



易居企业集团·克而瑞

09月07日

【昨日新房成交】单位：万平方米

| 城市 | 成交 | 本月累计 |
|----|------|------|
| 北京 | 2.27 | 6.86 |
| 上海 | 2.03 | 7.90 |
| 广州 | 1.17 | 6.96 |
| 深圳 | 0.52 | 2.57 |

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 | 4.86 | 16.81 |
| 深圳 | 1.44 | 3.3 |
| 杭州 | — | 4.25 |
| 南京 | 2.75 | 10.59 |

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 多家银行发布存量房贷利率调整规则
- 转让房产托付养老老作成了“老无所养”
- 新型城镇化概念跟随地产股走强
- 中海4.37亿元摘得大连一宗住宅用地
- 楼市促销出新招，“先交付后还贷”引瞩目研究详见：

<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 虞一帆

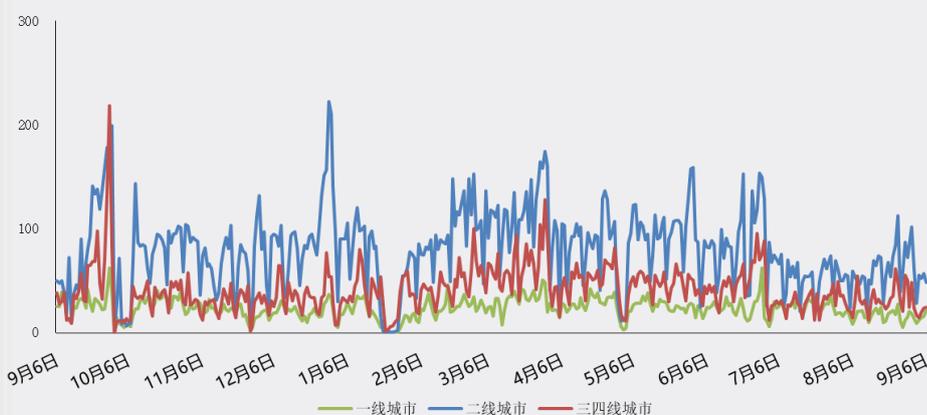
一、三线城市成交指数上涨

广东：探索实施“房券”“绿券”制度

一线城市成交指数：21.32 / 二线城市成交指数：48.57 / 三线城市成交指数：24.62

市场—— 一、三线城市成交指数上涨，深圳上涨68.48%

09月06日，一线城市成交指数为21.32，环比上涨5.55%，深圳上涨68.48%；二线城市成交指数为48.57，环比下跌8.20%，苏州下跌34.94%；三线城市成交指数为24.62，环比上涨1.15%，韶关上涨27.90%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地—— 长沙6.43亿元成交2宗商业用地 东湖高新联合体拿下岳麓区地块

9月7日，长沙两宗地块[2023]长沙市038号与[2023]长沙市039号正式挂牌截止，两宗地块均为纯商业用地。

其中，[2023]长沙市039号位于望城区金山桥街道彩霞路以北，金坪路以西（高星分区洗心禅周边地区E06-D15地块东南部），出让面积7997.33平方米，被湖南佳园新空间建设开发有限公司以底价2412万元摘得，折合楼面价1676元/㎡。地块规划为纯商业用地，容积率≤1.8，建筑密度≤50%。

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 |
|----|---------------|------|------|--------|------|-----|
| 长沙 | [2023]长沙市039号 | 商业 | - | 0.2412 | 1676 | 0% |

政策—— 广东：探索实施“房券”“绿券”制度 加强国土空间规划保障

9月7日消息，广东省自然资源厅正式印发《广东省自然资源厅关于加强自然资源要素保障助力实施“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》。《通知》明确提出，探索实施“房券”“绿券”制度。支持各地探索实施“房券”制度，在遵循自愿、公平、公开原则的前提下，将被征收房屋等物业按货币补偿金额量化，形成具体凭证核发给被征收人，用以冲抵重新购置物业的费用，并可以给予一定的政策性奖励，切实保障被征收人合法权益，等等。

【企业动态】

➤ **正荣地产：1-8月交付2.7万户 单月交付4000户**

9月7日，正荣地产官微显示，2023年1-8月合计交付共计27000户。

据了解，2023年1-8月合计27000户交付。8月、7月、6月、5月、4月、3月和2月分别交付4000户、2094户、12682户、1362户、762户、3424户和2676户。8月涉及的项目有正荣南京润棠府、南京望江悦府、长沙紫阙台三期、长沙中梁正荣府和济南璟樾等。

据8月25日正荣地产发布2023年上半年业绩公告称，与2022年同期相比，本集团期内的收益增加43.8%至人民币185.01亿元；亏损收窄29.7%至人民币15.85亿元及母公司拥有人应占亏损收窄43.9%至人民币14.64亿元。毛利由截至2022年6月30日止六个月的人民币12.89亿元增加3.5%至期内的人民币13.34亿元。

➤ **绿城中国前8月合同销售额1705亿元 同比增0.41%**

9月6日，绿城中国控股有限公司披露截至2023年8月31日止八个月未经审核营运数据。

获悉，2023年8月，绿城集团自投项目取得销售2554套，销售面积约34万平方米，当月销售金额约为人民币97亿元，同比降低51.01%；销售均价约为每平方米人民币2.81万元。

此外，2023年1-8月，绿城集团取得合同销售面积约413万平方米，合同销售金额约人民币1180亿元，同比降低6.86%；其中归属于绿城集团的权益金额约为人民币746亿元。于2023年8月31日，另有累计已签认购协议未转销售合同的金额约人民币37亿元，其中归属于绿城集团的权益金额约为人民币21亿元。

➤ **ESR完成上海雨润物流园第一期项目 系其目前中国区最大开发项目**

9月7日，ESR Group Limited完成其位于上海青浦的雨润物流园第一期项目，建筑面积344,840.745平方米，于2023年9月完成竣工验收。

获悉，ESR青浦雨润物流园为该集团迄今为止在中国最大的开发项目，分两期建设，二期工程预计在2023年年底完成，总计建筑面积逾55.6万平方米。该旗舰项目位于上海青浦白鹤镇（长三角地区的中心），是电子商务和现代物流公司聚集地，也是跨国公司的地区总部和外资研发中心的集聚场所。

据了解，规模庞大的ESR青浦雨润物流园可满足租户不同的仓储及城市配送需求。其冷库使租户能够将具有不同温度控制要求的冷链流程整合到一个设施中，从而确保产品的安全和质量，既能实现成本效益，又能减少能源浪费。其中，一期项目建设有三层高标工业和物流基地，且配有约9万平方米的地下空间，配置有专用停车场和地下恒温库。

【土地动态】

➤ 历经 632 轮竞价 吉祥地产 16.6 亿竞得三亚中心城区 1 宗 57 亩宅地

9月6日，海南三亚出让一宗住宅用地，编号为三亚中心城区 HP04-04-02/03 地块。经过 5 家房企 632 轮竞价，最终触顶成交，被海建吉祥（三亚）置业有限公司（三亚吉祥地产）竞得，成交价 16.6 亿元，成交楼面价 17328 元/平方米，溢价率高达 50%。

据了解，该地块为城镇住宅用地，起价约 11 亿元，占地面积为 38322.88 平方米（约合 57.48 亩），容积率 2.50，将用于开发建设市场化商品住房项目。根据控规条件，HP04-04-02/03 地块停车位 1.0 车位/户，建筑限高须同时满足机场净空要求；该宗地用地规划性质为二类居住用地（用地代码：R2），对应土地用途为城镇住宅用地（市场化商品住房）。地块要求竞买人或其关联企业须为《财富》杂志世界 500 强或中国房地产百强企业或省、市属国有企业及其控股企业，且投资强度为 500 万元/亩。

➤ 南昌 5 宗土地出让 2 宗触顶摇号收金 4.84 亿元 3 宗地无人竞价流拍

9月7日，南昌 5 宗住宅用地集中开拍，西湖区 2 宗、青云谱 1 宗，高新艾溪湖东岸一宗、经开区一宗，合计 5 宗，共计 258.7147 亩，起拍总价 16.26 亿。

其中，西湖区 DABJ2023030 地块触顶熔断，进入摇号，成交价 8826.59 万元，溢价率 14.98%。

该宗地位于西湖区孺子路以南、系马桩街以东（JC504-B03a）地块，规划为二类城镇住宅用地、商业用地，面积 14.935 亩， $1.0 < \text{容积率} \leq 1.1$ ；建筑密度 $\leq 35\%$ ；绿地率 $\geq 25\%$ ；住宅计容积建筑面积不大于计容积总建筑面积的 80%；出让起始价 514 万元/亩（合楼面地价 7009 元/㎡）；土地竞价上限 591 万元/亩（合楼面地价 8059 元/㎡）。

➤ 保利发展 8 月新增 13 个房地产项目 总价约 132.62 亿元

9月6日，保利发展控股集团股份有限公司发布关于公司获得房地产项目的公告。

获悉，保利发展新增加房地产项目 13 个，合计用地面积 563,744 平方米，规划容积率面积 1,346,273 平方米，支付价 1,326,229 万元。项目信息如下：

广州市荔湾区花地街南侧地块，土地用途为住宅，用地面积 20,780 平方米，规划容积率面积 59,952 平方米，支付价 96,523 万元。佛山市顺德区滨江大道北侧地块，土地用途为商住，用地面积 63,167 平方米，规划容积率面积 189,500 平方米，支付价 170,550 万元。

杭州市余杭区创明路西侧地块，土地用途为住宅，用地面积 37,053 平方米，规划容积率面积 107,454 平方米，支付价 232,778 万元。苏州市姑苏区金门路北侧地块，土地用途为住宅，用地面积 27,556 平方米，规划容积率面积 44,090 平方米，支付价 121,521 万元。

典型城市 09 月 06 日成交情况表 单位: 万平方米

| 分类 | 数据类型 | 城市 | 9.05 | | 9.06 | | 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 | 128 | 1.61 | 202 | 2.27 | 594 | 6.86 | -33% | -29% |
| | 商品住宅 | 上海 | 150 | 1.34 | 233 | 2.03 | 897 | 7.90 | 61% | 66% |
| | 商品住宅 | 广州 | 94 | 1.17 | 98 | 1.17 | 612 | 6.96 | -15% | -13% |
| | 商品住宅 | 深圳 | 29 | 0.31 | 50 | 0.52 | 250 | 2.57 | -54% | -54% |
| 二线城市 | 商品住宅 | 南京 | 130 | 1.46 | 94 | 1.09 | 498 | 5.65 | -53% | -51% |
| | 商品住宅 | 成都 | 515 | 6.52 | 405 | 5.60 | 1806 | 23.64 | 10% | 8% |
| | 商品住宅 | 武汉 | 220 | 2.31 | 241 | 2.62 | 1127 | 12.34 | 16% | 13% |
| | 商品住宅 | 杭州 | 122 | 1.58 | — | — | 844 | 10.43 | 50% | 42% |
| | 商品住宅 | 苏州 | 64 | 0.89 | 47 | 0.58 | 457 | 6.22 | -9% | -5% |
| | 商品住宅 | 青岛 | 173 | 1.94 | 188 | 2.20 | 779 | 9.17 | -10% | -10% |
| | 商品住宅 | 福州 | 27 | 0.25 | 3 | 0.04 | 131 | 1.53 | -15% | 9% |
| | 商品房 | 宁波 | 77 | 0.91 | 98 | 1.41 | 524 | 6.55 | 97% | 103% |
| | 商品住宅 | 温州 | 29 | 0.36 | 51 | 0.65 | 270 | 3.16 | -5% | -12% |

(续上表) 典型城市 09 月 06 日日成交情况表 单位: 万平方米

| 分类 | 数据类型 | 城市 | 9.05 | | 9.06 | | 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 | 107 | — | 153 | — | 564 | — | 29% | — |
| | 商品住宅 | 东莞 | 29 | 0.32 | 53 | 0.71 | 187 | 2.42 | -19% | -15% |
| | 商品房 | 佛山 | 305 | 2.81 | 326 | 2.96 | 2078 | 13.83 | -3% | -6% |
| | 商品住宅 | 惠州 | — | — | — | — | 3 | 0.03 | -95% | -95% |
| | 商品住宅 | 扬州 | 40 | 0.47 | 34 | 0.40 | 180 | 2.19 | 76% | 60% |
| | 商品住宅 | 汕头 | 24 | 0.27 | 44 | 0.46 | 198 | 2.25 | -24% | -28% |
| | 商品住宅 | 江门 | 52 | 0.69 | 41 | 0.53 | 232 | 2.90 | -61% | -55% |
| | 商品住宅 | 中山 | 47 | 0.50 | 43 | 0.46 | 205 | 2.34 | -38% | -42% |
| | 商品住宅 | 泰安 | 26 | 0.36 | 12 | 0.16 | 101 | 1.35 | 63% | 56% |
| | 商品住宅 | 肇庆 | 42 | 0.46 | 27 | 0.32 | 199 | 2.36 | -37% | -35% |
| | 商品住宅 | 韶关 | 2 | 0.04 | 3 | 0.05 | 28 | 0.35 | -50% | -47% |
| | 商品住宅 | 莆田 | 7 | 0.09 | 5 | 0.07 | 36 | 0.46 | -67% | -68% |
| | 商品房 | 南充 | — | — | — | — | 51 | 0.45 | -45% | 3% |
| | 商品房 | 九江 | 2 | 0.02 | 5 | 0.05 | 14 | 0.14 | 75% | 79% |
| | 商品房 | 舟山 | 24 | 0.20 | 16 | 0.10 | 64 | 0.51 | 178% | 104% |
| 商品住宅 | 建阳 | — | — | 2 | 0.02 | 2 | 0.02 | — | — | |

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