



易居企业集团·克而瑞

5月22日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.98	17.81
上海	1.45	38.65
广州	2.98	42.99
深圳	0.75	16.16

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	6.91	97.95
深圳	2.60	33.86
杭州	2.94	42.81
南京	2.61	34.21

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 房地产调控形成“约谈机制”
- 华夏幸福高增长背后现金流吃紧
- 三四线城市也须坚持“房住不炒”
- 金融市场开放进入“加速期”
- 去年全国耕地净减少6万公顷

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

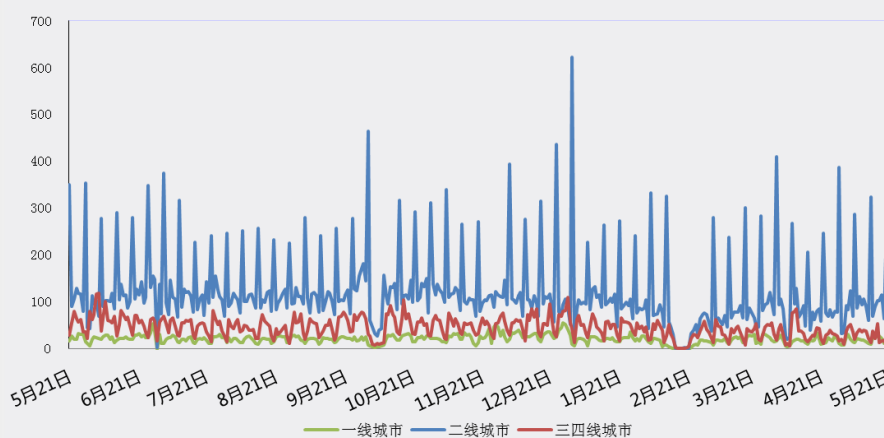
一、三线城市成交指数上涨

北京居家养老地方标准有望年内出台

一线城市成交指数：25.44/ 二线城市成交指数：81.29/ 三线城市成交指数：27.50

市场——一、三线城市成交指数上涨，北京上涨30.70%

5月21日，一线城市成交指数为25.44，环比上涨9.98%，北京上涨30.70%；二线城市成交指数为81.29，环比下跌189.00%，武汉下跌26.13%；三线城市成交指数为27.50，环比上涨39.32%，东莞上涨36.40%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——华鸿嘉信9.33亿获浙江丽水商住地 单价1.32万/平

5月21日，浙江丽水市以“限房价、竞地价”方式出让丽水主城区一幅商住地，地块被华鸿嘉信溢价27.81%拿下，成交价9.33亿元。本次出让的地块为丽土告字〔2018〕08号地块，位于括苍路与城北路交叉口东南侧，地块为商住用地，出让面积3.55万平方米，容积率2，建筑面积7.09万平方米。观点地产新媒体查询，该商住地起起始价7.3亿元，起始楼面价1.03万元/平方米。折合楼面价1.32万元/平方米，溢价率27.81%。

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
丽水	丽土字(2018)08	商住	7.09	9.33	13200	27.81%

政策——北京居家养老地方标准有望年内出台

5月20日，对失能失智老人提供全方位照护的医养结合专业机构在朝阳区五方桥附近投入运营。有数据显示，北京市60岁以上常住老人约为340万，其中逾5%的老人已失能失智，解决失能失智老人的医养结合已成为养老事业发展的一大难题。“我父母和岳父岳母去年底都住院了，我的小孩才两岁，忙得我们两口子焦头烂额。”孙先生告诉记者，岳母脑出血后引发躁狂症，性格大变，联系了好几家养老院都不收，新开业的民众护理院终于让岳母的医养护理问题有了着落。

【企业动态】

➤ 富力 5.3 亿首获广州番禺医疗用地 投资不得低于 30 亿

（观点地产网）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。

这也是富力地产首次获得医疗用地。资料显示，该地块宗地面积 4 万平方米，容积率 3.0，计算容积率建筑面积 12 万平方米，地块挂牌起始价 5.29 亿元。根据出让公告，该地块拟建的医院规模不低于 250 床，配备卫生技术人员不少于 1000 人，其中具有国际认证的常驻外籍医疗专家不少于 20 人，引进癌症、心血管治疗及护理等方面的国际先进技术。按照要求，土地项目建成后，竞得人须自持全部物业，自持物业必须整体确权（只办理一个不动产权证），不得分割销售（含预售和现售）。

➤ 雅居乐获授予 88.34 亿港元及 2 亿美元定期贷款信贷

（观点地产网）雅居乐集团控股有限公司 5 月 21 日晚间披露，公司作为借款人及其若干附属公司（作为原担保人）于当日与一间银行（作为信贷代理人及质押代理人）及若干财务机构订立信贷协议。

据此，雅居乐获授予包括两笔金额为 88.34 亿港元（附带额外 25 亿港元增额权）及 2 亿美元的定期贷款信贷，为期 48 个月，年利率相等于按 3.95%加上于相关日期的香港银行同业拆息（就港元贷款而言）或于相关日期的由 ICE Benchmark Administration Limited（ICE 基准管理有限公司）管理的伦敦银行同业拆息（就美元贷款而言）的总和。根据信贷协议，如陈卓林先生、陈卓贤先生、陆倩芳女士、陈卓雄先生、陈卓喜先生及陈卓南先生（统称“陈氏家族”）不共同（直接或间接）拥有超过 50% 公司全部已发行普通股本；陈氏家族无权或停止有权对公司行使管理控制权；陈卓林先生不担任或停止担任公司董事会主席，便将产生违约事件。于本公告刊发日期，陈氏家族共同拥有该公司 2,524,830,500 股普通股份权益，代表该公司全部已发行股本约 64.46%。

➤ 中天金融继续停牌 310 亿重组方案需协商完善

（观点地产网）5 月 21 日晚间，中天金融集团股份有限公司公告称，因重大资产重组事项未完成，经申请，公司股票自 2018 年 5 月 21 日开市起继续停牌不超过 1 个月。据了解，因筹划收购华夏人寿相关股权重大资产重组事项，该公司股票自 2017 年 8 月 21 日起停牌。根据此前报道，中天金融拟通过北京千禧世豪电子科技有限公司和北京中胜世纪科技有限公司，购买华夏安人寿 21%-25% 股权，股权交易定价不超过 310 亿元。公告称，由于本次重大资产购买可能涉及国有企业参与以及国有资产主管部门审批等程序，工作量较大，购买方案需进一步协商及完善。为确保本次重大资产购买工作的顺利进行，防止公司股价异常波动，维护投资者权益，经向深圳证券交易所申请，公司股票自 2018 年 5 月 21 日起继续停牌不超过 1 个月。

【土地动态】

➤ 常州武进挂牌出让一宗宅地 最高限价达 9.68 亿元

(观点地产网) 5 月 21 日, 江苏常州市国土资源局武进分局挂牌出让武进大学城一宗住宅地, 土地面积 4.31 万平方米, 起始价为 3.88 亿元, 最高限价为 9.68 亿元, 将于 6 月 22 日进行网拍。

新媒体查阅公告获悉, 此次出让地块编号为 JWJ20180801 号, 位于新平路东侧, 武南中路北侧, 湖塘河西侧, 武进区机关幼儿园高新区分园南侧, 土地面积 4.31 万平方米, 容积率大于 1 小于等于 1.8, 建筑密度小于等于 30%, 为住宅用地。另悉, 该地块隶属武进大学城版块, 挂牌起始价为 3.88 亿元, 起拍楼面价 5006 元/平方米, 最高限价为 9.68 亿元, 最高限定楼面价为 12488 元/平方米。该地块采取限价+竞配人才公寓面积的方式竞拍, 每次报建面积 200 平方米或其整数倍, 报建面积最多者为竞得人, 所竞人才公寓需无偿移交市房屋主管部门。

➤ 碧桂园 3.46 亿拿下义乌 27 亩商住地 楼面价 9158 元/平方米

(观点地产网) 5 月 18 日, 碧桂园以 3.46 亿元总价拿下义乌一宗 27 亩涉宅用地, 折合楼面价 9158 元/平方米。据了解, 当日, 义乌市北苑街道拥军路与丹溪北路交叉口南侧沿街地块于网上出让, 宗地的用途为普通商品住房用地和商服用地。资料显示, 该地块占地面积约为 1.8 万平方米 (约合 27 亩), 容积率 1.8-2.1, 以 2.1 的最大容积率计算, 起始楼面价为 8346 元/平方米。据新媒体了解到, 经过 207 轮竞价, 被碧桂园以 3.46 亿元总价摘得该地块, 以地块最高容积率 2.1 计算, 该地块的成交楼面价为 9158 元/平方米。

➤ 建发 2.8 亿入股合作开发珠海 2.67 万平米项目 占 51%权益

(观点地产网) 5 月 18 日, 建发国际投资集团有限公司发布公告称, 益悦 (公司的间接全资附属公司)、珠海汇业、珠海宁海及担保人订立协议。

据此, 益悦及珠海汇业同意合作开发项目, 及益悦同意向珠海汇业 (或其指定第三方) 提供资金合共约人民币 2.8 亿元。

益悦及珠海汇业合作开发项目, 益悦会提供运营团队及品牌支持, 而珠海汇业提供位于广东省珠海市斗门区白藤湖湖心路东侧 (土地编号: 1003329-3) 的一幅土地。该土地总占地面积约为 2.67 万平方米, 且预计总可售建筑面积为 4.5 万平方米。根据协议益悦与珠海汇业分别按照 51%: 49% 的比例, 共同享有项目基于该土地估计价值约人民币 4.03 亿元计算所得的开发收益及经营风险。

益悦同意按照享有该项目收益比例及该土地的估计价值提供约人民币 2.06 亿元予珠海汇业 (或其指定第三方)。

典型城市 5 月 21 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	5.20		5.21		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	164	1.51	213	1.98	2012	17.81	108%	54%
	商品住宅	上海	25	0.21	163	1.45	4441	38.65	1%	-1%
	商品住宅	广州	156	1.76	261	2.98	3877	42.99	15%	17%
	商品住宅	深圳	84	0.86	72	0.75	1604	16.16	23%	30%
二线城市	商品房	重庆	——	63.59	——	——	——	211.08	——	3%
	商品住宅	南京	1	0.07	217	2.56	3736	45.44	-13%	-13%
	商品住宅	成都	152	1.67	436	5.01	8223	87.94	1692%	1463%
	商品住宅	武汉	209	2.26	165	1.67	7222	77.54	-8%	-11%
	商品住宅	杭州	54	0.57	202	2.48	1859	25.24	-45%	-40%
	商品住宅	苏州	33	0.42	204	2.58	2972	36.84	-39%	-36%
	商品住宅	南宁	293	3.22	295	3.36	4691	48.46	132%	126%
	商品住宅	青岛	243	2.79	315	3.53	8631	100.91	26%	30%
	商品住宅	福州	7	0.09	19	0.26	454	5.25	66%	86%
	商品房	宁波	32	0.42	——	——	1946	24.88	173%	169%
	商品住宅	温州	2	0.03	4	0.05	94	1.28	-93%	-93%

(续上表) 典型城市 5 月 21 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	5.20		5.21		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	63	0.69	75	0.94	3173	34.87	53%	49%
	商品住宅	惠州	32	0.37	—	—	644	7.47	-43%	-43%
	商品住宅	扬州	3	0.05	116	1.38	1693	20.67	26%	29%
	商品住宅	汕头	—	—	72	0.93	1227	15.39	19%	22%
	商品住宅	江门	—	—	25	0.35	827	8.97	17%	16%
	商品住宅	泰安	—	—	—	—	1553	19.15	226%	1613%
	商品住宅	韶关	27	0.34	52	0.66	1502	18.77	128%	126%
	商品房	安庆	69	—	76	—	860	—	-24%	-100%
	商品住宅	廊坊	33	0.34	28	0.28	344	3.58	8%	6%
	商品住宅	南平	11	0.10	14	0.12	325	3.25	1200%	1253%

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