



易居企业集团·克而瑞

11月28日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	3.31	40.84
上海	2.92	45.72
广州	2.14	73.14
深圳	1.03	28.73

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	5.35	86.56
深圳	2.97	59.47
杭州	1.76	39.52
南京	3.73	75.04

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 2018年GDP修订后接近92万亿元
- 社科院：明年房价有望实现软着陆
- 延长土地承包权有利于推动乡村振兴
- 消费保持平稳增长，要看哪些指标
- 固定资产投资项目资本金管理新规出炉

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 顾凡迪

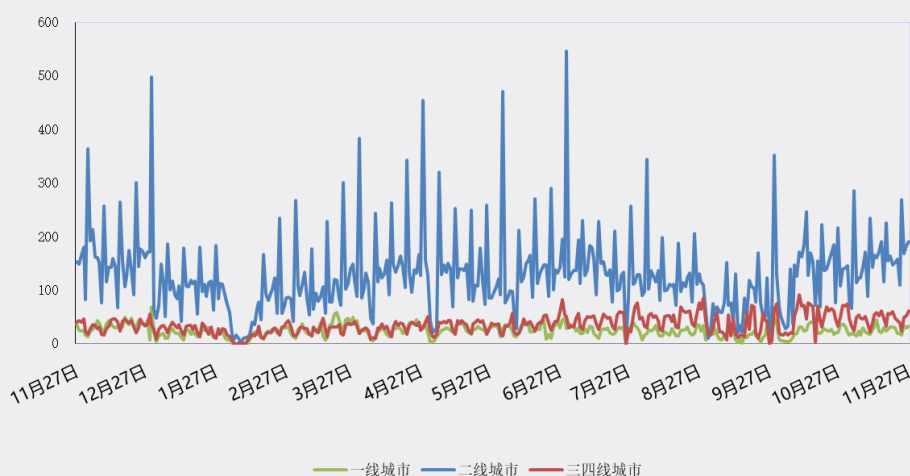
一、二线城市成交指数上涨

金融监管发力补短板 多项政策细则将出

一线城市成交指数：33.45 / 二线城市成交指数：191.24 / 三线城市成交指数：61.86

市场——一、二线城市成交指数上涨，上海上涨12.41%

11月27日，一线城市成交指数为33.45，环比上涨3.96%，上海上涨12.41%；二线城市成交指数为191.24，环比上涨7.73%，南宁上涨16.13%；三线城市成交指数为61.86，环比上涨9.70%，泰安上涨47.67%。一、二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——绿城7.86亿拿下昆明原可口可乐老厂地块 溢价率43%

11月27日，昆明高新区一宗宅地入市出让，出让面积45.76亩，交易起价约5.49亿，土地单价约1200万元/亩，楼面价约5806.9元/平方米。历经18分钟32轮竞价，绿城旗下公司成都绿城巴蜀投资有限公司以7.86亿元总价拿下该地，溢价率43%，楼面价约8308元/平方米，土地单价约1716.96万元/亩。该地块土地位于科医路和昌源中路交汇处东南侧，编号为KCG2019-1，用地面积约45.8亩，为城镇住宅用地，地块容积率1-3.1。

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
昆明	KCG2019-1	商住	6.52	7.86	8308	43%

政策——金融监管发力补短板 多项政策细则将出

多项金融监管补短板政策将渐次落地。《经济参考报》记者获悉，多部门正密集谋划一揽子举措，加码重点领域金融风险防范，全面清理整顿金融秩序。新政涉及中小银行、互联网金融、数字金融等领域。

将制定高风险金融机构风险处置的相关文件，对高风险机构实行“名单制”管理。针对新兴的数字金融热点领域，区块链、人工智能、大数据等多项金融行业标准正在加紧研究制定。

此外，互联网金融监管的长效机制也正在酝酿中。

【企业动态】

➤ 华人置业：刘銮雄夫妇对恒大充满信心 持有 10 亿美元债券

（观点地产网）11 月 28 日，据港媒报道，华人置业大股东刘銮雄及陈凯韵透过发言人表示，他们两夫妇对恒大充满信心。他们认为，恒大作为内地房企龙头，熟悉内地楼市的运作模式，整体发展前景亮丽，故除买入恒大的股票，亦会买入其债券作为长线投资。

据该发言人透露，刘銮雄及陈凯韵现时名下各自持有恒大债券，合计面值以 10 亿美元计，涵盖不同年期及票面息率。据了解，在 2019 年上半年，华人置业购入了 11 只债券，总额为 23.86 亿港元，购入的债券主要来自中国房地产行业占 96.6%及海外金融机构行业占 3.4%。

➤ 时代中国：时代邻里拟分拆上市 合资格股东每持有 2.6 股股份获派 1 股

（观点地产网）11 月 28 日，时代中国控股有限公司发布公告表示，建议将时代邻里控股有限公司分拆并于香港联合交易所有限公司主板独立上市，同时符合资格股东于有条件分派及优先发售中的保证配额基准。就优先发售的保证配额基准为合资格股东于今年 12 月 2 日（记录日期）每持有 24 股股份的完整倍数可认购一股预留股份。同时，合资格股东获得预留股份的保证配额不可转让，且概无任何未缴款配额在联交所买卖。同时，有条件分派的基准为合资格股东于记录日期每持有 2.6 股股份获派发一股时代邻里股份。另于 9 月 9 日，时代中国发布分拆物业公司赴港上市公告中称，分拆集团主要从事提供物业管理服务、非业主增值服务、社区增值服务及其他专业服务。9 月 11 日有市场消息称，路透旗下 IFR 引述知情人士透露，时代邻里计划集资 8000 万美元(约 6.24 亿港元)。据初步招股文件披露，时代邻里截至去年底止全年盈利 6416.4 万元人民币，按年上升 87.76%。截至今年 6 月底上半年，纯利 4184.5 万元人民币，按年上升 50.7%。

➤ 万科为 5 家子公司共计 81.92 亿融资提供担保

（观点地产网）11 月 27 日，万科企业股份有限公司发布公告称，为 5 家子公司共计 81.92 亿元融资提供担保。万科全资子公司广州万科置业有限公司持有北京万启绣企业管理咨询有限公司 50%的股权。北京万启绣为收购广州幸福誉五期项目，向招商银行股份有限公司广州分行申请并购贷款人民币 11.67 亿元，贷款期限为 2 年，广万置业以所持有的北京万启绣 50%股权为该笔借款提供股权质押担保，担保期限为 2 年。为满足天府万科云城北地块项目开发建设需要，操作该项目的成都万兴拟向泰康资产管理有限责任公司融资，融资本金金额不超过人民币 21 亿元，贷款期限为 5 年。公司为该笔融资提供连带责任保证担保，担保期限为债务履行期限届满之日起 2 年。为满足天府万科云城南地块项目一期开发建设需要，操作该项目的成都万隆向泰康资产融资，融资本金金额不超过人民币 13 亿元，贷款期限为 5 年。公司为该笔融资提供连带责任保证担保，担保期限为债务履行期限届满之日起 2 年。

【土地动态】

➤ 武汉年末土拍观察：78 亿 TOD 地块延期与底价卖地

（观点地产网）于 11 月 26 日、27 日，武汉计划出让 10 宗地，总起拍价达 124.7 亿。最终土拍收金仅 20.59 亿元，7 宗地出让成功，远洋、孝感锦宏、武汉光谷新城、湖北高投资产投资、湖北建工、武汉全景新地、湖北明想等各有所获，另有 2 宗地流拍、1 宗地延期出让。

原以为会是土拍市场的一个小高潮，却不料寒意连连。对此，湖北中原策略顾问中心总经理郑源滔对观点地产新媒体表示，这次土拍地块整体表现比较分化，房企拿地谨慎理性。

土地出让金大幅减少，主要在于延期出让的硚口地块起价 78.6 亿，流拍的汉口滨江地块起价 28 亿，占比较高。他分析：“从地块的基本情况来看，成交表现比较符合预期，远城区优质宅地成为房企争抢对象，溢价走高，比如前川板块 146 号地块，其他底价成交地块周边配套缺失，多是商服地块，底价成交很正常。”

➤ 击败长实、恒基 新鸿基以 422.32 亿竞得香港西九龙高铁上盖商业地

（观点地产网）11 月 27 日，据香港地政总署公布消息显示，位于九龙连翔道与柯士甸道西交界的九龙内地段第 11262 号的用地，以 422.32 亿元批予纪奥有限公司及信明（香港）有限公司，批租期为五十年。上述竞得者为出价最高的投标者，其母公司为新鸿基地产发展有限公司。除新鸿基以外，参与投标的企业还包括世祥投资有限公司（长江实业集团有限公司）及 Novel Icon Limited (Chinese Estates Holdings Limited、恒基兆业地产有限公司、利福国际集团有限公司、信和置业有限公司及 Wharf Estates Limited)。

据悉，上述九龙内地段第 11262 号的地盘面积约为 59746 平方米，指定作非工业（不包括住宅、仓库及加油站但包括酒店）用途，最低及最高的楼面面积分别为 17.64 万平方米及 29.4 万平方米。

➤ 润田建设底价 3.81 亿元摘江苏徐州 2 宗住宅用地

（观点地产网）11 月 27 日，江苏省徐州市邳州市以挂牌方式成功出让 2 宗住宅用地，邳州市润田建设有限公司最终以底价 38110.6 万元摘得。两宗地块总出让面积 115484.6 平方米，总起始价 38110.6 万元。据悉，其中地块 2019-99 地块成交价 15815.8 万元，楼面价 1500 元/平方米。该地块位于徐州邳州市南京路西、解放路北、邳新路南。出让面积为 47924 平方米，建筑密度≤20%，绿化率≥35%，建筑限高≤45 米，竞买保证金 8000 万元。

另一地块 2019-100 地块成交价 22294.8 万元，楼面价 1833 元/平方米。该地块位于徐州邳州市南京路西、解放路南、漓江路北。出让面积为 67560.6 m²，建筑密度≤28%，绿化率≥35%，建筑限高≤36 米，竞买保证金 11000 万元。

典型城市 11 月 27 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	242	3.06	196	2.27	3229	37.53	-22%	-22%
	商品住宅	上海	250	2.23	289	2.60	4877	42.79	22%	31%
	商品住宅	广州	350	3.56	189	2.13	6790	71.00	45%	40%
	商品住宅	深圳	86	0.89	129	1.29	2703	27.69	19%	21%
二线城市	商品住宅	南京	350	5.41	380	4.52	5700	65.38	-18%	-17%
	商品住宅	成都	502	6.26	565	6.92	12338	150.13	25%	24%
	商品住宅	武汉	502	5.58	862	9.97	15453	171.91	-15%	-16%
	商品住宅	杭州	458	5.03	365	3.90	8316	91.80	39%	40%
	商品住宅	苏州	219	2.58	352	4.29	5837	69.02	13%	10%
	商品住宅	南宁	717	8.41	362	3.84	12317	138.29	50%	57%
	商品住宅	青岛	512	5.71	863	9.79	9705	113.60	13%	15%
	商品住宅	福州	55	0.59	43	0.43	1348	13.35	-30%	-31%
	商品房	宁波	383	4.69	439	5.05	4986	57.90	——	——
	商品住宅	温州	244	3.14	135	1.63	4285	52.97	-14%	-16%

(续上表) 典型城市 11 月 27 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	东莞	138	1.61	135	1.51	3358	37.75	31%	24%
	商品住宅	惠州	71	0.81	73	0.83	2290	26.65	47%	45%
	商品住宅	扬州	37	0.51	—	—	1385	19.15	31%	42%
	商品住宅	汕头	93	1.07	92	1.03	1073	12.10	-25%	-26%
	商品住宅	江门	8	0.10	7	0.08	512	5.89	25%	22%
	商品住宅	泰安	85	0.96	50	0.63	1450	16.98	-4%	-9%
	商品房	连云港	170	1.89	305	3.35	3972	43.84	-2%	-4%
	商品住宅	肇庆	63	0.76	108	1.17	2559	28.97	-22%	-25%
	商品住宅	韶关	39	0.47	47	0.59	824	10.05	-15%	-17%
	商品住宅	龙岩	29	—	—	—	231	—	—	—
	商品住宅	莆田	—	—	63	0.83	677	9.15	-50%	-45%
	商品住宅	南平	9	0.08	15	0.13	240	2.37	-63%	-65%
	商品房	舟山	24	0.25	23	0.22	661	6.48	17%	29%
	商品住宅	建阳	14	0.16	11	0.13	314	3.35	79%	78%

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