



易居企业集团·克而瑞

01月04日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.63	3.56
上海	0.63	0.69
广州	1.52	3.18
深圳	0.18	1.10

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	3.08	3.64
深圳	0.82	0.93
杭州	1.45	1.68
南京	3.43	3.43

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 中国铁建房地产拟发行 22 亿元中期票据
- 旭辉集团拟发行 20 亿元中期票据
- “交房即交证”应为商品房交易标准模式
- 房地产市场企稳关键在需求复苏
- 河南已建成交付 9500 多套已售逾期住房研究详见：

<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 周基展

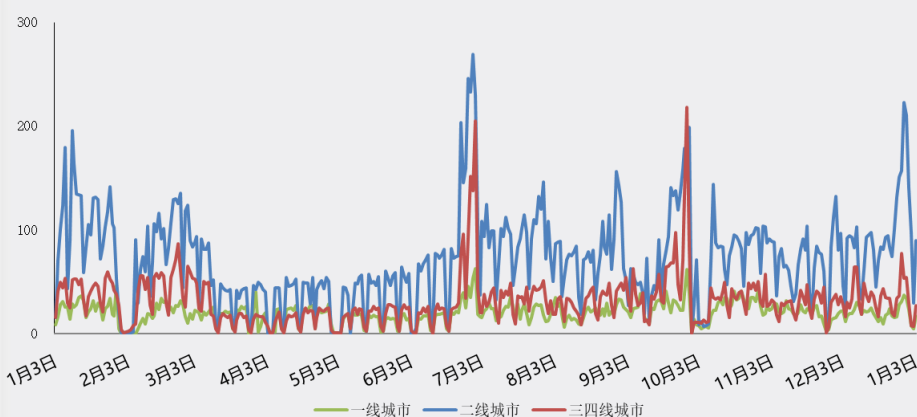
一、二、三线城市成交指数上涨

长春：提高多孩家庭公积金首贷额度

一线城市成交指数：17.66 / 二线城市成交指数：90.08 / 三线城市成交指数：27.18

市场——一、二、三线城市成交指数上涨，广州上涨 70.74%

01 月 03 日，一线城市成交指数为 17.66，环比上涨 12.78%，广州上涨 70.74%；二线城市成交指数为 90.08，环比上涨 60.50%，武汉上涨 109.92%；三线城市成交指数为 27.18，环比上涨 19.96%，汕头上涨 72.57%。一、二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——湖南长沙三宗商业用地均底价出让 总成交价 2.1 亿元

1 月 4 日，湖南长沙三宗商业用地均底价出让，总出让金额约 2.1 亿元，总建筑面积 10.11 万方。

据获悉，[2022]望城区 040 号地块位于望城区雷锋板块，月亮岛街道月亮岛路与吴家冲路交叉口西南角。地块总建面 4.56 万方，起始价格 5880 万元，规划用途为商业用地（B1），建筑控制高度 $H \leq 50$ 米。最终被湖南润城生鲜市场管理有限公司底价摘得，折合楼面价 1290 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
长沙	[2022]望城区 040 号	商业	4.56 万方	0.5880	1290	-

政策——长春：提高多孩家庭公积金首贷额度，三孩家庭最高上调 20 万元

按照新政，自 2023 年 1 月 1 日起，长春市公积金贷款单笔最高额度分别为：购房所在地在长春市主城区及开发区（不含双阳区、九台区）：有共同借款人的，单笔贷款最高额度为 90 万元；无共同借款人的为 60 万元。

对生育、抚养二孩、三孩的公积金缴存职工家庭，首次申请公积金贷款的，“二孩家庭”贷款额度可在单笔贷款最高额度基础上提高 10 万元；“三孩家庭”贷款额度可在单笔贷款最高额度基础上提高 20 万元。

【企业动态】

➤ 上海静安第一季度 4 项重大项目集中开工 总投资 75 亿元

1月3日，上海静安区举行2023年第一季度重大项目集中开工仪式，全面启动静安区的重大项目建设。据了解，本次集中开工的重大项目有1个重点商办项目和3个民生保障项目，即南京西路永源浜4号地块、万荣消防站、全民健身中心和市北初级中学。

其中，南京西路永源浜4号地块项目位于静安寺街道，南临南京西路延安西路，北临永源路，东侧为华山饭店、余舍、蝶来新村，西侧为欣安公寓。项目占地面积1.98万平方米，总建筑面积16.89万平方米，项目总投资55亿元。项目建成后，将成为互联网高科技信息产业总部、金融服务业总部等总部式办公场所，并将打造静安区西端门户的新地标。预期会在三年内建成并交付使用。

另外，全民健身中心项目位于静安区中兴社区C070202单元302a-05地块，占地面积6677平方米，总建筑面积2.87万平方米，总投资约11亿元；万荣消防站项目位于灵石路750号，占地面积3600平方米，总建筑面积4000平方米，总投资约0.4亿元；市北初级中学项目位于上海市静安区中兴社区C070202单元302a-06地块，占地面积6064平方米，总建筑面积2.15万平方米，总投资约8.8亿元。

➤ 融创 35.8 亿出清深圳冰雪文旅城 51% 股权 表示两年内有权选择回购

融创中国控股有限公司发布公告表示，于2023年1月3日，深圳融创文旅（融创中国的间接全资附属公司）、珠海华发与目标公司深圳融华置地投资有限公司订立协议，据此深圳融创文旅同意出售，而珠海华发同意收购目标公司的51%股权及债权，总代价约为人民币35.8亿元。

根据协议约定，于2025年11月23日前，深圳融创文旅有权选择回购目标公司的51%股权及债权，回购代价将以出售事项的代价为基准，经考虑珠海华发在深圳融创文旅退出股权期间的相关资金占用费厘定。融创中国表示，出售事项所得款项净额将主要用于偿还本集团当时为获取目标项目而获得的融资（本息合计约人民币20.94亿元），并解除本公司目前就该融资而提供的担保，从而也降低本集团整体负债规模、减少债务压力。交割后，珠海华发应向目标公司提供股东借款以足额向政府相关部门缴纳目标地块的剩余地价款人民币63.55亿元。

➤ 华融、中信联手 6 家银行 融创上海董家渡项目首笔纾困资金落地

1月3日，据中国华融官微显示，中国华融近日已完成融创上海董家渡纾困项目首笔资金投放。

据了解，2022年12月，融创就上海董家渡项目引入中信信托、中国华融两名股东，分别持股64.678%、25%。中国华融表示，此次投放资金，是在上海市黄浦区政府的支持下，携手以浦发银行牵头的6家银行组成的银团，协同中信信托等中信集团成员单位，实施了融创集团上海董家渡纾困。

【土地动态】

➤ 云南澄江 49 亩商用地因无人报名流拍 起价 1.28 亿元

近日，云南澄江自然资源局发布公告称，截止 2022 年 12 月 26 日，融创蔚蓝城被收回后又重新上架拍卖的 CTC(2018)34-1 号商业地块因无人报名，已做流拍处理。

据获悉，该地块为 48.68 亩的商业用地，容积率 1.3，可建最大约 4.2 万方的商业体。按照 1.28 亿元的起拍金额计算，地块初始楼面价约 3043 元/平，地价约合 264 万元/亩。虽然几乎没有外挂要求，但与 2 年半前融创拿地时 7700 万元的拿地价格相比，总价高出 5140 万元，价格涨幅达 67%。

该地块位于仙湖路与澄波路交叉口西侧，距离澄江市政府最短直线距离不到 2 公里，属于市中心范围。但根据 2020 年住建部统计数据，澄江市建成区面积仅 3.97 平方公里，一度曾是全国建成区面积最小的城市。

➤ 郑州航空港区拟挂牌出让 58 亩住宅地 起价 2.44 亿元

12 月 30 日，据全国公共资源交易平台，郑州市自然资源和规划局、中牟县自然资源局、郑州市自然资源和规划局郑州航空港经济综合实验区分局决定以网上挂牌方式出让郑港出〔2022〕52 号（网）国有建设用地使用权，并与郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）公共资源交易中心联合发布。

据获悉，郑港出（2022）52 号地位于大德路以南，仁静街以东，开发程度外部具备五通，内部净地，使用面积 38727.6 m²，约合 58.09 亩，出让年限 70 年，用途为城镇住宅用地，起始价约 2.44 亿元，熔断价 2.8 亿元，竞买保证金 1.22 亿元，起始地价 421 万元/亩，起始楼面价 3507 元/m²。本次国有建设用地使用权网上挂牌时间为 2023 年 1 月 19 日至 2023 年 2 月 7 日。

根据公告，该地块为政府储备用地，该宗地上有附属物，竞买人自行了解地上情况及附属物建设情况；由土地竞得人负责处理相关债务及纠纷等问题，垫付的农民工工资应急周转金，由竞得人竞得土地后支付。中华人民共和国境内外具有房地产开发资质的企业可申请参加本次网上挂牌活动，申请人可以单独申请，也可以联合申请。同一企业及控股公司，不得参加同一宗地的竞买。

➤ 由于规划原因 黑牡丹常州“两馆两中心”PPP 项目提前终止

12 月 30 日，黑牡丹（集团）股份有限公司公告称，“两馆两中心”项目地块被政府收储。

据了解，黑牡丹全资子公司常州黑牡丹置业有限公司和三级全资子公司常州牡丹新兴建设发展有限公司与常州市新北区机关事务管理处签署了《常州高新区（新北区）“两馆两中心”项目特许经营协议之终止协议》，原签订的《常州高新区（新北区）“两馆两中心”项目特许经营协议》提前终止。

典型城市 01 月 03 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	1.02		1.03		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	15	0.16	160	2.63	257	3.56	-24%	-23%
	商品住宅	上海	3	0.03	73	0.63	80	0.69	-88%	-88%
	商品住宅	广州	80	0.89	128	1.52	274	3.18	-51%	-48%
	商品住宅	深圳	28	0.29	19	0.18	109	1.10	-36%	-32%
二线城市	商品房	重庆	—	—	—	—	—	22.93	—	—
	商品住宅	南京	59	0.69	272	3.56	355	4.53	-10%	-8%
	商品住宅	成都	6	0.06	800	10.74	832	11.06	-40%	-43%
	商品住宅	武汉	38	0.48	76	1.01	303	3.83	-44%	-41%
	商品住宅	杭州	138	2.07	383	5.75	523	7.85	-43%	-40%
	商品住宅	苏州	29	0.34	129	1.60	186	2.29	-47%	-48%
	商品住宅	青岛	358	4.40	124	1.39	551	6.57	13%	11%
	商品住宅	福州	12	0.13	31	0.30	56	0.57	-87%	-90%
	商品房	宁波	11	0.13	74	0.90	104	1.25	-59%	-59%
商品住宅	温州	13	0.15	45	0.57	78	0.99	-40%	-38%	

(续上表) 典型城市 01 月 03 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	1.02		1.03		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	—	58	—	76	—	-78%	—
	商品住宅	东莞	14	0.14	195	2.06	226	2.37	-4%	-10%
	商品住宅	惠州	8	0.04	27	0.29	35	0.33	-64%	-69%
	商品住宅	扬州	—	—	13	0.16	17	0.20	-83%	-84%
	商品住宅	汕头	29	0.40	56	0.68	111	1.42	-29%	-23%
	商品住宅	江门	50	0.54	99	1.10	204	2.24	-14%	-15%
	商品住宅	泰安	7	0.09	37	0.42	45	0.52	88%	71%
	商品住宅	肇庆	14	0.15	39	0.43	76	0.83	-63%	-62%
	商品住宅	韶关	—	—	2	0.02	3	0.04	-94%	-94%
	商品住宅	莆田	—	—	4	0.05	7	0.09	-92%	-92%
	商品房	南充	41	0.27	111	0.83	199	1.47	24%	32%
	商品住宅	南平	—	—	—	—	2	0.02	-60%	-50%
	商品房	九江	—	—	6	0.02	6	0.02	-14%	-74%
	商品房	舟山	5	0.04	5	0.03	11	0.07	-88%	-93%

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