



易居企业集团·克而瑞

4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	3.96	43.88
上海	4.17	40.47
广州	2.49	56.72
深圳	0.88	12.03

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	4.98	94.19
深圳	2.85	39.89
杭州	1.74	37.21
南京	3.27	56.46

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 上海多措并举筹措租赁房源
- 楼市健康发展须及时除“噪”
- 征信系统升级 将增加共同借款等信息
- 上海新房供应低位盘整 刚需缺位明显
- 银行房贷政策未现松动

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

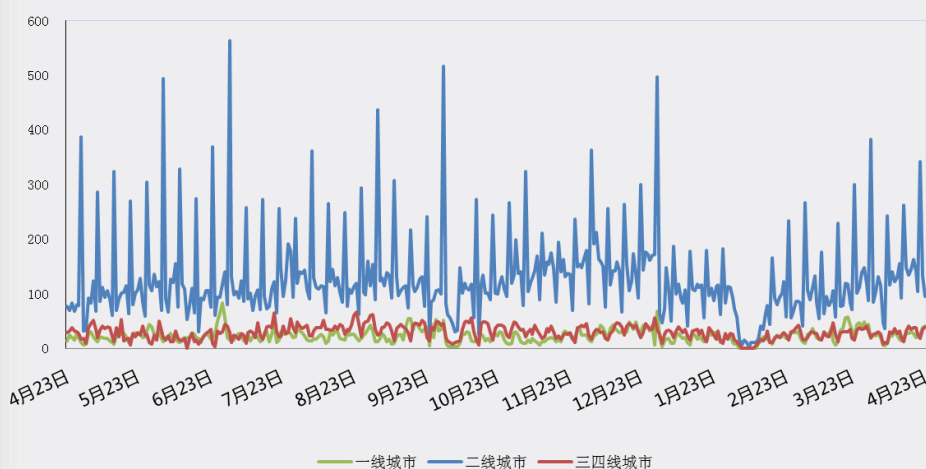
一、三线城市成交指数上涨

河南将降低社会保险费率 减轻企业负担

一线城市成交指数：40.89 / 二线城市成交指数：95.35 / 三线城市成交指数：39.81

市场——一、三线城市成交指数上涨，上海上涨 93.72%

4月23日，一线城市成交指数为40.89，环比上涨2.71%，上海上涨93.72%；二线城市成交指数为95.35，环比下跌38.57%，南宁下跌99.81%；三线城市成交指数为39.81，环比上涨4.94%，扬州上涨46.40%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——溢价率 85.08% 湖北交投 20.77 亿摘武汉东湖另一宅地

4月23日，武汉共计挂牌出让10宗用地，其中网上挂牌6宗地，现场挂牌4宗地，起始总价197.89亿元，总出让面积约85.55万平方米。位于东湖新技术开发区的P(2019)027号住宅用地，以总价20.77亿元成交，竞得人为湖北交投产城控股集团有限公司，成交楼面地价10643.55元/平方米，溢价率85.08%。出让文件显示，该地块位于东湖新技术开发区光谷八路以西、纹横街以南，土地面积84865.46平方米，容积率2.3，建筑密度25%。

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
武汉	P(2019)028	住宅	-	20.77	10644	85.1%

政策——河南将降低社会保险费率 减轻企业负担

河南日前印发关于降低社会保险费率有关问题的通知，降低养老保险单位缴费比例，继续阶段性降低失业保险、工伤保险费率，调整社保缴费基数政策，以减轻企业负担、优化营商环境、完善社会保险制度。在降低养老保险单位缴费比例方面，自今年5月1日起，城镇职工基本养老保险（包括企业和机关事业单位基本养老保险）单位缴费比例降至16%。在加快推进养老保险省级统筹方面，通知要求结合降低养老保险单位缴费比例、调整社保缴费基数政策等措施，加快推进规范企业职工基本养老保险省级统筹工作。

【企业动态】

➤ 凯德设立首支自主私募股权基金 CAP I 首期募集资金 26.26 亿元

（观点地产网）凯德集团 4 月 22 日宣布，设立首支自主房地产私募股权基金——凯德亚洲合伙基金 1 CapitaLand Asia Partners I (CAP I)。该基金将在新加坡、北京、广州、上海、深圳、大阪和东京亚洲主要门户城市，投资增值及改造型办公楼资产。” 据介绍，凯德自 2018 年 7 月开始募集资金，仅 9 个月便成功完成 CAP I 首期 3.913 亿美元（约合 26.26 亿人民币）的资金募集。资金主要来源于机构投资者，包括亚洲和欧洲的养老基金、保险公司和金融机构。

凯德集团总裁兼集团首席执行官李志勤表示：“CAP I 是凯德集团设立的首支自主私募股权基金，CAP I 首期募集的快速完成，表明投资者对凯德集团充满信心，相信我们有能力为他们带来良好回报。”

➤ 佳源国际获 430 亿元金融授信 并发行 2.25 亿美元私募票据

（观点地产网）4 月 23 日，佳源国际控股有限公司发布消息称，公司连同附属公司（统称集团）与包商银行、大业信托、国通信托及中航信托等内地金融机构签订战略合作协议，为佳源国际提供人民币 430 亿元授信。

据了解，佳源国际还将发行约 2.25 亿美元私募票据。该票据已成功在法兰克福挂牌公示，置换全数已发行于 2019 年到期的优先票据，预计将于近期完成发行。集团创始人兼主席沈天晴先生表示，稳健的财政实力是推展多元化业务发展的重要支柱，集团在未来将配合国家政策，持续透过公开竞投、项目并购与合营开发等模式于长三角经济区、粤港澳大湾区等核心区域开发物业项目。

➤ 绿地 2019 计划担保额度 980 亿 并拟为中民外滩提供担保 300 亿

（观点地产网）4 月 22 日，绿地控股集团股份有限公司发布公告称，为支持公司合营企业中民外滩房地产开发有限公司房地产项目的融资需求，拟为其提供担保额度人民币 300 亿元。

公告指出，截至目前，绿地控股未向中民外滩房地产开发有限公司提供担保。2019 年 2 月，绿地控股全资子公司绿地地产集团有限公司（“绿地地产”）收购了中国民生投资股份有限公司（“中民投”）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（“中民外滩”）50% 股权。中民外滩主要从事上海董家渡项目的开发工作。截至股权收购日，原股东中民投为其向金融机构的融资提供了 142.15 亿元的担保。上述担保将由绿地控股承接和置换。为了确保董家渡项目的顺利开发，根据上述拟承接和置换的担保金额，及中民外滩和金融机构新达成的项目融资意向和要求，绿地控股拟在不超过 300 亿元的额度范围内为中民外滩向金融机构的融资提供担保。

此外，绿地控股同日公告表示，2019 年度计划为下属公司、下属公司计划互相之间提供总额不超过 980 亿元的担保额度。

【土地动态】

➤ 朗诗首入粤港澳大湾区 收购中山南朗镇项目

(观点地产网) 4月23日,朗诗绿色集团有限公司连同其附属公司发布公告,与2019年4月7日,该公司与德洲集团合作的深圳朗诗德洲绿色投资有限公司,与中山市联兴房地产开发有限公司就收购中山南朗镇项目举行了签约仪式,此举标志着该公司正式进入粤港澳大湾区,为实现华南布局迈开第一步。朗诗表示,将加大在大湾区的布局,为广大用户提供包括住宅、公寓、写字楼等更适合当地气候条件的好产品。

朗诗从长三角起步,现已进入长江中游、上游、华北和西北等国内主要经济区域,同时已进入三藩市湾区、洛杉矶、纽约和波士顿等美国主要门户地区。

此次战略性进入大湾区,标志着朗诗已基本完成全国布局。朗诗将持续加强对包括香港、深圳、广州、珠海等湾区城市的投资拓展力度。

➤ 光大集团底价 3.42 亿元摘得昆明宅地 楼面价 3589 元/平米

(观点地产网) 4月22日,昆明西山区一宗约19亩的宅地入市交易,地块最终由云南祥宏置业有限公司(光大集团)以3.42亿元底价摘得,楼面价约3589元/平方米。

上述地块位于西山区西苑街道,地块编号为KCXS2015-3-A1,交易面积为1.27万平方米(约合19亩),为城镇住宅用地,容积率大于1且不大于7.52,最大可建面积约9.52万平方米,起始价约3.42亿元,土地单价约1799万元/亩,楼面价约3589元/平米。

资料显示,云南祥宏置业成立于2018年11月,控股股东为中国光大集团旗下的光大兴陇信托有限责任公司和云南七彩荣达置业有限公司。其中,光大兴陇信托公司持股99%,云南七彩荣达置业仅持股1%。

➤ 福建一建集团 2.42 亿拿下漳州开发区商住地 溢价率 75%

(观点地产网) 4月22日,福建漳州开发区一宗商住地入市交易,地块最终由福建一建集团有限公司以2.42亿元竞得,成交楼面价3264元/平方米,溢价率75%。

上述地块编号为2019-B1,位于漳州招商局经济技术开发区二区大径片区天山路以东,南海南路以西,主要建设内容包括住宅、配建商业、配建公建(含幼儿园)、架空层、地下室以及室外道路、绿化、广场、综合管网等。

地块占地面积2.96万平方米,建筑面积约9.92万平方米。起拍楼面价1865元/平方米。该地块为棚户区改造项目用地,建成后政府以6.07亿元回购。一建集团表示,工程预计今年9月取得施工许可证并进入实质性动工,2022年3月竣工。

典型城市 4 月 23 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	4.22		4.23		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	498	5.19	426	3.96	4308	43.88	-8%	-4%
	商品住宅	上海	243	2.15	461	4.17	4599	40.47	-18%	-17%
	商品住宅	广州	243	2.66	235	2.49	5281	56.72	-6%	-3%
	商品住宅	深圳	76	0.73	90	0.88	1260	12.03	-52%	-54%
二线城市	商品住宅	南京	196	2.31	101	1.02	5422	63.99	-10%	-7%
	商品住宅	成都	859	9.60	420	4.94	10588	122.31	264%	254%
	商品住宅	武汉	344	3.90	301	3.38	10853	121.84	17%	18%
	商品住宅	杭州	304	3.55	260	3.11	4321	49.38	44%	40%
	商品住宅	苏州	347	3.92	277	3.35	6791	79.89	62%	54%
	商品住宅	南宁	427	4.88	1	0.01	3986	44.11	2%	2%
	商品住宅	青岛	297	3.72	324	4.05	7587	89.21	9%	8%
	商品住宅	福州	31	0.35	65	0.64	1277	12.59	-31%	-36%
	商品房	宁波	385	4.69	504	5.82	7606	89.55	58%	53%
	商品住宅	温州	10	0.12	6	0.06	161	2.23	-41%	-35%

(续上表) 典型城市 4 月 23 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	4.22		4.23		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	137	1.64	166	1.92	2659	29.63	5%	7%
	商品住宅	惠州	90	1.02	66	0.78	435	5.04	-48%	-50%
	商品住宅	扬州	47	0.61	71	0.90	1287	15.41	-8%	-11%
	商品住宅	汕头	66	0.79	65	0.79	1406	16.77	9%	1%
	商品住宅	泰安	133	1.56	116	1.36	1706	20.68	26%	30%
	商品房	安庆	126	——	3	——	573	——	-31%	-
	商品住宅	莆田	27	0.34	32	0.48	563	7.02	-9%	-11%
	商品住宅	廊坊	42	0.39	41	0.44	922	9.61	3%	14%
	商品住宅	南平	14	0.14	12	0.09	193	1.87	-10%	-10%
	商品房	舟山	39	0.44	50	0.56	770	7.98	18%	24%
	商品住宅	建阳	6	0.07	8	0.09	159	1.95	127%	104%

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