



易居企业集团·克而瑞

12月22日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.26	29.48
上海	1.08	30.39
广州	1.07	38.75
深圳	0.58	17.13

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	2.95	44.05
深圳	0.98	12.76
杭州	1.24	25.37
南京	-	35.56

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 成渝共建西部金融中心 58 项措施出台
 - 中海企业发展成功发行 30 亿元公司债券
 - 我国千兆城市总数达到 110 个
 - 融创武汉桃花源项目获 AMC 注资 33 亿
 - 中国交通建设 200 亿元公司债券已获受理
- 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

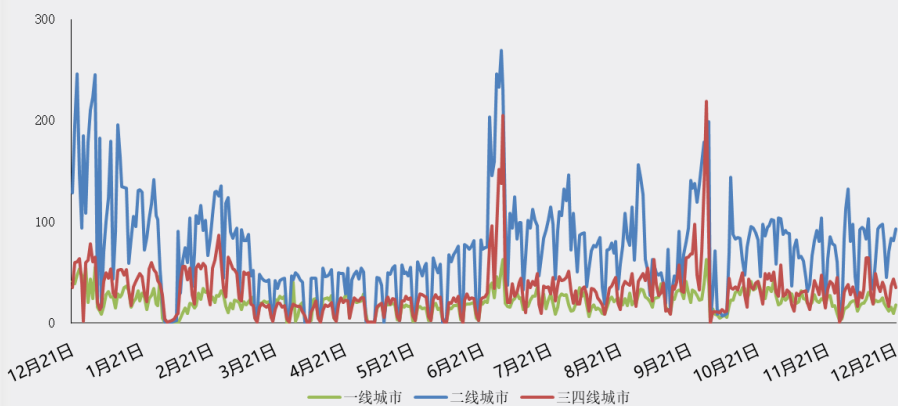
一、二线城市成交指数上涨

北京启动高品质科技园区建设

一线城市成交指数：17.76 / 二线城市成交指数：92.89 / 三线城市成交指数：35.38

市场——一、二线城市成交指数上涨，武汉上涨 16.80%

12 月 21 日，一线城市成交指数为 17.76，环比上涨 8.29%，上海上涨 11.27%；二线城市成交指数为 92.89，环比上涨 11.51%，武汉上涨 16.80%；三线城市成交指数为 35.38，环比下跌 8.36%，莆田下跌 10.34%。一、二线城市成交指数较昨日上涨。



土地——成都 9.88 亿元成交彭州、大邑、高新三宗地 都江堰地块流拍

12 月 22 日，四川成都三宗地底价成交，另一宗流拍，总成交价 9.88 亿元，总出让面积 132.7 亩。

据获悉，彭州市致和街道胜利大街南侧、凯旋大道东侧地块净用地面积 80 亩，土地用途分类为住宅兼商用，商业占比上限 25%，计算容积率 2.0，可开发体量 10.7 万 m^2 ，起始楼面地价 2850 元/ m^2 ，起价 3.04 亿元，最终被成都城投置地(集团)有限公司以底价 3.04 亿元竞得。

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
成都	-	商住	-	3.04	2850	-

政策——北京启动高品质科技园区建设 首批超 1 亿元支持 10 个项目

12 月 21 日，据获悉，北京市打造标杆型科技园区，提升分园主导产业承载能力，加速世界领先科技园区建设，首批支持高品质科技园区建设资金 10948.72 万元，支持中关村生命科学园等科技园区的 10 个项目，涉及医药健康等 7 个产业领域。围绕中关村示范区分园主导产业定位，加强园区产业服务设施和公共服务设施建设，优化提升园区智慧化服务管理水平，打造特色鲜明、功能完备、配套完善的产业承载空间，促进园区高端化、专业化、集约化发展。

【企业动态】

➤ 央行：引导金融机构支持地产行业重组并购 防范化解头部房企风险

12月21日，央行发布消息称，人民银行行长易纲主持召开会议，其中提出，推动金融平稳健康运行。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策实施好差别化住房信贷政策，满足行业合理融资需求，支持刚性和改善性住房需求。引导金融机构支持房地产行业重组并购，推动防范化解优质头部房企风险，改善头部房企资产负债状况。推动长租房地产市场建设，按照租购并举方向加快探索房地产新发展模式。

深化金融改革开放。稳步扩大规则、规制、管理、标准等制度型开放，进一步完善准入前国民待遇加负面清单的管理模式，营造市场化、法治化、国际化一流营商环境。强化金融稳定保障体系，健全金融稳定保障基金管理制度。持续推进债券市场高水平对外开放，落实好便利境外机构投资者投资中国债券市场举措。提高跨境贸易投资自由化便利化水平，扩大优质企业贸易外汇收支便利化政策受惠面。

➤ 吉宝置业收购中海南京栖霞项目 将其改造成首个照护式养老机构

12月21日，新加坡吉宝置业有限公司（简称“吉宝置业”）宣布已通过一家全资子公司与中国海外发展有限公司（以下简称“中海”）达成协议，收购中海位于南京市栖霞区的一座新建成的养老设施。据了解，该项目总建筑面积为1万9846平方米，将由吉宝置业中国进行改造与运营，成为能提供约400张床位的高端照护式养老机构。项目预计将在2023年下半年正式开业。

吉宝置业在同日举行的第16届新加坡—江苏合作理事会（SJCC）会议上，签署了两份谅解备忘录，以进一步支持其在南京深化拓展业务。吉宝置业首席执行官林儒毅表示：“吉宝置业旨在成为轻资产的创新及可持续城市空间解决方案提供者，养老服务是我们战略中的重要增长引擎之一。我们很高兴能在南京启动首个养老项目，支持中国老龄化进程中对高品质照护服务及养老设施不断增长的需求。”

➤ 南京调整购房政策 60岁及以上成员的本地户籍家庭可增购1套住房

12月21日，南京发布官方公众号发布了《拓展市场，提振消费！南京这么做！》，其中提出了一系列购房政策的调整。具体内容为，自2022年10月1日至2023年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。同时，自2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点。此外，南京市居民家庭购买二套住房的商业贷款最低首付比例已优化调整为不低于40%，进一步降低改善性群体购房成本；对玄武区红山新城等城市外围人才集聚板块可在现行购房政策基础上增购1套；加大支持改善性住房需求等。

【土地动态】

➤ **长实买卖逻辑 87.03 亿港元再中标启德商住地**

长实又如愿获得一副启德商住地皮。

12月21日，香港地政总署公布，一幅位于九龙启德第2A区4号地盘、5(B)号地盘及10号地盘的新九龙内地段第6649号的用地，以87.03亿港元批予锋城投资有限公司，每方呎楼面地价6138港元，批租期为五十年。

锋城投资是长江实业子公司，为出价最高的投标者，该地皮早前合共收到6份标书，入标的发展商包括长实、恒地、南丰、旭日国际、会德丰地产、嘉华国际伙拍信置入标。

而近期长实积极投地，已连续斩获多个项目，10月5日，以46.01亿港元获得新界一宗住宅用地；12月15日，再中标市建局皇后大道西/贤居里项目。

➤ **中建壹品投资底价 19.6 亿元竞得武汉江岸区一宗地**

12月20日，中建壹品投资发展有限公司以底价19.6亿元竞得湖北武汉江岸区一宗地，楼面价1.74万元/㎡。

据获悉，竞得地块为P(2022)097号地块，位于江岸区解放大道与新建街交汇处，住宅、零售商业、餐饮、旅馆用地，土地面积43541㎡，建面112500㎡，竞买保证金1.96亿元，起始价19.6亿元，起拍楼面地价约17422.22元/㎡。

整个地块分为A、B两块地，其中，A地块规划用地面积为24047㎡（含轨道14号线控制线内用地2274㎡），其中二类居住用地22842㎡，防护绿地1205㎡；B地块规划用地面积为19494㎡（含轨道14号线控制线内用地3722㎡，上述面积均以实测为准）。

➤ **力都置业联合体底价 1.9 亿摘得长沙县首宗破万限价地**

12月22日，长沙县湘龙板块一宗纯住宅用地1.9亿元底价出让，竞得人为长沙力都置业有限公司、湖南福天桦郡置业有限公司。

据悉，宗地编号为[2022]长沙县069号，成交总价1.9亿元，折合楼面价1800元每平米。宗地挂牌出让面积约52032平米，用地性质为城镇住宅用地（二类居住用地R2）。地理位置上位于长沙县湘龙街道梨坡路以东、思童路以北，周边以待开发地块为主，居住氛围一般。

值得一提的是，该宗地块在挂牌交易条件中明确宗地住宅（毛坯）最高销售价格为1万元/平方米，这是目前为止长沙县挂出的首宗限定住宅最高销售价格的地块。

典型城市 12 月 21 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	12.20		12.21		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	112	1.36	177	2.26	2448	29.48	-39%	-37%
	商品住宅	上海	119	0.97	123	1.08	3477	30.39	-34%	-35%
	商品住宅	广州	—	—	97	1.07	3614	38.75	52%	50%
	商品住宅	深圳	32	0.32	63	0.58	1695	17.13	-12%	-12%
二线城市	商品房	重庆	—	—	—	—	—	9.11	—	-53%
	商品住宅	南京	—	1.21	—	1.56	2540	33.93	-9%	-3%
	商品住宅	成都	237	3.37	476	6.33	7287	98.23	-10%	-6%
	商品住宅	武汉	493	5.78	584	6.75	7248	84.19	72%	71%
	商品住宅	杭州	225	2.83	277	3.59	4887	66.35	-8%	-4%
	商品住宅	苏州	145	1.78	146	1.79	2766	34.88	2%	2%
	商品住宅	青岛	354	4.22	274	3.44	5583	67.40	60%	63%
	商品住宅	福州	85	0.79	79	0.67	1821	19.58	532%	513%
	商品房	宁波	216	2.67	152	1.85	2543	30.55	6%	6%
	商品住宅	温州	150	1.67	128	1.50	1658	19.10	24%	21%
	商品住宅	泉州	—	—	—	—	1579	21.33	8211%	8077%

(续上表) 典型城市 12月21日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	12.20		12.21		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	87	—	47	—	1822	—	-25%	—
	商品住宅	东莞	108	1.45	69	1.03	1354	16.30	-25%	-21%
	商品住宅	惠州	92	0.98	80	0.87	929	10.23	43%	41%
	商品住宅	扬州	98	1.16	77	0.88	1448	18.26	60%	65%
	商品住宅	汕头	104	1.30	65	0.83	1388	16.72	18%	21%
	商品住宅	江门	175	1.86	130	1.39	2599	27.87	10%	7%
	商品住宅	泰安	—	—	—	—	523	7.01	44%	40%
	商品住宅	肇庆	81	0.91	58	0.66	1988	21.52	-3%	-4%
	商品住宅	韶关	39	0.52	25	0.32	537	6.85	86%	88%
	商品住宅	龙岩	21	—	10	—	164	—	173%	—
	商品住宅	莆田	22	0.29	23	0.26	533	6.75	29%	32%
	商品房	南充	73	0.51	124	0.83	1919	12.57	37%	20%
	商品住宅	南平	3	0.04	17	0.18	73	0.79	-28%	-31%
	商品住宅	梧州	—	—	—	—	206	1.98	—	—
	商品房	九江	25	0.20	11	0.12	118	0.85	42%	-14%
	商品房	舟山	67	0.75	49	0.50	677	7.02	-9%	22%
商品住宅	建阳	—	—	—	—	2	0.02	-95%	-95%	

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