



易居企业集团·克而瑞

11月25日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.11	51.72
上海	2.08	54.60
广州	1.02	27.93
深圳	0.74	21.58

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	3.49	83.43
深圳	0.66	16.43
杭州	1.18	28.29
南京	2.21	51.05

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 招商积余：选举聂黎明为董事长
- 南京再挂7幅非宅地
- 济南大西环项目跨京沪铁路转体桥转体成功
- 中电建路桥集团拟发行15亿元公司债券
- 合新高速铁路500kV线路迁改工程完成

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

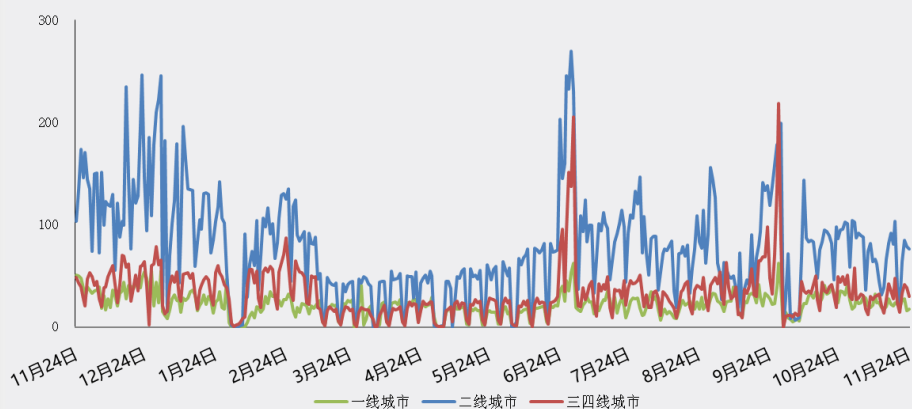
责任编辑：胡瑛杰 周基展

二、三线城市成交指数下跌 华南城：预计 2022/23 财政中期利润将同比下滑

一线城市成交指数：17.62/ 二线城市成交指数：76.55 / 三线城市成交指数：29.91

市场——二、三线城市成交指数下跌，青岛下跌 1.98%

11月24日，一线城市成交指数为17.62，环比上涨1.41%，北京上涨8.15%；二线城市成交指数为76.55，环比下跌1.94%，青岛下跌1.98%；三线城市成交指数为29.91，环比下跌8.75%，肇庆下跌22.07%。二、三线城市成交指数较昨日下跌。



土地——高新地产 14.68 亿元竞得西安高新区三宗宅地 楼面地价均过万

11月24日，西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司总价14.68亿元竞得陕西西安三宗共78.767亩住宅用地，三宗地楼面地价均过万。

GX3-32-12地块位于高新区鱼化街办科技四路以南、化龙一路以西，成交金额5.2亿元，楼面价11293元/平方米。净用地面积18419.1平方米（折合27.629亩），用途为住宅，容积率不大于2.5，建筑密度不高于20%，绿地率不小于35%。

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
西安	-	住宅	-	14.68	-	-

政策——华南城：预计 2022/23 财政中期利润将同比下滑约 60%

保11月25日，华南城控股有限公司披露公告称，预计于2022/23财政年度上半年的利润将较2021/22财政年度上半年录得约60%的下跌。

公告内容显示，根据华南城截至2022年9月30日止六个月（3月-9月）的未经审核管理帐目初步评估及现时可获得其他资料，预期该集团于2022/23财政年度上半年的利润将较2021/22财政年度上半年录得约60%的下跌。

华南城表示，预期利润下跌主要由于(i)受新冠疫情持续反覆影响以至宏观市场表现疲弱，期内交付体量下跌，结转收入减少；以及(ii)年内交付的物业的平均售价下跌，导致毛利率减少。

【企业动态】

➤ **北京首批“高标准住宅”学府壹号院 如何从规划到落地**

北京市海淀区首批高标准商品住宅项目——学府壹号院，被千人选房至凌晨的画面至今历历在目。如今万物成熟时，家的模样在万般期待中逐渐清晰。项目区位可谓弥足珍贵，承载着三山五园历史文化传承和服务首都科创资源的双重使命。从规划到落地，从整体到细节，在筑家的过程中，每一点高标准的品质呈现，都蕴藏着点滴匠心。

2021年，学府壹号院在高标准商品住宅建设方案投报中，承诺“建筑品质”100分，在“建筑品质”和“规划设计”方面表现尤其亮眼。它是首个通过综合方案评审的项目，成为了首批高标准住宅项目中的“排头兵”。伴随着工程的推进，高标准规划在一步步落地。在北京市2021年首批八个高标准项目中，学府壹号院第一个全面封顶，成为进度最快的高标准项目。目前，主体结构全面封顶，土方回填，地上、地下二次结构、外幕墙、样板间施工在稳步进行。

在“碳达峰、碳中和”的大环境下，“装配式住宅”绿色环保的优势进一步凸显，人们对高品质建筑的需求也在不断提升。响应国家推广绿色建筑的号召，洞悉人们的居住需求和生活感受，学府壹号院真正将“装配式住宅”落实在应用层面，装配率达到90%以上，实现了装配式与壹号院产品系的完美融合，给出一份“装配式建筑及装修”的满分作品。

➤ **迪马股份：罗韶颖不再担任董事长职务 黄力进接任**

（观点地产网）11月24日，重庆市迪马实业股份有限公司发布关于董事长变更的公告，罗韶颖不再担任董事长职务，黄力进接任。

据了解，董事长罗韶颖因工作调整原因，不再担任公司第八届董事会董事长职务，但仍继续担任公司董事、总裁及董事会专业委员会的相应职务。

公告还显示，迪马股份于11月24日召开第八届董事会第六次会议审议通过了《关于选举黄力进先生为公司董事长的议案》，同意选举黄力进担任公司董事长，任期自董事会通过之日起至第八届董事会届满。同时，根据相关规定，公司的法定代表人相应变更为黄力进。

➤ **绿地：9只境外债券展期获通过 共计32.41亿美元**

（观点地产网）11月24日，绿地控股集团股份有限公司公告，近期，公司全资子公司绿地全球投资有限公司对其发行的9只境外债券（共计32.41亿美元）进行了展期征求。

其中8只境外债券拟展期两年，已于2022年6月展期的1只境外债券拟展期一年。

日前，上述9只境外债券展期征求事项召开了持有人会议并获通过。在根据展期征求方案完成包括同意费等相关款项支付后，对于展期征求债券的条款修订将于2022年11月25日生效。

【土地动态】

➤ 郑州航空港区 7 宗工业用地挂牌出让 起拍价约 2.27 亿元

11 月 24 日，郑州市自然资源和规划局郑州航空港经济综合实验区分局决定以挂牌方式出让郑港出〔2022〕17 号等 7 宗国有建设用地使用权。

据了解，7 宗地全部是工业用地，用地总面积 414721.66 平方米，折合约 622.08 亩，起始总价 2.27 亿元。采取无底价挂牌方式出让，最高价格的出价人即为竞得人。挂牌时间为 2022 年 12 月 14 日至 2022 年 12 月 23 日，挂牌截止时间为 2022 年 12 月 23 日 9 时。

据获悉，地块编号分别为郑港出〔2022〕17 号地块、郑港出〔2022〕64 号地块、郑港出〔2022〕68 号地块、郑港出〔2022〕69 号地块、郑港出〔2022〕70 号地块、郑港出〔2022〕71 号地块、郑港出〔2022〕75 号地块。

其中，郑港出〔2022〕17 号地块，位于规划工业三路以北、规划生物科技四街以西，使用权面积 86024.16 平方米，土地用途为工业用地，容积率 >1.0，<3.0，出让年限 50 年，起始价 4180 万元，竞买保证金 4180 万元。

➤ 深业华东摘安徽马鞍山工业地块 将打造高新科技产业园

据深业集团官微消息，11 月 22 日，深业华东成功摘牌马土让 2022-65 号工业地块，继成功获取深马华东工业科技产业园之后在马鞍山再落一子，该地块也是深业首笔 FDI 进入马鞍山。

据了解，该地块位于安徽马鞍山市慈湖高新区团旗山路，占地 100.6 亩，容积率 1.5，依托深业在高科技产业园板块的优势，未来将打造以电子信息、智能制造和高端装备等为主的深马慈湖高新科技产业园。

➤ 香港长城置业竞得海口一宗商业用地 成交价为 1.76 亿元

（观点地产网）11 月 24 日，海南海口成功出让 1 宗零售商业用地，土地面积约 1.65 万 m²，成交总价 1.76 亿元，由海南域灏实业发展有限公司（香港长城置业为其大股东）竞得。

据了解，海口市龙华区海口湾片区 A1802 地块土地面积 16470.2 m²，用途为零售商业用地，混合比例 100%，容积率 ≤1.0，建筑密度 ≤40%，绿地率 ≥25%，建筑限高 ≤15 米。地块起价 17624.76 万元，最终由海南域灏实业发展有限公司以底价竞得，折合楼面价为 10707 元/m²。

据企查查，海南域灏实业发展有限公司成立于 2022 年 10 月 21 日，法定代表人为陈冉，注册资本为 4 亿元，经营范围包括房地产开发经营;餐饮服务;住宿服务;演出场所经营;货物进出等。该公司由香港长城置业控股有限公司持股 50%，由济南域潇置业有限公司及海南海域矿业有限公司分别持股 25%。

典型城市 11 月 24 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.23		11.24		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	79	1.03	93	1.11	4401	51.72	-28%	-21%
	商品住宅	上海	306	2.66	237	2.08	6189	54.60	106%	117%
	商品住宅	广州	—	—	85	1.02	2547	27.93	-33%	-33%
	商品住宅	深圳	84	0.87	72	0.74	2138	21.58	-18%	-17%
二线城市	商品住宅	南京	119	1.66	193	2.40	3307	41.48	52%	59%
	商品住宅	成都	244	3.19	386	5.19	9084	117.80	53%	50%
	商品住宅	武汉	199	2.37	151	1.83	4769	55.99	-14%	-13%
	商品住宅	杭州	297	4.54	220	2.83	6050	79.48	62%	68%
	商品住宅	苏州	205	2.61	183	2.34	3401	42.90	1%	0%
	商品住宅	青岛	437	4.82	443	4.72	4802	55.36	-3%	-6%
	商品住宅	福州	26	0.32	19	0.20	353	3.96	-77%	-75%
	商品房	宁波	167	1.90	110	1.32	2835	34.14	1%	2%
	商品住宅	温州	85	1.08	63	0.75	1566	18.67	-34%	-30%
	商品住宅	泉州	37	0.49	55	0.73	166	2.19	822%	562%

(续上表) 典型城市 11 月 24 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.23		11.24		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	26	—	168	—	2771	—	59%	—
	商品住宅	东莞	86	1.04	59	0.69	2033	23.32	51%	52%
	商品住宅	惠州	55	0.59	47	0.51	790	8.83	18%	7%
	商品住宅	扬州	119	1.53	61	0.80	1267	15.59	72%	61%
	商品住宅	汕头	39	0.45	53	0.66	1343	15.80	-35%	-38%
	商品住宅	江门	137	1.51	89	0.97	2717	29.71	-15%	-13%
	商品住宅	泰安	45	0.60	37	0.50	446	6.12	—	—
	商品住宅	肇庆	46	0.54	39	0.42	2211	24.17	-35%	-34%
	商品住宅	韶关	15	0.17	11	0.13	333	4.18	-27%	-27%
	商品住宅	莆田	32	0.35	36	0.42	534	6.54	-38%	-31%
	商品房	南充	163	0.97	98	0.69	1792	12.94	—	—
	商品住宅	南平	4	0.03	2	0.03	111	1.23	34%	36%
	商品房	九江	15	0.23	4	0.06	107	1.34	—	-6%
商品房	舟山	30	0.25	39	0.36	851	6.75	49%	9%	

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