



易居企业集团·克而瑞

09月30日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	3.13	80.80
上海	1.55	45.49
广州	3.69	66.98
深圳	2.65	35.21

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	7.98	114.4
深圳	0.89	18.72
杭州	1.26	20.97
南京	3.1	53.78

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 中国绿发与中国中车签署战略合作协议
 - 中海北京：“割爱”与补仓
 - 多地基础设施工程建设取得新进展
 - 新希望集团成功发行10亿元超短期融资券
 - 首创集团50亿元公司债券已提交注册
- 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 钱依迪

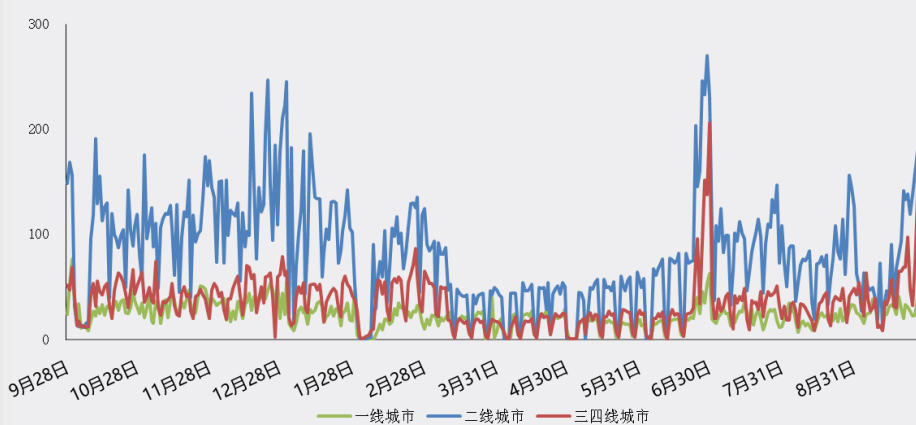
二线城市成交指数上涨

中原：CVI 跌穿 10 点水平 预告楼价显著调整

一线城市成交指数：39.21 / 二线城市成交指数：199.15 / 三线城市成交指数：83.83

市场——二线城市成交指数上涨，福州上涨 64.22%

09月29日，一线城市成交指数为39.21，环比下跌23.29%，上海下跌47.86%；二线城市成交指数为199.15，环比上涨31.15%，南京上涨16.92%；三线城市成交指数为83.83，环比下跌134.91%，莆田下跌11.86%。二线城市成交指数较昨日上涨。



土地——钱江摩托 1.75 亿元竞得温岭东部新区三幅地块

观点网讯：9月30日，浙江钱江摩托股份有限公司发布公司竞拍获得土地使用权的公告。

据获悉，该公司近日以自有资金 1.75 亿元竞拍获得位于温岭市东部新区 DB110105、DB090202、DB080504 地块的国有建设用地使用权。宗地面积 390,438 m²，并签署了《网上交易成交确认书》及《国有建设用地使用权出让合同》。

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
温岭	DB110105	-	390,43	1.75	-	-

政策——中原：CVI 跌穿 10 点水平 预告楼价显著调整

9月30日，中原地产研究部高级联席董事黄良升指出，本周 CVI 最新报 6.95 点，较上周 11.47 点下跌 4.54 点，为有纪录以来第三次跌穿 10 点水平。市场预期美国持续大幅度加息，银行按揭取态明显降温，CVI 由 19.74 点跌至 6.95 点，连跌 3 周共 12.78 点。本周 CVI 向下跌穿 10 点水平，预告楼价下调幅度更加显著。估计今年底前后，CCL 下试 160 点低位。上一次 CVI 跌穿 10 点水平，是 2018 年 11 月份。当时中美贸易战不断升级，CVI 由 88.80 点高位一口气跌至 7.94 点，连跌 13 周共 80.86 点。

【企业动态】

➤ 穆迪预计朗诗绿色管理未来一年大额债务到期违约风险加大

（观点地产网）观点网讯：9月29日，穆迪将朗诗绿色管理有限公司的公司家族评级（CFR）从“Caa1”降至“Caa2”，公司的高级无抵押评级从“Caa2”下调至“Caa3”。展望仍为负面。

穆迪分析师 Daniel Zhou 表示：“评级下调反映出，鉴于朗诗绿色管理在未来6-12个月的大额债务到期（包括即将于2022年10月到期的离岸债券），其违约风险加大。这也反映出，如果该公司违约，我们预计债权人复苏前景将恶化”。

“负面展望反映了我们预计如果该公司违约，债权人的回收前景可能会恶化，” Zhou 补充称。

朗诗绿色管理在未来12个月内将有大量债务到期，包括2022年10月到期的1.65亿美元（折合12亿元人民币）离岸债券。然而，穆迪评估朗诗绿色管理的流动性疲软，在未来6-12个月内公司没有足够的内部财务资源偿还所有债务。鉴于市场条件艰难，该公司通过其他渠道筹集资金以及时偿还债务的能力也极不确定。

➤ 南宁：首批23个住宅项目约2000套特惠房源入市

（观点地产网）观点网讯：9月29日，南宁市“支持刚性和改善性住房需求”金秋住房团购活动启动仪式举行。在启动仪式上，参与活动的团购房企联盟还现场签署了承诺书。

据了解，从9月28日至10月31日，首批23个住宅项目约2000套特惠房源入市，主要面向南宁市各机关单位（含驻邕部队）、事业单位、国有企业，以满足购房者刚性和改善性住房的需求，助力项目纾困，提振房地产市场信心。

➤ 九毛九11亿收购碧桂园旗下广州国际金融城项目26%权益

（观点地产网）观点网讯：9月29日，九毛九国际控股有限公司公告宣布，于2022年9月29日（交易时段后），九毛九控股（公司的间接全资附属公司）、中山市碧翠及目标公司订立买卖框架协议。

据此，九毛九同意收购目标公司的26%股权及销售债务，收购事项完成后，将持有目标公司26%股权，而目标公司将成为九毛九的联营公司。

公告显示，目标公司主要从事房地产开发及物业管理，已取得位于广州市天河区广州国际金融城的目标土地的土地使用权，并于目标土地从事广州国金天地项目的建设及开发。目标公司开发的广州国金天地项目落成后将成为大型商业及办公室项目，项目已开始建设，估计将于2026年前完成开发。于本公告日期，商业及办公场所的估计建筑面积为30292.33平方米。因此，估计代价为人民币1,000,000,098.56元。

【土地动态】

➤ 南宁轨道地产 3.80 亿元摘得南宁邕宁区商住地 楼面价 2773 元/㎡

(观点地产网) 观点网讯: 9 月 30 日, 南宁轨道地产集团有限责任公司 3.80 亿元摘得广西南宁邕宁区 66 亩商住地, 成交单价为 573 万元/亩, 楼面地价为 2773 元/㎡。

据获悉, GC2022-058 地块位于广西省南宁市邕宁区龙岗大道以西、联合路以北, 实际出让面积 44219.97 平方米 (折合 66.33 亩), 土地批准用途为城镇住宅用地、零售商业用地, 土地使用年限为城镇住宅用地 70 年、零售商业用地 40 年。

宗地规划容积率为 >2.5 且 ≤ 3.1 (计容商业建筑面积占计容总建筑面积的比例控制在 3-5%, 其余为住宅), 建筑密度 $>22\%$ 且 $\leq 32\%$, 绿地率 $\geq 35\%$, 建筑高度 ≤ 80 米 (临水系第一排建筑 40 米, 第二排建筑 60 米)。

➤ 山东泰安泰山 2 宗宅地总价 11.14 亿元成交 出让面积 18.57 万平米

(观点地产网) 观点网讯: 9 月 30 日, 山东泰安泰山西湖北侧两宗居住用地获得成交, 其中 2022-9 号地块面积 69125 平方米, 成交价约 400 万/亩; 2022-10 号地块面积 116588 平方米, 成交价约 400 万/亩, 总成交价 11.14 万平方米, 总涉及出让面积 18.57 万平方米。

具体来看, 2022-9 号地块位于滨湖街以南。北至滨湖街, 南至规划一街, 西至规划一路, 东至大辛庄路, 出让面积 6.91 万平方米, 为居住用地 (城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地), 地上容积率大于 1.0 不大于 1.1, 地下容积率不小于 0.3 不大于 1.5, 出让年限 70 年。该地块成交价 4.15 亿元, 约 400 万/亩。

➤ 长春市 2 宗地块以共 2.57 亿元成交 高新区地块流拍

(观点地产网) 观点网讯: 9 月 29 日, 长春市挂牌三宗住宅用地, 其中 1 块宗地流拍, 两块宗地分别被吉林省圣大房地产开发有限公司和长春尊盛房地产开发有限公司 (豪邦) 竞得。

据了解, 宽城区地块被吉林省圣大房地产开发有限公司以 3266 元/㎡摘得, 该地块位于宽城区天光路、鞍山路交会南, 面积 9340 ㎡, 容积率地上 >1.7 且 2.4, 地下 0.7; 起拍价格 3266 (元/平方米), 总价 3050.4 万元。

汽开区地块被长春尊盛房地产开发有限公司 (豪邦) 以 3096 元/㎡摘得, 地块位于汽开区飞跃路、东风南街交会, 面积 7.2886 万㎡, 容积率 >1.7 且 <2.0 (地下 <0.5); 起拍价格 3096 元/平方米, 总价 2.26 亿元。

高新区地块因无人报名流拍, 该地块位于高新区卓越大街、硅谷大街交会, 面积 7.7597 万㎡ (A 地块医疗 2.8052 万㎡; B 地块住宅 4.9545 万㎡), 容积率: A 地块: 地上/平方米)。

典型城市 09 月 29 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	9.28		9.29		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	434	5.22	238	3.13	7344	80.80	54%	42%
	商品住宅	上海	354	2.98	179	1.55	5377	45.49	0%	-1%
	商品住宅	广州	683	7.39	335	3.69	6189	66.98	89%	92%
	商品住宅	深圳	157	1.98	203	2.65	3503	35.21	42%	37%
二线城市	商品住宅	南京	107	1.20	123	1.40	3448	41.65	-14%	-15%
	商品住宅	成都	662	8.96	399	5.90	5312	71.23	-51%	-50%
	商品住宅	武汉	277	3.37	308	3.65	7418	84.92	-17%	-15%
	商品住宅	杭州	1012	12.41	938	12.06	6588	84.85	4%	8%
	商品住宅	苏州	413	4.96	419	5.04	9376	113.08	143%	135%
	商品住宅	青岛	694	8.38	1711	26.54	8816	113.81	16%	25%
	商品住宅	福州	76	0.75	85	0.86	2085	18.68	40%	37%
	商品房	宁波	566	6.54	—	—	8060	92.84	143%	143%
	商品住宅	温州	2551	30.43	1023	12.45	11298	134.78	395%	400%
	商品住宅	泉州	2	0.03	—	—	45	0.59	4400%	3997%

(续上表) 典型城市 09 月 29 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	9.28		9.29		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	66	—	131	—	2603	—	-15%	—
	商品住宅	东莞	122	1.48	103	1.40	3860	42.43	409%	367%
	商品住宅	惠州	57	0.69	81	1.05	1044	12.02	32%	34%
	商品住宅	汕头	77	0.83	88	1.00	1756	20.91	23%	24%
	商品住宅	江门	195	2.19	168	1.85	3942	37.23	20%	10%
	商品房	连云港	2005	17.15	—	—	7197	60.85	180%	187%
	商品住宅	肇庆	153	1.84	276	3.05	2821	31.64	10%	9%
	商品住宅	韶关	23	0.28	24	0.32	613	7.36	-29%	-27%
	商品住宅	莆田	33	0.59	45	0.52	764	9.68	63%	64%
	商品住宅	南平	9	0.09	20	0.22	267	2.83	49%	43%
	商品房	九江	3	0.03	7	0.05	103	1.42	43%	69%
	商品房	舟山	93	1.70	—	—	732	8.71	-19%	9%
商品住宅	建阳	2	0.02	2	0.03	33	0.37	3%	-3%	

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