



易居企业集团·克而瑞

8月6日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.66	6.33
上海	1.89	5.99
广州	1.72	7.85
深圳	1.04	5.12

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	6.24	109.68
深圳	2.44	59.27
杭州	0.20	44.00
南京	3.41	66.05

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 上海人才落户实现“一网通办”
- “组合拳”破解商务楼垃圾分类难
- 深挖存量潜力打造土地整备“龙华方案”
- 多面承压 商业地产面临集体突围
- 区域金融改革绘制新蓝图

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

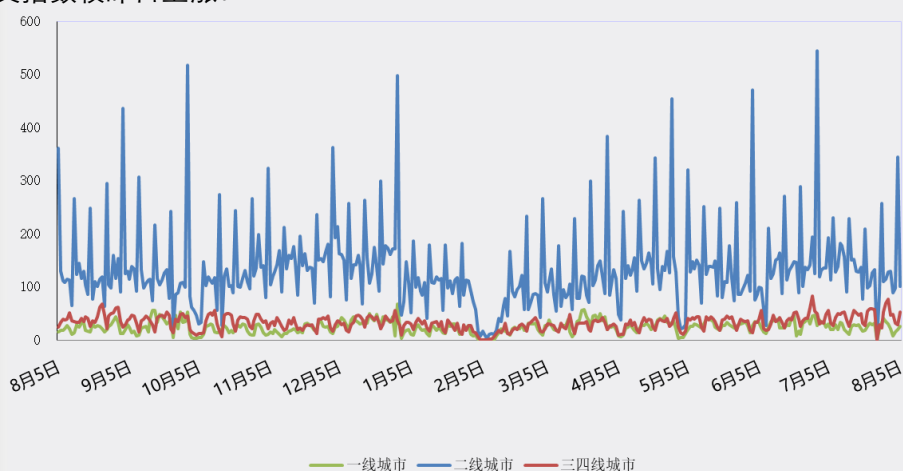
一、三线城市成交指数上涨

区域金融改革绘制新蓝图

一线城市成交指数：26.02 / 二线城市成交指数：101.51 / 三线城市成交指数：52.59

市场——一、三线城市成交指数上涨，北京上涨30.31%

8月5日，一线城市成交指数为26.02，环比上涨7.05%，北京上涨30.31%；二线城市成交指数为101.51，环比下跌242.44%，杭州下跌36.22%；三线城市成交指数为52.59，环比上涨23.55%，汕头上涨124.37%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——上坤置业3.5亿摘佛山南海丹灶一宗商住地 溢价率18.14%

8月5日，上坤置业有限公司、深圳坤樾投资有限公司以3.5亿元竞得佛山南海一宗2.48万平方米的商住地，溢价率18.14%。在长达90分钟的竞拍过程中共进行了19轮报价，最终花落上坤。该地块位于南海区丹灶镇大金智地金智二路北侧地段，东临美的翰湖苑，西侧紧挨翰林湖农业公园。地块出让面积2.48万平方米，最大容积率为2.0。地块起价2.98亿元，楼面起价6000元/平方米，上限价7.59亿元，上限楼面价15300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
佛山	-	商住	-	3.5	-	18.14%

政策——区域金融改革绘制新蓝图

作为金融供给侧改革的“探路者”，区域金融改革正酝酿升级。8月5日，记者从国务院政策例行吹风会上获悉，央行将深入推动区域金融改革，将已形成的可复制的经验加快向更大范围推广。

下一步，普惠金融试点将扩围，绿色金融标准将出台落地，金融支持粤港澳大湾区互联互通、上海国际金融中心建设等重大区域发展战略举措将加速推进。同时，监管还将更加注重压实地方责任，建立动态调整的区域金融改革工作机制，形成“有进有退”的良性机制。

【企业动态】

➤ 首创置业前7月签约金额445.8亿元 同比增近两成

（观点地产网）8月5日，首创置业股份有限公司发布了2019年7月未经审核的销售业绩。数据显示，7月份，首创置业实现签约金额约40.3亿元，同比增长176.02%；签约面积约12.1万平方米。

据了解，按地区分，7月份，京津沪地区地区实现签约金额34.1亿元，签约面积7.7万平方米；其他地区实现签约金额6.2亿元，签约面积4.4万平方米。具体而言，北京占签约金额的52%、上海占15%、天津占14%、昆山占5%、沈阳占3%、成都占2%、重庆2%、澳洲占2%、其他占5%。截止2019年7月底，首创置业累计签约金额约445.8亿元，同比增长18.8%；累计实现签约面积约174.9万平方米，同比增长17.4%；同时，尚有认购未换签金额约10亿元正在办理换签手续。土地投资方面，7月份，首创置业新获天津市津南项目，该项目位于天津市津南区辛庄镇，紧邻首创悦山郡项目，规划地上建筑面积16.9万平方米。

➤ 北京通州富力中心C01栋写字楼30亿出售 刷新年内同类交易额

（观点地产网）戴德梁行8月5日公布，其成功协助一家长期投资者收购北京城市副中心超甲级写字楼——通州富力中心C01栋，总交易额逾人民币30亿元。买方未透露。资料显示，通州富力中心总体量约63万平方米，位于北京城市副中心运河商务区，是距离北京市政府最近的综合体，未来将建成核心区南段新地标。同时，该项目也是北京唯一拥有河景的CBD，配有集中型购物中心，北京市政府已于2019年1月入驻。据了解，此次成交的通州富力中心C01栋，属于通州富力中心的办公部分，总建筑面积约6万平方米，是LEED金级标准超甲级写字楼。

同时，根据《北京城市总体规划（2016-2035年）》，运河商务区是承载中心城区商务功能疏解的重要载体，未来将建成以金融创新、互联网产业、高端服务为重点的综合功能片区，承载服务京津冀协同发展的金融功能。

➤ 金地上半年股东净利润达36.32亿元 同比增长52%

（观点地产网）8月5日，金地（集团）股份有限公司发布了2019年半年度业绩预增公告。公告显示，经初步预算，金地集团预计2019年1-6月实现归属上市公司股东净利润与上年同期相比，将增加约12.37亿元，同比增加52%。同时，归属于上市公司股东扣除非经常性损益的净利润与上年同期相比，将增加约12.53亿元，同比增加54%。据悉，2018年同期，金地集团归属于上市公司股东的净利润约23.95亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润约23.33亿元。据此计算，2019年1至6月，金地集团归属于上市公司股东的净利润为36.32亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为35.86亿元。

【土地动态】

➤ 蓝光发展 7 月共新增 2 宗地块 总成交价 11.91 亿元

(观点地产网) 8 月 5 日, 四川蓝光发展股份有限公司发布了 2019 年 7 月新增项目情况简报。报告显示, 蓝光发展 7 月共新增 2 宗房地产项目, 总成交价约 11.91 亿元, 总土地面积 141.74 亩。据了解, 蓝光发展下属全资子公司西安和骏置业有限公司通过收购方式取得位于咸阳兴平市咸兴路南侧, 汉武大道西侧的 2015-9 号宗地。该地块土地面积约为 71.27 亩, $1 < \text{容积率} \leq 3$, 为其他普通商品住房用地, 项目交易总对价为 1.07 亿元, 目前本公司已取得该项目 80% 的权益。

此外, 蓝光发展下属全资子公司福州蓝盛置业有限公司竞得位于福州市晋安区横屿路北侧、福光路西侧横屿 K05 地块。该地块土地面积约为 70.47 亩, $1 < \text{容积率} \leq 2.2$, 为住宅用地、公共管理与公共服务(幼儿园)用地, 项目成交总价为 10.84 亿元, 目前该公司拥有该项目 100% 的权益。

➤ 上海 38.12 亿元挂牌新江湾一宗宅地 9 月 10 日出让

(观点地产网) 近日, 上海市土地交易市场挂牌出让杨浦区新江湾社区一宗宅地, 总起价 38.12 亿元, 楼面起价 5.25 万元/平方米, 预计出让时间为 9 月 10 日。上述地块编号为 201910601 号, 其四至为: 东至江湾城路, 南至 B2-04 公共绿地, 西至 B2-02、B2-03 地块, 北至国晓路, 土地总面积 45381.8 平方米, 容积率 1.6。

根据出让文件要求, 该地块规划地上建筑面积 7.26 万平方米, 其中自持面积需占 15%, 保障房面积需占 5%。同时, 竞得人需配建公共服务配套设施 7261 平方米, 配建绿地 2807 平方米。8 月 2 日早前报道, 上海静安区挂牌 1 宗商办用地, 出让面积 2173 平方米, 地块起价 2.91 亿元, 楼面起价达 65300 元/平方米, 预计 9 月 6 日出让。

➤ 苏州常熟挂牌 1 宗商住地 总起价 14.58 亿

(观点地产网) 8 月 2 日, 苏州常熟市自然资源和规划局挂牌 1 宗商住用地, 地块起价 145750 万元, 楼面起价 8890.47 元/平方米, 预计 9 月 3 日出让。

据了解, 该地块位于常熟南部新城沈青路西侧、规划庙港路北侧, 出让面积 74518 平方米, 容积率 2-2.2, 建筑面积 163939.6 平方米, 市场指导楼面价 9213.76 元/平方米, 网上中止楼面价 10135.14 元/平方米。

值得注意的是, 据出让公告规定, 该地块的住宅区域用地面积不大于 7 公顷, 竞得人不得建设带有私家花园的低层独立式住宅的别墅类房地产开发项目。住宅地块建成后可以分割销售或分割转让; 商服地块建成后不得分割销售或分割转让。规划保留的商务办公建筑面积约为 8361.47 平方米, 保留的地上建(构)筑物评估值 29894033 元由竞得人向财政专户另行缴纳。

典型城市 8 月 05 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	8.04		8.05		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	166	2.04	246	2.66	573	6.33	-67%	-63%
	商品住宅	上海	68	0.50	218	1.89	731	5.99	-50%	-55%
	商品住宅	广州	169	1.71	161	1.72	765	7.85	11%	0%
	商品住宅	深圳	115	1.08	113	1.04	534	5.12	-14%	-15%
二线城市	商品房	重庆	—	79.85	—	—	—	79.85	—	—
	商品住宅	南京	16	0.18	145	1.53	988	10.90	-38%	-42%
	商品住宅	成都	82	0.83	787	9.50	2193	25.28	-27%	-28%
	商品住宅	武汉	488	5.42	460	5.17	2755	30.85	-43%	-42%
	商品住宅	杭州	211	2.57	123	1.64	1210	14.59	-34%	-33%
	商品住宅	苏州	169	2.02	331	3.93	1033	12.47	-42%	-46%
	商品住宅	南宁	244	2.57	—	—	899	9.40	-49%	-44%
	商品住宅	青岛	128	1.50	288	3.60	1178	14.38	-37%	-35%
	商品住宅	福州	41	0.45	79	0.76	301	2.90	-42%	-42%
	商品住宅	温州	179	2.08	189	2.28	658	7.97	42%	43%

(续上表) 典型城市 8 月 05 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	8.04		8.05		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	87	0.91	77	0.88	525	5.80	-11%	-13%
	商品住宅	惠州	30	0.35	65	0.85	289	3.63	94%	116%
	商品住宅	扬州	25	0.33	93	1.20	309	4.04	43%	47%
	商品住宅	汕头	23	0.29	51	0.64	171	2.10	-19%	-20%
	商品住宅	泰安	121	1.46	99	1.22	529	6.29	-3%	-4%
	商品房	连云港	46	0.55	283	3.31	768	9.08	—	—
	商品住宅	韶关	50	0.49	64	0.62	262	2.69	—	—
	商品住宅	莆田	26	0.35	48	0.56	172	2.21	-78%	-78%
	商品住宅	廊坊	8	0.08	43	0.41	183	1.77	33%	26%
	商品住宅	南平	15	0.15	21	0.19	71	0.66	61%	50%
	商品住宅	梧州	8	0.09	22	0.24	164	1.84	28%	29%
	商品房	舟山	14	0.08	23	0.16	96	0.81	-28%	-22%
	商品住宅	建阳	7	0.08	8	0.09	29	0.33	-3%	-2%

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