

05月17日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	—	11.37
上海	1.63	16.14
广州	1.51	25.83
深圳	0.97	9.67

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	—	30.49
深圳	2.13	20.01
杭州	2.30	30.88
南京	3.39	19.29

注：二手房成交为商品住宅数据

## 【今日焦点】

- 四川：到2027年底计划更新改造住宅电梯1.5万部左右
- 三亚公布2024版城市更新专项规划 划定19个城市更新片区
- 绿地集团新增被执行8.34亿

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

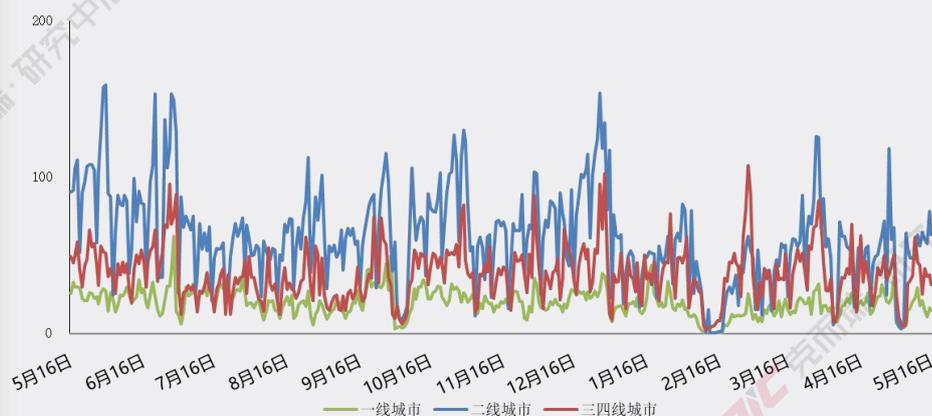
责任编辑：胡瑛杰 虞一帆

## 一、二、三线城市成交指数下跌 央行：调整商业个人住房贷款利率政策

一线城市成交指数：14.63 / 二线城市成交指数：63.32 / 三线城市成交指数：31.14

## 市场—— 一、二、三线城市成交指数下跌，杭州下跌63.99%

05月16日，一线城市成交指数为14.63，环比下跌1.54%，广州下跌23.69%；二线城市成交指数为63.32，环比下跌14.67%，杭州下跌63.99%；三线城市成交指数为31.14，环比下跌6.22%，泰安下跌26.88%。一、二、三线城市成交指数较昨日下跌。



## 土地—— 保利1.65亿摘中山今年首宗宅地 成交楼面地价为7500元/平米

5月17日上午，广东中山市2024年首宗宅地成功出让。位于东区齐乐路西侧，土地总面积约13.2亩。由保利以1.65亿元总价拿下该宗用地，成交楼面地价为7500元/㎡。根据公告要求，此宗用地为纯住宅用地，不能配建商业建筑。其中，1.0 < 容积率 ≤ 2.5；建筑密度 ≤ 30%；绿地率 ≥ 36%；建筑限高 ≤ 100米；8793.86㎡ < 计容建筑面积 ≤ 21984.65㎡。

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
中山	-	住宅	2.1985	1.65	7500	-

## 政策—— 央行：取消全国层面首套住房和二套房商贷利率下限

5月17日，为落实党中央、国务院决策部署，适应我国房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，促进房地产市场平稳健康发展，现就调整商业性个人住房贷款利率政策有关事项通知。

其中提到：取消全国层面首套住房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限；中国人民银行各省级分行按照因城施策原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求，自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平（如有）；等。

## 【企业动态】

## ➤ 融创中国提高强制可转换债券第二次转换限额至 100%

5月16日，融创中国控股有限公司发布公告，宣布对公司旗下的强制可转换债券及可转换债券的转换限额及窗口进行调整。

公告显示，根据融创中国控股有限公司日期为2023年6月13日、2023年11月20日、2023年11月24日及2023年12月6日的公告及通函，内容有关（其中包括）发行强制可转换债券及可转换债券作为公司境外债务重组的一部分。

首先，强制可转换债券方面，提高第二次转换的转换限额及第二次转换窗口。如先前披露，强制可转换债券初始发行金额约69.23%已根据第一次转换进行转换，根据头部转换递交头部转换通知的强制可转换债券本金总额已超过初始第二次转换限额，即初始发行金额的25%。

融创中国现已决定行使其酌情权厘定更高的第二次转换限额，将第二次转换的转换限额提高至强制可转换债券初始发行金额的100%，即接受于第二次转换期限根据第二次转换递交转换通知的强制可转换债券悉数进行转换。

## ➤ 云南城投重大资产重组进展：剩余 5 家公司未完成工商变更

5月16日，云南城投置业股份有限公司发布关于重大资产重组进展的公告。

公告显示，截至目前，云南城投本次重大资产出售标的公司已全部完成股权交割工作。

平阳银泰、杭州海威、苍南银泰、杭州云泰、宁波泰悦、淄博银泰共6家公司已完成工商变更登记手续，剩余宁波银泰、黑龙江银泰、哈尔滨银旗、台州银泰、北京房开5家公司暂未完成工商变更登记手续。云南城投表示，公司将继续积极推进本次重大资产出售的后续实施工作。

## ➤ 新世界发展深圳朋友圈 “北都计划” 连签华润、招商和深业

新世界发展的香港北部都会区发展计划，再找来两位帮手。他们都是来自深圳的国央企，展现出该企业在这座一线城市积累打的深厚“人脉基础”。

在“深港融合”大前提下，双方正抱团在两地过渡地带寻找机会。

5月16日消息，新世界发展与深业集团签署战略合作协议，将共同研究及开发北部都会区内的科创及其他房地产项目，具体所涉土地项目未有披露。

而不足10天前，新世界发展于5月7日与招商蛇口签订《北部都会区粉岭北项目合作协定》，计划共同开发香港粉岭北新发展区最大商住项目。据了解，此次合作聚焦于粉岭/上水新市镇附近，一个地盘面积达15万平方呎的商住项目。

## 【土地动态】

## ➤ 湖北志航房地产 0.93 亿拍得襄阳樊城区一地块

5月16日，湖北省志航房地产开发有限公司在襄阳土地交易市场以0.93亿元总价拍得追日路以北一块城镇住宅用地，地块编号襄土网挂字[2024]11号，面积约为47.7亩。

该地块位于樊城区，具体位置在中航大道以东、追日路以北，建设用地面积为31797.9平方米，规划条件包括容积率 $\leq 1.8$ 、建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率不小于35%，地上计容建筑面积上限为75521.01平方米。地块紧邻万达商圈和吾悦商圈，靠近绿地广场，享有便捷的城市交通网络。根据襄阳国土资源局信息，湖北省志航房地产开发有限公司此次竞得的地块起始价为196万元/亩，楼面起始价为1633.33元/平方米。

湖北省志航房地产开发有限公司由湖北志邦房地产开发控股，后者自2002年成立以来在襄阳深耕21年，主导及参与开发了如檀溪新居、山水檀溪系列等20个项目，开发体量近300万平方米。此次成交地块未来将配建文化活动中心等设施，并由樊城区政府成本价回购。

## ➤ 长沙 20.9 亿出让三宅地 中建信和、四川邦泰、长沙翼腾各落一子

5月17日，长沙涉及芙蓉区、岳麓区、雨花区的三宗宅地成功出让，总出让面积约12.44万 $m^2$ ，总规划建筑面积约35.74万 $m^2$ ，总起价约20.9亿元。结果显示，三宗地块分别由中建信和、四川邦泰、长沙翼腾以底价斩获。

其中，中建信和以底价12.95亿元摘得的长沙市013号地块位于红星城市更新片区，占地面积约5.65万 $m^2$ ，地块由两宗小地块构成，容积率分别为2.8、3.8，总规划建筑面积约18.77万 $m^2$ ，楼面价6901元/ $m^2$ 。

由十堰邦成和泰置业（四川邦泰投资集团）拿下的长沙市014号地块位于梅溪湖一期板块，占地面积4.2万 $m^2$ ，容积率2.5，规划建筑面积约10.4万 $m^2$ ，成交价5.526亿元，楼面价5300元/ $m^2$ 。

长沙翼腾摘得的长沙市015号地块位于隆平科技园板块，占地面积2.62万 $m^2$ ，容积率2.5，规划建筑面积约6.55万 $m^2$ ，成交价2.42亿元，楼面价3700元/ $m^2$ 。

## ➤ 天和投资 4.7 亿竞得老城区地块 溢价率 58.95%

5月16日，温岭市高昇房地产开发有限公司在台州温岭老城区以总价4.705亿竞得商住地块TP090701，溢价率58.95%，楼面价5617元/平方米。

该地块位于太平街道，面积为3.8072万平方米，容积率2.2，可建面积8.3758万平方米，其中包含商业面积1000至2000平方米。

典型城市 05 月 16 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	5.15		5.16		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	—	—	—	—	981	11.37	-32%	-32%
	商品住宅	上海	214	1.91	181	1.63	1860	16.14	-29%	-29%
	商品住宅	广州	174	1.98	147	1.51	2398	25.83	14%	14%
	商品住宅	深圳	65	0.66	97	0.97	946	9.67	-15%	-15%
二线城市	商品住宅	南京	112	1.34	101	1.22	987	11.67	-15%	-14%
	商品住宅	成都	702	8.55	416	5.23	4379	57.70	4%	-2%
	商品住宅	武汉	258	3.04	316	3.72	2383	28.88	0%	3%
	商品住宅	杭州	214	3.26	88	1.17	1733	23.56	8%	1%
	商品住宅	苏州	54	0.68	93	1.18	899	11.70	-16%	-16%
	商品住宅	青岛	305	3.61	330	3.92	2206	26.57	-18%	-16%
	商品房	宁波	105	1.19	105	1.08	1156	14.46	7%	11%
	商品住宅	温州	93	1.16	107	1.47	948	12.67	-20%	-19%

(续上表) 典型城市 05 月 16 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	5.15		5.16		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	118	——	109	——	759	——	-41%	——
	商品住宅	东莞	——	——	——	——	330	3.99	-44%	-46%
	商品房	佛山	347	2.79	301	2.58	4036	38.71	-3%	-11%
	商品住宅	惠州	166	1.69	31	0.35	1411	15.13	-19%	-22%
	商品住宅	扬州	35	0.45	27	0.34	343	5.94	12%	54%
	商品住宅	汕头	61	0.72	45	0.58	772	9.23	-4%	9%
	商品住宅	江门	112	1.00	77	0.86	1333	14.45	22%	19%
	商品住宅	中山	56	0.61	61	0.68	912	9.91	13%	11%
	商品住宅	泰安	15	0.18	12	0.13	148	1.89	-38%	-25%
	商品住宅	肇庆	40	0.44	54	0.71	599	6.88	5%	9%
	商品住宅	韶关	12	0.13	14	0.16	200	2.56	74%	86%
	商品住宅	莆田	10	0.13	15	0.20	147	2.03	-21%	-18%
	商品房	南充	26	0.21	36	0.20	598	3.67	65%	-12%
	商品房	九江	——	——	4	0.04	32	0.50	3%	19%
	商品房	舟山	25	0.32	19	0.24	199	2.21	34%	41%

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