



易居企业集团·克而瑞

8月25日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	3.48	59.75
上海	2.06	39.00
广州	3.49	80.22
深圳	1.07	33.45

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	6.90	104.98
深圳	4.47	77.79
杭州	1.96	53.13
南京	5.22	86.47

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 上海16区积极试点公租房拆套使用
  - 上海建工竞得上海浦东新区一宗宅地
  - 智慧社区破解服务“痛点”
  - 房住不炒 房企融资或再收紧
  - 政策加码 土拍市场或稳中回落
- 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

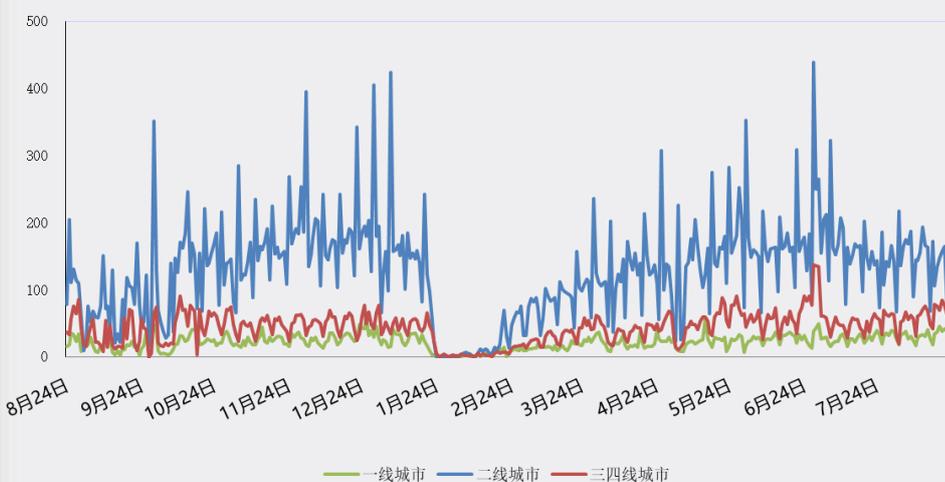
## 一、三线城市成交指数上涨

房企发债“找钱”规模攀升

一线城市成交指数：35.93 / 二线城市成交指数：120.66 / 三线城市成交指数：61.39

## 市场——一、三线城市成交指数上涨，广州上涨12.14%

8月24日，一线城市成交指数35.93，环比上涨13.99%，广州上涨12.14%；二线城市成交指数为120.66，环比下跌59.58%，武汉下跌11.35%；三线城市成交指数为61.39，环比上涨12.98%，泰安上涨86.59%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



## 土地——越秀地产20亿摘佛山南海商住地 溢价率16.8%

8月24日，广东佛山成功出让一宗位于南海狮山西站的商住地，占地面积68859平方米。经十余轮竞拍，该地块由越秀旗下江门越鼎房地产开发有限公司以20.1亿元竞得，溢价率16.8%，成交楼面价约11679元/平方米。出让地块为南海区狮山镇罗村孝德湖东侧、禅西大道北延线西侧地段，编号TD2020(NH)WG0023，土地面积68859.56平方米，容积率≤2.5，建筑面积≤172148.9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
佛山	TD2020(NH)WG0023	商住	-	20.1	11679	16.8%

## 政策——房企发债“找钱”规模攀升 政策强调“堵暗口、开明口”

近日，住房城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会。会议指出，为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，人民银行、住房城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。

作为典型的资金密集型行业，房地产企业的融资能力和现金流是两大生命线，“借新债换旧债”是房地产行业存在的普遍问题。

## 【企业动态】

## ➤ 中南建设上半年归母净利 20.5 亿 同比增长 56.2%

(观点地产网) 8月24日晚间,江苏中南建设集团股份有限公司发布2020年半年度报告。其于上半年实现营业收入296.9亿元,同比增长27.32%;实现归属于母公司股东的净利润20.5亿元,同比增长56.2%,基本每股盈利0.54元,同比增长54.06%;加权平均净资产收益率9.11%,同比增长2.36个百分点。销售额方面,上半年,中南建设房地产业务实现合同销售金额813.9亿元,同比仅增长0.2%,销售面积609.1万平方米,同比减少5.7%,平均销售价格13.360元/平方米,高于去年同期水和全年水平。土地储备方面,2020年上半年,新增项目45个,规划建筑面积合计约689万平方米,新增项目平均地价约4400元/平方米,比去年全年约5200元/平方米的水平明显下降。截止2020年6月末,共有418个项目,在建项目规划建筑面积合计约3144万平方米,未开工项目规划建筑面积合计约1267万平方米。在全部项目4411万平方米可竣工资源中,一二线城市面积占比约35%,三四线城市面积占比约65%。

## ➤ 阳光城第二期 10 亿元公司债发行结束 利率 7.00%

(观点地产网):8月24日,阳光城集团股份有限公司公告披露,第二期公司债券实际发行规模为10亿元,发行已于8月24日全部结束。公告指出,本期债券期限为4年期,附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券采取网下面向合格投资者询价配售的方式发行,发行时间2020年8月21日、2020年8月24日。此前,8月18日,阳光城拟发行2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期),债券总规模不超过80亿元,可分期发行,其中本期为第二期发行,发行规模不超过10亿元(含10亿元)。于8月20日,根据网下向合格投资者询价结果,经发行人和主承销商协商一致,最终确定本期债券的票面利率为7.00%。据了解,本期债券募集资金扣除发行费用后,阳光城拟用于偿还到期或回售的公司债券。

## ➤ 粤海置地扭亏为盈 上半年归母净利 17.36 亿港元

(观点地产网)8月24日,粤海置地控股有限公司发布2020年中期业绩报告。粤海置地实现营业收入18.98亿港元,同比增309%;期内毛利8.75亿港元,同比增631%;归属股东净利润17.36亿港元,同比扭亏为盈。粤海置地目前主要在深圳市持有粤海城项目及若干投资物业,在广州市番禺区持有如英居项目、在越秀区持有拾桂府项目及在荔湾区持有宝华轩项目,在江门市蓬江区持有陈垣路项目。期内,集团物业签约及交付总楼面面积分别合共录得约1.6万平方米及2.9万平方米。土地获取方面,于2020年5月29日透过公开挂牌竞买程序成功竞得位于珠海市金湾区的国有建设用地的土地使用权,代价为人民币22.95亿元,占地面积约6.61万平方米,计容总楼面面积上限约16.7万平方米。

## 【土地动态】

## ➤ 万达底价 11.37 亿摘浙江舟山商住地 商业面积须全自持

(观点地产网) 8月24日, 万达地产集团有限公司以底价 11.37 亿元摘下浙江舟山市新城海运学院西侧区块控规 LC-08-03-01、LC-08-03-04 地块, 成交楼面价 5095 元/平方米。

出让文件显示, 该地块位于舟山新城海运学院西侧区块, 性质为城镇住宅用地、零售商业用地兼容娱乐用地, 总出让面积 8.84 万平方米, 综合容积率 2.524, 建筑面积 22.32 万平方米。其中, 商业建筑面积占比 36.1%, 须全自持, 含娱乐用地建筑面积不少于 2000 平方米。

另据报道, 8月7日, 万达还以 6.97 亿元、溢价 12.6%竞得常州市 2 宗综合用地(含住宅), 即 2020-13-01 与 2020-13-02 地块, 成交楼面价 4504 元/平方米。

## ➤ 杭州富阳区 8.46 亿挂牌一宗宅地 最高限价 10.96 亿元

(观点地产网) 8月22日, 杭州富阳挂牌一宗宅地, 起价 8.464 亿元, 预计 9月21 日出让。据了解, 上述地块编号为富政储出[2020]22 号, 位于富春街道湖塍村, 出让面积 3.01 万平方米, 容积率 1-2.3, 建筑面积 6.91 万平方米, 地块竞买保证金 1.69 亿元, 起始楼面价 12240 元/平方米, 最高限价 10.964 亿元, 上限楼面价 15856 元/平方米。地块所建商品住房毛坯销售均价不高于 22000 元/平方米, 且毛坯销售最高单价不高于 24200 元/平方米。

如实施装修销售的, 装修价格不高于 3000 元/平方米。另于 8月21 日, 杭州钱塘新区挂牌 1 宗宅地, 位于大江东临江片区, 出让面积 3.73 万平方米, 容积率为 2.5, 建筑面积为 9.31 万平方米, 起价为 44722 万元, 起始楼面价 4802 元/平方米, 上限价格 57722 万元, 上限楼面价为 6198 元/平方米, 预计 9月22 日出让。

## ➤ 绿地 7.56 亿再获太原两宗旧改地块 总面积 6.36 万平米

(观点地产网) 8月21日, 山西太原有两宗商住用地成功出让, 编号为 HGZ-2011 和 HGZ-2013, 均由绿地集团旗下太原绿地新晖房地产开发有限公司摘得, 成交总价 7.56 亿元, 宗地总面积 6.36 万平方米。据了解, HGZ-2011 号地块位于小店区, 出让面积 4.19 万平方米, 其中住宅分摊 3.77 万平方米, 商业分摊 4192.65 平方米, 兼容比例 10%, 容积率为 4.2, 建筑面积约 17.61 万平方米, 起价 47860 万元, 最终成交价 5.36 亿元, 溢价率约 12%, 楼面价约 3042 元/平方米。HGZ-2013 号地块出让面积 2.16 万平方米, 其中住宅分摊 1.63 万平方米, 商业分摊 857.33 平方米, 托幼 4500 平方米, 住宅兼容商业比例 5%。同时, HGZ-2013 号地块住宅兼容商业部分容积率为 4.1, 托幼部分容积率为 1, 建筑面积约 7.48 万平方米, 起价 19930 万元, 最终成交价 2.203 亿元, 溢价率约 10.6%, 楼面价约 2945 元/平方米。

典型城市 8 月 24 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	8.23		8.24		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	121	1.21	272	3.48	5374	59.75	48%	30%
	商品住宅	上海	90	0.71	242	2.06	4494	39.00	5%	5%
	商品住宅	广州	279	3.11	302	3.49	7327	80.22	15%	16%
	商品住宅	深圳	112	1.14	102	1.07	3336	33.45	19%	20%
二线城市	商品房	重庆	—	37.51	—	—	—	148.04	—	7%
	商品住宅	南京	79	0.83	228	2.76	5508	63.57	-18%	-17%
	商品住宅	成都	53	0.44	818	10.19	15518	193.51	10%	10%
	商品住宅	武汉	371	4.27	327	3.79	13680	156.25	-21%	-20%
	商品住宅	杭州	154	1.80	192	2.10	9518	108.95	-9%	-13%
	商品住宅	苏州	98	1.20	188	2.27	5326	65.54	8%	9%
	商品住宅	青岛	257	3.02	521	6.16	9239	109.27	-15%	-13%
	商品住宅	南昌	—	—	74	0.89	545	6.72	-19%	-17%
	商品住宅	福州	130	1.11	93	0.90	2146	19.90	9%	5%
	商品房	宁波	—	—	238	3.96	5622	65.01	-33%	-33%
	商品住宅	温州	429	4.53	318	3.30	5790	63.62	20%	6%
	商品住宅	泉州	30	0.31	—	—	885	10.87	—	—

(续上表) 典型城市 8 月 24 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	8.23		8.24		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	288	3.10	229	2.59	5466	62.70	18%	13%
	商品住宅	惠州	48	0.61	80	1.00	1870	23.14	4%	9%
	商品住宅	江门	21	0.24	20	0.23	490	5.83	-5%	1%
	商品住宅	泰安	55	0.74	113	1.39	1686	20.48	-8%	-3%
	商品房	连云港	135	1.66	214	2.47	4169	47.39	-18%	-19%
	商品住宅	莆田	58	0.74	59	0.79	1225	15.67	69%	64%
	商品房	南充	31	0.23	177	1.43	2235	17.97	166%	161%
	商品房	舟山	41	0.32	56	0.47	693	6.74	-18%	-25%

**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。