



2013

六月份长三角月报

 新聯康(中國)

2013年6月长三角 房地产市场月度报告

新联康（中国）



您可信赖的房地产营销专家

热情/专业/诚实/负责

目录

背景篇	6
当月热点点评	6
◇ 国土部拟定土地制度改革建议	6
◇ 发改委：房产税试点扩大择机进行 今年会有具体动作	6
◇ 央行决定继续实施稳健的货币政策	7
◇ 中国首次明确城镇化路径 小城市将全面放开落户限制	7
◇ 住建部住房信息联网工程进展缓慢扩围任务受阻	8
城市规划发展情况	8
◇ 中国将打造以长三角和中三角为主的 10 个区域性城市群	8
◇ 南京 地铁十号线全线洞通 迈皋桥到江宁将开“区间地铁”	8
◇ 无锡 宜居城之锡东新城“依站建城”造就 CBD	9
◇ 常州 钟楼区造常州教育数字出版基地	10
◇ 杭州 地铁二期规划获批 2019 年底拥有 5 条线路	11
◇ 合肥 3 号线年底或启动前期建设	11
城市政策环境情况	12
◇ 上海 市房管局：继续严格执行楼市调控政策	12
◇ 苏州 住房公积金最低缴存基数调整至 2010 元	12
◇ 杭州 余杭公积金贷款门槛升高 贷 50 万月缴提高 150%	13
◇ 合肥 出台交房验房新规 开发商须通过综合验收	13
房地产行业动态	14
◇ 抢滩二三线城市商业地产 城市综合体成开发主流	14
◇ 房企存货 1.56 万亿元 钱荒下土地市场或转冷	15

◇	6 月份 CPI 同比上涨 2.7% 房价上涨房租水涨船高.....	15
◇	上海卖地半年吸金 700 亿“土地热”助楼市升温	16
◇	苏州 上半年住宅成交 31131 套，商业增 50%迎转机	16
◇	无锡 土地使用制度改革试点落成	17
	土地篇	19
	土地市场分析	19
◇	上海土地市场	19
◇	南京土地市场	23
◇	苏州土地市场	25
◇	无锡土地市场	29
◇	常州土地市场	31
◇	杭州土地市场	34
◇	宁波土地市场	37
◇	合肥土地市场	41
	商品住宅供求情况	43
◇	上海市商品住宅供求情况	43
◇	南京市商品住宅供求情况	45
◇	苏州市商品住宅供求情况	45
◇	无锡市商品住宅供求情况	46
◇	常州市商品住宅供求情况	46
◇	杭州市商品住宅供求情况	47
◇	宁波市商品住宅供求情况	47
◇	合肥市商品住宅供求情况	48

商品住宅成交情况	48
◇ 南京市商品住宅成交情况	48
◇ 苏州市商品住宅成交情况	49
◇ 无锡市商品住宅成交情况	49
◇ 常州市商品住宅成交情况	50
◇ 杭州市商品住宅成交情况	50
◇ 宁波市商品住宅成交情况	51
◇ 合肥市商品住宅成交情况	51
成交结构分析	51
◇ 南京市场结构分析	51
◇ 苏州市场结构分析	53
◇ 无锡市场结构分析	55
◇ 常州市场结构分析	57
◇ 杭州市场结构分析	58
◇ 宁波市场结构分析	59
◇ 合肥市场结构分析	61
重点项目篇	63
上海 万科城 Vcity	63
◇ 项目基本信息	63
◇ 销售情况	63
◇ 户型赏析	64
◇ 项目小结	64
上海 御沁园	65
◇ 项目基本信息	65

	◇ 销售情况	65
	◇ 户型赏析	66
	◇ 项目小结	67
苏州	中海 8 号公馆	67
	◇ 项目基本信息	67
	◇ 销售情况	68
	◇ 户型赏析	68
	◇ 项目小结	69
无锡	上海中心·城开国际.....	70
	◇ 项目基本信息	70
	◇ 销售情况	71
	◇ 户型赏析	71
	◇ 项目小结	72
常州	华润国际社区	72
	◇ 项目基本信息	72
	◇ 销售情况	73
	◇ 户型赏析	73
	◇ 项目小结	74
杭州	中海 西溪华府	75
	◇ 项目基本信息	75
	◇ 销售情况	75
	◇ 户型赏析	76
	◇ 项目小结	76

背景篇

当月热点点评

◇ 国土部拟定土地制度改革建议

近日,国务院批准发展改革委《关于 2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》(以下简称《意见》)。发改委有关负责人表示,今年房产税会有具体动作。

发改委:逐步扩大存贷款利率浮动范围

近日,国务院批准发改委《关于 2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》(以下简称《意见》)。发改委有关负责人就 2013 年深化经济体制改革重点工作意见答记者问。

《意见》确定今年要在行政体制、财税金融、投融资等领域加大改革力度。包括形成资源税费和矿产资源有偿使用制度改革方案,稳步推出利率汇率市场化改革措施,逐步扩大存贷款利率浮动范围,提出人民币资本可兑换的操作方案。形成铁路投融资体制改革方案,引导社会资本投资既有干线铁路。加快推荐城乡居民大病保险,健全保障房分配制度,推进公租房廉租房并轨。

新联康观点:土地用途直接调整将面临很大的利益问题,工业用地调整为商业用地有很大的级差地租,地方政府都很积极,但这种调整是否必要,国土部应该有规范。

◇ 发改委:房产税试点扩大择机进行 今年会有具体动作

近日,国务院批准发展改革委《关于 2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》(以下简称《意见》)。发改委有关负责人表示,今年房产税会有具体动作。

发改委:逐步扩大存贷款利率浮动范围

近日,国务院批准发改委《关于 2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》(以下简称《意见》)。发改委有关负责人就 2013 年深化经济体制改革重点工作意见答记者问。

《意见》确定今年要在行政体制、财税金融、投融资等领域加大改革力度。包括形成资源税费和矿产资源有偿使用制度改革方案,稳步推出利率汇率市场化改革措施,逐步扩大存贷款利率浮动范围,提出人民币资本可兑换的操作方案。形成铁路投融资体制改革方案,引导社会资本投资既有干线铁路。加快推荐城乡居民大病保险,健全保障房分配制度,推进公租房廉租房并轨。

新联康观点：依靠房产税取代限购是一种与市场实际脱节的想法，因为，限购取消后，投资需求进入市场，这部分参与者完全可以将需要缴纳的房产税转嫁给下家。这样一来，房价极有可能在现有基础上出现上升，使调控努力化为乌有。

◇ 央行决定继续实施稳健的货币政策

央行货币政策委员会在 2013 年第二季度例会上指出，当前我国经济金融运行总体平稳，物价形势基本稳定，但也面临不少困难和挑战。会议强调，要密切关注国际国内经济金融最新动向和国际资本流动的变化，继续实施稳健的货币政策，并着力增强政策前瞻性、针对性和灵活性，适时适度进行预调微调。会议指出，要健全宏观审慎政策框架，综合运用多种货币政策工具，加强和改善流动性管理，引导货币信贷和社会融资规模平稳适度增长。会议还指出，要进一步推进利率市场化改革，更大程度发挥市场机制在资源配置中的基础作用。继续推进人民币汇率形成机制改革，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。

新联康观点：“用好增量、盘活存量”，已经成为未来中国货币政策调整的一项总方针。在市场大声疾呼“钱荒”的同时，央行却并没有释放更多的流动性，这一调控指向似乎在暗示，中国的货币政策已经开始由简单的数量调控逐渐转向质量和结构的优化。

◇ 中国首次明确城镇化路径 小城市将全面放开落户限制

在 6 月 26 日召开的第十二届全国人大常委会第三次会议上，国家发改委主任徐绍史作了《国务院关于城镇化建设工作情况的报告》。报告中称，我国将全面放开小城镇和小城市落户限制，有序放开中等城市落户限制，逐步放宽大城市落户条件，合理设定特大城市落户条件，逐步把符合条件的农业转移人口转为城镇居民。专家说，这是我国第一次明确提出各类城市具体的城镇化路径。

报告提出，各地正积极稳妥地推进户籍制度改革。2011 年，《国务院办公厅关于积极稳妥推进户籍管理制度改革的通知》印发实施。国家发改委、人力资源和社会保障部等相关部门出台了配套措施，18 个省（区、市）出台了具体实施意见，14 个省（区、市）探索建立了城乡统一的户口登记制度，初步为农业人口落户城镇开辟了通道。公安部统计，2010-2012 年，全国农业人口落户城镇的数量为 2505 万人，平均每年达到 835 万人。

新联康观点：现在我国城市化率跟国际比还较低，初步测算，城镇化率每年提高 1 个百分点，到 2030 年大约有 70% 的人住在城里，目前还很难有明确的时间表。

◇ 住建部住房信息联网工程进展缓慢扩围任务受阻

对于楼市调控而言，实现个人住房信息全国联网能够为楼市调控的优化提供更精确的数据支持。不少业内专家表示，如果全国住房信息联网能陆续对外公布，就可以更加方便地看到房地产投资资金的流向，可以有针对性地出台调控措施，控制局部市场异常现象，而不是再像之前那样进行一刀切的楼市调控。此外，个人住房信息全国联网与不动产登记条例息息相关。按照预订计划我国在 2014 年 6 月底前出台不动产登记条例，这一制度建立的技术基础也就是个人住房信息实现联网。同时，住房信息联网工作的完成也被视为全面推开房产税的必要条件。专家认为，对房产税征收范围进行细化，确定起征点，而起征点要考虑排除低收入人群和房产面积合理的人群。这些工作都是有赖于全国住房信息联网。

新联康观点：住房信息系统的扩容不明以及联网的工程受阻表明房价的合理控制仍需时间，短期房地产受影响度不大。

城市规划发展情况

◇ 中国将打造以长三角和中三角为主的 10 个区域性城市群

发改委对城市群的发展目标是，下一步京津冀、长江三角洲和珠江三角洲城市群将向世界级城市群发展，另外再打造哈长、呼包鄂榆、太原、宁夏沿黄、江淮、北部湾、黔中、滇中、兰西、乌昌石等 10 个区域性城市群，在这 10 个城市群中，中西部地区占据大半名额。在省社科院和社会科学文献出版社联合主办的“《第四增长极：崛起的长江中游城市群》首发式”上，该书作者、省社科院副院长秦尊文研究员指出，“长三角”和“中三角”两个大城市群，未来可能连为一体，并在 2020 年左右，成为全世界最大的“超级城市群”。

新联康观点：长江中游城市群面积、人口均高于长三角、珠三角、京津冀、成渝地区，经济总量直逼珠三角和京津冀，在全国国土开发中处于核心地位，未来有望成为中国经济增长“第四极”。

◇ 南京 地铁十号线全线洞通 迈皋桥到江宁将开“区间地铁”

6 月 20 日，随着南京地铁十号线龙华路站-文德路站的盾构区间顺利贯通，标志着十号线工程全线洞通，向着青奥会前按期通车“渐行渐近”。

2014 年 7 月份，过江的十号线有望牵手现有一号线小行、中胜、元通、奥体中心 4 站，并新建安德门(小区网 论坛)站，乘客要去新街口必须要换乘才行。而一号线的运营模式也将做出重大调整。明年青奥会前，十号线开通后，将对现有的地铁一号线形成革命性的冲击。一号线的西延线将“改嫁”十号线，包括小行、中胜、元通、奥体中心 4 个站。而一号线迈皋桥站到药科大学站将独立运营，站点多，线路长。记者探析了两条地铁线的运营方案。

新联康观点：南京地铁十号线届时的开通将丰富南京的出行方式，也给南京轨交盘带来了更大的市场。

◇ 无锡 宜居城之锡东新城：“依站建城”造就 CBD

无锡市政府对整个锡东新城进行了“一年成名三年成形十年成城”的规划。受到政府的大力支持与引导，到 2013 年为止，锡东新城板块内基础设施的投入已大部分完成，同时因为规划建设的一系列利好，全国知名开发商也竞相入驻锡东板块，如今的无锡锡山区正努力打造一个充满活力与生机的宜居新城。目标，打造一座“无锡浦东”

2009 年，在国家政府启动建设京沪高速铁路的背景下，无锡顺势将“南展北拓东延西进”的城市发展理念进一步推进，加快“东延”步伐，以京沪高铁无锡站点为中心建城，完善着以锡东新城为副中心的城市格局，这也为无锡整个东部地区，尤其是为锡山区带来新的发展机遇。作为无锡东部的城市窗口，锡东新城发挥着承接上海、联系京沪的重要作用，区域价值不断上涨，这座新城正朝着“无锡浦东”的方向不断迈进。

锡东新城是无锡“五大新城”的重要组成部分之一，以高铁为核心的中部高铁地区是新城建设的重点，建设完成后将实现建设长三角区域节点城市战略性枢纽的目标，成为区域性枢纽换乘中心、城市东部的副中心和高端产业集聚区。

CBD 向来是以第三产业为主导，而且是那些代表着当下最发达的第三产业，因此包括经营管理（总部）、金融、专业服务、展览及会议、酒店和配套公寓、娱乐及高档零售业等在内，都是现代成熟 CBD 不可或缺的重要组成部分。“一年成名，三年成形，十年成城”，这是锡东新城打造伊始提出的建设目标，自 2009 年启动锡东新城建设以来，“成名”、“成形”的目标已经达成，目前新城商务区建设已经完成基础环

境、景观工程、产业项目、社会事业等一批重点项目的建设，如地铁上盖城市综合体、九里河风光带、九里河湿地公园、先锋国际汽车广场、运赢物联大厦、天一实验学校、锡东高级中学等。

随着京沪高铁的开放，随着无锡市经济社会转型发展的推进，锡东新城将会成为无锡市非常重要的、主要的商务区域，加上东西两侧的锡山经济开发区产业园，新城板块将会有更强有力的产业支持。

锡东新城，是以主城区为中心的“一体两翼”城市发展格局中着力打造的部分。“依站建城”是锡东新城发展的起点，高速铁路正是锡东新城未来发展的最大资本；同时板块区域内九里湖、胶山等自然资源又为新城建设提供了与环太湖风景区截然不同又得天独厚的生态优势；随着锡山区区域内交通路网的完善，锡东新城有望形成生态宜居地。

新联康观点：近年来随着政府的全力打造，京沪高铁的顺利建成通车，锡东新城高铁商务区正受到了越来越多人的关注，不少知名开发企业也纷纷入驻，区域认可度和影响力不断得到提升，随着未来地铁二号线的通车、商务区的建设以及周边配套设施的逐步完善，区域未来发展潜力较大。

◇ 常州 钟楼区造常州教育数字出版基地

钟楼经济开发区正在打造常州教育数字出版基地，使之成为教育数字出版的信息中心、研发中心、交易中心，并有望成为教育数字出版全国基地之一。

正在筹建中的常州教育数字出版基地，已有江苏优佳教育科技有限公司、北京大学出版社双基教育出版中心、Intel 公司、江苏凤凰信息技术有限公司等表示合作意向。其中，优佳教育已入驻，它不仅是钟楼文化科技产业园内数字化产业领军企业，也是最早专注于中国教育信息化建设的企业之一。钟楼经济开发区还将通过加大投资、减免税收等措施，吸引教育数字出版单位入驻。

国家发改委不久前发布《苏南现代化建设示范区》规划，其中提出要加快发展创意文化与科技融合的产业基地建设。据了解，钟楼区正全力打造“科技钟楼”，依托钟楼区文化创意产业园、科技创业街区等高端平台，力争文化创意、数字出版等特色产业的突破、大发展。

新联康观点：教育数字出版基地的打造会拉动常州的教育文化，给常州学区资源楼盘带来良好的升值潜力。

◇ 杭州 地铁二期规划获批 2019 年底前拥有 5 条线路

杭州市城市轨道交通近期建设规划(2013-2019 年),已于 6 月 20 日获国家发改委正式批复。杭州地铁二期规划,这次随着国家发改委批复,终于最终定案。此次获得国家发改委正式批复的二期规划中,一共包括 2、4、5、6 号线四条线路,4 个项目线路总长度 106.6 公里,项目总投资约 698.91 亿元,在 2019 年前底全部建成,分别为:

2 号线二期工程,为 2 号线一期工程的延伸,自丰潭路站至良渚组团的新良路站,线路长 11.2 公里,设站 8 座,投资 77.2 亿元,规划建设期为 2013-2017 年。

4 号线一期工程,自滨江区的东冠路站至城东新城的彭埠站,线路长 20.8 公里,设站 18 座,投资 140.19 亿元,规划建设期为 2013~2017 年。

5 号线一期工程,自萧山区铁路杭州南站外香樟路站至未来科技城(余杭组团)的科技岛站,线路长 48.1 公里,设站 36 座,投资 315.9 亿元,规划建设期为 2014~2019 年。

6 号线一期工程,自之江旅游度假区的双浦镇站至钱江世纪城的内环西路站,线路长 26.5 公里,设站 20 座,投资 165.62 亿元,规划建设期为 2015~2019 年。

这五条线路的分布,基本上是以主城区为核心,延伸到周边的余杭、萧山、富阳、下沙区域。

线网覆盖到了“一主三副二组团(余杭、良渚组团)”,这对城西、城北居民来说事件好事,基本上可以改善利用公交出行的条件,紧密城西科创园(未来科技城)与主城区的联系。。

新联康观点: 地铁建设,是方便出行,基本以载人为主,将来,人群密集可以逐渐从主城区转向四周。未来,主城区将依旧以武林广场、凤起路、龙翔桥为主,同时还有钱江城东新城板块,随着轨道交通的过江通道增加到 5 条,将极大方便居民的过江通行,滨江以及转塘也将崛起,近几年其周边的房价也会稳步提高。

◇ 合肥 3 号线年底或启动前期建设

今年下半年,合肥市的重大工程仍旧是招投标的重点工作之一。”合肥市招管局上年半工作会议前天召开,相关人士透露,随着轨道交通 2 号线项目的推进,下半年全市轨道交通建设还会“动静不断”。3 号线在今年四季度也要做好开标准备。”届时从金寨南路出发,途经翡翠路、繁华大道、潜山路、临泉路、站前路,将有地铁直达新站区

新联康观点: 3 号线的开通必然会对沿线楼盘带来很大利好,特别是政务区及

经开区下半年将有多个项目入市，目前 3 号线已经成为两区楼盘主要诉求之一，预计下半年两区的房价将有一定程度的拉升。

城市政策环境情况

◇ 上海 市房管局：继续严格执行楼市调控政策

“国五条”细则发布以来,楼市涨势趋缓,市场对调控政策的关注度居高不下。上海市住房保障和房屋管理局相关负责人 6 月 24 日在此间表示,目前上海楼市总体平稳,涨幅收窄。上海将继续严格执行房地产调控政策,同时进一步做好政策的解释、服务工作。

上海市房管局副局长庞元是在上海“962269”房地产交易登记行业服务热线运行一周年研讨会上作出上述表示的。

统计数据显示,上海新建商品住宅价格的环比增幅已从今年 3 月份的 3.2% 收窄到 5 月份的 1.7%。尤其是高端房源,其价、量均出现明显降温。

另一方面,市场各方对调控政策始终保持高度关注。数据显示,截至今年 6 月中旬,上海“962269”热线累计来电数超过 170 万个,其中办证结果查询数 106 万个,占 62%;政策业务咨询数 64 万个,占 38%。在政策业务咨询中,交易登记业务咨询,住房限购政策咨询和房地产交易登记中涉及的税收、公证、贷款等咨询的数量占前三位。

新联康观点：上海将继续坚决执行国家房地产市场调控政策,并充分发挥服务热线统一政策解释口径的作用,除在房地产交易登记环节加强管理之外,还将特别注重在电话服务环节加强政策宣传,统一答复口径,发挥主渠道作用。

◇ 苏州 住房公积金最低缴存基数调整至 2010 元

2013 年度住房公积金缴存基数将自 7 月 1 日起进行调整,最高缴存基数从 13600 元调整至 15400 元,最低缴存基数则从最低月工资标准 1370 元调整为社保最低缴费基数 2010 元。此次调整要求单位严格按照职工本人上年实际月平均工资收入(工资总额)开展,并增加审核环节。单位在调整时需要提供调整当月(或上月)当地社保部门出具的《社保结算单》、《2013 结算年度职工缴费工资申报花名册》等相关证明材料。对于拒不调整或拒不按规定调整的单位,市公积金中心将强制统一调整。调整时间为 2013 年 7 月 1 日至 9 月 30 日。

新联康观点：根据《苏州市住房公积金管理办法》规定,经市住房公积金管理

委员会批准，自 7 月 1 日起调整全市 2013 年度住房公积金缴存基数，同时办理缴存单位年检工作。

◇ 杭州 余杭公积金贷款门槛升高 贷 50 万月缴提高 150%

6 月起，余杭住房公积金贷款门槛提高了。昨天，杭州余杭政府网站上发布了《关于调整住房公积金贷款额度的通知》，通知提高了家庭最高贷款 80 万元的月缴存额，从原来的最低 4500 元（含）以上提高到 5000 元（含）以上，月缴存额提高了 500 元；同时，个人申请最高贷款额从原来的 50 万元降低至 30 万元。并且贷款额度分类比老版（2012 年 9 月发布）更细。

通知明确，申请人住房公积金家庭月缴存额在 182 元（含）—500 元的，最高贷款额度为 15 万元；家庭月缴存额在 500 元（含）—1000 元的，最高贷款额度为 30 万元；家庭月缴存额在 1000 元（含）—2000 元的，最高贷款额度为 40 万元；月缴存额在 2000 元（含）—3000 元的，最高贷款额度为 50 万元；月缴存额在 3000 元（含）—4000 元的，最高贷款额度为 60 万元；月缴存额在 4000 元（含）—5000 元的，最高贷款额度为 70 万元；家庭月缴存额达 5000（含）元以上的，最高贷款额度为 80 万元；申请人为单身或其配偶不缴存住房公积金的，最高贷款额度不超过 30 万元。通知自 6 月 1 日起执行。

相比老版余杭住房公积金贷款额度标准，新版增加了“40 万元”这档贷款额，并且每档贷款额相应的家庭月缴存额提高 100-1000 元不等。

新联康观点：余杭公积金制度的重新调整，完善公积金使用制度，彻底改变其事实上“未让低收入者得到实惠”甚至“劫贫济富”的逆向制度效果。

◇ 合肥 出台交房验房新规 开发商须通过综合验收

今年 10 月 1 日起，《安徽省新建住宅小区综合查验办法》将正式实施，明确开发商交房除了要通过专业验收、竣工验收之外，还要通过综合验收。对准业主们来说，拿到的商品房质量及配套将更有保障。

此次，我省出台新规，明确新建住宅小区经综合查验合格后，才可交付使用。综合验收共有 10 项内容，其中包括“是否按照规划要求完成绿化建设及车库、车位的配置”“是否按照规划要求完成教育、文化、医疗卫生、体育、环境卫生等设施以及社区管理用房建设”等。如果没按照规划要求完成，就视为验收不过关。作为购房人，在与开发商订立书面物业买卖合同时，应约定以通过综合查验备案作为交付使用条件。房产登记部门在进行房屋初始登记时，也应查验新建住宅小区综合查验

备案材料。另外，认定房地产开发企业的业绩，也将查验其新建住宅小区的综合查验备案材料。

据了解，按照国家规定，交房一般须经过三项验收：专业验收、竣工验收和综合验收。不过后来由于行政审批权调整等原因，目前小区综合验收基本上“名存实亡”。目前，我省各地小区交房只能保证前两者：专业验收只对楼宇是否具备水、电等项目进行验收，不包括永久水电、配套等；而竣工验收则是对房屋质量的验收。一般来说，不存在重大安全隐患的房子，交房时开发商出具《商品房使用说明书》和《商品房质量保证书》，就基本符合交房条件。

新联康观点：交房新规的出台将给业主带来利好，能保证小区品质及良好的居住氛围。

房地产行业动态

◇ 抢滩二三线城市商业地产 城市综合体成开发主流

近年来，传统单一的商业地产模式已经无法满足人们日益增长的消费需求，于是大规模、大体量、全业态，一座又一座的“城中之城”不仅落户一线城市，还在二三线城市拔地而起。城市综合体就像暴发户般一夜蹿热，席卷大江南北，在城市中心土地资源日益稀缺、开发成本日益昂贵的背景下，它已成为高端商业地产开发的主流模式。各大媒体和业界人士异口同声地呼出：商业地产步入了城市综合体的时代。

近日，清华大学中国发展规划研究中心发布的中国商业地产发展白皮书指出，商业地产的开发已普遍向二三线城市蔓延，二三线城市逐渐成为一些商业地产企业的主要战场。在珠三角范围内，东莞、佛山、中山、江门这些三线城市都相继走在城市综合体的建设道路上，三线城市缘何能够吸引商业地产企业的进驻并发展城市综合体？城市综合体的建设又能为三线城市带来一番如何不同的面貌？赢商网江门城市综合体才刚刚起步，需要向周边城市学习，也需要借鉴港澳经验，从而使江门的商业地产健康发展。

新联康观点：中小城市房地产开发具备一些明显的优势：一是土地、税收等政策优惠，致使综合成本低；二是机会成本小，有时依靠政府支持，一些重要部门网门和垄断型企业单位的团体订购就能消化掉可观的销售任务。

◇ 房企存货 1.56 万亿元 钱荒下土地市场或转冷

受银行股领跌及钱荒可能持续的影响，地产板块 6 月 24 日全天大跌逾 7%，134 家上市房企中（按证监会行业分类）除中国武夷及 4 家停牌的公司外，其余 129 家上市房企的股价集体下跌，包括招商地产、保利地产在内的 27 家房企跌停，103 家房企的跌幅超过 5%，龙头万科也大跌 8.79%。

上市房企的资金压力还在不断加大。其中房企存货在最近一年的时间里增长迅速，同时房企经营活动产生的现金流量净额则较去年同期大幅下滑。2013 年一季度上市房企合计存货 1.56 万亿元，较去年同期的 1.27 万亿上涨 22.83%，经营活动产生的现金流量净额则由去年一季度的-154.57 亿元下滑至-274.69 亿元，同比大降 77.71%。而由于房企在二季度的土地市场上投入颇大，预计上半年房企的现金流状况还将继续恶化。

新联康观点：对于钱荒持续可能造成的后果将给房企的资金链造成很大压力，开发商的资金成本也会相应增加，房企应该会加快预售以回笼资金，并改善市场上的供需。同时房企的拿地积极性预计将大幅降低。

◇ 6 月份 CPI 同比上涨 2.7% 房价上涨房租水涨船高

国家统计局发布报告，6 月份全国居民消费价格总水平(CPI)同比上涨 2.7%，涨幅比上月扩大 0.6 个百分点。分析人士认为，主要是由于翘尾因素引起反弹。但是值得关注的是，住房租金上半年涨幅持续偏高。究其原因，房地产行业不断集纳资金，溢出效应带动相关领域价格上涨，已成为新的“通胀”中心。房租价格上涨预示通胀风险未消除，流动性“去杠杆”还需延续。

在影响物价上涨的八大类商品中，食品价格 6 月同比上涨 4.9%，涨幅最大；涨幅排在第二的就是居住价格，同比上涨 3.1%。其中，6 月住房租金价(1245.80,-0.10,-0.01%)格同比上涨 4.1%，上半年同比上涨 3.7%，均远高于 CPI 同比涨幅。

近半年来，居住价格持续上涨源于房地产价格上升。一直以来，房地产价格未计入 CPI 统计，但随着房价上涨，房租价格水涨船高。作为 CPI 统计指标的租金、服务和资源品价格将对未来 CPI 带来较大上涨压力，其影响在近半年来表现尤为明显。

正是由于房地产业新的派生功能，未来存在物价上涨压力的不仅仅是房租等居住类价格。

除家具、建材、家电价格可能首当其冲受到影响，水、电、燃气价格也在上涨

之外，其他消费品价格将逐渐受到溢出效应影响，整个社会体系的通胀中枢将会上移。从这个角度看，在未来半年或更长时间内，通胀风险不能排除。

新联康观点：商品住宅连续 3 周的新增供应量是明显大于成交量，表明在传统旺季供应在加速、成交却没有跟上，从而有利于缓解供应偏紧的状况，有助于“遏制”或缓解房价的上涨。

◇ 上海卖地半年吸金 700 亿 “土地热” 助楼市升温

在 3 月份“疯狂”与 4、5 月短暂调整后，沪楼市经历了量价齐升的“红六月”。今年上半年，上海市经营性用地共计出让 117 幅用地，同比增加 64 幅，出让金额为 703.78 亿元，相比去年同期增幅为 373%。

房企拿地毫不手软，流动资金相对宽裕是一方面原因，另一方面也说明房企对于后市走向持乐观态度，故拿地策略相对激进。“虽然土地市场一直寄生于楼市表现，但也会反作用于市场。在浦东唐镇地王产生之后，使得周边项目保利御樽苑和绿城玉兰花园(小区网 论坛)成交翻倍，并支撑周边普通住宅成交均价出现 5%涨幅。”

值得注意的是，近期闹得沸沸扬扬的“钱荒”也让部分业内人士开始担心，下半年的楼市与土地市场可能因此受到较大影响。

新联康观点：一些大型房企由于现金流充沛且对银行贷款的依赖不强，“钱荒”带来的影响应不大，而对于一些资产负债率较高且高度依赖信托等金融产品的中小房企来说，“钱荒”或对其产生较大的负面影响。

◇ 苏州 上半年住宅成交 31131 套，商业增 50%迎转机

2013 年 1-6 月苏州住宅类商品房共计成交 31131 套，同比减少 27749 套，降幅为 47.13%；成交面积为 3634891.95 平方米，环比降幅 43.59%。由于去年同期市场有大量保障性住房成交，因此 2013 年成交量出现同比下降的情况，如果单从商品房的成交来看，2013 年成交热度明显提升。其中园区成交 10546 套位居榜首，该区住宅成交面积 133.59 万平方米；吴中区位居第二，住宅共成交 9321 套，成交面积 104.99 万平方米；姑苏区成交 4481 套，成交面积 47.57 万平方米；相城区成交 3823 套，成交面积 42.69 万平方米；高新区成交 2960 套，成交面积 34.66 万平方米。非住宅类商品房共计成交 8856 套，同比增加 4418 套，增幅为 49.89%；成交面积为 560980.104 平方米，同比增幅 42.69%。

新联康观点：3 月是上半年成交的最高峰，受到政策的影响，二手房市场竞争力明显下降，新房市场被不断推高，首次置业刚需和改善需求刚改双重力量叠加出手集中爆发，从今年上半年房源类型来看，房源更加倾向于满足具有改善性需求的购房者，由于考虑到未来换房的成本较高，购房者对能一步到位的房源也更为青睐。

◇ 无锡 土地使用制度改革试点落成

建设用地紧张背景下，城镇低效用地再开发被提上议事日程。前不久，国土部确定了江苏等十个省级行政区开展试点。市国土局人士昨天向记者透露，江苏已敲定两个城市开展试点，南京之外唯一的地级市名额花落无锡，随之而来的将是一场影响深远的土地使用制度的改革。

城镇低效用地是指城镇中布局散乱、利用粗放、用途不合理的存量建设用地。国土部对再开发的指导意见中进一步明确：国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业用地；不符合安全生产和环保要求的用地；“退二进三”产业用地；布局散乱、设施落后，规划确定改造的城镇、厂矿和城中村等可列入试点范围。

长三角地区的核心地区、经济发达，然而可利用土地越来越少，是无锡之所以入选试点的缘由。近年来连续较快增长的建设用地，使得我市的土地开发强度已达 31%。今年，新增用地指标为 9660 亩，但据国土部门测算，需求总量约有 4 万亩，供地压力非常大。另一方面，城乡建设用地亩均产出仍有提升的空间。截至去年底的数据显示，全市每平方公里建设用地的 GDP 产出为 5.19 亿元，而深圳 2011 年时就达 12 亿元。

控增逼存。对于低效用地的整治，已经十分严厉。从 2009 年起到 2012 年底，无锡累计完成 5000 多个的自然村居民并入城镇和农村新型社区，一批原先利用率不高的农业用地“腾换”出来，再加上原先分散的企业迁至园区、地下商业空间的拓展，存量土地逐渐成为土地供应的主力，去年存量土地已占 62%。

作为试点城市，无锡将以面临改造的旧工矿用地、旧村庄和城中村这“三旧”为主，加大盘活低效用地的力度。市国土局局长吴春林告诉记者，试点对于无锡最深刻的意义恰恰来自指导意见中一行看似不起眼的话：鼓励原国有土地使用权人开展城镇低效用地再开发。这意味着试点城市被允许对土地使用制度作某种尝试，原先以政府为主体收回土地挂牌出让的格局将被打破，在地块用途符合城市规划的前提下，国有土地使用权人可以申请开展改造；纳入试点的存量集体建设用地，需要改变为国有建设用地的，也可以由原农村集体经济组织在依法办理手续后，确定给原农村集体经济组织使用，并组织自行或合作开发。

当前，我市正在对城镇低效用地进行普查，国土部门另一项重头工作，则是根据无锡情形拟定低效用地再开发的实施细则，尽可能将先行先试的探索纳入规范有序轨道。

新联康观点：此次土地使用制度改革，打破了原有以政府为主体收回土地挂牌出让的格局，使得国有土地使用权人也可以申请开展改造土地，这样既能发挥土地

使用权人的积极性、取得合理的土地收益,也使政府从纷繁复杂的拆迁中解放出来,达到多赢的局面。

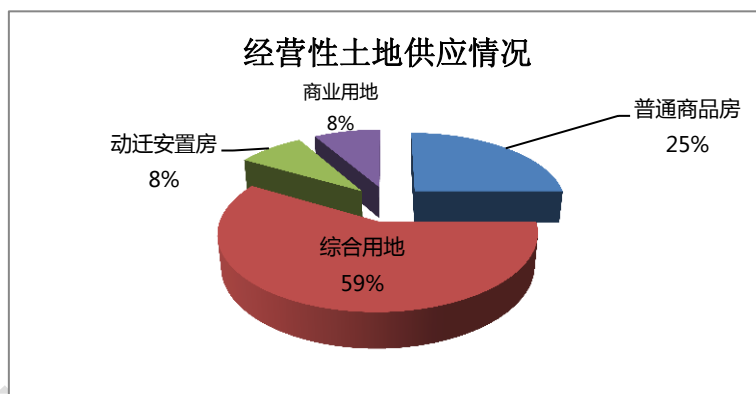
新联康（中国）

土地篇

土地市场分析

◇ 上海土地市场

上海市经营性用地供应情况



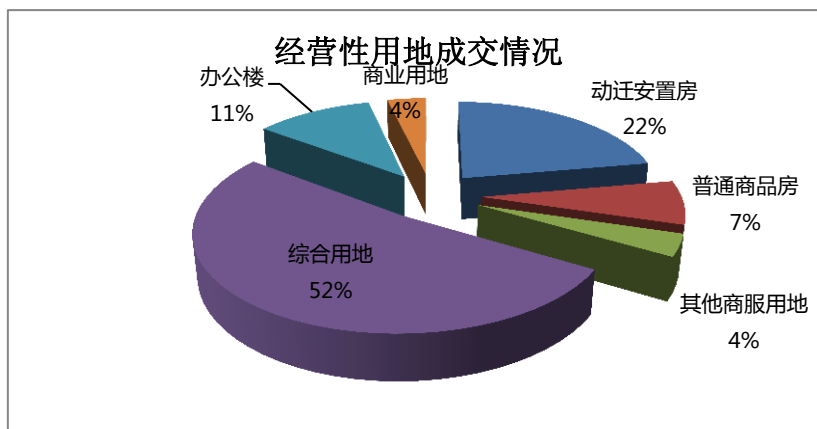
2013 年 6 月份,上海市共推出 12 幅经营性用地。总出让面积为 48.7 万平方米,起始总价为 472047 万元。1 幅动迁安置房、3 幅普通商品房、1 幅商业用地、7 幅综合用地。

其中,动迁安置房位于嘉定区;普通商品房用地位于嘉定区、松江区;商业用地位于闵青浦区,综合用地则位于崇明区、虹口区、青浦区、浦东新区、闵行区、徐汇区、奉贤区。

地块编号	地块名称	区县板块	四至范围	出让面积 (平方米)	规划用途	容积率	起始价 (万元)
201310601	嘉定区嘉定新城崇文西路以北、沈徐路以西地块	嘉定区主城区板块	东至沈徐路,南至崇文西路,西至崇文西路,北至崇福路	52388.9	动迁安置房	2.2	9430
201310801	松江区洞泾镇新农河一号地块	松江区泗泾板块	东至顾家湾路,南至蔡家浜路,西至新农河路,北至顾家湾路	113937.1	普通商品房	1.01	82100
201311301	崇明县陈家镇 CMS15-0308 单元 01-04(滨江 10 号)地块	崇明新城板块	东至路港河,南至揽海路,西至滨江休闲运动居住社区 11 号地块,北至瀛陈公路	79972.6	商业用地、其他商服用地、餐饮旅馆业用地	0.8	11043

201311401	虹口区提篮桥街道hk275A-02 号地块	虹口区北外滩板块	东至商丘路,南至东余杭路,西至居住小区,北至周家嘴路;	10239.2	商办	3.8	70000
201311601	青浦区盈浦街道淀山湖大道南侧 28-04 地块	青浦区朱家角板块	东至漕盈路,南至规划道路,西至公共绿地,北至淀山湖大道	10790.3	商办	2	招标
201311901	嘉定区安亭镇秦安路以东、曹安公路以北地块	嘉定区安亭汽车城板块	东至基地边界,南至曹安公路,西至秦安路,北至泽普路	38819	普通商品房	2.2	38431
201311902	嘉定区马陆镇 42-05 地块	嘉定区主城区板块	东至育英南街,南至崇慧路,西至马泾河,北至崇文路;	36574.2	普通商品房	2.5	54862
201311903	徐汇区徐家汇街道 142-2 地块	徐汇区徐家汇板块	东至 142-3 地块,南至裕德路,西至文定路,北至 142-1A、142-1B 地块;	11932.7	商办	2.7	53160
201312101	闵行区浦江镇友谊河、浦星公路口 G1-10 地块	闵行区浦江镇板块	东至规划浦顺路,南至用地红线,西至浦星公路,北至友谊河;	18924.8	商办	1.8	17714
201312301	浦东新区张江高科技园区中区 C-10-3、C-10-6 地块	浦东新区张江板块	东至规划百业路,南至规划环科路,西至规划 C-10-2、C-10-5 地块东侧边界,北至规划中科路	24756.2	商住	3	86894
201312302	奉贤区青村镇 A-01-06 区域	奉贤区金汇板块	东至人民路,南至浦南运河,西至未建设用地,北至环镇北路	18576.5	商住	2.5	7896
201312303	青浦区赵巷镇商业服务区 C05-03 地块	青浦区赵巷板块	东至嘉松公路,南至镇中路,西至佳迪路,北至佳采路	69981.3	商业用地	1	40517
合计				486892.8			472047

上海市经营性用地成交情况



2013 年 6 月份,上海市经营性用地共成交 27 幅,本月总成交面积为 123.6 万平方米,起始总价为 1236217 万元,成交总价为 2161323 万元,溢价率为 17.2%。从用地性质来看,其中 6 幅动迁安置房、14 幅综合用地、3 幅办公用地,2 幅普通商品房,1 幅商业用地,1 幅其他商服用地。

地块编号	地块名称	出让面积 (平方米)	规划用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	楼板价 (元/平方米)	竞得人	溢价率	竞得时间
201307301	青浦区赵巷镇赵巷商业服务区 E1-01 地块	28418.7	商办	1.8	19183	19183	3750.07	上海熊猫机械(集团)有限公司	0.00%	2013-06-05
201307401	嘉定区徐行镇启宁路以西、胜竹东路以北地块	48386.8	普通商品房	1.8	26129	52579	6036.89	上海新湾投资发展有限公司	101.23%	2013-6-5
201307402	闸北区 103 街坊 27 丘地块	5230.2	商办	4	31382	64800	30973.96	福州泰禾房地产开发有限公司	106.49%	2013-06-05
201307801	闵行区虹桥商务区核心区北片区 08 号地块	43940.8	商住办	1.9	100421	163000	19523.88	上海新长宁(集团)有限公司	62.32%	2013-06-08
201307802	闵行区虹桥商务区核心区北片区 06 号地块	56657.7	住办	1.9	120082	205500	19089.71	上海极富房地产开发有限公司	71.13%	2013-6-8
201307803	闵行区虹桥商务区核心区北片区 05 号地块	49660.6	办公楼	2.8	157647	157647	11337.46	上海极富房地产开发有限公司	0.00%	2013-06-08
201308001	嘉定区胜辛路以东、叶城路以北地块	26089.4	商办	2	15654	15654	3000.07	上海红土置业有限公司,上海天居投资有限公司	0.00%	2013-6-19
201308002	青浦区赵巷镇 30A-05A 地块	12911.2	商住	2.5	18592	20600	6382.06	上海龙湖置业发展有限公司	10.80%	2013-6-19
201308101	松江区永丰街道周星动迁安置房基地 H44-02 号	13613.9	动迁安置房	1.4	3600	3600	1888.83	上海大运置业有限公司	0.00%	2013-6-5
201308202	浦东新区上海世博会地区 A13A-02 地块	18218.4	商办	4.5	233067	233067	28428.77	中国银联股份有限公司	0.00%	2013-06-20
201308203	浦东新区上海世博会地区 A13A-03 地块	14786.5	商办	5.2	218588	218588	28428.74	中国电子科技集团公司	0.00%	2013-6-20
201308401	闵行区虹桥商务区核心区南片区 01 号地块	19088.5	办公楼	1.8	37796	52200	15192.39	全球商品博览汇有限公司,全球商品博览汇集团有限公司	38.11%	2013-06-26
201308402	闵行区虹桥商务区核心区北片区 09 号地块	90867.2	商办	1.56	170496	170496	12027.70	新华联不动产股份有限公司,北京新华联长基商业地产有限公司	0.00%	2013-6-26
201308403	闵行区虹桥商务区核心区南片区 03 号地块	17007.7	商业用地	2.1	46432	50000	13999.26	全球商品博览汇有限公司,全球商品博览汇集团有限公司	7.68%	2013-6-26
201308404	长宁区新泾镇 222 街坊 2/2 丘(临空 2 号办公)地块	3333.2	办公楼	1.5	4500	4500	9000.36	上海园林(集团)有限公司	0.00%	2013-6-26

201308501	青浦区徐泾镇会展中心 3 地块 (02-01)	184292.8	商办	3	442300	472100	8538.95	绿地地产集团有限公司,福建泰坤贸易有限公司	6.74%	2013-06-27
201308601	浦东新区周浦中心镇 06 单元 A-11-1 地块	3341.8	其他商服用地	0.5	1421	1421	8504.40	上海康荣石油发展有限公司	0.00%	2013-6-19
201308701	奉贤区柘林镇 02-02、02-08、02-09 区域	157690.5	商住办	2.5	48739	67500	1712.21	上海祥源房地产有限公司	38.49%	2013-06-27
201308901	松江区轨道交通泗泾片区 SJSB0003 单元 21-12 号	13561.5	商办	3	12300	23000	5653.26	上海大隅实业发展有限公司	86.99%	2013-6-27
201309001	松江区小昆山镇文翔路一号动迁安置房地块	177107.8	动迁安置房	1.6	34400	34400	1213.95	上海松江小城镇发展有限公司	0.00%	2013-6-19
201309002	青浦区香花桥街道 C-14-05 地块	27974.7	动迁安置房	2.5	4115	4115	588.39	上海浦西房地产开发有限公司	0.00%	2013-6-19
201309101	嘉定区外冈镇 08-08、13-03 地块	54234.9	商住办	1.5	26033	26033	3200.03	廊坊市上城房地产开发有限公司,上海银晨实业(集团)有限公司	0.00%	2013-6-27
201309201	嘉定区安亭镇才科路以西、百安公路以南地块	35929.1	普通商品房	2	28744	46000	6401.50	上海隽安置业有限公司	60.03%	2013-6-28
201309202	嘉定区安亭镇康苏路以西、百安公路以南地块	25131.5	商住	2.3	23121	36500	6314.61	上海隽安置业有限公司	57.87%	2013-6-28
201309801	松江区新浜镇新颖路 2 号 A-2 动迁安置房地块	24224	动迁安置房	1.6	3270	3270	843.69	上海新凡房地产开发有限公司	0.00%	2013-6-26
201309802	松江区新浜镇新颖路 2 号 A-2 动迁安置房地块	45123.2	动迁安置房	1.6	6100	6100	844.91	上海新凡房地产开发有限公司	0.00%	2013-6-26
201310201	青浦区徐泾镇徐灵路北侧 11-03 地块	39394.9	动迁安置房	2	9470	9470	1201.93	上海徐泾房地产有限公司	0.00%	2013-6-26
合计		1236217.5			1843582	2161323			17.2%	

◇ 南京土地市场

南京经营性用地供应情况

2013 年 6 月南京国土局共计公告出让 5 幅地块，其中有 4 幅地块是二类居住用地及住宅混合用地，或其中包含居住用地。共计出让面积 560055.57 平方米，出让总价为 886215 万元。

地块编号	地块位置	出让面积 (平方米)	规划用地性质	容积率	出让年限	出让起始价格 (万元)
NO. 2013G39	浦口区浦口新城望江路以东、临滁路以南地块	105352.9	二类居住用地	$1.0 < R \leq 2.5$	70 年	160300
NO. 2013G40	浦口区浦口新城镇南河路以北、河西路以西地块	71345.1	住宅用地	$1.0 < R \leq 2.7$	70 年	116200
NO. 2013G41	江宁区谷里街道板霞路东侧地块	49816.4	商业金融业用地	≤ 2.0	40 年	9715
NO. 2013G42	建邺区江心洲纬七路过江隧道以北居住及社区中心地块	183215.57	二类居住用地	综合容积率: 1.39	70 年	204000
NO. 2013G43	白下区中山东路 518 号(航空产业城-3)地块	150325.6	科研设计用地、商办混合用地、二类居住用地	综合容积率: 5.55	住宅 70 年 商业 40 年 科研 50 年	396000
合计		560055.57				886215

南京经营性用地成交情况

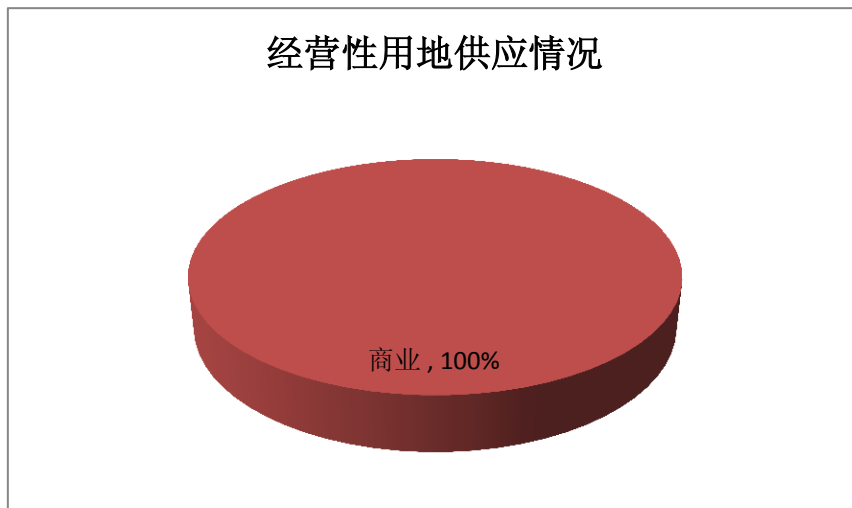
南京国土局 2013 年 6 月份共计公开出让 15 幅地块，均成功出让，累积成交面积约 47.3 万平米，其中二类居住用地和住宅混合用地仅占 7 幅。

地块编号	宗地名称	出让面积 (平米)	土地用途	容积率	竞得单位	成交价 (万元)	楼面价 (元/平米)	溢价率
NO. 2013G24	雨花台区南京南站北广场站西片区 3 号地块	10383.94	商业用地	≤ 2.0	绿地集团南京宝地置业有限公司	9400	4526	0
NO. 2013G25	栖霞区仙林湖西侧 1 号地块	146008.1	二类居住用地	$1.0 < R \leq 2.5$	金地集团	28700	7863	74.6%
NO. 2013G26	栖霞区仙林学则路地铁站以北地块	11286.4	商办混合用地	≤ 4.1	上海九育房地产	27900	5964	138%

NO. 2013G27	栖霞仙林中心区 D3 地块	8589.8	商务办公用地	≤ 2.5	南京扮家家居用品	17100	7963	138%
NO. 2013G28	江宁区东山街道	16150.3	商办混合用地	≤ 4.5	南京德胜房地产	35100	4830	0
NO. 2013G29	六合区雄州街道北大街 5、6 号地块	22999.8	住宅混合用地	$1.0 < R \leq 2.75$	南京仁盛房地产	14200	2245	77.5%
NO. 2013G30	六合区横梁街道东翔制衣厂地块	17759.6	二类居住用地	$1.0 < R \leq 2.2$	南京佳佳和江苏嘉佑	4150	1062	41%
NO. 2013G31	栖霞区仙林中心区九乡河路以西加油站地块	2833.8	加油站用地	≤ 0.4	中石化江苏南京公司	3000	26466	0
NO. 2013G32	栖霞区迈皋桥高力汽配南侧 A 地块	14976	二类居住用地	$1.0 < R \leq 3.0$	南京昆仑沃华	40500	9014	70.1%
NO. 2013G33	栖霞区迈皋桥高力汽配南侧 B 地块	10273.5	二类居住用地	$1.0 < R \leq 3.0$	南京昆仑沃华	28500	9247	73.8%
NO. 2013G34	江宁区上坊农副产品物流中心以西地块	144958.4	二类居住用地	$1.0 < R \leq 2.2$	中粮地产	234000	7338	67.1%
NO. 2013G35	江宁区横溪街道甘泉湖社区高村组 B1 地块	22868.2	旅馆业用地	≤ 0.45	横溪旅游发展有限公司	4200	4081	0
NO. 2013G36	江宁区横溪街道甘泉湖社区高村组 B2 地块	22855.3	旅馆业用地	≤ 0.45		4200	4084	0
NO. 2013G37	六合区程桥街道桂花广场以西地块	19504.5	二类居住用地	$1.0 < R \leq 1.8$	嘉恒房地产	3950	1125	41.1%
NO. 2013G38	六合区横梁街道原镇政府二期地块	1385.2	商业金融业用地	≤ 1.8	星城意象	312	1251	0

◇ 苏州土地市场

苏州市经营性用地供应情况

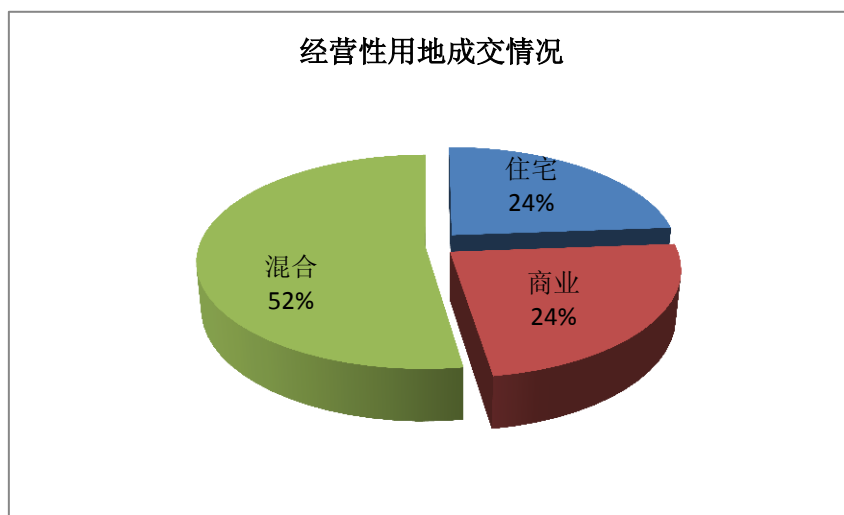


本月苏州土地市场挂牌公示 1 宗地，住宅用地 0 块，商业用地 1 块，混合用地 0 块。
总出让面积为：9559.31 平方米，起始总价为：24104 万元。

附：本月供应土地列表

地块编号	地块名称	区县板块	四至范围	出让面积 (平方米)	规划用途	容积率	起始总价 (万元)
苏园土挂(2013)05	苏州大道北、星湖街西	园区湖东	北·乐嘉大厦，东·星湖街，南·苏州大道，西·嘉瑞巷	9559.31	商务金融	8.5-9.0	24104
合计	/	/	/	9559.31	/	/	24104

苏州市经营性用地成交情况



苏州市 13 年 5 号土拍地块于 6 月 21 日成交。公示 24 宗地，成交 21 宗，住宅用地 5 宗，商业用地 5 宗，混合用地 11 宗。成交面积为：1228859 平方米，成交总价为 936007.23 万元，总溢价率为 31.1%

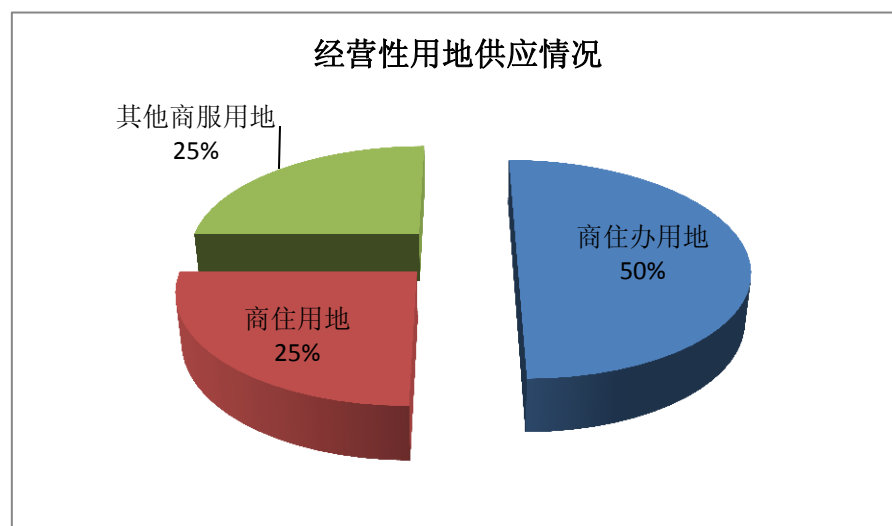
地块编号	地块名称	出让面积 (平方米)	规划用途	容积率	起始总价 (万元)	成交总价 (万元)	楼板价 (元/平方米)	竞得人	溢价	竞得时间
苏地 2013-G-24 号	姑苏区北园路 北、政园小区 西（原北园长 风厂地块）	①号地块 16421.8	批发零售 和城镇住 宅用地	≤0.7	56938.90	67000	21181	晋合置业(苏州) 有限公司	17.7%	2013.6.21
		②号地块 28767.8		≤0.7						
苏地 2013-G-25 号	姑苏区南门路 南、领秀江南 小区西	30664.5	批发零售 和城镇住 宅用地	≤2.0	55196.1	55196.1	9000	江苏宁沪置业有 限责任公司	0	2013.6.21
苏地 2013-G-26 号	姑苏区虎池路 东、朱家湾街 南、北两侧	①号地块 43464.8	批发零售 和商务金 融用地	2.0-3.0	53248.33 5	53248.335	1750	苏州市苏鸿投资 发展有限公司	0	2013.6.21
		②号地块 57960.6		2.0-3.0						

苏地 2013-G-27 号	姑苏区北园路 北、外城河西 (原北园水厂 地块)	44314.9	批发零售 和城镇住 宅用地	≤ 0.7	55836.77 4	55836.774	18000	苏州城投地产发 展有限公司	0	2013.6.21
苏地 2013-G-28 号	吴中经济开发 区独墅湖西 侧、星岛仁恒 南侧	1812.1	商服用地	≤ 0.6	1087.26	5550	51046	江苏省吴中经济 技术发展总公司	410.5%	2013.6.21
苏地 2013-G-29 号	吴中经济开发 区东方大道 东、独墅湖生 态公园北侧	107541.6	批发零售 和城镇住 宅用地	> 1.0 ≤ 1.3	80656.2	102000	7296	福建正荣集团有 限公司	26.5%	2013.6.21
苏地 2013-G-30 号	吴中经济开发 区东方大道 西、郭新东路 南	69923	批发零售 和城镇住 宅用地	> 1.0 ≤ 3.0	62930.7	125000	5959	常熟弘阳房地产 开发有限公司	98.6%	2013.6.21
苏地 2013-G-31 号	苏州太湖国家 旅游度假区蒯 祥大道北、规 划道路东	57203.6	城镇住宅 用地	> 1.0 ≤ 1.6	24025.51 2	24025.512	2625	苏州太湖城市投 资发展有限公司	0	2013.6.21
苏地 2013-G-32 号	苏州太湖国家 旅游度假区孙 武路南、香山 北路西	63213.3	商务金融 用地	≤ 2.0	22756.78 8	22756.788	1800	苏州三和实业有 限公司	0	2013.6.21
苏地 2013-G-33 号	苏州太湖国家 旅游度假区香 山南路东、承 祖路北	81487.8	城镇住宅 用地	> 1.0 ≤ 1.2	30313.46 2	30313.461 6	3100	成得投资有限公 司	0	2013.6.21
苏地 2013-G-34 号	苏州太湖国家 旅游度假区墅 里路西、高尔 夫酒店北	92451.4	住宿餐饮 用地	≤ 1.5	24961.87 8	24961.878	1800	苏州太湖山水文 化旅游发展有限 公司	0	2013.6.21
苏地 2013-G-35 号	吴中区穹窿山 绕城高速南	A 地块 32266.4	住宿餐饮 用地	≤ 1.0	11965.05 6	11965.056	2122	北京地界投资有 限公司	0	2013.6.21

	侧、兵圣路两 侧	B 地块 24128.8		≤1.0						
苏地 2013-G-36 号	吴中区东山镇 碧螺村杨家路 西侧	6180.7	住宿餐饮 用地	≤0.7	741.684	760	1757	徐耿明	2.5%	2013.6.21
苏地 2013-G-37 号	吴中区东山镇 石鹤山路南 侧、环山路东 侧	41390.2	城镇住宅 用地	>1.0 ≤1.1	9312.795	10200	2240	宇诚集团股份有 限公司	9.5%	2013.6.21
苏地 2013-G-38 号	吴中区东山镇 雕花楼南侧、 紫金路西侧	1334.9	住宿餐饮 用地	≤1.3	200.235	720	4149	苏州市东山雕花 楼宾馆有限公司	259.6%	2013.6.21
苏地 2013-G-39 号	相城区元和街 道阳澄湖中路 北、采莲路东	10404	商服用地	≤3.0	7803	8800	2819	苏州市润城房地 产开发有限公司	12.8%	2013.6.21
苏地 2013-G-40 号	相城区元和街 道御窑路东、 安元路北	138601.2	城镇住宅 用地	>1.0 ≤3.0	112266.9 7	208000	5002	江苏苏南万科房 地产有限公司	85.3%	2013.6.21
苏地 2013-G-41 号	相城区黄埭镇 方桥路西、春 华路南	32919.3	商服用地	≤2.0	9875.79	9875.79	1500	苏州新中天置业 有限公司	0	2013.6.21
苏地 2013-G-42 号	相城区望亭镇 迎湖路南、问 渡路西	13296.8	商服用地	≤2.0	3989.04	24000	2505	中新苏州工业园 区华园房地产开 发有限公司	12.7%	2013.6.21
		57689.5	城镇住宅 用地	≥1.05 ≤1.2	12980.13 8					
苏地 2013-G-43 号	相城开发区蠡 塘河北、澄 云路西	12966	商服用地	≤2.0	6807.15	22797.54	2418	江苏恒达城建开 发集团有限公司	0	2013.6.21
		27334	城镇住宅 用地	≥1.05 ≤2.5	15990.39					
苏地 2013-G-46 号	高新区枫桥街 道华山路北、 支英街两侧	57269.5	城镇住宅 用地	>1.0 ≤1.02	54048.28	73000	5297	江苏吴中地产集 团有限公司	35.1%	2013.6.21
		77851.2								
合计	/	1228859. 7	/	/	713932.4 37	936007.23	/	/	31.1%	/

◇ 无锡土地市场

无锡市经营性用地供应情况



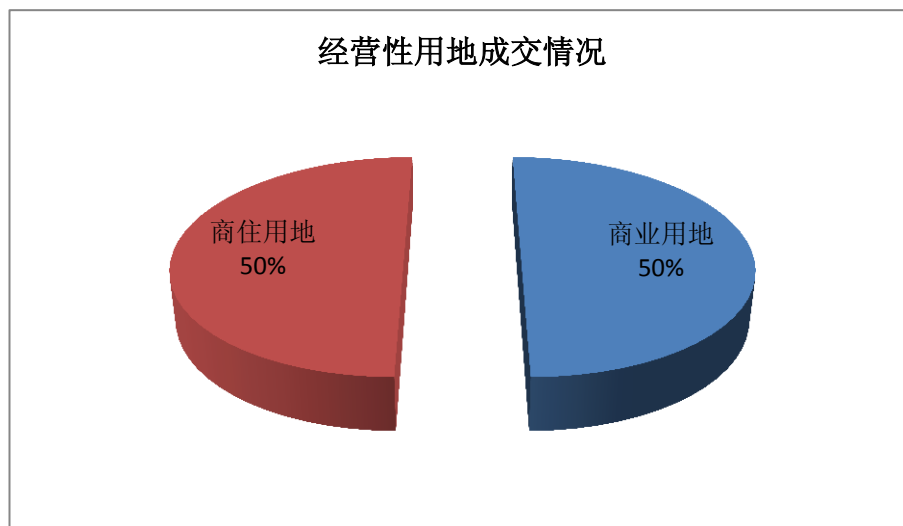
2013 年 6 月，无锡市共有 4 幅土地公开拍卖，为第 13-16 批次地块。其中，商业、居住、办公用地占 2 块；商业、办公用地，4S 用地各占 1 块。总供应面积为：632858 平方米，起始总价为 391231 万元。

2013 年 6 月无锡市经营性用地供应情况表

地块编号	地块名称	区县板块	四至范围	出让面积 (平方米)	规划用途	容积率	起始价 (万元)
锡国土（经） 2013-33	XDG-2012-61 号地块	滨湖区	滨湖区太湖新城 吴都路南侧，丰 润道西侧、观顺 道东侧	220014	商业、商务办公、居住用地， 地上住宅建筑面积≤ 201400 平方米	≤ 4.32-4.5	116730
锡国土（经） 2013-34	XDG-2010-43 号地块	滨湖区	滨湖区具区路与 贡湖大道交叉口 西北侧	185001.8	商业、居住用地，其中地上 商业建筑面积占总核定建 筑面积比例≥15%	≤ 1.2-1.5	89120
锡国土（经） 2013-35	XDG-2012-78 号地块	滨湖区	滨湖区太湖新城 观山路与贡湖大 道交口处东南侧	214663.9	居住、商业、办公（地上住 宅建筑面积占地上总建筑 面积比例≤50%）	≤ 2.75-3.0	183400
锡国土（经） 2013-36	XDG-2013-14 号地块	滨湖区	滨湖区沪宜公路 与芙蓉北路交叉	13178.5	商业、商务办公用地（汽车 4s 店用地）	≤ 1.0-1.2	1981

			口西北側				
合计	—	—	—	632858.2	—	—	391231

无锡市经营性用地成交情况



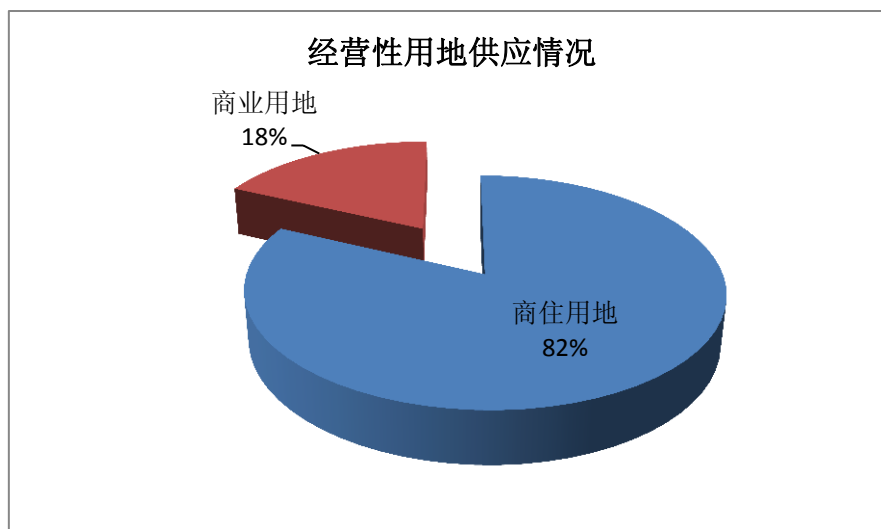
2013 年 6 月，无锡市共有 2 幅土地拍卖成交，为第 12 批次地块。其中，商业、居住用地，商业用地各占 1 块。成交面积为：274266 平方米，成交总价为：102850 万元，无溢价。

2013 年 6 月无锡市经营性用地成交情况表：

地块编号	地块名称	出让面积 (平方米)	规划用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	楼板价(元/ 平方米)	竞得人	溢价率	竞得时间
锡国土(经) 2013-31	XDG-20 13-5 号 地块	239042.5	居住、商业用地 (住宅建筑面积 不超过总建筑 面积的 83%)	≤2.6	100330	100330	1614.29	超智资源有 限公司	0%	2013-6-6
锡国土(经) 2013-32	XDG-20 12-112 号地块	35223.6	地上游憩集会 广场用地，地下 一层商业，地下 二层车库	0.74	2520	2520	966.80	无锡地铁集 团有限公司	0%	2013-6-6
合计	—	274266.1	—	—	102850	102850	—	—	—	—

◇ 常州土地市场

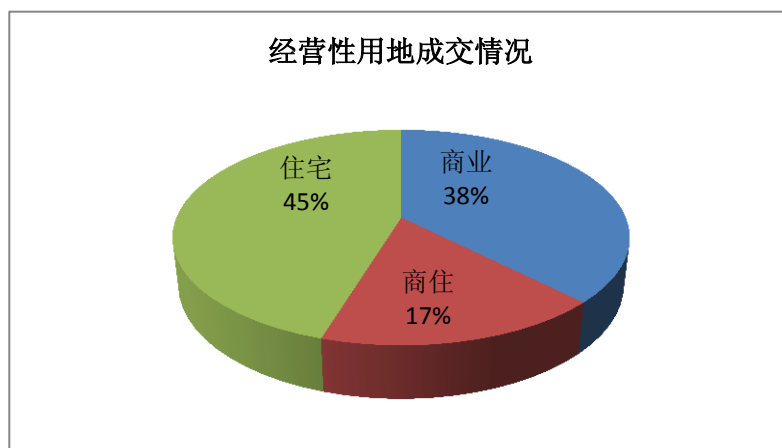
常州市经营性用地供应情况



2013年6月1日至6月30常州市国土资源局有11块挂牌土地出让。总出让面积为：
214931.22 平方米，起始总价为：88754 万元

编号	土地位置	土地面积 (m ²)	土地用途	容积率	出让年限 (年)	保证金 (万元)	起始价 (万元)
JXB20130101	祁连山路西侧春政路北侧地块	9981	其他	≤1.5	40	500	1280
JXB20130102	东海路南侧崂山路东侧地块	57600	商住	≤1.8	40; 70	2800	6050
JXB20130103	富民东路东侧新孟二路南侧地块	16442	商住	>1.5 且 ≤1.8	40; 70	1800	4440
JXB20130201	东海路南侧祁连山路西侧地块	40973	公租房	≤2.5	70	1500	4000
JWJ20131101	雪堰镇太北路以东兴政路以南地块	58601	商住	1<容积率≤2.9	70	7032.12	7032.12
JZX20130501	竹林北路南侧、华阳西路西侧	1314.22	商业	≤0.5	40	495	495
JZX20130502	健身路西侧、大观路北侧	21840	商业	≤4.5	40	9900	49140
JZX20130503	北直街西侧	1830	商业	≤3.0	40	700	3294
JZX20130504	大观路南侧、健身路西侧	4220	商业	≤4.5	40	1900	9495
JZX20130505	大观路南侧、健身路西侧	340	商业	≤1.2	40	100	306
JZX20130506	飞龙东路东侧	1790	商业	≤1.5	40	650	3222
合计		214931.22					88754.12

常州市经营性用地成交情况



2013 年 6 月 1 日至 6 月 30 日常州市国土资源局以挂牌方式公布的土地成交 31 块，总成交面积为 969363 平方米，成交总价为 533190 万元，溢价率为 0.28%。

编号	地块名称	出让面积 (m ²)	容积率	用地性质	出让年限 (年)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	楼面价 (元/平 米)	竞得人
JZX20130401	西林职中地块	94510	1.0-2.5	商住	40 70	35600	35600	1506	宏智发展(香港)有限公司
JWJ20130401	横山桥镇	14254.20	1<容积率 ≤1.20	商住	70	5345.33	5345.3 250	3125	常州恒飞建设投资有限公司
JWJ20130402	横山桥镇西岷村原 精细化工厂地块	45555.20	1<容积率 ≤2.50	商住	70	17083.20	17083. 2000	1500	
JWJ20130501	武进经发区广 亚公司地块	38109 .91	≤2.20	商业	40	3715. 72	371 5.7 162	443	江苏广亚建设集团有限公司
JWJ20130503	横山桥镇 232 省道 西侧 1#地块	10996	0.80≤容 积 率 ≤ 1.50	商业	40	2474.10	2474.1 000	1500	常州常宝汽车销售服务有限公司
JWJ20130504	横山桥镇 232 省道 西侧 2#地块	7250	0.80≤容 积 率 ≤ 1.50	商业	40	1576.88	1576.8 750	1450	常州凯帝汽车销售服务有限公司
JWJ20130505	横山桥镇 232 省 道西侧 4#地块	8680	0.80≤容 积 率 ≤ 1.50	商业	40	1887. 90	188 7.9 000	1450	常州外汽东进汽车销售服务有限公司

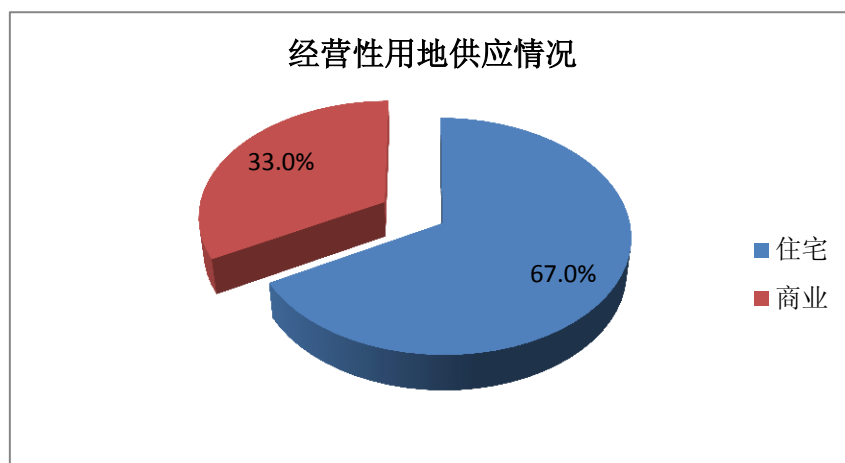
JWJ20130506	横山桥镇 232 省道西侧 5#地块	8308	0.80 ≤ 容积率 ≤ 1.50	商业	40	1806.99	1806.9900	1450	常州外汽东来汽车销售服务有限公司
JWJ20130507	湖塘镇小庙安置区地块	15649.50	1 < 容积率 ≤ 1.50	商住	70	2652.59	2652.5903	1130	常州市武进区湖塘镇小庙股份合作社、江苏明都房地产开发有限公司
JWJ20130508	邹区镇东方大道西侧地块	25223.15	≤ 1.50	商业	40	15890.58	15890.5845	4200	常州华佳置业发展有限公司
JWJ20130509	嘉泽镇延政西路南侧地块	24768	≤ 1.50	商业	40	3715.20	3715.2000	1000	常州市江南花都花卉产业园有限公司
JWJ20130601	湖塘镇青洋南路西侧三勤酒店南侧地块一	20294.30	≤ 3.50	商业	40	15220.7250	15220.7250	2142	常州市武进湖塘集体资产经营公司
JWJ20130602	湖塘长虹中路北侧火炬北路西侧地块	31907.30	≤ 3.50	商业	40	23930.48	23930.4750	2142	
JWJ20130701	湖塘镇青洋南路西侧三勤酒店南侧地块二	55814.40	≤ 3.50	商业	40	41860.8	41860.8	2142	
JWJ20130702	嘉泽镇环湖西路东南侧杨庄村地块	86636.30	1 < 容积率 ≤ 2	商住	70	36387.25	36387.25	2100	常州市江南花都花卉产业园有限公司
JWJ20130901	湟里镇金水岸出让地块	3818.15	≤ 1.6	商业	40	721.63035	2200	3604	常州市武进房地产有限公司
JWJ20130902	雪堰镇环球动漫嬉戏海 4-1#地块	10037	≤ 1.4	商业	40	1354.995	1354.995	963	常州市竺山湖生态旅游发展有限公司
JWJ20131001	经发区凤苑河东侧稻香路北侧地块	67205.1	≤ 2.5	商业	40	50403.825	50403.83	2999	常州市伟驰建设发展有限公司
JWJ20131002	经发区锦华路北侧、孟津河东侧(江苏广亚建设集团有限公司)地块	20000.01	≤ 2.5	商业	40	15000.0075	15000.01	3000	常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司
JWJ20131003	郑陆镇常焦路南侧地块	5445	≤ 1.8	商业	40	2041.875	2041.875	2082	常州市舜溪旅游管理有限公司
JWJ20131004	郑陆镇常焦路东侧 1#地块	2329	≤ 1.8	商业	40	873.375	873.375	1996	常州市舜溪旅游管理有限公司
JWJ20131005	郑陆镇常焦路东侧 2#地块	2884	≤ 1.8	商业	40	1081.5	1081.5	2082	常州市舜溪旅游管理有限公司
JWJ20131006	郑陆镇新昌路东侧地块	4682	≤ 1.8	商业	40	1755.75	1755.75	2082	常州市舜溪旅游管理有限公司
JWJ20131007	郑陆镇迎宾路西侧地块	4099	≤ 1.8	商业	40	1537.125	1537.125	2083	常州市舜溪旅游管理有限公司

JWJ20131008	牛塘镇东龙南路东侧延政西大道北侧地块	25229	1<容积率 ≤2.7	商住	70	15137.4	15137.4	2222	江苏武进绿色建筑产业投资有限公司
JWJ20131009	牛塘镇湖滨南路东侧横溪路北侧地块	25275.8	1<容积率 ≤2.50	住宅	70	15165.48	15165.48	2400	江苏武进绿色建筑产业投资有限公司
JWJ20131010	高新区龙起北路北侧、清影路东侧地块	51189.2	1<容积率 ≤2.50	住宅	70	38391.9	38391.9	3000	常州滨湖建设发展集团有限公司
JWJ20131011	高新区龙江南路西侧武进西大道南侧地块	25487.5	1<容积率 ≤2.50	住宅	70	17204.0625	17204.06	2700	常州滨湖建设发展集团有限公司
JWJ20131012	高新区龙江南路西侧渡船浜以南地块	59879.2	1<容积率 ≤2.50	住宅	70	40418.46	40418.46	2700	常州滨湖建设发展集团有限公司
JWJ20131013	牛塘镇虹西路两侧地块	80000	1<容积率 ≤2.50	住宅	70	70800	70800	3540	常州市武进新农村建设发展有限公司
JWJ20130801	湖塘镇滆湖中路南侧长沟河西侧地块	93847	1<容积率 ≤2.50	住宅	70	50677.38	50677.38	2160	江苏苏南万科房地产有限公司
合计		969363.22				531712.5	533190.871		

新联康（中国）

◇ 杭州土地市场

杭州市经营性用地供应情况

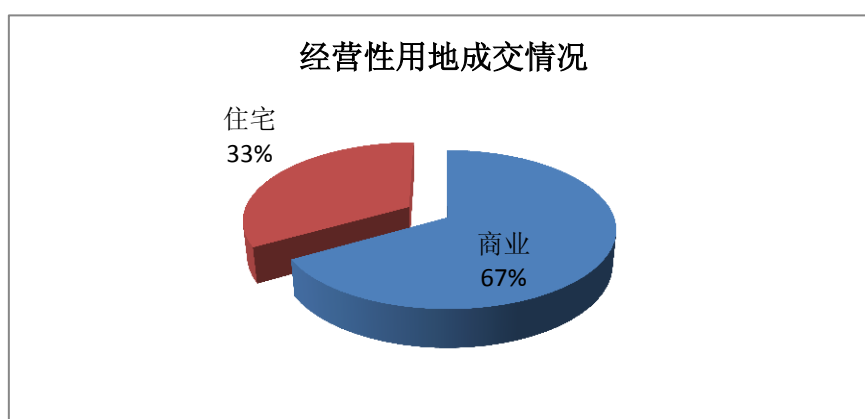


2013 年 6 月，杭州全市总共供应土地 3 宗，其中住宅用地 2 宗，商业用地 1 宗，出让总面积为：116028 平方米。

地块编号	四至	出让面积 (平米)	建筑面积	规划用途	土地出让年限
杭政储出[2013]49 号	西湖区（转塘镇区单元 G-R21-16-02 地块），东	64053	128106	住宅(设配套公建)用地	70 年、40 年

	至转塘集镇望江山路项目, 南至转塘集镇鸡山路项目, 西至杭州天茂置业有限公司(杭政储出[2009]100号地块商品住宅)项目,北至望江山支路(八角路-望江山路)道路工程				
杭政储出[2013]50 号	滨江区(江南单元 BJ01-R21-20(1)地块), 东至新浦路, 南至杭州市土地储备中心、杭州市国土资源局滨江分局(浦沿旧城改造 4 号地块, 西至杭州市土地储备中心、杭州市国土资源局滨江分局(浦沿旧城改造 4 号地块), 北至杭州高新技术产业开发区(滨江)城建指挥部[之江大桥东接线两侧绿化景观工程]	19385	42647	住宅(设配套公建)用地	70 年
杭政储出[2013]51 号	西湖区(蒋村单元 A-12-2 地块), 东至花蒋路, 南至蒋村单元 A-12 地块, 西至王家桥村经济合作社商业综合用房, 北至双龙路	32590	84734	商业商务用地	40 年
合计		116028			

杭州市经营性用地成交情况

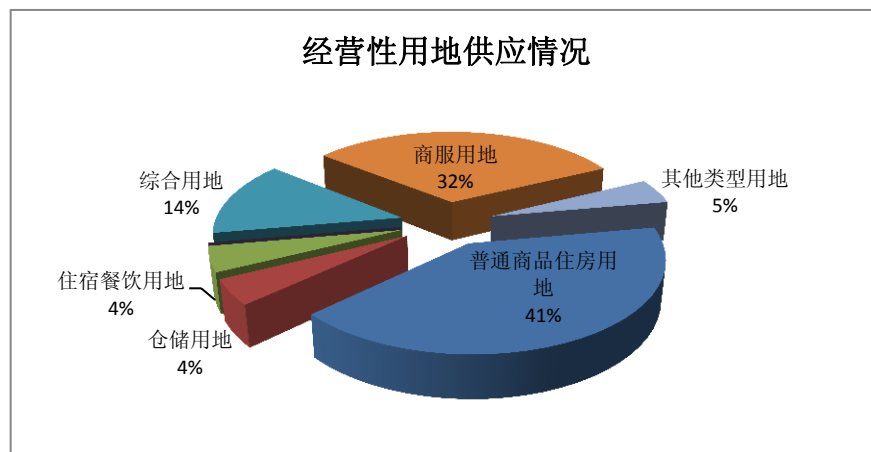


2013 年 6 月, 杭州全市总共成交土地 34 宗, 其中住宅用地 7 宗, 商住用地 17 宗, 商业用地 10 宗, 总出让面积为: 143327 平方米, 成交总价为: 669985 万元, 平均溢价率为: 6.5%

地块编号	出让面积(m²)	用地性质	容积率	可建面积(m²)	起价(万元)	成交价(万元)	成交楼面价(元/平方米)	溢价率	竞得房企	成交时间
杭政储出[2013]48号	/	商业	3.5	/	62486	62586	/	0.16%	杭州华威置业有限公司	2013/6/27
政储出[2013]47号	3127	商业	3	9381	2713	2813	2998.614	3.69%	杭州国耀建筑工程有限公司	2013/6/27
杭政储出[2013]46号	33007	商业	2.4	79216.8	37327	37427	4724.629	0.27%	杭州大策投资有限公司	2013-06-
杭政储出[2013]45号	25616	商业	2.2	56355.2	47902	48002	8517.759	0.21%	浙江金瑞控股集团有限公司	2013/6/27
政储出[2013]44号	12132	商业	4	48528	58312	58412	12036.76	0.17%	广州越港房地产开发有限公司、深圳市越秀鹏程房地产投资合伙企业(有限合伙)	2013-27
杭政储出[2013]43号	13914	商业	4	55656	66877	67077	12052	0.30%	中天发展控股集团有限公司	2013/6/26
杭政储出[2013]42号	18409	住宅	2.8	51545.2	92782	133000	25803	43.35%	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	2013/6/26
杭政储出[2013]41号	15207	住宅、商业	4.5	68431.5	116957	117057	17106	0.09%	中海地产集团有限公司	2013/6/26
杭政储出[2013]40号	21915	住宅、商业	3.5	76702.5	143311	143611	18723	0.21%	浙江万科南都房地产有限公司	2013/6/26
	143327				628667	669985		6.5%		

◇ 宁波土地市场

宁波市经营性用地供应情况

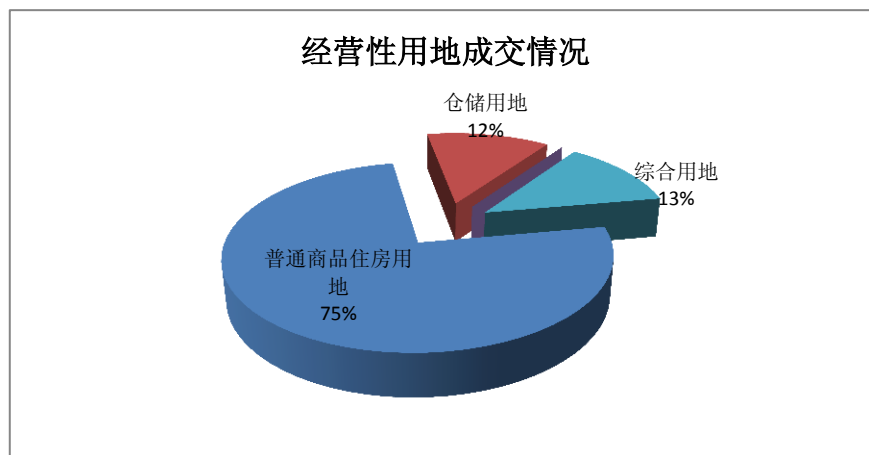


2013 年 6 月宁波市挂牌非工业性质土地共 22 块，其中普通商品住宅 9 块，仓储用地 1 块，住宿餐饮用地 1 块，批发零售用地 0 块，综合用地 3 块，商服用地 7 块，其他类型用地 1 块。总出让面积为：619619 平方米，起始总价为：249220 万元。

地块编号	地块名称	区县板块	四至范围	出让面积 (平米)	规划用途	容积率	起始价 (万元)
慈溪市	景观大道 8#地块	慈溪市	东至市人民法院及规划路，南至峙山支路，西至峙山路，北至南二环路	18260	综合用地	3.0-3.9	26720
北仑区	新碶凤洋一路东 J 地块	北仑区	新碶凤洋一路东、华山路北	27722	城镇住宅用地	1.0-1.8	6764
北仑区	北仑黄山路南、白杨路西地块	北仑区	北仑黄山路南、白杨路西	13591	城镇住宅用地	1.0-2.0	3370
北仑区	4S 新舟互通 C2 地块	北仑区	小港经十二路东、江南大河南	9638	商服用地	1.5-1.8	995
北仑区	春晓 4-2-1#地块	北仑区	春晓龙门山路西、乐海路北	7590	商服用地	1.5-1.6	1088
象山县	象山东陈区块 19-01-01-3 地块	象山县	县经济开发区东陈区块园山路南侧、里井路西侧	9323	汽车“4S”销售服务店	1.5	1033
象山县	宁波影视商务会所地块	象山县	象山影视城经济型宾馆的南侧	4734	影视配套设施及商务会所	1.5	135
象山县	新桥镇石柱外村地块	象山县	新桥镇石柱外村	10382	住宿餐饮（旅馆用地）	1.3-1.5	450
象山县	来薰路与滨海大道	象山县	来薰路与滨海大道交叉口东	46177	住宅及配套	1.0-2.16	19400

	交叉口东北角地块		北角				
象山县	丰饶路与滨海大道 交叉口西北角地块	象山县	丰饶路与滨海大道交叉口西 北角	20001	商务金融住宿 餐饮、批发零 售	1.5-4.2	4950
江北区	天水家园以北地段 I-2a 地块	江北区	西至康庄南路，南至规划道 路，北临北环西路	51822	城镇住宅用地	2	81050
海曙区	南站市域公交站地 块	海曙区	西至苍松路、北至永达路、 南侧与盆景园相邻，东到规 划公交首末站和在建轨道 2# 线	17190	街巷、商务金 融用地	1.25	7950
江北区	庄桥街道谢家村 JB13009 地块	江北区	庄桥街道谢家村	33541	商服用地	1.3-2.2	18839
象山县	大目湾新城 ZX— 25-01 号地块	象山县	大目湾新城来薰路与沿湾路 交叉口东南侧	66667	住宅（适建老 年公寓及配套 设施）、医卫慈 善	1.0-1.25	7400
象山县	大目湾新城 ZX— 26-01 号地块	象山县	大目湾新城悦洋路与银波路 交叉口西北侧	66667	住宅及配套	1.0-1.5	5000
象山县	大目湾新城 ZX— 26-02 号地块	象山县	大目湾新城规划 10 路与银波 路交叉口东北侧	28514	住宅及配套	1.0-1.5	2139
象山县	大目湾新城 ZX— 26-03 号地块	象山县	大目湾新城规划 10 路与银波 路交叉口西北侧	38152	住宅及配套	1.0-1.5	2861
镇海区	镇海新城宁大花园 西侧地块	镇海区	东至规划道路、西至同心路 及庄市大道、南至中官路、 北至汉塘路	70795	城镇住宅、商 服用地	1.3-1.8	40268
江东区	JD01-02-03 地块	江东区	东至规划道路，南至规划道 路，西至徐戎路，北至甬江 大道	17916	商务金融、住 宿餐饮、批发 零售混合用地	2.2	15372
象山县	高塘岛乡孝贤湾地 块 1	象山县	高塘岛乡孝贤湾	8222	仓储用地	≤1	248
宁海县	宁海县深甽镇周光 岭地块	宁海县	深甽镇南溪村	44683	商服用地	0.8-1.3	2820
宁海县	宁海县深甽 10-3 地块	宁海县	深甽镇沙地村	8033	商服用地（文 化用地）	1.4-1.6	368
总计				619619			249220

宁波市经营性用地成交情况



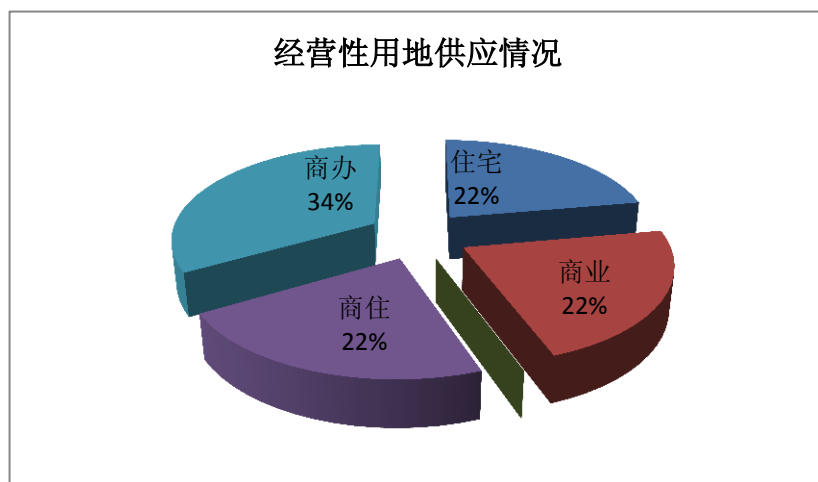
2013 年 6 月宁波市挂牌非工业性质土地共 15 块，其中普通商品住宅 6 块，仓储用地 1 块，综合用地 1 块，商服用地 6 块，其他类型用地 1 块。总成交面积为 1542032 平方米，成交总价为 1004393 万元。平均溢价率为：8.5%。

地块编号	地块名称	出让面积 (平方米)	规划用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	楼面价(元 /m²)	竞得人	溢价率	竞得时间
JB13009	庄桥街道谢家村 JB13009 地块	33541	商服用地	1.3-2.2	18839	18839	2553	宁波金沃商业投资有限公司	0%	2013-6-28
象山县	大目湾新城 ZX—25-01 号地块	66667	住宅(适建老年公寓及配套设施)、医卫慈善	1.0-1.25	7400	7400	888	上海亲和源置业有限公司	0%	2013-6-26
象山县	大目湾新城 ZX—26-01 号地块	66667	住宅及配套	1.0-1.5	5000	5000	500	浙江山语海房地产开发公司	0%	2013-6-26
象山县	大目湾新城 ZX—26-02 号地块	28514	住宅及配套	1.0-1.5	2139	2139	500	浙江山语海房地产开发公司	0%	2013-6-26
象山县	大目湾新城 ZX—26-03 号地块	38152	住宅及配套	1.0-1.5	2861	2861	500	浙江山语海房地产开发公司	0%	2013-6-26
镇海区	镇海新城宁	70795	城镇住宅、	1.3-1.8	0	40268	3160	中航万科		2013-6-24

	大花园西侧地块		商服用地					有限公司		
江东区	JD01-02-03 地块	17916	商务金融、住宿餐饮、批发零售混合用地	2.2	15372	15372	3900	宁波开发投资集团有限公司	0%	2013-6-19
象山县	高塘岛乡孝贤湾地块 1	8222	仓储用地	≤1	248	248	302	宁波东星石油有限公司	0%	2013-6-19
宁海县	宁海县深明镇周光岭地块	44683	商服用地	0.8-1.3	2820	2820	485	宁海县心泉房地产开发有限公司	0%	2013-6-18
宁海县	宁海县深明 10-3 地块	8033	商服用地（文化用地）	1.4-1.6	368	368	286	宁海温泉文化艺术有限公司	0%	2013-6-18
北仑区	4S 新舟互通 C4-B 地块	9294	商服用地（仅限汽车 4S 店）	0.8-1.5	1394	1394	1000	巴博斯汽车销售服务有限公司	0%	2013-6-7
宁海县	桃源中路西、工商银行北地块	11230	商服用地（商务办公）	1.3-1.4	6650	6650	4230	宁海县恒升建设有限公司	0%	2013-6-6
宁海县	兴海路西、交警大队北	13339	商服用地（商务办公）	1.3-1.4	8940	8940	4787	宁海县交通建设投资总公司	0%	2013-6-6
象山县	宁波影视文化产业园民国城二期地块	109336	其他商服用地	1.5	3120	3120	190	宁波影视文化产业发展有限公司	0%	2013-6-5
象山县	石浦渔港南路与兴丰路交叉口西北角地块	24871	住宅及配套	1.0-2.3	10500	13100	2290	奉化市剡江房地产开发有限公司	25%	2013-6-5
总计		551260			85651	128518				

◇ 合肥土地市场

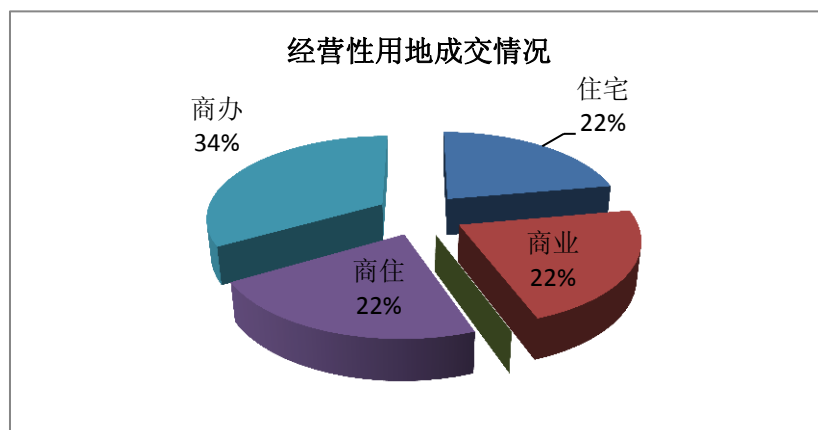
合肥市经营性用地供应情况



6 月共上市土地 9 宗，其中纯住宅用地 2 宗，占比 22%；商住用地 2 宗，占比 22%。总出让面积为：711243 平方米，起始总价为 257793.87 万元。

地块编号	区县板块	土地坐落	出让面积 (平方米)	规划用途	容积率	起始价 (万元)
XZQTD148 号	新站	新站区河东路以东、天水路以南	184908	居住	3.1	69340
高新区 KA2-2-2	高新	皖水路以南、创新大道以东地块	11160	商办	5.5	3682.8
高新区 KE1-2	高新	长宁大道以东、彩虹路以南地块	132214	商办	1.7	21815.2
E1302	瑶海	瑶海区月亮湾路以北，钟油坊路东西两侧	102067	商业	1.2	13014.869
BH2013-04	滨湖	滨湖新区庐州大道与福州路交口东南角	99460	商住	3	62659.8
BH2013-05	滨湖	滨湖新区嵩山路与万泉河路交口西南角	86347	居住	2.8	67350.4
BH2013-08	滨湖	滨湖新区徽州大道与嘉陵江路交口西南角	66667	商业	4.5	12800
E1303	瑶海	瑶海区铜陵路与和平路交口东北角	7353.00	商办	5.5	3970.8
肥西[2013]14 号	肥西	肥西县三河镇合铜路以西、昌盛路以北	21067	商住	2	3160
合计		/	711243	/	/	257793.87

合肥市经营性用地成交情况:



本月共成交 9 宗地块，本月的综合溢价率为 26.79%, 比上月下降 15.05%，主要由于滨湖及肥西两宗地块高溢价成交所致。总成交面积为：711243 平方米，成交总价为 265983.53 万元，平均溢价率为：26.79%

地块编号	土地坐落	出让面积	规划用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	住宅楼板价 (元/平米)	竞得人	溢价率	竞得时间
BH2013-04	滨湖新区庐州大道与福州路交叉口东南角	99460	商住	3	62659.8	62659.8	3525	安徽荣港置业	67.85%	2013.06.06
XZQTD148 号	新站区河东路以东、天水路以南	184908	居住	3.1	69340	69340	1210	安徽鑫昊等离子显示器	0.00%	2013.06.06
高新区 KA2-2-2	皖水路以南、创新大道以东地块	11160	商办	5.5	3682.8	3682.8	600	安徽圣联投资股份有限公司	0.00%	2013.06.06
高新区 KE1-2	长宁大道以东、彩虹路以南地块	132214	商办	1.7	21815.2	21815.2	971	合肥砂之船商业管理有限公司	0.00%	2013.06.06
E1302	瑶海区月亮湾路以北，钟油坊路东西两侧	102067	商业	1.2	13014.869	13014.869	1263	合肥周谷堆农产品批发市场股份有限公司	0.00%	2013.06.06
E1303	瑶海区铜陵路与和平路交叉口东北角	7353.00	商办	5.5	3970.8	3970.8	982	中建四局第六建筑工程有限公司	0.00%	2013.06.08
BH2013-05	滨湖新区嵩山路与万泉河路口西南角	86347	居住	2.8	67350.4	70199.84	2904	合肥城建投资控股有限公司	4.23%	2013.06.19
BH2013-08	滨湖新区徽州大道与嘉陵江路口西南角	66667	商业	4.5	12800	12800	427	合肥市宝能投资有	0.00%	2013.06.19

								限公司		
肥西 [2013]14 号	肥西县三河镇合铜路 以西、昌盛路以北	21067	商住	2	3160	8500.4	3104	合肥浩冉 房地产开发 责任公司	169.00%	2013. 06. 19
合计	/	711243	/	/	257793.87	265983.71	/	/	26.79%	/

商品住宅供求情况

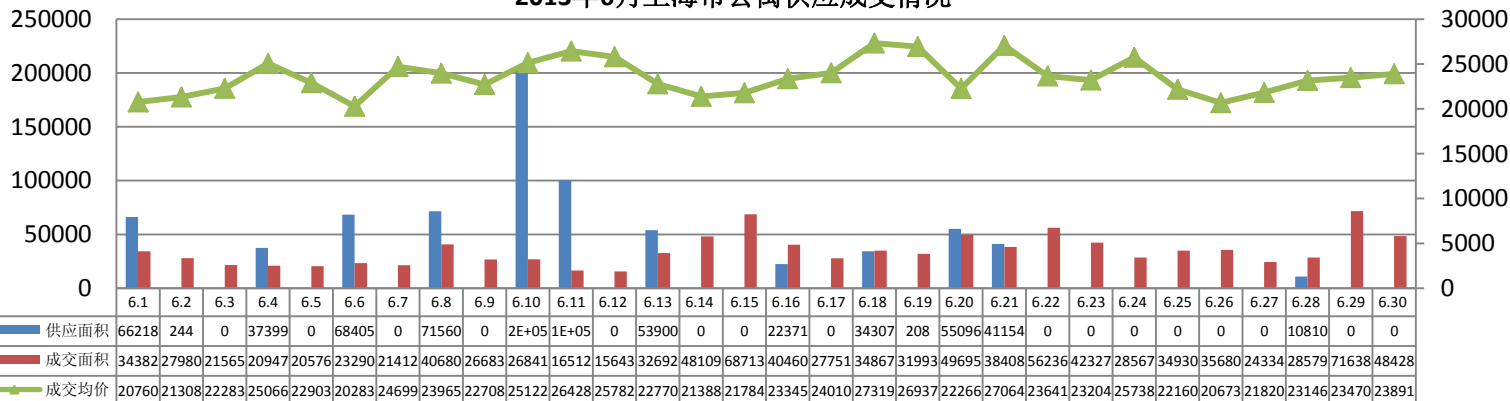
◇ 上海市商品住宅供求情况

6 月份，全市商品住宅供应面积为 896618 平方米，环比上月上涨 7.2%，成交面积为 1144430 平方米，环比上月上涨 23.3%；成交均价为 23958 元/平方米，环比上月上涨 2.6%。

6 月上海楼市 112.44 万平方米的成交量，在上半年成交中仅次于受政策影响较大的 3 月，也是 2011 年以来月度成交量的“季军”。上海楼市成交面积突破百万平方米，最主要的原因可能是房企为冲半年中业绩发力推盘。此外，近几个月房企拿地毫不手软，土地市场屡现高溢价成交，这也促使购房者出手。

1、全市公寓一手房 6 月份供应成交情况

2013年6月上海市公寓供应成交情况

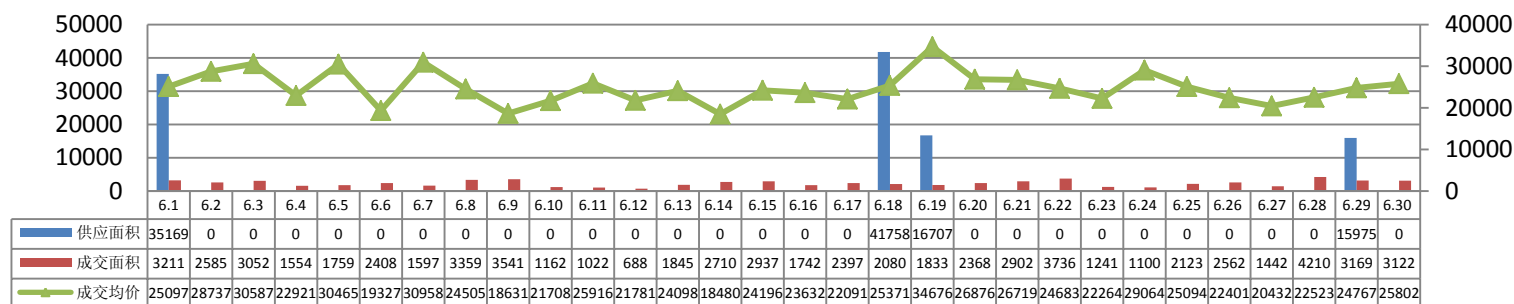


数据统计，2013 年 6 月公寓总供应面积为 767774 平方米，环比上月下降

36.1%；总成交面积为 1039919 平方米，环比上月上漲 26.9%；成交均价 23380.3 元/平方米，环比 6 月上漲 4.9%。

2、全市联排住宅一手 6 月份供应成交情况

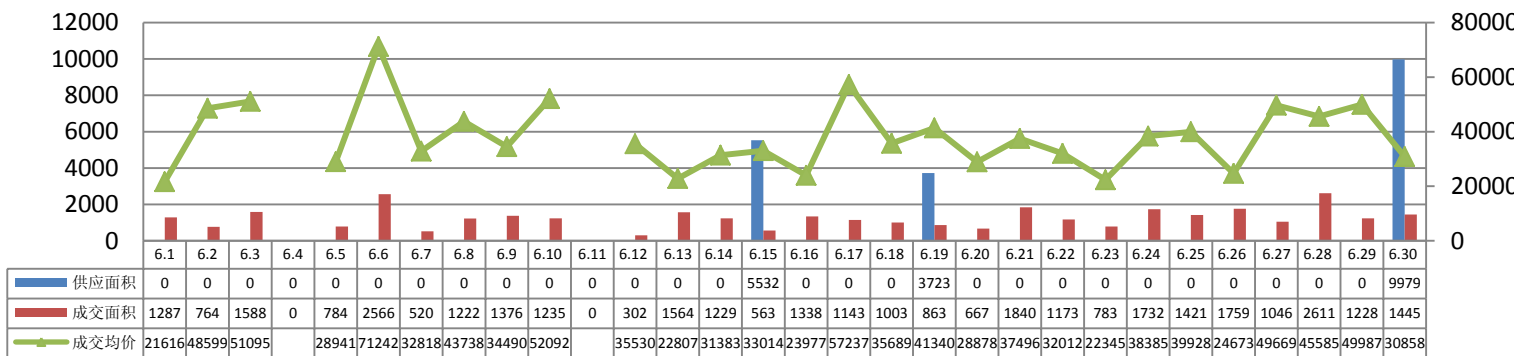
2013年6上海市联排住宅供应成交情况



数据统计，上海市联排住宅 6 月份总供应面积 109610 平方米，环比 5 月下降 15.77%，总成交面积 69456 平方米，环比 5 月上漲 5.1%；成交均价 24640 元/平方米，环比 5 月上漲 8.2%，联排整体供应呈现供大于求，量价齐升的态势。

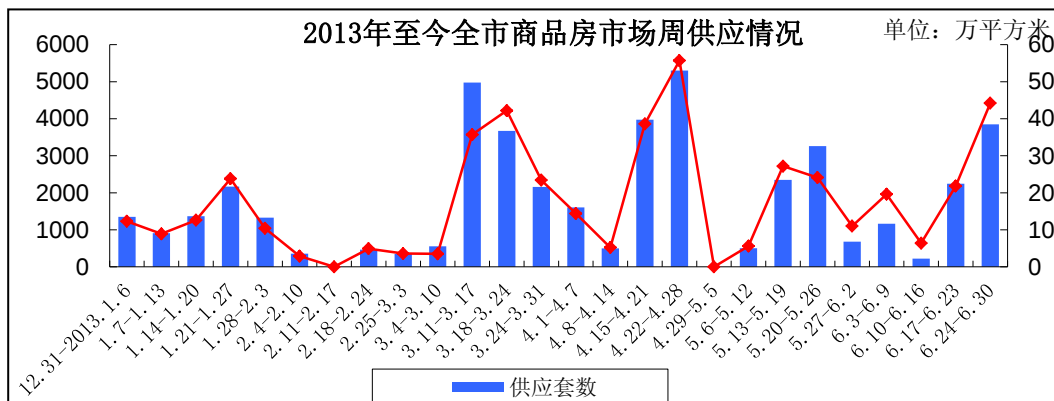
3、全市花园住宅一手房 6 月份供应成交情况

2013年6月上海市花园住宅供应成交情况



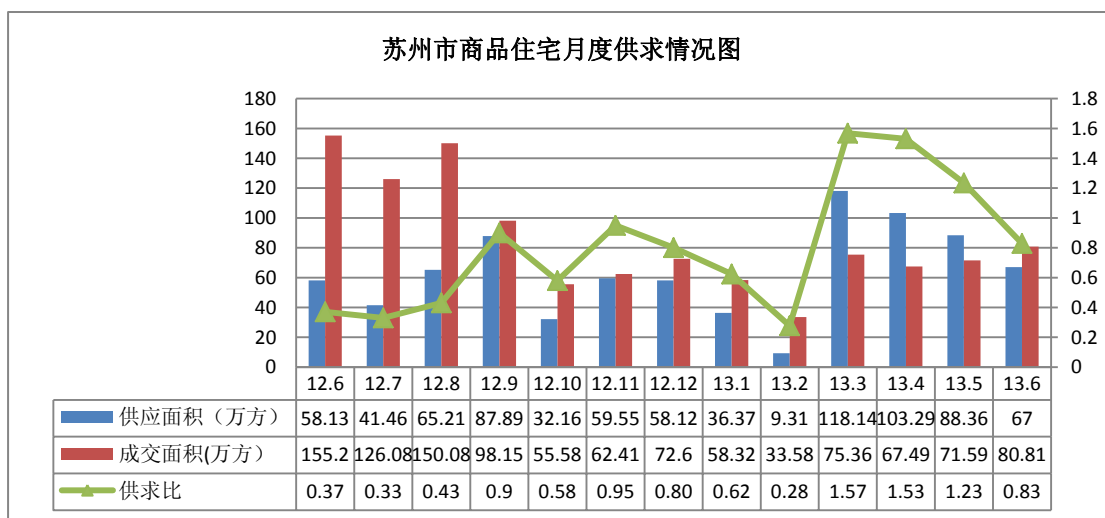
数据统计,上海市花园住宅 6 月份供应面积 19234 平方米,环比 5 月下跌 74.3%;成交方面,共成交 35055 平方米,环比上月下降 19%;成交均价为 39746 元/平方米,环比 5 月下跌 4.5%。

◇ 南京市商品住宅供求情况



南京新房 6 月共成交 6727 套, 同比去年 6 月下跌不到 1 成, 环比今年 5 月成交数据微减 367 套。与此同时, 7893 套的认购量与 5 月 8055 套的认购量相比微降 162 套。值得关注的是, 月末近 2000 余套房源扎堆入市之后, 数据尚未在 6 月 30 日晚 24:00 前上传, 故成交量和认购量出现微降态势。

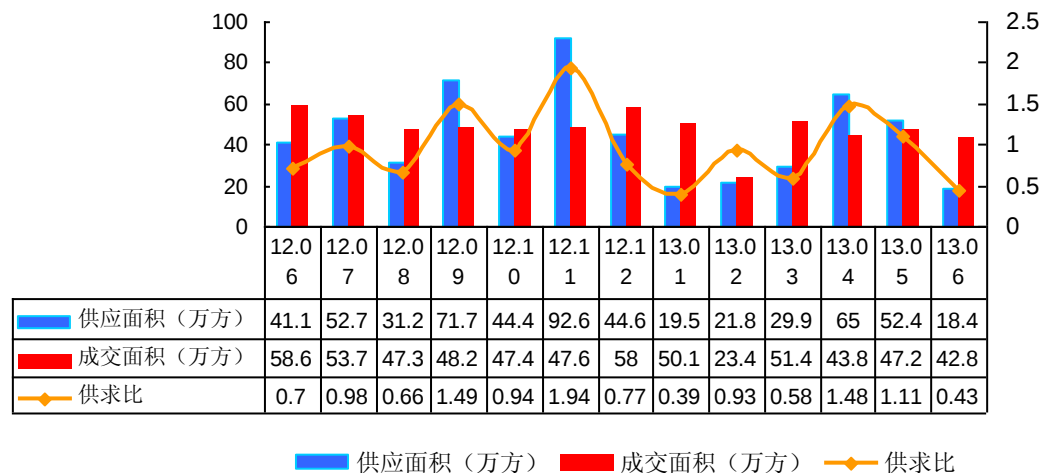
◇ 苏州市商品住宅供求情况



2013 年 6 月苏州商品住宅新增供应量 67 万平方米, 环比下跌 24.17%; 本月成交面积 80.81 万平方米, 环比上涨 12.88%; 6 月初受端午小长假等因素影响, 整体

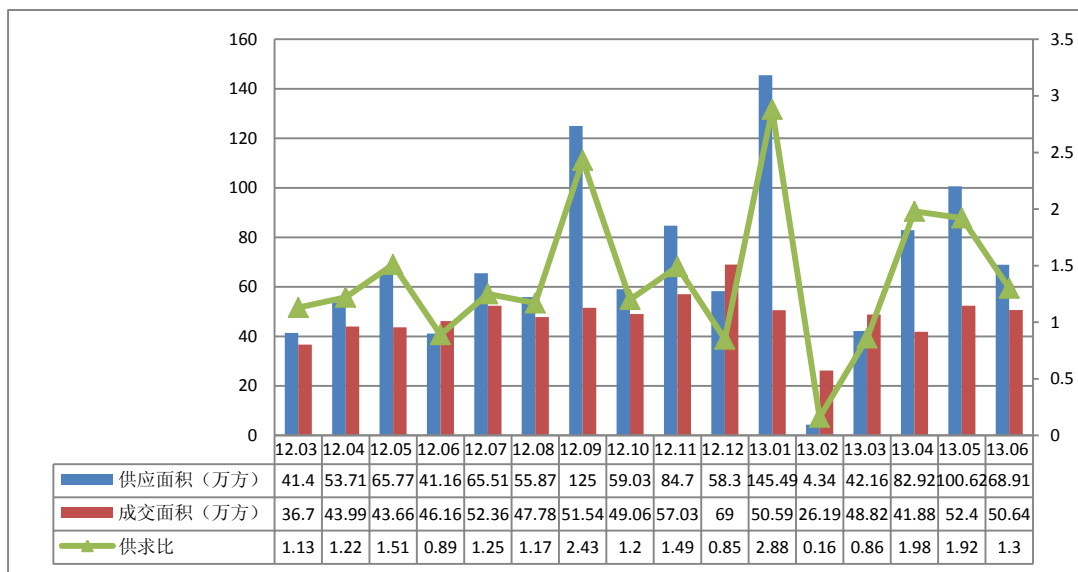
供应量有限，而随着假期结束，供应量逐步回暖。

◇ 无锡市商品住宅供求情况



2013 年 6 月，无锡市住宅新增供应量为 18.41 万 m²，环比下降 64.87%，本月住宅新增供应量较上月有所减少。本月住宅成交面积为 42.84 万 m²，环比下跌 9.2%，供求比为 0.43，本月全市商品住宅成交情况一般，成交量较上月相比出现小幅度下跌。

◇ 常州市商品住宅供求情况

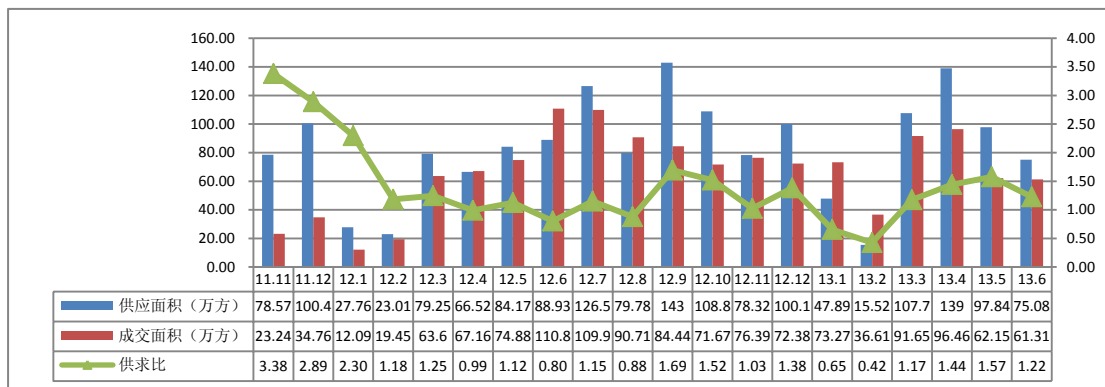


(数据不含金坛、溧阳)

2013 年 6 月常州商品住房新增供应量 68.91 万平方米，环比下降 31.51%；商品

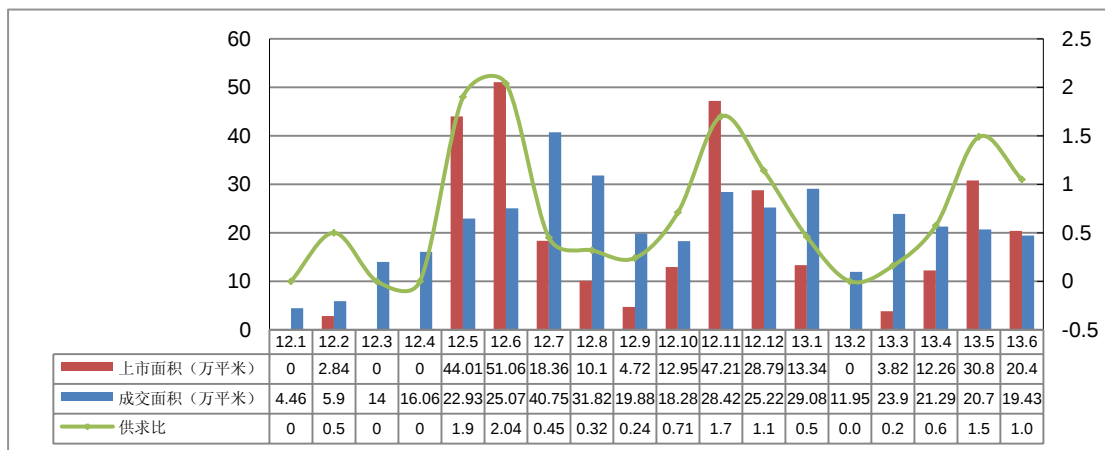
住房预售登记面积 50.64 万平方米，环比下降 3.27%。供求比 1.3。整个市场供应和成交都有一定幅度的下降。

◇ 杭州市商品住宅供求情况



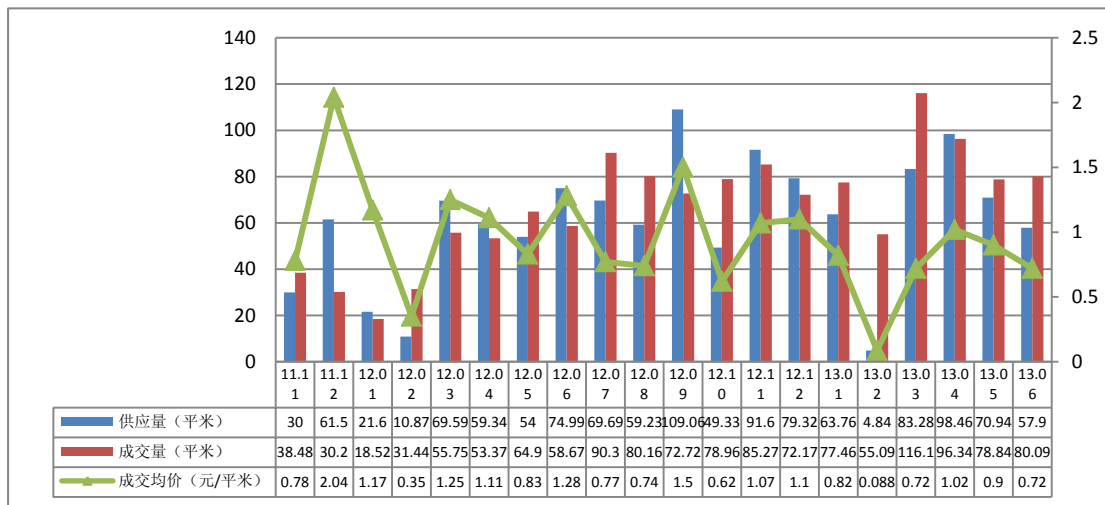
2013 年 6 月，杭州市普通住宅新增供应面积 75.08 万平方米，同比下降 23%，环比下降 15.5%，成交面积 61.31 万平方米，同比下降 1.3%，环比下降 44.6%，供求比为 1.22。

◇ 宁波市商品住宅供求情况



2013 年 6 月万科金域国际、紫玉花园、水榭花都、印象外滩领出，新增供应量 20.4 万平方米，成交面积 19.43 万平米。

☆ 合肥市商品住宅供求情况

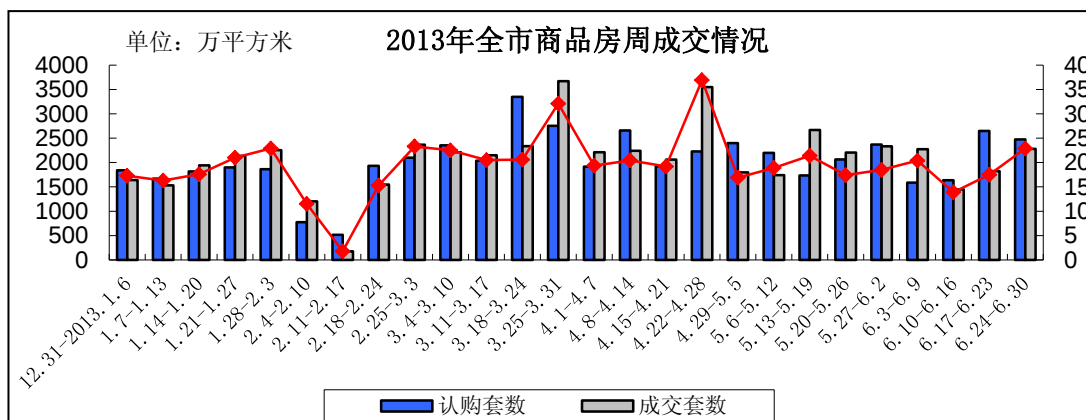


2013 年 6 月合肥市新增住宅类商品房 57.9 万平方米，环比下滑 18.4%，6 月份期间合肥住宅的新增量出现了明显幅度下跌的现象，本月共成交住宅 80.09 万平方米，环比增长 1.6%，成交量连续 2 月下滑之后本月有所增长

新联康（中国）

商品住宅成交情况

☆ 南京市商品住宅成交情况

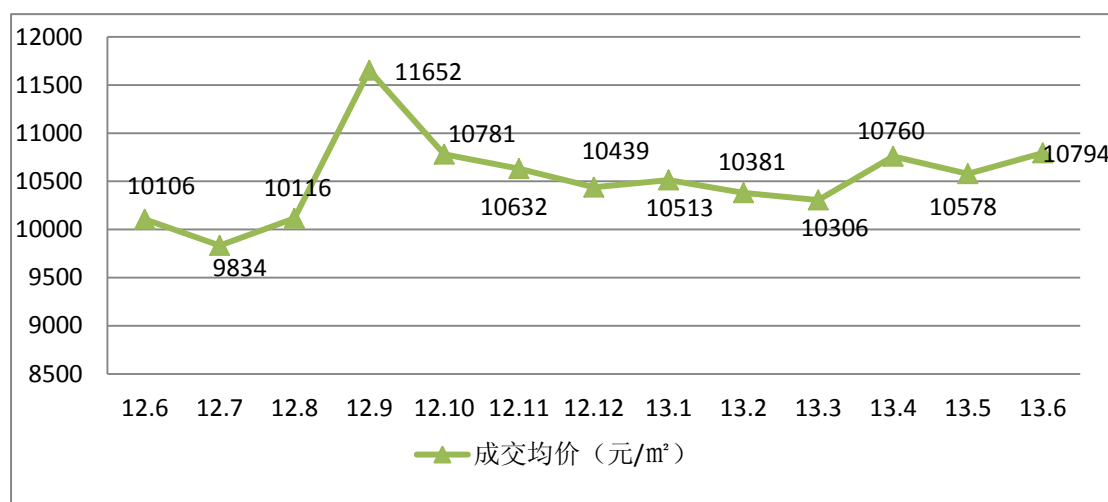


6 月的南京楼市，因上市量的大幅萎缩，成交量也随之下降，虽然 6 月最后一

新联康(中国)研发部 上海市天山路 600 弄 4 号 12 楼思创大厦 电话:021-52896118

个周末，楼市爆发时的集中开盘，但成家量并没能及时在本月表现出来。而成交量的下滑也没有阻止南京商品房市场成交价格上涨的步伐，本月全市商品房成交均价达 13780 元/平米，较 5 月上涨了 2.5%

◇ 苏州市商品住宅成交情况



本月普通住宅全市成交均价 10794 元/m²，环比上涨 2.0%。近期成交结构稳定，全市价格基本维持在 10500-11000 元/m² 左右，价格走势略有上涨。

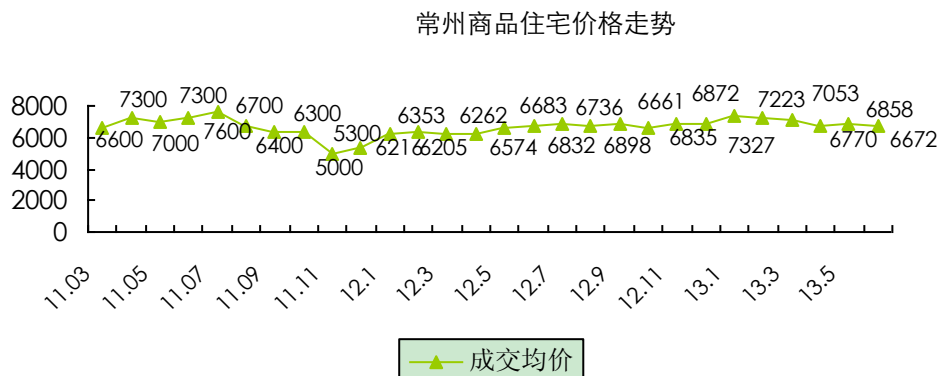
◇ 无锡市商品住宅成交情况



本月全市普通住宅成交均价为 8116 元/m²，较上月相比基本持平。上月因别墅项目龙湖九里香醍高价成交，且去化情况较好，本月成交主力苏宁悦城和时代上城项目成交价格也高至 10000 元/m² 左右，使得 5、6 月份住宅成交价格都保持在相对

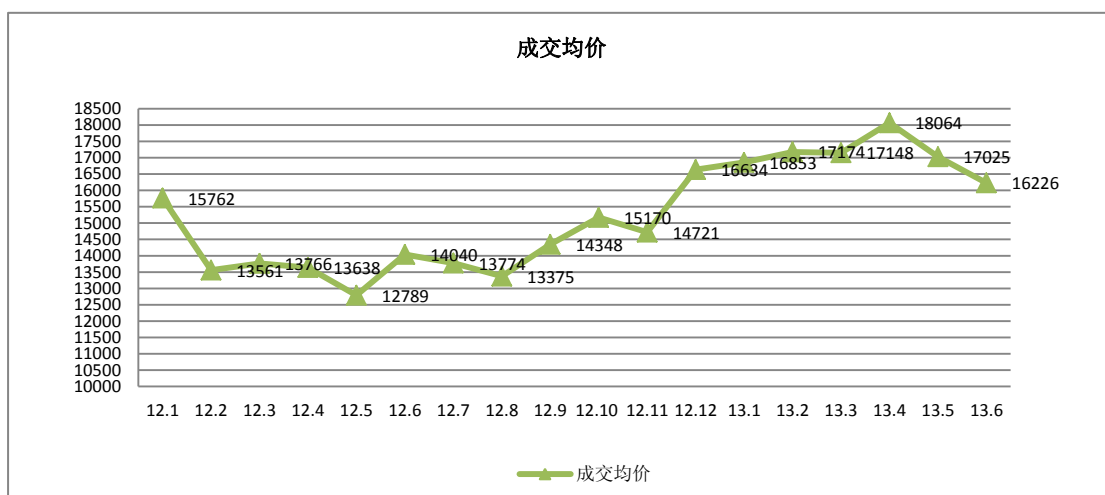
较高的水平。

◇ 常州市商品住宅成交情况



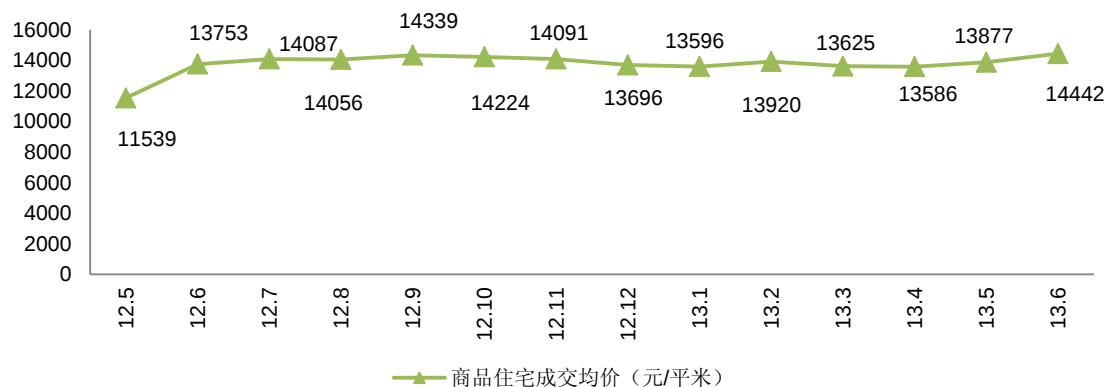
在国家政策的调控下，市场价格围绕 7000 元左右波动相对比较平稳。

◇ 杭州市商品住宅成交情况



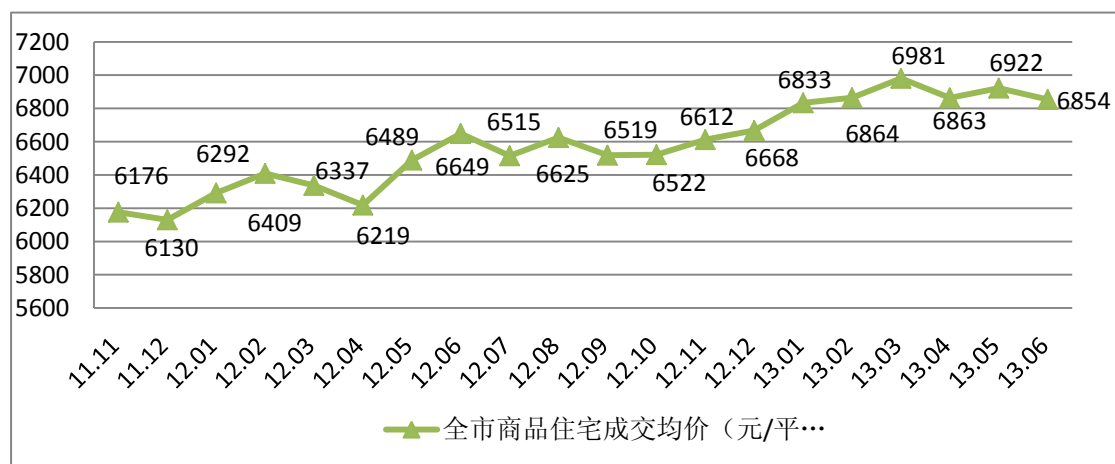
2013 年 6 月，杭州市普通住宅成交均价 16226 元/平方米，环比下降 4.6%，近期价格稳定在 16000 元/平附近，主要 6 月份主力成交以城郊小户型产品为主，导致成交均价有所拉低。

◇ 宁波市商品住宅成交情况



6 月宁波市六区商品住宅成交 19.43 万平方米，均价为 14442 元/平米。

◇ 合肥市商品住宅成交情况

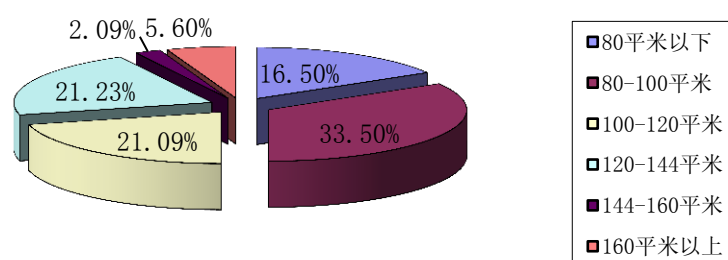


2013 年 6 月份合肥住宅的销售均价为 6854 元/㎡，2013 年以来的合肥市区住宅的均价均超过了 6800 元/㎡，但是本月受到了海亮九玺、广视花园等项目备案的影响，其销售均价是近五个月最低。

成交结构分析

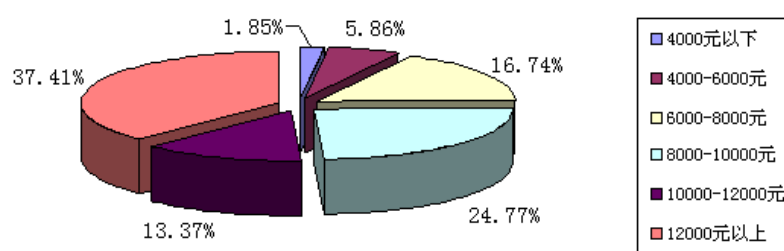
◇ 南京市场结构分析

成交面积分析



6 月新房成交面积段显示，成交量最大的为 80-100 平方米户型的房源，占比为 33.50%。其次为 120-140 平方米和 100-120 平方米的房源。可见目前刚需房源仍然是市场的主力产品，但改善型房源也有一定程度的释放。

成交价格分析

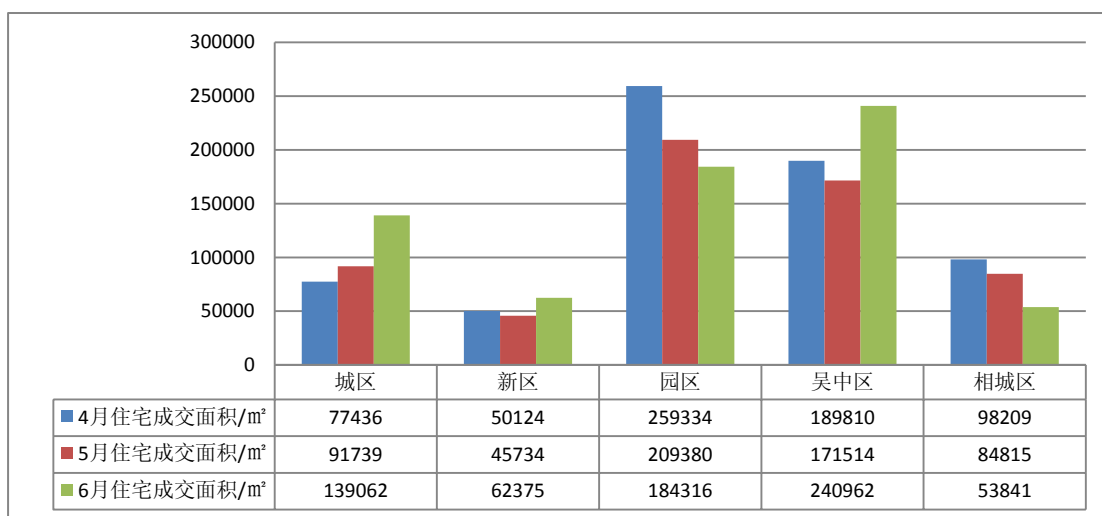


(数据来源: 365 地产家居网)

6 月份南京楼市成交单价显示，每平米 12000 元以上成交价格段的占比，在上月 31.13%的基础上继续扩大到 37.41%，这也促使了本月全市成交均价的继续上涨。

◇ 苏州市场结构分析

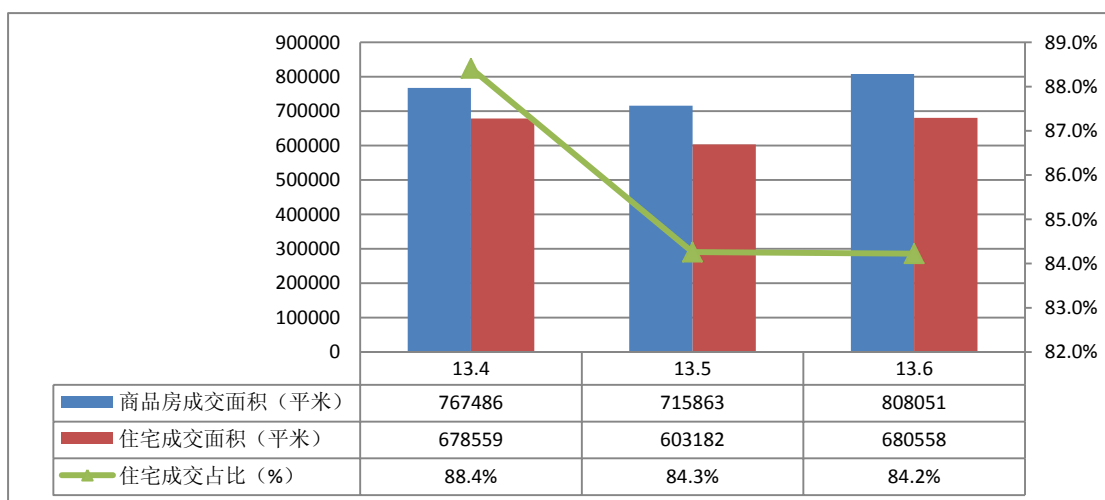
分区域 6 月住宅成交套数



本月园区、相城区成交下滑，城区、新区、吴中区成交上涨，园区及吴中区总成交占全市成交近 62%，已成为目前苏州市场成交绝对主力区域，其中吴中区本月在多个热销项目带动下，月度成交达 24.1 万平方米，区域月度成交占据全市成交第一位。

6 月园区成交 18.4 万平方米，区域内除近期加推的刚需楼盘太阳城天邑及年华里等有良好的表现外，白塘一号、国宾山、月亮湾 3 号等改善型楼盘也均有 40 套左右房源的成交量，改善型楼盘的成交，推高区域内均价上涨。入市主要集中在中下旬，成交并未有集中体现，导致区域成交环比下降明显。吴中区前期累积的新增量支撑区域内仍保持较为活跃的推盘节奏。区域内多盘入市且均有不错的表现，推高区域整体成交量。本月区域成交 24.1 万平方米，占据全市成交排行第一位。姑苏区区域成交 13.9 万平方米，本月区域内供求均出现不同程度下滑，区域均价则较为稳定。本月仍依靠近期持续热销楼盘世茂运河城及御景湾两盘加推后集中签约带动区域整体成交量。本月相城区前期仅少量房源入市，整体成交量较为低迷，进入 6 月底 区域内市场有所活跃，多个项目加推，成交预计将在下月有所体现。

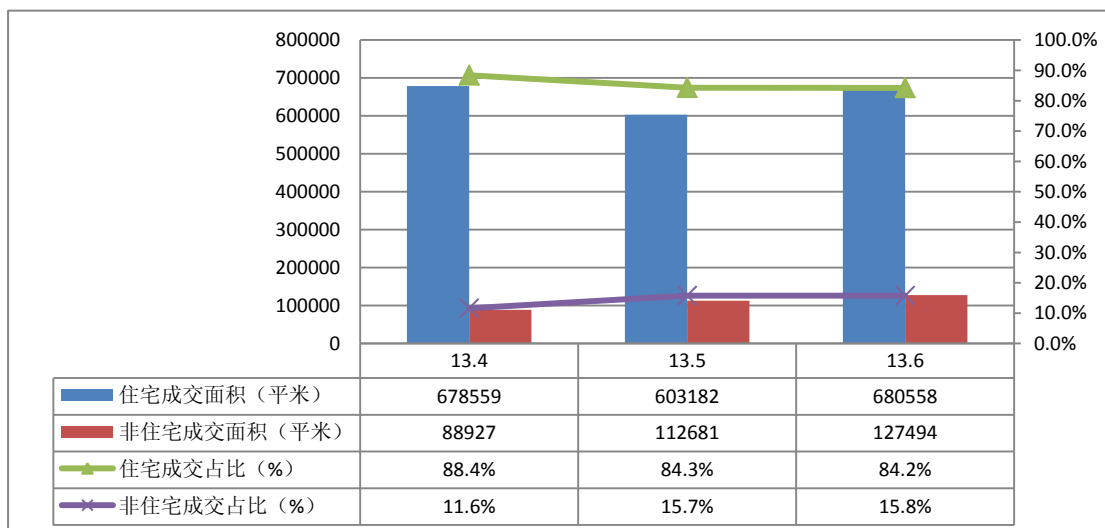
苏州市住宅成交占商品房成交量比例图



6 月全市商品房成交 80.8 万平方米，住宅成交 68.1 万平方米，住宅成交占比 84.2%，住宅、非住宅成交均有上涨，住宅成交占比较上月基本持平。

新联康（中国）

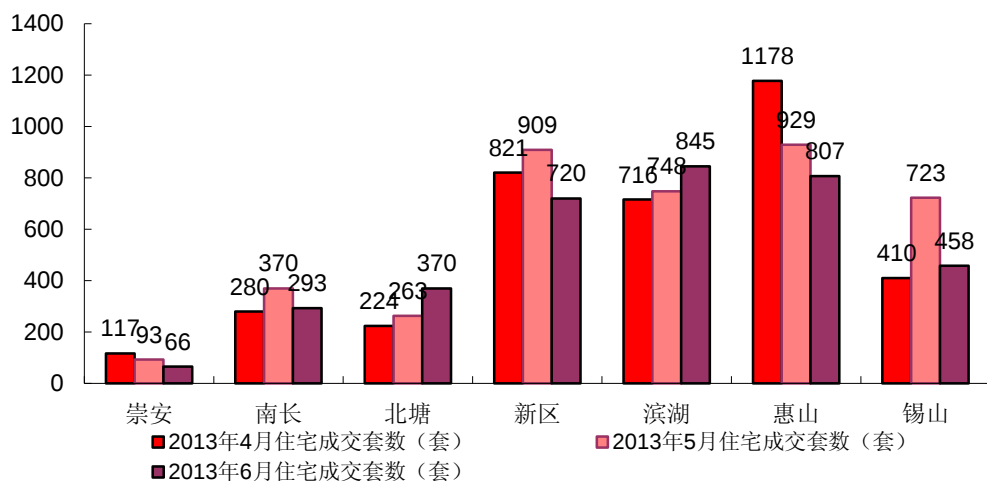
苏州市月度住宅成交面积及非住宅成交面积



本月全市住宅、非住宅成交量较上月均有所上涨，端午小长假期间成交量创三年同期最低点，而随着后期刚需大盘雅戈尔天邑、百合宫馆等项目开盘热销，成交量回暖明显。

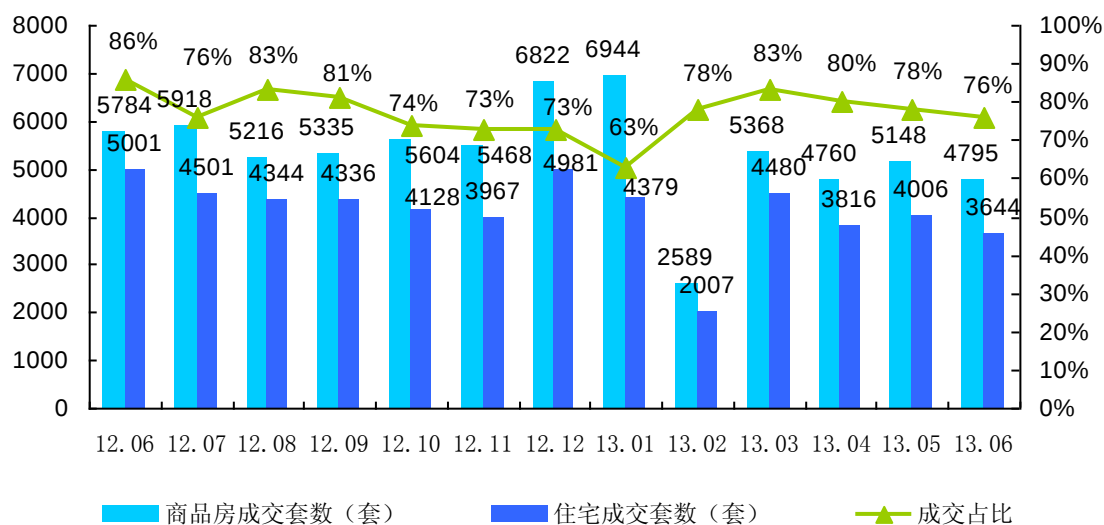
◇ 无锡市场结构分析

无锡市住宅成交占商品房成交套数比例图



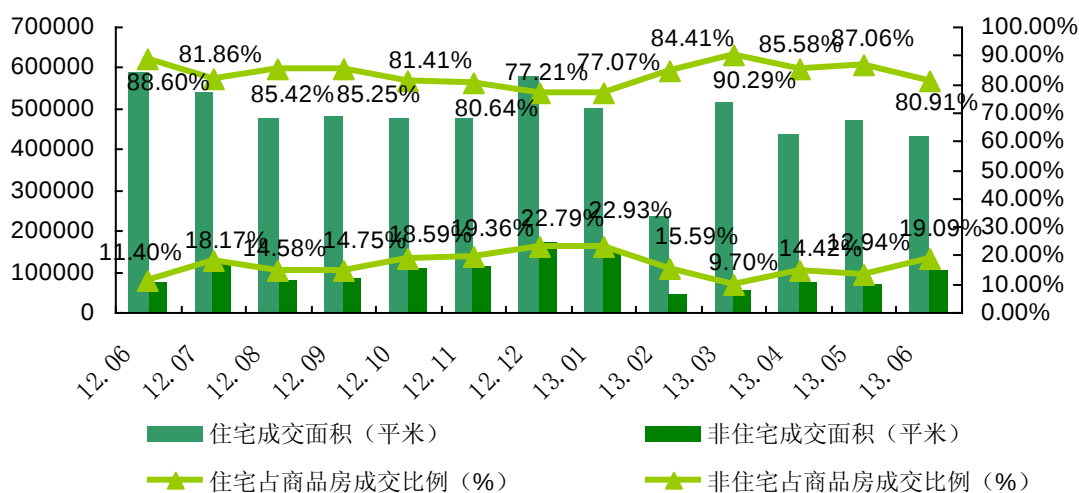
本月仅北塘区和滨湖区成交量较上月相比均有所上涨，其中北塘区涨幅明显，环比上月上涨 40.68%，主要由于这个两个区域内富城湾、苏宁悦城等项目加推后本月持续签约去化，成交情况良好，从而带动区域成交量出现上涨；其余 5 区成交量较上月相比均有所下跌，其中锡山区跌幅明显，环比上月下跌 36.65%，主要是由于上月区域内别墅项目龙湖九里香醍开盘热销，带动区域成交量出现上涨，本月进入持销期，成交量较上月出现明显下跌。

无锡市月度住宅成交面积及非住宅成交面积



本月商品房共成交 **4795** 套，环比跌幅 **6.86%**，商品住宅共成交 **3644** 套，环比跌幅 **9.04%**，本月全市住宅成交量占商品房成交总量的 **76%**，与上月基本持平。由于本月商品住宅成交量有所下跌，使得本月商品房成交量出现下降。

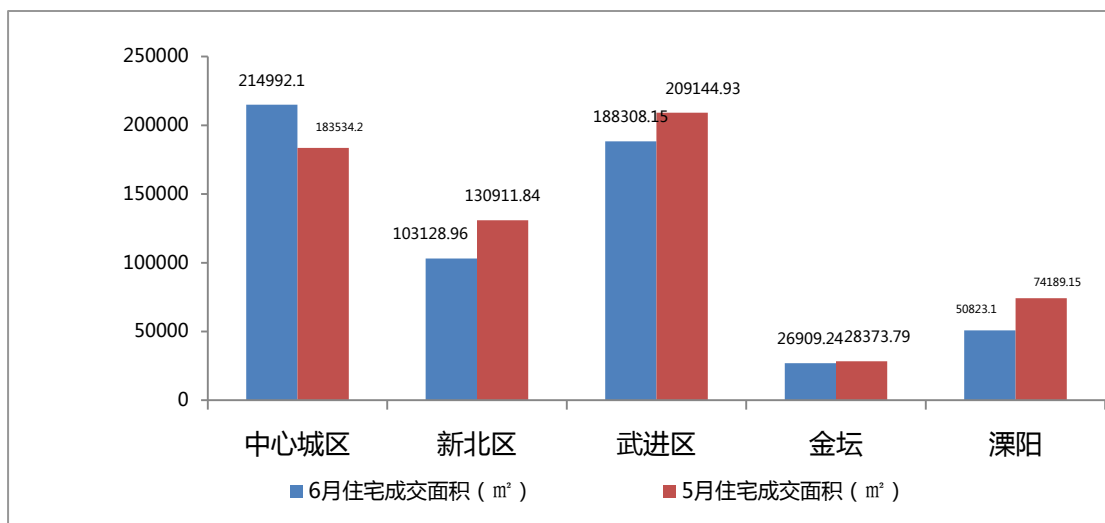
无锡市月度住宅成交面积及非住宅成交面积



由于本月嘉业国际等商业办公类项目成交情况较好，直接拉升了非住宅产品的成交量，使得本月非住宅类产品成交占比有所上升，相应的本月住宅类项目的成交比例有所下跌。

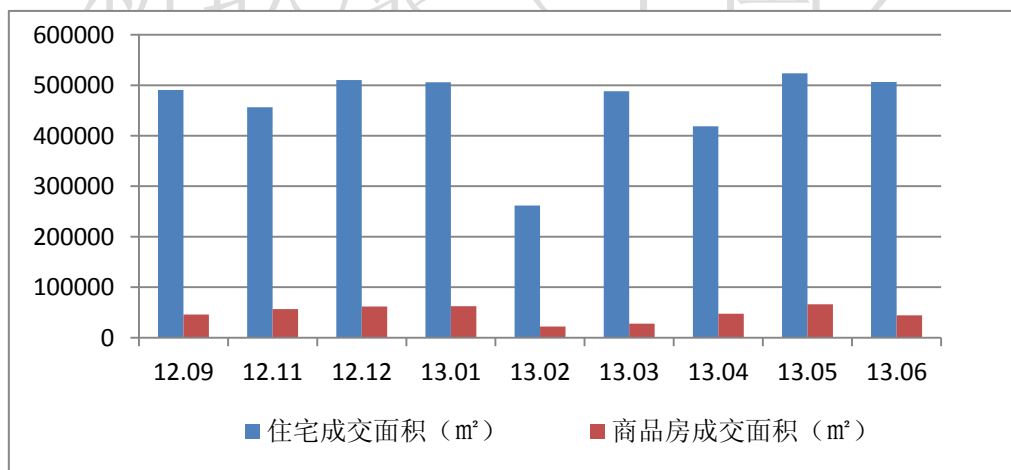
◇ 常州市场结构分析

分区域 6 月住宅成交面积



2013 年 6 月常州全市(不含金坛溧阳)住宅成交 506429.25 m²，环比下降 3.28%。常州本月成交放量主要仍然为刚需刺激带动市场成交，带有少量改善大户型。

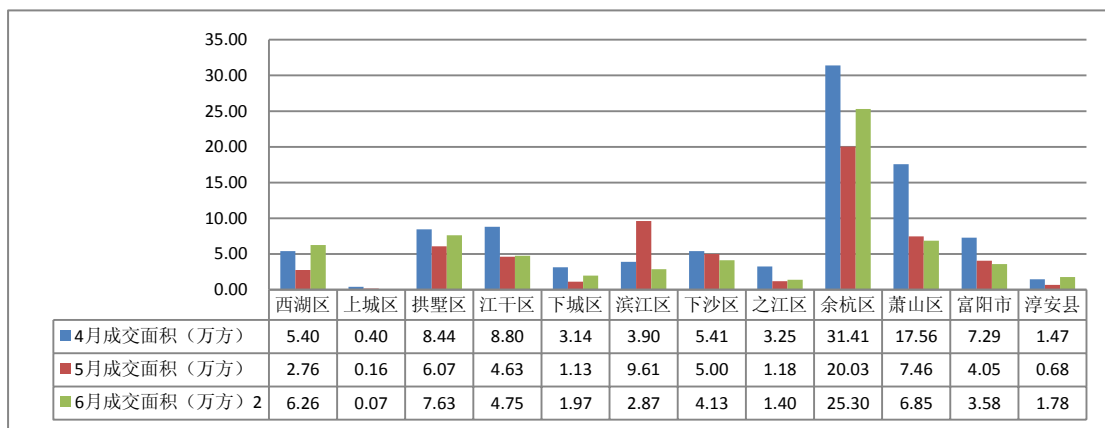
常州市月度住宅成交面积及商业成交面积



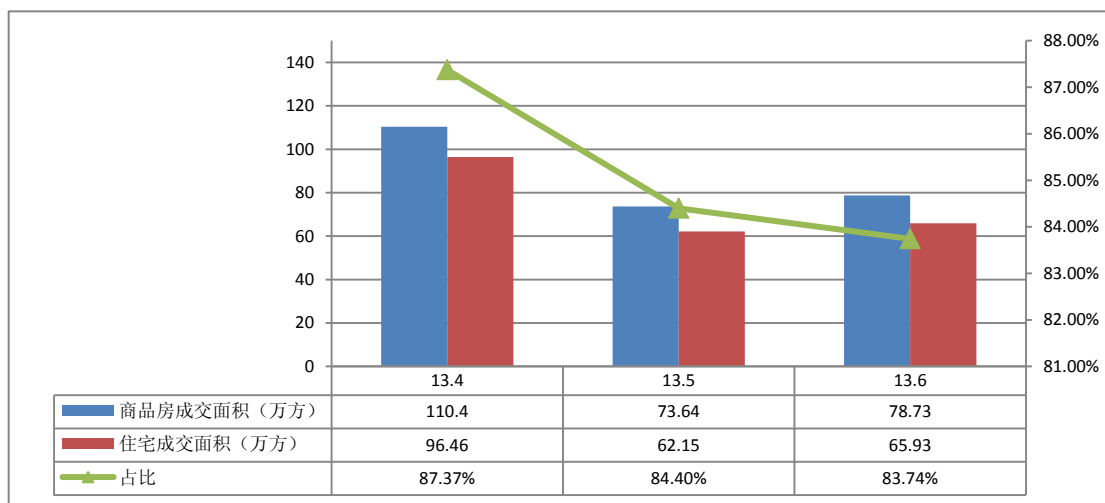
2013 年 6 月住宅和商业成交面积都不同幅度下滑。

◇ 杭州市场结构分析

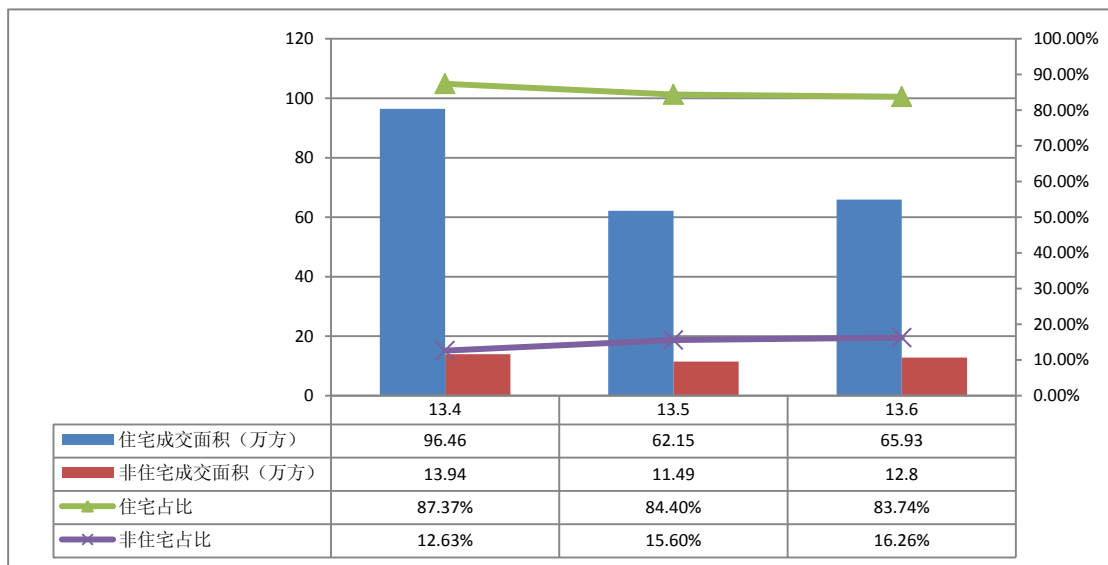
分区域 6 月住宅成交套数



2013 年 6 月，杭州全市成交区域主要来自余杭区、拱墅区和萧山区，当月成交面积分别为 25.30 万平方米、7.63 万平方米和 6.85 万平方米，杭州主城区主要成交区域为拱墅区和西湖区。



2013 年 6 月，杭州市商品房成交面积 78.73 万平方米，环比上升 6.9%，住宅成交面积 65.93 万平方米，环比上升 6.1%，住宅占比 83.74%，环比下降 0.7%。

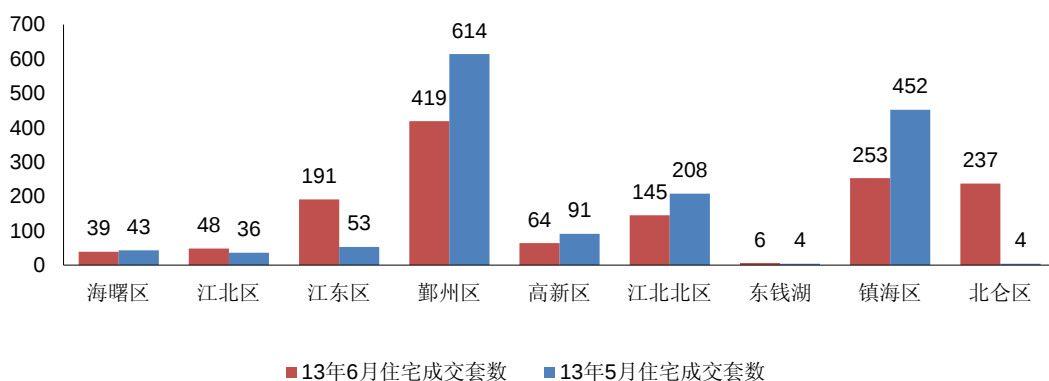


2013 年 6 月，杭州非住宅成交面积 12.8 万方，占比为 16.26%，环比上升 4.2%，总体非住宅市场大部分为酒店式公寓。

新联康 (中国)

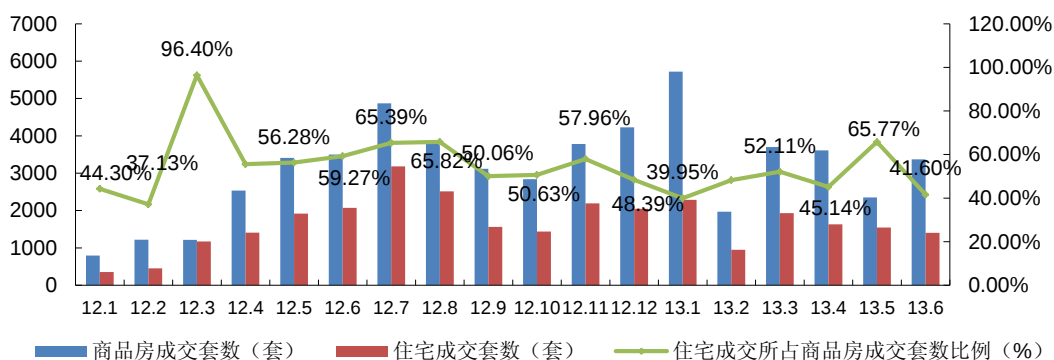
◇ 宁波市场结构分析

宁波市分区域住宅成交套数月度环比图



6 月宁波住宅成交 1402 套，主力成交项目为北仑区（世茂海春晓、龙湖滟澜海岸、环球东方港城）；江东区（东方一品）；镇海区（世博花园、保利城二期）。

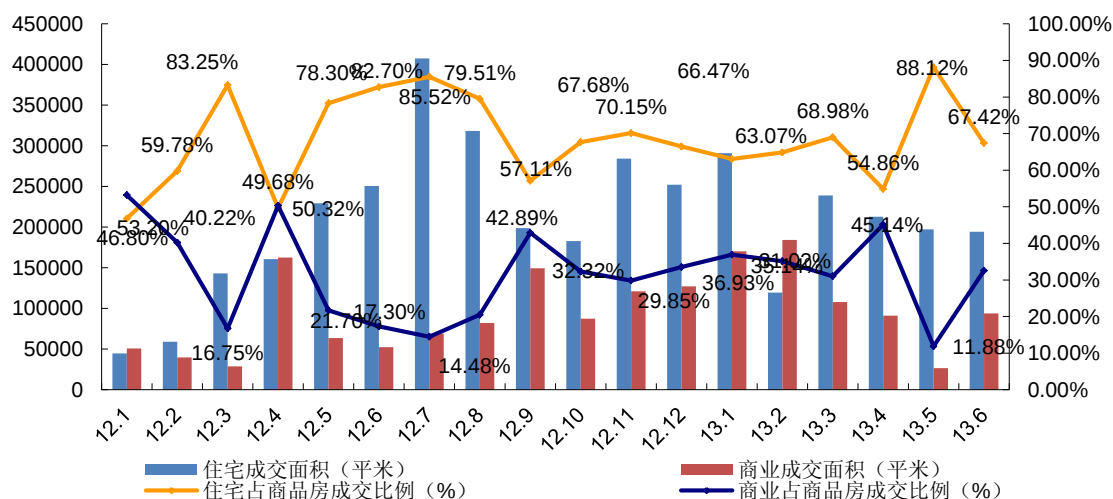
宁波市住宅成交占商品房成交套数比例图



6 月宁波商品住宅成交套数 1402 套，占商品房总套数的 65.77%。

新联康 (中国)

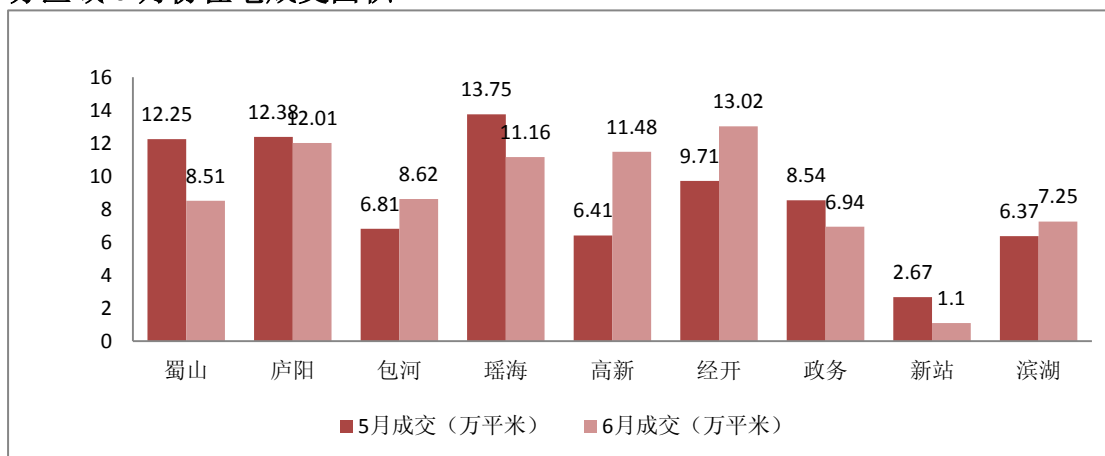
宁波市月度住宅成交面积及商业成交面积对比



6 月住宅成交面积较上月有略微下降，商业成交面积较上月均有所上升。

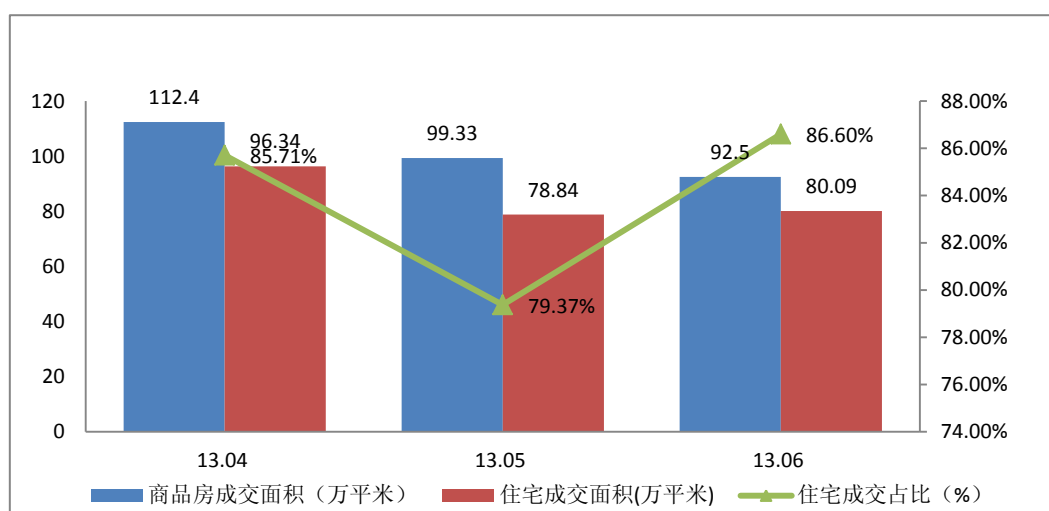
◇ 合肥市场结构分析

分区域 5 月份住宅成交面积



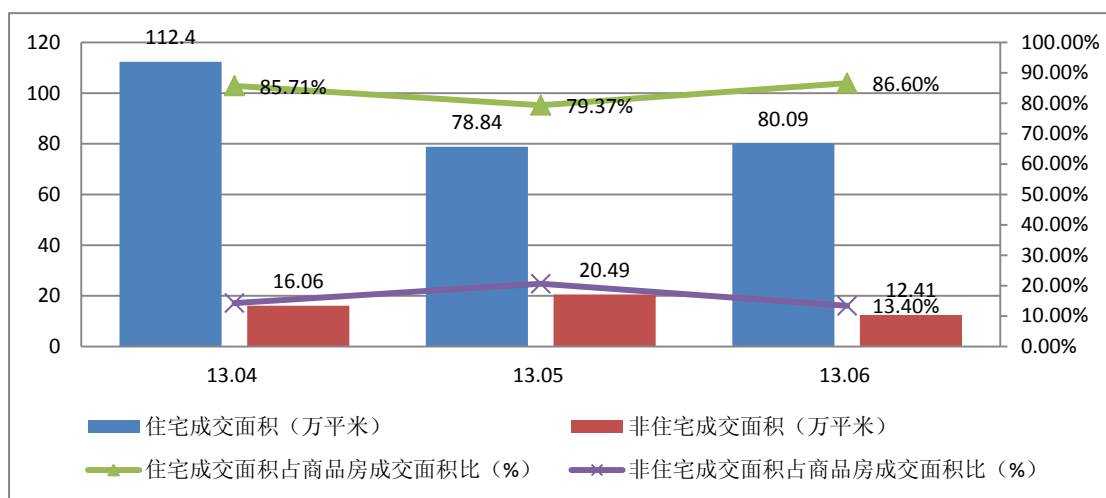
6 月份合肥市区的区属销售中可以看到，本月期间的区属销售量较之上月期间出现了四涨五跌的现象，其中高新区和经开区的销量是较上月出现了大幅度上涨的现象，高新区的销售量出现了环比近一倍的上涨，是本月期间上涨幅度最高的区域。高新区本月海亮九玺项目自 6 月 24 日备案以来，一个星期的备案量就高达 782 套，其销售量的大幅度上涨是高新区销量出现大幅度上涨的主要原因。而本月期间融科城项目也备案了 638 套，融科城和御景前城销售量的上涨使得经开区的销售量也出现了大幅度上涨。

合肥市住宅成交占商品房成交比例图



本月住宅成交占商品房总成交量的 86.6%，环比上月增长了 7.23%，6 月合肥市商品房成交量为 92.5 万平方米。

合肥市月度住宅成交面积及非住宅成交面积



新联康（中国）

重点项目篇

上海 万科城 Vcity



◇ 项目基本信息

项目名称：万科城 Vcity

占地面积：129571 平方米

总建筑面积：317534 平方米

容积率：2.4

绿化率：35%

主力面积：78、93 平方米 1-2 房

销售均价：19500 元/平方米

销售总价：152-181 万元/套

项目地址：上海市闵行区华宁路银春路

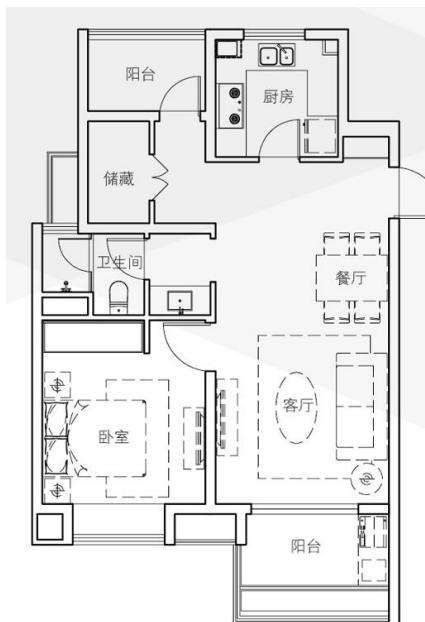
万科城 vcity 地处闵行区南部,约 55 万平方米国际系大城型住宅精品大盘产品。万科城 vcity 由万科团队进行项目运营管理。

万科城 vcity 为都市成长型家庭打造新一代国际都市全生命周期住宅产品;集合品牌商业、优质教育、科技智慧、绿色乐活、贴心服务、精研居室为一体。

◇ 销售情况

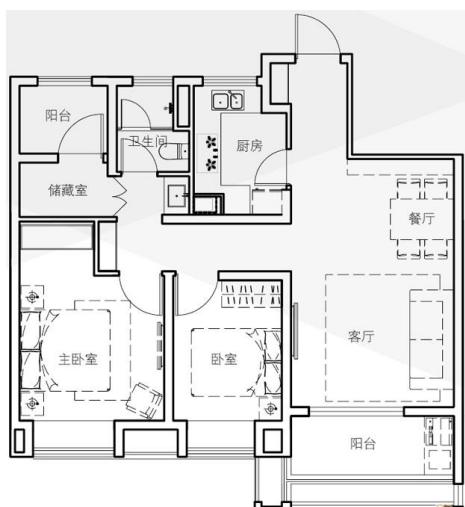
本月去化情况位列全市第一。共去化 809 住宅,去化面积达 73350 平方米,总金额达 131481.63 万元,成交均价 17925 元/平方米,套均总价达 162.52 万元。

◇ 户型赏析



1 室 2 厅 1 卫 78 平方米

- 户型方正，大气，开间面宽大，居住舒适度高。
- 超大面积双南向阳台，采光好，附赠价值高。
- 卫生间干湿分离。



2 室 2 厅 1 卫 91 平方米

- 动静分离，卧室私密性好。
- 3 开间朝南，采光效果好。
- 卧室均设置飘窗，舒适度高，附赠价值高。

南北不通透，通风效果较差。

◇ 项目小结

优势：

- 万科大品牌效应，开发实力雄厚，社区品质得以保证。
- 未来周边配套良好，升值潜力大。

- 户型好，总价低。

劣势：

- 周边保障性住房较多，社区形象受影响。

上海 御沁园



◇ 项目基本信息

项目名称：御沁园

占地面积：263417 平方米

总建筑面积：347942 平方米

绿化率：40%

容积率：1.3

主力面积：144-175 平方米 3 房

销售均价：17500 元/平方米

销售总价：280 万元/套

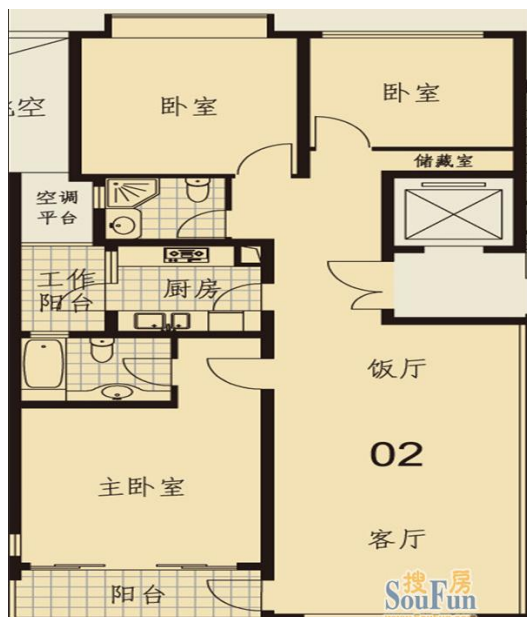
项目地址：浦东新区周康路 869 弄

御沁园为和记黄埔地产于浦东周浦倾力打造之大型住宅社区，总建筑面积约 35 万平方米，规划为联体别墅、公寓、豪华会所及幼稚园。整个项目环绕天然水系和人工景观河，涓涓流水与园林景致自然相融。御沁园傲据大浦东中心闪耀地段，不仅与陆家嘴金融贸易区咫尺相连，同时距离规划中的迪士尼乐园只需 20 分钟车程，占尽地利优势，弥足珍贵。小区临近周浦万达商业广场，并毗邻区内重点中学——周浦中学、长宁国际学校等多所学府，生活配套齐备。御沁园距离规划中地铁 16 号线约 3 公里，往浦东国际机场只需 30 分钟，坐拥完善的交通网络，出行畅通便捷。

◇ 销售情况

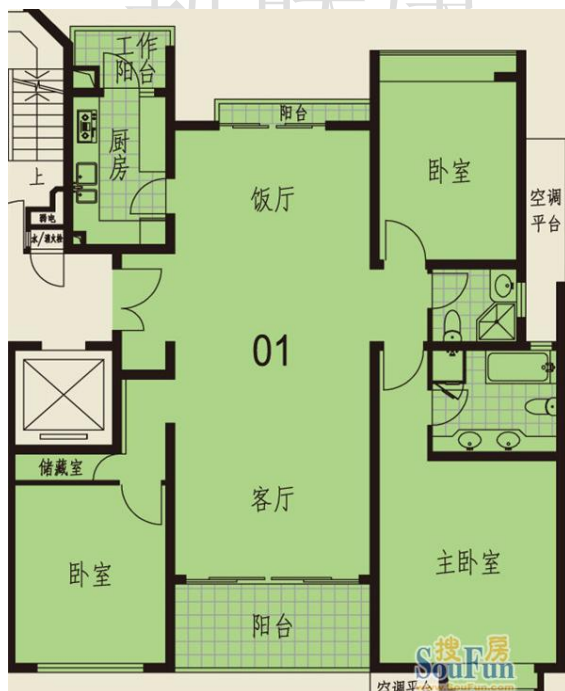
本月销售情况位列全市第二，共去化 221 套住宅，去化总面积达 17310 平方米，去化总金额 15443.96 万元，成交均价 8922 元/平方米，套均总价约 87.75 万元。

◇ 户型赏析



3 室 2 厅 2 卫 151 平方米

- 户型方正，大气，主次分离。
- 卧室面宽大，居住舒适度高
- 主卧私密性较差，没动静分离
- 客厅到卫生间动线长，不方便



3 室 2 厅 3 卫 94 平方米

- 南北通透，通风效果好；
- 南向阳台面积大，附赠价值大
- 空间利用率高，功能性强
- 进门正对卫生间，较不合理。

◇ 项目小结

优势:

- 别墅旁低密度公寓楼，居住氛围良好，小区环境优良；
- 配套好，离万达广场仅 3 公里车程。
- 项目周边未来规划 16 号线，出行方便，升值潜力大。

苏州 中海 8 号公馆



◇ 项目基本信息

项目名称：中海 8 号公馆

主力面积：2+1-2-1：88 平方米

占地面积：11.47 万平方米

3-2-2：125 平方米

总建筑面积：27.33 万平方米

销售均价：13000 元/平方米

绿化率：35%

销售总价：114-163 万

容积率：1.8

中海 8 号公馆项目位于苏州工业园区星塘街以东、琉璃街以西、乐龄公寓以南、中新大道以北，是中海国际社区全新升级作品。项目坐享湖东 CBD 完善的城市配套与生活设施，10 分钟生活圈。项目以小高层为主，主要户型面积 80-160 平米，得房率高、布局通透，采光通风优势明显。

◇ 销售情况

中海8号公馆6月30日推出，共计738套房源，截止7月7号实际签约425套，签约面积44694.38平米。

◇ 户型赏析



2+1 房 2 厅 1 卫 88 平米

- 户型方正，三开间朝南
- 主次卧空间布局合理，不拥挤
- 动静分离，采光良好
- 空中花园，可变性良好

新联康（中国）



3 房 2 厅 2 卫 125 平米

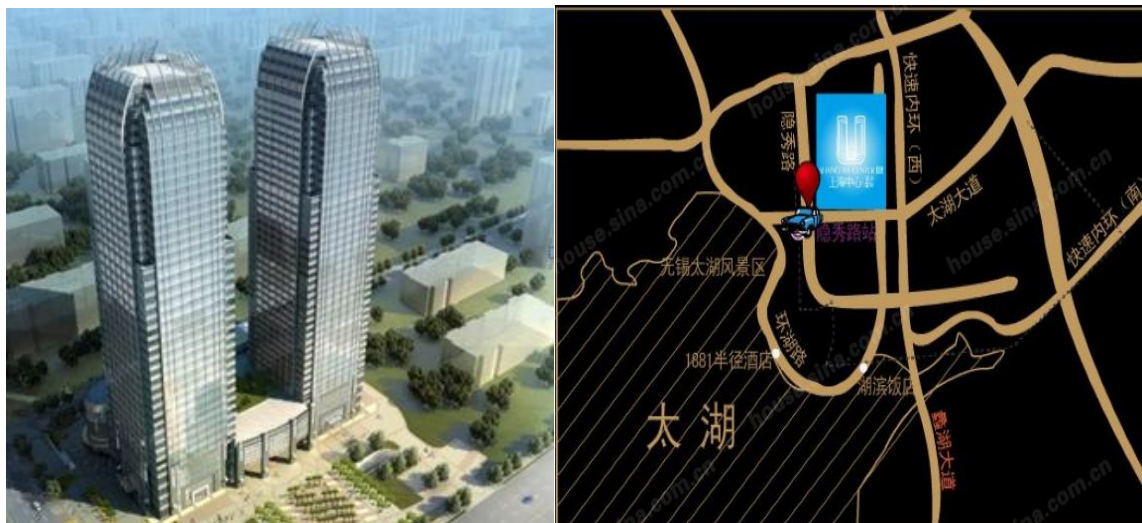
- 南北通透，三开间朝南
- 大飘窗，套房主卧，私密性好
- 餐厨一体，布局合理
- 大阳台，观景效果好

◇ 项目小结

- 优势：
- 1、中海为大品牌开发商，品质有所保证；
 - 2、周边有方洲小学、方洲邻里中心、方洲公园等配套，配套齐全；
 - 3、小高层得房率高，主力户型 3 房 88 平方米，总价低，市场接受度高。
- 劣势：
- 1、大型生活社区中海的组团之一，后期可能人满为患；
 - 2、靠近轻轨 1 号线星塘街和钟南街站，但距离轻轨站点略远。

新联康（中国）

无锡 上海中心·城开国际



◇ 项目基本信息

项目名称：上海中心城开国际

占地面积：2.4 万 m^2 总建筑面积：19.25 万 m^2

物业类型：酒店式公寓、办公、商业

容积率：6.09

绿化率：35%

在售主力面积：写字楼 121-128 m^2 销售均价：写字楼 17005 元/ m^2

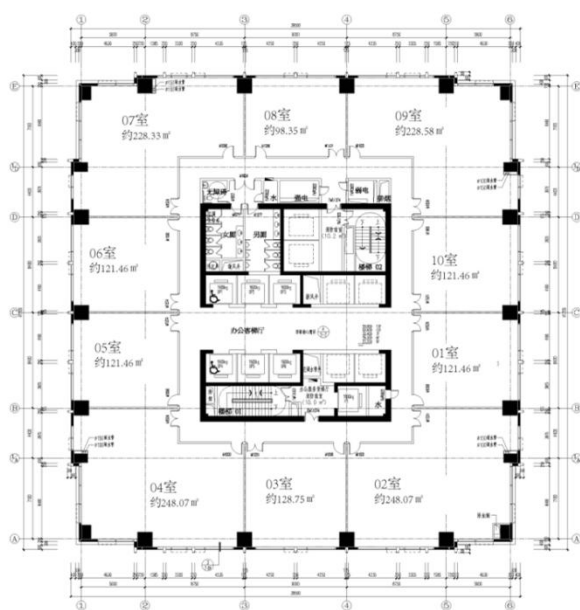
销售总价：写字楼 206-218 万元

上海中心城开国际位于蠡湖经济开发区的中心区域，南临太湖大道，西至隐秀路，未来有地铁 4 号线和 5 号线交接通过，周边已有的诸多写字楼项目如润华国际、佳诚国际大厦、工业设计大厦等。项目规划有两栋双子塔楼，底部 1-4 层为开发商自持商业，西塔 5-26 层为精装写字楼，27-40 层为五星级洲际酒店，东塔 5-42 层为精装酒店式公寓，目前主力在售西塔 5-26 层写字楼，预计 8 月上旬开盘推出东塔 5-10 层、21 层、35 层主力 63-94 m^2 精装酒店式公寓，预计 13000 元/ m^2 。

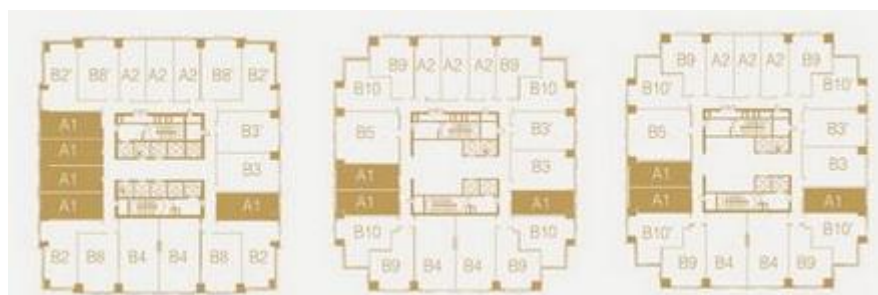
◇ 销售情况

项目 1-6 月共去化 25 套，去化面积达 4206 m²，总金额达 7066.45 万元，成交均价为 16801 元/m²。

◇ 户型赏析



- 精装写字楼每层 1766 m²，10 户 8 部电梯，层高 4.1 米，精装后层高 2.8 米，
- 主力面积为 121 m²，得房率为 65%，精装标准 3000-4000 元/m²。



精装酒店式公寓分为低中高三区，5-15 层为低区，16-30 层为中区，31-42 层为高区，每层 1700 m²，层高 3.6 米，精装后层高 2.8 米，得房率为 75%，精装标准 4000-5000 元/m²。

◇ 项目小结

优势:

该项目位于蠡湖经济开发区，周边已投入使用的办公项目较多，办公氛围较为浓厚；

项目西侧靠近蠡湖，地理位置佳，环境优美；

项目外观设计大气简约，写字楼户型区间划分方正实用；

开发商国企背景实力雄厚，房源精装修，品质有保证。

劣势:

目前周边公交线路较少，基础商业、生活配套较为缺乏；

项目办公产品价格较高，面积较大，总价相对较高。

总体来说，该项目位于蠡湖经济开发区，定位于高端办公类项目，周围环境宜人，但目前项目附近的交通等基础配套设施较为欠缺，加之目前主力在售办公产品面积较大，总价较高，销售有一定难度。

新联康（中国）

常州 华润国际社区



◇ 项目基本信息

项目名称：华润国际社区

主力面积：86-128 m²

新联康(中国)研展部

上海市天山路 600 弄 4 号 12 楼思创大厦

电话:021-52896118

72/76

占地面积：536000 平方米

销售均价：6800 元/平方米

总建筑面积：1350000 平方米

销售总价：59-87 万元

绿化率：30%

容积率：1.84

项目地址：天宁和平路与中吴大道交界处

华润国际社区位于常州中轴新运河畔，占地约 804.67 亩，距常州市中心及武进区中心湖塘约 2000 米左右。地块西至南北主干道——和平中路，北至东西干道——中吴大道，紧邻新京杭运河。

项目周边商业、教育、生态等精华资源星罗棋布。除了乐购、欧尚超市、第八中学等，2 路、6 路、31 路、66 路、78 路、80 路等多路公交车通达往来；中吴大道、和平路等主干道，均被列为近期公交优先发展道路。其中常州 2009 年五十项重点工程之一的中吴大道城市化改造已全面启动，未来将建成 74 米宽、双向 10 车道的平面快速路，推动高尚人居氛围的形成。

◇ 销售情况

项目 2013 年 6 月 25 号推出高层 16#楼：共计推出 198 套房源。

当天去化 151 套，去化率为 76%。成交均价 6500 元/m²。

◇ 户型赏析



2 室 2 厅 1 卫 87 平方米

- 双开间朝南，舒适性较高
- 入门有玄关设计，私密性较好
- 整个房子只有一个厕所，不方便
- 动静不分区，影响休息；
- 房屋通透性较差。



2+1 室 2 厅 1 卫 114 平方米

- 两开间朝南，通透性较好
- (2+1) 功能性较强
- 厨房间距离入户门较远，动线长。
- 只有一个卫生间，不方便

◇ 项目小结

项目在天宁区成交均价 6500 元/m²，项目凭借较低的均价在 2013.6.25 开盘当日推出 198 套房源，整体去化 151 套。

去化好的原因

- 一、周边配套日渐成熟，良好的地段。
- 二、华润国企开发商，知名度较高。
- 三、户型面积 87-128 m²，大众选择性较大。
- 四、整体均价较低 6500 元/m²，低于市场均价。

杭州 中海 西溪华府



◇ 项目基本信息

项目名称：中海西溪华府	主力面积：90-138 m ²
占地面积：70000	销售均价：23500 元/平方米
总建筑面积：140000	销售总价：210-380 万元
绿化率：30%	容积率：2

中海西溪华府，位于老城西繁华 CBD，南临西溪湿地，北邻浙大紫金港校区，周边商业综合体林立，教育、医疗资源丰富，悠享最宜居生活配套。项目是中海地产五盘联动继寰宇天下后献礼杭州的又一精工力作，也必将成为环西溪尊荣住区里的核心大作。

西湖区稀缺小高层，90 方到 138 方主力户型，一梯两户阳光花园住区，中央景观南北双向大花园。承袭经典新古典建筑风格，立面典雅大气，细部设计极致精工，是中海地产精心打造的第五代产品升级力作。

◇ 销售情况

面积段 (m ²)	推出套数	套数占比	成交套数	去化率	存量
80-90	694	100%	430	61.96%	264

6 月 16 日西溪华府首次开盘，共推出 1-5、8-10、15、18-20 多幢房源，共 694 套，户型全部为 90 方精工三房，全明设计，南北通透。本次开盘的起价为 16800 元/m²，总价在 160 万/套左右。

◇ 户型赏析



89 平方米三房两厅一卫

- 一梯两户设计
- 附加值较高，双卧带飘窗，
- 北阳台可设计成一房，增加使用空间

新联康（中国）

◇ 项目小结

优势：

- 项目位于城西西溪板块，属于高端改善型区域，而西溪华府用刚需的价格撬动市场，
- 迎合目前市场部分对环境、地段要求较高的刚需客户，促进热销。

劣势：

- 配套设置一般



新联康（中国）有限公司
长宁区天山路600弄4号12楼
TEL：021-52896118

苏州
TEL：0512-67630011

常州
TEL：0519-89961728

杭州
TEL：0571-85386283

南昌
TEL：0791 - 86496628

无锡
TEL：0510-85010113

南京
TEL：025-52603558

福州
TEL：0591-87847788

厦门
TEL：0592-5990360

长沙
TEL：0731-85152068

宁波
TEL：0574-87258649

重庆
TEL：023-62926106

武汉
TEL：027-86708225

山西
TEL：0351-7856219

大连
TEL：0411-84507366

长春
TEL：0431-84689698

天津
TEL：022-23210339

成都
TEL：028-82006658

沈阳
TEL：024-31286979

青岛
TEL：0532-88696299