



易居企业集团·克而瑞

7月18日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.00	13.86
上海	4.75	34.91
广州	1.88	32.03
深圳	1.00	19.17

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	4.65	53.66
深圳	2.22	24.62
杭州	1.92	23.67
南京	2.12	29.51

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 7月全国楼市调控超30次
- 6月三线城市房价上涨势头得到抑制
- 融创东南发布全新品牌 试水长租公寓
- 央行上海总部：上半年住房贷款增量回落
- 借云端数据库整治租房乱象

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

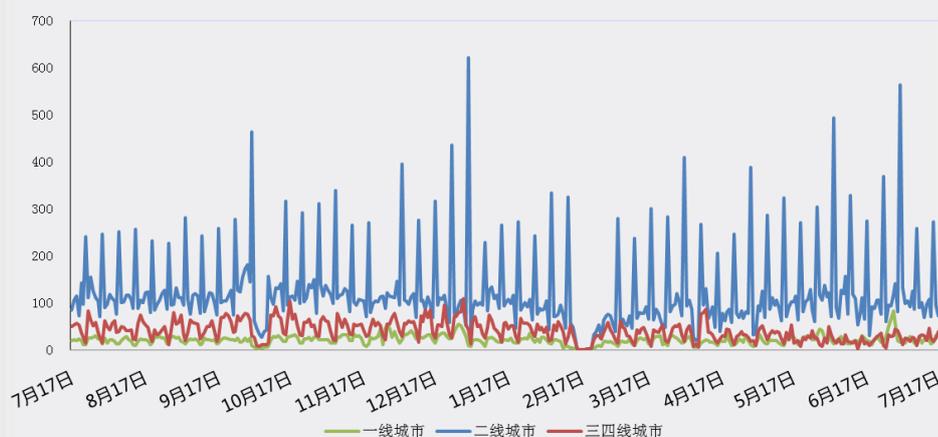
## 一、三线城市成交指数上涨

南京：取消现房销售

一线城市成交指数：30.72/ 二线城市成交指数：73.27/ 三线城市成交指数：39.77

## 市场——一、三线城市成交指数上涨，上海上涨8.90%

7月16日，一线城市成交指数为30.72，环比上涨0.73%，上海上涨8.90%；二线城市成交指数为73.27，环比下跌21.94%，温州下跌6.09%；三线城市成交指数为39.77，环比上涨15.09%，汕头上涨33.53%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



## 土地——龙湖2.53亿摘无锡丁蜀镇一商住地 溢价率55.36%

7月17日，在江苏无锡的土拍中，龙湖以总价2.53亿元竞得无锡宜兴市丁蜀镇宜地（2018）25号地块，楼面价为4536元/平方米，溢价率55.36%。

资料显示，该地块为商住用地，位于丁蜀镇川埠路北侧，出让面积3.48万平方米，容积率1.5，建筑面积5.57万平方米，起始价1.63亿元，起拍楼面价2920元/平方米。据悉，该地块有5位受理竞买人，地块在自由竞价阶段已有5轮出价，限时竞价经过近1小时30分钟轮出价成交，由龙湖最终拿下。

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
无锡	丁蜀镇宜2018 25	商住	5.57	2.53	4536	55.36%

## 政策——南京：取消现房销售 达最高限价后改竞自持租赁住房面积

就在南京市国土部门推出今年第二批土地预告的同时，江苏土地市场网也挂出了即将于8月份竞拍的南京江北、江宁5幅地块，与以往不同的是，“现房销售”的门槛被取消，地价达到最高限价后，将由竞争保障房面积改为竞争自持租赁住房面积，不过这在南京并非首次。此次挂牌出让的5幅地块位于江北江浦板块与江宁滨江板块，均为住宅或商住性质。与之前土地出让相同的是，这些住宅地块均被设置了最高限价，而且地价水平跟当地的“地王”相比，普遍降低了一些。

## 【企业动态】

## ➤ 江门商品房现售新规征求意见 将自 10 月 1 日起执行

（观点地产网）7 月 17 日，江门市住房和城乡建设局发布了《江门市住房和城乡建设局商品房现售管理办法（公开征求意见稿）》。

《办法》指出，所称的商品房现售，是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房，或者已办理不动产首次登记的车位（库）出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。根据该《办法》，商品房现售实行备案制。房地产开发企业应当在商品房现售前持材料到项目所在地的县级住房城乡建设主管部门申请备案。其中分为未办理过商品房预售许可的项目，及已办理过商品房预售许可的项目。《办法》自 2018 年 10 月 1 日起施行，有效期五年，因法律法规规章和国家有关规定调整，办法有关内容从其规定。该《办法》还对现售条件、车位（库）现售要求、信息公示要求、现场查看要求、现售备案受理程序、现售备案变更办理条件及所需材料、网上操作程序、法律责任等做出明确规定。

## ➤ 央行：上海上半年房地产开发贷款增加 552 亿 个贷增速回落

（观点地产网）7 月 17 日，央行上海总部发布 2018 年上半年上海市货币信贷运行情况。报告称，上半年上海市货币信贷运行平稳，保障性住房开发贷款增长，个人住房贷款增速回落。报告显示，上海上半年保障性住房开发贷款增长。其中上半年全市本外币房地产开发贷款增加 552.81 亿元，同比多增 104.84 亿元。按贷款投向分，本外币住房开发贷款和商业用房开发贷款分别增加 301.86 亿元和 245.24 亿元，同比分别多增 1.97 亿元和 23.74 亿元；保障性住房开发贷款增加 128.54 亿元，同比多增 23.03 亿元。截至 6 月末，上海保障性住房开发贷款余额同比增长 27.1%，增速同比上升 9 个百分点。此外，上海上半年个人贷款增速下滑，个人住房贷款增量回落。上半年全市新增本外币个人贷款 925.05 亿元，同比少增 922.53 亿元。

## ➤ 郭英成再增持佳兆业 678.4 万股 持股增至 25.21%

（观点地产网）7 月 17 日，佳兆业集团控股有限公司宣布，于当日，集团主席兼执行董事郭英成透过其全资拥有的大昌投资有限公司，以平均每股 2.84 港元的价格，于公开市场购入 678.4 万股公司股份。

完成以上增持后，郭英成于佳兆业的持股比例由约 25.10% 增加至约 25.21%。这已是郭英成本月内二度增持佳兆业。

此前 7 月 3 日，郭英成同样透过其全资拥有的大昌投资有限公司，在公开市场以平均每股 3.21 港元的价格购入 621.6 万股公司股份。在完成以上增持后，郭英成在佳兆业的持股比例，由约 25.00% 增加至约 25.10%。

## 【土地动态】

## ➤ 金轮天地控股 2.1 亿元收购无锡一幅 2.75 万平方米商用地

(观点地产网) 7 月 17 日晚间, 金轮天地控股有限公司宣布, 该公司通过收购无锡一家房地产公司股权, 从而获得一幅 2.75 万平方米商业地块。

资料显示, 该公司间接全资附属公司金轮国际创佳有限公司, 于公开拍卖中成功收购无锡市益众房地产开发有限公司全部权益, 并于 2018 年 7 月 17 日签订产权交易合同, 总代价为约 2.1 亿元。

目标公司主要从事房地产开发业务并持有江苏无锡一幅地块, 该地块位于无锡北塘区江海路与凤宾路交叉口东南侧, 占地总面积约 2.75 万平方米, 容积率不超过 3.5, 地块用作发展商业地产。据了解, 金轮天地控股已支付代价 6300 万元作为公开拍卖保证金, 20% 代价将于产权交易合同签订日起计三个月内支付, 而 50% 代价将于产权交易合同签订日起计一年内支付。代价将由该集团内部资源拨付。

## ➤ 江苏常熟拍地揽金 10.79 亿元 华侨城、宝龙置业均有落子

(观点地产网) 7 月 17 日, 江苏常熟出让 4 宗宅地, 其中 2 宗位于海虞镇、1 宗位于沙家浜镇、1 宗位于古里镇。4 宗地总出让面积 11.6 万平方米, 建筑面积 22.1 万平方米, 总起价 11.4 亿元。最终, 海虞镇其中一宗地块流拍, 此次拍地揽金 10.79 亿元。

古里镇元通路以南、金湖路以西地块出让面积 6.66 万平方米, 起始价 7.36 亿元, 容积率为 2, 最终由宝龙置业底价竞得。

沙家浜镇春南路以北、规划阳澄北路以东地块出让面积 2.99 万平方米, 起始价 2.55 亿元, 容积率 2.1, 最终由华侨城底价竞得。

海虞镇迎宾路北侧、耿泾塘西侧地块出让面积 1.21 万平方米, 起始价 8800 万元, 容积率 1.2, 最终由港龙以底价竞得。

## ➤ 蓝光 7.86 亿竞得西安临潼区商住地 溢价率 201%

(观点地产网) 7 月 17 日, 西安煜坤房地产开发有限公司通过公开拍卖的方式, 以 7.86 亿元拍得临潼 148.739 亩商住用地, 楼面地价 2815 元/平方米, 溢价率 201%。

西安煜坤房地产开发有限公司法人股东包括西安和骏置业有限公司, 而和骏置业的法人股东是四川蓝光和骏实业有限公司。上述地块地籍编号为 LT3-55-1, 位于临潼区秦汉大道南侧、芷渭东五路西侧、芷渭东四路东侧, 净用地面积 9.92 万平方米, 折合 148.739 亩, 规划用途为居住、商服, 容积率不大于 2.816, 建筑密度不大于 30%, 绿地率不小于 35%。其中出让住宅用地 7.54 万平方米, 折合 113.08 亩, 出让商服用地 2.38 万平方米, 折合 35.659 亩。

根据要求, 该宗地竞得人需在宗地内实物配建租赁型保障房, 配建面积不小于 9800.3 平方米。

典型城市 7 月 17 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	7.16		7.17		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	101	0.95	104	1.00	1492	13.86	269%	273%
	商品住宅	上海	511	4.36	568	4.75	4165	34.91	2%	-6%
	商品住宅	广州	180	1.99	169	1.88	2997	32.03	-26%	-27%
	商品住宅	深圳	111	1.12	100	1.00	1919	19.17	51%	44%
二线城市	商品住宅	南京	180	2.37	107	1.54	4217	51.60	5%	13%
	商品住宅	成都	562	6.72	229	2.76	4019	47.25	16%	31%
	商品住宅	武汉	422	4.44	382	4.09	6708	70.24	-21%	-24%
	商品住宅	杭州	201	2.58	177	2.21	4012	49.63	6%	5%
	商品住宅	苏州	93	1.08	81	0.97	4073	51.39	11%	10%
	商品住宅	南宁	237	2.34	233	2.59	3210	34.68	-10%	-10%
	商品住宅	青岛	448	5.11	492	5.64	5999	69.76	6%	6%
	商品住宅	福州	47	0.58	27	0.29	457	5.13	10%	14%
	商品房	宁波	63	0.93	2	0.02	1782	23.71	31%	28%
商品住宅	温州	5	0.06	4	0.05	298	3.57	-16%	-15%	

(续上表) 典型城市 7月 17日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	7.16		7.17		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	95	1.32	102	1.21	1678	20.29	12%	17%
	商品住宅	扬州	172	2.12	268	3.30	2040	24.51	69%	67%
	商品住宅	汕头	58	0.77	73	1.03	1022	12.71	-13%	-16%
	商品住宅	江门	34	0.37	33	0.40	425	4.70	229%	236%
	商品住宅	泰安	115	1.36	72	0.86	788	9.45	261%	261%
	商品住宅	韶关	21	0.32	26	0.31	368	4.80	-34%	-32%
	商品房	安庆	34	—	17	—	648	—	0%	—
	商品住宅	莆田	37	0.42	54	0.57	577	6.50	571%	531%
	商品住宅	廊坊	8	0.12	31	0.29	137	1.36	-14%	-25%
	商品住宅	南平	9	0.08	6	0.05	152	1.45	-14%	-19%
	商品住宅	建阳	2	0.03	7	0.07	60	0.75	2900%	2835%

**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