



易居企业集团·克而瑞

9月24日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.99	62.09
上海	2.43	53.06
广州	3.55	65.25
深圳	1.89	37.34

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	6.65	110.25
深圳	3.03	56.94
杭州	2.78	58.01
南京	4.72	75.33

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 8月70城商品住宅销售价格稳中略涨
 - 建立科学考评机制 深化商事制度改革
 - 都市男女婚房偏好：44%接受租房结婚
 - 十八亿亩耕地红线必须严防死守
 - 政策劲风激活新型消费“一池春水”
- 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

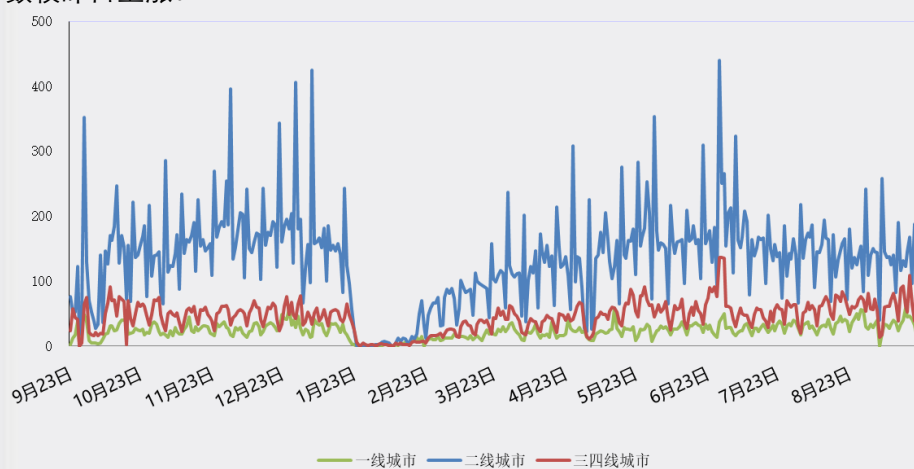
二、三线城市成交指数上涨

东莞收紧公积金政策！

一线城市成交指数：38.63 / 二线城市成交指数：146.18 / 三线城市成交指数：73.13

市场——二、三线城市成交指数上涨，武汉上涨20.39%

9月23日，一线城市成交指数38.63，环比下跌2.54%，北京下跌39.47%；二线城市成交指数为146.18，环比上涨5.49%，武汉上涨20.39%；三线城市成交指数为73.13，环比上涨3.66%，江门上涨67.18%。二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——313轮竞价、溢价率236% 德信7.1亿元夺江苏徐州宅地

9月23日，江苏徐州市自然资源和规划局出让1幅地块。经过一下午，313轮的竞价，最终由徐州锦珩企业管理有限公司（德信）以7.084亿元竞得中天仕名东路以北地块，楼面价4718元/平方米，溢价率235.82%。出让公告显示，2020-20号中天仕名东路以北地块，北至沈大路，西至中天仕名东路，土地面积5.56万平方米，建筑面积约15.02万平方米，用途为住宅/城镇住宅用地，起始价为3亿元，起始楼面价2000.55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
徐州	2020-20	住宅	15.02	7.1	4718	236%

政策——东莞收紧公积金政策！下调贷款额度、还堵住这一漏洞！

东莞市住房公积金管理委员会官网发布《关于调整部分住房公积金贷款和提取规定的通知》，通知称，调整公积金最高贷款额度，首套房最高贷款额度由120万元调整为90万元；二套房最高贷款额度由80万元调整为50万元。其表示，截至8月底，东莞市公积金结余资金比上年底出现-28%的历史性负增长，个贷率从去年同期72.95%持续攀升至87.69%，上升了近15个百分点，已超出85%的流动性预警警戒线，8月市住房公积金管理中心已发出一级预警。通知还称，增加购买外市二手房申请提取的条件。

【企业动态】

➤ 富力地产 H 股全流通获批 将于 9 月 29 日起于联交所上市

（观点地产网）9 月 23 日，广州富力地产股份有限公司发布有关 H 股全流通获联交所授出上市批准的公告。

富力地产宣布，联交所已于 2020 年 9 月 23 日授出 2,207,108,944 股 H 股(即根据转换并上市项下可转换之境内未上市股份最高数目)上市及准许买卖的批准。目前，李思廉持有转换 H 股数量为 1,045,092,672 股，于转换并上市完成后占本公司已发行 H 股的 29.9%；张力持有转换 H 股数量为 1,005,092,672 股，于转换并上市完成后占本公司已发行 H 股的 28.75%。此外，吕劲、周耀南、朱玲、张量、廖冬芬、陈量暖、肖鲁江及张昕于转换并上市完成后占公司已发行 H 股的比例分别为 1%、0.66%、0.66%、0.57%、0.57%、0.57%、0.23%及 0.23%。转换并上市完成后，富力地产的股本架构为，境内未上市股份为 0，H 股由本公告日的 1,288,258,400 股增加至 3,495,367,344 股，占比 100%。

➤ 招商蛇口发行股份、债券购买南油集团 24%股权获证监会无条件通过

（观点地产网）9 月 23 日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布公告表示，中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开 2020 年第 42 次工作会议，对招商蛇口发行股份、可转换公司债券购买资产事项进行了审核。根据证监会会议审核结果，招商蛇口发行股份、可转换公司债券购买资产事项获得无条件通过。经向深交所申请，招商蛇口股票自 2020 年 9 月 24 日（星期四）开市起复牌。招商蛇口表示，目前，公司尚未收到中国证监会出具的正式核准文件，公司将在收到中国证监会相关核准文件后及时履行信息披露义务。招商蛇口目前正在筹备购买深圳市南油（集团）有限公司 24%股权。根据最新方案，招商蛇口将通过发行股份、可转换公司债券的方式支付对价。

➤ 中办、国办：调整完善土地出让收入使用范围 优先支持乡村振兴

（观点地产网）9 月 23 日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。土地出让收入是地方政府性基金预算收入的重要组成部分。长期以来，土地增值收益取之于农、主要用之于城，有力推动了工业化、城镇化快速发展，但直接用于农业农村比例偏低，对农业农村发展的支持作用发挥不够。为深入贯彻习近平总书记关于把土地增值收益更多用于“三农”的重要指示精神，落实党中央、国务院有关决策部署，拓宽实施乡村振兴战略资金来源，现就调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴提出意见。在总体目标上，《意见》指出，从“十四五”第一年开始，各省（自治区、直辖市）分年度稳步提高土地出让收入用于农业农村比例；到“十四五”期末，以省（自治区、直辖市）为单位核算，土地出让收益用于农业农村比例达到 50%以上。

➤ 碧桂园 12.24 亿元竞得苏州太仓一宗宅地 楼面价 8712 元/平

(观点地产网) 9 月 23 日, 江苏苏州市太仓市以挂牌方式成功出让一宗住宅用地。经过 101 轮竞价, 太仓团溪碧桂园房地产开发有限公司以 12.24 亿元竞得, 楼面价 8712 元/平方米, 溢价率 8.9%。该地块编号为 2020-WG-29, 位于城厢镇规划支一路以南、弇山小学以西、弇山路以北, 出让面积 61065.7 m², 起始价 11.24 亿元, 竞买保证金 2.25 亿元。

当日, 碧桂园还在广东惠州、云南昆明拿下地块, 其中惠东碧桂园房地产开发有限公司间接控股子公司惠州市恺旋置业有限公司以起始价 3.24 亿元拿下惠州仲恺高新区陈江街道大陂村地块, 为城市更新地块(二期项目), 折合楼面价约 1250 元/平方米。此外, 云南昆明嵩明编号为 SM-J2011(201)-16-D1 宗地拍卖成功, 由云南碧桂园房地产开发有限公司以 9500.99 万元拍得。

➤ 万达 6.8 亿元竞得天津静海区 2 宗地块 溢价率 40%

(观点地产网) 9 月 23 日, 天津市静海区 2 宗商住地块打包出让, 最终万达以总价 6.8 亿元摘得编号为津静(挂) 2020-10 号、津静(挂) 2020-12 号, 折合商住楼面价约 6830 元/平方米, 溢价率 40%。10 号地块位于静海区瑞和道西侧、支路二南侧, 规划用地面积 10084.7 平方米, 为商服、文化设施用地, 容积率≤1.5, 起始价为 4640 万元, 折合楼面价为 3067 元/平方米。12 号地块位于静海区旭华道东侧、北丰路南侧, 规划用地面积为 46906.3 平方米, 为二类居住用地, 容积率为 1.0-1.8, 起始价为 44020 万元, 上述这两宗地块合并出让起始总价为 4.866 亿元。市场消息称, 本场土拍参与的房企有中骏、中南、新城、万达。

另于 9 月 9 日, 万达还以 24.823 亿元、自持租赁住房建筑面积 7000 平方米夺得两宗位于静海主城区捆绑商住地块, 折合商住综合楼面价 6296 元/平方米。

➤ 古龙、海翼 7.3 亿元分食福建龙海两宗商住地

(观点地产网) 9 月 23 日, 福建龙海出让两宗地块, 成交总价 7.3 亿元, 竞得人分别为古龙、海翼。古龙 3.75 亿元竞得龙 2020P12 地块, 成交楼面价约 3232 元/平方米, 溢价率 11.3%。地块位于龙海市海澄镇月港片区, 月港大道南侧, 土地用途为住宅、商服用地。地块出让面积 44620 平方米, 计容建筑面积 116012 平方米, 容积率 2.6, 建筑密度 30%, 绿地率 30%, 建筑限高 80 米。此外, 海翼以总价 3.55 亿元竞得龙 2020P13 地块, 成交楼面价约 3060 元/平方米, 溢价率 9.6%, 这也是海翼首次进入福建龙海。

据悉, 地块位于龙海市海澄镇月港片区, 月港大道南侧, 土地用途为住宅、商服用地。地块出让面积 44619 平方米, 计容建筑面积 116009 平方米, 容积率 2.6, 建筑密度 30%, 绿地率 30%, 建筑限高 80 米。

典型城市 9 月 23 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	9.22		9.23		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	523	4.95	252	2.99	5661	62.09	11%	10%
	商品住宅	上海	271	2.36	269	2.43	6074	53.06	43%	44%
	商品住宅	广州	272	2.99	324	3.55	6023	65.25	-14%	-15%
	商品住宅	深圳	134	1.28	186	1.89	3733	37.34	15%	15%
二线城市	商品住宅	南京	301	3.10	211	2.38	3847	45.91	-27%	-25%
	商品住宅	成都	899	10.68	843	10.43	14439	177.34	-2%	-3%
	商品住宅	武汉	476	5.35	548	6.45	13442	155.78	1%	2%
	商品住宅	杭州	279	3.02	297	3.33	7874	88.37	-16%	-17%
	商品住宅	苏州	348	3.96	381	4.59	6021	70.39	17%	11%
	商品住宅	青岛	560	6.52	527	6.18	9087	105.46	4%	2%
	商品住宅	福州	338	2.77	315	2.49	3824	32.19	86%	69%
	商品房	宁波	287	3.33	367	4.22	6844	78.85	27%	29%
	商品住宅	温州	367	4.42	442	5.39	4677	55.57	-15%	-8%
	商品住宅	泉州	18	0.23	25	0.32	4566	56.07	416%	416%

(续上表) 典型城市 9 月 23 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	9.22		9.23		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	216	2.41	269	2.82	3651	42.63	-30%	-29%
	商品住宅	惠州	61	0.86	75	0.90	1548	19.03	-14%	-14%
	商品住宅	扬州	135	1.68	82	1.04	572	7.01	—	—
	商品住宅	江门	20	0.22	30	0.36	405	4.75	-14%	-15%
	商品住宅	泰安	106	1.39	86	1.03	2024	25.92	29%	36%
	商品房	连云港	221	2.41	225	2.14	4403	49.37	11%	10%
	商品住宅	肇庆	123	1.37	142	1.56	4001	44.52	281%	277%
	商品房	南充	109	1.05	160	1.50	2358	20.57	15%	24%
	商品房	舟山	32	0.29	49	0.49	552	5.44	-13%	-13%

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。