



易居企业集团·克而瑞

02月01日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.18	47.04
上海	0.90	29.61
广州	1.81	40.87
深圳	0.53	15.29

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	5.79	75.36
深圳	0.87	12.09
杭州	0.93	18.24
南京	2.48	60.61

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 城际铁路：京唐京滨城际持续升级服务
- 20 金科地产 MTN001 未能按期付息
- 有的放矢鼓励合理住房消费 2023
- 房地产市场复苏力量正在积蓄
- 碧桂园地产 200 亿元中期票据已获准注册

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

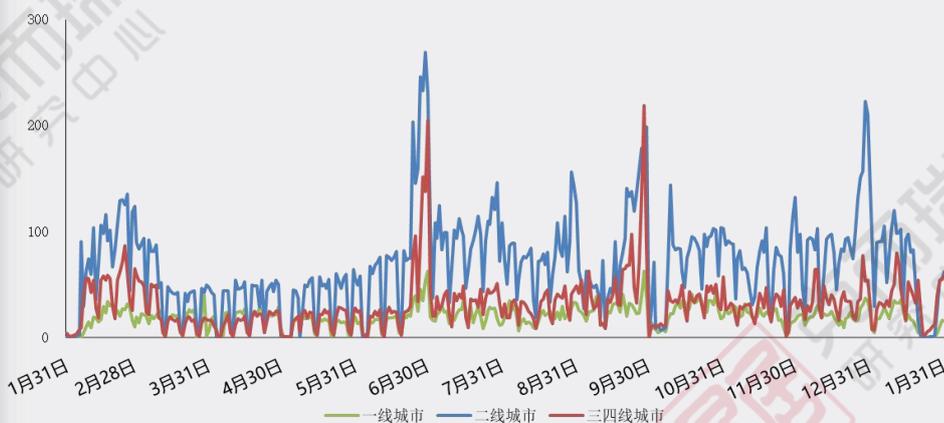
责任编辑：胡璞杰 虞一帆

二、三线城市成交指数上涨 江苏盐城：将调整住房公积金贷款最高限额

一线城市成交指数：15.75 / 二线城市成交指数：62.64 / 三线城市成交指数：59.30

市场——二、三线城市成交指数上涨，成都上涨 33.07%

01月31日，一线城市成交指数为15.75，环比下跌0.85%，北京下跌31.37%；二线城市成交指数为62.64，环比上涨7.08%，成都上涨33.07%；三线城市成交指数为59.30，环比上涨4.01%，南充上涨18.54%。二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——云南省房集团获昆明 63 亩一环宝地

近日，云南省房集团旗下公司以 6.77 亿元竞得的昆大老校区 63 亩一环宝地。

据获悉，云南省房集团旗下云南华泽置业有限公司竞得的五华区龙翔街街道昆大老校区地块对应土地编号为 KCWH2022-1-A1/A2 号，总面积约 63 亩，最大可建面约 21 万方，总成交价约 6.77 亿元。

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
昆明	KCWH2022-1-A1/A2	城镇住宅	21	6.77	-	-

政策——江苏盐城：将调整住房公积金贷款最高限额至 100 万元

1月31日，据江苏省盐城市住房公积金管理中心官网，盐城市将调整住房公积金使用政策。

根据盐城市人民政府《关于贯彻落实省政府推动经济运行率先整体好转若干政策措施的实施意见》（盐政发〔2023〕2号）精神，拟于近期提请市住房公积金管理委员会审议调整盐城市住房公积金使用政策。具体政策调整的主要内容包包括，调高住房公积金贷款最高限额，家庭成员均符合贷款条件的，在城区（亭湖区、盐都区、盐南高新区、盐城经济技术开发区）购建自住住房的，贷款最高限额由 60 万元调整至 100 万元等。

【企业动态】

➤ **江苏盐城：拟调整住房公积金贷款最高限额至 100 万元**

1月31日，据江苏省盐城市住房公积金管理中心官网显示，根据盐城市人民政府《关于贯彻落实省政府推动经济运行率先整体好转若干政策措施的实施意见》，拟于近期提请市住房公积金管理委员会审议调整盐城市住房公积金使用政策。

具体政策调整的主要内容包括，调高住房公积金贷款最高限额，家庭成员均符合贷款条件的，在城区（亭湖区、盐都区、盐南高新区、盐城经济技术开发区）购建自住住房的，贷款最高限额由60万元调整至100万元；其余各地购建自住住房的，贷款最高限额由60万元调整至80万元。住房公积金贷款年限由最长不超过20年延长至30年。

对于生育二孩、三孩及以上的家庭在盐城市购建自住住房的，家庭成员均符合贷款条件的，贷款最高额度在现行标准基础上分别提高10万元、20万元；生育二孩、三孩及以上的家庭符合租房提取条件的，每月提取住房公积金支付房租限额在现行标准基础上分别上浮20%、40%。

➤ **《上海市住房租赁条例》2月1日正式实施 明确禁止群租**

据了解，2022年，上海市十五届人大常委会第46次会议表决通过《上海市住房租赁条例》，定于2023年2月1日起实施。该立法明确规定禁止群租，厨房、卫生间、阳台、贮藏室以及其他非居住空间不得单独出租用于居住，禁止将违法建筑、擅自改变使用性质的房屋用于出租。

根据规定，以下两种情况会被定义为群租房：1、人均居住面积低于5平方米的；2、任一出租房间的居住人数超过2人（有法定赡养，抚养，抚养义务关系的除外）。同时，该立法还加大对个人“二房东”监管力度。个人以营利为目的转租房屋达到规定数量，从事住房租赁经营活动，应当依法办理市场主体登记。

➤ **康旅集团与云南官渡区签订协议 将星海半岛建设成总部企业集聚区**

近日，康旅集团与云南官渡区举行合作签约仪式，将把星海半岛建设成为总部企业集聚区，首期合作项目就包括湖滨半岛、山海荟项目的商业、酒店等载体。

据了解，双方将共同推进星海半岛产业开发建设，打造总部经济发展重要平台，将星海半岛建设成为立足官渡、面向西南、辐射“两亚”总部企业集聚区。

此次的合作范围包括康旅集团及其下属公司开发建设的星海半岛（包括山海荟、湖滨半岛）、山海湾、滇池国际会展中心等位于六甲街道办范围内的所有项目，其中，首期合作项目为星海半岛的湖滨半岛、山海荟项目中的A3、A5地块集中商业、接待中心、储藏室、精品酒店、车位等载体。

【土地动态】

➤ **北京丰台 2023 年首批拟供三宗宅地 总起始价约为 143.93 亿元**

近日，北京丰台公布 2023 年一批拟供三宗住宅用地，第一批拟供应的地块为青塔村棚改地块、新宫地块、羊坊村棚改地块，皆位于四至五环间，且距环线直线距离皆小于 2 公里。三宗地块总占地面积约 18.91 公顷，总建筑面积约 32.38 万 m²，总起始价约为 143.93 亿元。

据悉，其中青塔村棚户区改造项目地处丰台区与海淀区交汇处，具体位于西四环与莲石东路交叉口西南方向约 400 米处，青塔西里四号院东西两侧。宅地总占地面积约 1.72 公顷，分东西两个地块，建控规模约为 5.2 万 m²，用地性质为 R2 二类纯居住用地，容积率 3.0。

新宫地块位于地铁十九号线新宫车辆段综合利用项目地处丰台新宫板块南四环至五环间，属 TOD 地铁上盖，东南方向紧邻地铁 4 号线与地铁 19 号线换乘站新宫站。该宗地块总占地面积约 11.84 公顷，建控规模约 13.43 万 m²，分为落地区与上盖区，容积率仅 1.1，未来将打造超低密社区。

➤ **上海闵行华漕拟建 2 所学校 周边 2 宗宅地即将入市**

1 月 31 日，上海市闵行华漕镇 02 单元两个教育用地项目设计方案公示结束。其中，07-04 地块拟建小学，规划 30 个普通教室；06-02 地块拟建 15 个班级的幼儿园。

据获悉，具体来看，07-04 地块东至金辉路，南至张申浦，西至规划红线，北至芳乐路，为小学用地，拟建 30 个普通教室。项目用地面积 21565 m²，总建筑面积 20154.28 m²，其中地上 17430.29 m²，地下 2723.89 m²，绿化率 35%，机动车停车位 58 个，非机动车停车位 25 个。

06-02 地块东至张申浦，南至已建住宅小区，西至规划绿地，北至芳乐路，为幼托用地。项目办学规模为 15 班幼儿园，主要建设内容包括园舍、游戏场地、绿地及相应室外总体工程等。项目规划用地面积约 6488 m²，用地呈梯形，地上面积为 6390 m²，容积率 0.98。汽车停车位：地上无障碍车位 1 个，地下停车位 30 个。自行车停车数量：地上 10 个。

➤ **昆明土拍揽 8.6 亿元：云南省房集团获 63 亩一环宝地 西安海荣入昆**

近日，昆明迎来新年第一批土拍，五华区龙翔街道、呈贡斗南街道以及官渡区小板桥街道均有土地完成交易。累计成功卖地 138 亩，实现共约 8.6 亿元的土地收入。

其中，云南省房集团旗下公司以 6.77 亿元竞得的昆大老校区 63 亩一环板块宝地，西安海荣地产入昆，竞得斗南 67 亩商住用地。

据获悉，云南省房集团旗下云南华泽置业有限公司竞得的五华区龙翔街街道昆大老校区地块对应土地编号为 KCWH2022-1-A1/A2 号，总面积约 63 亩，最大可建面约 21 万方，总成交价约 6.77 亿元。

典型城市 01 月 31 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	1.30		1.31		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	156	1.72	101	1.18	4037	47.04	-25%	-24%
	商品住宅	上海	96	0.85	96	0.90	3400	29.61	-8%	-9%
	商品住宅	广州	150	1.66	177	1.81	3640	40.87	-39%	-37%
	商品住宅	深圳	48	0.44	56	0.53	1549	15.29	-44%	-41%
二线城市	商品房	重庆	—	—	—	—	—	56.38	—	205%
	商品住宅	南京	156	1.89	93	1.10	3127	38.78	-15%	-21%
	商品住宅	成都	211	2.78	285	3.70	8479	113.87	-29%	-30%
	商品住宅	武汉	290	3.21	333	3.72	6636	78.19	-62%	-60%
	商品住宅	杭州	196	2.59	169	2.30	7214	98.03	-8%	-6%
	商品住宅	苏州	112	1.38	165	2.10	2566	33.79	-48%	-52%
	商品住宅	青岛	175	2.04	194	2.37	4037	48.57	-59%	-60%
	商品住宅	福州	37	0.45	48	0.57	1667	14.63	-24%	-38%
	商品房	宁波	86	1.07	123	1.61	1897	23.80	-71%	-70%
	商品住宅	温州	153	1.93	183	2.27	7044	83.32	164%	171%

(续上表) 典型城市 01 月 31 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	1.30		1.31		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	69	—	53	—	1985	—	-27%	—
	商品住宅	东莞	24	0.29	58	0.60	1769	19.94	-18%	-25%
	商品住宅	惠州	—	—	25	0.20	784	8.37	-38%	-39%
	商品住宅	扬州	—	—	—	—	769	9.90	-57%	-54%
	商品住宅	汕头	57	0.65	57	0.65	1502	18.43	-19%	-18%
	商品住宅	江门	311	3.35	237	2.53	3024	32.97	-22%	-21%
	商品住宅	泰安	45	0.53	63	0.76	682	8.63	-38%	-41%
	商品住宅	肇庆	172	1.92	172	1.92	2125	23.79	-53%	-50%
	商品住宅	韶关	48	0.54	47	0.59	400	4.70	-57%	-60%
	商品住宅	莆田	—	—	—	—	405	5.11	-43%	-44%
	商品房	南充	691	5.67	802	6.73	7352	59.77	105%	162%
	商品住宅	南平	2	0.02	—	—	65	0.78	-32%	-28%
	商品房	九江	—	—	—	—	114	1.17	-54%	-44%
	商品房	舟山	10	0.08	9	0.09	211	2.44	-80%	-77%
	商品住宅	建阳	1	0.01	—	—	22	0.20	1000%	716%

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