



易居企业集团·克而瑞

11月03日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	3.17	6.75
上海	2.49	5.19
广州	—	0.93
深圳	0.73	1.21

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	4.51	8.38
深圳	0.79	1.5
杭州	1.2	2.17
南京	2.36	4.47

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 龙湖集团：控股股东增持100万股股份
 - 促销售抓回款 房企启动花式营销
 - 建设一座“宜居宜业青年理想城”
 - 熙悦40亿元资产支持ABS已获通过
 - 招商局港口200亿元公司债券已获受理
- 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

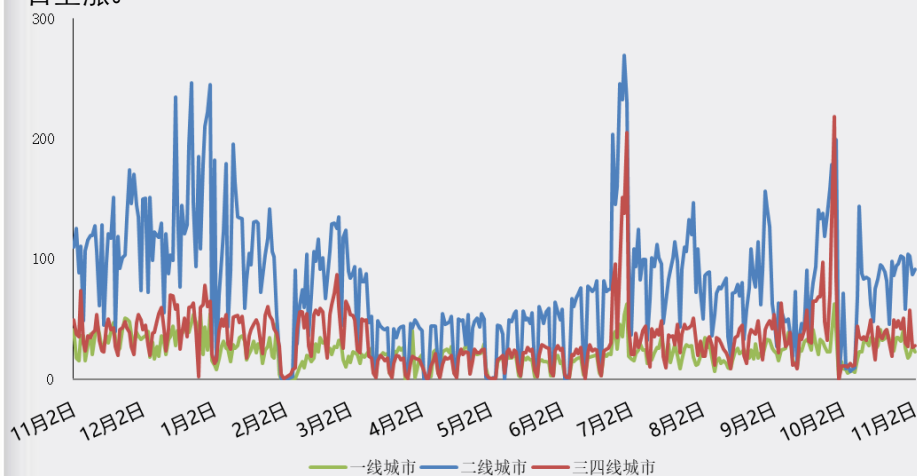
责任编辑：胡瑛杰 周基展

二、三线城市成交指数上涨 深圳：已筹集公共住房5166套完成年度目标

一线城市成交指数：24.74 / 二线城市成交指数：91.57 / 三线城市成交指数：28.34

市场——二、三线城市成交指数上涨，福州上涨9.61%

11月02日，一线城市成交指数为24.74，环比下跌4.58%，上海下跌7.56%；二线城市成交指数为91.57，环比上涨4.23%，福州上涨9.61%；三线城市成交指数为28.34，环比上涨1.54%，江门上涨4.32%。二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——成都10.1亿元底价成交3宗地块 简阳103亩地流拍

成都出让四宗地块，分别位于简阳、彭州、崇州，其中，3宗地底价成交，简阳103亩地块流拍，总成交价10.1亿元。

据了解，简阳市简城街道大井社区地块，由四川简州空港农业投资发展集团有限公司以31832.29万元竞得，楼面地价3490元/平方米；地块净用地面积54.726亩，住宅兼容商业用地，商业占比上限10%，计算容积率2.5，可开发体量9.121万平方米。

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
成都	-	商住用	-	10.1	3490	-

政策——深圳：已筹集公共住房5166套 完成年度任务目标

深圳3项民生实事均按时间节点如期推进，预计于12月底全部完成。

目前已筹集公共住房5166套，完成年度任务目标；面向光明区企事业单位供应人才住房2171套，已形成4411套住房供应计划，年内累计可完成供应6000套公共住房的任务。

环境优化行动方面，目前6个社区共建花园已完成5个建造工作坊，12个口袋公园已完成施工建设项目7个，新建改造公厕30座，已完成22座。

【企业动态】

➤ **惠誉：保利发展流动性足以支付其开发成本、购地款及偿付债务**

11月2日，惠誉评级已确认保利发展控股集团股份有限公司及其全资子公司恒利(香港)置业有限公司'BBB+'的长期外币发行人违约评级，展望稳定。

同时惠誉确认 Poly Real Estate Finance Ltd. 发行、恒利香港担保并由保利发展提供维好协议和股权收购承诺协议的高级票据的评级为'BBB+'。

鉴于保利发展的母公司国有企业保利集团的实力更强，惠誉依据其《母子公司关联性评级标准》，将保利发展的评级上调一个子级。

惠誉认为，保利集团在法律层面为保利发展提供支持的意愿为“较弱”，战略层面支持意愿为“中等”，运营层面支持意愿为“中等”。保利发展强劲的业务状况和畅通的融资渠道为其‘bbb’的独立信用状况提供支撑。

➤ **厦门：多子女家庭首次申请住房公积金贷款最高可贷 120 万元**

11月1日，厦门市住房公积金管理委员会印发《关于上浮个人住房公积金贷款最高贷款额度流动性调节系数的通知》（简称《通知》）。

《通知》显示，首次个人住房公积金贷款最高贷款额度的流动性调节系数上浮 0.2；多子女家庭首次申请个人住房公积金贷款最高贷款额度的流动性调节系数提高至 1。

当前，厦门市执行住房公积金贷款流动性调节系数为 0.6，首次申请个人住房公积金贷款最高贷款额度为 72 万元（120 万元×0.6）。若厦门市执行流动性调节系数保持 0.6 的前提下，调整后首次申请个人住房公积金贷款最高贷款额度为 96 万元（120 万元×0.8）；多子女家庭首次申请住房公积金最高贷款额度为 120 万元，有效提升了首次申请个人住房公积金贷款职工住房购买力，减轻贷款职工还贷压力。

➤ **上海：规范住房租赁市场 加大“二房东”监管力度**

11月3日，上海市人大常委会对《上海市住房租赁条例(草案)》公开征求意见。主要内容包括：规范租赁行为，平衡租赁双方权利义务关系。

同时，条例鼓励当事人订立长期租赁合同，建立稳定的租赁关系。加强市场主体管理，规范住房租赁市场秩序。加大对个人“二房东”监管力度；加强对房地产经纪机构和住房租赁企业的管理，包括建立备案制度、从业人员实名从业、规范房源信息发布、实行合同网签、资金监管要求等；

突出民生保障，发挥保障性租赁住房作用。一是确立目标定位，扩大保障性租赁住房供给；二是加强源头规划，明确编制专项规划以及重点布局要求；三是明确建设和管理要求，合理设置准入条件和退出机制、优化申请审核流程、完善配租使用规范、规范租金和租期。

【土地动态】

➤ 成都金牛区推介 34 宗地块 总面积 1840.7 亩

11月2日,成都市公共资源交易中心披露,成都市金牛区2023年土地推介34宗土地,面积1840.7亩。其中,住宅用地计划在2023年分三个批次上市。

据了解,其中,九里堤诸葛庙地块,面积59亩,主兼商用地,容积率2.18,总计容面积8.6万平方米,计划上市时间一批次集中供地。

西华后家1号(侯家桥TOD)地块,面积62亩,住宅用地,容积率2,总计容面积8.27万平方米,计划上市时间一批次集中供地。

天回国际商贸B地块,面积121亩,拟调主兼商用地,容积率待定,计划上市时间二批次集中供地。

天回杜家3号(杜家碾TOD)地块,面积75亩,拟调主兼商用地,容积率待定,计划上市时间二批次集中供地。

➤ 大连市金普新区约 9 公顷土地拟被征收 将用作宅地

据大连市征地信息公开平台11月1日公告显示,金普新区炮台街道8.975公顷土地拟被征收,将用作住宅用地。

据悉,拟被征收的土地包括0.2702公顷水浇地、3.7181公顷旱地、0.2351公顷果园、0.5858公顷乔木林地、0.0331公顷其他林地、0.1546公顷农村道路、0.0970公顷坑塘水面、0.0872公顷沟渠,3.0060公顷农村宅基地,0.7879公顷其他草地。

文件显示,将对炮台街道鲍鱼岛村及他项权利人实施货币安置和社保安置,农用地和建设用地的补偿69万元每公顷(4.6万元每亩),未利用地补偿55.2万元每公顷(3.68万元每亩)。

➤ 南通第四批集中供地挂牌 9 宗地 总起始价 64.2 亿元

11月2日,南通第四批集中供地挂牌9宗地,总起价64.2亿元,预计出让时间为12月5日。

据了解,住宅(含商住)用地8宗,总出让面积52.91万平方米,总建筑面积93.67万平方米,总起价60.4亿元;另有安置房用地1宗。

崇川区是本次供地最多的区域,共4宗商品住宅地块,总出让面积25.1万平方米,总起价42.2亿元;通州区1宗,出让面积2.92万平方米,起价5.4亿元;通州湾示范区2宗,总出让面积23.92万平方米,总起价12.6亿元;海门区1宗,出让面积0.97万平方米,总起价0.2亿元。

静海大道东、朝阳路南侧地块为此批次中起始价最高地块,出让面积44054.82平方米,容积率2,建筑面积87500平方米,住宅用地;起价100630万元,起始楼面价11501元/平方米,上限价格115720万元,上限楼面价13225元/平方米。

典型城市 11 月 02 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.01		11.02		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	312	3.58	302	3.17	614	6.75	845%	727%
	商品住宅	上海	302	2.70	287	2.49	589	5.19	2577%	3208%
	商品住宅	广州	84	0.93	—	—	84	0.93	-56%	-53%
	商品住宅	深圳	50	0.48	73	0.73	123	1.21	-59%	-66%
二线城市	商品住宅	南京	409	5.23	136	1.65	545	6.89	990%	1189%
	商品住宅	成都	709	8.03	913	11.78	1622	19.82	3672%	2315%
	商品住宅	武汉	259	2.96	191	2.11	450	5.07	67%	55%
	商品住宅	杭州	166	1.90	219	2.90	385	4.80	7600%	7736%
	商品住宅	苏州	154	1.96	157	1.99	311	3.95	309%	327%
	商品住宅	青岛	155	1.85	247	2.90	402	4.76	101%	79%
	商品住宅	福州	6	0.07	8	0.08	14	0.14	-53%	-51%
	商品房	宁波	188	2.40	173	2.08	361	4.48	401%	425%
	商品住宅	温州	101	1.26	70	0.80	171	2.06	73%	93%

(续上表) 典型城市 11 月 02 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.01		11.02		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	106	—	116	—	222	—	—	—
	商品住宅	东莞	53	0.62	68	0.93	121	1.55	157%	209%
	商品住宅	惠州	51	0.57	42	0.49	93	1.06	2225%	2172%
	商品住宅	扬州	68	0.76	55	0.66	123	1.42	624%	561%
	商品住宅	汕头	32	0.37	41	0.48	73	0.85	-20%	-28%
	商品住宅	江门	84	0.96	95	1.00	179	1.96	23%	20%
	商品住宅	肇庆	161	1.47	109	1.22	270	2.69	167%	179%
	商品住宅	韶关	6	0.07	9	0.11	15	0.18	-21%	-20%
	商品住宅	莆田	13	0.16	19	0.24	32	0.40	28%	33%
	商品房	南充	4	0.02	65	0.57	69	0.59	—	—
	商品住宅	南平	1	0.01	—	—	1	0.01	—	—
	商品房	九江	7	0.09	2	0.02	9	0.11	—	—
	商品房	舟山	48	0.40	38	0.54	86	0.94	—	—
	商品住宅	建阳	1	0.01	2	0.03	3	0.03	50%	48%

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