



易居企业集团·克而瑞

09月01日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.25	48.16
上海	0.49	37.21
广州	2.83	40.35
深圳	0.61	22.28

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	6.47	99.13
深圳	1.13	23.42
杭州	1.19	37.11
南京	2.70	60.72

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 广州新一轮土拍将至，期待值拉满
- 远洋集团：1-8月交付2.3万套住宅
- 北京市挂牌2宗地，总起拍价18.6亿元
- 地产股开盘拉升
- 江苏：个人贷款“认房不认贷”

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 虞一帆

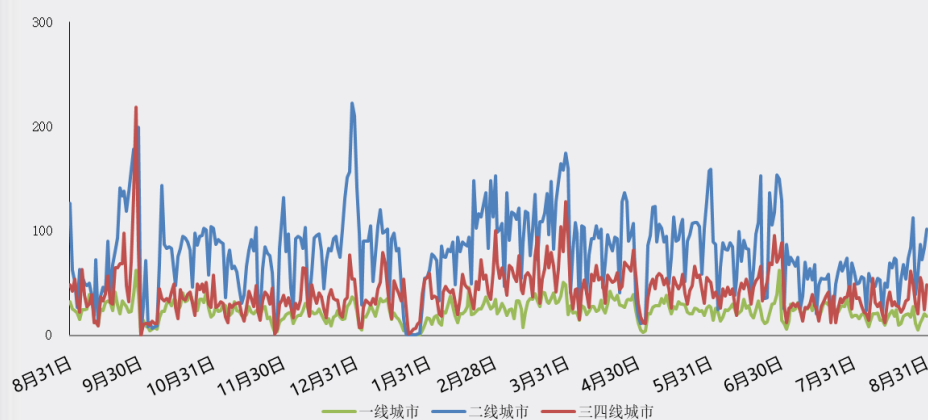
二、三线城市成交指数上涨

佛山：购买首套房“认房不认贷”

一线城市成交指数：18.39 / 二线城市成交指数：101.60 / 三线城市成交指数：48.44

市场—— 二、三线城市成交指数上涨，苏州上涨20.44%

08月31日，一线城市成交指数为18.39，环比下跌2.31%，上海下跌43.23%；二线城市成交指数为101.60，环比上涨17.13%，苏州上涨20.44%；三线城市成交指数为48.44，环比上涨23.79%，东莞上涨42.58%。二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地—— 中铁诺德&广州铁路地产15.25亿元拿下白云区国铁棠溪站地块

8月31日，广州白云区国铁棠溪站AB2805001地块竞价出让。

最终地块由中铁诺德城市投资有限公司、广州铁路地产置业有限公司以底价15.25亿元竞得。据了解，地块计容总建筑面积179438.89平方米，规划用地类型为铁路用地兼容商业用地B1，商务用地B2，交通枢纽用地S3，地块挂牌起始价152523万元，起拍楼面价约8500元/㎡（未扣除配建）。

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
广州	AB2805001	综合	17.9438	15.25	8500	0%

政策—— 佛山：购买首套房“认房不认贷” 当地无房最低首付2成

9月1日下午，佛山住建官方公众号发布标题为《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》推送。

《通知》内容提及，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在佛山市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。通知自2023年9月1日起施行。此政策出台后，以往在佛山市无房，但在地外有房贷，甚至是有2套以上未结清的，分别由首付3成和不予贷款调整为首付2成。

【企业动态】

➤ 恒大新能源汽车被强制执行 1.1 亿 累计被执行超 6.6 亿元

9月1日，恒大新能源汽车投资控股集团有限公司新增一则被执行人信息，执行标的1.1亿余元，涉及借款合同纠纷，执行法院为贵阳市花溪区人民法院。

获悉，恒大新能源汽车投资控股集团有限公司，成立于2019年1月，注册资本35亿美元，法定代表人为刘俊，由恒大新能源汽车控股有限公司、恒大恒驰新能源汽车有限公司共同持股。

目前，该公司存在多条被执行人信息，被执行总金额超6.6亿元，此外还存在限制消费令、失信被执行人和终本案件信息。

➤ 北辰地产预挂牌转让南京旭辰置业 51% 股权

9月1日，北京产权交易所显示，南京旭辰置业有限公司51%股权预披露挂牌转让，预披露公告期为20个工作日，预披露结束日期为2023年9月28日。转让方为北京北辰地产集团有限公司。

获悉，南京旭辰置业有限公司成立于2015年8月24日，法定代表人李建锋，注册资本5000万元，经营范围含房地产开发与经营、自有房屋租赁。根据企业股权结构显示，该公司由北京北辰地产集团有限公司持股51%，南京宁康投资管理有限公司持股49%。

2022年，该公司营业收入250.02万元，营业利润398.05万元，净利润296.31万元，资产总计12221.22万元，负债总计2450.85万元，所有者权益9770.37万元。

截至2023年07月31日，该公司营业收入0元，营业利润2.68万元，净利润2.12万元，资产总计10367.85万元，负债总计2395.36万元，所有者权益7972.5万元。

➤ 旭辉集团上半年盈转亏 归母净亏损 64.32 亿元

9月1日，旭辉集团股份有限公司发布公司债券中期报告。

获悉，2023年1-6月，旭辉集团录得总收入275.78亿元；归属于母公司股东的净利润为-64.32亿元，较上年同期转盈为亏，主要原因包括：2023年行业继续处于下行环境，整体经营情况不佳：(i)集团的房地产开发业务毛利率下跌；及(ii)信用减值损失和资产减值损失。

2023年1-6月，公司物业销售及相关服务业务收入为270.54亿元，占营业收入比例为98.10%，成本为227.87亿元，毛利率为15.77%；公司物业出租业务收入5.23亿元，占营业收入比例为1.90%，成本为1.69亿元，毛利率为67.64%。1-6月，旭辉集团的毛利率为16.76%，相比2022年1-6月的20.72%下降了3.96个百分点。主要是由于物业销售及相关服务板块的毛利率由2022年1-6月的20.03%下降到了15.77%。

【土地动态】

➤ 知识城集团 4.25 亿竞得广州黄埔区 2 宗商服地块

9月1日，广州黄埔区的2宗商服用地完成出让，累计供地面积1.97万平方米，计容建面8.64万平。据悉，2宗商服地块均由知识城集团竞得，成交价为4.25亿元。两宗地块均位于中新广州知识城环九黄埔区龙湖地区，开放大道以西。

其中，JLXC-F6-1地块成交楼面价为4595元/平米；JLXC-F7-1地块成交楼面价为5152元/平米。

据了解，竞得人须承诺，对于JLXC-F6-1地块项目用地须用于建设集人才服务、人才商事办公为一体的知识城国际人才服务社区；JLXC-F7-1地块则是须用于建设集特色商业、现代化商务为一体的知识城企业服务社区。

➤ 湖州德清县 1 宗商住用地挂牌 总起价 1.53 亿元

8月31日，浙江省国土局官网发布位于湖州德清县的1宗商住用地挂牌出让，并预计于9月22日出让。

地块武康街道2022-014位于武康街道千秋街南侧、居仁街北侧，出让面积2.60万平方米，总建筑面积3.56万平方米，起拍价1.53亿元，综合容积率1.367，起始楼面价4302元/㎡。规划指出，地块用途为商住用地。

该地块具有两个子地块，属于德清前溪未来社区试点项目。地块一属于商服用地，面积6978平方米，建面1.08万平方米，容积率1.3-1.55，规划指出该地块建成绿地率应大于或等于15%。

地块二属于商住用地，面积1.90万平方米，建面2.48万平方米，地块商业建筑面积占比10%-11%，容积率1.1-1.3，绿地率需大于或等于25%。

➤ 绍兴诸暨市挂牌一宗宅地 起始价 4.97 亿元不接受联合体报名

8月31日，浙江绍兴诸暨市挂牌1宗宅地，预计9月21日出让。

该地块位于陶朱街道环城北路与祥云路交叉口西南侧，为城镇住宅用地，出让面积39939.5㎡，容积率1.0-1.5，建筑面积59909.3㎡，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，建筑限高60米。地块起价49725万元，起始楼面价8300元/㎡。

申请人应单独申请，不接受联合体报名。如竞买人竞得土地后需设立新公司，在申请报名时应当按要求如实填报新公司的出资构成，且竞得人在新注册公司中的投资比例必须在51%（含）以上。

地块东侧约1.8公里处，今年8月9日，浙江龙大地产有限公司以总价73480万元竞得暨阳街道艮塔西路与朱公路交叉口北侧地块，楼面价11052元/㎡，溢价率10.53%。

典型城市 08 月 31 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	8.30		8.31		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	172	2.20	109	1.25	4122	48.16	-21%	-21%
	商品住宅	上海	96	0.84	57	0.49	4326	37.21	-48%	-47%
	商品住宅	广州	204	2.24	266	2.83	3609	40.35	-16%	-17%
	商品住宅	深圳	55	0.54	62	0.61	2199	22.28	-30%	-32%
二线城市	商品住宅	南京	—	—	50	0.57	2668	31.00	3%	-4%
	商品住宅	成都	—	—	388	5.35	9143	122.15	-20%	-19%
	商品住宅	武汉	428	4.54	305	3.49	7175	77.29	47%	33%
	商品住宅	杭州	602	7.92	487	6.59	5163	67.80	30%	24%
	商品住宅	苏州	82	1.08	99	1.29	3324	43.32	49%	46%
	商品住宅	青岛	844	9.47	694	8.10	8161	96.21	52%	50%
	商品住宅	福州	44	0.52	65	0.94	1881	17.06	40%	34%
	商品房	宁波	—	—	157	2.02	2313	28.68	-19%	13%
	商品住宅	温州	—	—	259	3.10	3633	43.86	63%	63%

(续上表) 典型城市 08 月 31 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	8.30		8.31		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	商品房	无锡	116	—	49	—	1961	—	-9%	—
	商品住宅	东莞	72	0.87	94	1.23	1163	15.01	-6%	-4%
	商品房	佛山	306	1.90	464	5.24	11140	93.34	23%	16%
	商品住宅	惠州	—	—	9	0.11	1037	10.98	149%	121%
	商品住宅	扬州	—	—	—	—	521	6.69	15%	18%
	商品住宅	汕头	107	1.25	79	0.88	1645	18.81	17%	13%
	商品住宅	江门	88	1.03	71	0.86	2475	28.00	22%	25%
	商品住宅	中山	65	0.76	64	0.69	1628	18.47	-27%	-26%
	商品住宅	泰安	17	0.21	—	—	326	4.30	17%	-45%
	商品住宅	肇庆	55	0.66	38	0.46	2370	26.76	48%	51%
	商品住宅	韶关	10	0.13	8	0.11	278	3.38	-35%	-38%
	商品住宅	莆田	10	0.13	16	0.24	399	5.38	-13%	-9%
	商品房	南充	—	—	35	0.43	990	7.64	-16%	-18%
	商品房	九江	—	—	—	—	51	0.57	-7%	-13%
	商品房	舟山	—	—	24	0.26	187	1.89	-40%	-49%

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