



更多政策解读、城市月报、房企研究报告.....

就在

中指云



早八点 | 51周新房、二手房成交规模同比均增长，合肥住宅用地成交出让金达170亿元



早八点 | 51 周新房、二手房成交规模同比均增长，合肥住宅用地成交出让金达 170 亿元

51 周市场要点 (12.15-12.21)

1、**交易市场**：51 周 30 城新房成交面积环比增长 12.7%，同比增长 58.1%；20 城二手房成交套数环比下降 7.3%，同比增长 107.1%。10 城新房可售面积环比下降 0.3%。

2、**土地市场**：51 周 300 城住宅用地成交规划建面 2869 万平方米，土地出让金 1180 亿元，其中一线城市宅地出让金为 158 亿元，二线城市宅地出让金为 394 亿元，三四线城市宅地出让金约 628 亿元。

3、**政策动态**：国常会对优化完善地方政府专项债券管理机制做出部署；中央财办解读中央经济工作会议精神，指出稳住楼市、持续用力推动房地产市场止跌回稳，需要着重把握好三个方面：一是着力释放需求。二是着力改善供给。三是着力推动转型；扬州、张家口、长春等地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进行优化；张家口、儋州取消限价；张家口逐步推进“取消公摊”；上海青浦区落地房票安置政策。

4、**企业资讯**：房企非银融资类型以公司债、中期票据为主，部分企业通过超短期融资券等方式获取资金。中国金茂出售金茂三亚 100% 股权及相关债权予海南骊驰咨询，交易总对价 18.49 亿元。宝龙地产债务重组计划获法院正式批准，金轮天地控股 82.41% 的债务持有人已加入重组支持协议。广州城更与湖北联投新城集团签署战略合作，共推城市更新产业升级。

交易市场

■ 整体市场：51周30城新房成交面积同环比均增长、20城二手房成交套数同比增幅超100%

新房市场：51周（12.15-12.21）30城新房成交面积为390万 m^2 ，环比增长12.7%，同比增长58.1%。12月以来（12.1-12.21）环比增长21.8%，同比增长23.4%。

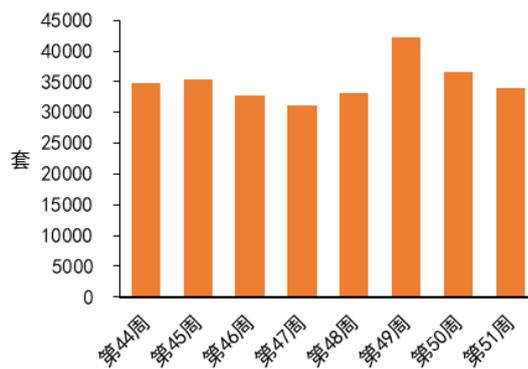
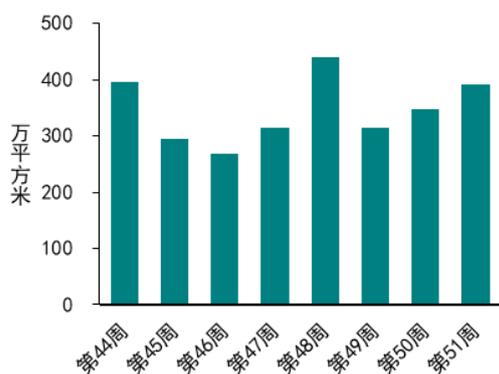
- 一线城市新房成交82万 m^2 ，环比下降13.7%，同比增长59.4%。其中北京新房成交环比增长29.4%，深圳同比增长393.6%，同比增幅居一线城市首位；
- 二线代表城市新房成交251万 m^2 ，环比增长29.5%，同比增长65.4%。其中宁波、武汉、温州等城市51周成交环比增幅均超30%；
- 三四线代表城市新房成交58万 m^2 ，环比下降0.3%，同比增长31.1%。

二手房市场：51周（12.15-12.21）20城二手房成交33973套，环比下降7.3%，同比增长107.1%。12月以来（12.1-12.21）环比增长14.2%，同比增长76.6%。

- 一线城市二手房成交12346套，环比下降8.5%，同比增长115.7%。其中一线城市同比增长均超过100%，深圳增幅居一线城市首位；
- 二线代表城市二手房成交18048套，环比下降7.2%，同比增长108.3%，其中青岛、温州、杭州等51周成交同比增幅均超40%；
- 三四线代表城市二手房成交3579套，环比下降3.5%，同比增长77.5%。

图：30城新房近8周成交趋势

图：20城二手房近8周成交趋势



数据来源：中指数据 CREIS

表：各线城市新房、二手房近4周成交情况

分类	成交规模 (万 m ² 、套)				51周 环比	51周 同比	
	48周	49周	50周	51周			
新房	一线 (4个)	93	63	95	82	-13.7%	59.4%
	二线 (12个)	285	197	194	251	29.5%	65.4%
	三四线 (14个)	62	54	58	58	-0.3%	31.1%
二手房	一线 (3个)	13985	13929	13492	12346	-8.5%	115.7%
	二线 (10个)	16244	24376	19444	18048	-7.2%	108.3%
	三四线 (7个)	2940	3966	3708	3579	-3.5%	77.5%

数据来源：中指数据 CREIS

■ 库存：51周10城新房可售面积环比下降

监测的10个代表城市上周新房可售面积环比下降0.3%。一线城市中上海、北京、广州环比分别下降2.6%、0.4%、0.3%，深圳无明显变化；二线城市中杭州、苏州、温州环比分别增长1.5%、0.8%、0.6%。

表：重点监测城市51周新房可售面积及环比变化

梯队	城市	可售套数 (套)	可售面积 (万平)	可售面积环比
一线城市	上海	64199	772	-2.6%
	北京	79045	1011	-0.4%
	广州	97720	1096	-0.3%
	深圳	39224	410	0.0%

二线城市	福州	29635	283	-1.9%
	宁波	57460	692	-1.1%
	厦门	21075	250	0.3%
	温州	77495	932	0.6%
	苏州	47470	646	0.8%
	杭州	45452	578	1.5%
	合计	558775	6669	-0.3%

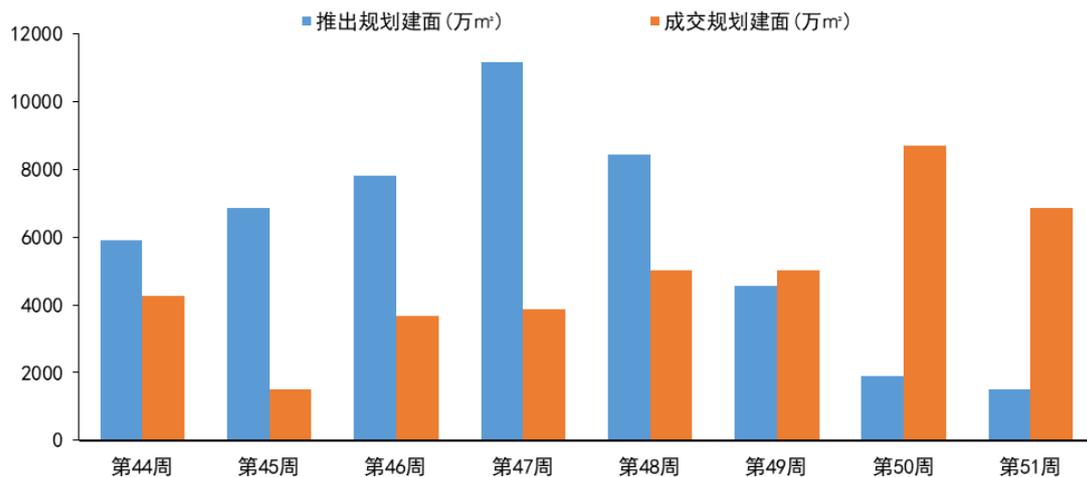
数据来源：中指数据 CREIS

土地市场

■ **整体市场**：51 周 300 城住宅用地成交规划建面 2869 万平方米；土地出让金 1180 亿元

- **推出**：各类用地共推出 1512 万 m²，其中住宅用地推出 298 万 m²。分梯队来看，一线城市宅地推出 11 万 m²，二线城市宅地推出 62 万 m²，三四线城市宅地推出 225 万 m²。
- **成交**：各类用地共成交 8489 万 m²，其中住宅用地成交 2869 万 m²，分梯队来看，一线城市宅地成交 57 万 m²，二线城市宅地成交约 663 万 m²，三四线城市宅地成交约 2148 万 m²。
- **出让金**：各类用地土地出让金为 1568 亿元，其中住宅用地土地出让金为 1180 亿元，分梯队来看，一线城市宅地出让金为 158 亿元，二线城市宅地出让金为 394 亿元，三四线城市宅地出让金约 628 亿元。

图：300 城近 8 周住宅用地推出、成交情况

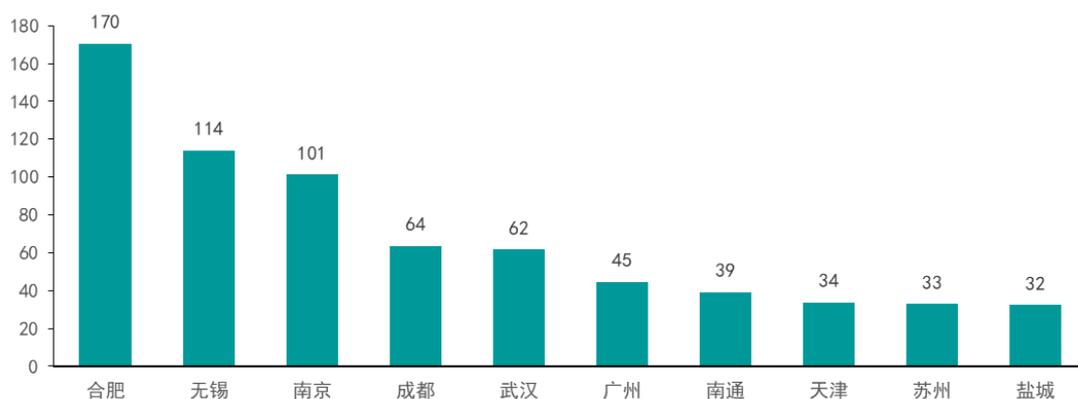


数据来源：中指数据 CREIS

■ 宅地出让金：合肥、无锡、南京宅地出让金均超百亿元，排名前三。

51周合肥、无锡、南京宅地出让金分别为170亿元、114亿元、101亿元，居周度宅地出让金前三。51周合肥共成交13宗宅地，其中蜀山区规划仙龙湖路地块成交总金额超43亿元，另有包河区两宗地块成交价超20亿，助推合肥居周度出让金总额首位。

图：51周住宅用地出让金TOP10（单位：亿元）



数据来源：中指数据 CREIS

■ 宅地总价TOP5：合肥地块宅地成交价居首位，TOP5中合肥地块独占三席。

51周全国宅地出让金TOP5中，合肥独占三席。蜀山区规划仙龙湖路以北地块出让金近44亿居首位，成都、南京地块得另外两席。

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	合肥	蜀山区规划仙龙湖路以北	43.8	合肥轨道交通
2	成都	锦江区三圣街道幸福社区粉坊堰村	20.9	四川中瑞天悦实业
3	合肥	包河区金寨路以东、龙图路以南	20.8	合肥城投
4	合肥	包河区紫云路以南、南淝河路以西	20.5	滨湖集团,合肥城投
5	南京	江宁区东山街道文靖路以南	19.4	国鸿置业,中建方程

■ 近期公告出让地块

51周(12.15-12.21) 300城推出49宗住宅用地,其中淄博推出3宗住宅用地,总起始价逾8亿元,总规划建筑面积超29万平。

表：43周全国住宅用地公告出让地块情况

类别	城市	地块名称	用地性质	建筑面积 (万 m ²)	起始价 (亿元)	楼面价 (元/m ²)	截止日期
起始价 TOP3	北京	亦庄新城 0202 街区	综合	11	35	30481	1-20
	南通	校西路西、三里墩路南	住宅	6	5	8806	1-17
	淄博	淄博高新区西五路以东	住宅	17	5	2813	1-17
推地 规模 TOP3	南充	高坪区下中坝片区 Ik-1-2 号	住宅	19	3	1525	1-7
	淄博	淄博高新区西五路以东	住宅	17	5	2813	1-17
	保定	东三环西、天徽路北	住宅	15	3	2035	1-7

数据来源：中指数据 CREIS

政策动态

■ 中央政策

- **国常会：**会议对优化完善地方政府专项债券管理机制做出部署，指出要实行地方政府专项债券投向领域“负面清单”管理，允许用于土地储备、支持收购存量商品房用作保障性住房，扩大用作项目资本金范围。
- **中央财办：**解读中央经济工作会议精神，指出稳住楼市、持续用力推动房地产市场止跌回稳，需要着重把握好三个方面：一是着力释放需求。二是着力改善供给。三是着力推动转型。

■ 地方政策

- **扬州、张家口、长春等地：**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。
- **张家口、儋州：**取消限价。
- **张家口：**逐步推进“取消公摊”。
- **上海青浦区：**落地房票安置政策。

文末附详细政策列表。

企业资讯

房企非银融资类型以公司债、中期票据为主，部分企业通过超短期融资券等方式获取资金。中国金茂出售金茂三亚 100%股权及相关债权予海南骊驰咨询，交易总对价 18.49 亿元。宝龙地产债务重组计划获法院正式批准，金轮天地控股 82.41%的债务持有人已加入重组支持协议。广州城更与湖北联投新城集团签署战略合作，共推城市更新产业升级。

■ 融资

- **保利发展**：12月16日，保利发展发布2024年公司债券（第六期）的发行结果。本期债券分为两个品种，品种一为5年期固定利率债券，实际发行规模为5亿元，票面利率为2.20%；品种二为7年期固定利率债券，实际发行规模为15亿元，票面利率为2.49%。
- **珠江实业**：12月16日，珠江实业公告其2024年公司债券（第二期）的发行结果。此次债券实际发行规模达到7.6亿元，债券期限为2年期，票面利率为2.80%。
- **越秀地产**：12月17日，越秀地产发布公告，宣布与一家银行签订了一项定期贷款融资协议，涉及金额达12亿港元（或等值之人民币），贷款期限为18个月，自融资协议日期起算。
- **金隅集团**：12月17日，金隅集团宣布2024年科技创新公司债券（第二期）的发行结果。本次债券实际发行规模达到10亿元，债券期限为5年，票面利率为1.99%。
- **北辰实业**：12月19日，北辰实业宣布2024年度第一期中期票据成功发行。此次发行的债券期限为3年，计划与实际发行总额均为1.97亿元，利率2.4%。

■ 债务重组

- **宝龙地产**：12月17日，宝龙地产宣布其债务重组计划已获法院正式批准。该计划于12月17日提交至法院，并成功通过聆讯程序。随后，法院下达了批准令，确认该计划的有效性。
- **金轮天地控股**：12月17日，金轮天地控股宣布，于12月17日下午五时正（香港时间），占现有债务工具未偿还本金总额约82.41%的持有人已加入重组支持协议。

■ 并购

- 12月16日，中国金茂宣布通过公开挂牌转让方式出售金茂三亚100%股权及海南金茂对金茂三亚的相关债权的潜在主要交易进展，

最终确定的受让方为海南骊驰咨询有限公司。中国金茂及海南金茂作为出让方与海南骊驰订立了产权交易合同，此次交易的最终转让总对价为 18.49 亿人民币。

■ 合作

- 12 月 19 日，广州城更与湖北联投新城集团在蓝宝石大厦举行战略合作协议签约仪式，标志着双方在城市更新、产业运营等领域开启合作。

附表：10 月 21 日至 10 月 27 日房地产市场重点政策及事件汇总

建议：

1、交易市场部分：

(1) **市场交易数据保留小数原则：**新房成交面积、可售面积、可售套数以及二手房成交套数等数据均保留整数，同环比数据均保留 1 位小数。

(2) **月度、年度累计数据的统计时间范围：**月度数据从每月 1 日开始，到当前周报数据统计截止日期；年度数据则从 1 月 1 日开始，到当前周报数据统计截止日期。

(3) **明确点出同比变化幅度较大城市：**新房、二手房分梯队陈述中，一线、二线梯队中建议各提及 1-2 个变化较大城市；可售库存陈述部分建议明确点出同比变化最大的城市。

2、土地市场部分：

(1) **建议不作同环比分析**：因周度土地数据变化较大，导致同环比波动幅度较大，影响整体参考意义，建议不作土地周度同环比分析；

(2) **土地交易数据保留整数**：土地推出面积、成交面积、成交金额等数据均保留整数

(3) **宅地出让金前列城市评述**：对宅地出让金居周度前列的城市进行简单评述，说明其总出让金额高的原因或支撑论据

(4) **建议近期公告出让地块以住宅用地信息为主**：因展示篇幅有限，而宅地关注度较高，故建议土地出让公告信息以住宅用地信息为主。

3、政策及资讯部分

(1) **政策部分**：建议分类简要陈述中央、地方政策，详细政策列表建议作为附件，放整个报告最后；

(2) **企业资讯部分**：建议以企业融资资讯为主，并将企业名称放文字最前，后面简要说明融资类别、利率等信息即可。

表：12月16日至12月22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
宏观经济	国常会	12月16日，国务院常务会议召开，会议对优化完善地方政府专项债券管理机制做出部署，指出要实行地方政府专项债券投向领域“负面清单”管理，允许用于土地储备、支持收购存量商品房用作保障性住房，扩大用作项目资本金范围。
	中央财办	12月16日，中央财办有关领导解读中央经济工作会议精神，指出稳住楼市、持续用力推动房地产市场止跌回稳，需要着重把握好三个方面：一是着力释放需求。二是着力改善供给。三是着力推动转型。
房地产调控	扬州	12月16日，扬州发布《关于优化我市住房公积金使用政策的通知》，①对主管部门已经认定“以旧换新”购置新房的，参照我市改善型住宅住房公积金贷款支持政策，借款人家庭的住房公积金贷款最高贷款额度可上浮20%（不重复享受）。“以旧换新”、绿色建筑、多子女家庭住房公积金贷款额度支持政策可叠加享受。②原存量住房不再计入其住房套数；原存量住房存有未结清的住房公积金贷款且已还贷年限不足10年的，该笔贷款可不计入其住房公积金贷款使用次数。

张家口	<p>12月17日，张家口发布《关于推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》，①延长购房补贴政策适用期。②积极推进主城区房屋“以旧换新”。③落实取消普通住宅和非普通住宅标准相关政策，取消商品房销售价格限价机制。鼓励实行“现房销售”，逐步推进“取消公摊”。④进一步加大公积金政策支持力度，增加住房公积金贷款可贷额度的计算倍数。⑤充分发挥国有企业平台作用，推进收购存量房用作保障性住房，促进项目盘活。</p>
江苏省	<p>12月16日，江苏发布《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划实施方案》，①全面放开放宽落户限制。支持各地因地制宜出台更具吸引力的举家进城落户政策。推动南京、苏州进一步优化落户措施，稳步实现以经常居住地登记户口制度。②完善住房保障体系。推动稳定就业的农业转移人口纳入城市住房保障范围。鼓励人口净流入城市通过收购、转化用途、盘活闲置存量等方式扩大保障性住房供给。深化灵活就业人员参加住房公积金制度试点。</p>
上海青浦区	<p>12月9日，上海发布关于《青浦区房票安置操作口径（试行）》的公示征询，政策中指出可购房源为青浦区自愿参与项目。</p>
长春	<p>12月18日，长春发布《关于调整住房公积金使用政策的通知》，①自2025年1月1日起至2025年12月31日，购房所在地在长春市主城区及开发区（不含双阳区、九台区），有共同借款人的单笔贷款最高额度100万元，无共同借款人的单笔贷款最高额度80万元。②第二次使用住房公积金贷款购买新建商品房及存量房的，贷款首付款比例不低于20%。③购买新建商品住房的，可申请提取一次住房公积金用于支付购房首付款。</p>
衡阳	<p>12月19日，衡阳审议通过了《衡阳市住房公积金管理委员会关于阶段性调整住房公积金使用政策的通知》，①在衡阳市行政区域内购买自住新建商品房的缴存职工，住房套数以所购住房所在区（市）县的住房套数核算。②缴存职工购买首套或者第二套改善性自住新建商品房申请公积金贷款，最低首付款比例统一调整为20%，组合贷款同步调整。</p>
儋州	<p>12月16日，儋州分别进一步助企惠民促经济发展若干措施，①支持“需购尽购”，取消新建商品住房销售价格备案，由房地产企业按照“成本加合理利润”原则，合理制定商品住房“一房一价”，并严格执行明码标价销售。②凭不动产权证或已备案的《商品房买卖合同》及购房正式发票，依申请可享与住宅同等的就近入学、落户及居民用水、用电、用气价格政策。③购买新建商品住房，购买100平方米及以下新建商品住房的，给予补贴6000元/套；购买100平方米以上的，给予补贴8000元/套。</p>
毕节	<p>12月19日，毕节发文调整优化住房公积金政策，①我市住房公积金贷款最高额度调整为双缴存职工家庭80万元、单缴存职工家庭70万元，可贷额度计算按贷款申请人公积金账户余额的倍数调整为20倍。②高层次人才购买首套房、多子女家庭（二孩及以上）、在七星关区范围内购买住房符合条件申请公积金贷款的，</p>

		最高贷款额度上浮 20%，可贷额度按贷款申请人公积金账户余额的 25 倍计算。③可同时提取购房人父母、子女住房公积金个人账户余额冲抵公积金贷款购房首付款。
--	--	---