



早八点| 楼市整体成交环比下降，同比涨幅显著；40个大中城市住宅用地成交146万平方米

上周楼市整体成交环比下降，同比上涨，一线城市同比涨幅领衔为43.34%。库存整体环比略降。

40个大中城市住宅用地成交146万平方米，土地出让金360亿元。房企非银融资类型以中期票据、公司债为主，部分企业通过超短期融资券等方式获取资金。房企拿地城市集中在广州、深圳、杭州、厦门、成都等城市。其中，珠实地产联合体32.5亿元包揽广州天河智慧城核心区两宗宅地。

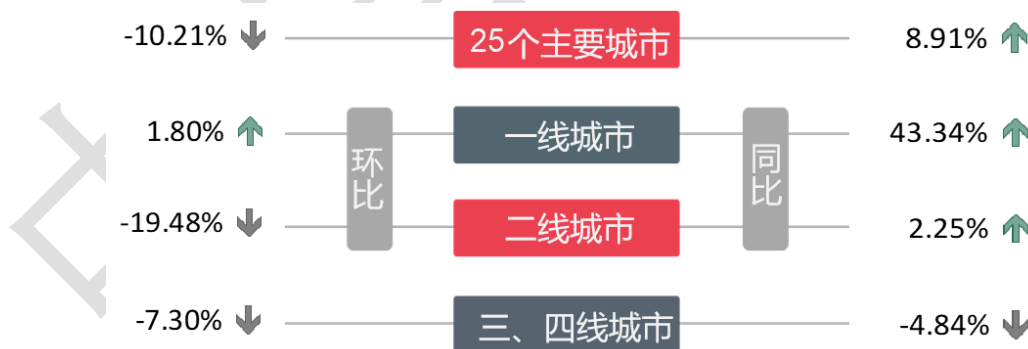
政策：自然资源部明确专项债收购土地细则，财政部等部门发布税收优惠政策，住建部、财政部将城中村改造范围扩大至近300个地级及以上城市，并推进货币化安置。长沙取消限售，深圳加大对多孩家庭的公积金支持力度，广州签订土地收储协议。

交易：上周楼市整体成交环比下降，一线城市小幅上涨。库存整体环比略降。

土地：福州收金近123亿领衔，厦门居第二位逾58亿元，其余TOP10城市中出让金普遍在50亿元以下。

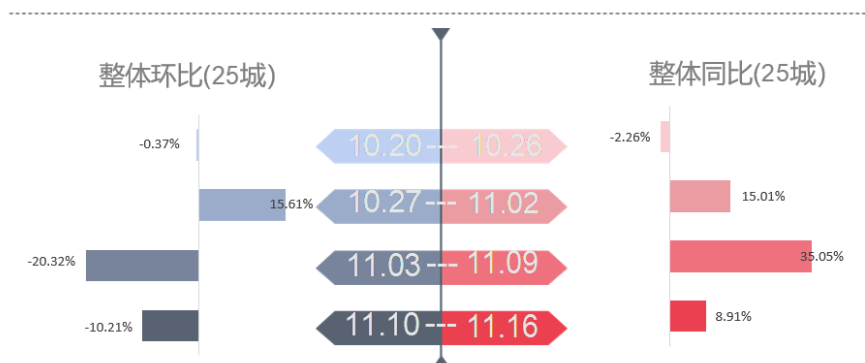
交易

一、交易：整体环比下降，一线城市小幅上涨



注：自(2023.8.6-2023.8.12)开始监测城市范围有所扩大(增加部分三、四线城市)

二、周度整体：环比降幅收窄，同比上涨



三、一线城市：整体成交面积同环比均上涨，同比涨幅显著

上周，**一线城市**成交面积整体环比上涨**1.8%**。分城市来看，广州、深圳环比上涨，跟广州涨幅领先为**32.5%**；北京、上海环比均有所下降。同比来看，一线城市整体同比上涨**43.34%**，除上海小幅下降外，其余3城同比均上涨，其中深圳涨幅领先，为**246.7%**。

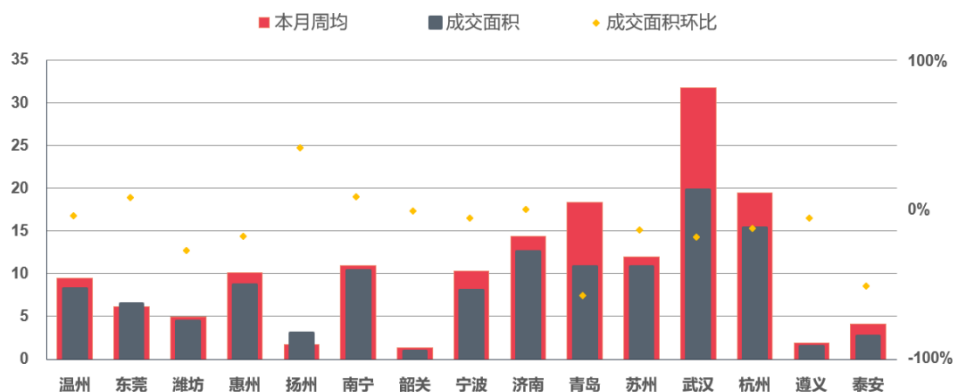
表：一线城市成交面积同环比情况

城市	成交面积		成交面积	成交面积
	万平方米		环比	同比
上海		21.84	-9.0%	-0.8%
深圳		19.13	1.7%	246.7%
广州		19.34	32.5%	43.4%
北京		12.55	-11.3%	28.0%

四、二三四线城市：二线整体环比下降，三四线环比下降

上周，**二线代表城市**整体成交面积环比下降**19.48%**。分城市来看，南宁和济南环比上涨，涨幅分别为**8.76%**和**0.08%**；其余二线代表城市环比均下降。同比来看，**二线代表城市**整体上涨**2.25%**，**武汉、温州**同比涨幅显著，分别为**37.73%**、**31.84%**。**三四线代表城市**整体环比下降**7.30%**。分城市来看，扬州、东莞、梅州、眉山、钦州环比上涨，**扬州涨幅领先(41.9%)**；其余三四线代表城市环比均下降。同比来看，**三四线代表城市**同比降幅收窄为**4.84%**。

图：二三四线重点城市成交面积环比涨跌幅



五、库存：本周库存总量环比略降

监测的 7 个代表城市整体库存环比略降 0.49%。其中，**一线城市整体环比略降**，分城市来看，深圳、北京库存环比上涨，涨幅分别为 0.3%、0.2%；广州、上海环比略降，降幅分别为 0.6%、0.4%。

二线城市整体环比下降，分城市来看，杭州、苏州和温州库存环比均下降，降幅分别为 1.8%、0.8%和 0.5%。

城市	可售套数	可售面积 (万㎡)	可售面积环比	可售面积同比
上海	65728	789.2	-0.4%	14.4%
北京	81275	1034.7	0.2%	-3.8%
苏州	46778	640.6	-0.8%	-8.0%
温州	78074	938.4	-0.5%	3.2%
广州	99165	1115.3	-0.6%	-6.1%
深圳	40090	413.6	0.3%	-19.6%
杭州	45131	562.2	-1.8%	-14.6%

土地

总体情况：40 城土地出让金 412 亿元，福州收金近 123 亿领衔

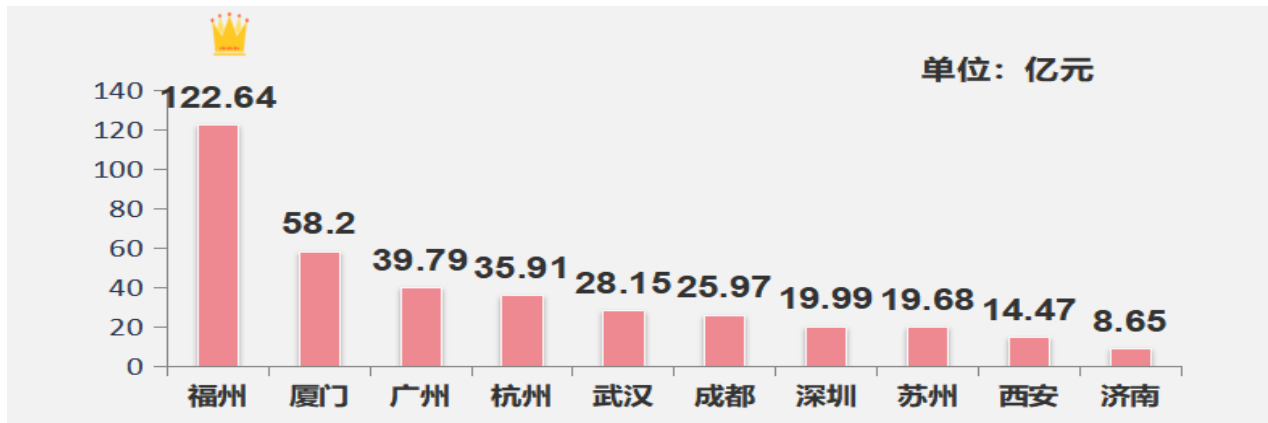
40 个大中城市住宅用地成交 146 万平方米，土地出让金 360 亿元。福州收金近 123 亿领衔，厦门居第二位逾 58 亿元，其余 TOP10 城市中出让金普遍在 50 亿元以下。



表：40个大中城市土地市场情况（市本级）

	供应量(万 m^2)	成交量(万 m^2)	成交均价(元/ m^2)	出让金(亿元)
整体市场	613	378	5081	412
住宅市场	164	146	11076	360

出让金 TOP10（市本级数据）



宅地总价 TOP5：广州地块宅地领衔，TOP5 中珠三角城市占四席

宅地出让金 TOP5 中，一线城市地块仅占一席，在 20 亿元以上的地块占四席。广州天河区天河智慧城核心区 AT0305119 地块出让金居首。

表：全国住宅用成交总价 TOP5

序号	城市	地块名称	成交价(亿元)	竞得方
1	广州	天河智慧城核心区 AT0305119 地块	23.4	广州天投城开+珠实地产+广州城投
2	厦门	东渡片区和宁路与和旭南路交叉口东南侧	22.1	建发房产
3	福州	晋安区洋下河东侧地块	20.8	福州城建
4	杭州	之江度假区单元 XH110205-02 地块	20.6	华润置地
5	福州	台江区西环中路西侧斗池路南侧地块	18.4	福州城建

宅地单价 TOP5：杭州宅地成交楼面价逾 4 万元居首

本周核心城市优质地块成交较多，杭州上城区地块成交楼面价 40479 元/平方米，居宅地 TOP5 单价首位。

表：全国住宅用地楼面单价 TOP5



序号	城市	地块名称	楼面价 (元/㎡)	竞得方
1	杭州	城东新城单元 SC080201-50 地块	40479	滨江集团
2	深圳	前海合作区招商街道地块	37610	天健地产
3	厦门	东渡片区和宁路与和旭南路交叉口东南	36589	建发房产
4	广州	天河智慧城核心区 AT0305108 地块	28156	广州天投城开+珠实地产+广州城投
5	广州	天河智慧城核心区 AT0305119 地块	28115	广州天投城开+珠实地产+广州城投

新推关注地块

本周，常州推出 10 宗地块，总起始价近 75 亿元。广州推出 22 宗地块，总规划建筑体量近 227 万平。

	城市	地块名称	用地性质	建筑面积 (万平)	起始价 (亿元)	楼面价 (元/平)	截止日期
起 始 价	合肥	经开区芙蓉路西轩辕路南	住宅	17.4	18.2	10500	12-07
	常州	玉龙南路东侧松涛路南侧	住宅	15.9	18.2	11450	12-13
	佛山	佛山市禅城区文沙南路北	综合	23.8	12.2	5115	12-16
推 地 规 模	宝鸡	宝鸡市陈仓区千河镇地块	商办	61.6	0.8	135	12-10
	潜江	潜江市周矶管理区河东分场	商办	42.5	2.2	512	12-15
	黔西南布依	安龙县栖凤街道响乐村地块	商办	41.8	1.5	360	12-02

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

企业

房企非银融资类型以中期票据、公司债为主，部分企业通过超短期融资券等方式获取资金。房企拿地城市集中在广州、深圳、杭州、厦门、成都等城市。其中，珠实地产联合体 32.5 亿元包揽广州天河智慧城核心区两宗宅地。



投融资：首开股份发行 18 亿元中期票据，用于偿还债务融资工具本金利息；珠实地产联合体 32.5 亿元包揽广州天河智慧城核心区两宗宅地。

房企非银融资类型以中期票据、公司债为主，部分企业通过超短期融资券等方式获取资金。11 月 11 日，中国铁建股份有限公司发布 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新永续期公司债券（第五期）发行结果公告。本期债券发行规模不超过 30 亿元，分为三个品种。品种一以每 3 个计息年度为一个周期，品种二以每 5 个计息年度为一个周期，品种三以每 10 个计息年度为一个周期，在每个周期末，发行人有权选择将债券期限延长 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付债券。本期债券最终仅发行品种一和品种二。品种一实际发行规模为 10 亿元人民币，首个周期票面利率为 2.26%；品种二实际发行规模为 20 亿元人民币，首个周期票面利率为 2.45%。11 月 13 日，北京首都开发股份有限公司发布 2024 年度第七期中期票据发行情况公告。首开股份此次发行的中期票据分为两个品种，品种一实际发行总额达 13 亿元，品种二实际发行总额为 5 亿元，合计募集资金 18 亿元。品种一的债券简称为“24 首开 MTN007”，期限为 2+2 年期，起息日为 2024 年 11 月 13 日，发行利率为 3.39%；品种二同样简称为“24 首开 MTN007”，期限为 3+2 年期，起息日也定于 2024 年 11 月 13 日，发行利率为 3.68%。同日，深圳市天健（集团）股份有限公司发布 2024 年度第二期中期票据发行情况公告。天健集团此次发行的债券名称为“深圳市天健（集团）股份有限公司 2024 年度第二期中期票据”，债券简称为“24 天健集 MTN002”，债券代码为 102484867，期限为 5 年，起息日为 2024 年 11 月 13 日，兑付日为 2029 年 11 月 13 日，计划与实际发行总额均为 15 亿元，发行利率为 2.88%。

上周，房企拿地城市主要集中在广州、深圳、杭州、厦门、成都等地。11 月 13 日，深圳前海招商街道 K104-0049 地块迎来出让，宗地总面积 13657.28 m²，规划建筑面积 38155 m²，起拍价 12.32 亿元，起拍楼面价 32289 元/m²。该地块吸引了天健、绿城、中铁置业、招商蛇口 4 家房企参拍，最终深圳市天健地产集团有限公司以总价 14.35 亿元竞得该地块，成交楼面价 37610 元/m²，溢价率 16.48%。该地块未设置商



品房销售限价，不受“70/90”户型政策限制，按照“价高者得”的原则确定竞得人。竞得人须按照“交地即交证”模式办理国有建设用地使用权出让合同签订及国有建设用地使用权首次登记手续，须承诺提供“交房即发证”服务。11月14日，广州天河智慧城核心区AT0305108、AT0305119两宗纯宅地迎来出让，总建设用地面积49471.8 m²，总规划建筑面积115602 m²，起始总价约32.5亿元，地块起拍楼面价均在2.81万元/m²左右。最终两宗地块均由珠实地产&广州城投&天河投资集团联合体底价竞得。其中，天河智慧城核心区AT0305108地块，建设用地面积为16151.3 m²，规划建面32302 m²，成交总价约为9.09亿元，成交楼面价28156元/m²；天河智慧城核心区AT0305119地块，建设用地面积为33320.5 m²，规划建面83300 m²，成交总价约为23.42亿元，成交楼面价为28115元/m²。11月15日，杭州迎来全面取消新房限价后首批两宗主城区地块出让。最终，杭州滨江房产集团股份有限公司（滨江集团）以总价13.8亿元竞得城东新城单元SC080201-50地块，楼面价40479元/m²，溢价率35.3%；上海泓喆房地产开发有限公司（华润置地）以总价20.61亿元竞得之江度假区单元XH110205-02地块，楼面价26847元/m²，溢价率33.74%。

其他重大事项：龙湖美团签订战略合作，携手构建一体化消费生态圈闭环；中建玖合与中国移动广州分公司达成战略合作

龙湖美团签订战略合作，携手构建一体化消费生态圈闭环

11月12日消息，龙湖集团近日与美团签订战略合作，从消费场景创新、供应链完善、社区治理优化等领域，通过数字化能力和资源整合，构建线上线下一体化的消费生态圈，创造更加美好的城市生活体验。一方面，龙湖商业“天街珑珠日”将与美团“18神券节”强强联手。另一方面，“龙湖天街”小程序也将与美团企业版联动，打破双方会员权益的壁垒。借由本次合作，龙湖商业的专属品牌旗舰店将在美团平台正式上线。专属旗舰店将集合龙湖商业项目、商家、活动等多维度信息，成为龙湖商业展示全国消费场景的全新窗口。

中建玖合与中国移动广州分公司达成战略合作

11月14日，中建玖合与中国移动广州分公司在穗签署战略合作协议。双方将在智慧社区运营、智慧城



市发展等领域展开深度合作，共同探索智慧社区运营新模式，共享生态资源，全力开拓智慧城市发展新蓝海。

政策

自然资源部明确专项债收购土地细则，财政部等部门发布税收优惠政策，住建部、财政部

将城中村改造范围扩大至近 300 个地级及以上城市，并推进货币化安置

长沙取消限售，深圳加大对多孩家庭的公积金支持力度，广州签订土地收储协议

自然资源部：要求各地积极运用地方政府专项债券资金加大回收收购存量闲置土地力度，并明确实施细则。
财政部、税务总局、住建部：发布多项税收优惠政策，下调契税优惠条件、对一线城市不再区别对待，降低一线城市增值税税费，降低土增税预征率下限。**住建部、财政部**：将城中村改造范围扩大到近 300 个地级及以上城市，并推进货币化安置。**长沙**：取消限售，取得《不动产权证书》即可上市。**深圳、贵阳**：从提高公积金贷款最高额度、延长还款时间、支持公积金支付首付等方面满足购房者合理住房需求，其中深圳大幅提高首套、多孩家庭公积金贷款上浮比例，最高合计可上浮 100%。**广州**：与越秀签订土地收储协议。

表：11 月 11 日至 11 月 17 日房地产市场重点政策及事件汇总

政策类型	政策来源	政策及重大事件
房地产管理	自然资源部	11 月 11 日，自然资源部发布通知，要求各地积极运用地方政府专项债券资金加大回收收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展。运用专项债券资金回收收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。使用专项债券资金用于回收收购土地，应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施。专项债券对应的土地储备项目中的储备地块，必须在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。 优先回收收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。市、县自然资源主管部门要依托土地市场动态监测监管系统中的处置存量闲置土地清单摸清底数，根据需要向社会发布回收收购土地征集公告，综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定拟回收收购意向地块和时序安排，分批纳入土地储备计划，优先申报使用专项债券。土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟回收收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。回收收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。
财税金融	财政部、税务总局、住建部	11 月 13 日，财政部、税务总局、住建部联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》。①对个人购买家庭唯一住房，面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房，面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。②北京市、上海市、广州市和深圳市，凡取消普通住宅和非普通住宅标准的，取消普通住宅和非普通住宅标准后，与全国其他



		地区适用统一的个人销售住房增值税政策，对该城市个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。③将各地区土地增值税预征率下限统一降低 0.5 个百分点。调整后，东部地区为 1.5%，中部和东北地区为 1%，西部地区为 0.5%。
城市更新	住建部、财政部	11 月 15 日，住建部、财政部联合发布通知部署各地进一步做好城中村改造工作。①扩大城中村改造政策支持范围。城中村改造政策支持范围从最初的 35 个超大特大城市和城区常住人口 300 万以上的大城市，进一步扩大到了近 300 个地级及以上城市。这些城市符合条件的城中村改造项目均可以获得政策支持：纳入地方政府专项债券支持范围，开发性、政策性金融机构提供城中村改造专项借款，适用有关税费优惠政策，鼓励商业银行按照市场化、法治化原则提供城中村改造贷款等，确保项目顺利推进。②推进城中村改造货币化安置。各地要结合当地房地产市场形势，统筹考虑商品房的存量和增量，从实际出发，稳妥推进城中村改造货币化安置，城市危旧房改造可参照执行。③将城中村改造作为城市更新的重要内容有力有序有效推进。城中村改造是城市更新的重要内容。通知要求，各地要落实好城中村改造财税、土地、金融等支持政策，严格落实“一项目两方案”，即每个项目都要制定完备的征收补偿方案、资金平衡方案等，这样既能避免新增地方政府债务风险，又能确保征收工作顺利推进、切实维护群众合法权益，推动各项支持政策尽快落地见效。这将充分释放我国新型城镇化的巨大潜力，形成新的经济增长点。
房地产调控	深圳	11 月 11 日，深圳发布《关于〈深圳市住房公积金贷款管理规定〉的补充规定》和《关于我市住房公积金利息补贴有关事项的通知》，①个人申请公积金贷款，最高额度由现行的 50 万元提高至 60 万元，家庭共同申请公积金贷款，最高额度由现行的 90 万元提高至 110 万元。②购买首套住房最高额度可以上浮 40%；多子女家庭购买住房最高额度可以上浮 40%；购买深圳保障性住房最高额度可以上浮 20%。上浮比例可累加，最高额度则可以上浮 100%，即职工个人申请最高可贷 120 万元，家庭共同申请最高可贷 220 万元。
	贵阳	11 月 11 日，贵阳发布《住房公积金促进贵阳贵安房地产市场止跌回稳的九条措施（征求意见稿）》，①最高贷款额度由 80 万元提高至 100 万元，多子女家庭由 100 万元提高至 120 万元。②其本人及配偶的父母、子女在本市无未结清住房公积金贷款的，可提取公积金支付缴存人购房首付款。③将借款人住房公积金原贷款到期日不得超过男 65 岁、女 60 岁，调整为不得超过男 68 岁、女 63 岁。④以缴存人家庭在全国范围内的住房公积金贷款记录认定住房套数。⑤取消缴存人家庭公积金贷款记录超过 1 次不能提取公积金支付首付款的限制。缴存人家庭在贵阳贵安购买自住住房，在本市无未结清公积金贷款，可提取公积金支付首付款。⑥开展商业性个人住房贷款转公积金贷款贴息贷款。⑦购买保障性住房的，在提取住房公积金支付购房首付款后，仍可申请住房公积金贷款。使用住房公积金贷款购买保障性住房的，最低首付款比例为 15%。
	广州	1 月 11 日，广州发布《关于房票安置“房源超市”的通告》，我市所核发的房票可购买的房源范围为广州市全域范围内可售的新建商品房。
	广州	11 月 13 日，广州市土地开发中心与越秀签订了大干围土地收储协议。越秀子公司佰城投资及广州市土地开发中心签订大干围土地收储协议，同意将广



		州大干围地块的土地使用权交由广州市土地开发中心收储，代价约 15.29 亿元，用现金补偿。
长沙		11 月 14 日，长沙发布《关于进一步明确我市房地产交易相关政策的通知》，明确全市商品住房取得《不动产权证书》可上市交易。
广州		11 月 15 日电，广州发布《关于配建车位车库与商品房同步销售的通知》，广州市辖区范围内商品房项目配建车位车库可以按规定与商品房销售同步实施，即商品房项目销售阶段，依法已办理地下车位车库首次登记的，可申请车位车库同步销售。建筑区划内，规划用于停放汽车的车位车库应当首先满足业主的需要。



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

北京 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

上海 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789 传真：021-80136696

广州 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场606
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025999

深圳 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A
邮编：518040
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966

天津 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-89268088 传真：022-89268998

杭州 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层
邮编：400020
电话：023-88952599 传真：023-88952138

南京 地址：秦淮区太平南路211号九龙锦创大厦9楼
邮编：210001
电话：025-86910294 传真：025-86910200

成都 地址：成都高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-60118214 传真：028-86053000

武汉 地址：武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编：430013
电话：027-59743062 传真：027-59600145

苏州 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场11楼
邮编：215021
电话：0512-67905720 江苏物业电话：0512-67905729

宁波 地址：宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：0574-88286032 传真：010-56319191

合肥 地址：安徽省合肥市蜀山区华润五彩城505
邮编：230031
电话：0551-64903170 传真：010-56319191

长沙 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层
邮编：410000
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299

南昌 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央A座16层
邮编：330038
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391

郑州 地址：郑州市郑东新区绿地新都会8号楼10层1002
邮编：450000
电话：0371-86560158 传真：010-56319191

沈阳 地址：沈阳市沈河区团结路59号旭辉中心A座810
邮编：110000
电话：024-22559198 传真：024-22559198

西安 地址：西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层
邮编：710000
电话：029-87237088 传真：029-87237100

济南 地址：济南市市中区中海广场1107
邮编：250000
电话：0531-82768328 传真：010-56319191

青岛 地址：青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605
邮编：266100
电话：0532-58555306 传真：0532-58555302

昆明 地址：云南省昆明市盘龙区金尚壹号大厦2402室
邮编：650000
电话：0871-63803327 传真：023-88952138

南宁 地址：南宁市良庆区万象航洋城2号楼3527
邮编：530000
电话：0771-2099961 传真：023-88952138

太原 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627
邮编：030012
电话：0351-5289965 传真：010-56319191

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510

佛山 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼
邮编：528000
电话：0757-82263001 传真：020-85025999

珠海 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室
邮编：510900
电话：0756-6317477 传真：010-56319191