



易居企业集团·克而瑞

8月20日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.45	26.77
上海	2.01	25.29
广州	2.04	38.34
深圳	0.73	18.41

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	4.86	47.33
深圳	2.75	33.84
杭州	1.09	24.67
南京	3.19	46.79

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 去年我国人均可支配收入升至6.2万
 - 金融调控加码 房地产市场平稳运行
 - 江西14地开展农村垃圾分类试点
 - 住房保障展国内首次亮相
 - 深刻认识建设先行示范区的重大意义
- 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

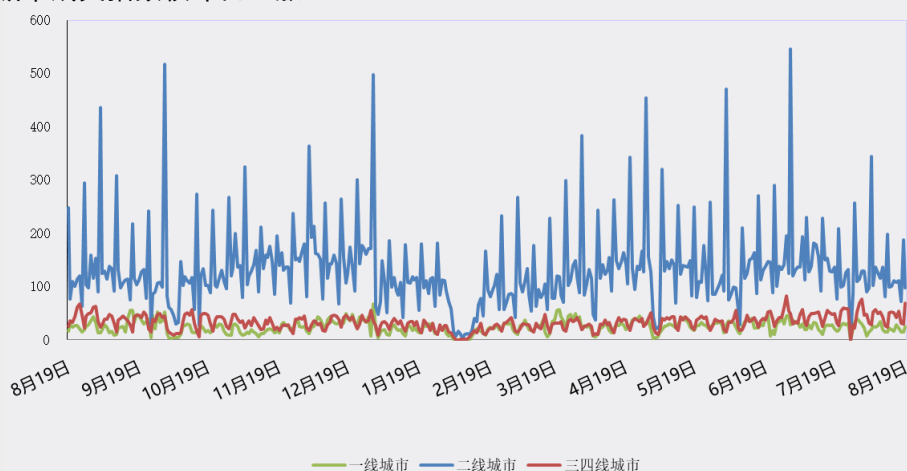
一、三线城市成交指数上涨

住房保障展国内首次亮相

一线城市成交指数：25.72 / 二线城市成交指数：97.06 / 三线城市成交指数：69.06

市场——一、三线城市成交指数上涨，广州上涨20.04%

8月19日，一线城市成交指数为25.72，环比上涨11.52%，广州上涨20.04%；二线城市成交指数为97.06，环比下跌90.68%，南宁下跌44.14%；三线城市成交指数为69.06，环比上涨39.67%，南平上涨60.57%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——伟星2.29亿元竞得台州临海商住地 溢价率48%

8月16日，浙江台州临海市出让1宗商住地，经过71轮竞价，临海市伟星房地产开发有限公司（伟星）以总价2.29亿元竞得该地块，成交楼面价3048元/㎡，溢价率47.74%。

据了解，该地块编号为331082004201101，位于大田街道柏叶路西侧大约线南侧，出让面积25638㎡，容积率1-2.93，建筑面积75119.3㎡，起价1.55亿元，起始楼面价2063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
台州	331082004201101	商住	7.51	2.29	3048	48%

政策——住房保障展国内首次亮相

深圳特区报讯（记者 窦延文）昨日，“2019 深圳产业园区、城市更新、城市土地和房地产业博览会”开幕，此次展会上，深圳首创的住房保障展览成为一大亮点。记者获悉，自2007年以来，深圳不断加大保障性住房筹集和供应力度，截至2018年底，全市共建设筹集保障性住房和人才住房50.62万套。此次住房保障展是国内首创的住房保障展览，市、区住建局和市住房保障署、市人才安居集团以“安居深圳、共创未来”为主题，从改革、创新、服务、探索等方面，分“民生政策、安居之路、家园建设、人才住房”四个板块。

【企业动态】

➤ 路劲 2019 上半年溢利 12 亿港元 每股盈利 1.16 港元

(观点地产网) 8 月 20 日, 路劲基建有限公司发布了 2019 上半年的业绩报告。于报告期, 路劲实现物业销售额人民币 220.3 亿元及公路路费收入人民币 15.96 亿元, 合共人民币 236.26 亿元, 较去年同期上升 26%。截至 2019 年 6 月底, 路劲实现溢利为港币 12 亿元, 每股盈利为港币 1.16 元, 每股净资产为港币 23.52 元。在物业销售上, 期内, 路劲实现的签订销售合同额为人民币 195.78 亿元及销售协议待转合同为人民币 24.52 亿元, 较去年同期上升 28%, 销售均价上升至人民币 1.9 万元/平方米。今年上半年, 路劲物业交付额(包括合资企业项目)约人民币 84.18 亿元, 较去年同期增加 36%, 主要乃来自长三角地区项目, 其占总物业交付额约 80%。整体交付均价约为人民币 16700 元/平方米, 毛利率约 40%, 房地产分部溢利提升至港币 9.66 亿元。

➤ 美的置业上半年收入 141.95 亿 核心净利润 18.89 亿

(观点地产网) 8 月 19 日, 美的置业控股有限公司发布截至 2019 年 6 月 30 日止六个月中期业绩。报告期内, 美的置业收入为人民币 141.95 亿元; 毛利为人民币 50.93 亿元, 分别较 2018 年同期上升 33%及 35%; 核心净利润人民币 18.89 亿元, 较 2018 年同期增加 28%; 公司拥有人应占每股盈利为每股人民币 1.49 元, 较 2018 年同期人民币 1.47 元上升 1%。

董事会已议决不宣派截至 2019 年 6 月 30 日止六个月的中期股息(2018 年同期: 无)。合约销售方面, 上半年, 美的置业连同合营企业和联营公司共实现合约销售金额约为人民币 472 亿元, 合约销售建筑面积约为 452.6 万平方米; 其中, 珠三角合约销售金额占本集团 19%, 长三角合约销售金额占比 35%; 其他区域合约销售金额占本集团 46%。

➤ 正荣地产额外发行 1 亿美元优先票据 与 2 亿美元 9.15%票据合并

(观点地产网) 8 月 19 日晚间, 正荣地产集团有限公司发布公告称, 该公司拟额外发行 1 亿美元 2022 年到期年息 9.15%的优先票据, 并将与该公司于 2019 年 3 月 8 日发行的 2 亿美元 2022 年到期年息 9.15%的优先票据合并及构成单一类别。公告披露, 正荣地产已向联交所申请批准额外票据仅以向专业投资者发行债务的方式上市及买卖, 票据的发行金额为 1 亿美元, 年息为 9.15%, 预期额外票据的上市及买卖许可将于 2019 年 8 月 20 日生效。据此前报道, 3 月 8 日晚间, 正荣地产公告称, 公司发行的 2 亿美元优先票据预期将于 3 月 11 日批准在联交所上市及买卖。资料显示, 优先票据发售价为票据本金额的 97.968%, 年息 9.15%, 每半年期末支付利息, 自 2019 年 9 月 8 日起于每年 3 月 8 日及 9 月 8 日支付。除非根据相关条款提前赎回, 票据将于 2022 年 3 月 8 日到期。彼时, 正荣地产表示, 拟寻求票据于联交所上市, 并计划以票据发行所得款项净额再融资其现有债务。

【土地动态】

➤ 山东济南成交 16 宗地揽金 14 亿 碧桂园、山东联合控股均落子

(观点地产网) 8 月 19 日, 山东济南市网上挂牌出让 17 宗地块, 合计总面积为 463991 m^2 (约 696 亩)。最终 16 宗地成交, 揽金 14.2 亿元, 1 宗流拍。其中, 碧桂园以底价 2.37 亿元摘得长清区文昌街道办事处大柿子园村 D-3 地块, 成交楼面价 3525 元/ m^2 。该地块编号为 2019TDGP13R0089, 位于长清区文昌街道办事处大柿子园村。出让面积为 3.37 万 m^2 , 竞买保证金 2.37 亿元。

流拍的地块为长清区文昌街道办事处大柿子园村 D-1 地块, 编号为 2019TDGP13R0088, 出让面积为 2.52 万 m^2 , 起始价为 1.89 亿元, 起始楼面价 3409 元/ m^2 , 竞买保证金 1.89 亿元。

出让文件显示, 17 宗地包括 3 宗城镇住宅用地、4 宗为工业用地、7 宗为仓储用地、2 宗商业金融用地、1 宗零售商业用地。其中城镇住宅用地 2 宗成交, 1 宗流拍。

➤ 信佳国际 9200 万收购公司前惠州厂房土地 并转为商业及住宅用途

(观点地产网) 8 月 16 日, 信佳国际集团有限公司发布公告称, 其拥有 90% 权益的间接附属公司惠州佳宜富与惠州市自然资源局订立土地转让合约, 据此, 惠州市自然资源局同意转让及惠州佳宜富同意收购信佳国际前惠州厂房所在地的土地使用权 (商业及住宅用途), 代价为人民币 9200 万元。公告称, 上述代价实际为信佳国际将该土地用途由工业转为商业及住宅用途而应付的地价。

据了解, 该土地位于惠州仲恺高新区惠环街道 ZKA-008-01 号地块的国有土地, 总面积为 9806 平方米。根据土地转让合约获批的该土地乃用作商业及住宅用途。授出该土地用作商业用途的土地使用权期限为交付日期起计 40 年, 而用作住宅用途的土地使用权期限为交付日期起计 70 年。

➤ 广东江门出让 3 宗地 华侨城、骏景湾各得其一

(观点地产网) 8 月 16 日, 广东省江门市公开出让 3 宗地, 其中 2 宗位于鹤山区的 14、15 号地, 1 宗位于蓬江区, 目前有保利、金科、龙湖等房企参拍。

最先出让的是蓬江区地块, 由骏景湾以底价 5.8 亿元竞得, 成交楼面价 4120 元/平方米。据了解, 该地块编号 JCR2019-84 (蓬江 14) 号, 位于江门市蓬江区群福路南侧、环市街群星村延安里西侧。土地用途为商服、住宅用地, 地块由 A、B 两部分组成, 出让的 B 地面积 4.86 万平方米, 建筑面积 14 万平方米, 容积率 2.9, 绿地率大于 35%。根据出让协议, 竞得方需在 A 地块上配建 1 所小学, 半学规模按 48 个教学班, 建设用地面积为 3.98 万平方米, 建成后须无偿移交政府。而鹤山区 14 号地块最终由华侨城底价竞得, 成交价 1.58 亿元, 楼面价 1253 元/平方米。该地块编号 JCR2019-85 鹤山 14, 地块位于鹤山市古劳镇双桥村, 土地用途为住宅、商服用地, 面积 6.95 万平方米, 容积率 2。土地分为 A、B 两部分, A 地块最大建筑面积为 10.98 万平方米, B 地块最大建筑面积 1.46 万平方米。

典型城市 8 月 19 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	8.18		8.19		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	93	1.14	210	2.45	2165	26.77	-46%	-39%
	商品住宅	上海	43	0.37	232	2.01	2961	25.29	-23%	-27%
	商品住宅	广州	161	1.70	191	2.04	3619	38.34	8%	5%
	商品住宅	深圳	83	0.78	76	0.73	1970	18.41	-12%	-14%
二线城市	商品房	重庆	——	40.68	——	——	——	162.66	——	77%
	商品住宅	南京	89	0.96	211	2.25	3389	37.47	-56%	-58%
	商品住宅	成都	88	0.84	557	6.94	8186	96.73	-26%	-25%
	商品住宅	武汉	327	3.50	459	5.05	11047	124.15	-26%	-24%
	商品住宅	杭州	146	1.54	230	2.79	3621	43.88	-16%	-18%
	商品住宅	苏州	102	1.11	185	2.29	3964	47.44	-37%	-41%
	商品住宅	南宁	67	0.69	121	1.32	4190	46.06	-41%	-40%
	商品住宅	青岛	144	1.80	301	3.53	5386	65.13	-19%	-18%
	商品住宅	福州	28	0.28	91	0.88	1278	12.74	-6%	-8%
	商品住宅	温州	148	1.93	355	4.49	2850	35.26	5%	10%

(续上表) 典型城市 8 月 19 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	8.18		8.19		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	105	1.14	154	1.73	2326	26.11	-9%	-10%
	商品住宅	惠州	51	0.60	49	0.56	1247	15.27	1%	8%
	商品住宅	扬州	10	0.14	58	0.78	987	13.09	-9%	-7%
	商品住宅	汕头	18	0.22	53	0.67	673	8.51	-17%	-17%
	商品住宅	江门	12	0.14	15	0.17	151	1.76	-33%	-33%
	商品住宅	泰安	48	0.55	98	1.23	1541	18.78	-7%	-5%
	商品房	连云港	94	0.91	283	3.16	3261	35.61	167%	150%
	商品住宅	肇庆	—	—	142	1.55	142	1.55	-44%	-47%
	商品住宅	韶关	19	0.23	46	0.57	907	9.62	242%	194%
	商品住宅	莆田	20	0.23	43	0.48	636	7.78	-56%	-58%
	商品住宅	廊坊	11	0.12	46	0.46	599	5.96	-16%	-18%
	商品住宅	南平	12	0.11	19	0.18	207	1.94	42%	38%
	商品住宅	梧州	7	0.07	20	0.21	659	7.48	-18%	-16%
	商品房	舟山	43	0.29	54	0.47	593	4.96	24%	27%
	商品住宅	建阳	5	0.06	11	0.12	151	1.67	21%	20%

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