



易居企业集团·克而瑞

4月26日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	4.23	52.06
上海	4.01	47.46
广州	3.37	63.10
深圳	1.09	13.98

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	5.48	99.67
深圳	3.25	46.25
杭州	2.25	41.26
南京	3.33	62.49

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 国企一季度税后净利润增 18.6%
 - 央企在一带一路沿线承担 3120 个项目
 - 上海首个现代化车站从“新客站”启程
 - 一季度用户找房热度上扬
 - 河西南少见 SOHO 成了资产配置新贵
- 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

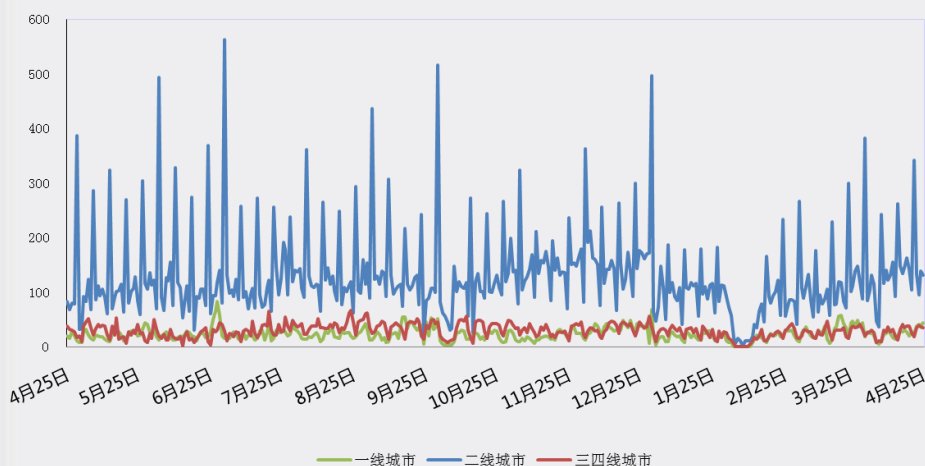
责任编辑：胡瑛杰 顾凡迪

一线城市成交指数上涨 高性价比！河西南少见 SOHO 成了资产配置新贵

一线城市成交指数：45.19 / 二线城市成交指数：131.61 / 三线城市成交指数：34.69

市场——一线城市成交指数上涨，上海上涨 34.44%

4月25日，一线城市成交指数为45.19，环比上涨6.84%，上海上涨34.44%；二线城市成交指数为131.61，环比下跌7.10%，苏州下跌6.67%；三线城市成交指数为34.69，环比下跌2.31%，莆田下跌42.17%。一线城市成交指数较昨日上涨。



土地——融创 9.6 亿竞得福清城区地块 回购安置房单价 5000 元/平方米

4月25日，福建福清市拍卖音西街道、阳下街道、龙山街道三幅安置型商品房用地，三幅地块编号为2019拍-03号、04号、05号。经过多轮竞价，最终福清2019拍-03号地块由融创以总价9.6亿元竞得，楼面价5570元/平方米。2019拍-03号地块位于福清市音西街道，起拍价为5.29亿元。宗地总面积为49239平方米，容积率大于或等于3并且小于或等于3.5，土地用途为商服用地、住宅用地，土地使用年限为商服用地40年，住宅用地70年。

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
福清	2019拍-03	商住	-	9.6	5570	-

政策——高性价比！河西南少见 SOHO 成了资产配置新贵

近年来，南京楼市商住产品越来越多，且伴随限购、限售等政策的持续，公寓类产品是否值得投资的问题再次被众多购房者提及，其中不少人手里的资金有限，也失去买房资格且缺乏有效资产配置渠道。

其实，当我们迷惑公寓购买价值的时候，不妨先看一下成交的历史数据，让大数据来告诉我们，市场对于公寓产品的态度。从2011年至2017年，南京公寓的销售保持了量价齐涨的态势。戴德梁行数据显示，从2015年下半年开始，南京公寓销售有了明显攀升。

【企业动态】

➤ 融创三天内摘得武汉第五宗地块 36.4 亿拿江夏区宅地

(观点地产网) 4 月 25 日, 武汉继续现场挂牌出让 4 宗土地。其中, (2019) 037 号地块由融创 36.4 亿元+6.5%公租房的价格竞得。上述地块位于武汉市江夏区黄家湖大道以东、大花岭路以西、黄家湖东路以北, 规划用地性质为居住用地、公共交通场站用地、科研用地, 规划净用地面积为 28.26 万平方米, 容积率 2.15, 计容最大建面 60.76 万平方米。起始价 22.79 亿元, 起拍楼面价 3751 元/平方米, 出让最高价 36.4 亿元, 最高楼面价 5991 元/平方米。出让文件要求, C-2 地块内需建设 1 处交通场站; C-3 地块、C-4 地块各需建设 1 所 9 班幼儿园; C-5、C-6 地块建设科技园区, 主要导入科技研发、技术转化和服务等; C-5 地块另需增设 170 个社会公共停车位, 并 24 小时对外开放。

➤ 华润 60.55 亿元摘大连两宗相邻地块 溢价率 49%

(观点地产网) 4 月 24 日, 辽宁大连共出让两宗商住地, 编号分别为大城(2019)-6 号和大城(2019)-7 号地块, 总用地面积 37.31 万平米, 总起价 40.64 亿元。最终, 大连两宗地块均由华润拿下, 总成交价为 60.55 亿元。大城(2019)-6 号地块位于甘井子区大连湾振兴路南、佳宝路东、振连路北侧, 为城镇住宅、商服用地(含公寓)。地块用地面积为 16.86 万平米, 建筑面积为 52.06 万平米, 起拍价为 19.59 亿元, 起拍楼面价为 5292.72 元/平米。该地块由华润 29.19 亿元摘得, 溢价率 49%。

大城(2019)-7 号地块同样位于甘井子区大连湾振兴路南、佳宝路东、振连路北侧, 为城镇住宅、商服用地(含公寓)。地块用地面积为 20.45 万平米, 建筑面积为 55.79 万平米, 起拍价为 21.05 亿元。该地块由华润以 31.36 亿元+配建面积 3060 平米竞得, 溢价率 49%, 扣除 3060 平米配建后, 楼面价约为 7964 元/平米。

➤ 阳光城成功发行总部办公类大楼类 REITs 产品 发行规模 21 亿

(观点地产网) 4 月 24 日, 阳光城集团股份有限公司在官方微信公众号发布信息表示, 首单民营上市公司总部办公大楼类 REITs 产品成功发行, 计划总发行规模 21 亿元, 获 2.51 倍超额认购。

上述办公大楼类 REITs 产品全称为“华泰佳越-阳光控股大厦资产支持专项计划”, 该项计划计划是由华泰资管作为管理人, 华泰联合证券、招商证券作为销售机构, 中国民生银行福州分行作为监管银行及托管银行进行发行的类 REITs 产品。

事实上, 在 1 月 2 日时, 阳光城就宣布全资下属子公司上海润渝置业有限公司以所持有的上海阳光控股大厦为底层物业资产, 设立办公物业类 REITs 资产支持专项计划。

本次项目的底层物业为阳光城集团的总部大楼。目前, 包括阳光城在内的阳光控股旗下六大产业集团, 均已入驻阳光控股大厦。阳光控股大厦位于杨浦滨江东外滩板块。

【土地动态】

➤ 融创三天内摘得武汉第五宗地块 36.4 亿拿江夏区宅地

(观点地产网) 4 月 25 日, 武汉继续现场挂牌出让 4 宗土地。其中, (2019) 037 号地块由融创 36.4 亿元+6.5%公租房的价格竞得。上述地块位于武汉市江夏区黄家湖大道以东、大花岭路以西、黄家湖东路以北, 规划用地性质为居住用地、公共交通场站用地、科研用地, 规划净用地面积为 28.26 万平方米, 容积率 2.15, 计容最大建面 60.76 万平方米。起始价 22.79 亿元, 起拍楼面价 3751 元/平方米, 出让最高价 36.4 亿元, 最高楼面价 5991 元/平方米。

出让文件要求, C-2 地块内需建设 1 处交通场站; C-3 地块、C-4 地块各需建设 1 所 9 班幼儿园; C-5、C-6 地块建设科技园区, 主要导入科技研发、技术转化和服务等; C-5 地块另需增设 170 个社会公共停车位, 并 24 小时对外开放。

➤ 天津 29.85 亿成功出让三宗地块 金科、新城纷纷落子武清区

(观点地产网) 4 月 24 日下午, 天津土地交易中心挂牌拍卖三宗经营性用地, 包括两宗城镇住宅 70 年、商服 40 年用地, 一宗 70 年用地, 编号分别为津武(挂) 2019-025、26 号, 以及津宁(挂) 2018-03 号。出让面积合 26.77 万平米, 总成交价 29.85 亿元。据了解, 津武(挂) 2019-025 号地块位于武清区新城雍阳西道北侧, 面积约 12.06 万平米, 容积率大于 1.0 且不大于 1.2, 该地块由天津雍鑫金科房地产开发有限公司以 12.35 亿元摘得。津武(挂) 2019-026 号地块位于武清区新城次干路二北侧, 面积约 11.99 万平米, 容积率大于 1.0 且不大于 1.6, 该地块由天津新城悦兴房地产开发有限公司以 15.2 亿元摘得。

津宁(挂) 2018-03 号地块位于宁河区桥北新区绿荫西路南侧, 面积约 2.72 万平米, 容积率大于 1.0 且不大于 1.9, 该地块由北京元通投资有限公司以 2.3 亿元摘得。

➤ 富力举行广州渔沙坦留用地项目奠基仪式 项目规划建面 6.5 万平米

(观点地产网) 4 月 23 日, 富力集团广州天河区渔沙坦留用地项目(富力天寓·学院里) 奠基仪式在广州市天河区渔沙坦村举行。

广州渔沙坦项目, 总用地面积 2.1 万平方米, 规划总建筑面积 6.5 万平方米, 其中总计容面积 4.2 万平方米, 将建 3 栋商业楼及 1 栋裙楼。据悉, 渔沙坦村位于天河东北部, 隶属于凤凰街道。其是著名的淘宝村, 聚集着 2000 至 2500 家淘宝商家。而渔沙坦留用地项目为富力于 2018 年 5 月 23 日通过现场举牌竞价获得, 将被打造成天河首席未来科创共享社区。在更早的 2011 年, 就传出渔沙坦股东代表大会已表决“城中村”改造意向, 并基本完成村集体物业的测量摸底工作, 计划当年完成改造方案编制。

典型城市 4 月 25 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	4.24		4.25		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	422	3.94	457	4.23	5187	52.06	-6%	-3%
	商品住宅	上海	336	2.98	444	4.01	5379	47.46	-9%	-7%
	商品住宅	广州	293	3.01	386	3.37	5960	63.10	-4%	-2%
	商品住宅	深圳	90	0.85	118	1.09	1468	13.98	-47%	-49%
二线城市	商品住宅	南京	113	1.40	232	3.07	5767	68.46	-9%	-4%
	商品住宅	成都	818	9.21	502	5.83	11908	137.35	225%	216%
	商品住宅	武汉	439	4.98	669	7.44	11961	134.26	21%	23%
	商品住宅	杭州	240	2.83	271	3.45	4832	55.66	43%	41%
	商品住宅	苏州	403	5.08	389	4.74	7583	89.71	68%	61%
	商品住宅	南宁	371	4.06	1	0.01	4358	48.18	-1%	-1%
	商品住宅	青岛	322	3.89	349	4.11	8258	97.21	9%	9%
	商品住宅	福州	58	0.56	48	0.50	1383	13.65	-28%	-32%
	商品房	宁波	588	6.56	594	6.84	8788	102.96	71%	65%
	商品住宅	温州	6	0.06	8	0.10	175	2.39	-38%	-32%

(续上表) 典型城市 4 月 25 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	4.24		4.25		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	135	1.52	149	1.74	2943	32.90	3%	6%
	商品住宅	惠州	64	0.86	64	0.71	563	6.62	-33%	-34%
	商品住宅	扬州	70	0.81	42	0.54	1399	16.75	-5%	-8%
	商品住宅	汕头	66	0.81	60	0.67	1532	18.24	9%	1%
	商品住宅	泰安	117	1.32	126	1.52	1949	23.52	32%	35%
	商品房	安庆	10	—	40	—	623	—	-30%	—
	商品住宅	莆田	71	0.83	41	0.48	675	8.33	1%	-2%
	商品住宅	廊坊	33	0.36	31	0.35	986	10.32	5%	16%
	商品住宅	南平	20	0.19	8	0.07	221	2.13	-9%	-10%
	商品房	舟山	42	0.40	54	0.58	866	8.96	21%	26%
	商品住宅	建阳	7	0.08	4	0.05	170	2.08	113%	92%

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