

4月21日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.02	50.60
上海	5.25	72.81
广州	—	—
深圳	2.64	26.27

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	7.72	78.15
杭州	2.01	23.96
南京	3.42	29.53
成都	2.91	34.56

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 万科鼓励员工辞职创业
 - 长和系重组方案股东会通过
 - 养老产业“蓝海”深陷政策割裂
 - 一线宅地4月楼面价溢价率创新高
 - 融创收购生变：“平安+万科”黄雀在后
- 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

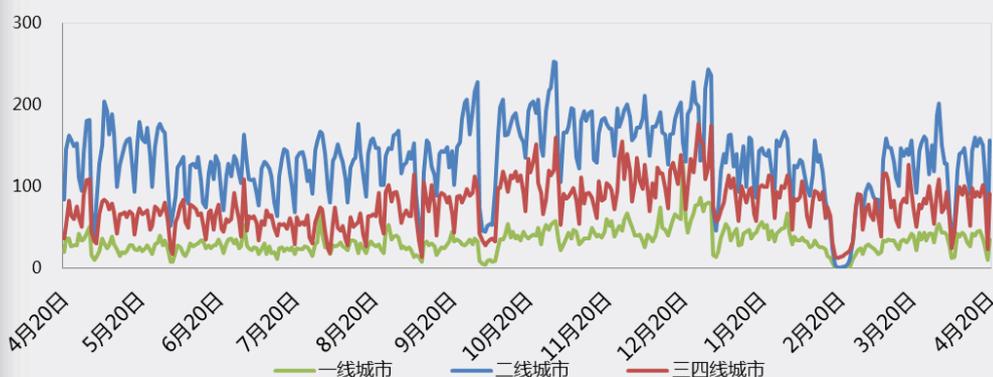
一、二线城市成交指数上涨

国土部：今年完成不动产登记和整合

一线城市成交指数：35.26/ 二线城市成交指数：156.59/ 三线城市成交指数：90.40

市场——一、二线城市成交指上涨，深圳上涨437.96%

4月20日，一线城市成交指数为35.26，环比上涨25.87点，深圳上涨437.96%；二线城市成交指数为156.59，环比上涨117.11点，南宁上涨243.28%；三线城市成交指数为90.40，环比上涨67.91点，龙岩上涨381.25%。一、二线城市成交指数较昨日上涨。



土地——深圳福田地下商业用地4.58亿成交 溢价率达121%

4月16日，深圳车公庙北侧地下商业地块B302-0115进入现场竞价。最终，经过15分钟的竞拍，3号深中润以4.58亿夺得该地块，溢价率达121%，楼面价约为7.77万/平方米。

公告显示，该宗地编号B302-0115。地块土地面积6941.25，规划总建筑面积5890平方米，其中地上不大于500平方米，地下商业5390平方米，土地使用年限40年，履约保证金4200，现场公布起拍价为2.07亿。

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
深圳	B302-0115号	商业	0.59	4.58	77700	121%

政策——国土部要求今年完成各级不动产登记和整合

日前，国土资源部、中央编办联合下发《关于地方不动产登记职责整合的指导意见》。要求各地应确保今年内完成各级不动产登记职责和机构整合，尽快实现不动产统一登记机构的有机重组和工作流程再造。该《意见》强调，省级国土资源主管部门和机构编制部门应在本级人民政府组织领导下，按照中央统一要求，会同有关部门制定不动产登记职责整合工作方案或实施意见，支持市县级人民政府结合本地区实际，充分利用现有资源，将土地、房屋、林地、草原、海域登记等职责整合由一个部门承担，切实将不动产登记的职责整合工作落到实处。

【企业动态】

➤ 苏州高新：2500 万元入股投资代建等业务公司

(观点地产网) 4 月 20 日, 苏州新区高新技术产业股份有限公司发布对外投资公告称, 该公司控股子公司苏州高新地产集团有限公司投资设立子公司, 设立公司名称为苏州高新景枫投资发展有限公司(拟定), 投资金额是 2500 万元。

苏州高新表示, 此次对外投资加强了与区域投资合作, 并为公司带来一定的经济效益。

根据公告, 苏州新区高新技术产业股份有限公司控股子公司苏州高新地产集团有限公司拟与苏州高新区枫桥投资发展总公司、苏州高新区枫桥联枫建设发展有限公司合作成立“苏州高新景枫投资发展有限公司”(暂名), 景枫公司注册资本 5000 万元。

➤ 碧桂园：一季销售降 4 成 黑龙江项目预售 3 年仅卖 1%

(地产中国网) 4 月 8 日, 碧桂园公布, 截至 2015 年 3 月 31 日, 今年前三个月该集团共实现合同销售金额约 177.3 亿元, 同比下跌 44.32%; 合同销售建筑面积约 278 万平方米, 同比下跌 43.03%。据碧桂园总裁莫斌此前透露, 今年该公司销售目标定为 1350 亿元, 这意味着, 碧桂园第一季度仅达标 13%。

高库存的压力不仅来自今年一季度。以碧桂园旗下建筑面积高达 159 万平方米的黑龙江满洲里碧桂园项目为例, 在 2010 年年报中, 碧桂园预计该项目的开工时间是 2012 年第一季度, 预售时间是 2012 年第二季度, 竣工时间是 2024 年。而在 2014 年半年报中, 目前该项目仅仅预售了 14931 平方米, 占整个项目体量的 1%, 而且这份半年报还显示, 该项目的实际预售时间是 2011 年 9 月, 即该项目卖了 3 年, 仅仅卖了 1%。

➤ 华强投资：28 亿元建洛阳华夏历史文明传承主题园

(观点地产网) 4 月 19 日, 深圳华强集团宣布, 将投资 28 亿元在河南省洛阳市建设洛阳华夏历史文明传承主题园项目。据了解, 该项目总投资 28 亿元, 占地约 1000 亩, 建设内容包括主题园区及相关配套项目, 其中主题园区占地约 580 亩; 项目建成后年接待能力达 300 万人次。

根据华强文化科技未来的计划, 预计至 2016 年华强集团运营的文化科技主题公园将达到 16-19 个。除高复制模式外, 华强文化方特主题园区主要布局在二三线城市。

据深圳华强集团总裁梁光伟透露, 华强集团将在郑州投资 240 亿元建设 6 个主题公园。该公司总投资 240 亿元在郑州中牟绿博新城布局的六大主题公园, 是目前该集团最大的一笔投资, 预计 2017 年底全部开幕。

【土地资讯】

➤ 一线城市住宅土地成交溢价率等创纪录：达 63.7%

(地产中国网)截至 4 月 20 日,“330 新政”已经落地两周多,54 城新建住宅签约量重回 5 万套,而利好政策也传导至一线城市住宅用地市场。统计数据显示:4 月初以来,一线城市住宅土地成交楼面价、溢价率均创纪录,平均楼面价达到了 16917 元每平方米,溢价率为 63.7%。

分析数据可以发现,63.7%的宅地出让溢价率是自 2014 年以来的单月最高溢价率,2014 年至今,仅 2014 年 1 月份和 2014 年 8 月份宅地出让溢价率超过了 60%;同时,平均楼面价每平方米达到 16917 元也是 2014 年以来宅地出让的最高楼面价。

据此前的统计数据显示,目前一线城市供应的土地宗数为 147 宗环比同比均出现暴跌,而供应的土地价格却环比同比明显上涨,这加剧了房企对一线城市土地市场的争夺。

➤ 苏州今年计划供地 1080 万方 吴中区成主力

(观点地产网)据披露的苏州各区经营性用地拟出让计划,2015 年苏州各区(不含工业园区)共预计出让土地 204 宗,面积约 1080 万平方米。从各区拟出让面积来看,吴中区出让面积最多,为 351.4 万平方米,其次为姑苏区 348.1 万平方米。综合去年全年来看,未来吴中区将持续成为苏州土地市场供应主力。

有业内人士预测,未来第二季度苏州土地市场将迎来小高潮,在 2015 年房地产平稳健康发展的前提下,房企拿地积极性有望进一步回升,但由于市场整体进入调整周期,房企拿地态度亦会保持谨慎,高溢价难再现、低溢价成交地块将继续成为主流。苏州最近一次挂牌土地是 3 月 11 日,苏州高新区公布将挂牌出让 6 宗地,地块囊括狮山、枫桥、浒关和科技城四大板块,地块总面积共 32 万平方米。

➤ 厦门思明区出让商业用地 拟作企业总部大楼

(观点地产网)4 月 20 日,从厦门市国土资源与房产管理局处获悉,将公开挂牌出让思明 2015G03 地块的国有建设用地使用权。

据悉,2015G03 地块位于思明区 03-08 片区开元工业园前埔路东侧(B06 地块),土地用途为商务金融用地(办公)、批发零售用地(商业)。土地面积为 8775.634 平米,地上总建筑面积为 51000 平米,起叫价为 2.76 亿元。

另悉,申请报名时间截止至 2015 年 5 月 18 日,该项目拟作为企业总部大楼。竞买申请人净资产需不低于人民币 20 亿元,并限定竞买申请人必须为从事纺织服装制造的法人。同时,这一项目不接收联合竞拍,也不接收在厦门已经通过招拍挂取得总部用地的企业参加竞买

典型城市 4 月 20 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	4.19		4.20		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	—	—	201	2.02	5370	50.60	61%	58%
	商品住宅	上海	229	2.15	640	5.25	8563	72.81	14%	17%
	商品住宅	广州	—	—	—	—	3568	41.37	13%	14%
	商品住宅	深圳	52	0.49	265	2.64	2645	26.27	-18%	-15%
二线城市	商品住宅	天津	271	2.83	287	3.05	4756	50.77	-68%	25%
	商品住宅	南京	—	—	277	3.01	3789	40.70	9%	4%
	商品住宅	成都	120	1.24	271	2.47	4373	41.10	-5%	-4%
	商品住宅	武汉	—	—	505	5.31	9844	100.20	9%	10%
	商品住宅	杭州	300	3.13	427	4.52	5749	61.45	94%	94%
	商品住宅	苏州	—	—	264	3.03	4042	45.98	41%	41%
	商品住宅	石家庄	—	—	1	0.02	75	0.82	-95%	-95%
	商品住宅	厦门	50	0.51	31	0.39	1172	13.53	62%	53%
	商品住宅	南宁	24	0.23	73	0.78	3085	31.18	-22%	-26%
	商品住宅	青岛	147	1.44	356	3.76	5120	52.48	0%	3%
	商品住宅	南昌	—	—	199	2.10	2169	23.62	42%	41%
	商品住宅	福州	—	—	23	0.25	1006	11.62	-12%	-9%
	商品住宅	呼和浩特	27	0.33	91	1.01	1475	16.74	34%	39%
	商品住宅	长沙	—	—	372	4.01	997	11.18	-82%	-82%
	商品房	宁波	—	—	120	1.39	2126	26.80	73%	87%
	商品房	昆明	—	—	527	3.91	5406	49.46	25%	4%
商品住宅	兰州	—	—	149	1.65	2109	23.40	67%	72%	
商品住宅	贵阳	123	1.38	131	1.57	3310	37.62	5%	13%	

(续上表) 典型城市 4 月 20 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	4.19		4.20		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	—	—	82	1.05	1118	15.17	-16%	-9%
	商品房	无锡	—	—	198	2.26	2909	32.91	23%	24%
	商品住宅	东莞	—	—	191	2.22	3557	39.19	32%	31%
	商品房	佛山	154	1.40	329	3.07	6744	60.58	-41%	-31%
	商品住宅	惠州	—	—	58	0.64	1092	12.85	19%	17%
	商品房	吉林	35	0.35	102	0.94	1359	12.97	16%	14%
	商品住宅	扬州	—	—	54	0.69	868	10.43	-23%	-21%
	商品住宅	汕头	—	—	29	0.28	377	3.86	-17%	-17%
	商品房	徐州	100	0.94	56	0.65	3740	36.94	-23%	-25%
	商品住宅	常德	—	—	93	1.11	1206	13.56	10%	11%
	商品住宅	中山	174	1.89	236	2.63	3815	43.17	109%	106%
	商品住宅	潍坊	—	—	97	1.10	1389	15.83	10%	9%
	商品房	连云港	17	0.19	117	1.22	1213	13.79	-6%	-5%
	商品住宅	肇庆	—	—	72	0.78	1069	11.62	102%	97%
	商品住宅	韶关	9	0.13	30	0.38	368	4.49	-1%	-6%
	商品住宅	龙岩	15	0.16	70	0.77	800	8.53	17%	21%
	商品住宅	牡丹江	—	—	50	0.47	482	4.67	21%	21%
	商品房	安庆	8	0.09	35	0.40	602	6.71	-38%	-37%
	商品住宅	莆田	—	—	46	0.58	531	6.65	-8%	-10%
	商品住宅	廊坊	—	—	15	0.15	377	3.64	-9%	-19%
	商品房	南充	—	—	137	1.00	890	7.61	-23%	-28%
	商品住宅	三明	11	0.11	17	0.19	301	3.37	23%	23%
	商品住宅	南平	—	—	6	0.05	103	1.03	-36%	-33%
	商品住宅	梧州	—	—	11	0.12	433	4.71	-19%	-19%
商品房	九江	104	0.58	66	0.72	1038	10.62	-27%	-32%	
商品房	舟山	19	0.18	34	0.37	566	6.06	128%	56%	
商品住宅	新昌	1	0.01	10	0.11	153	2.08	-6%	5%	

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