



易居企业集团·克而瑞

10月27日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	5.23	76.82
上海	1.23	27.72
广州	2.16	45.56
深圳	1.18	27.98

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	5.48	80.49
深圳	0.96	13.36
杭州	1.35	21.09
南京	3.14	40.84

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 长三角REITs 联盟“搭台”投融资对接
 - 世联行：前三季度净亏损1971万元
 - 中海企业发展150亿元公司债券已获受理
 - 保利26.07亿元竞得无锡1宗住宅用地
 - 保利28.23亿元竞得无锡1宗住宅用地
- 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

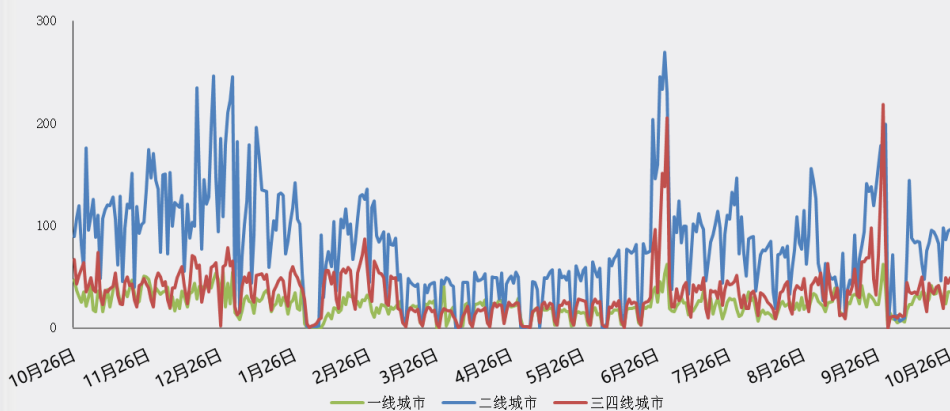
二、三线城市成交指数上涨

“失色”的金九银十：政策利好频出

一线城市成交指数：34.83 / 二线城市成交指数：95.99 / 三线城市成交指数：49.01

市场——二、三线城市成交指数上涨，武汉上涨7.36%

10月26日，一线城市成交指数为34.83，环比下跌0.15%，上海下跌4.94%；二线城市成交指数为95.99，环比上涨1.22%，武汉上涨7.36%；三线城市成交指数为49.01，环比上涨5.47%，九江上涨5.99%。二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——成都第三批供地首日：21宗地成交165亿 国资补仓与龙湖扩储

观点网 10月26日，成都迎来了第三批集中供地。本次供地共出让48宗地块，约166.60万平方米，分两天进行，26日与27日分别出让24宗地块。

据了解，今日出让的24宗地块里，包括天府新区4宗、高新区2宗、成华区3宗、金牛区5宗、锦江区1宗、龙泉驿区5宗、郫都区1宗、青羊区1宗及武侯区2宗。

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		住宅	-	165	-	-

政策——“失色”的金九银十：政策利好频出，房地产“活水”将至？

国家统计局发布了2022年9月份70城房价数据。9月商品房销售面积和商品房销售额分别为13532万平方米和13510亿元，环比增长明显，带动1-9月商品房销售面积和销售额同比降幅收窄。价格方面，9月70个大中城市商品住宅销售价格环比总体呈降势，新房价格环比下降0.3%，同比下降2.3%，环比降幅持平，同比降幅扩大0.2%。

市场销售略有改善的同时，开发投资预期仍有待改善。数据显示，1-9月全国房地产开发投资、房屋新开工面积下降。

与此同时，房地产行业政策利好频出，在公积金、商贷利率双双下降、多地楼市限购放松等政策相继落地后，涉房企融资政策也迎来罕见“开闸”。

【企业动态】

➤ **福州六部门联合通知：房企交房前要报备住宅质量保证书**

10月25日消息，福州市城乡建设局下发《关于房地产开发企业项目竣工验收交付前相关事项的通知》。

据了解，根据福州市住房保障和房产管理局、福州市自然资源和规划局、福州市城乡建设局、福州市地方金融监督管理等六部门联合发布的《关于防范商品房延期交房问题的工作措施》的通知,为进一步加大房地产扶持服务保障工作，保障购房者合法权益,发布如下通知：

- 1、为保障业主权益，各开发企业在项目竣工验收交付前，需向福州市城乡建设局报备住宅质量保证书、住宅使用说明书（以下简称两书），交付使用情况；
- 2、需在交房现场公开展示“两书一表”，即住宅使用说明书、住宅质量保证书、房屋建筑工程竣工验收备案表；
- 3、对需办理不动产证的房产，开发企业应向购房人提供住宅使用说明书和住宅质量保证书，“两书”应明确商品房各部位维保事项和维保期限，并对交付后维修房屋期间产生的物业费用作出约定。

➤ **华润置地发行 30.01 亿元石家庄万象城 CMBS 优先档利率 4.0%**

10月25日，华润置地控股有限公司作为原始权益人在深交所成功发行中信证券-华润置地石家庄万象城资产支持专项计划。

据获悉，上述项目发行规模 30.01 亿元，其中优先档 30 亿元，AAA 评级，预计到期日为 2040 年 8 月 26 日，每半年付息，固定摊还本金，发行利率 4.0%；次级档 0.01 亿元，无评级。本期产品管理人中信证券股份有限公司，托管银行招商银行股份有限公司深圳分行。

本次 CMBS 标的物业为石家庄万象城，于 2018 年 11 月开业。项目位于石家庄市桥西区，近 20 万平方米商业空间内汇集了 300 余家国内外品牌，出租率超 96%。

➤ **武汉万达电影乐园拟改造为万达广场 预计 2023 年完工**

（观点地产网）观点网讯：10月26日，有市场消息称，武汉万达电影乐园改建规划许可预计在近日取得。根据规划，这座编钟形态的地标建筑将被改造为以体验性娱乐业态为主的万达广场，万达集团已将该项目正式命名为“汉街万达广场”，有望在 2023 年正式亮相。

早在 2014 年 12 月 20 日，武汉万达电影乐园和汉秀剧场同日开门迎客。据万达官方介绍，武汉万达电影乐园由世界多家顶级特效公司耗时两年半打造完成，总建筑面积 10 万平方米，投资约 38 亿元，是当时世界上唯一的室内电影主题乐园。

【土地动态】

➤ **成都三批供地：兴城人居 8.39 亿获龙泉驿两宗连襟地 武侯两宗地 12.52 亿成交**

10月26日，成都第三批次“双集中”土拍开启，本次土地拍卖共持续10月26日-27日两天，共48宗地块，约2499亩。

武侯区机投桥街道约41亩住宅用地，位于武侯区机投桥街道潮音社区5组，容积率2.0，起拍楼面价14200元/㎡，住宅清水限价30500元/㎡。最终，该地块被仁居荟底价7.75亿竞得，成交楼面价14200元/㎡。武侯区华兴街道约50亩商兼住用地，位于武侯区华兴街道沈家桥村六组、龙井村五组，容积率1.5，起拍楼面价9600元/㎡，住宅清水限价29500元/㎡。最终，该地块被仁居荟以底价4.77亿竞得，成交楼面价9600元/㎡。成华区龙潭街道约34亩住宅用地，位于成华区龙潭街道桂林社区8组、集体，容积率2.0，起拍楼面价9200元/㎡，住宅清水限价21000元/㎡。最终，该地块被华天文旅以底价4.19亿竞得，成交楼面价9200元/㎡。

➤ **成都三批供地：中铁建溢价3%竞得青羊区宅地 成都高投落子高新区**

10月26日，成都第三批次“双集中”土拍开启，本次土地拍卖共持续10月26日-27日两天，共48宗地块，约2499亩。

26日上午共出让10宗土地，最终成交9宗，流拍1宗，累计揽金90.23亿元。

其中，成都高投底价获高新区中和街道2宗宅地，拿地面积5.62万平方米，拿地金额20.57亿元；当中GX2022-35(071)号宗地为人才公寓用地，面积1.87万平方米，成交价为7.58亿元，清水住宅最高均价为2.9万元每平方米。另外，中铁建竞得上午场中唯一一宗溢价地块，溢价率3%。该地块位于青羊区蔡桥街道禁桥社区2、5组，起拍价为1.5万元每平，成交价为1.55万元/平方米，总用地面积2.69万平方米，清水住宅最高均价为3.15万每平方米

➤ **苏州吴中区两宗地因故延长挂牌时间 起价合计17.6亿元**

10月26日消息，苏州自然资源和规划局发布公告，原计划于10月31日（下周一）出让的四批次苏地2022-WG-52号和57号两宗地，因故延长挂牌竞买时间。

据了解，苏州四批供地原有20宗，此次2宗延期后，剩余18宗，总出让面积77.27万方，总建筑面积146.98万方，总起价179.2亿元。具体来看：姑苏区（1宗）、吴中区（7宗）、相城区（4宗）、高新区（4宗）、吴江区（2宗）。

苏地2022-WG-57号吴中区临湖镇东山大道南侧、温泉公园东侧地块，出让面积24484.4㎡，容积率1.4，建筑面积34278.16㎡，为商住用地。起价52966万元，起始楼面价15452元/㎡，上限价格60910.9万元，上限楼面价17770元/㎡。

典型城市 10月26日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	10.25		10.26		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	546	6.06	458	5.23	7076	76.82	9%	9%
	商品住宅	上海	151	1.29	145	1.23	3306	27.72	-26%	-27%
	商品住宅	广州	165	1.83	198	2.16	4172	45.56	-13%	-13%
	商品住宅	深圳	61	0.65	118	1.18	2800	27.98	-6%	-2%
二线城市	商品住宅	南京	152	1.76	74	0.85	2405	28.64	-20%	-22%
	商品住宅	成都	509	6.84	459	6.05	6923	91.40	82%	81%
	商品住宅	武汉	296	3.33	315	3.58	6188	71.10	-6%	-5%
	商品住宅	杭州	421	5.48	551	7.01	4710	59.85	18%	14%
	商品住宅	苏州	224	2.91	212	2.55	3789	48.55	-50%	-47%
	商品住宅	青岛	322	3.98	324	3.98	5586	66.70	-5%	-8%
	商品住宅	福州	58	0.60	60	0.73	1673	17.23	-11%	4%
	商品房	宁波	122	1.49	134	1.61	3070	36.71	-52%	-50%
	商品住宅	温州	86	0.99	128	1.52	2573	29.23	-61%	-63%
	商品住宅	泉州	1	0.01	18	0.25	37	0.60	-8%	15%

(续上表) 典型城市 10 月 26 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	10.25		10.26		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	181	—	167	—	2091	—	-12%	—
	商品住宅	东莞	119	1.73	474	4.95	1937	22.05	-43%	-40%
	商品住宅	惠州	29	0.31	40	0.47	736	9.02	-14%	-7%
	商品住宅	扬州	215	2.43	—	—	953	12.11	-2%	1%
	商品住宅	汕头	128	1.57	114	1.32	2316	28.24	53%	55%
	商品住宅	江门	164	1.79	156	1.69	3498	37.82	1%	19%
	商品住宅	肇庆	171	1.84	132	1.51	3717	40.03	65%	60%
	商品住宅	韶关	20	0.25	30	0.39	505	6.36	-7%	-2%
	商品住宅	莆田	30	0.33	44	0.55	938	10.30	41%	24%
	商品住宅	南平	3	0.03	1	0.01	87	0.95	-63%	-61%
	商品房	九江	5	0.06	5	0.06	117	1.53	30%	19%
商品房	舟山	36	0.38	37	0.44	646	7.02	14%	13%	

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