中国房地产市场
一周新闻摘要

VIGERS 威格斯

北京

北京住建委發佈白皮書　政策導向或抑制高端市場

北京市住建委近日發佈《北京住房和城鄉建設白皮書》。白皮書提到要做好房地產市場調控，“繼續嚴格執行限購和差別化的信貸、稅收等政策，適度提高第二套非普通商品住房的首付款比例。”此段表述引起市場人士的高度關注。專家指出，這意味著以北京為代表的一線樓市調控仍會從緊，二套非普宅首付提高將對高端改善市場形成一定壓力。今年以來，一二線城市房價“爆發式”上漲的主要原因是信貸寬鬆。“在市場分化的基礎下，調控政策也開始了明顯的分化。房價上漲較快的城市，包括部分一二線及輻射區都出現了約束性的政策。這些約束性政策包括上海、深圳的升級限購及部分城市的信貸收緊。”據瞭解，提高二套非普通住宅首付比例並非北京首先提出，上海等一線城市已有先例，這也正是對“高端市場”進行調控的針對性條款。在嚴厲限購政策實施多年之後，未來北京住宅市場調控力度，尤其是高端市場調控力度仍不會放鬆。（來源於新華網　8 月 1 日）

8 月北京 30 樓盤預計入市　通州入市項目增多

統計顯示，8 月預計入市的 30 個項目包括電建·金地華宸、都麗華府等 9 個純新盤，以及包括江南府、香江別墅、首創中心等在內的 21 個老項目後期。而在這其中，預計入市的商住專案僅有 7 個，其餘 23 個均為普宅或別墅項目。今年來普宅專案普遍入市熱銷的現象，證明目前市場需求仍較為旺盛，並且價格已攀升至歷史高位水準，

這更刺激普宅項目加快入市步伐。例如江南府、天恒金融街公園懿府等專案均為前期熱銷之後繼續加推，而其中江南府專案 7 月入市價格為 50000 元/平方米，8 月預期售價已上調至 53000-55000 元/平方米。受二手房成交已轉向下行的影響，新房市場的去化也將開始受到一定制約，尤其是價格漲幅過快項目，一旦性價比不敵周邊二手房，客戶流失，其去化速度也將受到一定影響。（來源於京華時報　8 月 3 日）

兩周漲了四千！廊坊房價奔二萬不是夢

上個月筆者還在驚歎廊坊房價過萬，如今卻發現它奔著更高的目標去了。據筆者瞭解，廊坊開發區的一個項目，7 月中旬報價尚在 10000 元/平，到了 7 月底報價達到了 14000 元/平，兩周時間漲了 4000，漲幅達到了 40%。這就是廊坊樓市的一個縮影：房價上漲幅度大，上漲速度快。6、7 月廊坊房價總體漲幅達到了 20%，同期北三縣和固安的漲幅為 10%和 8%，廊坊成為京周邊漲速最快的區域。目前廊坊一些專案價格已經達到了 15000 元/平，以現在的漲速來看，房價到 2 萬真的不是夢。

（來源於資訊時報 8 月 3 日）

上海

上海“地王”頻現　誰也不知道“未來怎麼辦”

7 月 29 日，上海市楊浦區新江灣城一地塊以總價 31.55 億元被融信地產收入囊中。經測算，該地塊成交樓板價 52840 元/平方米，溢價率 51%。剔除公共設施、保障房和自持部分，可售部分實際樓板價 92506 元/平方米，未來的保本價將在 12.7 萬元/平方米左右，成為上海名副其實的新晉單價“地王”。這一地塊所處的新江灣城地區，目前二手含學區次新房單價約在 6 萬元/平方米~8 萬元/平方米。值得注意的是，這是上海楊浦區一處中環外、外環內區域。而目前，上海內環內一手、全裝修新房售價不過在每平方米 10 萬元~12 萬元上下。實際上，上海近期的土地拍賣市場已經到了每隔幾天就令市民咋舌一次的地步。記者瞭解到，上海近兩個月來出現了至少 5 個

“地王”。此前，上海松江泗涇“地王”保本價每平方米 6 萬元、浦東周浦“地王”保本價每平方米 8 萬元、嘉定新城“地王”保本價每平方米 5.6 萬元以上。就在 7 月 27 日，上海浦東機場附近一塊土地又以 88 億元的成交價格成為上海今年以來的總價“地王”，未來每平方米保本售價預計近 6 萬元。

（來源於中國青年報 8 月 1 日）

上海遠郊地價半年暴漲 70%

8 月 3 日上午，上海青浦區 3 幅地塊集中出讓，一幅位於朱家角鎮，兩幅位於盈浦街道，起始總價 28.95 億元。其中，首創以 19.13 億元的總價摘得了青浦區盈浦街道澱惠路北側 37-02 地塊，樓板價 31126　元/平方米，溢價率 108%。剔除公共設施、保障房和自持部分，可售部分實際樓板價 39587 元/平方米。目前青浦區的新房銷售均價還未超過 3 萬元/平方米。要知道，在半年前的同一個區域，中南建設以樓板價 22091 元/平方米摘得盈浦路北側 38-06 宅地，融信取得的青浦區盈浦街道盈浦路北側 49-04 商住用地樓板價為 15412 元/平方米，溢價率 28%。青浦區處於上海的西郊地帶，再往西就是蘇州的吳中和昆山。半年時間，僅半年時間，該地區地價就飆漲了 70%，恐怖至極。該地塊起拍價為 9.2 億元，起始樓面價為 15000 元/㎡，設置了部分限制性條件，包括保障房占比超過 5%、中小套型超過 80%、自持物業超過 15%。共有包括融信、葛洲壩、保利地產、中洲、永同昌、新城、融創、中駿、大發、旭輝、首創、　融僑、碧桂園+東原、合景泰富、金地、中南、同濟等 17 家企業參與競拍。上週五，在金地 88 億元拿下上海年內總價地王的兩天，融信則以總價 31.55 億元摘得楊浦區新江灣城 N091101 單元 A4-01（B3）地塊，樓面 52840 元/平方米,創區域單價地王紀錄。作為閔系房企，融信身上當然少不了閔系企業兇猛的特質。近八個月來，融信在土地市場強勢擴張,以 230 億元摘得 13 塊地。（來源於地產中國網 8 月 3 日）

上海賣地一個月進賬 250 億　房價上天指日可待

7 月上海以 250 億元出讓金收入居全國首位，等於日均入帳 8 億多。根據發佈的資料，7 月全國 300 個城市土地出讓金總額為 2057 億元，但這其中，一線城市和二線城市

分別收入 342 億元和 1303 億元，佔據全國“賣地”收入的近 80%。　7 月的上海拉開了下半年集中供地的閘門，在 7 月 1 日和 7 月 27 日分別拍出兩塊 7 月全國總價“地王”。7 月 1 日合景泰富以 47.35 億購得上海松江地塊，為當月全國總價第二；7 月 27 日金地集團以 88 億總價獲得浦東新區祝橋鎮地塊，為當月全國總價第一，也是上海今年以來的最高總價。（來源於搜狐焦點網 8 月 4 日）

廣州

廣州掛牌琶洲電商總部區商業地　起始總價 9.86 億

7 月 29 日，廣州市國土資源和規劃委員會正式掛牌琶洲電商總部區最後一宗商業用地，出讓起始價為 9.86 億元。地塊將在 8 月 29 日進行網上競拍。媒體瞭解到，該宗編號為海珠區琶洲 A 區 AH040243 的地塊總面積為 9380 平方米，計算容積率建築面積 75811 平方米，起始價 9.86 億元，折合樓面價 13000 元/平方米。根據規劃設計條件，AH040243 地塊容積率≤8.7，建築高度≤150 米。事實上，自去年琶洲 A 區電商總部區地塊出讓開始，這裡已經成功引進了複星、阿裡巴巴、唯品會、騰訊、小米等企業。為琶洲電商總部 A 區的最近一次地塊出讓要追溯至去年 12 月，當時廣州科音信息技術有限公司以總價 3.28 億元競得 A 區 AH040249 地塊，該公司董事長是語音企業巨頭科大訊飛有限公司的副總裁杜蘭。其時，這是廣州全面轉向網上競拍後的首次網上土地拍賣。（來源於觀點地產網　7 月 29 日）

7 月廣州二手房成交量止跌回升

雖說廣州近期頻頻呈現高溫預警天氣，但客戶的購房熱情並未因此降低。據最新成交資料顯示，7 月二手房成交均價為 25334 元/㎡，環比繼續上漲 1.5%。二手房成交宗數也止跌回升，環比上漲 11.4%，成交面積環比上漲 8.6%。已經是連續兩個月錄得上漲。二手住宅成交宗數繼 6 月下滑後，7 月止跌回升，上漲 11.4%，可見二手房市場發展勢頭持續向好。租賃方面，延續 6 月份畢業季的租房熱度，7 月二手房租賃宗數環比

漲約 6.8%，成交資料顯示，7 月二手房租金為 48.4 元/㎡·月，環比輕微下滑 1%。（來源於大連晚報　8 月 4 日）

廣州樓市淡季不淡　一手樓成交差點又破萬套

在傳統的七月樓市淡季,廣州一手樓仍成交了近萬套單位,差點就能創下連續 5 個月成交破萬套的紀錄。資料顯示,7 月廣州一手樓網簽成交 9986 套單位,比 2015 年 7 月的 7541 套增加 2445 套,同比上升 32.42%;均價方面,7 月廣州一手住宅網簽均價為 16828 元/平方米,比 2015 年 7 月的 16246 元/平方米上漲 582 元/平方米,同比上升 3.58%。從區域來看,7 月廣州成交的 9986 套一手樓中,週邊五郊區占了 6726 套,中心六區則成交了 3260 套。其中,增城以成交 2817 套奪得區域銷冠,成交套數最少的越秀只成交了 96 套。值得關注的是,由於廣鋼新城的樓盤入市,荔灣區 7 月一手樓網簽量同比大漲 244.34%。而缺貨的海珠、越秀,成交量同比分別下降了 62.85%和 41.10%。均價方面,7 月網簽均價最高的區域是越秀,成交均價為 45305 元/平方米,成交均價最低的是從化,只有 8347 元/平方米。從均價同比漲幅來看,漲幅達到兩位數的有 4 個區,包括番禺、白雲、南沙、黃埔。其中番禺同比漲幅最高為 21.85%,去年 7 月該區區域均價為 16565 元/平方米,今年 7 月則上漲到 20184 元/平方米,突破了“2”字頭大關。漲幅排在第二位的是白雲,該區 7 月一手樓網簽均價為 30156 元/平方米,比去年 7 月上漲了 5273 元/平方米,同比漲幅 21.19%。7 月全市十一區中,房價同比下降的僅有從化和增城,其中,從化一手樓網簽均價同比下降了 4.93%,增城則為 0.14%。總體來看,大多區域房價都保持著平穩上升的勢頭。（來源於新快報　8 月 5 日）

深圳

百城房價連漲 15 個月　深圳同比上漲 41.15%居首位

2016 年 7 月，全國 100 個城市（新建）住宅平均價格為 12009 元/平方米，環比（與上月相比）上漲 1.63%，漲幅較上月擴大 0.31 個百分點。整體來看，7 月百城住宅均價

環比、同比漲幅均有所擴大，環比連續 15 個月上漲，同比連續 12 個月上漲。不過 7 月份，住宅價格環比上漲的城市個數明顯回落，較上個月較少了 7 個。資料顯示，新建住宅價格環比上漲的 66 個城市中，漲幅居前十位的城市依次是：嘉興、廊坊、合肥、廈門、福州、昆山、濟南、鹽城、常熟、上海。其中，南京、合肥、廈門已經連續三個月環比漲幅居於前十位，不過相比此前單月上漲超過 5%的漲幅稍有回落。而此前曾一度領漲的蘇州漲幅為 0.28%排名 53，已經連續三個月告別前十。具體來看，嘉興、廊坊、合肥、廈門、福州漲幅相對較高，在 4%-5%之間；昆山、濟南、鹽城、常熟、上海漲幅在 2.93%-4.00%之間。（來源於騰訊房產　8 月 1 日）

7 月深二手房成交約 7500 套　購房者欲覓筍盤投資

資料顯示，7 月深圳新房成交 2984 套，環比下降 8.2%；均價達 56720 元/平，環比下降 8.2%。而與新房相比，二手房市場更能反映樓市情況。7 月深圳二手房成交 6230 套，環比增長 20.5%，其中住宅成交 5838 套，環比增長 23.8%。然而，由於官方資料存在一定的滯後性，且剛好遇到政策調整，並不能及時準確地反映市場情況。但與去年的火爆行情相比，仍下降約 6 成。據調查瞭解，目前市場上主要以首次、換房剛需，以及部分長期投資者為主，入市理性。而具體至區域，龍崗、寶安成交活躍，分別是 1693 套及 1375 套，環比增長均約 30%；福田、南山分別為 1219 套、900 套，環比增長約 15%，羅湖、鹽田則增長約 11%。（來源於搜狐焦點網 8 月 4 日）

深圳樓市仍處於高位盤整　下半年房價或穩中有漲

資料顯示,7 月深圳新房成交均價為每平方米 5.672 萬元,環比下跌 8.2%;新房推售量有 1559 套,環比上月減少 14%,新房供應量依然維持較低水準。新入市的新盤價格也並未出現提價和降價的樓盤,市場整體平靜。一些業內人士認為 7 月的價格下跌與市場走勢本身並無太大關係,資料上的波動實際上與統計口徑關係密切,深圳新房本身的成交量不大,所以有些個盤的突然放量,就容易影響統計結果,深圳鏈家研究院院長肖小平就持這種觀點。圳規土委成交資料顯示,從成交備案的新盤來看,7 月深圳豪宅的數量明顯減少,第一周受幾個高價盤的拉高,使得價格迅速沖高至每平方米 6 萬元

以上,因此 7 月結構性成交影響明顯。(來源於中國新聞網　8 月 5 日)

其它

安徽合肥“土拍”6 宗地出 3 地王

安徽合肥 29 日通過網上拍賣形式舉行了 2016 年下半年首場大型土地拍賣會。該場拍賣會歷時 3 小時，6 宗地塊攬金近 63 億元(人民幣，下同)，其中合肥高新區、廬陽區、新站區再次誕生“新地王”。記者瞭解到，合肥高新區某地塊是本次土地拍賣會的“主角”，土拍未開始前便受到保利、萬科等 10 余家實力房企的關注。該地塊競買時間近 3 小時，共 193 輪報價，最高應價為 2370 萬元/畝，總價 36.7 億元，樓面價 16159.09 萬元/畝，溢價率 330.0%。資料顯示，截至 6 月 30 日，合肥今年上半年已出讓 3212.53 畝土地(含商服用地)。而根據今年合肥市土地出讓規劃，商品住宅用地出讓將達到 7000 畝，商服用地出讓將達到 1000 畝。也就是說，下半年合肥還將有逾 4787 畝土地推向市場。(來源於中國新聞網　8 月 1 日)

樓市下半年房價將持續上漲　剛需購房者應儘早出手

樓市下半場已經開局一個月，房地產市場的熱度絲毫未減。從年初開始，樓市一直是風波不斷，首套房首付比例下調以及針對契稅的優惠政策相繼出臺，上半年的房地產市場伴著各種利好政策一路飆升，成交情況不斷攀升，樓市火爆程度讓人措手不及。7 月份新房和二手房成交情況依舊強勁。樓市的普遍上漲已經波及到全國，不少二線城市的房價漲幅遠超北上廣等一線城市，面對即將失控的房地產市場，政府也開始出手進行政策干預，各地開始落實因城施策的調控指示，重點城市購房政策則小幅度收緊。按理來說下半年樓市應該回歸低位，但是就目前的樓市成交情況和房地產鏈條上的諸多因素來看，下半年樓市下跌的可能性很小。(來源於搜狐焦點網 8 月 3 日)

長沙去庫存再出新政 買第三套房可用公積金貸款

上半年長沙樓市量價齊升，在供應下降的情況下，庫存壓力得到有效緩解。不僅如此，長沙再出新政，去庫存意圖明顯。8 月 2 日，長沙住房公積金管理中心發佈《長沙市住房公積金管委會關於發揮住房公積金政策效應支持房地產市場“去庫存”的通知》（以下簡稱《通知》）及相關的配套政策。《通知》明確推行個人住房組合貸款；在符合相應條件的情況下，購買第二或第三套改善型住房的職工，可以申請住房公積金貸款，執行住房公積金二套房貸款政策。記者注意到，進入 8 月，除長沙外，南京、瀋陽等地都相繼對地方房地產去庫存政策進行了微調，旨在進一步推動房地產市場的健康發展。（來源於每日經濟新聞　8 月 4 日）

南昌樓市周成交量明升暗降　購買力有所下滑

最新資料，在此前一周成交 1632 套的基礎上，上周（7 月 25 日至 31 日期間）南昌市新建商品房成交環比上漲 59%，其中新建商品住宅成交 2346 套，環比大漲 81%。從區域上看，新建商品房成交量上漲主要得益于紅谷灘、青雲譜和西湖區住宅成交量的上漲，三大區域住宅成交量分別占新建商品房成交量的 59%、8%和 7%。紅穀灘遙遙領先，但值得注意的是，此次紅穀灘有大批內銷房簽約，所占比例超 83%，剔除這一資料，新建商品房成交量實際明升暗降。（來源於江南都市報 8 月 5 日）

關於威格斯

威格斯擁有超過 170 年的全球經驗，在眾多領域包括房地產發展顧問、資產評估顧問、房地產投資顧問、商業招商顧問、物業測量顧問、物業及設施管理顧問、保安顧問等，都建立了良好的聲譽和網路。我們的辦事處遍及全球各地，覆蓋範圍廣泛，確保滿足客戶的需要。

<u>聯繫我們</u>

深圳威格斯

利瑞軒 先生 – 董事及華南地區總經理

黃雪鋒 小姐 – 助理經理

電話： +86 0755-3339 3122

傳真： +86 0755-3339 3192

電郵： nicholasli@vigers.com（利瑞軒 先生）

ginahuang@vigers.com （黃雪鋒 小姐）

地址： 中國深圳市福田區金田路大中華國際交易廣場 2101 室

廣州威格斯

利瑞軒 先生 – 董事及華南地區總經理

許曉雲 小姐 – 聯席董事

電話： +86 020-3801 1236

傳真： +86 020-3839 2035

電郵： nicholasli@vigers.com（利瑞軒 先生）

kathyxu@vigers.com （許曉雲 小姐）

地址： 中國廣州市天河區林和西路 9 號耀中廣場 4004 室