



易居企业集团·克而瑞

12月21日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.36	27.22
上海	0.97	29.30
广州	—	37.68
深圳	0.32	16.54

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	2.54	41.1
深圳	0.73	11.78
杭州	1.28	24.13
南京	-	35.56

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 6城市获批开展服务业扩大开放综合试点
  - 推进旅游节点高品质提升 2022年
  - 让更多人租得起住得好
  - 有效防范化解房地产领域风险
  - 首开股份成功发行 10 亿元中期票据
- 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

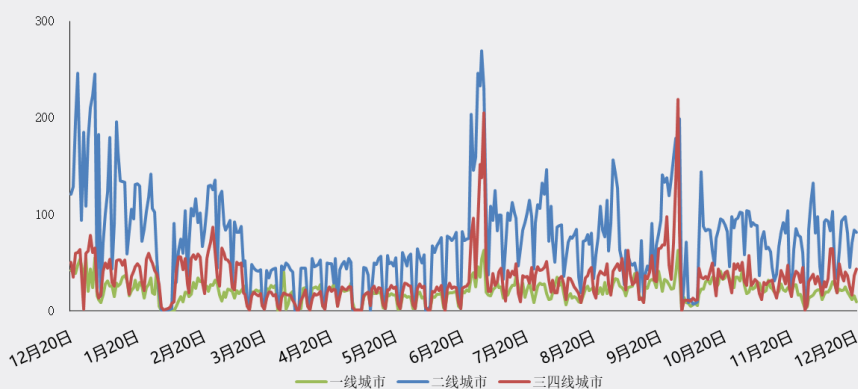
责任编辑：胡瑛杰 周基晨

## 一、二线城市成交指数下跌 南京土拍“收官战”成功卖出 14 幅地块

一线城市成交指数：9.47 / 二线城市成交指数：81.38 / 三线城市成交指数：43.74

## 市场——一、二线城市成交指数下跌，上海下跌 19.50%

12月20日，一线城市成交指数为9.47，环比下跌6.40%，上海下跌19.50%；二线城市成交指数为81.38，环比下跌2.35%，南京下跌23.14%；三线城市成交指数为43.74，环比上涨6.92%，韶关上涨9.21%。一、二线城市成交指数较昨日下跌。



## 土地——武汉第四批集中供地 10 宗地全部出让 成交额 67 亿元

12月20日，武汉市第四批集中供地的最后一宗地揭牌。

据了解，中国建筑第三工程局有限公司全资拥有的中建壹品投资发展有限公司以19.6亿元的总价竞得位于江岸区解放大道与新建街交汇处的P(2022)097号商住兼容地块，成交楼板价为17422元/平方米。

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
武汉	P(2022)097	商住	-	19.6	17422	-

## 政策——南京土拍“收官战”成功卖出 14 幅地块，全年土拍揽金 1308 亿，8 成底价成交

12月20日，南京今年第五场集中土拍于12月20日举行，在本年度的“收官战”中，15幅地块有14幅以底价成交，仅有1幅流拍。就全年表现来看，2022年南京全市共成功出让105幅地块，成交总金额超1308亿元，有8成地块以底价成交。据了解，本次推出的15幅地块用地总面积约48.6万平方米，起拍总价为56.3亿元。从地块分布上看，除了1幅栖霞区马群的老年公寓地块，和仙林湖的1幅居住用地之外，其余13幅地块全部来自六合、溧水和高淳3大板块，市场关注度相对河西、大校场等热门片区来说略逊一筹。

## 【企业动态】

## ➤ 百果园上市申请已通过聆讯 一个月前重新递交招股书

12月20日晚间，港交所披露，重新递表的深圳百果园实业(集团)股份有限公司已通过上市聆讯。

11月16日，深圳百果园实业(集团)股份有限公司在港重新递交招股书。

当时百果园披露，截至最后实际可行日期，公司在共计5613家线下门店中，5594家为加盟门店，19家为自营门店。在所有加盟门店中，4556家由百果园管理，而1038家由区域代理管理。

收入方面，百果园收入由2019年的人民币89.76亿元减少1.4%至2020年的人民币88.54亿元，而2021年的收入增加16.2%至人民币102.89亿元。收入由截至2021年6月30日止六个月的人民币55.25亿元增加7.0%至2022年同期的人民币59.15亿元。

## ➤ 上海：1-11月住宅销售面积1281.66万平方米 增长2.6%

12月21日，上海市统计局发布了1-11月全市房地产开发、经营基本情况。

1-11月，上海市房地产开发投资比去年同期下降3.3%。

商品房施工面积16168.20万平方米，增长1.5%。其中，住宅施工面积7427.92万平方米，增长0.8%。

商品房新开工面积2516.32万平方米，下降24.4%。其中，住宅新开工面积1356.97万平方米，下降8.7%。

商品房竣工面积1175.10万平方米，下降49.4%。其中，住宅竣工面积648.39万平方米，下降47.4%。

## ➤ 迪马股份：第一大股东东银控股2022年留债利息未能予以支付

12月20日，重庆市迪马实业股份有限公司发布关于第一大股东债务重组进展公告。

根据公告，迪马股份董事会收到第一大股东重庆东银控股集团有限公司(以下简称：“东银控股”)通知，东银控股原定将于2022年12月20日之前应支付的2022年留债利息，受疫情及行业等多方面因素综合影响，未能予以支付。

迪马股份称，东银控股债务重组至今，公司不存在为控股股东提供借款及担保的情况，且与控股股东债务无任何关联及连带责任，始终保持正常经营。故上述债务重组利息未支付，不会对公司的正常生产经营活动产生重大影响。

据了解，截至本公告披露日，东银控股持有迪马股份8.6亿股无限售流通股，占公司总股本的35.55%；东银控股及一致行动人重庆硕润石化有限责任公司、赵洁红共计持股10.74亿股，占公司总股本的43.12%，上述股份均被司法冻结及轮候冻结。鉴于债务重组利息未支付，后续存在所持股份被司法处置的风险。

## 【土地动态】

## ➤ 宁波今年第四批地块挂牌 6宗地起价74亿、明年1月12日出让

12月20日，宁波今年第四批次地块出让信息出炉，将于2023年1月12日集中出让。

此次出让共计6宗地，且均可作为城镇住宅用地；从地区来看，其中海曙区三宗，鄞州区三宗；总面积22.03公顷，总起价73.96亿元。具体来看：海曙区长乐CL-01-05地块土地面积3.68公顷，建筑面积9万平，起始价12.57亿元，土地用途为城镇住宅用地；海曙区长乐CL-01-06a地块土地面积1.74公顷，建筑面积5.21万平，起始价7.35亿元，土地用途为城镇住宅用地；海曙区长乐CL-01-06b地块土地面积3.63公顷，建筑面积8.52万平，起始价9亿元，土地用途为城镇住宅、零售商业用地。鄞州区甬土出2022-089号土地面积6.41公顷，建筑面积10.38万平，起始价14.39亿元，土地用途为城镇住宅用地；鄞州区甬土出2022-090号土地面积2公顷，建筑面积5万平，起始价8.53亿元，土地用途为城镇住宅用地；鄞州区甬土出2022-091号土地面积4.57公顷，建筑面积9.49万平，起始价22.12亿元，土地用途为城镇住宅用地。

## ➤ 松绑后的厦门2022年土拍收官战 揽金80亿与华润、建发夺地

12月20日，厦门开启2022年最后一批集中供地，相较去年的三次供地，今年厦门土拍略有微调，供应批次上调至四次。根据公告，本次厦门共计出让4宗地块，包括湖里区2宗、思明区1宗、同安区1宗，总用地面积约8.6万平方米，总起拍价77.9亿元。

从土拍结果看，拿地开发商仍是央企及厦门本地国企为主，其中建发以21亿元、溢价6.06%竞得湖里区五缘湾片区地块，中交地产底价39.6亿元拿下湖里区县后片区地块，华润以13.1亿元封顶价摇号竞得思明区地块，岛外的同安区地块则由厦门特工底价6.7亿元获得。本次土拍竞争最激烈的是位于思明区03-04莲岳路与槟榔路交叉口西南侧的2022P13地块。该宗地意向报名方包括中海、建发、华润、保利及招商等大房企，经过多轮出价后达到上限价，共17家公司进入摇号。

## ➤ 四批地与更新局 | 2022 四季度深圳房地产市场报告

11月25日，深圳市完成了今年第四批集中供地，最终成交6宗，流拍1宗，出让总建筑面积为96.32万平方米，成交总金额97.27亿元。2022年，深圳四批次集中供地合计供应地块34宗，共收获土地出让金736.27亿元，成交总建面为472.51万平方米，平均流拍率为11.75%。深圳市四季度计划入市的商品房项目有35个，预计供应房源面积为173.18万平方米，17109套。其中，住宅14个项目，12737套，面积126.91万平方米。对比三季度可以看出，四季度新房供应套数和面积环比双降。据相关数据，四季度深圳有14个城更项目动态更新。其中5个项目发布规划公示，包括南头街道田厦巷头新村、龙岗区龙城街道盛平南片区等。

典型城市 12 月 20 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	12.19		12.20		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	97	1.15	112	1.36	2271	27.22	-42%	-39%
	商品住宅	上海	141	1.21	119	0.97	3354	29.30	-30%	-31%
	商品住宅	广州	164	1.76	—	—	3517	37.68	53%	50%
	商品住宅	深圳	34	0.34	32	0.32	1632	16.54	-13%	-13%
二线城市	商品房	重庆	—	—	—	—	—	9.11	—	-53%
	商品住宅	南京	136	1.57	—	1.21	2540	32.38	-1%	-1%
	商品住宅	成都	605	8.02	237	3.37	6811	91.89	-9%	-5%
	商品住宅	武汉	426	4.89	493	5.78	6664	77.44	63%	61%
	商品住宅	杭州	133	1.66	225	2.83	4610	62.76	-10%	-6%
	商品住宅	苏州	134	1.60	145	1.78	2620	33.08	3%	3%
	商品住宅	青岛	224	2.64	354	4.22	5309	63.95	52%	55%
	商品住宅	福州	80	0.72	85	0.79	1742	18.91	552%	536%
	商品房	宁波	192	2.24	216	2.67	2391	28.70	6%	5%
	商品住宅	温州	111	1.23	150	1.67	1530	17.61	21%	18%
	商品住宅	泉州	—	—	—	—	1579	21.33	8211%	8077%

(续上表) 典型城市 12 月 20 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	12.19		12.20		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	—	87	—	1775	—	-23%	—
	商品住宅	东莞	82	1.04	108	1.45	1285	15.27	-26%	-23%
	商品住宅	惠州	50	0.56	92	0.98	849	9.36	40%	38%
	商品住宅	扬州	63	0.77	98	1.16	1371	17.38	62%	69%
	商品住宅	汕头	99	1.23	104	1.30	1323	15.89	20%	22%
	商品住宅	江门	167	1.79	175	1.86	2469	26.48	11%	9%
	商品住宅	泰安	—	—	—	—	523	7.01	68%	63%
	商品住宅	肇庆	66	0.72	81	0.91	1930	20.86	-3%	-3%
	商品住宅	韶关	36	0.47	39	0.52	512	6.53	82%	84%
	商品住宅	龙岩	—	—	21	—	154	—	157%	—
	商品住宅	莆田	25	0.30	22	0.29	510	6.49	31%	34%
	商品房	南充	124	0.73	73	0.51	1795	11.74	42%	21%
	商品住宅	南平	2	0.02	3	0.04	56	0.61	-44%	-45%
	商品住宅	梧州	96	0.87	—	—	206	1.98	—	—
	商品房	九江	—	—	25	0.20	107	0.72	34%	-23%
	商品房	舟山	—	—	67	0.75	628	6.52	-12%	19%
	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