



易居企业集团·克而瑞

9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	2.77	15.32
上海	2.41	14.72
广州	1.70	12.51
深圳	0.63	6.00

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	4.84	18.68
深圳	2.75	10.44
杭州	0.84	9.36
南京	3.75	22.30

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 物业联盟为小区应急兜底
- 全面摸底地产信托和通道业务
- 专家解读：降准对未来政策影响
- 海南：自贸港新蓝图上展翼腾飞
- 降准中国楼市筑起调控“大坝”

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

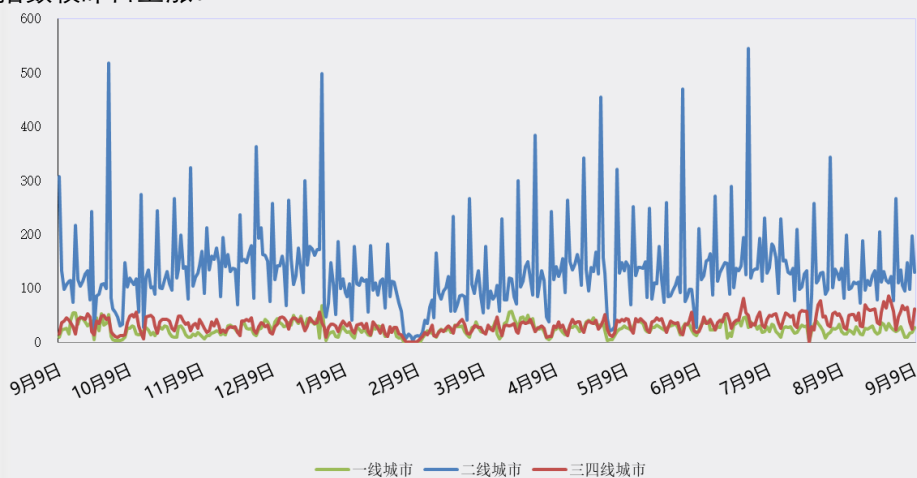
一、三线城市成交指数上涨

海南：自贸港新蓝图上展翼腾飞

一线城市成交指数：26.69 / 二线城市成交指数：129.38 / 三线城市成交指数：62.04

市场——一、三线城市成交指数上涨，广州上涨 5.00%

9月9日，一线城市成交指数为26.69，环比上涨8.01%，广州上涨5.00%；二线城市成交指数为129.38，环比下跌67.94%，武汉下跌13.40%；三线城市成交指数为62.04，环比上涨37.30%，惠州上涨47.82%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——上海中梁 5.29 亿元竞得温州商住地 溢价率 21%

9月6日，温州瑞安市1宗商住地入市交易。经过83轮竞价，地块最终由苍南县梁睿房地产开发有限公司（上海中梁）以总价5.29亿元竞得，楼面价10015元/平方米，溢价率21.06%。

上述地块编号为2019XG016号，为瑞安市莘塍街道南垵村安置留地(二号地块)，出让面积2.21万平方米，建筑面积5.28万平方米，容积率为2.39，楼面起始价8272.38元/平方米，起价4.37亿元。

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
温州	2019XG016	商住	5.28	5.29	10015	21.06%

政策——海南：自贸港新蓝图上展翼腾飞

2018年4月13日，海南召开建省办特区30周年庆祝大会，习近平总书记在大会上作重要讲话并郑重宣布，党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系。2019年8月22日，国务院副总理韩正听取海南自由贸易港政策制度体系阶段性研究成果汇报。8月23日，海南省委召开全面深化改革委员会会议暨自贸区工委会议提出，海南省要提高认识、解放思想，加快探索建设海南自由贸易港进程。

【企业动态】

➤ 碧桂园拟发行美元优先票据 金额及利率未定

(观点地产网) 9月10日, 碧桂园控股有限公司公告称, 公司建议向机构投资者进行美元优先票据的国际发售。就建议票据发行而言, 碧桂园已就建议票据发行委聘摩根士丹利、高盛(亚洲)及法国巴黎银行作为联席全球协调人、联席牵头经办人及联席账簿管理人。

碧桂园表示, 将会就美元优先票据在新交所上市及报价向新交所作出申请, 美元优先票据概不会向香港公众人士提呈发售。此外, 建议票据发行的条款(包括本金总额、发售价及利率)将透过入标定价程序而厘定。倘发行美元优先票据, 碧桂园拟将建议票据发行的所得款项净额用于将于一年内到期的现有中长期境外债务的再融资。中期报告显示, 期内, 碧桂园共发行4笔美元优先票据, 共计金额25亿美元, 最高年利率8%。

➤ 招商蛇口首8月累计销售1386亿 同比增加34.07%

(观点地产网) 9月9日, 招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布了2019年8月销售及近期购得土地使用权情况简报。

于8月单月, 招商蛇口实现签约销售金额180.55亿元, 同比增加36.1%, 实现签约销售面积92.99万平方米, 同比增加41.25%。

今年1-8月, 招商蛇口累计实现签约销售面积729.46万平方米, 同比增加50.72%, 累计实现签约销售金额1385.83亿元, 同比增加34.07%。上述签约销售面积和金额统计口径包含公司参与投资的全部房地产项目。

此外, 自2019年7月销售及购地情况简报披露以来, 招商蛇口近期新增11个项目, 分别位于镇江、合肥、嘉兴、张家港、福州、大连、温岭、海门、西安、长春, 总土地面积89.49万平方米, 总计容建筑面积为151.54万平方米, 总土地价款为101.36亿元。

➤ 保利置业为子公司29亿港元融资协议提供担保

(观点地产网) 9月9日, 保利置业集团有限公司发出公告, 将为其间接非全资附属公司29亿港元融资协议提供担保。

据了解, 保利置业持有该间接非全资附属公司70%股权, 该笔融资协议借款人为中国工商银行(亚洲)有限公司, 融资总额为29亿港元, 融资期限60个月。保利置业将按其持有该子公司最终权益比例向银行提供担保。此前, 保利置业就曾于2019年7月30日, 为集团另外一间合营公司(公司实益拥有35%权益)与中国工商银行(亚洲)有限公司就一笔为期12个月的51.66亿港元过桥贷款融资订立融资协议。

【土地动态】

➤ 绿地控股 8 月以 94.74 亿元获 10 个房地产项目 总计容建面 474 万平米

（观点地产网）9 月 9 日，绿地控股集团股份有限公司发布了 2019 年 8 月新增房地产项目情况简报。2019 年 8 月，绿地控股新增房地产项目为 10 个，分别位于河南、湖南、江苏、广东湛江、云南昆明、山东，总项目用地面积 227.77 万平方米，总计容建筑面积 474.07 万平方米，总收购地价为 94.74 亿元。

据了解，获得的 10 个项目均为商住用地，其中最贵的收购项目为湖南长沙马栏山文创园项目，该项目包含地块一位于长沙市开福区三一大道以南，滨河路以东，匍园路以北，朝正路以西；地块二位于东二环以西，鸭子铺路以北，滨河路以南及以东。长沙马栏山文创园项目的用地面积约 17.19 万平方米，容积率 4.82，计容建筑面积约 82.85 万平方米，土地用途为商住用地，总地价 31.49 亿元，绿地控股持有其 100%的权益。

➤ 天津 50.9 亿元捆绑挂牌 2 宗商住地 规划总体量 29.34 万平米

（观点地产网）9 月 9 日，天津土地交易中心发布信息称，以起始总价 50.9 亿元挂牌两宗住宅、商服、科教综合地块，同时这两宗地块将“捆绑”出让，总出让土地面积约 14.7 万平方米，规划总体量约 29.34 万平方米。除去科教用地体量后，上述地块商住部分规划体量约 29 万平方米，商住部分起始楼板价约 17549 元/平方米。

据了解，上述两宗地块的编号分别为津西解放（挂）2019-126 号以及津西解放（挂）2019-127 号，均位于天津河西区新梅江解放南路以东。其中，2019-126 号地块即解放南路 24、25 号地，位于地铁 6 号线解放南路站上盖，出让面积 5.31 万平方米，为住宅商服用地，容积率不大于 2.4，规划总体量 12.75 万平方米。

2019-127 号地块即解放南路 28-31 号地，邻近 6 号线洞庭路站，出让面积 9.39 万平方米，为商住、科教用地，其中商住规划总体量为 16.25 万平方米，科教用地规划总体量为 3400 平方米。

➤ 合景泰富底价 2.5 亿拿下广州黄埔科学城商地 自持 50%

（观点地产网）9 月 9 日，广州黄埔科学城一宗商业兼容商务用地入市出让，编号为 KXC-I4-10，最终合景泰富联合体以底价 2.5 亿元拿下该地块，楼面价 9504 元/平方米。该地块位于开泰大道以东、科翔路以南。地块占地面积 11092 平方米，建设用地面积 9004 平方米，容积率 3.0。

项目建成后，受让人自持物业不低于项目计算容积率总建筑面积的 50%，自持物业 10 年内不得销售（含预售和限售）。此外，于 6 月 14 日，合景泰富总价 12.46 亿元拿下增城荔城街罗岗村 A19124 地块，折合楼面价 14572 元/平方米，溢价率 45%。

典型城市 9 月 09 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	9.08		9.09		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	173	1.92	237	2.77	1351	15.32	11%	3%
	商品住宅	上海	107	0.86	288	2.41	1788	14.72	9%	7%
	商品住宅	广州	164	1.62	155	1.70	1176	12.51	-27%	-25%
	商品住宅	深圳	85	0.85	65	0.63	626	6.00	-37%	-36%
二线城市	商品房	重庆	—	39.01	—	—	—	99.09	—	24%
	商品住宅	南京	85	0.96	374	3.84	2709	30.23	35%	33%
	商品住宅	成都	75	0.83	606	7.42	3105	36.27	-29%	-30%
	商品住宅	武汉	328	3.71	281	3.21	4201	47.24	-29%	-29%
	商品住宅	杭州	179	1.98	280	3.64	2315	27.61	24%	23%
	商品住宅	苏州	105	1.23	255	3.27	1748	22.10	-19%	-17%
	商品住宅	南宁	174	1.95	428	4.48	2449	27.13	8%	12%
	商品住宅	青岛	181	2.20	435	5.02	2948	34.93	12%	9%
	商品住宅	福州	47	0.46	122	1.29	849	8.81	22%	26%
	商品住宅	温州	67	0.83	225	2.91	1431	17.68	16%	19%

(续上表) 典型城市 9 月 09 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	9.08		9.09		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	89	0.97	133	1.50	912	10.13	-19%	-18%
	商品住宅	惠州	59	0.71	92	1.04	616	7.28	8%	2%
	商品住宅	扬州	11	0.18	43	0.57	279	3.75	-59%	-58%
	商品住宅	汕头	37	0.32	56	0.66	328	3.93	-5%	-9%
	商品住宅	江门	6	0.07	10	0.16	49	0.72	513%	533%
	商品住宅	泰安	62	0.74	213	2.67	907	11.25	9%	13%
	商品房	连云港	101	1.22	377	4.35	2736	30.28	76%	73%
	商品住宅	肇庆	43	0.52	98	1.06	698	7.71	——	——
	商品住宅	韶关	16	0.19	37	0.46	316	3.73	-39%	-28%
	商品住宅	莆田	14	0.16	26	0.32	269	3.31	-24%	-24%
	商品住宅	南平	10	0.08	11	0.12	113	1.07	-1%	1%
	商品住宅	梧州	9	0.10	6	0.08	483	5.31	35%	32%
	商品房	舟山	40	0.29	——	——	242	1.91	23%	7%
	商品住宅	建阳	1	0.01	9	0.11	47	0.55	-23%	-19%

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