

2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	—	2.16
上海	2.88	6.18
广州	2.16	4.03
深圳	0.24	2.03

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	8.25	16.57
苏州	2.67	5.79
南京	5.86	11.47
天津	3.89	7.76

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 楼市去库存“歼灭战”打响
 - 一线城市限购放开可能性不大
 - 2015年全年租房价格上涨2.6%
 - 左晖牵手潘石屹，首度进军商业地产
 - 社科院蓝皮书：存准率下调或成常态
- 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：张贻兆 黄逸宇

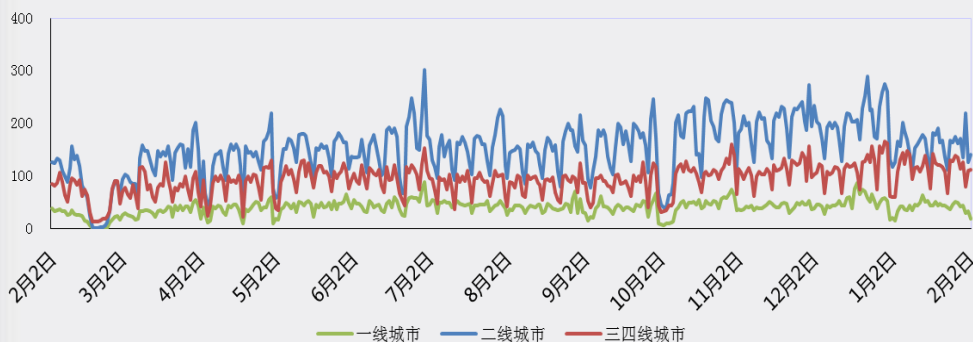
一线城市成交指数下跌

央行调整个人住房贷款首付比例

一线城市成交指数：18.76/ 二线城市成交指数：139.80/ 三线城市成交指数：111.25

市场——一线城市成交指数下跌，深圳下跌86.81%

2月2日，一线城市成交指数为18.76，环比下跌13.70点，深圳下跌86.81%；二线城市成交指数为139.80，环比上涨14.31点，南京上涨73.65%。三线城市成交指数为111.25，环比上涨2.45点，常德上涨98.28%。一线城市成交指数较昨日下跌。



土地——融创首入宁波 28.03 亿拿下东部新城核心地块

2月2日，继景瑞、万科、荣安、德信、富力之后，又一家房企宣布进入宁波。经过58轮竞价，融创以28.03亿元获得东部新城核心区H1-3#/4#地块，楼面价12656元/平，溢价率41.16%。

出让公告显示，东部新城核心区H1-3#/4#地块位于会展发展区北侧，地块西靠杨木碇河，北临新杨木碇河，东临河清路，南以会展路为界。出让面积为104789平，规划为城镇用地。挂牌楼面价为8966元/平。

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
宁波	H1-3#/4#号	住宅	15.45	12.4	8025.8	38.5%

政策——央行：不限购城市个人住房贷款首付比例可降至20%

2月2日下午，中国人民银行发布中国银行业监督管理委员会关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知。据此，全国不限购城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点。对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。央行表示，此举是为进一步支持合理住房消费，促进房地产市场平稳健康发展。而对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

【企业动态】

➤ 顺龙控股：2.36 亿港元收购塞班岛 12 地块建酒店公寓

（观点地产网）2月3日，顺龙控股发布公告称，公司与卖方 Top Force Ventures 订立买卖协议，收购 Lucky Fountain 全部股本及其股东贷款 1936.2 万美元，总代价 2.36 亿港元。其中，2.16 亿港元以发行承兑票据方式支付，年利率 12%，为期 2 年。

据了解，目标集团于 2015 年 12 月 31 日未经审核综合资产总值及负债净值分别约为 1910.23 万美元及 25.95 万美元。资料显示，目标公司持有 Billion Ventures 的全部股权。Billion Ventures 主要资产为塞班岛 12 幅地块，总地盘面积约 7.95 万平方米，毗邻高尔夫球场。据悉，顺龙控股拟分期开发度假酒店或分时度假产权酒店公寓。一期开发项目中，将首先建设分时度假产权酒店公寓，余下未动地块将留作土地储备。集团考虑于启动开发项目时，以债务或股权融资方式融资。

➤ 宝能系：遭实名举报违规拿地 陷入腹背受敌

（地产中国网）春节的临近并未使“万宝之争”放慢脚步。这边厢，万科最新发布重组公告，使得复牌或延至下半年；而王石继续公开重申不欢迎宝能集团成为公司第一大股东；那边厢，“万宝之争”中的另一个主角宝能系，则遭到了深圳市和信吉实业发展有限公司董事长陈谷嘉的实名举报。“宝能系”似乎暂时陷入腹背受敌的境地。

1月25日，陈谷嘉称，作为宝能系实际控制人姚建华的胞弟，宝能副董事长姚建辉，联合他人通过欺诈、伪造诉讼案件等非法手段，操纵了五次诉讼、三次违法评估、三次违法拍卖，以极低的价格获取了原属于和信吉的宝能城项目用地。

而宝能系则在 1 月 28 日发布声明称，宝能取得溥和公司股权的程序、对价，经多级机关复核并确认合法。而对于诽谤、损害公司名誉的单位和个人，已委托律师在处理。

➤ 中国金茂：额外配售 1.5 亿美元永久证券 累计 5 亿美元

（观点地产网）2月2日晚间，中国金茂控股集团有限公司公告披露，就发售 3.5 亿美元年息 6% 的次级担保永久资本证券一事，公司及发行人与配售代理就按原有证券的条款配售额外证券订立配售代理协议，涉及金额 1.5 亿美元。据了解，1 月 29 日，中国金茂连同发行人方兴光耀有限公司，与配售代理签订了配售代理协议，永久资本证券配售本金总额为 3.5 亿美元。此次新增提呈发售的证券为 1.5 亿美元年息 6% 次级担保永久资本证券，获穆迪给予 Ba2 评级。

中国金茂称，新增的 1.5 亿美元额外证券将与 3.5 亿美元原有证券合并组成单一系列，并将于 2016 年 2 月 4 日与原有证券一并发行。公司计划将额外证券所得款项用作尚未偿还债项的再融资、营运资金及其他一般公司用途。

【土地资讯】

➤ 北京准单价地王入市 土地市场火热背后暗藏风险

（地产中国网）今日，朝阳区将台乡驼房营村地块将入市，地块起始楼面价高达 5.4 万元/平方米，创下北京历史新高。业内人士预测，该宗地成交楼面价有望成为北京新单价地王。今年土地市场延续 2015 年下半年以来的火热势头，但背后存在一定的市场风险，在地价涨幅超过房价的背景下，房企拿地后面临较大经营压力。

该地块位于朝阳区将台乡驼房营村，土地性质为 F2 公建混合住宅用地、A33 基础教育用地、R2 二类居住用地、U12 供电用地。值得关注的是，该地块挂牌出让起始价 50.35 亿元，建设用地 56169.068 平方米，规划建筑面积 123983 平方米，并配建建筑规模 21100 平方米的“公共租赁住房”，地块起始楼面价高达 5.4 万元/平方米，创下北京历史新高。

➤ 深圳 14.28 亿挂牌华龙新区商业用地 建面 9.37 万平

（观点地产网）2 月 3 日，深圳市土地房产交易中心公告将以挂牌方式公开出让 A811-0320 宗地的使用权。据查阅出让公告，该宗地位于龙华新区民治办事处，为商业用地，土地使用年限 40 年，准入门槛类别为金融业、互联网产业或航空航天产业；地块面积为 10462.04 平方米，建筑面积 83690 平方米；地块起拍价为 14.28 亿元，履约保证金 2.9 亿元。

另外，出让公告显示，宗地项目建成后，58583 平方米（总建筑面积的 70%）办公用房自竣工验收之日起 15 年内不准对外出售，其余办公用房和全部商业可按规定销售。该宗地只接受独立申请竞买，不接受联合竞买。挂牌期自 2016 年 3 月 2 日起至 2016 年 3 月 11 日 15 时止。

据此前报道，1 月 31 日，深圳人大会议开幕，会上介绍，2015 年深圳土地出让收入达到 726 亿元，同比增长 41%。但受土地出让进度影响，2016 年的国土基金收入较 2015 年预计将大幅减少。

➤ 福州 26.84 亿挂牌 4 宗商住地 总面积近 165 亩

（观点地产网）据 2 月 1 日最新土地出让公告，福州市国土资源局将于 2 月 24 日拍卖仓山区、台江区，晋安区 4 宗商住、住宅用地。4 宗地总起始价 26.84 亿，总面积达 10.99 万平方米。

01 号地块位于仓山区闽江大道南侧，为洋洽河旧屋区改造地块，土地面积 45128 平方米，折合 67.69 亩，起始价为 9.62 亿元。02 号地块位置为台江区鳌峰路南侧的海峡金融商务区 B 地块，纯住宅用地，面积 3.19 万平方米，合 47.85 亩，起始价 7.66 亿元。晋安区化工路北侧，鹤林片区 HL-1-10 地块为本次出让的 03 号地块，商服（商业）、住宅用地，土地面积约 1.83 万平方米，即 27.47 亩，出让起始价为 6.45 亿元。本次出让面积最小，也是价格最低的 04 号地块为晋安区南平东路北侧原大华制扣厂地块，纯住宅用地，面积约 1.45 万平方米，折合约 21.82 亩，起始价为 3.11 亿元。

典型城市 2 月 2 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	2.01		2.02		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	234	2.16	——	——	234	2.16	68%	17%
	商品住宅	上海	382	3.30	329	2.88	711	6.18	541%	516%
	商品住宅	广州	164	1.87	195	2.16	359	4.03	37%	-38%
	商品住宅	深圳	188	1.79	23	0.24	211	2.03	73%	83%
二线城市	商品住宅	天津	193	2.07	271	2.96	464	5.04	-	-58%
	商品住宅	南京	210	2.47	392	4.28	602	6.75	81%	69%
	商品住宅	成都	300	2.91	204	2.15	504	5.06	342%	360%
	商品住宅	武汉	675	6.92	603	6.35	1278	13.27	4%	2%
	商品住宅	杭州	164	1.92	166	1.98	330	3.90	-33%	-22%
	商品住宅	苏州	240	3.13	243	3.08	483	6.20	-27%	-15%
	商品住宅	石家庄	45	0.40	38	0.39	83	0.80	——	15%
	商品住宅	厦门	21	0.29	33	0.39	54	0.69	80%	138%
	商品房	哈尔滨	247	2.59	301	2.68	548	5.27	-	-
	商品住宅	南宁	185	1.86	255	2.65	440	4.51	103%	100%
	商品住宅	青岛	187	2.35	215	2.39	402	4.75	-	-64%
	商品住宅	南昌	94	1.03	70	0.83	164	1.86	125%	128%
	商品住宅	福州	26	0.30	42	0.43	68	0.73	-3%	-16%
	商品住宅	呼和浩特	26	0.31	37	0.46	63	0.77	50%	77%
	商品住宅	长沙	——	——	237	2.63	237	2.63	-	-
	商品房	宁波	94	1.17	47	0.63	141	1.80	-51%	-51%
	商品房	昆明	167	1.39	229	1.67	396	3.06	12%	2%
	商品房	海口	252	2.74	210	1.92	462	4.66	622%	617%

(续上表) 典型城市 2 月 2 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	2.01		2.02		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	136	1.64	162	2.05	298	3.69	776%	751%
	商品住宅	泉州	24	0.25	18	0.26	42	0.52	-14%	2%
	商品房	无锡	189	2.18	114	1.32	303	3.50	226%	218%
	商品住宅	东莞	93	1.30	87	1.35	180	2.65	-76%	-66%
	商品房	佛山	272	2.12	341	3.02	613	5.14	84%	95%
	商品住宅	惠州	90	1.02	59	0.75	149	1.77	2%	19%
	商品房	吉林	40	0.39	44	0.50	84	0.89	833%	1004%
	商品住宅	扬州	74	0.87	87	0.98	161	1.84	250%	245%
	商品住宅	汕头	32	0.34	41	0.43	73	0.77	12%	4%
	商品房	徐州	86	1.23	162	1.93	248	3.16	84%	127%
	商品住宅	江门	101	1.04	73	0.76	174	1.80	383%	377%
	商品住宅	常德	198	2.34	340	4.64	538	6.99	2142%	2517%
	商品住宅	中山	146	1.71	149	1.78	295	3.49	-35%	-31%
	商品住宅	潍坊	44	0.51	71	0.82	115	1.33	-20%	-22%
	商品住宅	泰安	34	0.38	40	0.45	74	0.83	30%	34%
	商品房	连云港	261	2.85	119	1.46	380	4.31	1052%	1096%
	商品住宅	肇庆	29	0.32	35	0.37	64	0.69	106%	92%
	商品住宅	韶关	17	0.23	24	0.27	41	0.50	2%	11%
	商品住宅	龙岩	10	0.17	13	0.13	23	0.30	-73%	-63%
	商品住宅	牡丹江	8	0.07	13	0.13	21	0.20	200%	300%
	商品房	安庆	5	1.10	43	0.47	48	1.57	380%	-28%
	商品住宅	莆田	54	0.62	94	1.18	148	1.80	279%	277%
	商品住宅	廊坊	23	0.25	17	0.15	40	0.40	400%	43%
	商品房	南充	202	2.06	184	1.80	386	3.85	-49%	60%
	商品住宅	三明	18	0.20	21	0.23	39	0.43	-13%	19%
	商品住宅	南平	5	0.05	7	0.08	12	0.12	20%	22%
	商品住宅	梧州	32	0.33	31	0.32	63	0.65	232%	187%
	商品房	九江	72	0.77	47	0.51	119	1.28	75%	73%
	商品房	舟山	12	0.44	14	0.14	26	0.58	73%	324%
	商品住宅	建阳	282	3.25	8	0.08	290	3.34	26%	24%
	商品住宅	新昌	5	0.05	7	0.07	12	0.12	20%	22%

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