



易居企业集团·克而瑞

8月21日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.90	28.67
上海	1.89	27.18
广州	2.43	40.77
深圳	0.80	19.22

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	51.23
深圳	2.03	35.87
杭州	1.49	26.16
南京	3.65	50.44

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 上海7月新房价格环比微跌0.1%
- 沪郊启动推进农民相对集中居住
- 上海自贸试验区临港新片区正式揭牌
- 北京门头沟打造精品民宿 推政策服务包
- 临港新片区瞄准万亿产值目标开工

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

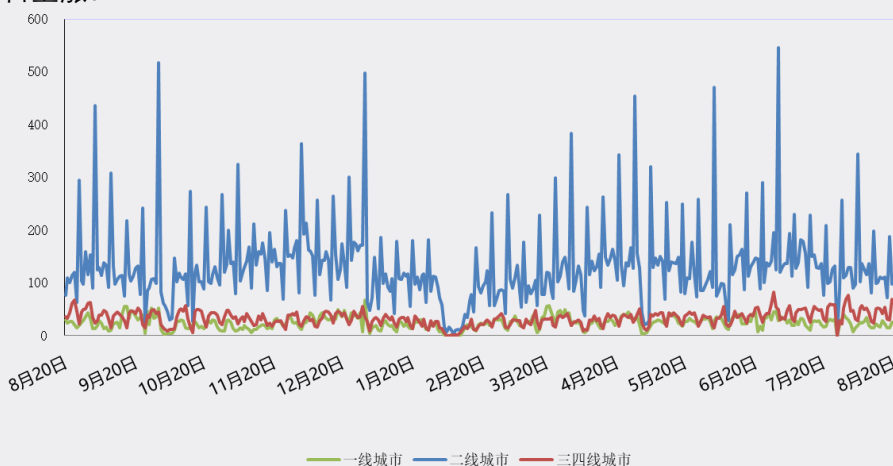
二线城市成交指数上涨

央行：房贷利率变为参考 LPR 要保持基本稳定

一线城市成交指数：24.98 / 二线城市成交指数：113.99 / 三线城市成交指数：61.97

市场——二线城市成交指数上涨，青岛上涨 37.43%

8月20日，一线城市成交指数为24.98，环比下跌0.75%，上海下跌6.16%；二线城市成交指数为113.99，环比上涨16.93%，青岛上涨37.43%；三线城市成交指数为61.97，环比下跌7.09%，韶关下跌13.58%。二线城市成交指数较昨日上涨。



土地——万科底价 7.35 亿元竞得浙江嘉兴经开区宅地 楼面价 6500 元/平

8月20日，浙江嘉兴经开区嘉北街道成功出让1宗宅地，编号为经开2019-08号，仅挂牌期间1轮报价，嘉兴万屏置业有限公司（万科）以底价7.35亿元竞得，成交楼面价6500元/平方米。

该地块东至城北路绿化带，南至信远朗庭用地界，西至锦云路，北至沐阳路，出让面积5.65万平方米，容积率1.5-2.0，建筑面积11.30万平方米，建筑限高不大于80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
嘉兴	经开 2019-08	商住	11.30	7.35	6500	-

政策——央行：房贷利率变为参考 LPR 要保持基本稳定

中新网客户端8月20日电 8月17日中国人民银行发布公告，宣布改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制。20日，中国人民银行副行长刘国强在国新办举行的国务院政策例行吹风会上表示，房贷利率由参考基准利率变为参考LPR，但最后出来的贷款利率水平要保持基本稳定。具体怎么操作，过几天人民银行将会发布关于个人住房贷款利率政策的公告。但是有一点是肯定的，房贷的利率不下降。8月17日，为深化利率市场化改革，推动降低实体经济融资成本，中国人民银行宣布，改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制。

【企业动态】

➤ 建业地产半年收益增长 90%至 90.68 亿 毛利率跌至 27.3%

（观点地产网）8月20日晚间，建业地产股份有限公司发布公告披露，截至2019年6月30日止六个月收益为人民币90.68亿元，较2018年同期上升90.1%。建业地产表示，收益的增加，主要由于有较多交付项目及按完工进度确认的在建项目已达到结转销售条件所致。据了解，上半年，建业地产实现合同销售金额人民币395.91亿元，同比增长约为24.1%，其中重资产的销售合同金额为人民币276.60亿元，同比增长约为9.2%；轻资产的销售合同金额为人民币119.31亿元，同比增长约为81.3%。公告表示，由于合同销售增长和销售回款理想，该集团于2019年6月30日的现金、现金等价物及受限制银行存款的总值约为人民币238.17亿元。

➤ 融创获 2.8 亿美元定期贷款融资 期限 3 年

（观点地产网）8月20日，融创中国控股有限公司发布公告称，获得2.8亿美元的定期贷款融资，并且在任何银行或金融机构根据融资协议条款加入融资协议的前提下，总金额将增加至不超过4亿美元。

融创作为借款人，香港上海汇丰银行有限公司、中信银行（国际）有限公司、瑞士信贷银行股份有限公司新加坡分行、兴业银行股份有限公司香港分行、恒生银行有限公司、德意志银行新加坡分行、摩根士丹利及安泰商业银行股份有限公司作为贷款人，中国建设银行（亚洲）股份有限公司作为融资代理人，订立一份融资协议。据此，贷款人向融创提供合计金额为2.8亿美元的定期贷款融资，并且在任何银行或金融机构根据融资协议条款加入融资协议的前提下，总金额将增加至不超过4亿美元。另外，融资期限为自融资协议日期起为期36个月，融资所得款项用于融创现有债务再融资。

➤ 万达电影上半年收入 75.64 亿 净利下降 61.88%至 5.24 亿

（观点地产网）8月20日，万达电影股份有限公司发布中期业绩。据了解，万达电影上半年营业收入75.64亿元，同比下降11.18%；归属于上市公司股东的净利润5.24亿元，同比下降61.88%；基本每股收益0.2890元/股，同比下降62.99%；总资产315.67亿元，同比上涨1.38%；归属于上市公司股东的净资产192.43亿元，同比上涨2.68%。万达电影表示，受票房收入下降、单银幕产出持续下滑以及万达影视本报告期主控影片上映较少等因素影响，报告期内公司经营业绩同比变动较大。此外，对于下半年计划，万达电影表示，2019年下半年，万达电影将继续加强资源整合和各板块间业务合作，努力完成经营目标。

院线放映方面，公司将通过进一步整合资源，加大营销力度，持续费用管控，对各品牌、各地域、各层级影城实现差异化管理，不断提升影城经营管理水平，增强核心竞争能力。

【土地动态】

➤ 97 轮竞价 上海天弘置业 12.69 亿元竞得浙江绍兴商住地

（观点地产网）8月20日上午，浙江绍兴上虞区1宗商住地入市交易，经过97轮竞价，地块最终由上海天弘置业有限公司以成交总价12.69亿元竞得，成交楼面价6209元/平方米，溢价率12.9%。

上述地块编号为绍市自然告字[2019]26号，为上虞经济开发区[2018]J6号地块，出让面积9.29万平方米，建筑面积20.44万平方米，其中兼容商业建筑面积为5000至6000平方米。

该地块容积率大于2且小于2.2，起价11.24亿元，起始楼面价5500元/平方米。于同一天，浙江嘉兴经开区一宗宅地经过1轮报价，由嘉兴万屏置业有限公司（万科）以底价7.35亿元竞得，成交楼面价6500元/平方米，出让面积5.65万平方米。

➤ 上海 36.29 亿元挂牌青浦、金山 2 宗商住地块 9 月下旬出让

（观点地产网）近日，上海市招挂复合宅地、商住地各1宗，地块分别位于青浦区和金山区，总起价36.29亿元，总出让面积16.23万平方米，总建筑面积23.55万平方米。据了解，地块编号为201912001的地块，为青浦区赵巷镇业煌路南侧G2-02A、G2-02B的宅地，出让面积11.32万平方米，建筑面积14.7万平方米，容积率1.3。地块起价30.92亿元，楼面起价2.1万元/平方米，预计9月24日出让。该地块竞买人需要建设的住宅套数下限1344，地块要求自持建筑面积不低于15%用于租赁，且配建保障房性住房建筑面积占总住宅建筑面积5%以上。同时，地块竞买人需全装修住宅建筑面积应占总住宅建筑面积的100%以上，地块内中小套型住宅建筑面积不得低于该地块住宅总建筑面积的5%，计7360.73平方米以上。

➤ 信佳国际 9200 万收购公司前惠州厂房土地 并转为商业及住宅用途

（观点地产网）8月16日，信佳国际集团有限公司发布公告称，其拥有90%权益的间接附属公司惠州佳宜富与惠州市自然资源局订立土地转让合约，据此，惠州市自然资源局同意转让及惠州佳宜富同意收购信佳国际前惠州厂房所在地的土地使用权（商业及住宅用途），代价为人民币9200万元。公告称，上述代价实际为信佳国际将该土地用途由工业转为商业及住宅用途而应付的地价。据了解，该土地位于惠州仲恺高新区惠环街道ZKA-008-01号地块的国有土地，总面积为9806平方米。根据土地转让合约获批的该土地乃用作商业及住宅用途。授出该土地用作商业用途的土地使用权期限为交付日期起计40年，而用作住宅用途的土地使用权期限为交付日期起计70年。信佳国际表示，该土地属广东省人民政府所批准“三旧改造计划”（即一项旧城镇、旧厂房、旧村庄改造计划）项下的项目土地改造范畴。因此，代价由当局根据《惠州市「三旧」改造用地协议出让缴交土地出让金办法》厘定。公司于决定是否同意当局厘定代价时，已考虑该土地周边地区的地价、中国当前物业市况及该土地的发展潜力。

典型城市 8 月 20 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	8.19		8.20		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	210	2.45	156	1.90	2321	28.67	-42%	-35%
	商品住宅	上海	232	2.01	225	1.89	3186	27.18	-18%	-23%
	商品住宅	广州	191	2.04	214	2.43	3833	40.77	5%	3%
	商品住宅	深圳	76	0.73	87	0.80	2057	19.22	-12%	-14%
二线城市	商品住宅	南京	211	2.25	282	3.39	3671	40.86	-54%	-55%
	商品住宅	成都	557	6.94	553	6.92	8739	103.65	-22%	-21%
	商品住宅	武汉	459	5.05	639	7.09	11686	131.23	-27%	-24%
	商品住宅	杭州	230	2.79	182	2.37	3803	46.25	-13%	-14%
	商品住宅	苏州	185	2.29	209	2.62	4173	50.06	-34%	-38%
	商品住宅	南宁	121	1.32	152	1.56	4342	47.63	-40%	-39%
	商品住宅	青岛	301	3.53	423	4.85	5809	69.98	-17%	-16%
	商品住宅	福州	91	0.88	74	0.74	1352	13.48	-5%	-6%
	商品住宅	温州	355	4.49	310	3.74	3160	39.00	11%	15%

(续上表) 典型城市 8 月 20 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	8.19		8.20		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	154	1.73	183	2.06	2509	28.18	-8%	-9%
	商品住宅	惠州	49	0.56	78	0.94	1325	16.22	7%	14%
	商品住宅	扬州	58	0.78	66	0.88	1053	13.98	-3%	-2%
	商品住宅	汕头	53	0.67	27	0.35	700	8.87	-18%	-17%
	商品住宅	江门	15	0.17	20	0.22	171	1.98	-29%	-29%
	商品住宅	泰安	98	1.23	43	0.57	1584	19.36	-6%	-4%
	商品房	连云港	283	3.16	206	2.38	3467	37.99	163%	149%
	商品住宅	肇庆	142	1.55	—	—	142	1.55	-44%	-47%
	商品住宅	韶关	46	0.57	44	0.49	951	10.11	223%	180%
	商品住宅	莆田	43	0.48	31	0.36	667	8.14	-55%	-58%
	商品住宅	廊坊	46	0.46	25	0.24	624	6.20	-13%	-15%
	商品住宅	南平	19	0.18	16	0.16	223	2.10	45%	41%
	商品住宅	梧州	20	0.21	54	0.60	713	8.09	-15%	-13%
	商品房	舟山	54	0.47	33	0.33	626	5.29	25%	28%
	商品住宅	建阳	11	0.12	9	0.10	160	1.77	19%	18%

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