



易居企业集团·克而瑞

12月02日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	108	1.40
上海	192	1.59
广州	153	1.69
深圳	98	0.93

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	2.05	2.05
深圳	0.97	0.97
杭州	1.27	1.27
南京	2.23	2.23

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 天津首座“零能耗”被动式建筑正式建成
- 沈阳强化危险废物管理建设“无废城市”
- 宁马城际铁路全线首个跨路连续梁浇筑完成
- 北京17.2亿元挂牌房山1宗预申请地块研究详见：

<http://yanjiu.cric.com>

更多数据详见：



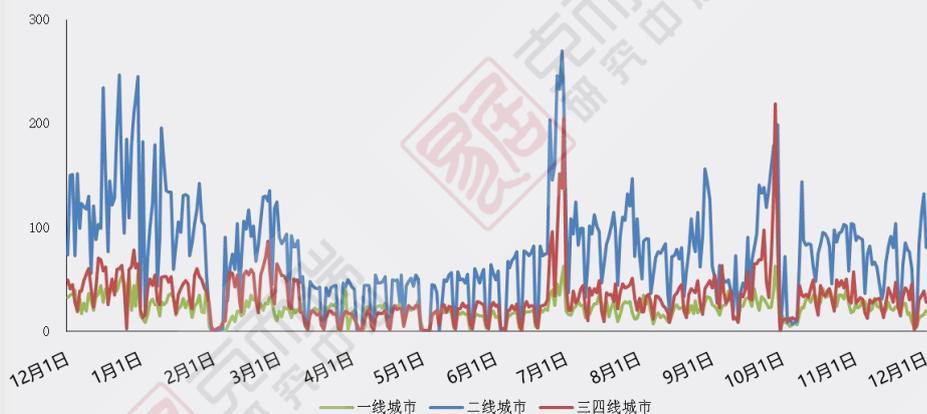
二、三线城市成交指数下跌

南京：11月新房成交量大涨44%

一线城市成交指数：19.96 / 二线城市成交指数：80.40 / 三线城市成交指数：28.24

市场——二、三线城市成交指数下跌，东莞上涨17.57%

12月01日，一线城市成交指数为19.96，环比上涨3.67%，广州上涨26.52%；二线城市成交指数为80.40，环比下跌51.82%，东莞下跌17.57%；三线城市成交指数为28.24，环比下跌10.17%，汕头下跌23.71%。二、三线城市成交指数较昨日下跌。



土地——温岭柏澳房地产1.72亿元竞得台州天台县一宗商住地

12月2日，台州天台县成功出让一宗商住地，地块成交总价为1.72亿元，折合楼面价7826元/㎡。

据获悉，该地块为中心城区TCC02-0406-2地块，位于天台县赤城街道寒山南路南侧，用途为商住。出让面积16906㎡，容积率1.0-1.3，建筑面积21977㎡。其中商业用房建筑面积不超过1200㎡。地块起价1.69亿元，起始楼面价7690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
台州	TCC02-0406-2	商住	21977	1.72	7826	1.78%

政策——南京：11月新房成交量大涨44%

根据官方数据，今年11月份南京的新房成交量为4564套，相比10月份的3179套，交易量提升了近44%，是今年以来单月涨幅最多的一个月。据相关统计数据，11月南京共计发放57次新房预售证，入市房源达7340套，这也比“银十”期间的33次销许、4910套房源要高出一截，新房上市量明显增加。从数据上看，目前南京的新房“蓄水池”仍维持7.8万套高位，已连续12个月锁定在“7”字头。

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 周基晨

【企业动态】

➤ 平安银行为绿城中国、滨江集团提供合计 500 亿元意向性融资金额

12月2日，平安银行近期分别与绿城中国、滨江集团签署战略合作协议。

据了解，平安银行此次为绿城中国、滨江集团这两家房地产企业提供意向性融资金额合计 500 亿元，在房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、债券承销和投资、保障房贷款、保函等业务方面深化合作。

另值得注意的是，此前绿城中国、滨江集团还与兴业银行签订战略合作协议。据悉，兴业银行为 10 家企业合计提供意向性融资总额达 4400 亿元。

➤ 穆迪预测顺丰控股未来 12 个月的收入将增长 20%-25%

12月1日，穆迪确认了顺丰控股股份有限公司（S.F. Holding Co., Ltd.，简称“顺丰控股”）的“A3”发行人评级，以及由 SF Holding Investment Limited 和 SF Holding Investment 2021 Limited 发行的债券“A3”有支持高级无抵押评级，该等债券由顺丰控股提供担保。

与此同时，穆迪将展望从负面调整为稳定。

“A3”评级反映出顺丰控股：在中国迅速增长的快递市场的领先地位；成本结构具有灵活性的自有业务模式；可创造收入机会的综合扩展服务能力。然而，顺丰控股的评级受到下列因素相关风险的制约：中国较为分散的快递市场竞争激烈；公司扩大业务和维持市场领先地位所需的庞大资本。

据了解，顺丰控股的杠杆率在过去两年中大幅上升，这是由于收购扩大了其合同物流和国际业务。2021 年完成对嘉里物流的收购后，其杠杆率增至 3.4 倍。截至 2022 年 6 月，其杠杆率改善至 2.4 倍。穆迪认为，未来 12 至 18 个月，顺丰控股的财务杠杆率将保持在 2.0 倍至 2.5 倍左右。

➤ 青岛发布“商转公”细则 商转公贷款只能申请转为纯公积金贷款

12月2日，山东青岛市住房公积金管理中心印发《青岛市商业性住房贷款转个人住房公积金贷款管理暂行办法》。据获悉，商转公贷款是指青岛住房公积金缴存职工，将本人已办理且尚未结清的青岛市商业性住房贷款，经原商业贷款银行同意后，转为个人住房公积金贷款。《办法》指出，商转公贷款只能申请转为纯公积金贷款，组合贷款中的原商业贷款不能申请办理商转公贷款。借款申请人需同意并配合原商业贷款银行将住房公积金贷款资金与自有资金一并提前结清原商业贷款余额。

商转公贷款的原商业贷款银行应为青岛市行政区域内的商转公贷款业务合作行，已经与青岛住房公积金管理中心签订商转公贷款业务合作协议。而借款申请人应为具有完全民事行为能力的自然人，是原商业贷款的主借款人及所购住房的产权人，在市住房公积金管理中心正常缴存住房公积金。

【土地动态】

➤ 宁波余姚 1 宗商住地将于 12 月 23 日出让 起始价 8.41 亿元

12 月 1 日，宁波余姚市挂牌 1 宗商住地，预计 12 月 23 日出让，地块起价 84120 万元。

据了解，将出让地块为子陵路北侧、城东路西侧地块，出让面积 56078 m²，容积率 1.0-2.0，建筑面积 112156 m²。沿子陵路需集中配建总计容建筑面积 8-10% 的沿街商业，地块西南侧需集中配建计容建筑面积不少于 30000 m² 的安置房。

地块起价 84120 万元，起始楼面价 7500 元/m²；上限价格 109220 万元，上限楼面价 9738 元/m²。达到上限价格后转为线下摇号。

同时，该地块根据规划条件和宁波舜农集团有限公司来函要求需配建面积约 34680 平方米的安置用房，安置房共计 284 套，每个户型的套数和建筑面积要求为：130 m² 214 套、110 m² 33 套、90 m² 32 套、70 m² 5 套，每个户型建筑面积差异要求控制在正负 2 m² 以内，标准车位 284 只，储藏室 284 只，储藏室建筑面积要求不小于 6 m²。

➤ 衢州高铁新城 14.3 亿元地块流拍 另有 2 宗地底价 9.91 亿成交

12 月 2 日，衢州市 3 宗地块竞价出让，总起价 24.64 亿元。

最终，高铁新城地块 1 宗因无人报价流拍，另外 2 宗地均已底价成交，竞得人为衢州市信安置业有限公司（衢州交投）及衢州智慧新城管理委员会。

具体来看，衢州市浮石片区一号 a 地块，出让面积约为 5.9 万平米，建筑面积约为 11.3 万平米，起价 1.78 亿元，容积率 1.9，楼面起价约为 1576 元/平米。该地块仅 1 轮报价，由衢州智慧新城管理委员会以底价竞得。

➤ 嘉兴嘉善县 1.82 亿元挂牌 1 宗低密度宅地

12 月 1 日，嘉兴嘉善县挂牌善土告字【2022】43 号地块，预计 12 月 21 日出让。

据了解，该地块名称为善土储 B2021-29，位于罗星街道玉兰路北侧、罗星路南侧、罗星阁宾馆东侧、章典史港西侧，出让面积 13863 m²，容积率 1.0-1.1，建筑面积 15249.3 m²。建筑限高 19 米。

地块起始价 1.82 亿元，起始楼面价 11914 元/m²，上限价格 1.86 元，上限楼面价 12241 元/m²。达到上限价格后转为投报政府回购住宅，回购单价为 3000 元/m²。

典型城市 12月01日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.30		12.01		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	129	1.64	108	1.40	108	1.40	-65%	-61%
	商品住宅	上海	73	0.65	192	1.59	192	1.59	-36%	-41%
	商品住宅	广州	123	1.34	153	1.69	153	1.69	82%	82%
	商品住宅	深圳	104	0.91	98	0.93	98	0.93	96%	95%
二线城市	商品住宅	南京	164	1.92	200	2.57	200	2.57	-51%	-51%
	商品住宅	成都	477	6.27	428	6.20	428	6.20	-40%	-23%
	商品住宅	武汉	216	2.72	216	2.60	216	2.60	-17%	-12%
	商品住宅	杭州	450	6.15	426	5.91	426	5.91	157%	212%
	商品住宅	苏州	213	2.78	159	1.97	159	1.97	3%	0%
	商品住宅	青岛	594	6.49	159	1.85	159	1.85	3%	0%
	商品住宅	福州	74	0.89	10	0.10	10	0.10	67%	43%
	商品房	宁波	827	9.51	115	1.40	115	1.40	-39%	-42%
	商品住宅	温州	116	1.39	68	0.84	68	0.84	-33%	-33%
商品住宅	泉州	85	1.11	94	1.23	94	1.23	—	—	

(续上表) 典型城市 12 月 01 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.30		12.01		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	146	—	147	—	147	—	39%	—
	商品住宅	东莞	144	1.54	114	1.27	114	1.27	115%	105%
	商品住宅	惠州	36	0.44	30	0.33	30	0.33	-41%	-43%
	商品住宅	扬州	—	—	31	0.42	31	0.42	-54%	-45%
	商品住宅	汕头	64	0.76	49	0.58	49	0.58	53%	56%
	商品住宅	江门	113	1.23	72	0.79	72	0.79	-14%	-18%
	商品住宅	泰安	—	—	8	0.10	8	0.10	—	—
	商品住宅	肇庆	129	1.41	69	0.82	69	0.82	-57%	-45%
	商品住宅	韶关	20	0.25	7	0.08	7	0.08	17%	17%
	商品住宅	龙岩	27	—	13	—	13	—	—	—
	商品住宅	莆田	64	0.80	14	0.19	14	0.19	8%	19%
	商品房	南充	93	0.81	55	0.38	55	0.38	1275%	1415%
	商品住宅	南平	1	0.01	1	0.01	1	0.01	—	-16%
	商品房	九江	8	0.05	—	—	—	—	-100%	-100%
	商品房	舟山	42	0.43	45	0.50	45	0.50	-6%	25%
商品住宅	建阳	—	—	—	—	—	—	-100%	-100%	

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