



2013

7月份长三角月报

 新聯康(中國)

2013年7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	5
当月热点点评	5
◇ 总理“定调”宏观调控：区间管理稳预期	5
◇ 财政部：推进不动产税制改革 加大对存量财产征税力度	5
◇ 国税总局首次发文明确房产税扩容 多城市已完成准备	6
◇ 国土部：下半年重点查处闲置土地	6
◇ 央行：个人住房贷款仍 7 折利率不变	6
城市规划发展情况	7
◇ 上海 规划建轨交 13 号线三期 预计计工期为 4 年	7
◇ 南京 南站南侧将建“大拇指”广场	7
◇ 无锡 太湖花都：无锡将建高档花木交易中心	8
◇ 常州 常州火车站将增开中南方向长沙、庐山等地列车	8
◇ 杭州 市区将规划 23 条绿道主线	9
◇ 合肥 将建 230 米双塔楼 老火车站将成新地标	9
城市政策环境情况	10
◇ 上海 自由贸易区总体方案获批 五领域政策迎创新	10
◇ 苏州 首例对房产电商设限：苏州禁止第三方收团购费	11
◇ 无锡 将出台政策鼓励精装房	11
◇ 杭州 将推公积金转商业贴息贷款 解决轮候问题	12
◇ 合肥 商业和服务设施面积至少占 10%	12
房地产行业动态	13
◇ 一线城市“扎堆”出地王 房价仍存上涨空间	13
◇ 上半年房产税同比增 11% 增速较去年回落 19.1%	13
◇ 钱荒后银行放贷额度收紧 二套房利率上浮 10%	14
◇ 上海旧改难度日益增大 “毛地出让”或成新趋势	14
◇ 苏州 上半年重点项目完成投资超 800 亿元	14
◇ 无锡 上半年楼市价格微涨 住宅结构性矛盾突出	15
土地篇	16
土地市场分析	16
◇ 上海土地市场	16
◇ 南京土地市场	20
◇ 苏州土地市场	23
◇ 无锡土地市场	27
◇ 常州土地市场	29
◇ 杭州土地市场	31
◇ 宁波土地市场	35
◇ 合肥土地市场	38
商品住宅供求情况	41
◇ 上海市商品住宅供求情况	41

◇ 南京市商品住宅供求情况	43
◇ 苏州市商品住宅供求情况	43
◇ 无锡市商品住宅供求情况	44
◇ 常州市商品住宅供求情况	44
◇ 杭州市商品住宅供求情况	45
◇ 宁波市商品住宅供求情况	45
◇ 合肥市商品住宅供求情况	46
商品住宅成交情况	46
◇ 南京市商品住宅成交情况	46
◇ 苏州市商品住宅成交情况	47
◇ 无锡市商品住宅成交情况	47
◇ 常州市商品住宅成交情况	48
◇ 杭州市商品住宅成交情况	48
◇ 宁波市商品住宅成交情况	49
◇ 合肥市商品住宅成交情况	49
成交结构分析	50
◇ 南京市场结构分析	50
◇ 苏州市场结构分析	52
◇ 无锡市场结构分析	54
◇ 常州市场结构分析	56
◇ 杭州市场结构分析	57
◇ 宁波市场结构分析	58
◇ 合肥市场结构分析	60
重点项目篇	62
上海 中铁逸都	62
◇ 项目基本信息	62
◇ 销售情况	63
◇ 户型赏析	63
◇ 项目小结	64
上海 万科城 Vcity	65
◇ 项目基本信息	65
◇ 销售情况	65
◇ 户型赏析	66
◇ 项目小结	66
苏州 朗诗未来街区	67
◇ 项目基本信息	67
◇ 销售情况	67
◇ 户型赏析	68
◇ 项目小结	69
无锡 新城香溢紫郡	69
◇ 项目基本信息	69
◇ 销售情况	70
◇ 户型赏析	70

	◇ 项目小结	71
常州	九龙仓年华里	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	德信·东望	75
	◇ 项目基本信息	75
	◇ 销售情况	75
	◇ 户型赏析	76
	◇ 项目小结	77

新联康（中国）

背景篇

当月热点点评

◇ 总理“定调”宏观调控：区间管理稳预期

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：目前全球经济结构处于大调整中，我国的经济也需要一个不断试错调整的空间，而不是给一个先验的决定。

◇ 财政部：推进不动产税制改革 加大对存量财产征税力度

财政部公布的数据显示，上半年全国公共财政收入 68591 亿元，同比增长 7.5%，增幅同比回落 4.7 个百分点。其中，中央财政收入同比增长 1.5%，由前几个月下降转为小幅增长，但比预算目标低 5.5 个百分点，并低于地方收入增幅。与经济步入中速增长阶段相适应，财政收入增速放缓已是不争的事实，其中既有临时结构性减税因素，更有经济增速平缓、税制内在机理以及财政投入与经济增长互动效率骤降的原因，是经济发展规律的作用使然，也是处于深度调整期的中国经济在财政收入上的必然反映。

从短期来看，这意味着政府需要适应财政收入进入个位数增长的现实，承认其放缓的必然性和规律性，进一步增大容忍度和认可度，采取有效措施积极应对，在开源节流、增收减支和提高资金使用效益上下足功夫，必要时考虑合理“收缩”政府的职能边界和支出范围。长期来看，则需要政府的决心和魄力克服既得利益的阻碍，主动推进改革，实现经济的转型和长远发展。

新联康观点：随着经济由快速增长转为中速增长，未来财政收入增速放缓的状态很可能是常态。但是，经济转型和财政支出结构优化调整与经济增速放缓交汇在一起，财政支出面临巨大的压力。

✧ 国税总局首次发文明确房产税扩容 多城市已完成准备

国家税务总局日前下发通知，首次明确表态将研究扩大个人住房房产税改革试点范围。这也意味着，房产税将正式进入楼市调控领域。就房产税扩容的地区和征收范围，通知中并未给出具体解释。但此前，湘潭、武汉、杭州等城市都表示已完成房产税技术准备工作，北京、深圳等城市也曾传出上报了房产税改革试点方案的消息。

新联康观点：目前关于房产税争论的焦点，在于对增量还是存量征税。如果增量征收将使房产税顺利起步，但长期回避存量可能造成税收不公。

✧ 国土部：下半年重点查处闲置土地

“企业‘囤地’、‘圈地’的问题必须引起重视，采取措施进行预防，对违规行为必须进行严肃查处”。7月11日，在江苏省常州市召开的全国土地利用动态巡查工作会议上，国土资源部副部长胡存智强调，清查闲置土地将是国土部下半年的一项重点工作。

胡存智介绍说，当前的土地市场存在着供地者和用地者达成“默契行为”，“通过违规出让等手段，导致大量土地囤积在用地者手中，长期不开发或开发不足。其中既包括房地产用地，也包括其他用途的土地”。

事实上，自去年以来，国土部便着手建立了针对土地市场上与“大地块、大企业”相关的跟踪调查制度，并且已经陆续公布了三批房地产大企业购地和大地块出让情况，以稳定市场预期。

新联康观点：当前的土地市场上存在着供地者和用地者通过违规出让等手段，导致大量土地囤积在用地者手中，长期不开发或开发不足，国土部此次的政策对房企‘囤地’、‘圈地’有效的遏制。

✧ 央行：个人住房贷款仍 7 折利率不变

中国人民银行周五(7月19日)晚间宣布，决定进一步推进利率市场化改革。经国务院批准，自2013年7月20日起全面放开金融机构贷款利率管制。但值得注意的是，此次央行进一步推进利率市场化改革并未改变商业性个人住房贷款：仍保持

7 折利率不变。

新联康观点：全面放开贷款利率管制后，金融机构与客户协商定价的空间将进一步扩大，有利于促进金融机构采取差异化的定价策略，降低企业融资成本；对于开发商而言，有一定的利好，该政策能够从一定程度上缓解目前的“钱荒”，促进金融机构间资金的流动。

城市规划发展情况

◇ 上海 规划建轨交 13 号线三期 预计计工期为 4 年

轨交 13 号线目前仅开通一期工程西段，而位于浦东新区的三期工程近日已开始规划。昨天公布的“环评公示”显示，13 号线三期工程的起迄站为华夏中路站—张江路站，线路全长 5.458 公里，设 3 座地下站，预计工期为 4 年。

据建设方透露，规划中的 13 号线三期串联了张江高科园区、张江大型居住区等客流集散点，工程建成后将与 13 号线一、二期工程实现贯通运营，成为上海轨道交通路网中横贯东西的重要骨干线路。目前，13 号线一期西段已投入运营，一期全线通车后，乘客将可在长寿路站和隆德路站与 7 号线及 11 号线实现零换乘。

此外，13 号线二期的起迄站已明确，为南京西路站至浦东华夏中路站，即南京西路站、淮海中路站、新天地站、马当路站、卢浦大桥站、世博大道站、长清路站、成山路站、东明路站、六里站、下南路站、北蔡站、绿川新村站、莲溪路站、华夏中路站。

新联康观点：13 号线的规划，将更加丰富上海轨道交通的线路，尤其是浦东新区的交通线路，届时将大大方便张江地区的出行，也势必将带动周边房价。

◇ 南京 南站南侧将建“大拇指”广场

南京南站南侧将添一处大型商业综合体。记者昨日从南京市规划局获悉，南京证大大拇指广场规划设计方案日前进行批前公示。这一由六个地块的多幢造型独特建筑组成的商业广场，规划为集购物中心，办公楼、家居办公、酒店式公寓、酒店于一体的商业综合体。

据介绍，这一项目地块位于南京南站东南方向，东至明城大道（站东路），西至六朝路（站中七路），南至诚信街（站前三路），北至金阳东街（站前路）。本项目占地总面积为 93526.4 m²，规划总建筑面积约 628835.4 m²，其中地上建筑面积约

383264.4 m²、地下建筑面积约 245571 m²。从效果图上看，广场上大部分建筑的外观都形似一个个大小不一的大拇指；不同楼宇建筑高度分别不得高于 100 米或 120 米。

新联康观点：南京南站大拇指广场的建成将丰富南站周边的商业配套，将大大方便南站周边居住的出行及购物，也将带动其周边的房地产业的进一步发展。

◇ 无锡 太湖花都:无锡将建高档花木交易中心

位于无锡市滨湖区胡埭镇太湖十八湾风景带的太湖花都，目前已经投资 1.8 亿元建成花卉交易中心，中心大楼建筑面积 4.9 万平方米，设置 1000 个展位。

花卉交易中心为全欧式建筑风格，定位于中高档花木，该中心拥有一流的全智能温控系统，先进的自动化设施以及物联网信息平台。交易中心设计展位集花卉、盆景、绿色植物及相关衍生产品和餐饮于一体，结合物流、信息、生态观光旅游，将形成国内最具特色的花卉交易综合体，将来经营者不仅在交易中心大楼有展位做批发、零售，还可以租地种植中高档花卉、苗木。游客既可以在花卉交易中心大楼内观赏购买花木，也可以到露天的种植区游览，实现农业旅游观光、休闲体验采摘等多功能。其中，一期占地 2155 亩的容器花木市场已经初具规模。

太湖花都总投资 10 亿元，占地面积 6230 亩，规划到 2020 年之前实现年花木交易 30 亿元，年接待游客 200 万人次。

新联康观点：此规划可以丰富无锡太湖风景区的旅游资源，也将带动无锡旅游地产的发展。

◇ 常州 常州火车站将增开中南方向长沙、庐山等地列车

7 月 1 日起，全国铁路将实行新的列车时刻表，届时，我市境内已有的老京沪铁路、沪宁城际铁路、京沪高铁线上的旅客列车也将于同一天开始实施新的运行时刻。这次调图与以往相比，最大的变化是首次增开往中南方向的长沙、南昌的车次，暑假马上就要开始，旅客们往长沙、岳阳、九江（庐山）等地游玩也将更为方便。

新联康观点：新增列车势必会带动常州旅游资源的发展，这对常州旅游区周边楼盘又将是一个新的利好。

◇ 杭州 市区将规划 23 条绿道主线

杭州正在规划编织一张“大网”，它捕捉的不是猎物和虫子，而是新鲜的空气和健康的生活方式。

这张“网”的名字就叫绿道。

在不久的将来，杭州将遍布“绿道”，在河边，在山间，在田野，出家门口 5 分钟，便可寻得。

这就是《杭州市城市绿道系统规划》带来的美景：一张绿道网，可漫步，也可骑行，除了尽收满眼绿意，你还能在绿道周围看到各地人文景观和历史风貌。

从杭州市规划局了解到，此项规划，目前正在公示中。

杭州的市区范围，规划了 23 条绿道主骨架线路，范围涵盖了上城、下城、拱墅、西湖、江干、滨江、萧山、余杭等八个城区。延伸到富阳、临安、桐庐、建德、淳安等五个县（市），规划了 9 条市域范围的绿道。

新联康观点：省级绿道和城市级绿道干线的建立将丰富杭州市区的环境，也将丰富杭州的交通线路，此举也将带动绿道周边的房地产价格。

◇ 合肥 将建 230 米双塔楼 老火车站将成新地标

不久后，合肥人记忆中的老火车站，将建 230 米“双塔楼”，市民可以坐着有轨电车去休闲购物。从瑶海区了解到，随着老火车站地块以超过 30 亿元价格成交，该地块将建成大型城市综合体。值得一提的是，老火车站的历史痕迹将得到保护和开发。根据初步项目规划方案，老火车站地块将被建设成为集酒店、办公、商业、娱乐、居住于一体的大型城市区域中心。另外，这里还将建设 2 幢 230 米高的酒店和办公“双塔楼”，将成为该区域地标性建筑。可以预期的是，这座“双塔楼”将与坝上街的双塔楼遥相呼应，形成合肥市老城区的新“风景”。

新联康观点：随着老火车站地块未来规划出炉，合肥东城的“火车站大商圈”逐渐浮出水面。老火车站地块既毗邻“大东门商业圈”，又衔接“火车站商贸集聚区”、安徽服饰第一街，商业氛围浓厚火车站大商圈”是个全新概念，商圈北至北二环路，东至铜陵路，西至新蚌埠路，南部则跨越临泉路、明光路，沿着胜利路自北向南一直延续到包河万达广场，进而一脉相牵马鞍山路，恒盛坝上街。

城市政策环境情况

◇ 上海 自由贸易区总体方案获批 五领域政策迎创新

7月3日，国务院常务会议原则通过了《中国(上海)自由贸易试验区总体方案》(以下简称《方案》)。会议强调，在上海外高桥保税区等4个海关特殊监管区域内，建设中国(上海)自由贸易试验区，是顺应全球经贸发展新趋势，更加积极主动对外开放的重大举措。

据了解，《方案》最终将可能落实到金融、贸易、航运等五大领域的开放政策，以及管理、税收、法规等五个方面的一揽子创新。

“自由贸易区对上海未来发展意义极其重大，是最大的政策利好。它不是简单的免税消费和土地升值问题，而是上海将真正成为东北亚贸易和物流枢纽的契机和平台。”上海浦东改革与发展研究院某高层人士说。

在将迎创新的政策领域中，金融领域试点最惹人关注，上海市金融办副主任徐权表示，自贸区的试点内容涉及金融方面的包括利率市场化、汇率自由汇兑、金融业的对外开放、产品创新等，也涉及一些离岸业务。

而在贸易领域，上海自由贸易区将实施“一线逐步彻底放开、二线安全高效管住、区内货物自由流动”的创新监管服务新模式，这是较目前上海综合保税区的主要区别。

所谓“一线”，是指国境线，“二线”是指国内市场分界线，也就是自由贸易区的空间分界线。“一线放开，二线管住”正是目前国内各个保税区探索升级成自由贸易区的主流思路。

创新监管模式提出要将一线监管集中在对人的监管，口岸单位只做必要的检验检疫等工作；特别是海关方面将不再采用批次监管的模式，而采用集中、分类、电子化监管模式。

上海自贸区通过这种模式，可以达到自由贸易区内人与货物的高效快捷流动。总之，就是简化手续，降低成本，在自由贸易区实现“境内关外”。

新联康观点：自由贸易试验区或将成为中国主动开放市场，尤其是开放服务市场和资本市场的先行者。此前，国务院总理李克强在上海考察期间为自由贸易试验区划定了范围。李克强表示鼓励支持上海积极大胆探索，在自由贸易试验区内进一步扩大开放，推动完善开放型经济体制机制，也将带动周边区域的房地产开发。

◇ 苏州 首例对房产电商设限：苏州禁止第三方收团购费

近日，江苏省苏州市工商行政管理局、住房和城乡建设局、工业园区工商行政管理局联合颁发的《关于开展房地产合同格式条款专项整治工作的实施意见》第六条指出，“受托房地产中介服务机构在代理销售商品房时，不得收取佣金以外的其他费用，不得采取由第三方向买受方收取团购费、网络费等各类相关费用。”

新联康观点：由于该实施意见出台不久，还没有落实到具体，因此一切看似照旧。但这个信号释放出来，无论是房产电商还是开发商都会对此有所警惕，只是具体的实施效果还要根据政府的打击力度来判断。

◇ 无锡 将出台政策鼓励精装房

从近期召开的无锡市建筑节能会议上获悉，无锡将进一步完善绿色建筑与建筑节能政策，拟用政策手段推进精装房的普及。

绿色建筑，是指在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源、保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑。这次会议提出，今年底无锡开工建设的绿色建筑规模将不少于 200 万 m²。毛坯房的二次装修往往是造成能耗的很大原因，精装房可以有效地减少二次建造的能耗，但目前无锡的精装房率只有 10%。与上海、武汉、深圳、重庆等城市近 40% 的比例还有不少差距。据了解，上海在 2005 年就取消了毛坯房，而武汉、深圳等城市也规定新楼盘精装率达到 30% 才能出售。无锡有无锡自己的地方特色，政府正在研究怎样结合地方实际情况，制定出台政策进行这方面的调控。

节省减排中能耗最大的三块是工业能耗、建筑能耗和交通能耗。其中建筑能耗占到 20%，而建筑牵涉到方方面面的问题，比如太阳能，以前的太阳能都只能在低层使用，因为高层水管等线路很长，就造成了技术上的困难。目前在 20 层以上高层使用的太阳能技术已经推出，预计不久的将来就可运用。类似新技术在无锡的运用，或将使绿色建筑更为普及。

新联康观点：精装房的普及有利于进一步发展绿色建筑与建筑节能事业，目前无锡的精装房率只有 10%，与上海深圳等一线城市 40% 的占有率仍有一定差距，无锡将采取政策手段推进精装房的普及表明了政府对精装房的重视，同时也对精装房的质量提出了更高的要求，未来开发商在精装房的选材上需要严格把关。

◇ 杭州 将推公积金转商业贴息贷款 解决轮候问题

杭州公积金中心近日发布发公告，将推出公积金转商业贴息贷款业务

公告表示，去年以来，杭州公积金中心个人住房贷款和提取业务规模持续增长，造成资金运行压力加大，目前，已出现公积金贷款放款轮候，新受理的客户放款预计要有较长时间的等待。为此，中心已经会同工商银行、建设银行、交通银行、杭州银行，拟共同推出“个人住房公积金转商业贴息贷款业务”（简称贴息贷款），预计今年 9 月推出。

因此，当前也只能作预登记。而放款情况则是根据预登记的先后顺序来安排，最快也要在 9 月下旬或是 10 月初拿到公积金贷款。

贴息贷款，是指符合公积金贷款条件的职工，由银行按照公积金中心审批的额度，先行发放商业性个人住房贷款，由公积金中心按月给予利差补贴，待公积金中心资金宽裕时，再将银行商业性个人住房贷款置换转回。

目前，四家银行已可预受理贴息贷款业务，待该业务正式推出时，银行会按预受理时间顺序通知客户办理贷款业务。

公告明确，对仍选择公积金贷款的，集中由上述四家银行受理轮候，其他委贷行暂停受理

新联康观点：此次推出的公积金新公告，使得杭州公积金制度更加完整。

◇ 合肥 商业和服务设施面积至少占 10%

安徽省日前出台省级实施意见指出，将支持合肥、芜湖建设成辐射全省、影响全国的商业中心城市。实施意见强调，要完善社区网点配置，新建社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积的比例不得低于 10%。地方政府应出资购买一部分商业用房，用于支持社区菜店、菜市场、农副产品平价商店、便利店、早餐店、家政服务点等居民生活必备的商业网点建设，并且不得随意改变用途和性质。

新联康观点：此项政策的出台，一方面方便了社区居住的生活，丰富了社区配套；另一方面意味着未来合肥、芜湖在供应地块方面，将有更多的商住用地，对于开发商的开发能力也是一大考验。

房地产行业动态

◇ 一线城市“扎堆”出地王 房价仍存上涨空间

近期,土地市场呈现一片红火状态,据中国经济网不完全统计,从4月10日至7月31日,北京、上海、广州、深圳、重庆、南京、珠海、长沙等地相继曝出20个“地王”地块,其中一线城市就占了13个。就在本月内,北京、上海、深圳等地也不断有新的高单价、高总价、高溢价地块出现,一度将土地市场热度推向高潮,房地产企业重回一线城市趋势明显。

7月26日,卓越置业集团有限公司以123.69亿元总价夺得深圳前海深港现代服务业合作区首次出让的两幅商务用地,楼面地价约为16000元/平方米,这两块地的楼面地价及总价均是今年年内深圳的“地王”。

7月3日,万科在上海以48.7亿元购地,一举刷新上海年内总价“地王”记录,而前不久,万科刚刚联手保利以53.72亿元拿下重庆拿下江北区溉澜溪组团G分区宗地,制造了重庆年内总价“地王”。一向声称不拿“地王”的万科也破了例,引发了包括任志强在内的业内人士的一片质疑声。

新联康观点: 在被称为史上最严厉的房地产调控政策“国五条”落地之后,全国大部分城市细则力度有限,因此导致整体市场仍然处于高位,开发商看好市场预期。

◇ 上半年房产税同比增 11% 增速较去年回落 19.1%

中国财政部7月29日消息,上半年全国税收总收入59260亿,同比增长7.9%。财政部数据显示,与去年同期相比,税收收入增速总体回落。1-6月税收总收入增速比去年同期回落1.9个百分点。

财政部分析,主体税种收入增速普遍回落。1-6月国内增值税、消费税、企业所得税同比分别增长6.6%、3.6%和14.2%,比去年同期增速分别回落1.5、8.1和3.1个百分点。

房地产保有环节的税收收入增速回落,交易环节的税收收入增长较快。1-6月房产税、城镇土地使用税同比分别增长11%和8%,比去年同期增速分别回落19.1和23.1个百分点。进口税收增速明显回落。1-6月进口货物增值税消费税和关税同比分别下降17.1%和16%,比去年同期增速分别回落24.5和22.9个百分点。

新联康观点: 国内经济增速的回落是导致与经济指标密切相关的税种收入增速放缓的主要原因。二是价格总水平涨幅回落使得以现价计算的税收收入增速回落。三是房产税有关优惠政策及土地购置面积负增长使得房地产保有环节税收收入有较大回落。四是一般贸易进口额增速大幅回落。

◇ 钱荒后银行放贷额度收紧 二套房利率上浮 10%

房价节节攀升，“钱荒”后的贷款更是困难重重。近期，好几位准备出手购房的市民均遇到百万元房贷“缺口”，对于该采取何种方式贷款心中没谱。

目前利率最低，放款速度最快的依然是公积金贷款，但由于公积金贷款具有上限限制，大部分房贷案例无法做到纯公积金贷款。专业人士建议，在选择商业贷款的时候，应尽量选择一些尚有余力的银行，如果担心放款太慢，不妨接受稍高的利率。而对于一些“另类”贷款模式，一方面涉嫌违规操作，另一方面利率高企，不过贷款时间较短，可以用来“过桥”救急，但不宜用来长期替代商业贷款。

在目前“钱紧”的大环境下，公积金贷款无论在放款速度还是利率上都明显“跑赢”了商业贷款。公积金贷款只要还清后便可以再用来贷第二套房屋的贷款，目前，公积金贷款的利率优惠幅度未变，首套房最低首付两成，并采取公积金贷款的基准利率，五年以上为 4.5%，二套房首付至少六成，利率上浮 10%，为 4.95%。

新联康观点：由于近期额度紧张，各家银行也会根据情况适当调整额度，因此变化比较大。

◇ 上海旧改难度日益增大 “毛地出让”或成新趋势

今年上海市旧区改造目标是拆除二级旧里以下房屋 70 万平方米，目前时间已经过半，上半年仅拆除 18.7 万平方米，占全年计划的 26.7%，进度与完成目标任务差距较大。

7 月 27 日，上海市十四届人大常委会第五次会议审议市政府“关于本市旧区改造情况的报告”。“剩余的旧改地块大多为骨头地块，推进难度越来越大，改造成本越来越高，居民诉求越来越多。”上海市建交委主任汤志平在旧改报告中说。

“啃骨头”也让上海旧改的目标完成出现延迟。按照规划，上海“十一五”期间将完成中心城区 400 万平方米成片二级旧里以下房屋的改造任务，但最终完成了 343 万平方米。“十二五”上海要完成 350 万平方米二级旧里以下房屋改造。

新联康观点：加快旧改“毛地出让”地块处置。对改造资金可以平衡的地块，督促开发企业尽早改造；开发企业实力不够，由企业或政府牵线“搭桥”，引进有实力、有意愿的大企业接盘；对继续拖延的开发企业，启动解除土地使用权出让合同程序，收回土地使用权后由政府实施改造。

◇ 苏州 上半年重点项目完成投资超 800 亿元

截至目前，苏州已开工的重点项目达到了 165 个，开工率为 82.5%。从项目实

施工进度看，45 项基础设施项目已完成投资 187.6 亿元，占年度计划的 36.4%；24 项民生类项目完成投资 108.4 亿元，占年度计划的 37%。131 项产业类项目完成投资 505 亿元，占年度计划的 42.6%。据介绍，从项目实施进度来看，虽然大部分项目都已开工和建设，但上半年的投资完成情况尚不理想，部分项目受到融资、建设用地、项目立项等方面的瓶颈制约，建设条件的落实难度加大。下一阶段，相关部门将进一步加大投资工作的力度，同时集中精力加强重点项目的建设，通过服务项目破解瓶颈制约，并结合苏南现代化建设示范区规划实施，加快推进市、县两级重大项目储备库建设，超前谋划、储备一批战略性重大项目，以增强投资增长后劲。

新联康观点：截至目前 200 项市重点项目共完成投资 800.9 亿元，占全年重点项目计划投资额的 40.2%，这些重点项目的建设将进一步提升苏州的城市发展水平和城市生活条件。

◇ 无锡 上半年楼市价格微涨 住宅结构性矛盾突出

7 月 23 日，2013 年第二季度的锡房指数报告正式发布。今年以来，我市房地产市场继续保持良好的运行态势，土地市场持续回暖，商品房市场供应充足、成交稳定，房屋价格小幅上涨。从数据分析来看，今年上半年无锡楼市销售总体比较平稳，但与周边城市相比，成交增幅不高。

今年上半年，无锡市区住宅开发投资增速放缓，竣工面积却增长显著，与此同时，土地市场也持续回暖，尤其是外围区域渐渐成为主力。其中，滨湖区出让面积最多，共计推出 7 幅地块，合计出让 74.18 万平方米。

上半年，锡城楼市销售总体水平处于较高位。1-6 月，市区商品房销售面积为 305.77 万平方米，同比增长 1.17%。从月度成交情况看，除 2 月份受春节长假影响成交有所下降，上半年其他月份成交量基本维持在 50 多万平方米，处于限购以来的平均水平。成交平稳，房价则逐步呈现出小幅上涨的趋势。经测算，二季度商品住宅加权均价为 8323 元/平方米，环比上涨 2.47%。

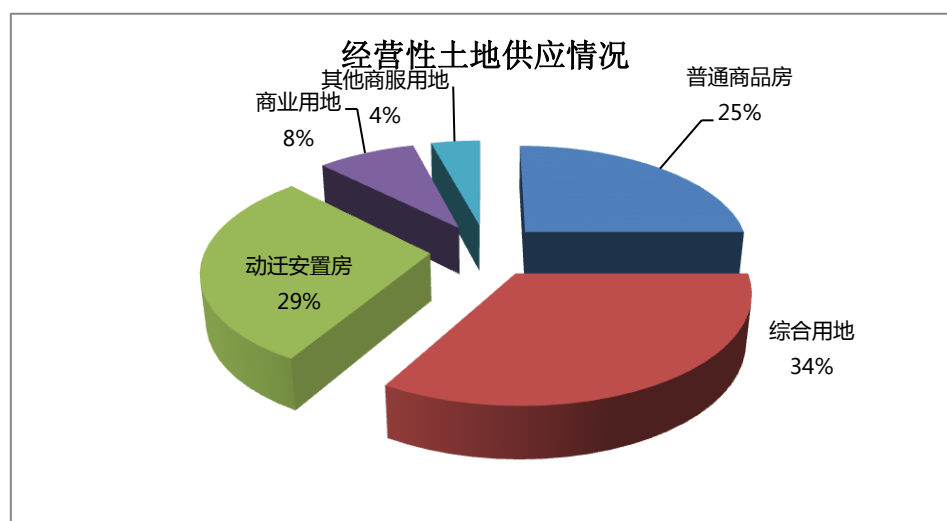
新联康观点：虽然今年宏观调控依旧，但大部分企业主观上仍然会按计划推盘，商品房成交量也将总体保持平稳，但不排除会出现季节性波动。

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



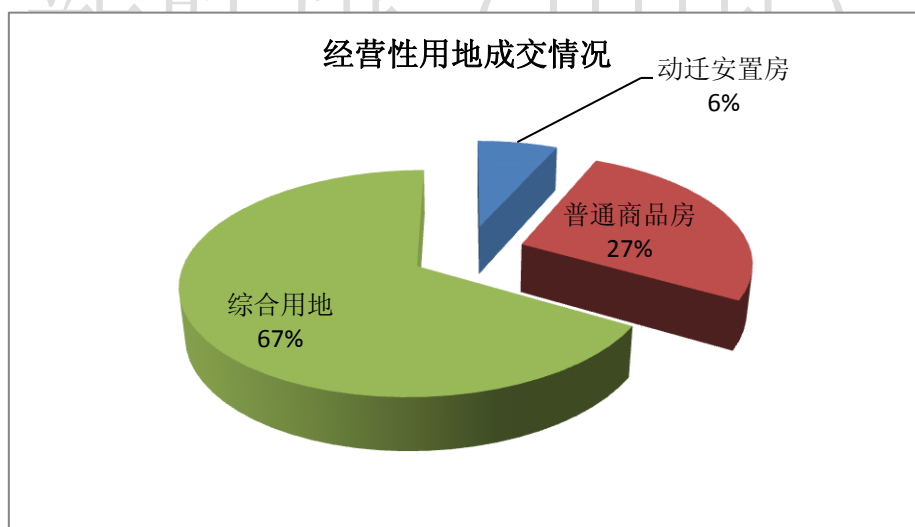
2013 年 7 月份，上海市共推出 24 幅经营性用地，较上月增加 12 幅。本月总出让面积为 1675646.7 平方米，起始总价为 769463 万元。7 幅动迁安置房、6 幅普通商品房、2 幅商业用地、8 幅综合用地，1 幅其他商服用地。

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)
20131260 1	崇明县陈家镇滨江休闲运动居住社区 8-1 号地块	崇明县陈家镇板块	东至农田，南至农田，西至农田，北至农田	7869.7	商业用地	1	1131
20131260 2	闵行区浦江镇友谊河、恒南路口 G1-12 地块	闵行区浦江镇板块	东至恒南路，南至用地红线，西至规划浦顺路，北至友谊河	24426.6	商办	1.8	22864
20131260 3	闵行区马桥镇 MHC10803 单元 15A-05A 地块（马桥镇 331 街坊 P1 宗地）	闵行区马桥板块	至富国路，南至/，西至北沙港，北至银秋路；	56415.2	普通商品房	2.4	93700
20131260 4	崇明县陈家镇滨江休闲运动居住社区 8 号地	崇明县陈家镇板块	东至滨江 8-2 号地块，南至揽海路，西至滨江 9 号地块，北至瀛东路	199810.8	商住	1.01	37465

	块						
20131270 1	金山新城 B-2 地块	金山区金山新城 板块	东至战斗港,南至龙皓路,西至蒙山 北路,北至老红旗港;	114008.9	商住办	3	0
20131280 1	浦东新区惠南民乐基 地 M03-01、M04-01、 M05-01 地块	浦东区惠南板块	东至规划拱北路,规划拱北路,规划 听绵路,南至规划拱灵路,规划听绵 路,规划拱北路,西至规划听香路, 规划听香路,规划听芳路,北至 M03-02 地块,规划拱灵路,规划听 香路	64465.2	商住	2.5	73602
20131320 1	闵行区浦江镇中心区 6.5 平方公里 32 街坊 西块动迁安置房(浦江 镇景江苑北块东)	闵行区浦江镇板 块	东至用地红线,南至北江州路,西至 浦秀路,北至立跃路;	45934.2	动迁安置房	1.4	14185
20131330 1	嘉定区菊园新区盘安 路以北、嘉港路以东地 块	嘉定区主城区板 块	东至安第弄,南至盘安路,西至嘉港 路,北至菊宁街;	15153.7	商业用地、餐 饮旅馆业用地	2.6	6665
20131340 1	临港书院社区 B0503 地块	浦东区临港新城 板块	东至规划 X81 路红线,南至黄华港 10 米绿化带,西至 S2 路红线,北 至 S3 路红线	84705.5	普通商品房	1.01	25666
20131380 1	宝山区杨行镇 YH-B-1 单元 19-02、20-01、 21-01 地块	宝山区杨行板块	东至规划道路,南至友谊路,西至规 划月晖路,北至规划盘古路	65951.6	商住办	19-02、 20-01 地 块:2.0; 21-01 地 块:3.5	84979
20131390 1	青浦区徐泾镇崧泽大 道北侧 B1-02 地块	青浦区徐泾板块	东至官路浜,南至崧泽大道,西至经 五路,北至双浜路;	87090.5	动迁安置房	1.8	19595
20131390 2	青浦区徐泾镇明珠路 西侧 B3-04 地块	青浦区徐泾板块	东至明珠路,南至双联路延伸段,西 至官路浜,北至徐德路;	28475.7	动迁安置房	1.8	6407
20131390 3	闵行区梅陇镇森安苑 配套商品房地块	闵行区梅陇春申 板块	东至普乐路,南至锦梅路,西至梅陇 港,北至外环线(A20);	58369	动迁安置房	东块:1.7 西 1.8	33223
20131390 4	青浦区朱家角镇珠溪 路西侧、浦泰路南侧地 块	青浦区朱家角板 块	东至珠溪路,南至西洋淀路,西至石 安路、邱家港,北至浦泰路	122591.5	动迁安置房	1.8	13975
20131400 1	青浦区赵巷镇特色居 住区 G1-04 地块	青浦区赵巷板块	东至置鼎路,南至业煌路,西至新通 波塘,北至和尚泾支流	86786.8	普通商品房	1.02	91126
20131400 2	青浦区夏阳街道华浦 路西侧 16-06 地块	青浦区青浦新城 板块	东至华浦路,南至界泾港,西至新城 逸境苑,北至盈港路;	13327.9	普通商品房	1.5	11995
20131410 1	杨浦区延吉街道 222 街坊	杨浦区黄兴板块	东至水丰路,南至舒兰路,西至隆昌 路,北至控江路	18058.8	住办	2	60301
20131420 1	奉贤区青村镇 12-02、 13-01、14-04 区域	奉贤区金汇板块	东至南明路,南至青村港,西至油车 港,北至南奉公路	143076.7	商住、餐饮旅 馆业用地	12-02<2.5 13-01 区域 <2.514-04 区域<1.7	38942

20131450 1	闵行区浦江镇配套商品房拓展区鲁汇基地 13-06 地块	闵行区浦江板块	东至规划五路,南至规划八路,西至用地红线,北至用地红线	3705.9	商业用地	1.2	1113
20131450 2	金山区亭林镇亭林大型居住社区安置基地一期(北部)地块	金山区亭林板块	东至亭耀路,南至林珍路,西至亭都路,北至宝和路	57732.8	动迁安置房	1.8	9093
20131450 3	金山区亭林镇亭林大型居住社区安置基地一期(南部)地块	金山区亭林板块	东至亭耀路,南至红梓路,西至车亭公路,北至林珍路	147285.3	动迁安置房	1.8	23197
20131460 1	奉贤区庄行镇 B-06-03 区域	奉贤区庄行板块	东至钜庭路,南至吕桥路,西至浦卫公路,北至浦南运河	72734.6	普通商品房	1.2	32731
20131460 2	奉贤区申隆生态园 F-02 区域	奉贤区金汇板块	东至空地,南至河道,西至林海公路以东,北至平庄公路以南	75264.3	餐饮旅馆业用地	0.8	18064
20131460 3	奉贤区金汇镇 09A-01A 区域	奉贤区金汇板块	东至贤浦路,南至聚萃路,西至金碧路,北至北行路	82405.5	普通商品房	2	49444
合计				1675646.7			769463

上海市经营性用地成交情况



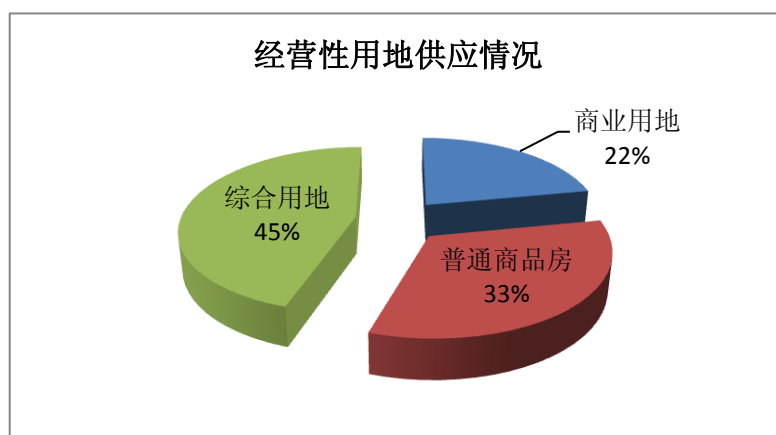
2013 年 7 月份,上海市经营性用地共成交 15 幅,较上月减少 12 幅,本月总成交面积为 835446.7 平方米,起始总价为 1051046 万元,成交总价为 1823002 万元,溢价率为 73.4%。从用地性质来看,其中 1 幅动迁安置房、10 幅综合用地、4 幅普通商品房。

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
201309501	松江区泗泾镇泗凤路一号 A 地块	84089.7	商住	25-01 地块: 2.5 ; 25-02 地块: 2.0	101600	235600	12567.55	上海保利盛冠投资有限公司	131.89%	2013-7-3
201309502	徐汇区徐家汇街道 142-1A 地块	5919.5	商办	3	29302	29307	16503.08	上海交运汉光投资管理有限公司	0.02%	2013-7-3
201309601	浦东新区张江高科技园区中区 C-11-3、C-11-4、C-12-2、C-12-3 地块	79548	商住	C-11-4 地块:2.9;C-12-2 地块:2.8; C-11-3 地块:2.9; C-12-3 地块:2.8	258219	487000	21415.82	上海万科盈江投资管理有限公司,上海张江(集团)有限公司	88.60%	2013-7-3
201310301	奉贤区青村镇 B02-02、B02-03 区域地块	21914.5	普通商品房、文体用地	B02-02 : 1.01、 B02-03 : 0.8	5048	5048	2303.45	上海百弘工贸有限公司,上海方南置业有限公司	0.00%	2013-7-10
201310302	嘉定区菊园新区柳湖路以东、环城路以北地块	55017.3	普通商品房	2.3	82251	131666	10405.11	上海禹洲房地产投资有限公司	60.08%	2013-7-10
201310501	闵行区梅陇新中心 A 街坊地块	78981.5	商住	2.5	171900	370000	18738.57	中海地产集团有限公司	115.24%	2013-07-11
201310502	闵行区闵行新城 MHC10801、10804 单元 17A-16、10B-01、07B-07、07B-01 地块	155322.2	商住办	17A-16 地块 1.5 , 10B-01 地块 1.0 , 07B-07 地块 1.0 , 07B-01 地块 1.0	83700	84100	4694.42	北京奥林匹克置业投资有限公司,讯佳集团有限公司	0.48%	2013-7-11
201310601	嘉定区嘉定新城崇文西路以北、沈徐路以西地块	52388.9	动迁安置房	2.2	9430	9430	818.18	上海绿地源嘉置业有限公司	0.00%	2013-7-3
201310801	松江区洞泾镇新农河一号地块	113937.1	普通商品房	1.01	82100	115400	10028.11	中海地产集团有限公司	40.56%	2013-7-12
201311301	崇明县陈家镇 CMS15-0308 单	79972.6	商业用地、其他	0.8	11043	11043	1726.06	上海由由(集团)股份有限	0.00%	2013-07-19

	元 01-04(滨江 10 号)地块		商服用地、餐饮旅馆业用地					公司		
201311401	虹口区提篮桥街道hk275A-02号地块	10239.2	商办	3.8	70000	104400	26831.87	上海融创绿城投资控股有限公司	49.14%	2013-7-24
201311601	青浦区盈浦街道淀山湖大道南侧 28-04 地块	10790.3	商办	2	0	5320	2423.47	青岛伟业房地产集团有限公司	—	2013-7-12
201311901	嘉定区安亭镇泰安路以东、曹安公路以北地块	38819	普通商品房	2.2	38431	71231	8340.69	上海大名城企业股份有限公司,赢今(上海)贸易有限公司	85.35%	2013-7-31
201311902	嘉定区马陆镇 42-05 地块	36574.2	普通商品房	2.5	54862	115209	12600.03	安徽省高速地产集团有限公司	110.00%	2013-7-31
201311903	徐汇区徐家汇街道 142-2 地块	11932.7	商办	2.7	53160	53568	16626.58	南洋电缆集团有限公司	0.77%	2013-7-31
合计		835446.7			1051046	1823002			73.4%	

◇ 南京土地市场

南京经营性用地供应情况

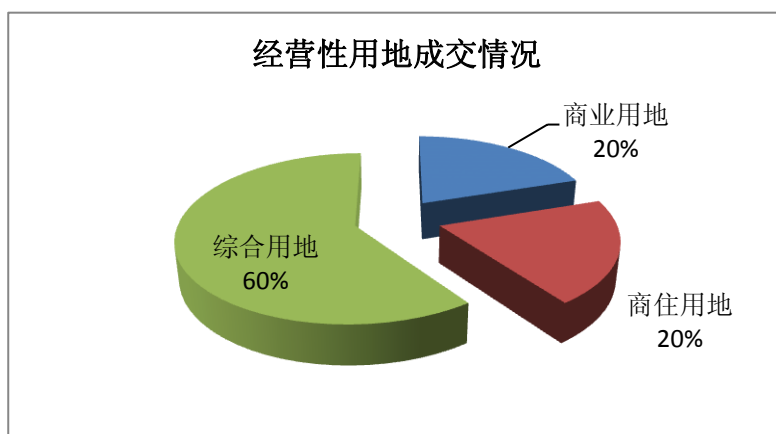


7 月南京公告出让土地 9 幅，其中玄武区 1 幅，江宁区 1 幅，栖霞区 1 幅，秦淮区 3 幅，雨花台区 3 幅，共计出让面积 43.9 万平方米，出让总价为 736400 万元。

地块编号	地块位置/名称	项目四至	出让面积 (m ²)	规划用地性质	出让年限	容积率	挂牌出让起始价 (万元)
NO.2013G44	雨花台区赛虹桥街道，纬九路以南（钛白粉厂）地块	东至国有空地，南至国有空地，西至宁芜铁路，北至中国人民解放军 73912 部队及国有空地。	14590.4	二类居住用地	70 年	1.0<R≤2.0	17700
NO.2013G45	雨花台区板桥新城七期地块	东至规划道路，南至古雄村集体土地，西至新湖大道，北至规划道路。	105020.57	二类居住用地 居住社区中心用地	住宅 70 年 商业 40 年	综合容积率：2.32	71700
NO.2013G46	雨花台区宁丹路以西定一定三地块	东至宁丹路，南至翠岭路，西至现状道路，北至福园路。	63328.14	二类居住用地	70 年	1.0<R≤2.6	86300
NO.2013G47	秦淮区路子铺地块	东至龙蟠南路，南至永乐路，西至南京市南部新城开发建设指挥部，北至国有空地。	13804.44	商办混合用地	40 年	≤5.8	41000
NO.2013G48	秦淮区双龙大道东侧 1-1 地块	东至现状道路，南至国有空地，西至国有空地，北至汇景北路。	73503.67	商办混合用地 二类居住用地	商业 40 年 住宅 70 年	1.0<R≤4.0	185500
NO.2013G49	秦淮区双龙大道东侧 1-2 地块	东至规划道路，南至汇景北路，西至卡子门大街，北至规划道路。	73226.68	商办混合用地 二类居住用地	商业 40 年 住宅 70 年	综合容积率：4.15	192500
NO.2013G50	玄武区红山路与玄武大道夹角地块	东至玄武大道，南至新庄立交桥，西至红山路，北至宁芜铁路。	26868.26	商业用地、商务用地	40 年	≤2.0	25000
NO.2013G51	栖霞区仙林鸿雁名居北侧地块	东至道路，南至鸿运嘉园小区，西至国有空地，北至南京市（紫金）仙林科技创业特别社区、南京交通管理局第七大队。	33055.76	二类居住用地	70 年	1.0<R≤2.3	46700
NO.2013G52	江宁区南京南站南广场站西片	东至梅香路，南至现	36043.1	商办混合用地	商业 40 年	综合容积率：2.99	70000

	区龙西地块	状，西至规划站西四路，北至金阳西街。		二类居住用地	住宅 70 年		
--	-------	--------------------	--	--------	---------	--	--

南京经营性用地成交情况



南京 7 月份共计成交土地 5 幅，共计成交面积 56 万平方米，成交金额 107.6 亿元，其中，浦口区 2 幅，建邺区 1 幅，江宁区 1 幅，白下区 1 幅。其中浦口区两幅地块楼面价达到近 8000 元/平方米，建邺区江心洲地块楼面价超过 12000 元/平方米，成为区域内新地王。成交面积为 560055 平方米，成交总价为 1075715 万元，平均溢价率为 21.4%。

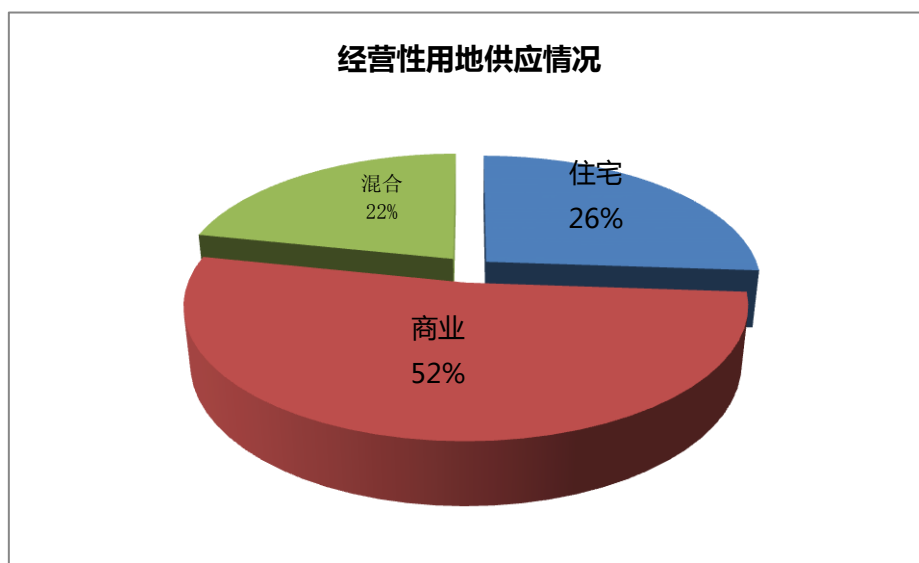
地块编号	地块坐落	用地性质	挂牌价格 (万元)	成交价格 (万元)	竞得者	容积率	实际出让面积 (平方米)	总建 (平方米)	楼面价 (元/平方米)
NO.2013G39	浦口新城望江路以东、临滁路以南地块	二类居住用地	160300	210000	福建正荣集团有限公司	$1.0 < R \leq 2.5$	105352.9	263382	7973
NO.2013G40	浦口新城镇南河路以北、河西一路以西地块	住宅用地	116200	152000	福建正荣集团有限公司	$1.0 < R \leq 2.7$	71345.1	192632	7891
NO.2013G41	江宁区谷里街道板霞路东侧地块	商业金融业用地	9715	9715	南京天环食品(集团)有限公司	≤ 2.0	49816.4	99633	975

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	二类居住用地	204000	308000	南京升龙房地产开发有限公司	≤1.39	183215.57	254670	12094
NO.2013G43	东至解放路 38、46 号等，南至瑞金路，西至龙蟠中路，北至规划道路（金城集团有限公司用地范围内）。	科研设计用地、商办混合用地、二类居住用地	396000	396000	金城集团有限公司、南京中航工业科技城发展有限公司	≤5.55	150325.6	834307	4746
合计			886215	1075715			560055.57		

新联康（中国）

◇ 苏州土地市场

苏州市经营性用地供应情况



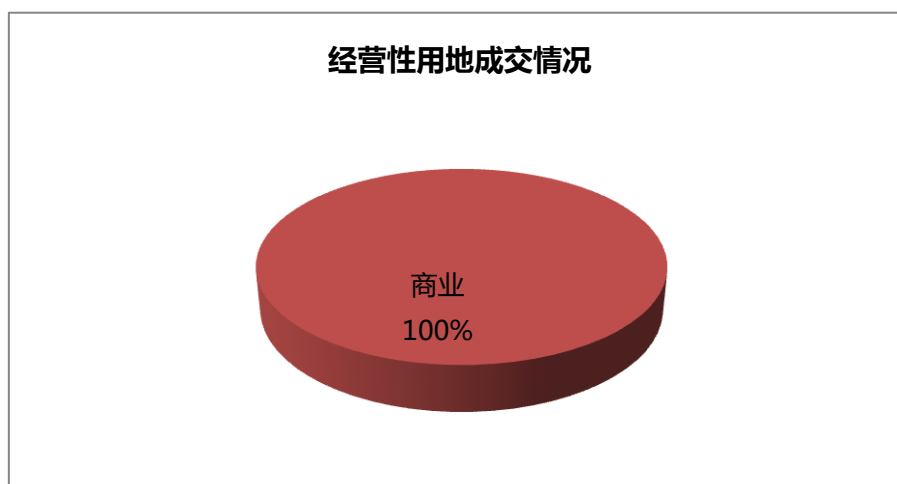
本月苏州土地市场挂牌公示 23 宗地，住宅用地 6 块，商业用地 12 块，混合用地 5 块。总出让面积为：1004060.6 平方米，起始总价为：371763.6 万元。

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)
苏地 2013-G-48 号	吴中区龙西路西、宝带西路北	吴中城区	东·龙西路，南·宝带西路	8471.8	批发零售、住宿餐饮和商务金融用地	≤ 2.8	6862.16
苏地 2013-G-49 号	吴中区太湖西南、龙西路东	吴中城区	北·太湖西路，西·龙西路	44014.8	城镇住宅用地	> 1.0 ≤ 2.5	49516.6 5
苏地 2013-G-50 号	吴中区甬直镇机场路南、甬塘路西	吴中甬直	北·甬直机场路，东·甬塘路	14699.3	批发零售(汽车 4S 店)和商务金融用地	≤ 1.2	2204.89
苏地 2013-G-51 号	吴中区甬直镇长虹北路西侧、素艺电子厂南侧	吴中甬直	东·长虹北路，北·素艺电子厂	3987.3	批发零售和商务金融用地	≤ 2.0	996.82
苏地 2013-G-52 号	吴中区甬直镇鸣市路南、好又多超市西侧	吴中甬直	北·甬直鸣市路，东·好又多超市	7048.3	批发零售和住宿餐饮用地	≤ 3.5	3700.36
苏地 2013-G-53 号	吴中区甬直镇鸣市路南、吴淞路西侧	吴中甬直	北·甬直鸣市路，东·吴淞路	12688.8	批发零售和城镇住宅用地	≤ 2.0	6344.4
苏地 2013-G-54 号	吴中区甬直镇机场路南、凌港路东侧	吴中甬直	北·甬直机场路，西·凌港路	10814.9	批发零售和住宿餐饮用地	≤ 3.5	4731.52
苏地 2013-G-55 号	吴中区甬直镇机场路南、罗马瓷砖东侧	吴中甬直	北·甬直机场路，西·罗马瓷砖	26121	批发零售、住宿餐饮和城镇住宅用地	≤ 4.5	14693.0 6
苏地 2013-G-56 号	吴中区甬直镇振兴路北侧、田渡江路东侧	吴中甬直	南·甬直振兴路，西·田渡江路	9358.1	批发零售用地	≤ 2.5	2924.41
苏地 2013-G-57 号	吴中区甬直镇晓市路东侧、西美花园北侧	吴中甬直	西·甬直晓市路，南·西美花园	4699.6	城镇住宅用地	> 1.0 ≤ 1.2	1691.86
苏地 2013-G-58 号	工业园区阳澄环路西、通溪路南	园区青剑湖	东·阳澄环路，北·通溪路	56163.98	住宿餐饮(养老)用地	0.3-0.5	19363.7 2
				105200.32		0.5-0.8	
苏地 2013-G-59 号	高新区浒墅关镇永安路南、永莲路东	新区浒墅关	北·浒墅关永安路，西·永莲路	42382.0	城镇住宅用地	> 1.0 ≤ 2	23733.9 2

苏地 2013-G-60 号	高新区枫桥街道鹿山路 南、第二污水厂北	新区枫桥街 道	北·枫桥街道鹿山路，南·第二 污水厂	3617.4	批发零售用地（加 气站）	≤0.3	434.09
苏地 2013-G-61 号	姑苏区东环路以西、娄江 以南（原钟表元件厂）	姑苏区平江	东·东环路，北·娄江	20273.6	城镇住宅用地	按批准方 案	8849.43
苏地 2013-G-62 号	姑苏区城北西路以北、金 业街以东（虎丘 C 北地 块）	姑苏区平江	南·城北西路，西·金业街	97823.3	城镇住宅用地	按批准方 案	1878.21
苏地 2013-G-63 号	姑苏区苏站路南、江甬路 西（平江新城 42 号地块）	姑苏区平江	北·苏站路，东·江甬路	18606.3	批发零售和城镇住 宅用地	2.5- 2.8	19815.7 1
苏地 2013-G-64 号	姑苏区苏站路南、江甬路 东（平江新城 43 号地块）	姑苏区平江	北·苏站路，西·江甬路	14998.1	批发零售和城镇住 宅用地	2.5- 2.8	15972.9 8
苏地 2013-G-65 号	苏州太湖新城核心区友 翔路南侧（地下空间）	吴中区越溪	北·太湖新城核心区友翔路	138583.7	商服用地	≤2.5	10116.6 1
苏地 2013-G-66 号	相城区漕湖产业园漕湖 大道南、永昌路西	相城区黄埭	北·漕湖产业园漕湖大道， 东·永昌路	2700	批发零售用地（加 油站、加气站）	≤0.8	283.50
苏地 2013-G-67 号	相城区高铁新城澄阳路 西、太东路南（轻轨 2 号 线骑河站点周边地块及 上盖物业）	相城区高铁 新城	东·高铁新城澄阳路，北·太东 路	①号地块 13908	批发零售和商务金 融用地	≤5.5	115484. 62
				②号地块 35829	批发零售和城镇住 宅用地	≤3.75	
				③号地块 33789	批发零售和城镇住 宅用地	≤3.5	
				④号地块 200011 (上盖物业)	批发零售和城镇住 宅用地	≤1.3	
苏地 2013-G-68 号	相城区高铁新城南天成 路北、民乐路东	相城区高铁 新城	南·南天成路，西·民乐路	6839	商服用地	≤4.5	2769.80
苏地 2013-G-69 号	相城区高铁新城南天成 路北、民六路西	相城区高铁 新城	南·南天成路，东·民六路	6613	商服用地	≤4.5	2678.27
苏地 2013-G-70 号	相城区元和街道安元路 南、广济北路东	相城区元和 街道	北·元和街道安元路，西·广济 北路	64819	城镇住宅用地	> 1.0 ≤ 2.5	56716.6 3
合计	/	/	/	1004060.6	/	/	371763. 59

苏州市经营性用地成交情况

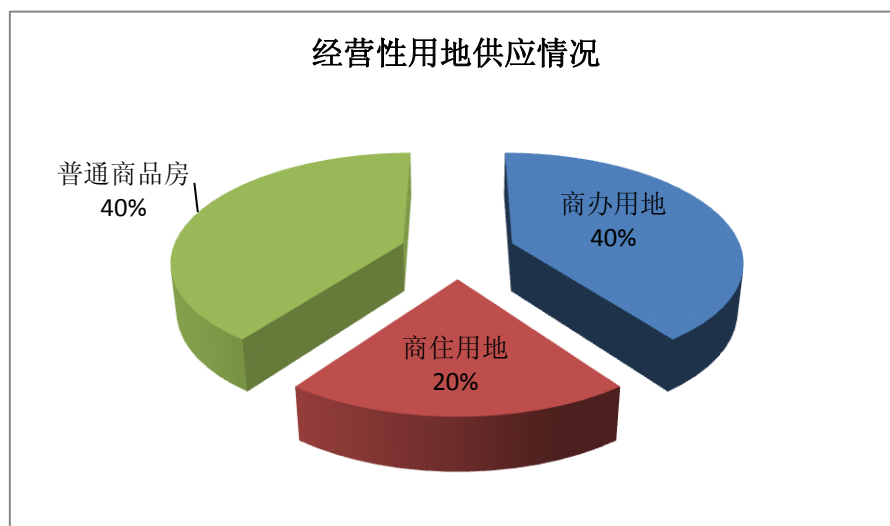


苏园土挂告（2013）第 03 号公示地块于 7 月 23 日成交。公示 1 宗地，成交 1 宗，住宅用地 0 宗，商业用地 1 宗，混合用地 0 宗。成交面积为：9559.31 平方米，成交总价为 24104 万元，无溢价。

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
苏园土挂 (2013) 05	苏州大道 北、星湖街 西	9559.31	商务金融	9.0	24104	24104	2800	太平人寿保险有限公司	0	2013.7.23
合计	/	9559.31	/	/	24104	24104	/	/	0	/

◇ 无锡土地市场

无锡市经营性用地供应情况

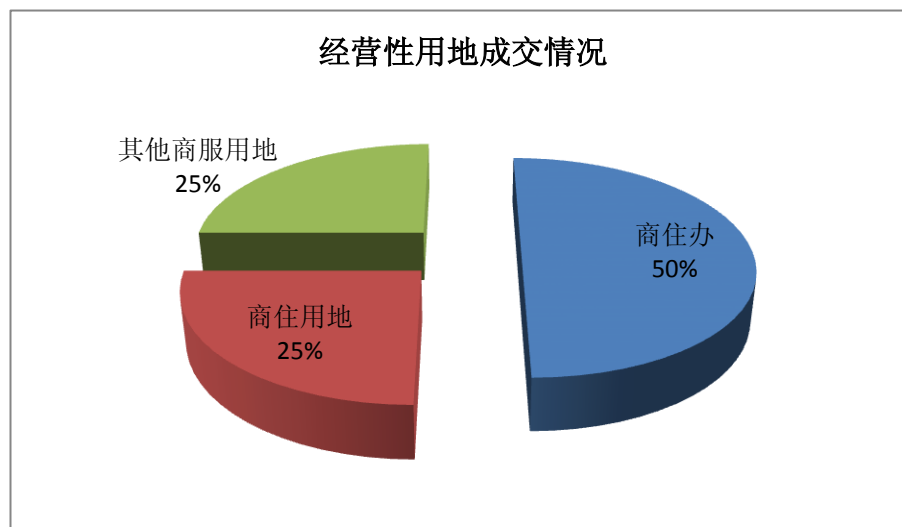


2013 年 7 月，无锡市共有 5 幅土地公开拍卖，为第 17-20 批次地块。其中，居住用地，商业、办公用地各占 2 块；商业、居住用地占 1 块。总供应面积为：810350.54 平方米，起始总价为 124515 万元。

2013 年 7 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)2013-37	XDG-2013-18 号地块	惠山区	惠山区凤宾路与规划二路交叉口西北侧	10639.7	商业、办公	≤5.0	5600
锡国土(经)2013-38	XDG-2013-23 号地块	惠山区	惠山区前洲街道中惠路和曙光南路交叉口东北侧	85623.6	居住用地	≤3.0	25700
锡国土(经)2013-39	XDG-2013-24 号地块	惠山区	惠山区前洲街道中惠路和唐洛路交叉口东北侧	93934.4	居住用地	≤3.0	28300
锡国土(经)2013-40	XDG-2012-80 号地块	滨湖区	滨湖区湖滨路与太湖大道交叉口东北侧	44860.2	居住、商业用地	≤3.0-3.3	56525
锡国土(经)2013-41	XDG-2013-22 号地块	惠山区	惠山区玉祁街道万寿路与之勉路交叉口西南侧	76270.4	商业办公	≤1.1	8390
合计	——	——	——	810350.54	——	——	124515

无锡市经营性用地成交情况



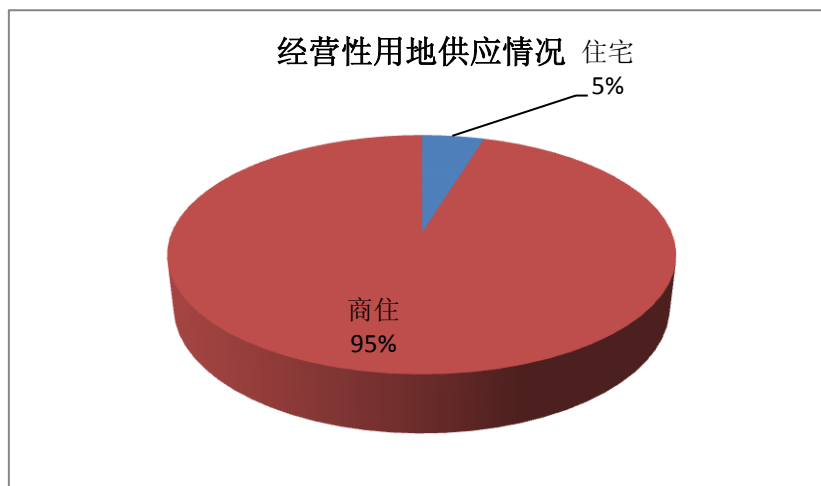
2013 年 7 月，无锡市共有 4 幅土地拍卖成交，为第 13-16 批次地块。其中，商业、居住、办公用地占 2 块；商业、办公用地，4S 用地各占 1 块。成交面积为：632858 平方米，成交总价为：425231 万元，平均溢价率为 8.7%。

2013 年 7 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) 2013-33	XDG-20 12-61 号 地块	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	11673 0	116730	1228.14	宝能地产股份 有限公司	0.00%	2013-7- 1
锡国土(经) 2013-34	XDG-20 10-43 号 地块	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	102620	4622.48	无锡国联新城 投资有限公司	15.15 %	2013-7- 8
锡国土(经) 2013-35	XDG-20 12-78 号 地块	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	18340 0	203900	3454.03	常州雅居乐房 地产开发有限 公司	11.18 %	2013-7- 22
锡国土(经) 2013-36	XDG-20 13-14 号 地块	13178.5	商业、商务办公用 地(汽车 4s 店用 地)	≤ 1.0-1.2	1981	1981	1503.21	宝爱捷(中国) 汽车投资有限 公司	0.00%	2013-7- 26
合计	——	632858.2	——	——	39123 1	425231	——	——	8.7%	——

◇ 常州土地市场

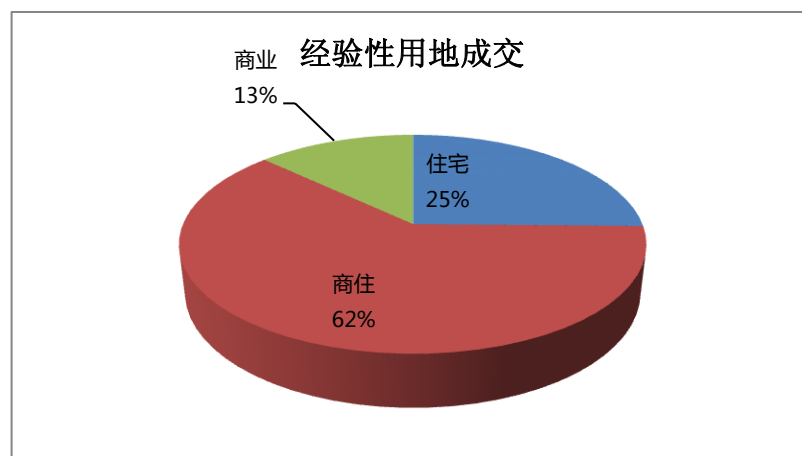
常州市经营性用地供应情况



2013 年 7 月 1 日至 7 月 31 常州市国土资源局有 4 块挂牌土地出让。总出让面积为：204001 平方米，起始总价为：95698.745 万元

编号	土地位置	土地面积 (m2)	土地用途	容积率	出让年限 (年)	保证金 (万元)	起始价 (万元)
JWJ20131201	郑陆镇徐家村地块	6605	住宅	1<容积率≤ 4.50	70	772.79	1287.975
JXB20130301	龙虎塘街道辽河路南侧衡山路东 侧	64088	科教	≤1.0	50	4000	9010.77
JXB20130302	三井街道兴业路北侧、泰山路东侧	51943	商住	> 1.0 且 ≤2.5	40、70	8000	26800
JXB20130303	三井街道泰山路东侧龙城大道北 侧	81365	商住	01 地块 > 1.0 且 ≤2.0、02 地 块 > 1.0 且 ≤ 2.8、03 地块 > 1.0 且 ≤2.8	40、70	29000	58600
合计		204001					95698.745

常州市经营性用地成交情况



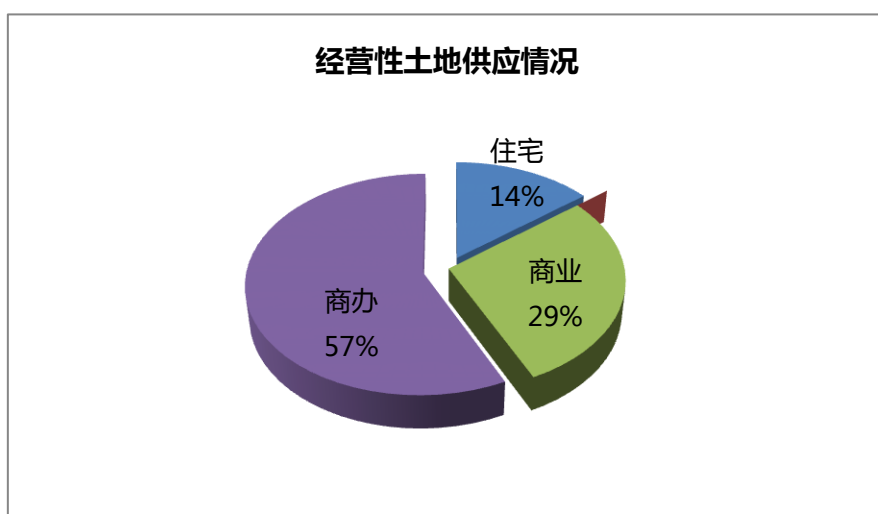
2013 年 7 月 1 日至 7 月 30 日常州市国土资源局以挂牌方式公布的土地成交 11 块，总成交面积为 204595 平方米，成交总价为 98302 万元，溢价率为 14.8%。

编号	地块名称	出让面积 (m2)	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/平方米)	竞得人
JWJ20131201	郑陆镇徐家村地块	6605	1.0-4.5	住宅	70	1287.975	1287.975	433	刘荣华
JWJ20131101	雪堰镇太北路以东兴政路以南地块	58601	1<容积率 ≤2.90	商住	70	7032.12	7032.12	414	卓雄伟 常州滨江环保产业 发展有限公司
JXB20130102	春江镇东海南侧崂山路东侧	57600	≤1.8	商住	40、70	6050	17050	1644	
JXB20130101	春江镇祁连山路西侧春政路北侧	9981	≤1.5	其它商服 用地	40	1280	2980	1990	
JXB20130201	春江镇东海南侧祁连山路西侧	40973	≤2.5	公租房	70	4000	4000	390	常州滨江安居置业有限公司
JZX20130501	竹林北路南侧、华阳西路西侧	815.22	≤0.5	商业	40	495	495	12143	中国石油天然气股份有限公司江苏销售分公司
JZX20130502	健身路西侧、大观路北侧	21840	≤4.5	商业	40	49140	49140	5000	常州市城市建设 (集团)有限公司
JZX20130503	北直街西侧	1830	≤3.0	商业	40	3294	3294	6000	
JZX20130504	大观路南侧、健身路西侧	4220	≤4.5	商业	40	9495	9495	5000	

JZX20130505	大观路南侧、健身路西侧	340	≤1.2	商业	40	306	306	7500	
JZX20130506	飞龙东路东侧	1790	≤1.5	商业	40	3222	3222	12000	
		204595.22				85602.095	98302.095		

◇ 杭州土地市场

杭州市经营性用地供应情况

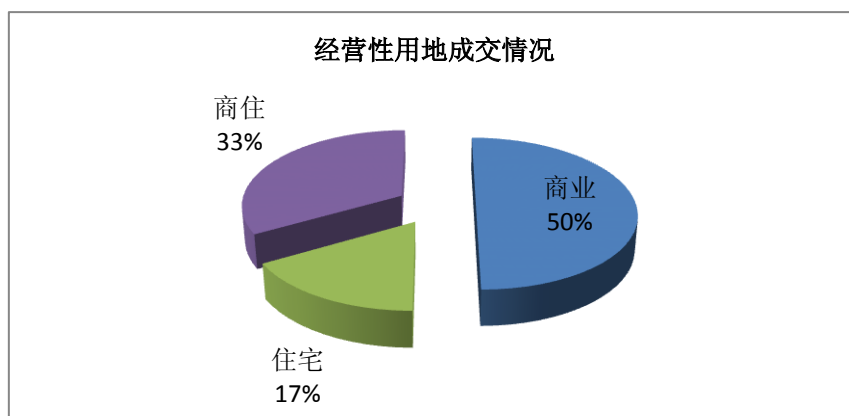


2013 年 7 月，杭州全市总共供应土地 7 宗，其中住宅用地 1 宗，商住用地 0 宗，商业用地 2 宗，商办用地 4 宗。出让总面积为：226330 平方米，起始总价为 319683 万元。

城区	地块编号	地块位置	出让面积	用地性质	容积率	起始价 (万元)
江干区	杭政储出[2013]54 号	江干区 (彭埠单元 C2-12 地块)，东至创新路，南至地铁支路，西至二号港，北至备塘路	37667	商办	3.2	96428
江干区	杭政储出[2013]55 号	江干区 (天城单元 B1/B2-42 地块)，东至规划绿化，南至规划白田畈路，西至天城单元 R21-07 地块，北至天城单元 B1/B2-41 地块	5962	商办	3.1	11737
西湖区	杭政储出[2013]56 号	西湖区 (蒋村单元 D-07-3 地块)，东至合建商贸大厦二期项目，南至文二西路，西至杭州周家村经济合作社商业综合用房，北至蒋村港支河绿化	19902	商办	1.2	11954

江干区	杭政储出[2013]52 号	江干区(牛田单元 R21-17 地块), 东至规划红五月路,南至规划兴建路,西至杭州市土地储备中心、杭州市江干区艮山东路北区块开发建设指挥部办公(牛田单元 R21-16 地块),北至规划建华路	30210	住宅	2.4	65921
西湖区	杭政储出[2013]53 号	西湖区(留下单元 XH13-13-B1/B2-02 地块),东至杭州市公共交通集团公司,南至西溪路,西至古墩路,北至杭州天目山医院	15451	商办	2.6	33010
萧山区	萧政储出[2013]18 号	党湾镇幸福村	5465	商业	2	1302
萧山区	萧政储出[2013]19 号	党湾镇幸福村	2991	商业	1.2	692
余杭区	余政储出〔2013〕50 号	良渚街道祥园北路南冯家浜路西地块;东至冯家浜路,十字港,南至祥园路,西至良渚街道谢村村土地,北至祥园北路	11222	商办	2.5	6734
余杭区	余政储出〔2013〕51 号	良渚街道通运街南商业商务地块二;东至杭行路、南至规划支路、西至园中河、北至上园路	8417	商业	2.8	5934
余杭区	余政储出〔2013〕52 号	良渚街道通运路南地块;东至杭行路,南至吴家库土地,西至园中河,北至祥园北路	5452	商办	2.5	2863
余杭区	余政储出〔2013〕53 号	良渚街道杭行路东祥园北路南地块;东至规划道路,南至杭州北部软件园发展有限公司土地,西至杭行路,北至祥园北路	27305	商办	2.5	15564
余杭区	余政储出〔2013〕54 号	良渚街道 104 国道南、疏港路西地块;东至疏港路、南至玉鸟路,西至立新路,北至 104 国道	56286	商业	2.5	67544
合计			226330			319683

杭州市经营性用地成交情况



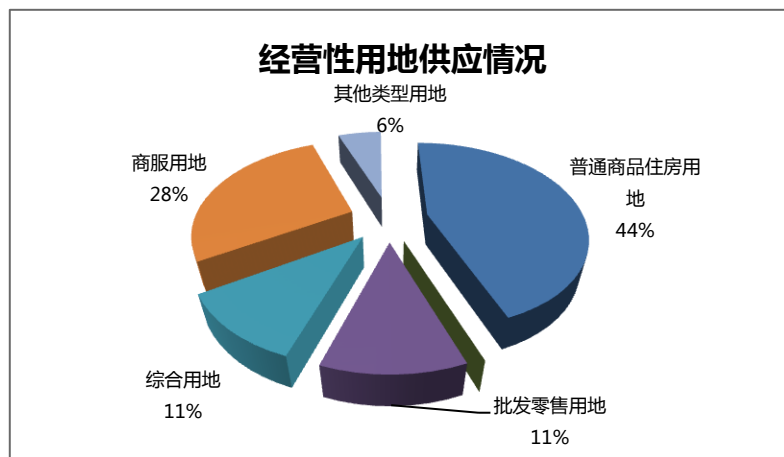
2013 年 7 月，杭州全市总共成交土地 12 宗，其中住宅用地 2 宗，商住用地 4 宗，商业用地 6 宗。总出让面积为：143327 平方米，成交总价为：362696 万元。

出让时间	城区	地块编号	地块位置	出让面积	用地性质	容积率	可建面积	成交楼面价	竞得房企
2013-7-30	主城区	杭政储出 [2013]49 号	西湖区（转塘镇单元 G-R21-16-02 地块），东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项目，北至望江山支路道路工程	64053	住宅	2	128106	6524	上海亚东(中天)
2013-7-30	主城区	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，南至浦沿旧城改造 4 号地块，西至浦沿旧城改造 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	住宅	2.2	42647	9942	浙江三联集团
2013-7-30	主城区	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	商业	2.6	84734	4026	中宙建工

2013-7-12	余杭区	余政储出 〔2013〕34 号	星桥街道星翰路以北、星韵路以西地 块；东至星韵路，南至星翰路，西至汤 家社区土地，北至汤家社区土地	22778	商住	1.0-1.8	41000	2542	通和置业有限公 司
2013-7-29	余杭区	余政储出 〔2013〕35 号	径山镇求是村商业地块；东至现状道 路，南至求是村土地，西至求是村土地， 北至求是村土地	3314	商业	1.0-1.1	3645	889	杭州森禾花卉园 艺有限公司
2013-7-29	余杭区	余政储出 〔2013〕36 号	仓前街道水城北路东侧地块；东至规划 道路，南至规划道路，西至水城北路， 北至葛巷村土地	17185	商住	3.0-3.5	60148	1845	衢州巨化
2013-7-29	余杭区	余政储出 〔2013〕37 号	余杭组团 62-2 号地块；东至闲林港， 南至规划创新路，西至规划道路，北至 规划道路	40557	商住	3.0-3.5	141950	1973	井能
2013-7-30	余杭区	余政储出 〔2013〕38 号	五常街道良睦路西侧；东至良睦路，南 至永福社区土地，西至永福社区土地， 北至永福社区土地	10646	商业	3.0-3.5	37261	1114	中雍安州
2013-7-30	余杭区	余政储出 〔2013〕40 号	仓前街道海曙路南侧、创景路西侧；东 至创景路，南至规划道路，西至水北路， 北至规划中海曙路	9671	商业	5.5-6.0	58026	525	沙田控股
2013-7-30	余杭区	余政储出 〔2013〕41 号	五常街道良睦路东侧、创新路北侧；东 至永福社区土地，南至创新路，西至良 睦路，北至永福社区	68772	商业	2.0-2.5	171930	660	海康
2013-7-30	余杭区	余政储出 〔2013〕42 号	闲林街道杨桥路北侧；东至府前港，南 至杨桥路，西至闲林西路，北至 02 省 道	132446	商住	2.0-3.2	423827	3077	雅居乐
2013-7-30	余杭区	余政储出 〔2013〕43 号	闲林街道杨桥路南侧；东至府前港，南 至府前港，西至加油站，北至杨桥路	12787	商业	2.5-3.5	44755	849	宏程房
合计				434184					

◇ 宁波土地市场

宁波市经营性用地供应情况

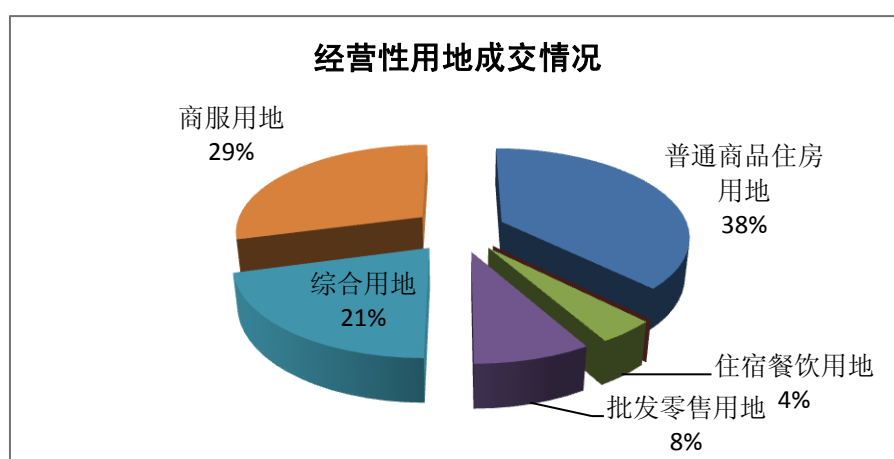


2013 年 7 月宁波市挂牌非工业性质土地共 18 块，其中普通商品住宅 8 块，仓储用地 0 块，住宿餐饮用地 0 块，批发零售用地 2 块，综合用地 2 块，商服用地 5 块，其他类型用地 1 块。总出让面积为：529767 平方米，起始总价为：314957 万元。

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)
宁海县	宁东区块 37 地块	宁海县	宁海经济开发区	15408	公共设施用地 (供燃气用地)	≥ 0.1	463
鄞州区	鄞州新城区原丰茂交通工程公司 A 地块	鄞州区	东到宁姜公路，北到保余路，西到河流，南到四明西路	15583	普通商品住宅	1.0-2.3	18136
海曙区	南郊公园东侧 1#地块	海曙区	邻规划南郊公园，东临王家桥河，北临祖关山河，西、南两侧至规划道路	24343	商务金融用地	1.5-3.5	29786
鄞州区	鄞州新城区中河地段 YZ06-16-C10A 地块	鄞州区	东面为规划通道，南面为规划道路，西面到规划凤起北路，北面到河流	43752	普通商品住宅	1.5-2.3	45283
江北区	文教街道 I-6e 地块	江北区	南至环城北路，东至育才路，西临现状小区	13008	综合用地	2.2	11046
镇海区	镇海老城客运中心南侧加气站地块	镇海区	北与镇海客运中心相邻，东至聪园路	3566	批发零售业（加气站用地）	$0.2 > R \leq 0.3$	909
镇海区	曙光集中居住区 B-2 安置房地块	镇海区	东至兴海路、西至规划道路、南至逸夫路、北至北外环路	60949	住宅、商服	$1.8 < R \leq 2.5$	14750
宁海县	宁海县大中山南地块	宁海县	桃源街道大中山南	48046	商服用地	1.3-1.4	11610
鄞州区	潘火街道曹隘村地块	鄞州区	鄞州区潘火街道曹隘村	52698	普通商品住房用地	1.5-1.9	40050
鄞州区	潘火片区 21-C 地块	鄞州区	东到规划河流，南至地块界线，西为	52698	普通商品住宅	1.5-1.9	40050

			甬新河，北为甬台温铁路				
慈溪市	慈掌起 I201201#地块	慈溪市	东至巴里村宅基地及市求精日用电器厂、南至巴里村宅基地及永安路、西至 329 国道及巴里村宅基地、北至巴里村宅基地及市求精日用电器厂	5985	商业金融业用地	1.0-1.6	1622
余姚市	汝湖路南侧河滕路西侧地块	余姚市	汝湖路南侧河滕路西侧	29825	普通商品住宅	1.6—1.8	10737
余姚市	文化艺术中心西侧、临周江北侧地块	余姚市	文化艺术中心西侧、临周江北侧	16256	商业	1.4—1.6	5364
北仑区	北仑凤洋一路西、庐山路北地块	北仑区	北仑凤洋一路西、庐山路北	99699.7	城镇住宅用地	1.0-2.5	66699
鄞州区	鄞州新城区钟公庙街道 YZ07-01-b4 地块	鄞州区	东到用地界线，南为董山西路，西为滨江北路，北为污水处理厂地块	8967	商服	1.3-2.8	4916
象山县	象山港路与巨鹰路交叉口西南角地块	象山县	丹东街道象山港路与巨鹰路交叉口西南角	14040	批发零售用地	1.5-4.0	3160
余姚市	丈亭镇渔溪村原伟丰建设北侧地块	余姚市	丈亭镇渔溪村原伟丰建设北侧	3468	普通商品住房用地	1.0-1.3	676
象山县	象山港路与海山路交叉口西南角地块二	象山县	丹东街道象山港路与海山路交叉口西南角	21475	住宅及配套	1.0-1.5	9700
总计				529767			314957

宁波市经营性用地成交情况



2013 年 7 月 1 日至 7 月 31 日宁波市国土资源局公布以挂牌方式成交非工业用地情况表。总成交面积为 617518 平方米，成交总价为 371600 万元。平均溢价率为：6%。

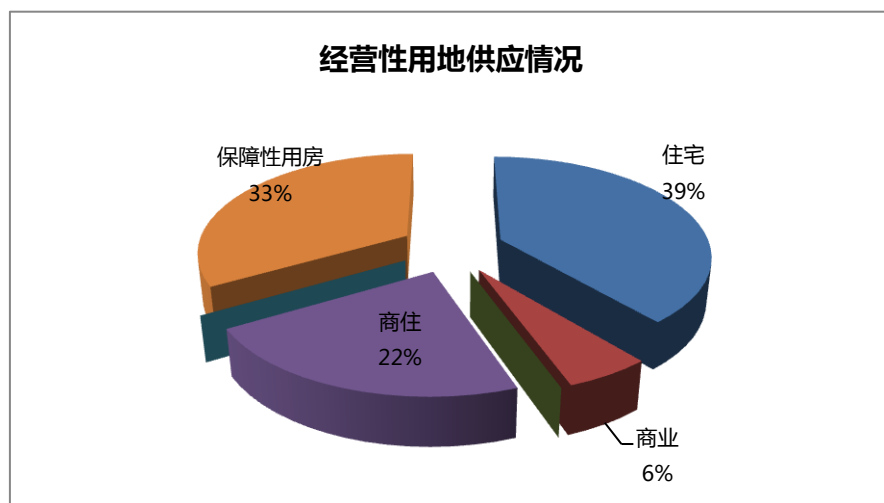
地块编号	地块名称	出让面积 (平方米)	规划用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	楼面价(元/ m ²)	竞得人	溢价率	竞得时间
镇海区	镇海老城客运中心南	3566	批发零售业	0.2 > R ≤	909	909	8500	宁波市汽车燃气有	0%	2013-7-31

	侧加气站地块			0.3				限公司		
镇海区	镇海曙光集中居住区 B-2 安置房地块	60949	住宅、商服	1.8 < R ≤ 2.5	14750	14750	968	镇海新城开发建设 投资有限公司	0%	2013-7-31
宁海县	宁海县大中山南地块	48046	商服用地	1.3-1.4	11610	11610	1726	宁海县城市建设投 资开发有限公司	0%	2013-7-29
鄞州区	鄞州区潘火片区 21-C 地块	52698	普通商品住 宅	1.5-1.9	40050	40050	4000	国骅宜家房地产开 发有限公司	0%	2013-7-25
慈溪市	慈掌起 I201201#地 块	5985	商业金融业 用地	1.0-1.6	1622	1631	1703	慈溪宝恒东悦汽车 维修服务有限公司	1%	2013-7-24
余姚市	汝湖路南侧河滕路西 侧地块	29825	普通商品住 宅	1.6—1.8	10737	11368	2118	余姚余慈置业有限 公司	6%	2013-7-22
余姚市	文化艺术中心西侧、 临周江北侧地块	16256	商业	1.4—1.6	5364	5708	2195	余姚余慈置业有限 公司	6%	2013-7-22
北仑区	北仑凤洋一路西、庐 山路北地块	99699.7	城镇住宅用 地	1.0-2.5	66699	66699	2676	农工商房地产（集 团）股份有限公司	0%	2013-7-19
鄞州区	鄞州新城区钟公庙街 道 YZ07-01-b4 地块	8967	商服	1.3-2.8	4916	4916	1958	宁波布利杰置业发 展有限责任公司	0%	2013-7-18
象山县	象山港路与巨鹰路交 叉口西南角地块	14040	批发零售用 地	1.5-4.0	3160	3160	563	宁波龙象投资有限 公司	0%	2013-7-17
余姚市	丈亭镇渔溪村原伟丰 建设北侧地块	3468	普通商品住 房用地	1.0-1.3	676	832	1846	方万杰	0%	2013-7-12
慈溪市	景观大道 8#地块	18260	综合用地	2.5-3.3	17790	17790	2952	慈溪恒泰置业有限 公司	0%	2013-7-10
慈溪市	景观大道 11#地块	25437	综合用地	3.0-3.9	26720	26720	2693	慈溪恒泰置业有限 公司	0%	2013-7-10
象山县	象山港路与海山路交 叉口西南角地块二	21475	住宅及配套	1.0-1.5	9700	9700	3011	宁波石浦半岛置业 有限公司	0%	2013-7-10
北仑区	新碶凤洋一路东 J 地 块	27721.9	城镇住宅用 地	1.0-1.8	12175	12175	2440	宁波永能房地产开 发有限公司	0%	2013-7-8
北仑区	北仑黄山路南、白杨 路西地块	13590.5	城镇住宅用 地	1.0-2.0	6741	7611	2800	宁波经济技术开发 区大港开发有限公 司	0%	2013-7-8
北仑区	4S 新舟互通 C2 地块	9637.7	商服用地	1.5-1.8	1790	1790	1032	宁波成路联合房地 产开发有限公司	0%	2013-7-8
北仑区	春晓 4-2-1#地块	7590.2	商服用地	1.5-1.6	1088	1088	896	宁波滨海新城置业 有限公司	0%	2013-7-5
象山县	宁波影视商务会所地 块	4734	其他商服	1.5	135	635	894	宁波中邦影视文化 有限公司	370%	2013-7-3
象山县	新桥镇石柱外村地块	10382	住宿餐饮	1.3-1.5	450	450	289	象山君逸園旅游开 发有限公司	0%	2013-7-3
象山县	来薰路与滨海大道交	46177	住宅及配套	1.0-2.16	19400	19400	1945	中国供销集团（宁	0%	2013-7-3

	叉口东北角地块							波)海洋经济发展有 限公司		
象山县	丰饶路与滨海大道交 叉口西北角地块	20001	商务金融住 宿餐饮、批 发零售	1.5-4.2	4950	4950	589	中国供销集团(宁 波)海洋经济发展有 限公司	0%	2013-7-3
江北区	天水家园以北地段 I -2a 地块	51822	城镇住宅用 地	2	81050	99706	9620	通颖投资有限公司	23%	2013-7-2
海曙区	南站市域公交站地块	17190	街巷、商务 金融用地	1.25	7950	7950	3700	宁波汽车南站有限 公司	0%	2013-7-2
总计		617518			350432	371600			6%	

◇ 合肥土地市场

合肥市经营性用地供应情况

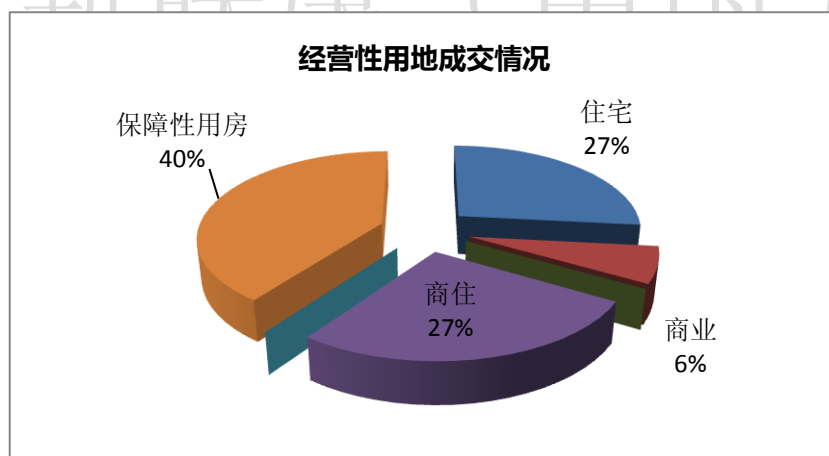


7 月共上市土地 18 宗，其中纯住宅用地 7 宗，占比 39%；保障性住宅用地 6 宗，占比 33%，供应用地以肥西、长丰及滨湖为主。总出让面积为：745060 平方米，起始总价为 302057.49 万元。

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)
------	------	------	---------------	------	-----	-------------

肥西[2013]16 号	肥西	肥西县桃花工业园青龙潭路和丹霞路交叉口	7899	居住（公租房）	6.2	1125.75
肥西[2013]17 号	肥西	肥西县桃花镇玉兰大道	10599	居住（公租房）	2	2146.5
肥西[2013]18 号	肥西	肥西县新型工业园集贤路东侧	14665	居住（公租房）	3	2200
肥西[2013]19 号	肥西	肥西县上派镇工业聚集区灯塔路东侧	9999	居住（公租房）	1.2	1425
肥西[2013]20 号	肥西	肥西县花岗镇工业聚集区合安路西侧	8153	居住（公租房）	1.2	733.8
肥西[2013]21 号	肥西	肥西县小庙镇工业聚集区新民路东侧	10672	居住（公租房）	3.6	960.6
BH2013-06	滨湖	滨湖新区杭州路与金斗路交叉口东南角	213639	商住	2.5	147425.4
BH2012-25	滨湖	滨湖区庐州大道与成都路交叉口	33150	商业	5.5	7956.8
CF201302	长丰	水湖镇境内	10159	居住	3.2	2286
CF201303	长丰	水湖镇境内	32443	商住	2.8	6813.8
CF201307	长丰	水湖镇境内	39063	居住	2.5	4688
CF201308	长丰	水湖镇境内	58363	居住	2.8	15759.72
CF201309	长丰	水湖镇境内	40235	商住	2.8	10864.62
合经区 2013-2 号	经开	经开区习友路以东、慈光路以南	32070	居住	—	13951.9
肥西[2013]23 号	肥西	上派镇翡翠路以北、云谷路以西	79059	居住	2.5	30836
肥西[2013]24 号	肥西	上派镇翡翠路以南、云谷路以东	90431	商住	2.5	35271.6
肥西[2013]25 号	肥西	桃花镇翠竹路以东、铭传路以北	43862	居住	2.8	13160
肥西[2013]26 号	肥西	上派镇巢湖路以北、仙霞路以东	10599	居住	3	4452
合计		/	745060	/	/	302057.49

合肥市经营性用地成交情况：



本月供应的 18 宗地块成交 15 宗；本月的综合溢价率为 18.67%，比上月下降了 8.12%，主要由于保障性住房用地占比较大。总成交面积为：702391 平方米，成交总价为 387685.29 万元。

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/平方米)	竞得人	溢价率	竞得时间
肥西 [2013]16 号	肥西县桃花 工业园青龙 潭路和丹霞 路交叉口	7899	居住（公 租房）	6.2	1125.75	1125.75	230	肥西县城 乡建设投 资有限公 司	0.00%	2013.07.09

肥西 [2013]17号	肥西县桃花镇玉兰大道	10599	居住(公租房)	2	2146.5	2146.5	1013	肥西县城 乡建设投 资有限公 司	0.00%	2013.07.09
肥西 [2013]18号	肥西县新型工业园集贤路东侧	14665	居住(公租房)	3	2200	2200	500	肥西县城 乡建设投 资有限公 司	0.00%	2013.07.09
肥西 [2013]19号	肥西县上派镇工业聚集区灯塔路东侧	9999	居住(公租房)	1.2	1425	1425	1188	肥西县城 乡建设投 资有限公 司	0.00%	2013.07.09
肥西 [2013]20号	肥西县花岗镇工业聚集区合安路西侧	8153	居住(公租房)	1.2	733.8	733.8	750	肥西县城 乡建设投 资有限公 司	0.00%	2013.07.09
肥西 [2013]21号	肥西县小庙镇工业聚集区新民路东侧	10672	居住(公租房)	3.6	960.6	960.6	563	肥西县城 乡建设投 资有限公 司	0.00%	2013.07.09
BH2013-06	滨湖新区杭州路与金斗路交口东南角	213639	商住	2.5	147425.4	201267.7	3768	中海地产	36.52%	2013.07.11
BH2012-25	滨湖区庐州大道与成都路交口	33150	商业	5.5	7956.8	7956.8	436	深圳市朗日实业发展有限公司	0.00%	2013.07.11
CF201302	水湖镇境内	10159	居住	3.2	2286	2773.68	853	安徽丰岩置业有限公司	21.33%	2013.07.11
CF201303	水湖镇境内	32443	商住	2.8	6813.8	8273.9	911	安徽昊辉置业有限公司	21.43%	2013.07.11
CF201308	水湖镇境内	58363	居住	2.8	15759.72	17510.8	1071	合肥中恒置业有限公司	11.11%	2013.07.11
CF201309	水湖镇境内	40235	商住	2.8	10864.62	12132.159	1077	合肥中恒置业有限公司	11.67%	2013.07.11
肥西 [2013]23号	上派镇翡翠路以北、云谷路以西	79059	居住	2.5	30836	42696	2160	安徽华地时代房地产有限公司	38.46%	2013.07.13

肥西 [2013]24号	上派镇翡翠路以南、云谷路以东	90431	商住	2.5	35271.6	55620.6	2460	安徽华地时代房地产有限公司	57.69%	2013.07.13
肥西 [2013]25号	桃花镇翠竹路以东、铭传路以北	43862	居住	2.8	13160	26056.8	2121	安徽瑞泰置业有限公司	98.00%	2013.07.13
合计	/	702391	/	/	283653.59	387685.29	/	/	26.79%	/

商品住宅供求情况

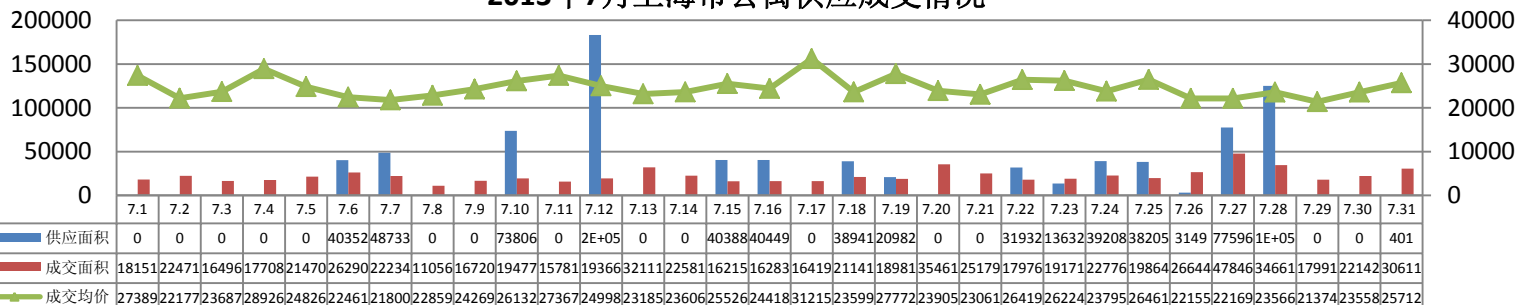
◇ 上海市商品住宅供求情况

7 月份，全市商品住宅供应面积为 922281 平方米，环比上月上漲 2.86%，较去年同期上漲 18.3%，成交面积为 783556 平方米，环比上月下跌 31.5%，较去年同期下跌 9.45%；成交均价为 23958 元/平方米，环比上月上漲 3.95%。

7 月上海楼市供应量继续上升，开发商入市热情依旧不减，成交方面，受天气等客观因素影响，整体成交有明显萎缩。7 月的申城在连续多日的酷暑下，新房市场未能延续红 6 月行情，呈现量跌价升，房企放慢刚需盘的推盘节奏，以蓄客、宣传为主，以备战“金九银十”，同时不愿放弃淡季时机，瞄准中高端产品作为主推对象，目的是为进一步的集中促销做好准备。

1、全市公寓一手房 7 月份供应成交情况

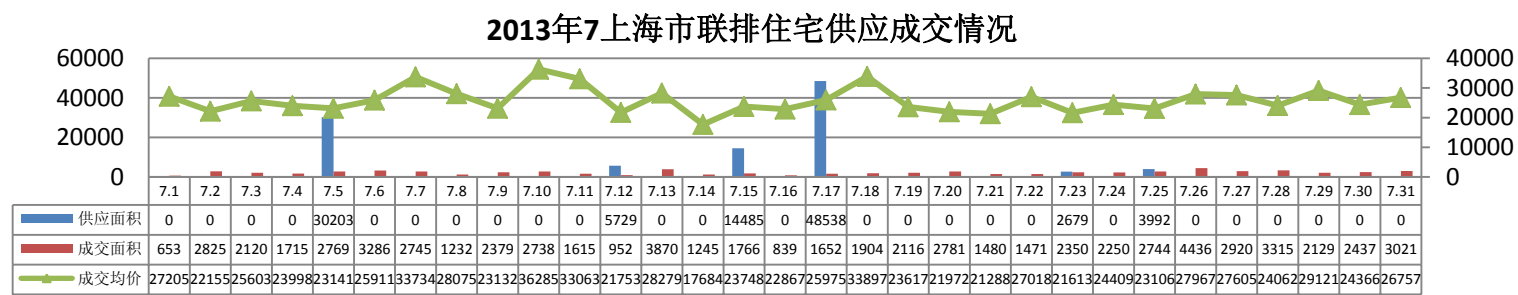
2013年7月上海市公寓供应成交情况



数据统计，2013 年 7 月公寓总供应面积为 816007 平方米，环比上月上漲 6.3%，

同比去年 7 月份上涨 10.65%；总成交面积为 691274 平方米，环比上月下跌 33.5%，同比去年 7 月下跌 10.98%；成交均价 24378.8 元/平方米，环比 6 月上涨 4.3%，同比去年同期上涨 0.85%。

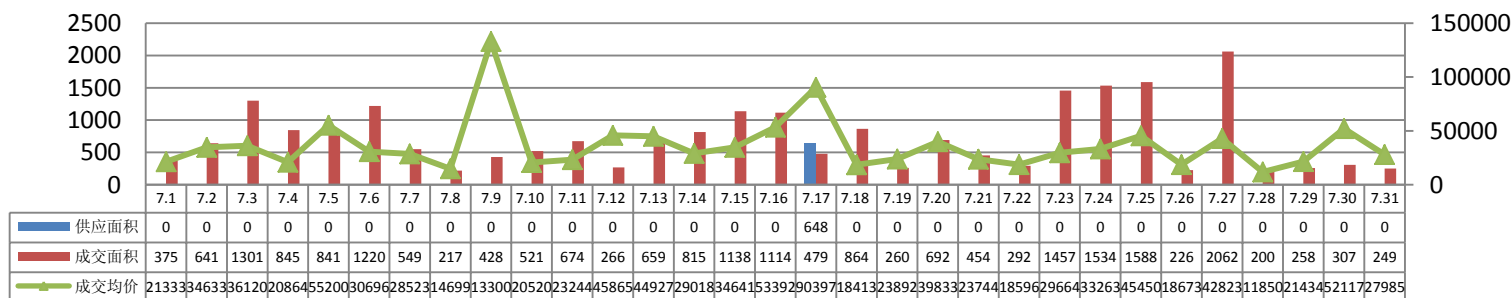
2、全市联排住宅一手 7 月份供应成交情况



数据统计，上海市联排住宅 7 月份总供应面积 105626 平方米，环比 6 月下降 3.6%，较去年同期大幅上涨 302%，总成交面积 69755 平方米，环比 6 月上涨 0.43%，较去年同期上涨 16.2%；成交均价 26074.元/平方米，环比 6 月上涨 5.82%，较 2012 年 7 月上涨 21.5%。

3、全市花园住宅一手房 7 月份供应成交情况

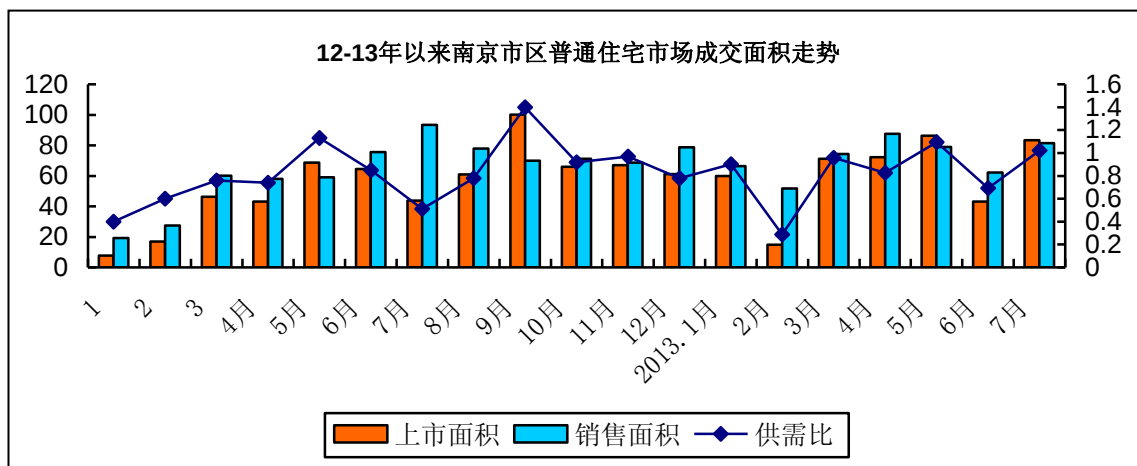
2013年7月上海市花园住宅供应成交情况



数据统计，上海市花园住宅 7 月份供应面积 648 平方米，环比 6 月下跌 96.6%，
 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

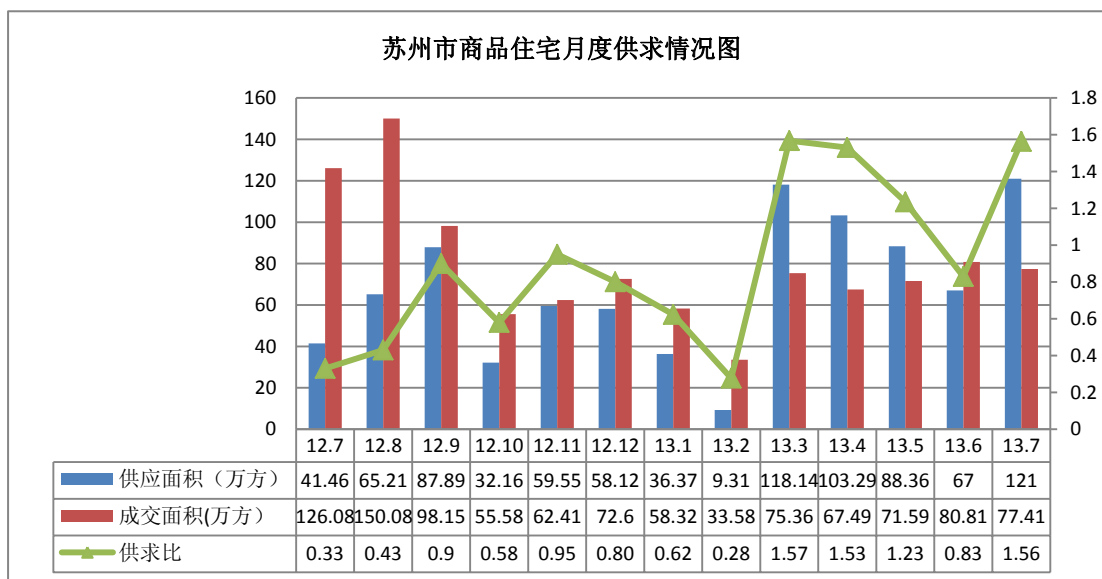
同比去年 7 月份下跌 96.8%；成交方面，共成交 22527 平方米，环比上月下降 35.7%，同比；成交均价为 37474 元/平方米，环比 6 月下跌 5.7%，较去年同期相比下跌 16.3%

◇ 南京市商品住宅供求情况



截至 2013 年 7 月 31 日晚 24: 00，南京 7 月共销售商品住宅 81.5 万平方米，同比去年 7 月成交量下降 11.9 万平方米（2012 年 7 月南京楼市共成交商品住宅 93.4 万平方米），环比今年 6 月成交量上涨 19.2 万平方米，涨幅 30%（2013 年 6 月南京楼市成交商品住宅 62.3 万平方米）。7 月上市面积 83.4 万平方米，环比上涨 40.2 万平方米，上涨近一倍，供应量大增。

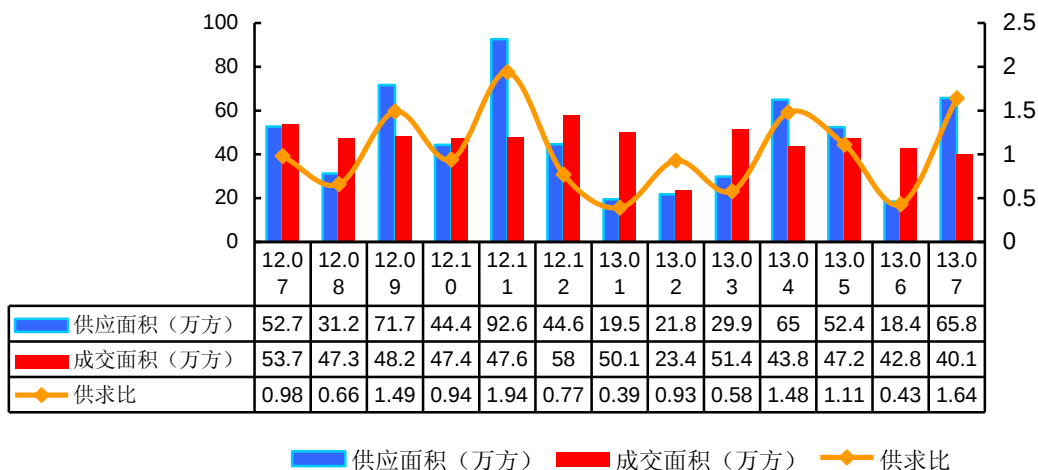
◇ 苏州市商品住宅供求情况



2013 年 7 月苏州商品住宅新增供应量 121 万平方米，环比上涨 80.6%；本月成

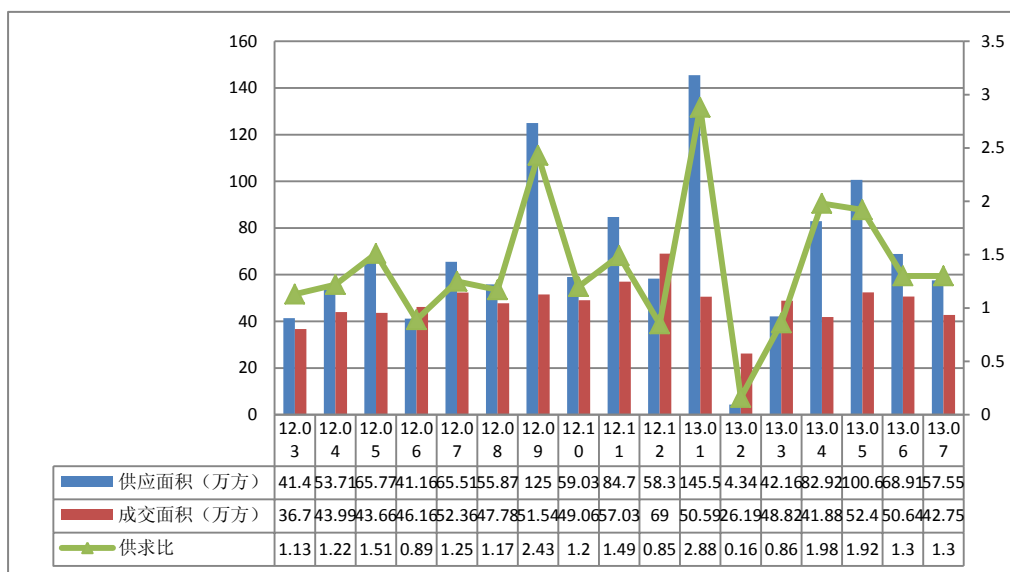
交面积 77.41 万平方米，环比下降 4.2%；7 月苏州商品住宅市场供应较为充足，楼市仍旧延续平稳去化的走势。

◇ 无锡市商品住宅供求情况



2013 年 7 月，无锡市住宅新增供应量为 65.77 万 m²，环比增长 257.25%，本月住宅新增供应量较上月相比有大幅度增加，有较多项目选择在本月下旬推盘入市。本月住宅成交面积为 40.13 万 m²，环比下跌 6.33%，供求比为 1.64，由于受到季节因素影响，本月全市商品住宅成交情况一般，成交量较上月相比出现下跌。

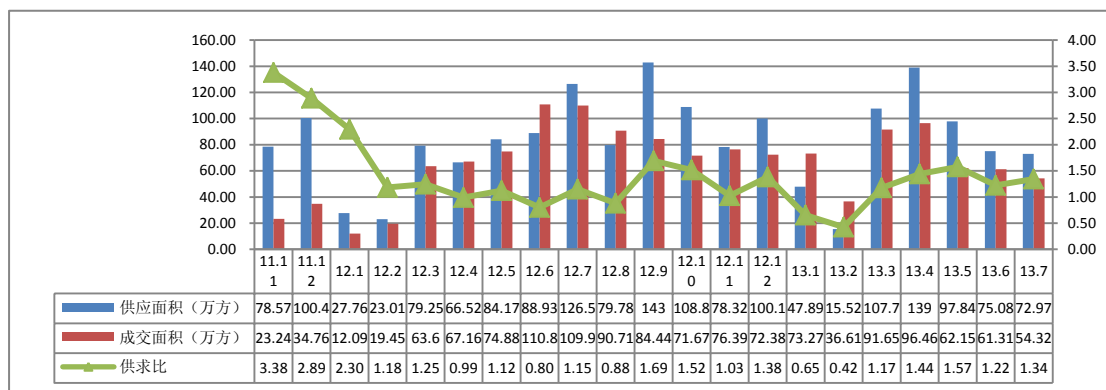
◇ 常州市商品住宅供求情况



(数据不含金坛、溧阳)

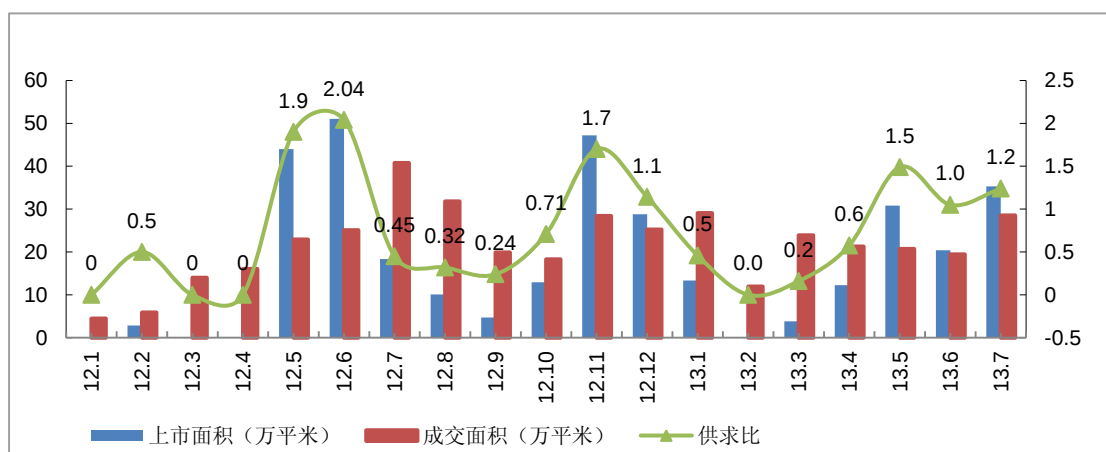
2013 年 7 月常州商品住房新增供应量 57.55 万平方米，环比下降 16.48%；商品住房预售登记面积 42.75 万平方米，环比下降 16.07%。供求比 1.3。整个市场供应和成交都有一定幅度的下降。

◇ 杭州市商品住宅供求情况



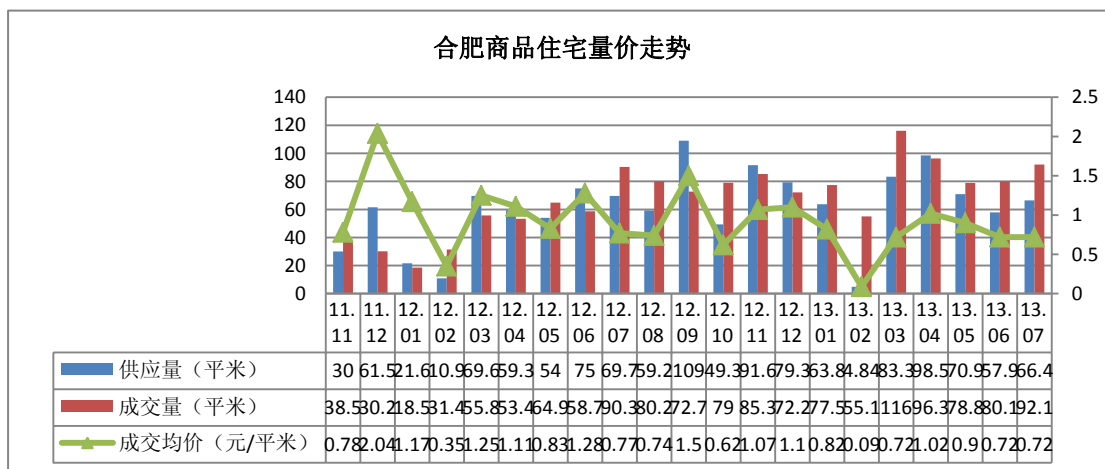
2013 年 7 月，杭州市普通住宅新增供应面积 72.97 万平方米，同比下降 2.8%，环比下降 42.3%，成交面积 54.32 万平方米，同比下降 11.4%，环比下降 27.5%，供求比为 1.34。

◇ 宁波市商品住宅供求情况



2013 年 7 月梅景苑、印象外滩、水榭花都、铂翠湾、东方一品、四季云顶、华晨雅苑、汇智佳园、悦澜湾、四季翠园预售证领出，新增供应量 35.3 万平方米，成交面积 28.5 万平方米。

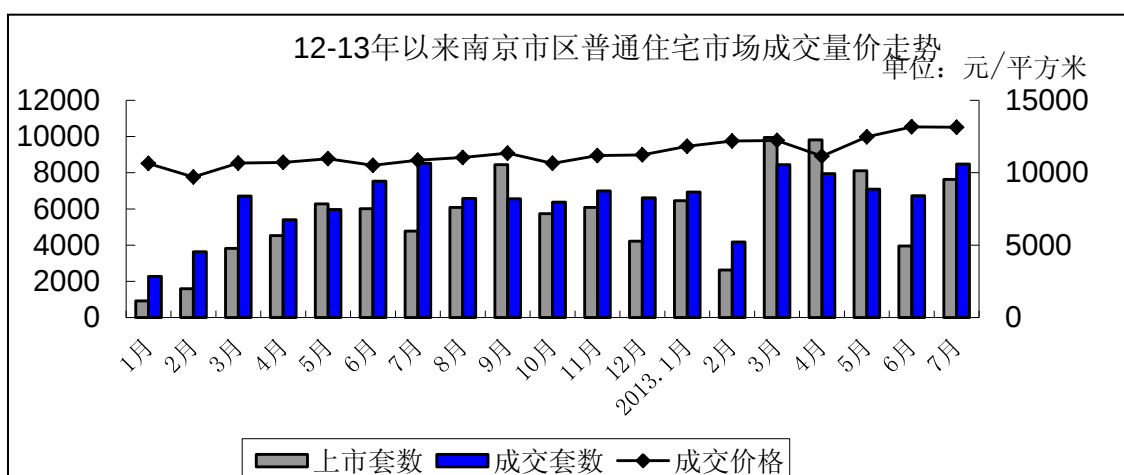
◇ 合肥市商品住宅供求情况



2013 年 7 月合肥市新增住宅类商品房 66.42 万平方米，环比增长 14.7%，7 月份期间合肥住宅的新增量出现了明显幅度增长的现象，本月共成交住宅 92.06 万平方米，环比增长 14.9%，成交量连续 2 月出现增长。

新联康（中国） 商品住宅成交情况

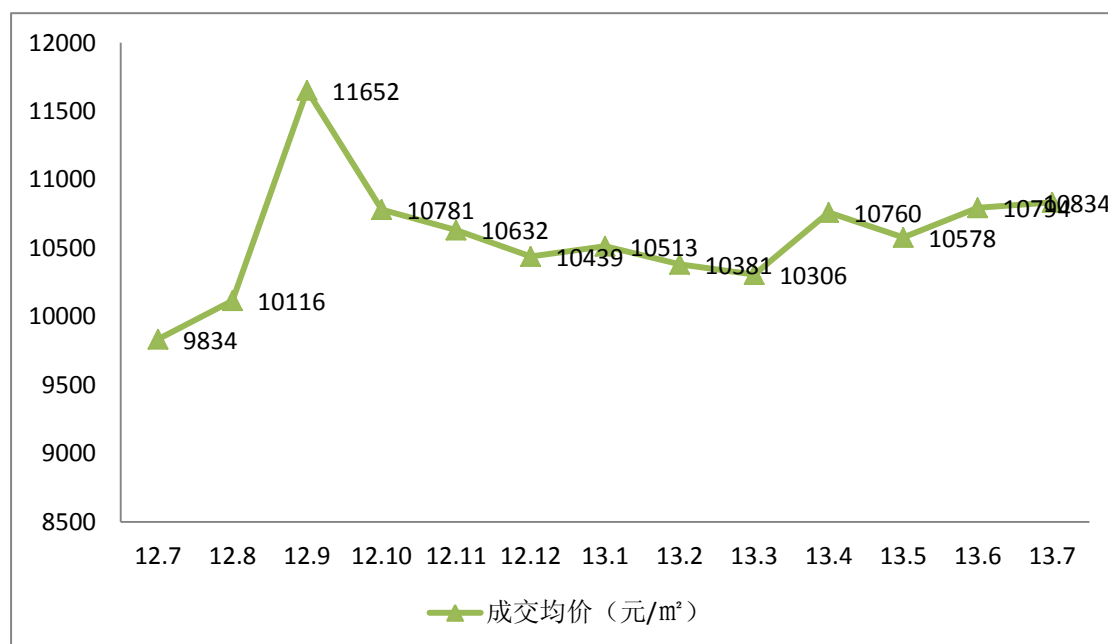
◇ 南京市商品住宅成交情况



截至 2013 年 7 月 31 日晚 24:00，南京 7 月共成交商品住宅 8486 套，同比去年 7 月成交量微跌 42 套（2012 年 7 月南京楼市共认购商品住宅 8528 套），环比今

年 6 月成交量上涨 1759 套、涨幅近 3 成（2013 年 6 月南京楼市成交商品住宅 6727 套）。与此同时，2013 年 7 月份新房认购量为 10080 套，创下限购以来的新高。

◇ 苏州市商品住宅成交情况



本月普通住宅全市成交均价 10834 元/m²，环比上涨 0.37%。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。

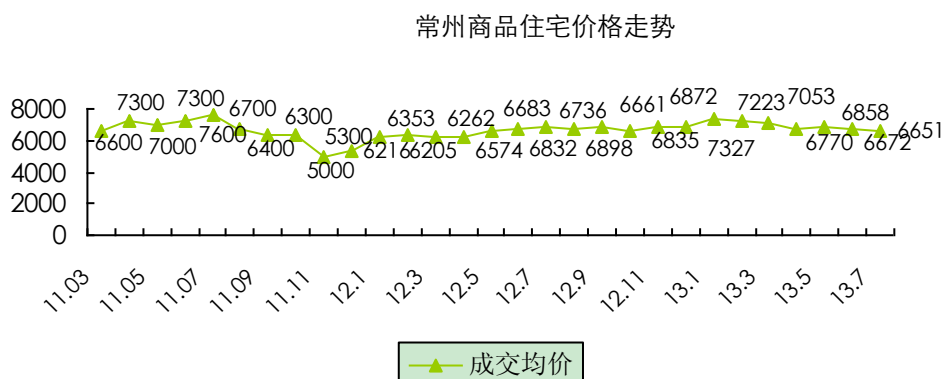
◇ 无锡市商品住宅成交情况



本月全市普通住宅成交均价为 7942 元/m²，较上月相比下跌 2.14%。本月成交主力为新城香溢紫郡，本月成交前十的项目中基本无高价项目，以刚需项目为主，使

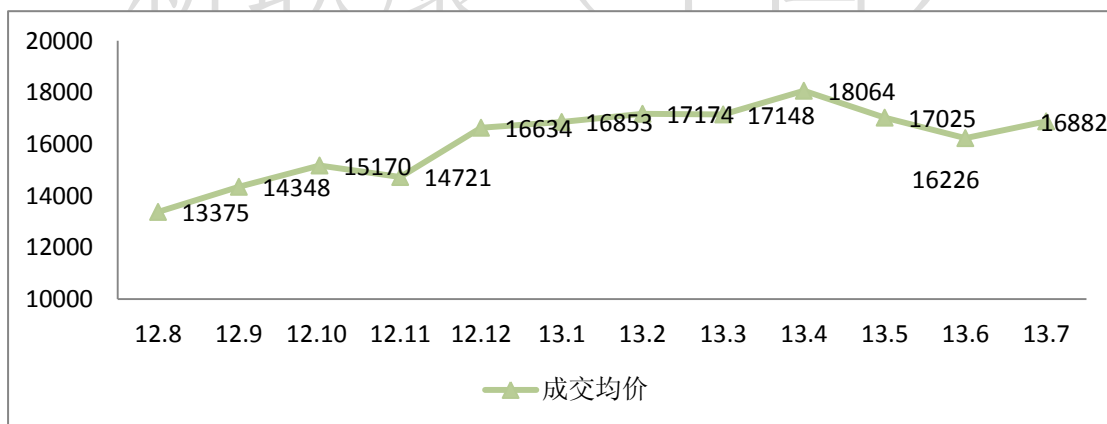
得本月全市成交均价较上月相比有所下降。

◇ 常州市商品住宅成交情况



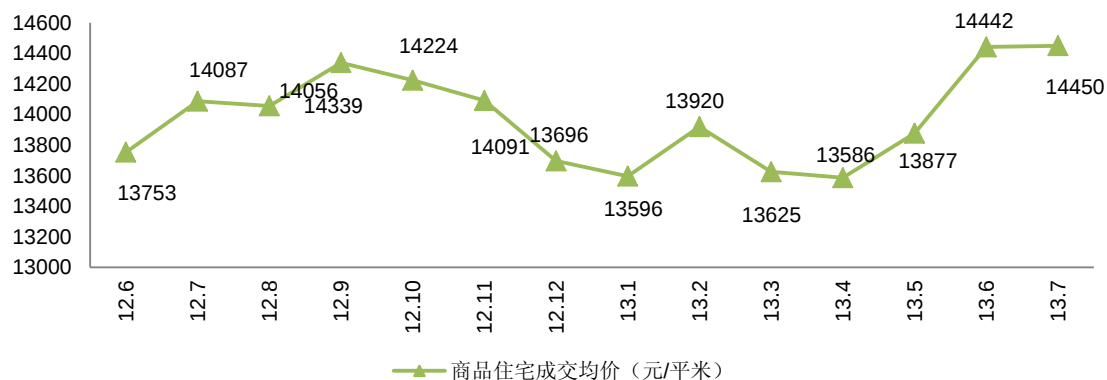
在国家政策的调控下，市场价格围绕 7000 元左右波动相对比较平稳。

◇ 杭州市商品住宅成交情况



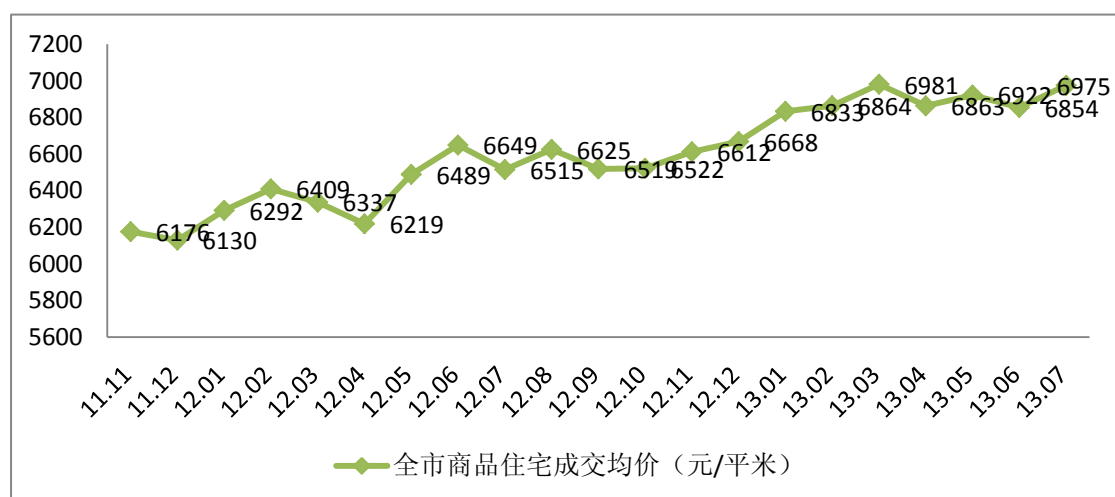
2013 年 7 月，杭州市普通住宅成交均价 16882 元/平方米，环比上涨 4.0%，近期价格稳定在 17000 元/平方米附近，7 月份主力成交主城区较上月增加，价格有所拉高。

◇ 宁波市商品住宅成交情况



7 月宁波市六区商品住宅成交 28.5 万平方米，均价为 14450 元/平方米。

◇ 合肥市商品住宅成交情况

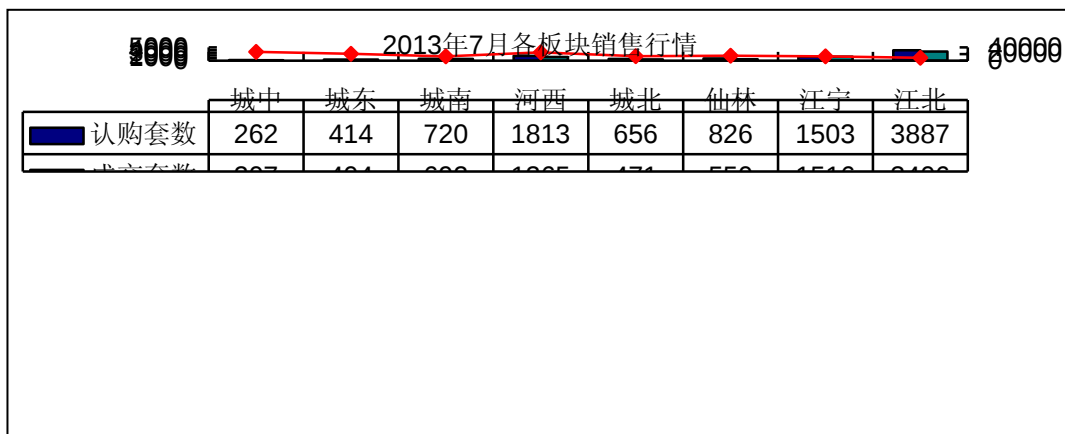


2013 年 7 月份合肥住宅的销售均价再次上涨到了接近 7000 元/m²，其销售均价仅次于 3 月份期间的 6981 元/m²，这是近年来单月销售均价第二高。在本月，橡树湾、融科城、时代城、凯旋门、香槟国际等项目的备案量居高，而且多个项目的备案均价也居高，这类项目备案量的居高使得全市住宅均价有所提升，但是本月受到了广视花园等集资房和云河湾等价格较低项目拉低了全市的备案均价，这使得本月期间全市的备案均价未超过 7000 元/m²。

成交结构分析

◇ 南京市场结构分析

成交面积分析



【河西】大盘轮番上市 河西楼市“高温不退” 7 月认购大涨 129%

河西板块 7 月商品住宅共认购 1813 套，成交 1365 套。相比上月（6 月商品住宅共认购 790 套，成交 1337 套），7 月认购量涨幅高达 129%，成交量小幅增涨 28 套。

【江北】“禁地”助 7 月认购量上涨超 2 成 下月江北依旧“不平静”

江北板块 7 月共认购商品房源 3887 套、成交 3406 套。相比 6 月份（2013 年 6 月江北板块共认购商品房源 3011 套、成交 2168 套）认购量上涨超 2 成，成交量同样也上涨了近 4 成。

【江宁】上市量萎缩楼市“萧条” 江宁 7 月认购、成交双量再下滑

7 月份江宁板块共认购商品住宅 1503 套，成交 1516 套，与 2013 年 6 月（认购 1689 套，成交 1662 套）相比，认购下降 186 套，成交降低 146 套。

【城东】卖房的不急买房的急 7 月城东认购、成交“双量齐涨”

6 月城东板块共认购商品住宅 414 套、成交 404 套，与上个月数据相比，认购

量上涨 2 成多，成交量上涨 5 成多（注：2013 年 6 月城东板块认购商品住宅 339 套、成交 263 套）。

【城南】7 月两大热盘“添火”城南热度不减 8 月多盘酝酿加推

城南板块 2013 年 7 月商品住宅认购 720 套，成交 692 套。与 6 月数据（认购 1096 套，成交 667 套）相比，认购量下降 3 成多，成交量微涨 25 套。

【城中】7 月城中新房供应少认购下滑近 3 成 多盘摩拳备战 9 月

7 月城中板块商品住宅共认购 262 套，成交 207 套，与上个月的数据相比（认购 367 套，成交 113 套），认购量下滑 105 套，降幅近 3 成，成交量方面则出现了小幅回升，上涨了 94 套。

【城北】刚需盘压轴登场引爆楼市 7 月城北板块认购量涨幅近 2 成

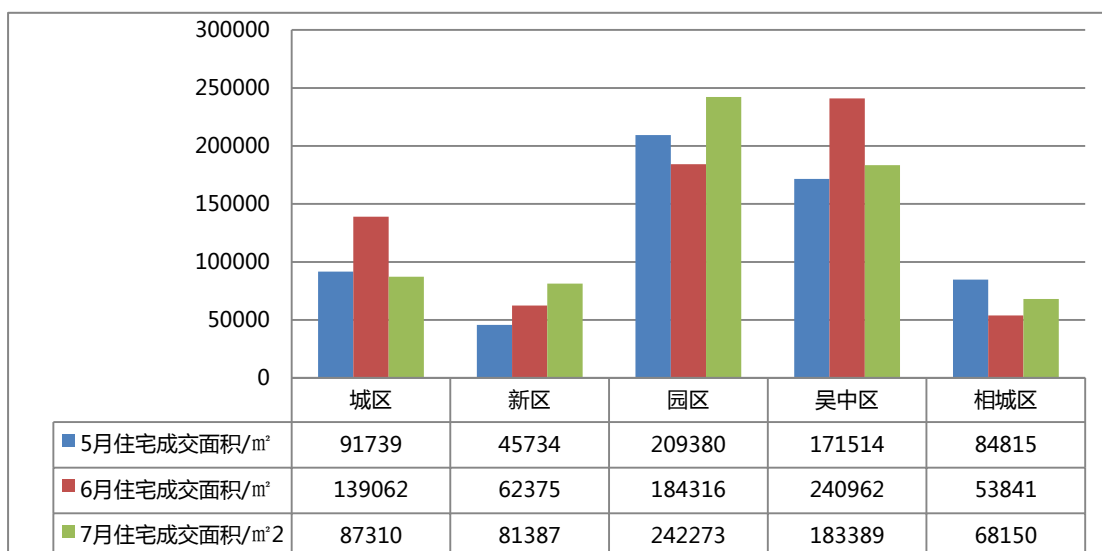
7 月城北板块商品住宅共认购 656 套，成交 471 套，与上个月的（6 月认购 575 套，成交 536 套）的数据相比，认购量上涨了 81 套，涨幅近 2 成，相反成交量则下滑了 65 套。

【仙林】仙林 7 月“双量”创今年来新高 8 月两大改善新盘将亮相

仙林板块 7 月份共认购商品住宅 826 套、成交 550 套，与上个月相比，认购和成交“双量”暴涨，其中认购量上涨 720 套、涨幅近 7 成，成交上涨 447 套、涨幅 4 成多（注：仙林板块 6 月共认购商品住宅 106 套。成交 103 套）。

◇ 苏州市场结构分析

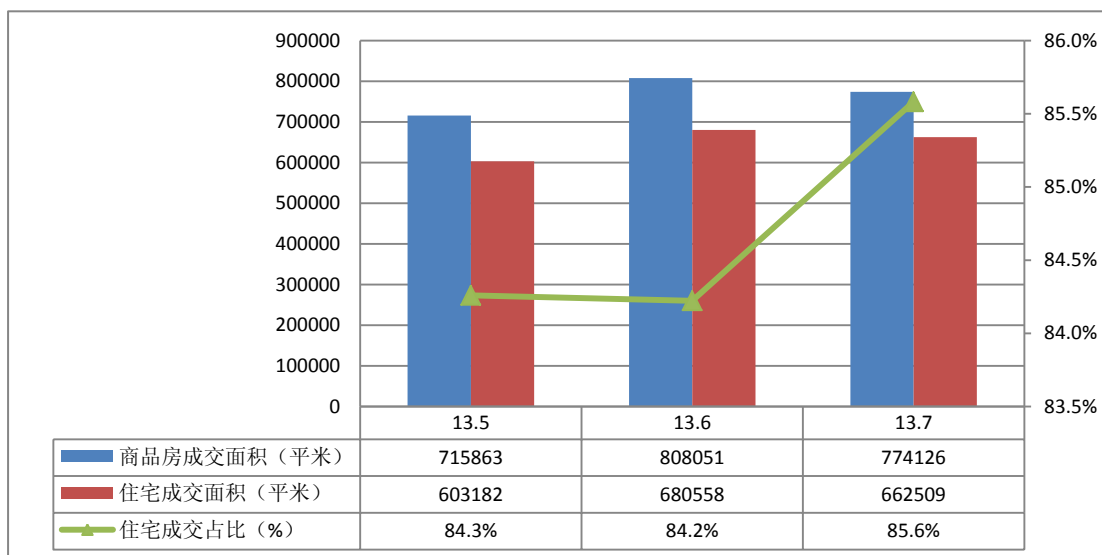
分区域 7 月住宅成交套数



本月吴中区和姑苏区成交下滑，新区、园区和相城区成交上涨，其中园区本月在多个楼盘开盘或加推热销的带动下，月度成交达 24.2 万平方米，区域月度成交占据全市成交第一位。

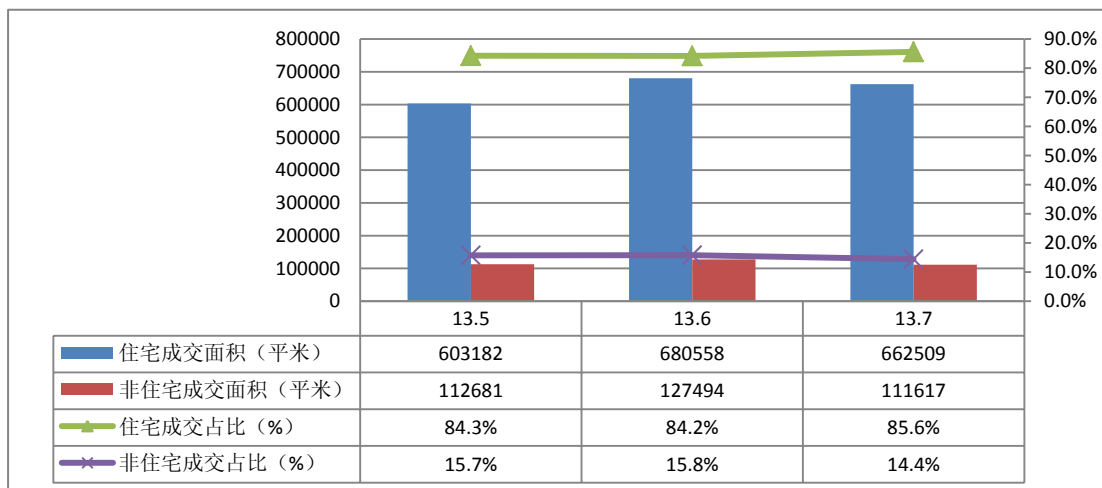
7 月园区成交 24.2 万平方米，青剑湖板块和东沙湖板块为主力成交板块，区域内除近期加推的刚需楼盘中海 8 号公馆、朗诗未来街区开盘热销，支撑区域成交量，其中中海 8 号公馆 6 月最后一天开盘，7 月集中签约，成为本月销冠，近期中海 8 号公馆、九龙仓时代上城、朗诗未来街区等项目纷纷加推新房源，未来将进一步促进区域成交。吴中区供应量较为充足且多以市场接受度高的刚需及首改项目为主，供应量的充足是保证区域整体成交稳定的因素之一，随着 5、6 月推出房源签约结束，7 月区域成交有所下降，中下旬区域内入市项目刚需楼盘中多盘加推新房源，近期成交将有所体现。姑苏区本月成交 8.7 万平方米，成交主要集中在中海御景湾、苏州世茂运河城、湖山新意这些区域内的热门项目上。本月高新区、相城区成交量均有上涨，但幅度不大，成交主要依靠区域内新盘的开盘热销或热门楼盘加推新房源为支撑，其中绿地中央广场成交 242 套、水漾花城 180 套、旭辉华庭 164 套。

苏州市住宅成交占商品房成交量比例图



7 月全市商品房成交 77.4 万平方米，住宅成交 66.3 万平方米，住宅成交占比 85.6%，住宅、非住宅成交均有下降，住宅成交占比较上月有略微上涨。

苏州市月度住宅成交面积及非住宅成交面积

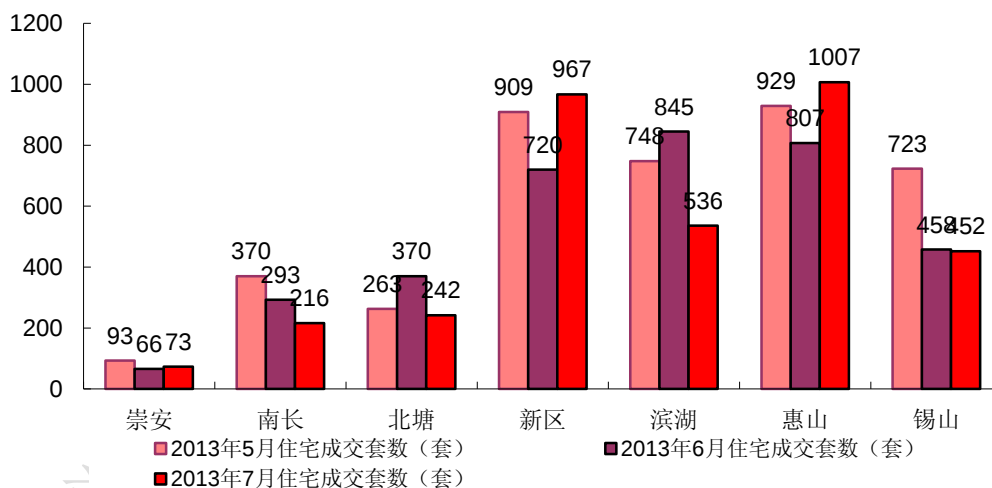


本月全市住宅、非住宅成交量较上月均有所下降，7 月上半月市场表现一般，成交量存在下降趋势，进入下半月，随着之前开盘项目集中签约，成交量开始回升，7 月楼市供应较为充足，多数楼盘选择中下旬入市，中海 8 号公馆、绿地中央广场、朗诗未来街区、融侨城等项目开盘热销，支撑全市成交，刚需房源成交仍是支撑全

市住宅成交的主力。

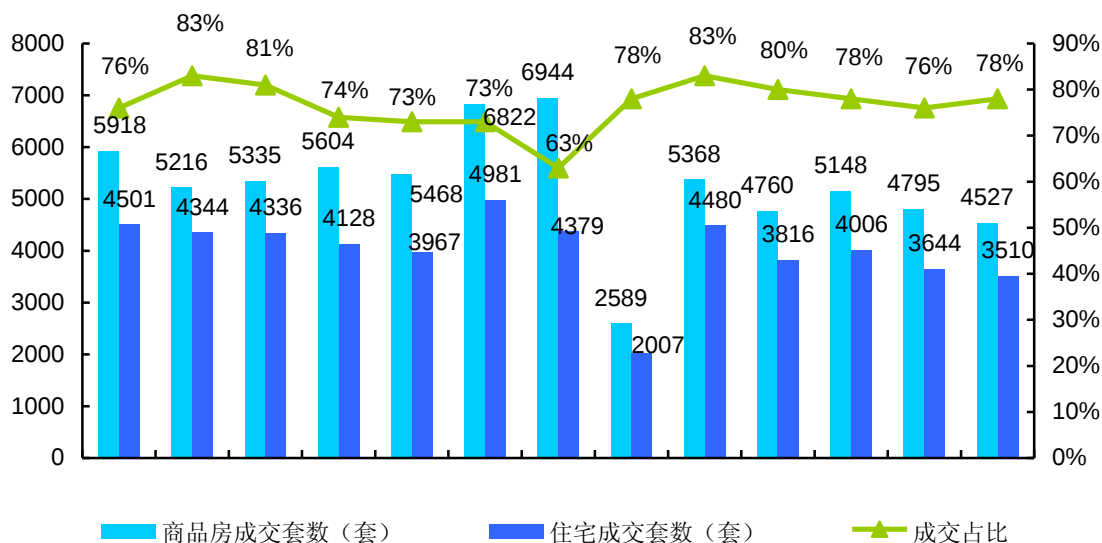
◇ 无锡市场结构分析

无锡市住宅成交占商品房成交套数比例图



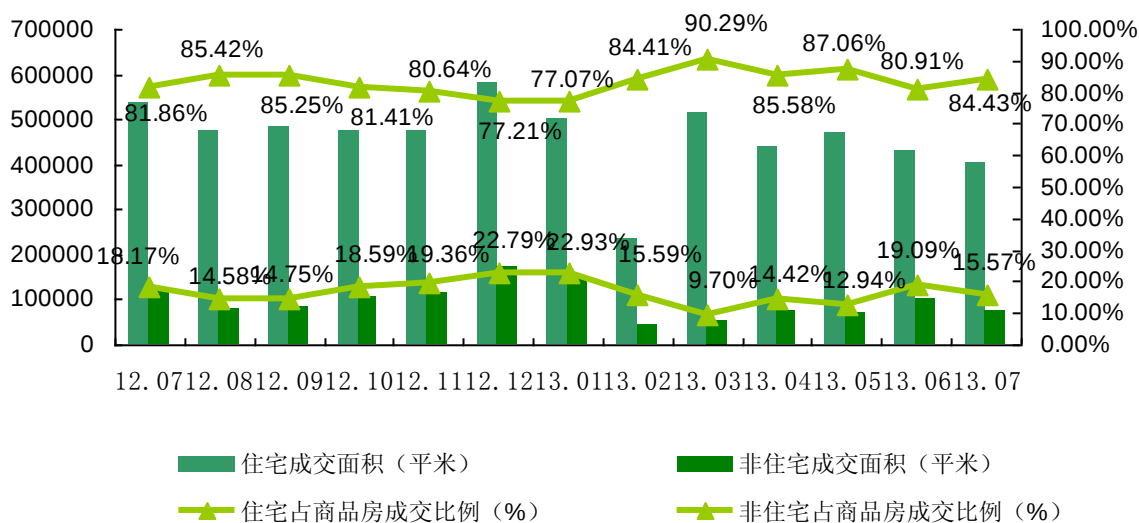
本月份仅崇安区、新区和惠山区成交量有所上涨，其中新区和惠山区涨幅明显，分别环比上月上涨 34.3% 和 24.8%，主要由于这两个区域内新城香溢紫郡、时代广场、悦湖国际等项目加推后本月持续签约去化，成交情况良好，从而带动区域成交量出现大幅度上涨；其余 4 区成交量较上月相比均有所下跌，其中滨湖区跌幅明显，环比上月下跌 36.6%，主要是由于上月区域内苏宁悦城开盘热销，带动区域成交量出现上涨，本月进入持销期，成交量较上月出现明显下跌，而区域内其余项目成交量较上月相比也有所回落，从而使得本月区域成交量出现较大幅度下跌。

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 4527 套，环比跌幅 5.59%，商品住宅共成交 3510 套，环比跌幅 3.68%，本月全市住宅成交量占商品房成交总量的 78%，与上月上涨两个百分点。本月受季节因素的影响，商品住宅和商品房成交量均出现下降。

无锡市月度住宅成交面积及非住宅成交面积

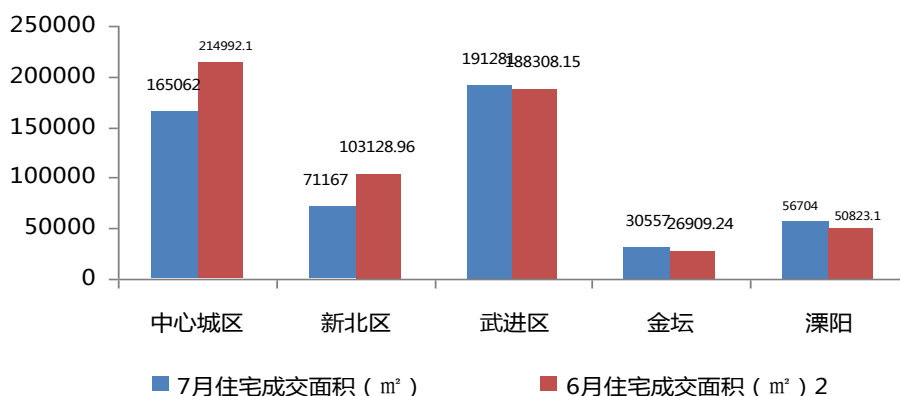


由于本月住宅类项目新城香溢紫郡开盘热销，直接拉升了住宅产品成交占比，

本月非住宅产品成交量有所下降，非住宅类项目的成交比例有所下跌。

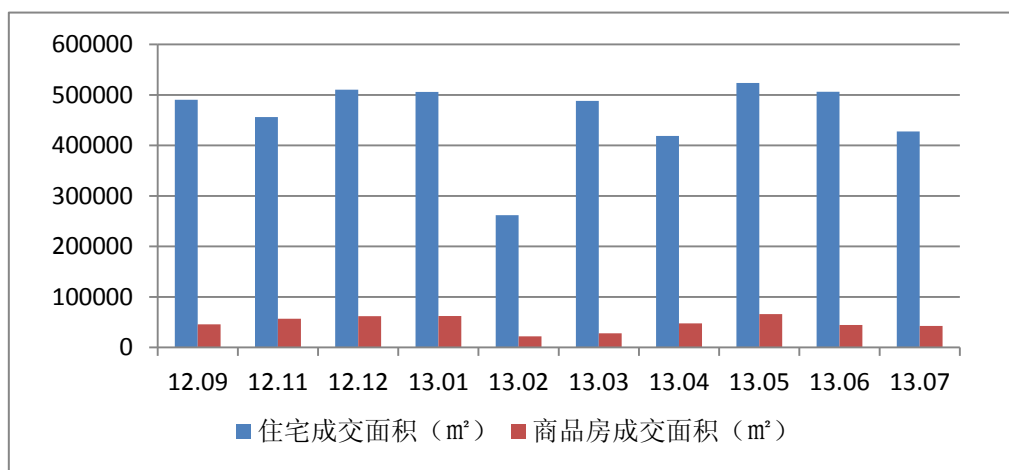
◇ 常州市场结构分析

分区域 7 月住宅成交面积



2013 年 7 月常州全市(不含金坛溧阳)住宅成交 427511 m²，环比下降 16.07%。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。

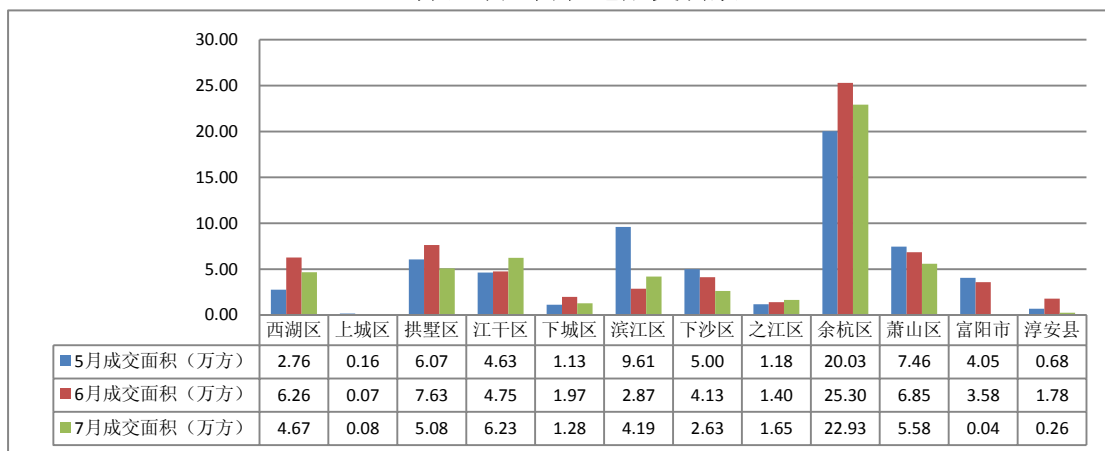
常州市月度住宅成交面积及商业成交面积



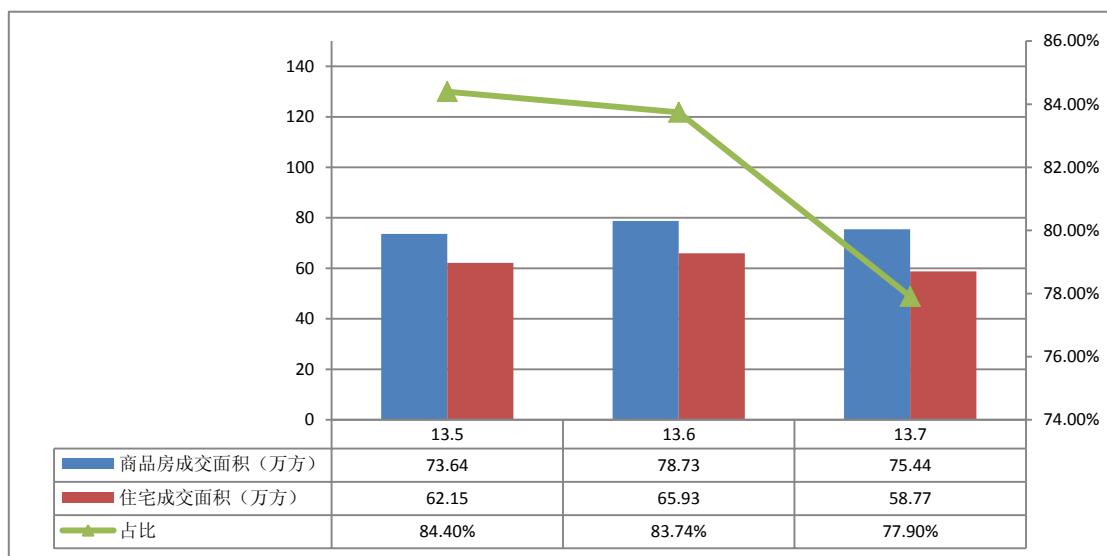
2013 年 7 月住宅和商业成交面积都不同幅度下滑。

◇ 杭州市场结构分析

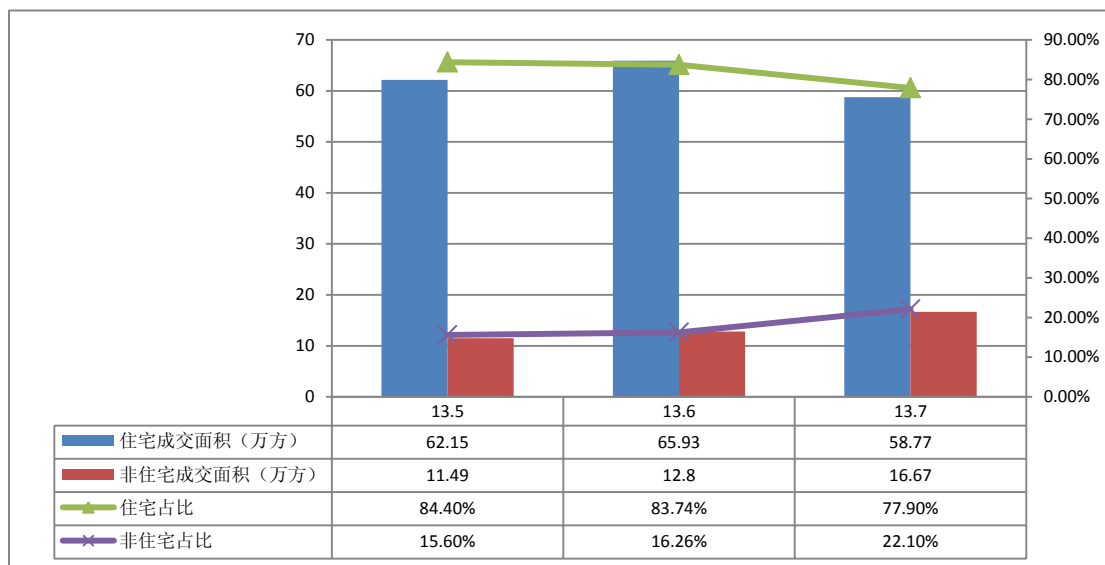
分区域 7 月住宅成交套数



2013 年 7 月，杭州全市成交区域主要来自余杭区、江干区和萧山区，当月成交面积分别为 22.93 万平方米、6.23 万平方米和 5.58 万平方米，杭州主城区主要成交区域为江干区和拱墅区。



2013 年 7 月，杭州市商品房成交面积 75.44 万平方米，环比下降 4.2%，住宅成交面积 54.31 万平方米，环比下降 17.6%，住宅占比 77.9%，环比下降 7%

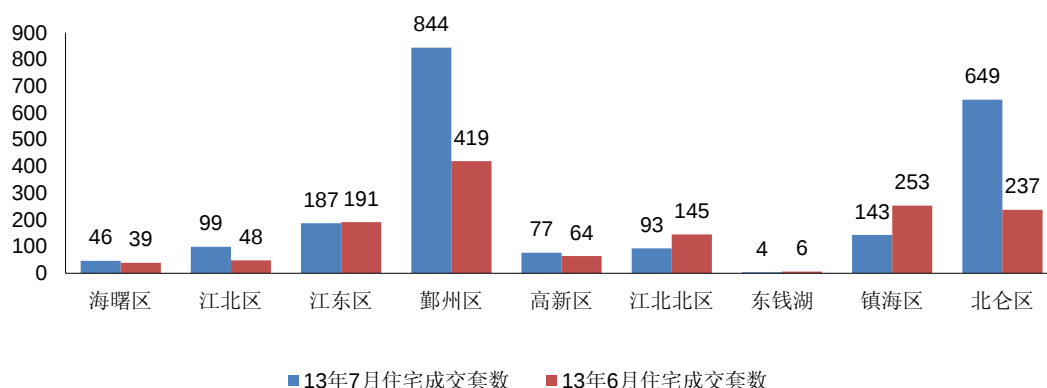


2013 年 7 月，杭州非住宅成交面积 16.67 万平方米，占比为 22.1%，环比上升 35.9%，总体非住宅市场大部分为办公和酒店式公寓。

新联康（中国）

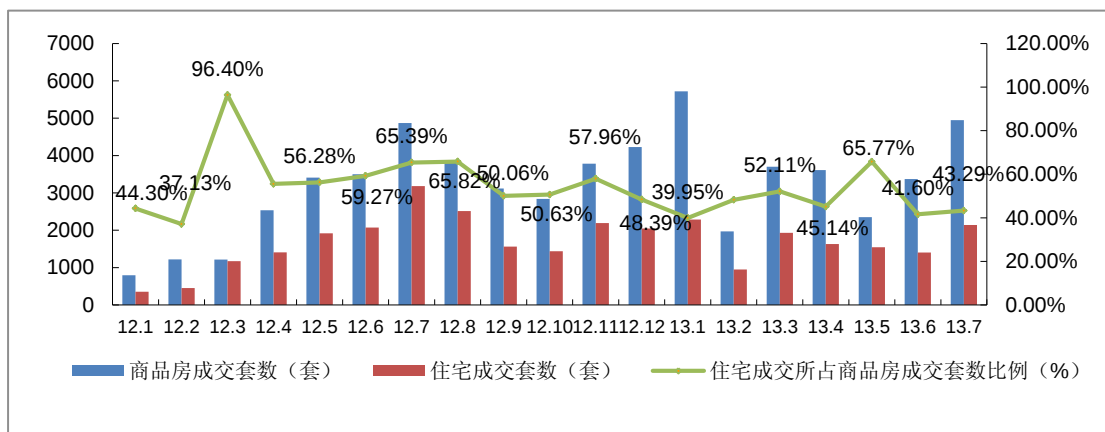
◇ 宁波市场结构分析

宁波市分区域住宅成交套数月度环比图



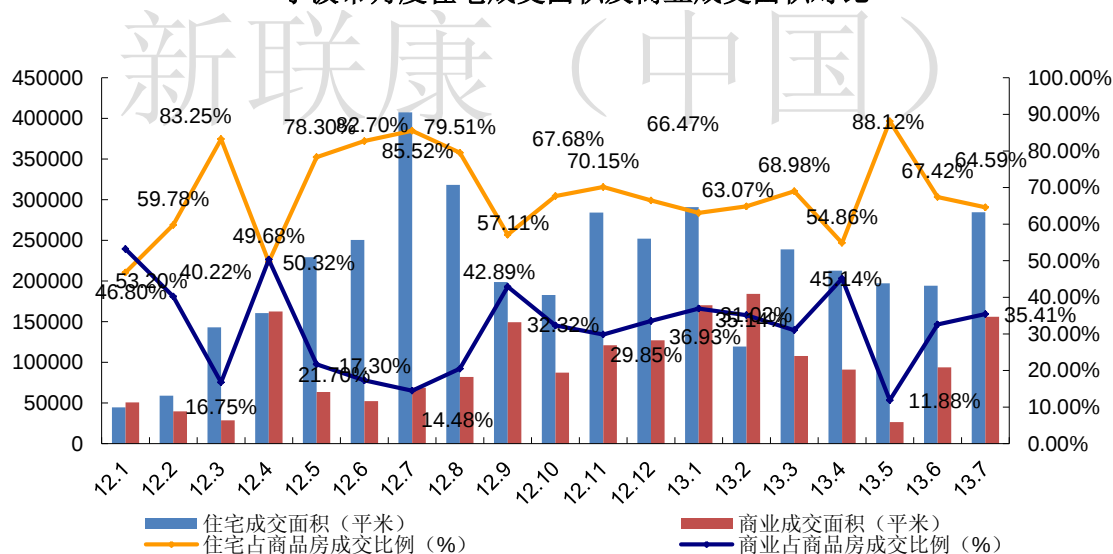
7 月宁波住宅成交 2142 套，主力成交项目为鄞州区（万科金域国际、华茂东大道壹号、）；北仑区（环球东方港城、华润中海凯旋门）；江东区（东方一品）。

宁波市住宅成交占商品房成交套数比例图



7 月宁波商品住宅成交套数 2142 套，占商品房总套数的 43.29%。

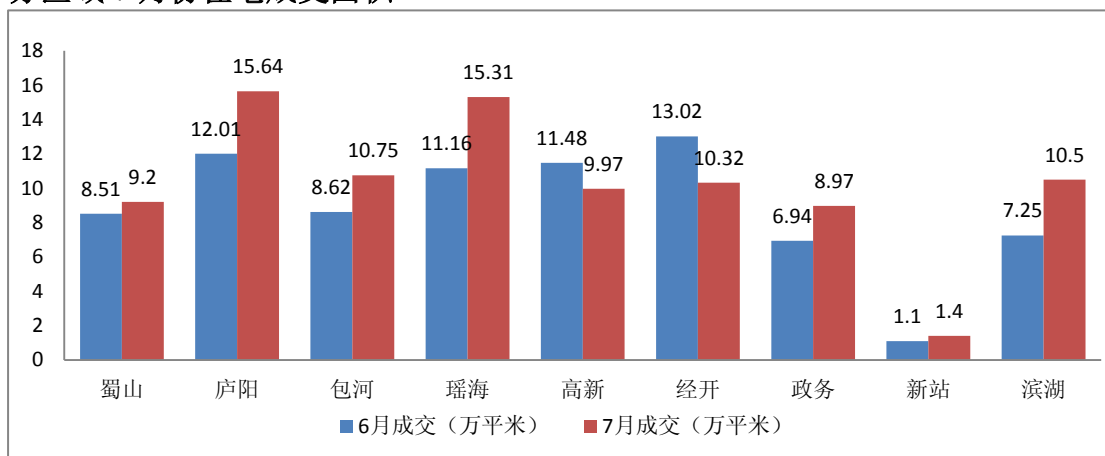
宁波市月度住宅成交面积及商业成交面积对比



7 月住宅成交面积较上月有所上升，商业成交面积较上月有所上升。

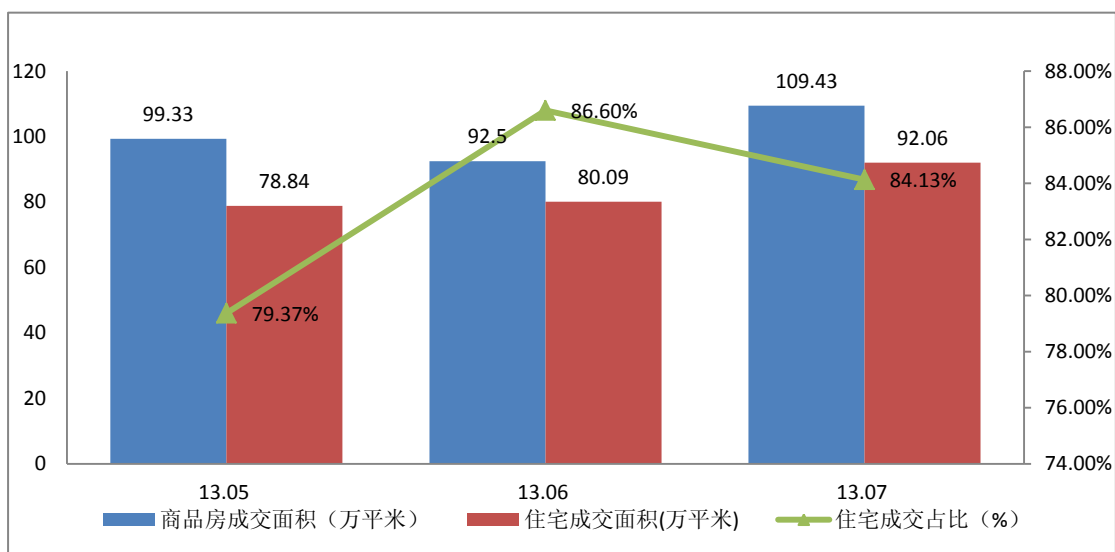
◇ 合肥市场结构分析

分区域 7 月份住宅成交面积



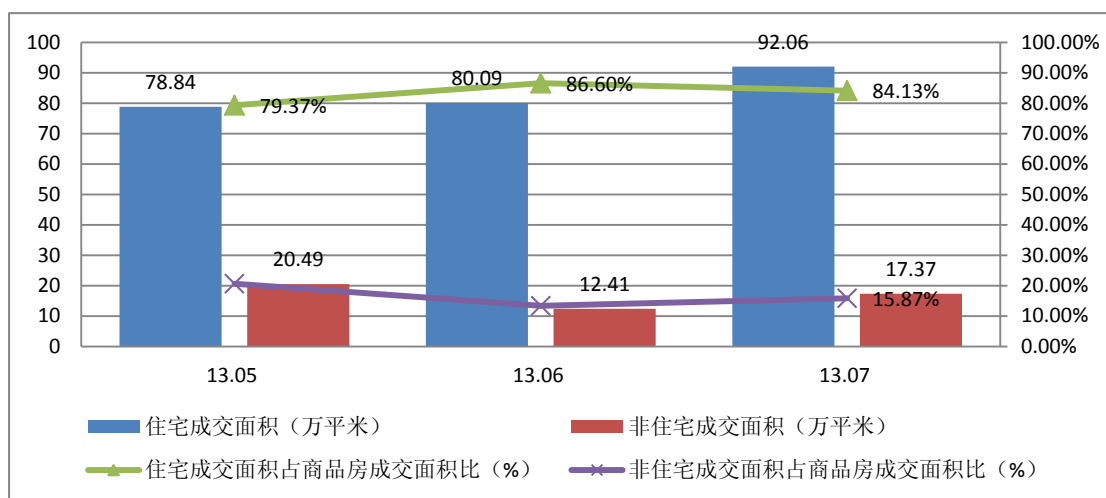
7 月份合肥市区的区属销售中可以看到，本月只有高新区和经开区的销量较上月出现了下跌的现象，而其他七区的销量均较上月期间出现了上涨。高新和经开中海亮九玺、融科城等项目备案量本月期间出现了明显幅度下跌的现象，这些项目销量的下跌使得这两区的销量出现了明显幅度下跌的现象。滨湖区受到了高速时代城项目备案量大幅度上涨的影响，其区属销量出现了大幅度的上涨，滨湖区也是区属销量上涨幅度最大的区域，其销量出现了环比涨幅超过五成的现象。

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 84.13%，环比上月下滑了 2.17%，7 月合肥市商品房成交量为 109.43 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 中铁逸都



◇ 项目基本信息

项目名称：中铁逸都

占地面积：79400 平方米

总建筑面积：220000 平方米

容积率：2

绿化率：35%

主力面积：118-156 平方米

销售均价：24000 元/平方米

销售总价：283-374 万元/套

项目地址：青浦区外青松公路 6161 弄

中铁逸都位于青浦镇中心，南临公园东路，北靠青浦区党校，东至华青路，西沿中横泾港，距虹桥机场、虹桥火车站约 15 分钟车程，毗邻规划中的轨交 17 号线。项目周边商业林立，配套成熟。小区配套有重点幼儿园佳佳幼儿园，重点小学毓秀小学，重点中学青浦高级中学，同时小区紧邻桥梓湾，东方商厦，苏宁电器，农工商卖场等繁华商圈，银行，超市，邮局，学校、医院等生活和商业配套一应俱全，

中铁逸都总建筑面积约 22 万平方米，绿化率为 35%，小区规划 1395 户，车位 1333 个，全区由 12 栋 6 层花园洋房、14 栋小高层组成。洋房的面积为 118-164 平方米左右，公寓的面积为 88-148 平方米左右，社区主要有 5 个出入口，3 个车行入口和 2 个人行入口。项目四面临河，毗邻 4.4 万平方米北箬园，项目规划 800 多米沿河带状绿地。

中铁逸都采用都市现代典雅风格，以暖色为基调，大面积石材干挂结合局部真

石漆。在园林营建手法上，中铁逸都大量借鉴了欧洲风情小镇格局，多以景观组团造成道路错位感，社区规划有 2600 m² 体育会所，运动设施一应俱全。

◇ 销售情况

本月去化情况位列全市第一。共去化 205 套住宅，去化面积达 23857 平方米，总金额达 49074.51 万元，成交均价 20570 元/平方米，套均总价达 239.39 万元。

◇ 户型赏析



3 室 2 厅 2 卫 118 平方米

- 户型方正，大气，主卧套间设计，舒适性高。
- 超大面积南北向阳台（露台），通风效果良好，附赠价值高。
- 南向次卧私密性较差。
- 卫生间未干湿分离。



3 室 2 厅 2 卫 148 平方米

- 户型方正，大气，入口玄关设计，整体私密性好。
- 主卧套间设计，舒适性强
- 南向次卧到卫生间动线较远，设计不合理

新联康（中国）

◇ 项目小结

优势：

- 中铁开发，品牌效应强，开发实力雄厚。
- 项目位于青浦市中心位置，周边配套良好。
- 产品设计好，户型优秀，得房率高；
- 小区整体绿化率高，环境良好。

劣势：

- 暂无轨交配套，出行略显不便。

上海 万科城 Vcity



◇ 项目基本信息

项目名称：万科城 Vcity

主力面积：78、93 平方米 1-2 房

占地面积：129571 平方米

销售均价：19500 元/平方米

总建面积：317534 平方米

销售总价：152-181 万元/套

绿化率：35%

项目地址：浦东新区周康路 869 弄

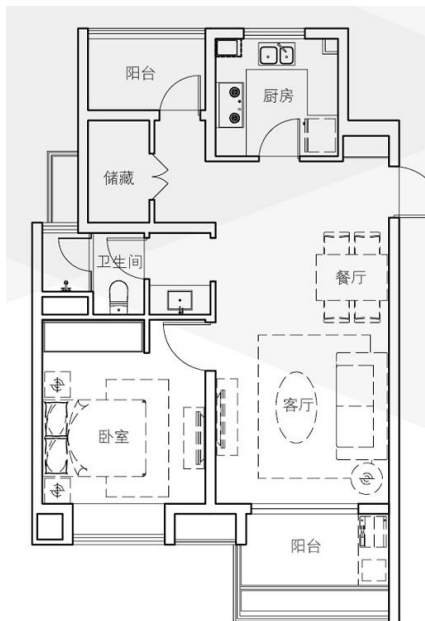
容积率：2.4

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；小区交通便利，嘉闵高架、沪金高速、中春路等主干道出行便捷；与规划中的启英幼儿园、文来外国语小学及优质中学紧邻；社区南北入口毗邻约 4 万平方米的商业街区和政府规划的约 2 万平方米的公园绿地；小区内设有环形慢跑道，攀岩墙，轮滑广场等绿色乐活体系。创新型户型，采光通风好，收纳空间强大，二人世界、三口之家、三代同堂选择多样；智慧社区服务贴心到家，是满足全生命周期居住的一生之城。

◇ 销售情况

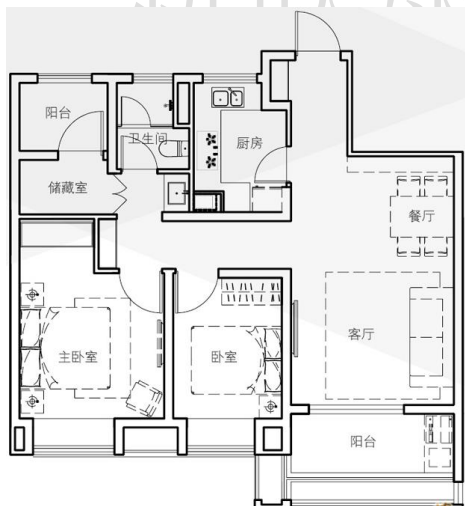
本月销售情况位列全市第二，去化 234 套住宅，去化总面积达 21033 平方米，去化总金额 40124.42 万元，成交均价 19077 元/平方米，套均总价约 171.47 万元。

✧ 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。

苏州 朗诗未来街区



◇ 项目基本信息

项目名称：朗诗未来街区

主力面积：2-2-1：77-87 平方米

占地面积：4.8 万平方米

3-2-1：84-91 平方米

总建筑面积：9.2 万平方米

销售均价：10500 元/平方米

绿化率：45%

销售总价：2-2-1：81-91 万

容积率：1.5

3-2-1：88-96 万

朗诗未来街区位于园区北扩核心区域，项目周边交通便利，沿星湖街到达湖东商业中心圆融时代广场约 10 分钟的车程，车程约 5 分钟可上 312 国道，从阳澄湖大道上苏嘉杭和沪宁高速公路，车程约 20 分钟左右。

◇ 销售情况

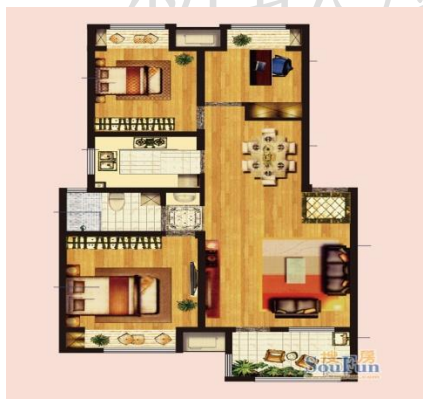
朗诗未来街区三期7月13日开盘，共计371套房源，截止8月5号实际签约314套，签约面积26695.9平方米。

✧ 户型赏析



2 房 2 厅 1 卫 81 平方米

- 客厅主卧朝南，通风良好采光充足
- 卫生间干湿分离
- 厨房正对餐厅，方便实用
- 空中花园，可变性良好



3 房 2 厅 1 卫 90 平方米

- 全明设计，空间利用率高
- 客厅 4.1 米面宽，宽敞明亮
- 卫生间干湿分离
- 大阳台，观景效果好

◇ 项目小结

- 优势： 1、朗诗未来街区位于青剑湖版块，整体环境宜居；
- 2、目前公共交通及周边配套在进一步发展中，版块升值未来潜力较大；
- 3、户型面积主推 75-85 平方米，适合刚需首次置业。
- 劣势： 1、距离市区较远，公共交通还需进一步完善；
- 2、靠近阳澄湖大道和高铁，车流量大，或许有一定的噪音影响。

无锡 新城香溢紫郡



◇ 项目基本信息

项目名称：新城香溢紫郡	占地面积：7.16 万 m ²
总建筑面积：24.8 万 m ²	物业类型：高层住宅、商业
容积率：2.8	绿化率：35%
在售主力面积：三房 74 m ² 四房 84 m ²	
销售均价：7686 元/m ²	
销售总价：三房 57 万元 四房 65 万元	

新城香溢紫郡位于新区坊前板块中心区域附近，位于锡兴路与金城东路交叉口北侧，为新城地产在无锡的第三个项目，项目附近有金科米兰米兰、美新玫瑰大道、

融侨观邸等多个住宅项目，居住氛围浓厚，附近另有新之城购物中心以及新城中央公园，环境较好，生活配套设施基本齐全，能满足日常生活需要。目前主力在售 1、2#楼三房 74 m²、四房 84 m² 户型，预计 8 月上旬开始认筹 3#楼 74 m² 和 84 m² 共 130 套房源，具体推出时间待定。

◇ 销售情况

项目于 7 月 7 日开盘，截止到 7 月底共备案 353 套，面积达 3.7 万 m²，总金额达 2.08 亿元，成交均价为 7686 元/m²。

◇ 户型赏析



三房两厅一卫 74 m²

- 74 平方米三房设计，空间设计紧凑，利用率高。
- 多阳台多飘窗等设计，赠送面积较多，产品附加值大
- 明厨明卫设计，通透性较好。
- 户型较狭长，南北通透性较差
- 卧室大门正对客厅，影响客厅及卧室的私密性。



四房两厅一卫 84 m²

- 84 平方米四房设计，空间设计紧凑，利用率高。
- 多阳台多飘窗等设计，赠送面积较多，产品附加值大
- 户型较狭长，南北通透性较差
- 卧室大门正对客厅，影响客厅及卧室的私密性。

新联康（中国）

◇ 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，该项目位于坊前中心板块，定位于首置刚需客群，高附加值的紧凑户型设计能够吸引新区大量刚需客群，加之价格适中，取得到了良好的去化，但目前项目就近的交通、基础配套设施较为欠缺，且户型设计狭长，影响居住舒适度。

常州 九龙仓年华里



◇ 项目基本信息

项目名称：九龙仓年华里	主力面积：100-190 m ²
占地面积：380000 平方米	销售均价：6000 元/平方米
总建筑面积：600000 平方米	销售总价：60-200 万元
绿化率：30%	容积率：1.4

项目地址：新北区玉龙中路与庆阳路交汇处西北角

九龙仓年华里，项目紧邻薛家规划新中心，也是薛家未来发展最高端的居住片区，东起玉龙路，南靠汉江西路，西近凤翔路，北临黄河西路，紧邻薛家中心广场，项目总建筑面积为 60 万平方米，绿化率 30%，规划总户数约 4303 户。

九龙仓凤凰湖墅项目整体项目分 01 地块、03 地块 04 地块。结合地块的现状与环境因素，2013 年率先推出 01 地块，其中 01 地块开发 80 套别墅与 8 幢 18 层小高

层公寓及沿街商铺组成。而法式风格的建筑外表、自然的景观布局、开阔的中央景观区域。

社区还配有高档会所与多元活动空间。而高层公寓、别墅的住宅形态，更是九龙仓集团在住宅开发经验中的擅长之作。项目将继承九龙仓精致豪宅建造理念，为常州打造国际化复合居住社区。

◇ 销售情况

项目 2013 年 7 月 27 号推出高层 7#、8#楼：共计推出 244 套房源。

当天去化 90 套，去化率为 37%。成交均价 6000 元/m²。

◇ 户型赏析



2+1 室 2 厅 1 卫 100 平方米

- 三开间朝南；南北通透；
- 2+1 房设计，赠送面积较大动静不分区，影响休息；
- 2+1 房设计，赠送面积较大
- 主卧无内卫
- 阳台在客厅、对私密性有一定影响；



2+1 室 2 厅 2 卫 114 平方米

- 双开间朝南；
- 主卧套间设计
- 南北通透，双阳台设计
- 2+1 房型设计，赠送面积较大
- 入户无收纳空间
- 进门就是卫生间，设计不合理

◇ 项目小结

项目在新北区成交均价 6000 元/m²，项目凭借优质的品牌、良好的户型在 2013. 7. 27 开盘当日推出 244 套房源，整体去化 90 套。

去化较好的原因：一、周边配套日渐成熟，后续发展前景良好。

二、九龙仓开发商，知名度较高。

三、户型面积 100-130 m²，附赠空间较多。

杭州 德信·东望



◇ 项目基本信息

项目名称：德信东望

主力面积：73-110 m²

占地面积：51392 平方米

销售均价：20000 元/平方米

总建筑面积：180000 平方米

销售总价：140-230 万元

绿化率：30%

容积率：2.6

德信·东望尊踞城市核心，择址武林广场东 6 公里处，新塘路与明月桥路交叉口，尽揽城市腹地的尊贵与荣耀，坐拥武林广场东部都市繁华圈，尽显城市新贵气质。德信东望，集德信二十年之大成，以“东之名望”的气势，昭示着城东人居新时代的到来。德信·东望，占地面积约 5 万平方米，总建筑面积约 18 万平方米，承袭德信 20 年品牌开发精髓，联袂知名建筑设计大师、景观设计团队，以创新理念打造经典户型，建树都市新贵住区。德信·东望，居城市枢纽之上，紧邻华东地区现代化交通领地——新东站火车站，无缝对接地铁 1 号线/4 号线彭埠站地铁口，5 站直达武林门，快速融入核心繁华。百米内夏衍幼儿园、夏衍小学与住区隔路相望，浓郁的文化氛围营造一站式学区中心。主城核心、双地铁口、德信力作，三大稀缺价值聚合德信·东望的人居品质，再树城东新贵住宅典范。

◇ 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
70-80	56	20%	35	62.5%	21
80-90	210	75%	151	71.9%	59

110-120	14	5%	7	50%	7
---------	----	----	---	-----	---

德信东望已于 7 月 20 日首开，首推 6、7 号楼共 280 套房源。6 号楼首发折后均价 21200 元/㎡、7 号楼折后均价 19200 元/㎡，主力户型为 73-110 平方米，据悉开盘当日去化 9 成。另项目预计在 8 月加推 8 号楼，位于德信东项目东侧，是唯一的两幢小高层之一，一梯两户设计，共 11 层，120 套房源，全部为 90 平方米南北通透、三房两厅两卫户型。此外，8 号楼每家每户都赠送了太阳能热水器。目前针对 8 号楼的认筹现已展开，现认筹可享受存 1 万抵 3 万的优惠。

户型赏析



75 平方米 两房两厅一卫

- 户型南北通透，通风效果好
- 总面宽 7m，主卧面宽 3.4m，客厅带南向阳台
- 带入户玄关，户型利用率高
- 1 阳台 1 飘窗

89 平方米三房两厅一卫

- 边套户型，主卧次卧朝南
- 客厅连大面宽景观阳台，主卧带南向挑高阳台
- 明厨明卫设计，舒适性强
- 北面阳台为可变空间，可改成书房

◇ 项目小结

优势:

- 项目位于城东新城，借助 7 月初火车东站全面开通的契机开盘，得到的市场关注度较高，
- 开盘前夕以 18600 元/平方米的低起价大力宣传，开盘当天现场火爆。

劣势:

- 周边配套尚未成熟

新联康（中国）



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