



易居企业集团·克而瑞

11月27日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.98	36.76
上海	3.68	38.12
广州	2.07	40.85
深圳	0.62	16.04

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	4.86	80.29
深圳	1.55	29.08
杭州	0.96	18.21
南京	1.80	37.49

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 北京城建：40亿规模永续票据发行完成
 - 80多名无购房资格者何以轻松买房
 - 挂牌新三板还是转战A股 农商行纠结中
 - 不满足卖房求生 上市公司甩卖土地资产
 - 金科|锦绣邂逅美邻 国风再现美好
- 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

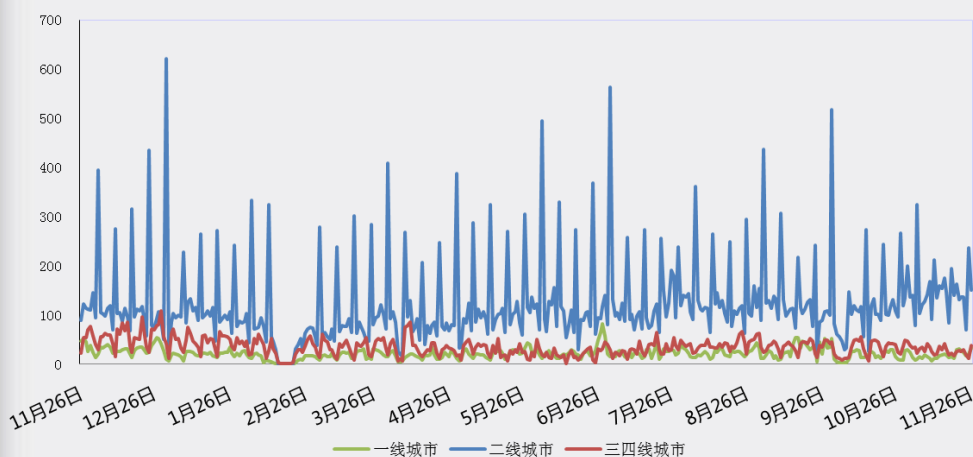
一、三线城市成交指数上涨

深圳市修订房地产市场监管办法

一线城市成交指数：33.26/ 二线城市成交指数：150.59/ 三线城市成交指数：38.75

市场——一、三线城市成交指数上涨，北京上涨26.05%

11月26日，一线城市成交指数为33.26，环比上涨11.44%，北京上涨26.05%；二线城市成交指数为150.59，环比下跌86.40%，武汉下跌14.13%；三线城市成交指数为38.75，环比上涨26.79%，江门上涨77.04%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——电建地产8.47亿首入西安 溢价46.8%获西咸区宅地

11月26日，西安市西咸新区网挂成交位于能源金融贸易区的两宗地块，电建以8.47亿获得其中一块住宅用地，另一宗科教用地则由陕西上林苑投资开发有限公司摘得，成交价3426万。资料显示，XXFD-JM03-64宗地净用地面积107.993亩，起始价为5.77亿元，最终成交价8.47亿元，溢价率46.77%，按容积率上限计，可开发地上建面17.99万平方米，折合楼面单价4707元/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
西安	XXFD-JM03-64	住宅	-	8.47	4707	46.8%

政策——深圳市修订房地产市场监管办法 出租房最小间须达6平方米

深圳特区报讯（记者 徐强）市规划国土委联合市法制办日前发布《深圳市房地产市场监管办法（修订草案征求意见稿）》。这是时隔8年后深圳对《监管办法》进行的再次修订，旨在适应新的形势和要求，进一步规范房地产开发经营、租赁、经纪和估价行为，维护房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展。此次修订的《监管办法》包括六大方面内容。其中，完善房地产行业监管基本制度、修订完善房地产开发经营相关规定、新增房屋租赁的监管规定等，是此次《监管办法》的几个亮点。

【企业动态】

➤ 彩生活至 10 月末管理面积 5.15 亿平米 65%为酬金制

(观点地产网) 11 月 26 日,彩生活服务集团有限公司召开电话会议。根据电话会议,截止 10 月 31 日,彩生活的平台服务面积累计达到 11.5 亿平方米,半年报后新增为 1.70 亿平米。其中,截止 10 月 31 日,彩生活的管理面积达到 5.15 亿平方米,半年报后新增管理面积 3149 万平方米;通过小股操盘等方式来进行合作的面积达到 6.35 亿平方米,半年报后新增合作面积 1.38 亿平方米。彩生活还披露,目前公司有自有员工约 1.3 万,外包员工约 4.1 万。外包商在一定程度上消化了社保新政带来的成本上升。另外,彩生活在管面积之中约 65%为酬金制。同期末,彩生活的平台注册用户达到 1651 万,同比增长 134.2%,其中半年报后新增额为 200 万,活跃用户 391 万,半年报后增长 11 万。另外,今年前 10 个月,彩生活的平台 GMV 总额累计达到 74.90 亿元,同比增长 42.7%,其中半年报后新增额为 31.31 亿元。

➤ 碧桂园服务 6.83 亿收购 5 间物管公司

(观点地产网) 11 月 26 日,碧桂园服务控股有限公司发布公告称,公司与史女士、帕拉丁股权投资及/或帕拉丁合伙企业订立该等股权转让协议。该等股权转让协议包括,北京盛世股权转让协议、成都佳祥股权转让协议、成都清华逸家股权转让协议、南昌市洁佳股权转让协议 I、南昌市洁佳股权转让协议 II 及上海睿靖股权转让协议,及各自为“股权转让协议”。

据此,碧桂园服务有条件同意购买及该等卖方有条件同意出售该等销售权益(包括五间均主要于中国从事物业管理业务的该等目标公司的股权),代价总额为人民币 6.83 亿元(相等于约港币 7.71 亿元)。根据股权转让协议,碧桂园服务有条件同意购买包括北京盛世物业服务全部股权的 70%、成都佳祥物业管理的 100%股权、成都清华逸家物业管理的 100%股权、南昌市洁佳物业的 100%股权、上海睿靖实业的 100%股权。

➤ 钜盛华质押万科 3337.84 万股 占总股本 0.30%

(观点地产网) 11 月 26 日晚间,万科 A 公告称,宝能旗下钜盛华将持有公司 33,378,449 无限售流通 A 股,通过质押式回购方式质押给五矿证券有限公司,并已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成股权质押登记手续,该部分股权质押期限自 2018 年 11 月 23 日起至质押解除之日止。钜盛华此次质押的股票数量,占万科总股本比例的 0.30%。

截至 2018 年 11 月 23 日,钜盛华通过普通证券账户直接持有万科 A 股票共计 926,070,472 股,占公司总股本的 8.39%,累计质押股数为 918,641,246 股,占公司总股本的 8.32%。另于 11 月 21 日晚间,万科 A 发布公告称,钜盛华于近日将其持有的万科 22,838,872 股无限售流通 A 股办理解除质押。

【土地动态】

➤ 广州白云 2.48 亿再挂牌商务地 要求建设成总部基地

(观点地产网) 11 月 27 日, 广州白云挂出一宗商务用地, 出让面积 6217 平方米, 挂牌起拍价为 2.48 亿元, 预计于 12 月 27 日竞拍。此次挂出地块为白云鹤龙街黄边村 1047 地块, 占地面积为 6217 平方米, 其中可建设用地面积 4145 平方米, 计建容积率面积为 2.99 万平方米, 起拍价为 2.48 亿元, 折合楼面价 8300 元/平方米。

根据规划, 项目建成后, 竞得人需按照地块计算容积率建筑面积 100%自持物业, 自持物业必须整体确权 (只办理一个不动产权证), 不得销售, 自持年限与土地出让年限一致; 该地块还须建设为集市政行业设计、市政公用工程咨询、工程测绘等业务为一体的总部基地。

此外, 该出让地块要求竞买人须为广东省内注册的企业法人, 从事勘察设计工作的高新技术企业, 具有国家主管部门颁发的 (有效期内) 高新技术企业资格证书和工程勘察综合类甲级资质、公路行业设计甲级资质证书。

➤ 上海奉贤新城底价 25.42 亿出让两宗宅地

(观点地产网) 11 月 26 日, 上海奉贤南桥新城两宗宅地出让, 竞矿东华建设和农工商联合体各收获一宗地, 总成交价 25.42 亿元。其中, 竞矿东华建设以底价 14.1452 亿竞得奉贤区南桥新城 10 单元 07A-02 区域地块, 地块为纯宅地, 出让面积 29804 平方米, 容积率 2.26, 建筑面积 67358 平方米, 成交楼板价 21000 元/平方米。

另一宗地奉贤区南桥新城 16 单元 29-01 区域地块由农工商联合体以底价 12.2823 亿竞得, 地块出让面积 42646.8 平方米, 计容面积 68234.88 平方米, 容积率 1.6, 规划用地性质为普通商品房, 住宅套数下限 682 套。根据出让信息, 2 宗地块要求自持住宅建筑面积不低于 15%用于租赁, 5%用于保障房。

➤ 电建地产 8.47 亿首入西安 溢价 46.8%获西咸区宅地

(观点地产网) 11 月 26 日, 西安市西咸新区网挂成交位于能源金融贸易区的两宗地块, 电建以 8.47 亿获得其中一块住宅用地, 另一宗科教用地则由陕西上林苑投资开发有限公司摘得, 成交价 3426 万。

资料显示, XXFD-JM03-64 宗地净用地面积 107.993 亩, 起始价为 5.77 亿元, 最终成交价 8.47 亿元, 溢价率 46.77%, 按容积率上限计, 可开发地上建面 17.99 万平方米, 折合楼面单价 4707 元/平方米。

这是电建地产首次进入西安, 2016 年 8 月 31 日, 国务院批准设立中国 (陕西) 自由贸易试验区, 丝路经济带能源金融贸易区核心区成为陕西自贸区西咸片区的重要组成部分。

典型城市 11 月 26 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	11.25		11.26		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	245	2.36	318	2.98	3798	36.76	8%	14%
	商品住宅	上海	73	0.63	428	3.68	4475	38.12	5%	2%
	商品住宅	广州	243	2.46	191	2.07	3891	40.85	-10%	-12%
	商品住宅	深圳	70	0.69	70	0.62	1629	16.04	13%	15%
二线城市	商品房	重庆	—	48.74	—	—	—	200.94	—	35%
	商品住宅	南京	253	3.10	328	4.26	6812	81.74	84%	90%
	商品住宅	成都	36	0.41	967	10.94	12340	137.96	37%	36%
	商品住宅	武汉	492	5.37	437	4.61	15499	162.62	39%	34%
	商品住宅	杭州	121	1.37	265	2.92	5669	70.67	22%	24%
	商品住宅	苏州	6	0.06	479	6.59	3671	43.95	-8%	-9%
	商品住宅	南宁	84	0.97	359	3.93	5817	63.56	3%	4%
	商品住宅	青岛	319	3.79	463	5.38	15734	188.30	270%	300%
	商品住宅	福州	83	0.86	108	1.26	1892	22.72	29%	54%
	商品房	宁波	127	1.55	155	1.99	3523	41.40	3%	5%
	商品住宅	温州	4	0.05	8	0.09	503	6.14	54%	44%
	商品住宅	泉州	74	0.79	119	1.29	1597	18.27	6%	3%

(续上表) 典型城市 11 月 26 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.25		11.26		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	—	—	121	1.37	2364	26.55	15%	10%
	商品住宅	惠州	37	0.53	82	1.04	1842	21.57	15%	21%
	商品住宅	扬州	27	0.34	—	—	2718	32.42	-25%	-23%
	商品住宅	汕头	20	0.23	11	0.12	1145	14.52	-9%	-9%
	商品住宅	江门	11	0.12	19	0.22	413	4.82	-12%	-11%
	商品住宅	泰安	41	0.31	109	1.14	1244	14.37	4%	-1%
	商品住宅	韶关	40	0.53	43	0.52	882	11.13	-36%	-37%
	商品房	安庆	157	—	2	—	899	—	-13%	—
	商品住宅	莆田	5	0.07	14	0.45	929	12.17	88%	82%
	商品住宅	廊坊	6	0.06	52	0.54	782	8.07	43%	34%
	商品住宅	南平	25	0.25	21	0.18	404	4.02	26%	28%
	商品房	舟山	9	0.08	20	0.18	642	5.71	37%	37%
	商品住宅	建阳	11	0.09	8	0.08	122	1.28	40%	28%

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