

3月17日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.58	21.87
上海	3.49	52.28
广州	4.37	63.82
深圳	0.20	4.56

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	9.18	33.93
深圳	1.77	16.92
杭州	4.46	48.72
南京	2.72	34.75

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 限贷政策或将密集出台
- 三四线城市成增长引擎
- 房屋产权70年到期后可续期
- 百强房企市场占有率首超四成
- 深铁持有万科表决权超越“宝能系”

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 栗召林

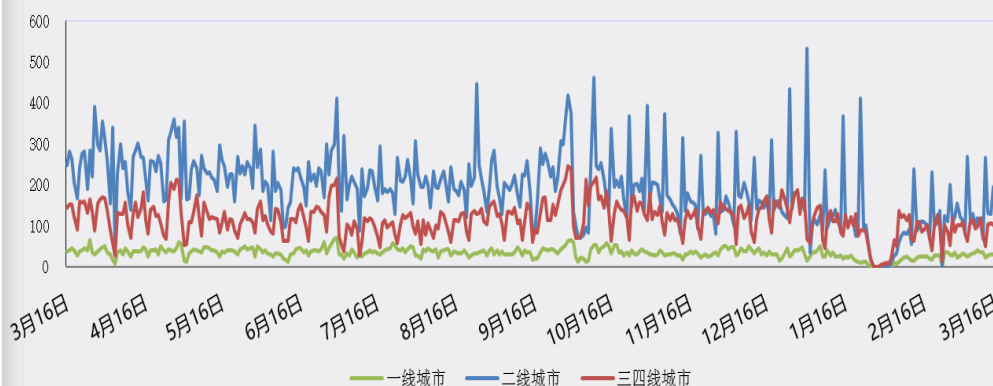
一线城市成交指数上涨

南京实施差别化房贷政策

一线城市成交指数：34.29/ 二线城市成交指数：153.95/ 三线城市成交指数：94.63

市场——一线城市成交指数上涨，广州上涨25.74%

3月16日，一线城市成交指数为34.29，环比上涨3.40点，广州上涨25.74%；二线城市成交指数为153.95，环比下跌42.30点，南宁下跌74.73%；三线城市成交指数为94.63，环比下跌10.96点，温州下跌36.90%。一线城市成交指数较昨日上涨。



土地——恒大18.6亿无锡再下一城 1.17万/平创锡山楼面价新高

3月16日上午，无锡迎来2017年第三场土拍，共有4宗地块参与拍卖，总出让面积为37.68万平方米，总起始出让金达42.87亿元，最高起拍楼面价达6435元/平方米。

上午由于系统原因中断的无锡土拍下午三点正继续，经过激烈的竞价，恒大再以总价18.6亿元，楼面价11686.9元/平方米拿下二泉东路地块，刷新锡山区楼面价新高，溢价率95.79%。

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
无锡	XDG-2016-34	住宅、商业	17.83	18.6	11686.9	95.79%

政策——南京实施差别化房贷政策 六合高淳溧水首付上调至30%

3月16日，继昨日南京市发布3.0版限购政策后，中国人民银行南京分行紧接着发布了最新区域差别化住房信贷政策的通知。其中，六合区最低首付款比例由原来的25%调整为30%，高淳区、溧水区最低首付比例由原来的20%调整为30%。

根据银发〔2015〕305号和银发〔2016〕26号文件规定，对于实施“限购”措施的城市或区域，居民家庭首次购房和首套房商业性个人住房贷款，最低首付款比例30%；二套房商业性个人住房贷款，最低首付款比例40%。

【企业动态】

➤ 复星国际：暂缓在欧洲房地产市场的投资活动

(地产中国网) 据外媒 16 日报道, 中国复星国际有限公司 (Fosun International Ltd., 0656.HK, 简称: 复星国际) 旗下地产子公司的首席执行官周三表示, 基于欧洲政治环境的不确定性, 该公司决定暂缓在欧洲房地产市场的投资活动。

复星地产 (Fosun Property Holdings) CEO 龚平 (Alex Gon) 表示, 荷兰、法国和德国大选, 以及英国脱离欧盟的决定, 都是促使该公司暂缓欧洲地产投资活动的原因。龚平在法国戛纳举行的全球最大地产会议之一发表了上述言论。

龚平称, 复星地产对于在欧洲进行投资感到迟疑, 目前将静观事态发展。

➤ 万科：恒大系于 3 月 16 日将所持 14.07%股份全部质押

(观点地产网) 3 月 16 日, 万科企业股份有限公司发布公告, 公司股东恒大集团于 3 月 16 日将持有的 14.07%万科股份进行了股票质押式回购。

据查阅公告显示, 万科企业股份有限公司于 2017 年 3 月 16 日收到广州市昱博投资有限公司、广州市奕博投资有限公司、广州市悦朗投资有限公司、广州市凯轩投资有限公司、广州市广域实业有限公司、广州市欣盛投资有限公司、广州市仲勤投资有限公司、广州市启通实业有限公司、广州市凯进投资有限公司联合发出的《告知函》, 获悉上述九家公司将持有的公司股票进行股票质押式回购, 相关股票质押登记手续已于 2017 年 3 月 16 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成。

截至本公告披露日, 昱博投资等上述九家公司合计持有公司 1,553,190,974 股 A 股股份 (占公司总股本数量的 14.0698%) 已全部质押。

➤ 融创：再质押 4.11%金科股份 累计质押 21.09%

(观点地产网) 3 月 14 日, 金科地产集团股份有限公司发布公告称, 于当天收到公司股东天津润泽物业管理有限公司、天津润鼎物业管理有限公司的通知, 天津润泽和天津润鼎分别为其与国投泰康信托有限公司签订的《信托资金借款合同》提供担保, 将其分别持有的公司 101,615,249 股和 118,333,380 股股份质押给国投泰康。

其中, 天津润泽质押股数 101,615,249 股, 占其所持股份比例为 63%; 天津润鼎质押股数 118,333,380 股, 占其所持股份比例 70.20%。两次质押开始日期均为 2017 年 3 月 9 日, 到期日 2018 年 3 月 8 日。

公告显示, 天津润泽及天津润鼎均为融创中国下属全资子公司, 且与金科股份另一股东天津聚金物业管理有限公司互为一致行动人。

【土地资讯】

➤ 前2月土地出让:收入增36% 热点城市蔓延

(地产中国网) 3月15日, 财政部披露了1-2月财政收支情况。在政府性基金收入情况中, 地方政府性基金本级收入6727亿元, 同比增长32.3%, 其中国有土地使用权出让收入6196亿元, 同比增长36.1%。

一二线市场的限购、土地价格一路走高, 导致去年三四线城市成为房企争抢的地盘。东部一些三四线城市, 与土地出让热度有一定关联。相关研究数据显示, 2016年全国住宅用地成交楼面地价为2088元/平方米, 较2015年大幅上扬47%。楼板价上涨很明显: 一线城市为16578元/平方米, 上扬44%; 二线城市为4192元/平方米, 上扬85%; 三四线城市为976元/平方米, 上扬21%。

到了今年2月, 全国住宅用地成交楼面地价为2609元/平方米, 环比、同比分别上扬7%、71%。

➤ 合肥24日土拍采取现场并联方式 公布区域历史最高成交价

(观点地产网) 3月16日, 合肥市国土资源发布《关于2017年3月24日土地拍卖会有有关事项的补充公告》, 对此前发布的《合肥市国有建设用地使用权出让公告(合国土资公告[2017]5号)》作出补充说明。

查阅补充公告获悉, 该场土地拍卖会采取现场“并联”拍卖的方式, 分为: 举牌应价阶段、书面报价阶段、摇号阶段。

同时, 公告还公布此次拍卖的5宗居住用地所在区域历史最高成交价。

据此前报道, 3月24日合肥除了要出让上述5宗居住用地之外, 还将出让1宗商业用地、1宗商业和文化设施用地、1宗油气电合建站用地和1宗农贸市场用地。

➤ 华润置地2月斥资近27亿新增三幅土地 总面积近40万方

(观点地产网) 3月16日晚间, 华润置地有限公司公布, 公司及其附属公司2月份一共收购了3幅地块, 分别位于长沙、沈阳、郑州, 总楼面面积约39.84万平方米, 华润置地就上述土地收购应付的权益土地出让金约达人民币26.93亿元。

其中, 长沙地块位于雨花区韶山路, 面积约为11.37万平方米, 为商业、住宅地块(商住比为3:7), 成交金额达9.27亿元, 楼面价8154元/平方米, 容积率为 $C2 \leq 5.0$, $C2R2 \leq 3.5$, 建筑密度 $\leq 30\%$ 。

沈阳地块即东北制药总厂地块, 该地块坐落于铁西区重工街北二路, 总楼面面积达到24.27万平方米, 规划用途为居住用地, 成交金额为15.58亿元, 容积率不大于2.2、大于1.0, 商业比例不大于10%。

郑州地块则为位于惠济区248号的住宅地块, 总楼面面积为4.2万平方米, 土地出让金达到2.08亿。

典型城市 3 月 16 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	3.15		3.16		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	108	1.30	112	1.58	1690	21.87	-1%	17%
	商品住宅	上海	415	3.69	398	3.49	5925	52.28	107%	108%
	商品住宅	广州	310	3.48	410	4.37	5940	63.82	132%	133%
	商品住宅	深圳	23	0.21	20	0.20	457	4.56	31%	30%
二线城市	商品住宅	南京	149	1.73	159	1.69	2218	26.32	74%	79%
	商品住宅	武汉	534	5.35	671	6.90	8539	87.29	79%	70%
	商品住宅	杭州	715	7.82	600	6.76	6341	72.66	253%	263%
	商品住宅	苏州	142	1.79	197	2.46	1658	19.80	88%	75%
	商品住宅	南宁	1436	14.62	325	3.70	4337	46.15	99%	102%
	商品住宅	青岛	930	10.26	779	8.26	9343	101.48	83%	86%
	商品住宅	南昌	153	1.82	172	2.02	2435	27.73	21%	27%
	商品住宅	福州	58	0.60	50	0.65	504	4.95	10%	2%
	商品住宅	呼和浩特	169	1.98	123	1.48	1566	18.37	195%	198%
	商品房	宁波	131	1.66	206	2.63	2346	29.00	186%	190%
	商品房	昆明	501	4.62	463	3.88	6179	57.08	156%	167%
	商品住宅	兰州	3	0.03	11	0.09	66	0.57	-25%	-27%

(续上表) 典型城市 3 月 16 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	3.15		3.16		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	155	1.97	93	1.24	1420	18.46	-30%	-30%
	商品房	无锡	118	1.43	133	1.56	1364	15.17	38%	46%
	商品住宅	东莞	95	0.91	89	0.92	2706	29.58	322%	302%
	商品住宅	惠州	102	1.18	83	0.87	1720	19.80	261%	250%
	商品房	吉林	81	0.81	64	1.02	984	10.03	82%	97%
	商品住宅	扬州	157	1.84	157	1.79	2107	25.09	14%	17%
	商品住宅	江门	75	0.89	91	1.02	935	10.70	37%	36%
	商品住宅	常德	130	1.61	112	1.34	1849	20.27	21%	31%
	商品房	北海	181	1.56	162	1.41	2154	18.45	92%	90%
	商品住宅	韶关	32	0.40	73	1.19	434	5.32	-17%	-11%
	商品住宅	牡丹江	21	0.22	28	0.27	367	3.46	112%	117%
	商品房	安庆	71	0.78	34	0.41	771	9.15	-29%	-40%
	商品住宅	莆田	63	0.84	30	0.41	782	10.28	-7%	-8%
	商品住宅	廊坊	388	3.27	113	0.97	1719	14.60	30%	3%
	商品住宅	三明	13	0.15	9	0.10	174	1.83	-11%	-18%
	商品住宅	南平	59	0.38	15	0.15	269	2.42	-33%	-36%
	商品房	舟山	56	0.57	51	0.60	872	8.86	208%	211%
	商品住宅	新昌	19	0.27	13	0.16	245	2.88	58%	59%

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