



易居企业集团·克而瑞

01月05日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.01	5.57
上海	0.86	1.55
广州	1.91	5.09
深圳	0.23	1.33

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	3.51	7.15
深圳	0.97	1.9
杭州	1.15	2.83
南京	4.23	7.66

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 越秀集团拟发行20亿元超短期融资券
- 青岛着力建设全国足球发展重点城市
- 湖北宜昌：完善三峡综合交通运输体系
- 城市副中心文旅区五大项目升级消费
- 北京市疾控中心新址开工建设

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

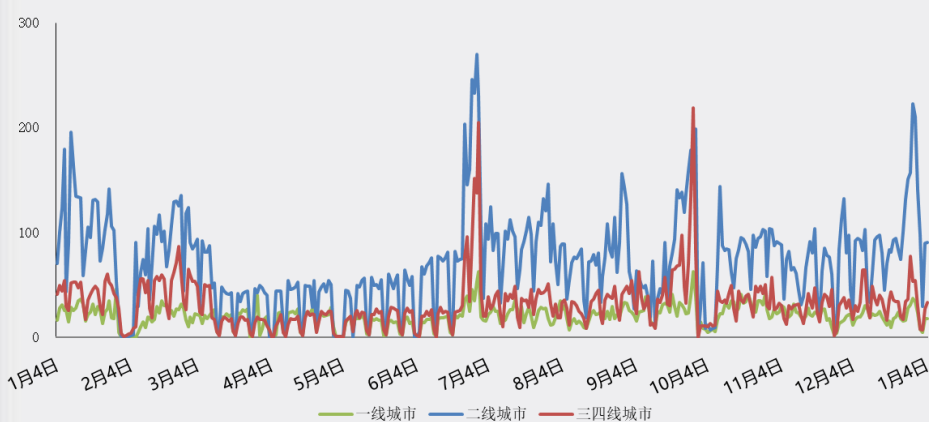
一、二、三线城市成交指数上涨

河南荥阳：暂停执行住房限购政策

一线城市成交指数：17.86 / 二线城市成交指数：90.54 / 三线城市成交指数：33.48

市场——一、二、三线城市成交指数上涨，南京上涨6.31%

01月04日，一线城市成交指数为17.86，环比上涨0.20%，广州上涨25.53%；二线城市成交指数为90.54，环比上涨0.46%，南京上涨6.31%；三线城市成交指数为33.48，环比上涨6.30%，东莞上涨7.73%。一、二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——南昌东湖区一宗商地被自然人竞得 溢价率112.21%

1月5日，江西南昌东湖区一宗商地在江西省土地使用权和矿业权网上交易系统开拍，最终，自然人熊蓉以1891万元竞得该宗地，溢价率112.21%，楼面价6083.39元/㎡。据悉，JC401-C04地块位于南昌市东湖区南京路以北、贤士一路以东（JC401-C04地块），地块面积5.181亩，用地性质为商业用地、商务金融用地，容积率 $FAR \leq 0.9$ ，建筑密度 $D \leq 30\%$ ，绿地率 $GAR \geq 20\%$ 。

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
南昌	JC401-C04	商业、商务	-	0.1891	6083.4	112.21%

政策——河南荥阳：暂停执行住房限购政策，首套住房首付比例最低两成

1月1日，河南郑州荥阳市人民政府办公室发布《关于印发进一步促进全市房地产市场平稳健康发展若干措施的通知（试行）》（简称《通知》），《通知》从支持合理住房需求、改善住房市场供给、加大信贷融资税收支持、推进安置房建设和转化、优化房地产市场环境五个方面提出具体措施，促进该市房地产市场良性循环和健康发展。适度调整住房限购政策方面，《通知》提出，根据国家相关房地产政策，结合荥阳房地产市场供需实际，暂停执行住房限购政策。这意味着荥阳成为郑州提出适度调整限购区域后，首个发文明确暂停限购的县市区。

【企业动态】

➤ 黄光裕再减持 5.53 亿股国美零售 持股比例降至 18.47%

1月4日消息，据港交所披露权益数据显示，黄光裕再减持国美零售股份。

据了解，黄光裕是于2022年12月29日，以每股0.1158港元的均价出售5.53亿股国美零售股票，涉资约6404万港元。

据此，黄光裕对国美零售的持股比例从20.02%降至18.47%。

事实上，早于1月2日，国美零售公布债转股方案并表示将根据一般授权发行新股份。此次债转股后，黄光裕持股比例还将进一步降低。

➤ 时代中国 2022 年共实现合约销售额 398 亿元

1月4日晚，时代中国控股有限公司披露2022年全年销售数据。

据了解，12月单月时代中国实现合约销售15.9亿元，签约建筑面积约为9.6万平方米。

2022年全年，时代中国共实现合约销售397.91亿元，同比下降58.4%，签约建筑面积约为247.1万平方米。

➤ 穆迪称时代中国暂停还款反映出流动性较弱 财务灵活性受限

1月4日，穆迪将时代中国控股有限公司(简称“时代中国控股”)的公司家族评级从“Caa1”下调至“Ca”，并将公司的高级无抵押评级从“Caa2”下调至“C”。展望维持负面。

据获悉，时代中国控股于2022年12月30日宣布，将暂停支付离岸债务。预期内的暂停还款反映出该公司流动性较弱，财务灵活性受限。暂停还款还可能引发该公司对预定债务偿还义务的违约，并加速该公司对其他债务的偿还。

另外，时代中国控股2022年前11个月合同销售额较2021年同期大幅下降56%至382亿元人民币。穆迪指出，该公司将不得不依靠资产处置或潜在投资者的投资来筹集资金偿还债务。该公司还必须与债权人进入债务重组程序。

其大多数债权是在经营子公司层面，在清算情况下优先于控股公司的债权。

在环境、社会和治理(ESG)风险方面，穆迪考虑了时代中国控股的流动性和财务管理薄弱，以及其主要股东岑钊雄夫妇的所有权集中，截至2021年12月底，岑钊雄夫妇共同持有62.74%的股份。

【土地动态】

➤ **梦东方：法院颁令房山土地中区若干使用权土地底价转让予山东资管**

1月5日，梦东方发布公告，内容关于针对一笔贷款的抵押品强制执行程序的最新动态。

据获悉，于2021年12月11日至2021年12月12日及2021年12月29日至2021年12月30日两段期间，法院就位于房山土地中区的若干使用权土地及物业(拍卖标的)在淘宝网司法拍卖网络平台上举行两次公开拍卖。然而，在两次拍卖上拍卖标的均未收到任何投标。拍卖标的于2021年12月29日至2021年12月30日举行的拍卖上的拍卖底价约为人民币4.806亿元。

于2023年1月4日，法院向公司送达日期为2022年11月17日的进一步执行裁定书(2020)京02执764号之3，据此，法院颁令拍卖标的应按底价转让予山东资管，以抵偿部分贷款及集团与其他法律申索有关的负债。

➤ **因寸滩港土地被征收 重庆港控股子公司收到第一笔补偿款5亿元**

1月4日，重庆港股份有限公司发布关于控股子公司签署《国有土地上房屋征收货币补偿协议》的公告。据获悉，因规划建设寸滩国际新城邮轮母港，重庆两江新区管理委员会对重庆港控股子公司重庆果园集装箱码头有限公司(公司持股比例为65%)所属寸滩港土地及地上建(构)筑物等资产实施征收，征收补偿价格最终确定为48.72亿元。该征收事项已于2022年8月12日经公司第八届董事会第十一次会议、于2022年8月30日经公司2022年第一次临时股东大会审议通过，《征收补偿协议》于2022年12月30日经公司第八届董事会第十六次会议审议通过。

相关各方已于2022年12月30日签署《征收补偿协议》，果集司也于当日收到《征收补偿协议》约定的第一笔征收补偿款5亿元。公司将根据《企业会计准则》相关规定以及征收各期的土地交付和征收补偿款收取情况来确认资产处置收益的时点和具体金额。

➤ **深圳两宗产业用地成功出让 比亚迪9.76亿竞得巨无霸产业地**

1月5日消息，深圳两宗产业用地于2022年12月30日成功出让。据了解，其中，光明街道(宗地号:A636-0960)由深圳特区建工集团有限公司以底价1.47亿获得，此地块土地面积22281.52平方米，建面约11万平。该地块用途为普通工业用地，挂牌起始价为1.47亿元。该宗地规定建筑面积110555平方米，包括：厂房、宿舍、商业、食堂、社区健康服务中心、熟食中心、环卫工人作息房。

深汕X2022-0003宗地，由比亚迪汽车以底价9.76亿竞得；此地块位于通港大道与红海大道交叉口东北处，地块为普通工业用地，土地面积约147万㎡，建面299万平。该宗地规定建筑面积2990000平方米，包括厂房、商业、配套办公、宿舍、食堂。

典型城市 01 月 04 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	1.03		1.04		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	160	2.63	173	2.01	430	5.57	18%	13%
	商品住宅	上海	73	0.63	102	0.86	182	1.55	-74%	-75%
	商品住宅	广州	128	1.52	169	1.91	443	5.09	-38%	-34%
	商品住宅	深圳	19	0.18	25	0.23	134	1.33	-46%	-45%
二线城市	商品房	重庆	—	—	—	—	—	22.93	—	—
	商品住宅	南京	272	3.56	314	3.78	669	8.31	58%	58%
	商品住宅	成都	800	10.74	597	8.20	1429	19.26	-1%	-3%
	商品住宅	武汉	76	1.01	190	2.23	493	6.07	-25%	-24%
	商品住宅	杭州	383	5.75	383	4.93	906	12.79	-12%	-12%
	商品住宅	苏州	129	1.60	198	2.70	384	4.99	0%	5%
	商品住宅	青岛	124	1.39	171	1.96	722	8.53	23%	20%
	商品住宅	福州	31	0.30	80	0.65	136	1.22	-75%	-83%
	商品房	宁波	74	0.90	76	0.90	180	2.15	-42%	-42%
商品住宅	温州	45	0.57	32	0.42	110	1.41	-39%	-36%	

(续上表) 典型城市 01 月 04 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	1.03		1.04		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	58	—	60	—	136	—	-63%	—
	商品住宅	东莞	195	2.06	203	2.22	429	4.58	62%	54%
	商品住宅	惠州	27	0.29	61	0.59	96	0.92	-8%	-19%
	商品住宅	扬州	13	0.16	15	0.16	32	0.37	-75%	-78%
	商品住宅	汕头	56	0.68	54	0.65	165	2.07	-9%	-3%
	商品住宅	江门	99	1.10	105	1.15	309	3.38	2%	2%
	商品住宅	泰安	37	0.42	27	0.37	72	0.89	38%	38%
	商品住宅	肇庆	39	0.43	138	1.49	214	2.32	-5%	-6%
	商品住宅	韶关	2	0.02	9	0.10	12	0.14	-79%	-80%
	商品住宅	莆田	4	0.05	15	0.19	22	0.28	-78%	-78%
	商品房	南充	111	0.83	132	0.95	331	2.42	75%	83%
	商品住宅	南平	—	—	—	—	2	0.02	-71%	-66%
	商品房	九江	6	0.02	7	0.04	13	0.06	86%	-16%
	商品房	舟山	5	0.03	10	0.10	21	0.17	-80%	-85%

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