

4月16日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	3.03	37.99
上海	5.34	51.81
广州	2.98	39.23
深圳	1.25	19.05

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	6.27	56.32
杭州	1.78	18.92
南京	2.99	20.90
成都	2.61	25.06

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 恒大推无理由退房
- 房地产投资增速降至 8.5%
- 2015 北京春季房展会今日开幕
- 一季度多家房企利润跌幅超过 50%
- 建业地产打响价格战 部分项目直降 23%

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：张贻兆 刘勇

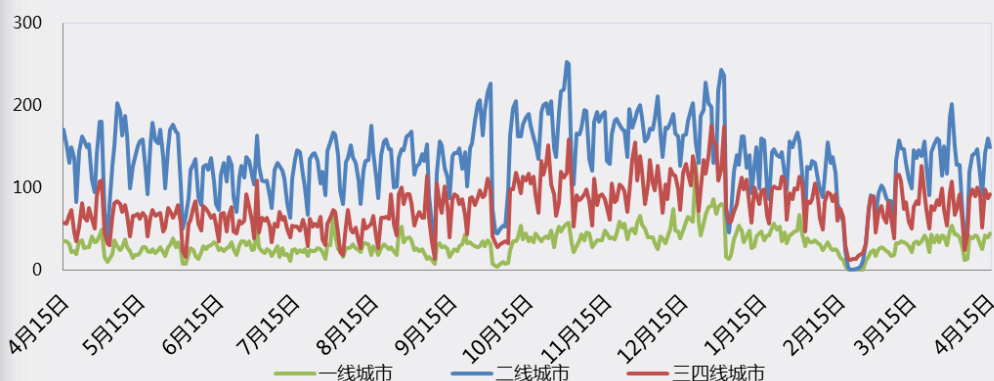
一、三线城市成交指数上涨

深圳公积金贷款余额倍数调整

一线城市成交指数：44.82/ 二线城市成交指数：148.89/ 三线城市成交指数：92.60

市场——一、三线城市成交指上涨，广州上涨 37.90%

4月15日，一线城市成交指数为44.82，环比上涨4.99点，广州上涨37.90%；二线城市成交指数为148.89，环比下跌10.65点，福州下跌40.22%；三线城市成交指数为92.60，环比上涨5.33点，泉州上涨75.98%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——滨江集团 3.21 亿摘得浙江平湖两宗商住地

4月10日，杭州滨江房产集团股份有限公司公告披露，公司控股子公司平湖滨江房地产开发有限公司，以总价3.21亿元摘得浙江平湖市两宗商住用地。

根据公告，其中一块总价为1.95亿元的G-2地块，位于新07省道东侧、曹兑路北侧、梅园路西侧。土地面积50739平方米，容积率不大于2.99，建筑密度不大于30%。用途为商住用地。土地使用年限住宅用地为70年、商业用地为40年。

重点地块列表单位：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
平湖	G-2号	商住	15.17	1.95	1241.25	0%

政策——深圳公积金贷款余额倍数 15 日起调整到 14 倍

4月14日，深圳市住房公积金管理委员会发布关于提高住房公积金资金使用效率加快发展住房公积金贷款业务的通知。

通知显示，职工住房公积金贷款可贷额度由其现行规定中的职工住房公积金账户余额的12倍提高至14倍。本市现行规定中计算职工住房公积金贷款可贷额度的其他条件不变。额度上限依然为家庭90万，个人50万。

另悉，还将扩大住房公积金贷款政策覆盖范围。此外，还将进一步缩短住房公积金贷款业务办理时限。

【企业动态】

➤ 中建置地：转让电讯、内地物业业务予中建富通

(观点地产网) 4月14日, 中建置地集团有限公司、中建富通集团有限公司联合披露内幕消息称, 两家公司现正在考虑进行一项可能资产重组交易, 有关中建置地集团考虑将电讯产品业务及内地物业业务转给中建富通集团, 并考虑抵销中建置地应付给中建富通集团的承兑票据作为偿付代价。

目标业务是中建置地的电讯产品业务及内地物业业务。其中, 电讯产品业务包括电讯、电子、儿童产品及其他原设计制造及原设备制造产品的发展、设计及制造业务, 但不包括儿童产品贸易业务。

对于中建置地而言, 该公司预期目标业务的经营环境及未来前景仍然是不明朗及存在困难。中建置地认为本身不够财力把目标业务扭转困境及令公司继续增长, 因此考虑通过该可能重组事项把目标业务转让予财务状况较中建置地集团雄厚的中建富通集团。

➤ 万科：推事业合伙人 2.0 版本 适用于离职创业员工

(地产中国网) 4月15日, 万科发布《万科集团内部创业管理办法》(以下简称《办法》), 即万科总裁郁亮所说的合伙人 2.0 版本, 适用于离职创业员工。

此前, 郁亮曾表示, 原万科高级副总裁肖莉、毛大庆离开后, 依然是万科的外部合伙人, 与万科联系紧密。21 世纪经济报道记者了解到, 万科在毛大庆的创业项目优客工场(UrWork)亦有投资。

与业务体系相匹配的是万科事业合伙人制度, 除了内部员工的 1.0 版本外, 万科设想把产业链的上下游、资金方、土地方, 以及总包、设计、营销甚至离职员工等都变成合伙人, 类似互联网所说的众包、众筹, 是为合伙人的 2.0、3.0 版本。去年万科首次提出事业合伙人制度, 公司员工通过持有股票以及跟投项目变身为合伙人, 而此次万科推出内部创业正是合伙人制度的进化。

➤ 旭辉控股：与恒基兆业成立合营公司开发苏州一宅地

(观点地产网) 旭辉控股(集团)有限公司 4月15日公告, 公司、恒基中国、东时投资与恒中江苏订立合作协议, 以就开发位于苏州市高新区浒墅关开发区的地块成立合营企业。

其中, 恒基兆业旗下的恒基中国持有东时投资全部权益, 而东时投资持有恒中江苏全部权益。恒中江苏于 2014 年 12 月 31 日成功投得苏州市一宗地块的土地使用权, 并于 2015 年 2 月 13 日就该地块订立土地使用权出让合同。恒中江苏将在中国成立项目公司, 以开发该地块。项目公司的注册资本金为美元 2.4 亿元。

截至公告日期, 东时投资经计及合营企业应付的股东贷款约 8.92 亿港元, 合营企业的未经审核综合净亏损约为 10.52 万港元。

【土地资讯】

➤ 国土部地价监测显示一季度全国地价增速放缓

(地产中国网) 4月15日,国土资源部中国土地勘测规划院公布了2014年及2015年第一季度主要城市地价监测成果。对105个主要城市的地价监测显示,2014年,全国综合地价同比增速微幅放缓,商服、住宅地价同比增速回落明显,工业地价同比增速上扬。在2014年全年土地市场整体量跌价缓、年末回升的背景下,2015年第一季度全国主要监测城市地价增速放缓。

2015年第一季度,全国地价稳中略升,全国主要监测城市综合地价环比增速为0.55%,较上一季度下降了0.39个百分点。分用途来看,商服地价环比增速微升,较上一季度上升0.23个百分点,为0.62%;住宅、工业地价环比增速回落,环比增速依次为0.53%、0.54%,分别较上一季度下降0.16、0.91个百分点。

➤ 成都、武汉多地块流拍 “谨慎”情绪下二线城市土地频频遇冷

(观点地产网) 在4月14日多地举行的土拍中,包括武汉、成都在内的多幅地块遭遇流拍,二线城市土地市场走向更显低迷。武汉当天共出让6宗地块,即有2宗地块惨遭流拍;成都市场出让共4总地块,同样有2宗地块流拍。

土地市场一向被视为未来市场的晴雨表,接连出现土地流拍,土地市场遇冷,也意味着房企对未来判断并不乐观。此前有市场人士指出,房企在2015年一整年都会对土地市场持谨慎态度,今年的土地市场进入没有溢价、低溢价常态。对于二线城市来说,甚至流拍的可能性很大。

数据显示,今年一季度,武汉市共计7次招拍挂出让土地,共推出住宅、商服、商住等用地44宗地块,较去年同期的36宗增加22%。

➤ 高库存致卖地收入降近三成 地方土地财政受创

(地产中国网) 近期楼市利好政策频出,但并未扭转楼市的下行态势。昨日,国家统计局发布了全国房地产开发和销售情况,1-3月份,商品房销售面积18254万平方米,同比下降9.2%,商品房待售面积达到64998万平方米,创下一年以来库存新高,同比增长24.6%。

业内人士分析,在成交不振及高库存的基础上,房地产开发投资增速进入中速发展阶段,房企拿地积极性不高,地方政府的土地财政也受到影响。另外,开发商今年上半年仍会以“平价走量”为主,在多项政策利好下,一二线城市的房价可能会出现上涨,三四线城市则涨价动力不足。统计局发布的数据显示,今年1-3月份,全国房地产开发投资16651亿元,同比名义增长8.5%,增速比1-2月份回落1.9个百分点。分区域来看,只有中部地区的投资增速提高,东部和西部地区的增速持续回落,且降幅较上月有所扩大。

典型城市 4 月 15 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	4.14		4.15		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	263	2.47	331	3.03	3978	37.99	89%	79%
	商品住宅	上海	534	4.78	597	5.34	6175	51.81	28%	28%
	商品住宅	广州	189	2.16	247	2.98	3380	39.23	41%	45%
	商品住宅	深圳	174	1.79	120	1.25	1905	19.05	-22%	-17%
二线城市	商品住宅	天津	287	3.12	306	3.19	3189	33.81	10%	10%
	商品住宅	南京	262	2.97	263	2.61	3304	35.59	39%	30%
	商品住宅	成都	322	3.13	368	3.45	3373	31.83	14%	15%
	商品住宅	武汉	487	5.07	505	5.24	7434	75.04	21%	23%
	商品住宅	杭州	236	2.58	373	4.02	3999	42.74	100%	102%
	商品住宅	苏州	173	1.96	201	2.56	2979	34.02	47%	51%
	商品住宅	厦门	66	0.76	91	0.99	882	10.20	77%	68%
	商品住宅	南宁	394	3.77	204	2.29	2539	25.52	-12%	-15%
	商品住宅	青岛	328	3.40	320	3.27	3726	37.90	8%	9%
	商品住宅	南昌	93	1.05	123	1.34	1587	17.37	45%	46%
	商品住宅	福州	2	0.02	1	0.01	641	7.81	-36%	-29%
	商品住宅	呼和浩特	120	1.36	91	1.08	1130	12.71	61%	64%
	商品房	宁波	111	1.48	119	1.44	1604	20.41	78%	94%
	商品房	昆明	391	4.56	443	3.99	3973	36.72	25%	2%
	商品住宅	兰州	222	2.39	173	1.86	1578	17.58	91%	100%
	商品住宅	贵阳	135	1.56	161	2.03	2557	28.95	9%	19%

(续上表) 典型城市 4 月 15 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	4.14		4.15		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	温州	57	0.78	72	1.06	862	11.81	-19%	-11%
	商品住宅	泉州	20	0.23	39	0.41	301	3.36	5%	-8%
	商品房	无锡	154	1.87	212	2.20	2148	23.50	35%	31%
	商品住宅	东莞	182	2.04	192	2.28	2790	30.04	34%	33%
	商品房	佛山	347	3.21	369	3.38	4498	39.90	-47%	-37%
	商品住宅	惠州	51	0.55	46	0.50	962	11.36	60%	57%
	商品房	吉林	103	1.00	125	1.20	1004	9.55	49%	50%
	商品住宅	扬州	55	0.63	58	0.73	639	7.63	-21%	-19%
	商品住宅	汕头	19	0.16	19	0.20	292	3.01	-14%	-10%
	商品住宅	江门	40	0.41	40	0.42	498	5.42	8%	3%
	商品住宅	常德	77	0.97	122	1.43	882	9.85	24%	23%
	商品住宅	中山	189	2.18	196	2.21	2698	30.63	123%	122%
	商品住宅	潍坊	103	1.19	97	1.13	1083	12.32	28%	28%
	商品房	北海	64	0.56	74	0.60	1006	8.35	132%	127%
	商品房	连云港	66	0.76	93	1.03	903	10.33	-2%	-1%
	商品住宅	肇庆	94	1.06	105	1.16	861	9.35	126%	121%
	商品住宅	韶关	22	0.25	20	0.20	274	3.34	-1%	-6%
	商品住宅	龙岩	82	0.88	64	0.70	566	6.00	13%	16%
	商品住宅	牡丹江	—	—	31	0.31	289	2.91	27%	33%
	商品房	安庆	35	0.37	42	0.71	482	5.33	-36%	-36%
	商品住宅	莆田	27	0.36	59	0.87	431	5.45	-11%	-13%
	商品住宅	廊坊	32	0.29	22	0.18	299	2.91	22%	25%
	商品住宅	三明	13	0.18	27	0.27	143	1.67	-13%	-9%
	商品住宅	南平	6	0.06	7	0.08	75	0.75	-41%	-37%
	商品住宅	梧州	24	0.25	20	0.22	365	3.96	-14%	-12%
	商品房	九江	59	0.71	61	0.72	732	7.91	-25%	-26%
	商品房	舟山	48	0.44	56	0.59	391	4.42	107%	37%
	商品住宅	建阳	6	0.07	8	0.09	100	1.09	-31%	-29%
	商品住宅	新昌	10	0.13	8	0.12	118	1.59	3%	8%

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