



易居企业集团·克而瑞

10月30日

## 【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.47	57.26
上海	2.00	36.45
广州	5.72	61.63
深圳	0.49	25.25

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	3.61	60.76
深圳	2.52	52.16
杭州	1.72	35.86
南京	4.22	70.74

注：二手房成交为商品住宅数据

## 【今日焦点】

- 住房公积金将助更多人安居
  - 第二届进博会，上海准备好了
  - 二十条稳外资措施将出台
  - 央企混改再提速 操作指引即将出台
  - 地产企业发债风格异化 婉约与豪放并存
- 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

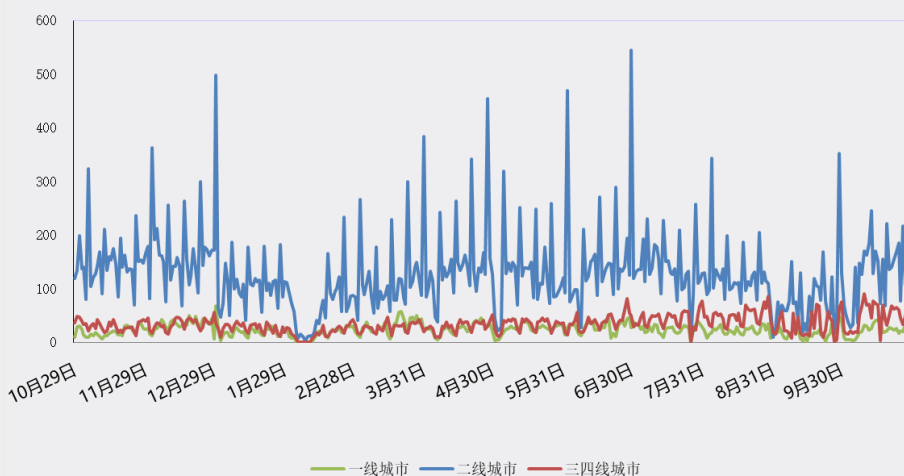
## 一、二线城市成交指数上涨

三季度南京二手房成交同比涨 43%

一线城市成交指数：38.00 / 二线城市成交指数：139.66 / 三线城市成交指数：71.34

## 市场——一、二线城市成交指数上涨，上海上涨 29.09%

10月29日，一线城市成交指数为38.00，环比上涨4.14%，上海上涨29.09%；二线城市成交指数为139.66，环比上涨32.39%，苏州上涨15.58%；三线城市成交指数为71.34，环比上涨22.62%，江门上涨29.30%。一、二、三线城市成交指数较昨日上涨。



## 土地——新盛集团 4.36 亿元摘江苏徐州原构件厂地块 楼面价 4113 元/平方米

10月29日，江苏徐州出让原构件厂地块，仅一轮报价，新盛集团以成交价4.36亿元、楼面价4113元/平方米的底价将其收入囊中。地块编号为2019-42号，位于津浦东路东、津浦东街南，出让面积66285.7平方米，建筑面积106057.12平方米，容积率不小于1.41且不大于1.6，起价4.36亿元，起始楼面价4113元/平方米。根据出让文件显示，该地块分为AB两地块进行开发，其中A地块为居住用地，B地块为商业用地。

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
徐州	2019-42	商住	10.61	4.36	4113	-

## 政策——三季度南京二手房成交同比涨 43%

今年三季度南京二手房卖得如何？价格是涨还是跌？楼市政策是放松还是收紧？在10月28日举行的今年三季度南京二手房行情发布会上记者了解到，7-9月二手市场淡季不淡，成交套数超2.8万套同比大涨43%，江宁与浦口的成交价有所下滑。

数字显示，2019年三季度南京全市（不含高淳、溧水）挂牌20079套，环比涨8%，同比下滑。同期二手房成交套数超2.8万套，环比上涨18%，同比大涨近43%，成交量仅次于2017年第二季度。

## 【企业动态】

## ➤ 旭辉控股发行 2024 年到期 4 亿美元优先票据 利率 6.45% 亿

(观点地产网) 10 月 30 日, 旭辉控股(集团)有限公司发布公告表示, 发行 2024 年到期为 4 亿美元优先票据, 票面利率 6.45%。据了解, 于 10 月 29 日, 旭辉及附属公司担保人就票据发行与初始买方订立购买协议, 经扣除包销折扣及佣金以及有关票据发行的其他估计应付开支后, 票据发行的估计所得款项净额将约为 3.965 亿美元。上述票据将自今年 11 月 7 日(包括该日)起按年息率 6.45% 计息, 须于每半年期末支付, 自 2020 年 5 月 7 日起于每年 5 月 7 日及 11 月 7 日支付, 票据预期将获惠誉国际信用评级公司及标准普尔评级服务分别评为「BB」及「BB-」。此外, 滙丰及瑞士信贷为提呈发售及销售该等票据的联席全球协调人、联席账簿管理人兼联席牵头经办人, 以及该等票据的初始买方。旭辉控股表示, 拟将票据发行所得款项净额用于其现有债务再融资。

## ➤ 金隅集团 1-9 月营收 673.64 亿元 同比增长两次

(观点地产网) 10 月 29 日, 北京金隅集团股份有限公司发布 2019 年第三季度报告。前 9 月, 金隅集团营业收入 673.64 亿元, 同比增长 20.15%, 归属于上市公司股东的净利润 37.16 亿元, 同比增长 19.75%; 基本每股收益 0.35 元/股, 同比增长 20.69%。截至报告期末, 金隅集团总资产 2789.50 亿元, 同比增长 3.98%; 归属于上市公司股东的净资产 605.85 亿元, 同比增长 5.06%。

此前 10 月 8 日, 北京金隅集团股份有限公司就关于竞拍资产完成不动产变更登记发布公告称, 于 8 月 20 日, 金隅下属全资子公司北京钰理置业有限公司通过网络司法拍卖竞得了北京市朝阳区北四环中路 27 号院 5 号楼房产, 该名为“盘古大观”的写字楼成交价 51.87 亿元。钰理置业已于近日取得该房产的不动产权属证书。

## ➤ 金地集团前 9 月营收 425.32 亿元 同比增近 27%

(观点地产网) 10 月 29 日, 金地(集团)股份有限公司发布 2019 年第三季度报告。前 9 月, 金地集团营业收入 425.32 亿元, 同比增长 26.91%; 归属于上市公司股东的净利润 54.25 亿元, 同比增长 3.41%; 基本每股收益 1.20 元/股, 同比增长 3.45%。截至报告期末, 金地集团总资产 3216.92 亿元, 同比增长 15.57%; 归属于上市公司股东的净资产 491.08 亿元, 同比增长 5.72%。此前 10 月 8 日, 金地(集团)股份有限公司发布 9 月份销售情况、10 月-2019 年 11 月份推盘安排及获取项目等情况。公告显示, 2019 年 9 月, 金地实现签约面积 135.2 万平方米, 同比上升 46.68%; 实现签约金额 250.1 亿元, 同比上升 38.69%。2019 年 1-9 月, 金地累计实现签约面积 710.3 万平方米, 同比上升 22.44%; 累计签约金额 1418.4 亿元, 同比上升 33.70%。公告还披露, 金地 9 月新获取项目 5 个, 涵盖西安、江门、青岛等城市, 合计占地面积 201453 平方米, 合计成交价格 12.38 亿元。

## 【土地动态】

## ➤ 佛山三水起价 1.62 亿元挂牌一宗商住地

(观点地产网) 10月28日,佛山三水采用网上挂牌方式出让编号为TD2019(SS)WG0032地块的国有建设用地使用权,该土地位置佛山三水区西南街道塘福路1号地块一,出让土地面积9475.82平方米,容积率2.8,起始价16212万元,起拍楼面价5346元/平方米,保证金3250万元。该地块将以“价高者得”的方式确定竞得人,网上限时竞价时间为2019年11月28日14时30分。根据出让文件规定,宗地的开发建设必须符合城镇总体规划,按照佛山市自然资源局的规划条件(编号:440607201900069)进行建设。该地块需建设住宅户型套数不少于230套,其中,建筑面积100平方米以下住宅户型不少于总住宅户型套数的20%。同时,地上已建建筑物2幢,总建筑面积约3931.85平方米,竞得人须自签订《土地交付确认书》之日起3个月内拆除本宗地原有建筑物及附属物,相关费用由竞得人承担。

## ➤ 湖北征地补偿调整至每亩 44330 元 涨幅达 34.37%

(观点地产网)近日,湖北省人民政府印发《关于公布实施湖北省征地区片综合地价标准的通知》,公布了调高征收集体土地综合补偿标准的具体细则。本次湖北省征地平均标准将由现行的每亩32990元调整到每亩44330元,每亩提高11340元,涨幅达34.37%。该标准将于2019年11月1日起执行,原征地补偿标准同时废止,这也是湖北省对征地补偿标准第5次进行调整,调整后征地补偿平均标准在中部六省排名第3位。据了解,本征地区片综合地价标准由土地补偿费和安置补助费两部分构成,其中土地补偿费占40%、安置补助费占60%。征地区片综合地价不含地上附着物和青苗的补偿费,各市州将制定本地区被征收土地上的附着物和青苗补偿标准,并于新标准公布后3个月内完成。

## ➤ 红星美凯龙 24.8 亿夺长沙雨花区商住地 将建集中式商业购物中心

(观点地产网)10月29日,长沙公开拍卖雨花区两宗土地,均以底价出让。其中[2019]长沙市092号宗地由长沙星捷房地产开发有限公司(红星美凯龙)夺得,成交价24.8亿元。资料显示,该地块为商住用地,总面积为37.21万平方米,出让面积为26.04万平方米。根据要求,该地块须符合安居型住宅管理有关要求,144平方米以下的住宅户型不少于60%,优先首套刚需群体购买,住宅(毛坯)销售均价不超过10300元/平方米。同时,该宗地须开发建设集中式商业购物中心,其中竞得人自持经营面积不少于10万平方米,自持经营时间不少于10年(自取得《施工许可证》之日起算),自持经营期间不得分割办理不动产登记,自持期满后不得分割转让。集中式商业购物中心在取得《施工许可证》之日起36个月内必须开业。长沙市091号宗地则由长沙长房地铁置业有限公司获取,成交价7.66亿元。地块为住宅用地,总面积为18.35万平方米,出让面积为9.72万平方米。

典型城市 10月29日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	10.28		10.29		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	463	4.94	189	2.47	4923	57.26	142%	135%
	商品住宅	上海	174	1.55	222	2.00	4400	36.45	1%	0%
	商品住宅	广州	212	2.37	543	5.72	5662	61.63	0%	3%
	商品住宅	深圳	65	0.66	50	0.49	2500	25.25	27%	31%
二线城市	商品住宅	成都	249	3.24	530	6.46	10728	131.54	93%	102%
	商品住宅	武汉	452	5.40	760	8.65	19649	222.12	137%	135%
	商品住宅	杭州	307	3.53	282	3.05	6751	73.75	42%	28%
	商品住宅	苏州	257	3.17	310	3.66	5915	71.63	64%	57%
	商品住宅	南宁	583	6.67	489	5.76	9547	103.24	93%	90%
	商品住宅	青岛	430	5.12	489	5.37	9739	112.36	24%	28%
	商品住宅	福州	77	0.75	64	0.68	2105	21.12	95%	105%
	商品住宅	温州	114	1.42	355	4.50	5541	69.89	82%	86%

(续上表) 典型城市 10月29日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	10.28		10.29		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	182	2.01	182	2.10	3076	36.02	26%	31%
	商品住宅	惠州	93	1.16	72	0.84	1761	20.85	66%	66%
	商品住宅	汕头	50	0.56	104	1.36	1618	18.69	155%	146%
	商品住宅	江门	20	0.26	22	0.34	462	5.55	97%	95%
	商品住宅	泰安	92	1.07	38	0.46	1715	21.10	50%	48%
	商品房	连云港	257	3.07	290	3.07	4677	52.52	-9%	-7%
	商品住宅	肇庆	84	0.90	181	2.04	3624	42.07	120%	129%
	商品住宅	韶关	37	0.49	73	0.82	1106	13.70	86%	90%
	商品住宅	莆田	33	0.41	45	0.54	1445	17.83	47%	43%
	商品住宅	南平	19	0.20	14	0.20	695	7.29	188%	217%
	商品房	舟山	33	0.33	69	0.70	694	6.33	128%	146%
商品住宅	建阳	11	0.11	28	0.31	214	2.30	275%	249%	

**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