



易居企业集团·克而瑞

11月17日

## 【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.55	38.87
上海	2.82	34.95
广州	0.96	18.20
深圳	0.87	15.03

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	4.38	56.86
深圳	0.77	10.83
杭州	1.19	18.58
南京	3.09	33.32

注：二手房成交为商品住宅数据

## 【今日焦点】

- 广宇发展：定增申请获证监会受理
  - 融创中国：清盘呈请延期至2023年6月
  - 购南宁轨道地产住宅 可免费坐10年地铁
  - 潍坊入选民间文艺版权保护与促进试点城市
- 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

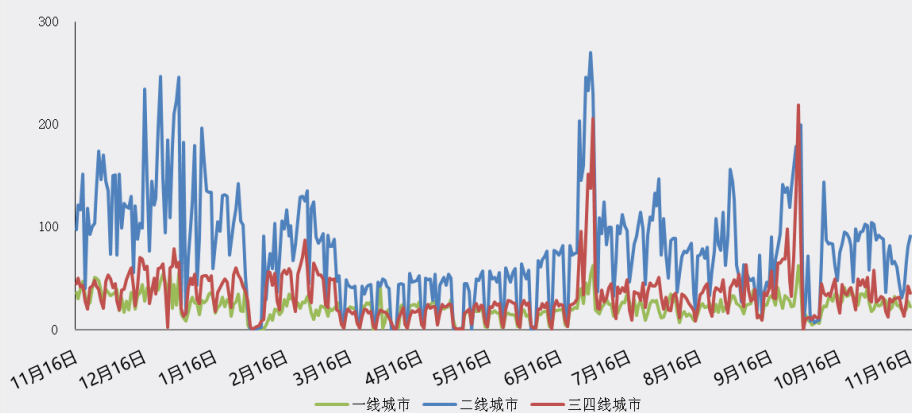
## 一、三线城市成交指数下跌

购南宁轨道地产住宅 可免费坐10年地铁

一线城市成交指数：22.06 / 二线城市成交指数：91.5 / 三线城市成交指数：35.66

## 市场——一、三线城市成交指数下跌，上海下跌7.52%

11月16日，一线城市成交指数为22.06，环比下跌5.88%，上海下跌7.52%；二线城市成交指数为91.5，环比上涨10.02%，苏州上涨7.88%；三线城市成交指数为35.66，环比下跌6.43%，韶关下跌8.63%。一、三线城市成交指数较昨日下跌。



## 土地——比克和瑞摘得郑州中牟1宗仓储用地 面积为11.43万平方米

观点网讯：11月16日，郑州中牟公共资源交易中心显示，郑州比克和瑞实业有限公司摘得1宗仓储用地，地块于10月22日至10月31日挂牌出让。

据了解，牟政出[2022]55号位于中牟汽车产业集聚区郑港三路南、规划一路北、中兴路东、建设路西，土地面积114263.538平方米，成交价3714万元。

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
郑州	牟政出[2022]55	仓储用地		0.3714		

## 政策——购南宁轨道地产住宅 可免费坐10年地铁

11月13日，南宁轨道地产集团官微发文称，轨道地产作为南宁轨道交通集团全资子公司，始终践行“每一分收入都反哺于轨道建设”的初心，在南宁五条地铁线网成型之际，特别推出“10年地铁自由！轨道地产邀您尊享免费乘车权益”活动，凡在2022年11月11日-12月31日期间成交轨道地产任一项目住宅房源的客户，100%享受免费坐地铁10年的福利。轨道地产表示，南宁轨道交通集团是南宁地铁建设的主力军，至今，5条地铁线网串联城市，扩容南宁7大城区，覆盖10大商圈，逐渐形成了“半小时城区交通圈”。

## 【企业动态】

➤ **央行：推动保交楼专项借款加快落地使用 引导商业银行提供配套融资支持**

11月16日，央行发布2022年第三季度中国货币政策执行报告。其中指出，坚持以市场供求为基础、参考一篮子货币进行调节、有管理的浮动汇率制度，坚持市场在汇率形成中起决定性作用，坚持底线思维，加强预期管理，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。

报告指出，下一步将牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施房地产金融审慎管理制度，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，推动保交楼专项借款加快落地使用并视需要适当加大力度，引导商业银行提供配套融资支持，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。

➤ **惠誉：房地产新政将缓解房企流动性风险 但仍不确定行业复苏时间**

11月15日，惠誉评级称，大部分房企重获融资渠道且购房者信心恢复后，中国房企的信用状况才有望总体企稳。

中国监管方面最新出台的支持性措施可能会激励境内银行更积极地提供“保交楼”配套融资，并为现金短缺的房企提供临时流动性支持。但是，目前尚无法确定房地产行业能否仅凭这些措施实现持续性复苏。

据了解，11月11日，央行和银保监会联合出台一系列房地产支持政策，着力解决未交楼个人住房项目银行信贷融资不畅的问题。惠誉预期，这些措施将增强银行为该类项目提供贷款的意愿并加速项目竣工。

此外，尽管政策制定者在强化“保交楼”力度，但房企能否按时交付优质住房的不确定性或将持续存在，而这是阻碍购房者购买期房的最主要因素。

➤ **标普：防疫措施将拖累建业地产业绩 新政发展或缓解其流动性**

11月16日，标普将建业地产股份有限公司长期发行人信用评级从“CCC+”下调至“CCC-”。同时，标普将该评级列入负面影响信用观察名单。

评级列入负面影响信用观察名单反映了建业地产在宽限期内支付利息能力的不确定性。

标普将建业地产的评级下调至“CCC-”表明，未来6个月内，该公司在境外高级票据和利息支付上违约的可能性有所增加。除了房地产销售放缓外，疫情防控措施还可能给建业地产及时偿付带来意想不到的执行挑战。

据了解，建业地产管理层表示，由于后勤原因，该公司未能在到期日支付790万美元利息。标普认为，仍有可能在30天的宽限期内支付。根据债券说明文件，未能在宽限期内支付利息将触发违约事件。

## 【土地动态】

## ➤ 华侨城成为深圳龙岗平湖西片区项目前期服务商 实施范围 129 公顷

近日，华侨城集团作为项目前期服务商与平湖街道上木古股份合作公司、辅城坳股份合作公司、新南股份合作公司、新木股份合作公司就深圳龙岗平湖西片区土地整备利益统筹项目签订前期服务合同书。

据了解，项目以“平湖生态园”为主体，将清平高速、沈海高速、平吉大道与富安大道围合而成的区域作为项目研究范围，用地规模 425.95 公顷；并按照“应纳尽纳、统筹规划”原则，划定本次利益统筹实施范围合计 129.12 公顷。

该项目是龙岗区实施“一芯两核多支点”区域发展战略的重要举措，是布局万亿级 ICT 产业集群承载区的重要载体，关乎全区产业转型的大局，同时也关系项目范围内众多企业、居民的生产生活。

## ➤ 中谷物流：子公司谷瑞置业 7234 万元竞得仓储物流基地项目地块

11 月 16 日，上海中谷物流股份有限公司发布公告，披露投资建设“中谷（临港）国际集装箱供应链仓储物流基地项目”的进展。

据了解，中谷物流于 2022 年 11 月 9 日召开第三届董事会第十一次会议审议通过《关于投资建设“中谷（临港）国际集装箱供应链仓储物流基地项目”的议案》，其全资子公司上海谷瑞置业发展有限公司拟参与中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会以网上挂牌方式公开出让的国有土地使用权竞拍，若竞得该土地使用权，将用于建设“中谷（临港）国际集装箱供应链仓储物流基地项目”，预计项目总投资不超过人民币 10 亿元。

中谷物流表示，竞得土地使用权后，将利用其建设“中谷（临港）国际集装箱供应链仓储物流基地项目”，有助于快速融入临港新片区建设，打造国内大循环中心节点和国内国际双循环战略链接，加快内贸集装箱业务发展，进一步夯实公司在上海的国内沿海大南北航线中转功能，强化中谷物流对以上海港为核心的长三角一体化区域内的货源控制和客户服务能力。

## ➤ 南宁高新区預告一宗地 起始价约 1.99 亿、需配建 6 班幼儿园

11 月 17 日，南宁市自然资源局預告了高新区新峰路北侧、规划路东侧地块，购地保证金为 2000 万元，起始价约 1.99 亿元。

据了解，该地块包括 2 个子地块，总出让面积共计 39.84 亩，容积率 > 1.5 且 ≤ 3.0。

其中，地块一 26.78 亩，预计出让单价为 501 万元/亩；地块二 13.06 亩，预计出让单价为 499 万元/亩；2 宗地的容积率都为 1.5-3.0，规划为城镇住宅、零售商业用地。

典型城市 11 月 16 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.15		11.16		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	251	2.62	136	1.55	3442	38.87	34%	43%
	商品住宅	上海	366	3.05	336	2.82	3925	34.95	126%	141%
	商品住宅	广州	112	1.27	87	0.96	1657	18.20	-30%	-29%
	商品住宅	深圳	87	0.91	89	0.87	1484	15.03	-15%	-15%
二线城市	商品住宅	南京	197	2.27	154	1.76	2047	25.00	59%	64%
	商品住宅	成都	496	6.37	435	5.66	6371	81.40	131%	124%
	商品住宅	武汉	241	2.68	315	3.80	3235	37.62	-6%	-5%
	商品住宅	杭州	263	3.40	430	5.97	4206	53.71	149%	155%
	商品住宅	苏州	175	2.30	200	2.48	2045	25.81	28%	23%
	商品住宅	青岛	230	2.79	299	3.51	2627	31.67	-6%	-6%
	商品住宅	福州	23	0.26	18	0.22	178	1.95	-72%	-76%
	商品房	宁波	140	1.79	92	1.10	1834	22.21	-5%	-4%
	商品住宅	温州	78	0.87	68	0.79	1045	12.34	-8%	-6%
	商品住宅	泉州	9	0.12	1	0.01	18	0.25	100%	96%

(续上表) 典型城市 11 月 16 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.15		11.16		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	188	—	115	—	1847	—	151%	—
	商品住宅	东莞	91	1.00	163	1.80	1399	15.96	44%	47%
	商品住宅	惠州	31	0.35	—	—	517	5.82	82%	49%
	商品住宅	扬州	104	1.25	80	0.96	665	8.07	218%	204%
	商品住宅	汕头	66	0.76	59	0.71	837	9.80	-33%	-36%
	商品住宅	江门	110	1.18	106	1.15	1783	19.29	-10%	-10%
	商品住宅	泰安	62	0.83	55	0.78	117	1.61	—	—
	商品住宅	肇庆	267	2.70	127	1.41	1757	19.04	-18%	-14%
	商品住宅	韶关	11	0.15	10	0.13	194	2.40	-2%	-1%
	商品住宅	莆田	24	0.29	25	0.31	316	3.94	-44%	-34%
	商品房	南充	92	0.75	120	0.85	911	7.58	—	—
	商品住宅	南平	7	0.07	4	0.04	91	1.02	63%	66%
	商品房	九江	2	0.07	5	0.08	60	0.74	-25%	-31%
	商品房	舟山	31	0.26	23	0.23	650	4.83	142%	47%
商品住宅	建阳	8	0.08	3	0.03	29	0.32	32%	44%	

**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