

9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	—	84.06
上海	3.89	102.20
广州	4.51	108.42
深圳	0.66	23.32

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	15.72	232.65
成都	2.60	85.33
杭州	0.63	93.24
苏州	2.74	65.46

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 恒大销售超 3000 亿元
- 中国又增 7 个自贸试验区
- 前 8 个月拍出 300 宗高价地
- 8 月百城房价连续 13 个月双涨
- 武汉二套房首付比例提高至四成

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：王佑之 栗召林

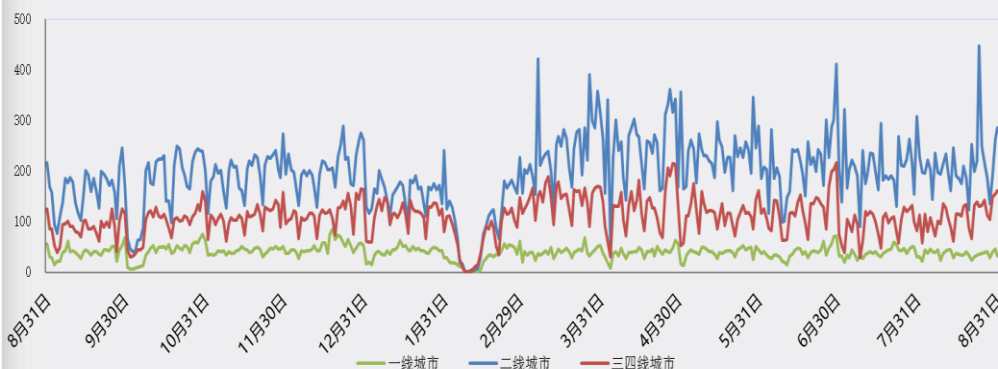
一线城市成交指数上涨

厦门限购落地

一线城市成交指数：32.23/ 二线城市成交指数：284.56/ 三线城市成交指数：161.90

市场——一线城市成交指数上涨，深圳下跌 15.23%

8月31日，一线城市成交指数为32.23，环比下跌13.34点，深圳下跌15.23%；二线城市成交指数为284.56，环比上涨21.41点，哈尔滨上涨137.09%。三线城市成交指数为161.90，环比上涨7.13点，惠州上涨37.84%。一线城市成交指数较昨日上涨。



土地——中航力压龙湖 47.8 亿抢下天津红桥机电学院新单价地王

8月31日，天津挂牌出让红桥机电学院地块，经过253轮激烈角逐，中航旗下天津瑞赛置业力压龙湖，以47.8亿成功斩获该地块，楼面价26767元/平方米，溢价率85.63%，并成功刷新此前红桥区住宅用地单价地王纪录。

据了解，红桥机电学院地块出让土地总面积110415.7平方米，包含3宗子地块，该地块共吸引万科、中航、华远、龙湖、融创、正荣、中骏、远洋、K2等9家企业参与抢夺。

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
天津	红桥机电学院地块	商住、工业	33.01	47.8	26767	85.63%

政策——厦门限购落地 核心二线城市将进入重启限购时代

据厦门市国土资源与房产管理局消息，经市政府研究，我市自9月5日起执行住房限购政策，对以下三种类型居民家庭，暂停在本行政区域内向其销售建筑面积144平方米及以下的普通商品住房：

- 一、拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭；
- 二、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭；
- 三、无法提供购房之日前2年内在本市逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭。

【企业动态】

➤ 恒大：销售超 3000 亿元 总资产达万亿级居全国第一

（地产中国网）原标题：恒大全年销售稳超 3000 亿元 总资产达万亿级居全国第一

“今年做到 3000 亿元规模，完全没有问题，甚至还将超额完成，因为有土地储备做支撑，未来几年仍能保持这样的水平。”在恒大集团半年度业绩发布会上，公司董事局副主席夏海钧这样表示。

财报显示，截至 6 月 30 日，恒大合约销售额、营业额、房地产核心业务利润分别达到 1417.8 亿元、875 亿元和 104.9 亿元，同比分别增 62.8%、12.6%和 19.1%。值得一提的是，营业额的大幅提升，也带动了恒大利润指标的攀高。上半年，恒大核心业务利润 78.1 亿元，房地产业务核心业务利润更是达到 104.9 亿元，同比增 19.1%；各项数据均创造了历史新高。

➤ 融创：今年推出 1680 亿货值 称全年销售 1100 亿元

（观点地产网）8 月 30 日，融创中国控股有限公司在香港举行 2016 中期业绩会，公司投资者关系部总经理联席公司秘书高曦表示，融创今年全年推出的货值为 1680 亿，集中分布在 21 个一线和二线城市，公司全年实现销售 1100 亿不成问题。

据了解，2016 年上半年，融创实现合同销售金额达到约人民币 560.50 亿元，比去年增长约 105.6%，权益销售达到约人民币 362.98 亿元，同比增长达到约 149%。

此前公司定下的全年销售目标为 800 亿，调整后的销售目标较此前上升 37.5%，按照 1100 亿的销售目标，融创上半年完成全年目标 50.95%。

➤ 万达商业：股份最后交易日 9 月 13 日 9 月 20 日退市

（观点地产网）8 月 29 日，大连万达商业地产股份有限公司宣布，有关提出全面收购已发行 H 股要约已为无条件，待联交所批准后，股份最后交易日是 9 月 13 日。待联交所批准后，股份预期于 9 月 20 日退市。

据报道，8 月 15 日，万达商业发布公告称，在临时股东大会及 H 股类别股东大会上，全部决议案均获通过。

公告显示，万达商业在北京召开临时股东大会及 H 股类别股东大会上，分别对万达商业自香港联交所退市决议举行了投票，临时股东大会赞成票占 88.49%，反对票占 7.33%；H 股类别股东大会赞成票占 88.45%，反对票占 7.33%，万达商业退市决议获通过。

8 月 26 日，据报道，万达商业地产(香港)有限公司已为重返市场筹集金额为 5 亿美元的三年期定期贷款。而早于一个月前，万达商业地产曾签署一笔 4 亿美元融资协议。

【土地资讯】

➤ 前 8 个月拍出 300 宗高价地 地王为何控不住？

（地产中国网）随着一周内紧急叫停 3 幅待拍宅地出让的信号释放，上海对房地产市场的进一步调控大有山雨欲来之势。这一次，矛头似乎更加指向“地王”。

有关机构数据粗略统计，今年以来，截至 8 月 24 日，上海的住宅和商办土地出让金收入有 1122 亿左右，而其余三个一线城市北京、广州、深圳全部加起来才不过约 1072 亿，这种现象是少有的。

其实，除在本轮房地产行情中不温不火的广州外，北京、深圳两地并非不出地王，而是控制着不供地。目前来看，一线城市控制地王的办法集体走向了“不卖地”，实际上这只是一种权宜之计，治本之策还在于对房企资金来源的监管，而这恰恰是地方政府所鞭长莫及的。

本轮房地产行情，与去年以来多次降准降息的货币宽松政策不无关系，而房企资金成本的廉价和资金来源渠道的广泛更构成了地王的坚强后盾。

➤ 佛山三水云东海鹅影路地块二度流拍 规划建设影视基地

（观点地产网）8 月 31 日下午，原定出让的佛山市三水云东海鹅影路西侧地块在降价 200 万后出让仍遭遇流拍。据悉，该地块原打算建设为三水影视基地。

据查阅出让公告，该地块出让土地面积 106067.1 平方米，地上可建建筑面积 ≤ 159100.65 平方米；该项目可建地下室，其用途可用作停车场、人防工程、各种设备用房，地下总建筑面积 ≤ 45000 平方米。

该宗地起拍价 1.36 亿元，折合楼面价 641.1 元/平方米，为商服用地（批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地），容积率 $0.5 < FAR \leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ 。

➤ 青岛高新区将出让一宗宅地 建筑面积超 12 万平

（观点地产网）8 月 30 日，青岛市国土资源和房屋管理局官网发布消息称，决定以网上拍卖的方式出让一宗高新区城镇住宅用地，该地土地面积约 6.77 万平方米，规划建筑面积约 12.18 万平方米，将于 9 月 19 日上午出让。

据查询，该地编号 G-2016-011，位于高新区河东路以北、华东路以东、规划东 23 号线以南，容积率 < 1.8 且 > 1.0 ，建筑密度 25%，绿地率 $> 30\%$ ，竞买起始价为 1552 元/平方米，竞买保证金 3782 万元。

值得注意的是，该地块规定，在出让后，应按规定提取配建保障性住房建筑面积（约 2.44 万平方米）与住宅用地成交楼面地价乘积所得金额的资金，作为保障性住房集中建设项目土地补偿专项资金。

根据媒体报道，该地块位于高新区正阳西路主干道附近，目前，区域内比较知名的新楼盘有如世茂公园美地等，大都是体量较大的超级大盘。

典型城市 8 月 31 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	8.30		8.31		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	158	2.67	—	—	7011	84.06	-1%	-6%
	商品住宅	上海	484	4.33	440	3.89	11504	102.20	-13%	-11%
	商品住宅	广州	475	5.03	415	4.51	9896	108.42	5%	7%
	商品住宅	深圳	90	0.78	73	0.66	2314	23.32	-22%	-24%
二线城市	商品住宅	天津	632	6.82	661	7.23	17267	244.19	5%	33%
	商品住宅	南京	422	4.91	419	4.90	10152	112.37	-15%	-17%
	商品住宅	成都	366	3.64	370	3.67	8120	82.68	4%	3%
	商品住宅	武汉	1270	13.32	1620	17.60	26648	276.25	30%	28%
	商品住宅	杭州	416	4.97	13	0.13	12000	135.41	-13%	-9%
	商品住宅	苏州	554	6.77	540	6.70	8170	100.53	109%	101%
	商品住宅	石家庄	44	0.42	52	0.67	1494	15.31	10%	7%
	商品住宅	厦门	83	1.04	103	1.39	879	11.12	-38%	-39%
	商品房	哈尔滨	308	3.59	343	8.50	5631	64.57	56%	60%
	商品住宅	南宁	451	4.77	359	3.90	7816	84.05	-9%	-6%
	商品住宅	青岛	668	6.69	835	9.32	18267	193.74	25%	32%
	商品住宅	南昌	211	2.62	252	3.09	6565	79.08	14%	10%
	商品住宅	福州	125	1.42	125	1.42	2249	24.42	9%	18%
	商品住宅	呼和浩特	134	1.42	131	1.44	3658	40.01	-5%	-12%
	商品住宅	长沙	—	—	—	—	5038	54.67	-19%	-17%
	商品房	昆明	319	3.19	352	3.12	8635	77.60	2%	-2%
	商品房	海口	146	1.32	124	1.30	3550	36.25	7%	6%

(续上表) 典型城市 8 月 31 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	8.30		8.31		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	133	1.67	93	1.18	2545	33.46	-21%	-19%
	商品住宅	泉州	32	0.37	59	0.50	540	6.35	-68%	-68%
	商品房	无锡	——	——	378	4.16	7753	86.03	45%	41%
	商品住宅	东莞	292	3.39	333	3.87	4361	51.25	-35%	-31%
	商品房	佛山	804	8.57	834	8.95	15558	164.67	793%	820%
	商品住宅	惠州	168	1.83	203	2.52	4412	49.20	21%	21%
	商品房	吉林	73	0.70	89	0.80	2670	28.17	21%	17%
	商品房	徐州	481	4.83	581	5.59	9800	101.01	23%	29%
	商品住宅	江门	74	0.87	93	1.05	1856	20.05	-7%	-9%
	商品住宅	常德	200	2.28	358	2.94	3570	37.86	64%	57%
	商品房	北海	98	0.89	74	0.61	1802	16.09	23%	27%
	商品房	连云港	115	1.71	117	1.55	3040	34.72	-8%	-3%
	商品住宅	肇庆	——	——	40	0.45	1100	12.21	-25%	-24%
	商品住宅	韶关	25	0.37	47	0.61	1714	17.65	-31%	-22%
	商品住宅	龙岩	61	0.61	40	0.36	870	8.74	10%	18%
	商品住宅	牡丹江	29	0.30	26	0.28	566	5.85	-27%	-26%
	商品房	安庆	55	0.59	——	——	2497	27.02	22%	-5%
	商品住宅	莆田	148	1.79	——	——	2121	27.12	52%	50%
	商品住宅	廊坊	250	2.48	104	1.13	2911	29.95	61%	59%
	商品房	南充	89	0.72	——	——	2535	21.45	13%	15%
	商品住宅	三明	15	0.16	8	0.08	222	2.47	-66%	-64%
	商品住宅	南平	25	0.27	10	0.10	412	4.11	22%	23%
	商品住宅	梧州	34	0.36	27	0.34	911	9.30	25%	15%
	商品房	九江	88	0.98	73	0.84	1705	18.92	7%	10%
	商品住宅	建阳	——	——	12	0.14	939	10.92	94%	102%

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