

10月16日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.64	26.46
上海	2.68	27.73
广州	3.76	34.17
深圳	0.95	11.97

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	2.96	18.24
杭州	1.21	8.58
南京	1.24	9.74
天津	2.19	13.33

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 建行二套房贷首付降至六成
- 9月CPI上涨1.6%为4年来新低
- 第四季度楼市“翘尾”行情出现
- 多家股份行认贷不认房政策落地
- 9月购地同比降五成房企拿地依然谨慎

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 顾佩茹

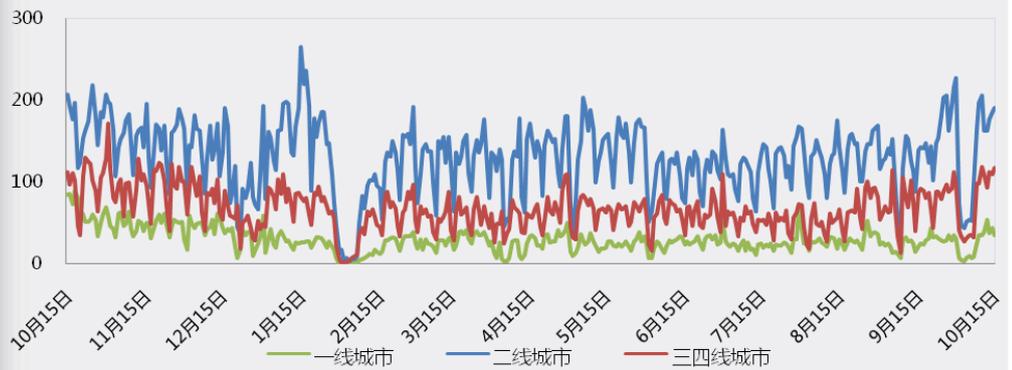
一线城市成交指数下跌

北京将建“配售型保障房”

一线城市成交指数：35.66 / 二线城市成交指数：190.01 / 三线城市成交指数：117.67

市场——一线城市成交指数下跌，深圳下跌50.18%

10月15日，一线城市成交指数为35.66，环比下跌8.54点，深圳下跌50.18%；二线城市成交指数为190.01，环比上涨4.87点，南昌上涨49.91%；三线城市成交指数为117.67，环比上涨8.71点，扬州上涨124.91%。一线城市成交较昨日下午明显。



土地——北京将建“配售型保障房” 草案或明年初出台

2014年10月15日，南昌市国土局两幅经营性地块进行拍卖出让，其中起拍单价最高的编号DAEJ2014057住宅地块，被江西海亮房地产有限公司以10209.102万元竞得。

公告显示，上述编号为DAEJ2014057的凤凰洲片区HGT102-A04地块，位于红谷滩新区长江路以南、碟子湖北大道以东，为住宅用地，宗地面积10203.9平方米(合15.306亩)； $1.0 < \text{容积率} \leq 3.0$ ，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。

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
南昌	DAEJ2014057	住宅	3.06	1.02	3336	—

政策——北京将建“配售型保障房” 草案或明年初出台

10月15日据《央视财经》报道，《北京市城镇基本住房保障条例(草案)》有望在明年初出台。草案规定，2013年4月19日前申请的10万户备案家庭还可继续等待轮候经适房、限价房，随后将不再新建这两类保障房，而统一由配售型保障房所取代。历史资料显示，今年6月30日起征求意见的《北京市城镇基本住房保障条例(草案)》，提出了北京拟将用“配售型保障房”取代经适房、限价房。7月24日，北京市第十四届人大常委会第十二次会议便已审议了《北京市城镇基本住房保障条例(草案)》。

【企业动态】**➤ 万科：老大无悬念 绿地、万达目标达成有难度**

(凤凰房产网) 今年各地“金九”成色没有往年足，但大型房企9月的销售业绩仍可圈可点。

在降价跑量的策略之下，大部分房企9月的销售额与销售面积都出现了环比大涨，有的甚至环比增长一倍多。

从前季度的销售业绩情况来看，万科(000002.SZ)、恒大地产(03333.HK)、中海(00688.HK)等多家龙头房企完成年度目标是“大概率事件”，但绿地、万达因目标定得太高，要实现年度目标存在一定难度。

万科依然在所有房企中处于领先地位，绿地集团位列第二，两者前三季度的销售额相差100多亿元。谁会是2014年的房企“老大”似乎并无太大悬念，绿地能否绝地反击还得看四季度表现。

➤ 央行：前三季度人民币贷款同比多增4045亿元

(观点地产网) 中国人民银行10月16日发布统计数据报告，2014年9月份社会融资规模为1.05万亿元，比上月多945亿元，比去年同期少3598亿元。截至2014年前三季度，社会融资规模为12.84万亿元，比去年同期少1.12万亿元。

其中，前三季度人民币贷款增加7.68万亿元，同比多增4045亿元；外币贷款折合人民币增加3756亿元，同比少增1409亿元；委托贷款增加1.79万亿元，同比少增329亿元；信托贷款增加3602亿元，同比少增1.23万亿元；未贴现的银行承兑汇票增加1188亿元，同比少增5173亿元；企业债券净融资1.82万亿元，同比多2863亿元；非金融企业境内股票融资3033亿元，同比多1408亿元。

➤ 金科股份：部分股东与实际控制人解除一致行动关系

(观点地产网) 10月13日，金科地产集团股份有限公司公告称，由于在近年实际经营活动中，黄一峰、王小琴夫妇与金科投资、黄红云、陶虹遐夫妇在发展战略、经营理念等重要方面逐渐发生重大分歧，已无法保持一致行动关系。鉴此，黄一峰、王小琴夫妇与金科投资及黄红云、陶虹遐夫妇于10月13日签署《一致行动关系解除协议》。

公告显示，截止本协议签署日，黄一峰、王小琴夫妇分别持有公司53253987股、26766222股股份，分别占本公司总股本的4.6%、2.31%，合计持有公司80,020,209股股份，占公司总股本的6.91%。

【土地资讯】

➤ 厦门岛外土地争夺战：地王纪录频被刷新

(地产中国网) 厦门岛内主城区寸土寸金。最近一次岛内土地出让是在 2013 年 12 月 30 日，湖里区推出两幅商住用地，其中一幅成为厦门历史上单价地王，楼面价高达 29935 元/平方米。而按照 2014 年年初的厦门土地供地计划，岛内土地将零出让。

业内人士认为，厦门市政府对于土地供应节奏的有效控制，使得厦门成为存销比最为健康的城市之一，厦门土地出让目前仍然保持较高的热度。厦门岛外目前已经成为开发商争夺土地的主战场，在今年全国楼市整体遇冷背景下，这座房价节节上涨的城市，土地市场也热闹纷呈。

厦门房价持续上涨，克而瑞厦门机构首席分析师张子吉认为，原因之一就是厦门土地供应量少，尤其是岛内，整体楼面价节节攀升进而推动了房价的持续上涨。

➤ 杭州余杭区底价出让两宗地 共收金 6.67 亿元

(观点地产网) 10 月 15 日，杭州市余杭区以底价成交了两宗地，分别为一宗宅地和一宗商用地块。

具体来看，杭州未来科技城 83 号住宅地块由浙江浙大网新集团有限公司以起始价 6.312 亿元竞得，亩价 700 万元，折合楼面价 4773 元/平方米。该地块东至永福路，南至新桥路，西至常二路，北至海兴路，总面积 60114 平方米，容积率 2-2.2。

而东湖街道商业地块二则由桐乡市永禾房地产开发有限公司、自然人黄根夫、张忠强、吴一基以起始价 3549 万元收入囊中，亩价 200 万元，楼面价 1000 元/平方米。该地块总面积 11830 平方米，为商业商务用地，容积率 2.5-3.0。

➤ 全国土地市场遭遇“铜九”

(新浪地产网) 今年以来土地市场持续萎靡不振，企业拿地信心不足，土地市场继续调整下探触底，成交持续低迷。进入“金九银十”的传统旺季后，各城市推案量均较 8 月显著回暖，开发商营销力度也有所加大，但土地市场却是并未出现预期的回稳迹象，市场难觅“金九”。专家认为，第四季度应该是买房的抄底时机。

据 CRIC 监测，9 月份，全国 100 城市经营性用地成交总金额为 857 亿元，环比出现回落，下降 17%，较去年同期更是大跌七成。9 月的土地成交平均楼板价为 3216 元/平方米，环比上涨 37%，同比上涨 16%。

典型城市 10 月 15 日成交情况表单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	10.14		10.15		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	285	3.05	238	2.64	2796	26.46	9%	2%
	商品住宅	上海	470	4.21	421	2.68	3276	27.73	-10%	-11%
	商品住宅	广州	309	3.27	333	3.76	3063	34.17	58%	56%
	商品住宅	深圳	196	1.90	105	0.95	1251	11.97	-11%	-10%
二线城市	商品住宅	天津	271	2.86	265	2.94	2743	30.35	41%	46%
	商品住宅	南京	297	3.11	370	3.88	2446	26.00	57%	51%
	商品住宅	成都	345	3.33	334	3.40	2626	26.65	-7%	-6%
	商品住宅	武汉	746	7.45	714	7.27	8367	84.52	36%	34%
	商品住宅	杭州	281	3.38	350	3.84	2827	30.87	-26%	-24%
	商品住宅	苏州	202	2.36	237	2.76	2573	29.56	9%	12%
	商品住宅	石家庄	161	1.85	166	2.00	1815	20.77	72%	72%
	商品住宅	厦门	49	0.62	39	0.46	496	5.55	-24%	-27%
	商品房	哈尔滨	—	—	—	—	754	7.07	-	-
	商品住宅	南宁	207	2.18	232	2.35	1700	18.50	-19%	5%
	商品住宅	青岛	318	3.22	350	3.85	3083	32.24	-26%	-20%
	商品住宅	长春	305	3.00	235	2.46	2076	20.86	-27%	-28%
	商品住宅	南昌	80	0.94	124	1.41	1550	16.80	-22%	-27%
	商品住宅	福州	43	0.49	45	0.54	586	6.92	-12%	-11%
	商品住宅	呼和浩特	68	0.74	54	0.56	423	4.48	-29%	-32%
	商品住宅	长沙	402	4.49	413	4.55	3966	44.34	56%	61%
	商品房	宁波	150	1.85	159	1.95	1654	19.98	38%	40%
	商品房	昆明	437	4.75	403	4.17	3770	31.06	-18%	-21%
	商品住宅	大连	75	0.68	91	0.87	575	5.37	-22%	-32%
	商品住宅	兰州	180	1.95	184	1.93	2052	22.08	30%	26%
商品住宅	贵阳	240	2.82	188	2.24	3048	32.34	-4%	-5%	

(续上表) 典型城市 10 月 15 日成交情况表单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	10.14		10.15		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	116	1.55	28	0.32	472	5.76	-2%	-4%
	商品住宅	泉州	95	1.05	129	1.39	526	5.96	69%	43%
	商品房	无锡	173	1.92	222	2.55	2152	23.87	4%	10%
	商品住宅	东莞	162	1.89	223	2.55	1752	19.85	-38%	-34%
	商品房	佛山	482	4.65	543	4.81	4879	40.80	-27%	-32%
	商品住宅	惠州	124	1.49	69	0.83	1010	12.00	24%	27%
	商品房	吉林	118	1.06	114	1.00	1151	10.16	683%	672%
	商品住宅	扬州	47	0.51	102	1.14	679	7.71	14%	16%
	商品住宅	汕头	25	0.30	30	0.29	229	2.68	7%	12%
	商品住宅	江门	63	0.73	59	0.68	623	6.80	33%	43%
	商品住宅	常德	60	0.69	41	0.49	663	7.50	-7%	25%
	商品住宅	中山	392	4.68	370	4.16	3765	41.15	77%	69%
	商品住宅	潍坊	82	0.91	139	1.50	1293	13.72	13%	13%
	商品住宅	泰安	57	0.61	44	0.50	441	5.02	2%	2%
	商品住宅	东营	60	0.68	79	0.96	403	4.95	22%	14%
	商品房	北海	79	0.55	108	0.92	702	5.87	-6%	-8%
	商品房	连云港	54	0.55	56	0.72	685	7.15	-27%	-30%
	商品住宅	肇庆	47	0.53	76	0.82	698	7.58	133%	115%
	商品住宅	韶关	31	0.32	32	0.39	511	6.22	64%	66%
	商品房	三亚	17	0.20	19	0.13	337	2.76	-21%	-28%
	商品住宅	龙岩	42	0.45	44	0.53	426	4.58	111%	120%
	商品住宅	牡丹江	29	0.27	33	0.31	255	2.40	-28%	-28%
	商品房	安庆	33	0.40	31	0.32	389	4.71	-30%	-30%
	商品住宅	莆田	39	0.46	36	0.45	647	7.87	142%	140%
	商品住宅	廊坊	30	0.34	27	0.29	389	4.45	2%	23%
	商品房	南充	—	—	108	0.90	613	6.16	-15%	-9%
	商品住宅	三明	23	0.25	11	0.12	150	1.53	341%	-91%
	商品住宅	南平	4	0.04	3	0.03	36	0.37	-32%	-34%
	商品住宅	梧州	17	0.18	13	0.14	222	2.46	-20%	-28%
	商品房	泸州	73	0.92	63	0.59	607	5.36	-29%	-35%
	商品房	九江	145	1.84	168	2.08	1503	18.54	111%	119%
	商品房	舟山	21	0.23	18	0.21	347	3.48	1%	-7%
商品房	文昌	—	—	15	0.11	15	0.11	-	-	
商品住宅	建阳	2	0.02	5	0.06	53	0.51	-13%	-16%	
商品住宅	新昌	29	0.38	63	0.86	224	2.79	84%	58%	

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