

04月03日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.19	3.29
上海	1.01	2.69
广州	1.44	2.35
深圳	0.36	0.66

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	6.42	2.96
深圳	3.63	1.61
杭州	5.13	2.64
南京	6.44	3.07

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 河南首批房地产白名单项目完成审核全覆盖 授信数量215个全国居首
- 城市更新带来代建增量市场
- 无锡梁溪区启动商品房“以旧换新”政策 收购二手房并一对一置换

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

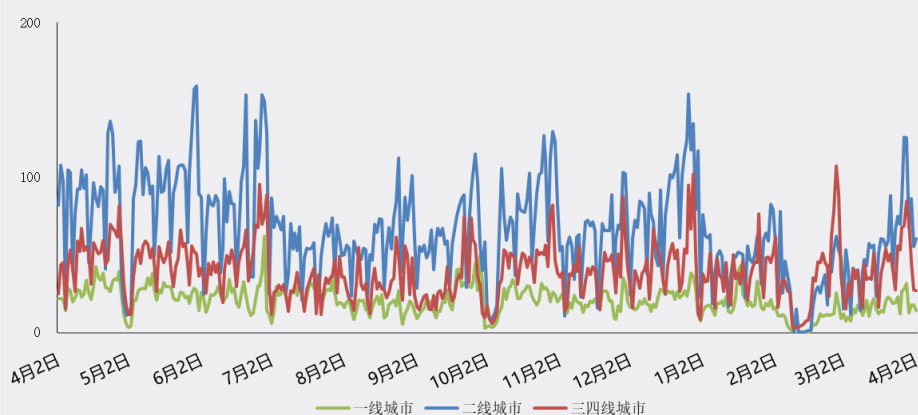
责任编辑：胡瑛杰 虞一帆

一、三线城市成交指数下跌 福州：阶段性取消首套房商业贷款利率下限

一线城市成交指数：14.22 / 二线城市成交指数：60.48 / 三线城市成交指数：27.32

市场—— 一、三线城市成交指数下跌，北京下跌42.98%

04月02日，一线城市成交指数为14.22，环比下跌3.52%，北京下跌42.98%；二线城市成交指数为60.48，环比上涨5.04%，杭州上涨42.88%；三线城市成交指数为27.32，环比下跌0.48%，东莞下跌31.52%。一、三线城市成交指数较昨日下跌。



土地—— 青岛全球财富8.51亿元底价竞得青岛崂山四宗地

4月3日，青岛财堃城市建设发展有限公司以底价8.51亿元获得崂山区石老人前海片区4宗地，成交单价最高为26104元/㎡。

4宗地均位于崂山区香港东路以南、石老人海水浴场以东，总占地84360㎡，地上总建面40425.65㎡，其中，编号LS0301-67地块，为体育与康体娱乐混合用地，占地41182㎡，规划地上建面20591㎡，楼面起始价19172元/㎡，起拍价3.95亿。

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
青岛	LS0301-67	综合	2.0591	3.95	19172	0%

政策—— 福州：阶段性取消首套房商业贷款利率下限

4月2日，据福州新闻网公众号，福州市阶段性取消首套房商业性个人住房贷款利率下限。在此政策范围内，商业银行可以根据市场化、法治化原则确定新发放的首套房商业性个人住房贷款的具体利率水平。

另外，如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨，那么自下一个季度起，将恢复执行全国统一的首套房商业性个人住房贷款利率下限。

【企业动态】

➤ 深圳坪山世茂广场二期项目 4 月 2 日正式复工

4 月 2 日上午，深圳坪山世茂广场二期项目复工仪式如期举行。

据悉，坪山城投公司总经理郭斌于仪式上表示，世茂广场项目停滞，城投公司积极践行国企担当和社会责任，采取了一系列措施全力协调推进项目复工盘活，经过艰苦的谈判和不懈的努力，世茂广场二期项目终于迎来复工。

今年 3 月，据世茂集团公告，苏州世茂拟与坪山城投签署股权转让协议；苏州世茂拟将其持有的城投宏源 60%股权转让给坪山城投。

转让完成后，由坪山城投继续开发经营坪山世茂广场项目。

此前，苏州世茂投资与坪山城投共同开发坪山世茂广场项目，规划建筑面积 18.2 万平方米，分为两期建设，其中一期 720 个单位的公寓还有 228 个单位尚未售出。

项目的二期包括一幢建筑面积 11 万平方米，高度不低于 300 米的甲级写字楼及建筑面积约 3.69 万平方米的商业综合体。完工后，将成为深圳坪山区的标志性建筑。

据信息显示，坪山区城投宏源投资有限公司股东已经正式变更为坪山城投。

➤ 中海与上海龙华建设合作 投资开发上海徐汇区地块

4 月 2 日，中国海外发展宣布其附属公司与上海龙华建设有限公司拟共同成立一家项目公司，目的是投资及开发位于上海市徐汇区龙华街道的一块项目用地。

根据双方签订的合作协议，中海企业发展——中国海外发展的间接全资附属公司，以及上海龙华建设将明确分工，共同推进该地块的开发工作，并明确各自在项目公司中的权利和责任。据悉，新成立的项目公司股权结构为中海企业发展持有 85%，上海龙华建设持有 15%。

➤ 中信证券：核心城市房价有望在第二季度实现稳定 产业链预计将进入结构性复苏阶段

4 月 3 日，中信证券分析指出，中国房地产市场的发展焦点已转向空间消费。该机构认为，随着房地产政策的持续推动，改善性需求得到鼓励，核心城市房价有望在第二季度实现稳定。此外，产业链预计将进入结构性复苏阶段。

据中信证券观察，当前市场周期与历史情况有所不同，房价趋稳的同时，供应端继续收紧。因此，涉及营建投资的企业仍面临业务上的重重挑战。展望未来，房屋流转、运营和装修等与空间消费相关的领域，预计将展现出持续增长的竞争力。

【土地动态】

➤ 福州马尾琅岐岛两地块底价成交 个人买家 3820 万元竞得商务综合用地

4月3日，福州市马尾区自然资源和规划局宣布，马尾琅岐岛两幅地块以底价成功出让，总成交价达3820万元。两地块分别位于马尾琅岐岛5号地及228国道南侧，由个人买家竞得，用途分别为商务和加油加气充换电站商业综合。

具体来看，马宗地2024-03号地块位于渡亭河东侧，土地面积6667平方米，规划指标要求建筑容积率不超过1.1，建筑密度不超30%，绿地率不低于35%，建筑限高24米。另一幅马宗地2024-04号地块，位于雁行江路东侧，土地面积5599平方米，规划有开敞空间对外开放，并需考虑与邻近地块的消防间距。两地块出让年限均为40年，成交保证金分别为456万元和460万元。

➤ 长沙推介7宗涉宅地块 吸引30余家知名房企参会

4月2日，2024春季长沙城发集团优质地块推介座谈会举行。

据悉，本次推介的7宗地块均位于长沙城区核心地段和极具潜力的发展新区，总面积400余亩，其中3宗为纯住宅用地，4宗为商住用地。且地块均具有地理区位优势、产业基础夯实、配套设施完善、生活环境优美、升值预期明显的优势。

另据了解，本次会议由长沙市自然资源和规划局和长沙城发集团联合主办，长沙市自然资源交易事务中心、长沙先导投资控股集团有限公司承办，吸引30余家知名房企参会。

➤ 西安2024计划供应土地5.25万亩 住宅用地1.92万亩

4月2日，西安自然资源和规划局公布2024年国有建设用地供应计划，根据计划，全市土地供应总量将达到52507亩。

获悉，规划中，住宅用地为19242亩，其中包括保障性住房和回迁安置用地；商业用地的供应量为2499亩；工业用地的供应量为18717亩；公共设施和其他用地的供应量为12049亩。

分布上，西安市本级共计供应48527亩，蓝田县供应1785亩，周至县2195亩。

典型城市 04 月 02 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	4.01		4.02		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	207	2.09	103	1.19	310	3.29	85%	66%
	商品住宅	上海	191	1.68	113	1.01	304	2.69	—	—
	商品住宅	广州	78	0.91	128	1.44	206	2.35	-14%	-9%
	商品住宅	深圳	28	0.30	35	0.36	63	0.66	-51%	-54%
二线城市	商品住宅	南京	150	1.82	77	0.89	227	2.71	224%	212%
	商品住宅	成都	319	4.14	357	5.68	676	9.81	72%	94%
	商品住宅	武汉	196	2.44	153	1.81	349	4.25	21%	29%
	商品住宅	杭州	138	1.90	169	2.71	307	4.61	76%	116%
	商品住宅	苏州	112	1.52	72	0.91	184	2.43	167%	189%
	商品住宅	青岛	182	2.31	223	2.71	405	5.02	37%	19%
	商品房	宁波	119	1.36	194	2.14	313	3.50	306%	268%
	商品住宅	温州	80	1.00	149	1.91	229	2.91	73%	75%

(续上表) 典型城市 04 月 02 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	4.01		4.02		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	112	—	282	—	394	—	279%	—
	商品住宅	东莞	51	0.64	37	0.44	88	1.07	52%	28%
	商品房	佛山	194	1.54	262	2.01	456	3.55	-46%	-16%
	商品住宅	惠州	130	1.42	122	1.31	252	2.73	215%	191%
	商品住宅	扬州	11	0.13	23	0.28	34	0.41	31%	25%
	商品住宅	汕头	51	0.56	—	—	51	0.56	-54%	-60%
	商品住宅	江门	77	0.87	90	1.02	167	1.89	3%	3%
	商品住宅	中山	52	0.63	—	—	52	0.63	-43%	-35%
	商品住宅	泰安	6	0.08	—	—	6	0.08	-92%	-91%
	商品住宅	肇庆	47	0.52	—	—	47	0.52	-58%	-59%
	商品住宅	韶关	10	0.12	5	0.05	15	0.17	50%	35%
	商品住宅	莆田	9	0.12	20	0.24	29	0.36	26%	20%
	商品房	南充	17	0.08	58	0.23	75	0.31	-57%	-72%
	商品房	九江	—	—	2	0.03	2	0.03	-33%	-2%
	商品房	舟山	10	0.09	8	0.09	18	0.18	100%	89%
商品住宅	建阳	1	0.01	3	0.03	4	0.04	33%	32%	

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