



易居企业集团·克而瑞

2月22日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	0.45	10.39
上海	3.25	22.90
广州	1.55	17.80
深圳	0.87	7.16

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	4.12	28.90
深圳	1.43	8.45
杭州	1.20	8.39
南京	1.66	15.92

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 上海探索政企合作旧区改造新模式
- 今年：上海“重大产业项目建设年”
- 凯德：逆势而上的加速跑
- 因城施策须把“房住不炒”挺在前头
- 租房市场回暖

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

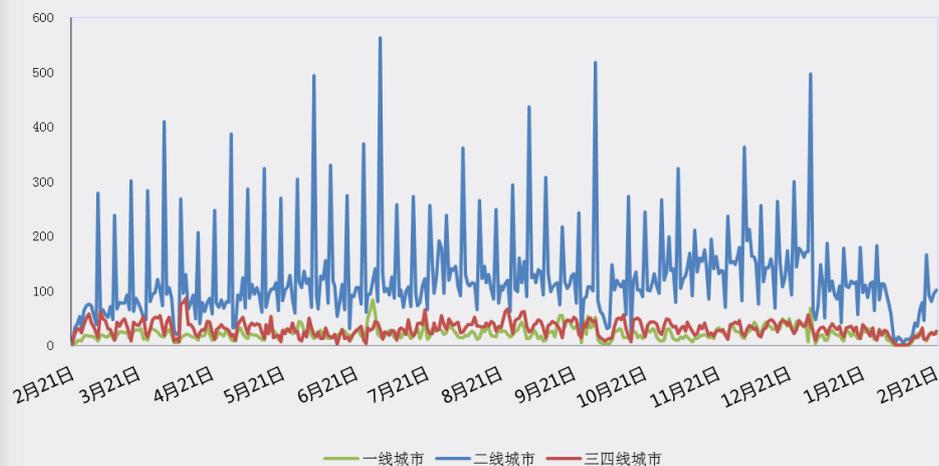
一、二线城市成交指数上涨

中办、国办：稳定完善小农户土地政策

一线城市成交指数：21.80/ 二线城市成交指数：101.51/ 三线城市成交指数：26.66

市场——一、二线城市成交指数上涨，上海上涨20.01%

2月21日，一线城市成交指数为21.80，环比上涨0.80%，上海上涨20.01%；二线城市成交指数为101.51，环比上涨6.17%，青岛上涨24.64%；三线城市成交指数为26.66，环比上涨6.39%，汕头上涨19.42%。一、二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——美的置业4.77亿元摘得泉州一宗宅地 溢价率28.9%

2月21日，福建泉州一宗宅地竞价出让。经过107轮竞拍后，最终由美的置业以4.77亿元拿下该宗地块，成交楼面价为4527元/平方米，溢价28.9%。该地块位于台商区东园镇群青村、百崎乡后海村。地块面积为3.8万平方米，容积率为1.1-2.77，计容总建筑面积10.54万平方米。地块要求建筑密度不大于27%，绿地率不小于30%，建筑限高100米。该地块起来总价为3.7亿元，起拍楼面价为3512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
泉州	-	住宅	-	4.77	4527	28.9%

政策——中办、国办：稳定完善小农户土地政策

中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于促进小农户和现代农业发展有机衔接的意见》。意见提出，稳定完善小农户土地政策。保持土地承包关系稳定并长久不变，衔接落实好第二轮土地承包到期后再延长三十年的政策。建立健全农村土地承包经营权登记制度，为小农户“确实权、颁铁证”。在有条件的村组，结合高标准农田建设等，引导小农户自愿通过村组内互换并地、土地承包权退出等方式，促进土地小块并大块，引导逐步形成一户一块田。规范土地流转交易，建立集信息发布、项目设计等功能于一体的综合性土地流转管理服务组织。

【企业动态】

➤ 中粮地产拟发 21.12 亿股股份收购大悦城 64.18%股权

（观点地产网）2月21日晚间，中粮地产（集团）股份有限公司发布公告称，该公司以发行股份的方式向明毅收购其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份，并拟采用询价方式向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金。

中粮地产拟向明毅收购其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份，占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份数的 59.59%。本次重组的交易对价确定为 147.56 亿元，由中粮地产以发行股份的方式支付本次重组的全部交易对价。本次发行股份的数量为 2,112,138,742 股，发行股份价格为 6.84 元/股，新增股份性质为有限售条件流通股，新增股票将于 2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市。本次交易完成后，大悦城地产将成为中粮地产的控股子公司。

➤ 林郑月娥：大湾区建设中香港将从联系人转向参与者

（观点地产网）2月21日，粤港澳大湾区发展规划纲要宣讲会在香港举行。国家发展和改革委员会地区经济司司长郭兰峰、粤港澳大湾区建设领导小组办公室副主任林念修、广东省省长马兴瑞、香港特别行政区行政长官林郑月娥、澳门特别行政区行政长官崔世安等出席。

香港特别行政区行政长官林郑月娥首先进行致辞。关于香港为什么参与大湾区发展，林郑月娥表示，多年来香港凭借自由开放的经济体制在国际竞争力上名列前茅，但随着全球经济放缓、保护主义抬头等竞争，香港面临越来越多挑战；粤港澳大湾区拥有 7000 万人口，是中国经济活力最强的区域，可以为香港注入发展的新动力，为港人尤其是年轻人提供事业发展的新空间。

至于如何参与粤港澳大湾区建设，林郑月娥表示香港将从“联系人”转向“参与者”，香港政府的新角色是促成者、推广者，将通过参与粤港澳大湾区的建设积极探索新的发展方向。

➤ 万科企业获 GIC Private Ltd 增持 后者持股比例增至 7.11%

（观点地产网）2月21日，根据联交所资料显示，万科企业于 2月20日获得了 GIC Private Ltd 的增持，增持数量为 181 万股，每股作价约为 29.91 港元，总涉金额为 5413.71 万港元。

于本次增持后，GIC Private Ltd 对万科的最新持股数增至 9346 万股，最新持股比例增至 7.11%。据相关资料显示，万科企业上一次获得大宗增持是在去年 11 月，获得了摩根大通（JP Morgan Chase & Co.）于场内增持 211.87 万股，总价约 5524.42 万港元。

据了解，本次增持每股均价为 26.0747 港元。在本次增持后，JP Morgan Chase & Co. 持有万科企业的权益股份数目约为 1.45 亿股，占其已发行的有投票权股份百分比为 11.06%。

【土地动态】

➤ **北大资源 14.24 亿拿下河南开封六宗宅地 建筑面积 53 万平**

(观点地产网) 2月21日,北大资源(控股)有限公司发布公告,宣布以14.24亿元的代价,收购了河南开封市的六宗宅地,总面积约为19万平方米。北大资源的间接全资附属公司开封博元房地产开发有限公司及开封博明房地产开发有限公司,参加了开封市的一场土地竞拍,并顺利拿下六块宅地。

该六宗地块分别为规划路南侧 ZMQ08C-03 地块、汉兴西路以北 ZMQ08C-04 地块、规划路南侧 ZMQ08B-05 地块、规划路南侧 ZMQ08C-06 地块、汉兴西路以北 ZMQ08C-08 地块、规划路南侧 ZMQ08B-09 地块。六宗地块总面积合计为285亩,约19万平方米,可建筑面积为53万平方米,地块容积率为2.0。北大资源表示,本次收购为其提供了良好的投资机会,为其进一步践行产城融合及深耕中国华中区域提供支持。另于2月19日,北大资源曾发布公告称,公司2018年度综合溢利将较去年录得至少50%的上涨。而业绩预期获得改善主要是由于已售物业的面积较去年大幅增加,以及集团物业产品品质不断提升带来的毛利率持续改善所致。

➤ **创梦天地 8360 万元中标深圳南山区一宗办公地块**

(观点地产网) 2月21日,创梦天地科技控股有限公司公告宣布,公司中标了深圳市一宗办公地块,总金额为8360万元,总建造成本约为1.7亿元。于2019年2月21日,深圳市土地房产交易中心刊发公告,宣布创梦天地的中国综合联属实体深圳市创梦天地科技有限公司连同14名其他参与方,已获选定为深圳市南山区留仙洞地块的中标人。

该宗地块面积约为1.12万平方米,规划将在该宗土地上兴建建筑面积约为18.49万平方米的写字楼。而创梦天地将出资建造并将拥有及占用目标物业约1.42万平方米的建筑面积。据公告显示,创梦天地应付目标土地代价将约为8360万元,并预期应付目标物业总建造成本将约为1.7亿元,约合1.99亿港元,创梦天地预期将以其一般营运资金拨付目标资产的收购及建造。

➤ **竞价 165 轮 上海大众以上限价 1.77 万元/平米竞得浙江嘉兴一宗宅地**

(观点地产网) 2月21日,浙江嘉兴嘉善县出让1宗宅地,地块名称为惠民街道李家村、开发区三期、之江路西侧、晋阳东路南侧地块,出让面积5.32万平米,楼面起价16250元/平米。经过165轮竞价,最终该地块由嘉善众祥房产开发有限公司(上海大众)以上限价格17710元/平米+配建保障房面积5600平米的价格竞得。上述地块用途为城镇住宅用地(普通商品房),出让面积5.32万平米,容积率1.0-2.5,建筑密度不大于25%,绿地率不小于30%。此外,本次挂牌出让宗地设定土地上限价格,当最高报价达到17710元/平米(包含本数)时锁定限价,转入投报配建保障性住房的程序,投报配建保障性住房的报单幅度为建筑面积200平方米/挂牌宗地或其整数倍。

典型城市 2月 21 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	2.20		2.21		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	41	0.46	39	0.45	1246	10.39	-4%	-24%
	商品住宅	上海	315	2.71	389	3.25	2655	22.90	-42%	-40%
	商品住宅	广州	170	1.81	136	1.55	1605	17.80	-47%	-46%
	商品住宅	深圳	95	0.93	87	0.87	713	7.16	-65%	-65%
二线城市	商品住宅	南京	173	1.91	37	0.45	957	10.92	-75%	-77%
	商品住宅	成都	785	8.96	995	11.51	5491	65.75	-51%	-51%
	商品住宅	武汉	561	6.20	726	8.03	5576	64.04	15%	17%
	商品住宅	杭州	135	1.60	184	2.17	1345	16.26	-60%	-58%
	商品住宅	苏州	210	2.67	181	2.25	1756	22.33	-59%	-57%
	商品住宅	南宁	148	1.67	3	0.02	3740	43.45	-58%	-55%
	商品住宅	青岛	216	2.69	279	3.35	1711	20.70	-68%	-67%
	商品住宅	福州	95	0.95	72	0.77	987	10.87	-40%	-33%
	商品住宅	温州	8	0.09	11	0.14	284	3.30	3%	-9%

(续上表) 典型城市 2月 21 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	2.20		2.21		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	56	0.67	68	0.84	481	5.60	-75%	-75%
	商品住宅	惠州	49	0.59	77	0.91	379	4.62	-65%	-65%
	商品住宅	扬州	91	1.09	66	0.83	651	8.24	-58%	-55%
	商品住宅	汕头	80	0.96	88	1.14	659	8.56	-32%	-33%
	商品住宅	江门	11	0.13	9	0.13	106	1.33	-64%	-63%
	商品住宅	泰安	48	0.60	36	0.43	782	9.28	-37%	-38%
	商品房	安庆	139	—	162	—	799	—	-6%	—
	商品住宅	莆田	37	0.42	23	0.29	597	7.76	-41%	-41%
	商品住宅	廊坊	70	0.71	52	0.55	298	3.11	-48%	-44%
	商品住宅	南平	23	0.21	14	0.14	221	2.21	19%	23%
	商品房	舟山	22	0.22	19	0.18	260	2.55	-49%	-47%
	商品住宅	建阳	83	1.11	63	0.81	588	7.75	-40%	-40%

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