中国房地产市场
一周新闻摘要

VIGERS 威格斯

北京

全国首套房贷款利率连续 15 个月上升 北京二手房近期呈现量升价稳

记者近日走访北京地区多家银行发现，与过去放款周期动辄三个月起步相比，各银行的放款速度明显快了不少。在贷款利率方面，就首套房而言，基准利率上浮 10%仍然占据主流。同时，还有多个房产中介表示，成交回暖，房产成交进入“价稳量升”的阶段。全国首套房贷款平均利率自 2017 年 1 月起连续 15 个月上升。（来源于证券日报 4 月 11 日）

3 月北京房贷平均首付比例 49.1%

一季度个人购房贷款新增额占人民币各项贷款新增额比重已降至 2.7%的较低水平。3 月，新发放个人住房贷款平均首付比例 49.1%,较上年同期提高 8.1 个百分点。昨天，央行营管部发布的最新数据显示，一季度北京个人住房贷款新增额大幅减少，保障性住房开发贷款增长较快。3 月末，北京市金融机构人民币房地产贷款（包括房地产开发贷款和个人购房贷款等）余额 16664.7 亿元，同比增长 9.8%。住房开发贷款比年初增加 268 亿元，比上年同期多增加 192.4 亿元，余额同比增长 20.6%。其中，保障性住房贷款增加 134.3 亿元，余额同比增长 68.7%。值得注意的是，个人住房贷款比年初增加 71.7 亿元，比上年同期少增 525.3 亿元，余额同比增长 9.5%，增幅比上年同期低 31 个百分点，2014 年以来首次出现个位数增长。（来源于信息时报 4 月 19 日）

北京二手房成交量回升 价格连续 11 个月下降

北京近几个月来二手住宅成交量回升，但二手住宅价格已经连续 11 个月环比下降。这是国家统计局北京调查总队总统计师、新闻发言人方晓丹在 19 日举行的发布上透露的。北京市统计局、国家统计局北京调查总队 19 日公布的数据显示，今年一季度，北

京市商品房新开工面积为154.8万平方米，同比下降52.7%。其中，住宅新开工面积为105.9万平方米，同比下降29.4%;办公楼为4.1万平方米，同比下降92.4%;商业营业用房为3万平方米，同比下降93.5%。数据显示，一季度，北京市商品房销售面积为78.9万平方米，同比下降66%。其中，住宅销售面积为54.2万平方米，同比下降59.6%;办公楼为7.1万平方米，同比下降84.3%;商业营业用房为6万平方米，同比下降83.1%。（来源于中国新闻网 4月20日）

上海

7月1日起上海公积金缴存基数调整 月缴存上限2996元

上海市公积金管理中心今天宣布，上海自7月1日起调整住房公积金缴存基数。最新住房公积金月缴存额上限为2996元，月缴存额下限为322元。 根据上年度上海平均工资水平，2018年度住房公积金月缴存额上限为2996元，月缴存额下限为322元。补充住房公积金按职工本人和单位各5%的缴存比例所对应的月缴存额上限为2140元。城镇个体工商户及其雇用人员、自由职业者的住房公积金月缴存额上限为5136元，月缴存额下限为322元。 2018年度职工本人和单位住房公积金缴存比例为各5%至7%，原则上缴存比例为各7%。（来源于上观新闻 4月17日）

上海二手房成交创6年新低 大户型成交腰斩

数据显示，一季度，上海新建商品房销售面积由去年同期同比下降32.6% 转为增长5.2%。其中，新建商品住宅增长4.7%。不过，存量住房成交继续下降，一季度，本市存量房网签面积357.11万平方米，同比下降4.8%，其中存量住宅网签面积275.06万平方米，下降9.2%。从近六年同期成交情况看，一季度存量住宅网签面积为同期最低量。从户型结构看，本市商品住宅销售以90平方米以下户型为主。一季度，90平方米以下住宅销售面积 123.33万平方米，比去年同期增长65.6%，占商品住宅销售总量的44.2%；140平方米以上住宅销售面积 22.49万平方米，下降43.2%。（来源于腾讯地产 4月19日）

上海一季度刚需购房占近八成

第一季度上海现房成交量下跌，共成交7223套，同比下降41.87%。其中，总价低于

500 万的购房交易共成交 5661 套，占总成交的 78.37%，与 2017 年同期占比 61.47%相比，占比上升；而高端住宅成交持续稳定，总价高于 5000 万的住宅成交 23 套。从成交区域分布来看，内环以内区域曾连续 9 个月无新增供应，于 2 月新增供应 164 套，季度内成交 108 套，同比下降 79.39%；中外环间无新增供应，成交大幅下降；外环以外依然为成交集中区，占总成交比例 92.6%，其中总价低于 500 万的刚需购买者为此区域的成交主力。一季度的住房价格涨幅收窄，外环以内各环线成交均价平均涨幅为 13.0%，与 2017 年第一季度同比涨幅 24.6%相比，均价涨幅增速放缓；外环以外区域同比均价则较为稳定。（来源于新闻晨报 4 月 20 日）

广州

广州新推出 1021 套公租房 5 月 21 日起接受网上预申请

今日，广州将推出新一批来穗务工人员公租房。记者昨日从市住建委获悉，本次推出分配的房源点共有 17 个，共计 1021 套，分布在天河（262 套）、白云（487 套）和黄埔（272 套）3 个区。计划 5 月 21 日起接受网上预申请，10 月 16 日公开进行摇号分配。从公租房的供应数量来看，白云区远超另外两区，共计 487 套，是本次的“供应大户”。黄埔区共有 5 处房源点，供应 272 套。从月租金来看，白云区的龙归花园最低，12 元/平方米；天河区的广氮花园、泰安花园最高，33 元/平方米。（来源于信息时报 4 月 17 日）

一季度楼市同比成交量广州下降

进入 2018 年，1 月广州楼市表现低迷，同环比均降。2 月楼市延续下行态势。3 月楼市迎来销售旺季，楼市供应增加，成交大幅增长。整体来看，一季度总成交同比降幅显著。CREIS 中指数据显示，3 月广州市商品住宅成交 6512 套，成交面积 71.38 万平方米，环比上升 102.17%，同比下降 57.44%。可售面积为 736.41 万平方米，环比上升 0.68%。值得注意的是，截至 2018 年 3 月末，广州房地产库存总量环比有所上扬，增幅在 2%以内。（来源于南方日报 4 月 19 日）

广州今年计划供应商住用地 东部增城还是最多

近日,广州市国规委公布《广州市 2018 年建设用地供应计划》(下简称《计划》),其中

涉及 147 宗商住商服用地,占地面积合计 898 万平方米。根据《计划》显示,2018 年将供应 82 宗,共计 625 万平方米。商住(含住)用地,剔除回迁、安置房后剩余 68 宗共计 475 万平方米用地。在 475 万平方米商住用地中,涵盖已签约旧村(厂)改造以及可进行公开“招拍挂”的用地。根据广州中原研究发展部整理发现,已签约改造旧村(厂)部分共 13 宗合计 106 万平方米。预计剩余可进行公开招拍挂的用地 55 宗共计 369 万平方米(其中包含人才公寓 2 宗合计 3.8 万平方米,共有产权住房 1 宗合计 7.3 万平方米)。（来源于新快报 4 月 20 日）

深圳

4 月预计 9 个住宅项目入市 光明和坪山为主力

据统计市规土委数据，一季度深圳的一手住宅供应跌入低谷。1 月零住宅项目获批，2 月仅陶柏莉花园（二期）获批 57 套住宅，3 月有三个住宅项目获批，分别为远洋新天地水岸花园、中航华府花园及奥园翡翠东湾二期花园，共批售住宅 1122 套。3 月新房住宅批售面积为 10.8 万平方米，推售面积为 5.9 万平方米，相比前两月均有所增加。也就是说，一季度仅有 4 个项目、1179 套住宅获批，为近两年最低水平。2018 年以来我市住宅供应减少，新房住宅存量持续低于 300 万平方米。进入 4 月，这种情况有望得以改善。预计 4 月份有 12 个项目入市，其中 9 个项目含住宅产品。（来源于深圳商报 4 月 17 日）

前海成交最火 南山中心区仍有 3 字头

3 月收集到的南山二手房成交数据共 394 套（数据只供参考），其中后海成交 27 套，华侨城成交 35 套，科技园成交 38 套，南头成交 23 套，南油成交 35 套，前海成交 90 套，蛇口成交 42 套，西丽成交 45 套，中心区成交 59 套。后海成交 27 套，其中深圳湾的豪宅只占少数，成交主要是以老楼稍老一点的花园社区大盘为主，如蔚蓝海岸、招商海月等，宜居性都是比较不错的。南油成交 35 套，成交以小面积的一房两房为主，普遍总价不高，所以在成交套均总价表现上是比较低的。目前除了带学府中学学位的部分楼盘，如金海岸大厦、深蓝季节、碧海天等，成交单价在 7 万以上外，其余大部分楼盘价格大致在 5 万多 6 万左右，甚至仍有部分 4 字头单价，价格比较低洼。（来源于深圳房地产信息网 4 月 18 日）

本周开盘:时隔半年平湖再现新房住宅 本周一盘面世

据统计，本周（4.16-4.20）有位于龙岗平湖地区的融湖中心城（二期）面世；位于位于龙岗布吉地区的英郡年华 3 时光里开放公寓样板。平湖地处龙岗西北部，原本因地处偏远而不受关注，1 在 0 号线建设启动后近年热度有所上升，自 2017 年 8 月卓越星源面世之后，已有 7 个月空缺新房供应，本次面世的是融湖中心城二期住宅产品，定位刚需；融湖中心城规划总占地面积约 23 万㎡，总规划总建筑面积近 100 万㎡，项目距离规划建设中的十号线禾花站约 500 米，四期将建设约 6 万平米商业配套，已经开学的九年一贯制公立学校信德学校紧挨着二期。项目二期占地面积 20212.54 平米，总建面 126704 平米，本次推出房源位于 3 栋 1/2/3 单元，户型为 88 平 3-4 房。英郡年华 3 时光里邻近丹竹头地铁站 A 出口，项目规划有住宅、公寓及商铺，产权均价 40 年。其中住宅户型面积为 108-113 平 3 房，整体均价 43000 元/平。公寓户型面积为 56-59 平，带装修及家具家电，整体均价 36000 元/平。商铺为首层影院通道 6.5 米层高 60-80 平单位单价为 55000 元/平。（来源于搜狐焦点网 4 月 19 日）

其它

3 月东莞一手房成交量同比降两成

昨日，东莞市统计局发布 3 月东莞新建商品住宅成交情况，3 月东莞一手房成交同比下降 21.2%；从同时发布的住宅库存情况来看，目前东莞新建商品住宅库存仍有 40034 套可售。其中东南临深片区四镇街库存量最大，共有约 93.85 万平方米，共 8115 套住宅可售，去库存压力非常大。3 月全市新建商品住宅网上签约销售套数排前 5 位的镇街依次是石碣、东城、虎门、大岭山、东坑。销售面积排前 5 位的镇街依次是石碣、东城、虎门、大岭山、桥头。石碣镇由于在城区片区中定价相对较低，且推货量大，成交情况也最好。（来源于广州日报 4 月 17 日）

远创 31 亿夺南通宅地 绿地 30 亿拿长沙雨花商住地

4 月 17 日，备受关注的南通市中创区 R18010 地块迎来网上竞价。最终，经过近 8 小时 484 轮竞价，由远创以 31040 元/平方米单价成功竞得，总价达 31.23 亿元；楼面价 13982 元/平方米，溢价率为 62.51%。出让文件显示，R18010 地块位于世纪大道北、

通富北路东，与中海上林院仅一路之隔，土地面积 100613.11 平方米，容积率 1.0-2.22，为其他普通商品住房用地。该地块起挂价高达 19100 元/平方米，起挂楼面价 8604 元/平方米，起始总价超 19 亿。竞得人须持有本地块全部地上商业建筑，进行统一经营管理，不得销售，本条款由崇川区人民政府负责落实，南通市住房保障和房产管理局和南通市国土资源局负责监督。4 月 17 日，长沙出让岳麓区和雨花区 2 宗商住地。其中，岳麓区“限房价竞地价”地块共 43 家单位参与竞价，4 分钟后达到熔断，地块将于 4 月 24 日现场摇号出让；雨花区 013 号宗地则由绿地地产集团长沙置业有限公司以底价 30 亿元、楼面价 3040 元/平方米竞得。（来源于观点地产网 4 月 18 日）

3 月房价环比数据回升不意味着楼市发生趋势性变化

国家统计局公布的“2018 年 3 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况”显示，全国楼市分类调控力度持续显效，一线城市新房和二手房价格均同比下降，二三线城市同比涨幅回落，但与此同时，环比上涨城市数量明显增加。业内分析认为，3 月份房价环比数据的回升并不意味着楼市发生趋势性变化，热点城市调控力度不会放松。国家统计局数据显示，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降 0.6%，降幅比上月扩大 0.5 个百分点，这是一线城市新房价格连续第 3 个月下降；深圳新建商品住宅价格以 2.3%的同比降幅领跌全国，连续 7 个月同比下跌。一线城市的二手住宅销售价格本月首次出现下降，降幅为 0.1%。其中北京二手房价格仅为上年同月的 93.2%，下降 6.8 个百分点。数据显示，新建商品住宅销售价格同比下降的城市有 10 个，上涨的城市有 60 个，15 个热点城市新建商品住宅销售价格总体保持基本稳定。（来源于每日经济新闻 4 月 19 日）

关于威格斯

威格斯拥有超过 170 年的全球经验，在众多领域包括房地产发展顾问、资产评估顾问、房地产投资顾问、商业招商顾问、物业测量顾问、物业及设施管理顾问、保安顾问等，都建立了良好的声誉和网络。我们的办事处遍及全球各地，覆盖范围广泛，确保满足客户的需要。

联系我们

深圳威格斯

黄雪锋 小姐

电话： +86 0755-3339 3122

传真： +86 0755-3339 3192

电邮： ginahuang@vigers.com

地址： 中国深圳市福田区金田路大中华国际交易广场 2101 室

广州威格斯

许晓云 小姐

电话： +86 020-3839 0954

传真： +86 020-3839 2035

电邮： kathyxu@vigers.com

地址： 中国广州市天河区林和西路 9 号耀中广场 4004 室

为确保您能顺利收到我们的每周通訊，建议您将 chinapropertynews@vigers.com 加入至您的通讯錄中。若您不希望在未来再收到我们的资料，请发电邮至上述地址以取消订阅。

Copyright ©2018 Vigers Appraisal and Consulting Limited
All rights reserved