

4月19日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.69	40.61
上海	5.94	64.73
广州	2.82	58.12
深圳	1.15	15.11

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	13.55	136.04
成都	5.56	57.41
杭州	5.50	52.84
苏州	5.73	54.72

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 3月31个省会商品房价普涨
- 国土部：前期调控不够理想
- 重点二线城市或迎新一轮政策收紧
- 87家上市房企近四成资产负债率超70%
- 三线城市房价创6年来单月环比最大涨幅

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：王佑之 栗召林

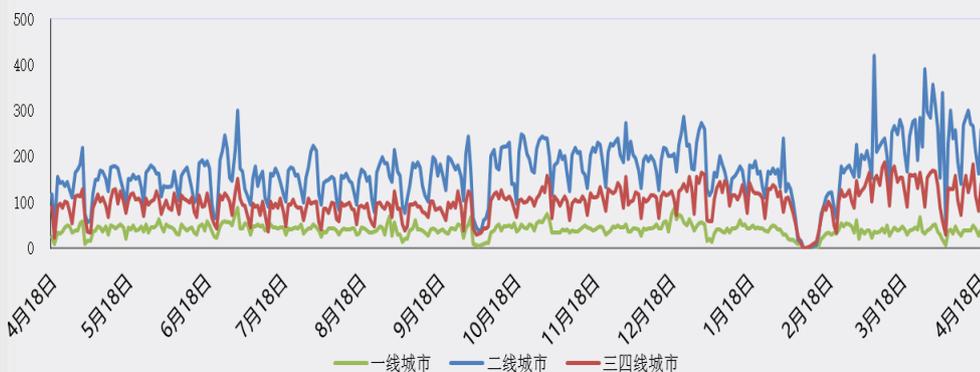
一、二线城市成交指数上涨

上海将制定供给侧改革落实方案

一线城市成交指数：41.24/ 二线城市成交指数：259.12/ 三线城市成交指数：140.38

市场——一、二线城市成交指数上涨，深圳上涨266.78%

4月18日，一线城市成交指数为41.24，环比上涨13.99点，深圳上涨266.78%；二线城市成交指数为259.12，环比上涨94.69点，成都上涨442.78%。三线城市成交指数为140.38，环比上涨59.13点，吉林上涨359.31%。一、二线城市成交指数较昨日上涨。



土地——中铁建首进宁波市区 22亿力退德信中粮夺江北区宅地

4月15日，宁波市国土资源局网站发布甬土资告[2016]05号公告地块出让结果。据公告，江北区湾头（JB05-02-21）地块被中铁房地产集团浙江京城投资有限公司以总价22.22亿元竞得，土地面积8.14万平方米。

江北区湾头（JB05-02-21）地块位于江北区湾头区块，东、南至行门口路，西至大闸北路，北至湾头路。地块出让面积8.14万平方米，用途为城镇住宅及配套用地，容积率1.0-2.5，起始价为8413元/平方米。

重点地块列表单位：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
宁波	江北区湾头（JB05-02-21）	住宅	20.34	22.22	10923	29.83%

政策——上海：经济下行压力仍较大 将制定供给侧改革落实方案

4月18日，上海政府召开二季度工作会议。会上透露，上海将制定供给侧结构性改革的落实方案。

上海市委副书记、市长杨雄在会上指出，一季度上海全市经济运行总体平稳，主要指标总体好于预期，但经济下行压力仍然较大。

而二季度上海将围绕供给侧结构性改革重点任务，突出补短板、抓落实，狠抓改革攻坚，狠抓结构调整，狠抓民生改善，确保上半年“时间过半，完成任务过半”，为完成全年工作任务奠定坚实基础。

【企业动态】

➤ **万科：闯荡装修江湖：先活下来是首要考虑目标**

（地产中国网）从北京万科中心迁出，转移到将台路普天实业创新园内，七公里的路程，万科链家装饰总经理郭翀跨过的，是从房地产到装修行业的巨大差距：一边是房地产龙头已规范甚至固化的工程策划销售流程，另一边则是装修行业野蛮生长过程中的一地鸡毛。

在万科内部，有一种观点认为万科的转型要看装修——这是万科走出房地产，走进另一个行业，完全没有保护地去和别的竞争者厮杀的一次真实创业，“先活下来”是郭翀接到这个任务之后的第一个想法。中国装修行业面临一系列所谓痛点，包括了行业集中度低，生产规范程度低，从业者水平参差不齐，供给需求双方信息严重不平衡，消费者缺乏信任感等等，面对这些，万科链家装饰希望能借其大品牌出身、精工品质和严格品控将其一一击破。但真正身处其中，却发现并不容易。

➤ **易居中国：达成私有化协议 地产服务巨头要“回家”**

（地产中国网）被低估的中概股纷纷逃离华尔街，以私有化或分拆等各种形式回归 A 股市场。房地产服务巨头易居和搜房也未能免俗。搜房借壳万里股份回归 A 股，尚未有最终定论。4 月 15 日，易居中国宣布已就公司私有化达成最终协议。

A 股市场对于中概股的吸引力很大。但从市盈率来看，易居中国在纳斯达克的市盈率是 13 倍，而深交所 3 月数据显示，创业板平均市盈率是 80 倍。如果在声名远扬之后选择回归，故事还是要继续讲。搜房借壳万里股份，互联网金融业务是绝对的加分项。会讲故事的周忻更是在决定退市之时便已开讲，互联网、金融是风口，易居中国有这个条件和基因。

易居中国的业务板块由简单到复杂，涵盖房地产数据板块、中国房地产互联平台等传统业务，也包括金融服务平台、O2O 平台、实惠平台这些当下热门的业务，还有很多创新公司。

➤ **格力地产：去年净利 13.71 亿元 同比增长 337.72%**

（观点地产网）4 月 18 日晚间，格力地产股份有限公司公布 2015 年年度报告。报告期内，该公司实现营业收入 25.45 亿元，较 14 年增长 73.56%；实现归属于母公司股东的净利润 13.71 亿元，较 14 年增长 337.72%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 4.53 亿元，较 14 年增长 332.60%；基本每股收益 2.37 元/股，较 14 年增长 338.89%。

查阅公告，截至 2015 年 12 月 31 日，格力地产总资产 206.13 亿元，归属于母公司股东权益 39.05 亿元，分别比 2014 年底增长 11.31%和 18.84%。

格力地产还于公告中透露，作为“十三五”开局之年，2016 年具有承前启后的重要意义，也是公司阶段性发展重要的一年。

【土地资讯】

➤ 土地使用权到期续费规定对房地产影响有限

（地产中国网）温州出现土地使用权到期续费规定，预计对地产板块影响中性。媒体报道的温州续费政策并非终稿，后续存在调整可能性。温州国土局官员指出，关于土地使用权到期的具体处理，温州国土局已与上级反映，尚未收到明确答复，政策建议初稿也在起草中，尚未提交，因此，媒体报道的温州续费政策后续存在调整可能性，并非终稿。

如果最终仍需续费，理论上不续费并不影响居住，可能会影响转让和抵押。已出台的深圳土地使用权续费 35%的政策具有一定特殊性，未必会推广到全国。原因有三点：制定具有临时性；深圳率先到期的为商住两用房，而物权法对住宅和非住宅用地到期规定存在差异，即“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期；非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理”，不能盲目将深圳对商住两用房的处理推论到住宅；社会稳定是房地产政策制定的前提，土地使用权续费过高不利于社会稳定，因此判断全国推广可能性不大，实操中，大比例降低续费额度、或以房产税等形式替代的可能性更大。

➤ 东莞 5 月出让 6 宗地块 城区首宗商业地将入市

（观点地产网）4月18日消息，东莞将于5月份推出6宗土地，其中商住商服地块为5宗，科教用地为1宗。

据了解，本批次出让的商住商服地块，多位于楼市火爆的镇街，其中莞城1宗、黄江镇2宗、凤岗镇1宗、横沥镇1宗，体量最大的是黄江镇宝山社区的连体地块，面积达到9.3万平方米，凤岗、横沥商住商服地也均达到5万平方米以上。

备受瞩目的是，莞城地块的推出意味着将打破今年初以来城区商住地“零供应”的局面。

据悉，该地块位于莞城创业路与运河东三路交会处，地块面积14121.61平方米，容积率1.0~2.0，建筑密度≤25%，周边配套完善，又邻近莞城田禾塞纳河畔等成熟小区，社区氛围浓厚，地块优质。

➤ 海信地产 9.56 亿底价获济南 5 宗商住地 总面积 281 亩

（观点地产网）据4月18日消息，海信地产以9.56亿元的底价获得济南市药山片区5宗地，其中3宗为居住用地，1宗为商业用地，1宗为商住混合用地，总用地面积281亩，总规划面积超80万平方米。

据了解，该5宗地为挂牌出让，而挂牌截止时仍只有海信地产一位竞买人报价，因此5宗地最终均由海信地产底价拿下，总成交价约9.56亿元，而这也是海信首次进入济南东部以外的区域。

该5宗地块总规划面积超80万平方米，规划容积率3.0-3.8，其中地上面积60.88万平方米。

典型城市 4 月 18 交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	4.17		4.18		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	147	1.77	121	1.69	3190	40.61	-4%	8%
	商品住宅	上海	287	2.54	681	5.94	7344	64.73	-7%	-3%
	商品住宅	广州	288	3.03	242	2.82	5296	58.12	6%	4%
	商品住宅	深圳	33	0.31	102	1.15	1429	15.11	-49%	-48%
二线城市	商品住宅	天津	756	7.71	828	9.24	12365	136.27	3%	5%
	商品住宅	南京	423	4.69	816	9.60	8635	97.08	15%	16%
	商品住宅	成都	61	0.66	379	3.57	4599	44.81	-9%	-7%
	商品住宅	武汉	1218	12.10	944	9.92	16725	172.76	-5%	-6%
	商品住宅	杭州	361	3.74	469	5.18	8392	90.90	-25%	-23%
	商品住宅	苏州	133	1.97	190	2.95	3780	49.85	-29%	-30%
	商品住宅	石家庄	45	0.38	99	0.90	2444	21.23	103%	88%
	商品住宅	厦门	84	0.91	128	1.45	2039	24.06	46%	52%
	商品房	哈尔滨	—	—	373	4.19	3542	38.55	30%	29%
	商品住宅	南宁	133	1.47	348	3.70	4808	49.36	40%	41%
	商品住宅	青岛	368	3.82	649	6.70	10654	110.02	29%	28%
	商品住宅	南昌	79	0.91	175	2.10	3325	38.27	14%	18%
	商品住宅	福州	71	0.85	94	1.26	1736	19.81	12%	17%
	商品住宅	呼和浩特	24	0.30	137	1.64	1902	23.14	31%	38%
	商品住宅	长沙	—	—	—	—	3040	32.50	-38%	-69%
	商品房	宁波	183	2.17	135	1.57	3558	43.35	7%	9%
商品房	昆明	169	1.42	319	2.67	5125	44.79	-2%	-5%	
商品房	海口	74	0.61	355	2.77	2577	24.08	-22%	-22%	

(续上表) 典型城市 4 月 18 交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	4.17		4.18		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	温州	131	1.68	160	2.09	2898	35.40	31%	24%
	商品住宅	泉州	37	0.51	57	0.72	675	8.45	5%	6%
	商品房	无锡	287	3.16	325	3.87	5486	63.91	-45%	-44%
	商品住宅	东莞	216	2.35	230	2.77	4286	50.02	-25%	-22%
	商品房	佛山	249	1.83	572	4.91	7833	62.25	-26%	-34%
	商品住宅	惠州	203	2.32	140	1.59	3519	39.56	27%	24%
	商品房	吉林	30	0.29	134	1.35	2056	18.17	35%	34%
	商品住宅	扬州	50	0.56	119	1.44	1411	17.06	-32%	-27%
	商品住宅	汕头	34	0.36	50	0.53	814	9.11	-15%	-13%
	商品住宅	江门	55	0.62	125	1.33	1612	17.09	-5%	-5%
	商品住宅	常德	29	0.32	72	0.81	1169	13.02	2%	1%
	商品住宅	中山	—	—	—	—	2405	26.93	-35%	-35%
	商品住宅	潍坊	51	0.54	172	1.99	1642	18.84	-23%	-22%
	商品住宅	泰安	34	0.41	90	1.05	1049	12.02	-5%	-6%
	商品房	北海	—	—	68	0.61	750	7.26	1644%	1710%
	商品房	连云港	32	0.38	123	1.47	1579	20.00	-9%	-1%
	商品住宅	肇庆	35	0.40	52	0.59	788	8.75	-30%	-29%
	商品住宅	韶关	20	0.28	31	0.34	677	7.25	24%	16%
	商品住宅	龙岩	15	0.16	48	0.47	602	6.35	19%	23%
	商品住宅	牡丹江	5	0.05	31	0.37	379	3.89	-2%	2%
	商品房	安庆	50	0.57	5	0.46	313	7.74	248%	-42%
	商品住宅	莆田	44	0.60	50	0.64	1088	13.82	5%	6%
	商品住宅	廊坊	—	—	6	0.08	185	2.24	-38%	-29%
	商品房	南充	77	0.48	128	0.94	1802	15.56	-9%	-8%
	商品住宅	三明	4	0.05	24	0.24	313	2.99	20%	6%
	商品住宅	南平	—	—	24	0.23	183	1.85	-27%	-28%
	商品住宅	梧州	—	—	36	0.41	430	4.92	—	3%
	商品房	九江	97	0.92	130	1.47	1559	15.95	18%	10%
商品房	舟山	28	0.27	48	0.49	650	6.98	-33%	-31%	
商品住宅	建阳	13	0.14	27	0.32	773	8.95	49%	52%	
商品住宅	新昌	4	0.04	—	—	85	1.03	-45%	-43%	

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