



易居企业集团·克而瑞

9月04日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.87	7.29
上海	2.59	5.51
广州	1.65	4.23
深圳	1.07	3.16

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	3.41	7.60
深圳	2.12	4.24
杭州	1.02	3.05
南京	3.29	6.68

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 养老产品走向“私人定制”
- 北京历史建筑居住环境不佳 居民望修缮
- 江西：虚假申请危房补助款用来修路
- 前8月楼市调控367次 政策持续收紧
- 政策加码 房地产金融调控升级

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

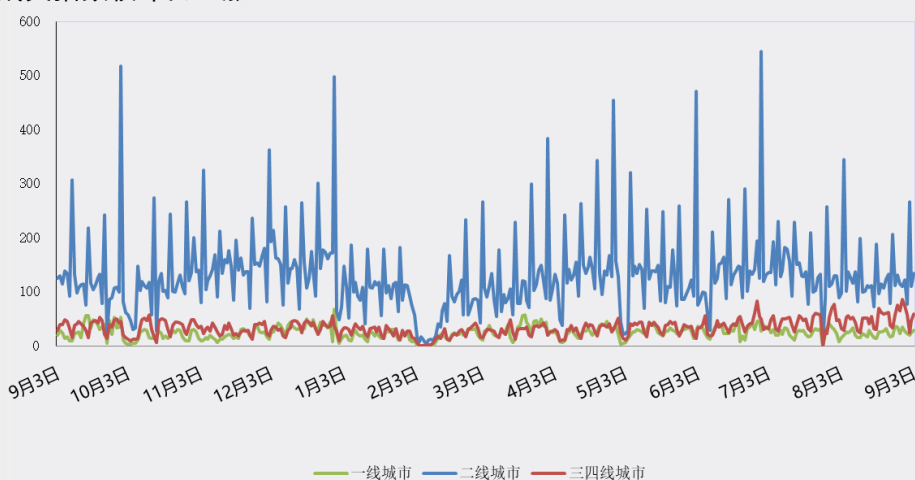
责任编辑：胡瑛杰 顾凡迪

一、二线城市成交指数上涨 前8月楼市调控高达367次 政策持续收紧

一线城市成交指数：29.10 / 二线城市成交指数：133.82 / 三线城市成交指数：58.22

市场——一、二线城市成交指数上涨，广州上涨11.92%

9月03日，一线城市成交指数为29.10，环比上涨5.68%，广州上涨11.92%；二线城市成交指数为133.82，环比上涨23.75%，青岛上涨26.63%；三线城市成交指数为58.22，环比上涨10.92%，肇庆上涨81.92%。一、二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——保利底价14.58亿元竞得苏州常熟一商住地

9月3日，苏州常熟市出让1商住地，出让面积74518㎡，楼面起价8890元/㎡。最终，常熟筑虞房地产开发有限公司（保利）以14.58亿元底价竞得该地块，楼面价8890元/㎡。

编号为2019A-019的南部新城沈青路西侧、规划庙港路北侧地块，出让面积74518㎡，土地用途为商住地块，容积率2.2，建筑面积163939.60㎡，起价14.58亿元，楼面起价8890.47元/㎡。

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
常熟	2019A-019	商住	16.39	14.58	8890	-

政策——前8月楼市调控高达367次 政策持续收紧

房地产研究机构数据显示，2019年1-8月，全国房地产调控政策高达367次，相比去年同期上涨了17%，累计次数刷新了房地产调控记录。而仅仅8月份的房地产调控政策，就多达60次。1月到7月的调控次数分别为68次、21次、15次，60次、41次、46次和56次。

与此同时，各地楼市政策的密集程度也处于历史前列。专家预计，下半年全国楼市将依然是双向调控，房价平稳的城市不排除出现宽松政策，但只要上涨明显，房地产调控肯定会加码。

【企业动态】

➤ 昌兴国际 5.47 亿售广州东方文德广场项目公司股权

（观点地产网）9月3日，昌兴国际控股（香港）有限公司发布公告称，公司间接全资附属公司广州义德向富春投资出售富春东方 55% 股权，代价为人民币 5.47 亿元（相当于约 6.07 亿港元）。公告显示，富春投资将分四笔付款，为尽量减低于完成后无法收取第四笔付款的风险，于第二笔付款后及转让富春东方的 55% 股权前，富春东方将就东方文德广场的零售店铺、办公室物业、车位及一项住宅单位（总金额约为人民币 2.49 亿元）作抵押，作为富春投资履行股权转让协议项下付款责任的担保。

据了解，富春东方为于中国成立的合资企业，由广州义德及广东森岛分别拥有 55% 及 45% 权益，主要从事物业发展、销售及租赁，并拥有位于广州东方文德广场的商业及住宅发展项目。昌兴国际表示，拟将出售事项所得款项净额及股息分派用于偿还以原有质押担保的公司若干附属公司（不包括富春东方）所结欠未偿还原有贷款及集团其他负债。

➤ 莱茵达集团及高婧娜拟减持莱茵体育不超 6% 股份

（观点地产网）9月4日，莱茵达体育发展股份有限公司公告称，公司持股 5% 以上股东莱茵达集团及一致行动人高婧娜计划减持公司股份合计不超过 77,353,435 股（即不超过公司总股本的 6.00%）。其中，以集中竞价方式减持的股份不超过 25,784,478 股（即不超过公司总股本的 2.00%），将在本减持计划公告之日起十五个交易日后的一百八十天内进行，且在任意连续九十个自然日内，减持股份的总数不超过公司总股本的 1.00%；以大宗交易方式减持的股份不超过 51,568,957 股（即不超过公司总股本的 4.00%），将在本减持计划公告之日起三个交易日后的一百八十天内进行，且在任意连续九十个自然日内，减持股份的总数不超过公司总股本的 2.00%。公告显示，减持前，莱茵达集团及一致行动人高婧娜共持有 23.95% 上市公司股份，减持原因系由于自身资金需要。

➤ 万科前 8 月合同销售 4263.2 亿元 单月新增项目 28 个

（观点地产网）9月3日，万科企业股份有限公司发布公告称，2019 年 1-8 月份公司累计实现合同销售面积 2740.9 万平方米，合同销售金额 4263.2 亿元，同比增长 9.8%。其中，万科在 2019 年 8 月份，实现合同销售面积 277.4 万平方米，合同销售金额 441.3 亿元。据了解，2019 年 7 月份销售简报披露以来，公司新增加开发项目 28 个，万科权益地价 315.47 亿元。值得注意的是，2019 年 7 月份销售简报披露以来，公司无新增物流地产项目。

万科 2019 年上半年实现营业收入 1393.2 亿元，同比增长 31.5%；实现归属于上市公司股东的净利润 118.4 亿元，同比增长 29.8%。上半年，该集团的房地产业务实现销售金额 3340.0 亿元，同比增长 9.6%。

【土地动态】

➤ 首进湖南岳阳 澳海集团 4.79 亿连拿 2 宗商住地

(观点地产网) 9 月 3 日, 湖南岳阳一宗商住地入市交易, 地块最后由澳海集团旗下长春澳瀚房地产开发有限公司与岳阳市交通建设投资集团有限公司以溢价 100 万元共同竞得, 成交总价 1.25 亿。上述地块编号为岳土网挂 (2019) 09 号, 位于龙山管理处范围内, 赶山路以北, 占地面积 4.17 万平方米 (约 63 亩), 容积率不大于 1.01, 起始价 1.24 亿元。此外, 于 9 月 2 日, 澳海集团还以 3.79 亿元竞得上述地块的另一宗临近地块, 该地块编号为岳土网挂 (2019) 08 号, 溢价率 1.88%。该地块位于龙山管理处范围内, 赶山路以南, 占地面积 9.25 万平方米 (约 139 亩, 含绿地面积 8097 平方米), 地块容积率不大于 1.8, 起始价 3.72 亿元。

➤ 金辉置业中标长沙望城双限地 总价 8.71 亿元

(观点地产网) 9 月 3 日, 湖南省长沙市望城区 019 号“限房价、竞地价”地块通过现场摇号的方式确定最终竞得者。长沙金辉置业有限公司获得该地块, 住宅 (毛坯) 销售均价不超过 7200 元/平方米。于 8 月 23 日, 该地块经过 26 轮竞价, 达到最高限价 87148 万元, 遭遇“熔断”。而今日参与现场摇号的还有湖南珠江实业投资有限公司。[2019]望城区 019 号地块位于月亮岛街道月亮谷与谷山路交叉口西南角, 规划为商业、住宅用地, 出让面积 105,625.34 平方米, 容积率 ≤ 3.0 。起始价为 69720 万元, 住宅 (毛坯) 销售均价不超过 7200 元/平方米。该地块项目建设须符合安居型住宅管理有关要求, 普通商品住宅户型面积 144 平方米以下的户型不少于 80%, 优先首套刚需群体购买。配套幼儿园等按规划条件要求执行。金辉置业相关负责人表示, 该地块临近学校, 预计打造以刚需为主的产品。

➤ 华侨城 3.1 亿竞得成都大邑 3 宗涉宅地块 总面积 158 亩

(观点地产网) 9 月 3 日, 四川成都市大邑县成功出让三宗建设用地, 总出让面积 158.2 亩, 总起价 3.1 亿元。最终, 三宗地全部由成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司 (华侨城地产) 底价竞得, 成交楼面地价分别为 2000 元/㎡、2000 元/㎡和 2600 元/㎡, 成交总价为 3.1 亿元。据了解, 一号宗地位于大邑县安仁镇, 土地用途为商兼住地块, 出让面积 48.1 亩, 最大容积率 1.2, 可开发体量约 3.8 万㎡, 可兼容不超过 50% 的住宅, 起拍单价 160 万元/亩, 折合楼面地价 2000 元/㎡, 起始总价 7693.7 万元。二号宗地位于安仁镇北部片区, 土地用途为商兼住地块, 出让面积 57.9 亩, 最大容积率 1.2, 可开发体量约 4.6 万㎡, 可兼容不超过 50% 的住宅, 起拍单价 160 万元/亩, 折合楼面地价 2000 元/㎡, 起始总价 9259.4 万元。三号宗地位于安仁镇北部片区, 土地用途为纯住宅用地, 出让面积 52.2 亩, 最大容积率 1.5, 可开发体量约 5.2 万㎡, 起拍单价 260 万元/亩, 折合楼面地价 2600 元/㎡, 起始总价 1.36 亿元。

典型城市 9 月 03 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	9.02		9.03		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	120	1.69	228	2.87	637	7.29	296%	350%
	商品住宅	上海	296	2.41	320	2.59	683	5.51	53%	53%
	商品住宅	广州	139	1.47	149	1.65	403	4.23	-7%	-5%
	商品住宅	深圳	105	1.01	116	1.07	334	3.16	9%	5%
二线城市	商品住宅	南京	349	3.47	568	6.83	1166	13.32	41%	45%
	商品住宅	成都	424	5.30	502	5.62	964	11.35	-27%	-24%
	商品住宅	武汉	360	4.04	478	5.34	1313	14.78	-27%	-27%
	商品住宅	杭州	90	1.22	303	3.54	401	4.85	-54%	-53%
	商品住宅	苏州	213	2.76	203	2.48	495	6.13	-7%	-6%
	商品住宅	南宁	599	7.01	508	5.42	1257	14.11	92%	106%
	商品住宅	青岛	272	3.26	360	4.13	754	8.82	-1%	-5%
	商品住宅	福州	140	1.51	155	1.66	345	3.70	91%	118%
	商品住宅	温州	94	1.27	220	2.78	359	4.60	24%	27%

(续上表) 典型城市 9 月 03 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	9.02		9.03		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	67	0.82	77	0.82	196	2.19	-46%	-45%
	商品住宅	惠州	47	0.60	55	0.65	134	1.64	-31%	-33%
	商品住宅	扬州	33	0.43	58	0.77	101	1.32	-47%	-47%
	商品住宅	汕头	21	0.29	30	0.36	63	0.80	-35%	-32%
	商品住宅	江门	2	0.02	3	0.03	5	0.05	——	——
	商品住宅	泰安	124	1.47	68	0.84	286	3.46	-7%	-4%
	商品房	连云港	373	4.17	328	4.01	846	9.90	93%	90%
	商品住宅	肇庆	66	0.71	119	1.30	205	2.25	——	——
	商品住宅	韶关	44	0.50	49	0.53	100	1.12	-32%	-29%
	商品住宅	莆田	27	0.35	35	0.43	109	1.40	11%	8%
	商品住宅	南平	12	0.12	18	0.17	37	0.36	6%	13%
	商品住宅	梧州	13	0.16	119	1.30	151	1.66	13%	9%
	商品房	舟山	38	0.31	19	0.15	76	0.61	29%	8%
	商品住宅	建阳	5	0.06	7	0.08	16	0.19	14%	20%

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