



易居企业集团·克而瑞

9月26日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.58	34.00
上海	2.70	42.96
广州	3.45	45.03
深圳	1.32	19.85

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	5.71	89.96
深圳	3.02	43.10
杭州	1.85	26.08
南京	4.28	68.14

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 多地加快供地节奏 住宅用地成交量倍增
 - 东莞房产预售登记实现全程电子化
 - 今年前三季度北京写字楼租金小幅下调
 - 易纲：不急于有较大降息和量化宽松政策
 - 划转国有资本充实社保基金全面推开
- 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

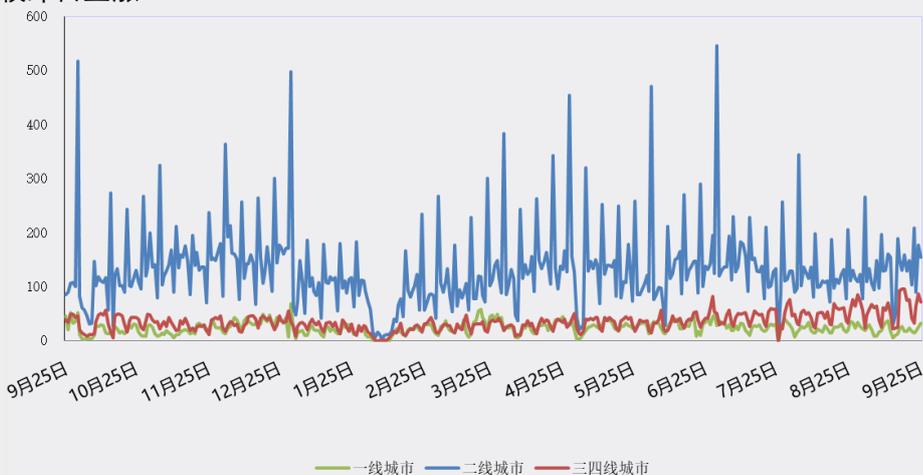
一线城市成交指数上涨

中关村写字楼领跑市场

一线城市成交指数：32.20 / 二线城市成交指数：155.25 / 三线城市成交指数：72.53

市场——一线城市成交指数上涨，上海上涨19.76%

9月25日，一线城市成交指数为32.20，环比上涨7.11%，上海上涨19.76%；二线城市成交指数为155.25，环比下跌22.65%，南宁下跌46.43%；三线城市成交指数为72.53，环比下跌14.79%，泰安下跌39.09%。一线城市成交指数较昨日上涨。



土地——中海12.4亿元斩获上海长宁区地块 为近十年推出首宗纯住宅用地

9月25日，上海市土地交易市场以招挂复合的方式出让长宁区一宗居住用地，地块名称为长宁区新泾镇226街坊2丘cn002f-01B地块，出让面积1.67万平方米，保证金为2.43亿元。最终，该地块被中海地产以12.42亿元的价格投得，折合楼板价3.4万元/平方米（其中可售商品住宅<72%）。该地块位于上海长宁区新泾镇，东至协和路，南至cn002f-01A地块，西至cn002f-01A地块，北至通协路，出让面积1.67万平方米，普通商品房容积率2.18。

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
上海	cn002f-01B	住宅	-	12.4	34000	-

政策——中关村写字楼领跑市场 科技+绿色办公抢占先机

为当前，北京正面临新一轮城市升级，随着中心人口的迁移，中关村北部正变得更富有活力，对办公产品的需求也逐渐增加。在政府调控政策下，区域写字楼产品也迎来了新一波行情，2019年8月底，北京写字楼去化量则较去年同期大幅上升，8月份去化量为71.8万㎡，同比增幅高达53.57%，中关村写字楼依旧是领跑市场的主力。其中，G-PARK 龙湖·云域凭借翠湖科技园良好的生态环境、新兴产业聚集势能、毗邻华为的优势地段，以高端品质打造出绿色智能商务办公旗舰。成为市场的焦点，也成为海淀全新的闪耀名片。

【企业动态】

➤ 雅生活以 20.6 亿收购中民物业及新中民物业各 60% 股权

(观点地产网) 9月26日早间,雅居乐雅生活服务股份有限公司公告宣布,以15.6亿元固定对价收购中民未来物业服务股份有限公司60%股权,及以总额不超过5亿元可变对价收购新中民物业60%股权,上述对价均以市盈率12.5倍进行收购。收购对价由各方经公平磋商后厘定,并由雅生活服务集团的内部资源分期拨付,付款先决条件包括中民物业及新中民物业完成重组。收购事项完成后,中民物业及新中民物业将分别成为雅生活的非全资附属公司。中民物业及新中民物业旗下共有八个知名品牌位列中国物业管理协会,截至2018年末,其下属的控股物业公司管理面积合计约1.9亿平方米,参股物业公司管理面积合计约1亿平方米,合共约2000个项目,项目续约率高达95%。收购完成后,预计雅生活的在管面积(包括其参股公司的在管面积)将突破5亿平方米,管理项目将突破3000个。

➤ 高银香港启德退地因未达底价再次流标 市场估价最高 95 亿港元

(观点地产网) 9月25日,香港地政总署公布,位于九龙启德第4C区4号地盘的新九龙内地段第6546号用地,因为地价标金未达到政府就该用地所定的底价而流标。政府将不接纳截标时所接获的五份标书。

据了解,该地皮上周截标收到五份标书,入标财团包括信和置业、新鸿基地产、长实集团、鹰君及华人置业。香港政府强调,政府的政策目标是为市场提供稳定和持续的土地供应,以回应社会对房屋、商业及商贸用地需求,这目标不会因为个别土地的招标结果而受影响。另外,政府不会就投标者的出价作出揣测,出价往往视乎种种因素,例如用地对个别投标者的吸引力,投标者就着市场情况、企业情况及发展策略作出的考虑等等。该地皮属于前机场跑道段用地,可作商业或酒店发展,地盘面积11.5万平方呎,最高可建楼面约86.3万平方呎,卖地章程规定落成后建筑物不可拆售。

➤ 新世界发展全年综合收入升 26% 至 768 亿港元 基本溢利 88 亿

(观点地产网) 9月25日,新世界发展有限公司公布截至2019年6月30日止年度业绩。数据显示,于2019财政年度,集团录得综合收入767.64亿港元,上升26%。新世界发展表示,综合收入上升主要受惠于其在香港物业相关营运的卓越表现。物业发展分部的收入上升65%,主要受惠于该集团在2018年第二季度于香港的前瞻性销售策略,大幅增加了入账贡献。于2019财政年度,柏傲湾、傲珑、臻苑、柏逸、名铸、柏傲山、THE PARKVILLE、迎海系列及柏峦带动了分部的表现。另外,物业投资分部的收入录得增长18%,主要是由于香港Victoria Dockside的K11 ATELIER及中国内地武汉光谷K11提供全年贡献;内部架构优化,加强经营与成本管理及现有物业租金增长。香港与中国内地投资物业组合中主要项目的出租率均录得稳定表现。

【土地动态】

➤ 蓝城首入佛山 1.71 亿元拿下一宗商业地 设有 3 年经济考察期

(观点地产网) 9月25日,蓝城旗下子公司佛山市三水区大旗头广府文化旅游发展有限公司以底价1.71亿元摘得佛山乐平大旗头古村商服地,折合楼面价为1601元/平方米。这是蓝城首次进入佛山市场。据了解,该地块位于乐平涌以南,大旗头古村旁,总占地为7.12万平方米,容积率 ≤ 1.5 ,计容建面达10.68万平方米。

该地块要求,除了与本地块相应规模的公共配套设施外,地块须包含一处建筑面积不少于2000平方米的农贸市场和一处建筑面积不少于650平方米的托老所。农贸市场、托老所建成后由竞得人自主经营。且竞得人须自持不少于建筑面积5%物业,自持时间不得少于5年。此外,该地块设置了3年经济贡献考察期,项目运营第5-7年,税收强度必须达到5万/年/亩。

➤ 中海 32.7 亿落子大兴 北京 3 宗地揽金 94 亿元

(观点地产网) 9月25日,北京大兴区瀛海镇一宗宅地,由中海以32.7亿元摘得,溢价率25.77%,成交楼面价3.24万元/平方米。该地块为大兴区瀛海镇YZ00-0803-0802、6021地块,R2二类居住用地,东至瀛祥路,南至瀛永路,西至瀛坤路,北至瀛安街,规划建筑面积10.10万平方米,起始价26亿元,保证金5.2亿元。另外,该宗地为限竞房用地,纯住宅,采用“限房价 竞地价 竞自持”的出让方式。规定宗地中商品住房销售均价不超过5.24万元/平方米,且最高销售单价不得超过5.77万元/平方米,容积率2.2,本宗地执行90/70政策。至此,北京今天3宗地块均全部成交,总收金93.9亿元。除中海拿地之外,大兴区庞各庄镇地块由保利以33亿元底价成交,丰台区南苑石榴庄宅地则由金茂+合生联合体以28.2亿元竞得。

➤ 金茂+合生联合体 28.2 亿元竞得北京丰台石榴庄 1 宗宅地

(观点地产网) 9月25日,北京丰台区南苑石榴庄1宗宅地成功出让,由金茂+合生联合体以28.2亿元竞得,楼面价4.47万元/㎡,溢价率5.6%。

出让条件显示,该地块为非限竞房用地,采用“竞地价竞自持”的出让方式。位于丰台区南苑石榴庄0517-L02地块,编号为京土整储挂(丰)[2019]021号,F1住宅混合公建用地。建面2.10万㎡,起始价为26.69亿元,保证金5.35亿元。竞得人需代建约1.04万㎡公交设施和300个社会停车位,需建设3000㎡机构养老设施和1000㎡文化设施。另悉9月20日,金茂29.28亿元竞得珠海湖心路一宗商住地,溢价21.8%。该地块位于斗门区锦湖路西侧、腾逸路南侧,总用地面积34.5万㎡,最高计算容积率面积44.6万㎡。起拍价24.03亿元,最高限价36亿元;折合楼面地价5383元/㎡,最高限价8064元/㎡。

典型城市 9 月 25 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	9.24		9.25		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	106	1.43	123	1.58	2952	34.00	0%	-6%
	商品住宅	上海	244	2.26	326	2.70	5165	42.96	24%	22%
	商品住宅	广州	220	2.52	312	3.45	4156	45.03	-17%	-15%
	商品住宅	深圳	82	0.84	128	1.32	2034	19.85	-18%	-15%
二线城市	商品住宅	南京	1023	12.54	127	1.56	7354	85.22	79%	85%
	商品住宅	成都	715	8.14	645	7.67	9985	117.63	-5%	-6%
	商品住宅	武汉	496	5.68	693	7.89	12659	143.91	-14%	-14%
	商品住宅	杭州	376	4.56	373	4.50	6521	78.05	44%	41%
	商品住宅	苏州	285	3.33	447	5.57	5331	67.06	4%	8%
	商品住宅	南宁	251	2.78	132	1.49	6084	67.27	19%	20%
	商品住宅	青岛	617	6.92	788	8.61	11026	122.82	42%	32%
	商品住宅	福州	125	1.11	102	0.89	2331	23.13	38%	35%
	商品住宅	温州	304	3.82	304	3.88	5780	70.93	42%	41%

(续上表) 典型城市 9 月 25 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	9.24		9.25		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	218	2.57	257	2.81	3420	38.54	0%	0%
	商品住宅	惠州	79	0.92	68	0.81	1741	20.67	7%	4%
	商品住宅	扬州	89	1.14	82	1.04	1101	14.64	-8%	-7%
	商品住宅	汕头	35	0.42	68	0.91	1029	12.69	17%	16%
	商品住宅	江门	30	0.35	39	0.51	289	3.58	1%	8%
	商品住宅	泰安	147	1.85	94	1.12	2352	29.33	30%	33%
	商品房	连云港	370	3.66	274	2.93	7332	79.62	74%	77%
	商品住宅	肇庆	179	2.00	—	—	2287	25.72	219%	225%
	商品住宅	韶关	42	0.53	37	0.45	783	9.47	-34%	-25%
	商品住宅	莆田	142	1.89	44	0.61	1241	15.73	47%	53%
	商品住宅	南平	21	0.20	15	0.13	353	3.32	29%	30%
	商品住宅	梧州	127	1.50	67	0.79	1454	16.52	41%	41%
	商品房	舟山	55	0.55	69	0.75	819	7.21	0%	7%

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