



易居企业集团·克而瑞

6月11日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	4.39	25.96
上海	1.82	12.90
广州	2.33	19.73
深圳	1.06	12.15

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	3.93	23.90
深圳	2.27	11.92
杭州	1.86	13.56
南京	2.64	13.98

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 供应下挫 上海红5月落空
  - 全国大中城市租房市场回暖明显
  - 韩正：加快上海自贸试验区新片区建设
  - 长租公寓公募 REITs 渐行渐近
  - 重庆 22 个受规划调整项目将获补偿
- 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

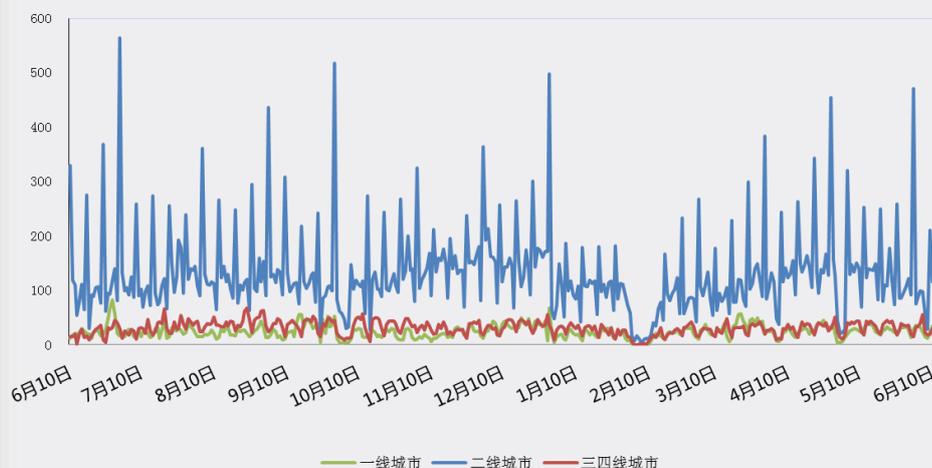
## 一、三线城市成交指数上涨

长租公寓公募 REITs 渐行渐近

一线城市成交指数：34.14 / 二线城市成交指数：115.49 / 三线城市成交指数：30.36

## 市场——一、三线城市成交指数上涨，广州上涨 75.83%

6月10日，一线城市成交指数为34.14，环比上涨10.58%，广州上涨75.83%；二线城市成交指数为115.49，环比下跌95.68%，温州下跌99.13%；三线城市成交指数为30.36，环比上涨10.53%，汕头上涨87.78%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



## 土地——宋都 1.12 亿元摘舟山一宅地 成交楼面价 6300 元/平米

6月10日，浙江舟山出让一宅地，编号DH-43-07-08，最终被浙江自贸区源昇投资管理有限公司（宋都）以总价约1.12亿元竞得，成交楼面价6300元/平方米，溢价率仅1.61%。该地位于舟山市定海区昌国街道，土地用途为城镇住宅用地、零售商业用地，容积率>1.0且≤2.5，建筑密度≤30%，绿地率≥25%，沿街商业建筑面积不超过计容建筑面积的10%，总出让面积7133平方米，总规划建面约1.78万平方米，总起价约1.11亿元，起始楼面价6200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
舟山	DH-43-07-08	住宅	1.78	1.12	6300	1.16%

## 政策——长租公寓公募 REITs 渐行渐近

今年5月，住房租赁条例再次列入国务院立法工作计划，住房租赁相关立法将加快推进。同时，月内多个城市出台相关政策，提出增加人才公寓供给、给予租金补贴等。业内分析指出，随着国家推动建立租购并举的住房制度，2019年公募REITs（房地产信托投资基金）试点的落地或将进一步提速。5月11日，国务院办公厅发布《国务院2019年立法工作计划》，其中包括将住房租赁条例加入立法计划。早在2017年，我国首部专门针对住房租赁和销售的法规《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》就已经开始向社会公开征求意见。

## 【企业动态】

## ➤ 华夏幸福5月拿地9宗 土地面积36.38万平方米金额约10.71亿

(观点地产网)6月10日,华夏幸福基业股份有限公司发布公告,披露了2019年5月1日至5月31日公司获得地块的具体情况。2019年5月1日至5月31日,华夏幸福及下属公司获得土地面积合计为36.38万平方米,成交金额合计约为10.71亿元。据悉,地块分布于河北省霸州,浙江省嘉善、嘉兴,河南省获嘉、新郑,总共获得了9个地块。

另据了解,早在2018年12月27日,华夏幸福就审议通过了《关于公司2019年上半年购买经营性用地预计额度的议案》,批准公司及下属公司自2019年1月1日至2019年6月30日期间,在成交总额不超过200亿元范围内,通过股权并购或股权合作方式、参加土地管理部门组织的土地招标采购挂牌方式及法律法规允许的其他国有土地出让方式,获取土地使用权或进行土地相关投资。

## ➤ 龙湖前五个月合约销售842亿元 同比上升10.6%

(观点地产网)6月10日傍晚,龙湖集团控股有限公司发布公告称,截止2019年5月,集团累计实现合同销售金额人民币841.9亿元,同比微涨10.6%;合同销售面积525.2万平方米。

其中,5月单月,龙湖实现合同销售金额人民币201.1亿元,同比上涨14.72%;合同销售面积121.9万平方米。公告显示,在5月单月销售金额分区域统计中,西部销售金额为54.5亿元,环渤海为52.6亿元,长三角为67.6亿元,华中为12.5亿元,华南为13.9亿元。

5月份,龙湖加大拿地步伐,在青岛李沧、江苏常州、广州白云、济南、广西南宁重庆、南京等地均有拿地。

## ➤ 粤泰股份出让五个项目予世茂 总对价63.97亿元

(观点地产网)6月9日,广州粤泰集团股份有限公司发布公告,宣布与隶属世茂房地产的五家子公司分别签署了五份项目转让协议,交易对价总计63.97亿元。

该五家子公司分别为厦门进衡企业管理有限公司、厦门奉朝企业管理有限公司、厦门尚翎企业管理有限公司、厦门昱翎企业管理有限公司和厦门翎泽企业管理有限公司。

转让的五个项目分别为淮南洞山天鹅湾项目、广州天鹅湾二期项目、广州嘉盛项目、淮南公园天鹅湾项目和中浩丰投资发展有限公司20%股权。其中,淮南公园天鹅湾项目80%股权和淮南洞山天鹅湾项目20%股权已经于6月5日以7.58亿元、8063万元的价格转让予世茂房地产。

公告显示,交易双方同意暂时预留合计14.12亿元,用于支付相关未付的工程款、税费、目标项目已收房款意向金等。除上述款项外,世茂方实际支付的合作对价为49.85亿元。粤泰股份表示,本次合作是为了缓解公司流动性紧张,化解公司的逾期借款风险。

## 【土地动态】

## ➤ 中玺置业底价 9300 万元竞得台州 59 亩商住用地

(观点地产网) 6 月 11 日上午, 浙江台州临海市出让 1 宗 59 亩商住地, 地块编号为 331082110215101, 最终被临海中玺置业有限公司以底价 9300 万元竞得, 楼面价 1183 元/平方米。

该地块东至临海市金典工艺鞋厂, 南至涌泉龙凤路, 即涌泉镇学前路南侧、经二路东侧。出让面积约 3.93 万平方米, 容积率 1-2, 建筑面积 7.86 万平方米。

5 月 28 日, 台州临海市也有 1 宗商住地入市出让。最终经过 4 个多小时、171 轮竞价, 由台州伟星房地产开发有限公司(伟星)以总价 9.76 亿元竞得, 楼面价 7737 元/㎡, 溢价率 40.43%。

## ➤ 宁波江北区 6 亿元挂牌一宅地 将于 7 月 10 日出让

(观点地产网) 6 月 10 日, 宁波江北区挂牌一宗宅地, 地块总出让面积约 25998 平方米 (38.997 亩), 容积率 1.0-2.0, 挂牌起始价 11580 元/平方米, 最高限价 20750 元/平方米, 土地用途为城镇住宅用地。若按最高容积率计算, 地块总起始价约 6 亿元。

该地块为江北区 JB12-02-08a 地块, 北至李冯路, 西至李冯西路, 南至北环高架, 位于庄桥街道办事处东侧。本地块将于 7 月 10 日上午开拍。

另悉, 6 月宁波江北区还有两宗地块竞拍, 分别为江北区 JB12-01-16b、JB12-01-18a 地块(原汇头陈、货运市场地块)和江北区 JB12-01-19a 地块(冯家地块), 毗邻本宗地块, 都将于 6 月 19 日上午开拍。

## ➤ 宋都股份 32.3 亿竞得南京雨花台商住地 总建面 21 万平米

(观点地产网) 6 月 10 日, 宋都基业投资股份有限公司发布公告称, 公司全资子公司南京惠都企业管理有限公司于近日以 32.3 亿元竞得由南京市规划和自然资源局公开挂牌出让的编号 NO.2019G18 地块的国有建设用地使用权, 并于 2019 年 6 月 10 日取得《成交确认书》。

宋都所拿项目为雨花台区板桥新城十一期地块, 东至规划板东路, 南至规划三号路, 西至规划五号街, 北至华新路。规划土地用途为 Rb 商住混合用地 Rc 基层社区中心, 综合容积率 2.25, 出让面积 9.29 万平方米, 总建面积 20.9 万平方米, 自持租赁住房建筑面积 3000 平方米。

宋都股份表示, 上述竞拍是公司管理层在当前房地产市场状况下充分考虑了风险因素的基础上进行投资决策的, 但由于房地产行业受宏观调控影响较大且具有周期性波动, 因此公司存在上述项目不能达到预期收益的风险。另悉, 宋都拿地当天, 南京共有 10 宗地集中出让, 最终全部成交, 土拍收金共 118.3915 亿元。10 宗地分别分布于江北新区、玄武区、秦淮区、雨花台区、六合区和高淳区, 其中 7 宗为涉宅地块。

典型城市 6 月 10 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	6.09		6.10		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	324	3.44	405	4.39	2408	25.96	269%	259%
	商品住宅	上海	65	0.59	206	1.82	1451	12.90	-16%	-16%
	商品住宅	广州	129	1.32	232	2.33	1848	19.73	16%	16%
	商品住宅	深圳	130	1.27	105	1.06	1269	12.15	7%	7%
二线城市	商品房	重庆	—	50.13	—	—	—	164.73	—	156%
	商品住宅	南京	88	1.10	734	7.83	1700	19.27	-26%	-25%
	商品住宅	成都	—	—	394	4.43	394	4.43	-89%	-89%
	商品住宅	武汉	202	2.45	235	2.71	5133	57.09	6%	6%
	商品住宅	杭州	99	1.26	221	3.02	1681	20.63	-2%	3%
	商品住宅	苏州	81	0.93	459	5.66	2393	28.96	-10%	-12%
	商品住宅	南宁	64	0.63	269	2.92	2384	26.19	18%	17%
	商品住宅	青岛	208	2.36	362	4.35	2589	29.91	0%	-2%
	商品住宅	福州	33	0.31	86	0.96	635	6.77	-7%	-4%
商品住宅	温州	141	1.86	1	0.02	504	6.21	229%	210%	

(续上表) 典型城市 6 月 10 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	6.09		6.10		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	70	0.73	110	1.23	1161	13.01	19%	14%
	商品住宅	惠州	22	0.25	—	—	376	4.46	-36%	-36%
	商品住宅	扬州	25	0.28	53	0.65	443	5.44	-21%	-20%
	商品住宅	汕头	45	0.51	78	0.95	511	6.18	-3%	-1%
	商品住宅	泰安	52	0.56	117	1.36	946	11.70	13%	13%
	商品住宅	莆田	14	0.17	29	0.38	626	7.86	23%	12%
	商品住宅	廊坊	8	0.07	50	0.51	386	3.72	10%	1%
	商品住宅	南平	3	0.02	25	0.26	131	1.29	17%	21%
	商品房	舟山	20	0.15	40	0.38	249	2.27	-36%	-40%
	商品住宅	建阳	5	0.06	5	0.06	55	0.68	-49%	-46%

**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