



易居企业集团·克而瑞

9月19日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	—	28.84
上海	1.82	30.23
广州	2.21	28.18
深圳	1.00	13.02

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	—	42.96
深圳	3.00	27.57
杭州	1.41	17.96
南京	4.08	46.19

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 稀缺的小区车位会引发哪些纠纷
- 近九成毕业生选择合租房
- 北京：国庆节期间本市机动车不限行
- 央地政策齐发严防资金违规流入房地产
- 房地产“银根”紧锁 涨幅全面放缓

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

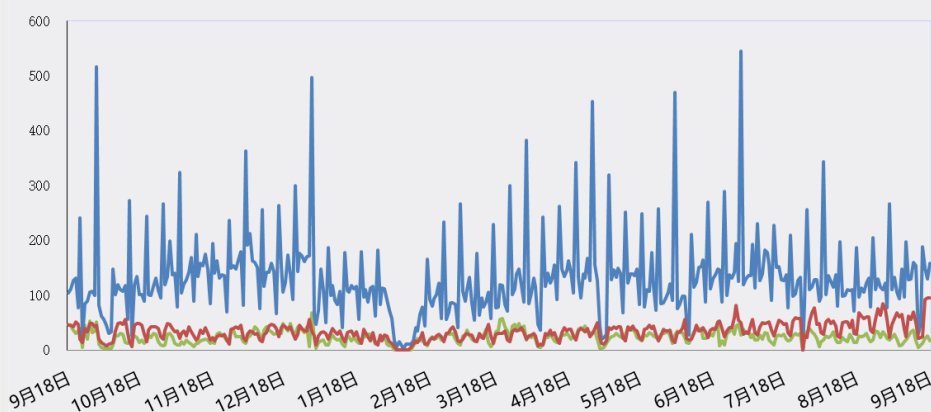
二线城市成交指数上涨

央地政策齐发严防资金违规流入房地产

一线城市成交指数：17.90 / 二线城市成交指数：159.61 / 三线城市成交指数：95.31

市场——二线城市成交指数上涨，杭州上涨10.08%

9月18日，一线城市成交指数为17.90，环比下跌8.37%，上海下跌40.88%；二线城市成交指数为159.61，环比上涨28.92%，杭州上涨10.08%；三线城市成交指数为95.31，环比下跌0.01%，肇庆下跌5.50%。二线城市成交指数较昨日上涨。



土地——金辉7.99亿元竞得苏州高新区一宗宅地 溢价8.86%

9月18日，苏州主城区集中出让8宗涉宅地，总起价116.08亿元。编号依次为苏地2019-WG-27号至34号，包含3宗商住地，5宗住宅用地。苏州融辉房地产开发有限公司（金辉）以7.99亿元竞得高新区华圩路南、西唐路绿化地东地块，成交楼面价9852元/平方米，溢价率8.86%。据出让文件显示，该宅地编号为苏地2019-WG-34号，出让面积5.4万平方米，容积率1.5，建面8.11万平方米，起价7.34亿元，楼面起价9049.94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
苏州	苏地2019-WG-34	住宅	8.11	7.99	9852	8.86%

政策——央地政策齐发严防资金违规流入房地产

8月以来，中央及地方明确针对房地产金融领域调控已超20次，无论是监管领域还是整治力度均持续升级。《经济参考报》记者从银保监会及多地监管部门获悉，对房地产金融将进行全方位监管，把控楼市资金“水龙头”，其中压降表外资金绕道输血房地产、防止房地产行业占用过多信贷资源将是未来一段时间的监管重点。

同时，继北京、浙江近期出台文件整治资金违规流入楼市后，多个热点地区对于银行信贷流向监管细则也在酝酿中，近期有望出台。

【企业动态】

➤ 财政部：前 8 月全国土地出让收入同比增长 4.2%

（观点地产网）9 月 17 日，财政部披露 2019 年 8 月财政收支情况。全国一般公共预算收支情况方面，1-8 月累计，全国一般公共预算收入 13.71 万亿元，同比增长 3.2%。其中，中央一般公共预算收入 6.59 万亿元，同比增长 3.5%；地方一般公共预算本级收入 7.12 万亿元，同比增长 2.8%。全国税收收入 11.71 万亿元，同比下降 0.1%；非税收入 1.99 万亿元，同比增长 27.3%。土地和房地产相关税收中，契税 4226 亿元，同比增长 7.6%；土地增值税 4487 亿元，同比增长 8.8%；房产税 1824 亿元，同比下降 1.3%；耕地占用税 935 亿元，同比增长 3%；城镇土地使用税 1409 亿元，同比下降 14%。

1-8 月累计，全国一般公共预算支出 15.31 万亿元，同比增长 8.8%。其中，中央一般公共预算本级支出 2.22 万亿元，同比增长 8.6%；地方一般公共预算支出 13.09 万亿元，同比增长 8.8%。其中，债务付息支出 5756 亿元，同比增长 13.8%。

➤ 戴德梁行促成基汇资本退出天成国际金融中心 买家专注联合办公

（观点地产网）9 月 18 日，戴德梁行资本市场团队在大连再度出手，成功促成基汇资本大连天成国际金融中心交易，并创造了新的二线城市办公楼交易记录。

据了解，该次成交亦为戴德梁行资本市场团队历年在大连促成的第三笔大宗办公物业交易。据介绍，大连天成国际金融中心位于大连经济技术开发区，是经国务院批准成立的我国第一个国家级经济技术开发区，被誉为“神州第一开发区”。

买家身份及交易金额没有公开，已知消息为，买家专注联合办公运营，且对大连经济开发区十分熟悉，在整体收购优质办公后，将通过灵活调整租约及布局实现人性化工作环境，创造区域共享办公标杆产品。

➤ 高银启德退地重推 9 月 20 日截标 市场估值调低至少 26%

（观点地产网）9 月 18 日消息，今年 6 月高银集团在社会争议风险下弃标启德第 4C 区 4 号用地已于早前重推，且将于 9 月 20 日截标。而高银集团早前曾透露会积极研究购回该地皮。地皮市场估值明显较高银当时中标价低最少 26%，市场预期估值约 73 至 82 亿港元，每呎楼面地价 8500 至 9500 港元。长期租金回报率约 3 至 3.5%。可建楼面最多 86.3 万平方呎，当中不少于 26 万至 43 万呎的楼面须作酒店用途，其余则可作商业或者酒店配套楼面。对于该地皮的设计及规划，美联测量师行董事林子彬认为会是酒店加写字楼及商场的组合。市场预期，地皮会有 3 至 5 个发展商入标，部分以合组财团形式入标。以现时市况及社会情况，发展商在“商业地”的估算及出价上跟“住宅地”截然不同，尤其是在启德新区的跑道上，出价一定比住宅地低很多及保守。

【土地动态】

➤ 绿地香港 8.28 亿元拿下江阴市商住地 土地面积 10.39 万平米

(观点地产网) 9月18日,绿地香港控股有限公司发布公告称,公司间接全资子公司无锡国盛房产开发有限公司透过拍卖投标,成功收购江阴市1宗地块,代价为8.28亿元。该地块为位于江阴市云亭街金桂路东、金云街南、长山大道西、敝山路以北,编号为澄地2019-C-13,最终成交楼面价为4555元/平方米。该物业占地面积约10.39万平方米,为商住地,容积率1.5-1.7。公告披露,宗地收购代价首期付款4.14亿元,须于2019年10月18日或之前支付;代价余款4.14亿元须于2019年12月28日或之前支付。据悉,预期无锡国盛将于2019年10月15日或之前与江阴市自然资源和规划局订立土地出让合同。绿地香港认为,该物业具有可观的发展潜力,收购事项条款属一般商业条款及公平合理,并符合股东的整体利益。代价将以现金支付,并以集团内部资源拨支。

➤ 苏州土拍揽金 105 亿 金辉、新希望、嘉华等均有斩获

(观点地产网) 9月18日,苏州主城区集中出让8宗涉宅地,总起价116.08亿元。编号依次为苏地2019-WG-27号至34号,包含3宗商住地,5宗住宅用地。

最终7宗地成交,总价为104.83亿元,1宗流拍。其中,苏州相城经济技术开发区漕湖置地有限公司以底价24.01亿元竞得相城区澄阳街道227省道西、富元路南地块,楼面价1.3万元/平方米。据出让文件显示,该宅地编号为苏地2019-WG-30号,出让面积7.39万平方米,容积率2.5,建面18.47万平方米。

而31号宅地,即相城区渭塘镇新燕大道南、钻石路西地块,则遭流拍。该地出让面积5.23万平方米,容积率2.5,建面13.07万平方米。原定起价12.81亿元,楼面起价9800.03元/平方米。

➤ 新希望底价 25 亿摘苏州工业园区宅地 嘉华溢价 3%落子相城区

(观点地产网) 9月18日,苏州主城区集中出让8宗涉宅地,总起价116.08亿元。编号依次为苏地2019-WG-27号至34号,包含3宗商住地,5宗住宅用地。上海嘉兆房地产开发经营有限公司(嘉华)以11.21亿元竞得相城区高铁新城南天成路南、澄阳路西地块,楼面价1.59万元/平方米,溢价率2.75%。据出让文件显示,该商住地编号为苏地2019-WG-29号,出让面积3.52万平方米,容积率2,建面7.04万平方米,起价10.91亿元,楼面起价1.55万元/平方米。苏州新锦置业有限公司(新希望)以25.53亿元底价竞得工业园区东兴路南、常台高速西(北)地块,楼面价2.05万元/平方米。该宅地为33号宗地,出让面积5.66万平方米,容积率2.2,建面7.04万平方米。

而32号宅地则被苏州工业园区建屋发展集团有限公司以25.98亿元底价竞得,楼面价2.05万元/平方米。该地出让面积6.34万平方米,容积率2,建面12.67万平方米。

典型城市 9 月 18 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	9.17		9.18		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	145	1.59	—	—	2544	28.84	30%	19%
	商品住宅	上海	399	3.08	219	1.82	3676	30.23	35%	30%
	商品住宅	广州	160	1.77	201	2.21	2629	28.18	-23%	-22%
	商品住宅	深圳	97	0.93	103	1.00	1347	13.02	-29%	-26%
二线城市	商品住宅	南京	329	3.77	515	6.11	5038	57.44	59%	63%
	商品住宅	成都	894	10.51	644	7.77	6882	81.66	-10%	-9%
	商品住宅	武汉	—	—	742	8.72	8524	97.49	-19%	-18%
	商品住宅	杭州	246	2.94	280	3.23	4737	56.83	40%	38%
	商品住宅	苏州	246	3.17	217	2.79	3465	43.82	-8%	-3%
	商品住宅	南宁	392	4.29	377	4.26	5146	56.71	26%	27%
	商品住宅	青岛	655	7.02	649	6.99	7294	80.91	43%	31%
	商品住宅	福州	147	1.40	167	1.59	1674	16.90	41%	42%
	商品住宅	温州	461	5.56	392	4.67	3972	48.65	59%	58%

(续上表) 典型城市 9 月 18 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	9.17		9.18		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	143	1.56	147	1.64	2096	23.47	-3%	-4%
	商品住宅	惠州	72	0.89	85	0.98	1222	14.64	2%	0%
	商品住宅	扬州	68	0.91	67	0.89	797	10.69	-14%	-13%
	商品住宅	汕头	70	0.87	52	0.67	721	8.95	16%	14%
	商品住宅	江门	10	0.12	16	0.19	150	1.89	10%	19%
	商品住宅	泰安	143	1.80	170	2.04	1773	22.07	23%	26%
	商品房	连云港	416	4.60	432	4.60	5221	57.83	75%	78%
	商品住宅	肇庆	202	2.36	193	2.23	1698	19.12	——	——
	商品住宅	韶关	44	0.55	47	0.58	617	7.41	-28%	-18%
	商品住宅	莆田	182	2.24	170	2.15	909	11.34	53%	55%
	商品住宅	南平	14	0.16	15	0.13	230	2.17	22%	24%
	商品住宅	梧州	108	1.25	81	0.96	1011	11.41	58%	57%
	商品房	舟山	38	0.31	39	0.37	523	4.40	-3%	-2%
	商品住宅	建阳	9	0.10	6	0.07	110	1.28	-21%	-17%

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