



易居企业集团·克而瑞

1月31日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	3.84	31.56
上海	1.43	53.39
广州	2.37	52.29
深圳	0.07	25.12

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	4.62	60.72
深圳	0.68	32.72
杭州	0.85	29.86
南京	1.54	38.77

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 多国房地产市场显现降温迹象
- 住宅权离神圣不可侵犯还有多远
- 李稻葵：2019年应加快金融深层次改革
- 减税降负助力小微企业加速跑
- 广东人均GDP超1.3万美元

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

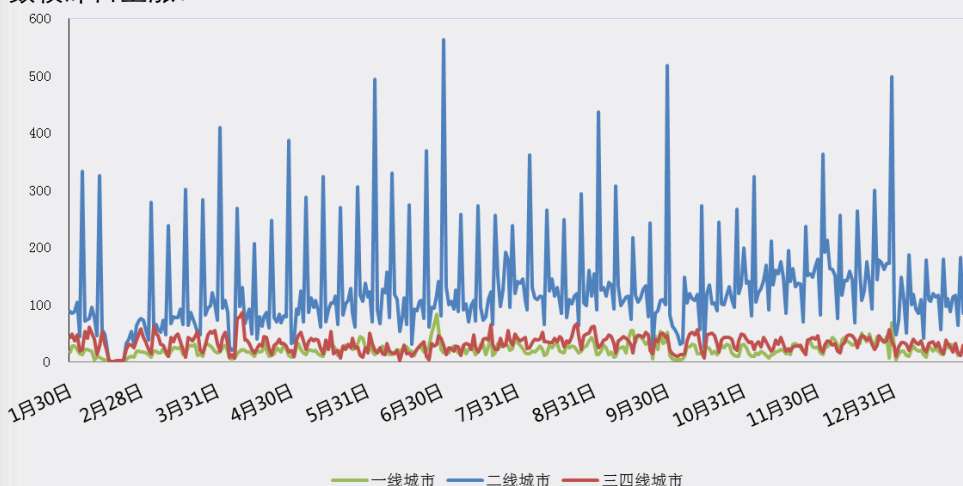
一、三线城市成交指数上涨

南京将优化调整积分落户政策

一线城市成交指数：27.41/ 二线城市成交指数：111.50/ 三线城市成交指数：27.54

市场——一、三线城市成交指数上涨，深圳上涨23.52%

1月30日，一线城市成交指数为27.41，环比上涨5.03%，深圳上涨23.52%；二线城市成交指数为111.50，环比下跌1.77%，福州下跌36.58%；三线城市成交指数为27.54，环比上涨9.44%，汕头上涨27.07%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——龙光30.75亿元夺珠海金湾航空新城商住地 溢价25.5%

1月30日，龙光以30.75亿元拿下珠海金湾航空新城商住地块，折合楼面地价11601元/平方米（不计算配建成本），溢价25.5%。据悉，参与本次拍卖的房企有金茂、世茂、保利、华发、金地、龙光、中海、华润等合计8家。该地块位于金河东路北侧，金城路东侧，宗地面积13.27万平方米，建筑面积约26.51万平方米，起始价为24.5亿元，最高限价36.75亿元。该地块附近就是高价地碧桂园华发滨海天际和崇峰壹号院，位置优越。

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
珠海	-	商住	26.51	30.75	11601	25.5%

政策——南京将优化调整积分落户政策

1月29日上午，市长蓝绍敏主持召开市政府常务会议，研究完善积分落户政策实施、推进城镇低效用地再开发等工作。市委常委、常务副市长杨学鹏，副市长胡万进、胡洪、冉华、蒋跃建、邢正军，市政府秘书长翁国玖出席。会议研究了优化调整南京市积分落户政策实施相关工作。会议强调，户籍政策是决定城市发展高度、发展方向、发展潜力、发展温度的基础性决策。会议研究了推进城镇低效用地再开发工作。会议指出，推进低效用地再开发是提升城市首位度、发展竞争力的必然要求，也是推动城市更新、改善城市形象的重要抓手。

【企业动态】

➤ 华发股份为控股股东 100 亿 ABS 提供反担保

(观点地产网) 1 月 30 日, 珠海华发实业股份有限公司宣布为控股股东担保的 100 亿元主债权提供反担保。

根据公告, 控股股东华发集团拟作为发行主体, 以承包商及供应商对华发股份及下属公司的应收账款债权为基础资产, 开展储架式供应链金融资产证券化业务。

本次供应链 ABS 的发行总规模不超过 100 亿元, 有效期两年, 单期发行期限不超过 1 年。同时, 华发集团拟作为共同债务人, 对华发股份及供应链 ABS 涉及的下属项目公司的每笔基础资产以出具《付款确认书》及相关法律文件的方式, 确认按其约定履行付款义务的形式提供付款承诺。华发股份拟出具《反担保承诺函》, 就公司及参与供应链 ABS 的下属项目公司作为实际债务人的基础资产, 在供应链 ABS 存续期内不发生任何触发华发集团共同付款责任的事件。另一则公告显示, 华发股份将为子公司铨国商贸 1.5 亿元贷款提供担保。

➤ 禹洲地产成功发行 50 亿供应链金融资产支持专项计划

(观点地产网) 1 月 30 日, 禹洲地产 50 亿元供应链金融资产支持专项计划成功发行。该专项计划的名称为天风证券-禹洲地产供应链金融资产支持专项计划, 发行规模为 50 亿元。消息显示, 该 50 亿元的储架已于 1 月 30 日成功获批, 暨第一期成功发行。值得一提的是, 禹洲地产股份有限公司 1 月 29 日公告称, 其连同附属公司担保人于 1 月 28 日与德意志银行、摩根士丹利、中银国际、瑞信、高盛(亚洲)有限责任公司及禹洲金控订立购买协议, 内容有关发行本金总额为 5 亿美元的票据。另悉, 票据发售价将为票据本金额的 100%。该票据将自 2019 年 2 月 4 日(包括该日)起按年利率 8.50% 计息, 自 2019 年 8 月 4 日起每半年于每年 2 月 4 日及 8 月 4 日支付, 并将于 2023 年 2 月 4 日到期。据了解, 禹洲地产该建议票据发行的估计所得款项净额(扣除包销佣金及其他估计开支后)将约为 4.93 亿美元。

➤ 华润置地 39 亿美元中期票据已申请上市

(观点地产网) 1 月 31 日, 华润置地有限公司发布公告称, 已向港交所申请批准 39 亿美元中期票据计划上市。

公告披露, 计划的上市预期将于 2019 年 1 月 31 日或前后生效。华润置地计划将于 2019 年 1 月 30 日起计 12 个月内以债务发行方式, 仅向专业投资者发行。该期中期票据规模为 39 亿美元, 汇丰银行作为安排行, 建银国际、星展银行有限公司、中国银行、农银国际、美银美林、汇丰银行将作为交易商。另据早前报道, 华润置地在 2018 年实现总合同销售金额约人民币 2106.75 亿元, 总合同销售建筑面积约 1198.93 万平方米, 同比分别增长 38.46% 及 25.24%。

【土地动态】

➤ 香港启德首幅商业/酒店地流标 估值最高 115 亿港元

(观点地产网) 1 月 30 日, 香港地政总署公布, 25 日截标的启德跑道区首幅商业/酒店地皮, 因地价标金未达到政府就该用地所定的底价, 政府不接纳在截标时所接获的 9 份标书。

莱坊高级董事及估价及咨询主管林浩文指出, 没有预期会流标, 这项目发展规模大及资金回收期长, 又不能拆售, 虽然未来交通配套是一问题, 但估计发展商出价不会太低。他续称, 肯定政府的“计算”与发展商的“计算”上有一定落差, 尤其在一些不能拆售的商用地皮上, 因发展商会考虑未来现金流的因素去出价。他指出, 是次流标属于个别事件, 不会影响市场气氛, 并期望政府未来在计算上可以更“贴市”。该启德第 4C 区 5 号地皮坐拥全维港海景并邻近邮轮码头, 市场原先估计地价由 79.35 亿港元至 115.13 亿港元, 每呎楼面地价 1.3 万港元至 1.88 万港元。早前参与投标的发展商包括鹰君、建灏地产、新鸿基、信和置业、长实、远东发展及嘉华国际等。

➤ 广州南沙 66.8 亿元挂牌一宗商住地 须配建 1.6 万平米复建安置房

(观点地产网) 1 月 30 日, 广州南沙开发区国土资源和规划局公开挂牌出让 1 宗商住地, 地上用地面积 19.31 万平米, 挂牌起始价 66.79 亿元, 折合楼面价约 10291 元/平米。地块将于 2019 年 2 月 28 日限时竞拍。挂牌地块编号为 2019NJY-2, 位于黄阁镇东湾村, 进港大道北侧, 用地性质为居住、中小学以及商业设施用地, 地上用地面积 19.31 万平米, 分为四宗小地块, 小地块最大容积率不超 4.3, 计容总建面不大于 66.5 万平米。根据出让文件, 竞得人须在用地范围内配建 1.6 万平米复建安置房; 吸水脚片区旧村改造拆迁补偿安置协议签约率须在 50% 以上, 且微改造投资额须达到总投资额的 50% 以上, 地块开发商品住宅方可办理预售许可和房屋初始登记等手续; 地块临近轨道交通站点, 考虑到与南侧地铁蕉门站的衔接问题, 须预留地下通道, 并同时预留地铁 15 号线地下接口。

➤ 潇湘宏凌置业 6.87 亿元获永州一宗商住地 拟建万达广场

(观点地产网) 湖南省永州市公共资源交易中心 1 月 29 日公告披露, 河东新区出让一宗商住地, 交易编号为 YZGZ-2019GTWG006, 土地面积 24.10 万平米, 起始价 6.82 亿元。最终该地块由永州潇湘宏凌置业有限公司 6.87 亿元竞得。据悉, 宏凌置业和万达是合作伙伴, 二者正在合作打造怀化万达广场项目。成交地块为河东新区马路街片区 A-18、A-19、B-02 地块, 位于永州市冷水滩区永州大道与中兴路交汇处东南角, 土地面积 24.10 万平米, 体量高达 46.52 公顷 (近 700 亩), 为冷水滩第一大盘。据了解, 成交地块区域将为万达广场规划用地。永州万达广场项目将分为万达 MALL、风情商业街和高端酒店三个板块, 以购物中心、休闲文化广场、时尚步行街、五星级酒店、高端办公公寓为主的区域商业核心, 打造永州未来的综合城市会客厅。

典型城市 1 月 30 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	1.29		1.30		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	170	1.81	396	3.84	3074	31.56	-30%	-41%
	商品住宅	上海	246	2.08	177	1.43	6350	53.39	-5%	-5%
	商品住宅	广州	205	2.34	220	2.37	4813	52.29	-65%	-64%
	商品住宅	深圳	7	0.06	7	0.07	2495	25.12	-25%	-26%
二线城市	商品住宅	南京	235	2.85	350	3.67	5838	71.59	-20%	-20%
	商品住宅	成都	768	9.54	606	7.17	16254	192.98	-30%	-28%
	商品住宅	武汉	381	4.35	473	5.20	8951	99.30	-53%	-54%
	商品住宅	杭州	256	2.78	224	2.53	5032	57.30	-52%	-51%
	商品住宅	苏州	151	1.91	213	2.62	5989	73.65	-35%	-36%
	商品住宅	南宁	437	4.81	557	5.93	10881	119.91	-1%	1%
	商品住宅	青岛	348	4.22	260	3.21	7504	88.97	-22%	-22%
	商品住宅	福州	60	0.66	43	0.42	2203	22.04	-9%	-20%
	商品住宅	温州	5	0.06	8	0.09	347	4.44	-28%	-37%

(续上表) 典型城市 1 月 30 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	1.29		1.30		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	50	0.68	48	0.58	2690	30.44	-58%	-53%
	商品住宅	惠州	32	0.36	32	0.37	1452	17.58	-31%	-32%
	商品住宅	汕头	61	0.76	68	0.96	1347	17.76	-12%	-9%
	商品住宅	江门	19	0.27	8	0.09	403	5.06	-29%	-23%
	商品住宅	泰安	129	1.48	65	0.80	1840	22.08	2%	8%
	商品房	安庆	5	——	——	——	1042	——	-2%	——
	商品住宅	莆田	49	0.62	87	1.26	1317	17.40	71%	70%
	商品住宅	廊坊	17	0.20	29	0.23	838	7.93	-53%	-48%
	商品住宅	南平	16	0.16	22	0.22	277	2.71	-13%	-12%
	商品房	舟山	22	0.26	31	0.35	725	6.84	-34%	-24%
	商品住宅	建阳	73	0.95	79	1.03	1669	21.92	876%	1051%

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