



易居企业集团·克而瑞

02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	0.72	10.22
上海	1.60	6.41
广州	0.82	10.87
深圳	0.35	5.05

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	3.53	27.95
深圳	1.29	8.13
杭州	0.77	7.84
南京	2.01	25.99

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 郑州探索一手房带押过户试点 推进现房销售改革
- 深圳罗湖及坪山 2024 首批城市更新项目公布 涉 5.4 万平方米用地
- 金科破产重整正式获法院受理

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：胡璞杰 虞一帆

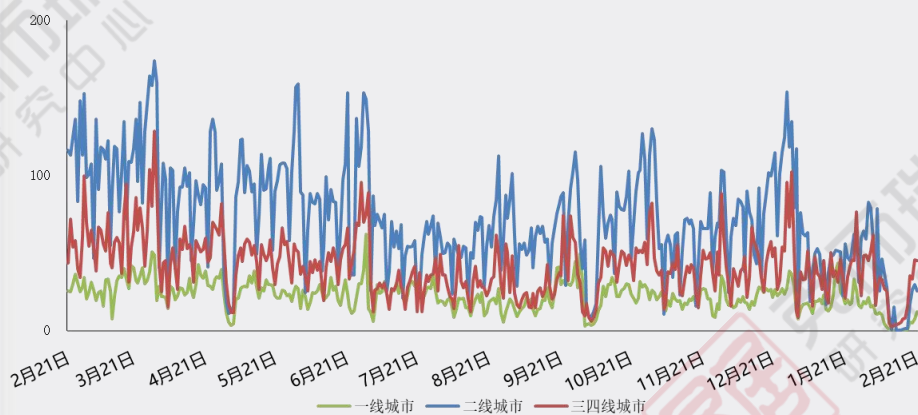
## 二、三线城市成交指数下跌

沈阳：优化住房公积金提取

一线城市成交指数：12.42 / 二线城市成交指数：25.56 / 三线城市成交指数：45.34

## 市场—— 二、三线城市成交指数下跌，苏州下跌 26.68%

02月21日，一线城市成交指数为12.42，环比上涨4.71%，深圳上涨32.01%；二线城市成交指数为25.56，环比下跌4.36%，苏州下跌26.68%；三线城市成交指数为45.34，环比下跌0.56%，泰安下跌43.24%。二、三线城市成交指数较昨日下跌。



## 土地—— 浙江嘉兴桐乡底价成交一宗商住地 楼面价 4900.58 元/㎡

今日，浙江嘉兴桐乡经济开发区一宗商住地挂牌拍卖，挂牌价 1.55 亿元，被桐乡市凤鸣两新建设开发有限公司以底价竞得，楼面价 4900.58 元/㎡。

获悉，桐乡经济开发区 2021-73 地块位于桐乡经济开发区，灵安大道西侧、高新三路北侧、李家弄村村委会东侧、张家石桥港南侧，出让面积 19263.02 ㎡，容积率:1.45-1.65，土地用途为普通商品房。

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
嘉兴	桐乡经济开发区 2021-73	商住	-	1.55	4901	0%

## 政策—— 沈阳：3月1日起取消职工现金购买自住住房提取公积金时限

2月21日，辽宁省沈阳市召开优化住房公积金提取和放宽二手房公积金贷款期限政策新闻发布会。

3月1日起，取消职工现金购买自住住房须在购房两年内申请提取住房公积金的时间限制；职工购买二手房公积金贷款期限由“35年减房龄”延长为“40年减房龄”二手房最高贷款期限为30年。其中，取消职工现金购买自住住房须在购房两年内申请提取住房公积金的时间限制。调整为：职工现金购买自住住房，职工本人及其配偶可分别提取一次住房公积金。

## 【企业动态】

➤ **方圆地产 3.4 亿美元境外债券重组搁浅 流动性依然紧张**

2月22日，广州市方圆房地产发展有限公司（以下简称“方圆地产”）发布关于境外债券重组后续进展情况的公告。

据公告，该公司未能按期兑付本息的到期境外债券基本情况如下：债券代码 XS2280435673，发行金额约为 3.4 亿美元，剩余金额同为 3.4 亿美元，债券期限 2.5 年，无担保，债券利率 13.6%。该债券原定于 2023 年 7 月 27 日到期，每半年付息，到期一次还本。

方圆地产曾于 2023 年 8 月 2 日宣布交换要约，但受市场及自身经营情况影响，于 2023 年 8 月 21 日终止了此次境外债券的交换要约。

公告还指出，截至目前，方圆地产的销售情况尚未见好转，流动性依然紧张。公司目前暂未有进一步的境外债务处理方案，后续将根据市场及公司经营情况再推出境外债券重组方案。

➤ **绿地张玉良：牢牢把握外部环境中的积极有利因素 突破重点工作**

2月22日，绿地集团召开全年工作开局交流大会，对核心工作进行再动员、再部署、再细化、再抓实。

获悉，本次交流大会聚焦重点领域和关键环节，连续召开市场营销、资产运营、生产交付、财务融资、法务管理等五个专题工作会议。绿地集团董事长、总裁张玉良在会上表示，开年以来，外部环境总体在改善，积极有利的因素在不断增加，特别是相对宽松的房地产融资政策持续落地，为开展新一年的工作创造了良好的条件。要以“开局就是决战、起步就要冲刺”的精气神，狠抓全年工作开局，牢牢把握外部环境中的积极有利因素，用好用足政策契机，狠抓重点工作攻坚克难，确保取得更多更大的工作成果，推动企业整体经营进一步稳中向好。

➤ **天健集团完成发行 2024 年首期 15 亿超短期融资券 利率 2.32%**

2月21日，深圳市天健(集团)股份有限公司公告了其 2024 年度第一期超短期融资券的发行情况。据公告，该集团已获中国银行间市场交易商协会注册，有权发行不超过 80 亿元的超短期融资券。

天健集团在 2024 年 2 月 20 日发行了本年度第一期超短期融资券，债券简称为“24 天健集 SCP001”。该期融资券的期限定为 268 日，起息日为 2024 年兑付日则定于 2024 年 11 月 15 日。

此次发行的计划总额为 15 亿元，实际发行总额也达到了 15 亿元，发行价格定为每百元面值 100 元，发行利率为 2.32%。主承销商为招商银行股份有限公司和兴业银行股份有限公司。

关于资金用途，公告指出，本期融资券的发行资金将用于偿还公司 2023 年度第二期超短期融资券。

## 【土地动态】

## ➤ 重庆公示汽博中心板块居住用地 总面积 108 亩

2月21日，重庆市公共资源交易网发布消息，重庆市中心城区将供应一宗纯居住用地。该地块位于核心区域的汽博中心板块，具体编号为渝北区人和组团N分区N19-2-2/04、N19-2-4/04。

根据公示信息，该地块总面积为108亩，用地性质为二类居住用地，无商业配比，完全用于居住目的。可建规模达到13.52万平方米，容积率为1.9。此次公示的总金额为98401万元，计算得出的楼面价为7280元/平方米。

对于有意竞买的开发商，需缴纳保证金19681万元。报名截止时间为2024年3月12日。这一时间节点之后，将不再接受新的报名申请。

此次公示的地块位于重庆市中心城区的核心地带，其地理位置和纯居住性质都使其具有较高的吸引力。不过，具体的开发计划和最终用途还需等待进一步的消息和官方公告。该地块不含任何商业配比，这意味着未来的开发项目将完全专注于居住需求，可能为当地房地产市场带来新的住宅供应。

## ➤ 北京 2024 首轮商品住宅用地清单发布 总面积约 140 公顷

2月21日，北京市规划自然资源委在官方网站上发布了“2024年度第一轮拟供应商品住宅用地清单”。

根据清单，本轮供应将于2024年2月21日至5月31日进行，共涉及23宗地块，土地面积约为140公顷，预计建筑规模达到285万平方米。

具体来看，中心城区将供应9宗地块，共计54公顷，占总面积的约四成。城市副中心和平原多点地区将供应12宗地块，共计69公顷，占比约五成。

另外，生态涵养区将供应2宗地块，共计17公顷，占比约一成。

## ➤ 江苏南京禄口街道一宗国有建设用地流拍 起拍价 2.84 亿元

2月21日，江苏省南京市江宁区禄口街道空港新城福禄以西、信诚大道以北一宗国有建设用地使用权在淘宝网络司法拍卖平台拍卖，起拍价2.84亿元，最终因无人出价而流拍。

获悉，标的详情为：使用面积25025.1平方米，容积率 $\leq 2.2$ ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑限高45米，评估价3.56亿元。标的所有人为南京金基华海置业有限公司。

典型城市 02 月 21 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	2.20		2.21		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	61	0.65	60	0.72	852	10.22	-82%	-80%
	商品住宅	上海	75	0.64	192	1.60	734	6.41	-77%	-76%
	商品住宅	广州	52	0.62	71	0.82	948	10.87	-55%	-53%
	商品住宅	深圳	24	0.27	35	0.35	477	5.05	-63%	-63%
二线城市	商品住宅	南京	31	0.38	42	0.51	387	4.79	-45%	-45%
	商品住宅	成都	264	3.26	184	2.26	2691	36.73	-50%	-48%
	商品住宅	武汉	144	1.51	101	1.13	1303	16.44	-68%	-63%
	商品住宅	杭州	65	0.85	91	1.19	1010	13.96	-49%	-46%
	商品住宅	苏州	48	0.63	38	0.46	629	7.86	-60%	-63%
	商品住宅	青岛	78	0.86	74	0.88	1809	22.38	-56%	-51%
	商品住宅	福州	19	0.19	14	0.16	197	2.11	-79%	-76%
	商品房	宁波	53	0.64	33	0.52	706	9.27	-32%	-26%
	商品住宅	温州	194	2.25	322	3.60	1711	21.54	10%	10%



(续上表) 典型城市 02 月 21 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	2.20		2.21		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	商品房	无锡	12	—	35	—	447	—	-67%	—
	商品住宅	东莞	36	0.45	19	0.25	566	6.02	-33%	-43%
	商品房	佛山	117	1.21	149	1.01	2536	24.73	-56%	-50%
	商品住宅	惠州	81	0.81	71	0.78	674	7.51	-70%	-69%
	商品住宅	扬州	11	0.13	15	0.21	310	3.96	-53%	-55%
	商品住宅	汕头	66	0.80	57	0.70	744	9.23	-9%	-7%
	商品住宅	江门	94	0.99	74	0.81	973	10.56	-39%	-41%
	商品住宅	中山	17	0.19	26	0.27	366	4.02	-46%	-47%
	商品住宅	泰安	32	0.38	16	0.21	215	2.66	-59%	-63%
	商品住宅	肇庆	96	1.05	86	0.96	893	10.06	-17%	-16%
	商品住宅	韶关	86	1.13	95	1.24	921	12.39	-11%	-3%
	商品住宅	莆田	30	0.41	26	0.32	242	3.30	-26%	-28%
	商品房	南充	381	2.61	341	1.71	2774	18.44	252%	242%
	商品房	九江	3	0.04	19	0.27	64	0.76	357%	370%
	商品房	舟山	4	0.04	10	0.13	32	0.35	-90%	-86%
	商品住宅	建阳	1	0.01	1	0.01	3	0.03	—	-9%

**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