



易居企业集团·克而瑞

9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	1.06	6.74
上海	2.73	15.51
广州	1.90	16.15
深圳	0.69	8.69

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	5.41	33.19
深圳	2.42	10.50
杭州	1.01	7.02
南京	2.10	13.38

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 资产证券化成了长租公寓的毒药？
- 杨惠妍9月5日买入150万股碧桂园股份
- 浙江：金华八月土拍市场频爆冷
- 90后依然把房产作为首要财富追求目标
- 浙江：金华八月土拍市场频爆冷

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

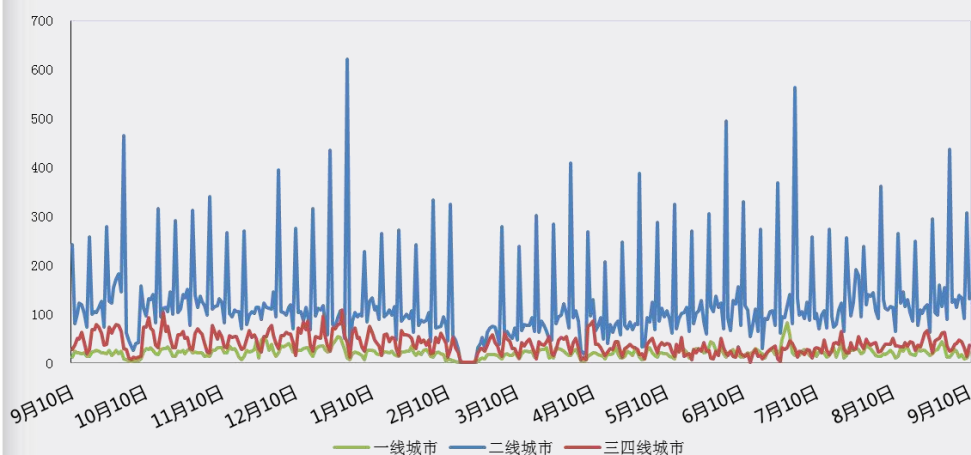
主 编：顾晓乔 黄海浪

责任编辑：胡瑛杰 顾凡迪

一线城市成交指数：22.68/ 二线城市成交指数：132.23/ 三线城市成交指数：36.96

市场——一、三线城市成交指数上涨，北京上涨22.95%

9月10日，一线城市成交指数为22.68，环比上涨12.96%，北京上涨22.95%；二线城市成交指数为132.23，环比下跌175.36%，南京下跌30.65%；三线城市成交指数为36.96，环比上涨22.10%，韶关上涨53.86%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——龙光22.84亿摘佛山南海商住地 楼面价1.45万元/平米

9月10日上午，位于佛山南海区桂城的一宗商住地竞拍出让，宗地面积为5.3万平方米。最终，经一个多小时竞价，由龙光以总价22.84亿竞得，折合楼面价1.45万元/平方米，溢价13.97%。该宗地具体位于南海区桂城南港路北侧C22街区，属桂城平洲旧城区范围，容积率大于或等于1.5且小于或等于3，建筑密度小于或等于28%，绿地率大于或等于30%，为商住用地，其中商业用房计容建面介于8000平方米和2万平方米之间。

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
佛山	-	商住	-	22.84	14500	13.97%

政策——广州公积金管理中心就新规向社会公开征求意见

公积金缴存基数不低于本市现行最低工资标准，不高于广州市统计部门公布的上一年全市在岗职工月平均工资的3倍。2018年7月，广州住房公积金管理中心通报调整住房公积金最低缴存基数，下限由1895元调整为2100元，从7月2日起执行。职工个人缴存基数等于本市现行最低工资标准的，单位应当按规定为职工缴存住房公积金，经职工本人同意，个人缴存部分可以免缴。

个人缴存比例应当等于或高于单位缴存比例。缴存比例取1%的整数倍。住房公积金缴存基数、缴存比例的上下限，按国家、省的相关规定进行调整。

【企业动态】

➤ 阿里巴巴开盘下跌 触及年内最低点 157.74 美元

（观点地产网）9月10日，阿里巴巴盘前股价下跌超过2%，并于开盘后触及年内最低点157.74美元，目前跌2.21%。

9月10日上午，阿里巴巴集团创始人马云发出题为“教师节快乐”的公开信。信中表明，2019年9月10日，阿里巴巴20周年之际，其不再担任集团的董事局主席，由集团CEO张勇接任董事局主席一职。

值得一提的是，9月7日晚间纽约时报报道称，马云计划于9月10日辞去阿里巴巴董事长职务，但仍将在阿里巴巴董事会担职，并继续指导公司的管理。当日，阿里巴巴股价收盘报162.37美元，下跌1.56%。

➤ 旭招商蛇口 1-8 月销售 1033.63 亿 单月同比增 83%

（观点地产网）9月10日晚间，招商局蛇口工业区控股股份有限公司公布，8月份实现约销售面积65.83万平方米，同比增加100.35%；签约销售金额132.66亿元，同比增加83.16%。

由此，今年前8月招商蛇口累计实现签约销售面积483.99万平方米，同比增加37.26%；签约销售金额1033.63亿元，同比增加50.77%。

8月11日-9月10日期间，招商蛇口新增6个房地产项目（统计口径包含招商蛇口参与投资的全部房地产项目），土地面积合计39.5万平方米，计容建筑面积约70.85万平方米，涉及土地资金合计71.78亿元。

➤ 合生创展前八月合约销售 99 亿 同比增长 70.1%

（观点地产网）9月10日，合生创展集团有限公司发布公告宣布，截至2018年8月31日止8个月，其合约销售金额约为99.09亿元，较去年同期约58.24亿元同比上升70.1%，涉及的合约销售面积约为84.98万平方米。

截至2018年8月31日止8个月，合生创展合约销售平均售价约为每平方米1.17万元，较去年同期每平方米1.38万元同比下跌15.7%。同时，合生创展8月份单月合约销售额为22.94亿元，较去年8月合约销售额7.45亿元增长了208%，较去年7月单月合约销售13.80亿元增长了66%。另外，合生创展上半年实现营业收入49.65亿港元，同比增长27.0%；股权持有人应占溢利为24.73亿港元，同比增长96%。对此，合生创展解释称营业额增长主要是由于交楼项目及产品结构变化的影响所致。上半年里，其毛利为23.76亿港元，毛利率由34%增至48%，合生创展表示，毛利率上升是由于本期毛利率较高的改善性项目交付比例较高所致。

【土地动态】

➤ 当代置业 4.78 亿联手苏州平望合作开发吴江宅地

（观点地产网）9月10日晚间，当代置业（中国）有限公司发布公告称，其间接全资附属公司苏昆绿色（北京）置业有限公司与苏州平望城镇化建设发展有限公司订立协议，宣布出资 4.78 亿元，并由双方合作共同发展吴江项目。

该笔出资将用于认购项目公司注册资本、偿还股东贷款连利息、支付项目土地出让金及支付苏州平望之固定分红。具体包括 4000 万元认购项目公司的新增注册资本；垫款予项目公司以退还苏州平望所提供的股东贷款 2.6 亿元连同有关利息；支付项目 40%的土地出让金 1.73 亿元以及支付苏州平望固定分红 400 万元。据了解，该项目位于江苏省苏州市吴江区平望镇，项目土地的总建筑面积约为 3.84 万平方米，计划用作住宅用途。

➤ 香江控股竞得湖南株洲 1 宗宅地 耗资 3964 万元

（观点地产网）9月10日晚间，深圳香江控股股份有限公司公告称，其全资子公司株洲锦绣香江房地产开发有限公司，于近日竞得湖南省株洲市云龙示范区一宗住宅用地，总成交价为 3964 万元。

该地块出让面积达 1.03 万平方米， $1.0 < \text{容积率} \leq 1.68$ ，计容建筑面积达 1.73 万平方米。

根据香江控股半年报的数据，今年上半年，香江控股新增土地建筑面积合计 198 万平方米，其中天津市约 161 万平方米，江苏省如东县 12 万平方米，广州市增城区 25 万平方米。

截至 2018 年 6 月 30 日，香江控股持有土地储备计容建筑面积约 563 万平方米，其中已竣工未销售建筑面积约 74 万平方米，在建工程建筑面积约 35 万平方米，未来可供发展用地建筑面积约为 454 万平方米。

➤ 华夏幸福中标惠州惠东县产业新城 PPP 项目

（观点地产网）9月10日，华夏幸福基业股份有限公司发布公告，称已中标取得广东省惠州市惠东县产业新城 PPP 项目。

华夏幸福本次中标的费率具体包括土地整理相关服务费、建设服务费投资收益率为 15%；产业发展服务费收益率为 45%；规划设计咨询服务投资收益率为 10%；物业管理服务、公共项目维护及公用事业服务、其他运营管理服务收益率为 10%。

根据此前公示的项目合同，本项目的合作期限（含建设期和运营期）为 30 年。这一项目的合作区域位于广东省惠州市惠东县内，北至石钟山，南至白花镇联丰村一带，西至广惠高速及空港经济产业园边界，东至西枝江及环城北路。华夏幸福作为乙方，须负责对合作区域的设计、投资、开发、建设、产业导入及运营等工作，并根据本协议约定享有相应的收益。

典型城市 9 月 10 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	9.11		9.10		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	88	0.87	127	1.06	673	6.74	-20%	-22%
	商品住宅	上海	14	0.13	329	2.73	1784	15.51	-18%	-17%
	商品住宅	广州	87	0.94	170	1.90	1473	16.15	4%	0%
	商品住宅	深圳	85	0.79	74	0.69	904	8.69	-37%	-36%
二线城市	商品房	重庆	—	63.10	—	—	—	169.35	—	102%
	商品住宅	南京	572	7.55	405	5.24	2475	29.89	62%	59%
	商品住宅	成都	45	0.47	700	7.99	4971	56.30	-8%	-7%
	商品住宅	武汉	231	2.53	324	3.32	3663	40.04	-35%	-34%
	商品住宅	杭州	140	1.62	401	4.70	2625	28.72	51%	49%
	商品住宅	苏州	93	1.17	213	2.52	2556	32.66	-28%	-27%
	商品住宅	南宁	260	2.78	272	2.89	2229	24.51	-14%	-12%
	商品住宅	青岛	259	2.71	362	4.17	2734	31.63	-25%	-24%
	商品住宅	福州	20	0.20	48	0.47	284	2.83	-30%	-31%
	商品房	宁波	171	2.00	89	1.08	2279	26.63	732%	742%
	商品住宅	温州	5	0.08	8	0.12	104	1.25	117%	112%
	商品住宅	泉州	59	0.64	82	1.01	748	8.67	—	—

(续上表) 典型城市 9 月 10 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	9.11		9.10		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	东莞	71	0.82	117	1.33	1098	12.91	20%	7%
	商品住宅	惠州	28	0.32	44	0.60	447	5.09	-6%	-13%
	商品住宅	扬州	4	0.05	156	1.81	1169	13.96	-19%	-18%
	商品住宅	汕头	16	0.19	58	0.74	368	4.50	-33%	-33%
	商品住宅	江门	7	0.08	25	0.28	173	2.05	-14%	-12%
	商品住宅	泰安	—	—	57	0.69	366	4.58	-59%	-59%
	商品住宅	韶关	25	0.34	45	0.52	365	4.63	-24%	-24%
	商品房	安庆	4	—	18	—	273	—	-69%	—
	商品住宅	廊坊	3	0.02	29	0.30	332	3.46	150%	153%
	商品住宅	南平	9	0.08	20	0.21	140	1.31	-19%	-21%
	商品房	舟山	8	0.08	27	0.24	1124	2.92	3914%	1080%
	商品住宅	建阳	5	0.06	3	0.03	77	0.89	-31%	-15%

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