



易居企业集团·克而瑞

4月11日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.72	15.38
上海	1.87	19.37
广州	2.64	23.39
深圳	0.74	5.39

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	5.88	43.81
深圳	2.78	15.97
杭州	1.68	13.78
南京	2.54	27.45

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 融创中国购入长三角区域5宗土地
- 全国首家盒马菜市沪上亮相
- 房地产税重在公平 利国利民才是落脚点
- 北京实施新服务业扩大开放综合试点
- 落户条件放宽利好三四线城市

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

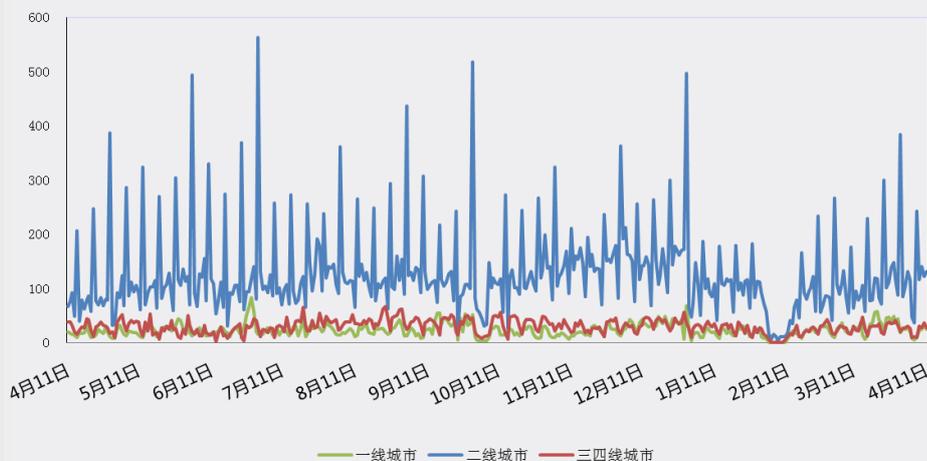
二线城市成交指数上涨

落户条件放宽利好三四线城市

一线城市成交指数：24.76 / 二线城市成交指数：130.99 / 三线城市成交指数：27.86

市场——二线城市成交指数上涨，杭州上涨17.03%

4月10日，一线城市成交指数为24.76，环比下跌7.55%，上海下跌46.84%；二线城市成交指数为130.99，环比上涨8.41%，杭州上涨17.03%；三线城市成交指数为27.86，环比下跌9.44%，泰安下跌42.43%。二线城市成交指数较昨日上涨。



土地——祥生地产5.4亿元竞得浙江绍兴诸暨6.4万平方米商住地

4月11日，浙江绍兴诸暨市出让一宗商住地，编号为诸土出告字[2019]06号，总起价4.87亿元。最终，经过53轮竞价，祥生地产集团有限公司以总价5.4亿元竞得该地块，楼面价6479元/㎡，溢价率10.88%。

此地块位于暨阳街道东三路与金鸡山交叉口西北侧，出让面积64135.3㎡，容积率1.3，建筑面积83375.89㎡，总起价48718万元，起始楼面价5843元/㎡。

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
绍兴	诸土出告字[2019]06	商住	8.34	5.4	6479	10.9%

政策——落户条件放宽利好三四线城市

4月8日，国家发改委印发《2019年新型城镇化建设重点任务》，其中指出“积极推动已在城镇就业的农业转移人口落户”。

继续加大户籍制度改革力度，在此前城区常住人口100万以下的中小城市和小城镇已陆续取消落户限制的基础上，对I型大城市全面取消落户限制，对II型大城市放宽落户限制，对超大特大城市大幅增加落户规模。分析人士指出，此政策绝不应看做是对楼市的直接刺激手段，其主旨是为了提高城镇化发展，为经济的持续发展注入活力。

【企业动态】

➤ 永辉超市拟要约收购中百集团 6906 万股 持股将达 40.00%

(观点地产网) 4月11日晚间,中百控股集团股份有限公司发布要约收购报告书。

永辉超市将以8.10元/股的收购价格要约收购中百集团股份数量不超过6905.56万股。基于要约价格为8.10元/股的前提,本次要约收购最多所需资金总额为5.59亿元,要约收购期限共计30个自然日,即要约收购报告书全文公告后的次一交易日起30个自然日。本次要约收购前,永辉超市持有中百集团5.00%股份,永辉超市全资控股子公司重庆永辉及永辉物流分别持有中百集团15.02%、9.84%的股份,三者合计持有中百集团29.86%的股份。

公告中称,本次要约收购为部分要约,不以终止中百集团上市地位为目的。本次要约收购期限届满后,收购人最多合并持有中百集团40.00%的股份,中百集团将不会面临股权分布不具备上市条件的风险。

永辉超市表示,看好中百集团的未来发展前景,本次收购旨在加强对中百集团的战略投资和战略合作,进一步促进收购人和中百集团之间的业务协同效应,提升中百集团价值,不以谋求控制权为目的。

➤ 中国建筑 2018 年营收 11993 亿 净利 382 亿

(观点地产网) 4月11日晚间,中国建筑股份有限公司公布2018年经营数据。

中国建筑去年营业收入11993亿,同比增长13.8%;归属于上市公司股东的净利润382.41亿元,同比增长16.1%。

截至期末,中国建筑总资产18618.1亿元,同比增长20%;归属于上市公司股东的净资产2439.61亿元,同比增长13.6%;基本每股收益0.87,同比增长14.5%;加权平均净资产收益率增加0.15个百分点至15.97%。中国建筑于公告中披露,期内,公司积极抢抓市场机遇,新签合同额26,271亿元,同比增长7.1%。建筑业务新签合同额同比增长4.7%至23,285亿元。

➤ 远洋集团前 3 月合约销售 220.7 亿元 同比增长 38%

(观点地产网) 4月11日,远洋集团控股有限公司披露公司3月销售情况。观点地产新媒体了解到,3月,远洋协议销售额为约110.2亿元,同比增长37%;协议销售楼面面积为约45.04万平方米,同比增长10%;协议销售均价为每平方米约2.45万元,同比增长26%。

截至3月末,远洋2019年累积协议销售额已达到约220.7亿元,同比增长38%;累积协议销售楼面面积约98.36万平方米,同比增长23%;累积协议销售均价为每平方米约2.24万元,同比增长12%。

据过往报道,截止2018年末,远洋集团已布局45个城市,总土地储备逾4000万平方米,加上已锁定的深圳旧改、一级开发等丰富的土地储备资源,总土储预计超过5000万平方米。

【土地动态】

➤ 杭州临安、富阳出让 3 宗商地 总成交价 1.83 亿元

(观点地产网) 4月11日, 杭州公共资源交易中心出让3宗商地, 地点分别位于临安区和富阳区, 编号分别为富政储出[2018]38号地块、临政储出[2019]2号和临政储出[2019]3号。3宗地块总出让面积83631平方米, 总建筑面积110687.7平方米。3地块录得总成交价18283万元, 除临政储出[2019]3号地块溢价49.12%外, 其余2宗地均以底价成交。具体为, 临安区锦南新城单元ZX11-B-15地块编号为临政储出[2019]2号, 出让面积40533平方米, 土地用途为商业用地, 容积率1.5, 建筑面积60799.5平方米, 起价6099万元, 楼面起价1003元/平方米。最终由杭州市临安区交通物业开发管理有限公司以底价6099万元竞得。与此同时, 临安区锦北单元E-B1/B2-03地块编号为临政储出[2019]3号, 出让面积15452平方米, 土地用途为商业用地, 容积率1.35, 建筑面积20860.20平方米, 起价5904万元, 楼面起价2830.27元/平方米。经过57轮竞价, 最终由杭州信鑫房地产开发经营有限公司以总价8804万元竞得, 楼面价4220元/平方米, 溢价率49.12%。

➤ 金地 20.9 亿元竞得贵阳商住地 需配建 5.5 万平安置房

(观点地产网) 4月11日, 贵阳公开出让位于南明区后巢乡后巢村一宗商住地, 经过多轮激烈举牌, 地块最终被金地以总价20.9亿元竞得, 楼面价5140元/平方米。该地块为得G(19)013号地块, 位于贵阳市南明区后巢乡后巢村, 出让面积10.71万平方米, 土地用途为商业、住宅(住宅(90%)、商业(10%)), 容积率 ≥ 1.0 且 ≤ 3.3 ; 建筑密度 $\leq 30\%$; 绿地率 $\geq 30\%$, 建筑限高80米。值得注意的是, 该地块要求竞得人需配建小学, 设施用地面积10800平方米, 班级数不小于18班; 需配建幼儿园: 设施用地面积7600平方米, 班级数不小于18班。住宅部分还应按照建筑规模不少于15%使用装配式建筑。公告还要求, 上述地产地块无偿提供5.5万平方米商品房给南明区人民政府用于拆迁安置(安置房约需608套, 其中: 60平方米54套、70平方米208套、84平方米121套、120平方米225套)。

➤ 重庆 13.05 亿元出让四宗地 融创、金科、领地瓜分

(观点地产网) 4月11日, 重庆主城区出让4宗商住类用地, 融创、金科、领地瓜分, 总揽金13.05亿元。融创以5亿元拿下北碚区蔡家组团B分区B27-2/05、B30-1/04号宗地, 楼面地价5045元/平米。地块面积约5.79万平米, 容积率1.71, 总建筑面积9.91万平米。金科3.8亿元拿下巴南区界石组团19038号地块, 楼面地价7052元/平米, 地块面积3.59万平米, 容积率1.5, 总建筑面积5.39万平米。领地以4.25亿元拿下巴南区界石组团19039号地块, 楼面地价7018元/平米, 地块面积约4.04万平米, 容积率1.5, 总建筑面积6.06万平米。另据过往报道, 重庆是融创土地储备最充裕的城市, 于4月初, 融创以13.34亿元收购阳光100重庆两项目70%股权, 总建面约119万平米。

典型城市 4 月 10 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	4.10		4.11		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	235	2.38	157	1.72	1400	15.38	69%	70%
	商品住宅	上海	423	3.51	205	1.87	2214	19.37	-23%	-23%
	商品住宅	广州	238	2.58	236	2.64	2153	23.39	-4%	-1%
	商品住宅	深圳	63	0.62	75	0.74	570	5.39	-50%	-51%
二线城市	商品住宅	南京	373	4.98	266	3.14	2824	33.31	16%	25%
	商品住宅	成都	673	7.69	420	4.89	5304	61.38	82%	78%
	商品住宅	武汉	403	4.36	474	5.11	4838	53.83	23%	24%
	商品住宅	杭州	292	2.96	332	3.46	1571	17.36	88%	71%
	商品住宅	苏州	377	4.85	353	4.48	3061	35.57	58%	50%
	商品住宅	南宁	290	3.28	1	0.01	1353	14.42	-1%	-3%
	商品住宅	青岛	416	4.80	420	4.93	3210	38.09	11%	10%
	商品住宅	福州	78	0.81	78	0.78	660	6.49	-14%	-21%
	商品房	宁波	—	—	477	5.58	1753	21.17	-14%	-15%
	商品住宅	温州	2	0.03	5	0.07	81	1.19	-8%	8%

(续上表) 典型城市 4 月 10 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	4.10		4.11		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	125	1.38	128	1.45	946	10.44	-10%	-11%
	商品住宅	扬州	80	0.96	55	0.69	514	6.37	-21%	-19%
	商品住宅	汕头	77	0.93	79	0.99	709	8.37	23%	4%
	商品住宅	泰安	149	1.90	88	1.09	814	9.97	21%	28%
	商品房	安庆	11	—	64	—	268	—	-56%	—
	商品住宅	莆田	28	0.38	22	0.27	221	2.75	-30%	-31%
	商品住宅	廊坊	81	0.85	47	0.51	479	5.08	16%	41%
	商品住宅	南平	5	0.05	13	0.13	95	0.92	-6%	-7%
	商品房	舟山	45	0.60	47	0.52	386	3.93	48%	61%
	商品住宅	建阳	7	0.08	11	0.13	68	0.84	31%	15%

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