



易居企业集团·克而瑞

11月24日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.67	38.93
上海	3.39	56.86
广州	2.21	32.69
深圳	0.81	20.54

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	2.36	52.27
深圳	-	30.52
杭州	1.81	38.53
南京	2.12	37.09

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 调控不歇脚：限售扩围 租赁市场迎大变
 - 北京延庆区首批共有产权房启动申购
 - 郑州：顶尖人才最高可获500万元奖励
 - 城市重大规划决策终身追责
 - 城市重大规划决策终身追责
- 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 钱文豪

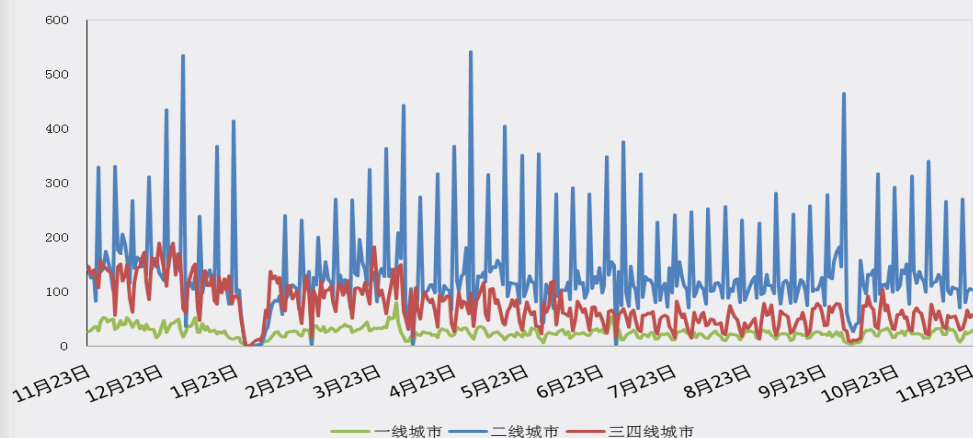
一、三线城市成交指数上涨

深改小组：宅基地改革不得以买卖宅

一线城市成交指数：28.75/ 二线城市成交指数：102.65/ 三线城市成交指数：58.18

市场——一、三线城市成交指数上涨，上海上涨14.87%

11月23日，一线城市成交指数为28.75，环比上涨4.36%，上海上涨14.87%；二线城市成交指数为102.65，环比下跌2.41%，南宁下跌7.05%；三线城市成交指数为58.18，环比上涨6.26%，东莞上涨22.54%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——卓越26亿夺上海宝山5.6万平宅地 自持建面不低于15%

11月23日，上海土地市场出让位于浦东航头和宝山罗店2宗居住用地，两宗地块均采用招挂复合方式出让，地块土地面积合计15.85万平方米。

卓越以25.85亿元竞得宝山区罗店新镇BSP0-2202单元H-02地块，溢价率0.15%。该地块四至范围为：东至罗佳路，南至马路河绿化带，西至潘泾路，北至泽阳路，出让面积5.56万平方米，容积率1.6，成交楼面价2.9万元/平方米。

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
上海	BSP0-2202单元	住宅	15.85	25.85	29000	0.15%

政策——深改小组：宅基地改革不得以买卖宅基地为出发点

据新华社报道，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席、中央全面深化改革领导小组组长习近平11月20日下午，主持召开十九届中央全面深化改革领导小组第一次会议并发表重要讲话。

会议强调，拓展宅基地制度改革试点范围，要严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线，平衡好国家、集体、个人利益，加快形成可复制可推广经验。不得以买卖宅基地为出发点，不得以退出宅基地使用权作为农民进城落户的条件。

【企业动态】

➤ 富力二次修改收购万达酒店资产内容 总价降至 189.55 亿

(观点地产网) 11 月 23 日, 广州富力地产股份有限公司发布公告表示, 与大连万达就该协议及第一份补充协议订立第二份补充协议, 以修改收购事项条款。公告显示, 收购事项将不包括烟台万达 70% 的权益, 同时将交易代价由合计约 192.05 亿元, 下调 3.5 亿元至 189.55 亿元。

10 月 31 日, 富力与大连万达订立第一份补充协议, 称原协议酒店收购将不包括三亚万达希尔顿逸林酒店、广州万达希尔顿酒店及南京万达希尔顿酒店。同时, 将大连万达中心写字楼纳入收购事项, 交易代价合计将由原来的约 199.06 亿元调整为约 192.05 亿元。彼时富力地产称, 与大连万达共同确认已达转让条件的酒店合计 65 家。富力地产已向大连万达支付该等酒店转让价款 166.45 亿元。

➤ 保利、金地联合开发南京江宁 19 万平项目 总投资 40 亿

近日, 南京江宁区人民政府网公布了《南京裕鸿房地产开发有限公司江宁区梅龙湖西侧地块(NO.2017G21) 房地产开发项目审批公示》。

据悉, 江宁淳化 G21 地块于今年 7 月 7 日, 以总价 22.2 亿被武汉金地伟盛房地产开发有限公司(金地) 拿下, 最终楼面价 1.6 万元/平方米, 后期将由保利+金地联合开发。该项目位于江宁区梅龙湖以西、端拱路以东地块, 东至现状, 南至正德路, 西至端拱路, 北至至道路, 项目总建筑面积 19.22 万平方米。项目分为 A、B 二个地块, A 地块总建筑面积为 18.01 万平方米, 其中地上建筑面积为 13.13 万平方米, 地下建筑面积为 4.88 万平方米。地块内共有 16 幢 6F 多层住宅楼, 15 幢 11F 小高层住宅楼, 1 幢 3F 物业房, 2 幢 9F 小高层住宅楼, 4 座地上配电房 1F。B 地块总建筑面积为 1.21 万平方米, 其中地上建筑面积为 1 万平方米, 地下建筑面积为 0.21 万平方米。地块内主要有 2 幢 4F 商业用房(为餐饮用房, 面积为 7500 平方米)、3 幢 3F 商业用房。

➤ 长实香港海之恋项目加推 24 套 4 房单位将涨价 2%-5%

(地产中国网) 11 月 21 日, 由长江实业集团有限公司打造, 矗立在港铁荃湾西站上盖的临海项目“海之恋·爱炫美”迄今已售出 1216 套, 占可发售单位 96%, 套现超过 141 亿港元。

长江实业地产投资有限公司董事郭子威出席活动时表示, 由于该项目目前可供选购的 4 房单位及 3 房单位数量已不多, 故发展商于 20 日加推合共 24 套单位, 并于 11 月 24 日起以先到先得形式发售。另外, 郭子威透露, 之前曾表示考虑调升 4 房单位的售价, 现在看到市况持续良好, 遂决定由 12 月 12 日起, 将部分余下未出售的 4 房单位售价上涨 2%-5%。据长江实业高级营业经理封海伦透露, 接下来推出的 3 房单位, 总价约 1504.5 万港元, 折合单价为 18528 港元/平方呎, 4 房单位总价约为 1808.1 万港元, 单价约为 16086 港元/平方呎。

【土地动态】

➤ 北京 37 亿挂牌延庆新城地块 要求商品房均价不超 3.2 万/平

(观点地产网) 11 月 24 日, 北京国土局挂出延庆新城 1 宗经营性用地, 地块起始价 37.24 亿元, 建设用地总面积 12.37 万平方米。该地块编号京土整储挂(延)[2017]094 号, 位于延庆区延庆镇、康庄镇, 百康路北侧, 用地性质为 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地。

该地块采取“限地价+竞自持+限售价”方式挂牌出让, 当竞买报价达到土地合理上限价格时, 则不再接受更高报价, 转为现场竞报企业自持商品住房面积比例程序。当现场竞报自持面积比例达到设定的预设比例时, 转入高标准商品住宅建设方案投报程序。该宗地块还要求, 出让宗地中商品住房销售均价不超过 3.2 万元/平方米, 且最高销售单价不得超过 3.36 万元/平方米。

另悉, 11 月 17 日, 北京市国土局就挂牌昌平区一宗地。地块位于昌平区北七家镇中心区, 定泗路以南, 挂牌出让起始价为 45 亿元, 土地面积 8.66 万平方米。

➤ 中国新城镇联手明发开发南京雨花台地块 持股 50%

(观点地产网) 11 月 23 日, 中国新城镇发展有限公司发布公告称, 公司全资附属公司国开南京与明发集团签订合作协定, 双方将成立合资企业, 并将各自以股东借款的方式向合资企业支付预付款。

根据合作协定, 国开南京及明发集团设立注册资本为 5 千万元的合资企业, 其中国开南京及明发集团分别投资人民币 2,450 万元及 2,550 万元, 并据此于该合资企业成立时分别持有其 49%及 51% 股权。在合资企业获得项目土地国有土地使用权属证明后, 明发集团将向国开南京转让合资企业 1% 股权, 转让对价为人民币 50 万元。股权转让完成后, 国开南京和明发集团将同样拥有合资企业 50% 股权。该合资企业将成为集团的一间合营公司, 而非中国新城镇附属公司。

➤ 四川南充 7 地块收金 19.5 亿 金科、蓝光各有斩获

(地产中国网) 11 月 23 日, 四川省南充市国土资源局公开出让 7 宗地块, 出让总面积 444.69 亩, 最终总成交金额 19.51 亿元。

其中, 金科地产子公司成都市江龙投资有限公司以 2.71 亿元连下两城, 两宗地块均为居住兼商业用地。其中一宗为顺庆区清泉坝 A-2-1 号地块, 净用地面积 25.61 亩, 容积率小于 3.0, 起始价 316 万元/亩, 成交价 1.59 亿元, 楼面价 3100 元/平方米; 另一宗为清泉坝 A-2-4 号地块, 净用地面积 18.54 亩, 容积率小于 3.0, 起始价 344 万元/亩, 成交价 1.12 亿元, 楼面价 3025 元/平方米。

四川房企蓝光也以 5.41 亿元揽得清泉坝 A-1-2、A-1-3 号地块, 净用地面积 90.55 亩, 为居住兼商业用地, 容积率小于 2.5, 起始价 307 万元/亩, 成交价 597 万元/亩, 楼面价 3582 元/平方米。

另外四宗土地的竞得者分别为垚鹏机电、顺投、昌信、中梁恒。

典型城市 11 月 23 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	11.22		11.23		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	159	1.73	158	1.67	3394	38.93	83%	79%
	商品住宅	上海	344	2.95	405	3.39	6710	56.86	86%	93%
	商品住宅	广州	141	1.46	254	2.21	3092	32.69	-30%	-29%
	商品住宅	深圳	73	0.71	81	0.81	2059	20.54	-2%	-3%
二线城市	商品住宅	南京	138	1.69	321	3.84	3131	35.77	24%	26%
	商品住宅	成都	223	2.49	127	1.45	2105	23.70	14%	12%
	商品住宅	武汉	391	4.10	439	4.63	11678	122.82	-5%	-3%
	商品住宅	杭州	175	2.24	204	2.34	4967	63.79	1%	7%
	商品住宅	苏州	305	3.61	335	3.72	4522	52.96	18%	16%
	商品住宅	南宁	268	2.86	245	2.66	5617	61.29	26%	28%
	商品住宅	青岛	438	4.88	335	3.60	10320	114.86	30%	29%
	商品住宅	南昌	48	0.62	86	0.97	3325	37.17	13%	9%
	商品住宅	福州	56	0.44	53	0.40	886	8.27	45%	38%
	商品住宅	呼和浩特	124	1.53	11	0.13	1528	18.81	83%	91%
	商品房	宁波	50	0.66	59	0.73	1085	13.95	-58%	-58%

(续上表) 典型城市 11 月 23 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.22		11.23		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	164	2.06	115	1.57	2169	28.78	-10%	-10%
	商品住宅	泉州	18	0.22	11	0.15	431	5.12	4%	5%
	商品房	无锡	—	—	287	2.57	3357	36.12	41%	34%
	商品住宅	东莞	140	1.55	154	1.90	3929	44.73	21%	25%
	商品房	佛山	121	1.22	—	—	898	9.54	-26%	-37%
	商品住宅	惠州	115	1.36	115	1.30	2048	23.46	90%	85%
	商品住宅	扬州	90	1.08	135	1.68	2041	24.09	0%	0%
	商品住宅	江门	—	—	24	0.29	449	5.20	-34%	-32%
	商品住宅	泰安	109	—	77	—	2552	—	-17%	-
	商品房	连云港	165	1.62	138	1.25	2474	24.16	70%	58%
	商品住宅	肇庆	48	0.52	62	0.65	935	10.06	-22%	-22%
	商品住宅	韶关	36	0.46	39	0.47	949	11.95	-17%	-9%
	商品住宅	牡丹江	16	0.16	11	0.10	443	4.33	67%	60%
	商品房	安庆	4	0.02	18	0.18	846	8.99	-44%	-46%
	商品住宅	廊坊	13	0.16	25	0.23	392	3.90	38%	35%
	商品住宅	三明	18	0.18	27	0.26	224	2.20	4%	-19%
	商品房	舟山	41	0.41	24	0.20	627	6.67	-24%	-30%

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