



易居企业集团·克而瑞

03月08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	4.57
上海	0.86	3.81
广州	1.22	8.60
深圳	0.99	4.07

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	5.36	18.41
深圳	1.44	6.44
杭州	1.71	8.26
南京	2.76	12.07

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 广州部分银行实施新政策 长租或挂牌出售房产可核减限贷套数
 - 国金证券：预计对于房地产支持政策有望进一步发力 限制性措施逐步退出
 - 佳兆业集团清盘聆讯推迟至4月29日
- 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

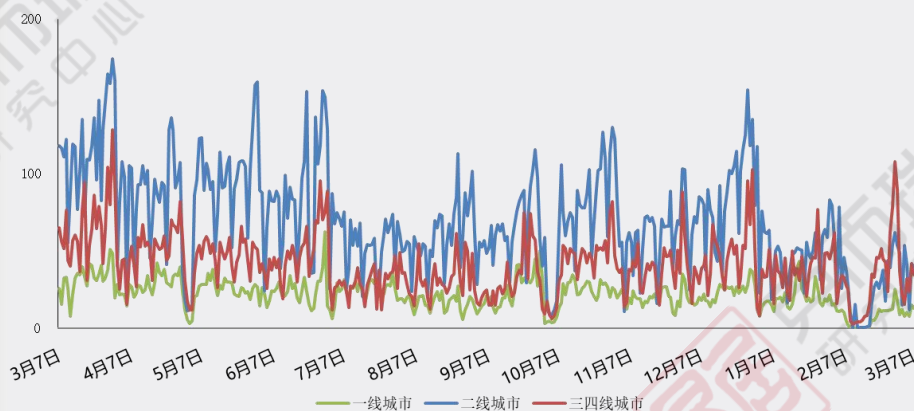
一、二、三线城市成交指数下跌

广州：部分银行实施新政策

一线城市成交指数：12.95 / 二线城市成交指数：39.30 / 三线城市成交指数：34.69

市场—— 一、二、三线城市成交指数下跌，杭州上涨31.61%

03月07日，一线城市成交指数为12.95，环比下跌2.23%，广州下跌22.95%；二线城市成交指数为39.30，环比下跌2.34%，杭州下跌31.61%；三线城市成交指数为34.69，环比下跌6.86%，惠州下跌45.55%。一、二、三线城市成交指数较昨日下跌。



土地—— 福州长乐2.73亿元上架2幅地块 划于3月18日出让

3月6日，长乐区自然资源和规划局正式对外发布《关于2024年第一次拍卖出让国有建设用地使用权的公告》，计划于3月18日出让位于吴航街道和首占新区的两幅地块。

出让公告显示，2024 航拍-1 号地块以带建筑物的方式出让，包括8.57亩的商业用地（B1）和2.29亩的广场用地（G3），其中商业用地的容积率不大于0.9，建筑密度不大于62%，绿地率不低于10%，公开出让起始价1.31亿元。

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
福州	2024 航拍-1 号	综合	-	-	-	-

政策—— 广州：部分银行实施新政策 长租或挂牌出售房产可核减限贷套数

3月8日，据市场消息，广州已有银行发布正式通知，购房者若将自有住房用于长租或挂牌出售，可核减“限贷”套数。经记者向广州当地多家房产中介机构求证，受访人士已确认此消息。

据悉，此政策自2月底起，部分银行便开始实施，以试探市场接受程度。具体措施为：在广州仍限购区域内，购房者若将两套房挂牌放租或放售，购买第三套房时可按首套房贷款政策执行。

【企业动态】

➤ 龙湖提前兑付 12 月到期的 46 亿 CMBS 资金来源于新增经营性物业贷款

3月8日,龙湖集团已提前兑付将于2024年12月到期的46亿人民币CMBS(商业抵押担保证券),兑付资金来源于新增经营性物业贷款。据了解,龙湖集团于2024年3月通过新增经营性物业贷款,成功提前兑付了这笔即将在2024年12月到期的46亿人民币CMBS。

目前,龙湖集团已经全额兑付了2024年一季度到期的境内公司债,同时也为5月份即将到期的公司债兑付资金做了充分准备。这一举动显示了龙湖集团良好的财务状况和稳健的经营策略。

➤ 雅居乐集团撤资希尔美 预计亏损逾五千万

3月7日,雅居乐集团发布补充公告,详细披露了有关出售及收购股权及转让相关股东贷款的须予披露交易。此次交易涉及南通雅信(雅居乐间接非全资附属公司)撤回在希尔美的全部投资,以及星合投资撤回在博尔美的全部投资。

根据公告,希尔美协议的总代价为3.29亿元。考虑到中国房地产市场当前的挑战以及金融机构对房地产项目融资的收紧政策,雅居乐集团董事会认为此时撤回投资是明智之举。希尔美物业尚未动工,且启东市房地产市场低迷,短期内预计难以实现回报。因此,董事会决定通过出售希尔美权益和转让希尔美贷款来加速资金回收。

在债务抵消协议方面,扣除希尔美协议和博尔美协议代价后的净额为1.28亿元,经过进一步折让约40%后,应付金额为7659.59万元。折让主要用于希尔美协议代价,而博尔美协议代价则不打算折让,因为博尔美物业的建设已处于后期阶段,有望为公司带来回报。

➤ 俊发集团携手中信金融资产 海南南燕湾项目启动合作开发

3月8日,俊发集团与中信金融资产在俊发中心举行债务重组签约仪式及海南南燕湾项目合作开发启动会。中信金融资产云南分公司党委书记芮昌永、总经理刘富敏等领导,与俊发集团总裁赵彬、助理总裁许鹏娟、李立功共同出席。此次合作不仅为俊发集团整体债务问题按下“加速键”,也标志着海南南燕湾项目进入合作开发新阶段。

此次债务重组签约是继俊发与信达资产债务重组后的又一进展,展现了俊发集团在行业整体债务压力下的积极自救。通过与中信金融资产的合作,俊发集团将全面盘活优质资产,实现资产价值与潜在实力的共同认可。同时,三方共同签署的海南南燕湾项目合作开发协议,旨在利用各自优势,保障债权人权益,降低俊发债务风险,推动企业可持续发展。该项目位于海南省万宁市南燕湾旅游度假区,拥有约310亩优质土地储备,预计将成为国内外知名的山地滨海低密度住宅项目。

【土地动态】

➤ 京首批成交 3 宗涉宅地揽金 43.8 亿 招商蛇口&乐富投资 23.5 亿落子建邺

3月8日，南京成功出让 NO.2024G01 号、NO.2024G02 号、NO.新区 2024G01 号地块，共揽金 43.8 亿元。

具体来看，NO.2024G01 号地块位于建邺区南苑街道江东中路以东、福园街以南，为住宅用地，出让面积 29808.63 m²，容积率 2.2，建筑面积 65578.99 m²，起价 23.5 亿元，由南京玄盛房地产开发有限公司（招商蛇口&乐富投资）零溢价竞得。

NO.2024G02 号地块位于玄武区玄武湖街道苏宁大道以南、规划支路以西，为住宅用地，出让面积 68363.61 m²，容积率 1.1，建筑面积 75199.97 m²，起价 15.1 亿元，由南京中北金基置业有限公司（中北&金基）以底价竞得。

NO.新区 2024G01 号地块位于江北新区横江大道以东、七里河大街以南，为商住用地，出让面积 14428.06 m²，容积率 1.8，建筑面积 25970.51 m²，起价 5.15 亿元，由湖州卓帆置业有限公司，南京弘宁投资置业有限公司（卓越集团&江北新区建投）联合体以底价竞得。

➤ 青岛李沧北汽地块调整为保障性住房 将建 14 栋 27 层保障性住房

3月5日，青岛李沧北汽地块发布了保障性住房项目土石方整理工程、设计等一系列招标公告，该地块调整为保障性住房。

招标公告显示，项目用地面积 6.18 万 m²，规划建筑面积 23.126 万 m²，其中地上建筑面积约 16.686 万 m²，地下建筑面积约 6.44 万 m²。规划建设 14 栋保障性住房、1 栋配套用房及 1 层地下车库，住宅最高层数 27 层。建设单位为青岛安居弘生置业有限公司（青岛城发）。

获悉，该地块曾于 2022 年 9 月由青岛四维置业有限公司竞得，当时宗地出让信息显示，地块占地面积 9.18 万 m²，容积率 2.7，规划总建面 24.04 万 m²（住宅 14.62 万 m²、商服 7.15 万 m²、其他商业 0.43 万 m²、划拨租赁住房 1.62 万 m²、公共设施用地 0.21 万 m²），总价 20.62 亿。

➤ 深圳光明区拟拆除用地 5.1 万 m² 更新方向为居住功能

3月8日，深圳光明区城市更新和土地整备局于 5 日公示了《2024 年深圳市光明区城市更新单元计划第一批计划（草案）》、公明街道下村社区土地整备利益统筹项目涉及深圳市城中村综合整治分区范围占补平衡方案。

据悉，2024 年光明第一批更新计划包括光明街道富力片区城市更新单元。项目拆除范围用地面积约 5.12 万平方米，拟更新方向为居住功能。

典型城市 03 月 07 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	3.06		3.07		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	47	0.57	373	4.57	-42%	-41%
	商品住宅	上海	145	1.21	95	0.86	426	3.81	39%	38%
	商品住宅	广州	143	1.59	108	1.22	779	8.60	7%	3%
	商品住宅	深圳	83	0.90	93	0.99	380	4.07	11%	10%
二线城市	商品住宅	南京	46	0.53	63	0.75	233	2.82	-12%	-15%
	商品住宅	成都	440	5.37	337	4.09	1540	19.06	-12%	-24%
	商品住宅	武汉	165	1.68	120	1.39	1048	11.47	49%	28%
	商品住宅	杭州	78	0.96	51	0.66	418	5.14	-39%	-47%
	商品住宅	苏州	43	0.55	65	0.84	293	3.75	-12%	-14%
	商品住宅	青岛	152	1.79	199	2.28	865	10.70	-26%	-26%
	商品房	宁波	45	0.51	57	0.71	303	3.72	-44%	-47%
	商品住宅	温州	92	1.17	79	0.96	494	6.10	-21%	-29%

(续上表) 典型城市 03 月 07 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	3.06		3.07		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	——	210	——	547	——	149%	——
	商品住宅	东莞	50	0.54	47	0.61	200	2.49	-59%	-51%
	商品房	佛山	444	2.36	292	1.73	2724	13.14	38%	-30%
	商品住宅	惠州	120	1.42	73	0.77	398	4.41	-18%	-20%
	商品住宅	扬州	25	0.34	13	0.19	89	1.19	-62%	-61%
	商品住宅	汕头	54	0.66	64	0.82	340	4.15	-3%	-3%
	商品住宅	江门	74	0.88	80	0.89	532	5.92	20%	25%
	商品住宅	中山	47	0.50	76	0.82	326	3.48	24%	20%
	商品住宅	泰安	78	0.93	71	0.88	340	4.25	183%	187%
	商品住宅	肇庆	62	0.71	62	0.69	364	4.10	25%	22%
	商品住宅	韶关	19	0.20	14	0.13	50	0.53	-59%	-67%
	商品住宅	莆田	14	0.15	13	0.18	57	0.73	-58%	-60%
	商品房	南充	167	1.31	95	0.80	739	5.55	-28%	-26%
	商品房	九江	2	0.01	3	0.04	14	0.13	-50%	-49%
	商品房	舟山	12	0.13	7	0.09	37	0.40	363%	433%
	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