

7月22日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	3.71	95.64
上海	3.70	68.11
广州	2.09	59.13
深圳	2.44	43.59

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	8.56	122.03
杭州	2.44	40.46
南京	4.23	57.46
天津	5.07	66.44

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 四川取消住房公积金收费项目
 - 中国楼市复苏 二三线城市扭转跌势
 - 北上深房价再创新高 均价超3万/平
 - 机构预测下半年上市房企融资或将转暖
 - 链家合并重庆经纪公司布局长江经济带
- 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 黄逸宇

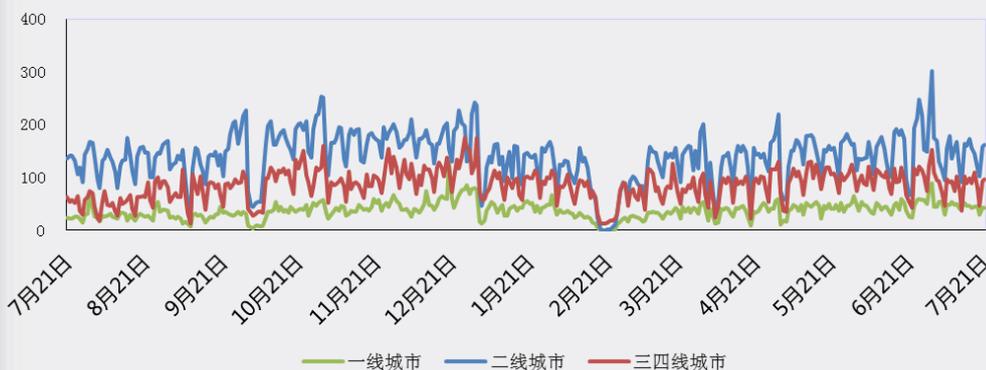
一线城市成交指数下跌

济南出台公积金冲还贷业务

一线城市成交指数：42.50/ 二线城市成交指数：162.64/ 三线城市成交指数：97.47

市场——一线城市成交指数下跌，广州下跌20.91%

7月21日，一线城市成交指数为42.50，环比下跌0.04点，广州下跌20.91%；二线城市成交指数为162.64，环比上涨4.57点，天津上涨43.10%；三线城市成交指数为97.47，环比上涨3.77点，吉林上涨66.75%。一线城市成交指数较昨日下跌。



土地——碧桂园4.19亿元拿下东莞商住地 溢价率27%

7月21日上午10点，广东省东莞市国土局出让一宗编号为2015WG022的商住用地。该地块位于麻涌镇大步村，占地面积达131313平方米。经过3家开发商的10轮竞价，该地块最终被碧桂园以4.19亿元竞得，成交楼面地价1528元/平方米，溢价率达27%。据东莞市国土资源局资料显示，此宗编号2015WG022地块占地13.13万平方米，1.0<容积率≤2.09，建筑密度上限为28%，起始价3.29亿元，折合起始楼面地价1200元/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
东莞	2015WG022号	商住	27.42	4.19	1528	27%

政策——济南出台冲还贷业务 公积金账户余额可直接还房贷

济南住房公积金管理中心近日出台冲还贷业务细则，从7月20日起，缴存职工可直接利用现有个人住房公积金账户余额冲抵偿还个人住房公积金贷款，改变“先还钱再提钱”的原有流程。冲还贷业务是指缴存职工可申请使用个人住房公积金账户余额冲抵个人住房公积金贷款本息。按照现行政策，公积金贷款职工如果用公积金账户余额提前还款，需要先筹措资金还贷款，然后再拿着相关凭证，提取公积金账户余额。冲还贷业务实际上解决了缴存职工提前归还住房公积金贷款需先期垫付偿还资金的问题。

【企业动态】

➤ 上实发展：拟收购绿地上海嘉定新城项目 37.5%股权

（观点地产网）7月21日，上海实业发展股份有限公司发布公告，其全资子公司上海上实城市发展投资有限公司拟以挂牌底价3375万元收购绿地地产集团有限公司所持有的上海嘉瑞房地产有限公司37.5%股权。

本次交易支付方式为股权转让价款，完成收购后嘉瑞公司将成为上实城发全资控股子公司。公告显示，嘉瑞公司成立于2014年3月14日，是上实开发嘉定新城G05-6地块项目而在上海市嘉定区投资设立的一家项目公司。上实城发和绿地集团分别持有该公司62.5%和37.5%的股权。

上实表示，本次收购，符合主业的战略发展方向，符合上实“聚焦华东、聚焦上海”的区域发展目标，能够进一步增厚公司的经济收益，并保障公司股东利益最大化，有利于公司的持续健康发展。

➤ 鲁能地产：签约钓鱼台美高梅 全面引入高端酒店管理

（地产中国网）近日，鲁能集团向媒体透露，已与钓鱼台美高梅酒店管理公司达成合作，将于下半年推出双方联合命名的系列产品。

钓鱼台美高梅酒店管理公司是由钓鱼台国宾馆和美高梅国际度假集团合资打造的高端酒店管理平台，旗下运营有钓鱼台、美高梅、宝丽嘉、云天阁四个酒店品牌。据悉，鲁能集团与钓鱼台美高梅于今年4月签署了战略合作框架协议，作为进一步合作的纲领性文件。

据该项目的相关负责人介绍，双方已就合作事项及协议内容初步达成一致，目前已进入合同签署阶段。根据双方约定，鲁能将引入其国际一流的管理标准，接受钓鱼台美高梅团队的物业管理咨询及培训服务。合同正式签署后，项目将以双方协议的方式联合命名。

➤ 茂业物流：22亿挂牌出售茂业控股 为解决同业竞争

（观点地产网）茂业物流股份有限公司7月21日宣布，拟通过在北京产权交易所公开挂牌的方式出售茂业控股100%股权。

公告指，截至2014年12月31日，标的资产的评估值为人民币21.97亿元。茂业物流以该评估结果为参考依据，以人民币21.97亿元作为在北交所公开挂牌转让标的资产的挂牌价格。该次重组标的资产的资产总额、营业收入、资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的相应财务指标的比例均达到50%以上，且出售的资产净额超过5000万元，因此构成中国证监会规定的上市公司重大资产重组行为。

茂业物流称，该出售动作为控股股东履行承诺，彻底解决同业竞争问题。该次重组上市公司将主要从事百货零售、商业地产等业务的茂业控股挂牌出售，是实际控制人履行对上市公司解决同业竞争承诺的重要举措，将彻底解决上市公司与实际控制人之间的同业竞争和潜在同业竞争问题。

【土地资讯】

➤ 重庆土地市场逐步回暖 多家房企加速出手拿地

(地产中国网) 7月以来,沉寂数月的重庆土地市场再掀波澜,知名房企拿地积极,土地市场显现回暖之势。继东原地产联合旭辉 23 亿拿下重庆照母山片区大竹林 490 亩土地后,重庆北部新区大竹林新近入市的 4 宗土地,经过激烈争夺,被龙湖、香港置地、金科等地产巨头包揽,总成交金额超 48 亿元。

来自重庆市土地交易中心的信息显示,这 4 宗土地全部来自北部新区大竹林组团,合计约 938 亩,起拍金额 45 亿元。2015 年上半年,重庆土地市场表现并不亮眼。据重庆市土地交易中心的数据显示,整个上半年,重庆主城区共成交商业、居住类用地 62 宗,土地总面积为 429.74 万平方米,同比下跌 35.76%;出让总金额 278.558 亿元,同比下跌 37.04%。直到 6 月份,重庆共成交 35 宗商住用地,环比上月上涨 150%,同比去年上涨 17%;成交金额大幅上涨,总成交 148 亿元,环比上月上涨 605%。

➤ 上海徐汇综合地块采用挂牌方式出让 7 月底入市

(新浪地产网) 上海市规划和国土资源局 7 月 20 日公示,徐汇区黄浦江南延伸段 WS5 单元 188S-H-2 地块有效申请人数为 2 人,确定地块采用挂牌方式出让。

该地块提交申请及保证金到账在 7 月 17 日下午 2 时截至,7 月 20 日发布确定出让方式通知,7 月 21 日领取资格证书挂牌开始,并将在 7 月 30 日挂牌截止。

出让文件显示,该徐汇区黄浦江南延伸段 WS5 单元 188S-H-2 地块,东至云谣路,南至规划七路,西至云锦路,北至龙耀路,土地用途为商业用地、办公楼、瞻仰景观休闲用地,土地总面积 2.69 万平方米,出让面积 1.86 万平方米,容积率为 10,保证金 15.48 亿元

➤ 海南:江河湖海优质地段经营性用地不少于 50%

(观点地产网) 7 月 20 日,在海南省 2015 年半年经济工作会议上,海南省住建厅相关负责人表示,今年下半年将从源头上管控房地产用地供应,其中利用滨海、滨江、滨湖、滨河等优质资源开发房地产的,经营性房地产用地不得少于 50%。

具体来看,一是优化存量土地,按海南省政府要求,对依法回收的闲置用地用作住宅类房地产开发的,需经省国土部门同意;用作发展楼宇经济、商业地产、医疗产业等经营性用地的,可由市县批准,并给予一定的政策扶持。二是建立住宅用地供应综合评分机制。以建设用地未开工率,房地产用地价格、纯商品房销售价格等指标进行综合评分,对综合评分较低的市县减少或暂缓住宅用地供应。三是加强重点区域用地管控。重点景区、沿海重点区域、旅游度假区不再安排新增商品住宅用地。利用滨海、滨江、滨湖、滨河等优质资源开发房地产的,经营性房地产用地不得少于 50%。

典型城市 7 月 21 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	7.20		7.21		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	264	3.02	340	3.71	9549	95.64	75%	57%
	商品住宅	上海	459	3.91	440	3.70	8027	68.11	-2%	-2%
	商品住宅	广州	200	2.65	167	2.09	4988	59.13	-15%	-14%
	商品住宅	深圳	230	2.38	243	2.44	4171	43.59	-18%	-16%
二线城市	商品住宅	天津	256	2.95	372	4.22	6874	75.55	5%	5%
	商品住宅	南京	423	4.51	338	3.83	6953	75.72	45%	43%
	商品住宅	成都	342	3.28	327	3.00	4218	40.72	-28%	-28%
	商品住宅	武汉	485	4.92	511	5.43	11377	116.39	-5%	-7%
	商品住宅	杭州	272	3.02	188	2.15	4967	55.60	-17%	-17%
	商品住宅	苏州	281	3.48	337	4.18	6369	75.68	16%	18%
	商品住宅	石家庄	122	1.05	98	0.93	2125	18.09	-6%	-1%
	商品住宅	厦门	74	0.93	64	0.70	1511	17.42	-18%	-21%
	商品住宅	南宁	299	2.94	211	2.16	4618	46.95	26%	22%
	商品住宅	青岛	447	4.82	417	4.45	6743	71.92	-2%	-6%
	商品住宅	南昌	182	1.95	231	2.44	2634	29.40	-2%	-5%
	商品住宅	呼和浩特	98	1.19	101	1.18	1747	20.31	10%	11%
	商品房	宁波	116	1.42	132	1.58	2651	33.79	-14%	-13%
	商品房	昆明	593	4.37	589	5.05	6903	58.17	12%	9%
	商品房	海口	101	1.14	117	1.23	2360	21.40	108%	75%
商品住宅	兰州	1	0.01	—	—	3	0.03	50%	44%	

(续上表) 典型城市 7 月 21 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	7.20		7.21		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	118	1.53	80	0.93	1625	20.95	-31%	-33%
	商品住宅	泉州	34	0.54	28	0.34	511	6.67	-24%	-19%
	商品房	无锡	161	1.85	125	1.49	3327	38.15	-23%	-22%
	商品住宅	东莞	162	1.78	156	1.68	4615	52.23	-12%	-13%
	商品房	佛山	333	3.05	334	3.29	5838	51.80	-8%	-6%
	商品住宅	惠州	78	0.91	99	1.22	1658	19.82	-11%	-12%
	商品房	吉林	149	1.33	300	2.21	2273	19.93	-12%	-21%
	商品住宅	扬州	60	0.70	73	0.88	1234	14.03	0%	-6%
	商品住宅	汕头	35	0.40	51	0.61	1322	14.28	33%	20%
	商品房	徐州	143	1.93	184	1.90	2276	19.45	-29%	-31%
	商品住宅	江门	—	—	47	0.51	880	9.98	-35%	-32%
	商品住宅	常德	62	0.76	77	0.90	1416	16.73	36%	41%
	商品住宅	中山	197	2.31	152	2.00	4106	46.94	-15%	-13%
	商品住宅	潍坊	115	1.35	169	2.00	2285	25.43	9%	10%
	商品房	北海	118	1.08	118	1.08	1253	11.72	-6%	-1%
	商品房	连云港	—	—	51	0.53	620	6.88	-34%	-38%
	商品住宅	肇庆	56	0.58	31	0.37	807	8.80	-44%	-45%
	商品住宅	龙岩	40	0.45	35	0.38	772	10.97	-19%	5%
	商品住宅	牡丹江	28	0.26	28	0.26	498	4.93	11%	13%
	商品房	安庆	5	0.56	5	0.30	105	8.07	-85%	5%
	商品住宅	莆田	79	1.00	54	0.67	1065	13.21	2%	2%
	商品住宅	廊坊	85	0.85	63	0.59	1123	11.17	5%	21%
	商品房	南充	6729	0.01	6642	0.01	14670	11.62	903%	-7%
	商品住宅	三明	4	0.06	11	0.10	122	1.32	-23%	-27%
	商品住宅	南平	6	0.07	14	0.15	174	1.83	23%	32%
	商品住宅	梧州	23	0.26	22	0.24	401	4.58	-5%	-4%
	商品房	九江	58	0.64	44	0.46	1118	12.54	1%	0%
	商品房	舟山	47	0.42	46	0.37	1034	9.95	20%	26%
商品住宅	建阳	31	0.34	23	0.24	241	2.64	108%	107%	
商品住宅	新昌	12	0.23	12	0.12	152	1.98	-27%	-25%	

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