

市场：各能级城市成交量持续回升**政策：长沙取消二套房契税优惠**

涨幅最高：76.15%（深圳）

跌幅最大：-37.02%（南平）

一线城市成交指数：166.67 二线城市成交指数：667.2 三线城市成交指数：27.49

【本周市场】**第 16 周（4.15-4.21）****成交量表（万㎡）**

城市	第 16 周	环比
北京	16.19	55%
上海	14.66	-13%
广州	19.41	7%
深圳	6.21	76%
重庆	80.03	39%
南京	23.95	41%
成都	45.02	4%
武汉	44.29	29%
杭州	17.29	-2%
长沙	15.05	0%
苏州	28.55	1%

【本周市场】**第 16 周土地成交量表（万㎡）**

城市	面积	环比增幅
北京	0.00	-
上海	0.00	-
广州	20.99	-
深圳	0.00	-
南京	0.00	-
成都	0.00	-
武汉	10.73	-95%
杭州	67.63	511%
重庆	0.00	-
苏州	1.20	-
天津	13.03	-80%

更多资讯请扫描下方二维码关注“克而瑞地产研究”微信公众号查看历史消息

**【本周视点】各能级成交量持续回升，地市呈现出“量平价升”**

2019 年第 16 周，CRIC 监测的十一个重点城市取得预售证 264 万㎡，环比上涨 45%。各能级城市成交量持续回升，具体而言，一线城市中北京、广州分别上涨 54.65%、7.32%；深圳由于上周基数较低，环比涨幅最大，达 76.15%。上海环比下降 12.54%。二线城市涨多跌少，仅青岛、杭州、长沙、大连、福州 5 城环比下降。三四线半数以上共 7 个重点城市环比下跌，部分城市再次波动回调。南平环比下降 37.02%跌幅最大。涨幅最大的城市是镇江，环比上涨 64.63%。

【本周关注】

- 中央政治局会议：坚持“房住不炒”，落实“因城施策”长效机制
- 住建部：对第一季度房价、地价波动幅度较大城市进行预警
- 自然资源部：商品住宅消化周期过长城市将停止或减少供地
- 长沙：取消二套房契税优惠，按 4% 的税率征收
- 呼和浩特：人才新政，大学生享半价买房或公寓 2 年免租
- 宁波：本科生可获 8 万元，高层次人才最高 60 万

更多研究请详见研究中心官网：<http://www.cricchina.com/research/>

➢ 政策——长沙取消二套房契税优惠，按 4% 的税率征收

本周，国务院提出政策：扩大养老服务企业债券发行规模，支持上市融资；自然资源部要求商品住宅消化周期过长城市将停止或减少供地；长沙取消二套房契税优惠，按 4% 的税率征收；呼和浩特人才新政，大学生享半价买房或公寓 2 年免租；宁波加大人才购房补贴力度，高层次人才最高 60 万元。

近日长沙发布通知，取消二套房房契税优惠，按 4% 的税率征收。此前，长沙市对个人购买第二套改善性住房 90 平方米及以下按 1% 的税率征收契税，90 平方米以上按 2% 的税率征收契税。一方面，在“因城施策”的政策下，长沙政府通过取消二套房的契税优惠来抑制购房需求，引导住房租赁市场的发展，间接支持鼓励刚需人群的购房需求。另一方面，今年 3 月长沙新房市场成交面积环比上涨 99%，成交均价环比上涨 3.34%，政策的出台旨在规范房地产开发和中介经营活动，抑制投资客炒房、哄抬房价等行为，防止房价上涨。通过此次政策，我们可以看出政府对维稳房价的决心，未来也可以预期有更多政策落地。

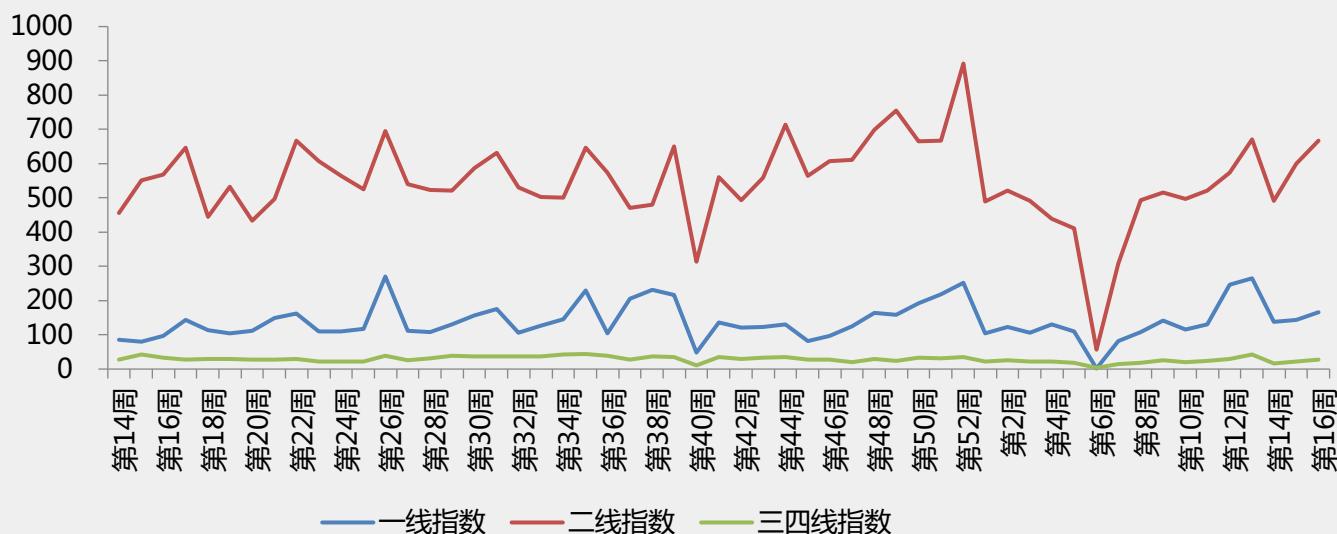
【成交概览】

2019年第16周，各能级城市成交面积涨势延续。一线城市成交指数为166.67，环比上升22.51点；二线城市成交指数为667.2，环比上升89.43点；三四线城市成交指数为27.49，环比上升5.65点。

一线城市：北京、广州分别上涨54.65%、7.32%；深圳由于上周基数较低，环比涨幅最大，达76.15%。上海环比下降12.54%。

二线城市：仅青岛、杭州、长沙、大连、福州5城环比下降。涨幅最大的南宁环比涨幅达68.01%。成交面积环比降幅最大的是福州，达到22.52%。总体来看，二线城市周度成交表现涨势保持且有力。

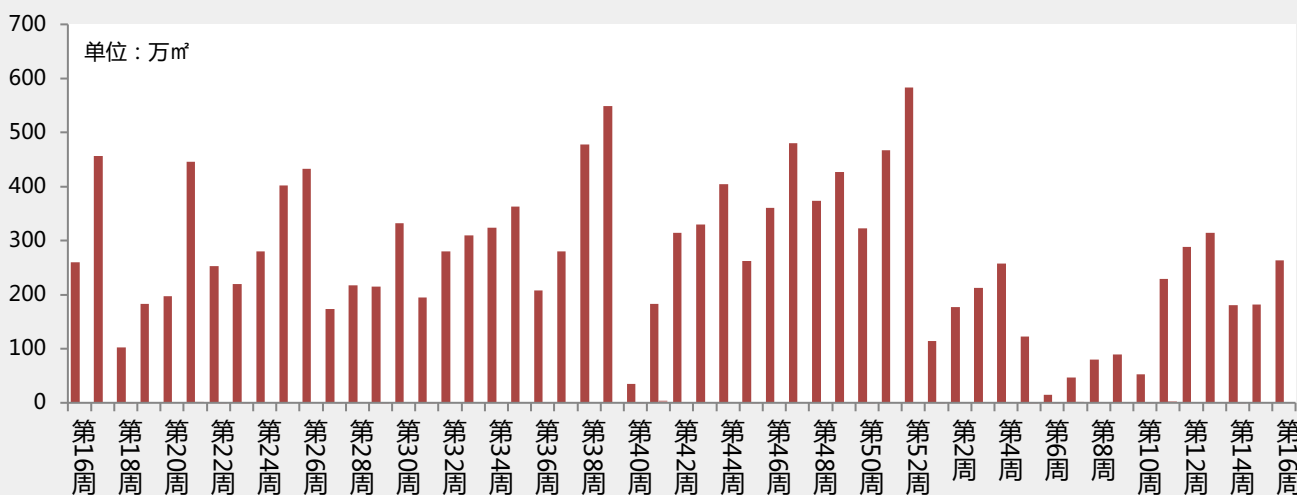
三四线城市：7个重点城市环比下跌，部分城市再次波动回调。南平环比下降37.02%跌幅最大。涨幅最大的城市是镇江，环比上涨64.63%。



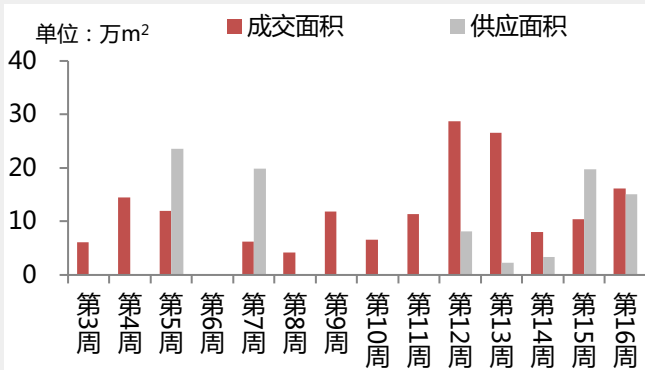
【供应概览】

2019年第16周，CRIC监测的十一个重点城市取得预售证264万㎡，环比上涨45%，获预售证最多的城市为重庆，预售证面积达52.01万㎡。

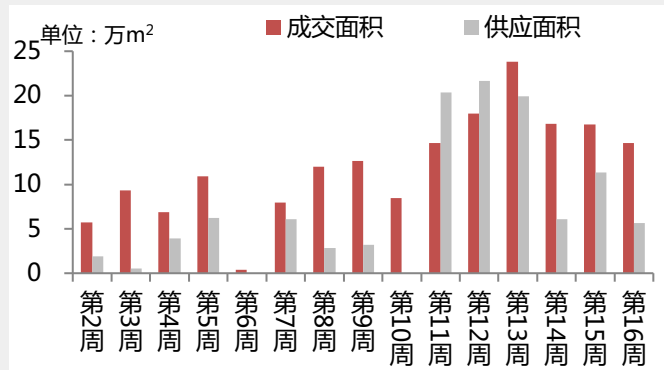
十一个重点城市新获得预售证走势图



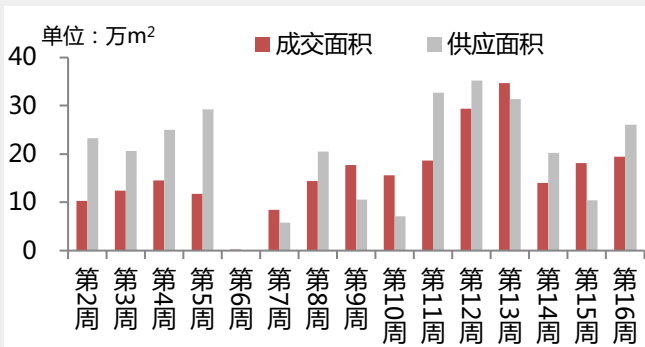
北京周度成交供应走势图



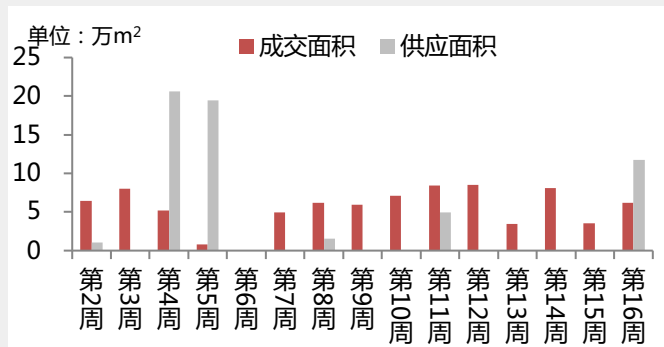
上海周度成交供应走势图



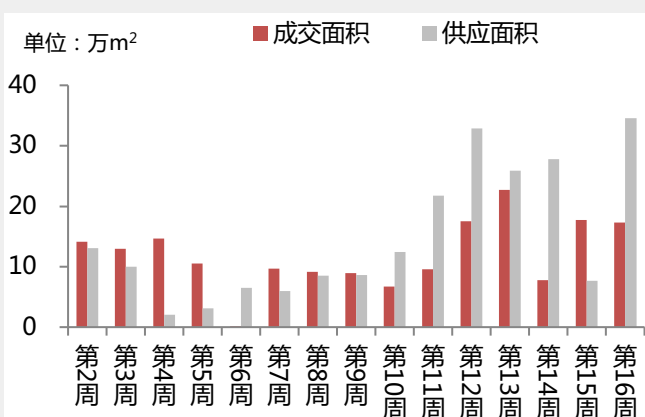
广州周度成交供应走势图



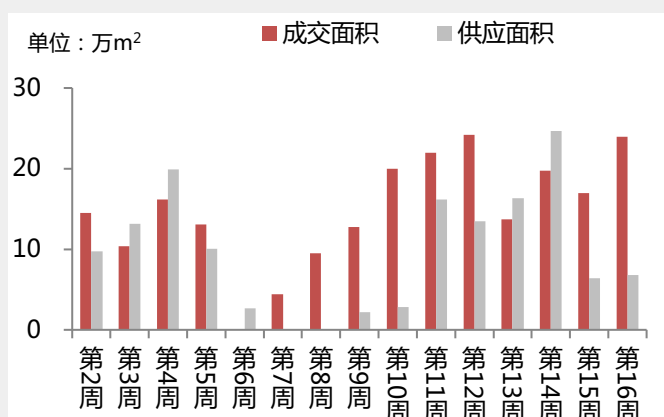
深圳周度成交供应走势图



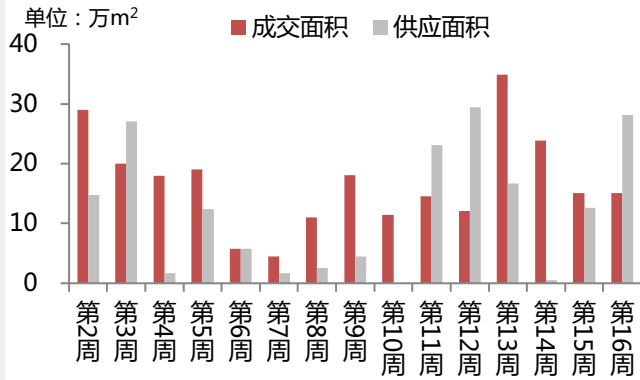
杭州周度成交供应走势图



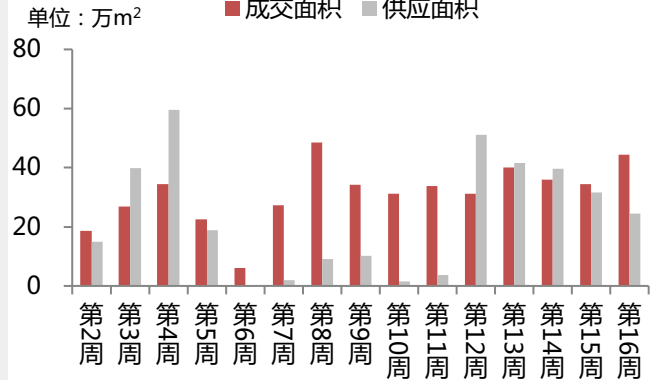
南京周度成交供应走势图



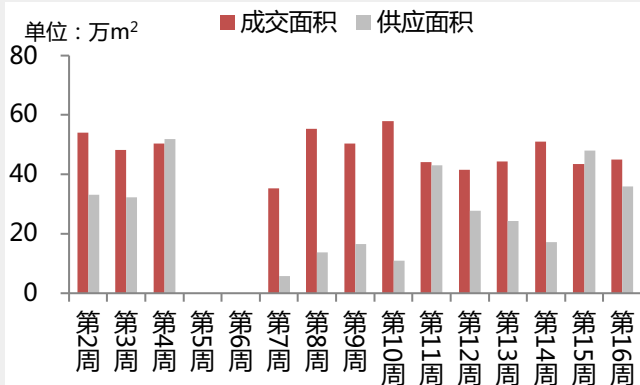
长沙周度成交供应走势图



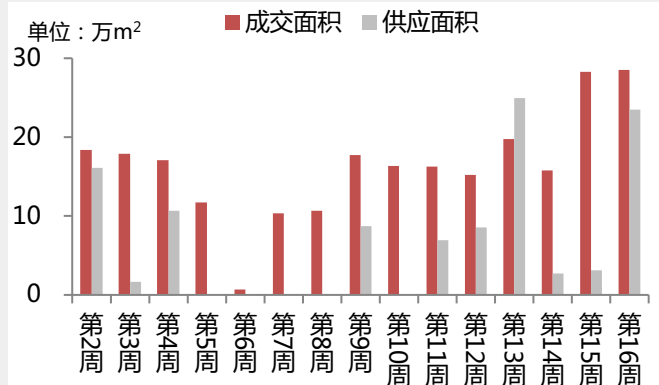
武汉周度成交供应走势图



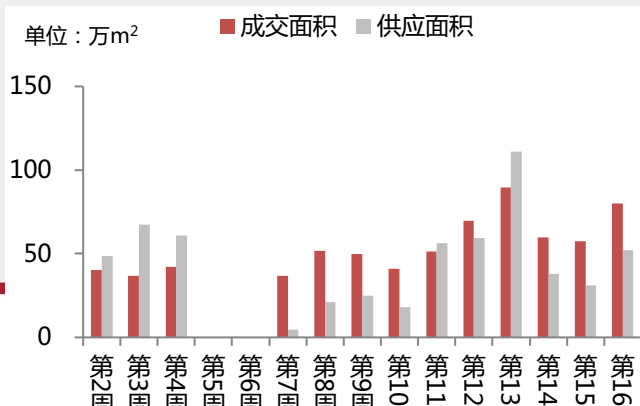
成都周度成交供应走势图



苏州周度成交供应走势图



重庆周度成交供应走势图

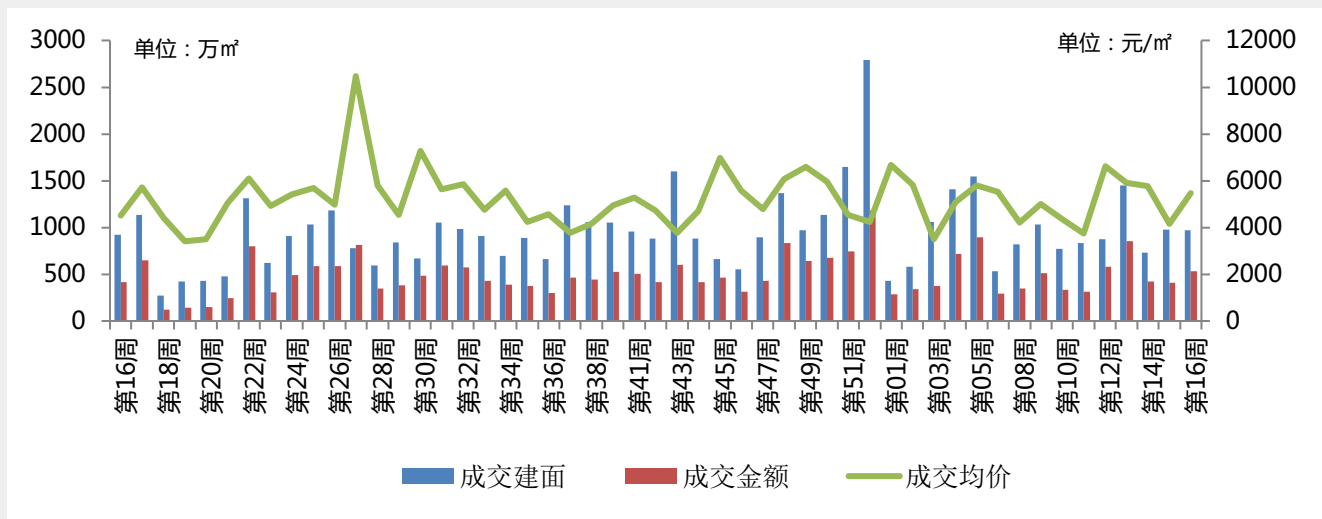


注：重庆为商品房数据，其他城市为商品住宅数据。

【土地成交】

2019年16周，重点监测城市的土地市场本周成交建筑面积和上周几乎持平，成交量为967万平方米，同比微涨5%；在杭州、厦门等城市优质土地集中出让的带动下，成交金额环比上涨了三成，达到529亿元，同比也上涨了27%；成交均价也随之回升，本周成交楼面价重回5000元之上，达到5473元/平方米，同环比分别上涨22%和32%。

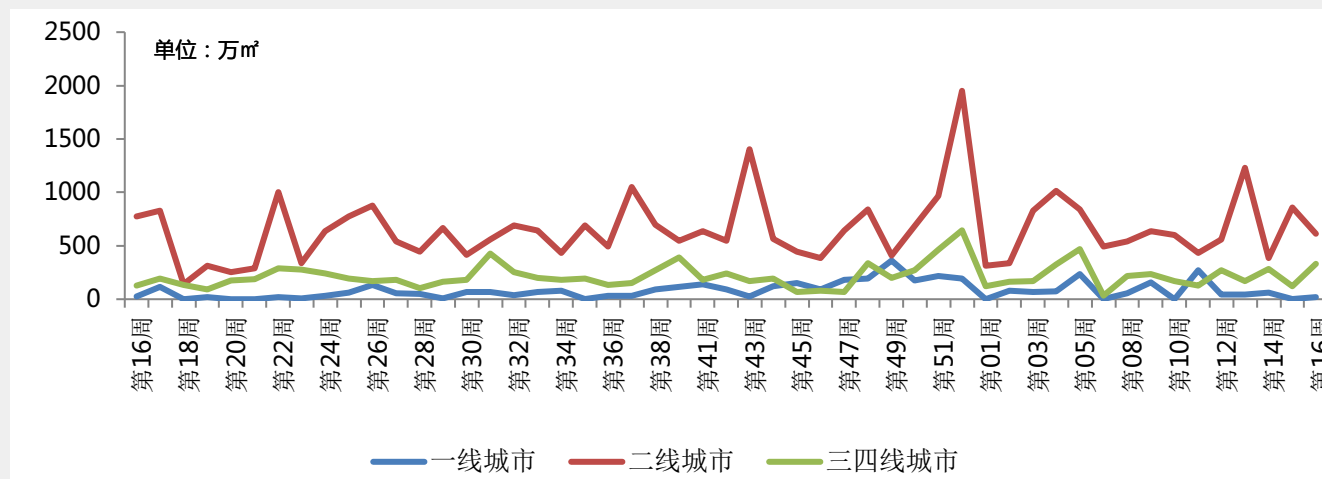
2018年第16周-2019年第16周土地成交走势图



数据来源：CRIC2016

具体分能级来看，一线城市本周成交量仅广州有土地出让，共成交3宗地，1宗为黄埔区的商办用地底价成交，另2宗住宅用地成交溢价率均为14%。二线城市中，西安成交量达到285万平方米，共计成交23宗地，成交区域集中在西咸新区，但该区域仅有2幅土地溢价成交；东部热点城市杭州本周成交了10宗地，主要集中在主城区，其中上城区望江纯宅地是本周成交总价及成交单价最高的地块，同时也是杭州史上第二贵的宅地；此外，郑州的成交量也超过了50万平方米，其余城市的成交量均比较少。重点监测的三四线城市中，长三角及大湾区依旧是企业布局的重点，高溢价地块也多分布于此，其中大发拿下的常州武进纯宅地溢价率高达132%，是重点监测的三四线城市中本周成交溢价率最高的地块。

2018年第16周-2019年第16周成交土地城市能级分布走势图



数据来源：CRIC2016

【本周重点地块】
周度重点成交地块：杭政储出[2019]12号

宗地概况				地块地图
区域	上城区	成交日期	2019-04-16	
总用地面积 (万㎡)	4.25	成交总价 (亿元)	52.03	
总建筑面积 (万㎡)	11.48	楼板价 (元/平方米)	45325	
所属板块	望江新城	详细交易方式	挂牌	
环线位置	杭州绕城城内	地块属性	纯住宅	
受让方	滨江			

周边土地成交情况

土地名称	出让日期	用途	占地面积 (万㎡)	建筑面积 (万㎡)	总价 (亿元)	成交楼板价 (元/㎡)
杭政储出[2019]9号	2019-04-02	商办	2.67	14.14	22.75	16089
杭政储出[2018]23号	2018-07-16	纯住宅	3.17	8.58	30.96	36086

周边项目情况

项目名称	最新开盘日期	用途	总建筑面积(㎡)	成交均价(元/㎡)
保利滨江上品	2018-11-19	普通住宅	134,794	66578

数据来源：CRIC

地块分析：

4月16日，杭州主城区成功出让7宗地块，共揽金126亿元。成交的7宗地中最引人关注的当属上城区望江纯宅地。由于望江单元推地节奏缓慢，土地供应量十分少，近两年来只有1宗宅地出让，此次出让的纯宅地也是该区域在2019年计划出让的唯一土地，土地价值极高。不仅如此，该地块还位于望江新城核心区，区位优势极为显著，并且还无配建公租房的要求，因此受到多家房企的追捧，最终被滨江以最高限价52.03亿元和自持22%的条件竞得，成交楼面价达45325元/平方米，成为杭州第二贵的宅地。

据地块位置来看，地块介于钱塘江和西湖之间，既在老城区范围内，又毗邻新的发展中心钱江新城，地理位置可谓得天独厚。当前，区域内交通、商业、教育等各方面配套已经完善：交通方面，地块距离地铁1号线城站及婺江路均在1公里范围内，且紧邻在建的地铁5号线及7号线的换乘站江城路站，待这两条线路开通后，公共出行将更为便利；商业方面，地块周边商业中心林立，距离南宋御街、清河坊历史文化街区等购物街也在2公里内，居民的消费需求能够充分得到满足；教育方面，地块周边2公里内学校资源极为丰富，不乏一些名校。目前，地块周边2公里内仅有保利滨江商品一个项目在售，当前成交均价在66578元/平方米，周边二手房挂牌价格在6万元-8万元/平方米之间，与地块成交的楼面价相比，利润空间相对较窄。当前望江新城单元新房供应较少，待售项目也不多，去化周期也不足1个月，区域内购买需求比较旺盛，因此项目入市后的去化压力预计比较小。

【热销项目】

2019年4月21日，位于沈阳的融创·观澜壹号加推，劲销400余套。我们认为该项目热销主要基于两个方面：

第一，坐落沈北新区，潜力板块。项目位于沈北新区，为当下沈阳潜力板块。随着经济发展，沈北作为沈阳政府大力发展的重点板块，自地铁2号线延长线开通一刻起沈北区域价值不断攀升，目前各项配套日渐完备，其中道义板块的发展尤为迅猛，板块内，商业氛围浓郁，教育配套日趋完善。融创捐建的朝阳一校沈北教育集团东校区，以及七中沈北分校，与本项目比邻而居，更是形成了一站式的教育资源。

第二，项目产品力具有保障，同时性价比佳。项目基于自然与人居均有一定产品优势。自然上择址蒲河岸畔，环境宜居；人居方面对入户、客厅、餐厨、卫浴、寝居等功能进行优化，由点及线再到面，全方位的为生活提供品质整合。最令购房者瞩目的为项目的高性价比，由于板块热门项目当前一二手房房价倒挂，二手房高层均价为7325元/平方米，而新房价格仅6800元/平方米，价差达7%。基于较高的性价比，楼盘得以热销。

第16周热销项目表（部分）

城市	企业名称	项目名称	销售情况
沈阳	吉宝城镇开发（沈阳）有限公司	融创观澜壹号	新加推劲销400余套

资料来源：CRIC监测

【新获预售证项目】

城市	项目名称	区域	物业类型	销售报价 (元/㎡)	本期推案 (㎡)	开盘时间	开发商
北京	西山荟景嘉园	石景山区	住宅		73410	4月19日	北京建恒汇景房地产开发有限公司
北京	珑祥府	延庆区	住宅		49479	4月18日	北京碧晟凤盈房地产开发有限公司
北京	世园村	延庆区	住宅		28049	4月18日	北京世园投资发展有限责任公司
广州	诺德梓悦台	增城区	住宅		12664	4月19日	广州中铁诺德置业有限公司
广州	融创华府8栋	花都区	住宅		14144	4月19日	广州万达文化旅游城投资有限公司
广州	御景绿洲花园	从化区	住宅		16047	4月19日	从化国泰天彤房地产开发有限公司
广州	珠江国际城	从化区	住宅		34459	4月19日	广州市从化珠江房地产开发有限公司
广州	东江逸珑湾	增城区	住宅		15882	4月16日	增城新塘新图纺织印染有限公司
广州	雅筑山语花园	南沙区	住宅		25744	4月16日	广州市南沙区大岗镇潭州房地产开发公司
广州	天隼峰豪苑	花都区	住宅		31256	4月19日	广州隼宏房地产开发有限公司
广州	鑫叶碧水雅亭	从化区	住宅		21146	4月18日	广州市鑫叶房地产有限公司
广州	兰亭盛荟花园	天河区	住宅		26190	4月19日	广州佳郡置业有限公司
广州	兰亭盛荟花园	天河区	住宅		26069	4月19日	广州佳郡置业有限公司
广州	兰亭盛荟花园	天河区	住宅		36745	4月19日	广州佳郡置业有限公司
深圳	勤诚达正大城花园	光明区	住宅		51598	4月19日	深圳市岗隆实业有限公司
深圳	吉祥悦府	龙岗区	住宅		65587	4月15日	深圳市信嘉投资有限公司、深圳市坪西股份 合作公司
南京	雍宁府	浦口区	住宅		36891	4月20日	南京盛通房地产开发有限公司
南京	雍翠园	江宁区	住宅	9549	8093	4月20日	南京天辉房地产发展有限公司
南京	龙华生活广场	高淳区	住宅	10942	22678	4月16日	南京宝龙康浚置业发展有限公司
武汉	长丰村城中村	硚口区	住宅		9899	4月19日	武汉美丰华房地产有限公司
武汉	天纵·半岛蓝湾	东西湖区	住宅		23893	4月19日	武汉玉龙置业有限责任公司
武汉	中南拂晓城108	黄陂区	住宅		22389	4月19日	武汉锦御中南房地产开发有限公司
武汉	住宅项目	黄陂区	住宅		28303	4月19日	武汉北辰慧房地产开发有限公司
武汉	阳逻升阳新力金沙湾	新洲区	住宅		14046	4月19日	武汉市升阳房地产开发有限公司
武汉	新影·华翔城	新洲区	住宅		7424	4月19日	武汉市融琪房地产开发有限公司
武汉	青青佳园	东西湖区	住宅		26844	4月18日	武汉福惠虹景房地产开发有限公司
武汉	永利村城中村	硚口区	住宅		26667	4月17日	武汉金林房地产开发有限公司
武汉	蓝空南太子湖项目	经济技术开发区	住宅		47212	4月17日	武汉蓝空房地产开发有限公司
武汉	大洲村城中村	洪山区	住宅		24045	4月17日	武汉福瑞德成房地产开发有限公司
武汉	佳运环湖花园四期	新洲区	住宅		14029	4月15日	武汉巍巍房地产开发有限公司
苏州	合著花园一区	高新区	住宅		42914	4月19日	苏州安茂置业有限公司
苏州	隽悦雅苑二期	高新区	住宅		68647	4月19日	苏州燊熠房地产开发有限公司
苏州	太湖论坛城	吴中区	住宅		35557	4月19日	苏州林甲岩房产发展有限公司
苏州	珑景天成雅舍	吴江区	住宅		22946	4月18日	苏州骏源房地产开发有限公司

苏州	雅岸花园二期	高新区	住宅		34072	4月17日	苏州禹鸿远盈置业有限公司
苏州	欧盛花园	吴江区	住宅		31020	4月15日	吴江神鹰房地产开发有限公司
上海	安亭新镇一期商品住宅	嘉定区	住宅		11956	4月15日	上海国际汽车城置业有限公司
上海	大成名庭三期	嘉定区	住宅		30020	4月17日	上海金隅大成房地产开发有限公司
上海	江桥镇先农村 84 丘普通住宅	嘉定区	住宅		14449	4月19日	上海富友房产有限公司

全国重点城市2019年第16周市场成交情况 (单位: 万m²)

分类	城市	第 16 周成交面积	2019 年周平均成交面积	4 月累计成交面积	16 周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	16.19	11.26	34.74	54.65%
	上海	14.66	12.27	48.17	-12.54%
	广州	19.41	15.64	51.56	7.32%
	深圳	6.21	5.54	17.84	76.15%
二线城市	重庆	80.03	49.69	197.48	38.92%
	成都	45.02	44.90	139.61	3.52%
	武汉	44.29	30.40	114.56	29.02%
	宁波	38.22	11.82	79.04	9.76%
	青岛	30.35	21.70	81.44	-7.87%
	苏州	28.55	16.26	72.62	0.93%
	南京	23.95	15.34	60.66	41.22%
	长春	22.77	18.43	62.35	10.28%
	南宁	19.67	18.85	39.23	68.01%
	杭州	17.29	11.88	42.73	-2.43%
	长沙	15.05	17.54	54.08	-0.37%
	大连	4.23	3.06	11.73	-6.16%
	福州	3.55	4.97	11.61	-22.52%
三四线城市	镇江	20.48	11.78	41.57	64.63%
	东莞	10.95	7.36	26.07	14.28%
	扬州	6.60	4.74	13.89	61.64%
	惠州	5.68	3.53	5.68	—
	泰安	5.65	5.00	17.77	-17.11%
	汕头	4.80	4.71	15.19	-17.99%
	东营	4.07	3.00	14.80	-24.85%
	廊坊	2.94	2.17	8.78	-14.87%
	莆田	2.69	2.98	6.20	50.28%
	舟山	2.32	1.90	6.98	-9.66%
	建阳	0.70	3.10	1.79	9.19%
	温州	0.49	1.35	2.12	-17.89%
	南平	0.46	0.71	1.64	-37.02%

数据来源: CRIC

备注: 每日成交数据均为初步统计数据, 其累计结果与月度成交存在一定出入。

一线城市为商品住宅数据, 且上海商品住宅数据包含动迁安置房、配套商品房和经济适用房等政策性住房数据。

二线城市除重庆、无锡、哈尔滨、宁波、昆明、佛山为商品房数据, 其它城市为商品住宅数据

三线城市除吉林、徐州、海口、镇江为商品房数据, 其它城市为商品住宅数据

四线城市除北海、连云港、三亚、桂林、安庆、南充、泸州、九江、舟山、文昌、万宁、江阴为商品房数据, 其它城市为商品住宅数据