

8月3日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.40	4.21
上海	3.52	5.89
广州	0.28	2.70
深圳	0.14	1.90

注：新房成交为商品住宅数据

【昨日二手房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	6.69	13.91
成都	3.18	6.66
杭州	3.69	7.70
苏州	2.66	5.44

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 武汉新房均价首次破万
- 沪调整二手房交易手续费
- 房产中介服务 2/3 涉及纠纷
- 花样年约 20 亿收购“万达物业”
- 静安中兴地块或创宅地单价纪录

研究详见：

<http://yanjiu.cric.com>

更多数据详见：



出品单位：克而瑞信息集团

总 编：丁祖昱

主 编：顾晓乔 黄海浪

责任编辑：王佑之 栗召林

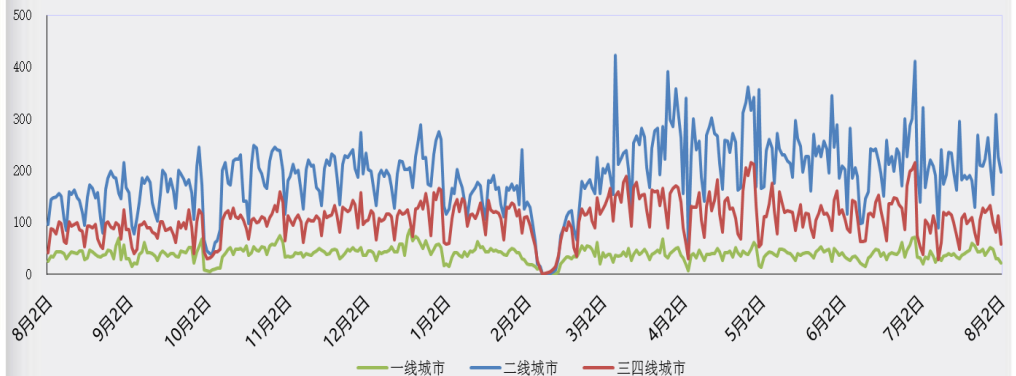
一、二线城市成交指数下跌

沈阳新政补充 11 条意见

一线城市成交指数：22.54/ 二线城市成交指数：196.99/ 三线城市成交指数：58.08

市场——一、二线城市成交指数下跌，深圳下跌 99.25%

8月2日，一线城市成交指数为22.54，环比下跌7.23点，深圳下跌99.25%；二线城市成交指数为196.99，环比下跌30.80点，南昌下跌69.81%。三线城市成交指数为58.08，环比下跌54.78点，东莞下跌95.55%。一、二线城市成交指数较昨日下跌。



土地——文一 14.1 亿摘合肥新站地块 溢价率达 320.86%

8月2日，合肥市新站 XZQTD197 号地块恢复网上交易。在经过约一个小时的竞价后，文一地产以 14.1 亿元的总价拿下该地块，约合 1410 万元/亩。

同时这也刷新了单价地王纪录；楼面价为 9613.59 元/平方米，溢价率达 302.86%。

出让公告显示，该地块位于新站区文忠路与学府路交口西北角，为居住用地， $1 < \text{容积率} \leq 2.2$ ，绿地率 $\geq 40\%$ ，建筑密度 $\leq 22\%$ 。

重点地块列表单位：万平方米，亿元，元/平方米

城市	地块编号	土地用途	建筑面积	成交价	楼板价	溢价率
合肥	新站 XZQTD197 号地块	住宅	14.67	14.1	9613.59	302.86%

政策——沈阳新政补充 11 条意见 允许商业用房改建租赁住房

8月1日，沈阳市政府相关会议研究通过《关于促进房地产市场健康发展的实施意见（试行）》的 11 条补充意见。

补充意见包括全面提高装配式建筑的应用比例、商住或酒店式公寓可调整为自住型公寓、允许商业用房改建为租赁住房、买自住型公寓可用公积金贷款、公积金可帮大中专毕业生解决“首付难”、商业用房也能做“学区房”等内容。

意见还称，对于已取得商品房预售许可证超过 5 年未售出的商业、办公项目，具备条件的支持开发企业调整其使用功能。

【企业动态】

➤ 华润置地：上半年销售 555 亿元 北京内城豪宅将发力

（地产中国网）近日，华润置地向外界透露了区域整合后，将在未来几年深耕一、二线城市的发展战略。同时，华润置地联席总裁、华润置地北京大区董事长张大为还表示，会把公司的发展模式在北京大区落地，并做更多的变革和创新。

张大为向记者表示，在房地产转型的大环境背景下，华润置地提出 2+X 的全新商业模式，也就是在坚持销售物业、投资物业双轮驱动的同时积极寻求转型，努力探索经营创新、业务创新。十三五期间，新北京大区将重点从精准投资、卓越运营、变革创新三方面助力战略落地，集中优势资源聚焦一、二线城市发展。

据华润置地财报显示，2016 上半年，华润置地累计合同销售额约为人民币 555.71 亿元。其中 1 月份-6 月份销售额分别为 92.03 亿元、86.98 亿元、86.01 亿元、82.22 亿元、81.47 亿元和 127 亿元。

➤ 花样年：拿下了万达物业 最大收购与存量房服务市场规模争夺战

（观点地产网）历时数月，花样年终于完成了今年以来的最大一宗交易。8 月 1 日下午，花样年控股集团有限公司发布联合公告，正式宣布收购万达物业管理有限公司合计 100% 股权。

这意味着，万达商业旗下万达物业管理有限公司已整体转让给花样年，花样年体系内的开元国际物业将会为万达物业旗下住宅类社区提供物业顾问及管理服务，花样年国际物业将会为万达旗下写字楼等商务社区提供物业顾问及管理服务。

不过，花样年在正式公告中并没有披露交易总价。有消息指，万达的写字楼、住宅以及裙楼底商被打包成交易资产包，所涉物管面积超过 6000 万平方米，花样年的收购交易总价约 20 亿。除去万达物业的账面资金和应收账款 8 亿元，花样年收购万达物业的代价不超过 12 亿元。

➤ 深振业：2016 年至今累计新增借款约 9.97 亿元

（观点地产网）8 月 2 日，深圳市振业（集团）股份有限公司披露了 2016 年至今累计新增借款情况，截至 2016 年 7 月 31 日，公司 2016 年至今累计新增借款约 9.97 亿元，全部为公司银行借款，未有发行债券或其他借款行为。

公告显示，深业集团 2016 年至今累计新增借款超过 2015 年末经审计净资产的 20%，全部为新增银行借款所致，属于公司正常经营活动范围。

据此前报道，5 月 20 日上午，深业集团与上海银行在深业上城产业研发大厦举行了战略合作签约仪式。据了解，上海银行于 2015 年 9 月入驻深业上城产业研发大厦 T2，伴随着深业集团房地产开发项目及投资项目的不断增加，深业也表态期待与上海银行合作。

【土地资讯】

➤ 闲置土地满两年将收回 安徽给开发商戴“紧箍咒”

（地产中国网）根据安徽省近日出台的《安徽省国有经营性建设用地出让管理办法》，国有经营性建设用地使用权出让应当遵循公开、公平、公正和诚信的原则，并纳入全省县级以上统一的公共资源交易平台进行。工业和商业、旅游、娱乐、商品住宅等国有经营性建设用地除国家规定可以协议出让外，必须实行招标、拍卖或者挂牌方式出让。

该办法规定，依法取得国有经营性建设用地使用权的单位和个人应按照《国有建设用地使用权出让合同》约定和规定缴纳土地出让价款。未按照约定按时缴纳土地出让价款的，须严格按照国家有关规定征收违约金；延期付款超过 60 日，且经催告仍不支付土地出让价款的，出让人有权解除合同，定金不予返还，并可要求受让人赔偿损失。

➤ 杭州大江东新城宅地今日出让 8 月推地总额近 50 亿元

（观点地产网）8 月 2 日，杭州将迎来 8 月的首场土拍，大江东新城挂牌出让一宗宅地，起拍总价为 1.8 亿元，折合起拍楼面价为 2256 元/平方米。

据了解，该宗地块即杭大江东储出(2016)5 号地块，位于河庄街道，东至河中路，南至河景路，西至经二路、北至南辅路，为住宅用地，出让面积为 39212 平方米，可建设面积约为 7.8 万平方米。

从位置看，此次挂牌的 5 号地块，位于河庄街道核心区，周边基础配套较为完善，且紧邻规划地铁 8 号线河庄站，南面则为滨江华成·大江之星。区域内最近一次土地出让为 7 月底。当时宝龙地产以总价 5.27 亿元拿下义蓬街道一宗商住用地，折合拿地楼面价为 1713 元/平方米。

此外，截止目前挂牌信息，杭州 8 月出让的地块还有预计于 18 日竞拍的申花、钱江新城单元两宗。由此，8 月杭州土地市场放缓了节奏，总出让面积为 10.6 万平方米，总起价为 49.9 亿元。

➤ 合肥 8 月将拍 6 宗地 传滨湖区连体商业用地“内定”首创

（观点地产网）8 月 2 日消息，合肥 8 月将出让 6 宗地，总出让面积达 225.84 亩，总价合计约 4.4 亿元，其中，长丰县 1 宗、高新区 2 宗、滨湖区 2 宗、肥东县 1 宗。

据查询，这 6 宗土地中，长丰县 CF201607 为居住用地，而滨湖区 BH2016-04 及滨湖区 BH2016-05 则为商业用地。

长丰县 CF201607 号地块面积约为 16.95 亩，容积率大于等于 1 且小于等于 4，参考地价为 190 万元/亩，该地将于 8 月 10 日下午挂牌出让。

滨湖区 BH2016-04 及滨湖区 BH2016-05 较为受关注，这两宗地为连体商业用地，总面积达 161.04 亩，将于 8 月 12 日下午网上挂牌限时竞价出让。

典型城市 8 月 2 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	8.01		8.02		本月累计		较上月同期增长	
			套数	面积	套数	面积	套数	面积	套数	面积
一线城市	商品住宅	北京	144	1.82	167	2.40	311	4.21	-24%	-16%
	商品住宅	上海	262	2.36	403	3.52	665	5.89	51%	52%
	商品住宅	广州	223	2.42	28	0.28	251	2.70	-62%	-63%
	商品住宅	深圳	163	1.76	17	0.14	180	1.90	-13%	-7%
二线城市	商品住宅	天津	370	4.04	790	8.30	1160	12.34	8%	-2%
	商品住宅	南京	541	6.19	215	2.40	756	8.59	-67%	-65%
	商品住宅	成都	266	2.74	236	2.45	502	5.18	31%	37%
	商品住宅	武汉	721	7.42	958	10.14	1679	17.56	95%	86%
	商品住宅	杭州	324	3.74	246	2.76	570	6.50	-25%	-21%
	商品住宅	苏州	233	2.81	268	3.02	501	5.83	193%	165%
	商品住宅	石家庄	83	0.87	58	0.61	141	1.48	188%	182%
	商品住宅	厦门	23	0.30	26	0.29	49	0.59	-65%	-68%
	商品房	哈尔滨	352	3.42	297	3.01	649	6.43	3%	4%
	商品住宅	南宁	354	4.18	474	4.72	828	8.90	173%	182%
	商品住宅	青岛	570	5.79	503	5.06	1073	10.85	144%	147%
	商品住宅	南昌	590	6.90	183	2.08	773	8.99	253%	273%
	商品住宅	福州	43	0.52	47	0.52	90	1.04	20%	37%
	商品住宅	呼和浩特	152	1.72	—	—	152	1.72	50%	45%
	商品住宅	长沙	398	4.35	—	—	398	4.35	-	-
	商品房	宁波	213	2.58	109	1.50	322	4.08	-19%	-19%
	商品房	昆明	362	3.20	486	4.55	848	7.74	84%	82%
	商品房	海口	133	1.50	137	1.57	270	3.07	255%	321%

(续上表) 典型城市 8 月 2 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	8.01		8.02		本月累计		较上月同期增长	
			套数	面积	套数	面积	套数	面积	套数	面积
三线城市	商品住宅	温州	139	1.94	80	1.05	219	2.99	42%	65%
	商品住宅	泉州	63	0.76	64	0.81	127	1.57	63%	81%
	商品房	无锡	164	1.89	181	1.91	345	3.80	-	-
	商品住宅	东莞	141	1.62	7	0.07	148	1.69	-	-
	商品房	佛山	484	5.25	—	—	484	5.25	-	-
	商品住宅	惠州	126	1.32	16	0.19	142	1.51	-56%	-57%
	商品房	吉林	75	0.73	74	0.63	149	1.36	66%	94%
	商品住宅	扬州	75	0.93	66	0.80	141	1.72	66%	80%
	商品房	徐州	430	4.23	394	4.01	824	8.24	-	-
	商品住宅	江门	—	—	8	0.09	8	0.09	-94%	-94%
	商品住宅	常德	105	1.15	—	—	105	1.15	-38%	-42%
	商品住宅	潍坊	118	1.40	—	—	118	1.40	-16%	-17%
	商品住宅	泰安	—	—	—	—	—	—	-	-
	商品房	北海	95	0.95	73	0.69	168	1.64	167%	228%
	商品房	连云港	126	1.48	222	1.63	348	3.11	51%	18%
	商品住宅	韶关	31	0.31	—	—	31	0.31	-23%	-37%
	商品住宅	龙岩	34	0.32	—	—	34	0.32	31%	39%
	商品住宅	牡丹江	22	0.21	—	—	22	0.21	-12%	-34%
	商品房	安庆	106	1.20	92	1.04	198	2.24	-29%	-30%
	商品住宅	莆田	17	0.22	—	—	17	0.22	-74%	-73%
	商品住宅	廊坊	36	0.36	194	1.87	230	2.23	60%	63%
	商品房	南充	111	0.84	92	0.74	203	1.58	39%	30%
	商品住宅	三明	4	0.04	—	—	4	0.04	-91%	-92%
	商品住宅	南平	15	0.14	—	—	15	0.14	7%	12%
	商品住宅	梧州	30	0.34	—	—	30	0.34	-45%	-45%
	商品房	九江	55	0.63	54	0.55	109	1.19	-6%	-5%
	商品房	舟山	30	0.32	—	—	30	0.32	-59%	-59%
	商品住宅	建阳	526	5.87	—	—	526	5.87	1779%	1881%

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。

一线城市均为商品住宅数据，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、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