



易居企业集团·克而瑞

11月11日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.03	27.00
上海	2.40	22.92
广州	1.35	11.39
深圳	0.97	9.19

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	37.78
深圳	0.92	7.15
杭州	1.22	12.87
南京	3.18	20.47

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 阳澄湖保障房资产支持 ABS 已获反馈
- 招商蛇口拟发行 13.6 亿元公司债券
- 天津城市更新重点范围拟定
- 龙湖集团股价节节攀升 今日涨 4%
- 深圳宝安区：谋划“黄金内湾”空间蓝图研究详见：

<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

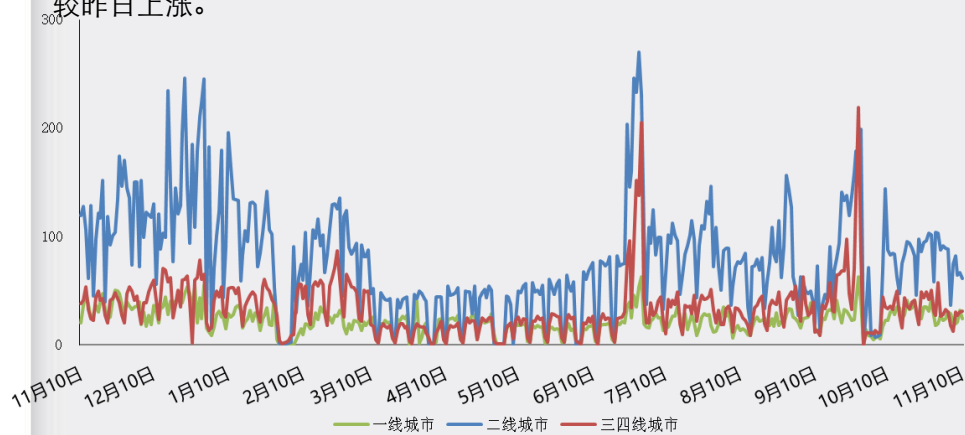
责任编辑：胡瑛杰 周基展

一、二线城市成交指数下跌 深圳：非商品性质的土地未建成前土地使用权不得转让

一线城市成交指数：24.03 / 二线城市成交指数：61.30 / 三线城市成交指数：30.87

市场——一、二线城市成交指数下跌，深圳下跌 1.67%

11月10日，一线城市成交指数为24.03，环比下跌8.07%，深圳下跌1.67%；二线城市成交指数为61.30，环比下跌5.04%，宁波下跌27.33%；三线城市成交指数为30.87，环比上涨0.71%，江门上涨19.32%。二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——深圳前海 19.8 亿挂牌一宗产业用地

11月11日，深圳前海挂牌一宗新型产业用地，于2022年12月12日15时出让。

前海宗地 T102-0378，位于前湾片区十单元 01 街坊，土地用途为新型产业用地，土地面积为 64504.46 平方米，挂牌起始价 19.81 亿元，土地使用年限为 50 年。本宗地规定建筑面积 337950 平方米，包括：研发用房 202320 平方米（含物业管理用房 600 平方米），研发配套用房 19000 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	溢费率
深圳	T102-0378	产业用地	33.79	19.81	-	-

政策——深圳：非商品性质的土地未建成前土地使用权不得转让

11月11日，深圳市发布了非商品性质房地产转让办法（征求意见稿）。

据了解，该办法所称非商品性质房地产是指通过协议方式供应且土地使用权出让合同约定或不动产登记书记载的土地性质为非商品房性质或不得转让、限自用等类型的房地产。

招拍挂用地，城市更新开发建设用地、非农建设用地、征地返还用地、土地整备留用地、历史遗留违法建筑以及居住用途的房地产不适用该办法。

除法律法规或市政府批准的其他情形外，非商品性质的土地未建成前土地使用权不得转让。

【企业动态】

➤ 深圳罗湖：强化城中村、旧住宅改造监管 涉改项目须经多方审核

近日，罗湖区城市更新和土地整备局发布《深圳市罗湖区城市更新实施办法》（以下简称《实施办法》）。

据获悉，《实施办法》强化城中村、旧住宅区项目的监管。明确涉及城中村、旧住宅区的城市更新项目，需经社区工作站、辖区街道办事处、主管部门、区城市更新工作领导小组审核审议后，方可开展前期工作。涉及城中村的城市更新项目，还需由原农村集体经济组织继受单位的法律顾问和财务顾问审核并出具专业意见；

明确属于旧住宅区的城市更新项目的搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案的制定主体、制定流程及有关标准等内容；

明确选择更新统筹片区、重点城市更新单元、涉及旧住宅区的城市更新项目的前期服务单位的前置流程。

此外，《实施办法》中新增“城市更新应当坚持产业先导、产城融合、空间保障、产业成片集中设置、刚性管控的原则，加强土地利用的全过程管理”等原则性内容。同时，为积极支持产业空间拓展与产业转型升级，增加关于小地块参与城市更新的原则要求。

➤ 华润置地 33.96 亿资产支持专项计划完成发行 底层资产北京清河万象汇

11月9日，华润置地控股有限公司作为原始权益人和流动性支持机构的“中信证券-华润置地商业资产支持专项计划2期”在深交所发行。

具体来看，该项目规模33.96亿元，其中优先A级15.82亿，占比46.59%，发行年限为3+1+2年，评级AAA，发行利率3.28%；优先B级3.37亿，占比9.92%，发行年限3+1+2年，评级AA+，发行利率3.38%；优先C级22清万C：3.37亿，占比9.92%，发行年限3+1+2年，评级AA，发行利率3.58%。

值得注意的是，权益A级和权益B级规模分别为5.8亿元和5.6亿元，无评级。该期产品底层项目为北京清河万象汇，项目公司为北京华润新镇置业有限责任公司，私募基金管理人为中信金石基金管理有限公司，计划管理人和销售机构为中信证券股份有限公司。

华润置地控股有限公司房地产开发销售板块所产生的营业收入占比较高，该部分营业收入占各年营业收入之比分别为77.52%、79.53%、86.09%和84.63%，呈波动趋势，主要是因为公司逐渐在房地产开发及建筑、装修服务方面的业务板块布局引起。

值得注意的是，此前于2022年4月，北京华润新镇置业有限责任公司100%股权于北京产权交易所预披露转让，当时未披露转让底价。

➤ 紫金矿业：向豫园股份收购招金矿业 20%股权的交易已完成

观点网讯：11月10日，紫金矿业集团股份有限公司披露公告称，完成招金矿业 20%股权的收购。

据悉，紫金矿业下属全资子公司金山（香港）国际矿业有限公司与上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司签署《股份转让协议》，约定由金山香港或其指定的全资子公司通过大宗交易方式收购豫园股份持有的招金矿业股份有限公司 6.54 亿股无限售条件流通 H 股股份，占标的公司总股本的 20%，收购价格为 6.72 港元/H 股，收购价款合计为 43.95 亿港元，约合人民币 40.63 亿元。

据此，鉴于《股份转让协议》约定的交割先决条件均已全部实现或被豁免，双方已于 2022 年 11 月 10 日完成目标股份交割的所有程序，目标股份现已全部登记至金山香港名下。

收购完成后，紫金矿业通过金山香港间接持有招金矿业 20%股权，成为招金矿业的第二大股东。

【土地动态】

➤ 温州苍南县一宗商住地流拍 起始价 2.48 亿元

11月11日，浙江温州苍南县出让的 1 宗商住地因无人报价流拍。

据了解，该地块为苍南县铁路站前区 D-05 地块，出让面积 20703 m²，建筑面积 51757.5 m²，容积率 2.5，起价 2.48 亿元，楼面起价 4800.27 元/m²，上限价格 3.22 亿元，上限楼面价 6230 元/m²。

➤ 香港葵涌荔岗街住宅用地至少收七份标书

11月11日，葵涌荔岗街的葵涌市地段第 515 号住宅用地今日中午（11 日）截标，就现场所见，现场至少有 7 个财团入标，包括会德丰独资、汉国置业独资、中信泰富独资、嘉华独资、信置独资及 2 间不知名公司。

市场预计，上述地皮估值介乎约 9 亿至 21.2 亿港元，每方呎楼面地价料约 4000 至 8460 港元。

➤ 丽水莲都区挂牌 1 宗商住地 起价 5.2 亿元

11月10日，浙江丽水莲都区挂牌 1 宗商住地，预计 12 月 1 日出让。

据了解，该地块位于东港路与望城路交叉口东北侧，出让面积 38939 m²，容积率约 1.319，建筑面积 51362 m²。其中商业面积 1000-1500 m²。地块起价 5.2 亿元，起始楼面价 10124 元/m²。

本次挂牌地块为带建筑设计方案（参考）出让，设计方案编制单位为中国建筑设计研究院有限公司，设计费采用固定单价承包，设计费单价为 25 元/m²，设计费结算价为 1768250 元（以实际结算为准，结算价=总建筑面积×单价，总建筑面积=地上建筑面积（不计容建筑面积除外）+地下建筑面积）。设计费由该地块土地受让人直接支付给中国建筑设计研究院有限公司。

过往报道，11月1日，浙江丽水市莲都区挂牌 1 宗商住地，预计 11 月 22 日出让。

典型城市 11 月 10 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.09		11.10		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	410	4.56	161	2.03	2372	27.00	275%	267%
	商品住宅	上海	265	2.31	279	2.40	2540	22.92	144%	167%
	商品住宅	广州	97	1.16	114	1.35	1022	11.39	14%	17%
	商品住宅	深圳	98	0.99	101	0.97	900	9.19	27%	21%
二线城市	商品住宅	南京	95	1.09	125	1.44	1451	17.51	145%	155%
	商品住宅	成都	552	6.96	552	6.96	4935	62.79	277%	254%
	商品住宅	武汉	206	2.40	166	1.88	1940	22.61	41%	41%
	商品住宅	杭州	168	2.03	239	2.79	2749	35.19	262%	272%
	商品住宅	苏州	131	1.69	160	2.05	1380	17.53	92%	73%
	商品住宅	青岛	148	1.86	—	—	1417	17.02	16%	11%
	商品住宅	福州	3	0.03	9	0.10	93	1.02	-58%	-62%
	商品房	宁波	131	1.63	104	1.19	1264	15.34	41%	43%
	商品住宅	温州	71	0.85	65	0.84	665	7.95	2%	9%

(续上表) 典型城市 11 月 10 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.09		11.10		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	127	—	118	—	1065	—	272%	—
	商品住宅	东莞	128	1.41	179	1.92	849	9.92	148%	153%
	商品住宅	惠州	72	0.89	41	0.43	450	5.07	298%	255%
	商品住宅	扬州	41	0.50	31	0.38	340	4.16	251%	231%
	商品住宅	汕头	53	0.61	46	0.56	437	5.20	-20%	-24%
	商品住宅	江门	120	1.28	121	1.31	1098	11.79	29%	26%
	商品住宅	肇庆	94	1.00	99	1.11	1064	11.62	-16%	-10%
	商品住宅	韶关	11	0.16	10	0.12	117	1.42	63%	65%
	商品住宅	龙岩	5	—	14	—	60	—	71%	—
	商品住宅	莆田	14	0.18	27	0.33	170	2.09	-47%	-38%
	商品房	南充	53	0.43	55	0.52	495	4.32	—	—
	商品住宅	南平	4	0.04	7	0.07	67	0.77	148%	160%
	商品房	九江	10	0.13	3	0.03	38	0.47	-17%	-23%
	商品房	舟山	68	0.36	23	0.20	520	3.63	471%	211%
	商品住宅	建阳	1	0.02	1	0.02	7	0.09	-13%	7%

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