



易居企业集团·克而瑞

9月3日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.66	6.69
上海	1.75	3.96
广州	2.48	4.65
深圳	1.16	2.13

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	5.82	10.08
深圳	2.83	5.47
杭州	2.49	4.86
南京	3.61	7.54

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 城市更新撬动十万亿内需空间
 - 多地8月土地出让金额破百亿元
 - 上半年龙头房企业绩增速普降
 - 融资政策收紧 房企下半年还债压力大
 - 新基建迎来风口 新人才仍有缺口
- 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

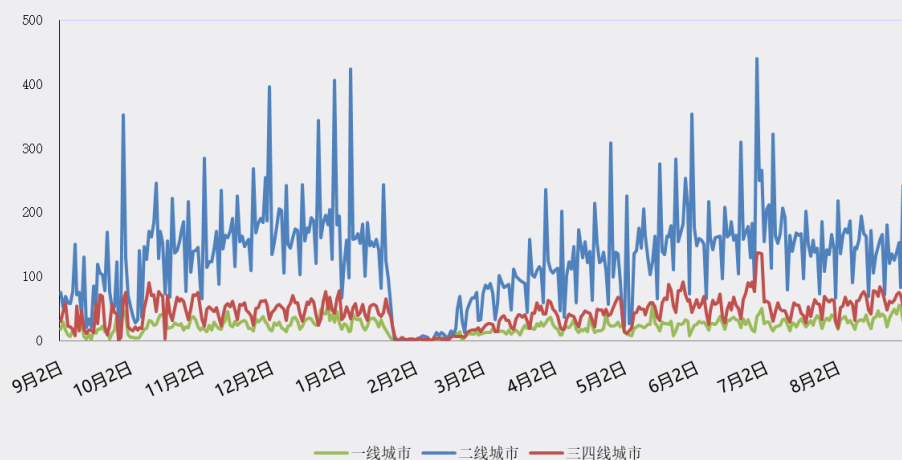
二线城市成交指数上涨

政策精准引导 金融纾困小微企业再加码

一线城市成交指数：28.64 / 二线城市成交指数：150.56 / 三线城市成交指数：56.52

市场——二线城市成交指数上涨，宁波上涨46.89%

9月2日，一线城市成交指数28.64，环比下跌4.66%，上海下跌20.29%；二线城市成交指数为150.56，环比上涨10.61%，宁波上涨46.89%；三线城市成交指数为56.52，环比下跌1.64%，连云港下跌19.03%。二线城市成交指数较昨日上涨。



土地——云南安宁1.13亿元出让一宗宅地 投资额每亩不低于200万元

9月2日，云南安宁太平新城挂牌出让1宗住宅用地，由云南滇中佳湖房地产开发有限公司以1.13亿元竞得该宗地，成交价为底价。上述地块编号为ANCB-2020T004-A1，占地面积约75.31亩，地块容积率 >1.0 且 ≤ 1.3 ，最大建筑面积约6.5万平方米，土地单价约150万元/亩，楼面地价约1731元/平方米。根据出让要求，该宗地拟用于房地产开发经营建设项目，建筑密度 $\geq 20\%$ 且 $\leq 32\%$ ，绿地率 $\geq 40\%$ ，项目投资强度不得低于200万元/亩。

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
安宁	ANCB-2020T004-A1	住宅	6.5	1.13	1731	-

政策——政策精准引导 金融纾困小微企业再加码

《经济参考报》记者日前采访了解到，为落实“保市场主体”政策，央行、银保监会以及地方金融监管部门均推进相关政策，更加精准地引导银行等金融机构加大对小微企业的支持。不论是结构性货币政策工具的落地，还是地方各类政银企对接机制的创新，政策导向都更趋精准。业内人士建言，可通过大力发展直接融资来更有效地支持小微企业，推进改变小微企业过度依靠银行信贷融资的现状。央行创设的结构性货币政策工具发挥了精准滴灌作用，促新增融资流向实体经济特别是小微企业。

【企业动态】

➤ 旭辉集团前 8 月累计合同销售 1283 亿 单月完成 256 亿

(观点地产网) 9月3日,旭辉控股(集团)有限公司发布公告称,其今年前8月,集团累计合同销售(连合营企业及联营公司的合同销售)金额约人民币1283.2亿元,合同销售面积约8,244,300平方米。2020年1月至8月合同销售均价约人民币15,600元/平方米。其中,于2020年8月,旭辉集团合同销售(连合营企业及联营公司的合同销售)金额约人民币256.0亿元,合同销售面积约1,816,500平方米。2020年8月合同销售均价约人民币14,100元/平方米。按2300亿的全年销售目标计算,旭辉已经完成过半,达到55.79%。月内,旭辉在8月初发行了一期2025年到期、为2亿美元的5.95%额外绿色优先票据,拟将额外票据发行所得款项净额用于其现有债务再融资;在8月中旬,其再发行了一期2023年到期12亿元的5.85%优先票据。

➤ 中梁控股 1-8 月合约销售金额 965 亿元 同比上升 12.34%

(观点地产网) 9月3日,中梁控股集团有限公司发布2020年8月未经审核营运数据。于2020年1-8月,中梁控股合约销售金额约965亿元,同比上升12.34%;合约销售面积约771.7万平方米,合约销售均价约1.25万元/平方米。

于2020年8月,中梁控股合约销售金额约169亿元,同比增加53.64%;合约销售面积约1.37万平方米,合约销售均价约1.23万元/平方米。2020年上半年,中梁控股实现营业收入237.67亿元,同比增15.6%;期内净利润22.1亿元,同比增16.4%;归属于上市公司股东的净利润13.08亿元,同比增6%。

➤ 万科首 8 月合同销售微增至 4382.2 亿 新增 16 个项目

(观点地产网) 9月2日,万科企业股份有限公司公布2020年8月份销售及近期新增项目情况。公告显示,2020年8月份,该公司实现合同销售面积422.9万平方米,合同销售金额人民币587.2亿元,同比分别增长52.45%、33.06%。2020年1月至8月份,万科累计实现合同销售面积2,893.9万平方米,合同销售金额人民币4,382.2亿元,同比分别增长5.58%及2.79%。自万科2020年7月份销售简报披露以来,其新增加开发项目13个,分布在深圳、中山、合肥、徐州、绍兴、宁波、沈阳、潍坊、哈尔滨、烟台及西安,占地面积合计103.3万平方米,计容积率建筑面积合计223.3万平方米,其中万科所占权益建筑面积共155.9万平方米,需支付权益价款合计121.26亿元。此外,万科于期内新增物流地产项目3个,需支付权益价款人民币5.38亿元。3个物流地产项目分别为昆山的万纬昆山经发展园区,上海的万纬上海松江新浜冷链园区,东莞的万纬东莞常平智慧产业园,权益比例均为100%,合计占地面积21.55万平方米,建筑面积29.18万平方米。

【土地动态】

➤ 旧改的“门槛” 实地、奥园、时代中国竞拍番禺西二村失败

（观点地产网）三家房企混战竞标，原本应是“一出好戏”，但未曾想悉数竞标失败，终局没有赢家。这在以往的广州旧改市场上较为罕见。广州公共资源交易中心9月1日的公告显示，番禺区洛浦街西二村旧村更新改造项目没有通过合作企业，招商活动终止。而本次共有实地、奥园、时代中国三家企业参与竞标。该村改项目于8月28日举行招商主体成员代表会议。当日表决会一共73名代表与会，进行了三轮投票。按照投票规则，第一轮投票表决，没有候选合作企业赞成票得票数达到到会代表2/3以上人数，时代中国遭末位淘汰。颇为“可惜”的是，第一轮投票中，实地获得最高票47票，仅差2票便可确认成为合作企业。据了解，西二村旧改的前期服务商便是实地，去年实地还为项目支付了220万元的合作费用。

➤ 苏州再现百亿土拍 房企三巨头碧万融和本地国企同台竞技

（观点地产网）因电影《八佰》的播出，其拍摄场地苏州工业园区阳澄湖半岛再次上了热搜。事实上，随着高铁等交通设施升级，苏州距离上海最短行程仅半小时，承接上海经济的外溢部分，一直以来也是房企争夺土储的高地，其激烈程度一点也不亚于杭州。中报会刚过，房企们就已在公开土拍市场上获取更多土地，厚实粮仓，更大程度上是考虑未来2-3年的发展和收成。9月2日，苏州主城区集中出让7宗宅地，分别位于吴中区的临湖镇及甪直镇、相城区、高新区浒墅关镇以及工业园区，总起价97.62亿元，总出让面积34.87万平方米，总建筑面积73.77万平方米。在当日开拍前，据本地市场消息，上述地块均已获得房企报价，其中苏地2020-WG-58号地块抢夺最为激烈，报名房企多达33家，包括万科、碧桂园、中海、融创、保利等。

➤ 年内270亿押注北京 中海69.78亿再摘石景山不限价地

（观点地产网）石景山已经成为中海的重要“粮仓”。9月2日，北京83亿土拍悄然落幕，石景山区北辛安和平谷区两宗地分别由中海和北京城建以底价摘得。其中，石景山地块仅1个主体参与报名，最终中海以底价69.78亿元竞得北辛安棚户区改造B区土地开发项目1608-658地块，楼面价约26180元/平米，这也是北京年内总价最高的地块。

中海拿下这宗地并不让人意外，从挂牌公告可知，该宗地为北京安泰兴业置业有限公司为主体实施的棚户区改造项目。企查查中显示，该公司为中海企业发展集团有限公司全资子公司，而由一级开发房企拿地早已不是新鲜事。并且，在近年来石景山的土地出让中，中海鲜少缺席，已接连斩获首钢园东南区805、812、823、759、811、812多个地块，包含住宅、商业、教育等复合业态。显然，中海要在石景山深耕“造城”。

典型城市 9 月 2 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	9.01		9.02		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	337	4.02	222	2.66	559	6.69	340%	383%
	商品住宅	上海	257	2.20	199	1.75	456	3.96	110%	106%
	商品住宅	广州	199	2.17	221	2.48	420	4.65	-25%	-21%
	商品住宅	深圳	94	0.97	117	1.16	211	2.13	-42%	-42%
二线城市	商品住宅	南京	559	7.50	292	4.18	851	11.68	38%	74%
	商品住宅	成都	927	11.15	962	12.41	1889	23.56	1868%	2053%
	商品住宅	武汉	578	6.60	481	5.47	1059	12.08	31%	29%
	商品住宅	杭州	174	1.86	664	7.24	838	9.10	214%	215%
	商品住宅	苏州	288	3.35	278	3.28	566	6.64	——	——
	商品住宅	青岛	419	5.02	403	4.42	822	9.43	78%	76%
	商品房	宁波	292	3.29	430	4.83	722	8.12	——	——
	商品住宅	温州	156	1.87	82	0.99	238	2.86	40%	34%
	商品住宅	泉州	27	0.33	21	0.25	48	0.59	——	——

(续上表) 典型城市 9 月 2 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	9.01		9.02		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	115	1.60	154	1.79	269	3.39	-16%	-5%
	商品住宅	惠州	105	1.25	164	2.14	269	3.39	——	——
	商品住宅	江门	5	0.06	11	0.12	16	0.18	-43%	-44%
	商品住宅	泰安	98	1.27	120	1.55	218	2.83	241%	299%
	商品房	连云港	236	2.91	199	2.35	435	5.26	318%	299%
	商品住宅	肇庆	136	1.47	160	1.80	296	3.27	——	——
	商品住宅	龙岩	——	——	19	——	19	——	——	——
	商品住宅	莆田	13	0.17	13	0.18	26	0.35	-10%	-5%
	商品房	南充	——	——	108	0.91	108	0.91	20%	27%
	商品房	舟山	19	0.18	24	0.28	43	0.46	59%	69%

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。