

04月25日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.24	26.49
上海	2.05	36.27
广州	2.25	36.56
深圳	1.23	18.65

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	5.30	88.26
深圳	1.44	32.25
杭州	2.05	48.05
南京	4.29	66.40

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 中信银行首批房地产白名单项目放款超30亿元
- 保利发展：增量项目毛利率较高 能推动后续利润企稳回升
- 财政部、税务总局：农村集体土地转移暂不征收土地增值税

研究详见：

<http://yanj>

更多数据详见：



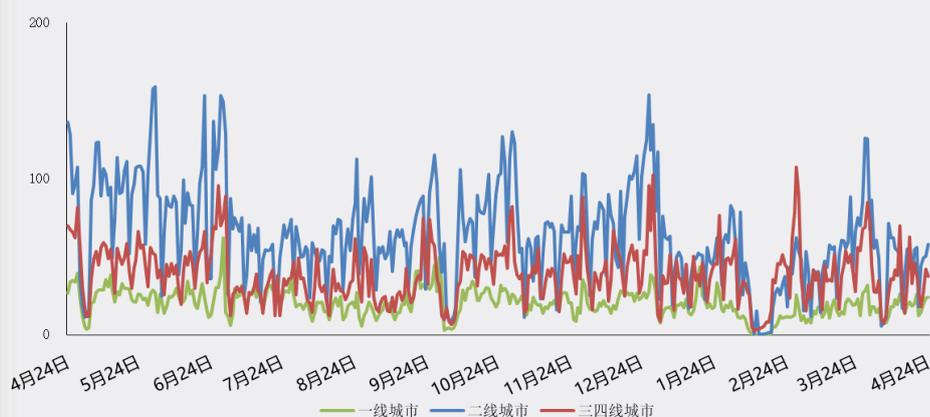
一、二线城市成交指数上涨

江苏淮安：调整公积金贷款政策

一线城市成交指数：24.06 / 二线城市成交指数：58.08 / 三线城市成交指数：37.52

市场——一、二线城市成交指数上涨，成都上涨10.22%

04月24日，一线城市成交指数为24.06，环比上涨0.77%，广州上涨5.66%；二线城市成交指数为58.08，环比上涨7.59%，成都上涨10.22%；三线城市成交指数为37.52，环比下跌4.40%，扬州下跌31.07%。一、二线城市成交指数较昨日上涨。



土地——无锡首批宅地42.65亿成交四宗地 中建国际、梁城美景等底价拿地

4月25日，无锡龙年首批宅地集中出让，4宗地块总成交额达42.65亿元，均以底价成交。中建国际、梁城美景科技发展（江苏）有限公司等企业分别竞得地块，其中中建国际所获地块含87%定销房比例。

本次出让的地块中，位于梁溪区的谈渡桥地块由梁城美景科技发展以6.88亿元竞得，楼面价21000元/平方米，将规划为一级高品质住区。中建国际则以17.08亿元竞得另一梁溪区地块，楼面价13202元/平方米

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
无锡	-	住宅	-	6.88	21000	0%

政策——江苏淮安：调整公积金贷款政策 单方缴存者最高可贷60万元

25日，江苏省淮安市住房公积金管理中心发布关于调整住房公积金贷款有关政策的通知，并自5月6日起施行。提高最高贷款基准额度方面，符合淮安市住房公积金贷款条件的借款人、共同借款人，单方缴存的最高贷款基准额度从40万元提高至60万元，双方缴存的最高贷款基准额度从60万元提高至80万元。此外，扩大多子女家庭贷款政策支持范围，多子女家庭贷款最高额度上浮30%政策由仅支持购买首套自住住房扩大至购买第二套改善性自住住房。

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

【企业动态】

➤ 旭辉一季度 24 个白名单项目落地 实现权益后展期金额 50.6 亿

4月25日，据旭辉披露，该公司在今年一季度成功完成了24个“白名单”项目，实现了权益后展期金额50.6亿元，权益后融资置换金额5.08亿元，以及权益后年化可节省利息1.2亿元。

此前，旭辉已经披露有19个项目成功落地“白名单”，这些项目通过调整还款计划、降低利息成本、置换现有融资及新增融资等多种方式，获得了来自多家国有及股份制银行的融资支持。

➤ 中南建设回复深交所关注函：与 PAG 及江苏资产合作尚无具体方案

4月25日，江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“ST中南”）发布公告，对深圳证券交易所关注函〔2024〕第68号进行了回复。

公告显示，第一个问询，关于中南城建与PAG合作的具体内容、时间安排及进展情况、中南城建及实际控制人是否计划对公司进行股权转让、资产重组以及其他对公司有重大影响的事项方面。

中南建设回复表示，收到贵部关注函后，公司向控股股东中南城市建设投资有限公司进行了函询，根据其反馈，2024年4月20日，在江苏省南通市海门区政府组织下，其与PAG及江苏资产探讨了针对包含其公司债务重组、以股抵债、战略投资等有关事项开展合作的可能性。目前双方仅就合作的可能性进行探讨，无具体的方案或推进计划。

该事项尚处于筹划阶段，对公司影响具有重大不确定性。截至2024年4月24日，公司控股股东中南城建所持公司股份累计被冻结1,273,927,640股，占其持有公司总股份的93.17%，占公司总股份的33.29%。

➤ 标普：破产重整有助于挽救出险开发商

4月24日，标普表示，破产重整可能有助于挽救出险中国开发商。

4月22日，金科股份正式被法院裁定受理重整，法院将主导该总部在重庆的中型开发商的违约债券（境外和境内）处置，成为首家进入境内重整程序的全国性房企。标普认为，该开发商的最后努力反映了中国房地产危机的最新发展。债权人和股东或将接受损失，使该开发商能够恢复正常运营。

标普续称，金科股份开启了全盘解决违约债务之路，法院重整对发行人更具建设性。该重整是金科股份的自救之路，也是类似出险企业的重组模板。

据了解，在金科股份重整中，境外和境内债券投资者将位于同等偿付顺序。这不同于境外注册的中国开发商（所谓的红筹房企）的境外债券投资者所面临的情况。大多数中国开发商所发行的境外债券是通过红筹结构发行的。

【土地动态】

➤ 成都 5 宗地块底价成交 收金 20.32 亿元

4月25日，成都4月土地拍卖的最后一个拍卖日，原计划拍卖6宗地块，但新都区斑竹园街道约39亩住宅用地拍卖出让时间延期至5月10日10时。成功拍卖的5宗地块，全部底价出让，均被各区国资企业拿下。

温江区涌泉街道约39亩住兼商用地，成交楼面价7200元/㎡，鱼鳧城产拿下该地块。容积率标准为不大于2.5且不小于1.0，规划建筑面积65004㎡，地块起始价46803万元，起始楼面价7200元/㎡。温江区涌泉街道约62亩住兼商用地，成交楼面价7200元/㎡，鱼鳧城产拿下该地块。容积率标准为不大于2.3且不小于1.0，规划建筑面积95489㎡，地块起始价68752万元，起始楼面价7200元/㎡。

龙泉驿区东安街道约42亩住兼商用地，成交楼面价8100元/㎡，经开国投拿下该地块。容积率标准为大于1.0且不大于2.5，规划建筑面积70439㎡，地块起始价57407万元，起始楼面价8150元/㎡。

➤ 南京 15.35 亿元出让 5 幅地块 总用地面积 29.72 公顷

4月25日，南京2024年宁出第03号公告的5幅地块开拍，全部顺利成交，分别是位于浦口桥林的2幅拆迁安置房地块和高淳的3幅商品住宅用地，成交总用地面积约29.72公顷，成交总价15.35亿元。

其中，南京市浦口区保障房建设发展有限公司竞得浦口区桥林街道两地块，将建设拆迁安置房项目，并由浦口区政府订购，用于安置拆迁户。

另外，高淳区三地块由南京市高淳区安居置业有限公司及南京市高淳区保障房建设有限公司竞得，成交楼面价在3479元/平方米至3410元/平方米之间。

➤ 上海拟出让杨浦、闵行、松江各一宗宅地 起始价合计 81.48 亿

4月25日，上海土地交易市场发布涉及杨浦区、闵行区、松江区3个地区共计3幅国有住宅用地使用权的公告。

杨浦区长海社区016-02地块(长海街道337街坊)，东至规划路，西至市光路，南至民壮路，北至016-03地块；土地总面积5684.51平方米，容积率1.5%，起始价48300万元，最高限价53130万元。

闵行区梅陇社区03单元01-26-01地块，东至梅富路，西至集心路，南至梅南路，北至01-26-02地块，土地总面积56433.32平方米，容积率2.0%，起始价496690万元，最高限价546350万元。

典型城市 04 月 24 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	4.23		4.24		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	91	1.10	97	1.24	2236	26.49	-3%	2%
	商品住宅	上海	308	2.85	231	2.05	4124	36.27	80%	80%
	商品住宅	广州	176	2.13	180	2.25	3301	36.56	-7%	-8%
	商品住宅	深圳	47	0.47	111	1.23	1813	18.65	13%	12%
二线城市	商品住宅	南京	91	0.92	74	0.86	1836	21.10	44%	42%
	商品住宅	成都	325	4.41	386	4.86	6339	86.79	1%	12%
	商品住宅	武汉	215	2.45	410	4.16	4077	47.27	-5%	-3%
	商品住宅	杭州	125	1.54	128	1.67	2384	33.04	9%	22%
	商品住宅	苏州	92	1.28	104	1.31	1707	22.08	23%	25%
	商品住宅	青岛	173	2.14	192	2.30	3903	46.35	-13%	-10%
	商品房	宁波	87	1.15	71	0.89	1557	18.98	-25%	-29%
	商品住宅	温州	284	3.09	200	2.19	2099	26.12	-30%	-27%

(续上表) 典型城市 04 月 24 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	4.23		4.24		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	121	—	65	—	1851	—	27%	—
	商品住宅	东莞	44	0.52	53	0.68	970	11.81	—	1%
	商品房	佛山	217	2.03	349	2.23	6595	61.33	-14%	16%
	商品住宅	惠州	174	1.95	111	1.24	2654	29.20	41%	39%
	商品住宅	扬州	35	0.43	22	0.30	717	9.00	39%	41%
	商品住宅	汕头	42	0.51	47	0.56	1202	13.14	-5%	-13%
	商品住宅	江门	78	0.81	114	0.90	1619	17.51	-21%	-21%
	商品住宅	中山	68	0.87	39	0.42	1223	13.61	-3%	-1%
	商品住宅	泰安	10	0.15	11	0.13	283	3.16	-74%	-77%
	商品住宅	肇庆	41	0.47	89	0.95	889	9.91	-16%	-17%
	商品住宅	韶关	7	0.09	10	0.12	179	2.15	-19%	-21%
	商品住宅	莆田	24	0.30	14	0.17	291	3.79	26%	19%
	商品房	南充	48	0.28	28	0.21	759	6.51	-67%	-60%
	商品房	九江	—	—	2	0.02	35	0.47	-20%	1%
	商品房	舟山	4	0.04	9	0.09	231	2.42	-34%	-26%
商品住宅	建阳	—	—	—	—	6	0.06	-50%	-52%	

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