



易居企业集团·克而瑞

11月22日

【昨日新房成交】单位：万平方米

城市	成交	本月累计
北京	2.20	46.72
上海	3.91	46.51
广州	0.78	25.88
深圳	0.47	19.50

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	3.93	72.23
深圳	0.97	14.01
杭州	1.9	24.5
南京	2.87	43.46

注：二手房成交为商品住宅数据

【今日焦点】

- 大悦城地产：15亿元中期票据获准注册
- 中南建设：中南城投决定终止有关增持计划
- 首开股份：以公开挂牌方式转让首城商街
- 光明地产：陈万钧辞任副总裁职务
- “金融16条”促房地产市场平稳发展



出品单位：克而瑞信息集团

总 编：丁祖昱

主 编：顾晓乔 黄海浪

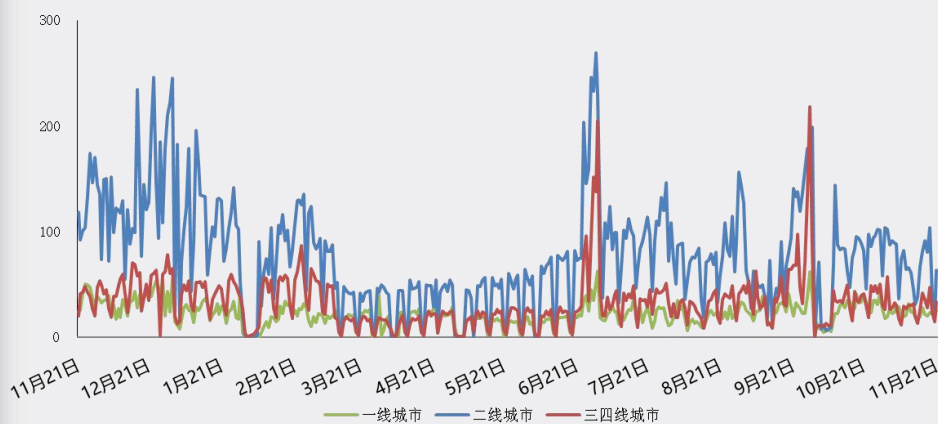
责任编辑：胡瑛杰 周基晨

一、二、三线城市成交指数上涨 西安：在限购区域无住房家庭 落户后即可购买

一线城市成交指数：26.17/ 二线城市成交指数：63.93/ 三线城市成交指数：33.2

市场——一、二、三线城市成交指数上涨，福州上涨2.20%

11月21日，一线城市成交指数为26.17，环比上涨6.99%，上海上涨99.27%；二线城市成交指数为63.93，环比上涨44.13%，福州上涨2.20%；三线城市成交指数为33.2，环比上涨18.39%，东莞上涨16.42%。一、二、三线城市成交指数较昨日上涨。



土地——慈溪市息壤建设成交价10.99亿元摘宁波慈溪一宗商住地

观点网讯：11月22日，宁波慈溪市出让的慈白沙I202004#地块被慈溪市息壤建设发展有限公司以底价10.99亿元竞得，楼面价9000元/㎡。

据了解，该地块位于坎墩街道和白沙路街道交界处，出让面积67837㎡，容积率1.0-1.8，建筑面积122106.6㎡，规划为商住用地。地块起价10.99亿元，起始楼面价9000元/㎡，上限价格14.24亿元，上限楼面价11662元/㎡。

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	慈白沙I202004#	商住用地	12.21	10.99	9000	-

政策——西安：在限购区域无住房家庭 落户后即可购买首套二手房

中国网地产讯 11月19日，西安市住房和城乡建设局发布关于支持刚性和改善性住房需求有关问题的通知。《通知》提到，在住房限购区域无住房的非本市户籍居民家庭，持有本市《居住证》，且在购房之日前6个月在本市连续缴纳社会保险或个人所得税的，可购买1套二手房。以下为全文：各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：为进一步支持刚性和改善性住房需求，吸引各类人才在我市创新创业，促进房地产市场平稳健康发展；

## 【企业动态】

➤ **第一服务拟以配发 2.64 亿股方式收购世纪金源服务 8%已发行股本**

11月21日，第一服务控股有限公司发布公告称，今日与卖方订立该协议。

公告显示，于2022年11月21日，第一服务拟向铂愿及景至收购世纪金源服务集团有限公司8%已发行股本，总代价约为人民币1.63亿元。

代价将通过根据特别授权按发行价每股代价股份0.68港元向卖方发行及配发合共2.64亿股代价股份的方式予以支付，其中约1.584亿股代价股份将发行及配发予铂愿，及1.056亿股代价股份将发行及配发予景至。

发行价每股代价股份0.68港元较2022年11月18日的收市价每股股份0.63港元溢价约7.94%，代价股份占扩大后股本约20.88%。

同时，卖方已无偿获授予认购期权。据此，卖方有权在完成三年后三年内行使认购期权，要求第一服务按每股销售股份人民币203,806.81元的总期权行使价向卖方出售所有销售股份，有关款项将通过以每股代价股份0.68港元向第一服务转让所有代价股份以供注销的方式结算；及第一服务已无偿获授予出售期权。

➤ **万科董事会审议通过新增 500 亿元直接债务融资工具**

11月21日，万科企业股份有限公司发布第十九届董事会第二十二次会议决议公告。

据获悉，万科第十九届董事会第二十二次会议的通知于2022年11月16日以电子邮件的方式送达各位董事，公司于2022年11月21日前收到全体董事的表决意见。

根据公告显示，本次会议审议通过《关于提请股东大会授权发行直接债务融资工具的议案》，内容包括：公司新增不超过人民币500亿元的发行直接债务融资工具的授权。包括但不限于境内外市场的公司债券、中期票据、短期融资券、超短期融资券、绿色票据、永续类债券、资产支持类债券、企业债券等，或者上述品种的组合。

➤ **中国新城镇：上置控股已经撤回仲裁申请 公司无需支付任何赔偿**

11月21日，中国新城镇发展有限公司发布公告称，根据上置控股提交的仲裁通知书，其声称公司未将争议金额退还，并在向第三方出售剥离资产时故意将不合理的对价分配给某些剥离资产，从而违反溢价条款，上置控股因此要求采取补救措施，包括要求公司支付赔偿和超额对价损害赔偿。

公告表示，公司最近已收到香港国际仲裁中心的信函，告知公司上置控股已经撤回了仲裁申请，与仲裁相关的案卷已经结案。公司无需向上置控股支付任何赔偿和超额对价损害。

## 【土地动态】

## ➤ 杭州桐庐县 10.55 亿元挂牌 1 宗商住地 预计 12 月 22 日出让

11 月 21 日，浙江杭州桐庐县挂牌 1 宗商住地，起价 10.55 亿元，预计 12 月 22 日出让。

据获悉，地块位于梅林路与城南路交叉口北侧，出让面积 78669 m<sup>2</sup>，总建筑面积 118670.4 m<sup>2</sup>。地块起价 10.55 亿元，起始楼面价 8890 元/m<sup>2</sup>，上限价格 12.13 亿元，上限楼面价 1.02 万元/m<sup>2</sup>。达到上限价格后转为竞社区配套用房。

此次挂牌地块分为两个子地块，A 区块商业用房的建筑面积控制在 A 区块总建筑面积 15% 以内，用地面积 69336 m<sup>2</sup>，容积率 1.5-1.55，建筑面积 107470.8 m<sup>2</sup>，建筑密度 20%-30%，绿地率 ≥ 30%，限高 80m；B 区块为配套 18 班幼儿园，用地面积 9333 m<sup>2</sup>，容积率 0.8-1.2，建筑面积 11199.6 m<sup>2</sup>，建筑密度 ≤ 30%，绿地率 ≥ 35%，限高 24m。

## ➤ 石家庄正定县一宗居住用地将于 12 月中旬出让 起价 1.78 亿元

11 月 21 日，河北石家庄正定县公共资源交易中心公开挂牌正定县 1 宗一类居住用地，地块编号为正资源资[2022]12 号。

据悉，该地块挂牌时间为 2022 年 12 月 12 日 9 时至 2022 年 12 月 21 日 9 时（挂牌时间包含法定节假日）。

据了解，地块位于成德街以西、周汉河以东、以北、复兴路以南。土地面积为 22695.84 平方米（约合 34.04 亩），土地用途为一类居住用地，容积率 ≥ 1.0 ≤ 1.2，建筑密度 ≤ 35%，绿地率 ≥ 30%，出让年限为 70 年，起始价为 17800 万元。

公共配建方面，需配建幼儿园、小学，按教育局要求办理；其他商业设施：建筑面积不少于 100 平方米；体育活动场地：人均场地面积不少于 0.3 平方米，每处最小场地面积不小于 300 平方米，最短边长不小于 15 米；

## ➤ 南京五批次集中供地挂牌 15 宗 总起始价为 56.3 亿元

11 月 21 日，南京挂牌五批次集中供地，共 15 宗，将于 12 月 20 日出让，总出让面积 48.35 万平方米，总建筑面积 91.55 万平方米，总起价 56.3 亿元。

据获悉，在这 15 宗地块中，栖霞区 2 宗、六合区 6 宗、溧水区 3 宗、高淳区 4 宗。多位于城市外围板块，其中六合、溧水、高淳三区共出地 13 宗，占比达到 87%。

当中，出让面积最大的是溧水区永阳街道琴音大道以西，马场路以南地块，面积约 65736 平米，容积率 2.5，建筑面积约 16.43 万平米；起价最高地块为栖霞区仙林白象片区地块，起价达到 12.8 亿元。

典型城市 11 月 21 日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.20		11.21		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	54	0.63	144	2.20	4037	46.71	-18%	-12%
	商品住宅	上海	228	1.96	457	3.91	5263	46.51	94%	105%
	商品住宅	广州	187	2.00	74	0.78	2373	25.88	-27%	-27%
	商品住宅	深圳	81	0.79	48	0.47	1933	19.50	-17%	-16%
二线城市	商品住宅	南京	66	0.97	213	2.42	2791	34.99	41%	48%
	商品住宅	成都	6	0.06	597	8.00	8071	104.37	51%	49%
	商品住宅	武汉	155	1.80	113	1.33	4212	49.28	-13%	-11%
	商品住宅	杭州	86	1.17	183	2.38	5323	68.97	84%	94%
	商品住宅	苏州	32	0.39	171	2.11	2706	34.24	-11%	-12%
	商品住宅	福州	17	0.22	21	0.22	288	3.19	-80%	-79%
	商品房	宁波	65	0.83	124	1.48	2390	28.95	-7%	-6%
	商品住宅	温州	17	0.20	75	0.92	1337	15.84	-31%	-29%

(续上表) 典型城市 11 月 21 日日成交情况表 单位: 万平方米

分类	数据类型	城市	11.20		11.21		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	62	—	128	—	2433	—	62%	—
	商品住宅	东莞	72	0.78	82	0.91	1813	20.67	47%	46%
	商品住宅	惠州	11	0.14	43	0.48	650	7.27	14%	1%
	商品住宅	扬州	23	0.30	61	0.77	905	11.06	91%	86%
	商品住宅	汕头	33	0.37	73	0.84	1180	13.86	-34%	-36%
	商品住宅	江门	61	0.68	149	1.71	2371	25.94	-16%	-15%
	商品住宅	泰安	40	0.56	52	0.71	364	5.02	—	—
	商品住宅	肇庆	21	0.31	70	0.79	2051	22.39	-31%	-29%
	商品住宅	韶关	13	0.16	7	0.09	288	3.63	-19%	-19%
	商品住宅	莆田	14	0.17	24	0.27	412	5.10	-47%	-40%
	商品房	南充	46	0.30	133	0.77	1396	10.46	—	—
	商品住宅	南平	1	0.01	2	0.02	102	1.14	42%	45%
	商品房	舟山	14	0.12	27	0.27	744	5.73	58%	10%
商品住宅	建阳	1	0.01	—	—	43	0.46	34%	37%	

**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