

中国房地产市场 一周新闻摘要

VIGERS
威格斯

北京

上周北京新房成交量大漲 53.5% 成交均價再破 3.8 萬

受政策調控及市場形勢的影響，房企近期入市積極性高漲。延續上一周的熱度，“金九”第三周北京新房成交量出現大幅回升，到處都是熱銷樓盤。統計顯示，上周北京新房單周成交量價齊升，新建商品住宅共計成交 3815 套，環比大漲 53.5%；成交均價約為 38674 元/平米，環比微漲 4.2%；成交面積約為 36.66 萬平，環比大漲 64.8%。具體來看，上周普通住宅成交 1282 套，環比暴漲 97.2%；別墅市場成交 202 套，環比大漲 77.2%；商住產品成交 2331 套，環比上漲 35.4%，約占北京新房總成交量的 61%。北京新房各大產品結構單周成交量均有大幅回升。（來源於搜房網 9 月 26 日）

“銀十”大北京推盤量集中爆發 83 盤計畫入市搶客

“金九”收尾，“銀十”來臨，開發商正火力全開搶佔市場，北京樓市推盤量將迎集中爆發。據統計，今年 10 月本市共有 83 個專案預計開盤，開盤數量環比上月增加 72%。在預計開盤項目中，普通住宅仍然占比最高，預計共有 48 個項目開盤，占比高達 57.83%；別墅項目供應增加，預計 20 個項目開盤（其中有 2 個含有住宅產品），占比 24.09%；商住寫字樓公寓產品預計推出 17 個專案，占比 20.48%，受大環境影響，各類產品供應速度加快。值得注意的是，在預計開盤項目中，有 2 個項目既有普通住宅，也含有別墅產品，分別是位於順義和通州。其中，純新盤 17 個，老盤後期加推 66 個；北京各區縣預計 53 個專案入市，北京周邊預計 30 個專案開盤。新一輪的開盤高潮勢

必會刺激一部分購房者的購房需求，由此看來，北京樓市“銀十”開局十分樂觀。

(來源於搜狐焦點網 9月28日)

房山再成北京樓市焦點 前九月成交量占全市 14%

國慶長假前夕，房山成為了北京樓市的焦點。相關機構資料顯示，“十一”前的最後一個週末，北京 10 個專案集中開盤，其中房山的專案占了 6 個，而房山整體成交量也頗受關注。“今年截止到 9 月 27 日，房山住宅和商住的總成交量是 12752 套，占了全市總成交量的 14%。成交最高單價已經接近 5.5 萬，成交套總價最高達 1600 萬。”

在日前的“居房山，選天恒——醉美 10 公里”置業發展論壇上，亞豪機構市場總監郭毅用一組資料說明了房山樓市當下的火爆。“房山樓市正在進入新的時代。”對房山區域有著深刻瞭解的合碩地產第一事業部副總經理胡磊表示。另據在場多位嘉賓看來，房山樓市受到大家的廣泛關注是從萬科進入長陽開始。當時除萬科外，很少其它品牌開發商進入房山；除長陽外，房山其它區域的樓市也並無起色。“以前的房山樓市只有長陽最火爆，萬科一枝獨秀。現在很多品牌房企都進來了，大家百花爭豔。特別是天恒，在房山有 6 個項目聯動，拉動了房山整體樓市的發展。“北京房地產業協會副會長兼秘書長陳志說。(來源於中國新聞網 9月30日)

上海

上海上周成交均價 4.5 萬

上周上海新房成交均價為 45815 元/平，環比下跌 4.1%。新建商品住成交面積 26.7 萬平方米，環比增加 41.4%。金九前 2 周成交量一直在 20 萬平上下，本周成交量略有回升，隨著中高端項目推盤量的減少，成交均價下降。從區域來看，南匯受到單個項目集中開盤的推動，成交量達到 4.8 萬平方米，環比增加 108.7%，排名全市第一。浦東，嘉定分別成交 4.5 萬平方米以及 2.5 萬平方米排名第二和第三。

(來源於騰訊房產 9月26日)

上海 10 月 8 日起全面實施不動產登記制度

上海市規劃和國土資源管理局 28 日發佈消息稱，自 10 月 8 日起，上海市全面實施不動產統一登記制度。屆時，房地產登記由不動產登記替代，房地產權證書和登記證明停止發放，頒發《不動產權證書》和《不動產登記證明》。按照“不變不換”的原則，實施不動產統一登記前依法核發的各類不動產權屬證書、登記證明繼續有效，權利不變動，證書不更換。為方便企業、民眾，上海各區縣現有的房地產交易大廳調整為不動產交易登記大廳，房地產登記受理視窗調整為不動產登記受理視窗，受理不動產登記業務。6 月 12 日，奉賢區在上海率先實施了不動產統一登記制度，截至 9 月 27 日，奉賢區共頒發 7380 本不動產權證書和 11166 本不動產登記證明。

（來源於中國新聞網 9 月 29 日）

滬國慶黃金周預計 5 盤入市 “銀十” 中下旬迎開盤高峰

9 月即將過去，總體來看，“金九”上海樓市成色不足。“銀十”轉眼到來，據統計，上海 10 月預計有 40 盤入市，同比增長 18%。不過，“十一”國慶期間開盤情況不盡如人意，諮詢售樓處的結果來看，大多數專案國慶不開盤，而是會集中在 10 月中下旬開盤。今年“十一”開盤的項目預計有 5 個，不過推盤數量卻比較客觀，共推出近 1000 套房源。其中青浦 2 盤，松江、奉賢各占 1 盤。從入市房源戶型來看，有 67-130 平的花園洋房和 115-255 平的別墅；從均價來看，花園洋房價格在 3.1-4.5 萬/平之間，而別墅價格 3.6 萬/平起。從房源數量來看，位於嘉定新城的信義嘉庭將推出 300 套房源，數量最多。具體來看，青浦 2 盤分別位於朱家角和青浦新城。

（來源於資訊時報 9 月 29 日）

廣州

廣州樓市供需缺口 280 萬平方米 房價面臨新一輪上漲

近日，廣州市住建委透露，截至今年 7 月底，廣州已經超額完成省政府下達的去庫存目標任務，一手商品房可售面積較去年底減少 121 萬平方米。全市各區中，除了花都區，其餘 10 個區週期均在一年以內，去庫存週期均達到省、市目標(控制在 16 個月以內)。快速的去庫存加劇了樓市的供需矛盾。來自合富輝煌的資料顯示，1 至 8 月，廣州商品住宅累計成交 870 萬平方米，同比增長 30%；同期全市商品住宅新增供應面積僅 590 萬平方米，供需缺口達 280 萬平方米。(來源於中財網 9 月 26 日)

9 月成交已破萬套南沙價創新高

目前金九旺季已進入尾聲，上周一手住宅成交量出現較大幅度，成交 3250 套，環比漲 35.08%。據目前成交資料統計，截止 9 月 25 日，金九廣州一手住宅成交已破萬套，廣州火爆程度不容小視。另一方面，上周成交均價方面也出現大幅上漲，成交均價為 18796 元/平，再破 1.8 萬/平，環比前周漲 8.38%，此外，上周成交金額 654522 萬元，成交面積為 348216 平方米。據統計，本周廣州及廣佛交界預計 20 盤推新，廣鋼新城兩大盤，珠江金茂府和保利·葛洲壩海德公館加推，而保利·葛洲壩海德公館大漲 1 萬/平，目前報價達 45000 元/平。目前庫存量低的黃埔 6 盤再推新貨，價格均出現不同程度上漲，其中貨倉長嶺居占 3 盤，老城區保利學府裡最高價單位也突破 4 字頭。上周中心區成交 1331 套，環比前周大幅上漲 77.94%，中心六區成交套數都出現不同程度上升。其中以天河區、黃埔區上漲幅度最大，環比漲超一倍。成交量最大的依然是天河區。上周週邊五區成交 1919 套，環比前周上漲 15.74%，除從化區外，其餘週邊四區成交量均出現上漲。其中上周番禺成交 338 套環比漲 97.66%最為驚人。此外，同樣位於廣州南的南沙區上周成交狀況也相當不錯，周成交為 422 套，環比漲 64.20%。多盤成交均價破 1.5 萬/平，以南沙金茂灣價格最高，目前成交均價接近 2 萬/平。(來源於房天下 9 月 27 日)

廣州樓市銀十 63 盤入市 再創年度推新至高點

截止 9 月 28 日統計，廣州 2016 年 10 月份預計共 63 盤推新（含住宅、別墅及商業）：中心城區 25 盤推新，其中，黃埔區推新 11 盤領銜各區，荔灣以推新 7 盤緊隨其後，天河本月推新 4 盤，白雲推新 2 盤，海珠區推新 1 盤，越秀本月無新盤新貨推出。週邊區域共計 38 盤推新，“一哥”增城推新 15 盤再次拔得頭籌，南沙推新 10 盤、番禺 8 盤、花都 4 盤、從化 1 盤。另外，本月周邊城市較金九有所回落，佛山推新 4 盤，惠州推新 2 盤。（來源於廣州日報 9 月 29 日）

深圳

深圳新房市場熱度驟升 二手成交量創 5 月來新高

上周進入樓市“金九”下半場，深圳樓市終於發力，一周內全市共 7 個項目入市，推售總房源共 2586 套，大幅高於前期。二手房方面，儘管成交均價與前期持平，但成交套數與成交面積分別環比上升 18.9%和 20.4%，突破 1800 套，創 5 月份以來最高位。據瞭解，全市上周 7 個項目公開發售，這比整個上半月共同發售的項目還多。據監測，上周各大營開和樣開項目訪客人數普遍較多，市場熱度回升明顯。在推售房源較多的情況下，整體開盤銷售率八成，明顯高於前期。從開發商定價情況來看，坪山心海城專案定價相對合理，地處價格窪地且東進戰略下未來發展規劃利好，開盤幾近售罄。上周一手住宅成交 590 套，成交面積 6 萬平方米，環比分別上升 16.6%和 12.7%，上周新房成交均價為 58771 元/平方米，較前期小幅下降 3%。雖然備案成交量僅小幅回升，但是新房市場實際熱度回升明顯。從一二手住宅成交月度走勢來看，9 月截至 25 日，無論是新房還是二手房，成交量均快趕上前期整月成交量。據市規土委資料顯示，二手住宅上周成交 1841 套，成交面積約為 15.2 萬平方米，環比分別上升 18.9%和 20.4%，成交均價為 56892 元/平方米，基本持平於前期。二手住宅成交量突破 1800 套，創 5 月份以來的最高位。（來源於深圳新聞網 9 月 27 日）

深圳規土委：6 平米公寓進行調查 結果公佈

“某某尚寓於 1999 年取得《深圳市建設工程規劃許可證》，2006 年取得《深圳市建設工程規劃驗收合格證》，該建築功能為公寓和辦公。” 2007 年該樓盤辦理房地產初始登記，其中 6 到 15 層共 169 套公寓轉讓給陳某某等個人業主，同年辦理二級轉移登記。在這 169 套公寓中，有 12 套建築面積在 5.73 到 15.18 平方米之間。

目前，該樓盤被深圳市中執資本有限公司購買後重新裝修，再向社會銷售。那麼這種房地產買賣行為即為市場三級轉讓行為，即俗稱的二手房交易，與房地產預售無關。

同時，深圳市規劃和國土資源委員會南山管理局還在復函中提到，該棟建築 1 到 5 層為辦公，6 到 15 層為公寓，不屬於住宅。且深圳市規劃和國土資源委員會從未批准過類似“鴿子籠”住宅戶型，在今後的規劃審批中也將依法依規嚴格審查，確保住宅戶型設計符合國家省市的建築設計規定及規範。引起市場關注的樓盤名為“僑城尚寓”，樓盤位於南山區華僑城沙河東路與新中路交匯處，整個社區一共有 169 套精裝公寓。而引起關注的 6 平方米的小戶型均位於 6 層到 15 層。幾乎每一層樓都有一套房面積大約為 6.61 平方米的極小戶型，一共有 9 套，均為平層，面積從 5.73 平方米到 7.48 平方米不等。加上開發商贈送的面積，實際使用面積約有 12 平方米。據稱，這 9 套極小戶型目前已全部售罄，並且售出的均價達到 1.5 萬元/平方米。（來源於和訊網 9 月 27 日）

10 月深圳 36 盤計畫入市 福田南山占大頭東莞盤量大增

資料顯示：深圳及周邊城市 10 月份共有 36 個專案計畫開盤或加推。回顧前 4 個月入市情況，6、7、8、9 月分別有 17、37、30、30 盤計畫入市，深圳樓市 10 月推盤量達到 36 盤，整體呈持續穩定增長。10 月計畫入市的專案中，純新盤有 15 個，占入市盤半壁江山。深圳本地計畫入市盤中，福田 5 盤，南山 5 盤，龍崗 6 盤，羅湖、寶安、龍華、和光明均為 2 盤，關內關外各執一方勢頭均衡，可以看到“西進”、“東進”穩中有進的發展方向，臨深東莞占 8 盤比上月增 5 盤。10 月 36 個計畫入市盤中深圳本地盤有 24 個，與 9 月份 24 個本地計畫入市盤相比，推售量持平，而臨深東莞、惠州、中山三市各有 8、2、2 個樓盤計畫入市。值得注意的是，由於 9 月份東

莞地王頻出，樓市熱度越居高不下，推售量從 9 月份的 3 個激增為 8 個，地王的引力波可不是一般的強。10 月深圳推盤中，關內最值得注意的是南山和福田。福田作為深圳的政治經濟文化中心，CBD 的吸精力毋庸置疑。然而也因為地少人多，福田基本是老盤占主力市場。10 月也不例外。這次計畫入市的 5 盤中，公寓以小戶型為為主，住宅以大戶型為主。(來源於房天下 9 月 30 日)

其它

南京今起住房限購 市民有 2 套及以上住房不得再購新房

昨日南京市政府出臺了主城區住房限購政策，於 9 月 26 日起實施。限購政策明確，在主城區範圍內，已擁有 1 套及以上住房的非本市戶籍居民家庭，不得再新購新建商品住房和二手住房；擁有 2 套及以上住房的本市戶籍居民家庭，不得再新購新建商品住房。針對不同的購房需求，採取差別化措施，保護剛需和改善性購房，打擊投機購房。限購政策要求，執行限購的主城區包括玄武、秦淮、建鄴、鼓樓、棲霞、雨花臺、江寧和浦口八區，不包括高淳、溧水和六合三區，體現了調控政策的差別化和精準化。限購時間明確，新建商品住房以合同鑒證時間為準，二手住房玄武、秦淮、建鄴、鼓樓、棲霞、雨花臺六區以存量房網簽時間為準，江寧、浦口兩區以存量房合同網簽或受理時間為準。(來源於北京青年報 9 月 26 日)

上周長沙樓市平均 1 小時賣 53 套房 房價破“7”

就在上周，長沙市房產研究中心最新資料顯示，長沙市內六區新建商品房網簽 8961 套，91.13 萬平方米，套數環比上升 61.96%。內六區住宅網簽均價破“7”為 7380 元/平方米，環比上漲 9.59%。事實上，新房成交近 9000 套，大幅度刷新內六區單周新房成交記錄，需求之猛烈令人咋舌。上個週末(9 月 24-9 月 25)長沙樓市 6 個住宅項目火爆開盤，推出 1813 套房源，成交 1777 套，整體成交率 98%， “日光碟”已成常態。分區來看，上周內六區各區新建商品住宅成交量均環比上升，住宅成交日均超千套；

其中開福區增幅最大，環比上升 111.50%。岳麓區住宅成交量排在首位，一周住宅網簽 2413 套；隨後第二位為雨花區，成交 1628 套；第三名為天心區，成交 1251 套。價格方面，上周內六區除芙蓉區外，其它各區新建商品住宅成交價格均環比上漲；其中嶽麓區住宅成交均價上漲幅度最大，環比上漲 10.34%；岳麓區住宅成交均價 8331 元/平方米居各區首位。(來源於騰訊房產 9 月 27 日)

青島二手房每平米均價一周漲 152 元 網簽量翻倍

記者瞭解到，在中秋假期樓市成交量短暫下滑之後，上周青島樓市強勢回歸，9 月 19 日至 25 日，新房成交量同比上漲了六成多，二手房網簽量更是翻倍。新房方面，據統計，上周青島市新房成交 5042 套，環比上漲 56.58%，同比上漲 64.07%，其中商品住宅共計成交 4763 套，環比上漲 55.55%，同比上漲 67.18%。新房成交均價為 9785 元/平方米，環比下降 5.6%。從各區域看，上周青島西海岸新區以 1466 套的成交量排名各區市成交量榜首；城陽區位列第二；膠州市位居第三。二手房方面，據不完全統計，上周青島二手房網簽 1790 套，環比上漲 43.78%，增加 545 套；比去年同期增加 911 套，同比增長 103.64%。資料顯示，上週二手房住宅周掛牌均價 14932 元/平方米，環比上漲 1.03%，每平米上漲 152 元。其中，嶗山區掛牌均價環比上漲幅度最大。(來源於齊魯晚報 9 月 28 日)

福州樓盤漲價設上限 同批次漲幅不得超 10%

繼國內多個城市相繼出臺相關樓市調控政策後，福州也出手了。“提高土地競買條件、同批次樓盤漲幅不得超 10%……” 9 月 28 日，福州市房屋登記中心官網發佈了樓市調控“限價令”。記者注意到，2016 年 8 月，國家統計局發佈的 70 個大中城市住宅銷售價格變動情況顯示，福州環比上漲 4.3%，房價漲幅創近年新高。有業內人士表示，此輪上漲行情中，福州一直保持著量價齊升的節奏，在此背景下，福州的調控政策出臺也在情理之中。(來源於每日經濟新聞 9 月 30 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