

9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	2.20	59.34
上海	3.34	53.72
广州	1.35	40.48
深圳	1.40	25.73

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	3.39	59.51
杭州	1.53	24.56
南京	1.55	26.94
天津	2.59	38.88

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 北京定向安置房5年内不得上市
 - 国土部：严控城市新区无序扩张
 - 银监会已对房地产等领域进行监管
 - 北京：新建小区养老设施不达标不能售楼
 - 上海九百放弃增资易买得转让所持股权
- 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

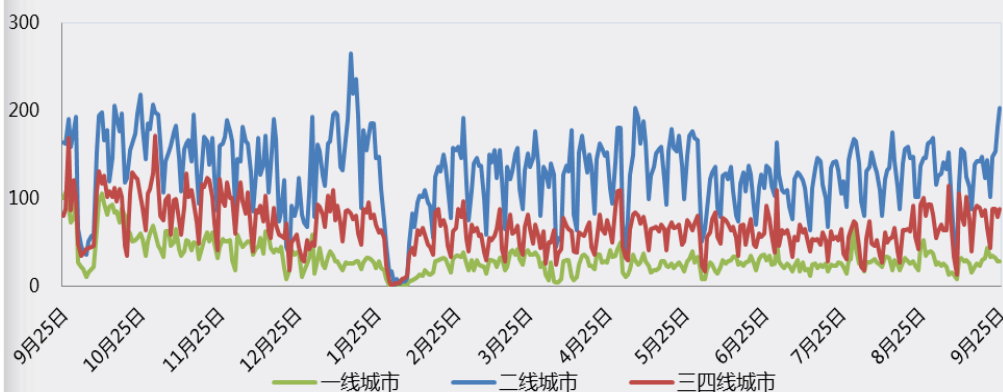
一线城市成交指数下跌

控制城乡建设用地总量 减少新增规模

一线城市成交指数：28.15 / 二线城市成交指数：203.09 / 三线城市成交指数：88.20

市场——一线城市成交指数下跌，深圳下跌68.01%

9月25日，一线城市成交指数为28.15，环比下跌0.74点，深圳下跌68.01%；二线城市成交指数为203.09，环比上涨21.13点，温州上涨222.07%；三线城市成交指数为88.20，环比上涨8.76点，东莞上涨62.70%。一线城市成交较昨日下跌，二、三线城市中过半城市成交较昨日上涨明显。



土地——商业挑战与合作 旭辉41亿上海夺地之后

9月19日，上海浦东新区洋泾社区C000204单元1-03-05地块进入到现场竞价环节。最终，经过135轮激烈竞价，旭辉旗下子公司上海永磐实业有限公司以41.75亿元如愿竞得该地块。经测算，该地块溢价19.7%，成交楼板价为1.84万元/平方米，而这也是旭辉下半年首次拿地。

值得关注的是，作为商住办综合用地，该地块规划住宅建筑面积仅3万平方米，远低于商办部分的19.67万平方米。

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
上海	洋泾社区C000204单元1-03-05	商住办	22.7	41.75	18400	19.7%

政策——国土部：控制城乡建设用地总量 减少新增规模

日前，国土资源部制定下发《关于推进土地节约集约利用的指导意见》，对大力推进节约集约用地进行整体部署，明确将节约集约用地。9月25日，国土资源部就该《意见》召开新闻通气会。

《意见》明确了未来一个时期节约集约土地的主要目标，首先便是建设用地总量得到严格控制，将实现全国新增建设用地规模逐步减少。其中，到2020年，单位建设用地二、三产业增加值比2010年翻一番，单位固定资产投资建设用地面积下降80%，城市新区平均容积率比现城区提高30%以上。

【企业动态】

➤ 万科：“全民经纪人”落地 欲重构营销价值链

（地产中国网）在楼市上升期，产业链上下游各方往往其乐融融，因为大家感觉都有肉吃。一旦下行通道开启，即便是作为“领头羊”的万科针对自我模式的调整，也迅速引来了非议。

面对低迷楼市及去库存压力，万科的突破口不是抄底拿地或捂盘惜售，而是营销端力求创新，撬动潜在需求。《每日经济新闻》记者注意到，今年以来，成都万科作为万科集团四大区域之一的核心城市，集中推出了多达 13 个楼盘，号称入驻成都 15 年以来最多的一年，成都万科新任总经理张晋元年初上任伊始，便提出了“整合营销”的思路。历经上半年的冲刺之后，成都万科的销售业绩扶摇直上，一举冲进成都楼市三强。

➤ 华润置地:签订 5 亿港元贷款融资 为期 4 年

（观点地产网）华润置地有限公司公告宣布，9 月 25 日，该公司作为借款人就总数为 5 亿港元定期贷款融资，与一家银行订立了一份贷款融资协议。此贷款融资自该融资协议日期起计为期 4 年。

根据该融资协议，倘若华润(集团)有限公司不再为华润置地最大单一股东，或华润集团不再持有 35%以上华润置地已发行股本，或华润集团实际上失去透过华润置地股东任命董事的权利，将构成违反该融资协议事项。

于本公告日期，华润集团拥有华润置地已发行股本中约 67.95%权益此前 8 月 27 日，据汤森路透报道，华润置地 34 亿港元(约合 4.39 亿美元)贷款中的 1 亿港元在二级市场以面值出售给日本租赁公司 NEC CapitalSolutions。

➤ 招商地产:为深圳公司 5 亿元借款提供担保

（观点地产网）9 月 25 日晚间，招商局地产控股股份有限公司公告宣布，公司全资子公司深圳招商房地产有限公司因经营需要，拟向中国光大银行股份有限公司深圳分行借款人民币 5 亿元，有效期为 3 年。

同时，招商地产为该项借款提供连带责任保证，担保金额不超过 5 亿元，担保期限自借款合同约定的借款合同债务人履行借款合同项下债务期限届满之日起两年。

被担保人深圳招商地产成立于 1984 年 05 月 05 日，法定代表人为贺建亚，招商地产拥有其 100% 的股权。该公司主要经营房地产开发及商品房销售，集中装饰维修，房地产中介代理，兴办实业等。

【土地资讯】**➤ 北京土地市场难觅“金九银十” 房企寻抄底机会**

(地产中国网) 9月24日,北京土地市场新挂出两宗位于丰台长辛店张郭庄的宅地。至此,已经挂出并将在九、十月份成交的经营性用地达到了13宗,其中宅地8宗。不过相对于今年早些时候,目前待成交的地块中,位于热点板块的优质宅地不多。业内也预计,考虑到当下的楼市情况,“金九银十”的土地市场很难有火热景象。

从出让公告可以看出,9月24日新挂出的丰台张郭庄两地块均位于西五环外。此前,9月18日挂出的3宗地块,门头沟潭柘寺镇宅地和怀柔新城商业用地均位于六环外远郊区,仅有丰台四合庄一宗商业用地位于南四环外。

近年来,北京土地供应外扩已经形成一种趋势,核心城区供地越来越少,五环外供地成为主流。但目前待成交的经营性用地不仅多数位于五环外,热点板块的土地也是少之又少。

➤ 消息称土地流转将在山东安徽等地全面铺开

(新浪地产网) 农业部一位司局级官员接受大智慧通讯社采访时表示,土地流转今年将在山东、安徽、四川全省铺开,其余省份将单选一个县进行试点。中国土地学会副理事长黄小虎预计近三年将是农村土地流转改革的关键。

上述农业部官员介绍,关于土地流转中央政策已经明确,即有序稳妥推进土地流转,发展适度规模经营,发展家庭农场。今年计划在四川、安徽、山东三省全省范围试点土地流转,其余省份将选择一个县进行试点。

该官员同时透露,农业部主要牵头做土地流转相关工作,目前地方政府正在积极进行土地确权,为流转奠定基础。

➤ 中粮 13 亿斩获稀缺金地 攀成钢巨头鏖战白热化

(地产中国网) 总价约13.15亿元,楼面地价6820元/平方米……今年8月末,在经过一轮又一轮的举牌厮杀后,央企中粮地产(000031,股吧)以区域第二高楼面地价的标签“杀”入了成都攀成钢区域。“这是攀成钢区域最后一块较为纯粹的住宅用地。”中粮地产成都公司营销总监陈万青如此指出该地块的稀缺性。

据了解,目前,攀成钢的土地供应已近尾声,对于开发商来说,入驻的机会已十分稀缺,虽然进驻也意味着面临更加激烈的竞争。因为,在这块总面积约3000亩的土地上,已云集了10余家一线开发商。随着各个楼盘项目的相继开发和亮相,攀成钢区域的价值更加显现,区域内仅剩的最后两块“金地”若未来上市,或将再掀抢地大战。

典型城市 9 月 25 日成交情况表单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	9.24		9.25		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	338	2.88	261	2.72	6083	57.14	-8%	-11%
	商品住宅	上海	351	3.10	302	2.64	5830	50.38	-4%	-3%
	商品住宅	广州	158	1.88	117	1.35	3375	38.56	-5%	-3%
	商品住宅	深圳	123	1.14	138	1.40	2655	25.28	26%	25%
二线城市	商品住宅	天津	216	2.51	195	2.32	3941	42.64	-10%	-9%
	商品住宅	南京	317	3.49	283	2.82	3387	36.81	-29%	-25%
	商品住宅	成都	319	3.30	235	2.22	4889	48.36	1%	3%
	商品住宅	武汉	344	3.59	807	8.34	10453	108.14	0%	2%
	商品住宅	杭州	253	2.93	203	2.18	5897	62.75	5%	3%
	商品住宅	苏州	179	2.26	193	2.17	4053	45.97	-3%	-7%
	商品住宅	石家庄	181	1.98	220	2.30	2455	27.29	3%	1%
	商品住宅	厦门	40	0.52	63	0.83	1068	12.79	-19%	-20%
	商品住宅	南宁	197	2.19	174	1.91	3218	29.51	29%	5%
	商品住宅	青岛	221	2.16	383	3.82	6997	67.31	0%	-3%
	商品住宅	长春	233	2.34	305	3.19	4906	50.97	-4%	-4%
	商品住宅	南昌	155	1.75	148	1.68	3155	36.27	35%	35%
	商品住宅	福州	80	0.87	85	0.88	1169	13.41	7%	6%
	商品住宅	呼和浩特	44	0.49	50	0.55	973	10.74	-12%	-8%
	商品住宅	长沙	235	2.70	233	2.71	4220	46.18	9%	10%
	商品房	宁波	85	0.99	88	1.18	1912	23.20	-36%	-41%
	商品房	昆明	406	3.40	642	4.19	8768	70.97	39%	17%
	商品房	海口	144	1.30	83	0.93	1955	19.94	46%	59%
	商品住宅	大连	35	0.43	30	0.41	1156	12.41	19%	31%
	商品住宅	兰州	136	1.41	230	2.49	2682	29.45	64%	65%
	商品住宅	贵阳	236	2.60	246	2.64	5468	58.07	78%	66%

(续上表) 典型城市 9 月 25 日成交情况表单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	9.24		9.25		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	24	0.32	13	0.17	738	9.38	-14%	-3%
	商品住宅	泉州	35	0.36	29	0.37	585	7.47	26%	41%
	商品房	无锡	139	1.59	188	2.45	3901	43.27	21%	19%
	商品住宅	东莞	106	1.08	90	0.96	4029	42.91	52%	45%
	商品房	佛山	905	7.57	623	4.49	12133	105.49	-	-
	商品住宅	惠州	118	1.21	65	0.79	1436	16.56	9%	5%
	商品房	吉林	142	1.24	128	1.10	978	9.07	-53%	-49%
	商品住宅	扬州	38	0.43	42	0.47	1002	11.29	39%	38%
	商品住宅	汕头	19	0.19	22	0.26	385	4.28	-33%	-31%
	商品住宅	常德	48	0.50	46	0.48	1109	10.34	-7%	-11%
	商品住宅	中山	140	1.59	131	1.48	3293	37.44	33%	35%
	商品住宅	潍坊	94	1.01	111	1.28	1953	21.34	-5%	-7%
	商品住宅	泰安	53	0.63	61	0.72	956	10.59	44%	41%
	商品住宅	东营	63	0.78	77	0.93	625	7.93	-2%	1%
	商品房	北海	60	0.50	44	0.40	1100	9.38	-6%	6%
	商品房	连云港	44	0.44	44	0.49	1261	13.63	25%	46%
	商品住宅	肇庆	25	0.29	18	0.18	466	5.40	17%	13%
	商品住宅	韶关	11	0.11	19	0.21	475	5.68	56%	46%
	商品房	三亚	18	0.18	32	0.39	607	5.88	-7%	-6%
	商品住宅	龙岩	26	0.29	10	0.18	400	6.70	15%	100%
	商品住宅	牡丹江	27	0.23	55	0.57	731	7.02	64%	59%
	商品房	安庆	34	0.42	18	0.18	781	9.62	-45%	-50%
	商品住宅	莆田	10	0.13	23	0.23	371	4.51	-18%	-15%
	商品住宅	廊坊	16	0.15	11	0.11	533	5.03	-22%	-20%
	商品房	南充	56	0.52	56	0.52	1347	11.91	43%	52%
	商品住宅	三明	6	0.05	6	0.06	73	16.67	30%	2633%
	商品住宅	南平	4	0.04	3	0.03	83	0.87	2%	-4%
	商品住宅	梧州	22	0.24	26	0.26	493	5.79	-12%	-10%
	商品房	泸州	208	1.15	65	0.64	1643	14.20	-11%	-6%
	商品房	九江	90	1.12	76	0.96	1527	19.09	92%	125%
	商品房	舟山	18	0.28	20	0.20	494	5.25	-18%	-20%
	商品住宅	建阳	8	0.08	3	0.02	155	1.62	-15%	-12%
	商品住宅	新昌	11	0.19	7	0.07	216	3.03	40%	43%

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