



易居企业集团·克而瑞

10月09日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.33	4.46
上海	—	0.09
广州	2.23	8.45
深圳	0.60	4.63

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	2.17	2.64
深圳	1.89	1.89
杭州	1.26	2.24
南京	2.63	2.63

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 城镇常住人口增至 8.3 亿人
- 70 年变迁 住宅与城市共生长
- 国庆假期国内游收入超 6000 亿元
- 利率改革未改货币政策稳健基调
- 《长租公寓评价规范》标准启动编制研究详见：

<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

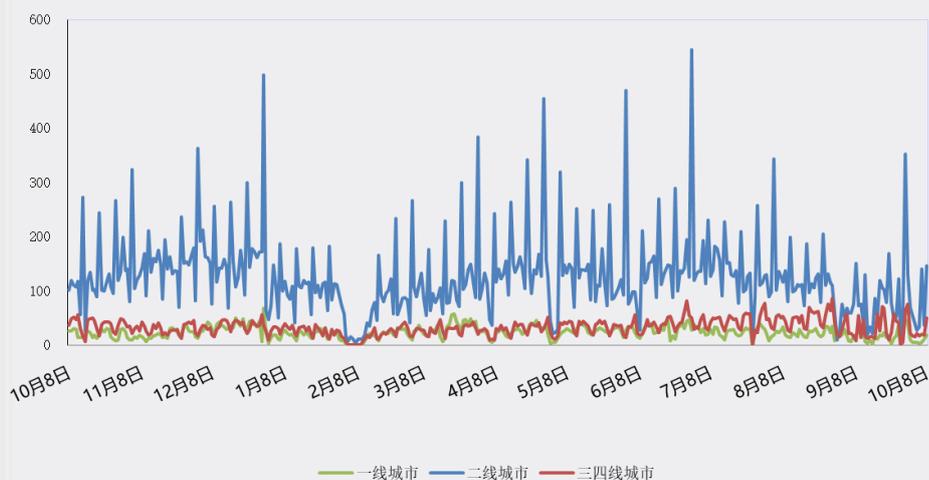
一、二线城市成交指数上涨

利率改革未改货币政策稳健基调

一线城市成交指数：18.36 / 二线城市成交指数：147.14 / 三线城市成交指数：50.60

市场——一、二线城市成交指数上涨，深圳上涨 14.24%

10月08日，一线城市成交指数为 18.36，环比上涨 6.63%，深圳上涨 14.24%；二线城市成交指数为 147.14，环比上涨 110.43%，南宁上涨 52.85%；三线城市成交指数为 50.60，环比上涨 31.49%，韶关上涨 73.56%。一、二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——大华集团 14.74 亿元摘广州增城朱村地块 溢价率 18%

10月08日，广州增城朱村街出让 57 亩住宅地，起价 12.44 亿元。最终，该地块经过 24 轮竞价，由大华集团(广州)投资有限公司以 14.74 亿元竞得，成交楼面价 13033.89 元/平方米，溢价率 18.49%。该地块编号为 83003200A19027 号，位于朱村街朱村村，距离广州地铁 21 号线——朱村站仅 400 米，出让面积 39,703.92 平方米，可建设用地面积 37,696.6 平方米，最大容积率为 3.0，最大计容建面 113,089.8 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
广州	83003200A19027	住宅	3.77	14.74	13034	18%

政策——利率改革未改货币政策稳健基调

在国内经济运行总体平稳的背景下，当前，货币政策没有较大幅度的降息或推出量化宽松政策的必要，而应继续坚持以我为主，保持定力，坚持货币政策的稳健取向。在近期进行贷款市场报价利率（LPR）改革之后，1 年期 LPR 报价走低。最新一期 1 年期 LPR 报价比此前低了 5 个基点。再加上 9 月 16 日，年内第二次全面降准落地，释放了约 8000 亿元资金。

这一系列改革举措和货币政策操作，被少数人理解为我国货币政策正走向宽松，央行是在降息放水。

【企业动态】

➤ 绿城前9月合同销售1232亿 含代建项目437亿

（观点地产网）10月8日晚，绿城中国控股有限公司披露截至2019年9月30日止9个月未经审核营运数据。于9月，绿城集团（包括绿城中国控股有限公司与其附属公司连同其合营企业及联营公司）取得销售3213套，销售面积约44万平方米，当月销售金额约为人民币119亿元，销售均价约为每平方米人民币26,960元。2019年1-9月，绿城集团取得合同销售面积约313万平方米，合同销售金额约人民币795亿元，其中归属于集团（包括绿城中国控股有限公司及其附属公司）的权益金额约为人民币445亿元；于2019年9月30日，绿城集团另有累计已签认购协议未转销售合同的金额约人民币22亿元，其中归属于本集团的权益金额约为人民币13亿元。此外，2019年9月，绿城集团以绿城品牌销售的代建管理项目取得合同销售面积约63万平方米，合同销售金额约人民币86亿元。2019年1-9月，绿城集团代建项目累计取得合同销售面积约350万平方米，合同销售金额约为人民币437亿元。

➤ 越秀金控拟发行40亿元公司债 利率尚未厘定

（观点地产网）10月8日晚间，广州越秀金融控股集团股份有限公司发布公告称，该公司拟公开发行不超过人民币40亿元（含40亿元）的公司债券，债券利率尚未厘定。本次公开发行的公司债券规模不超过人民币40亿元（含40亿元），可以采取一次发行，也可以采取分期发行的方式，具体发行期数及各期发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据资金需求情况和发行时市场情况确定。公告披露，本次公司债券的面值为100元，按面值平价发行，债券期限为不超过10年（含10年），可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种。越秀金控表示，本次公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还银行借款等有息债务、对下属子公司增资和补充公司流动资金，及适用的法律、法规允许的其他用途。

➤ 禹洲地产前九月销售约489亿 完成年目标73%

（观点地产网）10月8日晚间，禹洲地产股份有限公司发布公告称，该公司前九月累计实现销售金额488.68亿元，销售面积为326.09万平方米，分别同比增长44.29%及41.90%。2019年9月，禹洲地产的合约销售金额为人民币82.20亿元，同比增长25.29%；销售面积为56.72万平方米，同比增长69.82%；平均销售价格为1.45万元/平方米，同比下降26.40%。2019年前九个月，该集团实现累计销售金额为人民币488.68亿元；累计销售面积为326.09万平方米；平均销售价格为人民币1.50万元/平方米，分别同比增长44.29%及41.90%、2.04%。另外，截至2019年9月30日，禹洲地产累计的认购未签约金额约为人民币3.04亿元。

【土地动态】

➤ **新鸿基地产马鞍山泥涌项目申建住宅未成功 改申建校**

(观点地产网) 10月8日, 发展商加快发展新界农地, 新鸿基地产马鞍山泥涌项目, 多年来申请作住宅发展未能成功, 现改为申请兴建大型学校, 总楼面约 19.2 万平方呎。该幅农地位于泥涌、帝琴湾对面, 现时属于「其他指定(教育及康乐发展)」用途, 发展商过去有意改划成私人住宅发展, 包括在 2016 年时, 便曾申请兴建 7 幢分层住宅, 总楼面约 16 万平方呎, 提供约 226 伙, 不过发展计划一直未获城规会同意。早前发展商改为向城规会申请作学校用途, 希望比较容易获城规会批准。按照该申请, 以地盘面积 27.6 万平方呎计算, 可以兴建 7 层高的私立学校或者国际学校, 总楼面约 19.2 万平方呎, 包括作幼稚园、小学及中学部的校舍。近期政府有意收回新界农地以兴建公营房屋, 因此发展商亦加快各区农地, 包括新鸿基地产早前就博爱医院以北的东成里, 申请兴建 8 幢 8 至 31 层高(包括 2 层地库)的住宅楼宇, 将提供 1,955 伙, 以住用楼面约 94.36 万平方呎计算, 平均单位面积将缩小逾 1 成至 483 平方呎, 其中部分单位会采取长者友善屋设计。

➤ **华润置地底价 22.09 亿竞得宁波江北区一商住地**

(观点地产网) 10月8日, 浙江宁波江北区出让 1 宗商住地, 编号为甬土资告〔2019〕第 05019 号, 起价 22.09 亿元, 出让面积 8.97 万 m^2 , 最终被宁波鸿益置业有限公司(华润置地)以底价竞得。出让文件显示, 出让地块为江北区 JB05-04-01、JB05-04-04、JB05-04-09、JB05-02-12、JB05-02-15(湾头星湖周边)地块, 位于江北湾头区块, 北至江湾路, 南至湾头路, 西临星湖, 东至星湖路。容积率 3, 建筑面积 26.94 万 m^2 , 起始楼面价 8200 元/ m^2 。资料显示, 宁波鸿益置业有限公司成立于 2016 年 04 月 22 日, 法定代表人为迟峰, 注册资本 2100 万元, 经营范围包括房地产开发经营、物业服务、停车场管理、酒店管理服务、会务服务。该公司由华润置地(宁波)有限公司、民生养老股份有限公司、宁波城旅投资发展有限公司共同持股, 华润置地实际出资额为 700 万元。

➤ **滨江 20.59 亿元摘杭州萧山市北宅地 溢价 22.63%**

(观点地产网) 10月8日, 杭州萧山区出让市北东单元 1 宗宅地, 经过 39 轮竞价, 杭州滨嵘企业管理有限公司(滨江集团)以总价 20.59 亿元竞得地块, 楼面价 24527 元/平方米, 溢价率 22.63%。该地块东至规划居住用地, 南至规划绿地, 西至规划经六路, 北至建设二路, 总出让面积 33580 平方米, 容积率 2.5, 建筑面积 83950 平方米。总起价 16.79 亿元, 起始楼面价 20000 元/平方米; 上限价格 21.79 亿元, 上限楼面价 25956 元/平方米。根据出让条件, 该地块需配建 4198 平方米公租房, 建成后无偿移交; 需代建面积为 15426 平方米的社区公园及地下停车场, 建成后按审计认可的成本价有偿移交。

典型城市 10 月 08 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	10.07		10.08		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	163	1.84	201	2.33	391	4.46	-65%	-64%
	商品住宅	上海	5	0.04	—	—	13	0.09	-99%	-99%
	商品住宅	广州	91	0.89	205	2.23	822	8.45	-7%	-9%
	商品住宅	深圳	51	0.53	58	0.60	470	4.63	-4%	-1%
二线城市	商品住宅	南京	—	—	792	9.09	792	9.09	-32%	-32%
	商品住宅	成都	49	0.53	841	10.30	1048	12.48	16%	16%
	商品住宅	武汉	186	2.14	318	3.53	2793	33.14	216%	227%
	商品住宅	杭州	22	0.27	281	2.56	663	7.00	-49%	-54%
	商品住宅	苏州	128	1.41	292	3.54	960	11.51	-21%	-26%
	商品住宅	南宁	267	2.75	410	4.20	1779	18.50	33%	21%
	商品住宅	青岛	151	1.71	382	4.53	1577	18.12	-30%	-32%
	商品住宅	福州	22	0.22	100	1.05	262	2.70	0%	1%
	商品住宅	温州	94	1.16	187	2.40	915	12.06	7%	16%

(续上表) 典型城市 10 月 08 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	10.07		10.08		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	6	0.06	44	0.58	142	1.84	-21%	-8%
	商品住宅	惠州	14	0.15	64	0.83	196	2.40	-43%	-40%
	商品住宅	扬州	17	0.21	41	0.56	181	2.30	248%	210%
	商品住宅	汕头	7	0.08	52	0.67	162	1.99	-8%	3%
	商品住宅	江门	7	0.08	19	0.23	58	0.68	152%	85%
	商品住宅	泰安	41	0.49	135	1.82	308	4.07	-11%	-2%
	商品房	连云港	119	1.40	—	—	447	5.31	-72%	-71%
	商品住宅	肇庆	50	0.58	216	2.52	441	5.08	8%	14%
	商品住宅	韶关	18	0.23	33	0.40	202	2.49	-12%	-5%
	商品住宅	莆田	29	0.35	61	0.76	463	5.72	129%	131%
	商品住宅	南平	—	—	10	0.09	10	0.09	-86%	-86%
	商品房	舟山	10	0.08	30	0.24	76	0.61	-18%	-17%
商品住宅	建阳	—	—	17	0.19	17	0.19	-37%	-42%	

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