



易居企业集团·克而瑞

10月25日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.80	23.49
上海	1.34	30.81
广州	2.57	48.54
深圳	0.90	22.03

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	3.28	35.98
深圳	2.29	26.40
杭州	3.07	31.05
南京	2.26	19.87

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 联合检查将启 两部门严打囤房炒房
- 共有产权房：可公积金贷款再购房需腾退
- 北京前三季度商品房销售面积降49.2%
- 热点城市新房价格停涨 调控发力三四线
- 共有产权住房永不可转商品房

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 王弯弯

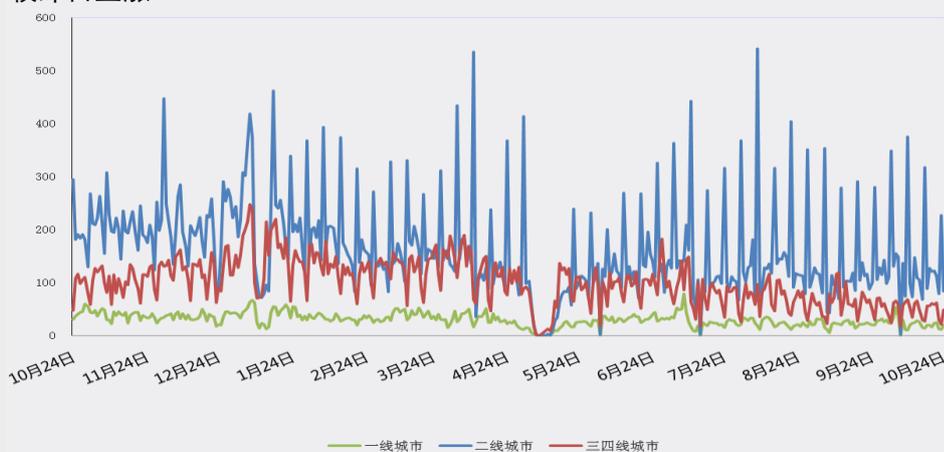
二线城市成交指数上涨

东莞严禁“商改住”

一线城市成交指数：23.51/ 二线城市成交指数：110.65/ 三线城市成交指数：57.88

市场——二线城市成交指数上涨，青岛上涨18.53%

10月24日，一线城市成交指数为23.51，环比下降0.19%，上海下降46.75；二线城市成交指数为110.65，环比上涨7.48%，青岛上涨18.53%；三线城市成交指数为57.88，环比下降0.19%，牡丹江下降9.39%。二线城市成交指数较昨日上涨。



土地——碧桂园低溢价3.39亿获江门滨江留用地 规划用地110亩

10月25日，江门滨江两留用地以公开征集方式，寻找合作方。两地块不动产权证号分别为粤(2016)江门市不动产权第0005432号、粤(2016)江门市不动产权第0005433号。

据观点地产新媒体查阅，地块为位于江门市蓬江区棠下镇石头村，桐井河以北、新南路以南、陈垣路两侧地段，使用性质为商务金融用地、城镇住宅用地。

地块规划用地面积共7.33万平方米，约110亩，地块一2.91万平方米，地块二4.42万平方米。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
江门	005432	住宅	7.33	3.39	2511	1.1%

政策——东莞严禁“商改住” 带独立卫生间单元套内面积不小于250平

日前，东莞发文《关于加强商业办公类建筑项目管理的通知（试行）》，要求商业、办公类建筑开发企业不得改变项目为居住用途。

《通知》明确，商业、办公类建筑（不包括酒店）平面布局不得采用住宅套型式设计。一般应采取公共走廊、公共卫生间式布局，不得设置厨房。卫生间、茶水间（饮水供应点）、阳台（含露台）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置。同时，商业、办公类建筑的平面形体应规整，不应设置供套间办公单元使用的开口天井，如需设置阳台、空中花园等共享休闲空间，只能设置在与公共走廊、

【企业动态】

➤ 世茂股份 2017 年第三期 5 亿元债券将于上交所上市

(观点地产网) 10月25日,上海世茂股份有限公司公告,该公司公开发行的2017年5亿元债券(第三期)在上海证券交易所上市。

观点地产新媒体查阅获悉,根据《上海世茂股份有限公司公开发行2017年公司债券(第三期)发行公告》,该公司2017年公司债券(第三期)基础发行规模为5亿元,可超额配售不超过5亿元。

世茂股份该期发行债券的总额为5亿元,发行价格100元,期限为3年期,票面年利率5.19%,起息日为2017年10月18日,将于2020年10月18日到期。债券发行工作已于2017年10月18日结束。

世茂股份于公告中称,债券将于2017年10月27日起在上海证券交易所市场集中竞价系统和固定收益证综合电子平台上,并面向合格投资者交易。

➤ 阳光城 105 亿并购案进度: 14 家标的公司相关股权已过户

(观点地产网) 10月25日晚间,阳光城集团股份有限公司公告称,该公司105亿收购物产中大地产业务的重大资产购买事宜,目前已完成了共计14家标的公司的相关股权工商过户手续。

截至本公告日,事项涉及的资产交割、债务偿还等工作尚未实施完毕,该公司称正在积极沟通关于江西中地投资有限公司股权过户事宜,争取尽快办理标的公司股权过户。

观点地产新媒体查阅获悉,阳光城此前发布105亿收购物产中大地产业务的重大资产购买报告书,公司通过该次交易取得中大圣马及物产良渚等15家公司股权。据了解,标的公司持有的物业主要分布在浙江杭州、四川成都、湖北武汉、江西南昌等长江沿线城市。

➤ 深深房前九月营收同比下降 44.71% 净利下降至 1.49 亿

(地产中国网) 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司10月25日披露其2017年第三季度报告显示,1-9月,该公司归属于上市公司股东的净利润1.49亿元,同比下降36.85%。

2017年1-9月,深深房营业收入9.65亿元,同比下降44.71%。其中第三季度,该公司营业收入2.33亿元,同比下降63.92%。

观点地产新媒体查阅公告获悉,截至9月30日九个月,该公司经营活动产生的现金流量净额-2亿元,相比较于上年大幅下降136.41%。

另外,该公司第三季度归属于上市公司股东的净利润1235.63万元,同比下降87.90%;截至本报告期末,归属于上市公司股东的净利润1.49亿元,同比下降36.85%。

【土地动态】**➤ 栖霞建设 17.6 亿+1.1 万平保障房配建拿南京迈皋桥宅地**

（观点地产网）南京栖霞建设股份有限公司刊发公告表示，于 10 月 25 日南京市土地出让活动中，南京栖霞以 17.6 亿元、配建保障房建筑面积 1.1 万平方米竞得南京市 NO.2017G53 号地块的国有建设用地使用权。

据观点地产新媒体了解，该地块位于南京市栖霞区迈皋桥街道，东至逸文路（规划），南至熙溪路（规划），西至北苑西路、枫桥雅筑小区，北至合班村路，总用地面积 80235 平方米，出让面积 35279.99 平方米，容积率 $1.01 \leq R \leq 2.5$ ，为二类居住用地。地块挂牌出让底价为 12.5 亿元，最高限价 17.6 亿元。

最终，栖霞建设以 17.6 亿元、配建保障房建筑面积 1.1 万平方米竞得南京市 NO.2017G53 号地块的国有建设用地使用权。

➤ 北京三地收金 70.6 亿 金隅 24.6 亿+22%自持夺一宗

（观点地产网）10 月 25 日，北京市以 50.1 亿元起始价公开出让 3 宗住宅用地，地块分布为昌平 1 宗、亦庄 2 宗，总建面约 22.44 万平方米。

本次土拍出让的第三宗地为经济技术开发区河西 X90R2、X90A1 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地，参拍企业有东亚新华、金隅、中海、旭辉、碧桂园、葛洲坝、保利+首开+金地等，最终金隅以 24.6 亿元+22%自持竞得该宗地。

观点地产新媒体了解到，地块为二类居住用地，东至博兴八路，南至兴海一街，西至宏农路、北至 X90#区间路。建筑面积 69250.4 平，其中 R2 住宅 65190 平方米，容积率 2，控高 36，A33 基础教育 4050 平（无偿建设），容积率 0.8，控高 18。地块起始价 18.1 亿元，起始楼面价 28076 元/平方米。

➤ 中交、中铁建、保利等 70 亿分食昆明巫家坝 489 亩商住地

（地产中国网）10 月 25 日，云南昆明拍卖位于巫家坝片区内的 14 宗商住混合用地，地块面积约为 489.4 亩，拍卖起价 69.9 亿元。

据悉，该批商住混合用地，将打包分成 4 个包分别拍卖出让。值得一提的是，本次除 KCGD2017-9-A1、10-A1 地块外，其余 12 宗分 3 个包的地块规定竞买人资格，要求竞买人总资产不得低于 1000 亿元，同时主营业务必须在全国 10 个省份开展。

据观点地产新媒体查阅，第一个包 KCGD2017-9-A1、10-A1 号地块，面积共 73.09 亩，由云南正夏、云南景成、成都中南世界联合体以底价 12.19 亿元拿下。

典型城市 10月24日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	10.23		10.24		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	117	1.32	124	1.80	1974	23.49	-16%	-10%
	商品住宅	上海	288	2.52	156	1.34	3758	30.81	-36%	-35%
	商品住宅	广州	176	2.08	243	2.57	4669	48.54	29%	27%
	商品住宅	深圳	74	0.75	92	0.90	2198	22.03	-2%	-2%
二线城市	商品住宅	南京	25	0.30	64	0.72	2587	29.03	-50%	-53%
	商品住宅	成都	181	2.13	152	1.75	2003	22.95	-38%	-33%
	商品住宅	武汉	626	6.21	931	9.53	13200	135.59	20%	20%
	商品住宅	杭州	248	2.84	223	2.69	5149	62.23	-5%	-1%
	商品住宅	苏州	224	2.59	273	3.30	4097	48.96	14%	15%
	商品住宅	南宁	229	2.50	275	3.00	4729	50.71	-27%	-24%
	商品住宅	青岛	420	4.66	518	5.52	8429	94.78	17%	19%
	商品住宅	南昌	157	1.86	—	—	2944	34.12	-15%	-8%
	商品住宅	福州	48	0.48	43	0.50	655	6.50	-26%	-38%
	商品房	呼和浩特	7	0.08	111	1.33	946	11.16	-1%	-5%
	商品房	宁波	39	0.54	96	1.23	2671	34.31	-9%	-7%

(续上表) 典型城市 10月23日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	10.23		10.24		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	温州	83	1.10	117	1.65	2523	33.51	10%	8%
	商品住宅	泉州	34	0.37	55	0.60	468	5.47	-33%	-39%
	商品房	无锡	90	0.89	185	1.94	2571	28.90	-50%	-48%
	商品住宅	东莞	115	1.30	119	1.31	3376	37.16	-5%	-9%
	商品房	佛山	—	—	—	—	1212	15.05	-32%	-19%
	商品住宅	惠州	39	0.52	—	—	1078	12.70	-25%	-27%
	商品住宅	扬州	157	1.81	157	1.88	2208	26.08	38%	39%
	商品住宅	江门	30	0.39	—	—	676	7.65	-7%	-1%
	商品住宅	泰安	225	—	165	—	3226	—	51%	-
	商品房	连云港	121	1.26	87	0.94	1541	16.25	-34%	-32%
	商品住宅	肇庆	79	0.85	52	0.54	1245	13.41	3%	2%
	商品住宅	韶关	20	0.20	9	0.10	1151	13.19	-	-
	商品住宅	牡丹江	26	0.26	26	0.23	292	2.94	-41%	-41%
	商品房	安庆	193	2.40	26	0.28	1530	16.78	0%	-4%
	商品住宅	廊坊	24	0.27	11	0.11	295	3.00	-78%	-79%
	商品住宅	三明	2	0.01	3	0.03	218	2.74	49%	78%
商品房	舟山	19	0.35	24	0.29	849	9.75	-10%	2%	

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