

07月03日

【昨日新房成交】单位：万平方米

| 城市 | 成交 | 本月累计 |
|----|------|------|
| 北京 | 1.56 | 2.83 |
| 上海 | 0.51 | 2.24 |
| 广州 | 2.01 | 3.38 |
| 深圳 | 0.66 | 1.08 |

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 | 3.9 | 7.88 |
| 深圳 | 2.17 | 4.09 |
| 杭州 | 1.87 | 4.22 |
| 南京 | — | — |

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 南昌住房公积金2024年度结息6.89亿元比上年增长10.77%
- 徐州：首套房首付降至15% 取消贷款利率下限
- 地产债市场波动 万科旭辉债券跌幅显著 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

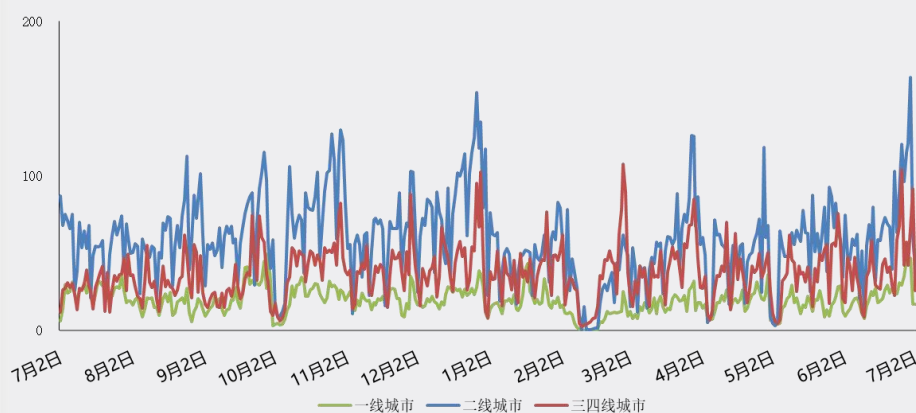
一、二、三线城市成交指数下跌

延安：将盘活老旧宅基地

一线城市成交指数：16.85 / 二线城市成交指数：40.17 / 三线城市成交指数：25.68

市场—— 一、二、三线城市成交指数下跌，成都下跌42.92%

07月02日，一线城市成交指数为16.85，环比下跌0.22%，上海下跌70.51%；二线城市成交指数为40.17，环比下跌20.82%，成都下跌42.92%；三线城市成交指数为25.68，环比下跌66.00%，惠州下跌33.14%。一、二、三线城市成交指数较昨日下跌。



土地—— 苏州吴中越溪8.12亿元挂牌1宗低密宅地

7月3日消息，苏州吴中经开区近日挂出一宗住宅用地，计划于7月31日公开出让。

该地块位于越溪板块，面积达59.7亩，容积率1.2，建面约为4.78万平方米；起始价为8.12亿元，起始楼面价每平方米17000元。此次供地是越溪板块时隔三年后的首次，地块周边配套设施完善，预计将提升区域住宅品质。

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 | - | 住宅 | 4.78 | 8.12 | 17000 | 0% |

政策—— 延安：将盘活老旧宅基地 满足退休干部职工回乡建新房用地需求

7月3日，陕西延安市自然资源局针对市政协委员提出的《关于鼓励退休干部职工回乡居住支持乡村振兴的建议》进行了回应。该局计划采取一系列措施，以全面激活老旧宅基地，释放未充分利用的土地资源。这些措施将确保在不占用耕地的前提下，满足退休干部职工回乡建新房的用地需求。

该局的措施包括但不限于，对现有土地资源进行合理规划和利用，以促进乡村振兴。通过这些措施，旨在为退休干部职工提供回乡建房的机会，同时改善乡村地区的人口结构和经济发展。

【企业动态】

➤ 中建玖合与方太集团签署战略合作 将在厨房电器领域深化合作

7月2日，中建玖合与方太集团在宁波签署战略合作协议，双方将在厨房电器领域深化合作，共同打造健康舒适、智慧便捷的住宅环境，以满足客户对美好生活的向往。

此次合作的签署，标志着双方在厨房电器领域的合作迈入新阶段。中建玖合以“中心城市空间综合服务商”为战略定位，坚持“一核四芯”的产品理念，与方太集团“为了亿万家庭的幸福”的企业使命高度契合。双方已在北上广等核心区域投资开发了一批高品质住宅项目，本次签约将进一步深化双方的合作关系。

➤ 远洋华南携手华为启动全屋智能合作 共筑智慧健康住宅

远洋集团7月2日公布，近日，远洋华南与华为全屋智能全面合作启动仪式举行，标志着远洋华南即将入市的新项目将采用华为全屋智能PLC技术，并通过“美+”一站式全屋智能整装服务为业主提供更多选择，致力于将智慧生活解决方案普及至更多家庭。

2023年，远洋集团作为华为方舟壹号空间智能开放实验室首批共创单位，双方已启动“远洋健康建筑体系+华为全屋智能技术”的共建研发。同年，远洋与华为终端有限公司签署了《全屋智能技术合作框架协议》，进一步深化技术合作。此次华南项目的实践落地，将充分发挥双方优势，为用户打造更优质的智慧健康住宅体验。

➤ 标普：择机回购债券表明龙湖集团正在积极管理负债

7月3日，标普全球评级日前表示，龙湖集团控股有限公司在二级市场部分回购2029年和2032年到期的美元债，这表明该公司正利用足够的流动性主动管理负债。

据悉，龙湖集团利用自有资金择机回购了6.22亿美元（约合人民币45亿元）的债券，金额相当龙湖集团2027至2032年到期境外债券的31%或2023年12月末调整后债务的2%。另外，龙湖集团以商场资产为抵押获取银行贷款，用以置换境内债务。这为境外债券的回购腾出了现金。目前龙湖集团也已提前偿还一部分2025年1月到期的银团贷款，并将继续提前偿还剩余部分。

截至2023年末，龙湖集团商业地产贷款余额为470亿元，2024年一季度新增180亿元，期限一般在10-15年。2024年6月，龙湖集团又利用一笔新增商业地产贷款置换2025年6月到期、票面利率4.25%的商业地产抵押贷款支持证券（CMBS），拉长了贷款期限结构，降低了利息成本。

标普估计，龙湖集团截至2023年12月31日可用现金（不含监管账户资金）约为人民币310亿元，完全足以覆盖270亿元的短期内到期债务。

【土地动态】

➤ 广州6月共成交26宗地 总价28.04亿元

7月3日,据广州市交易集团消息,2024年6月,广州市26宗国有建设用地使用权在广州交易集团有限公司(广州公共资源交易中心)成交,成交总面积73.58万平方米,成交总价28.04亿元。

据介绍,上述已成交的26宗土地,分别包括花都12宗、黄埔6宗、增城4宗、南沙2宗、荔湾和白云各1宗。

从用途来看,22宗属于工矿仓储用地,2宗为住宅用地,2宗为商服用地。

过往报道,6月25日上午,广钢新城鹤洞汽修厂地块入市竞价出让。

最终,经过12轮竞拍,由广东保利城市发展有限公司以近7亿元价格竞得,扣除配建后楼面价约28682元/平方米。

➤ 温州4.59亿挂牌两宗商住地 预计8月出让

7月2日,温州挂牌两宗商住地,分别位于鹿城区和瓯海区,合计起始价4.59亿元。

其中,鹿城区地块为温州市核心片区吴桥单元A-07地块,位于鹿城区南郊街道,出让面积13211.59㎡,容积率2,住宅和兼容的商服建筑面积之和不大于26424㎡,其中兼容功能的建筑面积≥11137㎡,地块起始价1.47亿元,起始楼面价5563元/㎡,预计8月14日出让。

瓯海区地块为温州市仙丽片区泊岙单元A-16b地块,出让面积32564.51㎡,容积率3.0,建筑面积97692㎡,其中兼容功能建筑面积不超过29307㎡(占比约30%),地块起始3.12亿元,起始楼面价3194元/㎡,预计8月30日出让。

➤ 南京推出6幅居住用地 起拍总价27.18亿元

7月2日,南京土地市场网发布宁出第07号出让公告,推出6幅居住用地,总面积约15.81公顷,起拍总价27.18亿元,地块分布在河西北部的莫愁湖、龙江片区,江北新区核心区以及溧水区。这些地块计划于7月31日上午9:30开始网上限时竞价。

本次推出的地块中,NO.2024G15地块位于建邺区莫愁湖街道,规划用地性质为R21住宅用地,出让面积4358.26平方米,挂牌起始价11000万元,起拍楼面价21566元/平方米。该地块的开发条件包括建设空腔、安全施工方案审查等,以保障地铁7号线大士茶亭站的建设。NO.2024G16地块位于鼓楼区凤凰街道,为鼓楼区首次推出的住宅用地,挂牌起始价38800万元,起拍楼面价27003元/平方米。此外,江北新区核心区的两幅地块邻近规划地铁15号线,交通便利,周边教育资源丰富。

典型城市 07 月 02 日成交情况表 单位: 万平方米

| 分类 | 数据类型 | 城市 | 7.01 | | 7.02 | | 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 | 99 | 1.27 | 118 | 1.56 | 217 | 2.83 | 103% | 143% |
| | 商品住宅 | 上海 | 196 | 1.73 | 59 | 0.51 | 255 | 2.24 | 2025% | 1887% |
| | 商品住宅 | 广州 | 131 | 1.37 | 133 | 2.01 | 264 | 3.38 | -18% | -2% |
| | 商品住宅 | 深圳 | 39 | 0.42 | 50 | 0.66 | 89 | 1.08 | -29% | -16% |
| 二线城市 | 商品住宅 | 成都 | 338 | 5.16 | 216 | 2.95 | 554 | 8.11 | 471% | 510% |
| | 商品住宅 | 武汉 | 514 | 5.45 | 129 | 1.50 | 643 | 6.95 | 102% | 79% |
| | 商品住宅 | 杭州 | 230 | 2.97 | 210 | 3.00 | 440 | 5.97 | 87% | 64% |
| | 商品住宅 | 苏州 | 62 | 0.78 | 99 | 1.26 | 161 | 2.05 | 313% | 297% |
| | 商品住宅 | 青岛 | 137 | 1.74 | 152 | 1.83 | 289 | 3.57 | 23% | 17% |
| | 商品房 | 宁波 | 163 | 0.92 | 134 | 0.61 | 297 | 1.53 | 412% | 111% |
| | 商品住宅 | 温州 | — | — | 44 | 0.55 | 44 | 0.55 | -41% | -43% |

(续上表) 典型城市 07 月 02 日日成交情况表 单位: 万平方米

| 分类 | 数据类型 | 城市 | 7.01 | | 7.02 | | 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 | 48 | — | 48 | — | 96 | — | 220% | — |
| | 商品住宅 | 东莞 | 81 | 1.07 | — | — | 81 | 1.07 | — | — |
| | 商品房 | 佛山 | 6038 | 19.24 | 225 | 2.42 | 6263 | 21.66 | 1073% | 434% |
| | 商品住宅 | 惠州 | 120 | 1.31 | 76 | 0.88 | 196 | 2.19 | 1053% | 1062% |
| | 商品住宅 | 扬州 | 21 | 0.33 | 20 | 0.28 | 41 | 0.61 | — | 26% |
| | 商品住宅 | 汕头 | 43 | 0.52 | 41 | 0.49 | 84 | 1.01 | 42% | 35% |
| | 商品住宅 | 江门 | 83 | 0.90 | 51 | 0.54 | 134 | 1.44 | 54% | 59% |
| | 商品住宅 | 中山 | 106 | 1.01 | 46 | 0.48 | 152 | 1.49 | -27% | -41% |
| | 商品住宅 | 泰安 | 18 | 0.23 | 38 | 0.48 | 56 | 0.71 | 833% | 821% |
| | 商品住宅 | 肇庆 | 45 | 0.50 | 48 | 0.41 | 93 | 0.91 | 90% | 77% |
| | 商品住宅 | 韶关 | 7 | 0.09 | 8 | 0.11 | 15 | 0.19 | -21% | -27% |
| | 商品住宅 | 莆田 | 11 | 0.14 | 12 | 0.16 | 23 | 0.30 | 92% | 100% |
| | 商品住宅 | 三明 | 1 | 0.00 | — | — | 1 | 0.00 | — | — |
| | 商品住宅 | 南平 | 12 | 0.13 | 6 | 0.05 | 18 | 0.18 | — | — |
| | 商品房 | 九江 | 1 | 0.01 | 1 | 0.02 | 2 | 0.02 | — | — |
| 商品房 | 舟山 | 3 | 0.04 | 3 | 0.03 | 6 | 0.07 | -14% | 9% | |

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