

03 月 21 日

【昨日新房成交】单位：万平方米

| 城市 | 成交   | 本月累计  |
|----|------|-------|
| 北京 | 1.74 | 19.10 |
| 上海 | 1.36 | 16.21 |
| 广州 | 1.71 | 31.42 |
| 深圳 | 0.92 | 12.48 |

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 | 5.71 | 69.47 |
| 深圳 | 1.82 | 23.10 |
| 杭州 | —    | 35.09 |
| 南京 | 3.32 | 44.15 |

注：二手房成交为商品住宅数据

## 【今日焦点】

- 青岛：支持土地出让价款分期缴纳 满足房企合理融资需求
- 宜宾 允许“先提后贷”
- 上海静安置业拟发行 2024 年度第三期 6 亿元超短融

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

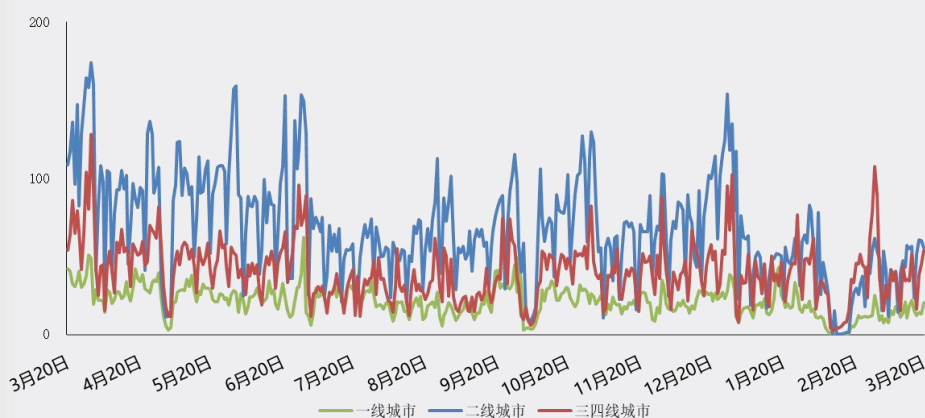
## 一、三线城市成交指数上涨

广州：优化商品房预售审批流程

一线城市成交指数：20.38 / 二线城市成交指数：55.39 / 三线城市成交指数：54.02

## 市场—— 一、三线城市成交指数上涨，广州上涨 43.99%

03 月 20 日，一线城市成交指数为 20.38，环比上涨 7.10%，广州上涨 43.99%；二线城市成交指数为 55.39，环比下跌 4.69%，武汉下跌 10.90%；三线城市成交指数为 54.02，环比上涨 8.69%，江门上涨 28.17%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



## 土地—— 重庆市九龙坡区以 2.41 亿元出让一宗国有建设用地

3 月 19 日，重庆市公共资源交易中心发布了一则国有建设用地使用权成交公告，通过拍卖方式成功出让了一宗位于九龙坡区大渡口的组团 A 分区 A17-5/06 地块。

据公示，重庆幸福城绿色发展有限公司于 3 月 18 日以 2.41 亿元拍下宗地。在用地规划方面，该地块为二类居住用地，土地面积为 19563 m<sup>2</sup>，总计容建筑面积 ≤ 37169 m<sup>2</sup>，出让年限为 50 年。

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 |
|----|---------------------|------|--------|------|-----|-----|
| 重庆 | 大渡口组团 A 分区 A17-5/06 | 住宅   | 3.7169 | 2.41 | -   | -   |

## 政策—— 广州：优化商品房预售审批流程 第一批申请预售楼栋数不再设限

3 月 20 日，广州市正在积极推进商品房预售审批流程的优化。广州市工程建设项目审批制度改革试点工作领导小组办公室对外公开征求《广州市商品房项目概况及预售许可优化审批实施方案》的修订意见。提到，原有的“首期住宅工程”概念被更新为“第一批申请预售的工程”，同时取消了“首期住宅不得超建设总量 50%”的限制性条款。在优化措施方面，对于居住项目的第一批申请预售的住宅工程，将不再限制楼栋数量以及涉及的建设工程规划许可证数量。

## 【企业动态】

## ➤ 融创：截至 3 月 18 日全国项目已复工批次达 319 个

3 月 21 日，据融创华南区域官微披露，截至 3 月 18 日，融创全国项目已复工批次达 319 个，累计到岗生产人员超 36000 人。

截至目前，成都翰林学府项目精装修部分已完成精装场地移交、精装定样、精装样板等工作，正在进行精装湿作业施工；重庆融创开州文旅国际新城项目管理人员、施工人员均已到岗，正在全力开展商业主体结构施工作业；福州榕耀之城项目已进入 B、C 区交付的筹备阶段，景观、地下室及室内等各部分工作均按计划进行；贵阳融创云起南岳项目正展开 1 号、4 号地块的建设施工作业，4 号地块的公区精装、塔楼门窗及外立面正在收尾，1 号地块屋面构架与室内砌体、项目地下车库主体等多板块亦在同步全速施工中。

此外，林融创文旅城项目待交付地块楼栋实现全面复工，到岗生产人员近 400 人；天津融创梅江壹号院项目约有 370 位工人正展开工程作业，进行精装内饰、橱柜与衣柜安装以及景观施工等工作；张家港滨江映项目一期已有多幢楼栋主体封顶，拉杆窗框安装完成，其余施工也正在加速开展。

## ➤ 民生证券维持招商蛇口“推荐”评级 认为其在开发能力、土储质量等优势将凸显

3 月 21 日，据民生证券研报分析，招商蛇口在 2023 年虽录得营收小幅下降，但归母净利润实现同比增长。这一成绩得益于有效的计提、结转和成本控制措施，这些因素共同支撑了公司的稳健业绩。作为一家拥有低融资成本优势的央企，招商蛇口在过去几年中利用政策窗口期，积极增强核心城市的土储竞争力，并通过减值计提等策略轻装前行，同时定增项目的成功实施为公司增长注入了新动力。

展望未来，随着宽松的融资政策、土地储备结构的持续优化以及预期销售的稳定复苏，招商蛇口在开发实力、土地储备品质及运营管理方面的优势预计将进一步显现。基于这些考量，民生证券维持对招商蛇口的“推荐”评级。

## ➤ 金朝阳集团：去年股东应占亏损同比扩大 141.42%至 6.47 亿港元

3 月 20 日，金朝阳集团有限公司公布截至 2023 年 12 月 31 日的全年业绩报告。

报告显示，金朝阳集团在 2023 年度录得收益约 3.96 亿港元，较 2022 年的 4.78 亿港元下降约 17%。收益减少的原因主要归咎于高息环境及市场消费习惯的改变，导致零售市场复苏步伐拖慢，租金收入减少。在财务摘要方面，金朝阳集团 2023 年除所得税开支及投资物业公平值亏损净额前溢利为 5.89 亿港元，相较于 2022 年的 2.82 亿港元有显著增长。由于投资物业公平值亏损净额的扩大，2023 年除所得税开支前亏损达到 6.24 亿港元，较 2022 年的 1.82 亿港元大幅增加。

## 【土地动态】

## ➤ 广州一宗商住地 17.45 亿挂牌拍卖 权属人为广信江湾新城

3月21日，广东省广州市越秀区沿江中路298号西区（江湾新城）的国有土地使用权挂牌出让，起拍价17.45亿元，4月16日10时起至2024年4月17日10时拍卖。

据悉，该地面积10480平方米，为商住用地，权属人为广信江湾新城，目前已查封、已抵押。据现场勘查，该土地现为待开发状态，没有上盖建筑物，有部分位置用作临时停车区域。

此外，标的物过户登记手续由买受人自行办理，办理过户手续费用所产生的一切税、费、金均由买受人承担，电、物业管理等欠费以及未明确缴费义务人的费用均由买受人自行解决；涉及违法、违章部分，由买受人自行接受行政主管部门依照有关行政法规的处理。

## ➤ 世茂股份拟以 2.85 亿转让泉州商业地块及建筑给恒昌置业

3月20日，上海世茂股份有限公司发布公告，披露了子公司泉州世茂新里程置业有限公司转让资产的重要交易。

据公告，世茂股份子公司泉州世茂新里程置业有限公司计划将其位于泉州台商投资区的一块商业地块及上方商业建筑整体转让给福建泉州市恒昌置业有限公司。该地块占地面积54065平方米，建筑物总面积达到152553.35平方米。此次交易的转让价格确定为人民币2.85亿元。

公告进一步介绍了交易对方恒昌置业的基本情况。恒昌置业是一家注册资本为1000万元的房地产开发公司，专注于房地产领域的开发与销售。

关于交易标的基本情况，公告指出，泉州世茂新里程置业有限公司于2018年3月获得该土地，并成功开发为商业中心，目前运营状况正常。截至2022年底，该商业中心的投房价值为11.56亿元，存货账面价值为1.16亿元，净值为1.1亿元。

## ➤ 广州天河小新塘南片区更新改造规划获得通过

3月20日消息，广州市天河区小新塘南片区更新改造规划获得通过，标志着承载广州街坊记忆的世界大观与航天奇观两大主题乐园区域即将迎来新生。

此次规划旨在通过空间优化、资源整合，赋予该区域新的生命力，推进产城融合，打造宜居宜业高品质片区。

小新塘南片区位于天河智谷中部，总用地面积约71公顷。规划调整后，将重点打造生态景观绿廊，构建“通山达湖，绿廊辐射”的区域生态格局，绿地面积将增加至16.84公顷。此外，该片区的公共服务设施将得到全面提升，规划产居比为1:1，以满足高层次人才需求，优化产居用地布局。

典型城市 03 月 20 日成交情况表 单位: 万平方米

| 分类   | 数据类型 | 城市 | 3.19 |      | 3.20 |      | 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 | 69   | 0.88 | 166  | 1.74 | 1589 | 19.10 | 101%    | 101% |
|      | 商品住宅 | 上海 | 169  | 1.39 | 153  | 1.36 | 1861 | 16.21 | 243%    | 237% |
|      | 商品住宅 | 广州 | 105  | 1.19 | 144  | 1.71 | 2815 | 31.42 | 221%    | 213% |
|      | 商品住宅 | 深圳 | 26   | 0.28 | 82   | 0.92 | 1200 | 12.48 | 171%    | 165% |
| 二线城市 | 商品住宅 | 南京 | 111  | 1.29 | 132  | 1.63 | 1059 | 12.50 | 207%    | 192% |
|      | 商品住宅 | 成都 | 406  | 4.89 | 472  | 5.63 | 5344 | 65.66 | 113%    | 90%  |
|      | 商品住宅 | 武汉 | 223  | 2.47 | 193  | 2.20 | 3187 | 35.86 | 165%    | 134% |
|      | 商品住宅 | 杭州 | 278  | 3.49 | —    | —    | 1797 | 22.24 | 96%     | 74%  |
|      | 商品住宅 | 苏州 | 107  | 1.36 | 116  | 1.46 | 1137 | 14.44 | 92%     | 95%  |
|      | 商品住宅 | 青岛 | 187  | 2.21 | 324  | 3.59 | 3173 | 37.42 | 83%     | 74%  |
|      | 商品房  | 宁波 | 61   | 0.77 | 57   | 0.70 | 1322 | 16.84 | 96%     | 92%  |
|      | 商品住宅 | 温州 | 314  | 3.22 | 577  | 5.82 | 2352 | 27.80 | 69%     | 55%  |

(续上表) 典型城市 03 月 20 日日成交情况表 单位: 万平方米

| 分类   | 数据类型 | 城市 | 3.19 |      | 3.20 |      | 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 | 47   | ——   | 58   | ——   | 1248 | ——    | 203%    | ——    |
|      | 商品住宅 | 东莞 | 47   | 0.59 | 40   | 0.49 | 738  | 9.03  | 35%     | 56%   |
|      | 商品房  | 佛山 | 289  | 2.52 | 198  | 1.76 | 6448 | 42.64 | 170%    | 80%   |
|      | 商品住宅 | 惠州 | 130  | 1.48 | 130  | 1.45 | 1572 | 17.65 | 161%    | 162%  |
|      | 商品住宅 | 扬州 | 34   | 0.42 | 27   | 0.35 | 269  | 3.53  | -9%     | -6%   |
|      | 商品住宅 | 汕头 | 70   | 0.80 | 50   | 0.55 | 1031 | 12.07 | 50%     | 41%   |
|      | 商品住宅 | 江门 | 78   | 0.78 | 93   | 1.00 | 1742 | 18.98 | 94%     | 95%   |
|      | 商品住宅 | 中山 | 53   | 0.59 | 44   | 0.47 | 1058 | 11.42 | 211%    | 204%  |
|      | 商品住宅 | 泰安 | ——   | ——   | 73   | 0.94 | 897  | 11.35 | 351%    | 365%  |
|      | 商品住宅 | 肇庆 | 44   | 0.51 | 49   | 0.55 | 907  | 10.30 | 12%     | 13%   |
|      | 商品住宅 | 韶关 | 3    | 0.03 | 18   | 0.23 | 179  | 2.13  | -78%    | -81%  |
|      | 商品住宅 | 莆田 | 7    | 0.11 | 13   | 0.22 | 194  | 2.74  | -10%    | -8%   |
|      | 商品房  | 南充 | 108  | 0.74 | 143  | 0.84 | 1799 | 12.97 | -26%    | -22%  |
|      | 商品房  | 九江 | 4    | 0.04 | ——   | ——   | 36   | 0.36  | -20%    | -27%  |
|      | 商品房  | 舟山 | 27   | 0.23 | 22   | 0.19 | 293  | 2.67  | 1232%   | 1103% |
|      | 商品住宅 | 建阳 | ——   | ——   | 1    | 0.01 | 9    | 0.09  | 350%    | 303%  |

**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