



易居企业集团·克而瑞

03月23日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.79	49.25
上海	1.50	41.05
广州	3.69	64.25
深圳	1.12	21.74

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	7.55	124.45
深圳	1.65	26.03
杭州	2.37	51.73
南京	5.01	76.47

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 首开 27 亿元竞得北京昌平新城地块
- 中国恒大就境外债务重组作出公告披露
- 恒大境外债将重组成功
- 楼市春意渐浓
- 刚刚公布！南通住房公积金政策调整！

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 虞一帆

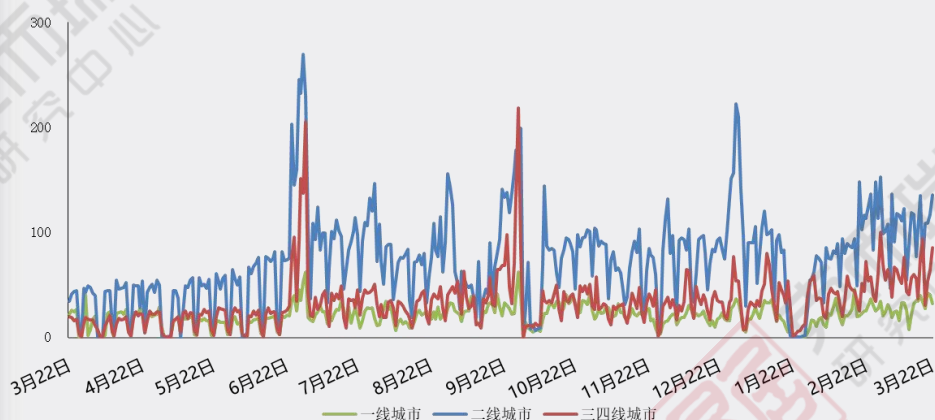
二、三线城市成交指数上涨

赣州：双职工家庭购房首次贷款额度提高

一线城市成交指数：32.40 / 二线城市成交指数：136.21 / 三线城市成交指数：85.95

市场——二、三线城市成交指数上涨，苏州上涨 44.56%

03 月 22 日，一线城市成交指数为 32.40，环比下跌 8.14%，上海下跌 23.93%；二线城市成交指数为 136.21，环比上涨 18.70%，苏州上涨 44.56%；三线城市成交指数为 85.95，环比上涨 22.03%，佛山上涨 40.40%。二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——广州首批供地：增城城投底价 19 亿元摘得增城沙宁路东侧商住地

3 月 23 日，广州开始 2023 年首批集中供地，此次共有 8 宗地块，总出让面积 47 万平方米，总建筑面积 156.6 万平方米，总起价 269.6 亿元，将在 3 月 23 日至 4 月 21 日内分 5 个时间段出让。

据了解，增城区宁西街沙宁路东侧 18006212A23014 号地块被广州增城城投以底价 19 亿元摘得，折合楼面价约 4308 元/㎡。

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
广州	18006212A23014	商住	-	19	4308	-

政策——江西赣州：双职工家庭购房首次贷款最高额度提高至 80 万元

3 月 22 日，赣州市发布《关于提高职工首次使用住房公积金贷款额度的通知》及《关于统一全市住房公积金贷款最高额度的通知》，明确赣州市公积金首次贷款最高贷款额度提高，最高可贷 80 万元，相关政策自 4 月 1 日起执行。

新政显示，双缴存职工（夫妻双方）家庭在赣州市购（建）自住住房首次使用住房公积金贷款的最高额度统一提高到 80 万元，单缴存职工（夫妻一方）家庭在赣州市购（建）自住住房首次使用住房公积金贷款的最高额度统一提高到 70 万元。第二次使用住房公积金贷款的最高额度保持不变。

【企业动态】

➤ 恒大深夜披露境外债务重组方案 预计重组协议将于 10 月 1 日起生效

3 月 22 日晚间，中国恒大集团披露拟议的境外债务重组及季度业务更新。

据悉，中国恒大与以下项目的一些主要持有人取得了进展，中国恒大发行的本金总额为 139.225 亿美元的美元高级担保票据；和由景程有限公司发行并由天基控股有限公司担保的本金总额为 52.26 亿美元的美元优先票据。

中国恒大表示，这些讨论最终与现有票据持有人特别小组成员就拟议重组的核心条款达成具有约束力的协议。中国恒大预计重组协议将于 10 月 1 日起生效，对境外无担保债权人的预估回收料约 97.3 亿元人民币。

值得注意的是，按恒大条款清单的构想，恒大物业集团有限公司由中国恒大持有的合计 24.94 亿股的恒大物业股份；以及 7.49 亿股的恒大物业股份，应存入证券账户并质押以分别为 A2 恒大物业股票挂钩票据和 C2 恒大物业股票挂钩票据提供担保。受恒大物业股份账户质押约束的恒大物业股份可以在恒大条款清单中规定的某些条件下会被释放以出售给战略投资者。向战略投资者出售恒大物业股份应在 A2 恒大物业股票挂钩票据和 C2 恒大物业股票挂钩票据之间按比例进行。

➤ 惠誉：龙湖业绩符合预期 融资渠道改善将支持评级

3 月 22 日，惠誉发布非评级行动评论，认为龙湖业绩符合预期，境内外债券价格均已显著回升，价格回涨可能表明龙湖集团的资本市场融资渠道已有所改善，融资渠道改善将支持其评级。

惠誉表示，龙湖近期发布的 2022 年度业绩公告符合预期，公司的杠杆率较早之前仅略有上升。

惠誉预期，龙湖集团以净债务（包括资产支持证券）与净物业资产之比衡量的杠杆率从 2021 年的 40% 微升至 2022 年的 42%（惠誉的预测值是 41%）。龙湖集团销售额在 2023 年 1 至 2 月份已稳步回升，合同销售总额同比增长 40%，平均销售价格稳定在每平方米 1.6 万元人民币的水平。2022 年，龙湖集团的总销售额下降了 31% 至 2016 亿元人民币，平均售价为 15,451 元/平方米，表现仍优于许多房企同业。房地产销售逐步企稳，加之龙湖可观的投资性房地产组合有望受益于中国日渐开放的经济，将有助于该公司将其杠杆率控制在 45% 以下——这一水平是惠誉考虑采取负面评级行动的阈值。

➤ 深交所向南玻 A 发布关注函 关注股东增持计划资金来源

3 月 23 日，深交所发布关于对中国南玻集团股份有限公司的关注函，涉及后者披露的股东增持计划。此前，南玻集团发布公告，其股东冠隆物流拟自筹资金增持 5%-6.26% 公司股份。在关注函中，要求其对于冠隆物流自筹资金的具体来源进行披露，且是否存在大额杠杆收购或“忽悠式”增持的情形。

【土地动态】

➤ 香港政府收回 9 幅私人土地 供大埔颂雅路兴建公屋及学校

3月23日，香港地政总署今日根据《收回土地条例》张贴收回土地公告，以进行大埔颂雅路西公营房屋发展和兴建一所公营学校。

据获悉，政府将收回 9 幅私人土地，总面积约 0.8 公顷。土地将于公告张贴后三个月（即今年 6 月 24 日）归还政府所有。政府会与相关土地业权人和受影响人士保持紧密沟通，妥善处理他们的补偿及安置事宜。

大埔颂雅路西的公营房屋发展全面落成后，将提供合共约 1030 个单位，预计首批公营房屋住户可于 2030/31 年入伙。大埔颂雅路的公营房屋发展项目邻近大埔富亨邨，历经几番修改，去年土木工程拓展署向大埔区议会提交文件，建议项目地积比率由 6 倍增至 6.5 倍，即加建 4 层，拟建单位料增 80 伙，但落成日期将延后 4 年至 2030 年。

➤ 佛山博爱湖约 4.79 万㎡商住地终止挂牌 原定起拍价 8.12 亿元

3月22日消息，原定于明日（3月23日）出让的佛山博爱湖约 4.79 万㎡商住地终止挂牌，地块原定起拍价 81263 万，起拍楼面价约 7350 元/㎡。

该地块总占地面积 47903.83 ㎡，容积率不高于 2.5，建筑密度不高于 30%，土地用途为城镇住宅用地兼容零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、公园与绿地，建筑限高 80 米。

据了解，整个项目总投资额不低于 3.87 亿，须于 1 年内开工，4 年内竣工。按照规划，该地块除了须配套社区用房、体育设施等常规配套外，宗地范围内还须配建不少于 5 个托班的托幼服务设施和不少于 18 班的幼儿园各一处，均不纳入容积率计算。此外，宗地所在的狮山正是佛山装配式建筑推广的重点区域，因此 3 层或以上的建筑须 100% 实施装配式建筑。

➤ 合肥市蜀山区董铺湖旁新增三宗住宅用地 总占地超百亩

近日，合肥自然资源和规划局发布了蜀山区长江西路与半岛路交口东北角 SS10-C-04 街坊控制性详细规划批前公示。

据获悉，三宗地块中，SS10-c-04-06 地块占地 26966 平，约 40.45 亩，容积率 1.8，建筑密度 20%，绿地率 40%。该宗地就是 3 月底合肥首批供地中要出让的蜀山区 SS202301 号地块，该宗地居住最高限价 1510 万/亩，地块最高总价约 6 亿元。SS10-C-04-14 地块占地 53925 平，约 80.89 亩，容积率 1.6，建筑密度 20%，绿地率 40%。今年年初合肥发布的 2023 年拟供应商品住宅用地中，该宗地在列，地块紧挨着董铺湖水库，自然环境十分优越，按照容积率 1.6 来看，主打低密住区。

典型城市 03 月 22 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	3.21		3.22		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	384	3.64	224	2.79	4614	49.25	20%	15%
	商品住宅	上海	231	1.98	179	1.50	4699	41.05	14%	17%
	商品住宅	广州	522	5.11	365	3.69	6108	64.25	47%	47%
	商品住宅	深圳	65	0.67	109	1.12	2155	21.74	41%	31%
二线城市	商品房	重庆	—	—	—	—	—	57.27	—	-17%
	商品住宅	南京	320	3.66	286	3.55	5109	62.80	53%	62%
	商品住宅	成都	799	10.08	979	13.00	10502	133.79	23%	20%
	商品住宅	武汉	381	4.56	432	5.11	9247	107.77	4%	9%
	商品住宅	杭州	278	3.38	339	4.01	5832	71.47	35%	25%
	商品住宅	苏州	214	2.58	281	3.73	3888	48.40	40%	40%
	商品住宅	青岛	414	4.85	455	5.33	7805	90.34	59%	57%
	商品住宅	福州	67	0.70	43	0.47	1649	15.44	65%	56%
	商品房	宁波	436	3.23	374	3.08	4758	53.94	47%	40%
	商品住宅	温州	354	4.51	723	8.67	4126	50.67	13%	17%

(续上表) 典型城市 03 月 22 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	3.21		3.22		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	155	——	183	——	3212	——	65%	——
	商品住宅	东莞	68	1.01	88	0.97	2117	26.50	43%	47%
	商品房	佛山	395	3.58	482	5.02	9505	96.91	——	——
	商品住宅	惠州	96	1.11	74	0.82	1394	16.15	68%	71%
	商品住宅	扬州	51	0.65	104	1.31	1157	14.54	19%	22%
	商品住宅	汕头	——	——	——	——	994	11.34	-21%	-21%
	商品住宅	江门	162	1.77	191	2.12	4549	49.59	0%	0%
	商品住宅	泰安	86	1.05	84	1.04	1412	17.37	94%	97%
	商品住宅	肇庆	138	1.49	139	1.48	2639	29.38	-30%	-31%
	商品住宅	韶关	23	0.31	27	0.36	530	6.71	2%	4%
	商品住宅	莆田	30	0.39	44	0.55	581	7.36	25%	25%
	商品房	南充	61	0.52	61	0.48	1339	11.22	-22%	-23%
	商品房	九江	1	0.01	18	0.20	50	0.53	9%	-1%
	商品房	舟山	30	0.33	27	0.27	683	7.18	91%	95%
	商品住宅	建阳	1	0.01	——	——	3	0.03	-63%	-57%

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