

12月18日

【昨日新房成交】单位：万平方米

| 城市 | 成交   | 本月累计  |
|----|------|-------|
| 北京 | 6.46 | 61.23 |
| 上海 | 5.62 | 61.45 |
| 广州 | 2.87 | 52.94 |
| 深圳 | 3.43 | 37.93 |

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 | 5.61 | 62.43 |
| 杭州 | 1.66 | 22.11 |
| 南京 | 2.77 | 30.97 |
| 天津 | 2.84 | 36.19 |

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 牛市中房企千亿融资窗口期
  - 一线城市房贷利率重回8折时代
  - 开发商酝酿2015年房价至少涨10%
  - 明年土地市场将迎来“高开”的局面
  - 超三成房企或亏损 开发商难守利润红线
- 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：张贻光 顾佩茹

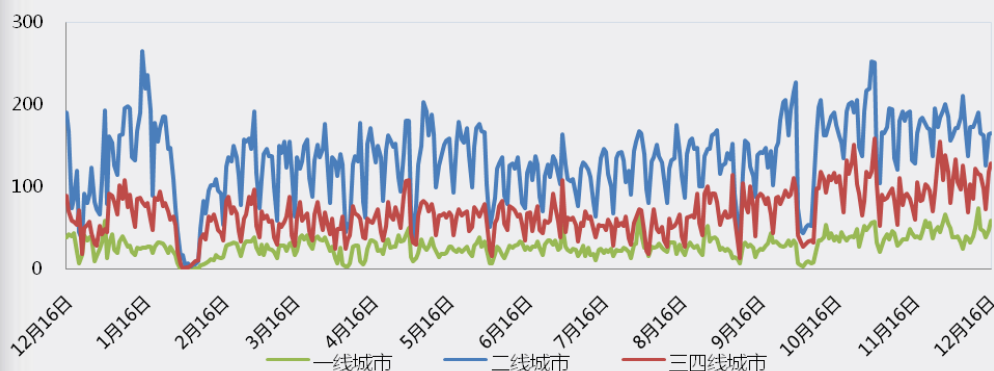
## 一、二线城市成交指数上涨

四川：旧改需 2/3 房屋所有权人同意

一线城市成交指数：65.40/ 二线城市成交指数：181.88/ 三线城市成交指数：117.50

市场——一、二线城市成交指数上涨，深圳上涨21.73%

12月17日，一线城市成交指数为65.40，环比上涨6.20点，深圳上涨21.73%；二线城市成交指数为181.88，环比上涨17.28点，福州上涨102.14%；三线城市成交指数为117.50，环比下跌11.19点，徐州下跌44.03%。一、二线城市成交指数较昨日上涨。



## 土地——万科携大家房产19.5亿拿杭州萧山12万平商住地

12月17日，杭州萧山出让萧政储出(2014)45号的商住地，最终地块由万科以及其“合伙人”杭州本土房企大家房产公司以19.53亿的价格竞得，折合成楼面价7812元/平方米。出让公告显示，该地块土地面积为12.35万平方米，容积率为1.8-2.0，起价为19.51亿元。据悉，上述地块周边楼盘顺发佳境天城、滨江金色江南、金昌春和钱塘以及顺发江南丽锦，当前在售均价分别为14223元/平方米、16160元/平方米、20000元/平方米以及19000元/平方米。

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  |
|----|---------------|------|------|-------|------|------|
| 杭州 | 萧政储出(2014)45号 | 商住   | 25   | 19.53 | 7812 | 0.1% |

## 政策——四川征地新政：旧改需 2/3 房屋所有权人同意

12月16日，四川省人大新闻发布会公布，明年1月1日起正式实施《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》。条例最新明确，旧城区改建启动房屋征收，须总户数过三分之二的房屋所有权人同意评估；投票确定房地产价格评估机构的，应当有三分之二以上的被征收人参加补偿；被征收人选择房屋产权调换的，原址返迁时房屋补偿面积不得小于原居住面积。其中，评估过程和结果应当公开，并对参加投票选择评估机构的被征收人人数，和被选择的房地产评估机构获得所选投票比例与方式作出了明确要求，以确保体现多数被征收人的意愿。

## 【企业动态】

## ➤ 龙光地产：深圳地王 49%股权引平安大华 20 亿注资

(观点地产网) 12 月 17 日, 龙光地产控股有限公司宣布, 深圳金骏、深圳龙光房地产及平安大华业已订立注资协议, 称平安大华同意对深圳金骏注资人民币 20 亿元。

于公布日期, 深圳金骏的注册资本为人民币 1 亿元, 由深圳龙光房地产全资拥有。平安大华根据注资协议完成注资人民币 9800 万元后, 深圳金骏的经扩大注册资本将达人民币 1.98 亿元, 其股权将由深圳龙光房地产及平安大华分别持有 51%及 49%。

根据注资协议, 平安大华同意有条件注资深圳金骏。注资额为人民币 20 亿元, 当中人民币 9800 万元用于增加深圳金骏的注册资本, 其余人民币 19.02 亿元作为深圳金骏的资本储备。平安大华向深圳金骏的注资拟用于开发位于中国深圳市龙华区的有关土地。

## ➤ 华润置地：再获母公司资产注入 可带来 785 亿货值

(地产中国网) 12 月 8 日, 华润置地公告显示, 母公司深圳与济南两地的 5 个项目被注入, 新增 400 万平方米土地储备, 可带来价值 785 亿元的可销售资源。根据公告, 华润置地将以 147.95 亿元收购华润集团的 5 个项目, 包括深圳大冲村项目、深圳三九银湖项目、济南兴隆项目及济南档案馆东项目的项目公司 100%间接股权, 以及深圳帝王居项目的 100%股权。这 5 个项目的建筑面积共计 400 万平方米左右, 其中住宅占 52.9%、商业占 19.4%、写字楼 18.1%、酒店 1.2%及其它 8.4%。

华润置地将通过向母公司定向增发的方式支付 100 亿人民币对价, 总共发行 7 亿股, 每股 18.01 港币, 公司总股本因此从 58.31 亿股扩大 12%至 65.31 亿股。

## ➤ 华夏幸福：追加 10 亿元投入旗下资产管理计划

(观点地产网) 12 月 17 日, 华夏幸福基业股份有限公司发布公告, 其与华夏幸福资本管理有限公司共同出资设立的嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业(有限合伙), 签署《追求委托财产通知书》, 将自有资金 10 亿元继续投入该资产管理计划。

据了解, 嘉兴贰号于 2014 年 10 月 15 日与大成创新资本管理有限公司、兴业银行股份有限公司长春分行签署《大成创新资本景新 19 号专项资产管理计划资产管理合同》, 约定设立大成创新资本景新 19 号专项资产管理计划。

其中嘉兴贰号作为资产委托人委托大成创新、兴业银行长春分行进行委托财产的管理, 委托财产的形式为现金, 初始委托财产为 8 亿元整, 委托期限为无固定期限, 最长不超过 1 年。

## 【土地资讯】

## ➤ 年末北京再推两宗地 明年土地市场将迎“高开”

(地产中国网) 年终岁尾, 北京土地市场供地节奏的紧锣密鼓, 似乎昭示着政府对 2015 年土地市场乃至楼市整体表现的期许。12 月 16 日, 北京国土资源局再推两宗地块, 分别位于朝阳区和顺义区, 两宗地建设面积约 14.6 万平方米, 起始价超过 13 亿元。截至目前, 北京市挂牌待交易的地块已有 11 宗, 起拍总价已达 195 亿元。

2013 年 1 月, 北京共成交土地 22 宗, 单月成交额高达 241.66 亿元, 据机构统计, 这一成绩刷新了北京 2003 年有统计记录以来的最高值。今年 1 月北京市出让经营性用地 19 宗, 累计土地出让金总额高达 403 亿元, 再创历史新高。业内人士分析, 今年楼市整体下行, 一度导致土地市场状态持续低迷。由此, 年初土地市场的高开表现和四季度土地市场的强势回升, 令 2014 年土地市场整体表现呈现出 U 字形走势。而今年底, 土地市场的升温势必影响到 2015 年初市场的表现。

## ➤ 成都 11 亿卖出 7 地块 品牌房企缺席和去库存任务

(观点地产网) 12 月 17 日, 成都国土局公开出让 8 宗地块, 其中崇州市 3 宗、新津县 2 宗, 天府新区、双流县、青白江区各 1 宗, 土地总面积 47.16 万平方米(约 707.34 亩)。

从地理位置看, 此次出让的地块主要集中于郊县区, 吸引力远不如此前的出让的高新区、武侯区等地地块。最终, 当天的土地出让略显冷清, 除了崇州市 1 宗地流拍外, 其余 7 宗地均底价成交, 竞得者多为本土房企, 成交总价 11.23 亿元。其中, 出让面积最大且成交总价最高的地块, 是天府新区正兴镇凉风顶村三、四组地块, 用地面积 19.95 万平方米, 用途为商业兼容住宅, 建筑面积 47.17 万平方米。最终, 地块被成都天投地产竞得, 成交总价 5.39 亿元, 楼面价 1144.07 元/平方米。

## ➤ 20 强房企拿地同比降五成 布局集中一二线城市

(地产中国网) 截至 11 月底, 国内 20 强房企购地金额合计为 2551 亿元, 与去年同期的 4740 亿元相比, 少花了 2189 亿元, 同比降幅高达 46%。数据显示, 20 家标杆房企购置土地金额已连续 8 个月低于去年同期。今年 4 月, 房价下降现象蔓延至全国后, 房企拿地态度开始急转直下, 在土地市场少有出击动作, 骤然间紧缩拿地金额。截至 11 月底, 万科地产、保利地产、招商地产、金地集团、雅居乐、中海地产、恒大地产、富力地产、绿城中国以及华润置地这 10 家标杆房企权益购地总金额约 1887 亿元, 仅相当于去年全年购地金额的 56%。

统计显示, 一线城市仍然是开发商热衷抢夺的对象。截至 12 月 11 日, 北京、上海、广州和深圳这 4 个一线城市住宅用地成交额首次突破 3300 亿元大关, 这创下新的历史纪录, 而全年将有望突破 3500 亿元。

典型城市 12 月 17 日成交情况表 单位: 万平方米

| 分类   | 数据类型 | 城市   | 12.16 |      | 12.17 |      | 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   | 649   | 5.76 | 724   | 6.46 | 6839  | 61.23 | 6%      | 2%   |
|      | 商品住宅 | 上海   | 641   | 5.16 | 690   | 5.62 | 7262  | 61.45 | 43%     | 40%  |
|      | 商品住宅 | 广州   | 259   | 2.91 | 244   | 2.87 | 4566  | 52.94 | 18%     | 19%  |
|      | 商品住宅 | 深圳   | 268   | 2.82 | 326   | 3.43 | 3806  | 37.93 | 28%     | 33%  |
| 二线城市 | 商品住宅 | 天津   | 265   | 2.85 | 266   | 2.95 | 4204  | 47.22 | -20%    | -18% |
|      | 商品住宅 | 南京   | 246   | 3.07 | 336   | 3.54 | 5230  | 59.40 | 1%      | 5%   |
|      | 商品住宅 | 成都   | 356   | 3.30 | 405   | 4.08 | 5439  | 53.22 | 11%     | 15%  |
|      | 商品住宅 | 武汉   | 489   | 5.28 | 563   | 5.96 | 9252  | 95.48 | -2%     | 4%   |
|      | 商品住宅 | 杭州   | 283   | 3.09 | 281   | 3.36 | 5691  | 64.03 | 21%     | 22%  |
|      | 商品住宅 | 苏州   | 286   | 3.20 | 280   | 3.07 | 3803  | 42.41 | 4%      | -2%  |
|      | 商品住宅 | 石家庄  | 336   | 3.87 | 199   | 2.25 | 3261  | 36.65 | 23%     | 23%  |
|      | 商品住宅 | 厦门   | 46    | 0.58 | 62    | 0.79 | 1077  | 13.64 | 1%      | 10%  |
|      | 商品住宅 | 南宁   | 268   | 3.05 | 465   | 4.88 | 4886  | 50.92 | 19%     | 19%  |
|      | 商品住宅 | 长春   | 268   | 2.50 | 283   | 2.67 | 4129  | 40.92 | 27%     | 24%  |
|      | 商品住宅 | 南昌   | 200   | 2.19 | 157   | 2.06 | 2759  | 30.70 | 10%     | 8%   |
|      | 商品住宅 | 福州   | 52    | 0.60 | 79    | 1.21 | 1022  | 12.83 | 18%     | 24%  |
|      | 商品住宅 | 呼和浩特 | 66    | 0.74 | 74    | 0.86 | 813   | 8.97  | 13%     | 21%  |
|      | 商品住宅 | 长沙   | 392   | 4.39 | 386   | 4.12 | 5327  | 58.15 | 2%      | 2%   |
|      | 商品房  | 宁波   | 97    | 1.20 | 125   | 1.54 | 1851  | 23.58 | -19%    | -14% |
|      | 商品房  | 昆明   | 414   | 3.98 | 475   | 3.87 | 10064 | 92.05 | 100%    | 117% |
|      | 商品住宅 | 大连   | 90    | 0.93 | 82    | 0.88 | 1496  | 14.96 | 22%     | 22%  |
|      | 商品住宅 | 贵阳   | 136   | 1.45 | 137   | 1.46 | 2606  | 29.51 | -30%    | -26% |

(续上表) 典型城市 12 月 17 日成交情况表 单位: 万平方米

| 分类   | 数据类型 | 城市  | 12.16 |      | 12.17 |      | 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  | 155   | 1.86 | 98    | 1.33 | 1751 | 22.28 | 145%    | 148%  |
|      | 商品住宅 | 泉州  | 29    | 0.42 | 28    | 0.33 | 555  | 6.57  | 48%     | 38%   |
|      | 商品房  | 无锡  | 195   | 3.00 | 207   | 2.47 | 3062 | 40.90 | 1%      | 20%   |
|      | 商品住宅 | 东莞  | 267   | 2.96 | 220   | 2.47 | 3681 | 41.37 | 37%     | 42%   |
|      | 商品房  | 佛山  | 562   | 4.13 | 670   | 5.34 | 7469 | 60.54 | -2%     | -3%   |
|      | 商品住宅 | 惠州  | 123   | 1.31 | 88    | 0.97 | 1509 | 17.62 | 176%    | 185%  |
|      | 商品房  | 吉林  | 80    | 0.74 | 105   | 0.99 | 1716 | 15.05 | -14%    | -10%  |
|      | 商品住宅 | 扬州  | 55    | 0.73 | 63    | 0.76 | 857  | 10.30 | 19%     | 22%   |
|      | 商品住宅 | 汕头  | 34    | 0.33 | 46    | 0.50 | 470  | 4.83  | 45%     | 40%   |
|      | 商品房  | 徐州  | 578   | 5.81 | 342   | 3.25 | 4618 | 48.05 | 2058%   | 2406% |
|      | 商品住宅 | 江门  | 72    | 0.75 | 68    | 0.71 | 1054 | 11.48 | 36%     | 39%   |
|      | 商品住宅 | 常德  | 66    | 0.90 | 72    | 0.88 | 932  | 10.77 | -15%    | -8%   |
|      | 商品住宅 | 中山  | 194   | 2.29 | 214   | 2.55 | 3582 | 40.79 | -8%     | -8%   |
|      | 商品住宅 | 潍坊  | 106   | 1.17 | 72    | 0.81 | 1367 | 15.20 | -14%    | -14%  |
|      | 商品住宅 | 泰安  | 34    | 0.39 | 40    | 0.42 | 759  | 8.73  | 12%     | 15%   |
|      | 商品住宅 | 东营  | 40    | 0.47 | 39    | 0.52 | 956  | 12.60 | 89%     | 85%   |
|      | 商品房  | 北海  | 117   | 1.39 | 80    | 0.63 | 1444 | 12.56 | 18%     | 12%   |
|      | 商品房  | 连云港 | 73    | 0.80 | 66    | 0.70 | 1010 | 11.45 | -23%    | -23%  |
|      | 商品住宅 | 肇庆  | 32    | 0.41 | 29    | 0.36 | 605  | 6.79  | 37%     | 35%   |
|      | 商品住宅 | 韶关  | 25    | 0.28 | 21    | 0.29 | 517  | 6.44  | 28%     | 19%   |
|      | 商品房  | 三亚  | 60    | 0.52 | 55    | 0.51 | 872  | 7.88  | -8%     | -3%   |
|      | 商品住宅 | 龙岩  | 23    | 0.20 | 28    | 0.28 | 858  | 8.44  | -11%    | -7%   |
|      | 商品住宅 | 牡丹江 | 54    | 0.54 | 46    | 0.46 | 1184 | 9.76  | 237%    | 227%  |
|      | 商品房  | 安庆  | 16    | 0.18 | 41    | 0.44 | 539  | 6.15  | 12%     | 10%   |
|      | 商品住宅 | 莆田  | 21    | 0.25 | 29    | 0.39 | 567  | 7.79  | -38%    | -24%  |
|      | 商品住宅 | 廊坊  | 22    | 0.23 | 44    | 0.44 | 717  | 7.47  | 60%     | 48%   |
|      | 商品房  | 南充  | 64    | 0.63 | 68    | 0.60 | 1236 | 11.58 | -19%    | -18%  |
|      | 商品住宅 | 三明  | 9     | 0.10 | 17    | 0.21 | 127  | 1.35  | 5%      | 10%   |
|      | 商品住宅 | 南平  | 5     | 0.05 | 3     | 0.03 | 107  | 1.04  | 23%     | 21%   |
|      | 商品住宅 | 梧州  | 26    | 0.29 | 15    | 0.18 | 313  | 3.40  | -24%    | -24%  |
|      | 商品房  | 泸州  | 65    | 0.63 | 104   | 0.96 | 1477 | 12.43 | 9%      | 5%    |
|      | 商品房  | 九江  | 127   | 1.40 | 103   | 1.18 | 1323 | 15.37 | 28%     | 19%   |
|      | 商品房  | 舟山  | 55    | 0.62 | 50    | 0.49 | 634  | 7.10  | 20%     | 28%   |
|      | 商品房  | 文昌  | 26    | 0.19 | 31    | 0.22 | 199  | 1.61  | 17%     | 31%   |
|      | 商品住宅 | 新昌  | 22    | 0.22 | 22    | 0.33 | 219  | 3.06  | -29%    | -21%  |
|      | 商品房  | 万宁  | —     | —    | 1     | 0.01 | 80   | 0.60  | -56%    | -57%  |

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