



易居企业集团·克而瑞

11月28日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.55	42.76
上海	1.33	36.89
广州	1.39	40.58
深圳	0.61	25.22

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	4.72	97.09
深圳	1.01	26.92
杭州	2.46	34.22
南京	3.24	67.48

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 津兴城际铁路将于年内开通运营
- 北京：东城22个老旧小区改造项目完工
- 健全有效监管 构建房地产发展新模式
- 深圳调整优惠政策普通住房认定标准
- 租房就能落户，户籍“大门”为谁开？

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

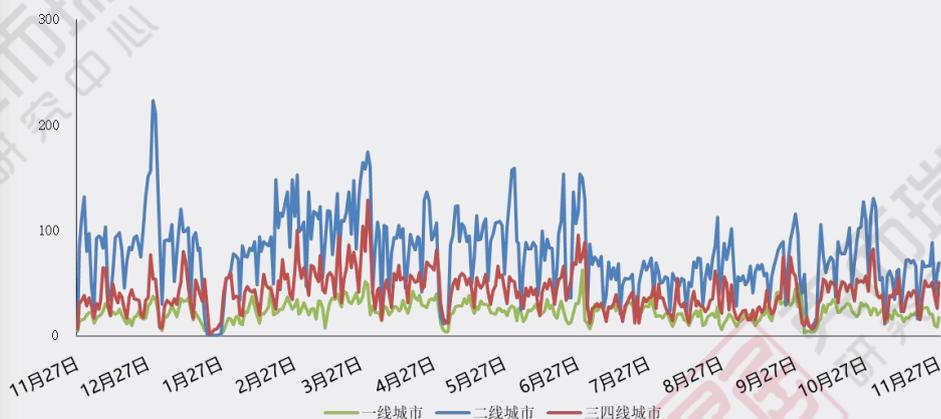
## 一、二、三线城市成交指数上涨

苏州：优化落户政策

一线城市成交指数：17.33 / 二线城市成交指数：69.39 / 三线城市成交指数：50.75

## 市场——一、二、三线城市成交指数上涨，杭州上涨48.19%

11月27日，一线城市成交指数为17.33，环比上涨8.84%，北京上涨27.21%；二线城市成交指数为69.39，环比上涨9.33%，杭州上涨48.19%；三线城市成交指数为50.75，环比上涨24.89%，汕头上涨68.92%。一、二、三线城市成交指数较昨日上涨。



## 土地——白云投资3.78亿摘得广州东平汽车小镇二期地块

11月27日，广州白云产业投资集团有限公司3.78亿元摘得广州市白云区东平汽车小镇二期AB2201088地块，总面积18021平方米。

地块规划用作商业商务用地，宗地面积18021平方米（出让宗地面积15815平方米，其中AB2201088地块可建设用地面积11425平方米，规划备注中第5点所述的红线范围内东侧和北侧道路用地面积共4390平方米），建筑面积不超过45699平方米。根据出让条件，该地块须建设汽车产业总部项目。

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
广州	AB2201088	商业	4.5699	3.78	-	-

## 政策——苏州：优化落户政策 进一步扩大“先落户后就业”的对象范围

11月27日，苏州市政府常务会议审议并原则通过了《苏州市人才落户管理办法》（简称《办法》）。新政策旨在进一步扩大“先落户后就业”的对象范围，优化落户条件，简化申报审核流程，以吸引更多优秀人才定居苏州。

根据新《办法》，非全日制本科学历人员、中级专业技术职称人员，以及职业技能二级（技师）及以上且符合苏州市引进技能人才紧缺（工种）目录的人员，都将被纳入“先落户后就业”的对象范围。

## 【企业动态】

➤ **北京城建：邹哲接任公司总经理、杨振鹏接任副总经理**

11月28日消息，北京城建投资发展股份有限公司近日发布公告称，公司总经理储昭武、副总经理王恒清不再担任相应职务，由邹哲接任总经理、杨振鹏接任副总经理，任职时间截止至2026年11月。

据了解，公告指出，11月23日，经公司第八届董事会第四十三次会议决议，决定储昭武不再兼任总经理职务；王恒清由于退休原因，不再担任公司副总经理职务。

资料显示，邹哲，男，50岁，毕业于北京大学光华管理学院，工商管理硕士，高级经济师，曾任北京城建兴华地产有限公司党委书记、副总经理，北京城建投资发展股份有限公司副总经理，现任北京城建投资发展股份有限公司总经理。

杨振鹏，男，38岁，毕业于清华大学管理科学与工程专业，博士，高级工程师，曾任北京城奥置业有限公司总工程师，北京城建兴瑞置业开发有限公司（北京城建兴业置地有限公司）副经理、总工程师，北京城建投资发展股份有限公司副总工程师，现任北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

➤ **华侨城：调剂 3.06 亿元担保额度至潮州华侨城投资发展**

11月28日，深圳华侨城股份有限公司发布关于在子公司之间调剂担保额度的公告。

公告显示，为满足子公司业务发展需要，华侨城将控股公司深圳市协跃房地产开发有限公司未使用的担保额度3.06亿元调剂至控股公司潮州华侨城投资发展有限公司。本次调剂的金额占公司最近一期经审计净资产的0.44%。调剂后，华侨城为深圳市协跃房地产开发有限公司提供担保额度由7.61亿元调整为4.55亿元，为潮州华侨城投资发展有限公司提供担保的额度由0亿元调整为3.06亿元。

➤ **标普：融创中国境外债重组方案为内房出险房企提供了范例**

11月28日，标普全球评级表示，融创中国控股有限公司（融创中国）的境外债务重组方案为国内其他违约房企提供了范例。

标普全球评级认为，融创中国的成功案例或将助力房地产市场就国内房企780亿美元的未处置境外违约债券达成解决方案。而且这一解决方案有助于违约房企恢复正常经营。

标普全球评级信用分析师廖美珊表示：“虽然其他违约房企或无法完全复制融创中国重组方案的细节，但该公司的确提供了一些重要经验。”目前中国房企的债务重组高度依赖债券展期。这种做法只能换来时间；无法显著改善企业的资产负债表。相比之下，融创中国的重组方案股权占比很高，其中通过债转股至多可削减45亿美元债务。这就给了企业喘息的空间，让它们有能力专注于经营和收入。“简单来讲，重组协议条款让融创中国得以重启，使其有可能再次成为一家正常运营的房企。”

## 【土地动态】

## ➤ 北京 112 亿元挂牌 4 宗宅地 均设合理上限价格

11 月 27 日，北京市规划和自然资源委员会挂牌 4 宗涉宅地，将于 2024 年 1 月 4 日出让。

4 宗地块中，丰台区 3 宗、房山区 1 宗，总土地面积 172560.76 m<sup>2</sup>，地上建筑总规模 354716.41 m<sup>2</sup>，总起始价 112 亿元，均设有合理上限价格。

具体来看，北京市丰台区卢沟桥街道大瓦窑馨城项目二期 DWY-L44 地块，为住宅混合公建用地，土地面积 30073.512 m<sup>2</sup>，规划建筑面积 90221 m<sup>2</sup>，起始价 33.4 亿元，上限价格 38.41 亿元。

丰台区卢沟桥街道大瓦窑新村项目二期 DWY-L42 地，为二类居住用地，土地面积 24857.297 m<sup>2</sup>，地上建筑规模 69600 m<sup>2</sup>，起始价 33.5 亿元，上限价格 38.525 亿元。

丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目 YF-041 地块，为二类居住用地，土地面积 25777.505 m<sup>2</sup>，规划建筑面积 56711 m<sup>2</sup>，起始价 22.3 亿元，上限价格 25.645 亿元。

## ➤ 贵阳贵安新区 12.33 亿元成交 5 宗宅地 由当地城投公司分食

近日，贵阳市公共资源交易中心发布公告，位于贵安新区的 GA [23] 020-GA [23] 026 号商业、住宅用地成功出让，总成交价约 15.04 亿元，总成交面积 507038.42 m<sup>2</sup>。其中，成交住宅用地 5 宗，总成交价约 12.33 亿元，总成交面积 440749.3 m<sup>2</sup>，最高成交楼面价 1750 元/m<sup>2</sup>。

据了解，在成交的住宅用地中，贵阳投控置业旗下的贵安新区智建建设工程有限公司以 7.36 亿元摘得 GA [23] 022、023、024 号住宅用地，总成交面积 281894.25 m<sup>2</sup>，成交楼面价分别为 1283 元/m<sup>2</sup>、1750 元/m<sup>2</sup>、1750 元/m<sup>2</sup>。

GA [23] 022 号地块为住宅用地（兼容商业建筑比例不超过 10%），出让面积为 55860.22 m<sup>2</sup>，规划条件为容积率不超过 2.0；GA [23] 023、024 号地为住宅用地（兼容商业建筑比例不超过 10%）。此两块地相邻，GA[23]023 号地块出让面积为 73487.78 m<sup>2</sup>，GA[23]024 号地块出让面积为 152546.25 m<sup>2</sup>。

## ➤ 西安高新路科学城挂牌一宗住宅用地 起拍价 26.38 亿元

11 月 25 日，西安市高新区丝路科学城在网上挂牌出让一宗住宅用地。

该宗地编号为 GX3-18-14，位于高新区丝路科学城韦斗路以南、经二十路以西，净用地面积约 7.39 万 m<sup>2</sup>，地上总建筑面积约 20.69 万 m<sup>2</sup>，容积率 2.8，建筑面积 20%，绿地面积 35%，起拍价 26.38 亿元，最高限价 30.31 亿元。

典型城市 11 月 27 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.26		11.27		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	110	1.22	116	1.55	3764	42.76	-15%	-15%
	商品住宅	上海	23	0.19	152	1.33	4274	36.89	43%	41%
	商品住宅	广州	—	—	122	1.39	3633	40.58	-31%	-30%
	商品住宅	深圳	95	0.98	59	0.61	2536	25.22	9%	10%
二线城市	商品房	重庆	—	9.61	—	—	—	42.32	—	-21%
	商品住宅	南京	38	0.40	159	1.93	2683	32.06	-4%	-1%
	商品住宅	成都	5	0.05	302	3.75	11215	149.74	16%	13%
	商品住宅	武汉	202	2.23	250	2.78	5047	54.57	-47%	-52%
	商品住宅	杭州	130	1.75	198	2.59	3145	43.46	-10%	-10%
	商品住宅	苏州	23	0.32	179	2.37	2719	35.58	-2%	3%
	商品住宅	青岛	118	1.40	326	3.89	3253	39.27	-46%	-41%
	商品住宅	福州	12	0.16	26	0.31	631	6.52	-9%	-24%
	商品房	宁波	66	0.76	138	1.69	2198	25.62	19%	11%
	商品住宅	温州	26	0.31	150	1.72	1656	20.97	-17%	-8%

(续上表) 典型城市 11 月 27 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.26		11.27		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	13	—	93	—	1678	—	-25%	—
	商品住宅	东莞	30	0.41	60	0.85	1147	14.61	-52%	-44%
	商品房	佛山	259	1.57	171	1.60	7305	63.03	-20%	-11%
	商品住宅	惠州	33	0.32	145	1.49	3951	40.65	209%	198%
	商品住宅	扬州	—	—	—	—	522	7.88	24%	48%
	商品住宅	汕头	35	0.47	66	0.79	1289	16.01	-16%	-9%
	商品住宅	江门	44	0.56	110	1.21	1894	21.31	-22%	-22%
	商品住宅	中山	27	0.30	65	0.82	1090	12.50	-49%	-47%
	商品住宅	泰安	6	0.08	23	0.31	734	9.67	68%	72%
	商品住宅	肇庆	10	0.11	54	0.60	968	10.60	-38%	-39%
	商品住宅	韶关	253	3.02	269	3.22	2802	33.24	-33%	-32%
	商品住宅	龙岩	7	—	4	—	53	—	—	—
	商品住宅	莆田	3	0.04	23	0.37	275	3.72	-45%	-48%
	商品房	南充	5	0.04	103	0.49	2152	19.17	3610%	4157%
	商品房	九江	—	—	1	0.01	108	0.53	57%	-34%
	商品房	舟山	8	0.05	94	0.78	401	3.42	64%	38%
	商品住宅	建阳	1	0.01	—	—	9	0.09	-47%	-46%

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