

8月15日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	—	38.04
上海	2.36	32.86
广州	1.74	23.32
深圳	1.11	10.37

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
成都	1.48	13.96
大连	0.62	4.71
南京	1.33	12.78
天津	2.27	21.04

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 泰禾遭三大股东减持超5%股权
 - 恒盛地产预计上半年业绩录得亏损
 - 海口将进一步调整放宽购房入户政策
 - 许扬辞任华南城执董 8月14日起生效
 - 茅台集团22亿元建三亚海棠湾度假村
- 更多研究详见：

<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

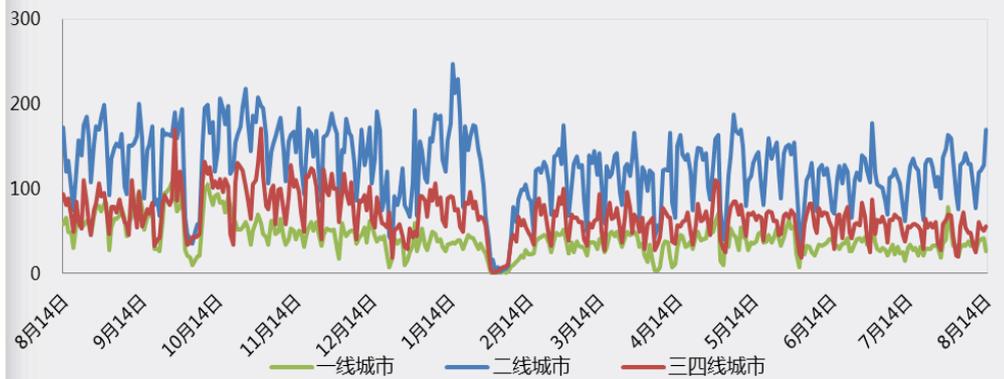
一线城市成交指数下跌

厦门出台“闽八条”细则 岛外全面放开限购

一线城市成交指数：25.91 / 二线城市成交指数：169.55 / 三线城市成交指数：56.10

市场——一线城市成交指数下跌，天津下跌22.61%

8月14日，一线城市成交指数为25.91，环比下跌15.67点，天津下跌22.61%；二线城市成交指数为169.55，环比上涨41.40点，昆明上涨523.19%；三线城市成交指数为56.10，环比上涨6.07点，常德上涨73.69%。超过半数城市小幅上涨。



土地——中联重科联合体2.57亿竞得长沙高新区一商住地块

8月14日，长沙高新区有4宗土地结束挂牌正式出让，其中3宗土地以起始价成功出让，1宗土地因无人参与竞拍宣告流拍。据悉，唯一一块商住用地被长沙高新区控股集团总公司和中联重科股份有限公司以起始价2.57亿元夺得，其他3宗均为工业用地。

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
长沙	[2014]长土网052号地块	商住	14.30	2.57	1797	0%

政策——厦门出台“闽八条”细则 岛外全面放开限购

8月14日，厦门市土房局、市财政局等多个部门联合送审《关于促进房地产市场平稳健康发展的实施意见(送审稿)》。本意见自2014年9月1日起实施，优惠政策有效期1年。

据悉，上述《实施意见》包括不支持“首改按首套认定”、岛外全面放开限购、岛内仅限高端住宅等七大要点内容。其中，细则中的“调整住房限购措施”成为最大料点，“限购松绑”已被明文规定：岛外各区(集美、海沧、同安、翔安)不再执行住房限购措施，思明区、湖里区高端新建商品住房不再执行住房限购措施。除调整限购政策外，厦门市还调整了普通住房标准，规定容积率在1.0以上且建筑面积144平以下为普通商品住房，按固定享受税收优惠政策；而购房人的住房套数也以本市一手商品住房套数为准。

【企业动态】

➤ **万科：进军商业地产 房企跨界争利益蛋糕**

(新浪地产网) 近日, 万科派首次亮相, 作为广州万科首个商业综合体, 悄然来到公众面前。在此之前, 被定义为广州万科第一个商务办公综合体的万科云在天河智慧城诞生。

如果说若干年前, 专注于纯住宅开发就可以赚的钵满盆满, 现如今房企不得不重新调整战略。多元化势在必行的今天, 万科就是一个典型的例子。“如果万科没有商业物业开发的能力, 就丧失了在城市发展的资格。” 此前, 万科董秘谭华杰的话似乎印证了这一点。

由此上溯到 2009 年, 万科总裁郁亮宣称, 未来将加大持有型物业的储备, 并陆续推出养老物业、酒店及商业配套等多种物业类型。直到 2011 年万科正式宣布进军商业地产, 深圳万科公布三大商业产品线: 万科广场、万科红、万科大厦。万科在商业地产的棋盘上铺开了棋子。

➤ **首创置业：全年业绩目标承压 逆市加码一二线**

(凤凰房产网) 纯京派房企, 最知名的莫过于首创置业 (02868, HK)。虽然名气够大, 但近几年来公司业绩却差强人意。今年上半年, 公司签约销售金额 67.7 亿元, 同比上升幅度仅有 2.8%, 首次跌出了 CRIC 研究中心发布的房企销售金额 TOP50 榜单。按照 280 亿元的年度目标, 上半年仅完成了全年目标的 1/4, 下半年仍有 200 亿元的任务亟待完成。

记者注意到, 首创置业掌门人刘晓光曾在多个场合谈到首创置业要借力地产基金等资本力量尝试转型轻资产。不过, 这一做法至今并未助其公司业绩实现突飞猛进。面对发展瓶颈, 首创置业今年以来频繁奔袭上海、成都等一二线城市拿地, 耗资数十亿元。

➤ **中国建筑：1-7 月累计销售 741 亿 同比下降 17.3%**

(观点地产网) 8 月 14 日晚间, 中国建筑股份有限公司公布其 2014 年 1-7 月经营情况简报。

建筑业务方面, 2014 年 1-7 月中国建筑新签合同额 7990 亿, 比上年同期增长 8.8%; 施工面积 80,302 万平方米, 比上年同期增长 23.9%; 新开工面积为 18,233 万平方米, 比上年同期增长 24.9%; 竣工面积 3,071 万平方米, 比上年同期增长 21.1%。

房地产业务方面, 2014 年 1-7 月中国建筑销售额为 741 亿, 比上年同期下降 17.3%; 销售面积 590 万平方米, 比上年同期下降 21.3%; 期末土地储备 6,697 万平方米; 新购置土地储备 821 万平方米。

另于 7 月 27 日, 中国建筑曾公告近期获得的 11 个重大项目。项目金额达 503.9 亿元, 占 2013 年度经审计营业收入 7.4%。

【土地资讯】

➤ 房山一商业金融用地流拍 北京土地市场持续低迷

(观点地产网) 8月14日下午,北京市房山区长沟镇FS12-0001-0026等地块(原长沟镇中心区4号地部分地块)其它类多功能及商业金融用地因没有收到网上报价,遭遇流标。据统计,8月中上旬北京国土局共推出9宗地块,其中2宗挂牌出让地块底价成交,1宗流拍,5宗招标地块亦基本以底价成交。

根据土地出让文件,流标地块土地面积233625.95平方米,其中建设用地172579平方米,建筑控制规模257041平方米。挂牌出让起始价为人民币51400万元,竞买保证金为人民币15500万元。

➤ 昆明巫家坝地块首次入市起拍价1520万元/亩

(凤凰房产网)限购取消或将提振开发商拿地信心。昆明主城及“两区”土地市场,在继7月份创下2014年以来最低供地量后,8月份已出现明显反弹迹象。据昆明市国土资源局网站对外公示信息统计,截至目前,8月份原计划供地量已达到1217.8亩,仅比排名首位的1月份少了322亩。

值得一提的是,本月面市的25宗地块中,有2宗来自巫家坝片区,且8月27日将进行网拍的其中1宗,仅起拍价就达1520万元/亩,如果顺利成交的话,其成交单价至少可以跻身昆明土地市场历史第四的位置。此前,位于官渡区关上街道办事处2宗编号分别为KCGD2014-5-A1、KCGD2014-5-A2的地块,将通过网络进行公开拍卖。资料显示,以上地块合计面积仅为49096.4平方米,约合74亩,均来自在巫家坝片区。不过可以肯定的是,这74亩地,是自2012年6月28日巫家坝机场搬迁后,首批正式入市的土地。

➤ 铁总的土改:旗下大量土地获新政支持可开发可抵押

(地产中国网)为落实《国务院关于改革铁路投融资体制加快推进铁路建设的意见》,实施铁路用地及站场毗邻区域土地综合开发利用政策。经国务院同意,8月11日,国务院办公厅印发了《关于支持铁路建设实施土地综合开发的意见》(以下简称《意见》),要求按照改革铁路投融资体制、加快推进铁路建设的要求,对铁路用地及站场毗邻区域土地综合开发利用政策做出明确规定。

《意见》要求,在支持铁路建设实施土地综合开发的过程中,必须坚持支持铁路建设与新型城镇化相结合、政府引导与市场自主开发相结合、盘活存量铁路用地与综合开发新老站场用地相结合的原则。

这意味着,拥有巨量土地资源的铁总或将涉足铁路沿线土地开发,以弥补铁路建设资金不足的问题。据不完全统计,已有包括广东、福建、江西、安徽、四川等五个省份明确提出要通过铁路沿线土地开发来弥补铁路建设资金不足。

典型城市 8 月 14 日成交情况表单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	8.13		8.14		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	472	4.23	—	—	4029	38.04	78%	67%
	商品住宅	上海	248	2.06	279	2.36	3886	32.86	-12%	-11%
	商品住宅	广州	171	1.91	150	1.74	2045	23.32	34%	30%
	商品住宅	深圳	88	0.81	119	1.11	1089	10.37	11%	16%
	商品住宅	天津	240	2.68	194	2.07	2328	25.04	21%	22%
二线城市	商品住宅	南京	220	2.30	281	2.58	2761	28.44	52%	48%
	商品住宅	成都	272	2.62	337	3.42	2762	26.91	6%	-5%
	商品住宅	武汉	423	4.25	484	4.63	5976	59.04	2%	5%
	商品住宅	杭州	270	3.18	207	2.13	2948	31.90	19%	33%
	商品住宅	苏州	146	1.69	187	2.08	2255	26.86	4%	1%
	商品住宅	东莞	100	1.07	97	1.05	1435	16.02	-17%	-22%
	商品住宅	石家庄	96	1.02	84	0.98	1381	15.54	-15%	-21%
	商品住宅	厦门	38	0.47	46	0.62	868	10.89	25%	13%
	商品房	无锡	112	1.26	133	1.36	1588	17.27	-6%	-5%
	商品房	哈尔滨	179	1.75	165	1.74	2034	21.73	7%	15%
	商品住宅	南宁	147	1.76	102	1.20	1675	18.97	0%	9%
	商品住宅	青岛	324	3.36	280	2.93	3909	39.52	72%	68%
	商品住宅	泉州	40	0.45	17	0.23	252	2.85	19%	15%
	商品住宅	长春	259	2.66	265	2.96	3268	34.10	33%	36%
	商品住宅	南昌	77	0.84	57	0.61	1176	12.89	-16%	-12%
	商品住宅	福州	49	0.59	40	0.48	666	8.06	58%	44%
	商品住宅	呼和浩特	53	0.60	43	0.49	667	6.96	-9%	-12%
	商品住宅	长沙	163	1.68	206	2.26	2184	24.04	-24%	-21%
	商品房	宁波	107	1.39	140	1.81	1755	23.35	72%	93%
	商品房	昆明	206	2.07	221	12.89	2950	36.31	-	-
	商品住宅	温州	50	0.60	38	0.49	330	4.05	-10%	-9%
	商品住宅	大连	47	0.43	72	0.73	541	5.23	-37%	-27%
	商品住宅	惠州	45	0.58	75	0.94	647	7.82	-7%	-3%
	商品房	吉林	89	0.85	80	0.78	1334	10.98	27%	20%
商品住宅	扬州	29	0.35	28	0.33	416	4.71	18%	5%	
商品住宅	汕头	39	0.35	15	0.17	368	4.00	59%	57%	
商品住宅	江门	31	0.34	44	0.46	404	4.13	3%	0%	
商品住宅	常德	33	0.38	62	0.66	558	6.26	13%	18%	

(续上表) 典型城市 8 月 14 日成交情况表单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	8.13		8.14		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
二线城市	商品住宅	中山	117	1.35	131	1.36	1452	15.89	2%	1%
	商品住宅	贵阳	138	1.58	179	2.01	1842	21.55	24%	24%
	商品住宅	潍坊	138	1.52	134	1.43	1279	14.29	-6%	-8%
	商品住宅	兰州	81	0.89	79	0.83	856	9.44	-65%	-63%
	商品住宅	泰安	20	0.24	37	0.41	381	4.32	6%	3%
	商品住宅	东营	23	0.30	29	0.37	510	6.19	83%	69%
三线城市	商品房	连云港	43	0.44	58	0.68	545	5.23	5%	-14%
	商品住宅	肇庆	21	0.28	21	0.24	248	2.99	-34%	-32%
	商品住宅	韶关	18	0.22	9	0.12	188	2.35	68%	70%
	商品房	三亚	16	0.14	25	0.24	340	3.07	-34%	-38%
	商品住宅	龙岩	14	0.13	12	0.12	175	1.61	32%	20%
	商品住宅	牡丹江	24	0.21	64	0.72	270	2.76	-42%	-40%
	商品房	安庆	61	0.48	19	0.21	405	4.31	-30%	-36%
	商品住宅	莆田	11	0.13	19	0.22	201	2.34	-45%	-47%
	商品住宅	廊坊	64	0.59	38	0.34	290	2.66	-76%	-77%
	商品房	南充	62	0.51	62	0.49	789	6.57	64%	56%
	商品住宅	三明	4	0.04	—	—	32	0.33	—	10%
	商品住宅	南平	5	0.05	3	0.02	48	0.53	-14%	-7%
	商品住宅	黄石	4	0.05	4	0.05	52	0.66	-7%	-7%
	商品住宅	梧州	32	0.35	22	0.25	253	2.78	-43%	-54%
	商品房	泸州	73	0.74	121	1.25	1252	9.33	89%	51%
	商品房	九江	34	0.38	35	0.43	475	5.21	16%	18%
	商品房	舟山	31	0.33	36	0.34	325	3.43	63%	25%
	商品住宅	建阳	7	0.07	14	0.14	96	0.94	-44%	-48%
商品住宅	新昌	8	0.20	11	0.16	97	1.38	49%	35%	

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