



## 北京

### 9月上旬北京二手住宅網簽 8195 套 同比下跌 12%

2016年9月上旬(1日-10日)，北京全市二手住宅共網簽 8195 套，雖然工作日平均成交量達 1110 套，市場仍然較為活躍，但是，與 8 月上旬同期相比下降了 12%。7~8 月份北京二手房市場的持續上漲，除了有 6 月份市場技術性回檔後市場補漲的因素外，近期限購和信貸政策將進一步收緊的傳言，也在一定程度上導致了購房人群的心理恐慌，促使了部分購房人群提前出手入市。9 月份，一方面，6 月份市場技術性回檔的外部影響因素已經基本不存在；另一方面，從去年 930 新政以來購房需求的集中大量釋放，已經透支了未來的購房需求，7~8 份的購房人決策週期也在進一步拉長，所以引發市場一定程度恐慌的“信貸從嚴”的傳言，如果能在 9 月份逐步明朗，市場將回歸理性逐步降溫，9 月份北京二手房成交情況或將定調四季度的市場走勢。

(來源於和訊房產 9 月 13 日)

### 今年前 8 月北京商品住宅銷售下降近二成

北京市統計局、國家統計局北京調查總隊 13 日公佈的資料顯示，1 至 8 月，北京市完成房地產開發投資 2294.4 億元，同比下降 10.4%，降幅比 1 至 7 月擴大 0.8 個百分點。其中，住宅投資 1124.4 億元，同比下降 2.9%；寫字樓投資完成 422 億元，同比下降 17.9%；商業、非公益用房及其他投資完成 747.9 億元，同比下降 16%。截至 8 月末，北京市商品房施工面積為 11986.2 萬平方米，同比增長 0.3%。其中，住宅施工面積為

5513.5 萬平方米，同比下降 6%；寫字樓為 2299.4 萬平方米，同比增長 7.5%；商業、非公益用房及其他為 4173.3 萬平方米，同比增長 5.8%。資料顯示，1 至 8 月，北京市商品房銷售面積為 954.4 萬平方米，同比增長 12.6%。其中，住宅銷售面積為 565.2 萬平方米，同比下降 19.3%；寫字樓為 256.9 萬平方米，同比增長 2.1 倍；商業、非公益用房及其他為 132.3 萬平方米，同比增長 1.1 倍。

（來源於中國新聞網 9 月 14 日）

### **熱點城市上演“地荒”**

今年以來，一二線城市土地市場持續瘋狂，地王頻出，房企們搶地尤為激烈。而廝殺激烈的背後，則是土地市場上的“僧多肉少”。資料顯示，從熱點城市 1~8 月份土地供應（僅包括商服用地和住宅用地）情況看，多數城市較去年同期有明顯下降。一線城市中除了深圳土地供應建築面積暴增 266%以外，其餘三城全部下降。廣州土地供地量降幅更是超過 7 成。南京、武漢、廈門等二線熱門城市土地供應量均有不同程度下滑，僅天津、蘇州、杭州等城市上半年供應同比增加。從前 8 個月供地指標（僅包括商服用地和住宅用地）完成率看，北京僅完成全年供地指標的 20%，上海、武漢則在 30%左右，廣州僅完成供地指標的 15%。“這意味著將有大量土地在三、四季度推出。而供地不足，也從另一方面揭示了上半年熱點城市土地市場瘋狂的原因。”業內人士表示。北京土地市場陷入“供應荒”已是不爭的事實。根據北京市國土資源局官網顯示，8 月北京住宅用地再次出現零供應、零成交；至此，北京已經連續 3 個月出現住宅用地零成交現象。北京住宅用地的成交數量、建設用地面積均創 6 年來最低。

（來源於中國房地產報 9 月 17 日）

# 上海

## 上海浦東新區 19.5 億掛牌一商住地 出讓面積 2.67 萬平

9月8日，上海市規劃和國土資源管理局發佈了浦東新區1幅國有建設用地使用權的出讓公告。公告顯示，上述地塊編號為浦東新區黃浦江南延伸段前灘地區Z000801編制單元31-01地塊，東至濟陽路，南至高青西路，西至東育路，北至海陽西路。該地塊為商辦、餐飲旅館業用地，土地出讓面積為26707.30平方米，容積率為5.0，保證金為97482萬元，掛牌起始價約19.5億元。對於出讓形式，公告顯示，發佈確定後續交易方式通知時間為10月20日，若為掛牌方式出讓，其報價開始時間為10月21日，掛牌截止及現場競價時間為11月1日。若轉為招標方式出讓，招標時間為11月1日9:30-13:30。據新媒體瞭解，浦東上一次地塊出讓是在6月29日。歷經1個小時的爭奪，最終中糧以總價24.4億元，折合樓板價35744元/平米拿下該地塊，扣除不可售部分，實際樓板價達到38266元/平米，溢價率高達235.62%。

（來源於觀點地產網9月12日）

## 報告稱上半年中國住房租金普漲 上海租金最貴

在百城房價連續上漲16個月的同時，中國主要城市住房租金也出現持續上揚的態勢。《2016上半年租房市場報告》稱，上半年各大城市租金、租房需求總量普升。其中，一線城市中的上海、北京、深圳每套住宅平均月租金都超過了4000元（人民幣，下同），上海以每套每月5133.91元的價格成為內地租金最貴城市。與樓市的冷熱不均類似，上海、北京等超大城市與其他二三線城市的租金也有較大差距。報告顯示，整體來看，二三線城市的租金在每套每月2000元至3000元之間。上海的租金水準是很多二三線城市的2至3倍。（來源於中國新聞網9月13日）

## 9月17日上海新房成交229套 崇明奪冠

據統計，9月17日上海市新建商品住宅累計成交229套，成交面積約24973平方米。其中寶山成交112套排名第一，嘉定成交19套排名第二，南匯成交18套排名第三。今日新開房源共計1個開盤單元，推出448套，面積41751.08平方米。其中位於郊環以外的1個，外郊環間的0個，中外環間的0個，內中環間的0個，內環以內的0個。（來源於搜狐焦點網 9月17日）

## 廣州

### 8月廣州二手房成交環漲13% 均價達1.8萬/平

8月連出兩宗地王，廣州二手住宅價格持續升溫。日前，廣州市房地產仲介協會發佈資料顯示，8月的二手住宅交易市場成交均價達每平方米18089元，環比上漲1.87%，且成交量逐周持續走高。根據資料，8月月廣州市（含增城、從化）二手住宅交易市場仲介促成的新增放盤面積與簽約面積分別為78.67萬、87萬平方米，環比分別上漲11.07%、12.98%，同比分別上漲66.12%、60.18%；仲介促成業務占市場總體成交的62.82%；成交均價為18089元/平方米，環比上漲1.87%。資料還顯示，除個別區域外，各區成交量價8月基本呈現普漲態勢。白雲區整體成交活躍程度明顯上漲，成交面積環比以19.13%的漲幅領先，同時成交價亦隨之上漲2.93%；天河區成交量環比上漲近13個百分點，天河北、東圃、天河公園一帶本月成交明顯上漲；海珠區在金碧花園、逸景翠園等盤的多宗集中網簽推動下，成交面積結構性上漲17.28%，成交均價與上月基本持平。（來源於羊城晚報 9月13日）

### 8月佛山新盤量降 價跌5%

據統計，8月佛山全市一手樓成交14051套，環比今年7月，下跌一成多。同時，在成交均價上，也環比出現了下降，相比7月份，均價下跌4.55%。佛山住房和城鄉建設管理局公佈了今年8月佛山房產交易資料。根據統計資料顯示，8月佛山全市賣

了 14051 套一手樓，和 7 月份相比，出現了大幅下滑，下跌了 10.83%。不過，同比去年 8 月份的成交套數，還是增加了不少，同比增加了兩成多。在成交均價方面，環比也出現下滑趨勢，8 月佛山一手樓成交均價為 9264.39 元/m<sup>2</sup>，環比 7 月下滑 4.55%。不過，和成交套數相似，和去年同期相比，成交均價還是有不少增長的，增長了近一成。分五區來看，禪城區的成交套數環比增長幅度最大，成交 1877 套，環比 7 月有 53.22% 的增長，成交均價也保持上漲態勢，環比上漲 4%；南海區成交 5704 套，環比 7 月微增，但成交均價環比 7 月卻下滑了 4.08%；順德區成交 3185 套，環比 7 月下滑幅度較大，下滑了 46.21%，在五個區中，是下滑幅度最大的，另外順德的成交均價也下滑了約一成；高明區成交 1519 套，環比 7 月增加了六成多，是五個區中，環比增幅最大的，同時成交均價也環比增加了 7.69%；三水區成交了 1766 套，環比 7 月減少了 13.94%，成交均價環比 7 月微降，但降幅較小，為 0.83%。

（來源於廣州日報 9 月 14 日）

### **廣州中秋假期二手房成交旺 3 天網簽 172 套同比大漲 319.5%**

資料統計，截至 2016 年 9 月 17 日下午 4 時，廣州中秋假期三日（2016 年 9 月 15 日-17 日）二手房網簽成交量為 172 套，比去年中秋假期的 41 套上升了 319.5%。其中，中秋假期的二手房成交當中，住宅成交占主導，多達 96.5% 的個案屬於住宅成交。價格方面，中秋假期整體二手住宅網簽成交均價略高於去年中秋假期。截至 2016 年 9 月 17 日下午 4 時，廣州中秋假期三日二手住宅網簽成交均價為 19645 元/平方米，比去年中秋假期的 18314 元/平方米，上升 7.3%。（來源於南方日報 9 月 18 日）

## **深圳**

### **全市均價維持 6 字頭 南山成交腰斬**

據監測，深圳一手房市場 9 月 5 日至 9 月 11 日共成交了 584 套商品住房和 315 套商業、寫字樓物業。其中，商品住房成交套數環比（8.29-9.4）下跌了 23.86%，

成交面積環比下跌 31.69%，成交均價環比下降 11.68%，新房市場整體量價齊跌。

在深圳六大區，本期南山的成交量浮動較大，環比下降了 65.54%，一周成交僅 61 套，於此同時，鹽田也繼續淪為成交“弱區”。上周全市共成交 584 套新房住宅，環比下跌 23.86%；成交面積 59290.59 平方米，環比下跌 31.69%；成交均價為 60225 元/平方米，環比下跌 11.68%。本期新房市場整體量價齊跌，其中下跌較為明顯的區域為南山、鹽田、龍崗。近期的南山新房市場起起伏伏，8 月 22 日至 8 月 28 日南山陷入成交低谷，一周僅成交 5 套，而後的一周豪宅盤撐市，成交環比暴漲了 34 倍，共成交了 177 套。然而，本期南山成交再現“腰斬”，全區僅成交了 61 套新房，10 萬+豪宅仍是市場成交主力，因此成交均價浮動較小。（來源於搜狐焦點網 9 月 12 日）

### **深圳樓市上周推千套房源 卻只賣了六成左右**

8 月深圳樓市逐漸回暖，令外界對傳統旺季“金九銀十”抱以希望。然而，進入 9 月的第二周，深圳市場表現卻依然冷淡。記者瞭解到，上周有四個專案入市，四個項目共有 1105 套房源。從推售量來看，開發商信心不足，探市依然明顯。資料顯示，就開盤銷售率而言，恒地悅山湖由於推售套數較少，定價相對較低，開盤銷售率樂觀，而 4 個項目整體開盤銷售率約為六成，不及預期，購房者觀望情緒依然濃厚。近兩周以來，相繼約有 17 個項目開放行銷中心和樣板房，購房者對價格依然敏感。據監測，上周（9.5-9.11）一手住宅成交 584 套，成交面積 5.9 萬 $m^2$ ，分別環比下降 17.5% 和 27.0%，成交套數小幅高於 8 月周均成交套數 523 套，處於 5 月份以來的中等水準。同時，上周在南山區成交占比回落，全市新房均價回歸 6 字頭，為 60225 元/ $m^2$ 。上周，深圳二手住宅共成交 1674 套，成交面積約為 13.6 萬 $m^2$ ，環比分別上升 16.7% 和 13.6%，成交套數重新回歸 1600 套，隨著傳統週期“金九銀十”的到來，二手市場反應較快，相對五六月份成交量回升明顯。（來源於羊城晚報 9 月 14 日）

### **地王刺激深圳房價瘋漲 單日成交均價近 8 萬**

本周（9 月 12 日-9 月 16 日）深圳新房成交均價達到 67120 元/平方米，環比上周 54284 元/平方米上漲 23.6%，同比去年 9 月更是大幅上漲近八成。本周成交均價最高

的是 9 月 14 日，當天均價高達 77231 元/平方米，共成交 31 套。但由於主力供應區龍崗、南山成交量大幅減少，以及寶安區成交的回落，本周深圳新房成交量環比減少超過兩成，呈現出量跌價升的現象。自招商蛇口聯合華僑城 8 月底以 310 億元的天價創下中國新的總價地王記錄後，“地王效應”迅速傳導入樓市，深圳的新房成交均價也再次進入上升通道。據深圳市規劃國土委資料顯示，9 月份首周（8.29-9.04）新房成交均價曾達到 70025 元/平方米，環比上升 54.5%，周均價今年以來也第二次突破 7 萬大關。（來源於中國證券網 9 月 17 日）

## 其它

### 前 8 個月全國房地產開發投資 64387 億元 同比增長 5.4%

2016 年 1-8 月份，全國房地產開發投資 64387 億元，同比名義增長 5.4%，增速比 1-7 月份提高 0.1 個百分點。其中，住宅投資 43076 億元，增長 4.8%，增速提高 0.3 個百分點。住宅投資占房地產開發投資的比重為 66.9%。1-8 月份，東部地區房地產開發投資 35915 億元，同比增長 3.3%，增速比 1-7 月份回落 0.1 個百分點；中部地區投資 14078 億元，增長 10.7%，增速提高 0.5 個百分點；西部地區投資 14394 億元，增長 5.9%，增速與 1-7 月份持平。（來源於國家統計局網站 9 月 13 日）

### 武漢拍出史上最高溢價率地塊

隨著“金九銀十”的到來，土地市場也隨之升溫。13 日上午，武漢舉行“緊縮”調控後的首場土地拍賣會，其中一宗城郊地塊引來 10 家開發商 584 次競價，最終創下武漢土地拍賣歷史上最高溢價率。此次拍賣會共掛牌出讓 9 宗地塊，淨用地面積約 39.7 萬平方米，起拍總價約 37.5 億元。位於黃陂區武湖的一宗純住宅用地塊，因緊靠規劃地鐵站和學校，引來多家大型開發商爭搶，最終被武漢南德天昊置業有限公司以 10.187 億元拿下，樓面地價每平方米 4810 元。這一地塊溢價率高達 486.47%，超過此前溢價率最高的東湖高新區一宗地塊的 442.15%，創下了武漢土地市場拍賣的歷史

新高。據統計，僅 8 月，武漢推出 15 宗地全部被“搶購一空”，並誕生 4 個“地王”。中國指數研究院華中市場總監李國政認為，今年以來，武漢樓市銷售量持續位居全國前列，吸引開發商大量拿地，催熱了土地市場，但隨著後期調控政策的跟上，樓市熱度或將逐漸下降。（來源於新華網 9 月 14 日）

### **鄭州深夜出臺房九條抑制地王 超 50%溢價自動熔斷**

河南省會鄭州市 14 日深夜發佈九條房地產調控政策，其引入股市的“熔斷機制”引發關注。業內人士分析，這些“限制性條款”從某種意義上說專門為抑制“地王”量身定做。所謂熔斷機制，也叫自動停盤機制，是指當股指波幅達到規定的熔斷點時，交易所為控制風險採取的暫停交易措施。在鄭州官方“關於促進房地產市場持續平穩健康發展的通知”中明確，在土地出讓時，網掛報價超過 50%溢價率時，網掛報價中止，採取“限地價，競房價”，即地價確定，參與網掛的競買人現場競綜合房價，綜合房價報價低者為競得人。除熔斷外，該通知的九條政策措施中規定，新建商品住房專案必須取得《商品房預售許可證》後方可對外銷售，並在 10 日內一次性公開全部房源。（來源於中國新聞網 9 月 16 日）

### **多地相繼進入調控視窗期 業內稱樓市遭過度透支**

根據國家統計局公佈的第二季度宏觀經濟資料顯示，整個上半年，房地產行業的同比增幅在各行業中位居第一。其中，一線城市及部分熱點二線城市房價普漲、樓市行情火熱。而土地市場上，高價地又頻出。這一系列現狀，也引起了市場的關注和擔憂。為給過熱的市場降溫，近期一些熱點城市已陸續收緊政策或進入調控視窗期。儘管對樓市的後續效應還有待觀察，不過傳統的“金九銀十”或因此受影響。業內人士紛紛表示，由於此前市場需求已遭過度透支，今年的“金九銀十”可能會成色不足。（來源於搜房網 9 月 17 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](mailto:nicholasli@vigers.com) (利瑞軒 先生)

[ginahuang@vigers.com](mailto: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](mailto:nicholasli@vigers.com) (利瑞軒 先生)

[kathyxu@vigers.com](mailto: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