



易居企业集团·克而瑞

7月17日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.16	37.54
上海	2.23	29.01
广州	2.55	30.56
深圳	0.99	17.62

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	5.39	59.74
深圳	2.28	33.83
杭州	1.44	22.86
南京	2.23	31.58

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 土地市场火热 房企海外融资规模井喷
- 砥砺70载 美好新时代
- 河北11村要成全国重点 享优先支持
- 高校毕业生落户省会放开限制
- 定向降准昨日第三次实施

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

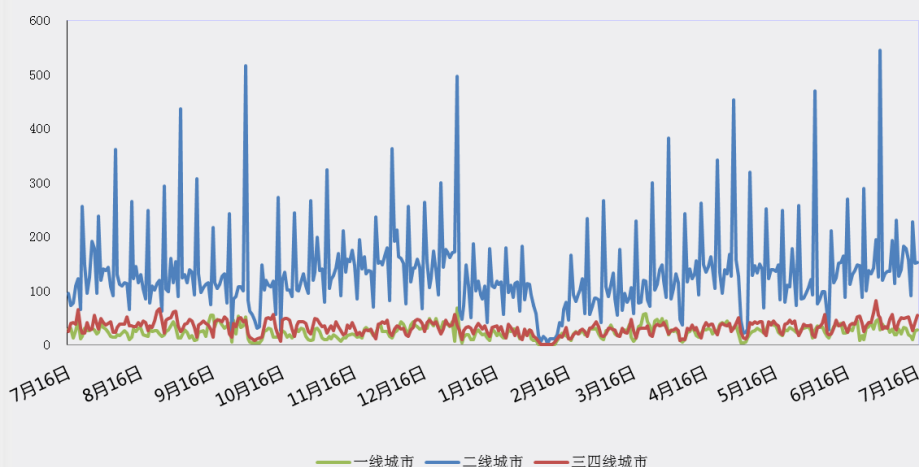
一、二线城市成交指数上涨

定向降准昨日第三次实施

一线城市成交指数：28.24 / 二线城市成交指数：152.80 / 三线城市成交指数：55.24

市场——一、二线城市成交指数上涨，广州上涨34.11%

7月16日，一线城市成交指数为28.24，环比上涨2.39%，广州上涨34.11%；二线城市成交指数为152.80，环比上涨2.04%，青岛上涨26.20%；三线城市成交指数为55.24，环比上涨14.21%，莆田上涨20.00%。一、二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——溢价率18.8% 中海79.4亿元摘北京丰台区地块

7月15日，北京丰台一宗涉宅地入市竞拍，地块起拍价为66.84亿元。截至7月15日9点31分，上述地块共获得四次报价，第四次报价为67.89亿元。该地块吸引了包括首开+城建+保利+建工联合体、金茂+宝龙+骐骥（村集体）联合体、合生、中海等房企参拍，最终，中海以总价79.4亿元的竞得，溢价率18.8%。该宗地为北京市丰台区花乡造甲村1512-653等地块，属于R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地，土地面积为6.87万平方米。

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
北京	1512-653	商住	-	79.4	-	18.8%

政策——定向降准昨日第三次实施 释放长期资金1000亿元

央行昨日（15日）发布公开市场业务交易公告称，从2019年5月15日开始，人民银行对服务县域的农村商业银行实行较低存款准备金率，分三次实施到位。今日为实施该政策的第三次存款准备金率调整，释放长期资金约1000亿元。

同时，为对冲税期等因素的影响，维护银行体系流动性合理充裕，2019年7月15日，人民银行在对当日到期的1885亿元中期借贷便利（MLF）等量续做的基础上，对中小银行开展增量操作，总操作量2000亿元。昨日不开展逆回购操作。

【企业动态】

➤ 旭辉拟发行 16 亿元 2022 年到期优先票据 票利率 6.70%

（观点地产网）7 月 17 日，旭辉控股（集团）有限公司发布公告称，公司及附属公司担保人于 7 月 16 日就票据发行与初始买方订立购买协议。若干完成条件达成后，旭辉将发行总额 16 亿元的 2022 年到期的优先票据，票利率为 6.70%。

渣打银行为提呈发售及销售该等票据的独家全球协调人、独家账簿管理人兼独家牵头经办人，以及该票据的初始买方。该票据的发售价将为票据本金额的 100%。同时，该等票据将自 7 月 23 日（含）起按年息率 6.70%计息，须于每半年期末支付，自今年 10 月 23 日起于每年 4 月 23 日及 10 月 23 日支付。

➤ 佳兆业将发行 2023 年到期 3 亿美元优先票据 利率 10.875%

（观点地产网）7 月 17 日早间，佳兆业集团控股有限公司公告表示，将发行 2023 年到期的 3 亿美元优先票据，票面利率 10.875%。于 7 月 16 日，佳兆业及附属公司担保人与瑞信、德意志银行、巴克莱、中银国际、中信银行（国际）、海通国际、国泰君安国际、佳兆业证券及方正证券（香港）融资有限公司就票据发行订立购买协议，彼等亦是票据的初步买方。

据了解，瑞信、德意志银行、巴克莱、中银国际、中信银行（国际）及海通国际为票据的联席全球协调人、联席账簿管理人及联席牵头经办人，此外连同国泰君安国际及佳兆业证券为联席账簿管理人及联席牵头经办人，以及连同方正证券（香港）融资有限公司为联席牵头经办人。佳兆业表示，拟将票据发行所得款项净额用于为一年内到期的现有中长期境外债务再融资。

➤ 绿地控股澄清投 160 亿元与复旦合作 称投资金额尚不确定

（观点地产网）7 月 16 日，绿地控股集团股份有限公司发布澄清公告，事关日前有媒体报道绿地拟投资 160 亿元与复旦大学共建复旦绿地全球医学中心项目一事。

于 2019 年 7 月 15 日，绿地控股与复旦大学签署了复旦绿地全球医学中心项目合作意向。

该项目为房地产综合开发项目，拟选址长三角一体化绿色生态示范区，初步设想项目占地 500 亩以上，地上总建筑面积约 70-100 万平方米，拟由医学主题产业园区，国际医学学术会议中心及商务配套设施，高端人才居住社区三大部分组成，初步估算总投资规模逾 160 亿元。

其中，绿地控股负责该项目的前期规划、土地获取及开发建设；复旦大学主要负责医学领域的功能规划、设计、建设技术指标建议以及运营管理。

绿地控股表示，目前，公司与复旦大学签署的是合作意向，项目正式启动时间尚未确定。且该项目具体投资金额属于初步估算，存在一定的不确定性

【土地动态】

➤ 中国奥园携古兜控股合作开发广东古兜温泉综合度假村

(观点地产网) 7月16日,古兜控股有限公司发布公告,其间接全资附属公司广东古兜与广东奥园订立合作协议。据此,广东古兜与广东奥园将共同经营位于广东古兜的古兜温泉综合度假村项目,项目估值约为1.47亿元。

广东奥园为中国奥园的间接全资附属公司。该目标土地位于古兜温泉综合度假村,由古兜控股法定及实益拥有,总占地面积为67860.7平方米,预期总楼面面积为54380平方米。根据协议,广东古兜将提供目标土地,估值约为1.47亿元。广东奥园将负责为目标土地以及将于目标土地上搭建的建筑及结构开发、建造及管理提供资金,最大投资金额为人民币3.4亿元。于先决条件或达成后五个工作日内,广东古兜及广东奥园将开始联合规划及开发目标土地。广东古兜及广东奥园有权获得目标土地收入分别为30%及70%。

➤ 首钢10.18亿夺成都成华宅地 需建233套原地返迁安置房

(观点地产网) 7月16日,四川成都成华区一宗纯住宅地块入市出让,净用地面积约50.35亩,起始楼面价为8999元/㎡。最终,成都首钢房地产开发有限公司以10.18亿元拿下该宗地块,成交楼面价10110元/㎡,溢价率12.35%。此外,另一宗青羊区文家街道办事处快活社区2组合地块,净用地面积35.9425亩,因故终止拍卖。

此次成都首钢竞得的成华区府青路街道101仓库C地块,位于八里庄板块中的八里庄路与民兴路交汇处,西临中环路,西北侧临近大盘青秀未遮山,东侧靠近致力路,净用地面积约50.35亩,用地性质为纯住宅,计算容积率为3.0,可开发体量为10.0705万㎡,建筑密度不大于25%,起始楼面价为8999元/㎡。

➤ 金华义乌32.8亿挂牌一商住地 起始楼面价11839元/平米

(观点地产网) 7月16日,浙江金华义乌市近日公布将挂牌1宗商住地,为金融商务区二期城北路北侧地块,总起价32.8亿元,起始楼面价11839元/㎡,预计将于8月14日入市出让。该地块位于城北路和春风大道交叉口西侧,用地面积108645.95㎡(其中含公园绿地8561.81㎡,道路用地7619.11㎡),容积率2.2-2.55,总建筑面积277047.17㎡。

根据规划,该地块建筑形式为商业裙房和全高层住宅,商业裙房建筑面积不超过8000㎡,住宅最小套型面积不得小于70㎡。

另悉,于2019年6月24日,滨江集团竞得浙江金华永康市北苑区块SG02-01地块,成交总价为5.97亿元,楼面价8240元/平方米,溢价率达83.1%。

典型城市 7 月 16 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	7.15		7.16		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	206	2.19	188	2.16	3524	37.54	-5%	-10%
	商品住宅	上海	240	2.21	249	2.23	3199	29.01	10%	12%
	商品住宅	广州	176	1.90	242	2.55	2814	30.56	-14%	-12%
	商品住宅	深圳	104	0.96	111	0.99	1847	17.62	-11%	-12%
二线城市	商品住宅	南京	1213	13.95	850	10.02	7100	80.99	126%	134%
	商品住宅	成都	661	7.38	768	9.25	8621	99.54	132%	122%
	商品住宅	武汉	418	4.41	804	8.32	12186	131.77	36%	30%
	商品住宅	杭州	122	1.63	1	0.02	4256	52.35	22%	25%
	商品住宅	苏州	367	4.85	363	4.31	5509	69.58	28%	33%
	商品住宅	南宁	503	5.91	525	5.74	6378	68.89	80%	76%
	商品住宅	青岛	321	3.76	400	4.75	5460	64.74	4%	6%
	商品住宅	福州	45	0.50	55	0.55	1166	11.63	10%	5%
	商品住宅	温州	—	—	146	1.86	2338	27.49	90%	79%

(续上表) 典型城市 7 月 16 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	7.15		7.16		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	81	0.97	128	1.44	2116	23.72	5%	5%
	商品住宅	惠州	62	0.70	97	1.11	1050	12.05	32%	32%
	商品住宅	扬州	47	0.57	110	1.46	883	11.55	-12%	-5%
	商品住宅	汕头	51	0.63	—	—	698	8.78	-34%	-31%
	商品住宅	江门	19	0.21	22	0.25	166	1.89	—	—
	商品住宅	泰安	102	1.30	92	1.09	1368	16.39	-9%	-8%
	商品房	连云港	232	2.61	161	1.91	686	8.16	—	—
	商品住宅	韶关	39	0.47	38	0.42	152	1.85	—	—
	商品住宅	莆田	38	0.55	49	0.66	1329	17.02	62%	65%
	商品住宅	廊坊	27	0.29	82	0.78	568	5.85	-4%	2%
	商品住宅	南平	9	0.09	8	0.08	122	1.20	-36%	-36%
	商品住宅	梧州	14	0.15	98	1.13	661	7.33	—	—
	商品房	舟山	31	0.30	38	0.34	373	3.04	7%	-4%
	商品住宅	建阳	5	0.07	10	0.12	97	1.09	13%	4%

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