



易居企业集团·克而瑞

7月10日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	3.22	26.40
上海	—	16.64
广州	1.76	15.90
深圳	0.75	9.99

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	3.99	30.71
深圳	2.36	20.29
杭州	1.42	11.55
南京	2.53	17.68

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 网易4.17亿元摘得上海一宗商办用地
- 防高空抛物 要怎样的“楼主”
- 凯德与建业的河南围城
- 楼市“前高后低”分化加剧
- 7月首周银保监会300万罚单剑指涉房贷款

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

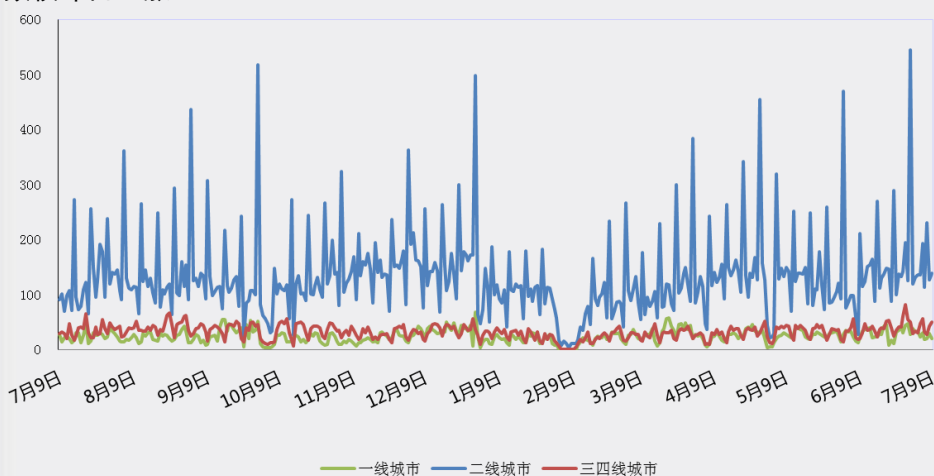
二、三线城市成交指数上涨

楼市“前高后低”分化加剧

一线城市成交指数：20.40 / 二线城市成交指数：138.69 / 三线城市成交指数：50.13

市场——二、三线城市成交指数上涨，福州上涨51.82%

7月9日，一线城市成交指数为20.40，环比下跌8.32%，北京下跌3.42%；二线城市成交指数为138.69，环比上涨11.17%，福州上涨51.82%；三线城市成交指数为50.13，环比上涨7.26%，莆田上涨16.49%。二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——成都邛崃市1宗地揽金3.8亿 楼面价3306元/平创新高

7月9日，成都邛崃市成功出让一宗住兼商用地，净用地面积45950.88平方米（合约68.93亩），起始楼面地价为2999.9991元/平方米。最终，该地块由蒲江县高宇中鑫海置业有限公司以总价3.8亿元竞得，成交楼面价3306元/平方米，溢价率10.2%，该宗地位于邛崃市邛崃大道东侧、十方国际北侧，土地用途为住兼商用地，净用地面积45950.88平方米（合约68.93亩），计算容积率2.5，可开发体量为11.48772万平方米。

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
成都	-	商住	-	3.8	3306	10.2%

政策——楼市“前高后低”分化加剧 部分城市隐现“新库存”风险

今年上半年，中央重申“房住不炒”的政策主基调，落实因城施策、城市主体责任长效机制。地方“因城施策”有收有放，市场成交“前高后低”，各线城市分化加剧。分析人士指出，下半年政策仍将以稳为主，但房地产市场面临进一步规模调整，同时应当警惕部分三四线出现新的库存风险。

2019年上半年，针对房地产行业，从中央到地方、从需求管理到供给管理，都体现出了高度的政策协同，中央层面多次强调“房住不炒”，各地政府根据形势变化及时跟进政策，因城施策以确保市场平稳运行。

【企业动态】

➤ 深交所问询金科股份 有关上市公司 8.47 亿购关联方资产事项

(观点地产网) 7月10日, 深交所发布关于金科地产集团股份有限公司的关注函, 针对后者全资子公司重庆金科房地产开发有限公司拟受让重庆中科建设(集团)有限公司、重庆润凯商业管理有限公司分别持有的重庆星坤房地产开发有限公司 51%和 49%的股权的事项。据了解, 本次交易对价合计不超过 84,743.49 万元, 其中股权转让价款不超过 68,027.32 万元, 星坤地产应付中科建设及其关联方款项合计 16,716.17 万元。由于中科建设为金科股份实际控制人黄红云先生之弟黄一峰先生控制的企业, 本次交易构成关联交易。金科股份董事张强先生、独立董事姚宁先生对上述交易事项提出反对意见。其次, 本次交易涉及的第 6 期项目土地因拆迁原因尚未交付和办理相应权证, 如不考虑第 6 期项目土地使用权, 星坤地产净资产评估值为 49,721.03 万元, 评估增值 44,053.08 万元, 增值率为 777.23%; 如考虑第 6 期项目土地使用权, 星坤地产净资产评估值为 68,027.32 万元, 增值率为 1,100.21%。

➤ 时代中国拟发行 4 亿美元优先票据 利率 6.75%期限 4 年

(观点地产网) 7月10日早间, 时代中国控股有限公司宣布拟发行一笔美元优先票据。

该票据本金金额 4 亿美元, 利率 6.75%, 期限为于 2023 年到期。目前, 时代中国已经与 UBS AG 香港分行、德意志银行新加坡分行、海通国际证券有限公司、Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited (美银美林)、中信银行(国际)有限公司、兴证国际证券有限公司、Citigroup Global Markets Limited、香江证券有限公司及香港上海汇丰银行有限公司就票据发行订立购买协议。时代中国预计, 票据发行所得的款项净额约为 3.94 亿美元, 并将用作若干现有债务再融资及一般企业用途。最近, 美元债正成为最受开发商们欢迎的融资渠道, 中海、世房、旭辉、时代、龙光等房企都在近期公布了相关发行计划。

➤ 佛山南海三山新城 42.78 亿元挂牌 11 万平商住地块

(观点地产网) 7月9日, 佛山南海三山新城挂牌一宗商住地块, 编号为 TD2019(NH)WG0014, 出让面积为 111401.27 m², 起始价达 42.78 亿元, 预计于 8 月 8 日上午 10 点出让。据了解, TD2019(NH)WG0014 号宗地名为南海区桂城街三山科丰路地块, 位于三山科丰路以东, 出让面积为 111401.27 m², 最大容积率为 3.2。本宗地块采用“先竞地价后竞租赁住房建筑面积”的方式进行竞价。首先为竞地价阶段, 地块起拍价 42.78 亿元, 增价幅度 4300 万元, 最高限制地价 54.54 亿元, 折合楼面价 15300 元/m²; 达到最高限价后转为竞租赁住房建筑面积, 阶梯≥2000 m², 最高限制 15 万 m²。此外, 出让文件显示, 整宗地分为 A、B、C 三区, 其中 B 区西南角要求配建一所幼儿园, 建面≥4860 m²。同时, 该项目须配建一个计容建面不少于 1 万 m² 的社区活动中心。扣除幼儿园和社区活动中心的配建建面, 计算地块起拍楼面价约 12522 元/m², 封顶楼面价约 15966 元/m²。

【土地动态】

➤ 赣州蓉江新区一商住地 10.41 亿元成交 溢价率 125%

(观点地产网) 7月9日,江西赣州蓉江新区 B05-01 地块成功出让,竞得人为赣州民秀置业有限公司+赣州润达置业发展有限公司联合体,成交价格 10.14 亿元,溢价率 125.37%,成交楼面价约 6335 元/平方米。资料显示,赣州民秀置业实际控制人赣州城市投资控股集团有限责任公司;赣州润达置业的单一大股东为北京中瑞元海商业投资管理有限公司。该次土拍有 14 家房企出价,共经过 215 轮竞拍后,由本土房企润达置业与民秀置业联合以 10.14 亿元竞得。据出让公告披露,该地块位于新时代大道东侧,佳景路南侧。地块用途为城镇住宅、零售商业用地,土地面积为 10 万平方米,容积率 1.6,建筑密度 25%,绿地率 35%。地块规定,该宗地新建商品住宅项目用地应集中配建不少于计容总建筑面积 10%的人才住房,与商品住宅项目同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用,并按精装房的标准建成后无偿移交人才住房运营平台。

➤ 佛山南海三山新城 42.78 亿元挂牌 11 万平商住地块

(观点地产网) 7月9日,佛山南海三山新城挂牌一宗商住地块,编号为 TD2019(NH)WG0014,出让面积为 111401.27 m²,起始价达 42.78 亿元,预计于 8 月 8 日上午 10 点出让。TD2019(NH)WG0014 号宗地名为南海区桂城街三山科丰路地块,位于三山科丰路以东,出让面积为 111401.27 m²,最大容积率为 3.2。本宗地块采用“先竞地价后竞租赁住房建筑面积”的方式进行竞价。首先为竞地价阶段,地块起拍价 42.78 亿元,增价幅度 4300 万元,最高限制地价 54.54 亿元,折合楼面价 15300 元/m²;达到最高限价后转为竞租赁住房建筑面积,阶梯≥2000 m²,最高限制 15 万 m²。

➤ 东莞虎门 14.7 亿成交两宗地 华侨城 7.06 亿+配建 10%落一子

(观点地产网) 7月9日,广东东莞市虎门镇出让两宗地,编号分别为 2019WG020、21 号,均位于赤岗社区,出让总面积 4.08 万平方米,总起价 10.29 亿元。最终,两宗地顺利成交,成交总价 14.7 亿元。其中,2019WG021 地块,由深圳华侨城房地产公司以 7.06 亿元+配建 10%竞得,楼面价达 2 万元/平方米。根据要求,配建 10%是指中标的开发商,后续要在商品房的总建筑面积中拿出 10%的商品房,无偿交给虎门镇政府。2019WG021 地块为城镇住宅用地、商服用地(R2 二类居住用地),出让面积 1.96 万平方米,容积率 2.0,起拍价 4.94 亿元,起拍楼面价约 1.26 万元/平方米,终次报价区间为 7.06-7.09 亿元。另外,2019WG020 地块已当天上午成功出让,经过逾 80 轮报价,被东莞市旗山投资发展有限公司(东实集团旗下子公司)以总价 7.64 亿元+配建 7%拿下,实际楼面价达 1.94 万元/平方米。根据要求,配建 7%是指中标的开发商,后续要在商品房的总建筑面积中拿出 7%的商品房,无偿赠送给虎门镇政府。

典型城市 7 月 9 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	7.08		7.09		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	318	3.33	282	3.22	2545	26.40	27%	22%
	商品住宅	上海	291	2.62	—	—	1844	16.64	48%	50%
	商品住宅	广州	118	1.29	156	1.76	1430	15.90	-12%	-9%
	商品住宅	深圳	88	0.83	82	0.75	1041	9.99	-11%	-10%
二线城市	商品住宅	南京	306	4.02	935	10.12	3038	35.32	214%	209%
	商品住宅	成都	640	7.28	717	7.77	4566	52.43	—	—
	商品住宅	武汉	494	5.19	565	6.26	7495	81.34	53%	50%
	商品住宅	杭州	175	2.43	216	2.80	2699	32.84	85%	86%
	商品住宅	苏州	361	4.68	319	3.80	2849	36.60	47%	57%
	商品住宅	南宁	537	6.17	232	2.81	3042	31.58	44%	36%
	商品住宅	青岛	466	5.53	393	4.61	3289	38.74	48%	52%
	商品住宅	福州	53	0.53	79	0.81	740	7.25	35%	25%
	商品住宅	温州	182	2.19	171	2.18	1007	12.22	100%	97%

(续上表) 典型城市 7 月 9 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	7.08		7.09		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	115	1.29	163	1.78	1172	12.99	12%	10%
	商品住宅	惠州	129	1.49	119	1.35	537	6.08	43%	36%
	商品住宅	扬州	61	0.76	110	1.41	421	5.42	8%	13%
	商品住宅	汕头	70	0.86	52	0.67	425	5.26	-2%	1%
	商品住宅	泰安	87	1.08	65	0.82	795	9.70	-4%	-6%
	商品住宅	莆田	79	0.97	86	1.13	1053	13.37	76%	79%
	商品住宅	廊坊	32	0.32	49	0.50	240	2.45	-29%	-24%
	商品住宅	南平	13	0.12	7	0.06	80	0.78	-25%	-25%
	商品住宅	梧州	11	0.15	61	0.66	287	3.21	—	—
	商品房	舟山	26	0.22	—	—	188	1.44	-10%	-24%
商品住宅	建阳	6	0.07	7	0.07	55	0.61	10%	-1%	

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