



早八点 | 上周楼市整体环比大幅下降，二线城市尤为明显 (2023年7月3日~7月9日)

上周楼市整体环比大幅下降 59.1%。分城市来看，一二三线城市环比均下降，一线城市中，深圳下降最明显，为 69%；库存总量环比略降。整体供求较上周环比下滑，宅地供应量降逾六成，整体均价环比走低，宅地均价大幅下滑。出让金总额环比倍降，广州收金逾 45 亿领衔。房企融资类型以中期票据为主，房企拿地城市集中在北京、广州、东莞、佛山、湖州等城市。

政策：住建部明确建立城市体检机制，防止城市更新大拆大建。河南省降低中介费用，湖南省支持一套住房家庭办理商转公贷款。

交易：上周楼市整体环比均下降，库存总量环比略降。

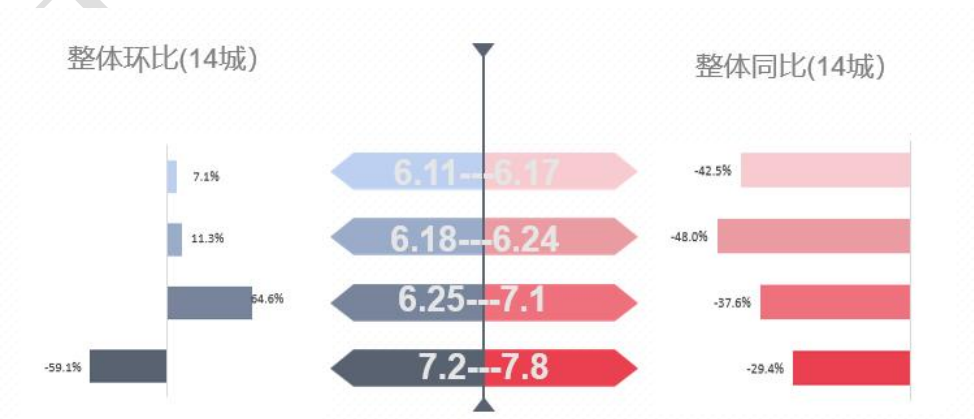
土地：一线城市土地交易活跃，深圳逾 46 亿挂牌 3 宗宅地。

交易

一、交易：整体环比均下降，二线城市环比下降显著



二、周度整体：环比大幅下降，同比持续下降





三、一线城市：整体成交面积环比下降 46.8%，深圳、广州降幅最大

上周，一线城市成交面积整体环比下降 46.8%。分城市来看，深圳、广州环比降幅最大，分别为 69% 和 54.7%；上海和北京次之，分别为 48.8% 和 17.3%；同比来看，一线城市成交面积整体同比下降 19.7%，其中，深圳同比降幅最大，为 66%。

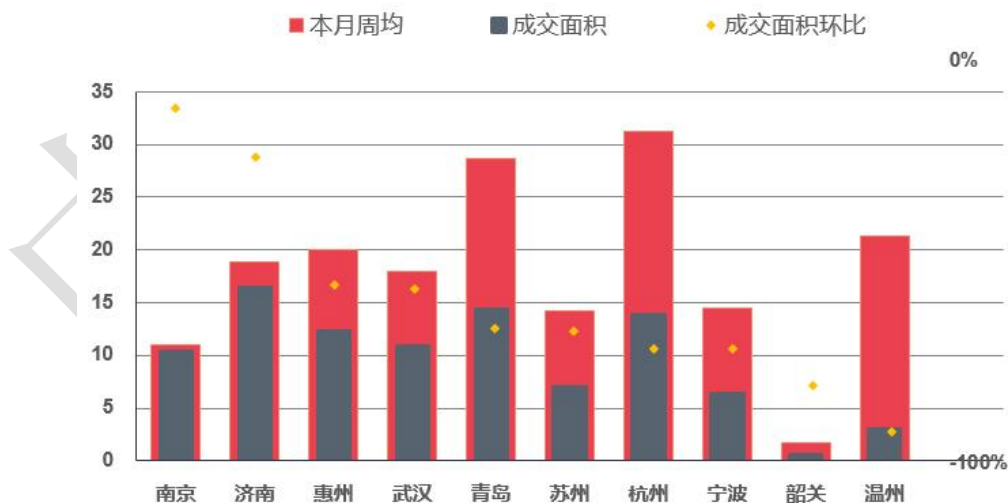
表：一线城市成交面积同环比情况

城市	成交面积		成交面积	成交面积
	万平方米		环比	同比
上海		29.94	-48.8%	-18.4%
深圳		3.61	-69.0%	-66.0%
广州		8.30	-54.7%	-36.8%
北京		14.52	-17.3%	48.3%

四、二三线城市：二三线城市环比均下降，温州领衔

二线代表城市整体成交面积环比下降 64.8%。分城市来看，温州、宁波、杭州降幅最大，分别为 92.3%、71.7% 和 71.6%；同比来看，二线代表城市整体同比下降 36.1%。三线代表城市整体环比下降 58.1%，同比下降 17.2%。

图：二三线重点城市成交面积环比涨跌幅



五、库存：本周库存总量环比小幅下降

监测的 8 个代表城市整体库存环比小幅下降 0.71%。其中，一线城市中，北京降幅最大，达 1.2%，



上海次之，环比下降 0.9%。**二线城市**中，杭州环比下降最大，为 1.6%，苏州、温州次之，分别为 0.4% 和 0.3%。

表：上周重点城市库存水平变化

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	46218	551.6	-0.9%	-54.4%
北京	88510	1094.9	-1.2%	3.1%
苏州	52110	688.8	-0.4%	0.1%
南京	68905	826.5	0.0%	31.8%
温州	73335	895.6	-0.3%	80.9%
广州	105784	1172.0	-0.8%	33.9%
深圳	42450	429.1	-0.6%	36.3%
杭州	47935	578.2	-1.6%	20.1%

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

商办

◇ 广元支持房地产开发贷款合理展期

7 月 5 日，四川省广元市政府发布通知，为稳定房地产开发贷款和建筑企业信贷投放，广元市将支持房地产开发贷款合理展期。支持政策性银行提供“保交楼”专项借款，鼓励商业银行提供配套融资支持。外，对住房公积金贷款最高限额双职工由原 70 万元调整为 90 万元，单职工由原 50 万元调整为 70 万元。

◇ 上海徐汇万科广场预计明年开业

7 月 6 日，上海徐汇万科广场三期项目将于 2024 年开业，该项目通过融合亲子乐园、运动公园、全民健身休憩的生态公园等业态，打造多种复合功能汇集的 POD 综合体。上海徐汇万科广场坐落于上海徐家汇中心能级南拓的徐汇中城位置，背靠沪闵高架，与轨道交通 1、3、15 号线无缝连接，并紧邻 12 号线的漕宝路和桂林公园地铁站。在近 72 万平方米的徐汇万科中心界面上，包含徐汇万科广场商业建筑面积近 10 万平方米，另有近 7 万平方米的生态绿轴及约 4000 平方米的艺术中心。自 2012 年取地至今，万科已深耕该片区十余载，伴随着徐汇万科广场、绿轴、艺术中心等



业态的加入，项目将从单一的办公业态扩展成为集工作、生活、休闲娱乐为一体的大型商办综合体和片区新地标。

✧ 华发物业上海新设物业公司

7月4日，华发物业服务股份有限公司（以下简称“华发物业服务”）新增投资企业华发物业服务（上海）有限公司。华发物业服务（上海）有限公司成立于2023年7月4日，法定代表人为胥钧，注册资本为100万元，经营范围含物业服务评估;土地使用权租赁;非居住房地产租赁;建筑物清洁服务等。公司由华发物业100%持股。华发物业服务注册资本5000万元，法定代表人为曾师，经营范围含物业服务评估;土地使用权租赁;住房租赁;非居住房地产租赁等。公司由北京华发物业管理服务有限公司100%持股，由华发物业管理服务（香港）有限公司间接100%持股。

✧ 兴业物联拟收购河南正之悦置业股权

7月5日，兴业物联服务集团有限公司披露收购正商发展旗下河南正之悦置业有限公司全部已发行股本的主要及关连交易。兴业物联董事会宣布公司间接全资附属公司作为买方与卖方订立协议，据此，卖方有条件同意出售，而买方有条件同意收购销售股份，即目标公司河南正之悦置业有限公司全部已发行股本，代价为人民币9500万元。根据协议之条款及条件，代价将于协议日期起计六个月内由买方以现金支付。于本公告日期及完成后，目标公司河南正之悦置业有限公司将拥有位于中国河南省郑州市发展中物业，即郑州正商中心项目，建筑面积4.46万平方米，容积率2.99。

土地

总体情况：整体供求环比走低，出让金总额环比倍降

整体供求较上周环比下滑，宅地供应量降逾六成，整体均价环比走低，宅地均价大幅下降。出让金总额环比倍降，广州收金逾45亿领衔。一线城市土地交易活跃，深圳逾46亿挂牌3宗宅地。



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	329	224	3424	139
住宅市场	149	79	5113	103

各线城市：一线城市供应走低，二线城市量价双降

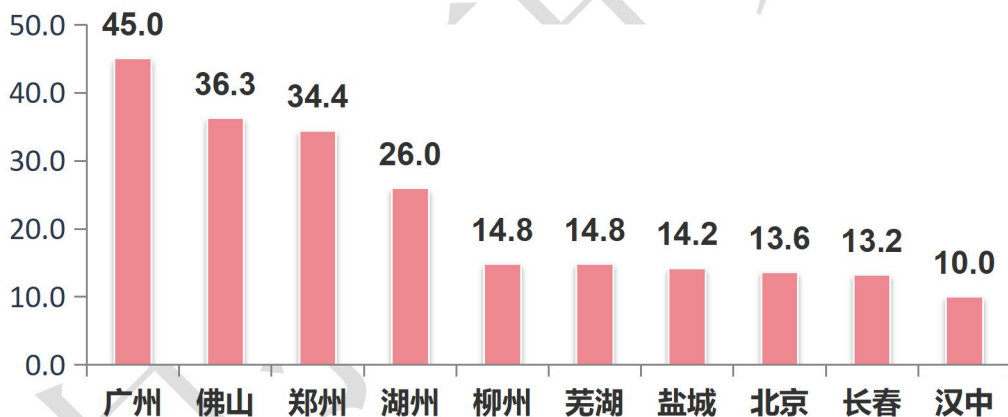
一线城市整体供应环比下滑近八成，成交量及出让金环比均降，宅地供应量较上周走低，宅地成交量环比降逾七成。**二线城市**整体供求较上周下滑过半，成交均价及收金走低，宅地供应量环比降近六成，宅地均价环比下滑逾七成。

出让金：榜单总额环比降近八成，广州揽金 45 亿居首

榜单总额环比降近八成，榜单前四席收金均在 20 亿元以上。长三角中西部占据榜单六席，广州收金 45 亿元榜单居首。

出让金 TOP10（市本级数据）

单位：亿元



宅地总价 TOP5：榜单总额环比走低，广州宅地领跑榜单

榜单总额较上周降逾六成，入榜地块水平分化较为明显，二线城市宅地占据榜单四席，广州宅地收金逾 45 亿元领跑。

表：全国住宅用地成交总价 TOP5

序号	城市	地块名称	成交价(亿元)	竞得方
----	----	------	---------	-----



1	广州	天河区岐山路地块	45.0	广州城投+华润+南沙交通
2	佛山	南海区大沥镇地块	26.6	建发房产
3	湖州	吴兴区西湖漾单元地块	15.5	滨江集团
4	郑州	煤仓北街地块	15.2	电建地产+中国电力
5	佛山	南海区大沥镇岳利沙地段	9.4	建发房产

宅地单价 TOP5：榜单均价环比下行，佛山南海区宅地领衔

榜单均价环比降逾五成，入榜门槛降至 14010 元/平，珠三角宅地榜单三席，佛山南海区大沥镇宅地领衔。

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	佛山	南海区大沥镇地块	24350	建发房产
2	广州	天河区岐山路地块	22828	广州城投+华润+南沙交通
3	佛山	南海区大沥镇地块	21036	建发房产
4	盐城	通港路北地块	19800	盐城城投地产
5	台州	温岭市地块	14010	湖州鼎浩置业

新推关注地块

本周，深圳公告挂牌 3 宗宅地，总起始价逾 46 亿元。盐城新推 9 宗经营用地，总规划建筑体量近 69 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	深圳	宝安区新安街道	住宅	8.2	29.6	35990	08-02
	北京	通州区永顺镇邓家窑	综合	7.9	24.9	31699	08-09
	盐城	长江路南地块	住宅	21.8	14.9	6864	08-03
推地规模	盐城	盐都区火炬路东地块	住宅	51.5	12.9	2504	08-09
	新乡	建设路以北地块	住宅	48.2	5.0	1039	08-02
	石家庄	西三环路以东地块	商办	47.7	6.1	1272	08-04

指标说明：文中“面积”无特殊说明外均指“建设用地面积”

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

数据范围：以公开招拍挂市场成交数据为准；以中指土地数据库 300 个重点城市作为监测对象；“TOP10”榜单为 300 城市市本级数据，其他数据为 300 城市全市数据

企业

摘要：房企融资类型以中期票据为主，部分企业通过公司债、超短期融资券、ABS 等方式获取资金。房企拿地城市集中在北京、广州、东莞、佛山、湖州等城市。其中，华润置地 45.05 亿竞得广州天河岐山路地块。

投融资：招商蛇口拟发行 20 亿元中票 用于归还存量债务；华润置地 45.05 亿竞得广州天河岐山路地块

房企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、ABS 等方式获取资金。其中，7 月 4 日，全国银行间市场交易商协会公开了招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2023 年度第二期中期票据注册文件。本期债券注册金额 25 亿元，发行金额 20 亿元，其中，品种一期限为 3 年，初始发行规模 10 亿元；品种二期限为 5 年，初始发行规模 10 亿元，双向回拨。首期发行 20 亿元用于归还存量债券“20 招商蛇口 MTN002A”。债券的主承销商及簿记管理人为中国建设银行股份有限公司，联席主



承销商为招商银行股份有限公司，发行人主体的评级为 AAA；7 月 3 日，万科企业股份有限公司披露了 2023 年度第四期中期票据相关发行文件。上述债券拟发行金额 20 亿元，期限为 3 年期，票面利率采用固定利率形式，根据集中簿记建档结果确定。债券拟于 2023 年 7 月 5 日至 7 月 6 日发行，7 月 7 日起息。本期债券发行人主体信用评级为 AAA，债券信用评级为 AAA。债券募集资金拟用于项目建设、偿还到期债务融资工具本息、偿还境外美元债券及补充公司流动资金等用途。截至本募集说明书签署之日，发行人待偿还境外债 29.53 亿美元及 19.55 亿元人民币，待偿还境内债券 529.90 亿元人民币。另悉，债券由上海浦东发展银行股份有限公司担任主承销商及簿记管理人，中国光大银行股份有限公司担任联席主承销商。

上周，房企拿地城市主要集中在北京、广州、东莞、佛山、湖州等地，其中，7 月 4 日，广州天河区岐山路 AT1010008、AT1010010 地块由广州市润合咨询有限公司以约 45.05 亿元竞得，楼面价约 22828 元/㎡（未扣除配建）。据企查查信息，广州市润合咨询有限公司的股东是华润置地（持股 70%）、南沙交投（持股 20%）和广州城投发展（持股 10%），注册资本为 90 亿元。该宗地位于天河、黄埔交界附近，属于二类居住用地（R2）、二类居住用地兼容公交场站用地（R2/S41），宗地面积 111438.88 平方米（其中出让宗地面积 53682.22 平方米），计容面积≤197338 平方米，挂牌起始价 45.05 亿元，起拍楼面价约 22828 元/㎡（未扣除配建），需配建中小学、建设金额为 30 亿元的广州市重点工程（项目）以及建设市政道路用地、绿地用地；7 月 3 日上午，经过 2 个多小时的土拍，广州市兆旭房地产开发有限公司最终以 265636 万元斩获位于佛山大沥河西黎边地段一宗占地超 4.36 万㎡商住地，折合楼面价约 24350 元/㎡，溢价率超 51.24%。经查得，广州市兆旭房地产开发有限公司与厦门建发为同一股东。出让文件显示，大沥河西地块总占地面积 43636.15 ㎡，容积率不高于 2.5，绿地率不低于 25%，建筑限高 150 米，土地用途为城镇住宅用地兼容零售商业用地。整宗地块的投资额不得低于 43637 万元，且须于 1 年内动工，4 年内竣工。

其他重大事项：华润集团与深交所签署合作协议 进一步在新兴产业等领域深化合作；百联



集团与国泰君安签署合作协议 重点在公募 REITs 等方面开展合作

华润集团与深交所签署合作协议 进一步在新兴产业等领域深化合作

7月3日，华润集团与深交所签署战略合作协议。此次签订战略合作协议将进一步推动在战略性新兴产业、专精特新等领域深化合作，加快重点项目落地。华润集团董事长王阳明表示，自2020年华润集团与深交所建立战略合作以来，多个项目成功实施，合作成果丰硕。此次签订战略合作协议将成为双方合作新的里程碑，进一步推动在战略性新兴产业、专精特新等领域深化合作，加快重点项目落地，共同为服务国家战略贡献更大力量。

百联集团与国泰君安签署合作协议 重点在公募 REITs 等方面开展合作

7月3日，百联集团与国泰君安举行战略合作签约仪式。根据协议，双方将共同把握上海加快建设具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市的发展机遇，围绕百联集团“一核三柱”战略，重点在资产管理、公募 REITs 及 Pre-REITs 基金、证券金融业务等方面，开展多层次、宽领域的深度合作，不断探索新路径、新模式，打造上海国资国企产融协同、创新发展的有益实践。

政策

住建部明确建立城市体检机制，防止城市更新大拆大建

河南省降低中介费用，湖南省支持一套住房家庭办理商转公贷款

住建部：坚持城市体检先行。建立城市体检机制，将城市体检作为城市更新的前提。**安庆、九江、广元等4城：**从提高公积金贷款额度，调整公积金贷款租房提取额度等方面，满足购房者合理住房需求。**湖南省：**商转公贷款业务支持拥有唯一一套自住住房的职工家庭申请办理。**河南省：**合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用。**九江、韶关：**延长房地产支持政策期限。

表：7月3日至7月9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	住建部	7月7日，住房和城乡建设部官网发布《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》：①坚持城市体检先行。建立城市体检机制，将城市



政策类型	政策来源	政策及重大事件
房地产 调控		体检作为城市更新的前提。②依据城市体检结果，编制城市更新专项规划和年度实施计划。③创新城市更新可持续实施模式。加强存量资源统筹利用，鼓励土地用途兼容、建筑功能混合，探索“主导功能、混合用地、大类为主、负面清单”更为灵活的存量土地利用方式和支持政策，建立房屋全生命周期安全管理长效机制。⑤坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，鼓励小规模、渐进式有机更新和微改造，防止大拆大建。
	湖南省	7月3日，湖南省直单位住房公积金管理中心发布《关于调整商转公业务政策和办理流程的通知》：商转公贷款业务支持拥有唯一一套自住住房的职工家庭申请办理，职工家庭住房套数认定以长沙市人民政府行政区域范围内的自有产权住房为限
	安庆	7月4日，安徽省安庆市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款最高额度的意见》：①夫妻双方缴存住房公积金的，住房公积金最高贷款额度为60万元，单方缴存住房公积金的，最高贷款额度为50万元。②在安庆市行政区域内工作的全日制大专及以上学历的毕业生，最高贷款额度增加10万元。
	自贡	7月4日，四川省自贡市政府发布关于印发《促进我市房地产市场健康稳定发展的九条措施》的通知：①探索推行城市森林花园住宅试点。②取消公积金贷款保证金。③大力推行修建改善型住房。④鼓励商业银行合理增加房地产信贷投放额度。⑤规范新房销售市场秩序。
	河南省	7月4日，省住房城乡建设厅、省市场监管局联合发布《关于贯彻落实<住房和城乡建设部>的实施细则》（下称《实施细则》），面向社会公开征求意见。：①加强房地产经济机构备案管理，建立健全备案管理制度。推行经纪从业人员实名登记。②房地产经纪服务收费由交易各方根据服务内容、服务质量，结合市场供求关系等因素协商确定。房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用。③严禁操纵经纪服务收费，反对市场垄断。具有市场支配地位的房地产经纪机构，不得滥用市场支配地位以不公平高价收取经纪服务费用。房地产互联网平台不得干预房地产经纪机构自主决定收费标准。
	高台县	7月4日，高台县人民政府印发高台县贯彻落实甘肃省促进经济稳中有进推动高质量发展若干政策措施的实施意见的通知：①将对规划区内购买首套商品住宅，生育二孩以上家庭购房人发放购房补贴。②进一步降低商业性个人住房首付比例和贷款利率、提高商业贷款额度、延迟个人房贷还款时限等差别化信贷政策。③向引进人才及招商引资落地企业相关人员在高台县城市规划区内购房的给予补贴。



政策类型	政策来源	政策及重大事件
	潜江	7月5日，湖北潜江住房公积金中心发布了《关于调整住房公积金贷款政策的通知》：①多孩家庭住房公积金可贷额度上浮20%。②推行“带押过户”申请公积金贷款业务。③鼓励村镇户口和非本市户籍人员“先缴后贷”。
	九江	7月5日，江西省九江市住房公积金管理中心发布了《关于调整住房公积金使用政策的通知》：①调整公积金贷款最高额度，中心城区双人由60万元/户提高至80万元/户，单人由30万元/户提高至40万元/户；在县（市）双人由35万元/户提高至50万元/户，单人由25万元/户提高至30万元/户。②调整公积金贷款租房提取额度，中心城区由7200元/年提高至12000元/年，各县由3600元/年提高至7200元/年；二孩家庭租房提取额度每月提高500元；三孩家庭租房提取额度每月提高1000元。③缴存人可在一年内一次或多次申请租房提取住房公积金，取消“提取人及配偶未在本市通过提取公积金或住房公积金贷款购房的、未办理住房公积金约定还贷业务”的条件限制。
	广元	7月5日，广元市人民政府印发《广元市聚焦高质量发展推动经济运行整体好转的若干具体政策措施》：①用好优化二套房认定标准、动态调整首套房贷款利率下限等政策。②稳定房地产开发贷款和建筑企业信贷投放，支持房地产开发贷款合理展期。③对土地或在建工程已作抵押的备案楼盘，住房公积金贷款保证金比例从10%降为5%；对土地和在建工程均未作抵押的备案楼盘，住房公积金贷款保证金比例从5%降为3%。④支持商业银行与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。⑤对住房公积金贷款最高限额双职工）由原70万元调整为90万元，单职工由原50万元调整为70万元。
	韶关	7月6日，广东省韶关市发布《韶关市人民政府办公室关于进一步延长促进房地产市场平稳健康发展相关政策的通知（韶府办发函〔2023〕70号）》：经市人民政府同意，现将《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》（韶府办发函〔2022〕92号）有效期延长至2023年12月31日。
	九江	7月7日，九江住建局发布《九江市人民政府办公室关于促进房地产业健康发展和良性循环若干措施的通知》执行期限的公告：①不再延长“实施阶段性购房补贴”、“给予交易契税财政补贴”政策。对2022年6月2日至2023年3月31日之间网签购房的购房对象，继续按《九江市中心城区申领购房补贴实施细则》申请阶段性购房补贴和交易契税财政补贴。②下调个贷款利率下限。对首套住宅商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限市场报价利率减20个基点，改为减30个基点。③对《通知》中其他内容的执行期限延长一年，至2024年6月2日。



中指研究院
中房指数系统



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：成都市高新区天府二街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号鼎盛中央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：南宁市良庆区五象航洋城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