



易居企业集团·克而瑞

4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	2.18	2.18
上海	1.86	1.86
广州	1.73	1.73
深圳	1.47	1.47

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	3.17	3.17
深圳	2.19	2.19
杭州	2.62	2.62
南京	3.58	3.58

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 销售端乏力 中小房企资金链承压
- 消费券有效发力要细化规则
- 赛特购物中心今起闭店改造
- 全国320座万达广场消费券全民大放送
- 货币政策应坚持“以我为主”

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 顾凡迪

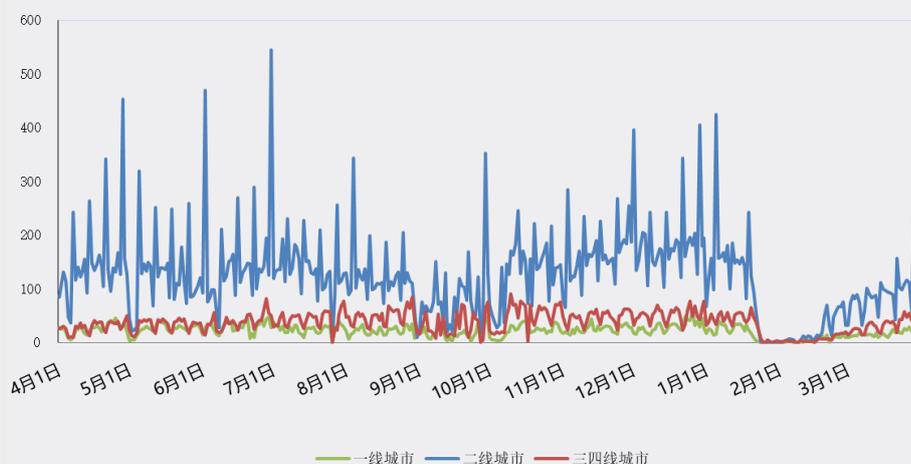
一、二线城市成交指数下跌

货币政策二季度料迎调整时间窗口

一线城市成交指数：25.74 / 二线城市成交指数：106.10 / 三线城市成交指数：49.75

市场——一、二线城市成交指数下跌，广州下跌75.22%

4月1日，一线城市成交指数25.74，环比下跌11.11%，广州下跌75.22%；二线城市成交指数为106.10，环比下跌4.98%，宁波下跌32.23%；三线城市成交指数为49.75，环比下跌10.20%，汕头下跌24.16%。一、二、三线城市成交指数较昨日下跌。



土地——金地5.05亿元竞得苏州高新区宅地 楼面价1.36万元/平米

4月1日，经9轮竞价，金地旗下的苏州银达尔企业管理咨询有限公司以5.05亿元、溢价13.26%竞得苏州一宗宅地，成交楼面价1.36万元/平米。该地块位于苏州高新区浒墅关镇桑园路东北、北津东路东南，土地编号为苏地2020-WG-16号，土地面积2.07万平方米，总建面3.72万平方米，容积率1-1.8，起始楼面价1.2万元/平米。至此，苏州市区今日出让的8宗地块仅剩吴中区1宗商住地尚未成交，土拍成交金额已达111.34亿元。

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
苏州	苏地2020-WG-16	住宅	3.72	5.05	13600	-

政策——货币政策二季度料迎调整时间窗口

中山证券首席经济学家李湛在接受中国证券报记者采访时表示，应根据国内外形势的演变适时调整政策调控的节奏和力度。目前全面降息和降准的必要性并不紧迫，年内货币政策明显调整的窗口大概率在二季度。

对于特别国债重启，李湛认为，本次特别国债发行大概率侧重疫情对经济的短期与长期影响，结构性影响资本市场走势。在程度上，短期对防疫物资、医疗设备以及药品研发等的影响较大，长期有利于交通运输、新基建、医疗与公共卫生等行业的发展。

【企业动态】

➤ 富力3月权益合约销售80.2亿元 首季累计销售167亿

(观点地产网) 4月1日, 广州富力地产股份有限公司发布公告称, 累计至2020年3月底, 总权益合约销售金额约167.1亿元, 销售面积达约140.13万平方米, 同比减少32.65%及34.87%。

其中于2020年3月, 权益合约销售总金额约为80.2亿元, 销售面积达约658,700平方米, 环比上升221%和217%, 同比减少32.43%及37.99%。

据了解, 在3月26日的业绩会上, 富力地产设定2020年权益协议销售目标为1520亿元, 较2019年实际协议销售增加约10%。为达成销售目标, 富力今年将销售超过230个项目, 可售资源2700亿元。集团计划于2020年交付约939万平方米可售面积的发展物业。

➤ 苏州八宗涉宅地收金逾131亿 引新城等7家房企分食

(观点地产网) 4月1日, 历时7个半小时, 苏州市区八宗涉宅地已全部出让, 收金131.5亿元。其中, 吴中区3宗地块, 相城区、工业园区各2宗地块, 高新区1宗地块。上述8宗地块的土地编号为苏地2020-WG-7号至9号、11至12号、14至16号, 除9号为商住地外, 其余7宗地块均为住宅用地。成交结果显示, 华地以2.76亿元竞得7号宅地, 卓越以24.59亿元竞得8号宅地, 建发以24.36亿元竞得11号宅地, 中国铁建以22亿元竞得12号宅地, 新城以32.58亿元竞得14、15号宅地, 金地以5.05亿元竞得16号宅地, 创敬发展有限公司以20.16亿元竞得9号商住地。值得关注的是, 今日土拍竞价频次不高, 其中9号商住地仅1轮便以底价成交。该宗地块位于吴中区太湖新城东太湖路南侧、塔韵路西侧, 土地面积5.7万平米, 总建面24.13万平米, 楼面价8355元/平米, 为今日土拍最低楼面价。公开资料显示, 创敬发展有限公司(Ventures Delight Development Limited)成立于2019年9月, 为私人股份有限公司, 旗下仅有一家全资子公司苏州信富置业有限公司。而苏州信富置业成立于2020年3月, 注册资本10亿元, 注册地址位于苏州吴中经济开发区越溪街道东太湖路38号5幢202室, 经营范围涉及房地产开发等。

➤ 香港深水埗鸭寮街商住地盘招标 意向价1.8亿港元

(观点地产网) 4月1日, 戴德梁行表示, 公开招标放售深水埗鸭寮街商住地盘, 截标日期为5月22日正午12时, 意向价1.8亿港元。位于鸭寮街98至100号的商住地盘面积约2612方呎, 现时划入“住宅(甲类)”6用途, 倘若以最高地积比率9倍重建, 预计可重建商住楼面约2.3万方呎。戴德梁行香港资本市场部执行董事叶健均表示, 深水埗区内旧楼近年有多项并购发展, 持续为区内提供新供应, 而该项目座落于鸭寮街, 属区内核心地段, 邻近港铁深水埗站、鸭寮街市集、南昌街休憩公园和枫树街游乐场, 位置佳、交通便利, 极具吸引力, 预料将获得不少地产商及投资者的青睐。

【土地动态】

➤ 杭州韵致科技底价 6.03 亿元摘桐庐商住地

(观点地产网) 4月1日, 杭州桐庐1宗商住地入市出让, 编号为桐政储出[2020]08号, 最终由杭州韵致科技有限公司以底价6.03亿元竞得, 楼面价2769元/㎡。该地块位于320国道和东兴路交叉口东南侧(原凯胜地块)。地块出让面积56599㎡, 建筑面积217820㎡。根据出让文件, A区块19781㎡, 用地性质为商业商务用地, B区块36818㎡, B1区块27163㎡, 用地性质为二类居住用地, B2区块9655㎡, 用地性质为商业用地。

此外, A区块应按照富春未来城规划建设成为城市标志性建筑, 且自持部分建筑面积不少于总建筑面积的40%, 该部分建筑面积以整层为单位保持完整性, 并在建筑设计方案中予以明确; A区地上建筑高度控制在199-200米之间, 地下室应建3层及以上。

➤ 哈尔滨 13.77 亿挂牌香坊区一棚改项目 需建设回迁房 6.31 万平米

(观点地产网) 4月1日, 黑龙江哈尔滨市资源规划局公开挂牌香坊区1宗商住地, 挂牌截止时间是2020年04月28日9时。该地块编号为NO.2020HT014, 位于香坊区乐园街, 用地面积88958.8平方米, 容积率2.9, 总建筑面积不大于318980平方米, 其中地上建筑面积不大于257980平方米、地下建筑面积不大于61000平方米。地块起价13.77亿元, 竞买保证金为2.75亿元。

根据出让公告显示, 该项目为棚户区改造项目, 根据哈尔滨市住建局在《关于在棚改项目用地中明确装配式建筑业相关要求的函》, 该项目采用装配式建设, 装配率及其他相关支持政策按照市住建局《关于明确我市装配式建筑装配率计算方法的通知》执行。

➤ 苏州八宗涉宅地收金逾 131 亿 引新城等 7 家房企分食

(观点地产网) 4月1日, 历时7个半小时, 苏州市区八宗涉宅地已全部出让, 收金131.5亿元。其中, 吴中区3宗地块, 相城区、工业园区各2宗地块, 高新区1宗地块。

上述8宗地块的土地编号为苏地2020-WG-7号至9号、11至12号、14至16号, 除9号为商住地外, 其余7宗地块均为住宅用地。

成交结果显示, 华地以2.76亿元竞得7号宅地, 卓越以24.59亿元竞得8号宅地, 建发以24.36亿元竞得11号宅地, 中国铁建以22亿元竞得12号宅地, 新城以32.58亿元竞得14、15号宅地, 金地以5.05亿元竞得16号宅地, 创敬发展有限公司以20.16亿元竞得9号商住地。

值得关注的是, 今日土拍竞价频次不高, 其中9号商住地仅1轮便以底价成交。该宗地块位于吴中区太湖新城东太湖路南侧、塔韵路西侧, 土地面积5.7万平米, 总建面24.13万平米, 楼面价8355元/平米, 为今日土拍最低楼面价。

典型城市 4 月 1 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	3.31		4.01		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	8	0.13	205	2.18	205	2.18	41%	43%
	商品住宅	上海	270	2.53	205	1.86	205	1.86	2178%	2360%
	商品住宅	广州	676	6.98	159	1.73	159	1.73	194%	225%
	商品住宅	深圳	70	0.72	166	1.47	166	1.47	196%	137%
二线城市	商品住宅	南京	109	1.43	704	8.26	704	8.26	—	—
	商品住宅	成都	387	4.27	274	3.14	274	3.14	915%	1128%
	商品住宅	武汉	24	0.26	49	0.54	49	0.54	—	—
	商品住宅	杭州	436	5.82	290	3.49	290	3.49	222%	268%
	商品住宅	苏州	214	2.46	396	4.61	396	4.61	185%	186%
	商品住宅	青岛	1022	10.48	261	3.07	261	3.07	433%	474%
	商品住宅	福州	72	0.79	24	0.26	24	0.26	9%	18%
	商品房	宁波	469	5.70	320	3.87	320	3.87	264%	272%
	商品住宅	温州	169	2.09	87	1.11	87	1.11	47%	51%

(续上表) 典型城市 4 月 1 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	3.31		4.01		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	188	2.20	83	0.91	83	0.91	124%	128%
	商品住宅	惠州	41	0.52	39	0.48	39	0.48	200%	211%
	商品住宅	扬州	—	—	74	0.88	74	0.88	1380%	1418%
	商品住宅	汕头	56	0.74	46	0.56	46	0.56	2%	4%
	商品住宅	江门	21	0.23	8	0.09	8	0.09	—	—
	商品住宅	泰安	47	0.50	80	0.91	80	0.91	7900%	7447%
	商品房	连云港	104	1.23	151	1.71	151	1.71	372%	346%
	商品住宅	龙岩	32	—	—	—	—	—	—	—
	商品住宅	莆田	178	2.10	32	0.40	32	0.40	52%	38%
	商品房	舟山	80	0.86	67	0.71	67	0.71	347%	355%
商品住宅	建阳	16	0.17	7	0.08	7	0.08	75%	100%	

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