

1月15日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.47	38.33
上海	4.66	43.98
广州	1.98	29.82
深圳	3.36	28.19

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	5.23	37.63
杭州	1.58	13.89
南京	3.23	22.04
天津	2.86	24.43

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 市场降温已成共识
- 六成房企未完成销售任务
- 北京住建委否认自住变政策房
- 一线城市取消限购已在日程表上
- 住建部：鼓励开发商出租存量房源

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：张贻光 顾佩茹

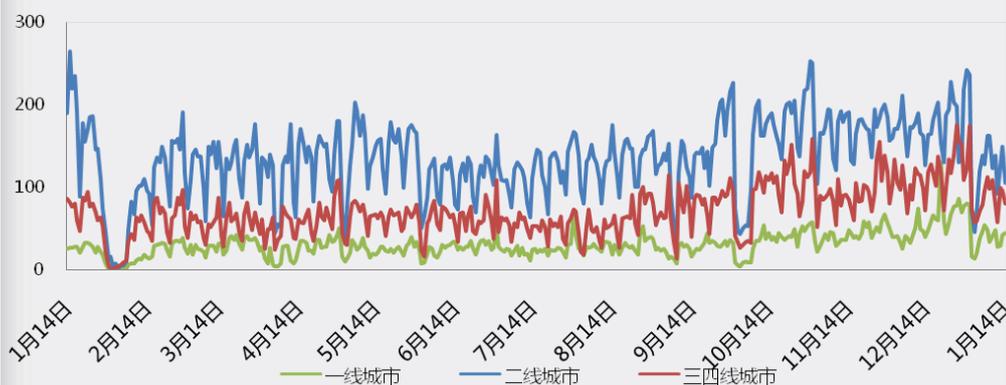
一线城市成交指数上涨

农村土地制度改革进入试点阶段

一线城市成交指数：44.32/ 二线城市成交指数：105.94/ 三线城市成交指数：80.53

市场——一线城市成交指数上涨，上海上涨 227.89%

1月14日，一线城市成交指数为44.32，环比上涨2.84点，北京上涨26.80%；二线城市成交指数为105.94，环比下跌43.60点，南宁下跌54.11%；三线城市成交指数为80.53，环比下跌15.61点，常德下跌36.78%。一线城市成交指数较昨日上涨。



土地——中关村发展集团 18.27 亿摘永丰产业基地商务地块

1月13日下午，海淀北部地区整体开发中关村永丰产业基地 HD-0402-0078 地块 B2 商务用地现场竞拍，北京中关村发展集团股份有限公司和北京中关村软件园发展有限责任公司联合体以 18.27 亿元的总价摘得，溢价率 1.5%，折合楼面价 12230.8 元/平方米。该地块截至现场竞拍前仅获得 3 次网上有效报价，最终，在竞争并不激烈的情况下中关村发展集团股份有限公司和中关村软件园发展有限责任公司联合体轻松将该地块收入囊中。

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
北京	HD-0402-0078 号	商业	14.94	18.27	12230.8	1.5%

政策——农村土地制度改革进入试点阶段 或 2017 年底完成

日前，中共中央办公厅和国务院办公厅联合印发了《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》，这标志着，我国农村土地制度改革即将进入试点阶段。试点工作将在 2017 年底完成。

据了解，《意见》遵照了党的十八届三中全会中的原则和方针，党的十八届三中全会《决定》明确了农村土地制度改革的方向和任务。具体有，在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。

【企业动态】

➤ 万达商业：配发超额配股 发行价 48 港元每股

(观点地产网) 1 月 15 日早间, 大连万达商业地产股份有限公司发布公告称, 承销商代表已于 1 月 14 日部分行使招股章程所述的超额配股权以补足国际发售的超额分配, 涉及合共 52,547,600 股 H 股, 占行使超额配股权前根据全球发售初步可供认购的发售股份总数约 8.76%。万达商业将按每股股份 48.00 港元发行及配发超额配发股份。

据悉, 上市委员会已批准超额配发股份上市及买卖。预期超额配发股份于 2015 年 1 月 21 日上午 9 时在联交所主板开始上市及买卖。而在万达商业配发及发行超额配发股份后, 公众人士将持有其已发行股本约 14.06%。

➤ 富力地产：挖墙脚后续 住建委要求提交施工文件

(地产中国网) 日前, 人民网记者报道了北京富力地产在通州金禧花园项目 7 号楼交房入住后, 楼栋主体东侧地基仍被挖开, 并开始施建打通与 8 号楼连接的地下车库的工程。因为富力地产及施工方在挖开 7 号楼地基时, 并未向征得已经入住的业主同意及出示相关施工文件。

入住后楼栋地基在被挖开施工, 富力金禧花园 7 号楼业彻底被吓着了, 并一怒之下将开发商富力地产此举投诉至北京市住建委。

今日, 富力金禧花园 7 号楼一位业主代表告诉人民网记者, 北京市住建委信访办公室回复称, 业主的投诉事项已经转交至主办部门, 住建委已经让富力地产提供相关材料, 投诉事项正在处理中, 具体处理意见有待通报。

➤ 恒基兆业：拟发行 60 亿港元五年期再融资贷款

(观点地产网) 1 月 14 日, 汤森路透旗下基点引述消息人士报道称, 恒基兆业地产有限公司正自行安排一笔 60 亿港元(7.74 亿美元)的五年期贷款, 为 2010 年签署的一笔信贷提供再融资。

报道指, 该贷款均分为定期贷款和循环信贷两部分, 利率较香港银行同业拆息加码 108 个基点。具体情况如下, 承贷 15 亿港元或以上者享牵头行兼簿记行头衔, 前端费用 115 个基点, 最高综合收益 131 个基点; 承贷 10-14.9 亿港元者享牵头行兼簿记行头衔, 前端费用 110 个基点, 综合收益 130 个基点。同时, 承贷 7.5-9.9 亿港元者享牵头行头衔, 前端费用 105 个基点, 综合收益 129 个基点; 承贷 5-7.4 亿港元者享主办行头衔, 前端费用 102.5 个基点, 综合收益 128.5 个基点; 承贷 3-4.9 亿港元者享经理行头衔, 前端费用 100 个基点, 综合收益 128 个基点。

【土地资讯】

➤ 大城市土地出让金下降 成交均价上升 13.2%

(地产中国网)日前,易居房地产研究院发布了《2014年典型城市土地成交报告年终版》。据悉,2014年在市场下行的影响下,10个典型城市土地出让金收入为8841亿元,与2013年相比下降15.4%;2014年,土地成交均价3493元/平方米,与2013年相比上升13.2%,虽然土地市场降温,但土地成交均价依然居高不下。

2014年10个典型城市土地出让金收入为8841亿元,与2013年相比下降15.4%。与近五年来其他年份相比均为上升。2013年土地出让金基数较高,在2014年市场降温的情况下,土地出让金出现下降。从近五年10个典型城市土地成交均价走势看,2011、2012年由于土地市场整体冷清,土地价格基本处于五年来的低点。2013年随着土地市场的持续活跃,企业拿地现象集中,各地一些优质地块的推出不断加剧市场竞争,促使土地价格进一步上升,价格同比增幅大幅提升。2014年,土地成交均价3493元/平方米,与2013年相比上升13.2%,虽然土地市场降温,但土地成交均价依然居高不下。

➤ 北京新挂昌平两幅混合住宅地块 总起始价 19 亿元

(观点地产网)据北京市国土资源局公示,1月13日北京新挂出两幅位于昌平的混合住宅用地,总挂牌起始价为18.96亿元。其中北京市昌平区北七家镇(未来科技城南区)CP07-0600-0022、0039、0040地块,为F2公建混合住宅用地,地块面积3.15万平方米,其中建设用地面积2.37万平方米。挂牌出让起始价为9.2亿元,竞价阶梯为460万元整,竞买保证金为2.8亿元。

据出让文件,该地块将配建建筑面积不少于7600平方米的“人才公共租赁住房”,其中CP07-0600-0022地块须配建“人才公共租赁住房”建筑面积为3200平方米,CP07-0600-0039地块须配建“人才公共租赁住房”建筑面积为2200平方米,CP07-0600-0040地块须配建“人才公共租赁住房”建筑面积为2200平方米。

➤ 数据显示 2014 土地市场分化加剧 一线城市领涨全国

(地产中国网)权威数据显示,2014年全国300个城市共推出土地135714万平方米,同比减少24%,成交102830万平方米,同比减少31%,宅地降幅高于整体。交易低迷致使2014年全国出让金同比下降28%,总额为23060亿元。全国40个大中城市中,仅9个城市高于去年同期,广州、深圳热点区域地块集中成交,出让金涨幅均在20%左右,一线城市仅上海低于去年;降幅前十城市中,北海、呼和浩特、昆明3城市延续上半年下跌趋势,同比降幅均超过65%。2014年,全国土地市场先热后冷,土地市场分化现象明显。年初全国300个城市土地出让金以44%的同比涨幅取得良好开局。随后楼市下行,土地市场也迅速降温。

典型城市 1 月 14 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	1.13		1.14		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	204	1.95	254	2.47	4014	38.33	-22%	-15%
	商品住宅	上海	553	4.51	591	4.66	5234	43.98	-6%	-7%
	商品住宅	广州	173	2.06	167	1.98	2563	29.82	-31%	-31%
	商品住宅	深圳	323	3.14	345	3.36	2886	28.19	-2%	-3%
二线城市	商品住宅	天津	245	2.78	179	1.89	3187	35.21	-9%	-11%
	商品住宅	南京	261	2.77	210	2.98	3090	33.46	-28%	-31%
	商品住宅	成都	333	3.11	—	—	3154	30.22	-27%	-27%
	商品住宅	武汉	406	4.21	465	4.64	5508	54.90	-28%	-30%
	商品住宅	杭州	151	1.94	189	1.98	2257	25.37	-53%	-53%
	商品住宅	苏州	168	1.91	168	1.91	2228	25.76	-24%	-21%
	商品住宅	石家庄	149	1.66	140	1.59	1825	20.14	-29%	-30%
	商品住宅	厦门	33	0.40	32	0.39	579	6.57	-35%	-42%
	商品住宅	南宁	350	4.56	193	2.09	2589	28.81	-35%	-30%
	商品住宅	青岛	346	3.33	341	3.24	4085	37.85	230%	194%
	商品住宅	南昌	121	1.31	96	1.09	2112	24.54	-3%	2%
	商品住宅	福州	56	0.64	32	0.44	311	3.97	-62%	-61%
	商品住宅	呼和浩特	94	1.04	66	0.77	739	8.16	22%	23%
	商品住宅	长沙	261	2.90	310	3.62	3518	38.99	-17%	-15%
	商品房	宁波	131	1.54	105	1.07	1284	14.87	-17%	-24%
	商品房	昆明	497	4.35	—	—	3899	33.29	-55%	-59%
	商品房	海口	118	1.11	—	—	877	6.86	-	-
	商品住宅	兰州	58	0.64	—	—	669	7.16	-60%	-62%
	商品住宅	贵阳	157	1.83	188	2.08	2179	23.47	-1%	-6%

(续上表) 典型城市1月14日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	1.13		1.14		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	86	1.18	89	1.20	1140	14.69	-14%	-14%
	商品住宅	泉州	16	0.23	18	0.23	312	3.69	-32%	-31%
	商品房	无锡	124	1.40	129	1.59	1786	22.49	-26%	-30%
	商品住宅	东莞	85	1.07	103	1.34	1729	20.19	-41%	-38%
	商品房	佛山	500	4.44	479	4.05	6042	50.12	5%	6%
	商品住宅	惠州	87	1.04	56	0.70	823	9.75	-32%	-32%
	商品房	吉林	82	0.74	—	—	723	6.12	-49%	-50%
	商品住宅	扬州	46	0.55	36	0.42	644	7.62	-7%	-8%
	商品住宅	汕头	25	0.24	34	0.33	290	2.86	-19%	-22%
	商品房	徐州	239	2.10	212	2.39	3232	38.07	-4%	3%
	商品住宅	常德	87	1.02	53	0.64	781	9.23	8%	14%
	商品住宅	中山	283	3.12	183	2.13	2830	31.50	-4%	-5%
	商品住宅	潍坊	68	0.81	81	0.92	1146	13.17	5%	8%
	商品住宅	泰安	58	0.73	104	1.17	549	6.52	-12%	-10%
	商品房	北海	—	—	82	0.64	1022	8.30	-11%	-15%
	商品房	连云港	138	1.50	—	—	1018	11.24	33%	29%
	商品住宅	肇庆	37	0.41	26	0.29	408	4.82	-17%	-12%
	商品住宅	韶关	16	0.21	21	0.23	257	2.95	-43%	-47%
	商品住宅	龙岩	12	0.12	20	0.18	108	1.05	-86%	-86%
	商品住宅	牡丹江	83	0.73	40	0.38	697	6.33	-29%	-22%
	商品房	安庆	20	0.22	20	0.20	387	4.32	-8%	-11%
	商品住宅	莆田	23	0.31	36	0.41	96	1.17	-81%	-83%
	商品住宅	廊坊	25	0.20	19	0.19	347	3.24	-43%	-49%
	商品房	南充	—	—	76	0.70	699	5.70	-33%	-41%
	商品住宅	三明	8	0.09	4	0.05	83	0.95	-10%	-1%
	商品住宅	南平	6	0.07	9	0.09	62	0.66	-35%	-28%
	商品住宅	梧州	38	0.47	23	0.25	417	4.75	71%	80%
	商品房	泸州	96	0.71	50	0.44	937	7.66	-18%	-23%
	商品房	九江	111	1.28	100	1.18	904	10.45	-10%	-11%
	商品房	舟山	50	0.67	26	0.19	389	5.13	-26%	-14%
商品住宅	建阳	—	—	4	0.04	4	0.04	-	-	
商品住宅	新昌	19	0.23	7	0.10	152	1.97	-6%	-16%	

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