

7月4日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	0.84	4.29
上海	3.13	8.99
广州	1.65	4.64
深圳	0.34	2.57

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	2.21	6.42
大连	0.54	1.65
南京	0.70	4.25
天津	1.95	5.58

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 青岛楼市略回温 高库存仍消化难
- 海口成交3宗住宅用地 总金额3.4亿元
- 六月收官 昆明一周成交面积上涨224%
- 万达底价7.5亿元拍得合肥瑶海区商住地
- 嘉凯城拟于上海自贸区成立基金公司

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

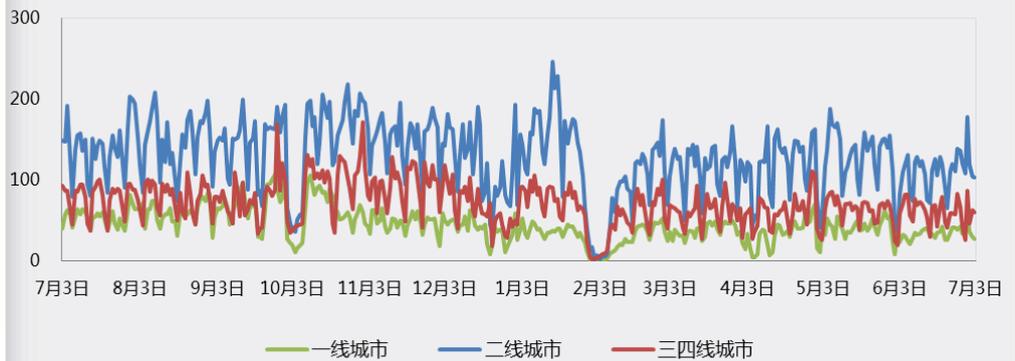
责任编辑：张贻兆 顾佩茹

一、二线城市成交指数下跌 广州控制公积金贷款 限额为170亿元

一线城市成交指数：26.50 / 二线城市成交指数：102.62 / 三线城市成交指数：59.98

市场——一、二线城市成交指数下跌，深圳下跌68.58%

7月3日，一线城市成交指数为26.50，环比下跌2.46点，深圳下跌68.58%；二线城市成交指数为102.62，环比下跌1.93点，南京下跌44.66%；三线城市成交指数为59.98，环比下跌3.10点，东营下跌61.79%。一二线城市中，超过半数城市小幅下跌。



土地——北辰实业6.3亿元落子武汉高新区

7月3日，北京北辰实业股份有限公司通过招拍挂方式以总价62681万元摘得武汉市东湖新技术开发区P(2014)057号住宅地块，楼面地价为2600.01元/平方米。

公告显示，P(2014)057地块位于武汉高新区光谷新中心区域，北至高新一路、南至高新一路、西至大吕路(规划路)、东至藕香路(规划路)。该地块为居住用地，净用地面积为10.48万平方米(约157.2亩)，建筑面积不超过24.11万平方米，容积率不大于2.3，建筑密度不大于30%。

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
武汉	P(2014)057号	住宅	24.10	6.3	1587	0%

政策——广州决定控制公积金贷款 今年限额为170亿元

6月30日，广州住房公积金管理中心发布了《广州住房公积金个人购房贷款实施办法(征求意见稿)》和《关于我市住房公积金贷款有关问题的通知(征求意见稿)》两份文件，征求公众意见。广州市住房公积金管理委员会决定2014年存贷比不超过80%，贷款额度不超过170亿元。

此次发布的两份“征求意见稿”，根据公众反馈和建议进行了修订，保留了已使用过住房公积金贷款的不予二次贷款的相关条款，放宽对职工连续缴存住房公积金年限的要求，放宽对二手楼龄限制，调整贷款额度计算公式等。

【企业动态】

➤ 万科上半年销售破千亿元 房企业绩分化明显

(新浪地产网) 万科7月3日晚间发布公告称,2014年1-6月份公司累计实现销售面积821.2万平方米,销售金额1009.1亿元,分别比2013年同期增长14.6%和20.6%。

在今年房地产市场相对低迷的当下,房企的业绩分化更为明显。相比中小房企的增长乏力或业绩下滑,龙头房企的销售增长依然强劲。相关机构认为,上半年业绩排在前六名的房企依次是万科、绿地、恒大、保利、碧桂园和中海,销售额均超过500亿元。前6月排名前30强的房企中2/3的业绩同比增长,增幅均达到两位数。

万科公告称,2014年1-6月份公司累计实现销售面积821.2万平方米,销售金额1009.1亿元,分别比2013年同期增长14.6%和20.6%。而在6月初,万科发布的销售数据显示,1至5月份累计实现销售面积647.3万平方米,销售金额815.2亿元,分别比2013年同期增长7.0%和16.2%。这说明6月份万科的销售增速在加快。

➤ 城建集团:增持北京城建股份至52.41%

(观点地产网)7月4日,根据北京城建投资发展股份有限公司发布公告,城建集团于2014年5月5日通过上海证券交易所交易系统买入方式首次增持公司股份2,300,000股,截至2014年7月3日,城建集团增持公司股份已达到2%。

据悉,2014年5月5日至2014年7月3日期间,城建集团通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份21,340,770股,已达到公司总股份的2%,本次增持计划实施完毕。增持前,城建集团持有北京城建537,889,123股,占公司已发行总股份的50.41%。增持后,城建集团持有公司股份559,229,893股,占公司已发行总股份的52.41%。

➤ 宜华地产:全额收购众安康 进军医疗服务业

(地产中国网)停牌三个月的宜华地产今日发布定增方案,公司拟通过发行股份及支付现金相结合的方式购买广东众安康后勤集团股份有限公司(众安康)合计100%股权。

具体来看,众安康100%的股权交易价格为7.2亿元,其中宜华地产以现金支付1.48亿元,剩余部分5.72亿元以发行股份的方式支付,发行股份价格为6.56元/股,共计发行8721.95万股。另外,为提高本次交易的整合绩效,公司拟向富阳实业发行股份募集配套资金不超过2.4亿元,将用于支付本次交易的现金对价和补充众安康营运资金,发行价格同样为6.56元/股。

【土地资讯】

➤ 1-5月深圳商办土地出让总额308亿 超过去年全年

(观点地产网) 7月3日,高纬环球发布2014年第二季度深圳市写字楼市场报告称,期内深圳甲级写字楼需求持续活跃,平均有效租金为233元/平方米·月,环比上涨2.9%,同比上涨14.9%;同时,甲级写字楼空置率环比下降2.5个百分点至6.2%。

数据显示,至6月底,深圳甲级和乙级写字楼总存量约444.7万平方米,同比有所上升。其中甲级写字楼211.3万平方米,乙级写字楼233.4万平方米。

而1-5月,深圳商业性办公土地出让金总额超过308亿元,已超过2013年全年商业性办公用地出让金总额。

➤ 北京:首次公布自住房均价1.88万元

(地产中国网)北京市国土局公布了今年上半年北京土地供应情况并首次透露了已成交地块中自住型商品房(以下简称“自住房”)的平均销售限价。市国土局介绍,今年上半年北京供应的714公顷住宅用地中,自住房供地占比超过了两成。已成交地块中,配建的自住房房屋平均销售限价为1.88万元/平方米,单套平均户型面积为94平方米。业内人士估算,今年自住房限价同比出现微涨,背后原因主要是这类项目频繁锁定优质地块,这对于周边商品房价格平抑的作用也将更加凸显。

去年北京土地市场上成交的二三十宗涉自住型商品房地块中,仅有8块在城六区,其余大部分分布在大兴、顺义、通州、昌平、延庆等几个远郊区县,而即使是在城六区的8宗地块也基本都在五环外距城中心较远的区域内。但今年初起,市国土部门明显提升了自住房所在地块的质量,包括丰台西局一、二期两地块,就是目前市内非常罕见的、带有居住用途性质的土地项目,位于西南三环西侧,周边二手房售价已达4万-4.5万元/平方米,自住房限价都超过了2万元/平方米,而今年2月成交的朝阳区来广营二类居住地块中的自住房限价甚至达到了2.8万元/平方米的高价。

➤ 7月北京土地市场再开闸起拍价近200亿

(凤凰房产网)经过了前4个月的密集推地,5、6月份的北京土地市场甚为冷清,两个月总共只成交了5块地(4宗多功能用地、1宗工业用地),没有宅地,土地出让金仅59亿元。

沉寂了两个月之后,北京土地市场重新开闸放量,即将在7月进行交易的12宗经营性用地中,宅地占了一半,均要求配建自住型商品房、限价商品房或保障房。具体来看,孙河板块2宗宅地、石景山1宗自住商品房地块、房山良乡1宗宅地、昌平沙河镇1宗宅地和顺义新城1宗宅地。其中,孙河两宅地起始价格总计便已超过77亿元,由此计算,该地块起始楼面价达到3.5万元/平方米,刷新了北京宅地起始楼面价纪录。

典型城市 7 月 3 日成交情况表单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	7.2		7.3		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	130	1.64	78	0.84	337	4.29	95%	125%
	商品住宅	上海	297	2.42	387	3.13	1083	8.99	162%	156%
	商品住宅	广州	126	1.49	123	1.65	365	4.64	31%	24%
	商品住宅	深圳	128	1.10	36	0.34	289	2.57	291%	289%
	商品住宅	天津	125	1.49	125	1.49	460	5.37	-43%	-37%
二线城市	商品住宅	南京	193	1.68	81	0.93	364	3.72	231%	210%
	商品住宅	成都	201	2.26	179	1.89	974	10.67	460%	456%
	商品住宅	武汉	431	4.23	416	4.05	1193	11.65	21%	23%
	商品住宅	杭州	125	1.31	113	1.19	348	3.72	27%	27%
	商品住宅	苏州	180	2.26	201	2.36	585	7.12	136%	163%
	商品住宅	东莞	109	1.22	102	1.10	315	3.56	186%	163%
	商品住宅	石家庄	78	0.98	184	2.07	374	4.33	74%	101%
	商品住宅	厦门	36	0.61	31	0.47	114	1.67	16%	49%
	商品房	无锡	129	1.32	148	1.35	392	3.96	168%	175%
	商品房	哈尔滨	121	1.45	229	1.92	473	4.81	107%	103%
	商品住宅	南宁	180	1.78	176	1.76	471	4.74	107%	108%
	商品住宅	青岛	188	2.08	173	1.83	599	6.36	111%	128%
	商品住宅	泉州	4	0.05	39	0.42	53	0.59	15%	22%
	商品住宅	长春	145	1.52	224	2.37	608	6.49	125%	135%
	商品住宅	南昌	67	0.74	61	0.70	203	2.25	136%	144%
	商品住宅	福州	31	0.43	31	0.37	115	1.49	15%	23%
	商品住宅	呼和浩特	59	0.66	39	0.45	160	1.79	332%	389%
	商品住宅	长沙	206	2.32	176	1.75	594	6.54	93%	88%
	商品房	宁波	117	1.49	74	0.87	274	3.20	93%	159%
	商品住宅	温州	36	0.45	34	0.43	102	1.36	67%	92%
商品住宅	大连	66	0.56	85	0.56	196	1.63	197%	148%	
商品住宅	惠州	47	0.53	85	0.97	172	2.00	169%	180%	
商品房	吉林	77	0.65	89	0.80	238	2.09	156%	114%	

(续上表) 典型城市 7 月 3 日成交情况表单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	7.2		7.3		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	扬州	27	0.35	25	0.28	82	1.01	128%	150%
	商品住宅	汕头	18	0.19	21	0.19	51	0.53	155%	164%
	商品房	徐州	322	2.85	198	1.70	520	4.56	-	-
	商品住宅	江门	28	0.28	20	0.20	76	0.76	58%	70%
	商品住宅	常德	82	0.85	40	0.45	179	1.90	99%	93%
	商品房	海口	69	0.66	44	0.55	219	2.22	278%	287%
	商品住宅	贵阳	98	1.13	100	1.17	283	3.28	-17%	-12%
	商品住宅	潍坊	113	1.33	142	1.56	371	4.18	152%	155%
	商品住宅	兰州	94	1.00	140	1.46	325	3.52	246%	245%
	商品住宅	东营	55	0.55	14	0.21	81	0.93	42%	34%
三线城市	商品房	北海	75	0.62	73	0.66	218	1.87	64%	65%
	商品房	连云港	31	0.31	46	0.97	116	1.65	104%	164%
	商品住宅	肇庆	45	0.53	49	0.59	128	1.50	457%	488%
	商品住宅	韶关	6	0.08	6	0.07	18	0.21	-42%	-45%
	商品房	三亚	43	0.40	32	0.27	115	1.05	85%	112%
	商品住宅	龙岩	14	0.12	12	0.12	33	0.31	120%	138%
	商品住宅	牡丹江	32	0.28	35	0.34	100	0.95	213%	233%
	商品房	安庆	120	1.51	76	0.84	250	2.90	510%	321%
	商品住宅	莆田	24	0.29	11	0.14	51	0.61	34%	20%
	商品住宅	廊坊	30	0.26	38	0.34	82	0.74	55%	57%
	商品住宅	三明	9	0.08	3	0.03	12	0.11	140%	120%
	商品住宅	南平	4	0.05	4	0.04	12	0.13	100%	138%
	商品住宅	黄石	4	0.05	4	0.05	12	0.15	-78%	-74%
	商品住宅	梧州	41	0.41	42	1.56	129	2.44	193%	405%
	商品房	泸州	88	0.72	57	0.51	216	1.77	29%	57%
	商品房	九江	21	0.25	34	0.35	93	1.01	24%	22%
	商品房	舟山	10	0.18	14	0.43	31	0.72	-3%	156%
	商品住宅	建阳	9	0.11	—	—	28	0.29	87%	49%
商品住宅	新昌	6	0.06	3	0.03	14	0.17	-18%	-21%	

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