



中国房产信息集团  
CHINA REAL ESTATE INFORMATION CORPORATION

1月20日

【今日成交】单位：万平方米

城市	当日成交	本月累计
北京	2.41	49.26
上海	2.69	39.77
广州	1.45	35.61
深圳	1.13	14.24
天津	2.36	42.91
重庆	—	—

注：上海、南京、北京、天津、广州为商品住宅数据，其余为商品房数据

## 【今日焦点】

- 十大上市房企仅分食全国一成销售额
- 国土部简政放权 取消下放 11 项审批事项
- 收入增速跑不过 GDP 企业经营困难是主因
- 首创置业低价拿地疑云
- 国土部简政放权 取消下放 11 项审批事项

更多研究详见：

<http://yanjiu.cric.com>

出品单位：中国房产信息集团

总 编：丁祖昱

主 编：孟 音 林 波

责任编辑：张 璐

## 一线城市成交指数上涨

## 成都：首次出台商品房代理销售合同

成交面积涨幅最高：572.79%（呼和浩特）

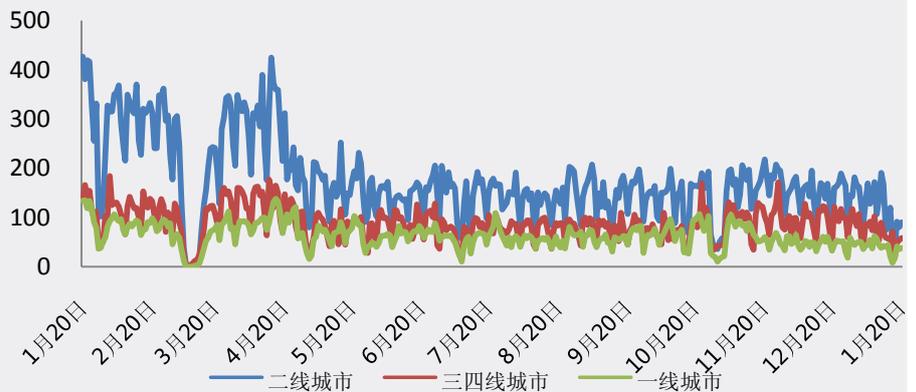
一线城市成交指数：35.72

二线城市成交指数：130.88

三线城市成交指数：82.62

### 市场——一线城市成交指数上涨

1月20日，一线城市成交指数为35.72，环比上涨6.43点，其中涨幅最大的深圳环比上涨110.38%；二线城市成交指数为130.88，环比上涨61.90点，其中涨幅最大的呼和浩特环比上涨572.79%；三线城市成交指数为82.62，环比上涨33.46点，其中涨幅最大的泰安环比上涨554.52%。



### 土地——万达底价 10.28 亿摘广州南沙商业地

根据广州市国土局的出让计划，1月20日，广州南沙两宗商业用地挂牌截止并进入现场竞价。其中，2013NJY-3号地块，由大连万达商业地产股份有限公司以底价10.76亿元获得，楼面价3128元/平方米。该地块坐落于环市大道与双山大道交界处西北侧，商业服务业设施用地、绿地与广场用地，面积71461平方米，计容总建筑面积不大于32.85万平方米，挂牌起始价10.28亿。

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
广州	2013NJY-3	商业	7.14	10.76	3128	4.7%

### 政策——成都：首次出台商品房代理销售合同

房管局、工商局已经于近日联合出台了《成都市商品房代理销售合同（指导试行文本）》（以下简称《指导文本》），其中对代理销售方式、期限、佣金、甲乙双方的权利义务，以及知识产权的保密条款等方面均进行了全面的约定。据了解，这是成都首次推行商品房代理销售合同。成都市房管局相关负责人表示，在过去商品房代理销售活动中，由于合同都是双方自行签订的，合同内容没有相应的规范，常常有合同约定不全面、甲乙双方权利和义务规定不明确等情况发生，从而导致代理销售过程中产生纠纷。希望今后所有的商品房代理销售活动都能使用这个《指导文本》，实现商品房代理销售的规范化。

## 【企业动态】

➤ **华夏幸福（固安）：华夏幸福近7亿竞得固安县五宗住宅用地**

（365 地产家居网）华夏幸福 1 月 20 日晚间公告，1 月 20 日，公司间接全资子公司固安京御幸福房地产开发有限公司在固安县国土资源局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，竞得编号为 2013-111、2013-112、2013-113、2013-114、2013-115 共五宗地块，成交土地面积合计 202402 平方米，价格为 69831 万元。五宗地块规划用途均为住宅用地。

➤ **碧桂园：推百亿元物管计划 碧桂园转型“服务商”**

（搜狐焦点网）先有恒大跨界卖矿泉水，刚刚晋身千亿元房企的碧桂园也宣布加大物业管理业务的发展，提出在 5 年之后让碧桂园物业实现经营收入超过 100 亿元的目标。2013 年，在万科、绿地、保利的身后，万达、中海、碧桂园、恒大 4 家房企的销售额也突破千亿元，成为中国千亿元房企阵容当中的新贵。

虽然千亿元规模是荣耀的象征，但也意味着企业的高速增长可能告一段落。“住宅市场不可能永远增长下去，不出 10 年我们会看到行业的天花板。”万科总裁郁亮在 2013 年年中如是表示。这一共识，也成为千亿元房企“不务正业”的依据。譬如万科推出第五食堂、幸福驿站等创新物业服务，入股徽商银行等动作，现在轮到了恒大和碧桂园。

最新发布的《碧桂园高端物业服务发展报告》显示，未来碧桂园将会推动旗下楼盘物业管理服务更加细化和规范化，令物业管理业务成为碧桂园集团新的业务增长点。

➤ **天宸股份：获绿地集团近 6000 万元现金分红**

（凤凰房产）天宸股份 1 月 20 日晚间公告称，公司于当日收到公司出资投资的绿地控股集团有限公司（简称“绿地集团”）发来的关于 2013 年度利润分配之股东会决议。根据绿地集团 2014 年 1 月 13 日股东会决议审议通过的《公司 2013 年利润分配议案》的规定，公司可分得现金红利 5984.4377 万元。

➤ **阳光城（福州）：2013 阳光城集团福州区域销售额过百亿**

（凤凰网）资料显示，2013 年阳光城集团实现年度销售业绩 220.2 亿元，年度销售面积 186.2 万平方米，全国排名第 29 名。其中，福州公司在实现市场占有率近 11%，厦门公司携厦门、石狮、龙岩等闽南城市快速崛起。西安、兰州、太原等 3 个城市共计 5 个项目，为阳光城集团贡献了超过 60 亿的销售金额。

## 【土地资讯】

## ➤ 中国地价监测报告：各地完成房价控制目标难度大

国土资源部全国城市地价动态监测系统 20 日发布报告指出，2013 年各类用途用地供应增加明显，年度土地供应总量创新高。除工业用地外，四季度各类用地土地供应达到历年单季度最高值。四季度全国 105 个主要监测城市土地供应面积达到 10.37 万公顷，环比增加 43.04%，同比增加 8.53%，土地供应总量刷新历年单季度最高值。房地产用地供应面积和保障性住房用地供应面积达到历年单季度供应的最高值。其中，房地产开发用地供应面积 3.18 万公顷，环比上涨 40.66%，同比上涨 27.76%。2013 年全国 105 个地价监测城市，土地供应总量达 31.69 万公顷，较去年增加 12.33%，其中，住宅用地供应涨幅最大，较 2012 年增加 32.71%。

2013 年中央房地产调控开始注重发挥市场机制作用，而地方调控措施短期效果有限，完成年初房价控制目标难度大。

## ➤ 苏州首拍吸金 75.8 亿，闽粤房企群起入吴

1 月 17 日，苏州迎来了 2014 年首次土拍会，高达 23 宗的推地量以及众多明星房企的参与，使得本次土拍至始至终不乏关注度。据了解，此次土拍共吸引了 59 家新老房企等参与，其中不乏绿地、万科、中海这样的“巨鳄”。最终，挂牌出让的 23 宗地中，有 8 块底价成交，12 块以现场竞拍方式成功觅得买家，另有 3 宗流拍。整场土拍共吸金 75.8 亿元，成交总面积 65.02 万平方米。

苏州此次推出的 23 宗地中，相城区有 3 宗、高新区 6 宗、吴中区 13 宗、姑苏区 1 宗，位于吴中区木渎镇以及高新区狮山街区域的几块地可谓是未卖先火，最终这几块地也不负众望，花落名家。其中，福建房企正荣集团亦总价 32.4 亿元摘得位于吴中区木渎镇的苏地 2013-G-121 号和苏地 2013-G-122 号地块，两地块的楼面价分别为 7329 元/平方米和 6613 元/平方米，溢价率分别为 85.71%和 91.69%。苏州高新区狮山街区域备受瞩目的苏地 2013-G-110 号和苏地 2013-G-112 号地块则分别由佳兆业和路劲地产获得。参与苏地 2013-G-112 号地块竞拍的房企则多达 18 家，路劲地产力克中海、景瑞、正荣、海亮等房企，以 7.7 亿元的总价成功竞得，溢价 104.73%，该地块 9213 元/平方米的楼面价也创造了本次土拍的最高楼面价。

典型城市 1 月 20 日成交情况表单位: 万平方米

分类	城市	1.19		1.20		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	北京	210	2.06	268	2.41	4523	49.26	-41%	-37%
	上海	191	1.68	315	2.69	4636	39.77	-31%	-34%
	广州	123	1.36	123	1.45	3171	35.61	13%	13%
	深圳	61	0.54	102	1.13	1539	14.24	-44%	-42%
	天津	257	2.60	242	2.36	4205	42.91	-24%	-24%
	重庆	—	—	—	—	—	—	-	-
二线城市	南京	161	1.89	222	2.61	4916	50.56	-8%	-15%
	成都	138	1.56	283	2.64	4597	44.78	-31%	-30%
	武汉	—	—	—	—	4966	49.24	-5%	-6%
	杭州	130	1.38	161	1.52	2966	30.63	15%	7%
	苏州	174	1.85	205	2.52	2986	34.91	-10%	-13%
	东莞	—	—	154	1.74	2756	30.53	-11%	-9%
	西安	61	0.57	56	0.48	2916	29.32	-49%	-48%
	石家庄	—	—	—	—	965	11.18	-27%	-8%
	厦门	167	1.79	312	3.82	3562	41.72	2259%	2601%
	无锡	102	1.06	144	1.44	2419	26.39	-20%	-19%
	哈尔滨	100	0.62	327	2.26	2936	29.04	-32%	-36%
	南宁	—	—	—	—	422	4.48	391%	367%
	青岛	121	1.21	289	2.89	6017	55.87	13%	4%
	泉州	—	—	94	0.97	1208	12.81	-34%	-37%
	长春	137	1.27	—	—	2508	24.24	-33%	-33%
	南昌	111	1.26	145	1.63	7795	105.95	519%	731%
	福州	11	0.15	59	0.72	513	7.00	-43%	-27%
	呼和浩特	6	0.06	33	0.42	452	5.51	-40%	-35%
	长沙	155	1.74	288	2.99	4273	44.00	-17%	-22%
	宁波	45	0.42	108	1.10	2936	25.99	-1%	-10%
	昆明	192	1.98	631	5.58	8116	72.34	-23%	-20%
	温州	29	0.34	41	0.45	422	5.71	-30%	-25%
	大连	24	0.23	102	1.01	1274	12.10	-52%	-52%
	佛山	—	—	—	—	—	—	-	-
	惠州	98	1.22	225	2.58	1111	12.73	-16%	-11%
	常州	62	0.72	141	1.86	1939	22.56	-10%	-9%
	吉林	64	0.64	48	0.47	1371	12.91	-14%	-6%
	扬州	47	0.51	61	0.70	677	8.32	1%	6%
汕头	12	0.12	—	—	530	5.15	-33%	-25%	
徐州	—	—	—	—	126	0.68	-	-	
江门	18	0.20	44	0.47	610	6.50	-4%	-8%	
常德	74	0.82	81	0.91	2016	22.79	54%	35%	
海口	—	—	—	—	1195	11.77	-41%	-47%	
中山	—	—	—	—	1889	22.21	-52%	-49%	

(续上表) 典型城市 1 月 20 日成交情况表单位: 万平方米

分类	城市	1.19		1.20		本月累计成交		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	包头	17	0.21	38	0.66	127	1.73	-81%	-78%
	贵阳	227	2.31	144	1.56	3356	37.32	5%	10%
	潍坊	28	0.32	73	0.79	1248	13.02	-42%	-44%
	兰州	114	1.34	167	2.00	2252	27.40	8%	12%
	泰安	7	0.07	37	0.43	704	7.45	5%	1%
	镇江	49	0.43	79	0.73	1792	18.01	-27%	-23%
	东营	13	0.14	43	0.52	791	10.83	-26%	-17%
	北海	28	0.27	179	1.70	2315	21.06	10%	16%
	南通	—	—	—	—	755	7.85	-56%	-51%
	连云港	32	0.35	52	0.49	883	9.11	-43%	-48%
	肇庆	17	0.16	30	0.31	367	4.27	-3%	-5%
	韶关	14	0.17	15	0.16	260	3.29	61%	69%
	三亚	39	0.26	56	0.47	1040	9.41	-22%	-32%
	龙岩	13	0.12	9	0.07	163	1.52	-52%	-54%
	牡丹江	4	0.03	27	0.31	314	3.08	-45%	-49%
	安庆	23	0.24	91	0.99	714	7.88	6%	8%
	莆田	28	0.35	47	0.75	494	6.40	-55%	-49%
	廊坊	28	0.26	86	0.80	919	8.93	-25%	-27%
	南充	—	—	—	—	—	—	-100%	-100%
	三明	4	0.04	6	0.07	69	0.69	-52%	-55%
	南平	—	—	19	0.19	156	1.47	-36%	-40%
	黄石	10	0.11	30	0.35	303	3.41	-36%	-35%
	梧州	39	0.46	79	0.92	636	7.57	132%	148%
	泸州	10	0.10	81	0.70	1350	11.45	-46%	-46%
	九江	21	0.22	45	0.54	566	6.37	198%	208%
	舟山	10	0.07	36	0.32	491	4.14	33%	4%
文昌	239	1.53	21	0.13	747	5.15	415%	402%	
建阳	1	0.01	1	0.01	45	0.45	32%	21%	
新昌	1	0.01	14	0.22	122	2.29	-37%	-2%	
万宁	—	—	6	0.04	145	1.05	-64%	-51%	

**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。

一线城市除重庆为商品房数据, 其它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