

07月10日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.17	15.47
上海	1.49	10.46
广州	1.71	19.07
深圳	0.40	8.42

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	5.80	38.56
深圳	2.02	14.37
杭州	2.04	19.35
南京	—	—

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 深圳不动产登记效率提升：过户办理时间从3日缩短至1日
 - 北京平谷区首个一体化城市更新项目完工并投入使用
 - 上海取消限价后首场拍地
- 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

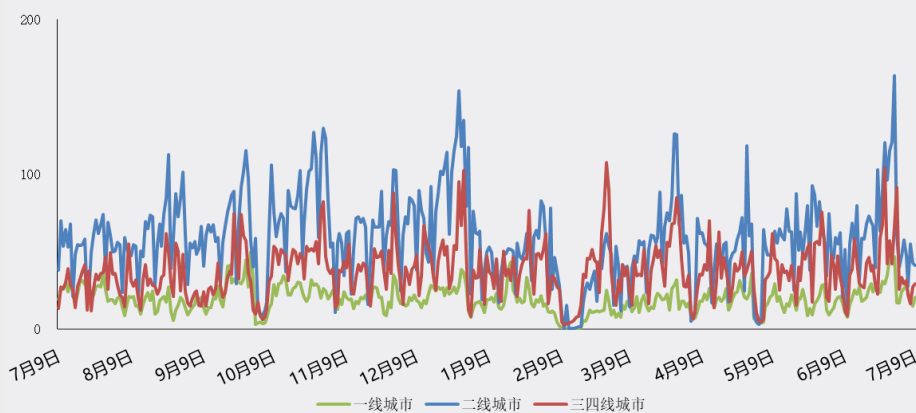
一、三线城市成交指数上涨

山东淄博：公积金贷款额度计算倍数上调

一线城市成交指数：20.51 / 二线城市成交指数：41.34 / 三线城市成交指数：29.15

市场—— 一、三线城市成交指数上涨，佛山上涨43.59%

07月09日，一线城市成交指数为20.51，环比上涨5.80%，上海上涨32.02%；二线城市成交指数为41.34，环比下跌1.23%，苏州下跌49.71%；三线城市成交指数为29.15，环比上涨1.83%，佛山上涨43.59%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地—— 广州首宗集体经营性建设用地入市 中创地产2836.5万元竞得

7月8日，广州市首宗集体经营性建设用地在广州交易集团有限公司成交。该地块位于增城区石滩镇水龙村屋山经济合作社长墩，为一类工业用地(M1)，用地面积43869.68平方米，可建设用地面积42614.69平方米，容积率≤4.0，总计算容积率建筑面积≤170458平方米，入市年限50年。

最终由广州市中创房地产有限公司以2836.5万元竞得。

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
广州	-	工业	4.2615	0.2837	-	-

政策—— 山东淄博：8月1日起公积金贷款额度计算倍数由15倍上调至20倍

7月10日，淄博市住房公积金管理中心发布公告称，截至目前，淄博住房公积金个贷率为84.35%。

根据《关于实行住房公积金贷款额度与缴存余额挂钩政策的通知》(淄住发[2023]17号)“淄博市住房公积金个贷率大于85%时，贷款挂钩倍数按15倍计算；住房公积金个贷率小于或等于85%时，贷款挂钩倍数按20倍计算”的有关规定，决定自2024年8月1日起将住房公积金贷款额度计算倍数由15倍上调至20倍。

【企业动态】

➤ **标普：绿城中国回购三笔美元债 正在积极管理流动性**

7月9日，标普全球评级表示，绿城中国控股有限公司（绿城中国）以票面价格回购部分美元债，说明该公司正在积极管理流动性。

标普对绿城中国评级为BB-，展望稳定，预计未来12个月绿城中国将保持在中国房地产开发市场中的业务竞争力，各类融资渠道将保持畅通，从而为其业务运营和流动性提供支持。

标普认为，绿城中国可能会减少境外债务融资敞口，以控制融资成本。该公司于2024年6月和7月回购了2024年12月份到期的全部境外债券，并部分回购了2025年1月份到期的境外债券。回购总额合计4.5亿美元，约合33亿元人民币，相当于该公司2024-2025年到期境外债券的34.9%，还于2024年上半年提前偿还了一笔2024年6月份到期的境外银团贷款。

回购后，绿城中国年内没有境外债券到期，2025年境外债券到期金额为8.41亿美元，其中2025年1月份到期1亿美元，2025年4月份到期4.465亿美元，2025年7月份到期2.945亿美元。标普预计该公司将继续主动管理这些到期债务。

➤ **保利发展近期35.13亿获得广州、合肥、三亚、徐州共四个项目**

7月9日，保利发展控股集团股份有限公司披露获得房地产项目的公告。

公告显示，保利发展近期新获得的4个房地产项目，四个项目合计用地面积为19.09万平方米，规划容积率面积为44.13万平方米，需支付的价款合计为35.13亿元。

此次获得的房地产项目包括广州市荔湾区鹤洞路南侧地块、合肥市包河区龙川路北侧地块、三亚市吉阳区月川中路南侧地块和徐州市铜山区大学路东侧地块，土地用途均为住宅，用地面积分别为1.07万平方米、4.87万平方米、6.23万平方米和6.92万平方米。规划容积率面积分别为2.58万平方米、9.73万平方米、17.97万平方米和13.85万平方米。

➤ **凤凰智拓中标安徽太湖代建项目**

7月10日，凤凰智拓中标安徽省安庆市太湖县TH04单元10-02、10-06地块的全过程代建管理和全案销售。该项目招标人为太湖县建设投资发展有限公司。建设资金来自自筹，出资比例为100%。

TH04单元10-02、10-06地块位于安庆市太湖县海会路东、花园东路两侧，10-02地块用地面积40747.45平方米， $1.0 \leq \text{容积率} < 2.0$ ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，拟建总建筑面积约100000平方米；10-06地块用地面积30920.88平方米， $1.0 \leq \text{容积率} \leq 1.9$ ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，拟建总建筑面积约72000平方米。

【土地动态】

➤ 杭州钱塘区第二批拟出让下沙沿江和江东新城两宗地块

7月10日，杭州市钱塘区公布2024年度第二批拟出让住宅用地清单，涉及下沙沿江和江东新城两宗地块，总面积约4.9748公顷，预计总建筑面积达6.9万平方米。出让时间定于2024年7月9日至10月9日。

其中，下沙沿江板块的HZ202402QT01地块占地1.1882公顷，容积率2.3。江海之城核心区的HZ202402QT02地块占地3.7866公顷，容积率1.1。

➤ 上海97.7亿推出五宗住宅用地 徐汇区小米原总部地块成焦点

7月10日，上海公布2024年第四批住宅用地出让计划，涉及浦东、虹口、青浦等五个区域，共计5宗地块。出让面积11.56万平方米，总建筑面积25.55万平方米，起始总价97.7亿元。其中，徐汇区斜土街道地块起始楼面价达10.1万元/平方米，成为焦点。

本次出让的徐汇区斜土街道xh128D-07地块，原为小米总部地块，现改为住宅用地，起始价36.96亿元，上限楼面价13.1万元/平方米，未设中小套型比例要求，预计将打造高端住宅区。

其他4宗地块通过挂牌方式出让，特色各异，如浦东北蔡地块周边绿地资源丰富，青浦重固地块价格具有优势，虹口江湾地块地理位置优越，奉贤新城地块商业环境良好。这些地块的出让，预计将为上海房地产市场注入新的活力。

➤ 苏州3宗低密地块约21.18亿成交 最高楼面价3.2万元/平米

7月10日，苏州3宗宅地入市竞价出让，涉及姑苏金门、新区狮山、太湖科学城，地块总用地面积约8.59万㎡，规划建筑总面积约9.72万㎡，总起价约20.88亿。

最终，3宗宅地1宗底价成交，其余2宗分别5轮与2轮竞拍出让，总揽金约21.18亿元。

其中，姑苏区金阊街道桐泾北路西、东沁苑东地块，占地面积仅5364.6㎡，规划总建筑面积6437.52㎡，容积率1.2。仅1轮竞价，由苏州瑞嘉商业发展有限公司（苏州历史文化名城发展）以底价13197万元竞得，楼面价20500.13元/㎡。

高新区狮山商务创新区玉山路南、淮海街东地块占地面积24995㎡，规划建筑面积32493.5㎡，容积率1.3。经5轮竞拍，金新城置业集团有限公司（金新城）成功拿地，成交价104355万元，溢价1.95%，楼面价32116元/㎡。高新区太湖科学城龙康路西、青城山路北地块，占地面积55522.9㎡，规划建筑面积约58299.05㎡，容积率1.05。经2轮竞价，由苏州新胜城市发展有限公司以94278万元竞得，溢价1.07%，楼面价16171元/㎡。

典型城市 07 月 09 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	7.08		7.09		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	239	2.51	221	2.17	1343	15.47	119%	117%
	商品住宅	上海	130	1.13	170	1.49	1186	10.46	60%	64%
	商品住宅	广州	—	—	129	1.71	1475	19.07	-8%	10%
	商品住宅	深圳	52	0.50	39	0.40	712	8.42	5%	21%
二线城市	商品住宅	成都	264	3.45	264	3.53	2209	29.82	39%	42%
	商品住宅	武汉	206	2.23	233	2.48	2508	27.49	56%	47%
	商品住宅	杭州	178	2.22	141	1.89	1492	19.31	10%	0%
	商品住宅	苏州	88	1.12	43	0.56	649	8.55	44%	41%
	商品住宅	青岛	169	1.90	186	2.10	1435	16.32	-9%	-10%
	商品房	宁波	195	0.88	167	0.91	1438	6.76	184%	12%
	商品住宅	温州	—	—	—	—	347	4.36	-14%	-11%

(续上表) 典型城市 07 月 09 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	7.08		7.09		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	65	—	76	—	437	—	19%	—
	商品住宅	东莞	61	0.66	47	0.59	382	4.63	83%	72%
	商品房	佛山	395	2.08	417	2.98	8598	37.69	236%	72%
	商品住宅	惠州	80	0.83	95	0.92	702	7.54	23%	22%
	商品住宅	扬州	37	0.52	30	0.42	154	2.43	-55%	-52%
	商品住宅	汕头	42	0.51	47	0.52	413	4.82	-7%	0%
	商品住宅	江门	53	0.58	79	0.85	513	5.50	-4%	0%
	商品住宅	中山	55	0.60	37	0.39	533	5.77	-66%	-65%
	商品住宅	泰安	59	0.71	25	0.31	194	2.44	116%	109%
	商品住宅	肇庆	48	0.51	40	0.43	371	3.78	24%	33%
	商品住宅	韶关	9	0.12	7	0.09	61	0.80	-37%	-37%
	商品住宅	莆田	8	0.10	13	0.15	84	1.03	9%	-11%
	商品住宅	三明	—	—	—	—	1	0.00	—	—
	商品住宅	南平	8	0.08	11	0.14	172	1.87	—	—
	商品房	九江	—	—	1	0.03	9	0.13	200%	265%
	商品房	舟山	4	0.03	6	0.12	63	0.50	-22%	-50%
商品住宅	建阳	4	0.04	—	—	5	0.05	25%	-3%	

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