



易居企业集团·克而瑞

8月4日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.19	3.57
上海	2.58	4.50
广州	2.71	8.58
深圳	1.73	5.37

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	5.08	6.47
深圳	5.47	5.47
杭州	3.32	7.60
南京	4.66	5.81

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 坚决防止影子银行死灰复燃
 - 落实“强制休假”需补制度短板
 - 新开发银行总部大楼明年9月在上海交付
 - 大变局下中国产业高质量发展的战略
 - 把握动态平衡 货币调控精准出招
- 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

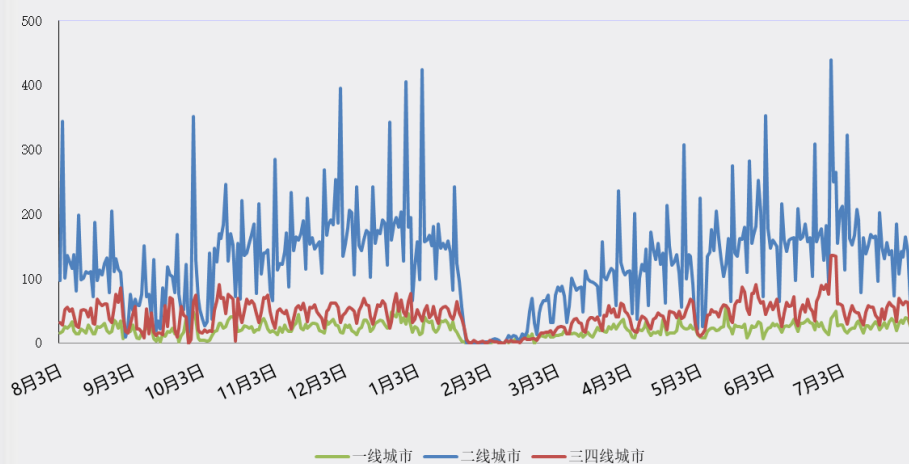
一、三线城市成交指数上涨

把握动态平衡 货币调控精准出招

一线城市成交指数：32.75 / 二线城市成交指数：135.84 / 三线城市成交指数：51.77

市场——一、三线城市成交指数上涨，广州上涨 29.58%

8月3日，一线城市成交指数 32.75，环比上涨 14.84%，广州上涨 29.58%；二线城市成交指数为 135.84，环比下跌 82.02%，杭州青岛下跌 89.95%；三线城市成交指数为 51.77，环比上涨 31.74%，江门上涨 30.48%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——禹洲 14.6 亿夺一宗重庆宅地 溢价率 39.4%

7月31日，禹洲集团以总价 14.6 亿元竞得重庆一宗住宅用地，溢价率 39.40%，楼面地价 6431.90 元/平方米。该地块名称为高新区西永组团 Q 分区 Q8/02、Q9/03、Q10/03 地块，土地用途为二类居住用地，出让面积为 151329 平方米，总计容建筑面积 226993.5 平方米，建筑密度 35%，绿地率 30%。值得注意的是，禹洲集团于今年 6 月初在成都设立了西南区域公司，并在于 2020 年 7 月 23 日收购了长实手上的南城都汇商住项目。

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
重庆	Q8/02、Q9/03、Q10/03	住宅	22.70	14.6	6431.90	39.4%

政策——把握动态平衡 货币调控精准出招

央行下半年工作电视会议明确，货币政策要更加灵活适度、精准导向，切实抓好已出台稳企业保就业各项政策落实见效。监管部门愈发注重货币政策调控的度和质效，在支持疫情防控和经济恢复发展的同时，更加重视把握好稳增长、防风险等多种目标的动态平衡。今年以来，金融政策的直达性和精准性显著提升，尤其是央行新创设普惠小微企业信用贷款支持计划和普惠小微企业贷款延期支持工具，这两个直达实体经济的货币政策工具使金融服务实体经济的质量和效率进一步提升。

【企业动态】

➤ 美的置业 1-7 月销售增 8.72%至 587 亿 单月销售 105 亿

(观点地产网) 8 月 4 日, 美的置业控股有限公司发布截至 2020 年 7 月 31 日止七个月未经审核销售数据。截至 2020 年 7 月 31 日止七个月, 美的置业及其附属公司连同其合营企业和联营公司的合同销售金额约 587.1 亿元, 同比增长 8.72%, 相应已售建筑面积约 532.7 万平方米, 同比增长 3.16%。此前, 美的置业公告称, 上半年美的置业及其附属公司连同其合营企业和联营公司的合同销售金额 482 亿元, 相应已售建筑面积约 437.9 万平方米。

以此计算, 今年 7 月单月, 美的置业实现合同销售额 105.1 亿元, 相应已售建筑面积约 94.8 万平方米。另悉, 7 月 24 日, 美的置业底价 7.16 亿元竞得广东江门 13 号商住地, 建设用地面积 4.95 万平方米, 最大计容建筑面积 13.61 万平方米。此外, 美的置业集团有限公司还成为佛山顺德红岗社区大墩小组与张地小组整村改造项目的前期服务机构。

➤ 传国美 40 亿转让北京悦秀城项目予颢腾投资

(观点地产网): 据媒体 8 月 3 日报道, 近期, 颢腾投资(SDP Investment)联合境外投资人合资收购北京悦秀城项目, 此交易投资额约人民币 40 亿元。项目原持有方为鹏润集团, 该集团为是国美系地产板块。此次项目的收购为颢腾投资二度收购北京商办项目。去年 4 月, 颢腾投资曾联合瑞士合众集团 (Partners Group)和中东家族财富基金(The Family Office Co。)等境外机构投资者对位于北京市中关村核心区的地标性建筑鼎好大厦项目完成了战略收购。资料显示, 悦秀城为一栋 12 层高的商办综合体, 总建筑面积约 13 万平方米。项目座落于丰台区北京南站区域, 紧邻南二环和北京南站, 并有地铁 4 号线/14 号线直达。

➤ 汇贤产业信托上半年收入净额 7.51 亿 按年下跌 27.9%

(观点地产网) 8 月 3 日晚间, 汇贤产业信托公布 2020 中期业绩。报告期内, 该公司物业收入净额为 7.51 亿元(人民币, 下同), 按年下跌 27.9%, 而可供分派金额为 1.4 亿元, 较去年同期减少 80.7%。公告指出, 分派比率为 90%, 分派金额为 1.26 亿元(2019 年: 7.25 亿元), 而每基金单位分派为 0.0212 元(2019 年: 0.1245 元)。按 2020 年 6 月 30 日基金单位的收市价 2.15 元计算, 年度化分派收益率为 2.0%。由于新冠疫情及其所带来的经济影响, 汇贤产业信托于 2020 年 6 月 30 日投资物业的评估价值约为 308.41 亿元, 而于 2019 年 12 月 31 日则为 329.38 亿元。于报告期间, 汇贤产业信托的酒店物业组合收益总额为 0.63 亿元(2019 年: 2.31 亿元)。尽管继续采取人力资源管理及延后资本支出计划等进取的削减成本措施, 物业收入净额总计仍录得 4,400 万元亏损, 而于 2019 年同期则录得 4,300 万元溢利。

【土地动态】

➤ 惠州底价 5.22 亿成功出让一宗商住地 建面 28.59 万平米

(观点地产网) 8月3日, 广东惠州仲恺高新区出让 1 宗商住地, 为城市更新地块, 最终地块由惠州市昊翔博源房地产开发有限公司以底价 5.22 亿元竞得, 成交楼面价 1827.69 元/平方米。据了解, 该地块位于陈江街道五一北片区, 编号 GZK2020-50, 规划为商住用地, 宗地面积 7.2 万平方米, 容积率 ≤ 3.92 , 建筑面积 ≤ 28.59 万平方米。该地块要求该更新单元需安排的回迁物业面积 5.39 万平方米, 其中: 回迁商业物业面积 0.37 万平方米, 回迁住宅物业面积 5.01 万平方米, 由竞得人建成后无偿移交仲恺高新区管委会指定单位。据了解, 7月29日, 惠州巽寮度假区赤砂村和巽寮村水晶石排地段 02-06 地块公开出让, 最终被惠州市南乾实业有限公司以底价 1.09 亿元竞得, 折合楼面价 2747 元/平方米。该地块出让面积 2.64 万平方米, 计容建筑面积 3.9672 万平方米, 起始价 1.09 亿元, 起始楼面价 2747 元/平方米, 采用“无底价”的方式进行网上竞拍。

➤ 时代中国前 7 月合同销售 404.46 亿 同比增 9.87%

(观点地产网) 8月3日, 时代中国控股有限公司发布截至 2020 年 7 月 31 日止 7 个月未经审核经营数据。数据显示, 期内时代中国累计合同销售(连合营项目销售) 金额约为人民币 404.46 亿元, 同比增长 9.87%; 签约建筑面积约为 290.7 万平方米, 同比增长 18.46%。于 7 月, 时代中国合同销售(连合营项目销售) 金额约为人民币 78.8 亿元, 同比增长 41.17%; 签约建筑面积约为 56.5 万平方米, 同比增长 44.87%。

融资方面, 7 月份, 时代中国完成发行 16 亿 5 年期公司债, 票面利率 5.94%; 7 月 27 日, 广州市时代控股集团有限公司申请发行的“平安-时盛资产支持专项计划”项目获准通过, 该笔债券类别为 ABS, 拟发行金额为 20 亿元。

➤ 中海 79 亿击败金茂、合生等夺北京河西区宅地 溢价 23.44%

(观点地产网) 8月3日下午, 北京经济开发区河西区一宗建控规模超 20 万平方米的土地出让, 被中海夺得, 成交价 79 亿, 溢价率 23.44%。据了解, 该地块位于河西区亦庄十一学校东侧, 鹿海园五里南侧, 南侧是公园绿地, 东侧规划的是一宗住宅很合公建用地。地块建设用地面积约 8.51 万平方米, 建控规模约 20.15 万平方米。其中, 除了一块建设用地面积为 6674.4 平方米, 建筑规模约 5339.5 万平方米的幼儿园用地外, 其余均为二类居住用地, 住宅容积率为 2.5, 建筑规模约 19.61 万平方米, 不限价、不限面积。上述地块挂出后, 中海、金茂、合生、建发、保利+中交、华润+城建等 6 个主体参与报名。竞拍现场建发给出一口价 65.92 亿, 中海、华润+城建、合生都有跟进。头半场华润+城建和建发举牌次数较多, 但后半场成为中海和华润+城建的较量, 最终被中海以 79 亿的价格成交。

典型城市 8 月 3 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	8.02		8.03		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	20	0.20	187	2.19	314	3.57	-33%	-48%
	商品住宅	上海	88	0.80	276	2.58	493	4.50	5%	11%
	商品住宅	广州	208	2.09	253	2.71	810	8.58	-5%	-6%
	商品住宅	深圳	194	1.95	156	1.73	517	5.37	31%	41%
二线城市	商品房	重庆	—	50.29	—	—	—	50.29	—	—
	商品住宅	南京	205	2.28	453	5.25	1070	11.96	-40%	-41%
	商品住宅	成都	41	0.48	1220	16.33	1316	17.42	-48%	-48%
	商品住宅	武汉	243	2.81	256	2.81	1062	12.19	-51%	-50%
	商品住宅	杭州	123	1.31	222	2.47	489	5.36	-67%	-69%
	商品住宅	苏州	—	—	256	3.33	256	3.33	-69%	-67%
	商品住宅	青岛	201	2.33	387	4.42	850	9.78	-40%	-39%
	商品住宅	福州	27	0.23	79	0.77	136	1.30	-43%	-41%
	商品住宅	温州	71	0.83	230	2.81	400	4.95	-59%	-60%

(续上表) 典型城市 8 月 3 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	8.02		8.03		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	165	1.81	146	1.79	468	5.36	3%	-1%
	商品住宅	江门	10	0.11	13	0.15	41	0.47	8%	6%
	商品住宅	泰安	42	0.43	75	0.87	139	1.58	-50%	-53%
	商品房	连云港	—	—	320	3.73	424	5.05	-46%	-43%
	商品住宅	莆田	21	0.25	32	0.36	61	0.73	-46%	-53%
	商品房	南充	42	0.34	126	1.06	216	1.78	—	—
	商品房	舟山	9	0.10	—	—	27	0.27	-79%	-79%

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。