



易居企业集团·克而瑞

03月07日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	0.57	4.01
上海	1.21	2.95
广州	1.59	7.37
深圳	0.90	3.07

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	4.33	13.05
深圳	1.60	5.00
杭州	1.59	6.55
南京	2.67	9.31

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 武汉发布2024年首批拟供地清单 涉及江夏及武昌2宗地块
- 中信证券维持新世界发展买入评级 目标价11港元
- 武汉报送第二批房地产融资“白名单”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

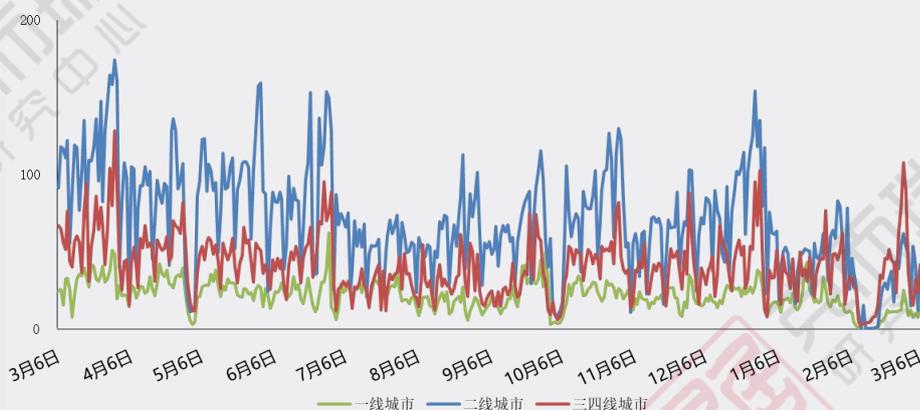
## 一、二、三线城市成交指数上涨

三亚：严查加价销售、捂盘惜售等

一线城市成交指数：15.18 / 二线城市成交指数：41.64 / 三线城市成交指数：41.55

市场—— 一、二、三线城市成交指数上涨，上海上涨20.17%

03月06日，一线城市成交指数为15.18，环比上涨7.63%，上海上涨20.17%；二线城市成交指数为41.64，环比上涨29.89%，温州上涨5.79%；三线城市成交指数为41.55，环比上涨17.84%，泰安上涨54.60%。一、二、三线城市成交指数较昨日上涨。



## 土地—— 龙湖6.24亿元摘得佛山禅城祖庙板块商住地 需配建6班幼儿园

3月7日，佛山市禅城区TD[2024](CC)WG0004号地块成功出让，由广州市锦瑞房地产有限公司以6.24亿元底价竞得。该地块位于禅城区同济路北侧、体育路西侧，为住宅用地，宗地面积23109.27㎡，容积率2.5，绿化率不高于30%，建筑密度不低于30%，建筑高度不高于100米，其中住宅整体建筑高度要求不低于23米。地块起价6.24亿元，起拍楼面价约10803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
佛山	TD[2024](CC)WG0004	商住	-	6.24	10803	0%

## 政策—— 三亚：开展商品房代理预（销）售专项整治行动 严查加价销售等

3月6日，三亚市住房和城乡建设局在其官方网站发布《三亚市住房和城乡建设局关于开展商品房代理预（销）售专项整治工作的通知》，此次整治旨在严查加价销售、捂盘惜售等违规行为，以规范当地房地产市场秩序。通知明确指出，通过在全市范围内开展商品房代理预（销）售专项整治活动，严格核查参与商品房代理销售、渠道销售经纪机构从业资质，加强商品房销售现场信息公示管理，严厉查处代理销售机构串通开发企业加价销售、违规收费、捂盘惜售等违法违规问题，进一步规范三亚市商品房销售市场。

## 【企业动态】

➤ **正荣地产：受境外债重组方案影响 2024 年到期 2 亿美元优先票据将退市**

3月6日，正荣地产集团有限公司发布了一则重要公告，内容关于其二零二四年到期的8.35%优先票据（股份代号：40225，「二零二零年五月票据」）的退市。

正荣地产在公告中明确表示，公司正在实施境外整体债务管理方案，并已计划于2024年5月2日召开聆讯。这一行动显示出公司正在积极应对债务问题，寻求更为合理的债务解决方案。同时，公告也透露了一个重要信息，受进行中的境外整体债务管理方案影响，本公司预期无法于3月10日到期时支付二零二零年五月票据的未偿还本金额200,000,000美元及其应计未付利息。由于二零二零年五月票据将于3月10日到期，兹另通告二零二零年五月票据将于到期时自联交所退市。

➤ **中国银河国际：万科有现金储备来维持运营和偿还即将到期的债务**

3月6日，中国银河国际发布其对中国万科流动性问题新闻的看法。

据了解，万科昨日对媒体回应称，公司已准备了充足的款项，用于偿还3月11日（下周一）到期的6.3亿美元美国债券。在中国银河国际看来，这一消息有助于消除市场上对其短期流动性问题的担忧。周末期间，本地社交媒体曾谣传一些地方保险公司担忧万科的流动性问题，并不愿意为其提供再融资或融资支持。这一传闻在过去几天引发了万科债券和股票的抛售。

中国银河国际表示，从财务角度来看，万科的财务状况依旧稳健，净负债率截至2023年底低于50%，并拥有约1000亿元人民币的现金余额。扣除可能无法自由使用的托管账户中的金额后，中国银河国际认为万科仍有足够的现金储备来维持运营和偿还即将到期的债务。

同时，除了住宅房地产开发业务外，万科实际上还拥有其他资产，包括物流仓储（包括在GLP中持有的股份）、购物中心、写字楼等，这些资产价值至少为1000亿元人民币。最近，万科将其在上海的一家购物中心股权以26亿元人民币的价格出售给Link REIT（823 HK），中国银河国际相信如果需要，万科可以进一步处置这些资产以减轻其财务压力。

➤ **国泰君安：预期新模式将对 2024 年的房地产实物量做出重要支撑**

3月7日，据国泰君安研报显示，随着新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系的变化，2024年需加快构建房地产发展新模式。同时，2024年两会工作任务提出健全风险防控长效机制，主要包括加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，以满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。目前，国家层面的保障房政策体系已齐备，预期新模式将对2024年的房地产实物量做出重要支撑。

## 【土地动态】

➤ **杭州西站新城商住项目公示 将建 7 幢高层住宅及开放街区**

3月7日，杭政储出【2024】14号地块项目建筑方案公示，项目规划建设7幢高层住宅，含3幢17F和4幢25F。沿南侧后村桥港建设3F商业开发街区，由杭州润滨西站置业有限公司开发建设。

该项目位于余杭区仓前街道、西站新城单元内，用地面积26327㎡，容积率2.7，总建筑面积94982.9㎡，其中地上计容建筑面积71082.9㎡，地下建筑面积23900㎡，建筑密度30%，绿地率30%。

根据出让条件，项目地上住宅建筑面积（含配套公建）不大于63974.61㎡；商业用房需集中布置于地块南侧，为开放街区，不可分割转让、可整体转让、不可预（销）售。

此外，地块所建商品住房毛坯销售均价不高于32100元/㎡，且毛坯销售最高单价不高于35310元/㎡。如实施装修销售的，装修价格不高于4000元/㎡。

此前2月27日，上海泓喆房地产开发有限公司、杭州滨江房产集团股份有限公司、杭州市西站枢纽开发有限公司（华润&滨江集团&西站枢纽开发联合体）以总价16.18亿元竞得该地块，楼面价22776元/平方米，溢价率16.56%。

➤ **武汉发布 2024 年首批拟供地清单 涉及江夏及武昌 2 宗地块**

3月6日，武汉市自然资源和规划局公布2024年首批拟供地项目清单，涉及江夏区和武昌区的两宗地块，总土地面积达到100215平方米。

根据规划，上述首批地块的出让公告将于近期发布。

据过往报道，2023年，武汉市累计公开招拍挂成交各类用地241宗，土地面积1203.45公顷，成交金额882.84亿元。另外还通过协议出让和划拨等方式多渠道供应土地，全年全市土地供应总金额突破千亿元，为城市建设提供了坚强的土地要素保障。

➤ **青岛西海岸前湾港路南地块出让 起拍价 4358 元/㎡**

2024年3月6日，青岛市发布西海岸前湾港路南地块的出让文件，该地块位于南下庄社区西侧，占地面积约7.76万平方米，容积率1.4，建筑密度25%，规划建筑面积约10.86万平方米。起拍楼面地价定为4358元/平方米，起拍总价达到4.73亿元，竞买保证金为1.42亿元。

本次地块出让采用网上拍卖方式，拍卖活动将于3月26日10:00正式开始。HD2024-3012号地块，竞买人可选择单独或联合申请竞买。

据了解，青岛市市辖区共计出让地块13宗，占地面积约58.43万㎡，总建筑面积约110.41万㎡。拟出让时间段为2月26日-5月27日。

典型城市 03 月 06 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	3.05		3.06		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	—	—	47	0.57	326	4.01	-47%	-46%
	商品住宅	上海	106	1.01	145	1.21	331	2.95	10%	8%
	商品住宅	广州	100	1.11	143	1.59	671	7.37	-2%	-7%
	商品住宅	深圳	—	—	83	0.90	287	3.07	-5%	-6%
二线城市	商品住宅	南京	—	—	46	0.53	170	2.07	-32%	-33%
	商品住宅	成都	—	—	440	5.37	1203	14.97	-21%	-32%
	商品住宅	武汉	267	2.70	165	1.68	928	10.09	58%	46%
	商品住宅	杭州	—	—	78	0.96	367	4.48	-42%	-50%
	商品住宅	苏州	—	—	43	0.55	228	2.91	-26%	-27%
	商品住宅	青岛	—	—	152	1.79	666	8.42	-30%	-27%
	商品房	宁波	46	0.60	45	0.51	246	3.01	-43%	-49%
	商品住宅	温州	87	1.11	92	1.17	415	5.14	-22%	-24%

(续上表) 典型城市 03 月 06 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	3.05		3.06		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	—	—	145	—	337	—	59%	—
	商品住宅	东莞	—	—	50	0.54	153	1.88	-68%	-62%
	商品房	佛山	389	1.96	444	2.36	2432	11.40	33%	-34%
	商品住宅	惠州	—	—	120	1.42	325	3.63	-31%	-32%
	商品住宅	扬州	—	—	25	0.34	76	1.00	-63%	-62%
	商品住宅	汕头	—	—	54	0.66	276	3.33	-8%	-8%
	商品住宅	江门	78	0.82	74	0.88	452	5.03	20%	27%
	商品住宅	中山	43	0.48	47	0.50	250	2.65	0%	-5%
	商品住宅	泰安	49	0.60	78	0.93	269	3.37	124%	128%
	商品住宅	肇庆	46	0.50	62	0.71	302	3.41	24%	21%
	商品住宅	韶关	—	—	19	0.20	36	0.40	-57%	-64%
	商品住宅	莆田	—	—	14	0.15	44	0.55	-63%	-65%
	商品房	南充	125	1.01	167	1.31	644	4.75	-29%	-29%
	商品房	九江	—	—	2	0.01	11	0.10	-50%	-52%
	商品房	舟山	—	—	12	0.13	30	0.31	275%	312%
	商品住宅	建阳	—	—	1	0.01	8	0.08	700%	623%

**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