



易居企业集团·克而瑞

10月11日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.76	5.39
上海	1.51	3.80
广州	3.96	11.98
深圳	1.00	6.69

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	1.54	3.24
深圳	1.52	2.78
杭州	1.09	2.87
南京	1.47	2.76

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 京津冀区域协同地方标准体系加快形成
- 宁吉喆：房地产长效机制将适时出台
- 10月北京预计11盘入市
- 扎紧耕地保护的“制度篱笆”
- 住房投机面临“釜底抽薪”

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

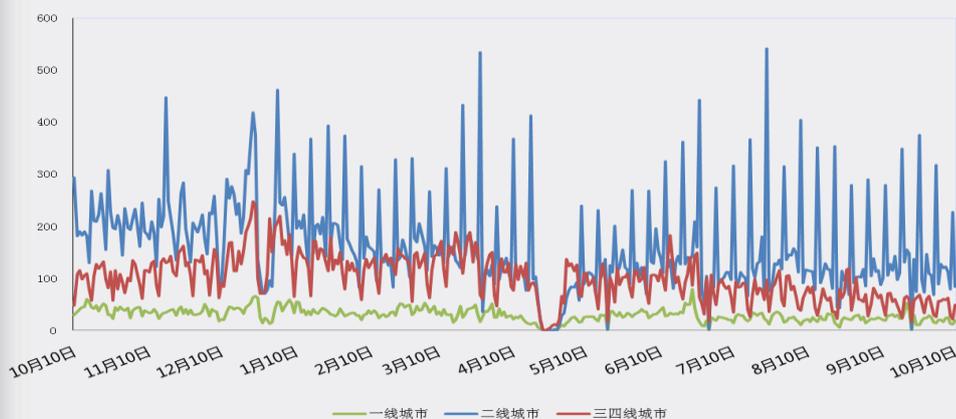
责任编辑：胡瑛杰 王弯弯

一、线城市成交指数上涨 宁波限购政策10月1日起升级！新增限售交

一线城市成交指数：29.26/ 二线城市成交指数：96.70/ 三线城市成交指数：73.20

市场——一、线城市成交指数上涨，深圳上涨33.60%

10月10日，一线城市成交指数为29.26，环比上涨6.76%，深圳上涨33.60%；二线城市成交指数为96.70，环比下降15.18%，武汉下降5.98%；三线城市成交指数为73.20，环比下降0.91%，扬州下降22.50%。一、线城市成交指数较昨日上涨。



土地——首开金地保利联合体63亿+自持2%夺北京河西宅地 溢价率36%

10月11日，北京公开出让经济技术开发区河西X94R1二类居住用地地块。地块最终由金地、保利、首开收入囊中，成交价62.9亿元，溢价率35.6%，加自持2%。

资料显示，该地块出让面积9.2万平方米；容积率1.8；规划建筑面积16.57万平方米；起始价46.4亿元，保证金14亿元。

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
北京	X94R1	住宅	165700	62.9	37960	36%

政策——宁波限购政策10月1日起升级！新增限售

经宁波市政府同意，自2017年10月1日起，非本市户籍居民家庭在海曙区、江北区、鄞州区行政区域内拥有1套及以上住房的或不能提供自购房之日起前3年内在本市连续缴纳24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明的，暂停在限购区域内购买住房(含新建商品住房和二手住房，下同)。

本通知实施之日起，在海曙区、江北区、鄞州区、镇海区、北仑区行政区域内新购买的住房，须取得不动产权证书满2年后方可转让，购买时间以交易合同网签时间为准。

市或相关区房产管理和不动产登记部门(或单位)应当在交易合同备案和不动

【企业动态】

➤ 万科与深圳玉田村合作 试水城中村“综合整治+运营”新模式

(观点地产网) 近日, 深圳福田区南园街道办宣布与万科合作, 对辖内城中村玉田村进行企业化运营整治, 希望走出城中村综合治理发展新模式。

这次合作的重点, 是由万科进行城中村“综合整治+运营”, 属于租赁运营。玉田村通过将物业统一出租给深圳万科旗下深圳市万村发展有限公司进行统一经营管理, 由其进行全方位的升级改造, 整合并植入居住、商业、产业、文化等内容。

福田区住建局相关负责人认为, 物业管理进村仍有一些难题需要攻克, 一些安全隐患无法彻底消除, 未来将对城中村私宅进行改造升级, 彻底消除安全隐患后方可出租。

➤ 绿景中国 90 亿港元向九龙仓收购香港观塘一栋在建办公楼物业

(观点地产网) 10月11日晚间, 绿景(中国)地产投资有限公司宣布, 拟以90亿港元的总代价收购九龙仓旗下位于香港观塘一栋在建的办公楼项目的销售股份及销售贷款。

公告披露, 于2017年10月11日, 买方, 与卖方、本公司(作为买方担保人)及卖方担保人订立买卖协议。其中买方奏升有限公司为绿景中国的间接全资附属公司, 买方担保人为绿景中国, 卖方为九龙仓集团全资拥有的 Greater Honour Limited, 担保人为九龙仓集团。

目标公司为 New Grade Investments Limited, 为九龙仓的全资附属公司, 目标公司全资拥有 Olinda, 而 Olinda 旗下拥有位于香港九龙观塘海滨道123号, 现正开发成为一幢独立式办公大楼的项目。

➤ 首购置业前三季度签约额 330.3 亿 签约面积 164 万平米

(地产中国网) 10月11日晚间, 首购置业股份有限公司公告披露, 9月份实现签约金额约27.9亿元, 签约面积约31.2万平方米。

观点地产新媒体查阅公告获悉, 在首购置业9月份27.9亿销售中, 京津沪地区占比最大, 签约金额13.9亿元, 签约面积17.8万平方米, 其他地区共销售14亿元, 对应签约面积13.4万平方米。

若按项目来分, 核心项目9月份的签约金额为18.3亿元, 对应签约面积约24.2万平方米, 非核心项目签约金额9.6亿元, 签约面积7万平方米。

截至2017年9月底, 首购置业累计实现签约面积约164.1万平方米, 累计签约金额约330.3亿元, 同比增长7.9%, 签约均价2万元/平方米。此外, 前9月首购置业尚有认购未换签金额约20.8亿元正在办理换签手续。

【土地动态】**➤ 济南 9 宗地 33.64 亿元成交 碧桂园落子奥体东海信拿唯一宅地**

(观点地产网) 10月11日, 山东济南出让 G103-G111 共 9 宗地块, 其中包含奥体东及 CBD 片区 8 宗商业商务用地以及 1 宗天桥区居住用地。地块共计 273 亩, 总成交价 33.64 亿元。

观点地产新媒体获悉, 奥体片区 G104-G108 号地是 5 宗捆绑地块, 最后被济南城投置业以 18.05 亿元的底价成交。此外, 当天以底价成交的还有中央商务区一宗 G110 地块, 地块被岚桥集团以 20748 万元的起始价拿下。

据出让文件显示, G104-G108 组团地块须引入五星级及以上标准品牌酒店, 商业商务总自持面积不少于 10 万平方米。G110 地块须引入省级以上政府及金融监管部门批准成立的金融机构、组织(必须是法人机构); 同时土地竞得人全部自持, 不得对外出售。

➤ 朗诗 8.5 亿出售天津一住宅项目予泰禾 获税后利润 2.7 亿

(观点地产网) 10月11日晚间, 朗诗绿色地产有限公司公告宣布, 旗下间接非全资附属公司向泰禾出售位于天津的一个住宅项目, 初步代价为约 8.5 亿元。

公告显示, 朗诗间接非全资附属公司中福颐养(天津)置业有限公司与泰禾旗下的天津泰禾锦川置业有限公司, 签订了关于出售土地使用权及项目的协议。

该项交易的代价为 869,586,000 元, 扣减暂定的 2000 万元有关建设费用后, 初步代价为 849,586,000 元, 将由天津泰禾分三批支付。

观点地产新媒体了解到, 中福颐养拥有一个位于天津市中新天津生态城内的住宅物业项目, 该地块东至荣盛路, 南至新昌道, 西至明盛路, 北至川博道, 土地面积约 5.45 万平方米, 总建筑面积 6.54 万平方米。

➤ 天津 68 亿成交四宗地 路劲、世茂、新华联夺得“回炉地”

(地产中国网) 10月10日, 天津迎来“银十”首次土拍, 武清黄庄三宗“熔断”地块重新上架, 不竞价直接竞自持; 静海新城东方红路地块无偿配建 2 万余平住宅、商服返迁房, 四宗地块总出让面积约为 65 万平方米, 总成交金额 68.24 亿元。

最先出让的为武清 067 号地, 该地块并无房企参与竞自持, 由唯一参与报价的路径以 19.58 亿元拿下, 楼面价 1.2 万元/平方米, 地块为住宅、商服用地, 土地面积约为 10.87 万平方米, 规划体量 16.3 万平方米。

典型城市 10月10日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	10.09		10.10		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	111	1.24	156	1.76	489	5.39	-39%	-41%
	商品住宅	上海	204	1.67	185	1.51	464	3.80	-81%	-81%
	商品住宅	广州	251	2.66	378	3.96	1168	11.98	-1%	-5%
	商品住宅	深圳	79	0.75	99	1.00	680	6.69	-25%	-27%
二线城市	商品住宅	南京	697	7.88	285	3.09	1555	17.19	87%	88%
	商品住宅	成都	124	1.52	181	1.79	305	3.31	-76%	-74%
	商品住宅	武汉	572	6.11	541	5.74	4840	51.38	2%	6%
	商品住宅	杭州	70	0.90	122	1.57	874	10.93	-69%	-65%
	商品住宅	苏州	123	1.53	205	2.36	477	5.87	-72%	-71%
	商品住宅	南宁	251	2.74	2	0.02	1903	19.82	-34%	-34%
	商品住宅	青岛	423	4.61	383	4.41	2475	27.83	-18%	-19%
	商品住宅	南昌	71	0.85	161	1.85	657	7.24	-65%	-64%
	商品住宅	福州	50	0.61	43	0.51	231	2.13	-33%	-49%
	商品房	宁波	50	0.57	143	1.80	1174	14.51	-6%	-2%

(续上表) 典型城市 10 月 10 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	10.09		10.10		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	143	1.90	201	2.72	954	12.32	-23%	-26%
	商品住宅	泉州	37	0.43	59	0.68	96	1.12	-82%	-84%
	商品房	无锡	164	1.78	—	—	164	1.78	-82%	-82%
	商品住宅	东莞	149	1.52	234	2.57	667	7.07	-62%	-65%
	商品住宅	惠州	57	0.69	54	0.70	519	5.63	-14%	-23%
	商品住宅	扬州	117	1.36	93	1.06	411	4.88	-38%	-35%
	商品住宅	江门	56	0.59	81	1.09	349	4.08	51%	72%
	商品住宅	泰安	224	—	253	—	874	—	13%	-
	商品房	连云港	168	1.60	95	1.01	487	5.03	-45%	-47%
	商品住宅	肇庆	74	0.79	89	0.95	228	2.45	-27%	-25%
	商品住宅	韶关	121	1.43	120	1.40	288	3.41	-	-
	商品住宅	牡丹江	25	0.28	15	0.13	40	0.41	-68%	-63%
	商品房	安庆	5	0.07	68	0.74	132	1.52	-85%	-85%
	商品住宅	廊坊	8	0.08	7	0.08	59	0.44	-87%	-91%
	商品住宅	三明	28	0.37	11	0.21	163	2.09	176%	227%
	商品房	舟山	41	0.39	131	1.32	279	2.94	-42%	-37%
商品住宅	建阳	13	0.13	—	—	172	1.98	-	-	

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