



易居企业集团·克而瑞

5月24日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.62	21.09
上海	3.13	45.05
广州	2.15	47.53
深圳	0.75	17.75

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	4.43	108.09
深圳	2.36	38.63
杭州	3.29	48.39
南京	2.45	38.96

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 北京二手房价格继续下滑
 - 民宿由乱到治还需规范加码
 - 北京：商场可改成职工集体宿舍
 - 重磅！长沙差别化购房措施操作细则出炉
 - 国企去杠杆难在哪：信贷资源倾斜
- 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

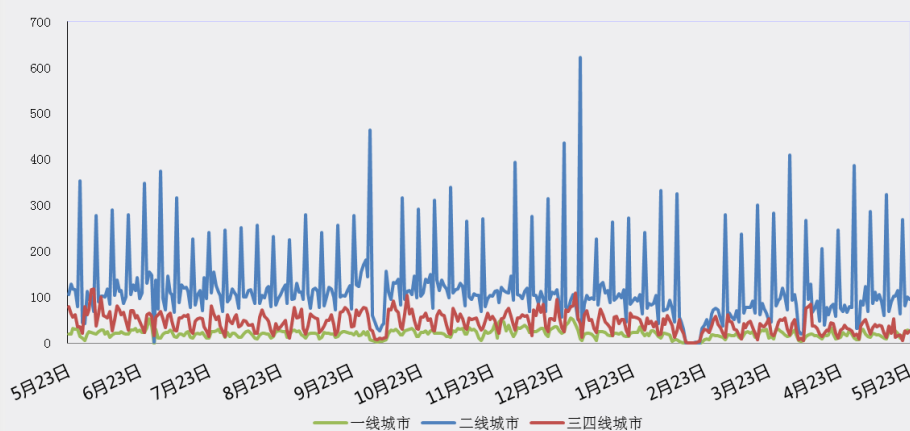
三线城市成交指数上涨

长沙差别化购房措施操作细则出炉

一线城市成交指数：27.21/ 二线城市成交指数：95.99/ 三线城市成交指数：27.87

市场——三线城市成交指数上涨，韶关上涨25.96%

5月23日，一线城市成交指数为27.21，环比下跌1.85%，深圳下跌11.86%；二线城市成交指数为95.99，环比下跌5.89%，苏州下跌1.29%；三线城市成交指数为27.87，环比上涨6.35%，韶关上涨25.96%。三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——碧桂园3.88亿摘郑州上街区商住地 刷新区域楼面地价

5月21日，郑州上街区出让一宗编号为郑上出【2018】2号的商住地，由碧桂园旗下的荥阳碧玺置业有限公司以3.88亿元竞得，楼面价为3258元/平方米，溢价率达81%。该地块位于锦江北路以北，宗地面积为47746.66平方米，约为71.62亩，容积率大于1且小于2.5，建筑密度小于25%，绿化率大于35%，地块用途为商住用地，出让年限为70年。另悉，该地块的起拍价为21486万元，经过76轮报价，由荥阳碧玺置业有限公司竞得。

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
郑州	郑上出【2018】2	商住	4.77	3.88	3258	81%

政策——重磅！长沙差别化购房措施操作细则出炉

5月23日，长沙市住建委下发《关于实施差别化购房措施操作细则的通知》（以下简称《通知》）。根据《通知》，房地产开发企业在进行刚需房源销售时，应按照申报方案、公示方案、集中登记、制订申请名册、选房销售、报备确定名单等六大步骤进行。同时《通知》明确，享受首套刚需优先购房而无故退房的，该购房人及其家庭成员在半年内不能享受首套刚需购房优先的待遇。符合首套刚需购房群体条件的购房申请人，应在公示的登记时间内到开发企业售楼部提出购房申请，并提交符合首套刚需购房的相关资料。

【企业动态】

➤ 绿城广州广钢新城 40 亿地块规划获批 建 10 栋高层

(观点地产网) 近日, 广州市国规委公布了荔湾区广钢新城 AF040218 地块项目的修建性详细规划批后公示。据了解, 地块绿城在 2017 年以楼面价 21505 元/平方米拿下, 当时总价达到 40 亿元。地块位于荔湾区芳村大道以西, 鹤洞路以南。

根据规划显示, 该地块总用地面积 3.88 万平方米, 计容建筑面积 18.6 万平方米, 绿地率 35%, 建筑密度 28%。地块规划建设 10 栋高层住宅, 其中临近钢铁大道的 6 栋为 24-25 层楼, 而靠近十四路四栋均为 38 层楼高。住宅楼基本设计为首层局部架空, 部分住宅周围规划有 1 层的商业裙楼。地块还规划有一个大型泳池、居委会、老人服务站点、物业管理、居民健身场所、文化室、再生资源回收站等公建配套项目。

➤ 融信中国深耕杭州 第三事业部 2020 年冲刺 1000 亿目标

(观点地产网) 5 月 20 日, 融信在杭州举行 2018 融信中国城市论坛, 融信中国第三事业部总裁余丽娟、品牌营销中心总经理张文龙、资本中心高级融资总监倪翔宇出席现场。

融信第三事业部负责的区域包括浙江、江西和湖南市场, 截至目前共管理有 38 个项目, 其中, 杭州市场共有 28 个项目。另外 5 月份, 融信完成湖南长沙并购项目的签约。

对于货值和拿地, 余丽娟对观点地产新媒体表示, “目前杭州土储 1500 亿左右, 在集团货值占比 25%, 2018 年, 第三事业部的销售目标是 400 亿, 2020 年应该会冲刺 1000 亿。拿地方面, 今年的投资额 50%是在浙江, 50%里面 80%是在杭州, 剩下的 50%会放在江西和湖南的拓展。”

事实上, 随着越来越多房企争相进入杭州, 土地的价格也水涨船高, 对此, 一向积极的融信也透露出谨慎态度。

➤ 朗诗首进石家庄 与富邦合作开发东良厢城中村改造项目

(观点地产网) 近日, 朗诗绿色集团与河北富邦集团进行战略合作签约, 标志着朗诗正式进入石家庄, 双方将对富邦子公司河北九仓房地产的东良厢城中村改造项目展开合作。

东良厢城中村改造项目总占地 1555 亩, 总建筑面积约 150 万平米, 位于石家庄桥西区, 南二环与石铜路交口处。

东良厢改造作为桥西区最大的城中村改造, 早在 2011 年就被列入城中村改造计划, 尽管规划为大型综合体项目, 但由于最初的开发商实力不足, 导致项目开发停滞, 多年来处于烂尾状态。随后九仓地产接手, 但该项目的进展情况仍受制于前开发商遗留下来的各种难题。另悉, 朗诗此次加入东良厢城中村改造, 也将会运用其擅长的绿色科技住宅等先进技术。

【土地动态】

➤ 杭州萧山区 2018 年计划新增建设用地 284 公顷 占总量近三成

（观点地产网）5 月 23 日消息，杭州市《萧山区 2018 年度国有建设用地供应计划》正式公布实施。根据《计划》，萧山区 2018 年度国有建设用地供应总量控制在 933.66 公顷。

其中，盘活存量和消化“批而未供”土地供应合计约 650 公顷，占总量的 69.62%；使用新增建设用地 283.66 公顷，占总量的 30.38%。萧山区 2018 年度国有建设用地供应，总体按照“一心两翼”发展布局，持续构建以中心城区为核心，东部国家级临空经济示范区、南部浦阳江生态经济区为两翼的空间架构。

其中，中心城区共安排 493.19 公顷，占比为 52.82%；东部国家级临空经济示范区共安排 213.31 公顷，占比 22.85%；南部旅游生态区共安排 227.16 公顷，占比 24.33%。

➤ 成都 11.76 亿挂牌天府新区 122.5 亩商住用地

（观点地产网）5 月 23 日，成都市挂出一宗天府新区商住用地，面积约 122.5 亩，出让总价 11.76 亿元，地块将于 6 月 14 日进行拍卖。据了解，宗地为天府新区万安街道高饭店村二、三组地块，位于梓州大道东侧、武汉路北侧，宗地面积约 122.5 亩，其中出让面积 117.08 亩。地块起拍价为 960 万元/亩，总起拍价 11.76 亿元。资料显示，地块为二类住宅兼容商业用地、幼儿园用地，可兼容商业建筑比例不小于 5%且不大于 49%。另外，地块幼儿园用地需设置班数不小于 9 个班。观点地产新媒体获悉，于同日，成都还挂牌郫都区德源镇另外两宗涉宅用地。分别为德源镇清江村二社、五社宗地和德源镇清江村二社、三社、花石村一宗地，两宗地总面积 231.33 亩。

➤ 景瑞控股浙江台州再落一子 总建面达 2.9 万平方米

（观点地产网）5 月 22 日，景瑞控股有限公司发布公告称，公司通过股权转让方式，收购优质二手项目，落子浙江台州椒江区。

景瑞此次收购的项目位于海门街道枫南路北侧，地块总建筑面积达 2.9 万平方米，为商住用地，容积率 1.8%。

值得注意的是，该地幅所在的海门卫城区块是椒江区目前保留最为完好、规模最大的历史街区，现阶段进行旧城区改造，整合打造海防军事主题公园，建一个井字型的文化街区，将椒江打造为融合浓郁乡愁情结的新兴城区。

另外，早在 2013 年，景瑞首次进军台州，以景瑞·望府项目亮相，首开劲销 7 城打破台州别墅销售史，2015 年狂揽 9 亿销售额稳坐台州别墅年度销冠王。

典型城市 5 月 23 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	5.22		5.23		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	178	1.66	179	1.62	2369	21.09	82%	44%
	商品住宅	上海	343	3.26	333	3.13	5117	45.05	11%	10%
	商品住宅	广州	209	2.40	195	2.15	4281	47.53	22%	25%
	商品住宅	深圳	87	0.85	77	0.75	1768	17.75	26%	31%
二线城市	商品住宅	南京	118	1.57	105	1.34	3959	48.35	-14%	-14%
	商品住宅	成都	997	11.25	768	9.41	9988	108.60	2076%	1830%
	商品住宅	武汉	360	3.94	273	2.89	7855	84.38	-9%	-11%
	商品住宅	杭州	199	2.34	215	2.46	2273	30.04	-37%	-32%
	商品住宅	苏州	277	3.51	258	3.46	3507	43.81	-34%	-30%
	商品住宅	南宁	—	—	258	2.86	4949	51.32	144%	140%
	商品住宅	青岛	349	4.01	342	3.82	9322	108.74	14%	17%
	商品住宅	福州	26	0.29	22	0.26	502	5.80	83%	106%
	商品房	宁波	38	0.52	35	0.48	2019	25.89	183%	180%
	商品住宅	温州	13	0.18	165	2.00	272	3.46	-81%	-81%

(续上表) 典型城市 5 月 23 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	5.22		5.23		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	108	1.19	89	0.98	3370	37.05	50%	46%
	商品住宅	扬州	128	1.50	123	1.42	1944	23.60	32%	35%
	商品住宅	汕头	89	1.16	84	1.16	1400	17.71	24%	28%
	商品住宅	江门	61	0.77	—	—	888	9.74	17%	16%
	商品住宅	韶关	66	0.87	90	1.10	1658	20.73	138%	134%
	商品房	安庆	106	—	29	—	995	—	-22%	-100%
	商品住宅	廊坊	20	0.19	109	1.08	473	4.85	48%	44%
	商品住宅	南平	20	0.19	8	0.09	353	3.52	620%	625%

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