



易居企业集团·克而瑞

02月02日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	0.97	0.97
上海	—	—
广州	1.36	1.36
深圳	0.65	0.65

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	3.69	3.69
深圳	0.74	0.74
杭州	0.98	0.98
南京	2.71	2.71

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 今年北京再建 22 处休闲公园和城市森林
 - 谁是下一个“万亿之城”？
 - 天津首个成规模新型产业用地启动
 - 首套房贷利率跌破 4% 买房时机来了？
 - 浙江 5 家民宿获全国甲级旅游民宿评定
- 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

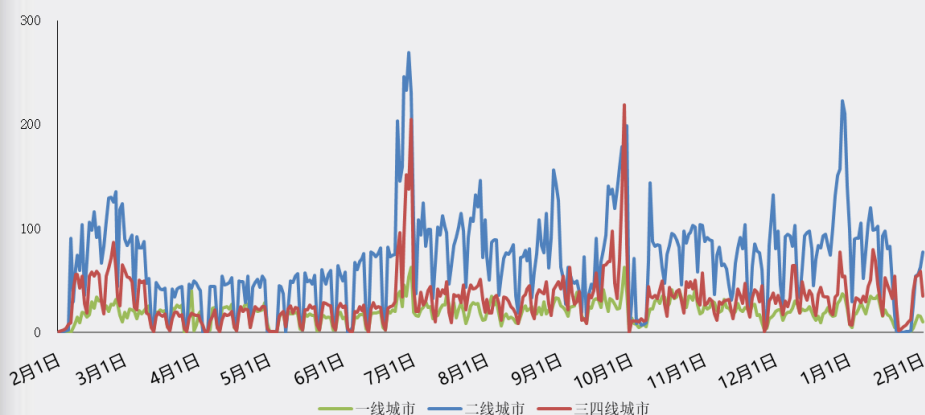
一、三线城市成交指数下跌

河南洛阳：扩大住房补贴范围

一线城市成交指数：10.58 / 二线城市成交指数：77.59 / 三线城市成交指数：35.08

市场——一、三线城市成交指数下跌，泰安下跌 42.12%

02 月 01 日，一线城市成交指数为 10.58，环比下跌 5.17%，北京下跌 17.49%；二线城市成交指数为 77.59，环比上涨 14.95%，杭州上涨 32.24%；三线城市成交指数为 35.08，环比下跌 24.21%，泰安下跌 42.12%。一、三线城市成交指数较昨日下跌。



土地——海亮集团以底价 1.19 亿元竞得浙江湖州吴兴区一宗宅地

2 月 2 日，浙江海亮尊年健康管理有限公司（海亮集团）以底价 1.19 亿元竞得浙江湖州吴兴区妙西镇 HL-01-02-01A-1 号地块，楼面价 3678 元/㎡。

据了解，该宗地出让面积 31802 ㎡，容积率 1.0-1.02，建筑面积 32438.04 ㎡，规划为住宅用地，住宅限高不大于 36 米，地块起价 11930 万元，起始楼面价 3678 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
湖州	HL-01-02-01A-1	住宅	3.2438	1.19	3678	-

政策——河南洛阳：扩大住房补贴范围，青年人才最高获 10 万元购房补贴

2 月 1 日，河南省洛阳市“2022 年重点民生实事落实情况”系列新闻发布会第三场——“助力青年创业创新”专场发布会举行，洛阳市进一步扩大住房补贴范围。此前，洛阳市印发《洛阳市引进人才住房补贴办法（试行）》，进一步规范洛阳市人才住房补贴发放工作。

此次，洛阳市进一步扩大住房补贴范围，将申请租房补贴的人员范围扩大至全日制本科（技师），申请购房补贴的扩大至驻洛部队、省属在洛机关事业单位以及城市区以外全日制专科（含）以上毕业生（全日制技工院校预备技师〔技师〕班毕业生）。

【企业动态】

➤ 济南 2022 年商品房销售面积 1241.9 万平米 现房销售面积同比增 55%

2月1日，济南市统计局公布的数据，2022年1-12月，山东济南全市房地产开发投资降幅收窄。全年商品房销售面积1241.9万平方米，同比下降19.8%；其中现房销售面积174万平方米，同比增长55%。

数据显示，2022年，济南全市房地产开发投资1830.8亿元，总量位居全省第1位，占全省的比重为19.8%，较去年同期提高0.2个百分点。房地产开发投资同比下降5%，位居全省第9位，降幅较上月收窄2.6个百分点。

➤ 杭州 2023 年拟开建 195 个重大项目 含 30 多个城镇更新领域项目

近日，杭州市发布《杭州市落实省扩大有效投资“千项万亿”工程2023年重大项目实施计划》。根据计划，2023年杭州计划新开工项目195个、续建430个、建成108个，年度计划投资2000亿元以上。以先进制造业、科技创新强基、交通强省、清洁能源保供、水网提升安澜、城镇有机更新、农业农村优先、文化旅游融合、民生设施等九大领域为重点，推进省市重点项目加快建设、早出成效。

在城镇有机更新领域，杭州今年计划新开工文二西路连接隧道工程、杭州市特别生态功能区千岛湖供排水设施建设项目、余杭区良睦路道路工程（二期）等17个项目；计划建成杭州市环城北路一天目山路（中河立交—古翠路）提升改造工程、荆长大道（振华西路—余杭塘路）提升改建工程等13个项目；加快推进之江路输水管廊及道路提升工程（之浦路—复兴路）、秦望通道、杭州市取水口上移工程等项目。

据了解，本次实施计划目标要求投资总量稳定增长。全市2023年固定资产投资增速快于GDP增速，确保增长6%、力争8%以上。其中，2023年一季度投资增速快于全年投资增速，增长8%以上。

➤ 奥园商业收购越时代电子商务剩余 49% 股权

2月2日消息，广州晟益房地产有限公司（以下简称“广州晟益”）近日退出广州越时代电子商务有限公司（以下简称“越时代电子商务”）49%股权，广东奥园商业地产集团有限公司（以下简称“奥园商业”）接盘。于股权变更前，越时代电子商务由奥园商业持股51%、广州晟益持股49%；于股权变更后，越时代电子商务由奥园商业100%持股。

越时代电子商务成立于2016年4月，法定代表人为何国平，注册资本为1000万元，经营范围含国内贸易代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；物业管理等。广州晟益成立于2020年4月，法定代表人为吴鹏飞，注册资本为1000万元，经营范围含房屋租赁；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务等。

【土地动态】

➤ 瑞安城建底价 8909.1 万元竞得温州一宗商住地 楼面价 2550 元/㎡

1 月 31 日，温州瑞安市成功出让一宗商住地，成交价为 8909.1 万元，由瑞安市工业发展有限公司（瑞安城市建设发展集团）竞得。

据获悉，该地块为瑞安市塘下镇九龙社区，JL-7-03 地块，位于凤锦路以东，龙翔路以北，出让面积 21704 ㎡，容积率 1.61，可建面积约 34944 ㎡，起始楼面价 2550 元/㎡。其中其中商业及相关配套不超过 1500 ㎡，其余建筑面积为住宅及相关配套用房。

据悉，该地块曾于 12 月 19 日出让，因无人报价流拍。此次重新挂牌出让，相关指标未发生变化。

➤ 香港兴业国际出售泰国曼谷项目 49%予太古地产等 总代价 7 亿港元

2 月 1 日，香港兴业国际集团有限公司公告披露，撤走其在泰国曼谷一块尚未开发的地块（约 12,666 平方米）49%权益。通过于开发之前出售，该公司可从中获利，并免去为未来开发成本提供资金的任何义务。

据了解，2023 年 2 月 1 日，卖方（兴业国际全资附属公司）与买方 A（Dynamic Oasis Limited，太古地产间接全资附属公司）订立买卖协议 A，向买方 A 出售销售股份 A，相当于目标公司（为该地块的合法及实益拥有人）40%股权，代价为约 2.21 亿港元；兴业国际（作为转让人）、买方 A（作为受让人）及目标公司（作为贷款人），就于完成日期兴业国际向买方 A 转让销售贷款 A 订立转让协议 A，代价为约 3.48 亿港元。因此，出售事项 A 的总代价为约 5.69 亿港元。

➤ 久违的孵化模式 华润置地借补地价切入香港长沙湾

1 月 31 日，华润置地有限公司发布公告称，华润集团、华润置地海外（华润置地全资附属公司）与合营企业 Dragon Rider Development Limited 订立股份认购协议。根据协议，华润集团出资约为 59.67 亿港元，华润置地海外出资约为 48.82 亿港元，股份认购完成后将分别持有合营企业已发行股本的 55%及 45%。合营企业持有九龙长沙湾发祥街 1 号润发仓库，所处地块于 1985 年以私人协议方式批予华润集团。于 2001 年，经香港政府机关批准及支付相关行政费用后，地块由华润集团以代价 5.4 亿港元转让予合营企业（于完成前一直由华润集团全资拥有）。换地完成前，准许用途为工业/仓库。

目前地块已达成换地协议，在签订新批地契后，将重建为一个主要由私人住宅及商业组成的综合开发项目，住宅用途总建筑面积估计为 13.76 万平方米，商业用途总建筑面积估计为 9174 平方米，合营企业需向政府补地价 137.34 亿港元，以可建总楼面约 158 万方呎计，每方呎补地价约 8692 港元。折合约每平米 93525 港元。

典型城市 02 月 01 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	1.31		2.01		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	101	1.18	91	0.97	91	0.97	11%	27%
	商品住宅	上海	96	0.90	—	—	—	—	-100%	-100%
	商品住宅	广州	177	1.81	131	1.36	131	1.36	98%	78%
	商品住宅	深圳	56	0.53	70	0.65	70	0.65	13%	3%
二线城市	商品住宅	南京	93	1.10	298	3.43	298	3.43	1142%	1110%
	商品住宅	成都	285	3.70	477	6.07	477	6.07	1735%	2249%
	商品住宅	武汉	333	3.72	372	4.02	372	4.02	97%	71%
	商品住宅	杭州	169	2.30	207	3.04	207	3.04	10250%	8436%
	商品住宅	苏州	165	2.10	136	1.66	136	1.66	386%	373%
	商品住宅	青岛	194	2.37	158	1.83	158	1.83	129%	134%
	商品住宅	福州	48	0.57	47	0.40	47	0.40	262%	198%
	商品房	宁波	123	1.61	114	1.31	114	1.31	500%	487%
	商品住宅	温州	183	2.27	147	1.82	147	1.82	635%	579%

(续上表) 典型城市 02 月 01 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	1.31		2.01		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	53	—	58	—	58	—	480%	—
	商品住宅	东莞	58	0.60	37	0.43	37	0.43	118%	158%
	商品住宅	惠州	25	0.20	43	0.49	43	0.49	—	—
	商品住宅	扬州	—	—	28	0.34	28	0.34	600%	665%
	商品住宅	汕头	57	0.65	57	0.65	57	0.65	119%	91%
	商品住宅	江门	237	2.53	206	2.21	206	2.21	275%	269%
	商品住宅	泰安	63	0.76	37	0.44	37	0.44	3600%	3011%
	商品住宅	肇庆	172	1.92	172	1.92	172	1.92	648%	646%
	商品住宅	韶关	47	0.59	16	0.19	16	0.19	1500%	1091%
	商品住宅	莆田	—	—	34	0.41	34	0.41	1033%	925%
	商品房	南充	802	6.73	67	0.40	67	0.40	43%	8%
商品房	舟山	9	0.09	8	0.09	8	0.09	700%	2200%	

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