



易居企业集团·克而瑞

1月24日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.63	19.30
上海	2.73	42.74
广州	2.29	36.59
深圳	0.82	21.97

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	4.86	39.26
深圳	1.76	26.73
杭州	1.38	22.63
南京	1.38	28.57

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 他处有房就无权分割征收补偿利益？
- “房东信息可选填”消解公众疑虑
- 新华微评：让个税减免扎实落地
- 房地产市场供需主要挑战是区域不平衡
- 山东菏泽取消限售满月

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

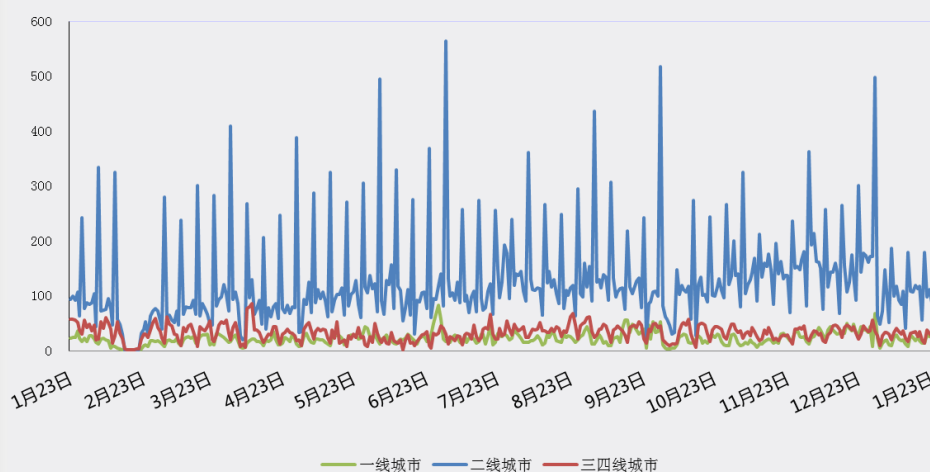
一线城市成交指数上涨

海南商品房销售面积金额双降

一线城市成交指数：30.12/ 二线城市成交指数：87.77/ 三线城市成交指数：25.53

市场——一线城市成交指数上涨，深圳上涨46.72%

1月23日，一线城市成交指数为30.12，环比上涨5.05%，深圳上涨46.72%；二线城市成交指数为87.77，环比下跌23.01%，青岛下跌23.22%；三线城市成交指数为25.53，环比下跌6.52%，汕头下跌33.03%。一线城市成交指数较昨日上涨。



土地——浙江台州一宗商住地1.58亿元出让 溢价率47.6%

1月23日，浙江台州仙居县一宗地块出让，最终由台州和泰房地产开发有限公司以1.58亿元摘得，溢价达47.6%，楼面地价8236元/平方米。地块出让文件显示，该宗地位于台州仙居县中心菜场北侧，东至南门街，南至用地界线，西至道路红线，北至解放街。地块出让面积为8728平方米，容积率>1.0且≤2.2，地上计容建筑面积约1.9万平方米，其中商业建筑面积不大于7000平方米，用途为二类居住用地和商业设施用地。

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
台州	-	商住	-	1.58	8236	47.6%

政策——海南商品房销售面积金额双降 将坚决遏制房价上涨

新华网海口1月23日电(王雯君)1月23日上午，海南省住房和城乡建设厅厅长霍巨燃在接受媒体采访时表示，2018年来，海南全省住建系统坚决贯彻落实省委省政府部署，实行全域限购政策，坚决防范炒房炒地投机行为。目前来看，整体达到了调控的目的，全年房地产市场运行稳中有降。霍巨燃介绍，2018年全省房地产开发投资同比下降16.5%，开发投资从6月起转为负增长，连续7个月下降；全省商品房销售面积连续11个月下降，且降幅基本保持在30%左右；销售金额同比下降23.2%。

【企业动态】

➤ 新昌美元债违约续：2018、2019 年票据已于到期后退市

（观点地产网）1月23日，新昌集团控股有限公司发布公告称，该公司2018年票据及2019年票据已于到期后退市。2018年5月18日，新昌集团控股公告表示，该公司发行的3亿美元于2018年到期的8.75厘优先票据将于2018年5月18日到期赎回，且该公司没有向2018年票据受托人账户支付2018年票据项下的尚未偿还款项。2019年1月22日，新昌集团控股又发公告称，该公司发行的1.5亿美元于2019年到期的8.50厘优先票据将于2019年1月22日到期赎回，且该公司没有向2019年票据受托人账户支付2019年票据项下的尚未偿还款项。但彼时，公告提及，该公司近期与若干该等票据持有人及彼等的顾问接洽，以就该等票据的潜在自愿重组进行讨论。

值得一提的是，此前，新昌集团控股在公告中披露，现正就可能投资及合作安排分别与保利置业集团有限公司及佳兆业集团控股有限公司进行讨论，并表示，该公司积极致力于就其债务达成协商一致的解决方案并与对手方就战略合作进行磋商。

➤ 新鸿基 112.6 亿港元中标香港启德跑道区宅地 创片区新高

（观点地产网）香港地政总署1月23日公布，启德旧机场跑道区第四幅地皮已以112.6亿港元批予新鸿基地产，批租期为50年，折合每呎楼面地价为1.74万港元。该地皮位于九龙启德第4C区3号地盘的新九龙内地段第6551号，最为接近启德邮轮码头，地盘面积约为11.79万平方呎，指定作非工业（不包括办公室、仓库、酒店及加油站）用途，最低及最高的楼面面积分别为38.92万平方呎及64.86万平方呎。因该地块地理位置优越，享受维港海景，且最接近启德邮轮码头，早前市场预期该地皮估值介乎104亿至130亿港元。而据此前香港地政总署公布消息，该地皮共收到6幅标书，包括长实、嘉华国际、新鸿基地产等房企参与投标。此前启德旧机场跑道区已有三幅地块批出，分别是会德丰财团于去年11月7日以83亿港元中标首幅宅地，高银集团于11月14日以89.07亿港元中标第二幅宅地，以及中海于12月21日以80.34亿港元中标第三幅宅地，每呎地价介乎1.35万至1.55万港元。

➤ 雅生活：在管面积已达 1.5 亿平米 合约面积 2.4 亿平米

（观点地产网）雅生活服务股份有限公司1月23日召开投资者会议，分享了于当日收购的两家物管企业（青岛华仁物业股份有限公司及哈尔滨景阳物业管理有限公司）的情况。而除了介绍两家公司的情况外，雅生活方面还透露，雅生活本身截至2018年年底，在管面积保守已经达到1.5亿平方米，合约面积达到2.4亿平方米。至于为什么是保守估计，是因为截至目前，于此前收购的兰州城关物业公司的面积，还未交割并表。另外据透露，从2017年6月末起至2018年年末，雅生活已经从绿地方面接收到物业面积约2000万平方米。其中，2017年约600万平方米，2018年约1300万平方米。

【土地动态】

➤ 温州苍南底价 3.05 亿元出让一宗宅地 需全装修成品交付

（观点地产网）1月23日，浙江温州苍南县出让一宗住宅用地，由南城县瀚宇房地产有限责任公司联合南城万方建筑有限责任公司以底价 3.05 亿元摘得，楼面价为 3558 元/平方米。出让地块为苍南县灵溪镇江南新区 B-02 地块，位于灵溪镇环城南路以南、公园路以西、雁山路以东，临近灵溪镇政府，总出让面积 3.89 万平方米，最大建筑面积 8.57 万平方米，容积率 2.2。

根据规划，该宗地建筑限高为 60 米住宅不得低于 18 米；地块须设置垃圾房，建筑面积不小于 20 平方米。此外，该地块内建设的住宅需全装修成品交付。另悉，目前地块周边在售新盘不多，包括新鸿中梁国宾府、华盟华瑞府等，均价在 1.4 万元/平方米左右。

➤ 广州陈田村旧改公开招标 改造面积 62.6 公顷、投资额 74 亿

（观点地产网）1月23日，广州公共资源交易中心发布白云陈田村“城中村”改造公开选择合作企业公告，改造范围总面积为 62.61 公顷，改造投资额 73.96 亿元，项目竞价时间为 3 月 14 日。

据悉，白云陈田村位于白云大道北路旁，北依黄石北路，南至黄石东路，西连江夏村与空港大道，东临白云山，临近地铁 2 号线江夏站。公告显示，陈田村改造范围总面积达 62.61 公顷，其中建设用地 62.59 公顷。改造规划计算容积率总建筑面积 199.47 万平方米，其中复建安置区净用地 23.90 公顷，计算容积率建筑面积 111.53 万平方米。改造模式方面，陈田村改造项目采取全面改造模式，其中村属集体用地以陈田村为改造主体，采取“自主改造、协议出让”方式实施改造；非村属国有用地纳入改造范围，由此产生的费用计入改造成本。改造后改造范围内全部用地将转为国有，融资地块通过协议出让方式交付给村自主改造开发。另外，申请企业在广东省拥有“旧村庄、旧城镇”（城市更新）改造经验，改造“旧村庄、旧城镇”项目不少于 3 个，其中“旧村庄、旧城镇”竣工项目不少于 1 个。

➤ 天津蓟州新城 2.81 亿元挂牌一宗宅地 2 月 21 日摘牌

（观点地产网）1月23日下午，天津土地交易中心挂牌一宗位于蓟州新城的住宅地块，起始总价约为 2.81 亿元，地块将于 2 月 21 日下午摘牌。

该宗地块编号为津蓟（挂）2017-024 号地，土地面积约为 4.7 万平方米，建筑面积约 7 万平方米，约合起始楼面价 4000 元/平方米。该地块土地用途为城镇住宅、商服。该地块内包括了 4.22 万平方米的居住用地和 0.47 万平方米的商业用地。其中，居住用地容积率为 1.0-1.5，绿地率不小于 40%，建筑限高为 72 米。与此同时，地块内包含两处商业服务网点，建面分别不小于 1050 平方米和 900 平方米，且不允许销售。据资料显示，该地块将不再收取城市基础设施配套费，设最高限价约 4.31 亿元，楼面价上限 6131 元/平方米。拍到最高限价，转为竞报自持租赁住房建筑面积阶段，自持上限 5.8 万平方米。

典型城市 1 月 23 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	1.22		1.23		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	308	2.99	244	2.63	1848	19.30	-41%	-50%
	商品住宅	上海	200	1.61	331	2.73	5091	42.74	-2%	-3%
	商品住宅	广州	147	1.56	193	2.29	3389	36.59	-66%	-64%
	商品住宅	深圳	88	0.89	80	0.82	2178	21.97	-19%	-20%
二线城市	商品住宅	南京	178	2.23	274	3.21	4274	53.44	-16%	-15%
	商品住宅	成都	940	11.58	417	5.24	12640	150.29	-29%	-27%
	商品住宅	武汉	433	4.63	511	5.76	5801	65.12	-54%	-53%
	商品住宅	杭州	213	2.55	274	3.12	3846	44.07	-46%	-45%
	商品住宅	苏州	223	2.74	256	3.38	4727	57.88	-37%	-39%
	商品住宅	南宁	216	2.38	9	0.11	9072	99.84	15%	17%
	商品住宅	青岛	311	3.74	228	2.87	5820	68.78	-15%	-15%
	商品住宅	福州	84	0.84	51	0.55	1788	17.71	0%	-14%
	商品住宅	温州	1	0.01	5	0.06	281	3.69	-11%	-15%
	商品住宅	泉州	58	0.67	60	0.75	1367	16.62	-33%	-29%

(续上表) 典型城市 1 月 23 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	1.22		1.23		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	111	1.26	108	1.19	2179	24.70	-50%	-41%
	商品住宅	惠州	45	0.50	51	0.66	1169	14.23	-26%	-26%
	商品住宅	扬州	106	1.34	113	1.49	1757	21.30	16%	20%
	商品住宅	汕头	51	0.68	35	0.46	1061	13.95	15%	22%
	商品住宅	江门	2	0.03	19	0.23	317	3.91	-19%	-12%
	商品住宅	泰安	66	0.80	70	0.87	1386	16.65	-5%	2%
	商品房	安庆	4	——	35	——	893	——	31%	——
	商品住宅	莆田	32	0.43	19	0.25	1059	13.94	80%	73%
	商品住宅	廊坊	23	0.22	63	0.52	664	6.32	-46%	-43%
	商品住宅	南平	4	0.04	5	0.06	194	1.89	13%	13%
	商品房	舟山	50	0.30	30	0.22	588	5.34	-14%	-1%
	商品住宅	建阳	68	0.87	72	0.92	1115	14.65	1167%	1393%

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