

中国房地产市场 一周新闻摘要

VIGERS
威格斯

北京

8月首周北京新房成交環比跌 35.9%

資料顯示，上周普通住宅共計成交 830 套，環比跌 29.5%；成交均價約為 33102 元/平米，環比跌 19.5%。別墅共計成交 147 套，環比微降 5.2%；成交均價約為 37624 元/平米，環比微漲 4.4%。商住共計成交 1177 套，環比跌 42.0%；成交均價約為 29915 元/平米，環比微降 1.6%。從資料來看，不難發現上周新房各物業類型成交量都出現了大幅下降，其中商住類專案跌幅超過 40%。此前商住成交集中的順義區和大興區在上周也出現了大幅下滑的趨勢。然而，別墅市場由於自年 後以來一直未出現較大漲幅，故此在上周北京新房全面下滑的趨勢下，別墅市場無論是成交量還是成交均價受衝擊都較小。（來源於搜狐焦點網 8月8日）

7月北京住宅土地供應成交“掛零”

距離房地產市場傳統銷售旺季“金九”到來還有一個月，北京土地市場卻顯得異常平靜。昨日，多家房地產仲介機構都發佈了對北京 7 月土地市場資料的分析報告。資料顯示，7 月北京全市新增土地供應僅一宗，且為商業金融服務業用地，至此，北京的住宅性質用地已經連續三個月保持零供應狀態。受北京宅地“斷頓”影響，上月北京住宅用地成交也為零。業內直言，7 月北京同時出現土地月供應量、成交量全部為零的情況，在中國房地產歷史上都非常罕見，可見北京的土地供應、成交市場熱度正陷歷史低谷，北京土地管理部門對於市內住宅用地的供應愈發趨於謹慎。

(來源於北京商報 8月9日)

2016年下半年預計 61 個純新盤入市 樓市豪宅化趨勢顯著

近幾年，北京的房價一路飆升，整個樓市呈現出豪宅化、高端化的趨勢。據統計顯示，2016年下半年北京本地預計有 61 個純新樓盤將入市，其中大部分都是高端改善的房源，可見北京樓市高端化已成必然趨勢。從專案分佈的區域來看，整個京西南區域的待售新盤較多，大興、房山、豐台等區域都有較大數量的純新樓盤預計入市。從下半年預計入市的純新樓盤的區域分佈情況來看，四環內的主城區待售的純新樓盤數量非常稀缺，尤其是二環以內的東西城區域純新盤更是極度稀少。然而，相比四環內城區的純新盤供應稀缺，京西南區域的待售新盤還是比較多的，尤其大興、房山、豐台等區域待售的純新盤幾乎占到了預計下半年入市的新盤數量的一半，這似乎也是因為豐台、房山、大興等區域今年土地供應量相比市區較多，而四環內的土地使用率已經基本飽和，極少有新的土地供應。(來源於房天下 8月12日)

上海

4 萬+! 8 月首周上海新房均價再破紀錄

繼 7 月高溫一樣火熱的樓市之後，8 月首周依舊延續樓市的火爆行情。雖然成交量環比下降，但絕對值仍保持在 25 萬平方米以上。據統計：上周(8.1-8.7)新建商品住宅成交面積 28.2 萬平方米，環比減少 21.6%；新建商品住宅均價為 40962 元/平方米，環比上漲 1.5%。週末雖然開盤數有所減少，但並沒有改變熱銷格局。由於豪宅上周進入集中簽約期，受此影響，均價再度被拉升，繼續刷新均價記錄。前期成交活躍的松江、青浦等區交易量環比出現近 2 成下滑，而前期表現一般的嘉定上周有所發揮，成交達到 4 萬平方米，環比增加 13.9%，排名全市第一。從產品格局來看，豪宅成交表現是近期最為出挑一次。成交排名前十的項目中有 3 個項目單價在 5 萬元/平方米以上，且有一個專案排名第一。也是今年以來第一次有那麼多高價房進入前十。而上

周成交排名第一的項目再度被高價房佔領。(來源於搜狐焦點網 8月8日)

滬購房資金協力廠商監管最遲明年年初全面鋪開

據報導，上海“二手房交易資金協力廠商監管”將於今年年底、最遲明年年初在全市範圍內鋪開。這一被稱為房產交易領域“支付寶”的機制一旦推行，將極大程度上確保買賣雙方的資金安全。記者瞭解到，目前協力廠商監管機構正加快在各區交易中心布點，而市住建委將會同金融監管部門，加快完善本市全面實施二手房交易資金的監管制度。(來源於東方網 8月11日)

松江“鬧房慌” 新房庫存只夠賣 4.3 個月

上周上海的新建商品住宅均價又突破了 4 萬大關，這主要是因為 7 月豪宅市場延續下來的余溫，豪宅在上周進入集中簽約期，受成交結構影響均價也隨之上升。但是當我們把目光轉向松江這個剛需集中的區域，一年內默默地漲了 30%，均價輕鬆破 3，而且目前正處在房源緊缺的階段。今年 7 月松江新房成交量為 1178 套，環比上漲 4.3%，同比增長 10.1%，而 7 月松江新房供應量為 148 套，環比下降 67.8%。截止 8 月 10 日，松江新房存量為 5156 套，按照當前的去化速度，松江目前的新房僅夠賣 4.3 個月。可以說，松江現在的新房市場正處於供不應求的階段。成交量比較集中的是泗涇和松江新城東區板塊，成交均價在 3 萬左右。在上個月松江成交量前十的項目有一半在泗涇板塊，泗涇板塊 7 月新房成交均價為 31636 元/平，與其相接的九亭板塊新房均價為 38263 元/平，其南面的松江新城東部成交均價 32018 元/平，泗涇是沿 9 號線新房供應較大區塊內的“價格窪地”。(來源於資訊時報 8月11日)

廣州

上周|“時光碟”每分鐘賣 5 套房 荔灣新貨漲 5000

據監控，上週末(8月6日-8月7日)廣州有 6 盤推新，本周推新情況分佈為，中心

城區占 3 盤，週邊區域占 3 盤，各占半壁江山。其中最具看點為增城 2015 年地王，熱門朱村板塊全新盤廣州中航城正式開盤，推出 312 套複式洋房！1 小時內首期宣告售罄，攬金 6 億元，廣州再現時光碟！萬科山景城 8 月 6 日加推 1 棟全新高層洋房，共 66 套。金灣明珠 8 月 6 日推出醉月閣（8 號樓）3-20 層，一層 6 戶共 108 套單位，本次開盤是專案年內第三次加推新貨，距離 3 月 26 日首次開盤售價 22000 元/平，這次 8 號樓售價漲至 27000 元/平！此外，從化生態大盤珠江壹城加推 20 套一口價單位。整個週末合計超過 506 套新貨入市。（來源於房天下 8 月 8 日）

南沙將成廣州城市副中心 潛力樓盤搶先看

在上週末剛剛閉幕的廣州市委十屆九次全會，南沙新區和廣州城市副中心，這二者首次被聯繫到了一起。由於疊加國家新區、自貿試驗區、“一帶一路”、國家自主創新示範區和國際航運中心建設等戰略機遇，南沙被賦予了建設廣州未來之城的使命。未來的南沙，將打造成為珠三角的核心交通樞紐，實現半小時直達廣州中心城區，半小時到達深圳、東莞、中山、佛山等鄰近城市，1 小時到達珠三角主要城市的便捷交通。總有網友討論，廣州下一個 CBD 會在哪裡，南沙給出了答案。處於廣州房價窪地的南沙，近一年漲幅也是有目共睹。而隨著廣州副中心迅速崛起，投資置業南沙的時機也不容錯過。（來源於南方都市報 8 月 10 日）

7 月穗二手房量價齊漲 270 萬房產業主一周反價至 300 萬

進入 7 月份，一手房網簽量終於從破萬套的高位回落，7 月份廣州一手房總網簽量為 9905 套，是今年 3 月份以來成交首次跌破 1 萬套的高位，不過，雖然一手樓市的成交下滑，但是均價上漲明顯，從 6 月份的 15922 元/㎡上漲到 7 月的 16512 元/㎡，上漲了 590 元/㎡。二手樓市則量價齊漲，均價比上月微漲 359 元/㎡。有業內表示，中心六區一手樓市價格上漲明顯，尤其是天河一手房網簽均價一個月內暴漲 4402 元/㎡，從 6 月的 35804 元/㎡飆升至 7 月的 40206 元/㎡，突破 4 字頭，這也導致天河一手房的網簽量環比下跌 32.73%。相對之下，部分如天河、海珠、黃埔等的中心城區二手均價雖然同樣有漲幅，但總體而言二手均價未有突破 30000 元/㎡，

而且其漲幅遠不如一手房的價格上漲得多，價格上的明顯優勢這也吸引了部分原本想在中心城區購買一手房的買家轉而到二手樓市。(來源於資訊時報 8月10日)

深圳

一年來房價漲跌分佈圖：深圳漲價超四成 三亞跌幅最大

近一年來樓市的升溫直接反映在了房價上。中指院百城房價報告顯示，去年7月份10685元/平方米的百城平均房價，一年後漲到了12009元/平方米，漲幅約12.39%。記者梳理發現，期間深圳房價上漲最多，高達41%；惠州、東莞等5個城市漲幅超30%；合肥、中山等7個城市上漲超20%。而在去年同期，除深圳一城漲價超20%，其餘漲幅較高的城市也僅僅是處於1%-9%之間。值得關注的是，去年以來百城漲幅最高的三個城市——深圳、惠州、東莞均地處廣東省。深圳房價一度暴漲，主要因為“供應與庫存不足+交通基礎設施大建設+人口暴增”，以及地王紮堆推高房價。而深圳周邊東莞、惠州一年房價漲三成，正是深圳限購、需求外溢、政策刺激等因素的疊加。上述報告顯示，截至7月底，與去年同期相比新建住宅價格下跌的城市有38個。其中，三亞、吉林、泰州跌幅超過5%，瀋陽、台州等14個城市跌幅在2%-5%之間。

(來源於中國新聞網8月8日)

光明驚現1字頭項目 深圳上週二手房日均成交攀升

上周(2016.8.1-2016.8.7)深圳三個項目入市，其中光明的1字頭專案吸引不少關注，但限制較大；據監控顯示，新房量價齊升，二手日均成交持續上行，整體成交情況穩固；金九銀十傳統旺季在即，推盤即將迎來小高潮，市場有望升溫。上周全市無住宅類新增預售專案。另外，光明新區的峰薈時代科技中心共批售2157套，但產品主要為產業研發用房、宿舍和商業類。上周開盤的項目有三個，分別為光明新區的光明峰薈，首推約40-88㎡精裝複式；羅湖區的深業東嶺，主推69-104㎡全景新品；鹽田的鵬廣達山海四季城，主推79-137平住宅。其中，光明峰薈的產品為工業產權，需以公

司名義購買，價格驚現 1 字頭，價格優勢非常大，吸引千人到場。

（來源於搜狐焦點網 8 月 9 日）

前海 3 地塊以底價被“秒殺” 不會拉伸周邊房價

8 月 10 日下午，位於前海的三宗地塊出讓，均以底價成交。其中，位於桂灣的商業地塊 T201-0091 被中糧集團以底價 17.45 億元總價正式拿下，T201-0090 地塊被中英人壽保險以底價 16.25 億總價拿下，樓面價約 2.67 萬/平。而唯一一塊工業用地 T101-0055 被深圳媽灣電力有限公司以底價 5543 萬收入囊中。此次拍地可以用“秒殺”來形容，因為三塊宗地均僅有“一人申請”，所以沒有競拍環節，在下午 15 時，便於土地交易大廳的大螢幕上公佈了結果。結果顯示，三塊宗地分別被深圳媽灣電力有限公司、中糧集團和中英人壽保險以底價成交，這與此前業內推斷的定向出讓一致。據悉，此次所拍賣 2 宗商業用地均位於前海重點發展金融、資訊、貿易等生產性服務業的桂灣片區，2 宗地塊土地總面積達 11717.75 平方米，總建築面積 12.9 萬平方米，出讓起始價總計近 34 億元，土地使用年期均為 40 年。前海以掛牌方式公開出讓上述 2 宗地塊的使用權，設置了較高的出讓門檻。這兩個宗地的競買者需要註冊成立滿 5 年以上(含 5 年)，在深圳市無總部企業用地。同時，可獨立申請競買，不接受聯合競買。在申請人資格上，兩宗地的條件有所差異。T201-0090 宗地的競買者“須為經中國保險監督管理委員會批准設立的具有獨立法人資格的中外合資的人壽保險公司或財產保險公司；股東之一須為世界 500 強企業或其全資子公司，持股比例不低於 25%”。根據這部分定向條件，此前就有業內人士推斷，T201-0090 的競得者或為中英人壽總部、T201-0091 為中糧集團亞太總部。而今日出讓結果也證實了這一推斷。據瞭解，中英人壽保險有限公司由英國英傑華集團與中國中糧集團合資組建，於 2003 年 1 月 1 日正式開業，目前註冊資本金達 14 億元人民幣。所以嚴格意義來講，此次兩塊宗地均被中糧集團拿下。（來源於南方都市報 8 月 11 日）

其它

杭州數十樓盤備案待漲 去化主力正逐步退場

杭州樓市居高不下的成交量,帶來房價持續回升的樂觀預期。資料顯示,今年1~7月,杭州房地產市場成交量已超過除2015年以外任何一年的全年成交量。與成交量同步上揚的則是開發商的漲價預期,記者在杭州價格網上查詢發現,僅8月份,在網上備案調整價格的樓盤數量就達到18個之多,過去的7月,待漲數量更是有近60家。有分析指出,受成交持續放量影響,近期杭州熱門區域房價上漲仍存預期,不過,從長期來看,對樓市應該保持謹慎。一方面是上半年的土地將在明年形成集中供應,新增需求能否持續是關鍵;另一方面,房價的快速上漲,可能會迎來週期性的調整。(來源於每日經濟新聞8月9日)

武漢市新建住房銷(預)售月度監測簡報(2016年7月)

7月份,我市房地產市場整體較為平穩,住房銷量仍保持較高水準,但環比略有回落;住房成交均價受中心城區高價位住房銷量占比加大的影響,呈小幅上漲態勢。7月,我市新建住房銷售登記備案面積為242.75萬平方米、2.3萬套,環比分別減少12.77%、13.27%;平均價格為9126.59元/平方米,環比上漲1.17%。7月,我市7000元/平方米以下的新建住房成交8179套,占比為35.54%;7000-10000元/平方米的新建住房成交7557套,占比為32.84%;10000元/平方米以上的新建住房成交7278套,占比為31.63%。7月,全市戶型在90m²以下的新建住房銷量達6783套,占比為29.47%;90-120m²新建住房銷量為10596套,占比為46.04%,兩者合計120m²以下新建住房銷量占比75.51%;120-140m²的新建住房銷量占比為17.3%;140m²以上新建住房銷量占比為7.19%。(來源於武漢住房保障和房屋管理局8月9日)

7月鄭州房價再次沖萬 每平方米比6月漲116元

記者從鄭州市住房保障和房地產管理局獲悉,7月份,鄭州市區商品住房銷售均價達

到 9777 元/平方米，每平方米比 6 月漲了 116 元。鄭州房價再次向萬元大關衝擊。如果和今年 1 月份 8655 元/平方米的價格水準比，那麼 7 月份，每平方米平均漲了 1122 元。一套 89 平方米大的房子，半年的時間漲了將近 10 萬元。如果拿今年前 7 個月的平均房價和去年同期相比，則每平方米平均漲了 427 元。一套 89 平方米大的房子，今年買就比去年這個時候買，多掏 3.8 萬元。今年以來，鄭州房價雖少有波動，但整體上呈現出“螺旋式”溫和上漲態勢。銷售面積方面，7 月份，鄭州市區商品住房銷售了 135.42 萬平方米，比 6 月少了 46.92 萬平方米，居今年 3 月以來新低。

（來源於大河網 8 月 11 日）

長三角樓市或迎拐點：蘇州重啟限購 南京二套首付比提至 50%

今日下午，長三角熱點二線城市南京和蘇州同時出臺樓市調控政策，其中，蘇州成為首個重啟限購政策的二線城市，而南京則規定二套房首付比例不低於 50%。對於上述城市同時出臺調控政策，上海中原地產分析師盧文曦解讀稱：“兩個城市都有調控壓力，一個帶頭一個進跟，如果不同時出，有可能會讓資金去不調控地方，賭住資金出口。”據瞭解，此次蘇州市人民政府發佈的《關於進一步加強蘇州市區房地產市場管理的實施意見》被外界稱為“新十五條”，其中，備受關注的限購政策正式落地，其規定“非本市戶籍居民家庭申請購買第 2 套住房時，應提供自購房之日起前 2 年內在蘇州市區累計繳納 1 年及以上個人所得稅繳納證明或社會保險（城鎮社會保險）繳納證明。”這也意味著蘇州將成為首個重啟限購的二線城市。易居智庫研究總監嚴躍進認為：“對於蘇州非戶籍居民信貸政策，和此前預期一樣，此次需要提供納稅或社保正面，換而言之，此類政策有點類似上海的限購政策，但相對寬鬆，主要針對二套房的。首套房方面依然是寬鬆的政策，依然允許購房者進行購房，且不需要社保證明。”

（來源於人民網-房產頻道 8 月 12 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。

聯繫我們

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