



易居企业集团·克而瑞

05月18日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	3.39	44.83
上海	—	—
广州	—	—
深圳	1.12	9.74

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	3.39	54.76
深圳	1.12	10.76
杭州	0.88	11.62
南京	2.61	26.37

注：二手房成交为商品住宅数据

## 【今日焦点】

- 天津即刻执行首套房贷利率将至4.4%
  - 线上营销常态化：疫情下房企的销售密码
  - 天津市二手房交易资金监管新规出台
  - 土地大市场呼之欲出
  - 企业微利参与 社区治理期待可持续
- 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 钱依迪

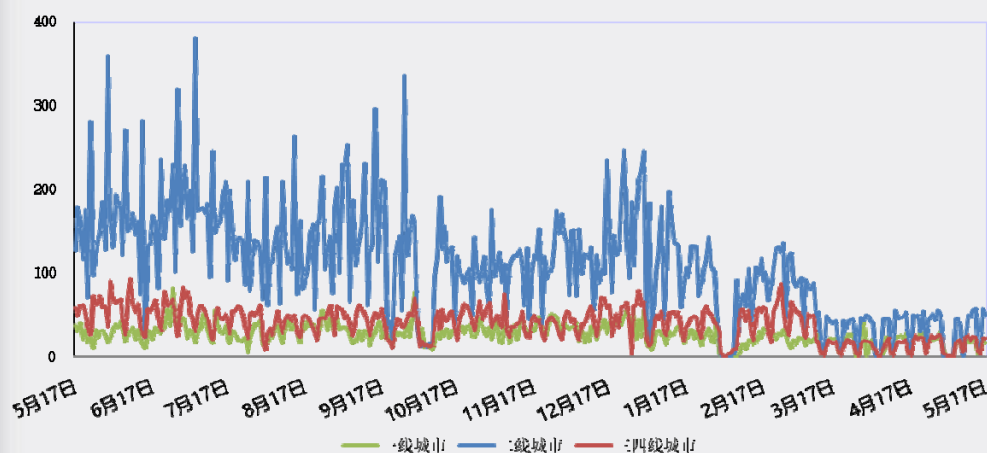
## 一、二线城市成交指数下跌

## 中山：规范人民法院保全执行措施

一线城市成交指数：16.04 / 二线城市成交指数：49.28 / 三线城市成交指数：71.78

## 市场——一、二线城市成交指数下跌，北京下跌15.11%

05月17日，一线城市成交指数为16.04，环比下跌2.25%，北京下跌15.11%；二线城市成交指数为49.28，环比下跌7.87%，天津下跌2.68%；三线城市成交指数为21.75，环比下跌0.23%，扬州下跌94.95%。一、二线城市成交指数较昨日下跌。



## 土地——大连时泰置业1.19亿元竞得金普区1宗涉宅地

5月18日，大金（2022）-27号地块的使用权在大连市公共行政服务中心成功出让，竞得者为大连时泰置业有限公司，成交价格约为1.19亿元，底价成交。据了解，本次出让地块位于大连金普新区炮台街道北三号路北侧，即普湾02-1分区2单元B0104-A宗地，用地面积约为10.5万平方米，其中居住部分占83.2%、城市道路及广场用地占16.8%，规划建筑面积需不小于约8.73万平方米但不超过10.57万平方米。

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
大连	B0104-A	住宅	10.5	1.19	-	-

## 政策——中山：规范人民法院保全执行措施

5月18日，中山市住房和城乡建设局、中山市中级人民法院及中国人民银行中山市中心支行发布《关于严格落实规范人民法院保全执行措施 确保商品房预售资金用于项目建设的通知》。

据了解，《通知》指出，人民法院冻结预售资金监管账户的，应当及时函告中山市住房和城乡建设局。人民法院需扣划预售资金监管账户内资金的，应征得市住房和城乡建设局的同意，未经允许不得对预售资金监管账户内的款项采取强制扣划措施。

## 【企业动态】

## ➤ 中房股份将终止上市 于 5 月 25 日进入退市整理期

（观点地产网）观点网讯：中房置业股份有限公司刊发公告表示，公司于 2022 年 5 月 17 日收到上海证券交易所《关于中房置业股份有限公司股票终止上市的决定》（上海证券交易所自律监管决定书〔2022〕134 号），上海证券交易所决定终止公司股票上市。

观点查看公告，本次终止上市证券种类为人民币普通股，证券简称“ST 中房”，证券代码为 600890。

据公告显示，终止上市的原因是该公司 2020 年度经审计的净利润为负值且营业收入低于人民币 1 亿元，其股票自 2021 年 4 月 6 日起被实施退市风险警示。据 2022 年 4 月 29 日披露的 2021 年年度报告，2021 年度经审计的营业收入为 269.29 万元，扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入为 30.83 万元，经审计的扣除非经常性损益后的净利润为-3045.70 万元。

上述情形属于《上海证券交易所股票上市规则》第 9.3.11 条规定的股票终止上市情形。根据《上海证券交易所股票上市规则》第 9.3.14 条的规定，经上交所上市委员会审核，决定终止其股票上市。

## ➤ 穆迪称雅居乐缺乏新的外部融资或资产处置资金 流动性仍将不足

（观点地产网）观点网讯：5 月 18 日，穆迪已将雅居乐集团控股有限公司的公司家族评级（CFR）从“B2”下调至“B3”，并将该公司的高级无抵押评级从“B3”下调至“Caa1”。

观点了解到，同时，穆迪将雅居乐集团的评级展望从列入观察名单调整为负面。本次评级行动结束了自 2022 年 3 月 30 日开始的评级观察。

过去 3-6 个月，雅居乐集团一直在通过资产处置和发行可交换债券积极筹集资金，以解决未来 6-12 个月部分到期债务的问题。然而，鉴于当前市场情绪疲软和融资条件紧张，进一步处置资产以偿还债务和改善流动性的时机尚不确定。。

## ➤ 滨江集团于新增对外投资杭州滨昱 投资比例 40%

（观点地产网）观点网讯：5 月 18 日，企查查显示，杭州滨江房产集团股份有限公司新增对外投资杭州滨昱房地产开发有限公司，投资比例 40%。

杭州滨昱房地产开发有限公司法定代表人为钱忠贤，注册资本为 10 亿元人民币，地址位于浙江省杭州市萧山区湘湖金融小镇二期中区块南岸 3B 号楼 108-162 室，所属行业为房地产业，经营范围包含房地产开发经营、商业综合体管理服务、酒店管理等。此前 5 月 7 日，杭州滨江房产集团有限公司新增对外投资 4 家企业，分别为杭州滨越房地产开发有限公司，投资比例 10%；杭州滨秀房地产开发有限公司，投资比例 20%；杭州滨涛房地产开发有限公司，投资比例 20%；杭州滨澳房地产开发有限公司，投资比例 20%。

## 【土地动态】

## ➤ 深圳南山区 3 宗产业地重新挂牌出让 总起始价下调 1.13 亿元

(观点地产网) 观点网讯: 5 月 18 日, 深圳交易集团发布最新补充公告。公告显示, 恢复 T501-0104、T501-0105、T501-0106 三宗地的使用权上述宗地的出让程序, 将于 6 月 16 日出让。

观点了解到, 三宗地挂牌起始价及竞买(投标)保证金进行了下调, 三宗地总起始价下调 11300 万元, 除此之外, 对于“宗地准入行业类别”、“产权要求”等条款进行了相应调整。

3 宗地位于南山区西丽街道留仙洞, 留仙洞战略性新兴产业总部基地规划建筑面积 500 万-600 万平方米, 以战略性新兴产业为主导产业, 未来形成超 3000 亿元的产业集群。

根据最新(5 月 18 日)公告显示调整后的信息: 南山留仙洞出让三宗新型产业用地, 均为联合竞拍地。

## ➤ 三亚海棠湾 1.16 亿挂牌商务金融用地 须采用装配式建筑建造

(观点地产网) 观点网讯: 5 月 17 日, 三亚市自然资源和规划局挂牌 1 宗商务金融用地, 起始价约 1.16 亿元。

据观点了解, 该宗地为三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT07-06-04 地块, 土地面积约 1.47 万平方米, 容积率小于等于 1, 建筑限高 20 米, 建筑密度小于等于 35%, 绿地率小于等于 40%。

该宗地项目建设应采用装配式建筑方式建造, 装配率不得低于 50%, 且需符合装配式建筑相关规定(具体按照三亚市住房和城乡建设局要求执行)。

根据三亚市现代服务业产业园管理委员会《关于海棠湾控规 HT07-06-04 地块竞买资格条件的补充意见》(三服园管函〔2022〕114 号), 该地块拟建设项目自持比例为 50%。

## ➤ 石家庄七宗地块控规获批 东北部将新建区域商业中心

(观点地产网) 观点网讯: 5 月 17 日, 石家庄市自然资源和规划局发布公告, 全民健身中心(网球场)南地块(20 分区 01、02 单元)、南王城中村改造地块(19 分区 01/02/04/05/09 单元)、电视机厂宿舍区域危旧住房更新项目地块(10 分区 04 单元)、东北工业区华药厂区地块、棉一棉二厂区地块、石钢厂区地块、焦化厂地块等七个控规动态维护方案正式获批。

据悉, 本次控规获批的七个地块, 全部位于主城区二环内。华药、棉一棉二、石钢、焦化厂四大老厂区控规获批, 意味着石家庄二环内最后几个面积较大的老厂区改造项目即将进入具体实施阶段。

根据 4 月 24 日发布的《石家庄市城市更新重点项目总体实施方案》解读, 四个厂区都要保留部分生产车间、办公楼、礼堂、大门, 当成城市工业发展印记进行保护性开发。根据要求, 四大厂区改造项目将于 2024 年 9 月底前基本完成。

典型城市 05 月 17 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	5.16		5.17		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	409	3.99	360	3.39	4747	44.83	-24%	-20%
	商品住宅	上海	—	—	—	—	—	—	—	—
	商品住宅	广州	—	—	—	—	—	—	—	—
	商品住宅	深圳	125	1.15	117	1.12	1020	9.74	19%	22%
二线城市	商品住宅	南京	305	2.77	283	2.61	2807	25.61	-2%	1%
	商品住宅	成都	692	6.36	570	5.39	5823	54.22	-5%	-6%
	商品住宅	杭州	110	1.17	81	0.88	917	9.55	-40%	-38%
	商品住宅	苏州	203	2.13	159	1.74	1515	16.39	-4%	0%
	商品住宅	厦门	132	1.49	88	1.06	1020	10.66	10%	12%
	商品住宅	青岛	126	1.13	102	1.03	1004	9.45	43%	43%

(续上表) 典型城市 05 月 17 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	5.16		5.17		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	商品房	无锡	10	——	202	——	1662	——	95%	——
	商品住宅	东莞	102	1.09	85	0.84	721	7.32	32%	31%
	商品房	佛山	134	1.51	249	2.55	2458	26.50	11%	10%
	商品住宅	扬州	110	1.13	7	0.06	712	6.98	119%	150%
	商品住宅	江门	80	0.82	87	1.09	676	7.26	-3%	2%
	商品住宅	三明	——	——	1	0.01	1	0.01	——	——
	商品房	舟山	36	0.30	35	0.35	402	3.64	7%	4%
	商品住宅	建阳	17	0.21	7	0.07	75	0.75	36%	45%

**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