



易居企业集团·克而瑞

4月28日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.61	37.86
上海	1.79	33.11
广州	2.26	56.15
深圳	0.74	28.96

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	5.05	98.14
深圳	3.23	52.89
杭州	3.65	73.71
南京	4.64	84.04

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 普惠金融提质增效须靠科技力量
- 发挥税收与金融政策联动效应
- 不同城市土地市场成交“冰火两重天”
- 注意！北京部分职称考试取消或延期
- 深圳楼市暴涨是不是“经营贷”惹的祸 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

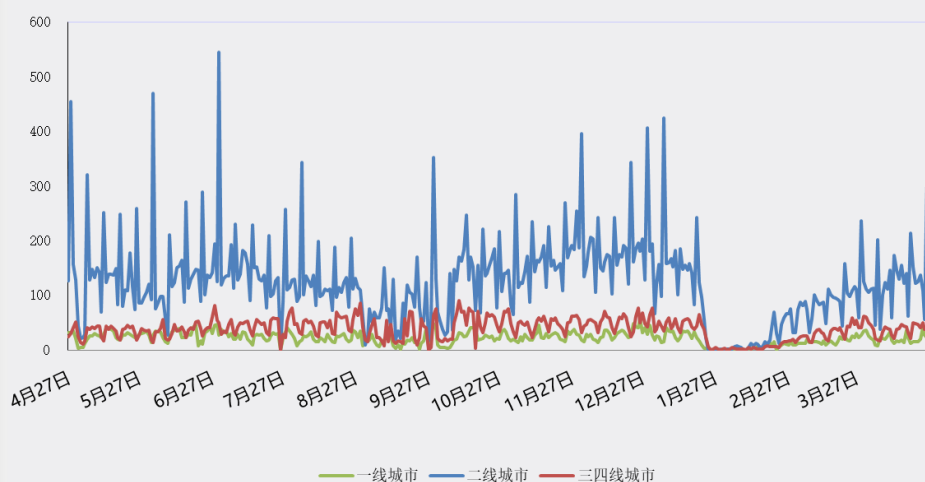
三线城市成交指数上涨

雪中送炭不能等！物业减租政策落地追踪

一线城市成交指数：22.79 / 二线城市成交指数：99.61 / 三线城市成交指数：52.16

市场——三线城市成交指数上涨，江门上涨42.23%

4月27日，一线城市成交指数22.79，环比下跌0.58%，深圳下跌33.99%；二线城市成交指数为99.61，环比下跌208.84%，苏州下跌5.92%；三线城市成交指数为52.16，环比上涨10.75%，江门上涨42.23%。三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——金科1.83亿元夺佛山顺德伦教商住地 溢价率36.4%

4月27日，佛山顺德伦教一宗商住地出让，经41轮竞价，金科旗下广州金科房地产开发有限公司以1.83亿元摘得该地块，楼面价8506元/平方米，溢价率36.4%。据悉，出让地块编号为TD2020(SD)WG0008，位于顺德区伦教街道伦羊路以北、泰宁路以东地块，占地面积8605.41平方米，土地用途为商住，容积率≤2.5，建筑面积≤2.15万平方米。本宗地须提供不少于30个标准停车位作为社会公共停车位对公众开放使用。

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
佛山	TD2020(SD)WG0008	商住	2.15	1.83	8506	36.4%

政策——雪中送炭不能等！物业减租政策落地追踪

在杭州万象城经营健身房的张立，一复工就收到业主减免租金23万元的通知；在深圳福田区水围1368文化街区里开茶餐厅的徐觉敏，最近也收到了减免6万元租金的消息……近期，从中央到地方陆续出台帮助小微企业和个体工商户减免物业租金的优惠政策。“新华视点”记者在多地调查发现，不少地方的国有企业、集体经济组织积极落实减租、免租措施，但由于私人业主不愿减租以及有的国企业主审批流程长等问题，一些企业和个体户还是没能享受到政策福利，经营压力很大。

【企业动态】

➤ 因拟发行股份收购大股东旗下泰禾人寿 泰禾即日起停牌

（观点地产网）4月28日，泰禾集团股份有限公司发布关于筹划发行股份购买资产事项的停牌公告。泰禾拟以发行股份的方式购买控股股东泰禾投资集团有限公司所持永兴达企业（香港）有限公司100%股权。据悉，目标公司永兴达通过持有泰禾投资（百慕大）有限公司100%股权方式，间接持有泰禾人寿保险有限公司（香港）100%股权和泰禾人寿保险（澳门）有限公司99.85%股权。泰禾方面称，泰禾人寿从事保险业务，此次收购有助于公司充分发挥协同优势，满足客户不同层面的需求。因该事项尚存在不确定性以及相关法规，经泰禾向深圳证券交易所申请，其股票自2020年4月28日（星期二）上午开市起停牌，泰禾将争取在5月14日前召开董事会审议重组预案并申请复牌。泰禾预计，在不超过10个交易日的时间内披露本次交易方案，即在2020年5月14日前按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则26号——上市公司重大资产重组》的要求披露相关信息。若其未能在上述期限内召开董事会审议并披露交易方案，将最晚将于2020年5月15日开市起复牌并终止筹划相关事项。

➤ 碧桂园服务拟发行38.75亿港元可换股债券 用于潜在并购等

（观点地产网）4月28日早间，碧桂园服务控股有限公司发布公告称，于4月27日，公司、公司全资附属公司Best Path Global Limited（发行人）及瑞银AG香港分行就发行一笔可换股债券订立协议。

公告指出，待相关条件达成或获豁免后，瑞银AG香港分行（作为独家牵头经办人）同意认购或促使认购人认购发行人将发行的本金总额为38.75亿港元的债券。此次债券不计息，并将由碧桂园服务无条件及不可撤回地担保。按初始转换价每股股份39.68港元计算，并假设债券按初始转换价获悉数转换，债券将获转换成9765.625万股股份，占碧桂园服务现有已发行股本约3.59%及经于债券获悉数转换时发行转换股份扩大的已发行股本约3.47%。

➤ 绿地一季度销售同比减27%至505亿元 回款467亿元

（观点地产网）4月27日，绿地控股集团股份有限公司发布一季度房地产和基建业务经营情况简报。2020年1-3月，绿地控股实现合同销售面积424.9万平方米，比去年同期减少29.1%；实现合同销售金额505.01亿元，比去年同期减少27.2%，回款467亿元，回款率93%。绿地方面数据显示，一季度公司实现营业收入796亿元，其中房地产主业实现营业收入378亿，归母净利润37亿元，ROE为4.78%，基本每股收益0.30元。期内，绿地新增房地产项目储备23个，权益土地面积约235.55万平方米；权益计容建筑面积约505.25万平方米，土地款153亿元，可形成货值560亿元，平均楼面价2716元/平方米。

【土地动态】

➤ **南京 17.71 亿元挂牌 3 宗地 本周两场拍地总起拍价 330 亿元**

(观点地产网) 4 月 27 日, 南京江北新区挂出三块地, 合计起拍总价 17.71 亿元。

G03 地块是江北新区天浦路以南、新浦路以东地块, 东至规划道路, 西至新浦路, 南至镇南河路, 北至天浦路。出让面积 36088.56 平方米, 二类居住用地, 起拍价 14.2 亿元, 最高限价 19.9 亿元。出让条件明确, 新区 G03 地块要求装配式建筑面积比例为 100%, 住宅建筑单体预制装配率不低于 50%, 住宅应 100% 实行全装修成品住房交付, 无容积率奖励。

另外的 2 幅都是商办用地新区 G04 和新区 G05, 起拍价分别为 1.25 亿元和 2.26 亿元。地块内可配建酒店式公寓, 酒店式公寓配建比例不得超过地上总建筑面积的 30%, 同时要求装配式建筑面积比例为 100%, 无容积率奖励。据悉, 这批地块将于 5 月 27 日在网上开拍。

➤ **招商蛇口 43.07 亿元拿下上海青浦宅地 溢价率 12.84%**

(观点地产网) 4 月 27 日, 上海市出让一宗住宅用地, 起始价为 38.17 亿元, 多轮竞价后, 由招商蛇口旗下的太仓招盛商务咨询有限公司(招商蛇口)以 43.07 亿元拿下, 折合楼面价 2.82 万元/平方米, 溢价率 12.84%。

据了解, 现场只有两家房企参与了本次竞价。该宗地块为青浦区徐泾镇崧泽大道北侧 29-02、32-03 地块, 地块总出让面积为 7.73 万平方米, 约合 115.9 亩, 容积率 2.5, 总规划建筑面积约为 15.27 万平方米。于 4 月 21 日时, 上海土地交易市场举办了 2020 年首场土地出让和区域发展宣介会, 涉及嘉定、宝山、浦东新区及静安区的 50 幅地块。

现场吸引了包括保利、金地、金茂、华发等 10 家企业代表参会, 此外还有数百名房企人员在云端同步参与。此外, 招商蛇口三天前在哈尔滨以 1.86 亿元竞得一宗商住地, 地块编号为 NO.2020HT010 地块, 成交楼面价 3173 元/平米, 溢价率 58.9%。

➤ **北辰实业 10.7 亿元竞得宁波余姚地块 溢价率 47.58%**

(观点地产网) 4 月 27 日, 浙江宁波余姚市梨洲街道的四明东路北侧、城东路东侧地块城镇住宅及配套用地出让, 最终北辰实业 10.7 亿元竞得, 楼面价 9162 元/平方米, 溢价率 47.58%。

资料显示, 地块出让面积 68702 平方米, 容积率 1.0-1.7, 起始楼面价 7.25 亿元, 竞买保证金 1.5 亿元, 规划为城镇住宅用地(普通商品房)。

根据规划, 地块商业比例不超过 10%, 社区综合服务中心不小于 2500 平方米(无偿移交)。

该地块坐落于余姚市中心板块东部, 位于四明东路与城东路交叉口, 一横一纵两大干道打通东西, 承接南北。

典型城市 4 月 27 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	4.26		4.27		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	139	1.58	179	1.61	3441	37.86	61%	69%
	商品住宅	上海	219	1.83	212	1.79	3988	33.11	31%	23%
	商品住宅	广州	192	2.04	207	2.26	5086	56.15	13%	23%
	商品住宅	深圳	119	1.12	82	0.74	3052	28.96	6%	-2%
二线城市	商品房	重庆	—	56.59	—	—	—	186.07	—	154%
	商品住宅	南京	148	1.64	136	1.61	6766	80.55	40%	39%
	商品住宅	成都	829	9.63	409	4.78	14124	170.06	14%	16%
	商品住宅	武汉	—	—	—	—	3956	44.57	—	—
	商品住宅	杭州	476	5.53	543	6.22	9441	113.54	48%	36%
	商品住宅	苏州	292	3.44	266	3.23	5823	69.09	21%	17%
	商品住宅	青岛	578	6.63	607	6.93	10386	122.73	33%	37%
	商品住宅	南昌	45	0.52	117	1.40	1282	14.66	134%	133%
	商品住宅	福州	15	0.14	33	0.36	1000	10.86	-43%	-37%
	商品住宅	温州	188	2.13	241	2.93	3322	40.36	53%	49%

(续上表) 典型城市 4 月 27 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	4.26		4.27		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	106	1.19	120	1.36	3134	35.80	48%	48%
	商品住宅	惠州	43	0.51	52	0.59	1416	16.30	38%	32%
	商品住宅	江门	25	0.28	36	0.40	480	5.48	18%	19%
	商品住宅	泰安	79	0.93	38	0.44	1328	15.84	48%	59%
	商品房	连云港	197	2.33	209	2.37	3799	44.64	15%	15%
	商品住宅	龙岩	—	—	77	—	421	—	155%	—
	商品住宅	莆田	97	1.20	183	2.23	915	11.55	5%	2%
	商品房	舟山	32	0.38	87	0.88	1136	11.94	75%	67%
	商品住宅	建阳	8	0.08	16	0.17	197	2.28	2%	17%

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