



易居企业集团·克而瑞

2月2日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.42	2.42
上海	1.80	1.80
广州	—	—
深圳	1.56	1.56

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	6.50	6.50
深圳	3.14	3.14
杭州	3.78	3.78
南京	4.48	4.48

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 深圳租房押金和租金将纳入监管
 - 上海加快构建市域生态空间指标体系
 - 房企争相引入战投 太缺钱？
 - 龙光控股：85亿元公司债券获上交所受理
 - 促消费政策加码 夯实经济“压舱石”
- 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 顾凡迪

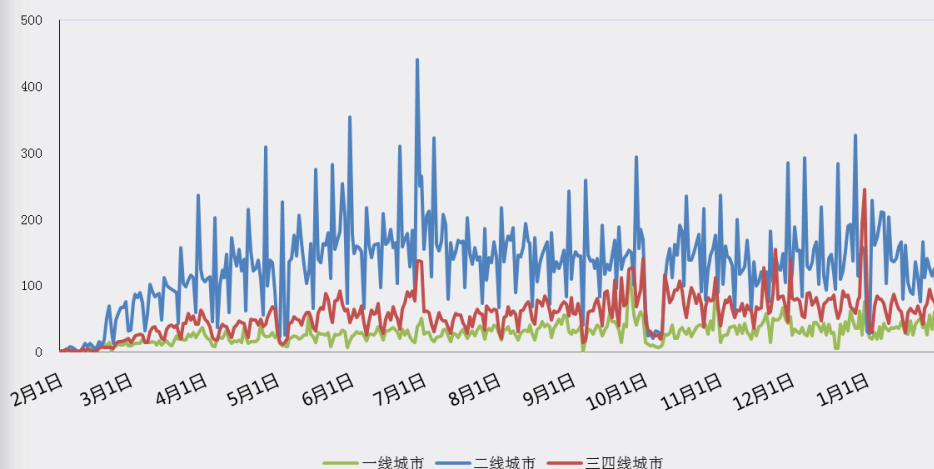
三线城市成交指数上涨

促消费政策加码 夯实经济“压舱石”

一线城市成交指数：20.53 / 二线城市成交指数：137.12 / 三线城市成交指数：58.54

市场——三线城市成交指数上涨，惠州上涨102.44%

2月1日，一线城市成交指数为20.53，环比下跌21.76%，北京下跌26.69%；二线城市成交指数为137.12，环比下跌71.15%，武汉下跌31.12%；三线城市成交指数为58.54，环比上涨22.40%，惠州上涨102.44%。三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——浙江诚通8.13亿摘金华商住地 溢价率86.95%

2月1日，浙江金华浦江县公开出让1宗商住地，楼面起价4200元/㎡。

最终，经过330轮竞价，地块由杭州诚通建设管理有限公司（浙江诚通）以总价81359.73万元竞得，楼面价7852元/㎡，溢价率86.95%。

出让文件显示，上述地块名称为浦江县南苑小区以北地块，出让面积41446.63㎡，容积率2-2.5，建筑面积103616.57㎡，起价43518.96万元，楼面起价4200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
金华	-	商住	10.36	8.13	7852	86.95%

政策——促消费政策加码 夯实经济“压舱石”

2021年1月我国消费品行业生产指数和新订单指数均高于制造业总体，分别为54.1%和55.2%；网上年货节启动首日，全国网络零售额达363亿元；海南新增免税店开业当天前两小时销售额破1000万……开年首月，消费市场实现了火热开局，并呈现诸多积极迹象。值得注意的是，促消费政策还在加码。《经济参考报》记者获悉，免税市场、农村消费等成为接下来的促消费重点，多个相关部委和地方政府正在密集部署更多支持举措，加快升级领域和下沉市场潜力释放，进一步夯实消费的经济“压舱石”作用。

【企业动态】

➤ 泰禾再次收到深交所问询函 要求说明债务重组进展等四大问题

(观点地产网) 2月1日,泰禾公告称,收到深交所的问询函,针对泰禾披露的业绩预告,深交所要求其回答预计计提存货减值准备金额等问题。

泰禾在此前的业绩预告公告中称,本年度仅有零星项目交付结转收入,对此深交所要求泰禾说明报告期内公司主要地产项目在投资金额、建设周期、销售回款等方面的实际进度与计划进度是否存在重大差异及具体原因,是否存在项目长期停工、大额销售退回等重大风险情形,如有,请量化说明对公司的影响及拟采取的应对措施。

此外,由于泰禾对部分出现减值迹象的房地产项目计提了存货减值准备,深交所要求其结合具体房地产项目说明判断出现减值迹象的依据、时点及预计计提减值准备金额,并说明相关项目存货在以前年度减值准备计提的充分性。

➤ 富力地产1月总销售收入113.6亿元 同比增长77%

(观点地产网) 2月1日,富力地产股份有限公司发布2021年1月未经审核营运数据。

2021年1月,富力地产实现总销售收入共约113.6亿元,销售面积约82.56万平方米,与去年同期相比分别上升77%和49%。

富力地产此前发布的公告显示,2020年全年,该集团权益合约销售金额约1387.9亿元,同比基本持平;销售面积约1153.09万平方米,同比下滑约8.1%。

今年1月,富力仍然在积极解决资金压力。

1月3日,富力传出将旗下广州圣景房地产开发有限公司25%的股权、广州富景吉山房地产开发有限公司50%的股权、广州天力建筑工程有限公司100%的股权,全部质押予广州市城投投资有限公司。

➤ 金辉控股1月份销售78.1亿 平均售价15800元/平方米

(观点地产网) 2月1日,金辉控股(集团)有限公司发布2021年1月的未经审核营运数据。

公告显示,1月份,金辉控股集团连同合营公司及联营公司的合约销售金额约为人民币78.1亿元,合约销售面积约为49.4万平方米,合约平均售价约为每平方米人民币15800元。

在公开土地市场上,1月13日,经过112轮报价,连云港融辉置业有限公司(金辉)以5.313亿元竞得江苏徐州市经开区一宗宅地,楼面价8764元/平方米,溢价率123.89%。

据了解,2020年全年金辉控股集团连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为972亿元,合约销售面积约为692万平方米,截至2020年12月31日止年度的合约平均售价约为每平方米14,000元。

【土地动态】

➤ 粤港湾增资收购东莞铂禾 51%股权 并表虎门城市更新项目

（观点地产网）粤港湾控股有限公司 2 月 1 日宣布，该公司间接全资附属公司毅德顺和与目标公司东莞铂禾实业投资有限公司订立增资协议。

据此，毅德顺和同意向目标公司增资人民币 2.22 亿元以认购目标公司 51%的股权，其中，约人民币 1.04 亿元计入目标公司的资本金，剩余金额计入目标公司的资本公积。

于本公告日期及增资收购完成前，目标公司注册资本为人民币 1 亿元，由兴通物业持有 100%股权。紧随增资收购完成后，目标公司注册资本将增加至约人民币 2.04 亿元，毅德顺和和兴通物业将分别持有目标公司 51%及 49%的股权（扩股后）。

➤ 金融街与华融解除北京广安中心 B 地块交易 向后者退还 7.68 亿

（观点地产网）金融街控股股份有限公司 2 月 1 日晚间公告，经公司与北京华融综合投资有限公司（简称“华融公司”）友好协商，其于 2013 年出售金融街广安中心 B 地块 1 号写字楼及相应配套设施予华融公司的关联交易，双方达成解约意向，并于 2021 年 1 月 29 日签署《解除协议》。

据了解，金融街分别于 2013 年 5 月 10 日和 2013 年 5 月 27 日召开第六届董事会第二十八次会议和 2013 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于北京华融综合投资有限公司购买公司金融街广安中心项目 B 地块 1 号写字楼及相应配套设施的关联交易议案》，据此，金融街拟将开发建设的金融街广安中心 B 地块 1 号写字楼及相应配套设施售予北京华融综合投资有限公司，并与华融公司签订《金融街广安中心 B 地块项目写字楼订购协议书》。

彼时订购协议约定，在实现 B 地块项目规划条件下，华融公司拟购买 B 地块项目办公楼面积约 53000 平米、地下餐厅面积 1000 平米以及地下停车面积 20000 平米。

➤ 69 轮竞拍 中海 22.09 亿+竞配建 450 平米摘广州海珠宅地

（观点地产网）2 月 1 日，广州海珠一宗宅地入市竞价，起拍价达 15.2 亿元，楼面起价 34490 元/平方米。

最终，经过 69 轮竞拍，中海以最高限价 220873 万元，竞配建面积 450 平方米竞得此地块。

出让文件显示，该地块为海珠区石岗路 AH050946 地块，位于海珠西部，广纸片区以东，东面、北面靠近石溪村，南临珠江后航道，经丫髻沙大桥与荔湾区东沙街相接。

宗地面积 8030 平方米，容积率≤5.5，建筑面积≤44165 平方米。

地块采用限地价+竞配建政府性房源（住宅）+摇号方式，设上限价 22.09 亿元，上限楼面 50011 元/平方米。

典型城市 2 月 1 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	1.31		2.01		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	365	3.29	207	2.42	207	2.42	989%	612%
	商品住宅	上海	64	0.59	188	1.80	188	1.80	72%	105%
	商品住宅	广州	571	5.81	—	—	—	—	-100%	-100%
	商品住宅	深圳	224	2.20	156	1.56	156	1.56	-68%	-68%
二线城市	商品房	重庆	—	44.41	—	—	—	—	—	—
	商品住宅	南京	130	1.37	611	6.73	611	6.73	413%	395%
	商品住宅	成都	26	0.27	1124	14.09	1124	14.09	4223%	4848%
	商品住宅	武汉	332	3.77	226	2.59	226	2.59	—	—
	商品住宅	杭州	76	0.75	437	5.08	437	5.08	—	—
	商品住宅	苏州	75	1.21	269	3.22	269	3.22	134%	133%
	商品住宅	青岛	266	3.05	304	3.62	304	3.62	113%	111%
	商品住宅	福州	98	0.92	99	0.99	99	0.99	115%	101%
	商品房	宁波	210	2.50	137	1.69	137	1.69	-58%	-49%
	商品住宅	温州	195	2.08	301	3.81	301	3.81	312%	362%
商品住宅	泉州	2	0.02	7	0.08	7	0.08	-91%	-91%	

(续上表) 典型城市 2月1日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	1.31		2.01		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	东莞	121	1.31	128	1.57	128	1.57	-52%	-48%
	商品住宅	惠州	47	0.55	100	1.10	100	1.10	16%	19%
	商品住宅	扬州	—	—	83	1.00	83	1.00	-10%	-10%
	商品住宅	江门	48	0.51	13	0.13	13	0.13	-54%	-55%
	商品住宅	泰安	36	0.44	87	1.06	87	1.06	164%	165%
	商品房	连云港	176	2.11	285	3.51	285	3.51	43%	48%
	商品住宅	龙岩	161	—	50	—	50	—	—	—
	商品住宅	莆田	40	0.49	27	0.34	27	0.34	8%	6%
	商品房	南充	90	0.83	150	1.14	150	1.14	20%	6%
	商品房	九江	5	—	66	—	66	—	3200%	—
商品房	舟山	23	0.23	27	0.30	27	0.30	—	25%	

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