



易居企业集团·克而瑞

5月25日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.82	22.91
上海	3.27	48.32
广州	2.09	49.62
深圳	0.84	18.59

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	5.64	113.73
深圳	2.49	41.12
杭州	3.17	51.56
南京	2.18	41.14

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 武汉首批大学生“八折房”6月出售
 - 负债率攀高 大型房企着手主动去杠杆
 - 房企缺钱：融资成本超15%仍融不到资
 - 私家车猛增 居民小区车位权属须立法
 - 香港特区政府表示无意开征资产增值税
- 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

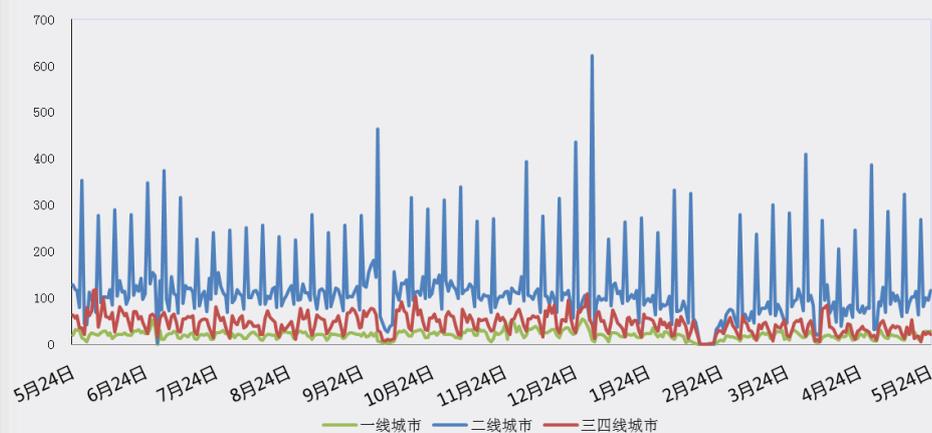
一、二线城市成交指数上涨

四川发布新政

一线城市成交指数：28.53/ 二线城市成交指数：116.84/ 三线城市成交指数：22.39

市场——一、二线城市成交指数上涨，北京上涨12.08%

5月24日，一线城市成交指数为28.53，环比上涨1.32%，北京上涨12.08%；二线城市成交指数为116.84，环比上涨20.85%，苏州上涨2.68%；三线城市成交指数为22.39，环比下跌5.48%，东莞下跌17.55%。一、二线城市成交指数较昨日上涨。



土地——阳光城1.7亿竞得福建晋江1.63万平方米商住地

5月24日，阳光城集团股份有限公司宣布，公司以1.7亿元总价竞得福建晋江一幅商住用地。公告称，近期，阳光城持有100%权益的子公司阳光城（厦门）置业有限公司在晋江市国土资源局举办的国有建设用地使用权拍卖活动中，以1.7亿元最高有效报价竞得编号晋江市P2017-37号地块。晋江市P2017-37号地块位于池店南片区，宗地面积1.63万平方米，规划为商服、住宅用四，容积率 >1.0 且 <2.5 。

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
晋江	P2017-37号	商住	-	1.7	-	-

政策——四川发布新政：引进人才最高给予200万元生活资助

5月24日，记者从四川人才新政新闻发布会上获悉，近期四川发布了两个重要文件：一是省委、省政府印发了《关于大力引进海外人才、加快建设高端人才集聚高地的实施意见》，省委组织部等13部门联合印发了《四川省“天府万人计划”实施办法》。省委组织部副部长陈冠松在现场表示，四川高端人才的数量和质量都存在较大差距，特别是面对当前日趋激烈的人才争夺战，必须进一步增强人才政策开放度和竞争力，打造拳头工程，提升品牌效应，在更高层次更宽领域参与国际国内人才竞争。

【企业动态】**➤ 世茂股份遭问询：出售深坑酒店是否侵害公司利益**

（观点地产网）5月24日，上海世茂股份有限公司公告，上交所针对其日前称拟7.77亿向关联方世茂房地产转让上海深坑酒店项目资产下发问询函。

据了解，该公司在5月23日称，全资子公司世茂新体验拟按照此前约定，向世茂房地产全资子公司槿拓置业转让“辰花路二号地块”深坑酒店项目的开发建设权、在建工程的所有权及在建工程所占土地的使用权。上述交易标的转让价格为7.77亿元，此外世茂股份还将收取建设管理费用1658万元。针对此事，上交所在5月24日问询函中要求世茂股份结合前期协议约定，说明本次出售深坑酒店所占土地使用权的价格公允性及是否侵害上市公司利益；同时，结合前期公司和关联方关于该项目的约定，说明本次交易的实质及是否符合投资者预期。世茂股份需在5月29日之前，以书面形式回复。

➤ 泰禾集团与控股股东合作设立200亿元产业并购基金

（观点地产网）5月24日晚间，泰禾集团股份有限公司称，公司拟出资40亿元与泰禾投资集团有限公司共同投资设立产业并购基金。

公告显示，该公司及其全资子公司嘉兴泰禾投资管理有限公司（以下简称“嘉兴泰禾”）拟与公司控股股东泰禾投资集团有限公司（以下简称“泰禾投资”）下属公司嘉兴泰禾永盛投资有限公司（以下简称“泰禾永盛投资”）共同出资设立“泰禾产业并购基金合伙企业（有限合伙）”。并购基金总规模为不超过200.05亿元，其中普通合伙人（执行事务合伙人）嘉兴泰禾认缴出资不超过500万元，有限合伙人泰禾永盛投资认缴出资不超过160亿元，有限合伙人泰禾集团认缴出资不超过40亿元。另于同一日，泰禾集团股份有限公司称，公司境外发行人在境外完成总额1亿美元债券的定价，美元债券已于5月23日完成发行，并已在新加坡交易所挂牌。

➤ 龙光20.33亿+1万平米自持摘得佛山顺德商住地

（观点地产网）5月24日，佛山市以“限地价+竞自持租赁房”的方式出让一宗商住用地，最终被龙光以20.33亿元+1万平方米自持租赁房摘得。

资料显示，地块位于顺德区大良碧桂路以东、澄海东路以北，出让面积6.16万平方米，容积率3.0，建筑面积18.48万平方米。地块挂牌起始价14.78亿元，起始楼面价9104元/平方米，最高限制地价20.33亿元，最高楼面价1.25万元/平方米。

据了解，土拍吸引了包括保利、新城控股、美的、联发在内共10家房企参与竞拍，最终由龙光以总价20.33亿元+1万平方米自持租赁房摘得，扣除返还与配建面积，计算楼面价为12518元/平方米。竞买人还必须配套不少于217个小汽车停车位和217个自行车停车位，且必须是产权车位。

【土地动态】

➤ 碧桂园 3.5 亿拿下安徽阜阳 78 亩商住地 溢价率超 72%

(观点地产网) 5月24日,在安徽阜阳的土拍中,碧桂园以449万元/亩摘得颍泉[2018]-10号78亩商住用地,总价为35084.86万元,楼面价为3061.6元/平方米,溢价率达72.7%。

该地块位于颍泉区潘寨路南侧、规划济东路西侧,地块面积为52090平方米(合78.14亩),土地用途为居住用地,其中商业建筑面积占计容总建筑面积的比例不大于5%,出让年限为商业40年,住宅70年。

另悉,该地块规划指标要求容积率不大于2.2,建筑密度不大于20%,绿地率不小于35%,起拍价为260万元/亩。值得注意的是,挂牌出让公告要求,该宗地竞买人须为注册资本金不低于5000万元人民币的公司法人。竞买人在竞得土地后,所开发的商品住宅房屋销售均价不得高于同一区域、同一类别、同一品质的2016年10月份房屋销售均价。

➤ 富力地产竞得广州天河区渔沙坦村留用地块

(观点地产网) 5月24日,富力地产披露,公司于5月23日竞得广州天河区渔沙坦村留用地块。资料显示,项目地块位于天河区渔沙坦村渔中路南侧、渔兴路东侧,为华南快速干线与广河高速路交汇点,周围2公里范围内分布十几所各类阶层学校,其中高等院校达8所。目前,富力地产已有杨箕旧改、黄埔笔村、到茅岗村、简村旧改等多个“三旧”改造项目。

另于5月21日,富力地产以5.3亿元总成交价,拿下广州番禺区钟村街宗地面积4万平方米医疗用地。宗地面积4万平方米,容积率3.0,计算容积率建筑面积12万平方米。

➤ 深汕城投底价 2.47 亿元拿下深汕合作区首宗全自持宅地

(观点地产网)5月24日下午,深汕特别合作区以挂牌方式公开出让E2018-0001地块,最终以2.47亿底价成交。

据了解,要求70年全自持宅地E2018-0001宗地由深汕合作区城市建设投资发展有限公司底价约2.47亿元竞得,楼面价为1150元/平米。

1号全自持宅地土地面积逾5.35万平米,建筑面积约21.42万平米,位于产业路与鹅埠路交汇东南侧。地块需建设全年期自持租赁住房,项目建成后,宗地内租赁住房部分70年出让年期内全部自持,商业用房部分可分割办证、转让,地块内需按规定配建幼儿园、社区警务室、社区管理用房、便民服务站等公共配套,产权归政府所有。另据相关数据,深汕特别区已引进建设产业项目65个,已供地项目59个,其中竣工投产11个,主体施工25个,桩基建设9个,已落地但未动工14个。

典型城市 5 月 24 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	5.23		5.24		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	179	1.62	198	1.82	2567	22.91	74%	41%
	商品住宅	上海	333	3.13	360	3.27	5477	48.32	12%	12%
	商品住宅	广州	195	2.15	191	2.09	4472	49.62	21%	23%
	商品住宅	深圳	77	0.75	77	0.84	1845	18.59	26%	33%
二线城市	商品住宅	南京	105	1.34	111	1.49	4070	49.84	-14%	-15%
	商品住宅	成都	768	9.41	1100	13.25	11088	121.85	2316%	2065%
	商品住宅	武汉	273	2.89	292	3.09	8147	87.47	-9%	-12%
	商品住宅	杭州	215	2.46	168	1.89	2441	31.93	-35%	-32%
	商品住宅	苏州	258	3.46	280	3.55	3787	47.36	-31%	-26%
	商品住宅	南宁	258	2.86	270	2.90	5219	54.22	158%	153%
	商品住宅	青岛	342	3.82	440	5.21	9762	113.95	9%	12%
	商品住宅	福州	22	0.26	27	0.29	529	6.09	81%	102%
	商品房	宁波	35	0.48	—	—	2019	25.89	183%	180%
	商品住宅	温州	165	2.00	37	0.47	309	3.93	-79%	-79%

(续上表) 典型城市 5月24日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	5.23		5.24		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	89	0.98	73	0.81	3443	37.86	46%	42%
	商品住宅	扬州	123	1.42	111	1.33	2055	24.93	23%	25%
	商品住宅	汕头	84	1.16	—	—	1400	17.71	15%	18%
	商品住宅	韶关	90	1.10	43	0.52	1701	21.26	133%	129%
	商品房	安庆	29	—	2	—	997	—	-27%	-100%
	商品住宅	廊坊	109	1.08	77	0.77	550	5.61	72%	66%
	商品住宅	南平	8	0.09	7	0.07	360	3.59	532%	550%

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