



易居企业集团·克而瑞

12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	2.74	13.76
上海	2.18	16.00
广州	1.94	17.57
深圳	—	12.65

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	4.07	29.18
深圳	—	19.21
杭州	1.51	15.82
南京	3.89	27.85

注：二手房成交为商品住宅数据

## 【今日焦点】

- 全国特色小镇 投资总额超万亿
- 共享住宿平台九成房东为兼职
- 用法治手段根治农民工欠薪问题
- 江苏省张家港市商品房取消限售
- 南京江宁开发区楼宇里建产业链研究详见：

<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

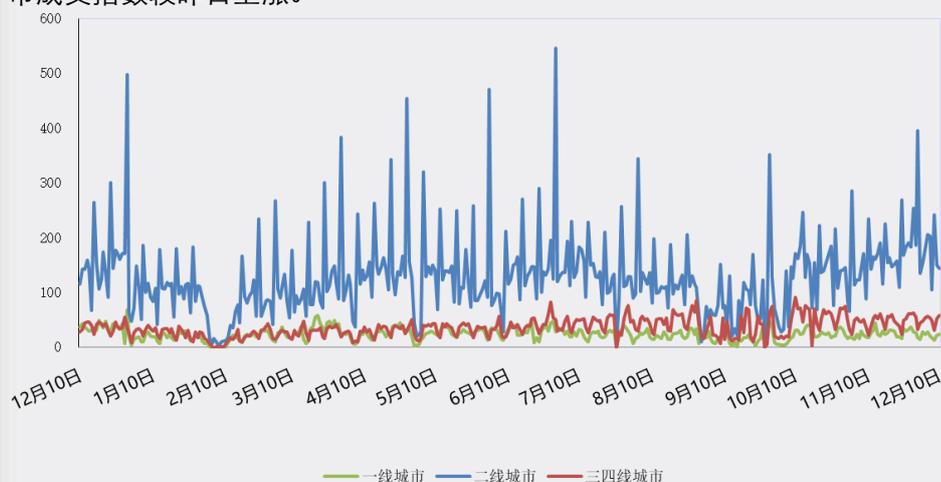
## 一、三线城市成交指数上涨

2019年百城参与“抢人大战”

一线城市成交指数：24.39 / 二线城市成交指数：144.30 / 三线城市成交指数：58.49

## 市场——一、三线城市成交指数上涨，北京上涨67.71%

12月10日，一线城市成交指数为24.39，环比上涨1.77%，北京上涨17.08%；二线城市成交指数为144.30，环比下跌6.54%，杭州下跌14.55%；三线城市成交指数为58.49，环比上涨6.91%，江门上涨66.77%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



## 土地——中铁建底价6亿元竞得珠海一综合用地 楼面价4762元/平方米

12月10日，珠海市出让一宗综合用地（含住宅），总出让面积84292.98平方米。最终，由中铁建南方投资有限公司以底价6亿元摘得该地块，楼面价4762元/平方米。该地块编号珠自然资储2019-36号，位于斗门区平华大道南侧、云湖路东侧。该地块规划建筑面积126010.62㎡，容积率≤1.49。根据公告，该宗地共分五块区域。其中地块一涉及配套建设公共厕所、垃圾收集点、社区用房。

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	楼面价	溢价率
珠海	珠自然资储2019-36	商住	12.60	6	4762	0.36%

## 政策——2019年百城参与“抢人大战”：购房补贴等政策加持

近日，58同城、安居客发布的《2019人才政策与安居就业报告》显示，2019年已有百余城市出台了人才政策，超30城陆续出台新落户政策，大部分出台人才政策的城市都将补贴重点放在解决居住问题上，多地开出高额购房补贴。

据了解，报告称在出台了新的落户政策的城市中，广东、黑龙江、浙江、江西等省份均在其列，一二三线城市中，天津、深圳、广州、佛山、成都、西安、南京、宁波、马鞍山、长沙等，也相继对人才政策、住房购买及销售行为等做出规定。

## 【企业动态】

➤ **惠誉：国内债券违约呈上升趋势 民企占比超 8 成团**

(观点地产网) 12月10日,国际评级机构惠誉发布《中国企业债市场蓝皮书》详解债券市场面临的挑战,惠誉评级中国企业研究董事黄筱婷提出,中国企业债违约率随着市场开放的深化而有所上升。根据惠誉的研究显示,2014年以来中国境内企业债券的违约数量一直呈上升趋势,从2014年仅5家发行人发生违约增至2018年的45家和2019年前十一个月的51家,导致违约率从2014年的0.17%升至2018年的1.03%和2019年前十一个月的1.19%。此外,违约债券的本金金额已从2014年的13亿人民币增至2019年前十一个月的994亿元人民币。惠誉认为,上述现象的主要原因在于,中央政府供给侧改革和去杠杆措施导致信贷收紧,地方政府对债券违约的容忍度有所提高,以及经济增速放缓。另外,很多民营企业发生违约的原因在于,未能在收紧的融资环境下进行再融资,激进的业务扩张导致资产负债表过度膨胀,以及公司治理薄弱。

➤ **美的置业拟向控股股东最多配售 4000 万股 筹资 7.64 亿港元目**

(观点地产网) 12月11日,美的置业控股有限公司公告宣布拟向公司控股股东进行股份配售。美的置业将向美的发展控股(BVI)有限公司以每股19.10港元配售最多4000万股股份。其中包含900万股选择性股份,选择权被授予配售代理中国国际金融香港证券有限公司。根据公告,4000万股股份占美的置业现有已发行股本约3.36%,及扩大后公司已发行股本约3.25%。据此,美的置业股份配售所得款项总额预期最多将为7.64亿港元,最少为5.92亿港元。美的置业表示,拟将所得款项净额用于机会出现时可能的业务发展及投资以及补充集团的一般营运资金。另悉,美的发展控股(BVI)为何享健儿媳卢德燕全资拥有的公司,截至目前,该公司拥有美的置业78.95%的股份。

➤ **弘阳地产前 11 月销售 581 亿元 单月销售增长 25.44%**

(观点地产网) 12月10日晚间,弘阳地产集团有限公司公布了2019年11月份的未经审核运营数据。数据显示,2019年1至11月,弘阳地产、附属公司及联营公司实现累计合约销售金额为581.03亿元,同比上升39.97%;累计销售面积为436.52万平方米;平均销售价格为每平方米13,311元。其中,11月单月,弘阳地产合约销售金额为86.02亿元,同比上升25.44%,销售面积为63.5万平方米,平均销售价格为每平方米13,547元。在过去的11月里,弘阳地产的动作并不多,包括额外发行1.5亿美元债和在江苏竞得一宗宅地。

具体而言,11月7日,弘阳地产方面称,建议进一步发行于2022年到期的9.95%优先票据,将与于今年4月11日发行的2022年到期金额为3亿美元的9.95%优先票据合并及构成单一类别,新票据的本金总额、发售价等尚未厘定。

## 【土地动态】

## ➤ 华发底价 27 亿摘上海松江宅地 土地面积 8.57 万平米

(观点地产网) 12 月 10 日, 珠海华发实业股份有限公司披露公告称, 公司全资子公司上海铎翎房地产开发有限公司收到上海市土地交易事务中心发来的《成交确认书》, 确认上海铎翎经公开竞投获得松江区泗泾镇 SJSB0003 单元 17-01 号地块的国有建设用地使用权。上述地块公告号为 201918301, 其四至为东至洞泾港、南至规划道路、西至横港路、北至规划道路, 地块面积为 8.57 万平方米, 容积率 1.5, 规划用途为普通商品房, 成交价为 27 亿元, 溢价率为 0%。

另据 11 月 15 日报道, 华发以总价 9.75 亿元、楼面价 10068 元/平方米摘得重庆 19143 号地块, 用途为二类居住用地、娱乐康体用地, 土地面积 6.01 万平方米, 容积率 1.61, 建筑面积 9.68 万平方米, 起始总价 7.75 亿元, 起始楼板价 7999 元/平方米。

## ➤ 深圳大鹏 3.13 万平商业用地流拍 起拍价 1.66 亿元

(观点地产网) 12 月 10 日, 据深圳市土地房产交易中心官网消息, 深圳以挂牌方式出让地号为 G15401-1509 商住地使用权, 最终因无人竞拍而流拍。该地块位于大鹏新区葵涌街道坝光片区, 该土地面积 3.133 万平方米, 建筑面积 5 万平方米, 起拍价 1.66 亿元, 使用年限 40 年, 竞买保证金 3320 万元。据悉, 该地块竞得人须在成交后即时签订《成交确认书》和《出让合同》, 并自签订《出让合同》次日起 5 个工作日内一次性付清成交价款; 本次出让宗地项目建成后, 旅馆业建筑限整体转让。公共充电站由竞得人建成后无偿移交大鹏新区管委会, 产权归政府。另悉, 11 月 26 日, 深圳大鹏新区将于 12 月 25 日出让一宗商业用地, 该宗地号 G16607-0187。该宗地位于大鹏新区大鹏街道龙歧水头片区, 土地用途商业用地, 土地面积 5.37 万平方米, 建筑面积 10.75 万平方米, 挂牌起始价 3.62 亿元, 保证金 7240 万元, 土地使用年限 40 年。

## ➤ 中奥置业总价 8.2 亿元竞得浙江金华永康一宅地 溢价 30.35%

(观点地产网) 12 月 10 日, 浙江金华永康市出让 1 宗宅地, 出让面积 51575 平方米, 经过 66 轮竞价, 最终由南昌景中园林工程有限公司 (江西中奥置业) 以总价 8.2 亿元竞得, 成交楼面价 6627 元/平方米, 溢价率 30.35%。该地块编号永康经济开发区中央服务区 Z-02-03 地块, 容积率 2.4, 建筑面积 62930 平方米。据公告, 本地块建设单位应当按照不少于建设工程规划许可证载明的地上建筑面积千分之七的比例配置物业管理用房, 其中物业管理经营用房不少于千分之四。项目住宅实施全装修成品交付。同时, 地块东南侧应配建幼儿园, 待项目建成验收合格后, 产权无偿移交给永康市教育局, 并协助办理不动产登记手续。另悉, 绿城集团曾于 10 月 30 日, 以 10.053 亿元的总价成功竞得与本次出让地块毗邻的经济开发区中央服务区 Z-02-02 地块。

典型城市 12 月 10 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	12.09		12.10		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	139	1.63	285	2.74	1144	13.76	65%	60%
	商品住宅	上海	245	2.23	247	2.18	1821	16.00	34%	35%
	商品住宅	广州	133	1.50	171	1.94	1572	17.57	-30%	-26%
	商品住宅	深圳	93	0.99	—	—	1230	12.65	9%	11%
二线城市	商品住宅	南京	251	3.15	212	2.66	3691	41.31	96%	96%
	商品住宅	成都	896	10.62	919	11.15	5679	70.22	38%	41%
	商品住宅	武汉	452	5.13	710	8.16	7177	82.75	29%	37%
	商品住宅	杭州	434	5.20	382	4.45	3973	45.63	56%	57%
	商品住宅	苏州	258	3.07	249	3.04	2344	28.47	10%	16%
	商品住宅	南宁	549	5.66	—	—	3416	36.60	-16%	-16%
	商品住宅	青岛	367	4.42	375	4.62	4144	49.66	55%	54%
	商品住宅	南昌	—	—	147	1.73	593	6.99	209%	212%
	商品住宅	福州	—	—	48	0.49	334	3.36	-40%	-41%
	商品房	宁波	236	2.89	162	2.04	2421	28.47	—	—
商品住宅	温州	293	3.21	208	2.27	1883	22.14	44%	41%	

(续上表) 典型城市 12 月 10 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	12.09		12.10		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	110	1.21	143	1.61	1301	14.67	1%	4%
	商品住宅	惠州	75	0.91	112	1.36	987	11.80	20%	26%
	商品住宅	扬州	118	1.40	214	2.45	849	10.60	41%	30%
	商品住宅	汕头	58	0.74	62	0.59	601	7.19	—	—
	商品住宅	江门	20	0.23	31	0.38	203	2.38	-4%	-2%
	商品住宅	泰安	48	0.51	88	1.04	620	6.94	-3%	-9%
	商品房	连云港	186	1.97	223	2.66	1668	18.23	23%	22%
	商品住宅	肇庆	159	1.78	139	1.61	1264	14.23	50%	47%
	商品住宅	韶关	36	0.53	—	—	188	2.45	-53%	-48%
	商品住宅	龙岩	29	—	35	—	109	—	891%	—
	商品住宅	南平	43	0.48	43	0.46	157	1.67	96%	97%
	商品房	舟山	26	0.24	18	0.23	234	2.28	23%	20%
商品住宅	建阳	12	0.14	15	0.16	104	1.12	24%	21%	

**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