

07月03日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.56	2.83
上海	0.51	2.24
广州	2.01	3.38
深圳	0.66	1.08

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	3.9	7.88
深圳	2.17	4.09
杭州	1.87	4.22
南京	—	—

注：二手房成交为商品住宅数据

## 【今日焦点】

- 南昌住房公积金2024年度结息6.89亿元比上年增长10.77%
- 徐州：首套房首付降至15% 取消贷款利率下限
- 地产债市场波动 万科旭辉债券跌幅显著 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

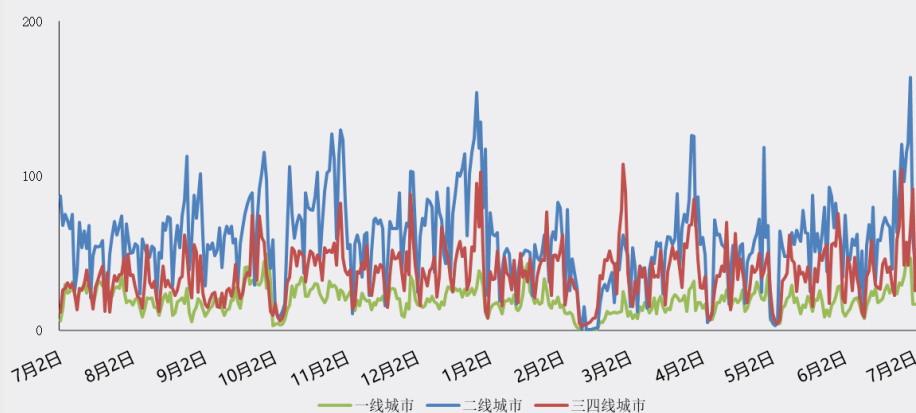
## 一、二、三线城市成交指数下跌

延安：将盘活老旧宅基地

一线城市成交指数：16.85 / 二线城市成交指数：40.17 / 三线城市成交指数：25.68

## 市场—— 一、二、三线城市成交指数下跌，成都下跌42.92%

07月02日，一线城市成交指数为16.85，环比下跌0.22%，上海下跌70.51%；二线城市成交指数为40.17，环比下跌20.82%，成都下跌42.92%；三线城市成交指数为25.68，环比下跌66.00%，惠州下跌33.14%。一、二、三线城市成交指数较昨日下跌。



## 土地—— 苏州吴中越溪8.12亿元挂牌1宗低密宅地

7月3日消息，苏州吴中经开区近日挂出一宗住宅用地，计划于7月31日公开出让。

该地块位于越溪板块，面积达59.7亩，容积率1.2，建面约为4.78万平方米；起始价为8.12亿元，起始楼面价每平方米17000元。此次供地是越溪板块时隔三年后的首次，地块周边配套设施完善，预计将提升区域住宅品质。

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
苏州	-	住宅	4.78	8.12	17000	0%

## 政策—— 延安：将盘活老旧宅基地 满足退休干部职工回乡建新房用地需求

7月3日，陕西延安市自然资源局针对市政协委员提出的《关于鼓励退休干部职工回乡居住支持乡村振兴的建议》进行了回应。该局计划采取一系列措施，以全面激活老旧宅基地，释放未充分利用的土地资源。这些措施将确保在不占用耕地的前提下，满足退休干部职工回乡建新房的用地需求。

该局的措施包括但不限于，对现有土地资源进行合理规划和利用，以促进乡村振兴。通过这些措施，旨在为退休干部职工提供回乡建房的机会，同时改善乡村地区的人口结构和经济发展。

## 【企业动态】

➤ **中建玖合与方太集团签署战略合作 将在厨房电器领域深化合作**

7月2日，中建玖合与方太集团在宁波签署战略合作协议，双方将在厨房电器领域深化合作，共同打造健康舒适、智慧便捷的住宅环境，以满足客户对美好生活的向往。

此次合作的签署，标志着双方在厨房电器领域的合作迈入新阶段。中建玖合以“中心城市空间综合服务商”为战略定位，坚持“一核四芯”的产品理念，与方太集团“为了亿万家庭的幸福”的企业使命高度契合。双方已在北上广等核心区域投资开发了一批高品质住宅项目，本次签约将进一步深化双方的合作关系。

➤ **远洋华南携手华为启动全屋智能合作 共筑智慧健康住宅**

远洋集团7月2日公布，近日，远洋华南与华为全屋智能全面合作启动仪式举行，标志着远洋华南即将入市的新项目将采用华为全屋智能PLC技术，并通过“美+”一站式全屋智能整装服务为业主提供更多选择，致力于将智慧生活解决方案普及至更多家庭。

2023年，远洋集团作为华为方舟壹号空间智能开放实验室首批共创单位，双方已启动“远洋健康建筑体系+华为全屋智能技术”的共建研发。同年，远洋与华为终端有限公司签署了《全屋智能技术合作框架协议》，进一步深化技术合作。此次华南项目的实践落地，将充分发挥双方优势，为用户打造更优质的智慧健康住宅体验。

➤ **标普：择机回购债券表明龙湖集团正在积极管理负债**

7月3日，标普全球评级日前表示，龙湖集团控股有限公司在二级市场部分回购2029年和2032年到期的美元债，这表明该公司正利用足够的流动性主动管理负债。

据悉，龙湖集团利用自有资金择机回购了6.22亿美元（约合人民币45亿元）的债券，金额相当龙湖集团2027至2032年到期境外债券的31%或2023年12月末调整后债务的2%。另外，龙湖集团以商场资产为抵押获取银行贷款，用以置换境内债务。这为境外债券的回购腾出了现金。目前龙湖集团也已提前偿还一部分2025年1月到期的银团贷款，并将继续提前偿还剩余部分。

截至2023年末，龙湖集团商业地产贷款余额为470亿元，2024年一季度新增180亿元，期限一般在10-15年。2024年6月，龙湖集团又利用一笔新增商业地产贷款置换2025年6月到期、票面利率4.25%的商业地产抵押贷款支持证券（CMBS），拉长了贷款期限结构，降低了利息成本。

标普估计，龙湖集团截至2023年12月31日可用现金（不含监管账户资金）约为人民币310亿元，完全足以覆盖270亿元的短期内到期债务。

## 【土地动态】

## ➤ 广州 6 月共成交 26 宗地 总价 28.04 亿元

7月3日,据广州市交易集团消息,2024年6月,广州市26宗国有建设用地使用权在广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)成交,成交总面积73.58万平方米,成交总价28.04亿元。

据介绍,上述已成交的26宗土地,分别包括花都12宗、黄埔6宗、增城4宗、南沙2宗、荔湾和白云各1宗。

从用途来看,22宗属于工矿仓储用地,2宗为住宅用地,2宗为商服用地。

过往报道,6月25日上午,广钢新城鹤洞汽修厂地块入市竞价出让。

最终,经过12轮竞拍,由广东保利城市发展有限公司以近7亿元价格竞得,扣除配建后楼面价约28682元/平方米。

## ➤ 温州 4.59 亿挂牌两宗商住地 预计 8 月出让

7月2日,温州挂牌两宗商住地,分别位于鹿城区和瓯海区,合计起始价4.59亿元。

其中,鹿城区地块为温州市核心片区吴桥单元A-07地块,位于鹿城区南郊街道,出让面积13211.59㎡,容积率2,住宅和兼容的商服建筑面积之和不大大于26424㎡,其中兼容功能的建筑面积≥11137㎡,地块起始价1.47亿元,起始楼面价5563元/㎡,预计8月14日出让。

瓯海区地块为温州市仙丽片区泊岙单元A-16b地块,出让面积32564.51㎡,容积率3.0,建筑面积97692㎡,其中兼容功能建筑面积不超过29307㎡(占比约30%),地块起始3.12亿元,起始楼面价3194元/㎡,预计8月30日出让。

## ➤ 南京推出 6 幅居住用地 起拍总价 27.18 亿元

7月2日,南京土地市场网发布宁出第07号出让公告,推出6幅居住用地,总面积约15.81公顷,起拍总价27.18亿元,地块分布在河西北部的莫愁湖、龙江片区,江北新区核心区以及溧水区。这些地块计划于7月31日上午9:30开始网上限时竞价。

本次推出的地块中,NO.2024G15地块位于建邺区莫愁湖街道,规划用地性质为R21住宅用地,出让面积4358.26平方米,挂牌起始价11000万元,起拍楼面价21566元/平方米。该地块的开发条件包括建设空腔、安全施工方案审查等,以保障地铁7号线大士茶亭站的建设。NO.2024G16地块位于鼓楼区凤凰街道,为鼓楼区首次推出的住宅用地,挂牌起始价38800万元,起拍楼面价27003元/平方米。此外,江北新区核心区的两幅地块邻近规划地铁15号线,交通便利,周边教育资源丰富。

典型城市 07 月 02 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	7.01		7.02		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	99	1.27	118	1.56	217	2.83	103%	143%
	商品住宅	上海	196	1.73	59	0.51	255	2.24	2025%	1887%
	商品住宅	广州	131	1.37	133	2.01	264	3.38	-18%	-2%
	商品住宅	深圳	39	0.42	50	0.66	89	1.08	-29%	-16%
二线城市	商品住宅	成都	338	5.16	216	2.95	554	8.11	471%	510%
	商品住宅	武汉	514	5.45	129	1.50	643	6.95	102%	79%
	商品住宅	杭州	230	2.97	210	3.00	440	5.97	87%	64%
	商品住宅	苏州	62	0.78	99	1.26	161	2.05	313%	297%
	商品住宅	青岛	137	1.74	152	1.83	289	3.57	23%	17%
	商品房	宁波	163	0.92	134	0.61	297	1.53	412%	111%
	商品住宅	温州	—	—	44	0.55	44	0.55	-41%	-43%

(续上表) 典型城市 07 月 02 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	7.01		7.02		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	48	—	48	—	96	—	220%	—
	商品住宅	东莞	81	1.07	—	—	81	1.07	—	—
	商品房	佛山	6038	19.24	225	2.42	6263	21.66	1073%	434%
	商品住宅	惠州	120	1.31	76	0.88	196	2.19	1053%	1062%
	商品住宅	扬州	21	0.33	20	0.28	41	0.61	—	26%
	商品住宅	汕头	43	0.52	41	0.49	84	1.01	42%	35%
	商品住宅	江门	83	0.90	51	0.54	134	1.44	54%	59%
	商品住宅	中山	106	1.01	46	0.48	152	1.49	-27%	-41%
	商品住宅	泰安	18	0.23	38	0.48	56	0.71	833%	821%
	商品住宅	肇庆	45	0.50	48	0.41	93	0.91	90%	77%
	商品住宅	韶关	7	0.09	8	0.11	15	0.19	-21%	-27%
	商品住宅	莆田	11	0.14	12	0.16	23	0.30	92%	100%
	商品住宅	三明	1	0.00	—	—	1	0.00	—	—
	商品住宅	南平	12	0.13	6	0.05	18	0.18	—	—
	商品房	九江	1	0.01	1	0.02	2	0.02	—	—
	商品房	舟山	3	0.04	3	0.03	6	0.07	-14%	9%

**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