



易居企业集团·克而瑞

11月12日

【昨日新房成交】单位：万平方米

| 城市 | 成交 | 本月累计 |
|----|------|-------|
| 北京 | 2.91 | 28.10 |
| 上海 | 2.60 | 22.33 |
| 广州 | 3.64 | 22.06 |
| 深圳 | 2.87 | 22.85 |

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 | 7.00 | 51.84 |
| 深圳 | 2.03 | 15.79 |
| 杭州 | — | 18.69 |
| 南京 | 3.97 | 35.46 |

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 11个市县先行启用存款保险标识
- 国务院要求加强财政民生支出保障
- 百城去库存半年考：三四线城市压力大
- 京津冀协同发展脚步越来越快
- “两区”金融政策将加快落地北京

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：胡璞杰 顾凡迪

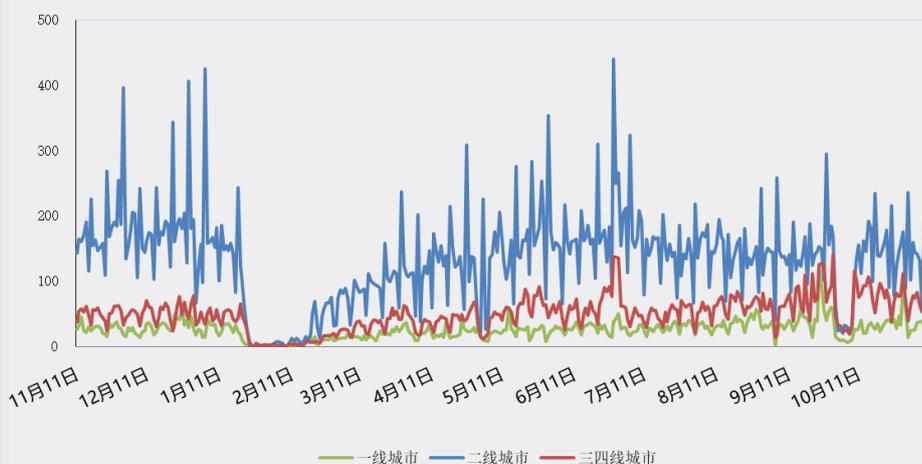
一、二线城市成交指数上涨

货币政策仍须以稳为主

一线城市成交指数：42.76 / 二线城市成交指数：127.83 / 三线城市成交指数：54.54

市场——一、二线城市成交指数上涨，深圳上涨67.89%

11月11日，一线城市成交指数42.76，环比上涨15.32%，深圳上涨67.89%；二线城市成交指数为127.83，环比上涨5.89%，苏州上涨12.53%；三线城市成交指数为54.54，环比下跌18.85%，泰安下跌35.34%。一、二线城市成交指数较昨日上涨。



土地——德信底价2.36亿摘温州乐清一宗商住地

11月11日，温州乐清市出让一宗商住用地。仅经过了一轮竞价，该地块便被德信以底价23550万元竞得，楼面价为4184元/平方米。

该地块名称为乐清市人民政府公开出让地块〔2020〕034号（城南街道宋竹社区盖竹），出让面积为1.61万平方米，容积率为3.5，建筑面积约为5.63万平方米。资料显示，拿下该地块的是德信旗下子公司乐清德信房地产开发有限公司。

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 |
|----|-----------|------|------|------|------|-----|
| 乐清 | 〔2020〕034 | 商住 | 5.63 | 2.36 | 4184 | - |

政策——货币政策仍须以稳为主

今年以来，稳健的货币政策更加灵活适度、精准导向，根据疫情防控和经济社会发展不同阶段的特点，把握好调控的力度、节奏和重点，取得了显著成效。前10月，广义货币（M2）和社会融资规模增速均明显高于上年，融资成本显著降低，有力支持了实体经济发展。国际货币基金组织预测，今年我国将成为主要经济体中唯一正增长的国家。当前，新冠肺炎疫情对我国经济冲击的高峰已经过去，但是我们面临的国际形势仍然复杂严峻，不确定性仍然较多。货币政策仍须继续以稳为主，以政策的确定性应对高度不确定性。

【企业动态】

➤ 富力发行 3.6 亿美元 12.375%优先票据

(观点地产网) 11 月 12 日, 广州富力地产股份有限公司发布公告称, 其间接全资附属公司怡略有限公司将发行 2022 年到期(除非根据票据条款提早赎回)本金额 3.6 亿美元 12.375%优先票据。于 2020 年 11 月 11 日, 发行人、富力地产、富力香港及其他附属公司担保人与瑞信、高盛(亚洲)、中信银行(国际)、德意志银行、海通国际、香江金融及 J.P.Morgan 就票据发行订立认购协议。票据将由富力香港、其他附属公司担保人及任何未来合营附属公司担保人以共同及个别基准提供无条件及不可撤销担保。就票据发行而言及为协助发行人及富力香港履行彼等各自于票据项下责任, 公司将订立维好契约及股权购买承诺。票据将自 2020 年 11 月 18 日(包括该日)起按年利率 12.375%计息, 自 2021 年 5 月 18 日开始于每年 5 月 18 日及 11 月 18 日支付。

➤ 万达商管下调中票发行金额 从 42.5 亿降至 25 亿元

(观点地产网) 上清所 11 月 11 日披露信息显示, 大连万达商业管理集团股份有限公司于今年 11 月 6 日-9 日于公司 2020 年度第五期中期票据的相关发行文件, 拟采用发行金额动态调整机制, 基础发行规模 20 亿元, 发行金额上限为 42.5 亿元, 期限为 2+1 年。在本次公告中, 根据目前申购情况, 经与簿记管理人协商一致, 现决定调整大连万达商业管理集团股份有限公司 2020 年度第五期中期票据发行金额为 25 亿元。

万达商管于 11 月 6 日公告称, 公司作为发行人拟发布 2020 年度第五期中期票据, 基础发行规模为人民币 20 亿元、发行金额上限为人民币 42.5 亿元、期限为 2+1 年, 票面利率未定。关于募资用途, 万达商管表示, 发行人将于注册有效期内根据发行计划发行待偿还余额不超过 42.5 亿元的中期票据。本期中期票据发行拟募集资金 42.5 亿元, 拟全部用于偿还大连万达商业地产股份有限公司 2015 年度第二期中期票据。

➤ 蓝光嘉宝服务 H 股全流通完成

(观点地产网) 11 月 11 日, 四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司发布公告称, 已完成 H 股全流通。于 2020 年 10 月 23 日, 蓝光嘉宝服务已取得批准 127,628,860 股转换 H 股上市及交易的上市批准。

转换 H 股的股票已于 2020 年 11 月 11 日寄发予公司相关股东, 而转换 H 股将于 2020 年 11 月 12 日上午九时正起开始在联交所上市。公告指出, 对于中国境内居民身份的转换 H 股持有人, 彼等须于完成相关程序后方可进行转换 H 股交易。本次转换及上市将涉及总共 17 名参与未上市内资股持有人, 彼等将于转换及上市后持有蓝光嘉宝服务已发行 H 股总数约 72.1%。

➤ 苏州 39.8 亿挂牌 5 宗地块 预计 12 月 11 日出让

(观点地产网) 11 月 11 日, 苏州新挂牌 5 宗地块, 包括了两宗住宅用地和三宗商业用地, 总起拍价为 39.8 亿元, 12 月 11 日出让。据了解, 该 5 宗地块编号为苏地 2020-WG-59 号、苏地 2020-WG-74 号至 77 号。

其中, 59 号地块和 74 号地块为住宅用地。该两宗地的土地面积分别约为 7.15 万平方米和 5.31 万平方米, 起拍价为 22.72 亿元和 14.83 亿元, 楼面价为每平方米 1.49 万、1.40 万。出让规定地块内住宅为全装修成品住宅, 两宗地块的住宅装修成本分别不低于 1500 元/平方米和 2000 元/平方米。75 号-77 号地块则为商业用地, 其中, 76 号和 77 号均为商业、旅馆用地。三宗地块土地面积依次为 2.23 万平方米、5964 平方米和 6681 平方米, 起拍价格分别为 1.44 亿元、0.34 亿元和 0.48 亿元。

➤ 天津渤龙湖科技园挂牌两宗商住地 总起价 4.4 亿元

(观点地产网) 11 月 10 日, 天津滨海高新区渤龙湖科技园两宗商住地块挂牌, 总起始价为 4.422 亿元, 将于 12 月 9 日摘牌出让。

资料显示, 该两宗地块为津滨高(挂) 2020-11 号地块和津滨高(挂) 2020-12 号地块。其中, 11 号地块总占地面积 47367 平方米, 建筑面积约为 71050.8 平方米, 挂牌起始价为人民币 2.133 亿元, 折合楼面价为 3002 元/平方米。容积率为 1.0-1.5, 绿地率不小于 40%, 建筑密度不大于 45%, 建筑限高为 27 米。12 号地块总占地面积 54490 平方米, 建筑面积 78066 平方米, 挂牌起始价为人民币 2.289 亿元, 折合可售楼面价为 3099 元/平方米。住宅地块出让土地面积为 49248.5 平方米, 容积率为 1.0-1.5, 绿地率不小于 40%, 建筑密度不大于 45%, 建筑限高 27 米。

➤ 雅居乐 21.96 亿摘昆明官渡区 171 亩商住用地

(观点地产网) 11 月 11 日, 雅居乐旗下昆明雅景房地产开发有限公司在“昆明市官渡区小板桥街道办事处三宗国有土地使用权及地上附着物”项目公开竞价中, 以最高应价胜出, 成交价 21.96 亿元。资料显示, 本次雅居乐竞得的 A3、A4、A5 地块使用权及地上附着物, 原为云青花园未开发的二期约 171 亩地, 其中含 39 亩商业用地和 132 亩住宅用地, 可建面积 36.61 万平方米, 由此测算, 雅居乐所拍下土地的综合楼面价已达 6275 元/平米。由于此前云青花园一期曾长期停工, 二期也就一直未启动开发。据观点地产新媒体了解, 云青花园总占地面积约 297 亩, 共分为 5 个开发地块, 由云南青峰房地产开发, 作为青海省政协老干部疗养小区在 2012 年亮相启动。2015 年一期 A1、A2 地块建设至封顶后意外停工, 2019 年 6 月, 青海省政协办公厅、绿城资产管理集团有限公司、浙江绿城佳园建设工程管理有限公司、云南青峰房地产开发有限责任公司四方共同签署《合作框架协议书》, 宣布由绿城接手代建, 并于 2019 年完成竣工交付。

典型城市 11 月 11 日成交情况表 单位: 万平方米

| 分类 | 数据类型 | 城市 | 11.10 | | 11.11 | | 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 | 265 | 3.03 | 240 | 2.91 | 2408 | 28.10 | 714% | 627% |
| | 商品住宅 | 上海 | 328 | 2.97 | 280 | 2.60 | 2617 | 22.33 | 74% | 74% |
| | 商品住宅 | 广州 | — | — | 353 | 3.64 | 2241 | 22.06 | 16% | 8% |
| | 商品住宅 | 深圳 | 172 | 1.71 | 287 | 2.87 | 2298 | 22.85 | 191% | 200% |
| 二线城市 | 商品住宅 | 南京 | 288 | 3.42 | 135 | 1.47 | 3259 | 37.07 | 100% | 107% |
| | 商品住宅 | 成都 | 892 | 10.65 | 839 | 9.70 | 5763 | 69.11 | — | — |
| | 商品住宅 | 武汉 | 617 | 7.17 | 895 | 9.97 | 7152 | 81.13 | 99% | 102% |
| | 商品住宅 | 苏州 | 211 | 2.62 | 251 | 2.95 | 2027 | 25.50 | 84% | 76% |
| | 商品住宅 | 青岛 | 326 | 3.90 | 432 | 5.27 | 3552 | 41.90 | 83% | 89% |
| | 商品住宅 | 福州 | 103 | 1.45 | 60 | 0.61 | 981 | 10.20 | 107% | 126% |
| | 商品房 | 宁波 | 375 | 4.42 | 500 | 5.30 | 2500 | 28.57 | -16% | -16% |
| | 商品住宅 | 温州 | 181 | 2.17 | 201 | 2.26 | 2519 | 28.98 | -23% | -20% |
| | 商品住宅 | 泉州 | 75 | 0.92 | — | — | 1103 | 13.28 | 136% | 130% |

(续上表) 典型城市 11 月 11 日成交情况表 单位: 万平方米

| 分类 | 数据类型 | 城市 | 11.10 | | 11.11 | | 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 | 133 | 1.49 | 171 | 1.96 | 1987 | 21.69 | 76% | 81% |
| | 商品住宅 | 惠州 | 212 | 2.44 | 159 | 1.72 | 2060 | 22.95 | 276% | 271% |
| | 商品住宅 | 扬州 | 140 | 1.70 | — | — | 734 | 9.03 | 81% | 69% |
| | 商品住宅 | 江门 | 12 | 0.19 | 14 | 0.18 | 142 | 1.70 | -8% | -5% |
| | 商品住宅 | 泰安 | 129 | 1.47 | 77 | 0.95 | 1049 | 12.13 | 11% | 16% |
| | 商品房 | 连云港 | 209 | 2.51 | — | — | 1762 | 20.60 | 31% | 29% |
| | 商品住宅 | 肇庆 | 135 | 1.47 | 119 | 1.33 | 1071 | 11.82 | -23% | -24% |
| | 商品住宅 | 莆田 | 48 | 0.63 | 49 | 0.60 | 445 | 5.72 | 3% | 4% |
| | 商品房 | 南充 | 89 | 0.75 | 112 | 0.87 | 978 | 7.53 | -13% | -26% |
| | 商品房 | 舟山 | 48 | 0.43 | 27 | 0.25 | 416 | 3.43 | 18% | 25% |

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。