



易居企业集团·克而瑞

01 月 31 日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.72	45.86
上海	0.85	28.70
广州	1.66	39.06
深圳	0.44	14.75

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	4.23	69.57
深圳	0.62	11.22
杭州	0.64	17.31
南京	2.57	58.13

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 北京昌平区首个乡镇国土空间规划获批
- 智能建造“智”在哪
- 厦门国贸：拟发行 20 亿元超短期融资券
- 首开股份：拟发行 21 亿元中期票据
- 珠江实业：拟发行 10 亿元超短期融资券

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

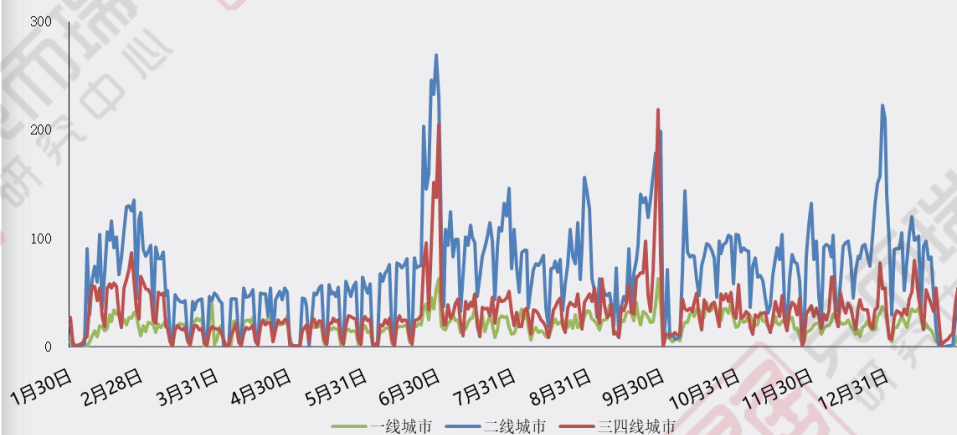
一、二、三线城市成交指数上涨

上海：实施人才安居工程

一线城市成交指数：16.60 / 二线城市成交指数：55.57 / 三线城市成交指数：55.29

市场——一、二、三线城市成交指数上涨，成都上涨 14.59%

01 月 30 日，一线城市成交指数为 16.60，环比上涨 6.52%，广州上涨 28.29%；二线城市成交指数为 55.57，环比上涨 1.09%，成都上涨 14.59%；三线城市成交指数为 55.29，环比上涨 2.08%，韶关上涨 17.92%。一、二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——西安港实业 9.11 亿元竞得西安国际港务区 2 宗 安置型商品房用地

1 月 30 日，西安市国际港务区挂牌成交 2 宗安置型商品房用地，均由西安港实业有限公司摘得，成交总价款为 9.112 亿元。

其中 GW2-17-4 地块位于国际港务区新筑路以东、港兴路以北，净用地面积 72.248 亩，住宅用地，容积率不大于 2.5，地上总建筑面积不大于 120413 平方米，成交土地总价 3.86 亿元，成交土地单价 534 万元/亩，成交楼面单价 3206 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
西安	GW2-17-4	住宅	≤12.0413	3.86	3206	-

政策——上海：实施人才安居工程，加大保障性租赁住房建设筹措力度

1 月 29 日，上海市人民政府印发《上海市提信心扩需求稳增长促发展行动方案》（简称《方案》）的通知，自 2023 年 2 月 1 日起施行，有效期至 2023 年 12 月 31 日。《方案》在扩大有效投资行动上提到，要充分发挥重大项目牵引作用。完善推进有效投资重要项目协调机制，推动重大产业项目、重大基础设施项目、重大民生项目等加快开工建设，力争形成更多实物工作量。滚动推进“四个一批”重大项目，加快推进轨道交通等一批在建项目，全面开工白龙港污水处理调蓄工程等一批新建项目，加快推进上海东站等一批项目前期工作等。

【企业动态】

➤ 海南：争取全省万元 GDP 能耗比 2020 年下降 13% 加快发展超低能耗建筑

近日，海南省人民政府日前印发《海南省“十四五”节能减排综合工作方案》。

据了解，方案提出主要目标，到 2025 年，海南全省万元国内生产总值能耗比 2020 年下降 13%，能源消费总量得到合理控制，化学需氧量、氨氮、氮氧化物、挥发性有机物等主要污染物重点工程减排量达到 1.83 万吨、0.13 万吨、0.4 万吨和 0.13 万吨。

节能减排政策机制更加健全，重点行业能源利用效率和主要污染物排放控制水平基本达到国际先进水平，经济社会发展绿色转型取得显著成效。为实现目标，方案提出城镇绿色节能改造工程，大力发展具有海南热带岛屿特色的绿色建筑，加快发展超低能耗建筑，积极推进既有建筑节能改造、建筑光伏一体化建设，提升绿色建材推广应用水平和建筑垃圾资源化利用率。到 2025 年，城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准，星级绿色建筑占比达到 30% 以上。

➤ 长沙个人首套房贷首付比降至 30% 其余市州首套 20%

1 月 31 日，据媒体报道，湖南合理确定各市州个人住房贷款首付比下限。目前，全省 13 个非限购市州的首付比下限均降至首套 20%、二套 30%；一个限购市（长沙市）的首付比政策下限，首套 30%，二套降至 40%。

在房贷利率方面，人民银行长沙中心支行同样因地制宜下调个人住房贷款利率政策下限。2022 年 5 月以来，人民银行长沙中心支行根据政策要求，先后 3 批次对符合条件城市的新发放首套住房贷款利率下限进行调整。2022 年 12 月，全省新发放首套住房贷款加权平均利率 4.22%，较年初下降 139 个基点。

此外，在延期还本付息方面，指导商业银行按市场化、法治化原则与购房人自主开展协商，对受疫情影响人员灵活调整住房按揭还款安排。下阶段，人民银行长沙中心支行将继续按照因城施策原则落实好差别化住房信贷政策，合理满足个人住房贷款需求，促进湖南省房地产市场平稳健康发展。

➤ 荣盛发展预计 2022 年归母净亏损继续扩大至 190 亿-250 亿元

1 月 30 日，荣盛房地产发展股份有限公司发布 2022 年度业绩预告称，预计 2022 年归属于上市公司股东的净利润亏损 190 亿-250 亿元，上年同期为亏损 49.55 亿元。

据了解，荣盛发展表示，2022 年度归属于上市公司股东的净利润较上年度降低，主要受市场情绪持续低迷、资产减值及新冠疫情等因素影响，同时由于 2022 年度结转的开发项目利润率下降，而导致毛利润同比出现较大幅度下降。

【土地动态】

➤ 财政部：2022 年国有土地使用权出让收入 6.69 万亿 同比降 23.3%

1 月 30 日，财政部数据显示，2022 年，全国政府性基金预算收入 77879 亿元，比上年下降 20.6%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入 4124 亿元，比上年增长 3%；地方政府性基金预算本级收入 73755 亿元，比上年下降 21.6%，其中，国有土地使用权出让收入 66854 亿元，比上年下降 23.3%。

政府性基金预算支出方面，2022 年，全国政府性基金预算支出 110583 亿元，比上年下降 2.5%。分中央和地方看，中央政府性基金预算本级支出 5544 亿元，比上年增长 76.8%；地方政府性基金预算支出 105039 亿元，比上年下降 4.7%，其中，国有土地使用权出让收入相关支出 63736 亿元，比上年下降 17.8%。

➤ 深圳龙岗挂牌 8.67 万平产业地 拟建国家第三代半导体技术创新中心

1 月 29 日，深圳市龙岗区平湖街道挂牌一宗普通工业用地，宗地号为 G05701-0090，土地面积 8.67 万平方米，建筑面积 10.50 万平方米，起始价 2920 万元，宗地将于 2 月 27 日出让。

据悉，本次挂牌宗地位于平湖街道新厦大道 33 号，宗地产业准入行业为 C3972 半导体分立器件制造，将建设国家第三代半导体技术创新中心深圳综合平台。

据了解，根据出让合同，宗地规定的 10.50 万平的建筑面积，其中食堂 1 万平及厂房 9.5 万均不得转让。宗地须自《出让合同》签订之日起 1.5 年内开工，4 年内竣工。

➤ 地产一周回顾 | 消息指恒大向债权人提出两套境外债重组选项

1 月 12 日，在国家历史文化名城淮安，定位为“造梦玩家”的淮安国联·融创 ins park（以下简称“淮安 ins park”）迎来正式开业。淮安 ins park 由淮安国联集团与融创商业联合打造，是双方整合优势资源打造的新一代娱乐型商业产品。开业当天，淮安 ins park 通过在空间、场景、品牌、营销多维度呈现出的沉浸式体验，成功赢得消费者青睐，为淮安商业迭代升级带来全新路径。

淮安 in spark 择址落位于清江浦区城南板块 1，截至目前，项目周边 3 公里范围辐射人口超 40 万，分布中高档社区近 200 个，存在大量亲子家庭消费客群，南部大学城区域也聚集大量青年客群，这种客群组合，蕴含着不可估量的流量潜力。

淮安 ins park 注重在品牌引进过程中的品质引领及体验升级，围绕焕新生活方式需求，引进了联华超市、保利影城、钟书阁等引领品牌；围绕沉浸互动体验需求，引进了幻境世界、第九街区密室逃脱、米迪熊成人电玩、抛物线篮球馆等新兴体验品牌；围绕亲子互动场景需求，引进了龙格亲子游泳俱乐部、米迪熊儿童乐园、红尾狐卡丁车、冰奇轮滑等青少年体验品牌。

典型城市 01 月 30 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	1.29		1.30		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	27	0.30	156	1.72	3936	45.86	-25%	-25%
	商品住宅	上海	106	0.91	96	0.85	3304	28.70	-11%	-11%
	商品住宅	广州	114	1.29	150	1.66	3463	39.06	-39%	-36%
	商品住宅	深圳	34	0.33	48	0.44	1493	14.75	-44%	-40%
二线城市	商品房	重庆	—	4.26	—	—	—	56.38	—	205%
	商品住宅	南京	69	0.73	156	1.89	3034	37.69	-17%	-23%
	商品住宅	成都	184	2.43	211	2.78	8194	110.17	-32%	-32%
	商品住宅	武汉	186	2.12	290	3.21	6303	74.46	-58%	-57%
	商品住宅	杭州	132	1.78	196	2.59	7045	95.73	-4%	-1%
	商品住宅	苏州	70	0.90	112	1.38	2401	31.70	-50%	-54%
	商品住宅	青岛	120	1.46	175	2.04	3843	46.20	-60%	-61%
	商品住宅	福州	39	0.36	37	0.45	1619	14.06	-24%	-39%
	商品房	宁波	82	1.10	86	1.07	1774	22.19	-73%	-71%
	商品住宅	温州	155	1.87	153	1.93	6861	81.04	167%	174%

(续上表) 典型城市 01 月 30 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	1.29		1.30		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	58	——	69	——	1932	——	-28%	——
	商品住宅	东莞	16	0.17	24	0.29	1711	19.34	-19%	-26%
	商品住宅	惠州	——	——	——	——	759	8.18	-40%	-40%
	商品住宅	扬州	——	——	——	——	769	9.90	-57%	-54%
	商品住宅	汕头	64	0.77	57	0.65	1445	17.78	-20%	-18%
	商品住宅	江门	232	2.56	311	3.35	2787	30.44	-25%	-24%
	商品住宅	泰安	29	0.34	45	0.53	619	7.87	-40%	-43%
	商品住宅	肇庆	179	1.98	172	1.92	1953	21.87	-56%	-52%
	商品住宅	韶关	37	0.46	48	0.54	353	4.11	-60%	-64%
	商品住宅	莆田	34	0.42	——	——	405	5.11	-42%	-43%
	商品房	南充	704	5.93	691	5.67	6550	53.04	88%	139%
	商品住宅	南平	2	0.03	2	0.02	65	0.78	-32%	-27%
	商品房	九江	——	——	——	——	114	1.17	-54%	-44%
	商品房	舟山	7	0.07	10	0.08	202	2.35	-80%	-78%
	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