



易居企业集团·克而瑞

5月17日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	4.48	24.68
上海	2.17	24.36
广州	2.16	30.59
深圳	1.68	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	6.13	55.19
深圳	3.17	29.11
杭州	1.83	23.69
南京	2.78	27.71

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 上海大力度支持民营经济提升活力
 - 人才公寓，引才引智进入2.0时代
 - 北京回龙观一周整治群租房百余套
 - 智慧城市建设促进社会治理精准化
 - 刘昆：加力提效实施积极的财政政策
- 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

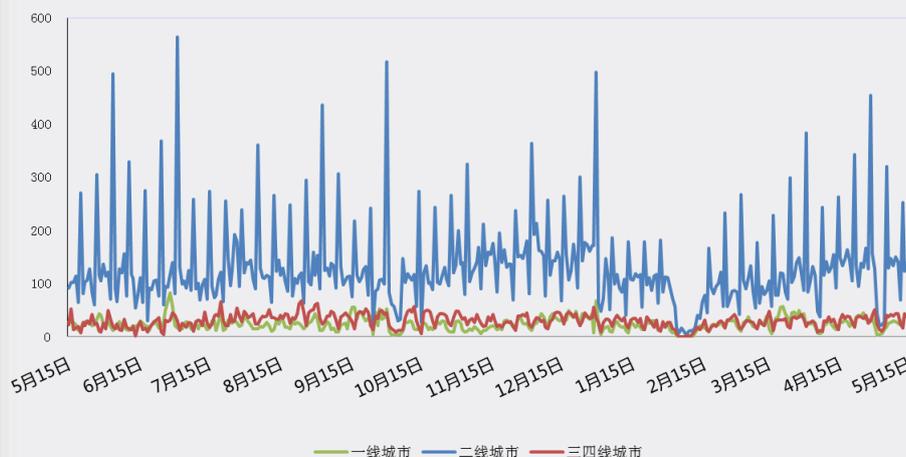
一、二线城市成交指数下跌

4月楼市延续“小阳春”

一线城市成交指数：34.87 / 二线城市成交指数：136.78 / 三线城市成交指数：39.08

市场——一、二线城市成交指数下跌，上海下跌2.96%

5月16日，一线城市成交指数为34.87，环比下跌2.47%，上海下跌2.96%；二线城市成交指数为136.78，环比下跌2.15%，苏州下跌14.31%；三线城市成交指数为39.08，环比下跌4.70%，廊坊下跌11.16%。一、二线城市成交指数较昨日下跌。



土地——龙湖14.87亿元夺下广州白云宅地 楼面价35281元/平

5月16日，广州白云黄石西路第三煤矿有限公司地块成功出让，竞得人为龙湖，成交总价14.87亿元。这宗地块吸引了万科、保利、龙湖、碧桂园等房企争抢，竞价经过38轮后，以龙湖的14.87亿元结束，溢价率33.09%，楼面价35281元/平方米。白云区黄石西路第三煤矿有限公司地块为二类居住用地，占地面积1.06万平方米，容积率4.3，计容建筑面积4.3万平方米。地块挂牌起始价11.17亿元，折合楼面价2.65万元/平方米。

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
广州	-	住宅	-	14.87	35281	33.09%

政策——4月楼市延续“小阳春” 一二线城市回暖迹象明显

中新经纬客户端5月17日电(薛宇飞)国家统计局15日、16日接连公布的房地产市场数据表明，4月的楼市延续了年初的“小阳春”。70城房价数据显示，新房价格环比上涨的城市数量升至67个，仅两个弱三线城市下调。一二线城市回暖明显，一线城市新房、二手房价格的同环比涨幅均略有扩大。从1—4个月全国房地产开发投资和销售情况看，投资增速出现抬升，在商品房销售面积降幅收窄的同时，住宅销售面积呈现了正增长。业内人士认为，集中出现的人才引进政策与宽松的信贷政策成为楼市回暖的重要原因。

【企业动态】

➤ 星河丽思卡尔顿 22.1 亿 CMBS 挂牌 利率 5.1%长

(观点地产网) 5月16日,星河控股为实际发行人的平安汇通-星河丽思卡尔顿酒店资产支持专项计划在深交所挂牌,发行规模 22.11 亿元。平安汇通-星河丽思卡尔顿 CMBS,以深圳星河丽思卡尔顿酒店未来 12 年收入为基础资产,发行规模 22.11 亿元,获得超额 1.6 倍的认购份数,最终行利率 5.10%,期限 3 年,债项评级 AA+。

在 2018 年 7 月,星河在深交所发行了首单“方正证券-星河 WORLD 项目一期租金资产支持专项计划”。项目规模 8.421 亿元,底层基础资产为深圳星河 WORLD 一期创新园区,获证券评级 AA+。在 2 月 26 日,星河控股集团宣布签约成为广州荔湾区龙溪股份经济联合社旧村改造项目合作意向企业。

➤ 阿里 8.9 亿港元增持红星美凯龙 持股 19.5%

(观点地产网)5月16日,根据港交所披露,此前,红星美凯龙获 Alibaba Group Holding Limited 场内增持约 1.31475 亿股 H 股,每股均价约 6.8 港元,总价约 8.94 亿港元。增持完成后,Alibaba Group Holding Limited 持有好仓权益的 H 股股份约 1.31475 亿股,占已发行有投票权的 H 股份的 19.51%。

在昨日红星美凯龙发布公告称,红星控股发行 43.594 亿可换债,并由阿里全额认购。红星控股与阿里巴巴双方同意在家具建材及家居商场、购物中心及其他业务领域开展业务合作,红星控股与阿里已于 2019 年 5 月 15 日签订了业务合作框架协议。

➤ 绿地为董家渡项目担保 300 亿 中小股东反对票达 29%

(观点地产网) 5月16日,绿地控股集团股份有限公司于今日举行了股东大会,并在晚些时候发布了 2018 年年度股东大会决议公告。

据公告披露,公司 10 项决议案均获得通过,其中包括 2018 年度利润分配预案、关于公司 2019 年房地产项目储备权益土地总投资额的议案等议案。

其中,《关于公司 2019 年度担保额度的议案》总同意票占比达 98.6952%,《关于为中民外滩房地产开发有限公司提供担保额度的议案》总同意票占比达 98.7020%。但值得注意的是,5%以下股东的表决情况中,《关于公司 2019 年度担保额度的议案》反对票合计达到了 29.2585%;以及《关于为中民外滩房地产开发有限公司提供担保额度的议案》的反对票合计达到了 29.1059%。

据了解,中民外滩房地产开发有限公司为绿地集团上海董家渡项目公司,该项目此前为中民投持有。在 2 月 14 日,绿地公司全资子公司绿地地产集团有限公司,收购中国民生投资股份有限公司及其子公司上海佳渡置业有限公司持有的中民外滩房地产开发有限公司 50%股权,以及转让方对标的公司的全部债权,交易价格为 121 亿元。

【土地动态】

➤ 旭辉联合金科底价 7.39 亿元竞得重庆空港工业园宅地

(观点地产网) 5月16日,重庆主城2宗商住地入市交易,地块分别位于空港工业园和龙洲湾。地块最终由旭辉联合金科、重庆桥达投资集团有限公司竞得,总成交价10.91亿元,总土地面积182亩。空港工业园地块以挂牌方式,最终被旭辉与金科联合以底价7.39亿元拿下,成交楼面价5500元/平方米。该地块为两江新区两路组团I分区I2-4/03、I3-3/03、I4-1/04、I4-3/04号宗地,土地面积142亩,可建体量13.44万平方米,容积率为1.4,地块为二类居住用地。此外,龙洲湾地块以拍卖的方式,最终被桥达集团收入囊中,成交总价3.52亿元,成交楼面价4675元/平方米。

该地块为巴南区李家沱-鱼洞组团Q分区Q17-1/03号宗地,位于龙洲湾商圈核心片区,土地面积40亩,可建体量7.53万平方米,容积率2.8。该地块为商业商务用地及二类居住用地,起始价2.86亿元,起始楼面价3800元/平方米。

➤ 融创 10.23 亿元斩获东莞沙田商住地 商业自持 40 年

(观点地产网) 5月16日,东莞沙田地块竞得者的身份揭晓,融创地产提早17天锁定该宗地块,地块成交价10.23亿元,折合楼面价10549元/平方米,同时融创需自持商业面积40年。该地块编号2019WG012,位于东莞沙田镇福祿沙村明珠路与海康路交汇处东南侧。土地面积5.39万平方米,总建筑面积9.7万平方米,容积率大于1且小于等于1.8,起拍价6.82亿元,规划为商住用地。地块竞买人需配建住宅建面的10%作为安居房,面积为9064平方米,同时,地块总建面的5%作为商业以及配套的幼儿园,面积为4849平方米。

该地块曾于4月29日开始接受报价,8家房企抢地,经过7轮竞价即突破最高限价10.23亿元。随后在10秒内,融创地产连续出价,商业自持年限达到40年,封顶拿下该地块,整个过程历时半分钟。

➤ 深圳新规: 土地用途变更为居住用地的应建设人才住房

(观点地产网) 5月16日,深圳发布新规,关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整处置办法。用途变更的土地可由社会资本投资建设,并通过政府指定公开交易平台以招拍挂方式转让土地使用权,若土地用途更改为居住用地,应依据办法有关规定建设人才住房。通过公开交易平台拍卖成交的土地,溢价部分扣除有关税费及交易成本后的50%与原土地使用权约定土地用途剩余年期的市场价格归属原土地使用权人所有,剩余归政府所有。

商业服务用地更改为居住用地的,超出原合同划定建筑面积的部分改为建设可销售的人才住房,其余建设为普通商品住房和相关配套设施。工业、物流仓储用地更改为居住用地的,住宅部分建设为可销售的人才住房。

典型城市 5 月 16 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	5.15		5.16		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	440	4.48	434	4.29	2830	28.97	29%	24%
	商品住宅	上海	252	2.17	237	2.10	2982	26.46	-2%	-2%
	商品住宅	广州	206	2.16	187	2.00	3138	32.59	-8%	-11%
	商品住宅	深圳	173	1.68	147	1.41	2130	20.46	183%	187%
二线城市	商品住宅	南京	209	2.55	201	2.52	3498	40.27	-9%	-13%
	商品住宅	成都	559	6.34	393	4.50	5872	67.86	-22%	-22%
	商品住宅	武汉	716	8.05	811	8.86	7932	87.95	11%	10%
	商品住宅	杭州	276	3.30	183	2.14	2945	34.77	8%	14%
	商品住宅	苏州	345	4.48	329	3.84	4218	52.11	-7%	-2%
	商品住宅	南宁	680	7.96	818	9.20	5856	65.93	159%	167%
	商品住宅	青岛	391	4.86	467	5.58	4567	54.18	-13%	-11%
	商品住宅	福州	85	0.91	87	0.90	1152	12.02	22%	32%
	商品住宅	温州	3	0.05	4	0.03	168	2.18	39%	27%

(续上表) 典型城市 5 月 16 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	5.15		5.16		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	155	1.72	154	1.84	1789	20.51	11%	14%
	商品住宅	惠州	192	2.46	80	0.94	1145	13.71	—	—
	商品住宅	扬州	149	1.82	153	1.86	1280	15.67	52%	53%
	商品住宅	汕头	60	0.78	68	0.88	841	10.30	-19%	-17%
	商品住宅	泰安	111	1.32	45	0.57	1231	15.22	5%	6%
	商品房	安庆	8	—	116	—	406	—	0%	—
	商品住宅	莆田	23	0.34	30	0.36	655	8.97	88%	110%
	商品住宅	廊坊	68	0.64	52	0.56	591	6.07	-6%	-9%
	商品住宅	南平	11	0.10	15	0.13	178	1.69	30%	24%
	商品房	舟山	28	0.28	31	0.34	556	5.56	7%	5%
	商品住宅	建阳	11	0.14	7	0.08	161	1.87	46%	38%

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