



易居企业集团·克而瑞

10月22日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	3.31	52.59
上海	2.67	29.37
广州	2.15	36.65
深圳	2.13	30.87

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	4.70	48.97
深圳	0.85	7.74
杭州	0.76	10.31
南京	2.71	29.85

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 外高桥：辛利卫辞任监事职务
- 外高桥：辛利卫辞任监事
- 建筑物名称莫“大洋怪重”
- 温州1宗商住用地流拍 起始价6.8亿元
- 禹洲集团：林龙安增持公司300万股股份

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

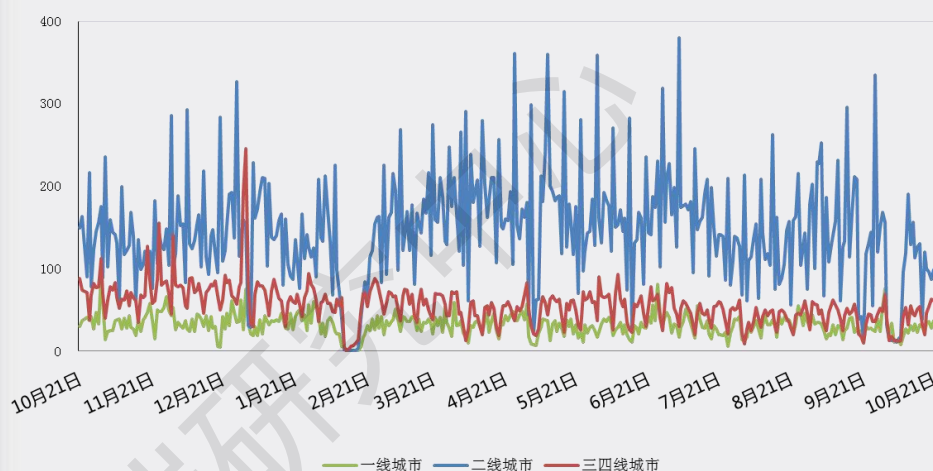
一、二线城市成交指数上涨

广州将出台城市更新新

一线城市成交指数：36.48 / 二线城市成交指数：98.76 / 三线城市成交指数：60.60

市场——一、二线城市成交指数上涨，北京上涨23.75%

10月21日，一线城市成交指数为36.48，环比上涨8.54%，北京上涨23.75%；二线城市成交指数为98.76，环比上涨11.38%，苏州上涨10.02%；三线城市成交指数为60.60，环比下跌2.76%，扬州下跌25.42%。一、二线城市成交指数较昨日上涨。



土地——小米15.5亿拿下上海徐汇商地 地块须引进创新型科技企业总部

10月21日，上海徐汇区成交1宗商业办公用地，由小米科技底价竞得，成交价15.5亿元，楼面价31001元/㎡。

据了解，地块出让面积1.66万㎡，容积率3，建筑面积4.99万㎡。地块东至兆丰路，南至龙华中路，西至大木桥路，北至xh128D-06地块，距地铁4号线和12号线换乘站——大木桥站仅500米，交通便捷，周边小区众多，商业氛围浓厚。

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
上海	-	商办	4.99	15.5	31001	-

政策——广州将出台城市更新新政 严控老城拆除规模 严审树木迁移、砍伐数量

为深入贯彻住建部《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号，下称《通知》），10月20日，广州市住房和城乡建设局印发《广州市关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的意见（征求意见稿）》（下称《征求意见稿》），面向社会公开征求意见。《征求意见稿》立足城市品质和价值提升，为广州市探索超大城市有机更新之路，积极稳妥实施城市更新行动定下基调。广州将以不脱离广州实际，杜绝运动式、盲目实施城市更新为原则，坚持分区施策、分类指导，系统推进城市有机更新。

【企业动态】

➤ 金华义乌调整调控：降低预售条件 调整“公证摇号”政策

（观点地产网）10月20日，金华义乌市出台房地产调控政策，涉及预售条件和公证摇号两方面。

调整部分房地产调控政策如下：降低预售条件。取消原有每批次间隔时间不少于3个月的规定。总建筑面积在4万平方米以下的，须一次性申请预售；总建筑面积在4万平方米（含本数）以上申请分批次办理预售许可的，每批次的建筑面积不低于2万平方米（末次除外）。

调整“公证摇号”政策。容积率 ≤ 1.2 的商品住宅小区以及建筑层数 ≤ 3 层的商品住宅，可以不采用公证摇号排序选房的开盘销售方式。原定“所有新取得预售许可（含现售）商品房项目的住宅销售，实行公证摇号”，现改为经公证处公证，登记人数与当期预售房源数相比大于等于1的，实行公证摇号。

➤ 银保监会：9月末房地产贷款增速降至8.6%

（观点地产网）10月21日，国新办举行三季度银行业保险业数据信息暨监管重点工作发布会。

月末，银行业境内总资产332.3万亿元，同比增长8.2%，其中各项贷款同比增长11.5%。银行业境内总负债303.9万亿元，同比增长8%。其中，各项存款同比增长7.5%。

银保监会首席检查官王朝弟表示，信贷结构稳中有进。9月末，制造业贷款余额22.2万亿元，同比增长12.6%，其中大部分为中长期贷款。高技术制造业贷款余额3.7万亿元，同比增长13.8%。普惠型小微企业贷款余额18.5万亿元，同比增长25.2%。涉农贷款余额42.6万亿元，较好地支持了夏粮增产、秋收播种。同时，我们坚决落实“房住不炒”政策，房地产贷款增速降至8.6%，比全部贷款增速低近3个百分点。延续普惠小微企业贷款延期还本付息政策到年底，出台文旅业专项纾困政策。这些都为增强企业活力提供了坚强的金融支撑。

➤ 银保监会：经营用途贷款违规流入房地产领域的问题得到了有效遏制

（观点地产网）10月21日，国新办举行三季度银行业保险业数据信息暨监管重点工作发布会。

关于银保监会如何维护房地产市场的稳定健康发展，银保监会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞指出，主要的工作有这么五个方面：

第一，督促银行落实房地产开发贷款、个人住房贷款监管要求，配合人民银行实施房地产贷款集中度管理制度，房地产贷款增速稳中趋缓；

第二，保障好刚需群体信贷需求。在贷款首付比例和利率方面对首套房购房者予以支持。目前，银行个人住房贷款中有90%以上都是首套房贷款；

第三，因城施策，指导派出机构配合地方政府做好房地产调控，促进各地房地产市场平稳健康发展。

【土地动态】

➤ 温州苍南 1 宗商住地因无人报价流拍 地块起价 6.8 亿元

(观点地产网) 10 月 21 日, 浙江温州苍南县挂牌出让 1 宗商住地, 楼面起价 4425 元/平方米。最终, 此地块因无人报价而流拍。

今日出让地块为灵溪镇江南新区 B-24 地块, 出让面积 6.99 万平方米, 容积率 2.2, 建筑面积 15.37 万平方米。地块起价 6.8 亿元, 上限价 8.84 亿元, 上限楼面价 5752 元/平方米。最终, 该地块因无人报价流拍。

据悉, 该地块周边有温州李亮房地产开发有限公司于 2021 年 3 月以总价 4078 万元竞得苍南县灵溪镇坝头农贸市场(CX-b2)出让地块, 楼面价 3013 元/平方米, 溢价率 44.20%。

资料显示, 该地块内政策性用房(住宅)按照相对集中、五层以上的原则, 以幢为单位布置, 要求全装修, 配建地下停车位。项目竣工验收后按不少于竞报的政策性用房(住宅)面积, 以套为单位无偿移交给灵溪镇人民政府。

➤ 东莞长安沙头社区商住地终止出让 地块起拍价 53.63 亿元

(观点地产网) 10 月 20 日, 广东东莞长安沙头社区 2021WR029 号地块终止出让。

此次终止出让地块坐落于长安镇沙头社区, 宗地总面积 6.67 万平方米, 出让年限 70 年, 容积率为 4。地块建筑密度 40%, 绿化率 30%, 建筑限高 100 米, 地块为城镇住宅-普通商品住房用地及其他商服用地, 地块起拍价 53.63 亿元, 须缴纳保证金 26 亿元。

除该地块外, 塘厦镇诸佛岭社区地块也同样终止出让。地块起拍总价 25.16 亿元, 剔除无偿配建后可售起拍楼面价为 22409 元/平方米。此外, 该地块限销售均价, 首次上市销售年度的申报均价不得高于 3.82 万元/平方米。

据此, 广东东莞于 2021 年 10 月挂牌的 7 宗待拍商住地块, 已有 2 宗终止出让。

➤ 上海青浦区成交 2 宗商业用地 总价 1.7 亿元

(观点地产网) 10 月 20 日, 上海青浦区成交 2 宗商业用地, 分别由纽方信息技术和海门龙信底价竞得。总出让面积 1.1 万[㎡], 总体量 2.47 万[㎡], 总成交金额 1.7 亿元, 平均楼面价 6872 元/[㎡]。

青浦区赵巷镇佳旭路西侧 F8-02 地块, 由上海纽方信息技术有限公司以 2859 万元竞得, 楼面价 4051 元/[㎡]。出让面积 4704.6[㎡], 容积率 1.5, 建筑面积 7056.9[㎡]。地块要求统一招商, 统一运营, 统一物业管理, 受让人应当按出让年限自持建筑面积不低于 100% 的商业办公物业。地块内须设置一处建筑面积不少于 3000 平方米的酒店, 可引入互联网行业企业总部及结算中心, 受让人需在项目综合验收合格后每年营业收入不少于 5 亿元。

典型城市 10 月 21 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	10.20		10.21		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	214	2.67	271	3.31	4495	52.59	4%	8%
	商品住宅	上海	332	2.91	313	2.67	3435	29.37	-17%	-19%
	商品住宅	广州	208	2.27	194	2.15	3354	36.65	-19%	-17%
	商品住宅	深圳	—	—	204	2.13	2981	30.87	15%	20%
二线城市	商品住宅	南京	102	1.34	209	2.24	2684	30.82	-19%	-19%
	商品住宅	成都	549	6.37	460	5.31	7461	92.21	-50%	-46%
	商品住宅	武汉	487	5.54	607	6.71	7999	89.34	-23%	-28%
	商品住宅	杭州	306	3.67	276	3.22	5370	63.42	-31%	-28%
	商品住宅	苏州	196	2.38	213	2.62	2483	31.02	-27%	-23%
	商品住宅	青岛	297	3.55	299	3.36	5034	56.17	-7%	-12%
	商品住宅	福州	130	1.19	95	0.89	1955	17.53	9%	1%
	商品房	宁波	—	—	198	2.72	2983	35.91	-34%	-84%
	商品住宅	温州	442	5.49	347	4.01	3789	47.85	6%	13%
	商品住宅	泉州	—	—	1	0.01	106	1.31	-1%	-7%

分类	数据类型	城市	10.20		10.21		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	商品房	无锡	244	——	266	——	2042	——	-22%	——
	商品住宅	东莞	122	1.67	184	2.35	1799	20.99	5%	5%
	商品住宅	惠州	42	0.45	91	1.20	565	6.79	-41%	-40%
	商品住宅	扬州	126	1.51	94	1.13	860	10.33	144%	147%
	商品住宅	汕头	64	0.70	74	0.84	1481	17.20	-15%	-14%
	商品住宅	江门	25	0.27	25	0.27	242	2.74	-8%	-8%
	商品住宅	泰安	44	0.56	52	0.56	827	10.34	-16%	-13%
	商品房	连云港	170	1.66	215	2.72	3098	32.18	22%	28%
	商品住宅	莆田	48	0.60	50	0.63	591	7.64	14%	16%
	商品房	南充	176	1.72	——	——	2513	19.73	12%	21%
	商品房	九江	12	——	35	——	209	0.71	0%	——
	商品房	舟山	22	0.23	14	0.21	400	3.81	17%	3%

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