



易居企业集团·克而瑞

10月22日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.72	40.71
上海	2.50	25.27
广州	1.68	38.26
深圳	0.86	18.51

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	4.46	34.49
深圳	3.48	33.37
杭州	2.01	22.98
南京	4.28	51.29

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 上海前三季度 GDP 同比增长 6.0%
- 18 省份近 8000 亿养老金到账投资运营
- 前三季度北京地区 GDP 同比增长 6.2%
- 北京：新建住宅够四层就得装电梯
- 陕西确定个人住房贷款利率下限

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

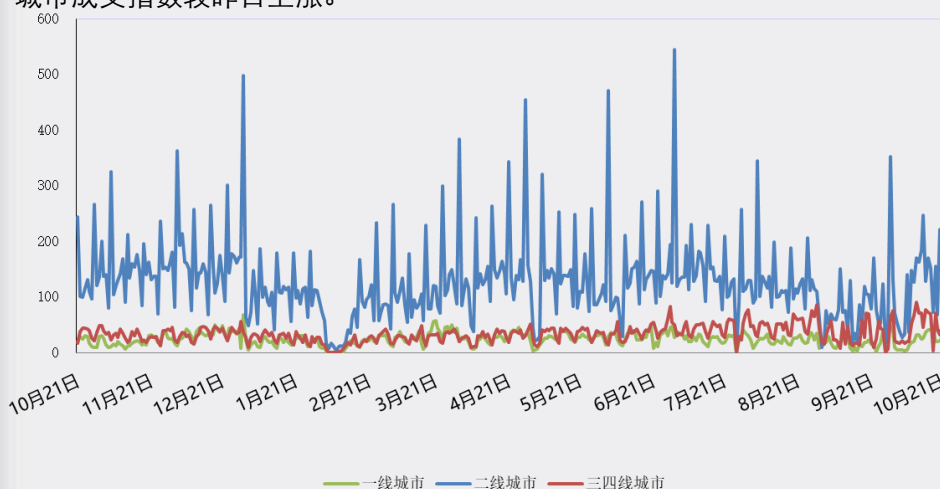
一、三线城市成交指数上涨

陕西确定个人住房贷款利率下限

一线城市成交指数：27.58 / 二线城市成交指数：136.44 / 三线城市成交指数：50.30

市场——一、三线城市成交指数上涨，深圳上涨 21.70%

10月21日，一线城市成交指数为 27.58，环比上涨 6.05%，深圳上涨 21.70%；二线城市成交指数为 136.44，环比下跌 85.35%，武汉下跌 11.81%；三线城市成交指数为 50.30，环比上涨 18.57%，莆田上涨 75.00%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——当代置业底价 5.46 亿元摘石家庄宅地

10月21日，河北石家庄成功出让一宗宅地，编号地块编号[2019]030号，竞得人为当代置业旗下的河北同福原绿房地产开发有限公司，成交价为底价 5.46 亿元。公告显示，上述地块位于楼底镇东尹村村北、建设大街东侧，土地面积为 7.69 万平方米，起价为 5.46 亿元，楼面价 3117 元/平方米，容积率 ≥ 1.0 且 ≤ 2.4 ，绿化率 $\geq 35\%$ 。根据要求，该宗地块需按地上住宅总建筑面积 5% 以上的比例配建保障性租赁住房，且产权无偿归区政府所有。

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
石家庄	[2019]030	住宅	-	5.46	3117	-

政策——陕西确定个人住房贷款利率下限

2019 年以来，人民银行西安分行多措并举，明确了全省商业性个人住房贷款利率水平下限，保持全省房地产贷款增速在合理区间运行，确保各项房地产调控政策落实到位。8月25日，中国人民银行宣布从 10月8日起，对新发放的商业性个人住房贷款利率计算方式进行全面调整，将贷款市场报价利率（LPR）作为房贷利率的下限。为贯彻人民银行总行要求，陕西省出台《市场利率定价自律机制关于个人住房贷款利率的决议》，对全省各市商业性个人住房贷款利率下限做了规定。

【企业动态】

➤ 越秀地产拟 3.6 亿挂牌出售佛山南海项目 需承担近 10 亿债务

(观点地产网) 10 月 21 日晚间, 越秀地产股份有限公司发布公告称, 其拟出售全资附属公司顶卓有限公司所持有的佛山市南海区越秀地产有限公司 100% 股权及南海越秀的有关债务。越秀地产表示, 预期潜在出售事项可提升集团资产周转率和提高现金回流, 提升集团收购或投资其他土地或物业项目的的能力。该出售事项的最低代价将为 3.55 亿元以收购南海越秀的 100% 股权及承接南海越秀 100% 的有关债务。截至 2019 年 7 月 31 日, 有关债务额为 9.97 亿元。该项目在 9 月上旬曾在广州产权交易所进行预挂牌。彼时资料显示, 南海越秀于 2010 年 10 月成立, 注册资本 6 亿元, 经营范围为佛山市南海区南海大道北编号为佛南(拍) 2010-009、2010-010、2010-011 的地块上开发、建设、出售、出租住宅、写字楼、商业店铺、车位和配套公共设施, 从事物业管理服务。

➤ 深业中城项目披露开盘方案 诚意登记 500 万、入场费 1508 万

(观点地产网) 10 月 21 日, 深业中城通过官方微信号发布消息披露其项目一期住宅销售方案。消息指出, 项目包含 2 号楼、3 号楼两栋楼, 住宅分为建筑面积 133 平方米、175 平方米、192 平方米、205 平方米、233 平方米五种户型及 4 套建筑面积 309-395 平方米的顶层复式, 共计 192 套可售房源。该项目选房采用线上“诚意登记”、“公证摇号选房顺序号”, 线下“公证选房”的方式进行。其中, 诚意登记金金额为每套 500 万元。该批推售房源均价约为 13 万元/平方米单价区间 10.8 万元/平方米-19.67 万元/平方米, 入场费 1508 万元。而最贵单位为 3 号楼二单元 29A 房, 预售价 7787.66 万元, 建筑面积 395.94 平方米, 套内面积 316.55 平方米, 单价 19.67 万元/平方米。

➤ 深圳率先应用“标定地价”体系 涉 410 宗宅地标价

(观点地产网) 10 月 21 日, 深圳市规划和自然资源局官网发布关于印发深圳市地价测算规则的通知, 以及《深圳市 2018 年度标定地价成果》的通告。

根据《测算规则》, 深圳将统一全市地价管理体系, 同时新增公共租赁住房、安居型商品房及人才住房的地价标准, 加大对人才和保障性住房等民生领域的支持。从公布的《深圳市 2018 年度标定地价成果》公示看到, 住宅用途地块共有 410 宗, 标定地价最高的为南山区的 K306-002 地块, 价格为 63623 元/平方米。

早在 2013 年, 深圳市政府出台了《深圳市宗地地价测算规则(试行)》, 该版《测算规则》发挥了地价政策对深圳未来城市发展特别是产业结构调整的支持力度, 但在实施过程中, 存在“基准地价”和“宗地地价评估”两套地价标准, 新出让用地、城市更新、土地整备的地价测算规则各成体系的现状。今日正式发布的《测算规则》, 将统一深圳地价管理体系, 简化地价管理和测算规则。

【土地动态】

➤ 时代中标东莞齐沙村旧改前期采购 项目占地 2370 亩

（观点地产网）近期，广东东莞市沙田镇齐沙村人工智能小镇公布前期服务商采购中标公告，时代中国旗下东莞市丰凯房地产投资公司为中标采购商，采购预算金额为 388 万元。资料显示，此次时代中国中标的齐沙村项目位于东莞沙田镇南部片区，目前以旧村、旧厂房为主，总占地面积约 158 公顷，折合约 2370 亩，计划将建成商业、住宅及产业多功能为一体的城市综合体。该项目还将以人工智能为亮点，根据规划，齐沙村项目将重点打造人工智能小镇，以人工智能技术助推产业转型升级为主线，计划建设集多功能于一体的新型现代化智慧小镇，以此推动沙田镇产业转型升级。

另悉，自今年年初时代中国就该项目与沙田镇接洽中。而于今年 5 月，时代中国在东莞设立的齐沙城市更新项目办公室正式揭牌成立。

➤ 继深圳等城之后 广州从化 6.77 亿宅地终止出让

（观点地产网）10 月 21 日，广州公共资源交易中心发布公告表示，原定于 10 月 24 日 15 时出让的从化区太平镇地块，现因故终止挂牌出让程序。出让资料显示，上述地块为从化区太平镇 S118 与 G105 路口西北侧地块，占地面积 3.01 万平米，可建面 8.68 万平米，为居住用地，地块起价 6.77 亿元。地块出让设定最高限制地价约为 7.36 亿元，竞买人的最高报价不超过最高限制地价的，按照价高者得原则确定竞得人。

据了解，近期，包括南京、广州、珠海、深圳等地均有土地终止出让。就广州而言，原定于 10 月 24 日出让的位于广州白云江高镇中心城区政府储备项目第二期住宅用地（AB0405033、AB0405036 地块）终止交易程序，起价约 35 亿元；增城两宗两宅地终止出让，合计起拍价 61 亿元。

➤ 荣安地产 8.78 亿竞得浙江台州宅地 溢价率 39.14%

（观点地产网）10 月 21 日，浙江台州成功出让一宗宅地，地块编号为台土告字[2019]068 号，经 159 轮，由荣安地产股份有限公司以总价 8.78 亿元竞得，溢价率 39.14%。

上述地块位于椒江区葭沚街道富强路以东、四号路以北，土地面积约 4.12 万平方米，容积率为 2.5，起价 6.31 亿元，楼面起价 6123 元/平方米，根据出让要求，竞得人需配建社区用房不少于 1000 平方米。

据 10 月 13 日报道，荣安地产发布了 2019 年度前三季度业绩预告，预计于今年前九月归属于上市公司股东的净利润为 6 亿元至 7.8 亿元，较上年同期的 4.07 亿元增长了 47.3%至 91.49%。

关于前三季度业绩增长的主要原因，荣安地产方面称，系公司心尚园、香园（三期）等项目交付，结转收入后整体销售毛利增加，致使归属上市公司股东的净利润增加。

典型城市 10 月 21 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	10.20		10.21		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	147	1.71	243	2.72	3547	40.71	97%	104%
	商品住宅	上海	115	0.99	282	2.50	3110	25.27	-15%	-16%
	商品住宅	广州	196	2.12	155	1.68	3531	38.26	33%	34%
	商品住宅	深圳	118	1.23	85	0.86	1831	18.51	40%	46%
二线城市	商品房	重庆	——	43.90	——	——	——	117.99	-	202%
	商品住宅	南京	201	2.35	433	4.68	5243	59.41	49%	47%
	商品住宅	成都	30	0.37	488	5.61	6682	81.92	112%	117%
	商品住宅	武汉	521	6.00	607	6.70	13857	156.37	108%	105%
	商品住宅	杭州	105	1.17	287	3.33	4266	46.97	33%	21%
	商品住宅	苏州	102	1.19	331	4.12	3871	47.20	20%	15%
	商品住宅	南宁	238	2.65	473	5.17	6118	64.42	56%	49%
	商品住宅	青岛	254	2.99	437	5.03	6669	76.52	21%	25%
	商品住宅	福州	45	0.41	132	1.31	1544	15.50	148%	150%
	商品住宅	温州	92	1.12	281	3.66	4038	50.83	86%	92%

(续上表) 典型城市 10 月 21 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	10.20		10.21		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	146	1.68	126	1.54	1700	19.89	-7%	-4%
	商品住宅	惠州	39	0.47	59	0.69	1208	14.31	37%	38%
	商品住宅	扬州	3	0.04	70	0.89	787	10.07	54%	47%
	商品住宅	汕头	40	0.44	105	1.24	997	12.04	123%	127%
	商品住宅	江门	18	0.20	14	0.18	281	3.39	196%	182%
	商品住宅	泰安	45	0.51	46	0.52	1203	14.99	38%	38%
	商品房	连云港	172	1.89	145	1.73	3052	34.43	-21%	-20%
	商品住宅	肇庆	39	0.48	—	—	2356	27.42	98%	107%
	商品住宅	韶关	20	0.25	49	0.63	753	9.40	67%	74%
	商品住宅	莆田	29	0.36	51	0.63	1114	13.62	52%	48%
	商品住宅	南平	9	0.09	27	0.27	584	6.11	212%	237%
	商品房	舟山	15	0.12	27	0.24	398	3.47	70%	77%
	商品住宅	建阳	12	0.14	—	—	172	1.84	202%	180%

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