

4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	25.98
上海	2.30	27.08
广州	2.09	45.12
深圳	0.72	10.28

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	7.10	94.04
深圳	2.68	28.15
杭州	4.28	51.55
南京	5.15	50.52

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 济南限购：本市户籍二套房首付提至 60%
- 福布斯：王健林超越李嘉诚居亚洲首富
- 国务院决定进一步推出减税措施
- 天津进一步整顿规范房地产市场
- 万科确认 30 亿元入股链家

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 钱文豪

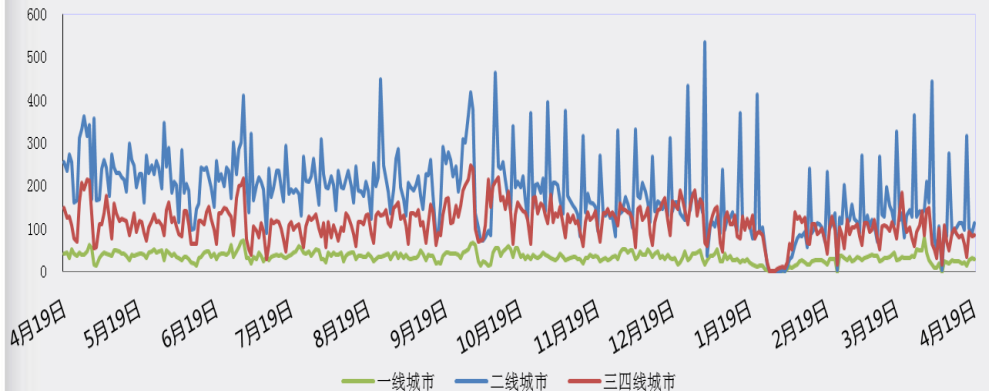
一线城市成交指数下跌

北京：严禁产业用地改为居住使用

一线城市成交指数：28.87/ 二线城市成交指数：111.82/ 三线城市成交指数：84.14

市场——一线城市成交指数下跌，北京下跌 21.47%

4月19日，一线城市成交指数为 28.87，环比下跌 2.46 点，北京下跌 21.47%；二线城市成交指数为 111.82，环比上涨 21.74 点，南京上涨 72.73%；三线城市成交指数为 84.14，环上涨 1.31 点，惠州上涨 23.54%。一线城市成交指数较昨日下跌。



土地——三水恒福 1.2 亿拿佛山芦苞商住地 溢价率 195%

4月19日，佛山三水再迎土拍大戏。三水区芦苞镇一宗商住用地今日正式挂牌拍卖。最终，该地块被佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司，以成交价 1.24 亿元拿下，折合楼面价 2348 元/平方米，溢价率 195%。

据了解，本次出让地块交易编号为 TD2017 (SS) WG0007，位于三水区芦苞镇公园南路 16 号，宗地面积为 2.11 万平方米，地块容积率 > 1.0 且 ≤ 2.5，挂牌起始价为 4210 万元，折合楼面价 796.6 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
佛山	TD2017 (SS) WG0007	商住	5.28	1.24	2348	195%

政策——北京 5 部门联合发文：严禁产业用地改为居住使用

4月19日，北京市规划和国土资源管理委员会，联合住房、工商、税务等 4 大部门发布《关于进一步加强产业项目管理的通知》（市规划国土发[2017]121 号）。此后，规划用途为科研、工业、酒店、旅游、文化、娱乐等产业项目都要遵相关规定。《通知》表示，产业项目应当严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。利用产业用地炒地炒房的投机行为将被坚决打击。

【企业动态】

➤ 恒大：20 天内砸 33.1 亿港元回购公司股份

(地产中国网)4月19日晚间,中国恒大(03333.HK)发布公告称,公司以5.455亿港元回购6269.9万股股份,每股回购价格在8.51港元至8.84港元之间,占已发行股份的0.456%。

港股开盘之后,恒大的股价在走高冲至8.79港元/股之后一路下跌,最大跌幅曾达到2.18%,报8.43港元/股。但午间开盘之后,股价持续走高,至收盘时报8.83港元/股,涨幅2.44%,总市值达到1214亿港元。同时,股价再创其上市以来的历史新高。据Wind数据显示,自2017年以来,恒大的股价涨幅已达82.82%。值得一提的是,这是恒大进入2017年以来第四次大规模的回购公司股票。

有投资人士表示,一般地,企业回购自家的股票有助于进一步对股价形成支撑,推动股价稳步上涨。截至目前,许家印四次共斥资33.187亿港元回购恒大股票,占已发行公司股份的2.87%。

➤ 荣盛发展：2016 年录得净利 41.5 亿 同比上升 72%

(观点地产网)4月19日,荣盛房地产发展股份有限公司发布公告,披露2016年年度业绩报告。观点地产新媒体查阅公告了解,2016年荣盛地产实现营业收入306.22亿元,同比上升30.6%;归属于上市公司股东的净利润41.48亿元,同比上升72.07%;归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润40.73亿元,同比上升74.33%;基本每股收益0.95元。

公告显示,2016年,荣盛地产签订商品房销售合同面积601.73万平方米,合同金额512.24亿元,同比分别增长24.58%、65.77%;结转项目面积387.84万平方米,同比增长14.38%,结算收入271.01亿元,同比增长21.37%。开工和竣工方面,荣盛地产实现开工604.2万平方米,完成2016年度开工计划的136.51%;竣工535.5万平方米,完成2016年度竣工计划的107.33%。公告还显示,截止2016年年末,荣盛地产短期借款79.54亿元,占总资产5.46%,长期借款187.27亿元,占总资产12.85%。

➤ 泰禾：17.9 亿收购福建新华都 60% 股权 获白塘湾度假城项目

(观点地产网)4月19日,泰禾集团股份有限公司发布公告称,其全资孙公司厦门泰禾以17.9亿受让福建新华都置业有限公司60%股权,未来将拓展厦门周边旅游地产项目。

根据公告,泰禾集团的全资孙公司厦门泰禾房地产开发有限公司与新华都实业集团股份有限公司、福建新华都置业有限公司签署了《福建新华都置业有限公司60%股权转让合同》,以新华都置业股东全部权益评估值29.8亿为依据,厦门泰禾以17.9亿元受让新华都置业60%股权。公告显示,新华都置业是一家中外合资经营企业,注册资本为3288万美元,其中新华都集团持股60%,汇明昇集团有限公司持股40%,汇明昇已同意放弃股东优先购买权。值得注意的是,公告内提到,根据与龙海市人民政府签订的投资合同书,新华都置业负责在龙海市隆教乡投资建设白塘湾国际旅游度假区项目。

【土地资讯】

➤ 三四线土地市场:地价被刷新 80 家房企抢 1 块地

(地产中国网) 由于一线城市土地资源日益稀缺, 部分三四线城市开始成为楼市的焦点。4 月 18 日、4 月 19 日, 包括江苏省苏州下辖的吴江市、南通市代管的启东市及浙江省嘉兴市下辖的海盐县等, 在短短两天之内高价土地频现, 启东地价在激烈竞争中跨过了 7000 元/平方米。

4 月 19 日, 江苏省启东市, 耗时近 2 个小时, 经过 95 轮竞价, 溢价 372%, 该市一宗住宅用地以 6.14 亿元总价成交, 折合楼面价 7097 元/平方米, 刷新启东嘴桃土地价格记录。成交结果一出, 在现场的房企代表们发出一阵惊呼。

4 月 19 日, 江苏省苏州市下辖的吴江市出让 5 宗经营性用地, 涉及汾湖、太湖新城、开发区三个热门区域, 合计出让面积 19.88 万平方米。其中 006 号地块进入一次报价环节, 共有 80 家进行可一次报价, 最终远洋集团 (03377.HK) 下属的北京远乾置业有限公司竞得。

➤ 济南限购升级: 本市户籍二套房首付提高至 60%

(观点地产网): 济南市人民政府办公厅 4 月 19 日发布《关于进一步完善调控措施促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。

据查阅公告, 济南本市户籍家庭已拥有一套住房或有住房贷款记录的, 申请住房贷款均视为第二套住房贷款, 首付比例提高至 60%。其中商业按揭贷款最长年限缩短至 25 年, 公积金贷款利率执行基准利率的 1.1 倍。暂停向使用过 2 次及以上住房公积金贷款的家庭发放公积金贷款。取消凭缴纳住宅维修资金证明提取住房公积金政策。非本市户籍家庭购买住房贷款首付比例提高至 60%, 商业按揭贷款最长年限缩短至 25 年。根据通知, 长清区、章丘区也将纳入限购范围, 限购区域内自该通知施行之日起购买的住房, 须取得不动产权证满 2 年后方可上市交易。

➤ 苏州 30.8 亿元成交 5 宗地块 碧桂园、远洋、中房各有斩获

(观点地产网) 4 月 19 日, 在苏州吴江区土拍中成功出让 5 宗地块, 建设用地总面积为 19.88 万平方米, 规划建筑面积 34.96 万平方米, 共吸金 30.8 亿元, 其中 3 宗纯住宅地块成交金额达 28.6 亿元。

其中 WJ-J-2017-009 号地块位于经济开发区 (同里镇) 运东大道南侧万湖路东侧, 竞拍过程异常激烈, 最终由中房 (苏州) 地产有限公司以总价 11.53 亿元竞得, 成交楼面价 8450 元/平方米, 溢价率 54%。WJ-J-2017-005 号地块: 位于汾湖高新区 (黎里镇) 芦苇大道以东洋砂路以北, 竞拍开始时已超网上竞价中止价, 直接进入一次性报价阶段, 据悉, 现场有 61 家企业参拍, 最终由佛山市顺德区高品投资有限公司 (碧桂园) 以总价 90716.6 万元竞得, 成交楼面价 9694 元/平方米成交, 溢价率为 55%。本次土拍, 汾湖和经济开发区 3 宗宅地全都超过市场指导价 10% 以上, 均要达到现房才能销售。

典型城市 4 月 19 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	4.18		4.19		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	281	3.83	263	3.00	2247	25.98	10%	-3%
	商品住宅	上海	228	2.00	269	2.30	3215	27.08	-51%	-54%
	商品住宅	广州	181	2.16	197	2.09	4052	45.12	-47%	-46%
	商品住宅	深圳	85	0.82	78	0.72	1037	10.28	96%	94%
	商品住宅	南京	124	1.47	242	2.54	3907	41.64	59%	45%
	商品住宅	武汉	470	4.23	664	6.31	9284	90.99	-18%	-23%
	商品住宅	杭州	174	2.13	264	3.23	3744	44.70	-49%	-46%
	商品住宅	苏州	149	1.82	186	2.46	2739	34.45	41%	50%
	商品住宅	南宁	229	2.44	264	2.81	3921	41.52	-23%	-23%
	商品住宅	青岛	547	5.85	495	5.37	7502	81.40	-29%	-29%
	商品住宅	南昌	129	1.41	136	1.59	2112	24.06	-28%	-27%
	商品住宅	福州	17	0.22	9	0.12	352	3.73	-34%	-28%
	商品住宅	呼和浩特	115	1.25	127	1.45	1722	20.02	-6%	-7%
	商品房	宁波	116	1.44	149	2.15	3343	42.37	15%	17%
	商品住宅	兰州	10	0.09	—	—	60	0.55	-15%	-10%

(续上表) 典型城市 4 月 19 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	4.18		4.19		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	温州	101	1.33	197	2.67	2294	30.07	32%	35%
	商品房	无锡	127	1.24	—	—	2067	22.11	26%	22%
	商品住宅	东莞	145	1.60	144	1.38	3757	39.77	23%	20%
	商品房	佛山	347	3.79	236	2.84	4334	50.37	-15%	-12%
	商品住宅	惠州	96	1.13	130	1.39	1672	18.96	-17%	-19%
	商品房	吉林	57	0.55	105	0.94	1222	11.10	10%	-1%
	商品住宅	扬州	140	1.65	128	1.54	1541	18.60	-35%	-34%
	商品住宅	江门	88	1.12	106	1.31	1313	15.53	20%	22%
	商品住宅	常德	165	1.91	194	2.31	1758	19.83	-13%	-10%
	商品房	北海	201	1.66	234	2.00	2095	17.97	-11%	-11%
	商品房	连云港	148	1.81	127	1.38	3482	31.01	80%	46%
	商品住宅	肇庆	98	1.05	71	0.86	1392	15.00	-4%	-4%
	商品住宅	韶关	48	0.51	82	0.83	918	10.42	70%	59%
	商品住宅	牡丹江	20	0.22	21	0.20	328	3.13	-18%	-17%
	商品房	安庆	27	0.35	27	0.24	1201	9.71	45%	-1%
	商品住宅	廊坊	112	1.32	23	0.38	1603	17.64	-20%	2%
	商品住宅	三明	34	0.37	21	0.26	306	3.61	52%	71%
	商品住宅	南平	12	0.13	20	0.20	227	2.24	-37%	-30%
	商品房	舟山	62	0.64	91	1.00	868	9.08	-12%	-11%
	商品住宅	新昌	25	0.30	26	0.30	355	4.34	11%	13%

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