

04月16日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.10	15.42
上海	2.25	20.55
广州	1.47	20.96
深圳	0.45	11.04

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	50.03
深圳	1.79	19.55
杭州	3.28	31.21
南京	—	35.23

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 国家统计局：理性看待这一轮房地产调整
- 住建部：推动大规模设备更新和消费品以旧换新重点任务有10项
- 龙湖发布资管品牌“逍遥洲资管”由原长租公寓航道升级衍生

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

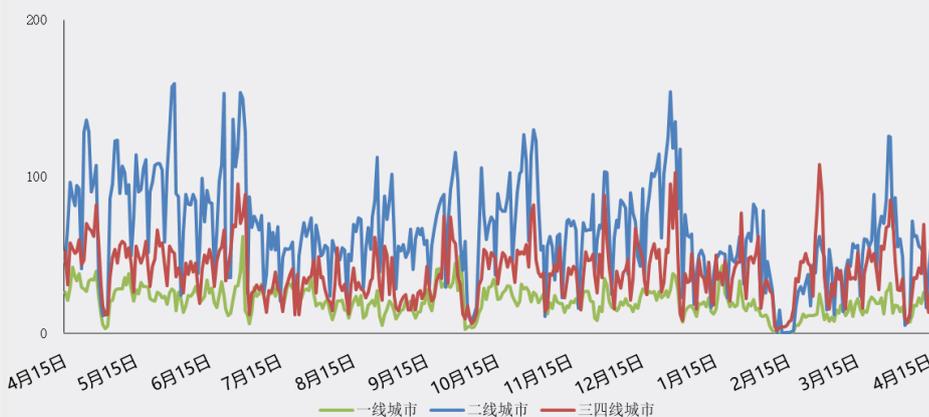
一、二、三线城市成交指数上涨

广州黄埔区：正式印发房票安置细则

一线城市成交指数：18.75 / 二线城市成交指数：55.07 / 三线城市成交指数：32.05

市场——一、二、三线城市成交指数上涨，北京上涨48.63%

04月15日，一线城市成交指数为18.75，环比上涨4.91%，北京上涨48.63%；二线城市成交指数为55.07，环比上涨16.27%，青岛上涨75.21%；三线城市成交指数为32.05，环比上涨18.48%，中山上涨21.66%。一、二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——龙湖15.37亿元夺上海奉贤商住地 溢价率9.55%

4月16日，2024年上海首轮土拍下半场于今日开拍，共六幅地出让。

其中，上海奉贤新城地块是最后一宗出结果的地块，该地块出让面积38059.9㎡，容积率2.2，起价14.03亿元，联动价为4.38万/㎡。

最终龙湖拿下了该地块，成交总价15.37亿元，溢价率9.55%。

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
上海	-	商住	-	15.37	-	9.55%

政策——广州黄埔区：正式印发房票安置细则

4月15日，广州黄埔区正式印发房票安置细则，标志着该区进入房票时代。这一政策是广州旧改的关键步骤，旨在通过房票安置方式，推进城中村改造。房票的使用范围、计算方式、可购买房源、贷款及转让规定等成为关注焦点。根据细则，房票将首先在黄埔区经政府同意的试点项目中实施，而房票的面值由基础补偿金额及政策性奖励构成，后者不超过基础补偿金额的5%。

黄埔区将设立“房源超市”，优先纳入改造主体提供的房源，房票使用不受限购政策限制，且购房时房票面值不足部分可通过贷款补足。每张房票可转让一次，未使用部分可在到期后申请现金补偿。

【企业动态】

➤ **建发地产 10 亿元公司债拟付息 期限为 10 年**

4 月 16 日，建发房地产集团有限公司发布 2022 年第一期公司债券付息公告。该债券简称为“22 建房 G1”，债券代码为 184390.SH，发行总额达人民币 10 亿元，债券期限为 10 年。

本期债券的计息期限自 2022 年 4 月 28 日起至 2032 年 4 月 27 日止，每年的付息日定于 4 月 28 日，如遇法定节假日则顺延至下一个交易日。2024 年的债权登记日为 4 月 26 日，而债券付息日则因法定节假日调整至 4 月 29 日。

在本年度计息期限内，即 2023 年 4 月 28 日至 2024 年 4 月 27 日，投资者持有每手债券面值 1000 元，将派发利息 44.20 元（含税）。对于个人投资者，利息所得将按 20% 的比例征收利息税。非居民企业投资者则暂免征收企业所得税和增值税至 2025 年 12 月 31 日。

➤ **深圳乐有家携手绿景地产 推白石洲项目试点“以旧换新”模式**

4 月 16 日，深圳房地产企业乐有家联合绿景地产，于绿景白石洲项目首推房产“以旧换新”新模式。该模式允许客户在缴纳订金后锁定新房房源两个月，同时乐有家协助快速销售旧房，完成新房交易。

资料显示，绿景白石洲项目于去年 9 月开盘，首推住宅约 1257 套，目前官方备案（销售）572 套房，去化率约 46%。

另悉，全国范围内已有超过 30 个城市支持“以旧换新”政策。

➤ **时代中国控股收到恒生银行清盘呈请 涉及金额共 9.04 亿元**

4 月 16 日，时代中国控股有限公司发布内幕消息公告，该公司面临清盘呈请。

时代中国控股于 2024 年 4 月 15 日接到恒生银行有限公司提出的清盘呈请，涉及金额约为 1.73 亿元及 7.31 亿元。高等法院已定于 2024 年 7 月 3 日进行首次聆讯。时代中国控股提示呈请的提交并不意味着清算成功，截至目前，高等法院尚未发出清盘令。

根据相关法律规定，自清盘呈请开始之日起，时代中国控股直接持有的财产处置、股份转让或公司成员地位变更等行为，除非得到高等法院的批准，否则将被视为无效。一旦呈请被撤销、驳回或永久搁置，开始日期之后的产权处置将不受之前呈请的影响。

面对此次清盘呈请，时代中国控股董事会表示将采取法律手段反对，并持续与境外债权人就重组计划进行沟通与合作。同时，公司正与呈请人进行磋商，以寻求解决问题的途径。

【土地动态】

➤ 上海首批次轮土拍揽金 118.86 亿 大华、龙湖两民企各摘一宗

4月16日，上海第一批次（下半场）土拍以总成交价118.86亿元顺利收官，共出让6宗地块，4宗溢价成交，2宗底价成交。

其中，闵行区浦锦街道MHPO-1302单元35-5地块，经过18轮竞价，由大华集团(南通)房地产开发有限公司（大华）以25.56亿元摇号竞得，楼面价42350元/㎡，溢价率10%。该地块房地联动价6.9万元/㎡。

静安区中兴社区C070201单元151b-19地块，经过20轮竞价，由杭州焱乐实业投资有限公司（越秀）以15.97亿元摇号竞得，楼面价78197元/㎡，溢价10%。该地块房地联动价格12.1万元/㎡。

奉贤区奉贤新城10单元08B-01地块，仅1轮报价，由龙湖以15.37亿元摇号竞得，楼面价18360元/㎡，溢价率9.55%。该地块房地联动价4.38万元/㎡。

浦东新区曹路科教园区单元（PDP0-0306）C1B-1地块，仅1轮报价，由象屿地产集团有限公司&上海联泓房地产开发有限公司（象屿&联发）以23.63亿元竞得。楼面价33065元/㎡，溢价率6.49%。该地块房地联动价格6.3万元/㎡。

➤ 台州棋林置业 7820 万元竞得台州天台县一宗商住地

4月16日，台州市天台县坦头镇TTT03-0307-1地块成功出让。

该地块出让面积26667㎡，位商住用地，容积率1.6，建筑面积42667㎡，起始价7820万元，楼面起价1832.8元/㎡。

另悉，台州棋林置业有限公司成立于2017-11-15，法定代表人张香凤，注册资本1000万元人民币，经营范围为房地产开发经营。该公司由张香凤、郭伟展共同持股。

➤ 杭州三批土拍 8 宗全部成交 仅有 1 宗地块实现 1.8%溢价

4月16日，杭州于今日出让8宗涉宅地，地块总出让面积37.22万平，总建筑面积89.66万平，总起价167.1亿元。于上午9时三十分，8宗地块全部完成出让，其中仅有一宗地块以1.8%的溢价成交，其余均为底价成交，累计揽金167.18亿元。

从竞得企业上看，本轮土拍建发及其联合体获地3宗、滨江集团及其联合获地2宗、国泰世纪溢价获地1宗、金开城发置业获地1宗、兴耀与钱塘新区建设联合体获地1宗。总的来看，本轮土拍底价成交是主流，没有出现流拍情况。其中建发房产系本轮拍地拿地最多的企业，独自斩获西湖区之江板块2宗宅地，合计成交价28.38亿元。

典型城市 04 月 15 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	4.14		4.15		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	64	0.74	84	1.10	1331	15.42	22%	13%
	商品住宅	上海	36	0.31	253	2.25	2357	20.55	71%	71%
	商品住宅	广州	185	1.96	142	1.47	1949	20.96	-6%	-8%
	商品住宅	深圳	84	0.88	42	0.45	1074	11.04	19%	18%
二线城市	商品房	重庆	—	7.18	—	—	—	12.88	—	-35%
	商品住宅	南京	8	0.11	157	1.72	1014	11.89	40%	40%
	商品住宅	成都	7	0.08	487	6.74	3826	53.56	-3%	10%
	商品住宅	武汉	116	1.39	109	1.27	2218	26.07	-3%	3%
	商品住宅	杭州	37	0.45	126	1.66	1500	22.16	41%	70%
	商品住宅	苏州	21	0.30	97	1.23	983	12.71	30%	31%
	商品住宅	青岛	79	1.00	142	1.75	2575	30.10	15%	13%
	商品房	宁波	19	0.27	74	0.93	1004	12.13	-4%	-9%
	商品住宅	温州	33	0.50	93	1.21	1133	14.67	-11%	-10%

(续上表) 典型城市 04 月 15 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	4.14		4.15		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	8	—	76	—	1239	—	20%	—
	商品住宅	东莞	11	0.13	33	0.48	549	6.73	0%	-1%
	商品房	佛山	281	1.54	212	1.78	3867	33.85	-22%	11%
	商品住宅	惠州	18	0.20	129	1.32	1551	17.53	46%	45%
	商品住宅	扬州	—	—	22	0.28	278	3.50	47%	39%
	商品住宅	汕头	25	0.25	67	0.80	752	7.91	0%	-12%
	商品住宅	江门	33	0.37	88	0.93	1043	11.56	-23%	-22%
	商品住宅	中山	43	0.48	55	0.59	752	8.27	-8%	-6%
	商品住宅	泰安	2	0.02	10	0.13	226	2.38	-67%	-72%
	商品住宅	肇庆	10	0.11	40	0.45	543	5.98	-23%	-25%
	商品住宅	韶关	2	0.03	9	0.13	108	1.30	-14%	-11%
	商品住宅	莆田	6	0.08	24	0.31	177	2.34	16%	13%
	商品房	南充	21	0.08	27	0.21	343	4.01	-75%	-61%
	商品房	九江	—	—	5	0.09	31	0.42	11%	50%
	商品房	舟山	1	0.01	16	0.15	132	1.41	-38%	-28%

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