



易居企业集团·克而瑞

01月06日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.42	7.99
上海	1.04	2.59
广州	2.08	7.17
深圳	0.74	2.07

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	4.13	11.28
深圳	0.99	2.89
杭州	1.35	4.18
南京	3.82	11.48

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 中奥地产：推动品质生活 助力保质交付
  - 冯俊：2022年房地产的两个积极变化
  - 冯俊：我国住房质量距离高标准还有差距
  - 冯俊：新模式下供给端要从四方面发力
  - 冯俊：三重因素印证房地产支柱地位
- 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

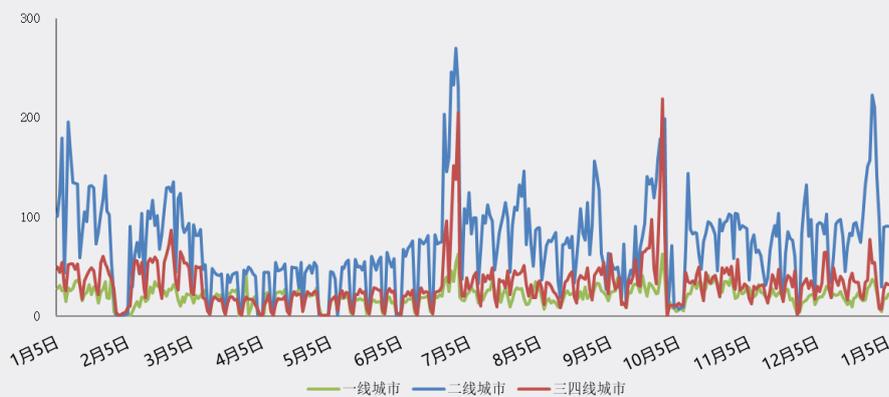
## 二、三线城市成交指数下跌

河南：全力保交楼，取消和调整楼市限制

一线城市成交指数：22.35 / 二线城市成交指数：90.49 / 三线城市成交指数：31.65

## 市场——二、三线城市成交指数下跌，温州下跌6.20%

01月05日，一线城市成交指数为22.35，环比上涨4.49%，北京上涨20.24%；二线城市成交指数为90.49，环比下跌0.05%，温州下跌6.20%；三线城市成交指数为31.65，环比下跌1.83%，惠州下跌13.19%。二、三线城市成交指数较昨日下跌。



## 土地——中建建筑5.69亿元摘得福州居住地 拟开发安置型商品房

1月6日，中建建筑集团摘得福州一宗居住用地，成交价为5.69亿元。

据获悉，该地块为榕高新2022-08号地块，土地性质为二类居住用地。地块占地49746.51平方米（合74.62亩），容积率1.0-2.5，其中商业计容建筑面积3800平方米，土地使用权出让年限为住宅用地70年、商服用地40年。

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
福州	榕高新2022-08号	住宅	-	5.69	-	-

## 政策——河南：全力保交楼，取消和调整楼市限制性政策

1月3日，河南省政府新闻办召开新闻发布会，重点介绍河南省大力提振市场信心、促进经济稳定向好有关工作，并回答提问。

其中提出，稳住房地产投资。核心就是全面落实金融支持房地产16条政策措施，全力保交楼、稳预期、拓供给，着力促进房地产市场平稳健康发展。加大对居民购房和房企合理融资支持力度，从信贷、股权、债券融资三方面纵深拓展房地产融资渠道。取消和调整过热时期妨碍消费需求释放的限制性政策，完善二套房认定标准，支持集中团购商品住房，鼓励各地结合保障性租赁住房、人才住房房源征集加快存量商品房去化等。

## 【企业动态】

## ➤ 地产债延续暖势 传中骏拟发行 15 亿中债增信中票

1月6日，交易所债券收盘，地产债延续暖势。“20中骏02”涨近17%，“21宝龙01”“20时代02”涨超12%，“21旭辉01”“20旭辉02”涨超11%，“21旭辉02”涨超9%，“20世茂02”涨超8%；“20龙湖04”跌超4%，“21碧地02”跌超1%。

相关企业消息方面，此前1月3日，旭辉控股集团拟发行公司2023年度第一期中期票据。该期债券发行规模不超过20亿元，期限为3年期，由中债信用增进提供全额无条件不可撤销连带责任担保。2022年12月，旭辉先后与光大银行、邮储银等4家银行签订战略合作协议，获得数百亿元授信额度，推动保交付、保品质、保民生。此前2022年11月底，旭辉向中国银行间市场交易商协会表达150亿元储架式注册发行意向。

## ➤ 绿城 25 亿元公司债将于 1 月 13 日付息 票面利率 3.92%

1月6日，绿城房地产集团有限公司发布了公开发行2021年公司债券(第一期)(品种一)2023年付息公告。据了解，债券简称“21绿城01”，代码为175626，发行金额25亿元，期限5年，票面利率为3.92%，债权登记日2023年1月12日，付息日2023年1月13日。目前，发行人主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA，债券的主承销商、受托管理人为中信证券股份有限公司。

## ➤ 财政部：坚持中央不救助原则 建立市场化、法治化的债务违约处置机制

财政部近日公布了对人大代表、政协委员建议的答复函。提到要稳妥化解隐性债务存量。坚持中央不救助原则，建立市场化、法治化的债务违约处置机制，稳妥化解隐性债务存量，依法实现债务人、债权人合理分担风险。对于《关于进一步防范化解地方政府隐性债务风险的提案》，财政部表示，近年来财政部制定出台一系列政策措施，着力防范化解地方政府隐性债务风险，坚决打好防范化解重大风险攻坚战，取得了积极成效。

一是完善常态化监测机制。加强部门间信息共享和协同监管，统一认识、统一口径、统一监管，形成监管合力。二是坚决遏制隐性债务增量。严堵违法违规举债融资的“后门”，着力加强风险源头管控，硬化预算约束，要求严格地方建设项目审核，管控新增项目融资的金融“闸门”，强化地方国有企事业单位债务融资管控，严禁违规为地方政府变相举债，决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。三是稳妥化解隐性债务存量。坚持中央不救助原则，做到“谁家的孩子谁抱”。建立市场化、法治化的债务违约处置机制，稳妥化解隐性债务存量，依法实现债务人、债权人合理分担风险。坚持分类审慎处置，纠正政府投资基金、PPP、政府购买服务中的不规范行为。

## 【土地动态】

## ➤ 北京市集中供地项目首次实现交地当天三“证”齐发

1月6日，据北京规自委消息，北京市集中供地项目首次实现交地当天三“证”齐发。

据获悉，2022年12月28日，北京信和京西置业有限公司在缴清全部开发补偿费后，当天取得了政府交地确认单、“多规合一”协同平台会商意见和建设工程规划许可证。

涉及项目为门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目 MC00-0015-6050 地块 R2 二类居住用地，为北京市 2022 年度第四批集中供地项目，于 11 月 28 日在北京市土地交易市场顺利挂牌成交。

该项目位于长安街西延线西端的门头沟区永定镇，地处门头沟新城浅山风貌区，建设用地面积约 2.3 公顷，总建筑面积约 5.7 万平方米，规划用地性质为 R2 二类居住用地。

地块成交价格为 7.9 亿元，由中建方程投资发展集团有限公司、中建信和地产有限公司联合竞得。企查查信息显示，北京信和京西置业有限公司由中建方程投资发展集团有限公司持股 51%，中建信和地产有限公司持股 49%，该公司注册资本为 5000 万元人民币。

## ➤ 郑州登封 5431 万元挂牌一宗宅地 土地面积约 1.38 万平米

近日，郑州登封市自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让 1 宗国有建设用地使用权，地块起始价约 5431 万元，土地面积约 13766 平方米。

据了解，登政出〔2022〕19 号地块位于登封市福佑路与颍河路交叉口西北，土地面积 13766.48 平方米（20.65 亩），地下空间水平最大投影面积 12408.67 平方米，土地用途为城镇住宅（地下交通服务场站）。1.0 < 容积率 < 1.8，建筑密度 < 28%，绿地率 > 30%，建筑高度 < 36 米，投资总额 ≥ 16828.08 万元，开发程度七通一平。地块起始价 5430.95 万元，竞买保证金 1087 万元，网上挂牌时间为 2023 年 1 月 30 日 9 时至 2023 年 2 月 8 日 16 时。

## ➤ 河南平顶山 2023 年首宗地块 5500 万元成交 为一宗 23.6 亩宅地

1月5日上午，平顶山市区今年首宗地块出让成交，总成交额约 5500 万元。

据获悉，该地块为平 XH（2020）016 号地块，位于鹰城大道中段路南，西边邻近下午幸福家苑，东边不远处是盛世云景小区，地块面积 23.6 亩，是一宗住宅类用地。出让年限 70 年，容积率不超过 2.5。

地块由中国平煤神马控股集团有限公司竞得，成交总价款约 5501.6263 万元，折合楼面价 1398 元 / m<sup>2</sup>。此次拿地是该公司自 2019 年 11 月拿下新城区中央商务区西部片区两宗科研用地后（创新创业基地）再次在市区拿地。

典型城市 01 月 05 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	1.04		1.05		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	173	2.01	188	2.42	618	7.99	32%	26%
	商品住宅	上海	102	0.86	117	1.04	299	2.59	-67%	-67%
	商品住宅	广州	169	1.91	180	2.08	623	7.17	-25%	-21%
	商品住宅	深圳	25	0.23	74	0.74	208	2.07	-25%	-24%
二线城市	商品房	重庆	—	—	—	—	—	22.93	—	—
	商品住宅	南京	314	3.78	241	3.09	910	11.40	70%	73%
	商品住宅	成都	597	8.20	482	6.39	1911	25.66	-17%	-19%
	商品住宅	武汉	190	2.23	231	2.73	724	8.79	-9%	-8%
	商品住宅	杭州	383	4.93	398	5.06	1304	17.84	1%	-5%
	商品住宅	苏州	198	2.70	231	2.81	615	7.81	10%	14%
	商品住宅	青岛	171	1.96	270	3.18	992	11.71	33%	29%
	商品住宅	福州	80	0.65	101	0.79	237	2.01	-63%	-76%
	商品房	宁波	76	0.90	100	1.30	280	3.45	-38%	-36%
	商品住宅	温州	32	0.42	30	0.39	140	1.80	-41%	-36%

(续上表) 典型城市 01 月 05 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	1.04		1.05		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	60	—	157	—	293	—	-40%	—
	商品住宅	东莞	203	2.22	103	1.19	532	5.77	60%	56%
	商品住宅	惠州	61	0.59	49	0.52	145	1.43	-6%	-19%
	商品住宅	扬州	15	0.16	38	0.49	70	0.86	-60%	-62%
	商品住宅	汕头	54	0.65	52	0.64	217	2.71	-10%	-4%
	商品住宅	江门	105	1.15	135	1.47	444	4.85	10%	12%
	商品住宅	泰安	27	0.37	—	—	72	0.89	-17%	-18%
	商品住宅	肇庆	138	1.49	89	0.99	303	3.31	9%	9%
	商品住宅	韶关	9	0.10	11	0.13	23	0.27	-68%	-70%
	商品住宅	莆田	15	0.19	12	0.14	34	0.42	-74%	-75%
	商品房	南充	132	0.95	148	1.09	479	3.51	89%	97%
	商品住宅	南平	—	—	1	0.01	3	0.03	-70%	-66%
	商品房	九江	7	0.04	101	1.10	114	1.17	1529%	1467%
	商品房	舟山	10	0.10	7	0.07	28	0.24	-80%	-83%

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