



易居企业集团·克而瑞

05月30日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.63	58.77
上海	1.72	42.37
广州	2.22	69.64
深圳	0.70	26.90

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	5.28	105.52
深圳	1	25.2
杭州	1.63	37.5
南京	4.72	79.36

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 多项税收数据反映经济运行向好
- 山东威海：优化审批助推产业高质量发展
- 三线城市靠什么“输”出一流产业
- 成渝两市建立跨区域消费维权协作机制
- 万科提名郁亮、祝九胜为执行董事候选人

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

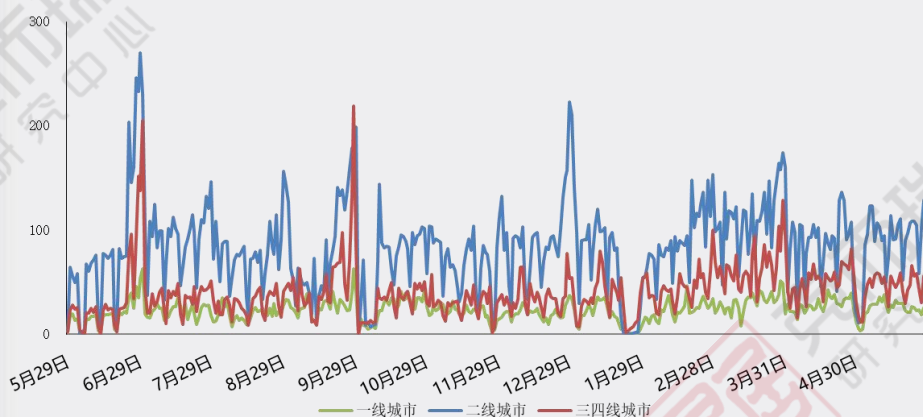
一、二、三线城市成交指数上涨

福建：加强房地产预售资金监管

一线城市成交指数：25.86 / 二线城市成交指数：128.90 / 三线城市成交指数：55.89

市场——一、二、三线城市成交指数上涨，武汉上涨25.32%

05月29日，一线城市成交指数为25.86，环比上涨7.06%，深圳上涨14.16%；二线城市成交指数为128.90，环比上涨26.28%，武汉上涨25.32%；三线城市成交指数为55.89，环比上涨25.28%，汕头上涨21.68%。一、二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——苏州二批供地：保利9.47亿落子工业园区 另有一地再触顶摇号

5月30日，苏州二批次集中供地剩余7宗地恢复出让。

其中，苏地2023-WG-18号地块位于工业园区葑亭大道北、方湾街西地块，出让面积21279.03平方米，为住宅用地，容积率2.0，建筑面积42558.06平方米。地块起价87244万元，楼面起价20500元/平方米。经过14轮竞价，保利苏通实业发展有限公司（保利发展）以94744万元竞得该地块，成交楼面价22262元/㎡，溢价率8.60%。

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
苏州	苏地2023-WG-18号	住宅	4.2558	9.4744	22262	8.60%

政策——福建：进一步加强房地产项目预售资金监管，违规企业暂停销售

5月29日，福建省住房和城乡建设厅发布关于进一步加强房地产项目预售资金监管的通知。其中提到，实行专户管理，房地产开发企业申请商品房预售许可前，应选择符合监管要求的商业银行作为商品房预售资金监管银行，并与所在地房地产管理部门共同签订三方监管协议。一次预售许可证对应一个预售资金监管账户，监管账户名应当体现“项目商品房预售资金监管专户”字样。预售许可证中应当载明监管账户信息，监管账户专用于预售资金的收存和拨付。

【企业动态】

➤ **穆迪：随着房地产行业趋稳 国企和实力较强的民企将获益更大**

5月30日，穆迪发布文章《中国房地产业：随着销售趋稳和融资渠道改善，开发商的信用分化将会持续》。

文章提到，随着房地产行业趋稳，国企开发商和实力较强的民营开发商将获益更大。穆迪预计未来12-18个月这些开发商将实现较好的销售业绩、较强劲的财务状况和较顺畅的融资渠道。与实力较弱的开发商相比，购房者和投资者较青睐此类开发商，原因是此类开发商的信用质量较高，项目完工风险较低。此类开发商也将拥有较多财务资源来补充土地储备，助力掌握增长机遇，进而支持其合约销售额和信用指标。受评开发商的流动性差异将扩大。国有开发商和实力较强的民营开发商多数评级为Baa，此类开发商现金缓冲规模较大，运营状况较良好，并且境内融资渠道较为顺畅。这些因素将使其能够以具有竞争力的成本发行境内债券，从而应对即将到期的债务。

另一方面，房地产销售疲软和融资渠道受限的情况仍将令评级较低的开发商面临较大的再融资和违约风险。未来12-18个月此类开发商将有大量债务到期。

➤ **中物联：1-4月全国社会物流总额为107.6万亿元 同比增长4.4%**

5月30日，中国物流与采购联合会公布今年前四个月社会物流运行数据。数据显示，1-4月份，社会物流总额延续扩大态势，多数领域物流总额增速有所加快。

据悉，今年1-4月份，全国社会物流总额为107.6万亿元，同比增长4.4%，比一季度提高0.5个百分点。4月份，全国社会物流总额同比增长6.3%，比3月份提高0.8个百分点。

➤ **陕西：大力支持民营企业发行基础设施公募REITs**

5月30日，陕西省发展改革委近日发布《促进民间投资健康发展的十条举措》。

该文件提出，拓宽民间投资项目融资渠道。建立民间投资项目常态化融资对接机制，陕西省工商联会同省地方金融监管局定期梳理民间投资项目融资需求，组织在陕金融机构提供融资支持。

鼓励各类基金加大向民营企业优质项目的投资倾斜，支持满足条件的民营企业发起设立私募股权投资机构，依法合规募集资金，投资重点产业、重点项目。大力支持民营企业发行基础设施公募REITs，对于被国家发展改革委推荐至中国证监会的项目，省级财政一次性补助前期费300万元。回收资金安排的新建、改扩建项目，优先申请中央预算内投资专项补助。

同时提到，鼓励民间资本参与盘活存量资产。定期发布全省盘活存量资产台账，引导民间资本通过战略投资、参与国有企业混合所有制改革、特许经营等多种方式，积极参与盘活国有存量资产。

【土地动态】

➤ 无锡三批次挂牌 8 宗地块 总起价 75.7 亿元、6 月 29 日出让

5 月 29 日，无锡挂牌三批次地块，共 8 宗，总面积 30.94 万方（464 亩），总起价 75.7 亿元，将于 6 月 29 日出让。其中，商品住宅用地 6 宗，总出让面积 23.76 万方，总建筑面积 40.77 万方，总起价 53.3 亿元。此外，还有定销房地块 2 宗，总起价 22.4 亿。这 8 宗地块分布于：经开区 2 宗、梁溪区 3 宗、锡山区 2 宗、惠山区 1 宗、滨湖区 1 宗。

据了解，出让面积最大以及起价最高的地块为天锦路与凤宾路交叉口西南侧 26 号地块，出让面积 60902.8 m²，容积率 1.8，建筑面积 109625.04 m²，为商住用地，商业占比不小于 6%。地块起价 13.60 亿元，起始楼面价 12407 元/m²，上限价格 15.64 亿元，上限楼面价 14268 元/m²。地块位于西漳站区，紧邻地铁 1 号线西漳站，向南可直达市中心，往北可通过在建的锡澄 S1 线到达江阴主城。周边西漳中学、天一实验小学、天一第三实验小学等教育资源以及惠山区中医院、悦尚奥特莱斯、万荟城等配套。

➤ 越秀 6.84 亿元竞得武汉硚口 1 宗纯住宅地 正式入驻汉江湾板块

5 月 30 日，武汉市挂牌出让 1 宗住宅用地，这是 2023 年武汉首批清单第二场拍卖活动。最终地块由武汉东寅房地产开发有限公司 6.84 亿元摘得，楼面价 8000 元/平方米。据悉，武汉东寅房地产为越秀集团旗下关联公司。

该地块为 P（2023）014 号地块，位于硚口区田正街以南，古调路以西，用地性质为纯住宅，净用地面积 19002 平方米（含公共通道 2614 平方米），容积率 4.5，最大计容总建面 85500 平方米，起拍价 6.84 亿元，起拍楼面价 8000 元/平方米。根据出让条件，地块西侧控制 1 条南北向公共通道，宽度控制为 12 米，在地块南侧控制一条东西向公共通道，宽度控制为 12 米。项目用地内控制一处现状通信基站，相关建设要求应征求行业主管部门意见。项目应配建的保障性租赁住房由本项目储备主体负责集中配建或购买符合条件的存量房源作为保障性租赁住房的方式解决。

➤ 湖州 2.43 亿元挂牌长兴县 1 宗商住地 出让面积 40517 m²

5 月 29 日，湖州长兴挂牌 1 宗商住地，预计 6 月 20 日出让。该地块为长兴县画溪街道 01-05-17 地块，位于雒城街道高家墩村，出让面积 40517 m²，容积率 1.0-1.9，建筑面积 76982 m²。本地块零售商业建筑面积约 2200 m²。该地块起价 24339 万元，起始楼面价 3162 元/m²。

根据出让要求，地块需按照未来社区建设相关要求，需配套建设相关场景运营空间。根据第十七届政府第七次规划例会通过的画溪未来社区实施方案，该地块土地竞得人需配套建设创业场景空间，与地块同步设计、同步建设、同步交付，具备运营条件。

典型城市 05 月 29 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	5.28		5.29		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	73	0.84	213	2.63	4847	58.77	-39%	-33%
	商品住宅	上海	88	0.84	167	1.72	4756	42.37	15%	15%
	商品住宅	广州	292	2.99	196	2.22	6328	69.64	-8%	-6%
	商品住宅	深圳	63	0.61	75	0.70	2635	26.90	-20%	-19%
二线城市	商品房	重庆	—	13.24	—	—	—	57.51	—	2%
	商品住宅	南京	125	2.62	162	1.94	3716	44.78	-22%	-19%
	商品住宅	成都	5	0.05	1019	13.95	15378	204.25	-5%	-5%
	商品住宅	武汉	349	4.17	449	5.23	11867	137.98	66%	61%
	商品住宅	杭州	50	0.73	196	2.69	5657	76.32	-11%	-7%
	商品住宅	苏州	47	0.65	263	4.29	3889	53.62	-9%	-7%
	商品住宅	青岛	362	4.59	348	4.23	7421	87.36	3%	0%
	商品住宅	福州	137	1.50	57	0.58	1280	12.41	-3%	-20%
	商品房	宁波	79	1.29	229	3.32	3207	40.54	-17%	-15%
	商品住宅	温州	115	1.35	230	2.63	2653	31.68	-46%	-42%

(续上表) 典型城市 05 月 29 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	5.28		5.29		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	17	—	89	—	2788	—	-22%	—
	商品住宅	东莞	45	0.51	—	—	1744	21.64	-17%	-14%
	商品房	佛山	332	2.64	391	3.32	9869	82.67	-19%	-20%
	商品住宅	惠州	6	0.08	30	0.37	905	10.61	-22%	-22%
	商品住宅	扬州	—	—	—	—	987	12.38	-2%	3%
	商品住宅	汕头	60	0.77	75	0.93	2243	28.04	20%	25%
	商品住宅	江门	129	1.35	151	1.58	4166	45.79	5%	4%
	商品住宅	中山	57	0.64	91	0.95	3985	42.43	58%	54%
	商品住宅	泰安	27	0.36	76	0.98	732	9.37	-71%	-71%
	商品住宅	肇庆	18	0.21	149	1.47	2339	26.02	-3%	-1%
	商品住宅	韶关	7	0.09	27	0.36	613	7.46	28%	23%
	商品住宅	莆田	12	0.15	20	0.34	850	10.94	44%	52%
	商品房	南充	16	0.16	63	0.54	2056	13.45	50%	21%
	商品房	九江	—	—	6	0.09	113	1.08	102%	-54%
	商品房	舟山	—	—	170	1.56	548	5.33	-16%	-16%

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