

12月1日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.70	69.62
上海	3.08	66.88
广州	7.98	115.48
深圳	1.52	27.19

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	12.67	177.60
深圳	1.45	38.86
杭州	2.82	100.10
南京	3.17	93.32

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 90家房企鏖战合肥
- 私募出逃博逆回购高烧
- 国土部推进地球深部探测
- 融创A股首秀：掌控金科股份20%股权
- 社科院：35个大中城市房价估值过高

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：胡瑛杰 栗召林

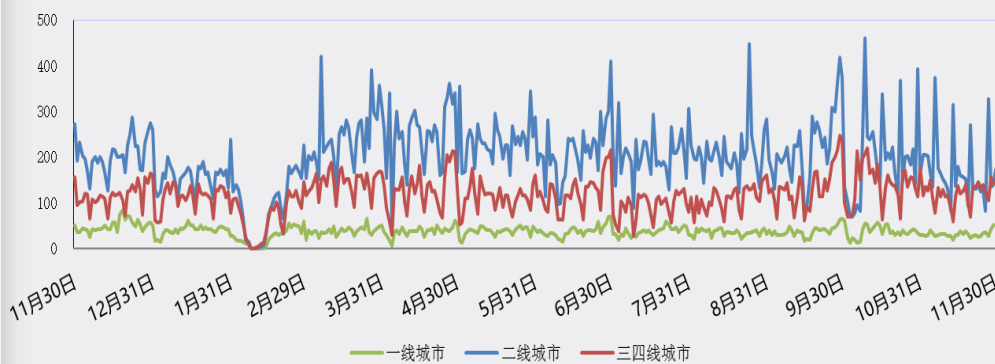
一、三线城市成交指数下跌

社科院报告指 35 城住房风险普遍偏高

一线城市成交指数：50.81/ 二线城市成交指数：174.21/ 三线城市成交指数：143.90

市场——一、三线城市成交指数下跌，北京下跌 41.95%

11月30日，一线城市成交指数为50.81，环比下跌0.88点，北京下跌41.95%；二线城市成交指数为174.21，环比上涨32.80点，昆明上涨86.12%；三线城市成交指数为143.90，环比下跌1.63点，常德下跌44.82%。一、三线城市成交指数较昨日下跌。



土地——合能 15.88 亿摘牌宁波东部新城地块 溢价 45.87%

11月30日，宁波东部新城核心区以东片区C3-2#地块在公共资源交易中心进行现场竞价。最终合能以总价15.88亿元摘牌，楼面价13006元/平方米，溢价率45.87%。

据悉，该地块吸引了合能、美的、维科、万科、保利、华润、景瑞和东投8家房企参与竞拍。该地块土地用途为城镇住宅用地，出让面积67850平方米，规划建筑面积122130平方米，起始价10.89亿元，起始楼面价8916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
宁波	C3-2#地块	住宅	12.21	15.88	13006	45.87%

政策——社科院报告指 35 城住房风险普遍偏高 明年将迎调整期

11月30日，社科院财经战略研究院、城市与竞争力研究中心发布了《中国住房发展报告（2016-2017）》，报告通过建立中国住房市场风险监测体系测度发现，全国35个大中城市普遍存在估值过高的风险。

尤其是热点城市的风险状况较为突出，查阅报告获悉，风险较为突出的十个城市分别是深圳、厦门、上海、北京、南京、天津、郑州、合肥、石家庄、福州。并且，住房市场风险整体要高于2010年。“本轮楼市过热主要集中于一线城市与部分二线城市等热点城市，无论是热点城市房价的上涨幅度还是风险的积累程度，均已超过2009-2010时期。”

【企业动态】

➤ 中城建：违约样本追踪：15 亿待偿逼近兑压再升

（地产中国网） 有消息透露中城建的两期 PPN “14 中城建 PPN003” 和 “14 中城建 PPN004” 也于近日未能如期付息。而在 11 月 30 日，记者致电中城建有关部门负责人时，对方选择拒绝对债券违约情况进行回应。

11 月 29 日，中国城市建设控股集团（下称中城建）中期票据 “12 中城建 MTN1” 所触发的利息违约仍然未能完成兑付，随后该公司中票评级机构联合资信评估有限公司（下称联合评级）将其 6 只中票全部下调至 C 级。

事实上，中城建年内子公司点心债违约，加之股东身份的变更转换风波，其信用资质已经受到市场较多关注，而此次中期票据的违约更是将其推上了舆论的风口。

➤ 恒盛地产：私有化再度终止 六个月内不得再提出要约收购

（观点地产网） 12 月 1 日，恒盛地产控股有限公司发布公告称，其可能私有化的要约期由 2015 年 3 月 4 日起至 2016 年 11 月 30 日结束。

恒盛地产于公告指出，在最后期限到来前，要约人美年国际并未就要约收购的确实意图及公布其无意向公司做出要约的决定，也并未就此通知恒盛地产。

因此，根据收购守则规则 31.1(b)，未得执行人员同意，要约人及其任何一致行动人士以及其后的任何一致行动人士，在可能私有化的要约期结束日（即二零一六年十一月三十日）起六个月内不可公布对恒盛地产提出要约或可能提出要约（包括可能导致要约人持有本公司 30%或以上本公司股份投票权的部分要约），或者获得恒盛地产的任何投票权，以致要约人或其一致行动人士将因此须根据收购守则规则 26 提出要约。

➤ 中天城投：20 亿竞得中融人寿 20%股份 成控股股东

（观点地产网） 12 月 1 日，中天城投集团股份有限公司发布公告宣布，公司全资子公司贵阳金控通过北京产权交易所竞拍获得清华控股持有的中融人寿 1 亿股股份及清华控股对中融人寿的新增股份认购权，交易总金额为 20 亿元。以现金方式支付，资金来源包括公司自有资金等多种形式的自筹资金。

交易后，贵阳金控及其全资子公司联合铜箔合计持有中融人寿的股权比例达到 51%，为中融人寿的控股股东。

查阅公告，2015 年 11 月 24 日，联合铜箔完成工商变更，股东由中科英华和西藏中科变更为贵阳金控，贵阳金控间接持有中融人寿 1 亿股股份。

【土地资讯】

➤ 杭州：土拍新政后诞生首宗溢价触顶地块

（地产中国网）28日，杭州市主城区7宗土地成交，包括3宗涉宅用地和4宗商业用地，成交金额达133.9亿元。其中，郑州绿都以总价11.7亿元拿下丁桥宅地，溢价率达100.73%，是杭州土拍新政后诞生的首宗溢价触顶地块。

在位于杭州天元大厦的土拍现场，丁桥宅地吸引了38家竞买单位报名，竞争主要在杭州本土房企宋都和郑州绿都之间进行。最终，经过7轮报价该地块由郑州绿都斩获，折合拿地楼面价为18516元/平方米，溢价率为100.73%。

根据杭州9月26日出台的土拍新政，当土地竞价溢价率超过100%(含)时，该地块竞得人应在签订土地出让合同起一个月内全额付清土地出让金。这意味着，郑州绿都需在签订土地出让合同起一个月内全额付清11.7亿元的土地出让金。

➤ 上海42亿新挂浦东3宗纯宅地 将于明年2月份出让

（观点地产网）11月30日，上海规土局新挂出3幅纯住宅地块，规划地上建筑面积为19.9万平方米，其中5%为保障性住房，15%为开发商永久自持的不可售住房，起拍楼面价为2.1万元/平方米。

公告显示，此次出让的3幅地块为浦东临港新城C4单元，容积率均为1.2；3幅地块将先后于2017年2月16日、17日两天公开出让，总起始价达41.87亿元。

其中，临港南汇新城NNW-C4D-08、NNW-C4D-09地块，出让面积为64418.8平方米，起拍价16.23亿元；临港南汇新城NNW-C4D-02地块，出让面积为40361.0平方米，起拍价10.17亿元；临港南汇新城NNW-C4A-02地块，出让面积为61380.0平方米，起拍价15.47亿元。

➤ 金科斥资44.33亿勇夺合肥三宗宅地 最高溢价252.57%

（观点地产网）11月30日，合肥集中出让8宗地块，总出让面积1129.61亩。其中，金科斥资44.33亿元一口气拿下合肥瑶海区、庐阳区及包河区的三宗地块。

金科率先以总价26.73亿元竞得包河区S1605号地块，楼面价12500元/平方米，溢价率252.57%。

出让信息显示，包河S1605地块位于包河区北京路以东、黄河路以北，土地面积为145.8亩，规划用途为居住用地，容积率≤2.2。

随后，金科再以单价1146.7万元/亩，总价12.23亿元竞得瑶海区E1609号地块，楼面价8600元/平方米，溢价率149.28%。瑶海区E1609号地块位于障山路以东、月亮湾以南，土地面积106.62亩，规划用途为居住用地，容积率≤2.0。

典型城市 11 月 30 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	11.29		11.30		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	298	2.93	240	1.70	5861	69.62	-6%	-3%
	商品住宅	上海	393	3.19	387	3.08	8222	66.88	6%	3%
	商品住宅	广州	659	7.16	748	7.98	10453	115.48	-26%	-22%
	商品住宅	深圳	127	1.26	144	1.52	2749	27.19	-32%	-32%
二线城市	商品住宅	南京	122	1.14	12	0.10	6013	69.76	-2%	0%
	商品住宅	武汉	675	6.62	727	7.52	26364	262.71	32%	26%
	商品住宅	杭州	185	2.38	244	3.00	4551	56.93	-58%	-56%
	商品住宅	苏州	93	1.19	110	1.50	2717	35.54	-52%	-50%
	商品房	哈尔滨	—	—	464	4.37	6548	67.42	19%	14%
	商品住宅	南宁	531	5.74	586	6.03	10816	114.75	5%	4%
	商品住宅	青岛	794	7.58	844	8.00	15406	163.48	-21%	-23%
	商品住宅	南昌	147	1.67	116	1.37	4466	50.54	-37%	-39%
	商品住宅	福州	—	—	26	0.37	247	4.43	-66%	-46%
	商品住宅	呼和浩特	121	1.44	102	1.16	3215	36.20	7%	5%
	商品房	宁波	163	1.98	217	2.72	3702	50.56	-28%	-28%
	商品房	昆明	300	2.82	464	5.25	9456	79.26	-27%	-24%
	商品房	海口	279	2.56	294	2.56	5039	47.78	50%	61%
	商品住宅	兰州	5	0.05	15	0.13	105	0.87	64%	57%

(续上表) 典型城市 11 月 30 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.29		11.30		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	150	1.80	339	4.18	4650	57.63	10%	4%
	商品住宅	泉州	54	0.63	87	0.99	2991	33.78	-4%	-6%
	商品房	无锡	——	——	140	1.42	3530	35.43	-24%	-25%
	商品住宅	东莞	282	2.94	299	3.18	3706	41.79	-25%	-28%
	商品房	佛山	510	5.43	430	4.60	12001	128.21	-16%	-18%
	商品住宅	惠州	20135	0.01	82	1.03	30968	14.20	527%	-75%
	商品房	徐州	463	4.58	——	——	11518	111.90	-11%	-14%
	商品住宅	江门	86	1.04	74	0.96	1912	21.00	-45%	-46%
	商品住宅	常德	287	3.03	157	1.67	4605	44.21	-10%	-12%
	商品住宅	泰安	83	0.99	104	1.21	2541	29.48	68%	71%
	商品房	北海	87	0.74	90	0.72	2261	19.61	34%	30%
	商品房	连云港	260	2.80	260	2.95	4815	52.12	5%	3%
	商品住宅	肇庆	80	0.89	64	0.71	2171	22.34	6%	-1%
	商品住宅	韶关	44	0.49	47	0.57	1078	11.68	-48%	-45%
	商品住宅	龙岩	51	0.49	39	0.41	1281	12.95	6%	-4%
	商品住宅	牡丹江	32	0.29	51	0.44	774	6.91	12%	9%
	商品房	安庆	70	0.83	111	1.18	1492	18.70	11%	-29%
	商品住宅	莆田	85	0.98	71	0.81	1447	17.96	-46%	-47%
	商品住宅	廊坊	51	0.52	29	0.28	2781	26.16	-1%	-4%
	商品房	南充	108	0.91	123	0.86	2392	20.60	112%	109%
	商品住宅	三明	22	0.26	15	0.21	350	3.84	8%	6%
	商品住宅	南平	11	0.10	28	0.28	197	1.90	-71%	-73%
	商品住宅	梧州	34	0.38	22	0.28	830	9.01	1%	0%
	商品房	九江	78	0.81	66	0.69	2083	22.17	-23%	-23%
	商品房	舟山	79	0.89	89	0.99	1485	15.33	-20%	-15%
	商品住宅	建阳	18	0.20	21	0.24	1413	15.87	11%	11%
	商品住宅	新昌	12	0.18	19	0.21	292	3.78	-14%	-16%

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