



易居企业集团·克而瑞

11月13日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.95	13.96
上海	1.09	12.27
广州	0.10	11.97
深圳	0.31	7.17

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	4.78	36.00
深圳	1.86	13.20
杭州	1.00	7.97
南京	1.92	16.23

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 江苏新政：明年起苏北5市城镇户口通迁
- 政策收紧债务紧逼 多家房企出售资产
- A股首例“破面值”退市股诞生
- 40城土地出让金2016年来首次同比下降
- 景瑞控股：富贵“变”中求？

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

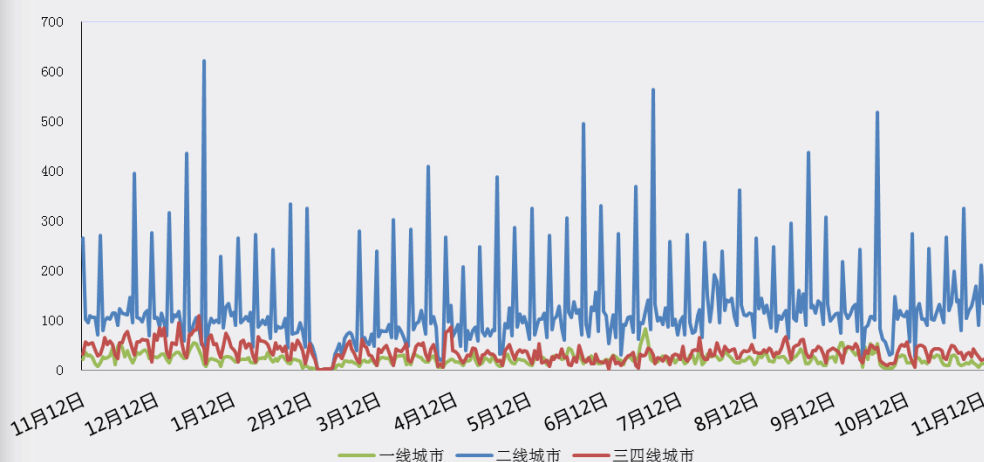
一、三线城市成交指数上涨

天津：住房租赁网签备案征求意见

一线城市成交指数：12.28/ 二线城市成交指数：134.50/ 三线城市成交指数：21.23

市场——一、三线城市成交指数上涨，北京上涨6.48%

11月12日，一线城市成交指数为12.28，环比上涨0.10%，北京上涨6.48%；二线城市成交指数为134.50，环比下跌77.24%，宁波下跌7.80%；三线城市成交指数为21.23，环比上涨2.39%，韶关上涨58.73%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——亿达中国9.54亿摘得合肥一宗宅地 溢价率23.4%

11月9日，安徽合肥公共资源交易中心发布公告称，合肥市肥东县FD18-17地块被合肥亿达智慧科技城发展有限公司（亿达中国）摘下，成交价9.54亿元，溢价率23.40%。肥东县FD18-17地块位于肥东县店埠镇日出路与闻水路交口东南角，规划用途为居住用地，土地面积10.96万平方米（164.430亩），容积率1-2，绿地率不小于40%，建筑密度不大于20%。该地块起价7.73亿元，约合470.00万元/亩，成交价9.54亿元，约合580万元/亩。

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
合肥	肥东县FD18-17地块	住宅	-	9.54	-	23.4%

政策——天津：住房租赁网签备案征求意见

天津人口净流入量大，住房租赁需求旺盛。近日，记者从市国土房管局获悉，为进一步加强住房租赁市场监管，规范住房租赁交易行为，保护租赁利益相关方合法权益，本市正推动实施全市住房租赁合同网签备案工作，由国土房管部门针对住房租赁合同网签备案有关问题制定的新规定正在向社会广泛征求意见。对住房租赁当事人未按规定办理房屋租赁登记备案的，根据国家及我市有关规定实施处罚。对信息平台存在提供虚假信息等违规行为的，暂停为其提供房源核验、网签备案接口等服务，并将相关违法信息移交有关部门依法惩处。

【企业动态】

➤ 凯德 128 亿正式收购上海双子塔 预计投 200 亿打造来福士综合体

(观点地产网) 11 月 13 日, 凯德集团正式宣布, 由旗下来福士中国投资伙伴 III 携手新加坡政府投资公司(GIC), 通过上海联合产权交易所成功受让上海星外滩开发建设有限公司 100% 股权, 摘牌价格 127.86 亿元, 预计项目投资总额约 200 亿, 该项目金额也刷新了凯德在华单个项目交易金额纪录。该项目位于上海市虹口区北外滩区域, 总建筑面积约 42 万平米, 由 2 幢 50 层的办公楼和一体式购物中心组成, 被誉为“上海最高双子楼”。项目无缝连结 12 号线提篮桥站、与规划中的地铁 19 号线相连, 配套有 4000 平米公交枢纽终点站, 交通优势显著, 使其成为虹口区单体体量最大的 TOD 交通枢纽中心。该项目将计划打造为凯德旗下旗舰综合体——来福士项目, 这将是全球第十座、上海第三座来福士, 上海成为全球拥有来福士项目最多的城市, 预计在 2019 年下半年分期开业。

➤ 华润置地前十月销售金额 1770 亿 累计租金收入 77.26 亿

(观点地产网) 11 月 12 日, 华润置地有限公司发布公告宣布, 截至 2018 年 10 月 31 日止一个月, 华润置地及其附属公司实现总合同销售金额约人民币 206 亿元, 同比增长 70.67%; 总合同销售建筑面积约 104.1 万平方米, 同比增长 39.49%。华润置地十月单月操盘项目合同销售金额及合同销售建筑面积分别约 194.6 亿元及 100.9 万平方米, 分别同比增长 61.3% 及 35.2%。

今年前十月份, 华润置地总签约金额为 1769.91 亿元, 较去年同期增长 57%, 总签约面积为 974.1 万平方米。公告显示, 在东北、华北、华东、华南、华西、华中六个大区和其他的地区里, 所有区域签约金额均在百亿以上, 其中签约金额最高的是华北大区, 达 403.1 亿元, 最低的是华中大区, 为 108.19 亿元。

➤ 万科企业获摩根大通增持 211.87 万股 涉资 5524 万港元

(观点地产网) 11 月 12 日, 根据港交所最新权益披露资料显示, 万科企业股份有限公司在 11 月 5 日时, 获得了摩根大通(JP Morgan Chase & Co.) 于场内增持 211.87 万股, 总价约 5524.42 万港元。本次增持每股均价为 26.0747 港元。在本次增持后, JP Morgan Chase & Co. 持有万科企业的权益股份数目约为 1.45 亿股, 占其已发行的有投票权股份百分比为 11.06%。

早在 9 月 3 日时, 万科企业同样获得了摩根大通的增持, 共 346.2 万股, 总价约 9100 万港元。每股均价为 26.2853 港元。在该次增持后, 摩根大通持有权益的股份数目约为 1.34 亿股, 占万科企业已发行有投票权股份百分比的 10.16%。

另外, 据证监会官网 10 月 29 日消息, 万科企业的《股份有限公司境外增发股份(包括普通股、优先股等各类股票及股票的派生形式) 审批》已被证监会接收, 接收时间为 10 月 29 日。

【土地动态】

➤ 深圳 12 亿再挂前海商业地 办公物业 10 年内不得转让

(观点地产网) 11 月 12 日, 深圳国土资源局公开挂牌一宗位于前海的商业用地, 挂牌起始价 12.1 亿元, 保证金 2.42 亿元, 将于 12 月 12 日挂牌截止。该地块编号为 T201-0119, 位于桂湾片区三单元 05 街坊, 土地面积 0.74 万平方米, 总建筑面积 4.8 万平方米。按出让要求, 该宗地不接受联合竞买, 且竞买申请人未依据深圳市支持总部企业发展相关政策获取过深圳市内用地, 未曾获得设有产业准入条件且享受地价优惠的深圳市内商业或办公用地。同时, 竞买申请人或其控股母公司须为国家级科研机构的依托单位。此外, 竞得人须在成交后即时签订《成交确认书》和《出让合同》, 并自签订《出让合同》之日起 5 个工作日内一次性付清成交价款。如未在规定时间内签订《出让合同》的, 视为违约, 取消竞得人的竞得资格, 竞买(投标)保证金不予退还。

另据了解, 上一次深圳挂牌前海商业用地为 11 月 5 日。彼时深圳国土资源局挂出 T102-0261 号宗地, 挂牌起始价 26.32 亿元。

➤ 广州增城简村旧改地块实施方案通过 面积超 60 亩

(观点地产网) 11 月 12 日, 广州市增城区国土资源和规划局发布公告称, 增城市永恒实业有限公司改造项目实施方案已获通过, 将对增城区永宁街简村进行旧改。增城区永宁街简村改造项目地块总面积 40287.7 平方米(折合 60.43 亩), 土地权属证号为增国用(2005)第 B0400462 号、增国用(2005)第 B0400523 号。该项目部分用地已纳入“三旧”改造标图建库范围(图斑编号为 44018300010), 部分符合土地利用总体规划。此外, 该项目用地纳入“三旧”改造标图建库范围部分, 按照《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》(穗府规〔2017〕6 号)的规定计算土地补偿款和补偿奖励。

➤ 广州增城简村旧改地块实施方案通过 面积超 60 亩

(观点地产网) 11 月 12 日, 广州市增城区国土资源和规划局发布公告称, 增城市永恒实业有限公司改造项目实施方案已获通过, 将对增城区永宁街简村进行旧改。增城区永宁街简村改造项目地块总面积 40287.7 平方米(折合 60.43 亩), 土地权属证号为增国用(2005)第 B0400462 号、增国用(2005)第 B0400523 号。该项目部分用地已纳入“三旧”改造标图建库范围(图斑编号为 44018300010), 部分符合土地利用总体规划。此外, 该项目用地纳入“三旧”改造标图建库范围部分, 按照《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》(穗府规〔2017〕6 号)的规定计算土地补偿款和补偿奖励。据悉, 今年 5 月 15 日, 广州增城区政府对三宗城市更新项目实施方案进行公示, 包括永宁峰光摩托有限公司、荔城镁特、石滩珀明尼克三个旧厂改造项目, 涉及改造面积近 18 万平方米。

典型城市 11 月 12 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	11.11		11.12		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	209	2.09	205	1.95	1355	13.96	23%	50%
	商品住宅	上海	——	——	119	1.09	1459	12.27	21%	19%
	商品住宅	广州	63	0.69	6	0.10	1088	11.97	-47%	-46%
	商品住宅	深圳	66	0.64	31	0.31	726	7.17	27%	29%
二线城市	商品房	重庆	——	39.13	——	——	——	116.12	——	286%
	商品住宅	南京	100	1.14	380	4.69	2310	27.91	128%	130%
	商品住宅	成都	44	0.53	831	9.02	3980	42.83	43%	37%
	商品住宅	武汉	504	5.33	551	5.87	6622	67.86	1%	-6%
	商品住宅	杭州	65	0.77	381	4.73	2489	30.85	22%	30%
	商品住宅	苏州	31	0.36	59	0.63	2414	28.90	19%	14%
	商品住宅	南宁	276	3.19	——	——	2441	26.01	29%	25%
	商品住宅	青岛	416	4.84	657	7.79	7088	85.59	833%	974%
	商品住宅	福州	78	0.81	——	——	810	8.70	76%	83%
	商品房	宁波	140	1.76	137	1.63	2174	25.34	-9%	-8%
	商品住宅	温州	4	0.05	6	0.09	426	5.11	95%	87%
	商品住宅	泉州	61	0.69	63	0.77	722	8.41	17%	13%

(续上表) 典型城市 11 月 12 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.11		11.12		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	161	1.73	143	1.57	1634	18.12	193%	189%
	商品住宅	惠州	32	0.35	—	—	716	8.09	13%	14%
	商品住宅	扬州	—	—	27	0.30	1128	13.57	-17%	-14%
	商品住宅	汕头	23	0.26	48	0.62	487	6.41	3%	12%
	商品住宅	江门	8	0.10	14	0.15	190	2.18	-13%	-13%
	商品住宅	泰安	50	0.55	66	0.80	487	5.86	-25%	-24%
	商品住宅	韶关	23	0.30	39	0.48	340	4.28	-47%	-49%
	商品房	安庆	—	—	7	—	508	—	-10%	—
	商品住宅	莆田	29	0.30	50	0.54	411	5.07	59%	44%
	商品住宅	廊坊	6	0.06	42	0.39	306	3.18	59%	43%
	商品住宅	南平	11	0.12	11	0.10	176	1.83	-13%	-10%
	商品房	舟山	18	0.15	18	0.16	414	3.85	196%	167%
	商品住宅	建阳	3	0.03	3	0.04	20	0.23	-60%	-60%

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