



易居企业集团·克而瑞

11月14日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	3.02	21.74
上海	4.12	32.77
广州	1.61	19.58
深圳	1.00	13.38

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	3.90	25.46
深圳	2.50	19.87
杭州	—	21.74
南京	2.41	18.95

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 10月份我国新增人民币贷款6632亿元
- 1至10月全国棚户区改造开工600万套
- 今年前10月国有土地出让收入35959亿
- “租购并举”时代 租赁市场获各方助力
- 征地制度改革将进一步深化

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 钱文豪

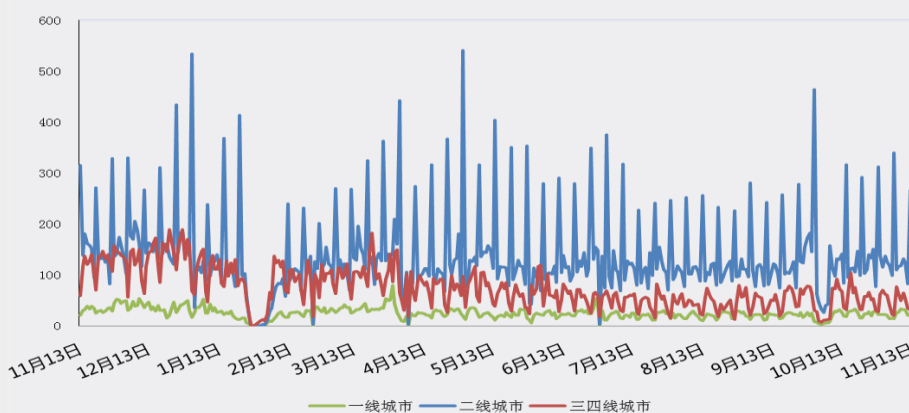
一、三线城市成交指数上涨

国土部：建立房地产多元化供地机制

一线城市成交指数：34.72/ 二线城市成交指数：101.76/ 三线城市成交指数：55.80

市场——一、三线城市成交指数上涨，北京上涨59.86%

11月13日，一线城市成交指数为34.72，环比上涨13.99%，北京上涨59.86%；二线城市成交指数为101.76，环比下跌164.19%，武汉下跌38.97%；三线城市成交指数为55.80，环比上涨24.26%，东莞上涨22.39%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——碧桂园11.46亿底价夺温州滨海商住地 须自持20%

11月10日，温州出让滨海板块经济技术开发区金海园区C-12a、C-13b、C-13c地块。地块吸引了碧桂园、旭辉、阳光城等房企参与竞拍。最终，经过竞价，地块由碧桂园以底价11.46亿元竞得，竞配1200平方米保障性住房，自持面积20%。该地块位于金海大道与滨海十五路交叉口；占地215.04亩，合14.34万平方米；建筑面积38.94万平方米；保证金11.46亿元，起始楼面价2973元/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
温州	C-12a、C-13b、C-13c	商住	38.94	11.46	2973	0

政策——国土部：建立房地产多元化供地机制 做好不动产统一登记

11月10日，国土资源部发布《中共国土资源部党组关于认真学习宣传贯彻党的十九大精神的通知》明确，坚持“房子是用来住的”定位，实行分类调控、因城施策，建立房地产多元化供地机制。

《通知》指出，要做好不动产统一登记工作；推进农村“房地一体”的宅基地和集体建设用地确权登记发证工作；同时，推进建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场试点。11月1日，经国家质检总局、国家标准化管理委员会批准，《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)正式发布实施。

【企业动态】

➤ 华夏幸福拟发行不超过 100 亿元公司债券 签署永续债券投资

(观点地产网) 11 月 10 日, 华夏幸福基业股份有限公司发布公告称, 将面向合格投资者公开发行公司债券, 本次债券票面金额为人民币 100 元。本次发行的公司债券规模不超过人民币 100 亿元 (含人民币 100 亿元)。

募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务、补充流动资金及法律法规允许的其他用途, 发行的公司债券的期限不超过 7 年 (含 7 年), 可以为单一年限品种, 也可以为多种期限的混合品种。

华夏幸福表示, 本次发行公司债券募集资金的运用将有利于优化公司债务结构, 拓宽公司融资渠道, 降低公司融资成本, 促进公司稳步健康发展。同日, 华夏幸福发布签署《永续债权投资合同》, 以及为下属公司提供担保的两则公告。

➤ 接手中环中心后 国储能源正觅最高 200 亿港元融资

(观点地产网) 11 月 10 日据经济通披露, 长实 402 亿港元出售中环中心 75% 权益, 其买家中国国储能源化工集团股份公司牵头与本地“福建邦”投资者合组的财团, 正与银行商讨 160 亿至 200 亿港元融资安排。其中, 有意参与承销的银行包括恒生、渣打、一大型中资行及坡资行等, 估计融资年期为 3 至 5 年, 实际息率约 2.25 至 2.5 厘。

国储能源的主营业务是石油、天然气等开发和贸易, 截至去年 6 月底总资产为 293 亿人民币。过去两年, 国储能源曾透过子公司在港发行数宗短期债。前年 5 月, 国储能源经海外子公司在港发行总值 2 亿美元的 3 年期无评级债务, 票面年息率为 5.25 厘; 去年 1 及 11 月, 传闻分别发行 4 亿美元债及 3 年期美元债, 后者票面年息率达 6.25 厘。此外, 前年首季, 国储能源还在港发行 7 年期 20 亿港元债券, 票面年息率 6.3 厘。

➤ 万科香港成功发行 10 亿美元 10 年期定息票据 利率 3.975%

(地产中国网) 11 月 10 日, 万科企业股份有限公司公告称, 旗下万科地产香港近期进行了第八次发行, 即金额为 10 亿美元的 10 年期定息票据, 票面利率为 3.975%。有关票据将于香港联合交易所有限公司上市。公告显示, 此笔中期票据是根据此前定下的 44 亿美元中期票据计划发行的。标普全球评级在 11 月 2 日曾宣布, 将上述票据长期债项评级为“BBB”。

标普表示, 万科香港是万科的核心子公司, 但由于上述中期票据计划和拟发行票据存在结构性后偿风险, 因此此次债项评级较万科香港的企业信用评级低一个等级。其认为, 上述拟发行债券对万科的财务杠杆不会造成重大影响, 因为此笔债券主要用于再融资。考虑到万科在非房地产开发领域激进的拿地和投资行为, 其预计该公司的债务对息税及折旧摊销前利润的比率将在 2017 年底升至 3.0 倍左右。

【土地动态】

➤ 香港长沙湾宅地收逾 10 份标书 中海、龙光等参与竞投

(观点地产网) 11 月 10 日中午, 香港长沙湾兴华街西对出的临海住宅用地已截标, 据港媒报道, 至少收到 10 份标书, 包括华懋、新世界、中海、嘉里建设、长实集团、恒基兆业及龙光地产。

据悉, 长沙湾兴华街西对出临海住宅用地地盘面积约 20.8 万平方呎, 可建总楼面约 98.78 万方呎。市场估值介乎 138.3 亿港元至 177.8 亿港元, 而楼面呎价则为 1.4 万港元至 1.8 万港元。值得一提的是, 莱坊高级董事及估价、咨询部主管林浩文认为, 与年初龙光地产、合景泰富等发展商以 168.55 亿港元投得鸭脷洲的全港最贵住宅地比较, 长沙湾住宅地能打破鸭脷洲地王 2.2 万港元楼面呎价的机会不大, 但由于长沙湾地楼面面积较高, 因此以总价计算仍有机会成为全港最贵住宅地皮。本次龙光地产是独资入标, 其投资发展部副总经理林力山表示, 由于市区海景地罕有, 因此决定投标。

➤ 广东汕尾六地块收金 72 亿 雅居乐、星河湾、深圳建衡瓜分

(观点地产网) 11 月 10 日, 广东省汕尾市集中出让 6 宗地块, 包括 3 宗住宅用地及 3 宗商住用地, 总土地面积 57.62 万平方米。最终雅居乐拿得 2 宗、星河湾 1 宗、深圳市建衡投资有限公司 3 宗, 总成交价达 72.24 亿元。

其中, 雅居乐以 22.04 亿元摘得编号 SW-PQH-L-11 及 SW-PQH-L-12 两宗地块。据观点地产新媒体查阅资料了解, SW-PQH-L-11 宗地以 13.1 亿元成交, 溢价率达 473.6%, 折合地面价 12378.5 元/平方米; SW-PQH-L-12 宗地以 8.94 亿元成交, 溢价率达 463.49%, 折合地面价 11524 元/平方米。

此外, 星河湾旗下广州番禺海怡房地产开发有限公司以 7.55 亿元竞得 SW-PQH-L-8 (1) 地块, 折合地面价 9009.5 元/平方米, 溢价率达 201.81%。SW-PQH-L-8 (1) 地块位于汕尾市区金湖路北侧、东城路南侧, 为住宅、商业用地(商业用地面积占总用地面积约 12%); 土地使用权面积 83,826 平方米, 规划容积率 2.0-3.0。

➤ 奥园 2.47 亿拿梅州大埔 206 亩地块 将造城市综合体

(地产中国网) 据梅州市房地产行业协会披露, 11 月 10 日, 广东奥园县域商业综合体投资管理有限公司以 2.47 亿元竞得广东省梅州市大埔县湖寮镇岭下大道旁 DB2017-08 号地块。

该地块出让面积 137,298 平方米 (206.15 亩), 起拍价楼面地价 500 元/平方米, 土地单价 1800 元/平方米, 总地价 2.47 亿元。土地用途为商服、住宅和公共设施用地, 其中商服用地 40%、住宅用地 50%、公共设施用地 10%, 容积率大于 1.0、小于等于 3.6。

据悉, 奥园县域综合体公司目前已在梅州五华、蕉岭等开发大型县域商业综合体并已成功开业。此次竞得大埔地块, 将打造大埔县首个涵盖大型购物中心的城市综合体。

典型城市 11 月 13 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	11.12		11.13		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	122	1.89	286	3.02	1825	21.74	133%	139%
	商品住宅	上海	228	1.89	482	4.12	3904	32.77	267%	280%
	商品住宅	广州	100	1.01	161	1.61	1810	19.58	-20%	-14%
	商品住宅	深圳	103	1.04	95	1.00	1325	13.38	20%	22%
二线城市	商品房	重庆	—	56.85	—	—	—	135.82	-	7%
	商品住宅	南京	17	0.20	259	2.80	2176	24.54	7%	8%
	商品住宅	成都	25	0.29	118	1.35	995	11.47	19%	25%
	商品住宅	武汉	725	8.04	463	4.91	7490	79.33	7%	9%
	商品住宅	杭州	74	0.77	231	3.06	3099	41.16	40%	52%
	商品住宅	苏州	52	0.59	52	0.59	2296	27.20	47%	47%
	商品住宅	南宁	292	3.22	284	3.33	3356	37.13	32%	37%
	商品住宅	青岛	209	2.35	451	4.99	6005	66.49	50%	48%
	商品住宅	南昌	38	0.42	140	1.62	2122	23.91	75%	75%
	商品住宅	福州	25	0.25	75	0.69	465	4.81	41%	55%
	商品住宅	呼和浩特	—	—	122	1.58	1228	15.07	474%	478%

(续上表) 典型城市 11 月 13 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.12		11.13		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	温州	38	0.52	116	1.54	1174	15.79	-9%	-6%
	商品住宅	泉州	—	—	24	0.27	318	3.64	61%	58%
	商品房	无锡	158	1.71	126	1.35	1937	20.37	127%	105%
	商品住宅	东莞	114	1.27	124	1.56	2269	26.08	71%	83%
	商品房	佛山	91	0.98	107	1.11	667	7.09	23%	18%
	商品住宅	惠州	97	1.03	100	1.09	1066	11.85	57%	56%
	商品住宅	扬州	12	0.13	81	0.99	1202	13.84	37%	32%
	商品住宅	江门	14	0.16	—	—	235	2.64	-51%	-52%
	商品住宅	泰安	34	—	95	—	1341	—	1%	-
	商品房	连云港	97	1.02	114	1.18	1342	13.23	90%	77%
	商品住宅	肇庆	17	0.18	43	0.50	455	4.90	-14%	-14%
	商品住宅	韶关	31	0.40	38	0.46	605	7.60	-3%	7%
	商品住宅	牡丹江	3	0.02	17	0.16	285	2.73	139%	139%
	商品房	安庆	—	—	37	0.39	643	6.87	-28%	-33%
	商品住宅	廊坊	15	0.15	14	0.15	231	2.18	56%	49%
	商品住宅	三明	6	0.07	9	0.09	94	0.94	-49%	-61%
	商品房	舟山	15	0.14	24	0.27	369	4.14	-21%	-14%
	商品住宅	建阳	—	—	13	0.16	27	0.29	-87%	-87%

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