



易居企业集团·克而瑞

8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	2.14	18.23
上海	1.58	15.63
广州	1.83	23.13
深圳	0.85	12.23

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	3.68	27.37
深圳	2.86	21.20
杭州	1.05	15.30
南京	3.28	29.31

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 7月份广州CPI环比上涨0.5%
 - 住宅工程质量提升专项行动启动
 - 机构预测：7月基建投资延续回升态势
 - 上海：解决万余套不动产权证办理积案
 - 深圳：积分入学政策忽视单亲家庭？
- 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：胡璘杰 顾凡迪

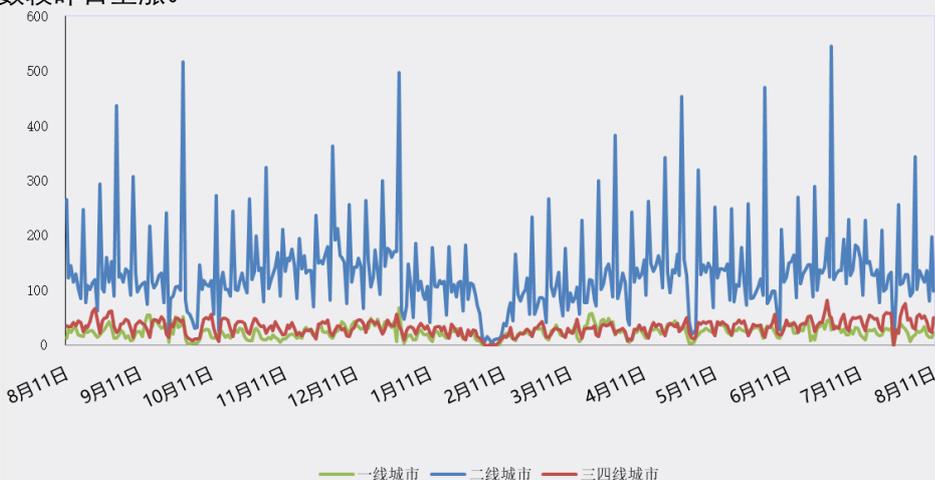
一、三线城市成交指数上涨

稳投资扩消费 老旧小区改造全面启动

一线城市成交指数：22.75 / 二线城市成交指数：98.78 / 三线城市成交指数：50.63

市场——一、三线城市成交指数上涨，北京上涨79.50%

8月12日，一线城市成交指数为22.75，环比上涨8.01%，北京上涨79.50%；二线城市成交指数为98.78，环比下跌99.92%，武汉下跌10.57%；三线城市成交指数为50.63，环比上涨26.47%，泰安上涨27.46%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——弘阳联合体2.89亿竞得南通宅地 溢价54.79%

8月12日，江苏南通公开出让一宗宅地，出让面积3.89万平方米，楼面起价2909.09元/平方米，起价1.87亿。最终，经过234轮竞价，弘阳集团南通房地产有限公司&启东市建都房地产开发有限公司以2.89亿元竞得该地块，楼面价4503元/平方米，溢价率54.79%。地块编号R2019-006，地块位于竹松路北侧、锡通大道西侧，出让面积3.89万平方米，容积率1.65，建筑面积6.42万平方米。

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
南通	R2019-006	住宅	6.42	2.89	4503	54.79%

政策——稳投资扩消费 老旧小区改造全面启动

近6月19日以来，中央层面先后三次部署推进城镇老旧小区改造，地方老旧小区改造明显加速。国务院参事仇保兴表示，城市老旧小区综合改造一方面能够通过补齐幼儿园、小超市等短缺的服务设施消除扩大居民消费的障碍，另一方面也能开拓银发消费、幼儿消费、绿色发展和节能减排等新消费模式，持续有效地为国民经济创造新动能。与传统“铁公基”投资项不同的是，老旧小区改造项目投资周期很短（一般半年内完成）、边际效益明显、资金周转很快、能迅速转化为消费能力。

【企业动态】

➤ 金科地产上半年录得股东净利 25.9 亿 同比增长 289%

(观点地产网) 8月12日,金科地产集团股份有限公司发布2019年半年度报告。报告显示,2019年上半年,金科地产实现营业收入261.05亿元,同比增长68%;实现净利润31.67亿元,同比增长近300%,其中归属于上市公司股东的净利润25.90亿元,同比增长289%;每股收益0.48元,同比增长336%。其中,金科上半年毛利率为30.31%,较上年同期提升7.76个百分点,加权净资产收益率11.00%。报告期内,金科地产及所投资的公司实现销售金额约814亿元,同比增长约36%;销售面积约839万平方米,同比增长约20%。在建项目226个,新开工面积约1156万平方米,同比增长约10%,竣工面积约425万平方米,同比增长约66%,期末在建面积约4468万平方米,同比增长约76%。

➤ 佳兆业提前赎回 1.6 亿美元优先票据 今年已二度回购

(观点地产网)佳兆业集团控股有限公司8月11日宣布,就其尚未到期3亿美元票面利率12%的2019年12月到期优先票据(简称“2019年票据”),公司已收到参与收购票据本金总额1.613亿美元的指示,占整体未到期2019年票据本金总额的53.77%。

佳兆业介绍,公司已决定接纳回购本金总额1.613亿美元的2019年票据。回购价格为每1000美元本金的2019年票据可获得1030美元。因此,就该等获接纳的票据,佳兆业将支付要约对价合计约1.661亿美元;以及按每1000美元本金可获得18美元计算的应计利息。据了解,佳兆业已注销回购2019年票据。注销之后,该公司仍有本金合计1.387亿美元尚未到期。据悉,继今年6月佳兆业集团回购2.5亿美元票面利率7.25%于2020年6月到期的优先票据后,此次为佳兆业集团今年第二次回购美元债。

➤ 保利底价 16.97 亿元摘得长沙马王堆火炬村综合用地

(观点地产网)8月9日,长沙市1宗综合用地(含住宅)出让,该编号为[2019]长沙市068号宗地最终由湖南保美置业有限公司(保利)以底价169670万元摘得。该地块位于长沙芙蓉区马王堆火炬村,属于综合用地(含住宅)。地块总用地面积93771.68平方米,容积率 ≤ 4.0 ,规划建筑面积306813.44平方米,出让年限商业40年、住宅70年,起始价169670万元,起始楼面价5530.07元/平方米。出让文件显示,该地块以限价方式出让,住宅(毛坯)最高销售均价为11930元/平方米。此外,2019年7月11日,出让单位发布补充公告把地块挂牌起始价由169760万元改为169670万元。要求还包括,竞买人或其所属企业集团(包含所属企业的母公司、子公司)为2017年度《财富》世界500强企业。项目建设须符合安居型住宅管理有关要求,144平方米以下的住宅户型不少于60%,优先首套刚需群体购买。竞得人按相关文件落实配建配套义务教育学校和幼儿园的义务。

【土地动态】

➤ **蓝光发展 3970 万摘惠州“三旧”改造地 楼面价 4758 元/平方米**

(观点地产网) 8月12日,广东省惠州市公开出让一宗商住地,出让面积1256.48平方米,惠州市和胜置业有限公司(蓝光发展)以底价3970万元摘得,楼面价4758元/㎡。

该地块编号GP2019-15,地块位于惠城区江北22号小区,规划编号为JB22-01地块,占地面积1995平方米,规划建筑面积8344平方米,容积率4.18。地块用途为商服、住宅用地,土地使用年限为商业40年、住宅70年。

出让文件显示,该地采用“最高地价+竞自持”的方式出让,该地块属江北22号小区JB22-01地块“三旧”改造项目用地中的一部分,挂牌出让土地不可以单独开发建设,须与相邻改造项目地块统一规划、统一设计、统一建设。

➤ **浙江嘉兴桐乡 10 亿成交两宅地 弘阳 2.74 亿摘乌镇地块**

(观点地产网) 8月12日,浙江嘉兴桐乡市出让2宗宅地,分别为桐乡市革新路东侧、木心路北侧地块,以及桐乡市乌镇镇龙翔集镇地块,总起价7.53亿元。最终两宗地成功出让,成交总价10.64亿元。经过17轮竞价,湖州弘阳房地产开发有限公司(弘阳)以总价2.74亿元竞得桐乡市乌镇镇龙翔集镇地块,成交楼面价3556元/平方米,溢价率22.87%。

经过121轮竞价,桐乡市磊鑫置业有限公司以上限价格7.9亿元竞得桐乡市革新路东侧、木心路北侧地块,楼面价9893元/平方米,溢价率49.06%,竞配人才公寓面积1.43万平方米。2宗地分别位于市区和乌镇,总出让面积8.27万平方米,约124亩,总建筑面积15.69万平方米。其中桐乡市乌镇镇龙翔集镇地块出让面积4.28万平方米,容积率1.8,建筑面积7.71万平方米,起价2.23亿元,楼面起价2893.89元/平方米。

➤ **联邦制药 10.3 亿出售两幅成都地皮予恒大 净赚 3600 万元**

(观点地产网) 8月7日,联邦制药以总价人民币10.3亿元出售两幅四川省成都市地皮予恒大(成都),预计录得盈利约3600万元。据了解,联邦制药称,恒大(成都)将向持有该地皮的全资附属公司联邦制药(成都)增资约8.12亿元以取得约67%股权,然后用总代价余额收购其所持约33%股权,而出售所得款项净额将用于其药品产销业务及一般营运资金。联邦制药(成都)目前持有该等用作开发商业住宅物业的地块的权益。该项交易完成时,联邦制药(成都)将不再是集团旗下的附属公司。联邦制药表示,地皮处彭州市牡丹大道南段,总地盘面积约32.4万平方米,用于生产厂房,于2014年停业,改为商用住宅用途。资料显示,恒大(成都)是中国恒大集团的附属公司,是于中国成立的有限公司,主要从事投资控股业务。

典型城市 8 月 12 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	8.11		8.12		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	110	1.19	208	2.14	1540	18.23	-51%	-45%
	商品住宅	上海	22	0.19	180	1.58	1856	15.63	-30%	-35%
	商品住宅	广州	169	1.73	173	1.83	2228	23.13	14%	6%
	商品住宅	深圳	113	1.03	91	0.85	1304	12.23	-7%	-9%
二线城市	商品房	重庆	—	42.13	—	—	—	121.98	—	167%
	商品住宅	南京	63	0.66	160	1.94	2302	25.95	-53%	-53%
	商品住宅	成都	75	0.67	563	6.70	5169	60.53	-27%	-26%
	商品住宅	武汉	248	2.94	297	3.25	7213	81.56	-27%	-24%
	商品住宅	杭州	131	1.57	161	2.00	2209	26.57	-42%	-43%
	商品住宅	苏州	124	1.37	207	2.40	2643	31.88	-40%	-43%
	商品住宅	南宁	269	2.96	385	4.55	3172	34.82	-28%	-25%
	商品住宅	青岛	123	1.50	229	2.87	3269	40.13	-24%	-22%
	商品住宅	福州	32	0.29	101	0.99	863	8.60	-10%	-10%
	商品住宅	温州	165	1.99	229	2.95	1684	20.49	-11%	-6%

(续上表) 典型城市 8 月 12 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	8.11		8.12		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	73	0.84	94	1.05	1423	15.72	-14%	-15%
	商品住宅	惠州	50	0.60	108	1.31	801	9.85	0%	7%
	商品住宅	扬州	19	0.25	38	0.54	751	9.86	14%	15%
	商品住宅	汕头	10	0.14	36	0.47	414	5.18	-29%	-29%
	商品住宅	江门	2	0.02	23	0.27	39	0.48	-60%	-58%
	商品住宅	泰安	56	0.69	69	0.88	971	11.72	-5%	-5%
	商品房	连云港	50	0.57	221	2.39	1906	21.12	1366%	1114%
	商品住宅	韶关	34	0.34	40	0.40	648	6.50	1990%	1579%
	商品住宅	莆田	12	0.14	36	0.46	429	5.30	-64%	-65%
	商品住宅	廊坊	3	0.03	36	0.38	367	3.67	-12%	-16%
	商品住宅	南平	5	0.05	16	0.15	142	1.32	46%	37%
	商品住宅	梧州	8	0.09	33	0.40	449	5.10	-9%	-7%
	商品房	舟山	25	0.23	43	0.35	270	2.39	8%	21%
	商品住宅	建阳	3	0.03	12	0.13	82	0.91	14%	13%

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