易居企业集团·克而瑞

1月12日

一、二线城市成交指数下跌

湖北发布长江经济带城镇建设规划

一线城市成交指数：24.11/ 二线城市成交指数：109.22/ 三线城市成交指数：46.74

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	0.56	9.16
上海	3.59	25.61
广州	1.38	14.98
深圳	1.26	10.79

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	3.96	17.64
深圳	2.95	27.15
杭州	1.76	16.89
南京	2.08	13.88

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 房地产调控总基调没有变
- 万达剩余五个文旅项目交割存疑
- 第三次全国土地调查总体方案发布
- 中国成南极旅游第二大客源国
- 这些拆迁村为啥仍要“煤改电”

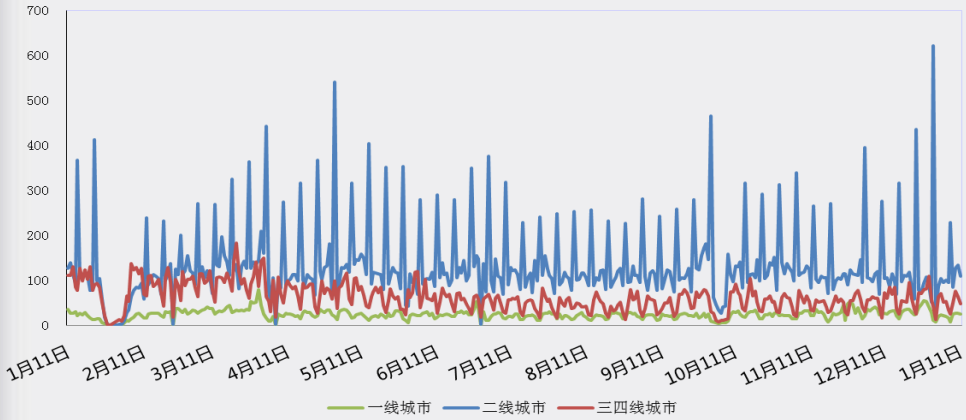
研究详见：

http://yanjiu.cric.com

更多数据详见：

市场—— 一、二线城市成交指数下跌，上海下跌 10.61%

1月11日，一线城市成交指数为24.11，环比下跌2.08%，上海下跌10.61%；二线城市成交指数为109.22，环比下跌24.25%，武汉下跌18.90%；三线城市成交指数为46.74，环比下跌16.56%，韶关下跌5.32%。一、二线城市成交指数较昨日下跌。



土地——世茂16.46亿摘福州仓山区宅地 楼面价8760元/平

1月11日，在福州土拍中，世茂地产以总价16.46亿竞得仓山区2017-49号住宅地，楼面价8760元/平方米，须配建15.03万平方米安置房。

此次共出让6幅商住地块，总揽金57.36亿元。阳光城、保利、碧桂园、融侨、世茂等房企参加了此次土拍。宗地2017-49号为仓山区福厦高速连接线西侧，清富棚户区改造项目一出让地块A，出让面积81700平方米（合122.55亩），规划用途为住宅用地，容积率为1.0以上、2.3以下，起始价为15.14亿。

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
福州	2017-49号	住宅	-	16.46	8760	-

政策——湖北发布长江经济带城镇建设规划

湖北省近日出台《湖北长江经济带绿色宜居城镇建设专项规划（2016－2020年）》，着重从绿色生态空间、特色景观、美丽乡村等方面，提出新型城镇化和绿色宜居城镇发展的路径。《规划》提出，至2020年，湖北城镇化率将由目前的58.1%提高到61%，市民“300米见绿，500米见园”。

湖北全省设市城市（含县城）人均公园绿地面积已达到10.71平方米、绿化覆盖率达35.28%。《规划》要求，湖北12个地级或以上城市，每个城市新增绿道不少于50公里，总计新增绿道长度不低于600公里。

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：胡瑛杰　钱文豪

【企业动态】

➢ 旭辉收购青岛银盛泰房产 50%股权 涉 167 万平土地合作

（观点地产网）1 月 12 日早间，旭辉控股公告，公司全资附属公司旭辉中国与青岛银盛泰集团、姜女士、任先生（两人均为银盛泰实益拥有人）订立合作协议。

据此，旭辉建议收购青岛银盛泰房地产有限公司共 50%股本权益，另外 50%权益由青岛银盛泰集团、担保人及其联系人拥有，以共同开发房地产项目。截止 2017 年底，青岛银盛泰拥有土地总储备约 167 万平方米，以及位于山东省（包括青岛市及济南市）的住宅及商业项目。

根据合作协议，旭辉就收购青岛银盛泰 50%股本权益的应付总代价将为人民币 15.20 亿元，其中人民币 5 亿元将注入青岛银盛泰，余下人民币 10.20 亿元将支付予担保人。注资及收购目标公司股本权益的总额人民币 15.20 元将以现金支付，并从本集团内部资源拨付。于完成后，青岛银盛泰董事会将由五名董事组成，其中三名将由旭辉提名，两名将由青岛银盛泰集团及担保人提名。

➢ 华侨城签约天津蓟州 牵手万科造 1100 公顷产城融合项目

1 月 10 日，华侨城宣布，于近期，华侨城北方集团、华侨城旅投集团与天津市蓟州区政府及盘山景区分别签署了龙湾站片区战略合作框架协议及盘山景区委托管理协议。

据介绍，龙湾片区位于蓟州新城与州河产业园之间，以规划高铁龙湾站为核心，总用地规模约 1100 公顷。而且，华侨城北方集团将与万科及中节能组成联合体，共同打造产城融合项目。其中，华侨城北方集团及万科将各自发挥在“文化+旅游+城镇化”及一级土地整理、产业整合上的优势。

在加码天津之前，华侨城也与各地密集签约发展文旅项目。据观点地产新媒体报道，1 月 6 日，华侨城集团与湖南衡阳市“1+2”合作框架协议签约仪式，衡阳市有意与华侨城集团展开全面合作，共同建设来雁新城项目和雨母山大型文旅项目。

➢ 金融街收购获得武汉 3 万平米项目 规划含住宅及商业楼

（地产中国网）1 月 11 日，根据国家企业信用信息公示系统显示，金融街武汉置业有限公司成为武汉金田房地产集团有限公司的股东。

市场消息称，金融街控股此次入股武汉金田房地产集团有限公司，占股比例达 85%。借此，金融街将获武汉光谷中心地区近 3 万平方米项目。该项目位于武汉东湖新技术开发区，民族大道以东、珞瑜路以南，项目原名光谷华中资本中心。公开信息显示，该项目占地面积 2.92 万平方米，容积率 4.6，建筑面积 15.55 万平方米，预计总投资约 4.18 亿元。另据地块前期资料显示，该项目以住宅用地为主，规划 10 栋 31 层住宅楼以及 9 栋 2 层商业楼，主要为住宅用地。不过，该地块自 2010 年其便一直处于查封冻结状态，并未投入建设。

【土地动态】

➢ 佛山禅城调整市政府旁最后 1 宗商住地规划 净用地面积 7409 平方米

（观点地产网）1 月 11 日消息，近日佛山市禅城区发展规划和统计局发布公告称，拟调整禅城区岭南大道北端的南浦村片区地块，由原来的商业商务用地、兼容二类居住用地，调整为二类居住用地、兼容≤10%的商业商务娱乐康体用地，净用地面积为 7409 平方米。

上述地块是禅城南浦村一宗铸造厂旧地，其就在南浦村里，东邻文华北路、西靠厚源路、北接同济东路、南至大塘涌，与岭南明珠体育馆隔涌相望。资料显示，南浦村临近佛山市政府，北靠普君新城、文华里，南临岭南明珠体育馆，是行政中心片区的重点辐射区，为佛山中轴核心地段。因村屋旧厂环绕，环境较差，南浦村改造曾被列为禅城城市升级三年行动计划中的重点项目。目前，南浦村片区的改造已经基本完成，同济东路沿线只剩下拟调整地块所在的界面尚未改造。因此通过对拟调整地块的控制调整，将加快改造进程。

➢ 广州 2017 年供应住宅用地建面 1204 万平米 同比增长 78%

（观点地产网）1 月 11 日，广州市国土资源和规划委员会发布消息称，2017 年广州市供应各类国有建设用地 21.65 平方公里，规划建筑面积 4057 万平方米。

广州市 2017 年供应住宅用地 4.79 平方公里，规划建筑面积 1204 万平方米，同比增长 78%。其中公开市场出让供应商品住宅用地 2.36 平方公里，划拨各类保障性住房用地和协议出让“三旧”改造住房等用地 2.43 平方公里。按广州市以往每年 1000 万平方米左右一手住房需求量（2017 年全市一手住房累计成交 982 万平方米），1200 万平方米建筑面积能满足房地产市场需求，保持市场稳定。另外，在工业用地中允许配建不超过总用地面积 7%或总建筑面积 14%的办公用房和员工宿舍等配套设施，可以满足部分企业员工居住要求。

➢ 重庆巴南区出让两宗地 起始总价约 37.8 亿

（地产中国网）1 月 11 日，重庆市国土资源和房屋管理局公告出让巴南区两宗土地，土地总面积约 36.7 万平方米，起始总价约 37.8 亿元。其中，巴南区李家沱组团地块位于巴南区李家沱组团 A、B 分区 A01-3/05、A01-4/05、A01-6/05、A01-7/05、A01-9/05、A02-2/05、A02-4/05、A02-5/05、B10-1/05、B10-3/05、B10-4/05、B10-7/05 号宗地，土地性质为二类居住用地、商业用地、商务用地。此地块土地面积约 27.5 万平方米，折合约 413 亩，建筑面积约 81.7 万平方米，容积率为 2.97，起始总价约 32.3 亿元，起始楼面价 3952 元/平方米。巴南区界石组团地块位于巴南区界石组团 M 分区 M38-3/02、M39/02 号宗地，土地性质为二类居住用地。此地块土地面积约 9.2 万平方米，折合约 137 亩，建筑面积约 15.8 万平方米，容积率为 1.72，起始总价约 5.5 亿元，始楼面价 3500 元/平方米。

典型城市 1 月 11 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	1.10		1.11		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	100	0.98	46	0.56	851	9.16	-62%	-62%
	商品住宅	上海	482	4.01	438	3.59	3088	25.61	-18%	-16%
	商品住宅	广州	122	1.29	120	1.38	1408	14.98	-37%	-36%
	商品住宅	深圳	109	1.09	120	1.26	1065	10.79	3%	3%
二线城市	商品住宅	南京	761	8.97	318	3.83	4860	54.90	16%	12%
	商品住宅	成都	251	2.78	126	1.57	1770	20.73	28%	27%
	商品住宅	武汉	751	8.25	622	6.69	2223	23.77	-8%	-6%
	商品住宅	杭州	424	5.00	412	4.98	3658	42.70	14%	16%
	商品住宅	南宁	88	0.87	124	1.26	1382	14.86	-30%	-29%
	商品住宅	青岛	435	4.78	467	5.04	4421	49.38	-5%	-3%
	商品住宅	南昌	147	1.69	160	1.79	1589	17.83	-17%	-22%
	商品住宅	福州	86	0.82	105	1.05	498	5.29	21%	21%
	商品房	宁波	26	0.41	54	0.70	328	4.43	-62%	-57%

（续上表）典型城市 1 月 11 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	1.10		1.11		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	211	2.53	197	2.33	1811	22.25	125%	107%
	商品住宅	泉州	68	0.80	47	0.61	393	4.80	524%	569%
	商品房	无锡	183	1.94	133	1.28	1477	15.18	-29%	-40%
	商品住宅	东莞	128	1.40	124	1.32	1441	15.76	-2%	-9%
	商品住宅	扬州	155	1.86	148	1.84	1170	14.30	1%	-1%
	商品住宅	泰安	75	——	77	——	701	——	-28%	-
	商品房	连云港	153	1.54	98	1.04	1643	17.74	99%	108%
	商品住宅	肇庆	90	0.93	89	0.94	638	6.67	66%	58%
	商品住宅	韶关	24	0.30	21	0.28	356	4.49	-57%	-57%
	商品住宅	牡丹江	20	0.23	28	0.28	192	2.02	143%	146%
	商品房	安庆	109	1.18	18	0.21	896	9.54	140%	142%
	商品住宅	莆田	——	——	——	——	——	——	-	-
	商品住宅	廊坊	20	0.17	9	0.10	158	1.70	-23%	-13%
	商品住宅	三明	22	0.24	24	0.27	338	3.79	170%	177%
	商品房	舟山	30	0.34	27	0.26	354	3.82	-54%	-48%
	商品房	文昌	——	——	——	——	——	——	-	-
	商品住宅	建阳	4	0.05	1	0.01	35	0.45	289%	307%

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