



易居企业集团·克而瑞

05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	2.83	61.59
上海	1.82	44.19
广州	2.83	72.47
深圳	0.53	27.43

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	5.21	110.73
深圳	1.34	26.54
杭州	1.44	38.94
南京	3.83	83.19

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 南京二手房交易连续三周维持高位
- 旭辉：已完成与利安达的服务协议签署
- 绿地控股：无被限制高消费的情况
- 招商蛇口：定增事项获深交所审核通过
- 严格执行新版《建筑防火通用规范》

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

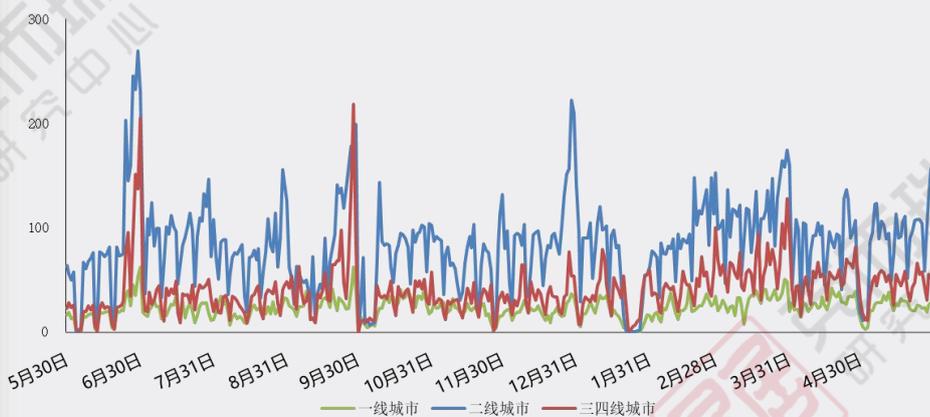
## 一、二线城市成交指数上涨

深圳：首笔“带押过户”公积金贷款发放

一线城市成交指数：28.50 / 二线城市成交指数：157.33 / 三线城市成交指数：52.54

## 市场——一、二线城市成交指数上涨，苏州上涨 20.89%

05月30日，一线城市成交指数为28.50，环比上涨2.64%，广州上涨27.15%；二线城市成交指数为157.33，环比上涨28.43%，苏州上涨20.89%；三线城市成交指数为52.54，环比下跌3.35%，莆田下跌14.71%。一、二线城市成交指数较昨日上涨。



## 土地——华润置地再落一子 35.13亿元竞得金华义乌1宗商住地

5月31日，浙江金华义乌市成功出让1宗商住地，经过67轮竞价，上海奔汇投资咨询有限公司以总价351343万元竞得义乌市有机更新孝子祠地块二，成交楼面价23585元/㎡，溢价率23.13%。该宗地为义乌市有机更新孝子祠地块二，出让面积53202.83㎡，容积率2.4-2.8，建筑面积148967.9㎡，地块起价285343万元，起始楼面价19155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
义乌	-	商住	14.8968	35.13	23585	23.13%

## 政策——深圳：首笔“带押过户”模式下住房公积金贷款成功发放

5月31日，深圳首笔“带押过户”模式下住房公积金贷款已于日前成功发放。据了解，2023年1月，深圳市住房和建设局等六部门联合发布《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》，开始全面探索推广二手房“带押过户”模式。该模式是指存在抵押的房产，在不提前还清贷款的情况下，办理过户、重新抵押并发放新的贷款，实现用购房款还旧贷款（使用买方的购房资金来偿还卖方的银行贷款）。“带押过户”模式下的住房公积金贷款，从提出申请到发放贷款，全程用时仅需10天，较以往节约了至少20天时间。

## 【企业动态】

➤ **央行上海总部：4月新发放企业贷款加权平均利率3.57% 降至历史新低**

5月31日，上海举行市政府新闻发布会。中国人民银行上海总部副主任孙辉在会上表示，4月末，上海本外币贷款余额同比增长8.5%，增速比上年末提高0.9个百分点，1至4月累计新增贷款3714亿元，同比多增超1000亿元。

同时，4月份上海新发放企业贷款加权平均利率3.57%，同比下降16个基点，处于历史最低水平，也是全国最低地区之一。关于持续推动小微、民营企业高质量发展，孙辉介绍称，今年前4个月，人民银行上海总部已累计发放再贷款再贴现资金近500亿元，同比增长43%；通过普惠小微贷款支持工具提供激励资金近5亿元，带动上海地方法人银行新增普惠小微贷款超240亿元；通过普惠小微贷款阶段性减息支持政策，为上海30多万户小微企业减息约18亿元。

➤ **天津：推动建设国际消费中心城市 打造全球商品贸易基地**

近日，天津市十八届人大常委会第三次会议表决通过了《天津市人民代表大会常务委员会关于促进和保障国际消费中心城市建设的决定》（简称《决定》）。

在打造消费地标方面，《决定》明确推动高标准建设海河国际商业中心、文化中心标志区等具有国际影响力的大型商圈，鼓励建设智慧商圈。围绕河、海、洋楼、古镇古街等本市特色自然人文资源亮点，精细化塑造消费新场景，打造一批彰显城市特色的消费名片。

推动消费国际化方面，《决定》明确发挥自贸试验区制度创新、服务业扩大开放综合试点、服务贸易创新发展试点等政策作用，发展邮轮经济、保税经济等跨境消费，打造全球商品贸易基地。

➤ **领展全年溢利20.94亿港元 收益按年增加5.4%至122.34亿港元**

5月31日，领展房地产投资信托基金发布公告，内容有关截至2023年3月31日止年度的业绩，独立非执行董事的退任及审核及风险管理委员会组成的变更。

公告显示，报告期内，领展收益及物业收入净额分别按年增加5.4%及4.8%至122.34亿港元（2022年：116.02亿港元）及91.98亿港元（2022年：87.76亿港元），主要由于香港市场表现改善及授予租户的租金宽减减少，惟被中国内地市场因冠状病毒病限制措施导致表现疲弱所抵销。

投资物业组合的估值上升至2,374.69亿港元，主要由于177.91亿港元资产收购及93.67亿港元公平值收益，惟部分被外币贬值31.31亿港元所抵销。于2023年3月完成筹集188亿港元的五供一供股（「供股」）后，基金单位持有人应占资产净值增加16.1%至1,889亿港元（2022年3月31日：1,627亿港元）。截至2023年3月31日止，领展年内溢利20.94亿港元，年内全面收益总额1.82亿港元。

## 【土地动态】

➤ 东莞松湖片区挂牌一宗占地约 1.19 万 m<sup>2</sup> 商住地 起拍价 2.34 亿元

日前，东莞市公共资源交易网挂牌一宗商住地块（编号 2023WR006），位于东坑镇新门楼村、井美村。获悉，该宗地位于东坑镇骏发路和沿河西路交汇处北侧，紧邻丰泰天禧小区，东坑医院等，用地性质为城镇住宅用地、商服用地，城镇住宅用地出让年限为 70 年，商服用地年限为 40 年。

宗地占地约 11898.41 m<sup>2</sup>，总建面约 32125.71 m<sup>2</sup>，容积率为 2.7。宗地内须无偿配建一所占地不少于 2520 m<sup>2</sup>、计容建面不少于 1980 m<sup>2</sup> 的 6 班制幼儿园，建成后将移交给东坑镇政府统一监管。

据了解，该地块起拍价为 23452 万元人民币，折合可售楼面价约 7780 元/m<sup>2</sup>，最高限价为 26965 万元人民币，折合最高可售楼面价约 8945 元/m<sup>2</sup>。将于 7 月 3 日早上 10 点正式开拍，如竞拍报价达最高限价，即转为“终次报价”模式。此外，地块建设期为 2 年，需在 2024 年 8 月 2 日前动工，在 2026 年 8 月 2 日前竣工。

## ➤ 华润置地携温州城建 27.4 亿元竞得温州鹿城区 1 宗商住地 溢价率 2.24%

5 月 31 日，温州鹿城区出让 1 宗商住地，经过 13 轮竞价，浙江温州房地产开发有限公司、温州市公共建筑建设投资有限公司以总价 27.4 亿元竞得洪殿单元 C-18 地块，楼面价 14943 元/m<sup>2</sup>，溢价率 2.24%。

据了解，洪殿单元 C-18 地块，位于鹿城区滨江街道，出让面积 65254.91 m<sup>2</sup>，容积率 1.5-2.81，建筑面积 183366 m<sup>2</sup>。其中兼容建筑面积 ≥ 20000 m<sup>2</sup> 且 ≤ 55009 m<sup>2</sup>（含旅馆建筑面积 ≥ 13000 m<sup>2</sup>）。地块起价 268000 万元，起始楼面价 14616 元/m<sup>2</sup>。

## ➤ 土地热线 | 招商长沙拿地 比亚迪再投深圳龙岗 越秀落子武汉

长沙 66.53 亿出让 4 宗地块 招商蛇口、华润各摘一宅地。5 月 30 日，湖南长沙成功出让 4 宗地块，地块编号为 [2023]长沙市 019 号至 022 号，包含 3 宗为限房价竞地价地块、1 宗为商业用地，共计揽金约 66.53 亿元。

其中，编号 [2023]长沙市 019 号住宅地块，在 6 家开发商 17 轮报价下，最终触及上限价 15.79 元，溢价率约 15%，转入摇号环节，待摇号资格审查公示结束后三个工作日内进行现场摇号得出最终竞得者。该地块位于市府观沙岭城市更新片区，东至岳华路、南至谷岳路、西至观沙路、北至白岳路，出让面积 38558.8 平方米，容积率 4.0，住宅(毛坯)最高销售均价由长沙市政策进行价格监制。

编号 [2023]长沙市 020 号住宅地块，被珠海依云（招商蛇口）联手天心国资竞得，成交价 9.2 亿元，楼面价约 4193 元/平方米。

典型城市 05 月 30 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	5.29		5.30		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	213	2.63	231	2.83	5078	61.59	-36%	-29%
	商品住宅	上海	167	1.72	194	1.82	4950	44.19	20%	20%
	商品住宅	广州	196	2.22	254	2.83	6582	72.47	-7%	-5%
	商品住宅	深圳	75	0.70	48	0.53	2683	27.43	-21%	-19%
二线城市	商品住宅	南京	162	1.94	207	2.51	3923	47.29	-18%	-15%
	商品住宅	成都	1019	13.95	488	6.20	15866	210.45	-2%	-2%
	商品住宅	武汉	449	5.23	1010	10.71	12877	148.70	78%	71%
	商品住宅	杭州	196	2.69	229	3.11	5886	79.43	-7%	-3%
	商品住宅	苏州	263	4.29	301	5.18	4190	58.81	-3%	2%
	商品住宅	青岛	348	4.23	933	11.27	8354	98.63	14%	11%
	商品住宅	福州	57	0.58	113	1.11	1393	13.52	3%	-14%
	商品房	宁波	229	3.32	345	4.14	3552	44.67	-10%	-8%
	商品住宅	温州	230	2.63	135	1.68	2788	33.36	-45%	-41%

(续上表) 典型城市 05 月 30 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	5.29		5.30		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	89	—	140	—	2928	—	-19%	—
	商品住宅	东莞	—	—	70	0.97	1814	22.61	-16%	-13%
	商品房	佛山	391	3.32	431	4.01	10300	86.69	-17%	-19%
	商品住宅	惠州	30	0.37	39	0.43	944	11.04	-19%	-19%
	商品住宅	扬州	—	—	—	—	987	12.38	-2%	3%
	商品住宅	汕头	75	0.93	86	1.05	2329	29.08	21%	26%
	商品住宅	江门	151	1.58	112	1.24	4278	47.02	5%	5%
	商品住宅	中山	91	0.95	166	1.81	4151	44.24	59%	55%
	商品住宅	泰安	76	0.98	61	0.82	793	10.18	-69%	-69%
	商品住宅	肇庆	149	1.47	54	0.59	2393	26.60	-2%	0%
	商品住宅	韶关	27	0.36	15	0.18	628	7.64	24%	18%
	商品住宅	莆田	20	0.34	21	0.29	871	11.23	48%	56%
	商品房	南充	63	0.54	49	0.51	2105	13.97	52%	24%
	商品房	九江	6	0.09	12	0.08	125	1.16	123%	-50%
	商品房	舟山	170	1.56	59	0.68	607	6.00	-9%	-8%

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