

11月27日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	4.61	96.80
上海	3.12	84.14
广州	2.54	67.14
深圳	2.38	49.79

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	6.30	82.04
成都	0.79	31.99
南京	0.90	32.40
天津	2.69	43.37

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 26天161家上市公司高管辞职
 - 融创回应：可能对收购事项做出调整
 - 一二线土地市场回暖 开发商加快抢地
 - 未来科技城联合体底价摘北七家镇地块
 - 土改总框架方案最快年内出台 文件成型
- 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

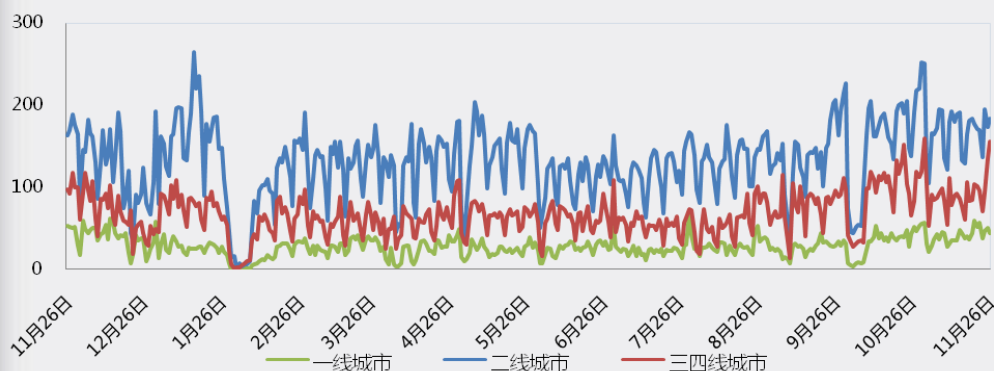
一线城市成交指数下跌

广州公积金贷款利率下调 0.25 个百分点

一线城市成交指数：44.95/ 二线城市成交指数：183.85/ 三线城市成交指数：155.12

市场——一线城市成交指数下跌，深圳下跌 27.55%

11月26日，一线城市成交指数为44.95，环比下跌6.11点，深圳下跌27.55%；二线城市成交指数为183.85，环比上涨10.89点，呼和浩特上涨107.41%；三线城市成交指数为155.12，环比上涨20.13点，常德上涨154.53%。一线城市成交指数较昨日下跌。



土地——杨浦最贵价 阳光城半年沉寂后 20 亿上海抢地

上海土拍市场于11月26日再度上演一出抢地大戏，包括招商、保利置业、金地等11家房企现身土拍会参与竞拍。竞拍地块为上海杨浦区平凉社区03F5-01(平凉街道47街坊)地块，在314次竞拍后，由阳光城旗下上海富利腾房地产开发有限公司以21.08亿的总价竞得，成交楼板价为41078元/平方米，溢价率达61.41%，刷新了上海杨浦区土地最贵单价纪录。值得注意的是，自今年初在杭州丁桥竞得一幅宅地，此次是阳光城久违土地市场后的再度出手。

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	杨浦区平凉社区 03F5-01	商办住	5.05	21.08	41708	61.41%

政策——广州公积金贷款上年结转利率下调 0.25 个百分点

11月25日据广州住房公积金管理中心通知，自11月22日起，广州公积金贷款利率和公积金存款上年结转利率均下调0.25个百分点，当日已开始执行。

根据通知，个人住房公积金存款，当年缴存的利率仍为0.35%，而上年结转的利率则从2.6%下调到2.35%。公积金贷款方面，五年以下(含五年)年利率从4%下调至3.75%，五年以上利率从4.5%下调至4.25%。广州此次个人住房公积金贷款利率下调有利于支持刚需购房者的购房需求，但由于广州公积金贷款额度紧张，很多人已难获得公积金贷款额度，因此降息对于楼市成交的刺激有限。

【企业动态】

➤ 万科：45.3 亿元中标深圳红树湾地铁上盖物业开发

(观点地产网) 11 月 27 日, 根据万科回应媒体消息称, 其已竞得深圳地铁发布的红树湾物业开发项目合作开发及 BT 融资建设标书。据悉, 中标人除万科外, 还有中国建筑一局(集团)有限公司。

根据相关材料, 万科从中将获得 49% 的权益, 中标价为 45.3 亿, 工期为 2377 天, 时间约达 6 年半, 具体合作细节还待协议正式签署时才能确定。招标公告显示, 该地块将于 2015 年 6 月 30 日开工, 2021 年 12 月 31 日竣工。

据了解, 深圳地铁红树湾站上盖物业项目位于深圳湾超级总部基地范围内, 是深圳地铁蛇口线、梅林线及机场线的交会站点上盖物业, 宗地编号为 T207-0048, 规划用地面积 6.83 万平方米, 计容积率建筑面积 41.9 万平方米, 规划限高 400 米。由深湾一路、深湾二路、白石三道、白石四道围合而成的方型区域, 开发建筑面积达 57 万平方米。

➤ 万达：有望同时登陆 AH 股 年底上市成大概率

(地产中国网) 本周大连万达集团将迎来 AH 股双喜临门: 一是 A 股的万达院线上发审会, 二是 H 股的万达商业地产 IPO 消息确定, 两家公司年底前同时上市成为大概率事件。

据证监会官网 11 月 24 日消息, 发审委将于 11 月 28 日审核万达电影院线股份有限公司、广州金逸影视传媒股份有限公司、北京昆仑万维科技股份有限公司三家企业首发申请。首发申请若获得通过, 将有望扫清年底上市的主要障碍。

万达院线今年 4 月披露的招股说明书显示, 万达院线的主营业务为影院投资建设、院线电影发行、影院电影放映及衍生业务, 而主要业务收入来自于电影票房收入、卖品销售收入等。

➤ 首创置业：将发行总票面值 4.5 亿美元永续证券

(观点地产网) 首创置业股份有限公司宣布, 于 11 月 25 日, 公司、发行人、担保人及联席牵头经办人订立认购协议, 以根据今年 2 月 10 日设立的 10 亿美元有担保中期票据及永续证券计划进行提取, 从而提呈发售及发行总票面值 4.5 亿美元的永续证券, 该等永续证券获豁免及无须受限于美国证券法的登记规定。永续证券发行人及担保人分别为首创置业旗下全资子公司 Central Plaza Development Ltd. 及 International Financial Center Property Ltd.; 联席牵头经办人为星展银行有限公司、香港上海汇丰银行有限公司、工银国际证券有限公司及渣打银行。

【土地资讯】**➤ 一二线城市土地市场有所回暖 开发商加快抢地**

（地产中国网）11月26日，竞价总次数314次，历时2小时，阳光城（000671.SZ）子公司上海富力腾房地产开发有限公司以21.08亿元竞得杨浦区平凉社区03F5-01（平凉街道47街坊）地块，楼板价达41078元/平方米，溢价61.41%。

该土地拍卖价刷新了杨浦区土地最贵单价纪录，而之前保利在该附近拿地楼板价约39000元/平方米。拍卖现场有首创、城建置业、保利置业、招商、大名城、嘉华、招商地产、华润、金地等11家企业参与了现场竞买，该土地还是非常“受宠”。

“无论是一线房企还是二线房企，都在加强土地储备，可以看出土地市场已经回暖。”RET睿意德策略顾问部总经理陈丽琳向《第一财经日报》记者表示。

➤ 昆明年度“单价地王”因无人报名竞买遭遇流拍

（观点地产网）11月26日，昆明市土地和矿业权交易中心交易2宗编号分别为KCWH2013-1、KCWH2014-1的国有建设用地。其中，编号KCWH2013-1地块因无人报名参与竞买流拍。

据悉，该地块面积4842.3平方米，约合7.27亩，兼具“城镇住宅、批发零售、住宿餐饮、商务金融、文体娱乐”等多种用地属性，地块容积率为 >1 且 ≤ 5.6 ，建筑密度(%) ≤ 60 ，绿地率(%) ≥ 20 ，地块出让年限为70/40/50；交易起价21279.06万元，每亩单价高达2926.68万元。

按照地块规划设计条件最大不超过5.6的容积率计算，该地块楼面单价约为7847.16元/平方米。据悉，该宗地底价仅次于2011年恒隆地产所竞得的市政府原址用地，单价4163万元/亩。

➤ 土地改革总框架方案接近完成 最快可能年内出台

（新浪地产网）临近年底，土地改革的推进速度正在加快。中国证券报记者获悉，土地改革的总体框架方案已接近完成，最快可能在年内出台。据悉，该方案由国土资源部牵头、多个相关部委参与制定，目前已经过多轮讨论。

同时，征地制度改革、农村集体经营性建设用地使用权入市改革、农村宅基地制度改革等三项改革的试点文件也已基本成型，有可能与土改总方案同时发布。上述三个领域，是土地改革整体框架之下的三项重点改革领域。

中央农村工作领导小组副组长、办公室主任陈锡文也在近日的“粮食安全学术研讨会”上透露，农村集体经营性建设用地入市改革试点方案正在按照相关程序报批，有望在今年年内或明年年初出台。

典型城市 11 月 26 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.25		11.26		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	396	4.13	424	4.61	10118	96.80	52%	49%
	商品住宅	上海	557	4.76	273	3.12	9820	84.14	45%	45%
	商品住宅	广州	206	2.18	208	2.54	5843	67.14	0%	0%
	商品住宅	深圳	284	3.28	224	2.38	5044	49.79	50%	58%
二线城市	商品住宅	天津	294	3.26	281	2.98	19111	83.16	296%	54%
	商品住宅	南京	326	3.83	321	3.70	8409	93.03	52%	60%
	商品住宅	成都	383	3.55	420	3.76	8237	77.15	60%	51%
	商品住宅	武汉	667	6.02	769	7.47	16073	154.88	6%	2%
	商品住宅	杭州	293	3.51	391	4.15	7522	85.44	-4%	0%
	商品住宅	苏州	238	2.85	250	3.07	5565	65.73	1%	3%
	商品住宅	石家庄	178	1.95	245	2.86	4768	53.43	38%	37%
	商品住宅	厦门	86	0.98	——	——	1725	20.53	-1%	5%
	商品住宅	南宁	285	3.04	256	2.75	6216	65.38	83%	78%
	商品住宅	青岛	291	3.08	——	——	4904	50.45	-22%	-23%
	商品住宅	长春	24	0.30	399	3.98	5472	55.10	27%	26%
	商品住宅	南昌	189	2.01	185	2.00	4104	45.72	45%	48%
	商品住宅	福州	72	0.88	100	1.10	1519	18.15	26%	27%
	商品住宅	呼和浩特	21	0.23	41	0.47	1217	12.91	30%	28%
	商品住宅	长沙	248	2.86	293	3.30	7678	85.39	-8%	-7%
	商品房	宁波	120	1.57	174	2.23	3556	43.49	8%	8%
	商品房	昆明	562	4.08	341	3.13	9601	77.31	25%	21%
	商品住宅	大连	91	0.90	140	1.34	1993	19.97	33%	32%
	商品住宅	兰州	115	1.22	131	1.50	2712	29.27	-30%	-28%
	商品住宅	贵阳	247	2.51	190	1.90	5443	58.93	0%	0%

(续上表) 典型城市 11 月 26 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.25		11.26		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	123	1.41	103	1.22	1250	15.31	62%	64%
	商品住宅	泉州	39	0.51	35	0.49	708	9.09	-27%	-21%
	商品房	无锡	232	2.51	223	2.46	4831	54.87	6%	6%
	商品住宅	东莞	425	4.54	397	4.24	4986	54.40	32%	26%
	商品房	佛山	335	2.89	404	3.22	10946	90.22	5%	0%
	商品住宅	惠州	76	0.87	72	0.84	1240	13.82	-34%	-37%
	商品房	吉林	—	—	189	1.68	2696	22.83	14%	8%
	商品住宅	汕头	29	0.30	40	0.38	530	5.51	14%	6%
	商品房	徐州	321	5.06	557	10.24	2157	28.22	-25%	-20%
	商品住宅	江门	90	1.05	79	0.86	1394	15.05	12%	11%
	商品住宅	常德	60	0.63	139	1.60	1612	17.48	45%	36%
	商品住宅	中山	202	2.30	222	2.57	5459	62.12	-15%	-14%
	商品住宅	潍坊	144	1.56	129	1.43	2445	27.17	4%	7%
	商品住宅	泰安	52	0.59	51	0.56	1055	11.83	31%	30%
	商品住宅	东营	80	1.07	33	0.44	938	12.64	17%	28%
	商品房	北海	99	0.86	95	0.80	1894	16.40	58%	70%
	商品房	连云港	74	0.84	55	0.65	1847	20.88	42%	56%
	商品住宅	肇庆	36	0.39	50	0.64	711	8.38	-40%	-37%
	商品住宅	韶关	33	0.57	32	0.52	645	9.04	-22%	-11%
	商品房	三亚	59	0.50	50	0.46	1547	13.67	104%	105%
	商品住宅	龙岩	36	0.34	89	0.91	1308	12.54	12%	2%
	商品住宅	牡丹江	25	0.26	24	0.25	597	5.35	2%	-2%
	商品房	安庆	46	0.53	19	0.22	740	8.49	13%	10%
	商品住宅	莆田	47	0.74	38	0.63	1290	15.13	-48%	-43%
	商品住宅	廊坊	230	2.20	283	2.52	1664	16.27	145%	116%
	商品房	南充	86	0.78	85	0.89	2234	20.97	73%	75%
	商品住宅	三明	22	0.26	12	0.14	193	2.06	-33%	-29%
	商品住宅	南平	7	0.08	4	0.04	135	1.30	63%	63%
	商品住宅	梧州	36	0.39	26	0.28	605	6.49	45%	42%
	商品房	泸州	115	0.96	82	0.73	2221	19.08	47%	35%
	商品房	九江	113	1.37	103	1.23	1650	20.27	-34%	-33%
	商品房	舟山	22	0.21	21	0.33	795	8.36	9%	12%
	商品房	文昌	9	0.08	1	0.01	235	1.67	-22%	-19%
	商品住宅	新昌	20	0.32	12	0.13	415	5.23	29%	31%

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