



更多政策解读、城市月报、房企研究报告.....

就在

中指云



早八点 | 2周新房成交规模同比增长，二  
手房成交规模同环比均增长，南通住宅  
用地成交出让金近23亿元



## 早八点 | 2周新房成交规模同比增长，二手房成交规模同环比均增长，南通住宅用地成交出让金近23亿元

### 2周市场要点（1.5-1.11）

**1、交易市场：**2周30城新房成交面积环比下降28.1%，同比增长20.1%；20城二手房成交套数环比增长14.5%，同比增长34.3%。10城新房可售面积环比小幅增长0.2%。

**2、土地市场：**2周300城住宅用地成交规划建面428万平方米，土地出让金119亿元，其中一线城市宅地出让金为0亿元，二线城市宅地出让金为19亿元，三四线城市宅地出让金约99亿元。

**3、政策动态：**中共中央、国务院明确加快适老住宅建设，推进家庭适老化改造，支持老旧小区加装电梯，加强无障碍环境建设；发改委印发《全国统一大市场建设指引》，明确有关部门要依法推动城乡土地要素市场化配置，依据国土空间规划在城市群、都市圈内探索区域建设用地指标统筹配置和毗邻区域建设用地协同供应，有序推进农村集体经营性建设用地入市改革；财政部指出，地方可根据需要，统筹安排用于土地储备和收购存量商品房用作保障性住房这两个方面的专项债项目，政策的效果将在2025年逐步释放。镇江取消限价；濮阳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；河南、杭州多地发放购房补贴；抚州黎川县、金华金东区、婺城区等地发布公开征集收回收购存量闲置土地的公告；广州南沙区优化调整土地供应模式，提升住房建设管理品质，探索“购房入学”。

**4、企业资讯：**房企非银融资类型以超短期融资券为主，部分企业通过公司债、中期票据等方式获取资金。合肥城建1.388亿出售肥西康居70%股权工商变更登记完成。龙光集团与债权人小组订立整体债权人

支持协议。中国电建地产与贝好家签署战略合作协议 双方将建资源共享机制。

---

---

## 交易市场

### ■ 整体市场：2周新房成交量有所下降，二手房成交量同环比均增长

**新房市场：**2周（1.5-1.11）30城新房成交面积为229万㎡，环比下降28.1%，同比增长20.1%。

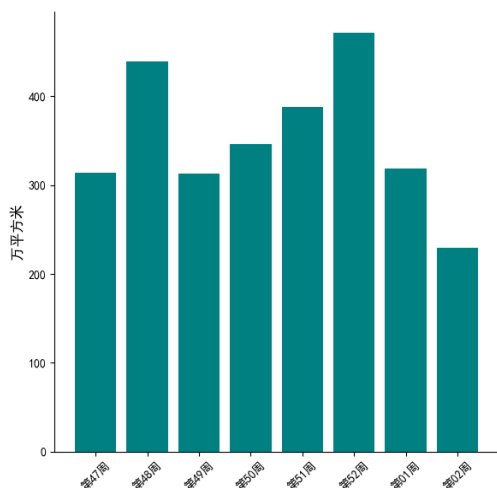
- 一线城市新房成交66万㎡，环比下降8.5%，同比大幅增长44.7%。其中广州新房成交环比增长3.6%，同比增长132.4%，同环比增幅居一线城市首位；
- 二线代表城市新房成交123万㎡，环比下降38.4%，同比增长19.5%。其中南宁成交面积同环比均增长，环比增长2.6%，同比增长达272.2%，同环比增幅位列二线城市第一。
- 三四线代表城市新房成交40万㎡，环比下降14.9%，同比下降4.6%。

**二手房市场：**2周（1.5-1.11）20城二手房成交30494套，环比增长14.5%，同比增长34.3%。

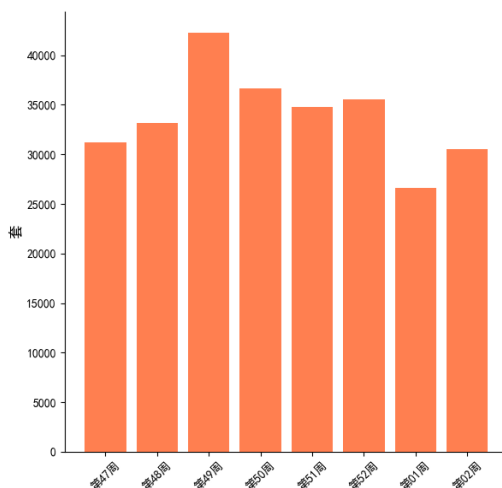
- 一线城市二手房成交11095套，环比增长1.1%，同比增长48.3%。其中深圳二手房成交环比增长30.6%，同比增长82.9%，同环比增幅居一线城市首位；
- 二线代表城市二手房成交16469套，环比增长22.4%，同比增长24.8%，其中南京第2周成交环比增幅达70%，环比增幅居二线城市首位；

- 三四线代表城市二手房成交 2930 套，环比增长 32.7%，同比增长 2.6%。

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 <sup>2</sup> 、套)				02 周 环比	02 周 同比
		51 周	52 周	01 周	02 周		
新房	一线 (4 个)	82	100	72	66	-8.5%	44.7%
	二线 (12 个)	249	311	199	123	-38.4%	19.5%
	三四线 (14 个)	58	60	48	40	-14.9%	-4.6%
二手房	一线 (3 个)	13161	13276	10972	11095	1.1%	48.3%
	二线 (10 个)	18048	19214	13457	16469	22.4%	24.8%
	三四线 (7 个)	3579	3037	2208	2930	32.7%	2.6%

数据来源：中指数据 CREIS

■ 库存：2 周 10 城新房可售面积环比小幅增长

监测的 10 个代表城市上周新房可售面积环比增长 0.2%。一线城市中广州销售去化速度加快，环比下降 1.4%，降幅居一线城市首位；二线城市中福州、厦门环比降幅均为 0.8%，库存有所回落。

**表：重点监测城市 2 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	广州	95396	1073	-1.4%
	北京	75013	964	-0.3%
	上海	64460	779	0.1%
	深圳	37954	396	0.1%
二线代表城市	福州	27768	266	-0.8%
	厦门	20178	240	-0.8%
	苏州	43366	595	-0.2%
	宁波	57163	696	0.8%
	杭州	42059	532	1.6%
	温州	80563	967	2.1%
	<b>整体</b>	<b>543920</b>	<b>6510</b>	<b>0.2%</b>

数据来源：中指数据 CREIS

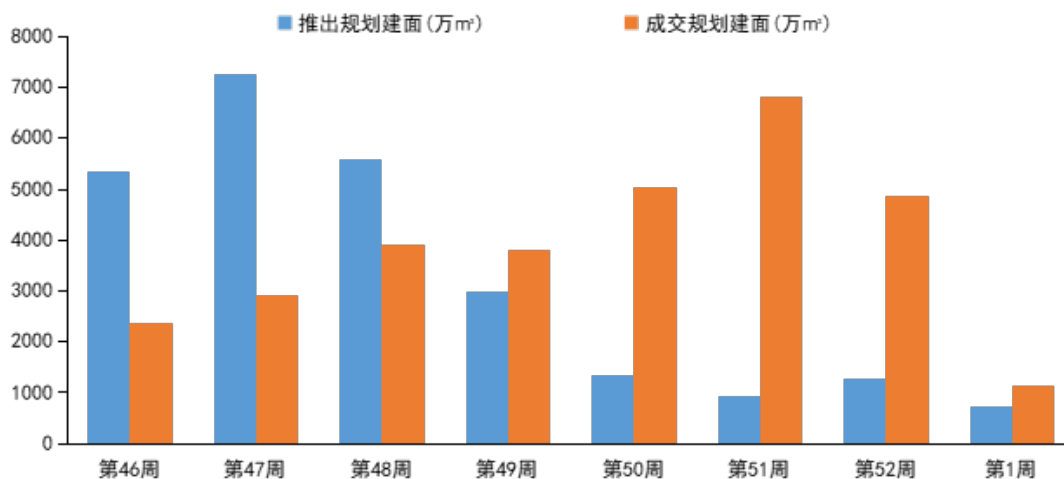
## 土地市场

**■ 整体市场：2 周 300 城住宅用地成交规划建面 428 万平方米；土地出让金 119 亿元**

- **推出：** 各类用地共推出 2744 万 m<sup>2</sup>，其中住宅用地推出 428 万 m<sup>2</sup>。  
分梯队来看，一线城市宅地推出 0 万 m<sup>2</sup>，二线城市宅地推出 62 万 m<sup>2</sup>，三四线城市宅地推出 395 万 m<sup>2</sup>。
- **成交：** 各类用地共成交 2720 万 m<sup>2</sup>，其中住宅用地成交 453 万 m<sup>2</sup>，  
分梯队来看，一线城市宅地成交 0 万 m<sup>2</sup>，二线城市宅地成交约 96 万 m<sup>2</sup>，三四线城市宅地成交约 826 万 m<sup>2</sup>。

➤ **出让金：**各类用地土地出让金为 222 亿元，其中住宅用地土地出让金为 113 亿元，分梯队来看，一线城市宅地出让金为 0 亿元，二线城市宅地出让金为 19 亿元，三四线城市宅地出让金约 99 亿元。

图：300 城近 8 周住宅用地推出、成交情况

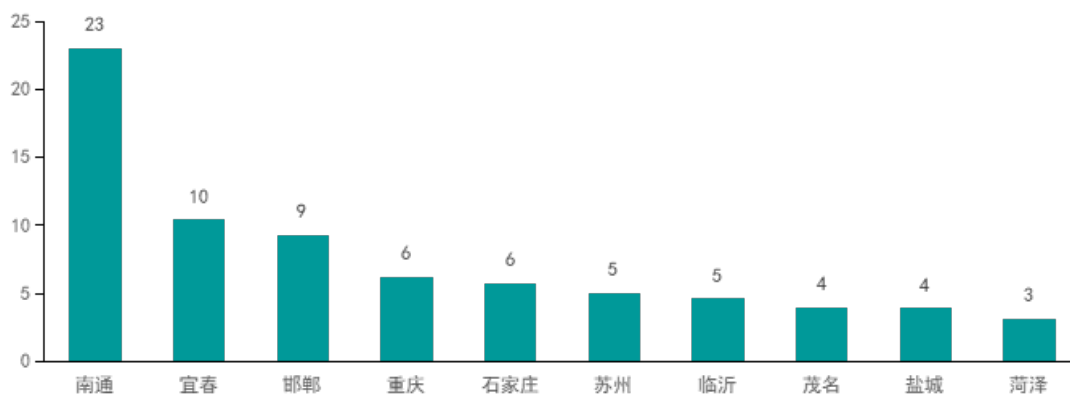


数据来源：中指数据 CREIS

■ **宅地出让金：南通、宜春、邯郸宅地出让金均超 5 亿元，排名前三。**

2 周南通、宜春、邯郸宅地出让金分别为 23 亿元、10 亿元、9 亿元，居周度宅地出让金前三。2 周南通共成交 7 宗宅地，其中 5 地块成交总金额超 20 亿元，另有长江镇 2 宗地成交总金额均超 3 亿元，助推南通居周度出让金总额首位。

图：2 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：南通地块宅地成交价居首位，TOP5 中一线城市未入榜单。

2 周全国宅地出让金 TOP5 中，一线城市未入榜单，其它在 5 亿元以上的地块占 1 席。南通 R2024072 地块出让金居首位。

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	南通	R2024072	<b>8.9</b>	如皋城市产发
2	邯郸	中华大街以东、建安街以南	<b>4.8</b>	河北飞宇房地产
3	邯郸	中华大街以东、广源街以北	<b>4.5</b>	河北飞宇房地产
4	临沂	兰山区工业大道与育才路交会处西南地块	<b>4.0</b>	兴程金泰（山东）
5	石家庄	天桂中街以西、槐河路以北	<b>3.9</b>	河北齐鲁+石家庄禾之悦

## 近期公告出让地块

2 周（01.05-01.11）300 城推出 70 宗住宅用地，其中保定推出 2 宗住宅用地，总起始价逾 25 亿元，总规划建筑面积超 92 万平。

表：2 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㎡)	起始价 (亿元)	楼面价 (元/㎡)	截止日期
起始价 TOP3	保定	雄安新区起步区第五组团北片区	住宅	86.7	<b>23.4</b>	2701	02-13
	成都	成华区槐树店路地块	住宅	8.3	<b>11.2</b>	13500	01-27
	杭州	西兴单元 BJ030302-29 地块	住宅	3.2	<b>9.6</b>	29917	02-20
推地 规模 TOP3	保定	雄安新区起步区第五组团北片区	住宅	<b>86.7</b>	23.4	2701	02-13
	许昌	五一路以东、帝豪路以北	住宅	<b>20.4</b>	2.9	1402	01-27



## 政策动态

### 中央政策

- **中共中央、国务院**：明确加快适老住宅建设，推进家庭适老化改造，支持老旧小区加装电梯，加强无障碍环境建设。
- **发改委**：明确有关部门要依法推动城乡土地要素市场化配置，依据国土空间规划在城市群、都市圈内探索区域建设用地指标统筹配置和毗邻区域建设用地协同供应，有序推进农村集体经营性建设用地入市改革。
- **财政部**：地方可根据需要，统筹安排用于土地储备和收购存量商品房用作保障性住房这两个方面的专项债项目，政策的效果将在2025年逐步释放。

### 地方政策

- **镇江**：取消限价。
- **濮阳等地**：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。
- **河南、杭州西湖区、富阳区、建德市、桐庐县**等多地：发放购房补贴。
- **抚州黎川县、金华金东区、婺城区**：发布公开征集收回收购存量闲置土地的公告。
- **广州南沙区**：优化调整土地供应模式，提升住房建设管理品质，探索“购房入学”。

文末附详细政策列表。



## 企业资讯

房企非银融资类型以超短期融资券为主，部分企业通过公司债、中期票据等方式获取资金。合肥城建 1.388 亿出售肥西康居 70%股权工商变更登记完成。龙光集团与债权人小组订立整体债权人支持协议。中国电建地产与贝好家签署战略合作协议 双方将建资源共享机制。

### ■ 融资

- **洛阳城发集团**：1月7日，洛阳城市发展投资集团有限公司宣布 2025 年度第一期中期票据发行情况。此次债券名称为“25 洛阳城投 MTN001”，债券代码 102580015，起息日定于 2025 年 01 月 06 日，计划发行总额为 8 亿人民币，期限为 3+N 年，发行利率为 2.5%，兑付日为 2099 年 12 月 31 日，实际发行总额与计划发行总额一致，为 8 亿人民币，发行价为 100 元（百元面值）。
- **厦门国贸**：1月8日，厦门国贸控股集团有限公司宣布 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的发行公告。根据公告，此次发行总额不超过 70 亿元，其中本期债券发行规模不超过 15 亿元，每张债券面值 100 元，仅面向专业机构投资者发行，普通投资者及个人投资者不得参与。债券分为两个品种，品种一为 5 年期，品种二为 10 年期。票面利率方面，品种一预设区间为 1.90%-2.90%，品种二预设区间为 2.30%-3.30%，最终利率由发行人和主承销商协商确定。
- **张江集团**：1月8日，上海张江（集团）有限公司宣布 2025 年度第一期超短期融资券成功发行。本次发行的债券名称为“上海张江（集团）有限公司 2025 年度第一期超短期融资券”，债券简称为“25 张江集 SCP001”，债券代码为 012580072。该债券起息日为 2025 年 01 月 08 日，计划发行总额为 10 亿人民币，实际发行总额亦为 10 亿人民币，期限为 219 天，发行利率为 1.63%，兑付日定于 2025 年 08 月 15 日。发行价为 100 元（百元面值）。

- **苏高新股份**：1月9日，苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“苏高新股份”）公告了2025年度第四期超短期融资券的发行情况。本期债券名称为“25苏州高技SCP004”，债券代码012580099，起息日为2025年01月09日，计划发行总额为2亿元，期限为76日，兑付日定于2025年03月26日。实际发行总额与计划发行总额一致，均为2亿元，发行价为100元（百元面值）。
- **中国建筑第八工程局**：1月10日，中国建筑第八工程局有限公司发布2025年度第二期超短期融资券（科创票据）发行情况公告。本期债券简称为“25中建八局SCP002(科创票据)”，计划发行总额为30亿元，实际发行总额亦为30亿元，期限为98日，起息日为2025年01月10日，兑付日定于2025年04月18日，发行价为100元/百元面值。

## ■ 债务重组

- **龙光集团**：1月10日，龙光集团在港交所发布公告，宣布与现有票据持有人组成的债权人小组就整体重组方案达成一致，并签订了债权人支持协议（“整体CSA”）。这一协议的签订标志着龙光集团在解决债务问题上取得了重要进展，为公司的财务稳定和未来发展奠定了基础。根据公告，该协议由债权人小组作为“初始同意债权人”参与，进一步明确了双方在重组过程中的权利和义务。

## ■ 并购

- 1月9日，合肥城建发展股份有限公司发布公告，宣布其控股子公司肥西康居70%股权的公开挂牌转让已完成工商变更登记。此次股权转让价款为1.388亿元人民币，由肥西产城投资控股（集团）有限公司支付。合肥城建第八届董事会第七次会议和第八届监事会第七次会议，审议通过了拟公开挂牌转让肥西康居70%股权的议案。

## ■ 合作

➤ 1月7日，中国电建地产与贝好家在北京贝壳集团总部签署战略合作协议。根据协议，双方将建立信息、资源共享机制，在房地产项目投资开发、代建等领域结成战略合作伙伴关系。此次合作标志着双方将在房地产领域展开深度合作，共同探索新的战略合作路径。值得注意的是，中国电建地产与贝好家此前已有成功合作案例。2024年12月，双方合作的长安华曦府项目开盘2.5小时即售罄，销售额达16亿元。贝好家通过大数据分析客户需求，帮助开发商实现"以需定建"，项目特色包括高使用率、270°转角大飘窗、可变户型等，受到客户欢迎。

## 附表：12月21日至12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：1月6日至1月12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
城镇规划	中共中央、国务院	1月7日，中共中央、国务院发布关于深化养老服务改革发展的意见，文件指出，科学规划养老服务设施布局。根据人口老龄化程度和养老服务需求变化，逐步提高养老服务设施用地比例或增加养老服务设施空间安排。落实新建住宅小区与配套养老服务设施同步规划、同步建设、同步验收、同步交付要求，将养老服务设施纳入项目配套，严格规划审批管理，确保新建住宅小区按标准配建并按协议及时移交。推进县级老年人活动中心建设，拓展为老服务功能。支持闲置公共服务资源改建养老服务设施，省级政府要指导市、县依法依规解决规划调整、土地房产使用性质变更、消防改造和消防审验手续办理等问题。科学确定养老服务设施建筑消防、防震等标准。
	发改委	1月7日，发改委印发《全国统一大市场建设指引（试行）》，文件指出，①有关部门要依法推动城乡土地要素市场化配置，依据国土空间规划在城市群、都市圈内探索区域建设用地指标统筹配置和毗邻区域建设用地协同供应，有序推进农村集体经营性建设用地入市改革。②各地区要在国家统一制度规定下，加快发展建设用地二级市场，适当优化建设用地交易申请、审批、价款和税费缴纳、登记等流程，依托全国土地二级市场交易服务平台，

		汇集土地二级市场交易信息，主动发布公示地价、成交价、交易规则等信息。
<b>财税金融</b>	财政部	1月10日，财政部在“中国经济高质量发展成效”系列主题新闻发布会介绍，更加积极的财政政策未来可期，在2025年新增发行的专项债额度内，地方可根据需要，统筹安排用于土地储备和收购存量商品房用作保障性住房这两个方面的专项债项目。上述两项政策是去年底明确的，政策的效果将在2025年逐步释放。
<b>房地产调控</b>	金华婺城区	1月3日，金华婺城区发布关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知，本次主要优先收回收购因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。其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发需要收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设的部分土地，也可以纳入收回收购范围。
	镇江	1月6日，镇江停止实施市区（京口区、润州区、丹徒区、镇江经济技术开发区、镇江高新技术开发区）商品房销售价格备案制度。
	河南省	1月6日，河南发布《推动2025年第一季度经济“开门红”若干政策措施》，指出，①各地举办不少于50场购房展销活动。②因城施策发放购房补贴、契税补贴。③3月底前将所有符合条件的存量住房开发贷款项目纳入“白名单”机制。
	抚州黎川县	1月6日，抚州市黎川县发布《关于公开征集收回收购县中心城区存量闲置土地公告》，向社会公开征集自愿参与本次收回收购存量闲置土地的意向，收回收购范围为：黎川县中心城区规划区范围内，非企业原因造成的闲置存量土地中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；其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设的部分土地。
	金华金东区	1月7日，金华金东区发布关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知，本次主要优先收回收购因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。其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发需要收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设的部分土地。也可以纳入收回收购范围。
	杭州市西湖区	1月7日，杭州市西湖区发布关于西湖区关于“扛起使命、勇挑大梁”奋力实现“开门红”的若干政策意见，文件指出，对企业、机关、事业单位、社团等在西湖区购买新建商品非住宅的，在办理不动产权证后，按照实际缴纳契税金额给予最高30%的补贴。对各村社在区内购买新建商品非住宅的，在办理不动产权证后，按照实际缴纳契税金额给予最高60%的补贴。
	杭州	1月9日，杭州富阳区、建德市、桐庐县发布购房补贴政策，①富阳区对购买相关镇街新建商品住宅的购房家庭，在办理所购新建商品住宅不动产权证后，一次性给予3万元补助。②富阳区支持企事业等单位及个人购买非住宅新建商品房，予以补助。③建德市继续落实《建德市促进房地产市场健康发展的若干意见》，在规定期限内购买相关新建商品住房的购房人，给予每套3万元购房消费补贴。④桐庐县对购买乡镇区域内新建商品住宅的购房人，一次性补助2万元，全县补助100户、总额度200万元。
	濮阳	1月9日，濮阳出台《濮阳市关于优化房地产市场平稳健康发展的若干措施》，①支持商品住房“以旧换新”。②推行货币化和房票安置方式。③收购商品房去库存。④推动经济适用住房上市

		<p>交易。⑤市城区公积金贷款额度上调至 80 万元，各县城及建制镇上调至 60 万元，多子女家庭或高层次人才家庭上浮 15%，同时符合两种情况上浮 20%。⑥降级公积金首付比例，购买保障性住房首付比例不低于 15%，购房商品住房，不区分首套、二套，均为 20%。⑦优化预售资金监管，在确保资金安全、按期交房的情况下，可适当提前拨付预售资金。</p>
	<p>广州南沙区</p>	<p>1 月 10 日，广州南沙区发布《南沙区关于促进房地产高质量发展的若干措施》，其中指出，①在特定的片区探索土地混合使用方式，出让具备住宅、商服、公共管理、公共服务等多种功能的混合用地。②在东涌、黄阁、横沥、万顷沙、大岗等产业集聚区，试点集中供应新型产业社区用地。③鼓励发展高品质住宅。④拓宽安置房源供应筹集渠道，通过市场化手段解决南沙区安置房需求；利用“现金+地票”等方式推进购买存量商品房用作安置房或保障性住房，推进安置型商品房项目出让及建设；探索货币化安置、房票安置等新模式，提高安置效率，满足多样化安置需求。⑤探索“购房入学”。</p>