



易居企业集团·克而瑞

10月21日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.38	19.52
上海	2.51	28.61
广州	—	48.79
深圳	1.54	23.47

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	6.34	48.16
深圳	2.84	20.57
杭州	3.70	36.44
南京	5.10	39.18

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 首创置业 20 亿元 ABS 获上交所通过
- 外贸高质量发展将获重磅政策力挺
- 机构报告称房贷利率止步“九连降”
- 房企争相引入战投 太缺钱？
- 把握公募 REITs 机遇深圳基金公司在行动

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

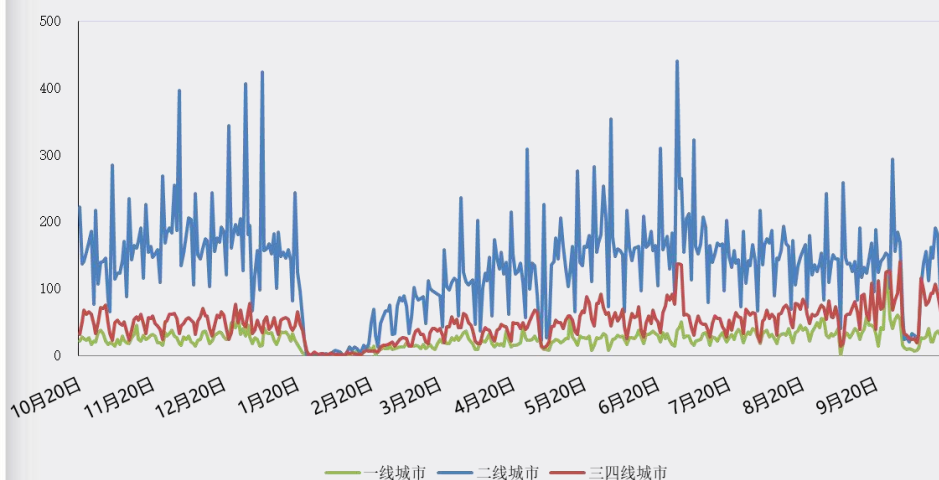
三线城市成交指数上涨

政策效应显现 9 月房价涨幅明显放缓

一线城市成交指数：22.86 / 二线城市成交指数：138.68 / 三线城市成交指数：96.62

市场——三线城市成交指数上涨，泰安上涨 45.26%

10 月 20 日，一线城市成交指数 22.86，环比下跌 12.64%，北京下跌 8.94%；二线城市成交指数为 138.68，环比下跌 0.27%，苏州下跌 25.00%；三线城市成交指数为 96.62，环比上涨 17.97%，泰安上涨 45.26%。三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——嘉霖地产最高限价 2.15 亿摘东莞道滘商住地 溢价率 43.33%

10 月 20，东莞市自然资源局拍卖出让一宗位于道滘镇的商住地块，起拍价 1.5 亿元，最终该地块由嘉霖地产以 2.15 亿元拿下，同时需配建 8%安居房。据了解，2020WR040 号地块位于东莞道滘大岭丫村，出让面积为 6955.6 平方米，容积率为 2.0，计容建筑面积为 1.39 万平方米，地块用途为城镇住宅用地、商服用地。该地块的起拍价为 1.5 亿元，起拍楼面价为 1.08 万元/平方米，成交楼面价 1.55 万元/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
东莞	2020WR040	商住	1.39	2.15	15500	43.33%

政策——政策效应显现 9 月房价涨幅明显放缓

20 日，国家统计局发布 9 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示，70 城一二手房价涨幅全面收窄。

易居研究院根据数据进行算术平均计算得知，9 月，新建商品住宅、二手住宅价格环比涨幅分别为 0.34%和 0.27%，相比 8 月分别收窄 0.22 和 0.08 个百分点。

具体来看，4 个一线城市、31 个二线城市环比涨幅均回落，35 个三线城市中新建商品住宅价格有所回落，二手住宅价格涨幅持平。

【企业动态】

➤ 第一服务定价 2.4 港元 香港公开发售获认购 66.69 倍

(观点地产网) 10 月 21 日早间, 第一服务公布, 公司股票最终发售定价确认为 2.40 港元, 估计该公司将收取全球发售所得款项净额约 5.437 亿港元(假设超额配股权未获行使)。股份预计于 2020 年 10 月 22 日上午九时正开始在联交所买卖, 每手 2500 股。香港公开发售方面, 认购合共 1,667,372,500 股香港发售股份, 相当于香港公开发售项下初步可供认购的香港发售股份总数 25,000,000 股约 66.69 倍。国际公开发售方面, 合共 1,406,066,666 股国际发售股份已获认购, 相当于国际发售初步可供认购国际发售股份总数 225,000,000 股的约 6.25 倍。根据公告披露, 其中约 2.71 亿港元用于战略收购或投资物业管理公司; 约 1.08 亿港元用于投资能源运维项目; 约 2720 万港元用于研发绿色科技; 约 5440 万港元用于提升资讯科技系统或发展智慧社区。

➤ 深圳地铁已发行 10 亿元公司债 票面利率 3.70%

(观点地产网) 10 月 20 日, 深圳市地铁集团有限公司发布公告, 披露公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第五期)发行结果。

深圳市地铁集团有限公司发行不超过 100 亿元(含 100 亿元)公司债券已获得证监会核准。而本期债券发行规模为不超过 10 亿元(含 10 亿元), 发行价格为每张 100 元。本期债券期限为 3 年期。本期债券采取网下面向合格投资者询价配售的方式公开发行。

发行时间自 2020 年 10 月 19 日至 2020 年 10 月 20 日, 发行工作已经于 2020 年 10 月 20 日结束。最终本期债券发行规模为 10 亿元, 票面利率为 3.70%。

➤ 上海浦东新区 2 宗宅地揽金 55.3 亿元 均属“城中村”改造地块

(观点地产网) 10 月 20 日, 上海浦东新区 2 宗宅地以 55.31 亿元成交, 竞得人分别为上海浦东轨道交通集团及上海浦东发展集团。两宗地块均属“城中村”改造地块, 总出让面积 165.36 亩, 总建筑面积 13.68 万平方米。其中, 北蔡南新地区 1A-2、1-3 地块(北蔡镇艾南村、南新村“城中村”改造地块)由上海浦东轨道交通集团以底价 36 亿元竞得, 楼面价 40550 元/平方米。地块东至 1A-5 地块, 南至 1A-4 地块, 西至 1A-1 地块, 北至 1A-9 地块, 出让面积 70240.8 平方米, 容积率 1.26, 建筑面积 88816.1 平方米, 地上建筑限高 35 米。按出让要求, 该地块需配建保障房占总住宅建筑面积 5%, 计 4440.81 平方米以上。

另外, 地块全装修住宅建筑面积应占总住宅建筑面积的 100%以上, 地块内中小套型住宅建筑面积不得低于该地块住宅总建筑面积的 70%。同时, 受让人应当按出让年限自持建筑面积不低于 15%(计 13322.42 平方米以上)的住宅物业用于租赁。

➤ 32 亿元再补仓珠海 宝龙地产湾区二三事

(观点地产网) 近日, 宝龙最近又去了一趟珠海, 签下了斗门综合体项目。这是宝龙地产自 2019 年首次进入珠海后布局的第三个项目, 据相关消息称, 该综合体项目依然会起名为“宝龙城”。10 月 20 日, 宝龙地产以总价 32.58 亿元竞得位于珠海高新区科技创新海岸北围片区金业南路北侧、新湾六路西侧地块。据观点地产新媒体了解, 该地块为“珠海宝龙城”的补充用地。去年 11 月, 宝龙以 20.5 亿元竞得珠海高新区港湾大道北、金峰北路东侧地块, 为珠海宝龙城项目拿下首块用地。加上同年 12 月末拿下的珠海金湾区双湖路西侧、金铭东路北侧地块, 正式落子“金湾宝龙城”。宝龙地产布局大湾区的规划, 有了最初的模样。事实上宝龙地产在珠海的布局有着更大的野心, 总裁许华芳早前公开表示, 未来三年投资 200 亿元倾力打造“一个广东省一级美术馆、一个世界级横琴购物中心、四个商业综合体、四个五星级酒店”系列项目, 力争成为珠澳合作的示范样板。

➤ 香港大埔低密度住宅地周五截标 估值 5.04 亿港元

(观点地产网) 10 月 20 日, 香港地政总署推出的大埔住宅地皮将于本周五(10 月 23 日)截标, 美联测量师行董事林子彬表示, 是次推出的为小型住宅地皮, 可作低密度豪宅发展。尽管项目偏离市中心, 加上地皮现存一幢私人物业, 参与竞投的发展商需顾及有关因素, 惟近期市场对住宅土地需求较殷切, 且项目规模及投资额较细, 风险较少, 料可获发展商垂青, 尤其吸引中小型或区内具经验的发展商参与竞投, 并预期入标反应不俗。若以每呎楼面地价约 5,000 港元计算, 估值约 5.04 亿港元。林子彬称, 是次推出的大埔市地段第 241 号地皮, 位处大埔公路大埔滘段住宅地皮, 地皮面积约为 67,146 平方呎, 包括非建筑地带, 估计可建楼面面积约 100,719 平方呎。项目规模较细, 发展有高度限制, 可建约 10 层以下高的物业, 预料项目将发展中大型单位的低密度豪宅。

➤ 华润 18.3 亿包揽重庆中央公园两宅地 溢价约三成

(观点地产网) 10 月 20 日, 重庆市主城区中央公园板块两宗相邻地块拍卖出让, 最终, 地块均由华润以总价 18.3 亿元摘得。出让信息显示, 两宗地分别为渝北区两路组团 F 分区 F25-1 地块、渝北区两路组团 F 分区 F25-2 地块。

其中 F 分区 F25-1 地块用途为二类居住用地, 土地面积 57830 平方米, 建筑面积 86745 平方米, 容积率 1.5。地块起始总价 70784 万元, 楼面价 8160 元/平方米。最终地块由华润以总价 9.05 亿元、楼面价 10433 元/平方米摘得, 溢价率 27.82%。

F 分区 F25-2 地块用途为二类居住用地, 土地面积 55246 平方米, 建筑面积 82869 平方米, 容积率 1.5。地块起始总价 69113 万元, 楼面价 8340 元/平方米, 最终则由华润以总价 9.25 亿元、楼面价 11162 元/平方米摘得, 溢价率 33.86%。

典型城市 10 月 20 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	10.19		10.20		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	208	2.61	211	2.38	1576	19.52	-68%	-64%
	商品住宅	上海	243	2.23	290	2.51	3305	28.61	-37%	-37%
	商品住宅	广州	319	3.45	—	—	4654	48.79	-14%	-17%
	商品住宅	深圳	178	1.69	162	1.54	2408	23.47	-26%	-28%
二线城市	商品住宅	南京	239	2.58	166	2.05	3633	42.35	17%	11%
	商品住宅	成都	848	10.82	483	5.76	3604	44.28	-70%	-70%
	商品住宅	武汉	661	7.13	775	8.64	12574	136.47	4%	-3%
	商品住宅	杭州	324	3.60	457	5.63	7203	80.58	2%	2%
	商品住宅	苏州	255	3.40	215	2.55	3206	40.71	-37%	-31%
	商品住宅	青岛	460	5.38	563	6.56	6116	70.89	-18%	-18%
	商品住宅	福州	81	0.79	66	0.60	1240	11.67	-57%	-52%
	商品房	宁波	414	4.73	549	6.30	6613	75.24	13%	11%
	商品住宅	温州	273	3.23	381	4.44	5607	63.34	54%	47%
	商品住宅	泉州	54	0.59	44	0.50	885	10.78	-73%	-73%

(续上表) 典型城市 10 月 20 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	10.19		10.20		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	204	2.18	198	2.35	3230	35.03	7%	-2%
	商品住宅	惠州	136	1.43	247	2.75	2042	23.52	49%	41%
	商品住宅	扬州	126	1.45	172	2.09	1519	18.57	530%	546%
	商品住宅	江门	19	0.26	35	0.39	408	4.77	19%	19%
	商品住宅	泰安	111	1.32	156	1.91	2091	23.64	20%	6%
	商品房	连云港	303	3.51	200	2.21	3436	40.17	-7%	-4%
	商品住宅	肇庆	247	2.67	191	2.18	3536	39.30	-2%	-2%
	商品住宅	莆田	39	0.50	89	1.26	806	10.37	138%	125%
	商品房	南充	198	1.25	154	1.09	2543	21.20	31%	26%
	商品房	舟山	99	0.68	90	0.64	1871	11.85	326%	173%

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。