

06 月 25 日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	1.88	27.60
上海	1.27	25.47
广州	2.81	56.86
深圳	0.75	20.66

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	6.32	95.58
深圳	1.87	32.14
杭州	3.38	60.25
南京	—	—

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 长春：拟阶段性提高住房公积金单笔贷款最高额度
- 广州调整 2024 住房公积金缴存基数比例
- 两部门：保交房是促进房地产市场平稳健康发展的首要任务

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

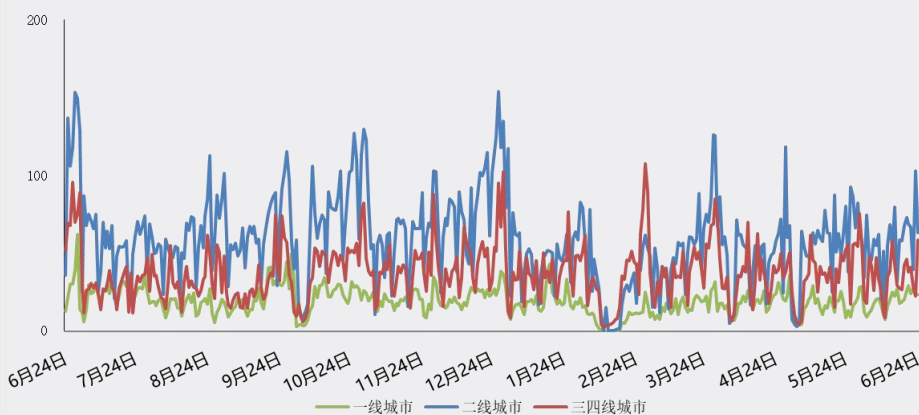
一、三线城市成交指数上涨

苏州：购房落户政策调整

一线城市成交指数：23.85 / 二线城市成交指数：63.38 / 三线城市成交指数：58.61

市场—— 一、三线城市成交指数上涨，上海上涨 77.81%

06 月 24 日，一线城市成交指数为 23.85，环比上涨 0.34%，上海上涨 77.81%；二线城市成交指数为 63.38，环比下跌 39.52%，武汉上涨 7.30%；三线城市成交指数为 58.61，环比上涨 35.93%，莆田上涨 171.43%。一、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地—— 仑江集团摇中宁波鄞州区五乡镇安置地块 封顶价 1.09 亿元

6 月 25 日，仑江集团有限公司以封顶价格 1.09 亿元竞得宁波鄞州区 WX02-01-26 地块，楼面价 2487 元/㎡，溢价率 29.6%。

据了解，上述地块地价竞拍至封顶摇号，最终由仑江集团摇中。

地块位于宁波鄞州区五乡镇，规划为城镇住宅、零售商业、餐饮、商务金融用地。地块出让面积 15233 ㎡，容积率 2.89，建筑面积 44023.37 ㎡。其中住宅计容建筑面积不应超过 29200 ㎡。

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
宁波	WX02-01-26	综合	4.4023	1.09	2487	29.6%

政策—— 苏州：8 月 1 日起在苏州购房且实际居住即可申请落户

6 月 25 日，苏州市公安局发布关于实施合法产权住房落户有关事项的通知，为进一步深化户籍制度改革，吸引更多流动人口在苏州落户安居、就业创业，市局决定实施合法产权住房落户政策。从 8 月 1 日起，只要在苏州购房且实际居住即可申请落户。其中，在本市行政区域内实际居住的非苏州户籍人员，符合下列条件之一的，可以申请户口迁入拥有或者购买的住房，其配偶、未婚子女、父母（超过法定退休年龄或者已办理退休手续）可以申请办理户口随迁。

【企业动态】

➤ 招商蛇口为深圳子公司 20 亿贷款提供按比例担保

6 月 25 日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布公告，宣布为旗下控股子公司深圳招华会展置地有限公司提供担保。

公告显示，为满足业务发展需要，招商蛇口控股子公司深圳市招华会展置地有限公司向中国邮政储蓄银行股份有限公司深圳南山区支行申请贷款人民币 20 亿元，贷款期限为 3 年。

招商蛇口拟按 50% 的持股比例为上述贷款提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币 10 亿元，保证期间为主合同项下债务履行期限届满之日起三年。

截至公告日，招商蛇口及控股子公司的对外担保总额（不包括子公司为客户提供的销售按揭担保）为 431.51 亿元，占公司最近一期经审计归属于母公司股东净资产的 36.04%；其中，公司及控股子公司对合并报表外单位提供的担保余额为 62.22 亿元，占本公司最近一期经审计归属于母公司股东净资产的 5.20%。

➤ 北京城建：公司文旅地产布局初步形成 已成立专班跟进城中村改造

6 月 25 日，北京城建投资发展股份有限公司举行了一次特定对象调研活动。城建发展于活动上介绍，公司目前形成了房地产开发、对外股权投资和商业地产经营三大板块全面协调发展的良好局面。

其中房地产开发为主业，涵盖住宅、公寓、别墅等多种业态，开发区域遍及北京、上海、天津、重庆、成都、南京、青岛、三亚、黄山等城市，以云蒙山和黄山为代表的文旅地产布局初步形成。

并称，公司对外股权投资呈现出流动性强、资产处置灵活的特点。公司商业地产经营规模、经营能力持续提高，商业地产战略不断落地。

关于是否会参与城中村改造的提问，城建发展表示，公司有多年棚改、一级开发经验，具备较强的先发优势。《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》出台后，公司便成立了专班跟进城中村改造业务，未来公司将持续跟踪相关政策，寻找新的发展机遇。-

➤ 中信证券：开发类企业做深做精轻资产运营和服务是大势所趋

6 月 25 日，中信证券发布研报，对美的置业近期的实物分派行为进行了分析。

其认为，美的置业进行实物分派的行为是其本身的一次重要变化，更是房地产行业发展趋势变化浪潮中的一次关键时间点的特殊展现。趋势上看，上市公司层面简化资产负债表，做深做精轻资产运营和服务是大势所趋——只不过美的置业凭借股东信用优势采取了最快的办法。而政策稳市场，去库存的态度已经明朗，部分城市的资产价格开始趋稳，也是该团队预计开发类企业加速转型的关键外部原因。

【土地动态】

➤ 成都取消限购后首场土拍揽金约 40.6 亿 越秀、华润联合体各获 1 宗

6 月 25 日，成都中心城区在全面取消限购后迎来首场土地拍卖活动，共拍卖 4 宗宅地，总出让面积约 12.78 万平方米，总规划建筑面积约 30.37 万平方米，起拍价约 39.1 亿。

最终，揽金总计约 40.6 亿。其中，锦江区三圣乡 50 亩宅地起始楼面价最高，达到 18200 元/平方米，由锦江统建以楼面价 20300 元/平方米竞得，溢价率 12%。

具体来看，锦江区三圣乡 50 亩宅地占地面积 3.34 万平方米，容积率 1.8，规划建面约 6.02 万平方米，共有中海、金茂、锦江统建、中实 4 家房企报名，经过 22 轮竞价，由锦江统建竞得。

成华区崔家店 26 亩住兼商地块起始楼面价 13200 元/平方米，容积率 2.0，占地面积 1.76 万平方米，规划建面 3.5 万平方米，由越秀以楼面价 13800 元/平方米竞得，溢价率 5%。

成华区二-八板块 82 亩宅地和温江区永宁 33 亩宅地分别由华润&成华旧改、鱼凫城产底价摘得。

➤ 金隅 63.8 亿摘得北京朝阳十八里店宅地 或打造云筑四期项目

6 月 25 日，北京市朝阳区十八里店朝阳港 1303-686 等地块正式摘牌，起始价 63.8 亿元，起始楼面价 50694 元/㎡。该地块采用“限地价+竞现房面积+摇号（交高标）”方式出让，最终由金隅以 63.8 亿元底价竞得，成交楼面价 50694 元/㎡，溢价率 0%。地块紧邻地铁 17 号线十八里店站，土地面积 4.77 万㎡，建筑控制规模不超过 12.6 万㎡，包括居住和托幼用地。

此次出让的地块位于朝阳十八里店板块，该板块正处于发展阶段，交通便利，生活配套完善。地块 3km 范围内聚集了首都师范大学附属朝阳实验小学翠成南校区、北京工业大学附属中学(十八里店分校)、北京市朝阳区恒兴肿瘤医院等教育、医疗资源，以及铭泽生活广场等商业配套。此外，周边还有欧苑景观、海棠公园等 35 个公园景点，居住环境优越。

➤ 12 轮竞拍 保利近 7 亿摘广州广钢新城宅地

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。

据了解，这是今年广州成功出让的第四宗宅地，也是首宗出现多家房企竞价的地块。

该宗地坐落于广州荔湾区鹤洞路以南，地块编号为 AF040134，属于二类居住用地（R2）。宗地面积共 12894.84 平方米（其中出让宗地面积 10710.55 平方米），出让年限为 70 年，计算容积率建筑面积 ≤ 25823 平方米。

典型城市 06 月 24 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	6.23		6.24		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	174	1.87	134	1.88	2339	27.60	39%	40%
	商品住宅	上海	75	0.71	146	1.27	2818	25.47	-17%	-14%
	商品住宅	广州	243	2.65	228	2.81	5173	56.86	43%	46%
	商品住宅	深圳	134	1.38	76	0.75	2045	20.66	33%	33%
二线城市	商品房	重庆	—	20.88	—	—	—	58.03	-	33%
	商品住宅	成都	94	1.17	318	4.04	5575	74.73	-27%	-25%
	商品住宅	武汉	207	2.47	221	2.66	4460	53.11	5%	5%
	商品住宅	杭州	68	0.95	239	3.01	4545	62.72	91%	73%
	商品住宅	苏州	43	0.56	159	2.07	1967	26.01	35%	38%
	商品住宅	青岛	144	2.04	172	2.06	4795	56.48	37%	33%
	商品房	宁波	192	0.73	486	3.60	4163	34.44	103%	36%
	商品住宅	温州	164	1.75	616	6.38	3180	35.90	65%	48%

(续上表) 典型城市 06 月 24 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	6.23		6.24		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	7	——	82	——	1515	——	25%	——
	商品住宅	东莞	15	0.20	113	1.37	732	9.08	122%	128%
	商品房	佛山	266	2.45	245	2.32	6962	61.71	8%	-2%
	商品住宅	惠州	6	0.07	131	1.45	1719	18.59	-27%	-27%
	商品住宅	扬州	15	0.25	48	0.73	962	13.69	15%	14%
	商品住宅	汕头	16	0.18	64	——	1102	11.38	-2%	-16%
	商品住宅	江门	46	0.51	204	2.05	1784	18.80	-12%	-14%
	商品住宅	中山	41	0.44	85	——	2426	25.14	57%	45%
	商品住宅	泰安	5	0.07	30	0.34	285	3.70	-25%	-17%
	商品住宅	肇庆	15	0.18	39	——	891	8.86	-14%	-24%
	商品住宅	韶关	5	0.07	6	0.07	349	4.73	20%	28%
	商品住宅	莆田	6	0.07	——	0.19	246	3.62	12%	16%
	商品住宅	南平	3	0.03	6	0.07	23	0.24	——	——
	商品房	九江	——	——	1	0.02	27	0.28	-25%	-48%
	商品房	舟山	11	0.12	80	0.86	806	8.83	171%	169%

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