

5月22日

【昨日新房成交】单位：万平方米

| 城市 | 成交 | 本月累计 |
|----|------|-------|
| 北京 | 2.39 | 49.78 |
| 上海 | 3.68 | 73.57 |
| 广州 | 2.83 | 65.61 |
| 深圳 | 2.32 | 40.71 |

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 | 6.95 | 90.60 |
| 杭州 | 2.47 | 33.67 |
| 南京 | 2.62 | 44.98 |
| 成都 | 3.22 | 40.64 |

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 西宸原著未入市即被预定
- 养老制度顶层设计方案完成
- 北京商品房供应创10年新低
- 5月房地产信托到期规模246.6亿元
- 许家印下令大抄底：48天上100个项目

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：张贻兆 刘勇

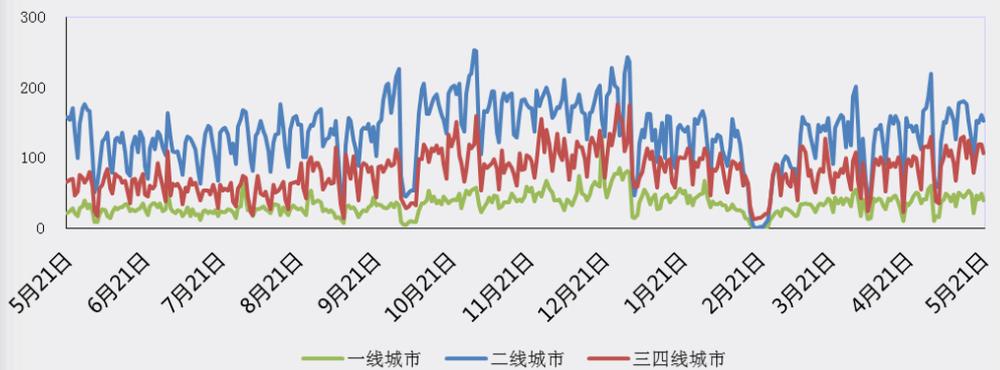
一、二线城市成交指数下跌

青岛老城企业搬迁地不开发住宅

一线城市成交指数：39.90/ 二线城市成交指数：152.57/ 三线城市成交指数：106.62

市场——一、二线城市成交指下跌，北京下跌30.29%

5月21日，一线城市成交指数为39.90，环比下跌9.53点，北京下跌30.29%；二线城市成交指数为152.57，环比下跌7.93点，南京下跌32.61%；三线城市成交指数为106.62，环比下跌12.81点，牡丹江下跌49.18%。一、二线城市成交指数较昨日下跌。



土地——江苏新城子公司竞得江苏常熟商住地

5月21日江苏新城子公司苏州新城创佳置业有限公司与江苏苏南万科房地产有限公司及常熟中南世纪城房地产开发有限公司，以7.55亿元的价格联合竞得编号常熟市为2015A—006地块的国有建设用地使用权。

公告显示，该地块位于江苏省常熟市虞山镇规划开元大道以北、金山路以东，出让面积为8.25万平方米，土地用途为城镇住宅用地、商服用地，出让年限为住宅70年、商服40年，容积率为2.1—2.4。

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 |
|----|------------|------|------|------|---------|-----|
| 常熟 | 2015A-006号 | 商住 | 19.8 | 7.55 | 3813.13 | 0% |

政策——青岛：老城企业搬迁区域不再进行住宅类开发

5月19日，青岛市规划局副局长李志鹏透露，青岛老城区企业搬迁区域将不再进行大规模住宅类开发，支持中小企业就地转型发展，发展低容积率产业。

李志鹏介绍，青岛市规划局牵头组织编制了《老企业环保搬迁区域规划研究——李村河口、楼山北部初步方案》，并据此开展了青钢、碱业、海晶化工等重大企业老厂区初步规划条件论证工作。此外，根据青岛市城市综合交通规划，深圳路、银液泉路一起构成市区东部一条重要的南北向城市主干道，连接李沧与崂山区，规划为直接连通，构成一条通道。目前，辖区政府正在积极推进项目进程。

【企业动态】

➤ 中渝置地：无大规模促销 有信心达 80 亿销售目标

（观点地产网）5月21日消息，中渝置地副主席兼董事总经理林孝文在股东会中表示，虽然公司前四个月合约销售额按年下跌25%，销售面积上升约6%，销售额减少主因今年推出的产品多为单价较低的刚需项目。他强调，公司并无大规模的降价促销行动，有信心今年毛利率能保持30%水平。

据了解，5月7日，中渝置地公布截至2015年4月未经审核的营运数据。1月至4月，该公司累计合约销售金额约为16.59亿元，而已售建筑面积约27.6万平方米，虽然累计合约销售金额跟去年同期比较下跌约25%，但已售建筑面积则上升约6%。于2015年4月底，尚未转入合约销售的认购销售金额约为14.52亿元。

➤ 佳兆业：中标深圳文体项目 或意味政治风险正在下降

（地产中国网）5月21日，佳兆业在深圳盐田体育中心运营管理单位的公开招标中中标。这是自去年12月佳兆业在深圳的所有业务“停摆”之后，佳兆业首次对外宣称其在深圳地区的业务获得重大进展。业内人士分析，这或许意味着佳兆业的政治风险正在逐步下降。

深圳盐田体育中心是盐田区的标志性建筑之一，曾是2010年深圳大运会比赛场馆。业内人士分析，盐田区政府愿意将如此重要的一个场馆交给佳兆业运营，在一定程度上说明佳兆业或许暂告“安全”，政府不会将标志性场馆交给一家要破产的公司。

佳兆业相关负责人表示，公司十分重视盐田体育中心的招标事宜，调集了20多人组成专项团队，多方调研、严格测算、周密策划，最终提交出一套竞标方案。

➤ 美高梅：新项目料明年底落成 将增非博彩元素

（观点地产网）5月20日，美高梅中国控股有限公司非执行董事 William Scott 在澳门出席亚洲国际博彩娱乐展会时表示，内地政府希望澳门能发展成旅游城市多于纯粹提供赌业，因此集团正在兴建的路氹项目，会增加非博彩元素，当中包括有大型歌剧院和零售设施，预期新项目可于明年底落成。

现时澳门赌业面临变化，贵宾客有所减少，而中场客则维持稳定增长，赌场营运商正思考发展新方向，迎合客户的新需求。

同时，他透露，集团去年有65%收入来自非赌场业务，希望未来可透过不同新设施及酒店，包括在内地新建公司品牌的酒店，从而提升公司娱乐业务的价值。中国市场不容忽视，但内地打贪对贵宾厅业务带来影响，相信可令专注中场客部分的国家受惠，如新加坡、菲律宾等，而日韩地区开赌业对澳门来说亦是一大挑战。

【土地资讯】

➤ 农村征地补偿推进难度大 地方或蓄意阻碍改革

(中国地产网) 国土资源部近日印发通知,明确今年立法工作计划和立法重点。根据计划,国土部今年将以细化不动产统一登记制度、推进行政审批制度改革、健全国家土地督察制度、强化依法行政制度建设等为重点,安排立法项目35件,其中力争年内完成的立法项目18件,调研类立法项目17件。

这其中,集体所有土地征收补偿安置的法律制定工作引人关注。近些年来,随着城市化进程加快和房地产业发展,地方政府大量征收集体土地进行商业性开发,与政府在卖地环节获得的巨额收入相比,失地农民得到的征地补偿占比相对较小,这已引发了一些社会上的纠纷。

尽管学界一直在呼吁,中央政府也在试图调整征地环节的增值收益分配,但因目前这部分收益多数归为地方政府所有,一旦提高被征地农民补偿,地方政府收益就会相应缩水,因此,地方政府的意愿成为这个问题的难点所在。

➤ 宁波 2015 年拟供应宅地 671 公顷 同比大削 53%

(观点地产网) 5月20日,浙江宁波市国土局公布2015年国有建设用地供应计划。数据显示,宁波年内用地供应总量为3413.11公顷,同比减少15.22%。与前5年平均供地量相比,总量减少33.96%。

具体而言,2015年宁波拟供应商服用地646.07公顷,占总供地18.9%;工矿仓储用地1196.45公顷,占35.05%;住宅用地671.05公顷,占19.66%。值得一提的是,与前5年平均供地量相比,住宅用地减少53.15%,降幅为各类土地之最。

同时,年内宁波市本级(海曙、江东、江北、高新区、东钱湖、东部新城)拟供地309.34公顷,其中各类棚户区改造用地(含拆迁安置房用地)30.25公顷;商品住房用地63.26公顷。

➤ 上海大宁地王姊妹地块开始挂牌报价 起价 69.32 亿元

(中国地产网) 5月21日,据上海市规划和国土资源管理局信息显示,于4月23日同时进行预申请的三宗起价约达144亿元的地块。

具体为,起价约达69.32亿元的闸北区市北高新技术服务业园区N070501单元09-03地块,起始价达15.87亿元的宝山区大场镇W121301单元38-02地块。以及起价达58.52亿元(保证金12亿元)的闸北区上海火车站北广场以北地块。

值得注意的是,大宁板块成为房地产的热门区域,3月20日,华润华发联合体以70.5亿元的高价竞得上海市闸北区市北高新技术服务业园区N070501单元10-03地块,刷新年内纪录。而此次推出的闸北区市北高新技术服务业园区N070501单元09-03地块正是上述地块的姊妹地块。

典型城市 5 月 21 日成交情况表 单位: 万平方米

| 分类 | 数据类型 | 城市 | 5.20 | | 5.21 | | 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 | 322 | 3.42 | 247 | 2.39 | 4696 | 49.78 | -13% | -3% |
| | 商品住宅 | 上海 | 565 | 4.87 | 427 | 3.68 | 8359 | 73.57 | -3% | 0% |
| | 商品住宅 | 广州 | 291 | 3.41 | 237 | 2.83 | 5984 | 65.61 | 74% | 64% |
| | 商品住宅 | 深圳 | 221 | 2.19 | 229 | 2.32 | 4104 | 40.71 | 43% | 43% |
| 二线城市 | 商品住宅 | 天津 | 391 | 4.18 | 389 | 4.20 | 6425 | 70.36 | 33% | 37% |
| | 商品住宅 | 南京 | 262 | 2.86 | 179 | 1.93 | 4784 | 54.23 | 26% | 33% |
| | 商品住宅 | 成都 | 381 | 3.72 | 351 | 3.37 | 5642 | 53.67 | 23% | 25% |
| | 商品住宅 | 武汉 | 631 | 6.31 | 654 | 5.90 | 12111 | 121.33 | 17% | 16% |
| | 商品住宅 | 杭州 | 399 | 4.03 | 344 | 3.65 | 6969 | 75.11 | 15% | 17% |
| | 商品住宅 | 苏州 | 280 | 3.27 | 220 | 2.61 | 4502 | 53.02 | 10% | 13% |
| | 商品住宅 | 石家庄 | 124 | 1.14 | 134 | 1.14 | 2099 | 18.41 | 3285% | 2598% |
| | 商品住宅 | 厦门 | 142 | 1.64 | 143 | 1.75 | 1954 | 22.93 | 64% | 63% |
| | 商品住宅 | 南宁 | 275 | 2.78 | 263 | 2.66 | 4592 | 48.15 | 51% | 57% |
| | 商品住宅 | 南昌 | 131 | 1.48 | 107 | 1.16 | 2937 | 32.56 | 29% | 31% |
| | 商品住宅 | 福州 | 52 | 0.63 | 52 | 0.63 | 1644 | 18.60 | 63% | 58% |
| | 商品住宅 | 呼和浩特 | 99 | 1.18 | 137 | 1.74 | 1490 | 17.76 | 0% | 5% |
| | 商品住宅 | 长沙 | 378 | 4.20 | 344 | 3.76 | 3140 | 34.84 | 215% | 212% |
| | 商品房 | 宁波 | 144 | 1.94 | 195 | 2.52 | 3074 | 37.83 | 38% | 36% |
| 商品房 | 昆明 | 294 | 2.57 | 270 | 2.62 | 5101 | 45.72 | -7% | -10% | |

(续上表) 典型城市 5 月 21 日成交情况表 单位: 万平方米

| 分类 | 数据类型 | 城市 | 5.20 | | 5.21 | | 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 | 1.67 | 80 | 0.95 | 1602 | 19.85 | 40% | 27% |
| | 商品住宅 | 泉州 | 22 | 0.31 | 32 | 0.38 | 457 | 5.65 | 21% | 35% |
| | 商品房 | 无锡 | 220 | 2.32 | 172 | 1.74 | 4161 | 46.71 | 38% | 38% |
| | 商品住宅 | 东莞 | 217 | 2.39 | 179 | 1.99 | 5270 | 61.62 | 42% | 50% |
| | 商品房 | 佛山 | 443 | 4.10 | 368 | 3.45 | 5649 | 52.57 | -20% | -18% |
| | 商品住宅 | 惠州 | 71 | 0.98 | 128 | 1.61 | 1624 | 19.83 | 46% | 50% |
| | 商品房 | 吉林 | 139 | 1.38 | 217 | 2.09 | 2074 | 22.75 | 49% | 68% |
| | 商品住宅 | 扬州 | 73 | 0.87 | 60 | 0.71 | 1213 | 14.32 | 38% | 35% |
| | 商品住宅 | 汕头 | 76 | 0.98 | 46 | 0.55 | 209 | 2.39 | -46% | -38% |
| | 商品房 | 徐州 | 282 | 2.76 | 282 | 2.76 | 4883 | 47.55 | 23% | 22% |
| | 商品住宅 | 江门 | 81 | 0.93 | 68 | 0.76 | 1261 | 13.84 | 146% | 149% |
| | 商品住宅 | 常德 | 51 | 0.63 | 44 | 0.53 | 1273 | 14.92 | 4% | 7% |
| | 商品住宅 | 中山 | 291 | 3.18 | 218 | 2.54 | 6222 | 68.36 | 56% | 51% |
| | 商品住宅 | 潍坊 | 109 | 1.20 | 154 | 1.78 | 2021 | 23.29 | 44% | 45% |
| | 商品房 | 北海 | 107 | 0.85 | 79 | 0.65 | 1421 | 12.89 | 16% | 25% |
| | 商品房 | 连云港 | — | — | 73 | 0.82 | 982 | 11.35 | -22% | -20% |
| | 商品住宅 | 肇庆 | 60 | 0.67 | 52 | 0.65 | 1158 | 13.17 | 6% | 10% |
| | 商品住宅 | 龙岩 | 67 | 0.74 | 67 | 0.75 | 1413 | 15.48 | 67% | 71% |
| | 商品住宅 | 牡丹江 | 36 | 0.38 | 19 | 0.19 | 471 | 4.71 | -11% | -8% |
| | 商品房 | 安庆 | 35 | 1.64 | 27 | 0.31 | 837 | 10.61 | 35% | 54% |
| | 商品住宅 | 莆田 | 55 | 0.69 | 46 | 0.55 | 946 | 11.07 | 51% | 44% |
| | 商品住宅 | 廊坊 | 39 | 0.35 | 33 | 0.29 | 441 | 4.10 | 16% | 11% |
| | 商品房 | 南充 | 82 | 0.72 | 93 | 0.90 | 1164 | 9.95 | 16% | 15% |
| | 商品住宅 | 三明 | 26 | 0.29 | 19 | 0.22 | 387 | 4.36 | 24% | 24% |
| | 商品住宅 | 南平 | 7 | 0.06 | 4 | 0.04 | 198 | 1.92 | 78% | 74% |
| | 商品住宅 | 梧州 | 40 | 0.65 | 34 | 0.48 | 689 | 8.03 | 56% | 67% |
| 商品房 | 九江 | 80 | 0.90 | 56 | 0.63 | 1180 | 13.09 | 10% | 19% | |
| 商品房 | 舟山 | 65 | 0.70 | 54 | 0.53 | 643 | 6.84 | 8% | 7% | |
| 商品住宅 | 建阳 | 17 | 0.18 | 12 | 0.10 | 178 | 1.91 | 51% | 52% | |
| 商品住宅 | 新昌 | 22 | 0.21 | 9 | 0.14 | 191 | 2.30 | 25% | 15% | |

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