



易居企业集团·克而瑞

4月03日

【昨日新房成交】单位：万平方米

| 城市 | 成交   | 本月累计 |
|----|------|------|
| 北京 | 1.85 | 4.94 |
| 上海 | 1.71 | 3.07 |
| 广州 | 2.23 | 4.08 |
| 深圳 | 1.02 | 2.37 |

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 | 3.74 | 7.89 |
| 深圳 | 1.91 | 4.01 |
| 杭州 | 1.24 | 2.31 |
| 南京 | 4.35 | 8.94 |

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 个人社会保险待遇不会“缩水”
- 增值税税率下调 万亿利好如何释放？
- 中国经济平稳运行的基础依然坚实
- 北京通州：旧厂房改文创先调查土壤污染
- 海南省进一步完善人才住房政策

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

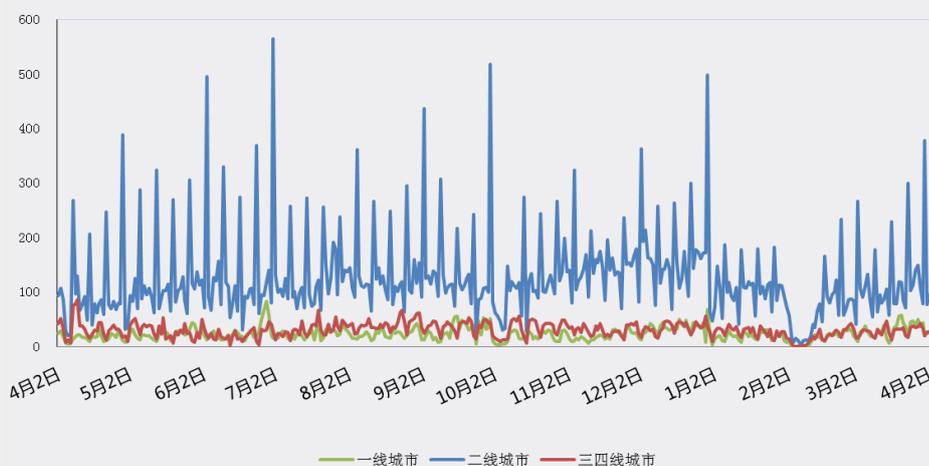
## 一、三线城市成交指数上涨

房地产税重在公平 利国利民才是落脚点

一线城市成交指数：24.21 / 二线城市成交指数：94.59 / 三线城市成交指数：27.63

市场——二、三线城市成交指数上涨，杭州上涨40.38%

4月02日，一线城市成交指数为24.21，环比下跌3.02%，北京下跌39.81%；二线城市成交指数为94.59，环比上涨18.09%，杭州上涨40.38%；三线城市成交指数为27.63，环比上涨1.67%，汕头上涨8.71%。二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——城投地产16.77亿元摘苏州吴江太湖新城宅地 溢价率36.11%

4月2日，苏州出让太湖新城一宗住宅用地，经过30轮激烈争夺，苏州城投地产发展有限公司以16.77亿元摘得，楼面价17294.57元/平方米，起拍单价为12705.88元/平方米，溢价36.11%。上述地块位于苏州吴江太湖新城（松陵镇）秋枫街东侧体育路北侧，占地面积57045.67平方米，建筑面积为96977.64平方米。地块为城镇住宅用地，容积率大于1且不大于1.7，楼面起始价为2.16万元/平方米，并设一次性报价区间，最高限价楼面价为20329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   |
|----|------|------|----------|-------|-------|-------|
| 苏州 | -    | 住宅   | 96977.64 | 16.77 | 17295 | 36.1% |

政策——房地产税重在公平 利国利民才是落脚点

制定或出台一项政策的出发点很重要，如果站在公共利益和公众利益的角度考虑，制定出的政策相对要更科学、更合理。

在博鳌亚洲论坛2019年年会上，人民大学副校长吴晓求与华夏新供给经济学研究院院长贾康，就房地产税是否应该开征的问题同台辩论，再度引发舆论关注。不可否认，两位经济学家的辩论，有利于进一步厘清房地产税问题的真谛，阐释征收房地产税的重要性及影响，让人们对于房地产税的认识更加全面、理性和客观。

## 【企业动态】

## ➤ 中国金茂前3月签约销售283亿元

(观点地产网)中国金茂控股集团有限公司4月3日早间公布,于2019年3月份,该集团取得签约销售金额100.4亿元,同比增长24.64%;签约销售建筑面积约46.25万平方米。

截至今年1-3月,中国金茂累计取得签约销售金额共计283.3亿元(其中包含(如有)长沙梅溪湖国际新城项目、南京青龙山国际生态新城项目及宁波生命科学城项目的成交销售金额),以及累计签约销售建筑面积约125.2万平方米。

另于2019年3月31日,中国金茂录得已认购(未签约)物业销售金额共计53.5亿元。在3月20日的2018年度业绩发布会上,管理层透露,2019年,中国金茂签约目标为1500亿元,2020年为2000亿元。

## ➤ 荣盛地产2018年营业收入563.68亿 归母净利润增长31.3%

(观点地产网)4月2日,荣盛房地产发展股份有限公司发布2018年度业绩公告称,公司去年实现营业收入563.68亿元,同比增长45.64%;营业利润110.69亿元,同比增长42.51%;实现归属于母公司所有者净利润75.65亿元,同比增长31.31%。截至2018年12月31日,荣盛地产总资产2277.62亿元,同比增长18.79%;归属于上市公司股东的所有者权益335.84亿元,同比增长22.08%;公司净资产收益率24.89%,同比增长2.45个百分点。

此外,2018年,荣盛地产签订商品房销售合同面积983.40万平方米,合同金额1015.63亿元,同比分别增长54.73%、49.51%。实现开工面积898.39万平方米,完成年度开工计划的92.54%;竣工615.65万平方米,完成年度竣工计划的88.92%。实现销售回款815亿元,完成年度计划的101.88%,占签约额的80.25%,新增融资额449.93亿元。

## ➤ 万科首季销售下降3.1%至1494.4亿 3月份拿地支出98.9亿

(观点地产网)4月2日,万科企业股份有限公司发布公告称,3月份合同销售金额573.7亿元,同比增长13.2%;2019年第一季度,录得合同销售金额1494.4亿元,同比下降约3.13%。

公告披露,2019年3月份,万科实现合同销售面积360.4万平方米,合同销售金额573.7亿元;2019年首季度累计实现合同销售面积924.8万平方米,合同销售金额1494.4亿元。

公告显示,万科3月份新增加项目11个,占地面积合计118.5万平方米,计容积率建筑面积289.2万平方米,权益建筑面积194.1万平方米,需支付权益地价98.93亿元。此外,万科3月份新增物流地产项目2个,合计需支付权益价款4.46亿元。万科3月1日广州沙步村旧改项目启动,拟投资逾260亿元,项目总占地面积163.14万平方米,计容面积约403.85万平方米。

## 【土地动态】

## ➤ 阳光城 15.71 亿元+22%自持比例竞得杭州下城区商住地

(观点地产网) 4月2日, 杭州主城区出让4宗地块, 地块编号分别是杭政储出[2019]8-11号, 含1宗宅地、1宗商住地、1宗租赁宅地和1宗商业地块。4宗地块总出让面积9.14万平方米, 总起价43.76亿元。

第三宗出让的是杭政储出[2019]11号地块, 为下城区(三塘单元XC0502-R21/B1/B2-52地块)。经过36轮竞价, 该地块被杭州聚光房地产开发有限公司(阳光城)以上限价格15.71亿元+自持比例22%竞得, 楼面价26263元/平方米, 溢价率29.73%。该土地用途为商住用地, 出让面积2.49万平方米, 容积率2.4, 地上总建筑面积不大于5.98万平方米, 起价12.11亿元, 楼面起价20244元/平方米, 最高限价15.71亿元, 达最高限价后转投报所建商品房屋自持比例。当自持面积比例投报为100%时, 则转入投报配建养老设施的程序。

## ➤ 金地熔断价 17.6 亿元竞得杭州拱墅区宅地 自持商品房比例 21%

(观点地产网) 4月2日, 杭州主城区出让4宗地块, 地块编号分别是杭政储出[2019]8-11号, 含1宗宅地、1宗商住地、1宗租赁宅地和1宗商地。4宗地块总出让面积9.14万平方米, 总起价43.76亿元。最先出让的是杭政储出[2019]8号地块为江干区(三里亭单元JG0905-R21-12地块), 被杭州中宸城镇建设有限公司以底价6024万元竞得, 成交楼面价4880.3元/平方米。该土地用途为租赁住房用地, 出让面积8229平方米, 容积率1.5, 建筑面积1.23万平方米, 起价6024万元, 楼面起价4880.3元/平方米。

紧接着出让的是杭政储出[2019]10号为拱墅区(祥符东单元GS0806-R21-16地块、GS0806-R21-17地块), 经过39轮竞价, 被杭州天睦投资咨询有限公司(金地)以上限价格17.60亿元+自持比例21%竞得, 楼面价22277元/平方米, 溢价率29.41%。

## ➤ 光明地产 5100 万入股雅居乐成都项目 持股 51%

(观点地产网) 4月1日, 光明房地产集团股份有限公司发布公告称, 拟与四川雅居乐房地产开发有限公司合作增资其子公司四川雅灿房地产开发有限公司5100万元, 交易完成后, 上市公司将持有子公司51%股份。光明房地产集团股份有限公司拟与四川雅居乐房地产开发有限公司签署四川雅灿房地产开发有限公司增资协议, 光明房地产集团股份有限公司将向四川雅灿房地产开发有限公司增资人民币5100万元, 增资后占51%股份, 参与投资开发建设本地块。

同时, 四川雅居乐向四川雅灿增资人民币3900万元。四川雅灿经两家公司增资后, 最终注册资本1亿元。增资完成后, 四川雅灿股东结构比例变为上市公司占51%, 四川雅居乐占49%。

典型城市 4 月 02 日成交情况表 单位：万平方米

| 分类   | 数据类型 | 城市 | 4.01 |      | 4.02 |      | 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 | 280  | 3.08 | 158  | 1.85 | 438  | 4.94  | —       | —    |
|      | 商品住宅 | 上海 | 154  | 1.36 | 193  | 1.71 | 347  | 3.07  | -7%     | -2%  |
|      | 商品住宅 | 广州 | 162  | 1.85 | 202  | 2.23 | 364  | 4.08  | -12%    | -5%  |
|      | 商品住宅 | 深圳 | 143  | 1.36 | 109  | 1.02 | 252  | 2.37  | 27%     | 23%  |
| 二线城市 | 商品住宅 | 南京 | 361  | 3.61 | 101  | 1.23 | 462  | 4.84  | 40%     | 37%  |
|      | 商品住宅 | 成都 | 650  | 7.05 | 630  | 7.57 | 1280 | 14.63 | —       | —    |
|      | 商品住宅 | 武汉 | 268  | 2.94 | 487  | 5.39 | 755  | 8.33  | 3%      | 0%   |
|      | 商品住宅 | 杭州 | 105  | 1.29 | 151  | 1.81 | 256  | 3.09  | 62%     | 69%  |
|      | 商品住宅 | 苏州 | 269  | 3.15 | 244  | 2.89 | 513  | 6.04  | 37%     | 38%  |
|      | 商品住宅 | 南宁 | 1    | 0.01 | 3    | 0.02 | 4    | 0.03  | -99%    | -99% |
|      | 商品住宅 | 青岛 | 193  | 2.28 | 301  | 3.52 | 494  | 5.80  | -7%     | -10% |
|      | 商品住宅 | 福州 | 59   | 0.63 | 56   | 0.61 | 115  | 1.23  | -45%    | -44% |
|      | 商品房  | 宁波 | —    | —    | 232  | 2.90 | 232  | 2.90  | -25%    | -23% |
|      | 商品住宅 | 温州 | 4    | 0.05 | 16   | 0.21 | 20   | 0.27  | 67%     | 95%  |

(续上表) 典型城市 4 月 02 日成交情况表 单位: 万平方米

| 分类   | 数据类型 | 城市 | 4.01 |      | 4.02 |      | 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 | 91   | 1.02 | 87   | 0.94 | 178  | 1.95 | 13%     | 9%   |
|      | 商品住宅 | 扬州 | 57   | 0.78 | 66   | 0.78 | 123  | 1.56 | 29%     | 30%  |
|      | 商品住宅 | 汕头 | 49   | 0.65 | 64   | 0.70 | 113  | 1.35 | 14%     | -37% |
|      | 商品住宅 | 泰安 | 100  | 1.26 | 115  | 1.40 | 215  | 2.66 | 35%     | 41%  |
|      | 商品房  | 安庆 | 22   | —    | 31   | —    | 53   | —    | 10%     | —    |
|      | 商品住宅 | 莆田 | 23   | 0.26 | 31   | 0.38 | 54   | 0.64 | 20%     | 14%  |
|      | 商品住宅 | 廊坊 | 35   | 0.34 | 25   | 0.29 | 60   | 0.63 | 82%     | 88%  |
|      | 商品住宅 | 南平 | 7    | 0.06 | 5    | 0.06 | 12   | 0.12 | 50%     | 41%  |
|      | 商品房  | 舟山 | 30   | 0.29 | 45   | 0.43 | 75   | 0.72 | 317%    | 299% |
| 商品住宅 | 建阳   | 4  | 0.05 | 5    | 0.06 | 9    | 0.11 | -83% | -84%    |      |

**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