

2月26日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.92	24.46
上海	4.63	48.14
广州	2.30	28.66
深圳	5.85	37.28

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	7.01	109.73
苏州	5.07	55.07
南京	4.33	54.33
天津	4.29	38.96

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 小房企作价 30 亿借壳兰州黄河
 - 周小川：人民币无持续贬值基础
 - 链家网“查封房事件”持续发酵
 - 2015 年全国房价和收入比处于合理水平
 - 万达国际化战略继续加大海外业务规模
- 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

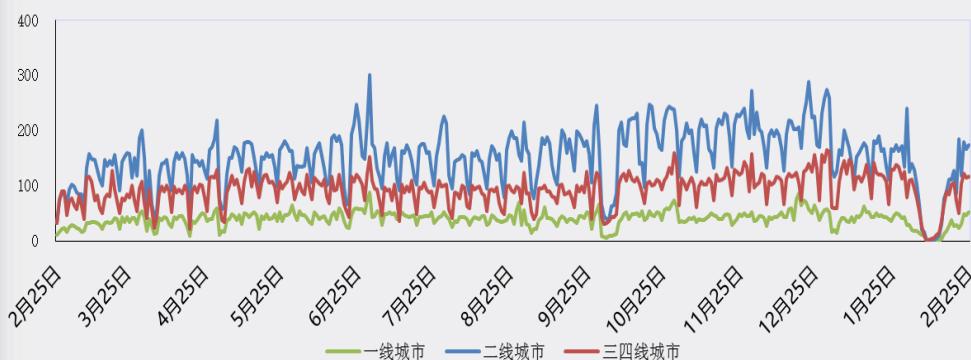
一、二线城市成交指数上涨

山东契税新政首套房认定将按区划分

一线城市成交指数：52.32/ 二线城市成交指数：173.50/ 三线城市成交指数：116.04

市场——一、二线城市成交指数上涨，北京上涨 42.53%

2月25日，一线城市成交指数为52.32，环比上涨4.97点，北京上涨42.53%；二线城市成交指数为173.50，环比上涨7.32点，昆明上涨78.75%。三线城市成交指数为116.04，环比上涨1.99点，舟山上漲186.70%。一、二线城市成交指数较昨日上涨。



土地——正荣 18 亿元竞得天津北辰区地块 预计年内开盘

2月25日下午，正荣集团以18亿元摘得天津编号为津北辰路(挂)2016-008号地块，溢价率43.20%，楼面价约8345元/平方米。据悉，参与此次拍地的房企还有融创、万科、招商、旭辉、金地等多家房企。

据正荣集团天津置业公司董事长、正荣集团苏州置业公司总经理王本龙介绍，该项目预计今年10月亮相，年底内开盘，以刚需类住宅为主，同时推出高端系产品。

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	津北辰路(挂)2016-008号	住宅	10.78	18	8345	43.2%

政策——山东省契税新政首套房认定将执行按区划分

2月25日，山东省财政厅、地方税务局、省住建厅联合发布契税调整新政。政策在“住房认定”上做出较调整：住房情况查询范围为拟购住房所在县(市、区)行政区域。纳税人应在房地产主管部门出具家庭住房情况书面查询结果后的五个工作日内办理涉税事项。

这也就意味着，即便购房者拥有多套房产，只要在某一个区购买首套房，按照新的住房认定标准，契税缴纳就是按首套房来交。

【企业动态】

➤ 东原地产：母公司成功发行 4 亿元 3 年期票据 利率为 5.8%

（观点地产网）2 月 26 日消息，东原地产母公司迪马股份在 1 月 19 日拿到中国银行间市场交易商协会下发的《接受注册通知书》，4 亿元中期票据接受注册成功，期限三年。这一事件，标志着迪马股份打开了直接融资的又一扇大门。

迪马股份公告显示，公司于近日发行 2016 年度第一期中期票据，发行额为 4 亿元，期限为 3 年，发行利率为 5.80%。本次募集资金已于 2016 年 2 月 25 日划入公司指定账户。

至于融资用途，其表示本次中期票据募集资金主要用于偿还公司下属子公司银行借款及公司普通商品房项目建设开发。事实上，迪马股份近年来正着力打造多元化融资渠道，提升财务稳健性。而该次中票募集的资金可用于项目建设、流动资金和归还贷款等。相较于传统的银行贷款，是次中票融资的成本更低、使用范围更广

➤ 万达酒店：首次输出自主管理品牌

（新浪地产网）2 月 25 日，万达酒店及度假村(以下简称“万达酒店”)与北京百城置业集团就五指山百城万达嘉华酒店委托管理项目正式签约。

据悉，该酒店为万达酒店首个自主管理品牌输出项目，万达酒店及度假村总裁钱进表示，这是该公司迈出“轻资产”战略转型的第一步。

据了解，2016 年万达酒店在中国将主要发力自主管理品牌酒店。截至 1 月中旬，万达已开业的酒店中，自主品牌管理酒店为 45 家，投资委托管理酒店达 38 家。万达酒店还预计，年底前将在中国持有 98 家五星级高端酒店，包括由国际酒店品牌管理的 41 家酒店，以及自主品牌管理的 57 家酒店。

➤ 景瑞地产：发行 17 亿元境内债 为两笔高息票据再融资

（观点地产网）2 月 25 日，景瑞控股有限公司发布公告称，公司全资附属公司景瑞地产（集团）股份有限公司最近就建议发行不超过 17 亿元的境内公司债券向上海证券交易所提交申请。以作为 2018 年及 2019 年到期的两笔均为 1.50 亿美元优先票据做再融资，两笔票据利息高达 13.25%及 13.625%。

查阅公告，境内债券拟于上海证券交易所上市，国泰君安证券（香港）有限公司将作为牵头包销商。发行人拟利用发行境内债券所得款项为发行人的现有债务再融资，以改善其债务状况。

而景瑞控股于公告中列明了此前于 2014 年发行的两笔高息票据，息率分别均高于 13%。。

据查阅历史报道，景瑞控股于 2015 年 4 月 23 日宣布，与附属公司担保人、上银国际、法国巴黎银行、国泰君安国际、海通国际及齐鲁国际就发行 2018 年到期的 1.5 亿美元 13.250 厘优先票据订立购买协议。

【土地资讯】

➤ 中南造地王与融信抢入 上海远郊房价奔“4”的脚步声

（观点地产网）上海土地市场的火爆正在郊环线外蔓延，在农历新年后的首场土拍中，距离上海市中心数十公里的青浦轻而易举地刷出了地王。

2月25日，青浦区朱家角镇盈浦路北侧38-06地块和盈浦街道盈浦路北侧49-04地块进入到现场竞价环节，上述两宗地块均吸引了十余家房企报名参与。在快节奏的激烈争夺下，中南地产和融信成为最后的赢家。

其中，中南以总价8.57亿元拿下的朱家角镇盈浦路北侧38-06地块，溢价57.8%，成交楼板价约2.21万/平方米；而融信摘得盈浦街道盈浦路北侧49-04地块的代价为9.8亿元，成交楼板价为1.54万/平方米，溢价28%。

➤ 京沪土地市场猴年爆热 “开张”

（新浪地产网）2月23日下午，节后首次拍卖在北京国土局进行，其中一幅大兴黄村居住地块成交楼面价高达4.7万元每平方米，超过了区域内所有在售物业售价，成为名副其实的区域“地王”。2月25日，上海也迎来了土地市场猴年首秀，青浦新城两幅地块在13家开发商的哄抢中，分别由中南和融信以8.57亿元、9.8亿元夺得，其中一幅纯住宅实际楼板价超过2.2万元每平方米，半年不到，同区位地价上涨了27%。究其原因，虽然近期的各种利好政策并不针对一线城市，但在买力强劲、涨价趋势和避险效应的叠加影响下，土地市场与楼市互相催化，价格呈交错攀升之势。

房地产去库存政策频出，利好一二线城市，这种情况下，房企拿地积极性明显提高。一线城市和部分二线城市，在房地产市场整体升温后，土地市场开始火热。一线城市在标杆房企拿地争抢的影响下，已经普遍出现了地价超过房价的现象。

➤ 苏州市一次性挂牌14宗地 总起始价逾90亿元

（观点地产网）2月26日，苏州国土局在当天挂牌14宗地，姑苏区4宗，吴中3宗，相城4宗，高新区3宗，其中住宅用地12宗，这14宗地的起始总价达90.32亿元。

在出让的12宗住宅用地中，起拍楼面价最高的是位于姑苏区景德路南、阊胥路东的苏地2016-WG-2号地块，高达18000元/平方米。该地块为商业用地，容积率小于1，土地面积1.49万平方米。而面积最大的为苏地2016-WG-5号地块，整体面积10.05万平方米，为面积最大地块。该地块位于吴中区吴中大道北侧，包括2块住宅用地和1块商业用地，地块的起价总价高达15.71亿元。

据了解，近来苏州不少板块已经明确公布供地计划，其中吴中区全年将有110宗地块出让，土地面积330.6万平方米。吴中今年推地重点板块是吴中城区、太湖新城、木渎和甪直。

典型城市 2 月 25 成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	2.24		2.25		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	103	1.35	156	1.92	2019	24.46	-68%	-60%
	商品住宅	上海	623	5.22	556	4.63	5312	48.14	-51%	-54%
	商品住宅	广州	200	2.30	210	2.30	2541	28.66	-53%	-57%
	商品住宅	深圳	423	4.44	575	5.85	3545	37.28	-26%	-26%
二线城市	商品住宅	天津	477	5.07	533	5.56	4055	45.05	-49%	-54%
	商品住宅	南京	400	4.73	499	5.95	5664	63.60	-45%	-43%
	商品住宅	成都	283	2.73	275	2.80	3196	31.89	-39%	-38%
	商品住宅	武汉	763	7.72	933	9.73	10331	107.70	-39%	-41%
	商品住宅	杭州	242	2.80	316	3.37	2578	29.69	-67%	-61%
	商品住宅	苏州	277	3.64	306	3.99	3162	39.39	-61%	-61%
	商品住宅	石家庄	63	0.55	67	0.57	756	7.66	-61%	-50%
	商品住宅	厦门	40	0.52	49	0.62	462	5.79	-28%	-24%
	商品用房	哈尔滨	127	1.36	142	1.42	2232	21.40	-23%	-28%
	商品住宅	南宁	313	3.29	116	1.17	2932	31.21	-53%	-50%
	商品住宅	青岛	385	3.96	398	4.39	3316	35.51	-53%	-62%
	商品住宅	南昌	147	1.57	160	1.68	1866	20.53	-11%	-13%
	商品住宅	福州	65	0.74	74	0.83	961	11.21	-17%	-17%
	商品住宅	呼和浩特	71	0.91	87	1.08	729	9.63	-59%	-51%
	商品用房	宁波	79	0.93	89	0.95	1050	12.73	-44%	-47%
	商品用房	昆明	67	0.71	124	1.28	1541	12.18	-82%	-83%
	商品用房	海口	355	3.67	155	1.35	2477	25.86	-33%	-33%

(续上表) 典型城市 2 月 25 成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	2.24		2.25		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	124	1.63	95	1.33	2179	27.86	47%	46%
	商品住宅	泉州	48	0.58	28	0.32	423	5.13	-39%	-33%
	商品房	无锡	215	2.37	203	2.29	2343	25.42	-46%	-47%
	商品住宅	东莞	249	2.84	284	3.32	2077	25.38	-81%	-79%
	商品房	佛山	453	3.58	480	4.17	4527	38.63	-58%	-55%
	商品住宅	惠州	117	1.33	99	1.04	1224	13.74	-67%	-67%
	商品房	吉林	72	0.64	63	0.61	620	6.78	-44%	-36%
	商品住宅	扬州	108	1.25	161	1.83	1640	18.63	4%	2%
	商品住宅	汕头	43	0.47	47	0.53	658	7.20	-29%	-32%
	商品房	徐州	—	—	167	1.75	1377	13.77	-50%	-45%
	商品住宅	江门	63	0.74	69	0.73	968	10.78	-36%	-34%
	商品住宅	常德	62	0.61	68	0.71	1537	17.35	69%	73%
	商品住宅	潍坊	105	1.05	96	1.05	920	10.41	-63%	-64%
	商品住宅	泰安	87	1.00	53	0.60	782	8.83	-57%	-56%
	商品房	连云港	175	2.18	107	1.25	2304	27.02	-21%	-21%
	商品住宅	肇庆	71	0.78	71	0.79	688	7.49	-29%	-33%
	商品住宅	韶关	33	0.39	38	0.40	657	7.64	-2%	-2%
	商品住宅	龙岩	20	0.21	18	0.20	246	2.65	-55%	-53%
	商品住宅	牡丹江	17	0.18	10	0.10	151	1.78	-52%	-45%
	商品房	安庆	27	0.29	5	0.63	268	10.58	-64%	-63%
	商品住宅	莆田	74	1.01	73	0.96	1300	16.55	207%	165%
	商品住宅	廊坊	14	0.17	25	0.27	209	2.47	-27%	-42%
	商品房	南充	233	2.32	184	1.36	3303	30.23	9%	41%
	商品住宅	三明	16	0.18	13	0.14	293	3.36	-66%	-59%
	商品住宅	南平	20	0.19	18	0.18	236	2.57	1%	6%
	商品住宅	梧州	20	0.23	29	0.32	428	4.69	-2%	-12%
	商品房	九江	119	1.34	95	1.06	1277	14.04	21%	26%
	商品房	舟山	39	0.35	52	0.99	322	4.30	-26%	-6%
	商品住宅	建阳	15	0.16	19	0.22	535	6.11	26%	22%
	商品住宅	新昌	11	0.11	15	0.16	110	1.75	-38%	-27%

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