易居企业集团·克而瑞

一、二、三线城市成交指数下跌　　武汉：可约定分期支付首付款

一线城市成交指数：13.82 / 二线城市成交指数：67.07 / 三线城市成交指数：35.75

11 月 29 日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.88	44.64
上海	1.55	38.44
广州	0.02	40.61
深圳	0.43	25.65

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	4.38	101.47
深圳	1.52	28.44
杭州	2.48	36.70
南京	3.35	70.83

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 积极稳步推进城中村改造
- 老问题最新解 房屋返水谁来赔
- 打通房贷“商转公”堵点
- 前 10 月北京财政收入 5529.4 亿元
- 多家银行跟进 存款利率下调影响几何

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

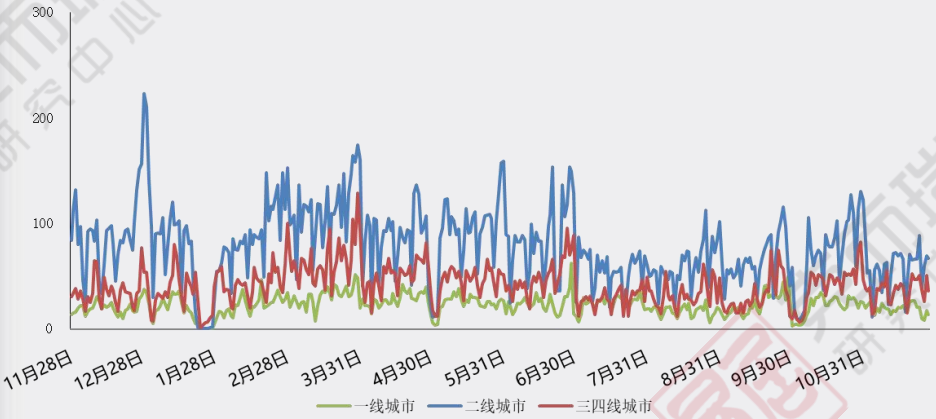
总　　编：丁祖昱

主　　编：顾晓乔　黄海浪

责任编辑：胡瑛杰　虞一帆

市场—— 一、二、三线城市成交指数下跌，深圳下跌 28.79%

11 月 28 日，一线城市成交指数为 13.82，环比下跌 3.51%，深圳下跌 28.79%；二线城市成交指数为 67.07，环比下跌 2.32%，杭州下跌 77.76%；三线城市成交指数为 35.75，环比下跌 15.01%，江门下跌 18.51%。一、二、三线城市成交指数较昨日下跌。



土地—— 潜能铧创置业 1.25 亿摘重庆大渡口区一宗地 须开工后 2 年内竣工

11 月 29 日消息，重庆市大渡口区大渡口组团 A 分区 A13-1 地块于近期成功出让，由重庆潜能铧创置业有限公司以底价 1.25 亿元竞得。

该地块土地用途为商业用地、商务用地，土地出让面积 15127.22 ㎡，总计容建筑面积 60508.88 ㎡，其中商业 30254.44 ㎡、商务 30254.44 ㎡。地块建筑密度小于等于 5%，绿地率≥17.5%，起始价 1.25 亿元。规划要求，该地块须在交地后 6 个月内开工，开工后 2 年内竣工。

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
重庆	大渡口组团 A 分区 A13-1	商业商务	6.0509	1.25	-	0%

政策—— 武汉：购房人与开发企业可约定分期支付首付款

11 月 28 日，武汉市住房保障和房屋管理局发布了市房管局、市市场监管局关于对《武汉市商品房买卖合同（示范文本）》（征求意见稿）公开征求意见的公告。

新版商品房买卖合同与旧版调整了多处，包括：1、开发商不及时解除抵押，将支付违约金；2、全装修商品房不再单列标明其毛坯价款和装饰装修价款；3、可约定分期支付首付款；4、公摊面积、位置需在附件列举，供双方具体约定等。

【企业动态】

➢ 北京昌平区政府与中海签约战略合作协议

11 月 27 日，中海发展行政总裁张智超在香港与北京市昌平区委副书记、区长支现伟进行会谈。

据了解，双方就中海参与昌平区建设发展、未来战略合作等方面进行深入交流。同时，双方共同见证昌平区人民政府与中海企业集团战略合作协议签约仪式。

支现伟对北京昌平区整体情况及未来重点发展区域和政策进行介绍，他表示，昌平是北京的新城和科教新区，是致力全国科技创新中心主平台建设、服务首都高质量发展的创新活力之城；中海集团作为有实力的大型央企，与昌平区有着广阔的合作空间，希望中海能够深度参与推动昌平区片区开发，昌平区将积极提供优质服务，全力支持中海集团在昌平区的拓展。

张智超亦表示，北京昌平区营商环境优越，具备产业发展的巨大潜力和投资机遇，是创新发展的热土。希望双方深化沟通，共同对区域规划形态、功能、产业提前谋划，希望中海能在昌平区造大项目，打造出昌平区标杆项目，为昌平区高质量发展做出更大贡献。

➢ 中国铁建拟为广州天河顺信地产增资 对应持股比例 49%

11 月 29 日，据北京产权交易所显示，中铁房地产集团华南有限公司挂牌广州市天河区顺信房地产有限公司增资项目，拟募集资金对应持股比例或股份数的 49%。

据了解，广州天河顺信房地产成立于 2023 年 10 月 16 日，注册资本 500 万元，经营范围包括住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估；物业管理；企业管理；园林绿化工程施工；建筑装饰材料销售；五金产品批发；五金产品零售；电气设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；房地产开发经营。

目前，该公司由中铁房地产集团华南有限公司直接 100%持股，由中国铁建房地产集团有限公司间接 100%持股。本次增资完成后，原股东持股比例为 51%，新增股东持股比例为 49%。

➢ 大龙地产回应股价异动：公司生产经营活动一切正常

11 月 28 日，北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司发布股票交易异常波动的公告。

据了解，大龙地产公司股票于 2023 年 11 月 24 日、11 月 27 日、11 月 28 日连续三个交易日收盘价格跌幅偏离值累计超过 20%。

对此，该公司公告指出，经公司自查，公司目前生产经营活动一切正常，内外部经营环境、行业政策等均未发生重大变化。公司不存在应披露而未披露的影响股价异常波动的事项。

【土地动态】

➢ 苏州八批供地：6 宗地块共揽金 75 亿元 北京金隅摘得金额最高地块

11 月 29 日，苏州进行八批次土地出让。本次共出让 6 宗涉宅地，总起始价 68.24 亿元，总出让面积约达 28.62 万平方米，包括吴中区 3 宗、相城区 1 宗、工业园区 2 宗。值得注意的是，6 宗地块全部未设置土地上限价格。

截至目前，6 宗涉宅地块全部成功出让，包括园区 2 宗、吴中区 3 宗、相城区 1 宗，涉及头部价值和部分外围板块，包括园区奥体和斜塘，吴中木渎、太湖度假区，相城太平等板块。总出让面积约 28.6 万平方米，成交总价 75 亿，其中 5 宗底价成交、1 宗溢价成交。本场土拍的拿地房企多为地方国企，而且还延续了联合拿地的模式。

本场供地最高成交楼面价是奥体绿城云庐南地块 39027 元/平方米，地块经过 2 小时 40 分钟、120 轮的车轮战最终以 289658 万元成交，溢价率 30.09%，由北京金隅摘得，这也是其首次进驻苏州。)

➢ 广州第四批次供地调整至 6 宗地块 调出 12 宗用地

11 月 29 日，广州规自局发布公告，将第四批预公告 18 宗涉宅地中 12 宗用地从清单调出。

调整后，清单现有地块分别是：海珠区琶洲西区 AH040331 地块、天河区黄村三联路 AT1007015 地块、天河区黄云路以北 AT1003010、AT1003075 地块、天河区岐山路 AT1010005、AT1010007 地块、白云区金沙洲 AB3702045 地块、花都区体育中心西一地块(一期)，5 宗地已挂牌。

海珠区琶洲西区 AH040331 地块，位于海珠区新港东路以南、华南快速干线以西，用地面积 2.37 公顷，建筑面积 3.00 万平方米，属于二类居住用地。

天河区黄村三联路 AT1007015 地块，位于天河区黄村大道以西、奥体南路以北，用地面积 1.81 公顷，建筑面积 5.82 万平方米，属于二类居住用地。

➢ 浙江丽水庆元县商住地以 1.41 亿元成交 溢价率 85.53%

11 月 29 日，浙江丽水庆元县出让 1 宗商住地，经过 35 轮竞价，丽水鼎诚贸易有限公司以总价 14100 万元竞得庆元大桥东侧松源溪北侧 B01 地块，楼面价 5784 元/㎡，溢价率 85.53%。

据了解，庆元大桥东侧松源溪北侧 B01 地块，编号为庆土告字(2023]9 号，位于庆元县仑山路区块，出让面积 15235.59 ㎡，容积率 1.6，建筑面积 24376.944 ㎡。其中商业建筑面积占比不大于 40%。建筑密度≤30%，绿地率≥30%。地块起始价 7600 万元，最终由丽水鼎诚贸易有限公司以总价 14100 万元竞得，楼面价 5784 元/㎡，溢价率 85.53%。

典型城市 11 月 28 日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	11.27		11.28		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	116	1.55	153	1.88	3917	44.64	-16%	-16%
	商品住宅	上海	152	1.33	197	1.55	4471	38.44	47%	45%
	商品住宅	广州	122	1.39	195	0.02	3828	40.61	-31%	-35%
	商品住宅	深圳	59	0.61	38	0.43	2574	25.65	5%	6%
二线城市	商品住宅	南京	159	1.93	181	2.18	2864	34.24	2%	5%
	商品住宅	成都	302	3.75	523	7.37	11738	157.11	21%	19%
	商品住宅	武汉	250	2.78	241	2.76	5288	57.32	-49%	-53%
	商品住宅	杭州	198	2.59	361	0.58	3506	44.04	-7%	-15%
	商品住宅	苏州	179	2.37	123	0.16	2842	35.74	1%	2%
	商品住宅	青岛	326	3.89	45	4.79	3298	44.06	-47%	-36%
	商品住宅	福州	26	0.31	43	0.54	674	7.06	-6%	-21%
	商品房	宁波	138	1.69	151	0.18	2349	25.79	20%	7%
	商品住宅	温州	150	1.72	137	1.66	1793	22.62	-12%	-3%

（续上表）典型城市 11 月 28 日日成交情况表 单位：万平方米

分类	数据类型	城市	11.27		11.28		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	93	——	16	——	1694	——	-24%	——
	商品住宅	东莞	60	0.85	12	1.23	1159	15.84	-52%	-40%
	商品房	佛山	171	1.60	44	0.34	7349	63.37	-25%	-15%
	商品住宅	惠州	145	1.49	221	0.22	4172	40.86	226%	200%
	商品住宅	扬州	——	——	——	——	522	7.88	24%	48%
	商品住宅	汕头	66	0.79	67	0.83	1356	16.85	-14%	-6%
	商品住宅	江门	110	1.21	85	0.99	1979	22.30	-21%	-22%
	商品住宅	中山	65	0.82	64	0.71	1154	13.21	-49%	-46%
	商品住宅	泰安	23	0.31	31	0.39	765	10.06	71%	76%
	商品住宅	肇庆	54	0.60	52	0.06	1020	10.66	-37%	-40%
	商品住宅	韶关	269	3.22	277	3.32	3079	36.55	-31%	-31%
	商品住宅	龙岩	4	——	17	——	70	——	——	——
	商品住宅	莆田	23	0.37	22	0.00	297	3.72	-42%	-49%
	商品房	南充	103	0.49	337	0.01	2489	19.18	2205%	2395%
	商品房	九江	1	0.01	1	0.00	109	0.53	58%	-33%
	商品房	舟山	94	0.78	31	0.30	432	3.71	68%	41%
	商品住宅	建阳	——	——	——	——	9	0.09	-50%	-49%

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