



易居企业集团·克而瑞

07月26日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.83	39.06
上海	1.81	42.01
广州	1.99	41.01
深圳	0.54	29.46

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	4.98	86.51
深圳	0.84	15.83
杭州	1.59	37.44
南京	3.62	59.04

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 厦门国贸 50 亿元公司债券已获上交所受理
- 保利发展：成功发行 20 亿元中期票据
- 电建地产：拟发行 9 亿元公司债券
- 南国置业：王昉辞任副总经理职务
- 如何看待房地产市场的胶着状态

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

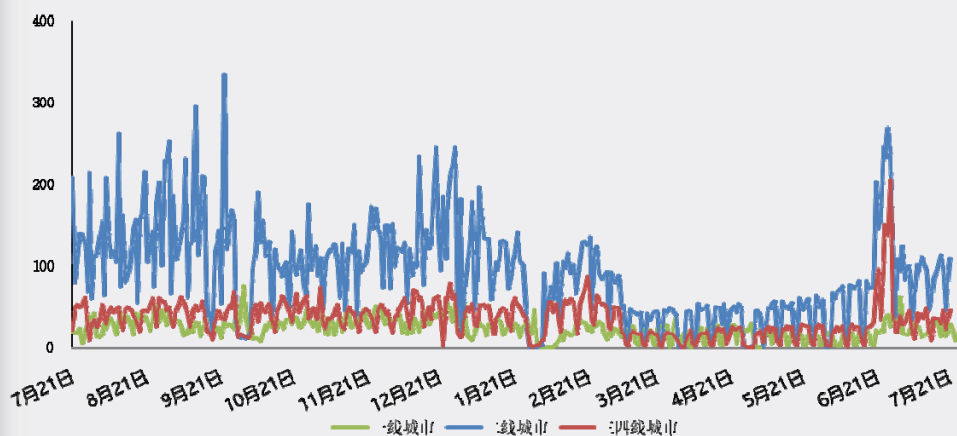
责任编辑：胡瑛杰 钱依迪

## 一、二线城市成交指数上涨 安穆迪：流动性危机和违约重塑亚洲高收益市

一线城市成交指数：25.49 / 二线城市成交指数：109.95 / 三线城市成交指数：45.69

## 市场——一、二线城市成交指数上涨，北京上涨 279.51%

07 月 25 日，一线城市成交指数为 25.49，环比上涨 9.46%，北京上涨 279.51%；二线城市成交指数为 109.95，环比上涨 18.32%，福州上涨 111.16%；三线城市成交指数为 45.69，环比上涨 8.38%，江门上涨 40.58%。一、二线城市成交指数较昨日上涨。



## 土地——上金地+西郊庄园 16.01 亿元竞得上海嘉定区 1 宗宅地 溢价率 9.39%

中国网地产讯 7 月 26 日，上海 2022 年第二轮集中供地第二天，共出让 6 宗地块，总起始价约 99.16 亿元。

太仓鑫涛房地产咨询有限公司&上海西郊庄园企业管理咨询有限公司（金地&西郊庄园）通过一次性报价，以总价约 16.01 亿元竞得上海嘉定区 1 宗宅地，楼面价 25706 元/㎡，溢价率 9.39%。地块编号 202205419，土地用途为居住用地，建筑面积 62271 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
上海	202205419	住宅	6.2271	16.01	25706	9.39

## 政策——穆迪：流动性危机和违约重塑亚洲高收益市场

7 月 26 日，穆迪在一份报告中表示，根据截至 6 月 30 日的专有指标显示，流动性困境已将流动性较弱的亚洲高收益公司尤其是中国开发商的数量推至历史新高。与此同时，中国开发商发行的美元债券数量大幅减少亦正在重塑亚洲高收益市场的构成。

“亚洲高收益市场发行量的大幅下降，反映出在不确定的宏观经济环境下，投资者纷纷将目标转向优质产品的现状。今年迄今为止的受评债券发行额仅为 12 亿美元，创历史新低，这反映出中国开发商的缺席。

## 【企业动态】

## ➤ 佳兆业：境内债务重组取得进展 已引入品牌方盘活若干项目

(观点地产网) 观点网讯：7月25日，佳兆业集团控股有限公司发布季度最新消息公告称，公司于2022年6月27日宣布更换核数师，新任核数师于2022年7月开展审核工作。

除特殊情况，将争取于2022年10月底前刊发2021年年度业绩。

据获悉，自2022年起，佳兆业一直与公司顾问合作，以期兼顾所有利益相关方的权益而制定解决方案并缓解其流动性问题，公司亦已与债权人进行建设性对话以加快制定各方一致同意且保值的解决方案。佳兆业于公告表明，本集团于境内取得进展，已与若干境内金融机构订立安排延长其若干现有借款的期限。此外，已引入品牌方盘活若干项目的建设与销售。

于2022年4月，佳兆业集团与招商局蛇口工业区控股股份有限公司及中国长城资产管理股份有限公司订立战略合作协议。于2022年6月，与中信集团若干成员公司订立协议，内容有关出售集团位于深圳的物业存货及若干项目的重组安排。

## ➤ 肇庆：上调首套住房公积金最高贷款额度 家庭最高可贷44万元

(观点地产网) 观点网讯：近日，肇庆市住房公积金管理中心发布通知称，调整首套住房公积金最高贷款额度。

据获悉，通知显示，申请公积金贷款所购房屋为家庭首套自住住房且首次使用公积金贷款的，个人最高贷款额度提高2万元，家庭最高贷款额度提高4万元。

提高后肇庆市直及各县(市、区)每个职工首套房且首次使用公积金贷款限额为：市直及端州区个人贷款限额为22万元/人，44万元/家庭(含二人以上)。

## ➤ “20正荣02”2022年度应付利息分6期偿还议案获通过

(观点地产网) 观点网讯：7月25日，中山证券有限责任公司披露关于召开正荣地产控股股份有限公司2020年公开发行公司债券(第一期)(品种二)2022年第一次债券持有人会议结果。

据获悉，债券持有人会议审议事项包括《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》，根据《募集说明书》及《债券持有人会议规则》的约定，受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人应当至少于债券持有人会议召开日前10个交易日发布召开债券持有人会议的公告；会议召集人可以就召开持有人会议的公告发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日期的至少2个交易日前发出；债券持有人会议召开前有临时提案提出的，应于召开日期的至少5个交易日前提出；会议召集人应当在召开日期的至少2个交易日前发出债券持有人会议补充通知，披露提出临时提案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和新增提案的内容。

## 【土地动态】

## ➤ 佛山市高明区 4 宗商住用地拟挂牌出让 起拍价 1.36 亿元

（观点地产网）观点网讯：7 月 25 日，佛山市高明区更合镇 4 宗商住用地挂牌出让，起拍价 1.36 亿元，拟于 8 月 8 日进行拍卖，竞价周期 1 天。该地块属于高明利德丰陶瓷有限公司下辖，曾二度流拍。

据了解，拍卖地块位于佛山市高明区更合镇更合大道 181 号，土地种类为商住用地，使用权类型为国有出让，总占地面积 50998.28 m<sup>2</sup>。土地评估报告显示，其住宅用地终止日期为 2083 年 11 月 11 日，商服用地终止日期为 2053 年 11 月 11 日。换言之，宅地还剩 62.5 年，商服用地还剩 32.5 年。目前，地块已经五通一平。

据悉，本次拍卖的四宗土地使用权所有人为佛山市高明利德丰陶瓷有限公司，权利来源为破产清算，所有土地使用权已设立抵押，且被查封。

## ➤ 广州开发区投资集团底价 5.44 亿摘中新知识城科研商务地块

（观点地产网）观点网讯：7 月 26 日，据获悉，广州智科投资开发有限公司以成交价 5.44 亿元，折合楼面价 1.11 万元/平方米成功竞得广州黄埔中新广州知识城科教创新区内，改革大道以东，筑梦一路以西 ZSCKD-D2-4 地块。

据悉，该地块总面积 4.88 万平方米，其中科研用地 2.88 万平方米，其他商务用地 2 万平方米。科研用地出让年限为 50 年，其他商务用地出让年限为 40 年。容积率 3.0，土地性质为科研用地兼容其他商务用地，建筑限高 100 米。

另查询资料可知，广州智科投资开发有限公司隶属于广州开发区投资集团。竞得人或其母公司须引进高等院校开展教学、科研、人才培训和科技成果转化等事宜，竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》后 1 个月内，须提供引进高等院校与广州开发区管理委员会签订的合作协议，否则出让人有收回土地，没收地块竞买保证金，解除《国有建设用地使用权出让合同》。

## ➤ 石家庄主城区拟挂牌出让 6 宗地块 起始价 25.68 亿元

（观点地产网）观点网讯：7 月 26 日，石家庄市公共资源交易中心发布了两则国有建设用地使用权挂牌出让公告，涉及主城区 6 宗地，地块编号为[2022]013-018 号，占地面积为 209839.5 平方米（约合 314.76 亩），起始价为 25.68 亿元。将于 2022 年 8 月 26 日 14 时 30 分出让，出让地点为石家庄市公共资源交易中心。

据了解，6 宗地块中有 2 宗地块曾因无人报名流拍，1 宗曾终止出让，1 宗为补证地块，2 宗为改造地块。其中 2 宗地块为城镇住宅用途，2 宗为住宅、商服用途，2 宗为住宅、商服、教育用途。

典型城市 07 月 25 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	7.24		7.25		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	68	0.74	229	2.83	3056	39.06	-60%	-48%
	商品住宅	上海	44	0.37	200	1.81	5191	42.01	1157%	1104%
	商品住宅	广州	241	2.45	187	1.99	3792	41.01	316%	326%
	商品住宅	深圳	97	0.94	54	0.54	2796	29.46	39%	51%
二线城市	商品房	重庆	——	18.09	——	——	——	63.46	——	——
	商品住宅	南京	28	0.33	238	2.88	3650	47.29	-41%	-17%
	商品住宅	成都	45	0.61	976	12.25	12702	164.96	-7%	24%
	商品住宅	武汉	212	2.50	267	2.83	10067	113.02	875%	837%
	商品住宅	杭州	54	0.64	234	2.88	4140	51.01	-18%	-2%
	商品住宅	苏州	31	0.36	66	0.84	3316	42.00	-44%	-34%
	商品住宅	青岛	146	1.88	467	5.06	6560	74.09	-3%	8%
	商品住宅	福州	48	0.46	92	0.97	1524	13.63	1091%	1031%
	商品房	宁波	55	0.65	214	2.79	3497	46.05	5198%	5502%
	商品住宅	温州	87	1.02	177	2.09	2785	30.59	83%	77%

(续上表) 典型城市 07 月 25 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	7.24		7.25		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	—	1731	—	-56%	—
	商品住宅	惠州	18	0.20	58	0.81	910	10.50	423%	414%
	商品住宅	扬州	10	0.13	38	0.45	987	12.24	-49%	-36%
	商品住宅	汕头	—	—	79	0.96	1342	15.85	1009%	974%
	商品住宅	江门	105	1.11	141	1.56	2874	31.37	74%	79%
	商品房	连云港	619	7.14	100	0.98	2283	24.18	366%	319%
	商品住宅	肇庆	—	—	123	1.34	1805	19.65	1761%	1614%
	商品住宅	韶关	11	0.14	15	0.18	540	6.62	391%	369%
	商品住宅	龙岩	9	—	12	—	172	—	—	—
	商品住宅	莆田	6	0.08	28	0.38	462	5.89	1116%	1033%
	商品房	南充	24	0.22	160	1.42	1592	14.96	1492%	1659%
	商品住宅	南平	3	0.03	14	0.14	149	1.65	1556%	1539%
	商品房	九江	—	—	8	0.11	76	0.97	—	—
	商品房	舟山	17	0.17	66	0.84	967	9.45	31%	42%

**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