



易居企业集团·克而瑞

8月02日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.41	1.41
上海	3.63	3.63
广州	1.66	1.66
深圳	1.48	1.48

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	5.68	5.68
深圳	2.33	2.33
杭州	1.59	1.59
南京	2.19	2.19

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 北京：住房反向抵押养老保险将试点
- 湖北：上半年公积金贷款下降 26.8%
- 福州市两幅地块成功挂牌出让
- 石家庄：8月土地市场火热“开闸”
- 佛山：业主投诉两年多 天台违建今犹在

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

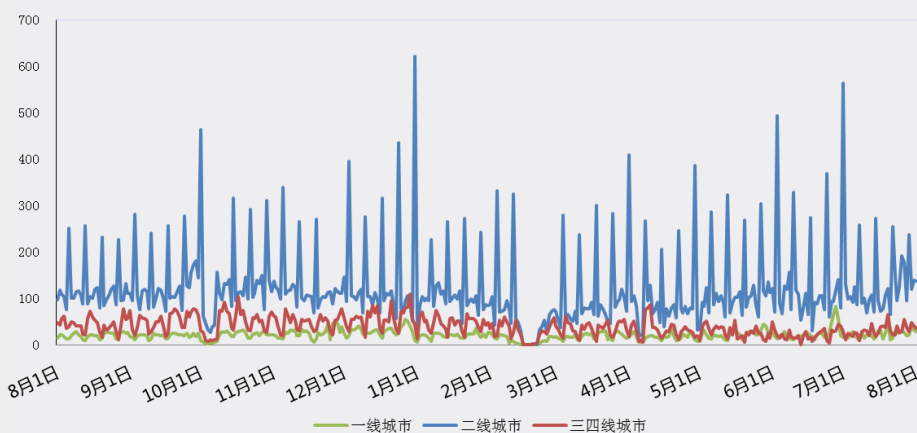
一线城市成交指数下跌

北京：住房反向抵押养老保险将试点

一线城市成交指数：29.10/ 二线城市成交指数：137.41/ 三线城市成交指数：36.71

市场——一线城市成交指数下跌，广州下跌 56.62%

8月1日，一线城市成交指数为 29.10，环比下跌 3.86%，广州下跌 56.62%；二线城市成交指数为 137.41，环比下跌 2.74%，苏州下跌 12.04%；三线城市成交指数为 36.71，环比下跌 4.99%，汕头下跌 23.08%。一、二、三线城市成交指数较昨日下跌。



土地——招商蛇口 11.4 亿摘南京雨花台区商住地 楼面价 1.42 万/平米

8月1日，南京雨花台区一宗商住地成功出让，由招商蛇口旗下重庆招商依云房地产有限公司以 11.4 亿元竞得，成交楼面价 1.42 万/平方米。地块出让文件显示，该宗地为雨花台区西善桥街道岱山 03 号地块，编号为 NO.2018G30，出让面积 2.68 万平米，规划用地性质为商住混合用地，容积率为 $1.01 \leq R \leq 3.0$ ，挂牌出让起始价 11.3 亿元。南京雨花台区西善桥板块推地速度加快，继 5 月底西善桥 G18 地块花落电建后，时隔 3 个月，此次又推出了第二幅商住用地。

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
南京	NO.2018G30	商住	-	11.4	14200	-

政策——北京：住房反向抵押养老保险将试点

市民政局近日对《关于加快发展商业养老保险的实施意见》公开征求意见。文件提出将鼓励商业保险机构积极参与长期护理保险试点，推动老年人住房反向抵押养老保险。《关于加快发展商业养老保险的实施意见》征集意见稿中提出，将鼓励发展多种商业保险模式，包括鼓励商业保险机构积极参与长期护理保险试点；推动老年人住房反向抵押养老保险等。住房反向抵押养老保险是将个人所有住房抵押给保险公司或银行，保险公司或银行支付养老金的一种新型养老保险方式。

【企业动态】

➤ 绿城正式公告曹舟南辞任行政总裁 张亚东接任

(观点地产网) 8月1日,绿城中国控股有限公司发布公告称,公司收到曹舟南主动请辞公司执行董事、行政总裁及董事会提名委员会委员职务的信函,辞任于2018年8月1日起生效。

公告披露,曹舟南辞任是为继续负责绿城其他重要新业务管理工作,辞任后将致力于全新业务领域开拓,继续为绿城集团做出新的贡献。曹舟南于2009年加入绿城房产,担任执行总经理;2015年,曹舟南获委任绿城房产董事;2015年6月,曹舟南接替寿柏年任绿城中国行政总裁。另外,孙国强因中交集团工作调动关系,主动辞去绿城执行董事及董事会薪酬委员会委员职务,辞任于2018年8月1日起生效。公告还指出,张亚东获委任公司执行董事、行政总裁、董事会薪酬委员会成员及提名委员会成员,自2018年8月1日起生效。

➤ 龙光地产 1-7 月份销售额 438.1 亿 销售面积 224.4 万平方米

(观点地产网) 8月1日,龙光地产控股有限公司发布公告称,连同附属公司及其联合营公司于2018年7月的合约销售额约为人民币83.4亿元,同比增长136.8%。

公告指出,8月份,龙光地产合约销售面积约41.9万平方米,同比增长115%;合约销售单价约为人民币1.96万元,同比增长约16%。

截至2018年7月31日止七个月,龙光地产录得合约销售额约为人民币438.1亿元,同比增长91.9%,合约销售面积约为224.4万平方米,同比增长61.9%。

以全年销售目标660亿元计算,截至7月底,龙光地产已完成目标的66.38%。

➤ 农工商底价 39.17 亿元落子上海金山区 为卫东村旧改用地

(观点地产网) 8月1日,上海金山区一宗居住用地成功出让,地块面积为9.38万平方米,由农工商以底价39.17亿元摘得,楼面价1.67万元/平方米,溢价率0%。地块出让文件显示,该宗地名称为金山区金山新城JSC1-0701单元01-04地块,东至杭州湾大道,南至海浜新村,西至戚家墩路,北至金山铁路,土地用途为居住用地,出让面积达9.38万平方米,容积率2.5,竞拍须交保证金7.83亿元。根据规划,该地块内中小套型住宅建筑面积不得低于该地块住宅总建筑面积的60.0%,计1.4万平方米以上,住宅套数下限2370套,地上建筑限高80米;地块内配置儿童游戏场用地面积不小于100平方米、健身点用地面积不小于100平方米的体育场所,权属属全体业主所有。

值得注意的是,该地块属“城中村”改造项目山阳镇卫东村海光2、3组地块。早在此前2013年,上海市建管委确定了35个地块作为全市首批“城中村”改造试点,卫东村海光2、3组地块便是其中之一。

【土地动态】

➤ 上实城开 5.2 亿收购上海梅陇镇一宗商服地 面积约 2 万平方米

(观点地产网) 8 月 1 日, 上海实业城市开发集团有限公司发布公告宣布, 已向上海土地管理局收购一宗土地, 代价约为 5.2 亿元, 该土地预期开发为商用物业。

于本公告日期, 上实城开附属公司上海城行作为买方, 买下上海闵行区梅陇镇一宗土地的土地使用权, 地块面积约为 2 万平方米。

公告披露, 以商用及办公大楼为重心的商用物业发展, 是上实城开长线业务策略的其中一环。经综合考虑该土地之位置、地盘面积及其他相关因素后, 认为本次收购是上实城开以合理风险水平及资金成本取得新土地资源和实施上述策略的良好机会。资料显示, 上实城开主要在中国从事物业开发、物业投资及酒店经营业务, 其手中持有上海城行 80% 股权, 上海城行主营业务为物业开发。

➤ 万科买地记 八月首日百亿补仓与土地市场抉择

(观点地产网) 八月第一天, 一场近百亿的土拍打响上海楼市第一枪, “大宗交易” 的主角正是万科。上午, 徐汇区虹梅街道一宗商住办地拍卖出让, 仅两轮竞价, 万科间接附属公司上海鑫侨高置业有限公司以 98.63 亿元成功摘得地块, 楼面价达 2.76 万元/平米, 溢价 0.13%。据地块出让文件显示, 该宗土地面积为 11.83 万平米, 合计 117 亩, 由徐汇区虹梅街道 5 幅地块组成, 又是一宗巨无霸地块。

令人关注的是, 该地块临近 12 号线及在建的 15 号线桂林公园站, 周边布局有漕河泾开发区相关园区, 区位条件优越。该地块所有商业部分要求自持不少于 20 年, 办公部分的不低于 50% 的建筑面积亦需自持不少于 20 年; 住宅部分更是要求按出让年限自持建筑面积不低于 30% 用于租赁住房, 套数不低于 550 套。此外, 该地块对于公共服务设施的配建要求同样严格, 总计建筑面积不少于 4.5 万平米, 用于体育文化养老设施建设。

➤ 阜丰集团 17.9 亿出让宝鸡 570 亩住宅用地 买方担保人为蓝光

(观点地产网) 8 月 1 日, 阜丰集团有限公司发布公告, 宣布买卖双方订立出售协议。据此, 卖方同意出售及买方同意收购目标公司, 总代价约为 17.9 亿元。目标公司为宝鸡宝丰置业有限公司和宝鸡鼎丰置业有限公司, 均为阜丰集团的全资附属公司, 两者手中持有位于陕西宝鸡市宝鸡高新技术产业开发区东区高新九路的土地, 土地总面积约 38 万平方米, 约合 570 亩。目前指定作住宅用途, 经阜丰集团评估其在陕西省业务发展及扩展计划, 计划将该土地持作投资用途。据了解, 本次交易卖方为呼伦贝尔东北阜丰生物科技有限公司, 买方为宝鸡锦沣泽置业有限公司、宝鸡锦源沣置业有限公司及西安管理合伙企业, 宝鸡阜丰为卖方担保人, 四川蓝光作为买方担保人。出售事项将于根据协议达成所有先决条件及悉数支付总代价后方告完成, 交易完成后, 阜丰集团将不再持有目标公司任何权益。

典型城市 8 月 1 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	7.31		8.01		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	108	1.28	128	-	128	1.41	80%	98%
	商品住宅	上海	378	3.12	428	3.63	428	3.63	5250%	4598%
	商品住宅	广州	351	3.83	142	1.66	142	1.66	-46%	-35%
	商品住宅	深圳	109	1.03	162	1.48	162	1.48	47%	33%
二线城市	商品住宅	南京	138	1.98	133	1.94	133	1.94	-58%	-49%
	商品住宅	成都	344	3.89	888	9.85	888	9.85	1712%	1684%
	商品住宅	武汉	260	2.76	297	3.12	297	3.12	29%	28%
	商品住宅	杭州	170	2.13	122	1.49	122	1.49	1256%	1481%
	商品住宅	苏州	927	11.75	800	10.34	800	10.34	403%	358%
	商品住宅	南宁	349	3.61	344	3.63	344	3.63	33%	23%
	商品住宅	青岛	367	4.34	412	4.92	412	4.92	115%	118%
	商品住宅	福州	52	0.58	30	0.28	30	0.28	200%	135%
	商品房	宁波	45	0.55	34	0.40	34	0.40	3300%	3055%
	商品住宅	温州	4	0.06	3	0.05	3	0.05	-97%	-96%

(续上表) 典型城市 8 月 1 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	7.31		8.01		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	111	1.29	69	0.86	69	0.86	-22%	-19%
	商品住宅	惠州	48	0.55	54	0.67	54	0.67	-33%	-27%
	商品住宅	扬州	—	—	173	2.04	173	2.04	8550%	8299%
	商品住宅	汕头	61	0.69	42	0.53	42	0.53	35%	32%
	商品住宅	江门	23	0.26	11	0.12	11	0.12	-8%	-8%
	商品住宅	泰安	172	2.03	166	2.04	166	2.04	730%	686%
	商品住宅	韶关	24	0.46	12	0.24	12	0.24	-40%	-25%
	商品住宅	牡丹江	36	0.31	15	0.14	15	0.14	—	—
	商品房	安庆	187	—	37	—	37	—	—	—
	商品住宅	莆田	58	0.66	40	0.46	40	0.46	122%	109%
	商品住宅	廊坊	4	0.03	6	0.06	6	0.06	—	—
	商品住宅	南平	18	0.18	21	0.19	21	0.19	600%	572%
	商品房	舟山	—	—	28	0.25	28	0.25	—	—
	商品住宅	建阳	9	0.11	4	0.05	4	0.05	300%	330%

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