



易居企业集团·克而瑞

9月20日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	—	28.84
上海	2.04	32.28
广州	1.68	29.87
深圳	1.16	14.18

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	—	42.96
深圳	2.95	30.52
杭州	1.51	19.47
南京	3.80	49.99

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 调控从严 房价没随交易量涨
- 上海自贸试验区国别中心理事会成立
- 房地产“银根”紧锁 涨幅全面放缓
- 央地政策齐发严防资金违规流入房地产
- 李宇嘉：楼市是萎靡不振还是韧性依旧？

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

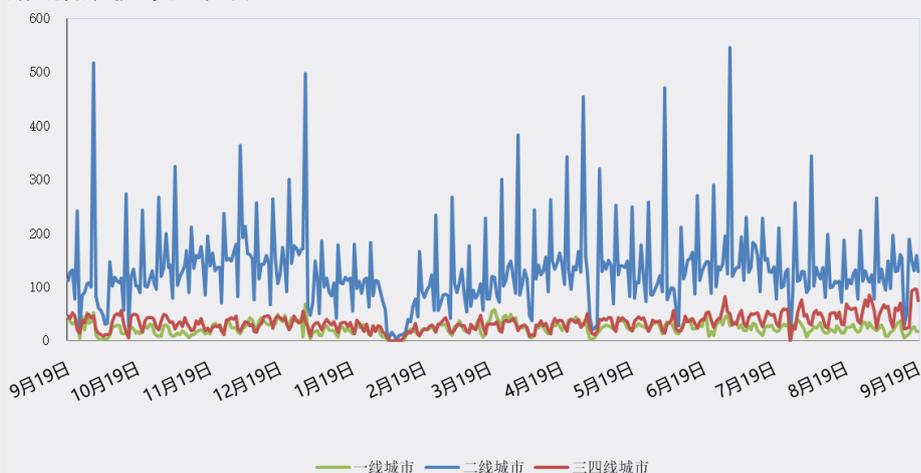
## 一、二线城市成交指数下跌

余杭人才新政策

一线城市成交指数：17.40/ 二线城市成交指数：128.70 / 三线城市成交指数：74.84

## 市场——一、二线城市成交指数下跌，广州下跌 23.80%

9月19日，一线城市成交指数为17.40，环比下跌0.50%，广州下跌23.80%；二线城市成交指数为128.70，环比下跌30.92%，青岛下跌8.87%；三线城市成交指数为74.84，环比下跌20.48%，泰安下跌39.71%。一、二、三线城市成交指数较昨日下跌。



## 土地——盈顺通实业 18.79 亿元夺宁波宅地 溢价率 29.25%

9月19日，宁波鄞州区出让1宗宅地。最终，经过67轮竞价，深圳市盈顺通实业有限公司以总价18.79亿元竞得，楼面价15510元/平方米，溢价率29.25%。据了解，地块为鄞州区GX05-01-08地块，出让面积5.5万平方米，用途为住宅，容积率2.2，建筑面积12.13万平方米，起拍14.54亿元。此前9月16日，宁波市东部新城核心区一宗商住地入市出让，编号为块甬土资告[2019]18003号。

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
宁波	鄞州区 GX05-01-08	住宅	12.13	18.79	15510	29.25%

## 政策——余杭人才新政策！购房最高补贴 120 万 租房每月 4000 元

浙江在线-住在杭州网9月18日讯（浙江在线记者 刘庆）为更好吸引留住各类高层次人才来余杭创新创业，上周余杭出了新的人才政策，博士补贴5万、硕士补贴3万、本科1万，毕业7年都有效。很多人才都被这个政策所吸引。根据关于印发《余杭区支持人才创新创业财政政策实施细则（保障服务类）》的通知（余人才办[2019]4号）、《余杭区人才住房保障实施办法》（余人才办[2015]6号）、余杭区人才购（租）房补贴发放操作办法（余人才办[2017]9号）等文件规定，公布了余杭区高层次人才购房补贴、租赁补贴受理工作相关事项的细则。

## 【企业动态】

## ➤ 证监会受理中航善达收购招商物业 100%股权申请

(观点地产网) 9月19日,中航善达股份有限公司发布公告称,中国证监会依法对其提交的《上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了审查,认为该申请材料齐全,符合法定形式,决定对该行政许可申请予以受理。中航善达称,其发行股份购买资产事项尚需经中国证监会核准以及国家市场监督管理总局对本事项涉及的经营集中申报审查通过后方可实施,能否获得中国证监会核准以及经营集中审查通过尚存在不确定性。4月15日早间,招商蛇口宣布,拟筹划支付现金协议受让中航国际控股中航善达22.35%股份,约为149,087,820股。同时,中航善达通过非公开发行股份认购招商蛇口持有的招商物业100%股权。

截至评估基准日2019年3月31日,招商物业100%股权的评估值为29.9亿元。参考经国资委备案的评估结果,经各方协商一致,招商物业100%股权最终交易价格为29.9亿元。

## ➤ 保利 35.5 亿夺广州荔湾区冷冻厂宅地 花都两宅地流拍

(观点地产网) 9月19日,广州出让3宗宅地,分别位于花都区府、汽车城板块以及荔湾冷冻厂片区,总出让面积23.21万㎡。最终,花都两宗宅地遭流拍;保利则以总价35.5亿元获得荔湾区南岸路、珠江东侧冷冻厂地块,折合楼面价4.25万元/㎡,成为荔湾区最高楼面价地块。保利竞得地块为二类居住用地兼容商业金融用地,出让面积3.77万㎡,可建设用地面积2.99万㎡,容积率2.8,计容建面8.36万㎡,起价30.15亿元,起拍楼面价3.61万元/㎡,为广州起拍价最高地块。而流拍的花都区2宗宅地分别为工业大道南三地块一期地块、商业大道北一地块。前者位于花都区工业大道以南,出让面积15.37万㎡,可建设用地面积6.24万㎡,容积率2.8,计容建面17.48万㎡,地块挂牌起价约22亿元,楼面价约1.26万元/㎡。该地块设置了最高限制地价,为29.88亿元,楼面价为1.71万元/㎡,广州北站周边片区将诞生10万+人口的居住新城。

## ➤ 万科与大连签署深化合作协议 预计总投资 450 亿

(观点地产网) 大连本地媒体9月17日报道,大连市政府与万科集团在棒棰岛宾馆签署深化合作协议,合作项目预计总投资450亿元。据了解,在去年4月,万科集团与大连市政府签署了《战略合作框架协议》。根据协议,万科集团将大连作为长期布局的重点战略区域以及深耕的重点城市,积极推动轨道+物业开发、历史文化街区保护利用、新兴产业双创中心、冰上运动及相关产业示范基地等项目落地,助力大连高质量发展。在框架协议签订之时,大连市长谭成旭与万科董事会主席郁亮、高级副总裁刘肖就加强旧楼改造、美丽乡村建设、社会养老服务、现代物流等方面的合作达成共识。彼时,郁亮表示,万科将继续加大布局力度,创新合作模式,不断拓展双方合作交流的深度与广度。

## 【土地动态】

## ➤ 南京公用引入上海盛炯共同开发南京江宁区宅地

(观点地产网) 9月19日,南京公用发展股份有限公司发布公告称,其全资子公司南京中北盛业房地产开发有限公司与上海盛炯实业发展有限公司签署了《关于南京市 NO.2019G54 地块项目合作开发协议》,共同设立南京北盛置业有限公司,注册资本 2000 万元。按照同股同权的原则,中北盛业拟对项目公司提供不超过 5.57 亿元股东借款;上海盛炯拟对项目公司提供不超过 3.72 亿元股东借款。据了解,此前 8 月 29 日,南京中北盛业房地产开发有限公司参加了南京市国有建设用地使用权公开出让竞拍,以总价 8.65 亿元竞得编号为 NO.2019G54 土地使用权。

地块为二类居住用地,位于江宁区江宁街道宁桥南路以西、纬五路以北,总用地面积 43211.72 平方米,出让面积 43211.72 平方米,用地性质为二类居住用地,容积率  $1.0 \leq R \leq 2.0$ ,限高 60 米。

## ➤ 盈顺通实业 18.79 亿元夺宁波宅地 溢价率 29.25%

(观点地产网) 9月19日,宁波鄞州区出让 1 宗宅地。最终,经过 67 轮竞价,深圳市盈顺通实业有限公司以总价 18.79 亿元竞得,楼面价 15510 元/平方米,溢价率 29.25%。据了解,地块为鄞州区 GX05-01-08 地块,出让面积 5.5 万平方米,用途为住宅,容积率 2.2,建筑面积 12.13 万平方米,起拍 14.54 亿元。

此前 9 月 16 日,宁波市东部新城核心区一宗商住地入市出让,编号为块甬土资告[2019]18003 号。最终,该地块由宁波东部新城开发投资集团有限公司以底价 9.11 亿元竞得,楼面价 11100 元/平方米。

## ➤ 广州再推地 南沙灵山岛尖一商住地 10.5 亿挂牌

(观点地产网) 9月19日,广州公共资源交易中心公告披露,将挂牌出让南沙 1 宗商住地,编号为 2019NJY-12,挂牌截至时间为 10 月 24 日。

上述地块位于南沙区横沥镇灵山岛尖 C1-25-02 地块,用地面积 38408 平方米,计容总建筑面积 96020 平方米,起始价 10.5 亿元,起拍楼面价 10981 元/平方米。

另外,地块设定最高限制地价为 15.3 亿元,当报价达到最高限制地价后,竞价方式转为竞配建人才公寓(住宅)和企业自持计容总建筑面积。

当有两个或两个以上竞买人报出自持面积为 100%后,停止网上竞价,改为摇号确定竞得人,所有接受 100%自持面积的竞买人参加摇号,摇号时间为限时竞价后 3 个工作日内;企业自持部分作为租赁物业,须整体确权(只办理一个不动产权证),不得销售,持有年限与土地出让年限一致。9月18日,广州挂牌 9 宗土地,起拍总价超 114 亿元。其中 4 宗为宅地,起拍总价约 110.92 亿元,土地面积合计 26.66 万平方米,分别位于海珠、白云、天河及从化。

典型城市 9 月 19 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	9.18		9.19		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	上海	219	1.82	233	2.04	3909	32.28	32%	28%
	商品住宅	广州	201	2.21	158	1.68	2787	29.87	-23%	-22%
	商品住宅	深圳	103	1.00	123	1.16	1470	14.18	-25%	-23%
二线城市	商品住宅	南京	515	6.11	245	2.98	5283	60.42	56%	61%
	商品住宅	成都	644	7.77	491	5.92	7373	87.58	-10%	-9%
	商品住宅	武汉	742	8.72	761	8.63	9285	106.12	-16%	-15%
	商品住宅	杭州	280	3.23	247	2.94	4984	59.76	38%	36%
	商品住宅	苏州	217	2.79	304	3.81	3769	47.64	-5%	0%
	商品住宅	南宁	377	4.26	—	—	5146	56.71	23%	23%
	商品住宅	青岛	649	6.99	579	6.37	7873	87.29	46%	34%
	商品住宅	福州	167	1.59	143	1.37	1817	18.26	42%	43%
	商品住宅	温州	392	4.67	339	3.98	4311	52.63	51%	49%

(续上表) 典型城市 9 月 19 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	9.18		9.19		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	147	1.64	160	1.90	2256	25.37	-3%	-3%
	商品住宅	惠州	85	0.98	95	1.09	1317	15.73	6%	3%
	商品住宅	扬州	67	0.89	39	0.54	836	11.24	-15%	-14%
	商品住宅	汕头	52	0.67	41	0.50	762	9.46	13%	11%
	商品住宅	江门	16	0.19	12	0.12	162	2.02	7%	15%
	商品住宅	泰安	170	2.04	94	1.23	1867	23.30	21%	24%
	商品房	连云港	432	4.60	449	4.69	5670	62.52	74%	76%
	商品住宅	肇庆	193	2.23	133	1.44	1831	20.56	1189%	1230%
	商品住宅	韶关	47	0.58	47	0.59	664	8.00	-27%	-17%
	商品住宅	莆田	170	2.15	25	0.37	934	11.71	47%	51%
	商品住宅	南平	15	0.13	9	0.08	239	2.26	15%	16%
	商品住宅	梧州	81	0.96	69	0.77	1080	12.19	64%	63%
	商品房	舟山	39	0.37	30	0.30	553	4.70	-7%	-5%
	商品住宅	建阳	6	0.07	5	0.06	115	1.34	-24%	-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