



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	1.91	13.00
上海	2.75	16.28
广州	3.45	29.51
深圳	0.73	13.11

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	4.06	29.44
深圳	2.72	23.67
杭州	1.75	15.91
南京	3.38	27.90

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- “双11”电商卖房靠谱吗？
 - 退休后，小心这样的卖房“套路”
 - 市场化债转股多政策呼之欲出
 - 老厂房改电竞场 海淀最高补贴千万
 - 北京顺义启动梧桐工程引人才
- 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

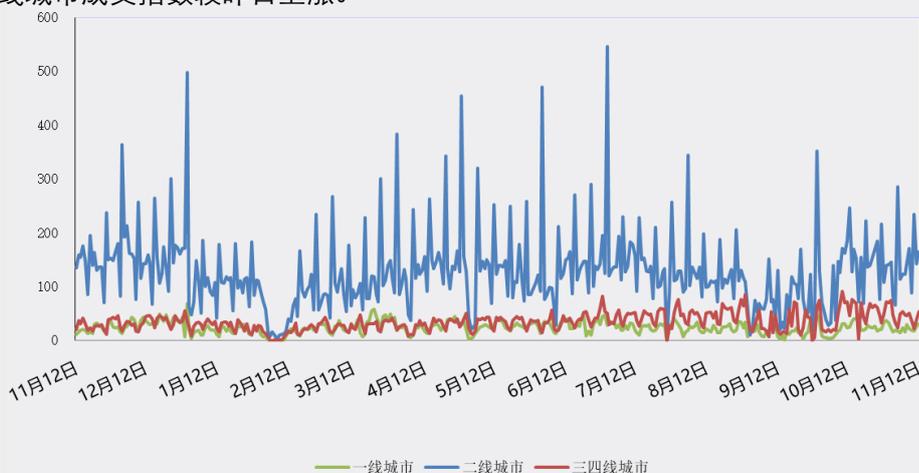
一、二线城市成交指数上涨

北京顺义启动梧桐工程引人才

一线城市成交指数：31.46 / 二线城市成交指数：164.62 / 三线城市成交指数：54.49

市场——一、二线城市成交指数上涨，广州上涨45.92%

11月12日，一线城市成交指数为31.46，环比上涨4.78%，广州上涨45.92%；二线城市成交指数为164.62，环比上涨21.33%，青岛上涨35.00%；三线城市成交指数为54.49，环比上涨16.26%，韶关上涨7.02%。一、二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——198轮报价 中梁2.825亿元竞得台州一宗商住地

11月12日，浙江省台州市三门县大湖塘新区XC-02-05-05商住地块挂牌出让，最终由上海梁信置业有限公司（上海中梁）以2.825亿元竞得，溢价22.29%，折合楼面价3697元/平方米。该地块出让面积28833.0平方米，容积率在2.2到2.65之间，建筑密度小于等于28%，绿地率大于等于30%，住宅建筑限高60米。另悉，这是台州本月第三次出让地块。11月11日，中盛鸿达企业管理有限公司（中盛&灏德）曾以2.95亿摘浙江台州一商住地，溢价率27%。

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
台州	XC-02-05-05	商住	-	2.825	3697	22.29%

政策——北京顺义启动梧桐工程引人才 可享户口进京住房等政策支持

顺义区梧桐工程引才聚才计划正式启动，认定人才分为科研创新类，投资创业类，经营管理类，技术技能类四类。被认定的高层次人才将享有户口进京，住房，用车，子女入学等11项政策支持。据介绍，认定人才范围重点聚焦区内新能源，智能汽车，第三代半导体，航空航天三大创新型产业集群和临空经济，产业金融，商务会展，文创旅游，四大现代服务业以及智能制造业的高层次人才。申报工作从11月7日开始，分阶段进行，认定工作由个人申请，单位申报，属地推荐，职能部门联合预审，专家综合评审，区人才工作领导小组评定。

【企业动态】

➤ 许华芳斥资 1892 万港元增持宝龙地产 400 万股股份

(观点地产网) 11 月 12 日, 宝龙地产控股有限公司披露公告称, 公司接获公司一名主要股东蓝天控股有限公司知会, 蓝天于 2019 年 11 月 11 日至 2019 年 11 月 12 日期间于公开市场增持合共 400 万股公司普通股股份, 平均价格约为每股 4.73 港元。

据了解, 蓝天全部已发行股本由 Seletar Limited 及 Serangoon Limited 全资拥有, 后者作为信托代名人作为 Credit Suisse Trust Limited (作为 The Sky Infinity Trust 的受托人) 持有。

其中, 宝龙地产执行董事许华芳为 The Sky Infinity Trust 的设立人。收购前, 蓝天拥有 590,468,000 股股份, 占宝龙地产已发行股本总额约 14.25%。收购完成后, 蓝天拥有 594,468,000 股股份, 占已发行股本总额约 14.35%。

➤ 龙湖前 10 月合同销售 2016 亿 达全年目标 91.65%

(观点地产网) 11 月 12 日, 龙湖集团控股有限公司发布 2019 年 10 月未经审核营运数。据了解, 截止 2019 年 10 月末, 龙湖累计实现合同销售金额 2,016.2 亿元, 合同销售面积 1,191.7 万平方米。10 月单月, 龙湖实现合同销售金额 270.0 亿元, 合同销售面积 155.8 万平方米。

从销售金额分布的区域来看, 长三角区域居于首, 合同销售金额 74.7 亿元; 华南区域次之, 合同销售金额 61.7 亿元; 第三是西部区域, 合同销售金额 60.6 亿元; 第四和第五分别是环渤海区域和华中区域, 合同销售金额分别为 54.0 亿元和 19.0 亿元。按照龙湖 2019 年全年销售目标 2200 亿来计算, 前 10 月龙湖已实现目标的 91.65%。

➤ 华侨城拟转让东莞黄江田心村项目公司 60%股权及 8.44 亿债权

(观点地产网) 11 月 12 日, 北京产权交易所信息披露显示, 深圳华侨城房地产有限公司拟转让全资控股子公司东莞保华置业投资有限公司 60%股权及 8.44 亿元债权, 信息披露日期 2019 年 11 月 13 日至 2019 年 12 月 10 日。东莞保华置业投资有限公司成立于 2019 年 9 月 20 日, 国有控股企业, 经营范围包括房地产投资、房地产开发经营、物业管理、房地产咨询服务、酒店管理等。该公司由深圳华侨城房地产有限公司持股 100%。据其 2019 年 09 月 30 日财务报表显示, 该公司营业利润-257.29 万元, 净利润-257.29 万元, 资产总计 14.03 亿元, 负债总计 14.06 亿元, 所有者权益-257.29 万元。据了解, 本项目挂牌价格为 8.44 亿元。其中, 标的企业 60%股权的挂牌价格为 0.0001 万元; 债权转让价格为 8.44 亿元。若项目产生溢价, 则溢价部分为股权价值的增值。交易条件显示, 华侨城同意在持股比例的基础上, 让渡 11%表决权给予转让方, 即在转让方、受让方分别持有公司 40%、60%股权的情况下, 转让方享有 51%的表决权, 受让方享有 49%的表决权。

【土地动态】

➤ 招商蛇口 18.25 亿摘常熟一宅地 楼面价 1.35 万元/平方米

(观点地产网) 11 月 12 日, 江苏常熟出让 1 宗住宅用地。仅 1 轮报价, 即由招商局地产(苏州)有限公司以 18.25 亿元底价竞得, 楼面价 13509 元/平方米。该地块编号为 2019A-023, 位于琴湖片区沙家浜路北侧、新世纪大道西侧, 出让面积 67531 平方米, 容积率 2, 建筑面积 135062 平方米, 起价 18.25 亿元, 起始楼面价 13509 元/平方米。

根据出让文件显示, 该地块实行“一次报价”规则, 设置网上竞价中止价及一次报价当网上竞价超过 20.61 亿元(楼面价 15257 元/平方米)时, 限时竞买中止, 转为网上一次报价。同时该地块设有最高限价为 20.98 亿元, 即最终成交楼面价不得高于 15535 元/平方米。

➤ 浙江绍兴 11.3 亿成交 2 宗商住地 融信、卧龙各得其一

(观点地产网) 11 月 12 日, 浙江绍兴成交 2 宗商住地, 分别位于越城区、上虞区, 总面积 12.04 万^m², 总成交价 11.3 亿元。其中, 杭州信榕房地产开发有限公司(融信)以总价 7.45 亿元竞得越城区 J-2-1 地块, 成交楼面价 7943 元/^m², 溢价率 9.40%; 绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司(卧龙地产)以底价 3.85 亿元竞得上虞经济开发区[2018]J7 号地块, 成交楼面价 2843 元/^m²。越城区 J-2-1 地块东至镜湖路, 南至规划河道, 西至现状华宇兰园小区, 北至山阴路, 出让面积 5.68 万^m², 容积率 1.65, 建筑面积 9.38 万^m², 其中兼容商业建筑面积不超过 1500 ^m²。起价 6.81 亿元, 起始楼面价 7261 元/^m²。上虞经济开发区[2018]J7 号地块东至虞舜大道西侧防护绿地, 南至卧龙控股集团有限公司, 西至卧龙控股集团有限公司, 北至五星中路南侧防护绿地。出让面积 6.36 万^m², 综合容积率 2.2, 建筑面积 13.54 万^m², 起价 3.85 亿元, 起始楼面价 2843 元/^m²。

➤ 南京公用拟于 13 日参拍南京建邺区一地块 最高限价 14 亿

(观点地产网) 11 月 12 日, 南京公用发展股份有限公司披露公告称, 公司授权公司下属房地产公司南京中北盛业房产参与南京市河西南 2019G77 地块土地使用权竞拍。据悉, 该地块拟于 11 月 13 日入市出让。上述地块具体为建邺区双闸街道河西南部 22-4 号地块, 其四至为: 东至新亭路、南至元前路、西至现状道路、北至庐山路, 出让面积 1.75 万平方米, 起价 10.2 亿元, 起拍楼面价 24462 元/平方米。根据规划, 该宗地用地性质包括二类居住用地和基层社区中心, 综合容积率 2.38, 最高限价 14 亿, 最高楼面价 33575 元/平方米, 竞买保证金 3.06 亿元。关于竞拍土地使用权的资金来源, 南京公用表示, 本次参与竞拍该地块所需的资金全部系公司自有资金。据 8 月 29 日报道, 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。

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	226	2.47	163	1.91	1082	13.00	-2%	1%
	商品住宅	上海	202	1.67	307	2.75	1866	16.28	76%	105%
	商品住宅	广州	218	2.36	336	3.45	2798	29.51	69%	67%
	商品住宅	深圳	101	1.00	70	0.73	1296	13.11	45%	47%
二线城市	商品住宅	南京	386	4.58	345	3.41	2614	29.09	-6%	-10%
	商品住宅	成都	853	11.06	759	8.67	5732	69.71	73%	69%
	商品住宅	武汉	211	2.29	650	7.28	6446	69.97	-12%	-16%
	商品住宅	杭州	452	5.17	392	4.36	3387	38.51	51%	59%
	商品住宅	苏州	193	2.34	323	3.65	2638	30.54	29%	24%
	商品住宅	南宁	714	7.66	774	8.49	5545	59.91	81%	86%
	商品住宅	青岛	272	3.36	381	4.53	3327	40.11	1%	5%
	商品住宅	南昌	63	0.71	—	—	255	2.95	—	—
	商品住宅	福州	75	0.65	48	0.46	681	6.76	-5%	-10%
	商品房	宁波	—	—	235	2.77	235	2.77	—	—
商品住宅	温州	106	1.28	241	2.99	1659	20.02	-25%	-29%	

(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	85	0.97	117	1.37	1484	16.39	202%	176%
	商品住宅	惠州	56	0.64	91	1.02	967	11.06	63%	58%
	商品住宅	扬州	77	1.04	80	1.13	758	10.35	101%	112%
	商品住宅	汕头	—	—	42	0.44	42	0.44	-89%	-90%
	商品住宅	江门	22	0.26	10	0.11	244	2.81	82%	79%
	商品住宅	泰安	47	0.51	22	0.27	707	8.38	14%	4%
	商品房	连云港	160	1.87	248	3.00	1765	19.85	31%	27%
	商品住宅	肇庆	167	1.86	107	1.27	1115	12.82	-34%	-35%
	商品住宅	韶关	34	0.41	36	0.44	466	5.53	8%	4%
	商品住宅	龙岩	47	—	—	—	58	—	—	—
	商品住宅	莆田	20	0.26	23	0.29	263	3.69	-61%	-55%
	商品住宅	南平	6	0.05	9	0.09	95	0.99	48%	64%
	商品房	舟山	22	0.21	43	0.45	255	2.55	26%	49%
	商品住宅	建阳	21	0.22	26	0.25	131	1.39	98%	99%

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