

04月17日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.38	16.80
上海	2.33	22.89
广州	1.72	22.68
深圳	0.38	11.43

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	5.14	55.17
深圳	1.76	21.31
杭州	2.45	33.66
南京	3.79	39.02

注：二手房成交为商品住宅数据

## 【今日焦点】

- 天津推出公积金贷款二手房过户“一件事”服务 提升交易效率简化流程
  - 首批“白名单”项目获批同意数量超2100个 总金额超5200亿元
  - 沪杭土拍一日收金286亿
- 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

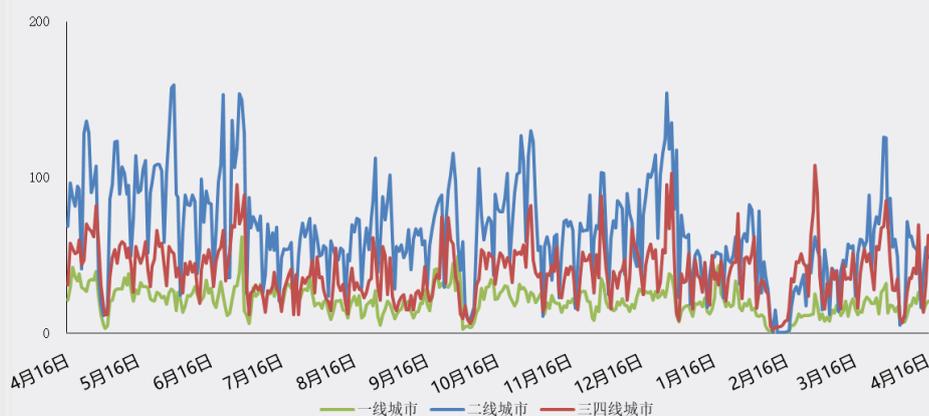
## 一、三线城市成交指数上涨

北京：优化公积金贷款期限

一线城市成交指数：20.70 / 二线城市成交指数：48.65 / 三线城市成交指数：62.94

## 市场—— 一、三线城市成交指数上涨，广州上涨16.76%

04月16日，一线城市成交指数为20.70，环比上涨1.95%，广州上涨16.76%；二线城市成交指数为48.65，环比下跌6.42%，杭州下跌26.01%；三线城市成交指数为62.94，环比上涨30.89%，惠州上涨45.72%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



## 土地—— 上海首批次轮土拍：越秀地产摇中静安中兴社区宅地

4月16日，上海一批次下半场6宗地于当日迎来成交。

其中，静安区中兴社区C070201单元151b-19地块，经过20轮竞价，由杭州歙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/平方米。该地块性质为住宅，出让面积8168.22平方米，容积率2.5，起始总价14.52亿元。

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
上海	151b-19	住宅	-	15.97	78197	10%

## 政策—— 北京：优化公积金贷款期限 老旧小区部分房屋贷款最高可延长20年

4月17日，北京住房公积金管理中心发布《关于优化老旧小区改造后住房公积金贷款期限核定标准的通知》。

市民购买改造后的老旧小区，房屋可贷年限将从“低于房屋剩余使用年限减3年”优化为“低于剩余土地使用年限减3年”。部分房屋的贷款年限最高可延长20年。标准调整后，使用公积金贷款购买老旧小区改造项目名单内的住房，贷款期限比以前增加10年或20年。新政有效解决了老旧小区住房买卖中因房屋使用年限较长导致贷款年限较短的问题，进一步减轻借款人购房及还款压力。

## 【企业动态】

➤ **金科股份：已有 82 项目纳入政府接融支持“白名单”**

金科股份 4 月 17 日宣布，已有 82 个项目被纳入政府支持的“白名单”，这些项目遍布全国 14 个省（自治区、直辖市）。部分入选项目已经开始对接融资渠道，并成功获得了多家银行的支持。

据了解，金科股份已有 16 个“白名单”项目通过新增融资、调整贷款条件及降低利息成本等方式，从包括工商银行、中国银行、建设银行在内的多家银行获得了资金支持。

金科股份表示，将积极响应政府政策，与各地住建部门和银行保持紧密沟通，努力推动更多项目入选“白名单”，以确保公司经营的稳健推进，并保障保交楼工作的顺利进行。

➤ **华发集团拟发行 2024 年度第七期中期票据 规模 10 亿元**

4 月 16 日，珠海华发集团有限公司发布 2024 年度第七期中期票据募集说明书。

本期债券发行金额上限 10 亿元，3+N 年期，在发行人依据发行条款的约定赎回时到期，无担保。

截至本募集说明书签署日，华发集团及其下属子公司待偿还债券余额 1,246.25 亿元，其中，公司债券余额 342.80 亿元，企业债余额 37 亿元，债务融资工具余额 615.22 亿元，ABS 余额 175.70 亿元，ABN 余额 44.53 亿元，证券公司债券 25 亿元，证券公司短期融资券 1 亿元，人民币离岸债券 5 亿元；美元债券余额 12.50 亿美元。

截至 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末，公司的资产负债率分别为 72.47%、73.97%、74.09%和 74.90%，剔除预收账款及合同负债后资产负债率分别为 68.40%、69.52%、69.37%和 69.99%。

➤ **穆迪确认龙湖集团 Ba2 评级 认为其流动性依旧保持充足**

4 月 17 日，穆迪发布对龙湖集团的最新评级报告，确认其 Ba2 评级。

穆迪指出，该评级反映了龙湖集团品牌知名度、高能级城市的优质土地储备、投资物业的经常性收入、严格的财务管理和充足的流动性，这些因素有利于提升龙湖应对严酷市场环境的能力。

穆迪判断，中国房地产市场仍存在较大不确定性。不过，龙湖集团提前布局，聚焦高能级城市，土地储备集中在经济基本面较强的核心一二线城市。

穆迪在报告中指出，预计未来 1-2 年龙湖集团租金收入的毛利润贡献将增加至 35%-40%。这将有助于缓解开发业务下行带来的压力，为龙湖的稳健运营提供现金流保障，提高其抗风险的能力。

穆迪分析，龙湖的流动性依旧保持充足，其现金余额、新增的经营性物业贷和经营性现金流足以支付未来 12-18 个月待付的土地款、股息和到期债务。

## 【土地动态】

## ➤ 广信江湾新城 1.05 万平米商住用地首拍流拍 起价 17.45 亿元

4月17日，广东省广州市越秀区沿江中路298号西区（江湾新城）的国有土地使用权因无人出价流拍，本次起价17.45亿元。

标的面积为10480平方米，规划为商住用地，权属人为广信江湾新城，目前已查封、已抵押。

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；目前广信江湾新城未申办《建设工程规划许可证》。根据房管部门的回函称江湾新城项目已缴交了国有土地使用权的出让金，该地块经司法处置后，应由新的用地单位持新的用地条件按届时的土地出让金计收政策补缴土地出让金。

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。

## ➤ 佛山禅城时代广场土地使用权及地上建筑物流拍 底价 6.01 亿元

4月17日，位于佛山市火车站东侧的土地使用权及其地上建筑物首拍因无人出价流拍，转让底价6.01亿元。标的为佛山市禅城区文昌路佛山火车站东段时代广场土地及地上在建工程整体项目、宗地红线内临时建筑物，证载土地面积为26703㎡，可建设用地面积为25944㎡，佛山时代广场主体结构已建建筑面积合计为98653㎡，宗地红线内临时建筑物建筑面积合计为4189㎡。

据介绍，标的兴建人为佛山华远房地产有限公司，于2004年因资金问题项目面临停工。2006年，标的通过拍卖交到佛山市顺德区泰裕房地产开发有限公司手上，但因为拍卖程序不合法，项目就此停摆。2018年，项目被法院进行评估最终价值为11亿元。

## ➤ 襄阳樊城区挂牌一宗宅地 起始总价近1亿元

4月17日，襄阳市国土资源网上交易系统近期公布一宗城镇住宅用地挂拍信息，地块位于樊城区中航大道以东、追日路以北，起拍总价约0.93亿元，报价截止时间为5月16日。

该地块编号为襄土网挂字[2024]11号，土地面积31797.9平方米，约合47.70亩，规划性质为城镇住宅用地，容积率≤1.8，建筑密度≤22%，绿地率≥35%，起始价196万元/亩，起拍楼面价1633.33元/平方米。

该地块要求建设项目地上计容建筑面积不大于57236.24平方米，建筑高度限制在80米以内，并需在用地内集中配建服务设施，包括不小于400平方米的文化活动中心，其中含城市书屋100平方米，将由樊城区政府以成本价回购。

典型城市 04 月 16 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	4.15		4.16		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	84	1.10	109	1.38	1440	16.80	21%	15%
	商品住宅	上海	253	2.25	269	2.33	2626	22.89	86%	85%
	商品住宅	广州	142	1.47	152	1.72	2101	22.68	-8%	-10%
	商品住宅	深圳	42	0.45	35	0.38	1109	11.43	13%	12%
二线城市	商品住宅	南京	157	1.72	145	1.62	1159	13.51	56%	55%
	商品住宅	成都	487	6.74	386	5.13	4212	58.69	6%	19%
	商品住宅	武汉	109	1.27	160	1.92	2378	27.99	-4%	1%
	商品住宅	杭州	126	1.66	102	1.23	1602	23.40	35%	61%
	商品住宅	苏州	97	1.23	92	1.20	1075	13.92	35%	37%
	商品住宅	青岛	142	1.75	131	1.62	2706	31.72	16%	14%
	商品房	宁波	74	0.93	72	0.87	1076	13.01	0%	-5%
	商品住宅	温州	93	1.21	55	0.93	1188	15.60	-10%	-8%

(续上表) 典型城市 04 月 16 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	4.15		4.16		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	76	—	58	—	1297	—	22%	—
	商品住宅	东莞	33	0.48	45	0.64	594	7.37	0%	1%
	商品房	佛山	212	1.78	309	9.42	4176	43.26	-23%	24%
	商品住宅	惠州	129	1.32	196	1.92	1747	19.45	57%	54%
	商品住宅	扬州	22	0.28	29	0.37	307	3.86	53%	45%
	商品住宅	汕头	67	0.80	51	0.58	803	8.50	-3%	-13%
	商品住宅	江门	88	0.93	49	0.59	1092	12.15	-23%	-22%
	商品住宅	中山	55	0.59	55	0.66	807	8.92	-8%	-6%
	商品住宅	泰安	10	0.13	11	0.16	237	2.54	-67%	-72%
	商品住宅	肇庆	40	0.45	29	0.31	572	6.30	-22%	-25%
	商品住宅	韶关	9	0.13	7	0.07	115	1.37	-20%	-18%
	商品住宅	莆田	24	0.31	10	0.14	187	2.48	21%	18%
	商品房	南充	27	0.21	20	0.15	363	4.16	-75%	-61%
	商品房	九江	5	0.09	—	—	31	0.42	11%	50%
	商品房	舟山	16	0.15	16	0.15	148	1.56	-32%	-22%

**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