



## 北京

### 北京二手經濟适用房成交活躍 價格較商品房低 2 成

眾所周知，北京建設籌集各類保障性住房 100 萬套的任務已經完成，2014、2015 年已經備案的輪候家庭居住問題解決後；根據規劃，北京市原則上將不再新建經濟適用房，這也標誌著經濟适用房正式退出歷史舞臺。然而，體量龐大的經濟適用房卻流入了二手房市場，從價格上看，二手經濟适用房成交價格普遍低於同片區商品房的價格，個別片區兩者價格差距在 20% 以上。資料顯示，今年前 8 個月北京二手經濟适用房共計成交 6196 套。從區域來看，經濟适用房主力成交區域為昌平區、朝陽區、豐台區；其成交量分別為 2623 套、1428 套、1123 套。該三個區域成交量占全市經濟適用房的 83%。值得一提的是，昌平區的天通苑、回龍觀、霍營是二手經濟适用房主要成交區域。前 8 個月，天通苑成交 1131 套；回龍觀成交 817 套；霍營成交 354 套。天通苑片區前 8 個月二手經濟适用房成交量占全北京市的 18%。（來源於搜房網 9 月 18 日）

### 中秋北京新房成交均價漲 1 成超 3.7 萬/平米

進入傳統旺季“金九”以來，北京新房成交量出現緩慢回升。上周（9.11-9.17）雖然正值中秋小長假，但是並未給北京新房市場帶來驚喜。據統計顯示，上周北京新房共計成交 2485 套，環比微漲 4.3%；成交均價約為 37132 元/平米，環比微漲 10.3%。值得一提的是，雖然上周北京新房出現價量微漲的局面，不過，上周新房成交面積約為 22.24 萬平米，環比微降 5.8%；因此上周入市項目多為剛需。從區域來看，新房成

交仍然以五環外為主力成交區域。平谷區和房山區成為小長假期間成交量最大的兩個區域。其中，房山區是全北京普通住宅成交量最大的區域，其單周成交量為 162 套；平谷區則是上周北京商住專案成交量最高的區域。（來源於搜狐焦點網 9 月 19 日）

### 9 月上半月北京二手房成交均價破 5 萬

樓市傳統銷售旺季“金九”已經過半，北京新房市場並未出現成交暴漲的局面，但是北京二手房市場卻出現意外走高的趨勢。據統計顯示，9 月 1 日-18 日，北京二手房市場共計成交 13693 套房源，成交均價約為 52387 元/平米。事實上，前 8 月北京二手房成交均價一直波動上漲。8 月二手房成交均價約 48796 元/平米，相對於年初每平米已經上漲 7213 元/平米。從成交量方面來看，前 8 月北京二手房共計成交 180870 套房源，縱觀前 8 個月二手房成交情況，其中有 6 個月成交量超過 2 萬套。雖然 9 月上半月二手房的交易熱度依舊，工作日的平均交易量均在 1000 套以上。但是，自去年 9.30 新政後，購房需求已經被大量釋放並透支，北京二手房市場自二季度以後確實出現了降溫跡象，不過在進入 7 月後成交量再次出現反彈。

（來源於資訊時報 9 月 21 日）

## 上海

### 上周新房僅成交 18.9 萬方 均價 4.8 萬/m<sup>2</sup>創新高

資料顯示：上周（9.12-9.18）新建商品住成交面積 18.9 萬平方米，環比減少 13.3%。雙休日日均成交還不足 3 萬平方米，市場人氣較為低弱。而中秋小長假期間新房也僅交易 5 萬方，也是近 4 年來成交最低的一次。基於高價房交易占比有所增加，受結構影響上周成交均價漲至 47750 元/平方米，環比上漲 14.4%。從成交走勢來看，近兩周成交量大幅跳水，並有連續下跌的趨勢。從區域表現來看，前期活躍的松江、青浦過了交易高峰，上周成交剛剛達到 2 萬平方米，並且排名分別下滑到第二和第四。而南匯

雖然排名第一，但交易量也只有 2.3 萬平方米，而以往排名第一的區域交易量基本在 4 萬平方米以上。週邊區都是交易大戶，從上周交易大幅縮量可以看出市場降溫明顯。雖然市場有降溫，從成交前十項目來看，個別項目有“單兵突破”的架勢，比如成交排名第一的閔行吳涇板塊的“紫竹半島”，共成交 1.1 萬平方米（114 套），主力戶型為 104 平方 2 房，均價為 4.3 萬元/平方米。而其餘項目成交均不超過 50 套。

（來源於搜狐焦點網 9 月 19 日）

### **上海前 8 月新房銷售面積增 19.6% 外媒稱不到 5 個月將告售罄**

9 月 20 日，上海統計局公佈資料顯示，前 8 月上海新建商品房銷售面積 1742.16 萬平方米，同比增長 19.6%。其中，住宅 1310.25 萬平方米，同比增長 9.1%。資料顯示，1-8 月，商品房施工面積 13815.21 萬平方米，比去年同期增長 0.6%。其中，住宅 7494.93 萬平方米，同比下降 1.2%。商品房新開工面積 1646.22 萬平方米，同比增長 10.0%。其中，住宅 899.34 萬平方米，同比增長 2.8%。商品房竣工面積 1414.83 萬平方米，同比下降 5.1%。其中，住宅 886.35 萬平方米，同比增長 3.0%。此外，前 8 月上海房地產開發投資 2262.37 億元，比去年同期增長 8.5%，占全社會固定資產投資的 58.9%。

（來源於第一財經 9 月 20 日）

### **上海房價已超紐約 年均漲幅是紐約 14 倍**

過去五年上海房價的年均漲幅是紐約的 14 倍。上海住宅的套均總價很可能已經超過紐約，追趕倫敦，這是近日發佈的三季度資料中透露出的結論。今年以來，隨著中國一線城市房地產價格的上揚，與倫敦、紐約等全球城市的房價比較就成了人們熱衷的話題。上海人均 GDP 年增長幅度約是紐約的 6 倍左右，倫敦的 3 倍左右。若能保持這樣的增速且假定紐約、倫敦維持不變，那麼若干年後，上海的人均 GDP 則有可能追上倫敦和紐約。但在這個過程中，房價已經以超越這兩個城市數倍的速度追趕。資料顯示，2010 年上海一套房產總價大約 253 萬元，彼時紐約是 334 萬元，倫敦是 401 萬元，約是上海的 1.32 倍和 1.58 倍。但紐約的房價在 2014 年就被上海超越，當年上海套均總價 324 萬元，紐約只有 306 萬元，倫敦則達到了 477 萬元。到了 2015 年，上海

以 397 萬元的套均總價，將紐約甩開了一段差距，尚低於倫敦的 493 萬元 20%。但需要注意的是，倫敦和紐約的房產套總價，計算的是套內實得面積，而中國房產總價計算的是產證面積（包含公攤面積），按照一般多層的公攤為 5%-10%，小高層（11-13 層）的公攤為 13%-17%，高層（18 層及以上）公攤率為 20%-23% 來看，上海與倫敦套均總價相差的那 20%，再加上 2016 年以來的這一波上漲後，似乎很快就可以忽略不計了。

（來源於 21 世紀經濟報導 9 月 23 日）

## 廣州

### 南沙毛坯賣 1.9 萬/平仍“日光” 專家稱金九銀十漲 15%

中秋當天（9 月 15 日）就有 7 個盤入市，直至昨日小長假收官，各盤回饋賣得不錯。其中占了一大部分的郊區盤取得令人驚訝的戰績：南沙金茂灣，毛坯賣 1.9 萬元/㎡ 仍“日光”；在中秋前“搶閘”的廣州北“嘉美小鎮”開盤當日 40 棟半山別墅全部售罄。“金九銀十”向來都是樓盤銷售的必爭時機，加上今年幾大新的熱門板塊都在土地市場的帶動下變得熱力非凡，開發商加緊趁機推貨。據統計，廣州 2016 年“金九銀十”預計 104 個樓盤推新，同比去年增加 38 個盤。中秋小長假，廣州共 13 個盤有動作。（來源於羊城晚報 9 月 19 日）

### 周成交量跌卻價漲 番禺領漲房價破 2.1 萬

據統計，中秋期間廣州樓市共 7 盤加推，其中中心區 3 盤，郊區 4 盤，而周邊城市佛山有 2 盤推新。廣鋼兩盤推新。郊區方面，最為值得一提的是番禺的祈福繽紛匯和南沙的南沙金茂灣，兩盤銷售狀況十分火爆，多次加推即售罄。上周中心區方面，成交均價 28365 元/平，環比漲 13.30%，六區之中海珠區、黃埔區成交均價出現下跌，其中以海珠區跌幅最大。黃埔繼誕生地王后，縱觀黃埔多個居住板塊，以長嶺居板塊漲價最為明顯，漲價最多的為金融街融穗禦府項目，漲了 4000 元/平漲幅逼近 30%，其次為萬科山景城，漲幅 21.43%，這兩個項目均離新地王比較接近，受地王影響較大，

其餘樓盤小漲 1-2 千/平。上漲區域中，以天河區漲幅居首位，上周成交均價為 47038 元/平，環比漲 24.14%。主要是由金地天河公館網簽 11 套單位，成交面積為 2280 平方米，而成交均價達 7 萬/平。週邊區成交均價較市區平穩，上周成交均價 11661 元/平，環比下跌 0.82%。從各區情況來看，花都、從化成交均價出現微跌。而廣州南的番禺區和南沙區價格上漲最為明顯，其中番禺區上周成交均價 21436 元/平，環比漲 15.79%。(來源於房天下 9 月 20 日)

## 9 月廣州二手房網簽量同比上漲超九成

資料顯示，截至 9 月 18 日，9 月廣州全市二手房網簽量 5742 套，相比 8 月同期的 5310 套，環比上漲 8.14%，比去年同期 3016 套，多賣了 2726 套，同比上漲 90.38%；價格方面，9 月成交均價 18697 元/m<sup>2</sup>，比 8 月同期的 17295 元/m<sup>2</sup>，環比上漲 8.11%。市場人士認為，二手房的上漲受益于一手房。業內人士表示，進入 9 月以來，一手房地產商集中推盤，在房價看漲的情況下，買家擔心房價繼續上漲因此加快入市步伐，促使成交量增加。而房源有限的二手房經過上半年市場的消化，供求緊張加劇，隨著“一房多求”局面，業主惜售心態愈強，漲價反價頻出，也促使成交量有所增長。(來源於大連晚報 9 月 22 日)

## 深圳

### 深圳房租連跌五個月 熱點房源空置兩月以上

深圳房屋租金自 2 月起連跌五個月，不少優質房源出現長達兩個月以上的空置，這在深圳樓市歷史中非常罕見。其背後，是長租公寓如雨後春筍般地崛起。目前深圳擁有大大小小的長租公寓運營商已近 100 家，原有的租賃供求關係和模式，已經發生了變革。從一些網站回饋的資訊看，春節後深圳的房租降幅為 5%~10%。始於今年 2 月的房租下跌，持續了五個月，到 7 月才止住跌勢，然而在 8 月份再次下跌。8 月全市平均租金為 67.9 元/平方米，環比下降 1.2%，同比增長 2.5%；套均租金為 4845 元/月，

環比下降 1.9%，同比下降 4.2%。房租下跌的同時，一些熱點房源也出現了長期空置。南山前海、羅湖東門、福田口岸等熱點區域的不少房源，出現了長達一個多月的空置。如鼎太風華、星海名城、諾德國際三個樓盤，就有近 300 套戶型空置。即便是福田口岸的金地名津，也有 20 多套空置房源，有的甚至空了兩個月。

（來源於深圳新聞網 9 月 20 日）

### **深圳明後兩年新房供應或減少萬套 房價上漲幾率增加**

9 月 18 日，深圳市土規委在其網站公佈了《2016 年城市建設與土地利用年度計畫》，這個對深圳房價將有重大影響的檔，卻並未引起外界太多關注。上述計畫顯示，深圳 2016 年供應建設用地 1350 公頃，其中居住用地共 125 公頃。對比去年的資料，便會發現資料差異。2015 年深圳土地年度計畫顯示，當年計畫供應建設用地為 1600 公頃，居住用地為 170 公頃。若按容積率大致 1.8 來算，今年計畫減少的居住用地面積，會讓深圳減少差不多一萬套新增住房；若按現時深圳日均成交大約 500 套房，減少一萬套新增住房就相當於深圳一個月的成交量沒了；若按房地產專案開發週期 1-2 年計算，明年底或後年時，深圳新房上市的數量或將大幅減少。目前深圳超過 1100 萬的常住人口中，70%的部分是無房的，他們要在深圳安家落戶，在供應量減少的情況，這一潛在的需求隨時都有入市的可能，深圳房價繼續上漲幾率因此大大增加。（來源於騰訊房產 9 月 21 日）

### **深圳房價成為全球第二貴 8 月千萬豪宅成交近三百套**

在住房實施方面，深圳計畫供應居住用地 125 公頃，同比減少 26.5%。資料顯示，2015 年深圳居住用地計畫供應 170 公頃，實際供應 120 公頃，居住用地供應實施率 70.79%。據外媒報導，美國經濟諮詢公司的一項最新研究顯示，深圳已成為全球房價第二貴的城市，僅次於加州聖約瑟。分析顯示，深圳典型住宅的價格已達到 80 萬美元左右。深圳某研究中心的資料也顯示，上周深圳新房成交均價達到 60610 萬/平方米，8 月份豪宅整體均價創新高至 96765 元/平方米。與房價再創新高相反的是，深圳規土委新近公佈的 2016 年計畫供應宅地 125 公頃，較去年減少

26.5%，其中城市更新用地 77 公頃，占比 62%。深圳某研究中心人員表示，因為城市更新成本較高，週期較長，產品定位更為高端化，將進一步推動房價上漲的預期。

（來源於中財網 9 月 23 日）

## 其它

### 杭州部分區域實施住房限購政策

記者 18 日從杭州市住房保障與房產管理局獲悉，根據國家“分類調控、因城施策”的總要求，結合杭州市房地產市場實際情況，經杭州市政府研究決定，杭州市部分區域自 9 月 19 日起實施住房限購，明確在杭州市區限購範圍內暫停向擁有 1 套及以上住房的非本市戶籍居民家庭出售住房，包括新建商品住房和二手住房。限購時間明確，新建商品住房以網簽平臺商品房買賣合同簽訂時間為準，二手住房以網簽平臺房屋轉讓合同簽訂時間為準。據瞭解，本次限購範圍為上城區、下城區、江幹區、拱墅區、西湖區、杭州高新開發區（濱江）、杭州經濟技術開發區、杭州之江國家旅遊度假區、蕭山區、余杭區，不包含富陽區、大江東以及臨安、桐廬、建德、淳安四縣(市)。

（來源於新華網 9 月 19 日）

### 大雨中現“日光碟” 合肥半年房價上漲近 50%

中秋的合肥有兩天是漫著大雨的，也正因此 3 天假期僅有 3 個樓盤對外開盤，看起來，這讓亢奮的合肥樓市有了喘息的機會。但事實證明，3 個樓盤依然可以把“搶房”演繹得淋漓盡致。“日光碟”成合肥樓市的主題。位於瑤海區的保利羅蘭春天，已是今年第 8 次開盤，中秋假期推出 252 套房源，當地媒體發至現場的報導顯示，近 700 人現場搶購。而位於合肥肥東縣的城建琥珀名郡 336 套房源引來近千購房者，據現場報導，距離開盤仍有 1 個小時的時間，選房區已被堵得水泄不通。“買到即賺到”的理論在蔓延，並正在被證實。以保利羅蘭春天為例，該項目 3 月的備案價格為 8997 元/平方米，9 月的開盤均價最高至 12709 元/平方米，半年上漲近 4000 元，

半年漲幅逾 41%。同樣的事情也在肥東縣發生，資訊顯示，今年 1 月肥東新房均價 6007 元/平方米，到了 7 月底為 8756 元/平方米，半年上漲 46%，至 8 月和 9 月，該縣新房均價已經過萬。(來源於每日經濟新聞 9 月 19 日)

### 鄭州加大土地供應調控樓市新政後首度拍地依舊火爆

房價瘋漲，讓鄭州樓市舉國關注。9 月 20 日晚間，鄭州市再放“大招”，市國土資源局宣佈，將在鄭州市主城區集中供應 6000 畝土地，2016 年全年土地供應量將達去年的 2.3 倍。這是鄭州在公佈“房九條”之後，採取的第一個具體舉措。然而，儘管鄭州市政府的調控意圖明顯，卻仍未能止住土地拍賣市場的火爆。9 月 21 日，鄭州經開區一商業用地作為“調控後首單”開拍，最終的成交價格，溢價率高達 220%。據鄭州市住房保障和房地產管理局資料，今年 1 到 8 月，鄭州新建商品住宅銷售均價每平方米增長了 1411 元。二手房方面，8 月的成交均價為 9233 元/平方米，比 1 月份上漲了將近 10%。有業內人士分析，鄭州此前地價占房屋售價的比例一直保持在 20%至 30%，但隨著近期地價飆漲，這一資料已經達到四成以上。通過限地王實現限房價，是鄭州房地產調控的整體思路。(來源於證券時報 9 月 22 日)

### 東莞歷史上最貴的地塊昨日誕生

東莞歷史上最貴的地塊昨日誕生！位於黃江寶山社區的一宗 6.17 萬平方米的商住地昨日上午 10 點起拍，共吸引了 23 家房企前來競價，最終北大資源集團投資有限公司以總價 34.3 億元拿下該地塊，打破 2007 年萬科拿下的“塘廈地王”紀錄，一舉奪得東莞土地總價和樓面地價雙料冠軍，折合樓面價約 25264 元/m<sup>2</sup>，溢價率達到了驚人的 662%。該地塊面積 6.17 萬平方米，容積率為 2.2，最大建築面積達到 13.58 萬平方米，屬大型地塊。(來源於南方都市報 9 月 23 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