



易居企业集团·克而瑞

5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	2.24	52.61
上海	1.04	25.77
广州	3.46	53.65
深圳	0.79	23.69

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	7.07	106.36
深圳	4.22	53.80
杭州	4.01	71.24
南京	4.57	75.08

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 财政货币政策协同发力可期
- 新基建必将激发 经济发展新动能
- 央地政策组合拳力挺战略性新兴产业
- 政府工作报告：深化“放管服”改革
- 辽宁 50 条土地新政助力脱贫攻坚

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

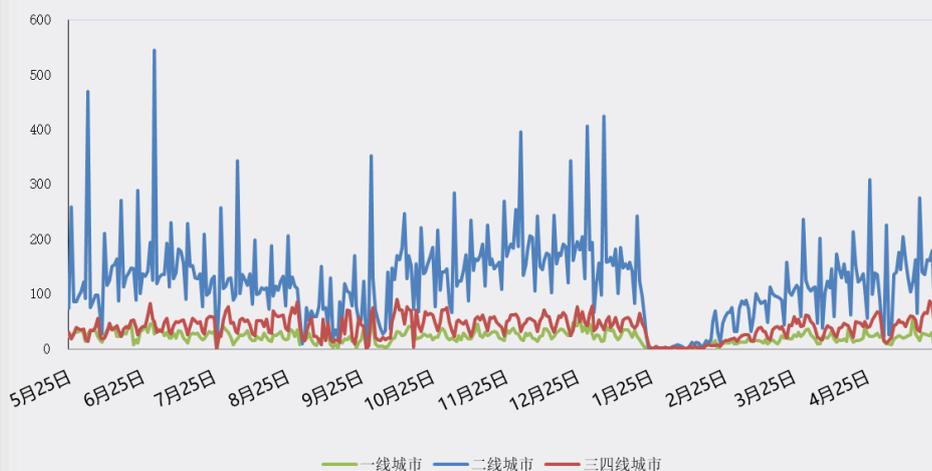
责任编辑：胡璞杰 顾凡迪

一、三线城市成交指数上涨 北京：政策“组合拳”为中小微企业纾困解忧

一线城市成交指数：26.80 / 二线城市成交指数：154.66 / 三线城市成交指数：77.51

市场——一、三线城市成交指数上涨，广州上涨 34.42%

5月25日，一线城市成交指数26.80，环比上涨11.36%，广州上涨34.42%；二线城市成交指数为154.66，环比下跌128.39%，武汉下跌65.62%；三线城市成交指数为77.51，环比上涨32.82%，惠州上涨36.57%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——保利 10.28 亿元底价摘青岛市北商住地 楼面价 7600 元每平

5月25日，青岛利盛置业有限公司以底价10.28亿摘得青岛市北区一宗商住用地，楼面价7600元/平方米。该地块位于市北区台柳路以东、黑龙江路以西、长沙路以南、蚌埠路以北，为商住地块（住宅占38%），土地占地面积42274.3平方米，容积率 >1.0 且 ≤ 3.3 ，规划建筑面积139,505.52平方米。此外，地块需划拨租赁型人才公寓1292.4平方米，建面4265平方米。值得一提的是，地块位于市北新都心，与保利天汇项目仅一路之隔。

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
青岛	-	商住	13.95	10.28	7600	-

政策——北京：政策“组合拳”为中小微企业纾困解忧

记者23日从北京市发展和改革委员会了解到，目前北京市规模以上工业企业、规模以上工地、商务楼宇、规模以上超市已基本复工。北京出台多项措施帮助中小微企业提升抗风险能力，全力稳住经济基本盘。

新冠肺炎疫情发生后，北京市发展改革委及时研判疫情影响，先后出台促进中小微企业发展、保障企业有序复工复产和进一步支持中小微企业保持平稳发展的系列措施。北京推出的政策“组合拳”帮助中小微企业纾困解忧，提升抗风险能力。

【企业动态】

➤ 九龙仓 10 个月内出售亚马逊、Facebook 股份套现 74 亿港元

(观点地产网) 5月25日, 九龙仓集团有限公司发布公告, 披露其出售亚马逊及 Facebook 股份事项, 总涉资约 73.86 亿港元。九龙仓集团透过其全资附属公司自去年 8 月 5 日至今年 5 月 20 日期间, 于公开股票市场经一系列交易售出 223452 股亚马逊股份, 相当亚马逊于 2020 年 4 月 22 日全部已发行普通股约 0.04%。每股亚马逊股份平均售价为 1975 美元 (折合港币 15421 元), 所得款项净额合共约为 4.41 亿美元 (折合港币 34.46 亿港元)。以及售出 2576491 股 Facebook 股份, 相当其于 2020 年 4 月 24 日全部已发行普通股约 0.09%, 每股 Facebook 股份平均售价为 195 美元 (折合港币 1529 元), 所得款项净额合共约为 5.03 亿美元 (折合港币 39.4 亿港元)。该集团因出售亚马逊股份事项而变现了合共约 1.99 亿美元 (折合港币 15.45 亿港元) 的投资盈余, 因出售 Facebook 股份事项而变现了合共约 5000 万美元 (折合港币 3.84 亿港元) 的投资盈余。

➤ 传京东将于 5 月 28 日在香港上市过会

(观点地产网) 5月25日消息指出, 京东将于 5 月 28 日在香港上市过会。京东将于本周四, 即 5 月 28 日, 由上市委员会审查其上市材料。此外, 据多位接近京东上市团队的知情人士透露, 京东通过聆讯不会有难度。京东最快将于 5 月 31 日在港交所挂出招股书, 并于 6 月 4 日左右开始招股。此次京东承销团里除了瑞银和美林等牵头行外, 还包括中银国际、交银国际以及招银国际等中资行。且自上周起, 不少机构投资者已下了“引子单”, 即意向订单。

据了解, 早在 5 月 19 日时就有香港媒体报道称, 京东将于本周寻求通过上市聆讯。据当时报道称, 倘京东聆讯通过, 最快 6 月初招股, 预期于 6 月 18 日挂牌, 集资约 30 亿美元 (约 234 亿港元)。同时, 京东此次上市将不会引入基石投资者。

➤ 保利资本与碧桂园创投合作设 50 亿基金 投资地产上下游产业链

(观点地产网) 5月25日, 保利发展宣布, 保利(横琴)资本管理有限公司于近期和碧桂园集团旗下投资机构碧桂园创投签约合作。据此保利资本、碧桂园创投将共同设立“产业链赋能”基金, 持续赋能地产上下游优质企业。据了解, 该基金规模 50 亿元人民币, 首期规模为 10 亿元, 将由保利资本和碧桂园创投作为基石投资人出资。目前, 多家市场头部专业投资机构已确认作为基石投资者加入。而投资方向, 基金将主要聚焦房地产产业链上下游, 涵盖生产制造、服务、运营及相关产业, 包括地产供应链的建筑装饰、建筑材料、建筑新工艺; 家居消费; 人工智能物联网 (AIoT) 及建筑信息一体化系统等。另资料显示, 保利资本成立于 2015 年 12 月, 核心业务包括开发类地产股权投资基金管理、商业不动产投资基金、私募股权投资基金管理、创业投资基金管理等资产管理业务。

【土地动态】

➤ 从 BFC 到上海西站 传复星参拍 90 亿地块里的魔都心思

(观点地产网)除了香港,内地能比肩国际金融城市的,还有魔都上海。开发商进入上海发展之初,无一例外,都想在这里落稳脚跟,拿地开发是最直接的一步棋,只是上海的土地也如同香港一般,目前可供开发大体量项目的地块越来越稀少。继年初香港置地以 310.5 亿元拿下徐汇滨江综合体地块这个内地总价地王之后,上海再次挂出一宗预申请地块,位于上海西站旁综合体地块,起始价达到 90.98 亿,竞拍保证金 15 亿元。

两个星期过后,5月25日,有市场消息称,经多方咨询确认,复星集团将参与上海西站地块的竞拍,同时还将联合一家证券公司总部共同入驻普陀。传出复星集团或参拍这一起价超 90 亿元地块的消息,并不难让人理解。复星集团虽早已不是纯粹的地产开发商,不仅在商业、金融方面均有涉足,文旅、康养、医疗等多元业务的拓展,则让这家在上海扎根 28 年历史的企业显得格外特别。

➤ 天津海河教育园 10 亿挂牌 9.5 万平宅地 6 月 24 日出让

(观点地产网)天津土地交易中心 5 月 25 日披露,拟挂牌出让天津海河教育园一宗宅地,即津海河园(挂)2020-008 号地块,起始价为 10 亿元,竞买保证金 3 亿元,挂牌时间截至 6 月 24 日 14:50。出让文件显示,该地块位于天津海河教育园区雅馨路与嘉明路交口西南侧,东至雅馨路、南至吉明路、西至规划教育科研用地、北至嘉明路,用途为城镇住宅、商服,出让土地面积 9.49 万平方米,容积率 1.0-1.4,地上建筑面积不大于 13.28 万平方米,其中居住区级社区商业服务中心建筑面积不小于 2.42 万平方米,建筑密度不大于 35%,绿地率不小于 40%。海河教育园今年仅出让了一宗地块,即龙湖以 16 亿元竞得的津海河园(挂)2019-147 号宗地,楼面价 8678 元/平方米。值得注意的是,地块界内使用范围现状有部分临时施工工棚,天津海河教育园区管委会承诺在 2020 年 5 月 31 日之前完成上述工棚的拆除清理工作,并承担有关费用。

➤ 中海 12.48 亿竞得广东汕头宅地 土地面积 6.62 万平

(观点地产网)5月25日,中海地产以总价 12.48 亿元竞得广东汕头东海岸新城新溪片区 A 组团 A03-13 地块,成交楼面价约 5390 元/平方米,溢价率 1.22%。据了解,该地块编号 WG2020-12,位于东海岸新溪片区,土地面积 6.62 万平方米,容积率 >2.0 且 ≤3.5,起拍价 12.33 亿元,规划为城镇住宅用地。据了解,5月18日,广东汕头市澄海区竞拍出让一宗涉宅用地,由三盛旗下厦门盛创置业有限公司以 6.37 亿元摘得,综合楼面价 6268 元/平方米,溢价率 35.24%。该宗地块位于澄海区玉亭路南、泰乐街东,包含三宗小地块,总用地面积 3.11 万平方米,出让实用地面积 2.77 万平方米,起拍价 4.71 亿元,综合楼面价 4642 元/平方米。

典型城市 5 月 25 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	5.24		5.25		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	37	0.51	197	2.24	4731	52.61	51%	52%
	商品住宅	上海	31	0.27	117	1.04	2992	25.77	-16%	-13%
	商品住宅	广州	245	2.58	315	3.46	4936	53.65	5%	3%
	商品住宅	深圳	98	0.99	82	0.79	2493	23.69	-13%	-13%
二线城市	商品房	重庆	—	58.87	—	—	—	221.74	—	71%
	商品住宅	南京	78	0.85	271	3.41	7730	90.67	19%	17%
	商品住宅	成都	21	0.21	783	9.59	12946	153.00	0%	-2%
	商品住宅	武汉	992	11.45	336	3.94	9294	106.36	135%	139%
	商品住宅	杭州	208	2.45	457	5.50	9265	108.45	10%	7%
	商品住宅	苏州	85	1.17	394	5.62	4517	56.02	-14%	-10%
	商品住宅	青岛	285	3.35	456	5.31	8186	96.14	-11%	-12%
	商品住宅	南昌	—	—	126	1.47	558	6.36	-50%	-50%
	商品住宅	福州	—	—	1	0.01	1132	11.96	19%	15%
	商品房	宁波	—	—	385	4.45	5640	67.79	-13%	-10%
商品住宅	温州	348	4.28	727	8.89	6347	75.94	119%	115%	

(续上表) 典型城市 5 月 25 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	5.24		5.25		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	133	1.57	135	1.59	3235	37.98	11%	14%
	商品住宅	惠州	32	0.39	43	0.53	1270	15.02	-4%	-1%
	商品住宅	扬州	34	0.42	42	0.52	1264	15.78	-13%	-10%
	商品住宅	江门	32	0.36	27	0.30	663	7.61	58%	59%
	商品住宅	泰安	89	1.10	128	1.56	1654	20.05	37%	39%
	商品房	连云港	52	0.61	239	3.02	4333	51.79	28%	30%
	商品住宅	龙岩	—	—	79	—	441	—	28%	—
	商品住宅	莆田	24	0.31	30	0.44	758	9.87	19%	22%
	商品房	舟山	40	0.42	55	0.49	967	10.67	-5%	0%
	商品住宅	建阳	8	0.09	28	0.30	312	3.36	80%	66%

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