



易居企业集团·克而瑞

5月20日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	3.00	43.81
上海	1.47	18.53
广州	2.12	38.97
深圳	0.89	17.41

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	6.56	74.95
深圳	3.68	36.77
杭州	3.37	50.42
南京	5.31	52.12

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 北京市朝阳区率先发布物业成本信息
- 多家房企正引入战投解资金困局
- 越秀 75 亿夺广州番禺汉溪大道地块
- “降息”落空传递什么信号
- 福建阳光集团：拟发行 5 亿元短期融资券

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

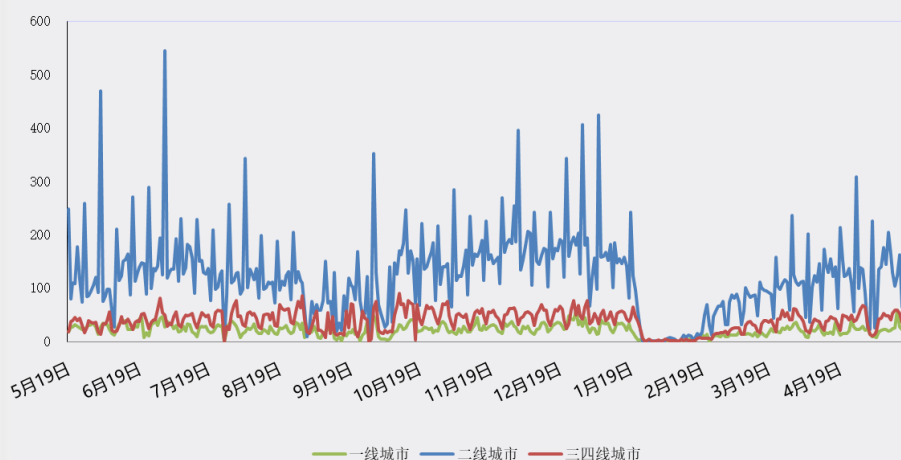
三线城市成交指数上涨

教育部回应学区房价格暴涨

一线城市成交指数：26.61 / 二线城市成交指数：135.02 / 三线城市成交指数：66.25

市场——三线城市成交指数上涨，扬州上涨 31.94%

5月19日，一线城市成交指数26.61，环比下跌2.53%，北京下跌20.99%；二线城市成交指数为135.02，环比下跌4.77%，福州下跌13.85%；三线城市成交指数为66.25，环比上涨6.83%，扬州上涨31.94%。三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——瑞安房地产 16.66 亿竞得上海青浦区宅地 总建面 7.4 万平

5月19日，瑞安房地产有限公司发布公告称，以16.66亿元竞得上海青浦区一宗地。据悉，该地块由两幅地块组成，总建筑面积为74,017.80平方米，住宅用途使用期限为70年。地块一及地块二各自之对价分别为人民币11.59亿元及人民币5.07亿元。地块一位于中国上海市青浦区徐泾镇蟠龙路以西（地块编号：05A-04），总建筑面积为51,993.80平方米。地块二位于中国上海市青浦区徐泾镇蟠龙路以西（地块编号：05B-03），总建筑面积为22,024.00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
上海	05A-04, 05B-03	商住	7.40	16.66	-	-

政策——教育部回应学区房价格暴涨：正在推义务教育优质均衡

教育部召开新闻发布会。针对不久前出现争议的就近入学、北京学区房价格暴涨等问题，教育部教育督导局局长田祖荫表示，关于就近入学的问题，教育部的政策没有改变，始终会强力度的往下推进。

至于说不同的群体、不同的需求，这是正常的，我们现在正在推的学校标准化建设、义务教育基本均衡以及优质均衡，其实背后的出发点、最后的目的要解决的就是这个问题，如果都均衡了，都优质了，自然就不择校了，那就是家门口有什么学校就上什么学校。

【企业动态】

➤ 恒大 62.6 亿夺福州仓山帝封江 563 亩土地 未达最高限价

(观点地产网) 5月20日,福州仓山区帝封江片区2宗宅地入市,总体量达到1132.52亩(其中住宅用地588.3亩),起拍价总额达104.18亿。本次拍卖采用“限地价、控房价、公开摇号”的方式。据悉,参与本次土拍的有世茂、融侨、大东海和恒璟天置业等5家房企。宗地2020-22号率先出让,由恒璟天置业以62.6亿元竞得,楼面价10822元/平方米,溢价约21.04%,未达最高限价。

工商信息显示,恒璟天置业成立于2020年4月27日,由恒大地产集团福州有限公司持股100%。该宗地位于三环路南侧、规划帝封江路北侧,为帝封江片区出让地块一;地块用途为住宅、商服、幼儿园、中小学、交通运输用地,选址面积452,688平方米(约679.03亩)、出让面积375,620平方米(约563.43亩),容积率1.54。地块起始价51.72亿、最高限价67.24亿,起始楼面价8941.06元/平方米。

➤ 碧桂园发行 5.44 亿美元 5.4% 票据 杨国强认购 5000 万美元

(观点地产网) 5月20日,碧桂园控股有限公司发布公告称,发行5.44亿美元于2025年到期的优先票据,票面利率5.40%。于2020年5月19日,碧桂园、附属公司担保人及附属公司担保人的质押人与初始买家就发行5.44亿美元优先票据的发行订立购买协议,该期票据于2025年到期,票面利率5.40%。碧桂园拟将票据发行的所得款项净额用于将于一年内到期的现有中长期境外债务的再融资。值得注意的是,杨国强已通过励国集团购买总额为5000万美元的票据。励国集团由公司主席兼执行董事杨国强直接全资拥有,因此励国集团为杨国强先生的联系人,故为公司关连人士。励国集团购买票据构成公司的关连交易。此外,公司总裁莫斌已购买总额为500万美元的票据。

➤ 力高集团发行 1.5 亿美元 13.0% 优先票据

(观点地产网) 5月20日,力高地产集团有限公司宣布,5月19日公司连同附属公司担保人与瑞信及法国巴黎银行就票据发行订立购买协议,据此发行2023年到期的1.5亿美元13.0%优先票据。力高集团表示有意将票据发行的所得款项净额用于为其若干现有债务再融资,包括以同步要约购买的方式的2020年票据。本公司或会因应市场状况的变化而调整其计划,并重新分配所得款项净额的用途。

上述票据将于2023年5月27日到期。除非根据其条款提前赎回,于票据到期后,本公司将会以票据本金的101.945%的赎回价,另加计至赎回日期(但不包括该日)的应计及未付利息(如有),赎回票据。票据将于5月27日起(包括当日)按年利率13.0%计息,每半年于各年5月27日及11月27日到期后支付,自2020年11月27日开始。另于5月19日,力高地产宣布以现金要约购买高达最高接纳金额的发行在外2020年到期的11.0%优先票据及受限于(其中包括)新发行条件,该笔票据与此前提到的2020年票据应是同一批。

【土地动态】

➤ 蓝城集团落地“珠海蓝城生态特色小镇”项目 面积约 17.5 万平米

(观点地产网) 5月19日,根据广东省投资项目在线审批监管平台公告,蓝城生态特色小镇将落地珠海。该项目备案为“珠海蓝城生态特色小镇一期”,建设单位为蓝城众乐(珠海)建设管理有限公司,项目位于珠海市斗门生态产业园斗门区莲洲镇莲江村光明村粉洲村部分区域。

而蓝城众乐(珠海)建设管理有限公司,由杭州蓝城置业有限公司、蓝城房产建设管理集团有限公司,通过蓝城首信(深圳)置业发展有限公司持有25%股权。

根据公告,该项目占地面积175854平方米,总建筑面积270216平方米。项目总投资25亿元,将建设总部经济服务中心、智慧康养中心、文化旅游小镇中心、生态产业孵化园、康养公园、总部经济湿地观光带等内容。

➤ 长实 49.5 亿港元夺香港观塘安达臣道宅地 为首置上车盘地块

(观点地产网) 5月19日,根据香港地政总署公布,长实集团夺得观塘安达臣道一幅土地。该宗地块成交价49.51亿港元,楼面地价4546港元/平方呎。

资料显示,地块土地面积21.7万平方呎,最高可建楼面面积109万平方呎。该地块是香港公开出让的第二幅“港人首置上车盘”地块,根据规划,地块未来建成单位面积限制250-500平方呎。户型方面,其中20%须为开放式户型,25%为1房单位,55%为二房单位。

另外,未来项目取得入伙纸后,香港政府将随机选定项目内至少1000个单位,用作首置单位使用。

➤ 万科首进中山五桂山 投资 8.4 亿拟推出 30 万平项目

(观点地产网) 5月19日,万科发布海报宣布其首进中山五桂山。中山当地媒体报道称,万科将于该区域推出新盘,该盘于2018年开始动工,最快6月初开放,7月开售。据悉,该盘推广名为暂未公布,首推房源是两梯四户,建面约80-117平方米住宅。

根据相关公示信息,该盘备案名为中山市五桂山龙石村龙河湾花园,项目总投资8.4亿元。项目包含28栋18层商住楼(其中住宅面积190980平方米,商业面积16600平方米,架空层面积8566平方米,门诊所面积2045),2层车库面积66900平方米,1幢6层小学面积8702.1平方米,1幢3层幼儿园面积3614.74平方米,其他(物业用房)等建筑面积1687.16平方米,不包含别墅类房地产开发项目。以上建面加起来,总体量近30万平方米。

据了解,该项目一期的建设用地面积近3万平方米,总建筑面积7.67万平方米,容积率1.8。目前建设的为一期工程。此外,项目中包含一所小学和幼儿园,位于项目一期,规模不算大,该小学为公办性质,为五桂山第二所公办小学。

典型城市 5 月 19 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	5.18		5.19		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	358	3.79	262	3.00	3990	43.81	72%	71%
	商品住宅	上海	196	1.55	175	1.47	2147	18.53	-17%	-14%
	商品住宅	广州	185	1.94	197	2.12	3614	38.97	10%	7%
	商品住宅	深圳	100	0.90	93	0.89	1845	17.41	-19%	-19%
二线城市	商品住宅	南京	167	2.16	303	3.44	6420	75.21	16%	15%
	商品住宅	成都	1035	12.59	794	9.03	8896	105.48	1%	-2%
	商品住宅	武汉	241	2.78	479	5.45	4327	49.81	61%	64%
	商品住宅	杭州	442	5.29	397	4.73	6941	80.38	21%	14%
	商品住宅	苏州	191	2.22	225	2.77	2914	34.98	-28%	-28%
	商品住宅	青岛	415	4.85	438	5.11	5719	67.01	-5%	-7%
	商品住宅	南昌	114	1.38	—	—	432	4.89	-37%	-37%
	商品住宅	福州	72	0.69	57	0.59	928	9.80	21%	17%
	商品房	宁波	379	4.34	306	3.61	4162	49.99	-22%	-21%
	商品住宅	温州	309	3.82	320	3.89	3068	36.82	73%	64%

(续上表) 典型城市 5 月 19 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	5.18		5.19		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	132	1.60	156	1.91	2273	26.54	8%	12%
	商品住宅	惠州	55	0.65	64	0.75	913	10.80	4%	6%
	商品住宅	扬州	62	0.74	81	0.97	907	11.29	-13%	-11%
	商品住宅	江门	37	0.41	29	0.36	486	5.60	94%	100%
	商品住宅	泰安	98	1.09	46	0.54	1034	12.46	14%	18%
	商品房	连云港	268	3.15	251	2.94	3397	40.70	42%	45%
	商品住宅	龙岩	34	——	25	——	362	——	62%	——
	商品住宅	莆田	26	0.33	17	0.22	542	7.06	15%	18%
	商品房	舟山	58	0.62	71	0.86	744	8.44	2%	14%
	商品住宅	建阳	20	0.22	11	0.11	203	2.17	75%	56%

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