克而瑞信息集团

一线城市成交指数上涨　　广东：防范金融和房地产市场风险

一线城市成交指数：32.44　二线城市成交指数：118.01/　三线城市成交指数：57.59

5 月 26 日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	3.32	30.69
上海	3.05	48.24
广州	2.18	61.09
深圳	0.56	19.86

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	2.21	68.87
深圳	2.59	48.58
杭州	4.02	45
南京	5.25	85.26

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 一季度内地开发商对港投资创历史新高
- 中国青年住房拥有率达 7 成 专家质疑
- 存量商办网开一面 代理销售跟进不易
- 万科中海恒大位列中国上市房企三强
- 调控后北京二手房价格现环比停涨

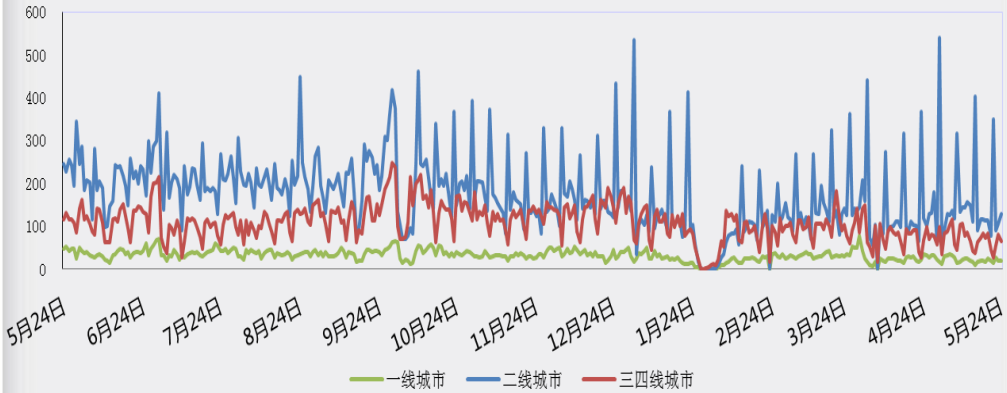
研究详见：

http://yanjiu.cric.com

更多数据详见：

市场—— 一线城市成交指数上涨，广州上涨 13.60%

5 月 25 日，一线城市成交指数为 32.44，环比上涨 11.56 点，广州上涨 13.60%；二线城市成交指数为 118.01，环比下跌 10.42 点，苏州下跌 16.62%；三线城市成交指数为 57.59，环比下跌 7.40 点，东莞下跌 5.24%。一线城市成交指数较昨日上涨。



土地——泰禾 9 亿元竞得漳州三幅商住地 面积合计 14 万平米

5 月 25 日，泰禾集团股份有限公司全资子公司福州美鸿林业有限公司竞得福建省漳州市三幅地块，土地用途均为住宅用地、商服用地，成交总价 9.07 亿元，面积合计 14.46 万平方米。

上述三幅地块均位于漳浦县前亭镇后蔡村，其中，土地编号为漳浦县 2017SG16 号的地块，出让面积为 4.76 万平方米，成交总价为 2.85 亿元，1＜容积率＜3。

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
漳州	漳浦县 2017SG16	商住	14.28	2.85	1996.34	565.1%

政策——广东省发文：防范金融和房地产市场风险 推行现房销售

近日，《实施珠三角规划纲要 2017 年重点工作任务》的通知已正式印发。通知中明确指出要着力防范金融和房地产市场风险。

针对防范房地产市场风险，要坚持分类调控，因城因地施策，管控土地供应规模和时序，把商品房库存规模控制在合理区间，促进房地产市场稳定发展的长效机制。制定落实省房地产专项整治实施方案，开展房地产市场专项整治行动，加大房地产中介市场监管力度，依法从严查处虚假宣传、哄抬房价、捂盘销售等违法违规行为。同时，严禁各类加杠杆金融产品用于购房首付款。

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

【企业动态】

➢ 荣盛发展：150 亿投资河南修武县打造云台古镇康旅项目

（地产中国网）5 月 25 日，荣盛房地产发展股份有限公司公布，其计划投资 150 亿元建设河南省修武县康旅项目；此外，还与北京朝阳兴隆模具厂达成协议，将为后者新办企业入驻兴隆县经济开发区建设精密仪器加工项目进行投资建设，投资金额达 1.02 亿元。

荣盛发展与修武县人民政府签订了《修武县人民政府与荣盛康旅投资有限公司合作框架协议》，拟共同建设云台古镇项目、修武县特色商业区等相关项目。随后，双方又签订了《修武县人民政府与荣盛康旅投资有限公司云台古镇项目合作协议》，拟合作将云台古镇项目打造成为国家的 4A 级旅游景区。

公告称，荣盛发展将依托当地丰富的旅游资源优势，以古文文化和韩愈文化为主题，打造集吃、住、行、游、购、娱于一体的 4A 级文化旅游胜地及特色商业区。

➢ 北京城建：子公司中标北京延庆康庄 45 万平米旧改项目

（观点地产网）5 月 25 日，北京城建投资发展股份有限公司发布，关于子公司北京城建兴华地产有限公司中标北京市延庆区康庄镇一二三街村棚户区改造项目的公告。

据查阅公告，2017 年 5 月 5 日，北京城建召开第六届董事会第四十二次会议，同意全资子公司兴华地产参加延庆区康庄镇一二三街村棚户区改造项目的投标。2017 年 5 月 25 日，北京城建收到北京市延庆区康庄镇人民政府出具的《中标通知书》。兴华地产中标。项目纳入棚改范围后，政府将授权兴华地产为项目实施主体。取得授权批复后，其将负责该项目拆迁、土地验收、安置房建设、回迁安置等相关工作。

据了解，该项目位于延庆区康庄镇，总用地面积约 45 万平方米，规划总建筑规模约 49.89 万平方米。预计总投资 50 亿元。

➢ 国瑞置业：拟 120 亿投资广州大小马路书院街、高第街旧改项目

（观点地产网）5 月 24 日，广州市越秀区重大项目签约暨政策发布会举行，签约了 15 个总投资额超 300 亿元的重大项目。其中国瑞置业意向投资 120 亿元提升广州传统中轴线，对广州大小马站书院街、高第街地块等项目进行旧城改造与历史文化资源活化利用，并合作盘活、开发北京路商业步行区的公有物业。据环评报告表示，将对大小马站书院街大部分建筑进行拆除，拆除面积约 7.2 万平方米。部分建筑拆除后，按照原建筑布局方式复建，复建面积 0.66 万平方米。

该项目位于中山五路以南、教育路以东、西湖路以北、大马站路以西位置。据彼时的环评报告表示，该项目规划总用地面积为两万平方米。总建筑面积 48311 平方米。地上建筑面积 17311 平方米，其中包括修缮建筑面积 2805 平方米，复建建筑面积 6616 平方米，新建建筑面积 7890 平方米。

【土地资讯】

➢ 广州增城 5.39 亿挂牌一宗安置房用地 出让方式为“价高者得”

（地产中国网）5 月 25 日，增城区国土资源和房屋管理局公告挂牌出让增城区永宁街塔岗村 83101234A17022 地块，起始总价 5.39 亿元，起始楼面价 2766 元/平方米。值得注意的是，这宗地块的出让方式采用“价高者得”，并将于 2017 年 6 月 30 日确认竞买人。

据查阅资料显示，增城区永宁街塔岗村 83101234A17022 地块为二类居住用地，地块面积达 61895.29 平方米(合 92.843 亩)，容积率为≤3.6，建筑面积小于等于 194880.6 平方米（配套商业建筑面积≤计算容积率总建筑面积的 7.5%，即 14616 平方米），起始总价 5.39 亿元，起始楼面价为 2766 元/平。地块保证金为 26950 万元，即起拍价的 50%。

根据出让要求，竞买人在广州市范围内竞买商品住宅用地从事房地产开发必须使用自有资金，须提交商业金融机构的资信证明。

➢ 广州琶洲 12.26 亿挂牌商业用地 楼面价 1.3 万元/平米

（观点地产网）5 月 25 日，广州市国土资源和规划委员会以挂牌方式，出让 1 宗位于琶洲的商业用地的国有土地使用权。观点地产新媒体查阅出让文件，出让地块编号 AH041022，位于琶洲西区。土地面积为 1.54 万平米，容积率≤5.13，计算容积率建筑面积约 9.43 万平方米，挂牌起始价为 12.26 亿元，起始楼面价 1.3 万元/平方米。

根据规划，该地块为定向出让，要求竞买人或其控股股东需为从事交通基础设施投资和建设运营管理的企业，并且需具备国家公路工程和市政公用工程施工总承包一级资质。而且，土地项目建成后，受让人自持物业不得低于项目计算容积率总建筑面积的 70%，自持物业必须整体确权，不得分割销售

➢ 天津西青区 50.26 亿元挂牌一宗地块 总体量约 33.64 万平米

（观点地产网）5 月 24 日，天津拟以起始总价 50.26 亿元挂牌西青区津西青（挂）2017-03 号地块（含 A、B 地块），规划住宅商服类体量约合 33.64 万平方米，起始楼板价约合 14941 元/平方米。

需要注意的是，本次出让的 2017-03 号地块包含 A、B 两宗子地块，其中 A 地块位于中北镇星光路，B 地块位于张家窝枫雅道。虽然同属西青区，但 A、B 两宗地块相距直线距离超过 10 公里，并不相邻。A 地块位于西青区中北镇星光路以东，其四至为：东至曦霞路，南至御河道，西至星光路，北至阜锦道，拟出让土地面积约 15.53 万平方米，为城镇住宅、科教用地。其中，约 15.1 万平方米为宅地，居住部分规划容积率 1.01-1.7，住宅部分建筑规划体量约合 25.71 万平方米。B 地块位于西青区张家窝镇枫雅道以南，毗邻中骏雍景府，及上月融侨刚刚竞得的枫雅道地块项目。拟出让土地面积约 4.29 万平方米，为商业用地，规划容积率不大于 1.85，商业规划体量约合 7.93 万平方米。

典型城市 5 月 25 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	5.24		5.25		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	——	——	361	3.32	2645	30.69	-18%	-16%
	商品住宅	上海	388	3.40	355	3.05	5616	48.24	24%	26%
	商品住宅	广州	175	1.92	204	2.18	5506	61.09	-4%	-4%
	商品住宅	深圳	52	0.55	56	0.56	1977	19.86	34%	39%
二线城市	商品住宅	南京	149	1.93	69	0.89	6230	73.59	23%	35%
	商品住宅	成都	241	2.47	259	2.52	4954	51.37	771%	834%
	商品住宅	武汉	429	5.61	561	5.64	14265	142.29	10%	13%
	商品住宅	杭州	201	2.64	291	3.35	4890	59.80	-5%	-4%
	商品住宅	苏州	249	3.03	205	2.53	3703	44.53	7%	4%
	商品住宅	南宁	215	2.32	268	2.64	4733	49.62	-9%	-10%
	商品住宅	青岛	549	5.99	557	5.94	12231	134.56	36%	39%
	商品住宅	南昌	152	2.04	113	1.51	3088	34.64	11%	8%
	商品住宅	福州	44	0.41	50	0.56	711	6.55	52%	42%
	商品住宅	呼和浩特	144	1.64	147	1.64	3000	34.67	25%	25%
	商品房	宁波	345	4.30	206	2.73	5247	65.33	8%	3%
	商品住宅	兰州	7	0.06	——	——	47	0.43	-58%	-59%

（续上表）典型城市 5 月 25 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	5.24		5.25		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	141	1.82	132	1.68	3793	50.55	10%	13%
	商品房	无锡	144	1.77	——	——	2083	22.25	-14%	-15%
	商品住宅	东莞	68	0.78	65	0.74	2502	27.79	-41%	-39%
	商品房	佛山	100	1.30	123	1.85	4631	53.23	-13%	-13%
	商品住宅	惠州	83	0.94	105	1.16	12447	27.26	437%	3%
	商品房	吉林	109	0.83	96	0.89	1986	16.89	34%	24%
	商品住宅	扬州	98	1.14	86	1.00	2231	27.09	6%	8%
	商品住宅	江门	74	0.74	85	0.86	1353	15.66	-38%	-40%
	商品住宅	泰安	111	——	——	——	1364	——	-	-
	商品房	北海	206	1.88	280	2.46	4223	37.96	41%	46%
	商品房	连云港	280	3.08	——	——	3730	41.43	-10%	8%
	商品住宅	牡丹江	18	0.20	19	0.17	778	7.93	91%	106%
	商品房	安庆	68	0.70	13	0.17	1188	13.50	-14%	10%
	商品住宅	莆田	38	0.51	65	0.88	1269	17.23	166%	176%
	商品住宅	廊坊	24	0.30	103	1.39	1490	18.28	-22%	-14%
	商品住宅	三明	16	0.18	15	0.18	277	3.11	-33%	-37%
	商品住宅	南平	15	0.14	22	0.21	446	4.59	10%	27%
	商品房	舟山	103	0.97	109	1.09	2378	25.22	95%	94%
	商品住宅	新昌	17	0.18	21	0.27	542	6.27	11%	6%

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