

中国房地产市场 一周新闻摘要

VIGERS
威格斯

北京

上周北京新房成交均价下跌 15% 商住成交表现坚挺

上周北京新建商品住宅共计成交 1249 套，环比下跌 5.2%；成交面积为 11.12 万平方米，环比下跌 40.4%；成交均价为 37076 元/平方米，环比下跌 15.3%。除了商住专案成交情况呈现上涨态势外，普通住宅和别墅项目的成交普遍出现下跌趋势。据统计，上周（11.20-11.26）普通住宅市场成交 196 套，环比下跌 58.3%；别墅市场成交 97 套，环比下跌 47.8%，商住市场成交 956 套，环比上涨 44.6%。普通住宅和别墅项目的成交面积也出现大幅下跌，分别下降 59.2%和 54.9%；商住项目成交面积微涨 9.9%。成交均价方面，商住项目上涨 31.4%，普通住宅和别墅项目成交均价分别下调 20.4%和 15.9%。资料显示，上周北京楼市成交情况普遍下调、新房成交热点区域主要集中在顺义、门头沟和通州。商住专案成交情况依旧坚挺。（来源于搜狐焦点网 11月28日）

北京住宅租金 11 月创年内新低

7月到10月，北京住宅租赁市场交易量连续下滑，月租金价格也持续走低。11月，交易量下滑趋势有所扭转，但租金依然在继续下跌，并创下了今年以来月租金的新低。据伟业我爱我家集团市场研究院统计，11月北京区域通过我爱我家达成的住宅租赁交易量比10月同期上涨 14.8%，而月租金均价比10月下跌 6.9%，为 4107 元/套。11月热门租赁区域位居前五的依旧是回龙观、北苑、上地、立水桥、清河。从户型结构看，两居室最受欢迎，但成交均价环比也下降了 10.8%，为 4350 元/套。年末住房租赁市

場一向供大於求，今年“9·30”新政後，北京二手住宅市場降溫明顯，大量二手住宅由售轉租，租賃房源增加，導致11月租房交易量上升而價格繼續下跌。

（來源於北京晨報 11月29日）

北京三宗100%房企自持地塊歸屬出爐 萬科連中兩元

昨日，北京首批“限房價、競地價”試點地塊中的三宗100%自持地塊終於有了最終歸屬。根據北京市國土局消息，萬科50億奪得海澱區西北旺鎮18號地，萬科住總聯合體59億競得海澱區西北旺鎮19號地，中鐵36.75億競得大興黃村地塊。這3宗地分別是11月16日、17日進行拍賣，因為競拍這3宗地塊的眾多企業均自持100%面積的商品住房面積，所以進入“高品質商品房建築方案”階段。11月25日，北京市住建委就“限房價、競地價”地塊問題發佈《通知》規定：此次房地產開發企業自持商品住房應全部用於對外租賃，不得銷售，持有年限與土地出讓年限一致。持有期間，企業出現破產清算的，其自持商品住房按相關法律法規規定處理；企業進行合併重組或股權轉讓涉及自持商品住房產權轉讓的，須經屬地政府同意後整體轉讓。轉讓後，不得改變自持商品住房規劃用途，應繼續用於出租。這意味著這三塊土地，企業未來將自持70年。為保障租賃雙方合法權益，自持商品住房出租納入本市房屋租賃平臺管理，租賃合同須網上簽約，單次租期不超過3年。

（來源於搜房網 12月2日）

上海

上海：11月商辦賣地約42.93億 12月6幅住宅用地待拍

如果說10月的土地市場是“趨於理性”，那麼11月的土地市場是“平穩有序”。

2016年11月上海土地市場無純住宅和商住地塊出讓，僅有2宗商辦用地公開出讓，合計規劃建築面積約4.07萬方，成交總價約42.93億元。上次出讓純宅地還是

8月24日，松江區小昆山鎮SJS40001單元23-01、24-01號地塊拍得總價42.5億，拍得樓板價約20934元/平方米，溢價率約158%。時隔3月，12月下旬將有3幅普通商品房地塊，以及3幅商住地塊進行競拍活動；此6幅地塊均位於奉賢。出讓總面積為235340.7平方米，出讓總起始價：439533萬元（43.9533億元）。

（來源於搜狐焦點網 11月27日）

樓市調控加碼 上海首套房首付比例不低於35%

昨日(28日)晚上9時許，上海市住建委、人民銀行上海分行、上海銀監局聯合印發了《關於促進本市房地產市場平穩健康有序發展進一步完善差別化住房信貸政策的通知》，其中主要涉及樓市信貸政策是：自2016年11月29日起，居民家庭購買首套住房申請商業貸款的，首付款比例不低於35%。在本市已擁有1套住房的、或在本市無住房但有住房貸款記錄的居民家庭申請商業貸款，購買普通自住房的，首付款比例不低於50%；購買非普通自住房的，首付款比例不低於70%。同日，上海市住房公積金管理委員會印發的《關於調整本市住房公積金個人貸款政策的通知》，則要求嚴格：執行公積金差別化信貸政策，調高對第二套改善型購房的首付比例至普通商品房50%和非普通商品房70%、二套普通商品房貸款利率上浮10%、二套普通商品房個人貸款最高限額下調10萬元，並停止向已有兩次公積金貸款記錄的職工家庭再行發放貸款。此外，該通知還要求，借款人以公積金繳存帳戶餘額確定貸款額度的倍數從40倍下降到30倍；嚴格執行住建部還款能力的計算比例調減為每月還本額占工資基數不超過40%，以及對第二套改善型住房認定標準的口徑。

（來源於每日經濟新聞 11月29日）

11月上海房價地圖出爐 新房均價4.8萬再創新高

上海新房去化量三連跌，11月中有兩周市場零供應。據資料顯示，11月份上海商品住宅成交量582982平方米，環比下降31.9%，同比下降59.1%；成交均價48214元/平方米，環比上漲9.9%，同比上漲27.8%。受成交結構影響，本月新房成交均價再創歷史新高。本月共有11個區域房價上漲，漲勢最高的3個區域為閘北、長寧和普陀，

漲幅分別為 25.3%、20.36%、9.98%。房價受挫最大的區域為奉賢，環比下跌 17.61%。新房均價最低的區域為金山，成交均價 16441 元/平方米。外環賣的比較好的區域主要集中在嘉定、松江和浦東，但都沒超過 10 萬方。嘉定湖畔天下別墅和首創旭輝城分別成交 174 套和 132 套。奉賢的綠地香溢是本月唯一一個去化超 200 套的項目。11 月最後兩周豪宅成交量表現不俗，像單價 7 萬+的中福浦江匯，單價 10 萬+的西郊清溪花園，單價 12 萬+的陸家嘴壹號院等高端項目，連續兩周都在銷量前十的榜單之中。（來源於資訊時報 12 月 1 日）

廣州

廣州年內將再出讓 170 萬平方米住宅用地

近日，廣州市國規委公佈了 2017—2019 年住宅用地供應三年滾動計畫和住宅用地第四季度供應計畫。廣州第四季度擬供應的住宅用地為 30 宗，總面積為 247.4431 萬平方米。未來三年還將供應 1552 萬平方米住宅用地。截至目前，廣州本年度已供應各類用地 1127 萬平方米，建築面積 1683 萬平方米，其中住宅用地供應 313 萬平方米，建築面積 648 萬平方米。根據市國規委公佈的住宅用地第四季度供應計畫，擬供應的用地為 30 宗，總面積為 247.4431 萬平方米，計算容積率建築面積為 5520779.6 平方米。11 月，廣州進入土地出讓高峰期。11 月 22 日，廣州出讓 10 宗土地，總用地面積 45 萬平方米。11 月 25 日，廣州再次出讓 8 宗土地，總用地面積 32 萬平方米。這也意味著第四季度廣州將繼續出讓 12 宗用地，出讓面積 170 萬平方米。記者查閱發現，市國規委已經在 11 月 25 日發佈了 12 宗用地的出讓公告，這 12 宗用地大多位於白雲、花都、黃埔、南沙、增城等比較偏遠的區域，其中最大的一塊為花都區平步大道中軸線四期用地，面積 60.7375 萬平方米，計算容積率建築面積約為 90 萬平方米。黃埔區新豐路以東 JYXSW16—09 地塊（二類居住用地）面積達 21.5700 萬平方米，計算容積率建築面積約為 43 萬平方米。（來源於南方日報 11 月 28 日）

廣州成交大漲超 2500 套 南沙樓價逼 15000 創歷史新高

上周，廣州樓市熱鬧非凡，11 月 22 日、11 月 25 日均上演了激烈的土拍大戲，除了一塊商業服務用地不受待見流拍和一塊商務用地底價成交外，其餘 16 宗均被瘋搶，溢價明顯，廣鋼新城、白雲新城多塊宅地、商住地樓面價拍出 4 萬元/平以上，番禺破 3 萬/平，南沙超過 1.5 萬/平，基本與所在區域在售樓盤價格持平，甚至有所超越。統計顯示，上周（11.21-11.27）廣州一手住宅成交量 2531 套，環比上漲 28.28%，成交量再次回升至 2500+；成交均價 15664 元/平，環比上漲 11.96%，反彈幅度稍微大。此外成交面積為 273863 平方米，成交金額為 428992 萬元。成交均價方面，上周週邊五區均價 12428 元/平，環比小跌 2.58%。除了番禺與南沙外，增城、從化、花都均上漲。其中南沙上周成交均價 14968 元/平創歷史新高，僅次於番禺，環比上漲 9.14%，漲幅最大！近年來，得益于自貿區利好及地鐵四號線南延段，南沙樓價不斷上漲，但或許缺乏某個利好刺激點，樓價一直並沒有大漲。上周南沙土拍市場攪動了這份平靜，南沙蕉門島、黃閣、坦頭等 5 塊地連續出讓，其中蕉門島雙地塊樓面價均破 15000 元/平，溢價率達 150%以上。在這種背景下，南沙上周樓價 14968 元/平創歷史最高點。（來源於房天下 11 月 29 日）

廣州新房均價 11 月每平跌破 17000

在經過一個多月的嚴厲樓市調控後，11 月份廣州樓市量價均有下跌。統計資料顯示，11 月 1 日-29 日，廣州全區一手住宅網簽量 9962 套，環比 10 月下降 31.87%，成交均價為每平方米 16917 元，環比 10 月下降 1.24%。成交量方面，週邊六區（增城區、黃埔區、花都區、南沙區、番禺區、從化區）成交 8841 套，環比下降了 32.22%，比 2015 年同期增長了 38.66%；中心五區（荔灣區、天河區、白雲區、海珠區、越秀區）成交 1121 套，環比下跌 29.05%，同比也下降了 7.58%。對比 2015 年同期，全市成交量同比漲幅 31.27%，而花都區同比漲幅 93.33%，近乎翻倍增長。其中增城區售出 2508 套一手住宅，同比漲 60.77%。資料顯示，週邊七區成交均價為每平方米 15295 元，環比下降了 2.64%，比 2015 年同期增長了 21.5%；中心五區成交均價為每平方米 37333 元，環比小漲 1.17%，同比漲幅 13.35%。而成交均價環比漲幅較高的為天河區，環比上漲 13.85%，均價為

每平方米 42762 元，豪宅暢銷帶動房價趕超越秀取。番禺取以成交均價為每平方米 21280 元，突破 2 萬元大關。（來源於中國新聞網 12 月 1 日）

深圳

深圳 1 個月內面向港企再出讓 2 宗地

記者 11 月 22 日獲悉，繼上月下旬深圳市前海管理局公開出讓 4 宗地塊後，時隔不足 1 個月，再以掛牌方式面向港企公開出讓 T102—0261 和 T102—0262 兩宗地的使用權，出讓起始價總計為 34.4 億元，出讓起始樓面價每平方米為 2.65 萬—2.86 萬元。

這也是今年前海第二次出讓土地。兩宗地塊都在前灣片區，均為商業用地，土地使用年期都是 40 年。其中，T102—0261 和 T102—0262 建築面積分別為 8 萬平方米和

4.6 萬平方米，出讓起始價分別為 21.23 億元和 13.17 億元，出讓起始樓面價每平方

米分別為 2.65 萬元和 2.86 萬元。在競買申請人資格上，T102—0261 要求必須是香

港註冊企業，須控股不少於 3 家在香港主板上市企業，其控股的上述上市企業中不

少於 1 家最新財政年度經審計的總資產不低於港幣 1000 億元；在深圳市無總部企業

用地。企業可獨立競買，或以其自身作為主競買申請人聯合一家其控股的上述上市子

公司競買。T102-0262 也要求競買申請人須為香港註冊企業，且最新財政年度

（2015 或 2016 財政年度，以時間在後者為準，下同）總資產值不少於 500 億港元；

最新財政年度已經建成的位於香港的各類投資或收租物業（共同持有的，以應占權益

面積計算）建築面積不少於 9.29 萬平方米；獨自或合作開發建設位於香港的已經建

成的單一最大房地產項目的建築面積不少於 9.29 萬平方米。

（來源於南方日報 11 月 28 日）

上周深圳新房成交（網簽）887 套 南山寶安量漲價微跌

據統計，上周（11.21-11.27）深圳全市成交 887 套，環比上上周（11.14-11.20），

上漲 9.91%；成交面積方面，上周全市成交 87948.7 平方米，環比漲 10.95%；成交均

價 54819 元/平，環比微跌 1.66%，總體情況與上上周相比，量漲價微跌，寶安和南山尤為突出。此外，11 月份以來深圳新房成交均價環比除第三周即上上周微漲 8.04%外，其餘每週都呈不同程度的微跌趨勢，第一周跌 9.45%、第二周跌 7.28%、第四周即上周微跌 3.33%。上周成交套數由多到少的區域依次為：寶安區 533 套、南山 172 套、龍崗 167 套、羅湖 8 套、福田 7 套、鹽田 0 成交。以 6 區來看，成交套數漲跌均半，成交套數增加的區域有福田、寶安和南山區。其中福田成交 7 套環比上漲 600%；寶安成交 533 套環比上漲 14.78%；南山成交 172 套環比上漲 24.64%；福田基數本來就小，即使周成交只增加幾套環比資料顯示也會增長的多。成交套數減少的區域有鹽田、龍崗和羅湖。其中鹽田區成交 0 套，上上周成交 5 套暫不計入分析；龍崗區成交 167 套環比跌 8.74%，羅湖區成交 8 套環比跌 38.46%。

（來源於房天下 11 月 28 日）

11 月深圳新房量價齊跌 二手房日均過戶不足 200 套

資料顯示：11 月深圳全市新房住宅共成交 2922 套，環比下跌 31.67%；成交面積 28.92 萬 m^2 ，環比下跌 31.55%；成交均價 54986 元/ m^2 ，環比下跌 1.12%，整體量價齊跌。價格方面，過去兩個月非常穩定地保持在 55000 元/ m^2 上下的水準。10 月“深八條”新政對於價格的嚴控取得明顯的效果。截至 11 月 30 日，深圳商品住宅待售庫存面積為 384.38 萬平方米，可售套數為 35419 套。記者瞭解到，10 月末，全市商品住宅待售庫存為 383.51 萬平方米、34357 套。環比而言，庫存略有上升。在 11 月新房住宅成交中，寶安超越龍崗成為第一成交大區，全區共成交 1438 套，占全市成交總量的 49%；緊隨其後的是龍崗，共成交 825 套，占全市成交總量的 28%。南山區成交 600 套，占全市成交總量的 21%，位列第三。對比 10 月，僅寶安和福田環比上漲，其他區域環比均下滑，其中龍崗區下滑幅度最大，11 月，全市主力項目西部多過東部。11 月，深圳全市二手住宅共成交 5679 套，環比下跌 10.27%；成交面積 49.06 萬 m^2 ，環比下跌 6.99%。10 月新政的真正效果已經在過戶資料上顯現出來了，目前每天的二手房過戶資料不足 200 套，而且還在持續下滑。（來源於廣州日報 12 月 2 日）

其它

中央公佈 70 年宅地續期辦法 不必擔心被收回

11 月 27 日,《中共中央 國務院關於完善產權保護制度依法保護產權的意見》(以下簡稱《意見》)下發。《意見》明確,加強各種所有制經濟產權保護,完善農村集體產權確權和保護制度,深化農村土地制度改革。中國農科院農經所副研究員郭靜利告訴記者,“針對集體資產,中央明確了核查和保護的精神,並提出防止集體經濟組織內部少數人侵佔、非法處置集體資產,防止外部資本侵吞、非法控制集體資產,可以說是針對以前曾出現的集體資產管理亂象的一個有力打擊。”針對備受關注的住宅土地使用權到期問題,《意見》明確,要研究住宅建設用地等土地使用權到期後續期的法律安排,推動形成全社會對公民財產長久受保護的良好和穩定預期。

(來源於每日經濟新聞 11 月 23 日)

今年約 5.5 萬億資金流入樓市 明年三四線城市可望好轉

調控深化近兩個月,土地市場和樓市均出現一系列變化,但外部資金的流向也為這種變化帶來更多變數。中金公司近期發佈的一份研報指出,房企能夠規模擴張的背後,是 2016 年有約 5.5 萬億元的外部資金流入地產市場,房企用這些資金在公開市場拿地、收購、並購等。與此同時,調控政策帶來負面影響,房企將在 2016 年四季度和 2017 年一季度承壓;而從 2017 年二季度起,伴隨一二線城市降幅收窄,有可能在下半年觸底反彈。中金公司研究發現,在前述流入房地產市場的 5.5 萬億元外部資金中,來自銀行理財產品的資金在今年大幅增長,全年預計貢獻 4 萬億(占比超 70%),成為開發商外部資金的重要來源。綜合央行、保監會、中國保險資產管理協會、萬得資訊、中金公司研究部的資料,理財產品、公司債、信託、保險等理財資金是主要來源,並且 2016 年的 5.5 萬億元,相比 2015 年的 2.1 萬億元翻了一倍還多。相關研究機構、中金公司均預測,2016 年土地出讓金總額約為 4 萬億元,換言之,房企眼中仍有餘糧。中金研究部統計顯示,房企在 2013 年、2014 年拿地金額分別超

過 4 萬億，2016 年前 9 月達到 2.3 萬億，全年有望達到 4 萬億。(來源於 21 世紀經濟報導 11 月 28 日)

樓市調控路線圖：九個月三度加碼 從緊預期強烈

11 月 28 日晚間上海發佈調控加碼的通知，認房又認貸的措施打擊了一眾改善性需求的購房者。此前的 25 日，天津已經發出深化樓市調控的通知。這是繼杭州、深圳、武漢調控加碼後新一輪城市調控加壓行動。短短兩個月，樓市調控經歷了三次集體行動。本次的津滬接力，集中在限貸措施上，年關將至，多家銀行也“心照不宣”放緩放貸速度，這些都將有效抑制需求。而另一方面，針對開發商資金供應層面的調控也未放鬆。從房地產公司債被叫停到收緊商業地產企業債，隨後清理整頓違規進入房地產的理財資金及對房地產信託的專項檢查，直接捏緊“錢根”，使得房企的融資急劇下滑。中央維護房地產市場保持穩定的決心或可以一窺。樓市調控從緊期還將至少延續 6-9 個月。此前過熱城市的樓市交易量將進一步萎縮，房價下降的城市數量將進一步增多。(來源於南方都市報 11 月 30 日)

南京 11 月新房成交創 5 年新低

來自網上房地產的官方統計顯示，今年 11 月份南京全市共成交新房 5869 套，比 10 月份的 6595 套下滑 11%，跟今年最高點的 5 月份 15000 餘套成交量相比，幾乎跌落三分之二。記者還注意到，5869 套的成交量也是自 2012 年以來 11 月份的成交新低，資料顯示，2012 年 11 月份南京共成交新房 6995 套，此後便一路上揚——2013 年同期為 7535 套，2014 年同期為 9319 套，2015 年同期更是達到驚人的 14305 套，顯然，南京樓市受到調控政策的影響，今年 11 月的成交資料下滑十分明顯。而在二手房方面，網上房地產顯示 11 月的成交量為 11394 套，與前兩個月的 12000 餘套相比，基本維持平穩態勢。記者在安居客、趕集網以及鏈家等網站發現，在經歷了“金九銀十”的一波迅速放量後，11 月份南京二手市場的掛牌量與報價逐步回歸常態，主城區二手房的報價有所降低，江北區域的房源受到長江大橋封閉的影響，甚至出現一定幅度的波動。市場人士指出，重啟“雙限”後，11 月南京二手房的成交量和掛牌量紛紛下滑，

預計 12 月“收官月”的成交量仍會有一定幅度的下降。(來源於揚子晚報 12 月 2 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