



2013

# 8月份长三角月报

 新聯康(中國)

# 2013年8月长三角 房地产市场月度报告

新联康（中国）

 新聯康(中國)<sup>®</sup>

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
◇ 央行：抑制投机投资性购房需求 引导货币平稳增长 .....	5
◇ 房产税扩围或在 10 月底 多地调控政策在做微调 .....	5
◇ 财政部：房改房未办土地过户按个人住房征税 .....	6
◇ 多地楼市调控政策在做微调 楼市表现不尽人意 .....	6
◇ 国务院要求新小区必须建养老设施 .....	7
城市规划发展情况 .....	7
◇ 上海 大型国际化商圈正崛起 “环大宁商圈”15 年建成 .....	7
◇ 南京 地铁 3 号线 11 月恢复掘进，预计明年 1 月贯通 .....	8
◇ 无锡 地铁 1 号线首列车正式进入正线“试跑” .....	8
城市政策环境情况 .....	8
◇ 上海 出台 42 条举措 贯彻落实国务院“金十条” .....	8
◇ 无锡 开发商将缴纳工程质量保证金 .....	9
◇ 宁波 局部下调公积金贷款最高限额 80 万变 60 万 .....	10
◇ 杭州 房产税方案近完成 税率将提高至 5%至 10% .....	11
◇ 合肥 肥西两镇纳入合肥市区 空港新城将打造“3 区 2 园 1 中心” .....	11
房地产行业动态 .....	12
◇ 房企一掷万金抢地 一线城市土地出让收入猛增 .....	12
◇ 113 家房企中期净利增 3 成 成本飙升业绩两极分化 .....	12
◇ “日光盘”重现 40 盘齐上市 房企鏖战“金九” .....	13
◇ 南京 银行上抬首套房利率 放款时间最长到明年 .....	13
◇ 杭州 前 7 月房地产投资销售增速双降 .....	14
土地篇 .....	15
土地市场分析 .....	15
◇ 上海土地市场 .....	15
◇ 南京土地市场 .....	21
◇ 苏州土地市场 .....	25
◇ 无锡土地市场 .....	31
◇ 常州土地市场 .....	33
◇ 杭州土地市场 .....	35
◇ 宁波土地市场 .....	41
◇ 合肥土地市场 .....	46
商品住宅供求情况 .....	48
◇ 上海市商品住宅供求情况 .....	48
◇ 南京市商品住宅供求情况 .....	50
◇ 苏州市商品住宅供求情况 .....	50
◇ 无锡市商品住宅供求情况 .....	51
◇ 常州市商品住宅供求情况 .....	51

◇ 杭州市商品住宅供求情况 .....	52
◇ 宁波市商品住宅供求情况 .....	52
◇ 合肥市商品住宅供求情况 .....	53
<b>商品住宅成交情况 .....</b>	<b>53</b>
◇ 南京市商品住宅成交情况 .....	53
◇ 苏州市商品住宅成交情况 .....	54
◇ 无锡市商品住宅成交情况 .....	54
◇ 常州市商品住宅成交情况 .....	55
◇ 杭州市商品住宅成交情况 .....	55
◇ 宁波市商品住宅成交情况 .....	56
◇ 合肥市商品住宅成交情况 .....	56
<b>成交结构分析 .....</b>	<b>57</b>
◇ 南京市场结构分析 .....	57
◇ 苏州市场结构分析 .....	58
◇ 无锡市场结构分析 .....	60
◇ 常州市场结构分析 .....	62
◇ 杭州市场结构分析 .....	63
◇ 宁波市场结构分析 .....	65
◇ 合肥市场结构分析 .....	66
<b>重点项目篇 .....</b>	<b>68</b>
<b>上海 金地自在城 .....</b>	<b>68</b>
◇ 项目基本信息 .....	68
◇ 销售情况 .....	69
◇ 户型赏析 .....	69
◇ 项目小结 .....	70
<b>上海 中信泰富朱家角新城 .....</b>	<b>70</b>
◇ 项目基本信息 .....	70
◇ 销售情况 .....	71
◇ 户型赏析 .....	71
◇ 项目小结 .....	72
<b>苏州 新城石湖公馆 .....</b>	<b>72</b>
◇ 项目基本信息 .....	73
◇ 销售情况 .....	73
◇ 户型赏析 .....	73
◇ 项目小结 .....	74
<b>无锡 万科新酩悦 .....</b>	<b>75</b>
◇ 项目基本信息 .....	75
◇ 销售情况 .....	75
◇ 户型赏析 .....	75
◇ 项目小结 .....	77
<b>常州 武进万达公寓 .....</b>	<b>77</b>
◇ 项目基本信息 .....	78
◇ 销售情况 .....	78

	◇ 户型赏析 .....	78
	◇ 项目小结 .....	79
杭州	德信·晓宸 .....	79
	◇ 项目基本信息 .....	79
	◇ 销售情况 .....	80
	◇ 户型赏析 .....	81
	◇ 项目小结 .....	81

# 新联康（中国）

# 背景篇

## 当月热点点评

### ◇ 央行：抑制投机投资性购房需求 引导货币平稳增长

8月4日，央行发布2013年第二季度中国货币政策执行报告，强调将引导货币信贷平稳适度增长；限制对污染和能源密集型行业的贷款；抑制投机投资性购房需求；继续完善市场化利率形成机制。将推进建立民营银行的计划。

**新联康观点：**只有坚持通过改革增强市场机制作用，完善货币政策传导机制，有效防范系统性金融风险，才能真正引导货币平稳增长，促进经济持续健康发展。

### ◇ 房产税扩围或在 10 月底 多地调控政策在做微调

8月28日，发改委和财政部受国务院委托向全国人大常委会报告时，发改委主任徐绍史的报告中有这么一句话：下半年需要重点抓好的工作，五是继续大力推进重点领域改革，扩大个人住房房产税改革试点范围。在随后，财政部部长楼继伟所做的报告中，也有一句差不多一模一样的话。从这两个关键经济部门一把手的表态中，房产税试点今年下半年将扩围。

几乎与此同时，近期多个城市不同程度上对房地产政策进行了微调。分析这些政策微调城市，可以发现它们有很多共性，楼市却表现不尽如人意，地方政府在土地财政和楼市税费收入方面面临较大压力。

#### 房产税 10 月底扩围可能性大

据分析，尽管房产税被看成是调控房地产市场的手段，但实际上更是一个我国财税体制改革中的重要一步棋。8月1日，营业税改征增值税试点在全国推开。很多人可能不理解，营业税是地方政府最重要的税收收入，增值税则是地方与中央共享税。改征增值税之后，虽然收入依然归地方政府，但是试点总是要结束的，到时候地方收入问题怎么办？房产税天生就是一个地方税，扩围房产税显然是一个解决办法。虽然中央有意愿，但是要不要加入房产税试点，还是地方自己说了算。从这个意义上讲，无论是发改委还是财政部都做不了主，以卖地为生的地方政府显然不愿意这么做！这也是为什么在过去两年时间里，房产税在地方很难推进的重要原因。

**新联康观点：**改革试点继续推开，也只会针对新购买的住房。但是在未来一两年的时间里，存量房被征收房产税是一个大势所趋。

## ◇ 财政部：房改房未办土地过户按个人住房征税

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：**土地成本提高是大趋势，尤其在供应缺口较大的一线城市，土地价格具有更为充足的上涨动力。随着预期的抬升，未来一段时间，各地可能将频繁上调基准地价。

## ◇ 多地楼市调控政策在做微调 楼市表现不尽人意

近期温州、深圳、芜湖等多个城市不同程度上对房地产政策进行了微调。分析这些政策微调城市，可以发现它们有很多共性，楼市表现不尽如人意，地方政府在土地财政和楼市税费收入方面面临较大压力。这些微调都围绕“刺激刚需”和“自住需求”展开，被叫停的可能性不大。而这些不断释放的利好，则很可能从政策导向方面影响购房者的心态，为“金九银十”的楼市爆发提供助力。

8月28日，芜湖住建委发布了一则“促进毕业生创业就业”的意见通知，其中规定本科学历买房可免契税并获2万元补贴，且博士、硕士、学士、专科生在芜湖租房都可以享受政府补贴。这政策一经发布，便立即引发广泛关注，“救市”之名被炒得沸沸扬扬。值得一提的是，这并不是芜湖第一次出台“救市”政策，去年2月，芜湖就试图“补贴”刚需及特定面积特定人群，不久就因与楼市调控大势相左引发广泛质疑，被迅速叫停。

深圳近日出台《关于深圳市2013年享受优惠政策普通住房价格标准的通告》，享受优惠政策普通住房标准的单价核算方式将调整为单套住房总价核算方式，9月1日起调整。此前，深圳普通住宅优惠价格标准按照单价计算，新标准实施后，根据深圳各区情况，总价标准介于160万元至390万元之间。普通住房价格标准的调整，使普通住宅的范围有所扩大，可以说是在政策上鼓励购房者尽快购房。

而温州对于此前“极严厉”限购令的松绑则更具代表性。之前温州的限购政策规定本地户籍家庭及纳税或社保满一年的非本地户籍家庭只能新购买一套住房，这在全国来说是最严厉的限购版本。而松绑后的政策规定本地户籍家庭已有1套住房的，可以再购买1套，无房的可以购买2套住房。基本达到与全国大多数城市的限购程度趋于一致。

**新联康观点：**从这几个调控政策微调的城市来看，都是楼市在成交量方面面临较大压力。销售低迷若任由持续，将直接影响到当地政府土地销售，关系到财政收入，在不与中央政策主基调相违背的情况下，这几个楼市成交压力较大的城市，选择政策微调。

## ◇ 国务院要求新小区必须建养老设施

国务院总理李克强 8 月 16 日主持召开国务院常务会议，会议提出五条措施：一要加强养老服务能力建设。新建城区和新建居住（小）区要按标准同步建设养老服务设施，老城区和已建成居住（小）区也要通过多种方式完善相关设施。二要分层分类提供养老服务。公办养老机构重点做好为无收入、无劳动能力、无赡养人和抚养人、失能半失能等生活困难老年人提供无偿或低收费服务。通过简化和规范程序，减免行政事业性收费，支持社会力量举办专业化养老机构，鼓励境外资本投资养老服务业等共五条措施。

**新联康观点：**我国是老年人口最多的国家，达到近 2 亿人，老龄化发展迅速。政府要在“保基本、兜底线”的基础上，到 2020 年全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的覆盖城乡的多样化养老服务体系。

## 城市规划发展情况

### ◇ 上海 大型国际化商圈正崛起 "环大宁商圈"15 年建成

上海马戏城、大宁国际商业中心、大宁中心广场、久光百货、宝华中心、飞利浦总部、宝贝当家……一个总规划面积 2 平方公里的上海中心城区北部大型国际化商圈正在崛起，近日从闸北区政协“环大宁商圈开发建设论坛”上获悉，闸北区加快推进“南高中繁北产业”发展战略，近期聚焦中部建设，正全力打造一个以商务商业为支撑、文化娱乐为特色、绿色生态为配套的“环大宁商圈”，相关规划已经确定，至 2015 年基本建成。

“环大宁商圈”南起延长路北至灵石路，东起共和新路西至运城路。目前该区域已经渐露出浓郁的商业文化氛围和完善的生活休闲环境。闸北区最新出台的相关规划，将进一步提升该区域的整体商业功能，实现“中部繁荣繁华”。具体包括大宁中心广场后续项目，该项目地处大宁灵石公园北侧，将建成商务性商业中心，形成由老厂房改造的创意办公区、空中连廊式的别墅办公区、复式结构的沿街商业区的

格局，宝华中心和飞利浦总部相继入驻。

**新联康观点：**环大宁商圈的建成将提升大宁板块的热度，也将吸引更多人群向此聚集，必将推高其周边房地产业的发展。

## ◇ 南京 地铁 3 号线 11 月恢复掘进，预计明年 1 月贯通

最近，地铁三号线过江的工程停了。地铁指挥部的网络发言人回复，经仔细核实，南京地铁三号线过江盾构机正在进行刀具更换作业，预计 11 月恢复掘进。

根据原来的计划，地铁三号线的过江部分于今年年底实现区间贯通，明年青奥会前，三号线全线通车。如果 11 月恢复掘进，今年年底贯通应该来不及了，预计到明年 1 月贯通。

不过，其他段的施工进展目前都很顺利，均在正常进行中，应该可以力保明年青奥前全线如期通车。

**新联康观点：**3 号线的通车将丰富南京地铁出行方式，也将带动其地铁周边的房地产业的进一步发展。

# 新联康（中国）

## ◇ 无锡 地铁 1 号线首列车正式进入正线“试跑”

从 8 月 16 日起，无锡地铁 1 号线首列车正式进入正线开始了动态调试。预计到 10 月车辆进行设备联调，12 月进行运营综合调试，明年 3 月就会进入空载试运行阶段，届时市民就有机会在正式运营之前登上地铁观光体验，真正实现与地铁的“亲密接触”了！

**新联康观点：**无锡明年即将迎来地铁时代，届时 1 号线的通车将丰富无锡地铁出行方式，也将带动其地铁周边的房地产业的进一步发展。

## 城市政策环境情况

### ◇ 上海 出台 42 条举措 贯彻落实国务院“金十条”

8 月 21 日消息，上海市已出台 42 条工作举措，贯彻落实国务院“金十条”的指导意见。

报道称，主要举措包括大力发展直接融资、改善融资结构，如积极跟进放宽创

业板财务准入标准的政策动态，鼓励符合条件的上海企业在创业板上市等。

同时，上海积极配合开展民营资金进入金融业的政策研究，探索设立民间资本发起的自担风险的民营银行和金融租赁公司、消费金融公司。

7 月初，国务院常务会议原则通过了上海自由贸易试验区总体方案，在上海外高桥保税区等四个海关特殊监管区域内，建设自贸实验区。

此次上海出台 42 条工作举措中，明确上海要结合中国(上海)自由贸易试验区建设的要求，争取先行先试，使国家金融改革、创新的有关部署在上海最先落地。

此外，还包括整合政策和金融资源、完善小微企业金融服务，如完善小微企业信贷风险补偿政策和小微企业信贷奖励政策，引导商业银行加强对小微企业的金融服务。同时要支持民生工程建，如梳理重点在建工程项目，组织金融机构开展对接。

**新联康观点：**金融支持经济结构调整和转型升级需要政府部门、金融监管部门、金融市场和金融机构的共同努力，最大限度地发挥财政政策、金融政策和产业政策的协同作用。

## ◇ 无锡 开发商将缴纳工程质量保证金

无锡市将引入保险公司参与监督建设工程质量，开发商将缴纳工程质量保证金，责任主体将建立质量诚信管理体系。昨天下午，市政府常务会议审议通过了《无锡市建设工程质量监督管理办法》，对我市建设工程质量和安全管理作出更高要求，一系列首次亮相的管理规定令人瞩目。

建设工程质量事关广大居民的切身利益。2009 年上海“莲花河畔景苑”在建楼盘倒塌事件、今年深圳“海砂危楼”事件，暴露出建设工程质量和安全管理存在明显的薄弱环节。我市此次修订的《办法》进一步明确了建设、勘察、设计、施工、监理等责任主体的具体职责，违规者将由建设行政主管部门责令改正，处以 1 万元以上 3 万元以下罚款；情节严重的，建议降低资质等级或吊销资质证书。

《办法》规定各责任主体要建立、健全建设工程质量诚信管理体系，建设行政主管部门将对违规的工程质量责任主体、相关主体采取诫勉约谈、质量诚信扣分、记录不良行为等措施，并按照诚信奖励、失信惩戒原则，对建设活动参与单位和注册执业、持证上岗人员实行分类管理。

《办法》还明确，“住宅工程的建设单位应依法承担质量保修责任，按照规定缴纳工程质量保证金或者办理工程质量保险”。质监站人士介绍，预存一笔工程质量保

证金，可避免房子建好后开发商撤走导致无处落实整改维修资金的尴尬；由建设单位为工程质量投保，既可降低住宅质量保修成本，又可引入保险公司参与质量监督，有利于各方切实履责。

广受关注的“样板房制度”得以明确。《办法》提出，“建设单位应组织参建单位进行住宅工程质量分户验收，并实施住宅工程交楼样板制度”。质监站负责人表示，此举意味着新建楼盘的样板房制度已成为政府规章，将在全市推开。住户在领新房钥匙前可仔细比对建设单位提供的样板房，如发现工程质量问题可与开发商交涉或向市建设局相关职能部门投诉。

**新联康观点：**工程质量缺陷是当前建筑领域存在的突出问题，也是市民投诉较多的热点。《办法》鼓励公民、法人或者其他组织对工程质量事故、缺陷以及违反工程质量监督管理法律法规行为进行检举、控告和投诉。

## ◇ 宁波 局部下调公积金贷款最高限额 80 万变 60 万

去年 8 月 1 日起，宁波市个人住房公积金最高贷款额度从每户 60 万元上调至 80 万元，对于购房者来说，确实能减轻压力。

不过，最新的消息是，住房公积金贷款局部地区又有调整。近日北仑、象山就发文，下调最高贷款额度，从原每户最高 80 万元下调回 60 万元。受“国五条”出台的影响，住房交易量激增，导致公积金贷款发放规模创下新高。

好在，目前其余县(市)区的住房公积金贷款上限仍为 80 万元。我们提醒市民，宁波大市范围内，要办理住房公积金贷款业务的，可以先拨打全市住房公积金热线 12329 咨询。

据北仑区住房资金管理中心网站消息，8 月 24 日起，个人住房公积金最高贷款额度由原来每户 80 万元调整为每户 60 万元，可贷额计算系数也由原来的 0.4 调整为 0.35。这个可贷额计算系数，直接关系到居民实际能贷到多少钱。

另外，据宁波市住房公积金管理中心象山分中心官网消息，自 7 月 20 日起，象山县也下调了可贷额度。具体是，夫妻双方缴存公积金的，最高贷款额度调整为不超过 60 万元；夫妻仅一方或单身职工缴存公积金的，上限为 40 万元。

至于为什么要调？这与“国五条”有关。“国五条”出台后，各地住房交易量激增，随之个人住房公积金贷款业务也大幅增长，导致公积金资金进入高位运作阶段。比如，北仑区，1 至 8 月，住房公积金个贷发放金额达 10 亿元，已完成年度计划的 200%，同比增长 280%，公积金贷款发放规模创下历史新高。

**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。

## ◇ 杭州 房产税方案近完成 税率将提高至 5%至 10%

在由国家发改委、住房和城乡建设部（下称住建部）等有关部门协同推进两年有余之后，“房地产调控长效机制”在完成草稿起草后，已经进入征求意见阶段。如果一切顺利，房地产调控长效机制最早有望于十八届三中全会后对外公布。

作为房地产调控长效机制主要涉及房地产保有交易环节税负、地方政府土地出让金收支管理、城镇居民住房保障等内容。

与“房地产调控长效机制”协调，房产税征收试点扩围工作也有望在十八届三中全会之后迅速展开，杭州房产税的试点征收方案，已经接近修改完成。

市场化增供给

“确实是在征求意见，目前主要还是集中在政府部门，因为主要工作是国家发改委和住建部做的，但长效机制涉及到人民银行、银监会、财政部、国土资源部等其他一些职能部门。”8月16日清晨，住建部一位不愿具名的官员表示。

目前，已经完成草稿起草的房地产调控长效机制主要涵盖房地产财政税收、商品住房供给、城镇居民保障、信贷政策、地方土地出让金管理等方面的内容。一位接近住建部的权威人士称，“长效机制”是一种带有指导性的指引，只带有少部分约束性的内容。目前对于杭州房产税的方案，已经提出了一些修订意见，而在税率方面将提高至 5%至 10%，而原有方案中，税率为 4%到 8%。

**新联康观点：**改革试点继续推开，也只会针对新购买的住房。但是在未来一两年的时间里，存量房被征收房产税是一个大势所趋。

## ◇ 合肥 肥西两镇纳入合肥市区 空港新城将打造“3区2园1中心”

合肥市召开新闻发布会，宣布对蜀山区与肥西县部分行政区划实施调整，肥西县小庙镇建制划归蜀山区管辖，肥西县高刘镇委托经济开发区管理。紧邻蜀山区以及新桥机场的通航，是小庙和高刘独特的区位优势，空港新城坐落于此。利用空港新城将打造“3区2园1中心”。其中，“一心”指的是围绕机场东侧的焦湖水库、宝教寺水库，打造服务于新桥国际临空产业园区的高端商务休闲中心，重点发展高端商务、会议展览等。“两园”方面，则是一个航空物流加工产业园，重点发展航空物流、保税物流、流通加工；一个临空高新技术产业园(北区和南区)，重点发展电子信息、总部经济、文化休闲产业产品、汽车高端零部件研发制造产业等。“三区”，计划依托高刘古镇区，特色打造空港新市镇发展区；建设空港门户发展区，提升合肥的门户形象；依托长岗社区，建设临空产业园配套居住服务区。

**新联康观点：**此次区划调整，可以改变市、县二元管理新桥国际机场的现状，实现基础设施建设、城镇规划管理与城区无缝对接，可进一步拓展城区发展空间，增强中心城区自身承载力，更好地发挥中心城区对周边地区经济发展的辐射带动作用，为建设区域性特大城市奠定基础。

## 房地产行业动态

### ◇ 房企一掷万金抢地 一线城市土地出让收入猛增

尽管不少业内人士都感叹一线城市土地价格太高了，但众多开发商依然在一线城市疯狂抢地。近期“面粉贵过面包”的土地拍卖大戏不断上演，一线城市地价不断刷新，土地出让收入也创出新高。业内人士指出，一线城市旺盛的购房需求、紧缺的土地资源是造成开发商抢地的主要原因。在房价未出现拐点的情况下，土地市场的高温状态短期难有改观。

一线城市楼市火爆，带动土地成交量大涨。今年7月，北京、广州、深圳、上海等一线城市房价同比涨幅分别高达18.3%、17.4%、17%和16.5%。国泰君安8月26日发布房地产行业研究报告称，全国16个城市年初至今住宅类用地累计推出土地总量同比上升35%，其中一线城市同比上升169%，二线城市同比上升23%。全国16个城市年初至今住宅类用地累计成交同比上升52%，其中一线城市同比上升178%，二线城市同比上升39%。国土部新近发布的数据表明，上半年全国土地出让合同价款已高达1.7万亿元，增幅达77.3%，其中房地产用地出让价款同比增幅超过90%，均刷新历史同期纪录。

**新联康观点：**在现在这个阶段，标杆房企如果不快速取得性价比高的土地，调整好自己的土地储备，可能会错失发展和扩张的机会。一二线城市因为集聚了过多的资源，使得房价易涨难跌，长期仍被看好。

### ◇ 113家房企中期净利增3成 成本飙升业绩两极分化

截至8月27日，根据已披露的113家可比房地产上市公司中报，82家营业收入相比去年同期有所提升，占比达到73%。同比涨幅达到100%的有24家，占比达到21%。不过乐观数据背后，个别开发商经营成本高企带来的负面影响开始显露。

上半年113家可比的已披露中报的房地产企业合计利润438.80亿元，相比同

标的 2012 年同期 334.37 亿元的利润，增幅超过 30%。

受益于上半年楼市火爆，地产股的半年报渐次披露，仅从业绩数据上来看多数报喜。

8 月 27 日，华夏幸福发布中报显示，报告期内，公司实现签约额共计 159.09 亿元，较上年同期增长 92.35%，实现营业收入 87.84 亿元，较上年同期增长 98%。归属母公司所有者的净利润 17.69 亿元，同比增长 40%。

在此前已经披露中报的滨江集团、南国置业、荣安地产、泰和集团和铁岭新城等，营业收入也增长均达到两倍以上。其中滨江集团中报业绩收入 50.15 亿元，同比增长 673.19%，在已经披露中报的地产股数据中领衔。

**新联康观点：**当前政策向上已是确定性事件，向上的幅度有多大，要视乎经济下滑程度及楼市销售回归平静的程度，二三线城市政策向上的幅度会更大，因此销售不会恶化，不温不火的局面维持到年底没有问题，甚至不排除走一波“金九银十”行情。

## ◇ “日光盘”重现 40 盘齐上市 房企鏖战“金九”

近期的楼市似乎也应景持续的高温，一线城市纷纷出现排队、摇号甚至是“日光盘”的火爆行情。国家统计局数据显示，房价已经出现连续 14 个月的上涨行情。上海新建商品住宅价格更是出现了同比 16.5% 的涨幅。

9 月，楼市传统旺季到来，开发商推盘热情高涨，“金九”预计有 40 个项目入市，环比增加 66.67%。

**新联康观点：**下半年房价仍将震荡上行，但当前可能已处于本轮房地产景气周期的繁荣顶部区间，明年将有所降温。

## ◇ 南京 银行上抬首套房利率 放款时间最长到明年

由于信贷额度偏紧，南京地区部分银行在陆续暂停二手房贷款后，针对新房的个人房贷业务也日渐收紧。目前，南京所有银行中，只有浦发银行和外资银行花旗银行仍有 8.5 折优惠，大部分银行已经悄然把首套房的优惠提至 9 折及基准。

在优惠幅度悄然变小的同时，放款时间也越来越长。建设银行由于暂时无房贷额度，目前仍然正常审批，但放款时间最长的预计要等到明年。

外资银行花旗银行仍有 8.5 折优惠，不过，对于贷款者的要求相对偏高。据悉，花旗银行只针对纯商业贷款者，且贷款额度要在 80 万以上才能给到 8.5 折，如果不符合上述两个条件，也没有 8.5 折优惠。

除了上述两家银行，交通银行(3.92,-0.01,-0.25%)、工商银行(3.88,0.00,0.00%)、中国银行(2.62,-0.01,-0.38%)、北京银行(7.78,0.10,1.30%)及兴业银行(10.67,0.07,0.66%)

等，已悄然把首套房的最低优惠提至 9 折。

“今年 6 月闹‘钱荒’的时候，许多银行还有 8.5 折优惠，只不过要等到 7 月份之后才能下款。转眼间，不但优惠没了，下款的时间也不确定了。”上述楼盘的销售经理称，目前已经有建设银行及广发银行[微博]等两家银行仍然接受房贷业务的预审批，但下款时间不确定。

**新联康观点：**经历 6 月份的“钱荒”之后，银行的整体业务也正在图谋转型，对银行利润贡献率较高的企业信贷及小微信贷将是银行转型的重点，从客观上讲，这也符合国家调控房产，扶持实体经济的思路。

## ◇ 杭州 前 7 月房地产投资销售增速双降

杭州市统计局日前最新公布的数据显示，今年 1~7 月，该市房地产开发投资 917.75 亿元，增长 17.2%，增幅较去年同期回落 14 个百分点。其中商品住宅投资 576.69 亿元，增长 18.3%，增幅较去年同期回落 12.1 个百分点；非商品住宅投资 341.06 亿元，增长 15.5%，增幅较去年同期回落 16.9 个百分点。

杭州的投资增速低于全国平均水平。国家统计局的数据显示，今年 1~7 月，全国房地产开发投资 44302 亿元，同比名义增长 20.5%，增速比 1~6 月份提高 0.2 个百分点，其中，住宅投资 30318 亿元，增长 20.2%，增速回落 0.6 个百分点。

“一是与上期基数比较高有关，二则是购买力有所降低。”浙江省社科院房地产研究员王永太表示，杭州的购房群体中，来自温州、台州、金华等地的人群占有重要的比重，受这些城市经济持续不景气的影响，他们的购买力开始放缓。

统计数据显示，今年 1~7 月，杭州市新建商品房销售面积 626.44 万平方米，增长 11.4%，增幅比去年同期回落 26.7 个百分点，较 1~6 月回落 13.4 个百分点。

其中，7 月杭州主城区商品房共成交 3061 套，位列近六年来次低，二手房更是清淡，来自透明售房网的数据，杭州主城区二手房 7 月签约量为 1963 套，环比 6 月的 2045 套下降了 12.3%，同比 2012 年 7 月的 2615 套下降了 25%，

在房地产开发投资与销售涨幅双双回落的状况下，杭州楼市的库存量开始不断增高。

截至 8 月 19 日 17 时，杭州透明售房网显示，杭州市区(包括萧山、余杭两区)商品房可售房源为 96290 套，其中主城区商品房可售房源为 45956 套。

8 月 18 日，国家统计局发布的全国 70 个大中城市价格变化状况显示，7 月份，62 个城市的新建商品住宅价格环比上涨，其中杭州环涨 0.8%，同比 7.9%。

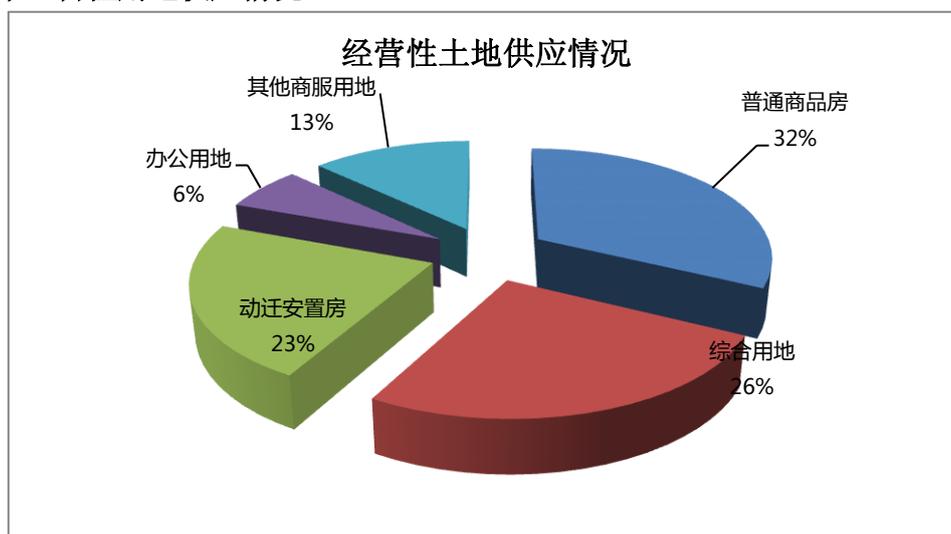
**新联康观点：**9 月土地市场的华家池大战和蓝孔雀大战有望提高杭州房地产市场的关注度，同时众多开发商也为金九银十的到来做好了蓄客和开盘准备，预计下月市场会告别平淡。

# 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



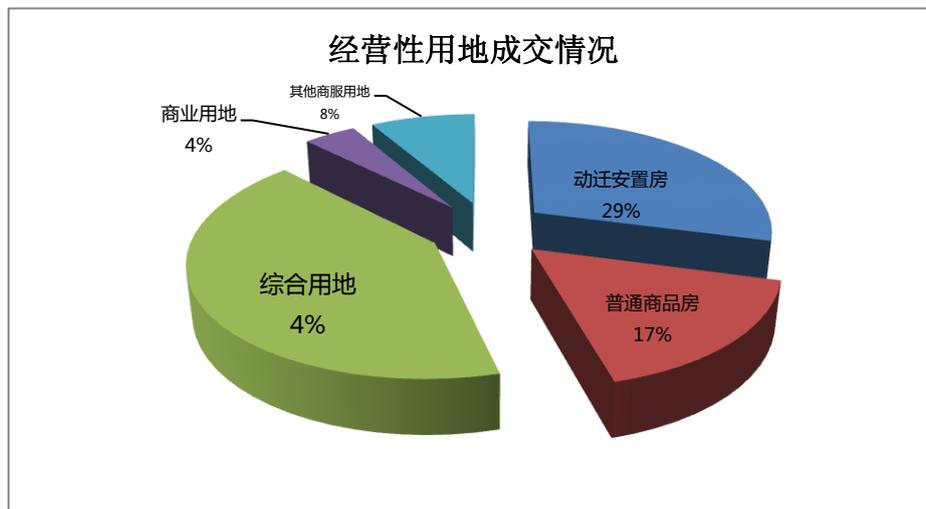
2013 年 8 月份，上海市共推出 31 幅经营性用地。总出让面积为 1586679 万平方米，起始总价为 769463 万元，其中 7 幅动迁安置房、10 幅普通商品房、2 幅办公楼、8 幅综合用地，4 幅其他商服用地。

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)
201314701	松江区洞泾镇新农河 2 号-2 地块	松江区泗泾板 块	东至沈海高速规划绿化带,南至李家湾路,西至新农河路,北至河道	113399.7	普通商品房	1.01	94000
201314801	嘉定区南翔镇槎溪路以东、金昌路以北地块	嘉定区南翔板 块	东至基地边界,南至金昌路,西至槎溪路,北至基地边界	3548.4	其他商服用地	1	2130
201314802	嘉定区嘉定工业区城北 路以东、茄子泾以北地 块	嘉定区主城区 板 块	东至农田,南至农田,西至城北路,北至农田	2290.8	其他商服用地	1	860
201315001	浦东新区大团镇配套商品 房分基地 A 地块 (4 号地块)	浦东区惠南板 块	东至 21 - 02 地块,南至 21 - 02 地块,西至永达路,北至永晨路和地块边界	53071.8	动迁安置房	1.8	11450

201315201	浦东新区川沙新市镇城南社区 C06-07A	浦东新区川沙板块	: 东至明月路, 南至 C06-07B、C06-08 地块, 西至 C06-05、C06-06 地块, 北至华川西路	69806.6	普通商品房	2	111000
201315202	浦东新区周浦镇 03 单元 30-03 地块	南汇区周康板块	东至 30-04 地块, 南至沈梅路, 西至建韵路, 北至 30-01 地块	6270.3	办公楼	2.5	4781
201315203	黄浦区老西门街道 673 街坊 1/1 宗地	黄浦区老西门板块	东至光启南路, 南至规划环城绿带, 西至申升公寓, 北至尚文路、黄家路	11549.2	商办	4.36	146044
201315501	奉贤区南桥新城 09 单元 04A-02A、05A-04A 区域	奉贤区南桥新城板块	东至德政路, 南至解放东路, 西至 S4 高速, 北至尚贤路	41501	普通商品房	2.2	50217
201315502	宝山区高境镇高境社区 N120301 单元 A1-07 地块	宝山区淞南高境板块	东至高境路, 南至恒高路, 西至动迁安置基地, 北至规划幼儿园;	51555.9	普通商品房	2	113423
201315601	浦东新区高桥镇凌桥社区动迁房基地 N5-1	浦东新区外高桥板块	东至 N5-3 公共绿地, 南至高浦港北侧 6 米绿带、港城路北侧 20 米绿带, 西至康悦路及 N5-8 规划幼儿园地块, 北至展凌路及 N5-8 地块	120722.7	动迁安置房	1.65	69605
201315602	宝山城市工业园区 A11-03 加油站地块	宝山区大场板块	东至振园路, 南至丰翔路, 西至凯泰阀门, 北至天威展示	3220.4	其他商服用地	1	1594
201316001	浦东新区川沙新市镇城南社区 C03-29	浦东新区川沙板块	东至 C03-31 地块, 南至 C03-30 地块, 西至艳阳路, 北至秀川西路	12838	普通商品房	2	21190
201316002	宝山区庙行镇共康社区 N120702 单元 B-02 地块	宝山区张庙板块	东至 B-01 地块, 南至南溇藻路, 西至 B-03 地块, 北至呼兰西路	38837.4	办公楼	2.5	49518
201316003	奉贤区南桥新城 04 单元 13-01、13-04 (2) 区域	奉贤区南桥新城板块	东至远东路, 南至运河路, 西至高洲路, 北至运河北路	61912.6	普通商品房	1.6	54483
201316004	金山区金山新城 B-17 地块	金山区金山新城板块	东至海丰路, 南至龙翔路, 西至海盛路, 北至龙轩路	108392.9	普通商品房	1.8	70401
201316101	浦东新区合庆镇 10-05	浦东新区唐镇板块	东至庆利路, 南至环庆南路, 西至 10-04 地块, 北至 10-04 地块	66073.1	动迁安置房	1.5	26279
201316201	闵行区虹桥镇龙柏社区 S110201、S110202 单元 15-01 地块	闵行区金虹桥板块	东至金汇路, 南至吴中路, 西至虹井路, 北至先锋街	67229.6	商业用地	4.18	260000
201316301	徐汇区“徐家汇中心项目”地块	徐汇区徐家汇板块	东至天平路, 南至虹桥路, 西至广元西路, 北至广元路、广元西路	99188.8	商办、餐饮旅馆业用地	150-9、150-5-A、150-5-B : 7.48 ; 150-1-A : 2.7 ; 151-11-C	1752611

						: 3.9 ; 57-1-A : 2.1	
201316401	金山区金山新城海芙路以东、龙航路以南 (B4) 地块	金山区金山新城板块	东至海盛路,南至龙皓路,西至海芙路,北至龙航路;	92845.1	动迁安置房	1.6	12534
201316501	嘉定区嘉定新城 G22-4、G23-1、G23-7 地块	嘉定区嘉定主城区板块	东至封周支路,南至宝安公路,西至基地边界,北至马陆塘	41986.9	商住办	2.8	21456
201316601	青浦区香花桥街道久业路东侧 H-10A-05 地块;	青浦区青浦北部板块	东至大盈规划三路,南至史渡浜,西至久业路,北至友爱东路;	81640.7	动迁安置房	1.8	10740
201316701	浦东新区上海国际医学园区 D2-03-09 地块	浦东新区周康板块	东至申江路绿化带,南至 D2-03-08 地块,西至 D2-03-08 地块,北至 D2-03-08 地块	82352.8	普通商品房	1.5	67941
201316702	浦东新区上海国际医学园区 D2-02-05 地块	浦东新区周康板块	东至蒲公英路,南至 D2-02-04 地块,西至 D2-02-04 地块,北至 D2-02-04 地块	30500.2	普通商品房	1.2	20130
201317001	浦东新区川沙新市镇城南社区 C03-31	浦东新区川沙板块	东至 C03-32 地块,南至杨家港北路,西至 C03-29、C03-30 地块,北至秀川西路	16892.8	商办	2.5	33883
201317002	闵行区虹桥商务区核心区北片区 07 号地块	闵行区金虹桥板块	东至地块边界,南至润虹路,西至申长路,北至淮虹路	25582.7	商办	3	95043
201317201	杨浦区大桥街道 106 街坊 4/1 丘地块	杨浦区东外滩板块	东至临青路,南至锦州湾路,西至宁国路,北至河间路	11967.2	动迁安置房	2.5	47118
201317202	杨浦区大桥街道 112 街坊二期 B 块	杨浦区东外滩板块	东至 112 街坊二期 A 块,南至河间路,西至规划双阳路,北至龙口路	3248.6	动迁安置房	3.2	16209
201317301	浦东新区潍坊新村街道黄浦江沿岸 E18 单元 7-7 地块	浦东新区陆家嘴滨江板块	东至 7-6、7-8 地块,南至 7-9 地块,西至 7-4 地块,北至 7-5 地块	5665	普通商品房	2.5	34797
201317302	金山区金山卫镇学府路以东 (南块) 地块	金山区金山新城板块	东至海帆路,南至龙轩路,西至学府路,北至龙皓路	145684.7	商住办	2.28	61188
201317401	嘉定区菊园新区柳湖路以西、环城路以北 地块	嘉定区嘉定北部板块	东至柳湖路,南至环城路,西至横沥河,北至平城路;	43207.9	商办、餐饮旅馆业用地	2	19012
201317402	闵行区虹桥商务区核心区北片区 13 号地块	闵行区金虹桥板块	东至申贵路,南至扬虹路,西至申虹路,北至润虹路	73695.2	其他商服用地	1.9	19105 4
合计				1586679			76946 3

上海市经营性用地成交情况



2013 年 8 月份，上海市经营性用地共成交 24 幅，本月总成交面积为 1362392.7 平方米，起始总价为 744645 万元，成交总价为 1229878 万元，溢价率为 65.1%。从用地性质来看，其中 7 幅动迁安置房、4 幅普通商品房、1 幅商业用地、10 幅综合用地，2 幅其他商服用地。

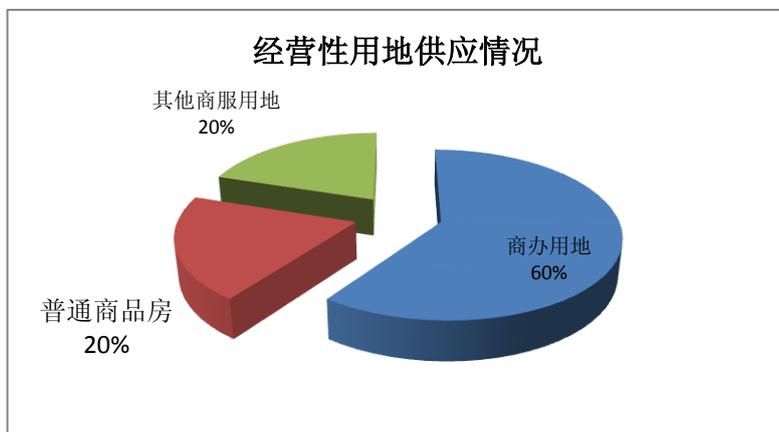
地块编号	地块名称	出让面积 (平方米)	规划用途	容积率	起始价 (万元)	成交价(万元)	楼板价 (元/平方米)	竞得人	溢价率	竞得时间
201312101	闵行区浦江镇友谊河、浦星公路口 G1-10 地块	18924.8	商办	1.8	17714	18000	5284.07	上海大隅实业发展有限公司	1.61%	2013-08-01
201312301	浦东新区张江高科技园区中区 C-10-3、C-10-6 地块	24756.2	商住	3	86894	160200	21570.35	上海万科盈江投资管理有限公司,上海张江(集团)有限公司	84.36%	2013-8-7
201312302	奉贤区青村镇 A-01-06 区域	18576.5	商住	2.5	7896	17000	3660.54	上海市东璟企业发展有限公司	115.30%	2013-8-7
201312602	闵行区浦江镇友谊河、恒南路口 G1-12 地块	24426.6	商办	1.8	22864	32000	7278.04	上海佳程企业发展有限公司	39.96%	2013-08-14
201312603	闵行区马桥镇 MHC10803 单元 15A-05A 地块	56415.2	普通商品房	2.4	93700	124000	9158.29	绿地地产集团有限公司	32.34%	2013-08-14

	(马桥镇 331 街坊 P1 宗地)									
201312604	崇明县陈家镇滨江休闲运动居住社区 8 号地块	199810.8	商住	1.01	37465	76000	3765.94	三湘地产联合康晟发展有限公司	102.86%	2013-08-14
201312701	金山新城 B-2 地块	114008.9	商住办	3	—	56947	1664.99	大连万达商业地产股份有限公司	#VALUE!	2013-8-1
201312801	浦东新区惠南民乐基地 M03-01、M04-01、M05-01 地块	64465.2	商住	2.5	73602	152000	9431.45	上海三盛房地产(集团)有限责任公司,三花控股集团有限公司	106.52%	2013-8-15
201313201	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)	45934.2	动迁安置房	1.4	14185	14185	4363.23	上海莘闵宝铭房地产开发有限公司	0.00%	2013-8-7
201313301	嘉定区菊园新区盘安路以北、嘉港路以东地块	15153.7	商业用地、餐饮旅馆业用地	2.6	6665	8600	2182.76	上海莱建置业有限公司	29.03%	2013-8-15
201313401	临港书院社区 B0503 地块	84705.5	普通商品房	1.01	25666	35600	4161.18	上海临港经济发展集团投资管理有限公司,上海益流能源(集团)有限公司,上海益流实业总公司,上海临港恒实养老投资有限公司	38.70%	2013-8-16
201313801	宝山区杨行镇 YH-B-1 单元 19-02、20-01、21-01 地块	65951.6	商住办	19-02、20-01 地块: 2.0; 21-01 地块: 3.5	84979	182800	24519.14	中铁置业集团上海有限公司	115.11%	2013-8-23
201313901	青浦区徐泾镇崧泽大道北侧 B1-02 地块	87090.5	动迁安置房	1.8	19595	19595	1249.98	上海徐泾房地产有限公司	0.00%	2013-08-16
201313902	青浦区徐泾镇明珠路西侧 B3-04	28475.7	动迁安置房	1.8	6407	6407	1249.99	上海徐泾房地产有限公司	0.00%	2013-8-16

	地块							司		
201313903	闵行区梅陇镇森安苑配套商品房地块	58369	动迁安置房	东块 :1.7 西块 :1.8	33223	33223	#VALUE!	舜杰建设(集团)有限公司	0.00%	2013-08-16
201313904	青浦区朱家角镇珠溪路西侧、浦泰路南侧地块	122591.5	动迁安置房	1.8	13975	13975	633.31	上海朱家角房地产发展有限公司	0.00%	2013-08-16
201314001	青浦区赵巷镇特色居住区 G1-04 地块	86786.8	普通商品房	1.02	91126	165500	18695.80	绿地地产集团有限公司	81.62%	2013-8-28
201314002	青浦区夏阳街道华浦路西侧 16-06 地块	13327.9	普通商品房	1.5	11995	28200	14105.75	恒文投资	135.10 %	2013-8-28
201314101	杨浦区延吉街道 222 街坊	18058.8	住办	2	60301	106200	29403.95	建发房地产集团上海有限公司,厦门兆嘉置业有限公司	76.12%	2013-8-30
201314501	闵行区浦江镇配套商品房拓展区鲁汇基地 13-06 地块	3705.9	商业用地	1.2	1113	1113	2502.77	上海江晨投资管理发展有限公司	0.00%	2013-08-28
201314502	金山区亭林镇亭林大型居住社区安置基地一期(北部)地块	57732.8	动迁安置房	1.8	9093	9093	875.01	上海石化城市建设综合开发公司	0.00%	2013-8-28 9:30
201314503	金山区亭林镇亭林大型居住社区安置基地一期(南部)地块	147285.3	动迁安置房	1.8	23197	23197	874.98	上海金山土地开发服务公司	0.00%	2013-8-28
201314801	嘉定区南翔镇槎溪路以东、金昌路以北地块	3548.4	其他商服用地	1	2130	2130	6002.71	中海油星城销售上海有限公司	0.00%	2013-8-30
201314802	嘉定区嘉定工业区城北路以东、茄子泾以北地块	2290.8	其他商服用地	1	860	860	3754.15	上海汇鑫油品有限公司	0.00%	2013-8-30
合计		1362392.6			744645	1229878			65.1%	

## ◇ 南京土地市场

### 南京经营性用地供应情况



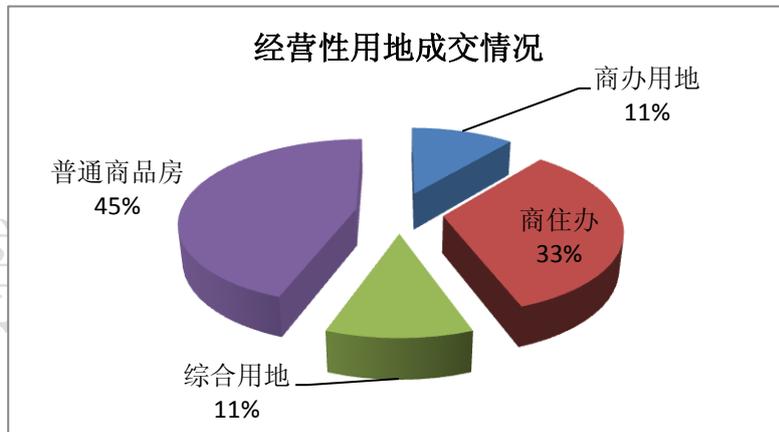
8 月公开出让土地 10 宗，出让总面积 248633.46 平方米。其中二类居住用地两宗，分别位于栖霞区和建邺区，其余是商业及旅游服务业用地，位于徐庄软件园及雨花经济开发区。

出让日期	地块编号	地块位置/名称	四至	总用地面积 (平方米)	出让面积(平方 米)	用地性质	出让年限	容积率	出让起始价 (万元)
2013-8-9	NO.2013G53	栖霞区迈皋桥街道华电二期D地块	东至南京华东电子集团有限公司华电三宿舍区，南至规划道路，西至十里长沟，北至南京中电熊猫华电科技园有限公司。	92869.05	62296.42	商住混合用地 二类居住用地	商业40年 住宅70年	综合容积率： 2.54	130000
2013-8-21	NO.2013G54	建邺区河西南部26-4号地块	东至规划道路，南至规划新河路，西至南京河西新城区开发建设指挥部、南京市土地储备中心等，北至规划新埂街。	133368.8	109447.58	二类居住用地	70年	1.0<R≤2.75	277000

2013-8-21	NO.2013G55	玄武区徐庄软件园科技总部主楼并1、2、3号楼地块	东至国有空地，南至环园东路，西至国有空地，北至国有空地。	20254.39	20254.39	商业用地	40年	R≤0.5	10400
2013-8-21	NO.2013G56	玄武区徐庄软件园产业基地产业配套楼地块	东至中国人民解放军六五二一工程建设指挥部用地，南至上海铁路局用地，西至国有空地，北至道路。	4628.66	4628.66	旅馆业用地 服务业用地	40年	R≤1.5	2160
2013-8-21	NO.2013G57	玄武区徐庄软件园产业基地服务配套楼	东至现状道路，南至国有空地，西至国有空地，北至国有空地。	10710.15	10710.15	旅馆业用地 服务业用地	40年	R≤1.2	5020
2013-8-21	NO.2013G58	雨花台区雨花经济开发区 SOa010-01-07-03号4S 店地块	东至空地，南至空地，西至空地，北至规划道路。	6467.2	6007.9	商业用地	40年	R≤2.0	2525
2013-8-21	NO.2013G59	雨花台区雨花经济开发区 SOa010-01-07-17号4S 店地块	东至 SOa010-01-07-01 地块，南至空地，西至规划道路，北至规划道路。	13436.01	11858.08	商业用地	40年	R≤2.0	5340
2013-8-21	NO.2013G60	雨花台区雨花经济开发区 SOa010-01-07-22号4S 店地块	东至规划道路，南至规划道路，西至规划道路，北至空地。	12489.84	10334.68	商业用地	40年	R≤2.0	4340

2013-8-21	NO.2013G61	雨花台区雨花经济开发区 SOa010-01-07-25号4S 店地块	东至空地，南至空地，西至规划道路，北至规划道路。	7537	5567.02	商业用地	40年	R≤2.0	2340
2013-8-21	NO.2013G62	雨花台区雨花经济开发区 SOa010-01-07-27号4S 店地块	东至规划道路，南至空地，西至规划道路，北至空地。	9080.85	7528.58	商业用地	40年	R≤2.0	3160

南京经营性用地成交情况



8月21日土拍现场，短短1个多小时，国土局揽金90.7亿。此次成功出让的9幅地块中，G45板桥新城七期地块、小行区域G44宅地、铁心桥G46宅地、仙林G51宅地、路子铺G47地块5幅地块出让均不同程度出现溢价，其中板桥新城七期地块溢价率达85.5%。不过，在上述5幅地块大幅溢价之外，也有双龙大道东侧两幅“姊妹地”、玄武区G50、南站G52这4幅地块“淡定”成交。总成交面积为439441平方米，成交金额为907000万元，平均溢价率为23.16%

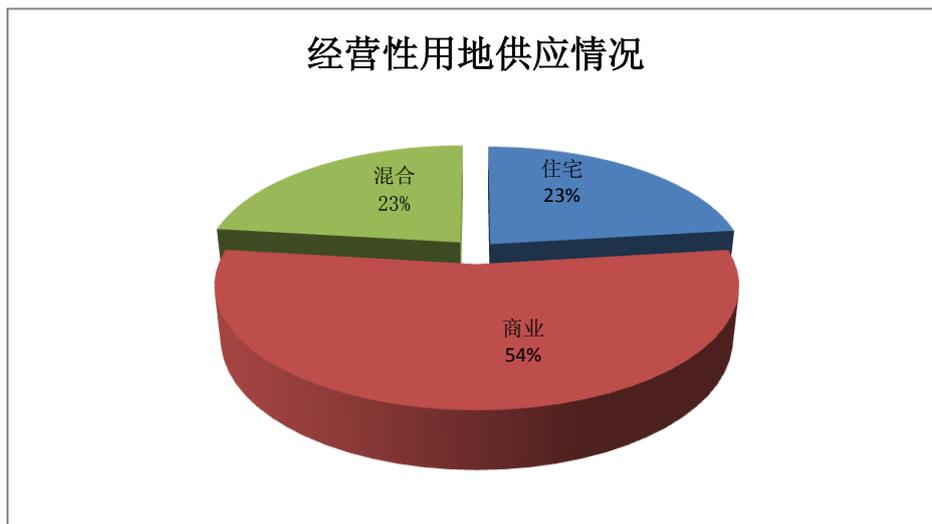
成交时间	地块编号	区域	地块坐落	用地性质	挂牌价格 (万元)	成交价格 (万元)	竞得者	容积率	实际出让 面积 (平方米)	总建(平米)	楼面价(元 /平方米)
2013-8-21	NO.2013G44	雨花台区	东至国有空地,南至国有空地,西至宁芜铁路,北至中国人民解放军73912部队及国有空地。	二类居住用地	17700	29500	南京金浦小行房地产开发有限公司	1.0 < R ≤ 2.0	14590.4	29180.8	10109.38699
2013-8-21	NO.2013G45	雨花台区	东至规划道路,南至古雄村集体土地,西至新湖大道,北至规划道路。	二类居住用地、居住社区中心用地	71700	133000	富力南京地产开发有限公司	≤ 2.32	105020.57	243647.7224	5458.700729
2013-8-21	NO.2013G46	雨花台区	东至宁丹路,南至翠岭路,西至现状道路,北至福园路。	二类居住用地	86300	140000	深圳市莱蒙硕丰投资发展有限公司	1.0 < R ≤ 2.6	63328.14	164653.164	8502.721515
2013-8-21	NO.2013G47	秦淮区	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。	商办混合用地	41000	52500	华誉投资发展有限公司	≤ 5.8	13804.44	80065.752	6557.110711
2013-8-21	NO.2013G48	秦淮区	东至现状道路,南至国有空地,西至国有空地,北至汇景北路。	商办混合用地、二类居住用地	185500	185500	江苏保利宁晟房地产开发有限公司	1.0 < R ≤ 4.0	73503.67	294014.68	6309.208778
2013-8-21	NO.2013G49	秦淮区	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。	商办混合用地、二类居住用地	192500	192500	南京复城润广投资管理有限公司	≤ 4.15	73226.68	303890.722	6334.513891
2013-8-21	NO.2013G50	玄武区	东至玄武大道,南至新庄立交桥,西至红山路,北至宁芜铁路。	商业用地、商务用地	25000	25000	江苏高力集团有限公司	≤ 2.0	26868.26	53736.52	4652.329552

2013-8-21	NO.2013G51	栖霞区	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。	二类居住用地	46700	78000	中天城投集团股份有限公司	1.0 < R ≤ 2.3	33055.76	76028.248	10259.34466
2013-8-21	NO.2013G52	江宁区	东至梅香路,南至现状,西至规划站西四路,北至金阳西街。	商办混合用地、二类居住用地	70000	71000	南京站东投资咨询有限公司	≤ 2.99	36043.1	107768.869	6588.173436
合计					736400	907000			439441.		

# 新联康 (中国)

## ◇ 苏州土地市场

### 苏州市经营性用地供应情况



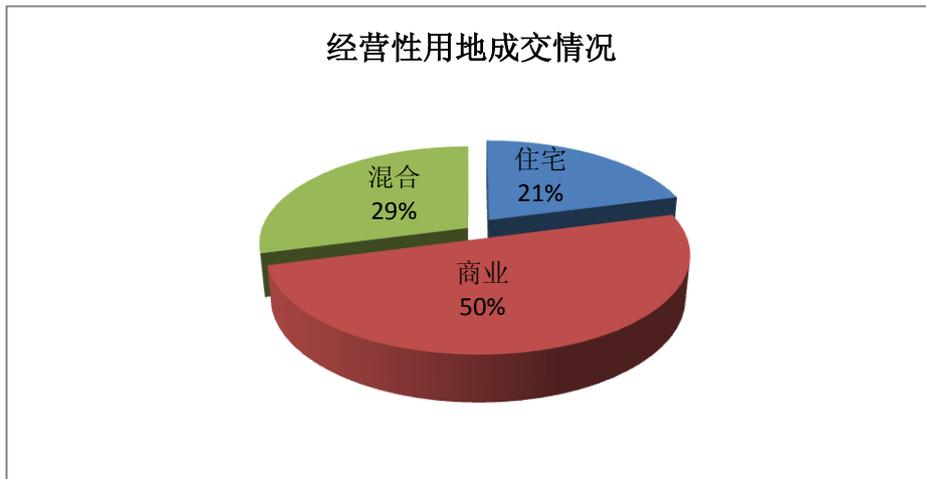
本月苏州土地市场挂牌公示 13 宗地,住宅用地 3 块,商业用地 7 块,混合用地 3 块。总出让面积为: 589022.8 平方米,起始总价为: 362090.21 万元。

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-71 号 A 地块	姑苏区苏站路以北、元和塘以东	姑苏区平江新城	南·苏站路，西·元和塘	55427	批发零售和城镇住宅用地	按批准方案	31122.26
苏地 2013-G-72 号	姑苏区广济路以西、外城河以南	姑苏区平江新城	东·广济路，北·外城河	9479.3	住宿餐饮和街巷用地	按批准方案	4265.685
苏地 2013-G-73 号	吴中区友新路地面道路东、旺吴路北侧	姑苏区石湖越溪	西·友新路地面道路，南·旺吴路	5342	批发零售用地（加油、加气站）	≤0.5	801.3
苏地 2013-G-74 号	吴中经济开发区尹山湖路东侧、兴郭路北侧	吴中区尹山湖	西·尹山湖路，南·兴郭路	114623.7	城镇住宅用地	> 1.0 ≤1.5	85967.78
苏地 2013-G-75 号	吴中经济开发区兴昂路南侧、经一路西侧	吴中区越溪	北·兴昂路，东·经一路	17246.3	批发零售、住宿餐饮和商务金融用地	≤3.0	11899.95
苏地 2013-G-76 号	吴中经济开发区文溪路北侧、庄马路东侧	吴中区越溪	南·文溪路，西·庄马路	35168.8	批发零售和城镇住宅用地	> 1.0 ≤1.8	23738.94
苏地 2013-G-77 号	吴中经济开发区龙翔路东侧、文溪路北侧	吴中区越溪	西·龙翔路，南·文溪路	108656.7	城镇住宅用地	> 1.0 ≤1.8	81492.53
苏地 2013-G-78 号	吴中区度假区孙武路北侧、渔帆路东侧	吴中区环太湖	南·孙武路，西·渔帆路	3641.4	批发零售用地（加油站）	≤0.5	546.21
苏地 2013-G-79 号	吴中区木渎镇长江路西侧、苏福路北侧	吴中区木渎	东·长江路，南·苏福路	33222.5	批发零售用地	≤3.0	23671.03
				28043.1	批发零售和城镇住宅用地	≤3.5	35993.32

				44609.3	批发零售和城镇住宅用地	≤2.8	48378.79
苏地 2013-G-80 号	吴中区东山镇吴巷路西侧、定向河路北侧	吴中区东山	东·吴巷路，南·定向河路	14507.2	批发零售用地	≤1.2	2828.904
苏地 2013-G-81 号	吴中区东山镇启园路东侧、莫厘路北侧	吴中区东山	西·启园路，南·莫厘路	7431.4	批发零售用地	≤1.8	3121.188
苏地 2013-G-82 号	吴中区甬直镇机场路南侧、甬胜路东侧	吴中区甬直	北·机场路，西·甬胜路	13800.8	批发零售(汽车 4S 店)和商务金融用地	≤1.2	2070.12
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)	姑苏区金阊新城	南·城北西路，西·金业街	97823.3	城镇住宅用地	按批准方案	6192.215
合计	/	/	/	589022.8	/	/	362090.21

苏州市经营性用地成交情况



苏地 2013-G-48 号—苏地 2013-G-60 号公示地块于 8 月 8 日成交，苏地 2013-G-61 号—苏地 2013-G-70 号公示地块于 9 月 4 日成交，苏园土挂(2013)06-07 号公示地块于 9 月 5 日成交。公示 25 宗地，成交 24 宗，住宅用地 5 宗，商业用地 12 宗，混合用地 7 宗。成交面积为：1204663 平方米，成交总价为 923830.8 万元，溢价率为 44.7%。

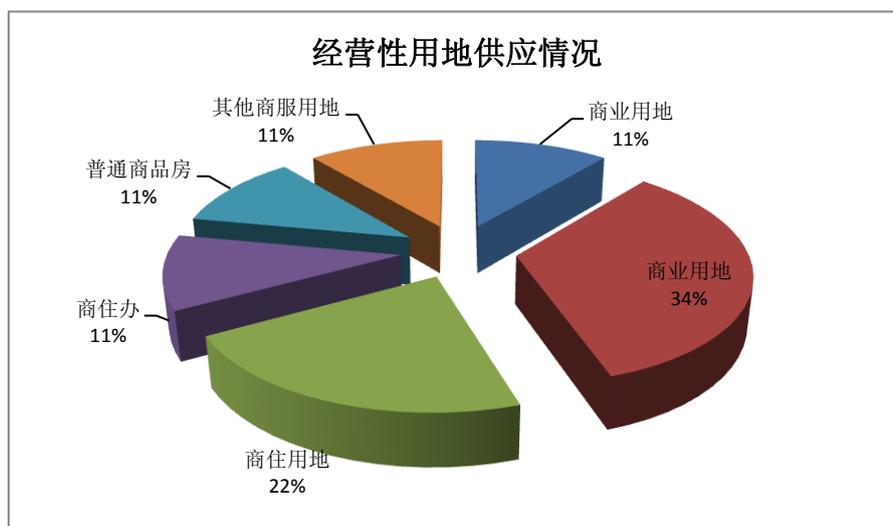
地块编号	地块名称	出让面积 (平方米)	规划用途	容积率	起始总价 (万元)	成交总价 (万元)	楼板价 (元/平方米)	竞得人	溢价	竞得时间
苏地 2013-G-48号	吴中区龙西路西、宝带西路北	8471.8	批发零售、 住宿餐饮和 商务金融用 地	≤2.8	6862.158	7400	3120	苏州国宏工业 投资发展有限 公司	7.8%	2013.8.8
苏地 2013-G-49号	吴中区太湖西路南、龙西路东	44014.8	城镇住宅用 地	> 1.0 ≤2.5	49516.65	93000	8452	东方城置地股 份有限公司	87.8 %	2013.8.8
苏地 2013-G-50号	吴中区甬直镇机场路南 侧、龚塘路 西	14699.3	批发零售 (汽车4S店) 和商务金融 用地	≤1.2	2204.895	2204.89 5	1250	苏州风神汽车 销售服务有限 公司	-	2013.8.8
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	3987.3	批发零售和 商务金融用 地	≤2.0	996.825	1100	1379	张文艺	10.4 %	2013.8.8
苏地 2013-G-52号	吴中区甬直镇鸣市路南 侧、好又多 超市西侧	7048.3	批发零售和 住宿餐饮用 地	≤3.5	3700.358	3700.35 8	1500	苏州甬直房地 产开发有限公 司	-	2013.8.8
苏地 2013-G-53号	吴中区甬直镇鸣市路南 侧、吴淞路 西侧	12688.8	批发零售和 城镇住宅用 地	≤2.0	6344.4	9400	3704	李梦汉	48.2 %	2013.8.8
苏地 2013-G-54号	吴中区甬直镇机场路南 侧、凌港路 东侧	10814.9	批发零售和 住宿餐饮用 地	≤3.5	4731.519	4731.51 9	1250	苏州甬直集团 有限公司	-	2013.8.8
苏地 2013-G-55号	吴中区甬直镇机场路南 侧、罗马瓷 砖东侧	26121	批发零售、 住宿餐饮和 城镇住宅用 地	≤4.5	14693.06	15000	1276	苏州益友房地 产有限公司	2.1%	2013.8.8
苏地 2013-G-56号	吴中区甬直镇振兴路北 侧、田渡江 路东侧	9358.1	批发零售用 地	≤2.5	2924.406	2924.40 6	1250	苏州甬直集团 有限公司	-	2013.8.8
苏地 2013-G-57号	吴中区甬直镇晓市路东 侧、西美花 园北侧	4699.6	城镇住宅用 地	> 1.0 ≤1.2	1691.856	2550	4522	苏州市吴中区 华侨房屋开发 有限公司	50.7 %	2013.8.8

苏地 2013-G-58号	工业园区阳澄环路西、通溪路南	56163.9 8	住宿餐馆 (养老)用 地	0.3-0.5	6739.678	19363.7 2	1725	中国人寿保险股份有限公司	-	2013.8.8
		105200. 3		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	42382	城镇住宅用地	>1.0 ≤2	23733.92	24000	2831	旭辉集团股份有限公司	1.1%	2013.8.8
苏地 2013-G-60号	高新区枫桥街道鹿山路南、第二污水处理厂北	3617.4	批发零售用地(加气站)	≤0.3	434.088	434.088	4000	苏州华润燃气有限公司	-	2013.8.8
苏地 2013-G-61号	姑苏区东环路以西、娄江以南(原钟表元件厂)	20273.6	城镇住宅用地	按批准 方案	8849.426	9833	4533	苏州市斜港置业有限公司	11.1 %	2013.9.4
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)	18606.3	批发零售和城镇住宅用地	2.5- 2.8	19815.71	19815.7 1	3804	苏州市沧浪区危旧房解危改造有限公司	-	2013.9.4
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)	14998.1	批发零售和城镇住宅用地	2.5- 2.8	15972.98	15972.9 8	3804	苏州古城投资建设有限公司	-	2013.9.4
苏地 2013-G-65号	苏州太湖新城核心区友翔路南侧(地下空间)	138583. 7	商服用地	≤2.5	10116.61	10116.6 1	292	苏州吴中滨湖置业有限公司	-	2013.9.4
苏地 2013-G-66号	相城区漕湖产业园漕湖大道南、永昌路西	2700	批发零售用地(加油站、加气站)	≤0.8	283.5	283.5	1313	苏州嘉亿投资发展有限公司	-	2013.9.4
苏地 2013-G-67号	相城区高铁新城澄阳路西、太东路	①号地块 13908	批发零售和商务金融用地	≤5.5	5664.728	116000	1969	苏州中信投资有限公司、苏州安泰成长投	0.4%	2013.9.4

	南(轻轨2号线骑河站点周边地块及上盖物业)	②号地块 35829	批发零售和 城镇住宅用 地	≤3.75	14593.15			资发展有限公 司		
		③号地块 33789	批发零售和 城镇住宅用 地	≤3.5	13762.26					
		④号地块 200011 (上盖物 业)	批发零售和 城镇住宅用 地	≤1.3	81464.48					
苏地 2013-G-68号	相城区高铁 新城南天成 路北、民乐 路东	6839	商服用地	≤4.5	2769.795	2800	910	苏州江南建设 项目管理有限 公司	1.1%	2013.9.4
苏地 2013-G-69号	相城区高铁 新城南天成 路北、民六 路西	6613	商服用地	≤4.5	2678.265	3700	1243	苏州华朋实业 有限公司	38.1 %	2013.9.4
苏地 2013-G-70号	相城区元和 街道安元路 南、广济北 路东	64819	城镇住宅用 地	> 1.0 ≤2.5	56716.63	87000	5369	招商局地产 (苏州)有限 公司	53.4 %	2013.9.4
苏园土挂 (2013)06	石莲街西、 金鸡湖大酒 店北	153221. 3	城镇住宅、 商服	1.01-1. 05	137899	241500	15010.97	上海世茂股份 有限公司	75.1 %	2013.9.5
苏园土挂 (2013)07	石莲街东、 东延路北	145204. 9	城镇住宅、 商服	1.01-1. 05	130684	231000	15151		76.8 %	2013.9.5
合计	/	1204663	/	/	638468.38 7	923830. 8	/	/	44.7 %	/

## ◇ 无锡土地市场

### 无锡市经营性用地供应情况



2013年8月，无锡市共有9幅土地公开拍卖，为第21-24批次地块。其中，商业、办公用地占3块；商业、居住用地占2块；商业用地，汽车4S用地，商业、办公、居住用地，居住用地各占1块。总供应面积为：387450.2平方米，起始总价为245513万元。

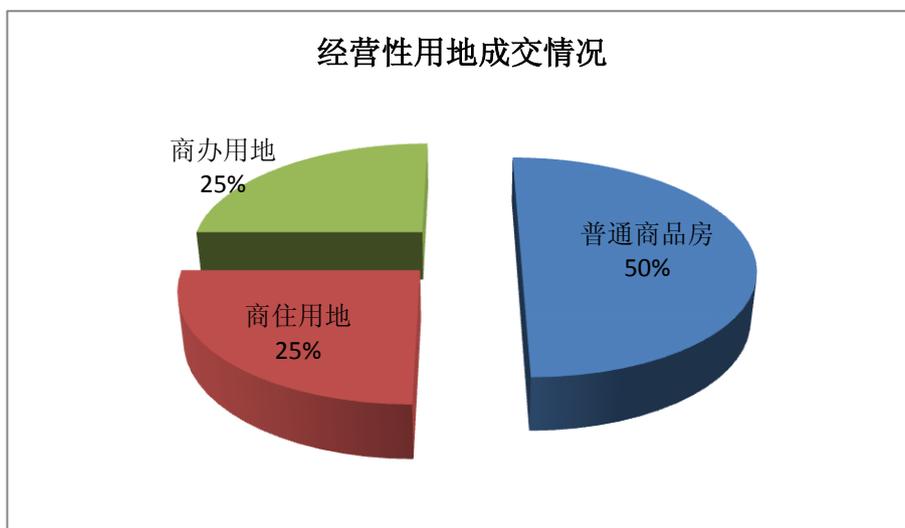
2013年8月无锡市经营性用地供应情况表

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)2013-42	XDG-2012-58号地块	滨湖区	滨湖区梁溪路南侧、孙蒋路西侧	95495.5	居住、商业用地	≤3.1-3.3(含保留建筑)	137008
锡国土(经)2013-43	XDG-2013-16号地块	滨湖区	滨湖区太湖新城菱湖大道与高浪路交叉口西北侧	34066.9	商务办公	≤3.0-3.3	10000
锡国土(经)2013-44	XDG-2012-33号地块	滨湖区	滨湖区鸿桥路西侧、滨湖区消防大队南侧	2440.8	商业用地	≤4.65	5665.00(其中地价为2630万元,地上建筑物造价为3035万元)
锡国土(经)2013-45	XDG-2012-29号地块	锡山区	锡山区高铁商务区恒春路东、先锋中路辅道南	10366	商业用地(汽车4S店)	≤1.2-1.4	2310

锡国土(经) 2013-46	XDG-2012-60 号地块	锡山区	锡山区泾声路北、泉山大道西	11840	商业、办公用地	≤4.5-5.0	2130
锡国土(经) 2013-47	XDG-2013-30 号地块	锡山区	锡山区甘西路与锡甘路交叉口西南侧	20187	居住、商业、社区中心用地	≤1.4-1.6	3000
锡国土(经) 2013-48	XDG-2013-32 号地块	锡山区	锡山区锡沪路与柏庄路交叉口西南侧	61000	商业、办公用地	≤3.2-3.6	23980
锡国土(经) 2013-49	XDG-2013-34 号地块	锡山区	锡山区高铁商务区新华路东、山河路南	95087	居住用地	≤1.8-1.9	40000
锡国土(经) 2013-50	XDG-2013-35 号地块	锡山区	锡山区高铁商务区新华路与山河路交叉口东侧	56967	居住、商业混合用地(其中商业建筑面积不超过总核定建筑面积的10%)	≤1.5-1.6	21420
合计	——	——	——	387450.2	——	——	245513

# 新聯康 (中国)

## 无锡市经营性用地成交情况



2013年8月，无锡市共有4幅土地拍卖成交，为第17-19批次地块。其中，居住用地占2块；商业、办公用地，商业、居住用地各占1块。成交面积为：235057.9平方米，成交总价为：116125万元，无溢价。

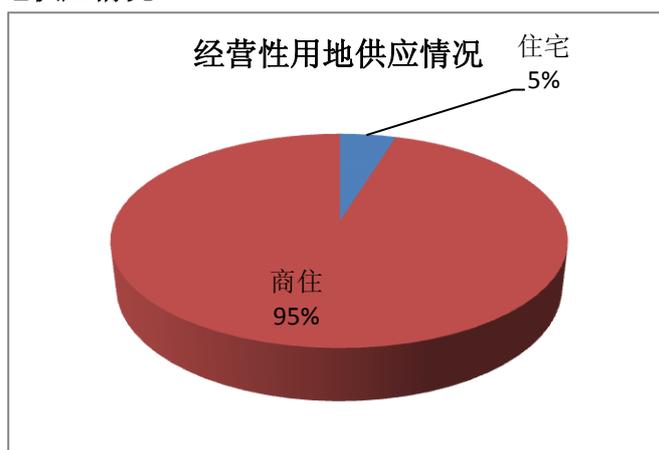
2013 年 8 月无锡市经营性用地成交情况表:

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)2013-37	XDG-2013-1 8号地块	10639.7	商业、办公	≤5.0	5600	5600	1052.66	南通通达信息科技有限公司	0.00%	2013-8-9
锡国土(经)2013-38	XDG-2013-2 3号地块	85623.6	居住用地	≤3.0	25700	25700	1000.50	无锡实地房地产开发有限公司	0.00%	2013-8-19
锡国土(经)2013-39	XDG-2013-2 4号地块	93934.4	居住用地	≤3.0	28300	28300	1004.25	无锡实地房地产开发有限公司	0.00%	2013-8-19
锡国土(经)2013-40	XDG-2012-8 0号地块	44860.2	居住、商业用地	≤3.0-3.3	56525	56525	4200.09	无锡锡山栖霞建设有限公司	0.00%	2013-8-29
合计	—	235057.9	—	—	116125	116125	—	—	—	—

# 新联康(中国)

## ◇ 常州土地市场

常州市经营性用地供应情况

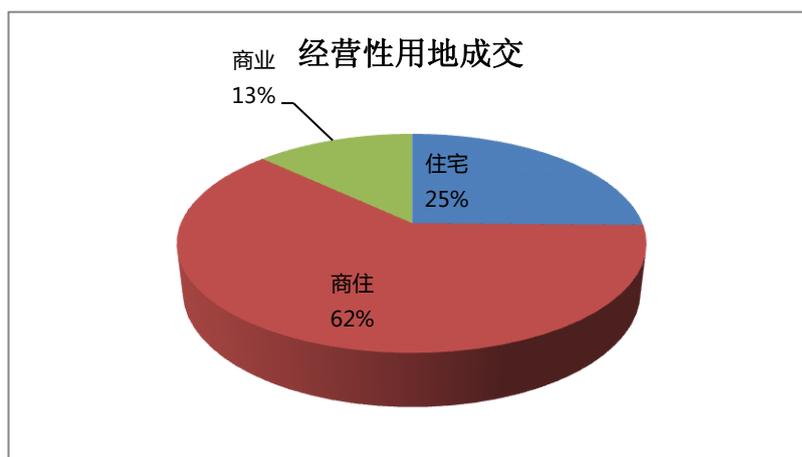


2013 年 8 月 1 日至 8 月 31 常州市国土资源局有 6 块挂牌土地出让。总出让面积为：511610 平方米，起始总价为：161928 万元。

编号	土地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	容积率	出让年限 (年)	保证金 (万元)	起始价 (万元)
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
JWJ20131301	高新区广电西路南侧降之路东侧地块	60836.7	住宅	1.30 ≤ 容积率 ≤ 2.08	70	13734	19619.84
JWJ20131302	武进区武宜北路东侧社桥路两侧地块	58624	商住	1 < 容积率 < 3.50	70	13724.25	27448.5
JWJ20131401	武进革命烈士陵园南侧地块	194754	商住	1.50 ≤ 容积率 ≤ 2.70	70	4100	20449.17
合计		511610.7					161928.28

# 新联康 (中国)

## 常州市经营性用地成交情况

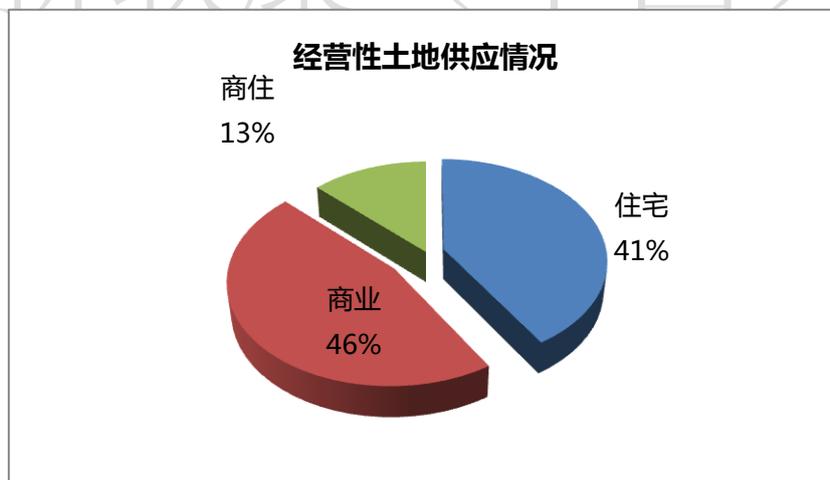


2013 年 8 月 1 日至 8 月 31 日常州市国土资源局以挂牌方式公布的土地成交 3 块。总成交面积为 139913 平方米，成交总价为 95888 万元，溢价率为 10.6%。

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
JXB20130302	三井街道兴业路北侧、泰山路东侧	51943	> 1.0 且 ≤ 2.5	商住	40、70	26800	30400	2341	常州黑牡丹置业有限公司
JXB20130303	三井街道泰山路东侧龙城大道北侧	81365	01 地块 > 1.0 且 ≤ 2.0、02 地块 > 1.0 且 ≤ 2.8、03 地块 > 1.0 且 ≤ 2.8	商住	40、70	58600	64200	2818	国盈国际有限公司 (中海地产)
合计		139913				86688	95888		

### ◇ 杭州土地市场

杭州市经营性用地供应情况



2013 年 8 月，杭州全市总共供应土地 39 宗，其中住宅用地 16 宗，商住用地 5 宗，商业用地 18 宗。出让总面积为：1264859 平方米，起始总价为 556859 万元。

城区	地块编号	地块位置	出让面积(m²)	用地性质	容积率	起价(万元)
主城区	杭政储出 [2013]57 号	江干区 ( 凯旋单元 FG04-C2/R21-03 地块 ) ，东至艮秋立交、浙江省中发工业品贸易中心有限公司 ( 秋涛北路 223 号 ) 秋涛北路，南至浙江大学 ( 华家池校区 ) ，西至杭州市土地储备中心 ( 凯旋单元 FG02-C2/R21-02 地块 ) ，北至艮山西路、浙江省石油化学工业厅	71214	商住	4.06453	432254

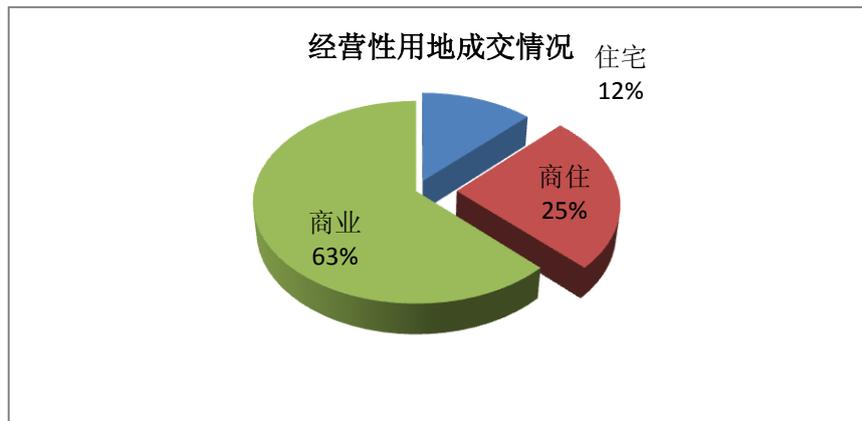
主城区	杭政储出 [2013]58 号	江干区( 凯旋单元 FG02-C2/R21-02 地块 ), 东至杭州市土地储备中心( 凯旋单元 FG02-C2/R21-03 地块 ), 南至浙江大学, 西至杭州市土地储备中心( 凯旋单元 FG02-C2/R21-01 地块 ), 北至艮山西路	41334	商住	3.72606	246297
主城区	杭政储出 [2013]59 号	江干区( 凯旋单元 FG02-C2/R21-01 地块 ), 东至杭州市土地储备中心( 凯旋单元 FG02-C2/R21-02 地块 ), 南至浙江大学, 西至凯旋路, 北至艮山西路	47274	商住	3.99841	294184
主城区	杭政储出 [2013]60 号	滨江区( 西兴单元 BJ13-C2-18 地块 ), 东至花园徐直河地块, 南至滨康路, 西至江陵路, 北至杭州中油西兴加油站	18494	商业	4	30294
主城区	杭政储出 [2013]61 号	滨江区( 中心单元 BJ10-C2-51 地块 ), 东至三桥-闻涛( 7 ) 地块, 南至江南大道绿化带, 西至三桥-闻涛( 7 ) 地块, 北至星民路	12754	商业	4	30834
主城区	杭政储出 [2013]62 号	申花单元 C2-02 地块, 东至莫干山路, 南至规划育英路, 西至规划化纤路, 北至申花单元 S2-03 地块	15100	商业	7	64034
主城区	杭政储出 [2013]63 号	申花单元 C2-01 地块, 东至莫干山路, 南至规划道路、蓝孔雀化纤股份有限公司地块, 西至规划道路, 北至规划道路	13198	商业	5	42069
主城区	杭政储出 [2013]64 号	申花单元 R21-04 地块, 东至申花单元 R24-03 地块, 南至申花单元 R22-02 地块, 西至规划纺织路, 北至规划花园岗路	11018	住宅	2	24196
主城区	杭政储出 [2013]65 号	申花单元 R21-02-B 地块, 东至规划纺织路, 南至规划飞虹路, 西至规划化工路, 规划孔雀路北至规划花园岗路	22802	住宅	2.4	59656
主城区	杭政储出 [2013]66 号	申花单元 R21-02-A 地块, 东至规划纺织路, 南至规划花园岗路, 西至规划孔雀路, 北至规划孔雀路	8539	住宅	2.9895	27426
主城区	杭政储出 [2013]67 号	申花单元 R21-01 地块, 东至规划道路, 南至规划道路, 西至规划化工路, 北至申花单元 G22-01 地块	33102	住宅	3	105503
主城区	杭政储出 [2013]68 号	拱墅区( 庆隆单元 FG01-C2-02 地块 ), 东至莫干山路, 南至庆隆单元 C2-03 地块, 西至佑昌照明电器有限公司, 北至储备地块	9545	商业	4	24817

主城区	杭政储出 [2013]69 号	拱墅区(大关单元 B1-C01 地块),东至政府储备地块,南至霞湾巷路,西至规划长乐路,北至政府储备地块、八丈井新村	7061	商业	1.7	13207
主城区	杭政储出 [2013]70 号	拱墅区(大关单元 GS0501-10 地块),东至长乐路,南至规划道路,西至丽水路,北至规划道路	20606	商业	4.5	88156
主城区	杭政储出 [2013]71 号	滨江区(之江单元 BJ02-C2-16 地块),东至规划支路,南至江南大道绿化带,西至火炬大道,北至滨盛路	76943	商业	3.5	145423
主城区	杭政储出 [2013]72 号	上城区(钱江新城近江单元 C-09 地块),东至杭州市上城区近江经济联合社,南至富春路,西至望潮路,北至雷霆路	13774	商业	5	83257
主城区	杭政储出 [2013]73 号	下城区(灯塔单元 C6-D12 地块),东至石桥路,南至杭州汽轮机股份有限公司,西至杭州汽轮实业有限公司,北至东新路	10055	商业	3	13798
主城区	杭政储出 [2013]74 号	拱墅区(申花单元 R21-06 地块),东至孔雀路,南至蓝孔雀化纤有限公司地块,西至规划纺织路,北至规划孔雀路	28215	住宅	3.2	95805
主城区	杭政储出 [2013]75 号	拱墅区(申花单元 R21-05 地块),东至规划飞虹路,南至规划育英路,西至规划化工路,北至规划飞虹路	56521	住宅	2.6	158961
萧山区	萧政储出 (2013)27 号	钱江世纪城 S-01 地块,东至民和路,南至扬帆路,西至金鸡路,北至飞虹路	90902	住宅	1.5-1.8	156800
萧山区	萧政储出[2013] 26 号	开发区地块,青年路以东,建设一路以南,五甲河以西,北塘路公共绿地以北	45084	住宅	1.5-2.2	79000
萧山区	萧政储出【2013】 20 号	戴村镇半山村地块	32117	商业	0.3-0.6	/
萧山区	萧政储出【2013】 21 号	新塘街道 21 号地块,东至规划萧然东路,西至吕才庄河岸绿化带,北至吕才庄河岸绿化带	98328	住宅	1.8-2.5	169616
萧山区	萧政储出【2013】 22 号	新塘街道 22 号地块,东、南至姚江河河岸绿化带,西至规划萧然东路,北至规划道路	33158	住宅	1.8-2.5	57198
萧山区	萧政储出【2013】 23 号	新塘街道 23 号地块,东至姚江河河岸绿化带,南至规划道路,西至规划萧然东路,北至吕才庄河岸绿化带	31440	住宅	1.8-2.5	45100

萧山区	萧政储出【2013】 25号	党山镇党山村、信源村, 东侧为党山镇派出所, 西、北侧为空地, 南侧为党益线	5370	商业	1.5-1.8	1355
余杭区	余政储出【2013】 12号	美丽洲路东侧地块; 东至荀山村, 南至猪头山, 西至良渚博物馆, 北至美丽洲支路	14786	商业	1.3-1.5	6721
余杭区	余政储出【2013】 56号	杭州未来科技城(CBD 区块)04号地块; 东至规划闲林港西路, 南至规划道路, 西至规划水城北路, 北至规划海曙路	63726	商住	3.3-3.8	41104
余杭区	余政储出【2013】 57号	杭州未来科技城(CBD 区块)10号B地块; 东至规划道路, 南至规划道路, 西至汪桥港, 北至规划海曙路	9433	商业	5.5-6.0	4245
余杭区	余政储出【2013】 58号	地铁乔司站商住区 E1-11 地块; 东至乔中路、南至博卡路、西至博卡路、北至乔农路	81905	商住	1.0-1.5	50126
余杭区	余政储出【2013】 59号	星桥街道星翰路以北、星韵路以东地块; 东至星桥街道土地、南至星翰路、西至铁桥港、北至星桥街道土地	11834	住宅	1.0-1.6	5148
余杭区	余政储出【2013】 60号	杭州未来科技城(CBD 区块)08号地块; 东至葛巷村土地、南至葛巷村土地、西至葛巷村土地、北至葛巷村土地	47670	商业	6.5-7.2	28316
余杭区	余政储出【2013】 61号	五常街道海曙路南侧、海园路西侧(余杭海创园 7-2 号地块); 东至规划海园路、南至海兴路、西至尚越光电科技有限公司土地、北至海曙路	16673	商业	2.0-2.5	6503
余杭区	余政储出【2013】 62号	仓前街道良睦路西侧、红卫北路北侧、闲林港东路东侧(余杭组团 42 号地块); 东至良睦路、南至规划红卫北路、西至规划闲林港东路、北至规划道路	29496	商业	4.5-5.0	11061
余杭区	余政储出【2013】 63号	余杭组团 36 号地块; 东至文胜路、南至文二西路、西至何母桥村土地、北至方桥路	28066	住宅	1.01-1.02	33680
余杭区	余政储出【2013】 64号	余杭组团 41 号地块; 东至茶师庵路、南至文二西路、西至高教路、北至方桥路	30214	住宅	1.5-1.65	29459
余杭区	余政储出【2013】 65号	余杭组团 40 号地块; 东至茶师庵路、南至方桥路、西至高教路、北至电子路	32226	住宅	1.5-1.6	31421
余杭区	余政储出【2013】 66号	余杭组团 75 号地块; 东至仓南路、南至红卫北路、西至规划道路、北至规划道路	13435	住宅	3.0-3.5	14107

余杭区	余政储出〔2013〕67号	仓前街道水城南路东侧、文一西路南侧（余杭组团73号地块）；东至葛巷村土地、南至葛巷村土地、西至葛巷村土地、北至葛巷村土地	31447	商业	3.0-3.5	21699
			1264859			556859

杭州市经营性用地成交情况



2013年8月，杭州全市总共成交土地16宗，其中住宅用地2宗，商住用地4宗，商业用地10宗。总出让面积为：450229平方米。

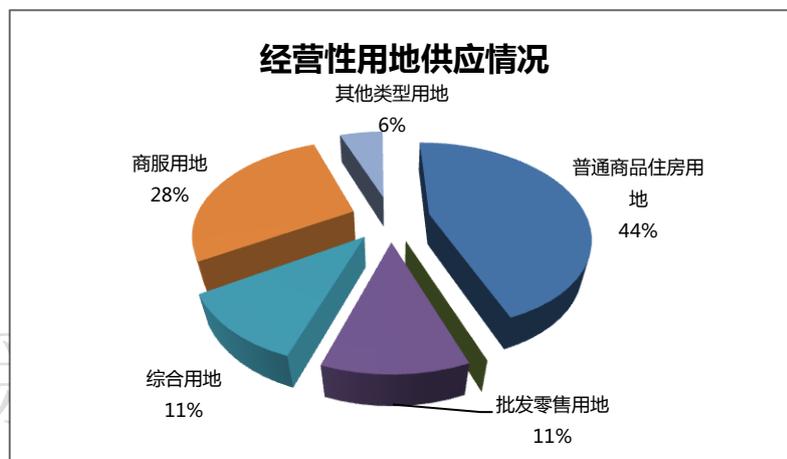
出让时间	城区	地块编号	地块位置	出让面积(m <sup>2</sup> )	用地性质	容积率	可建面积(m <sup>2</sup> )	楼板价(元/平方米)	竞得房企
2013-8-27	主城区	杭政储出〔2013〕52号	江干区(牛田单元R21-17地块)，东至规划红五月路,南至规划兴建路,西至杭州市土地储备中心、杭州市江干区艮山东路北区块开发建设指挥部办公(牛田单元R21-16地块),北至规划建华路	30210	住宅	2.4	72504	12137	招商
2013-8-27	主城区	杭政储出〔2013〕53号	西湖区(留下单元XH13-13-B1/B2-02地块)，东至杭州市公共交通集团公司,南至西溪路,西至古墩路,北至杭州天目山医院	15451	商业	2.6	40173	8242	珀莱雅化妆品股份有限公司
2013-8-29	主城区	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	商业	3.2	120534	8008	富丽园

2013-8-29	主城区	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, 南至规划白田畝路, 西至天城单元 R21-07 地块, 北至天城单元 B1/B2-41 地块	5962	商业	3.1	18482	6459	杭州城乡建设设计院
2013-8-29	主城区	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	商业	1.2	23882	5047	五村联合控股有限公司
2013-8-1	余杭区	余政储出 [2013] 44号	闲林街道里项村地块; 东至里项村土地, 南至里项村土地, 西至里项村土地, 北至里项村土地	5374	商业	1.5-2.8	15047	696	浙江大合工程建设
2013-8-1	余杭区	余政储出 [2013] 46号	临平新城核心区 A-09 区块; 东至汀兰路, 南至规划支路, 西至北沙港, 北至世纪大道	77030	商住	1.0-2.0	154060	3381	景瑞
2013-8-1	余杭区	余政储出 [2013] 47号	余杭经济技术开发区顺达路东侧、映荷路南侧地块; 东至雨荷路, 南至沿山港, 西至顺达路, 北至映荷路	54033	商住	1.0-2.3	124276	2524	新城置业
2013-8-1	余杭区	余政储出 [2013] 48号	闲林街道闲富中路西侧地块; 东至闲富中路, 南至杭州万胜房地产开发有限公司, 西至杭州万胜房地产开发有限公司, 北至闲林电力局	6863	商住	2.0-3.0	20589	1950	万胜
2013-8-21	余杭区	余政储出 [2013] 49号	良渚街道储运路东商住用地; 东至谢村港、南至金昌路、西至储运路、北至规划五路	63502	商住	1.8-2.0	109304	6750	保定华瑞
2013-8-28	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	商业	2.0-2.5	28055	2400	浙江日通实业集团股份有限公司、郎金松
2013-8-28	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	商业	2.0-2.5	13630	2101	杭州二建建设有限公司
2013-8-28	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	商业	2.0-2.5	68263	2280	金舟科技股份有限公司
2013-8-19	萧山区	萧政储出 [2013]17号	新塘街道花木城二期(南至规划彩虹大道绿化带, 北至规划横一路, 西至规划香樟路。)	81800	住宅	1.6-2.2	179960	3901	得力
2013-8-26	萧山区	萧政储出 [2013] 18号	党湾镇幸福村 [东侧为 24 米规划道路, 南侧为文化路, 西侧为商业服务业设施用地, 北侧为农居及空地。	5465	商业	1.0-2.0	10930	1200	林森建设有限公司

2013-8-26	萧山区	萧政储出〔2013〕19号	党湾镇幸福村 [东侧为幸福村商务用地, 南侧为文化路, 西侧为道路, 北侧为居民小区]	2991	商业	1.0-1.2	3589	1956	林森建设有限公司
合计				450229					

## ◇ 宁波土地市场

### 宁波市经营性用地供应情况



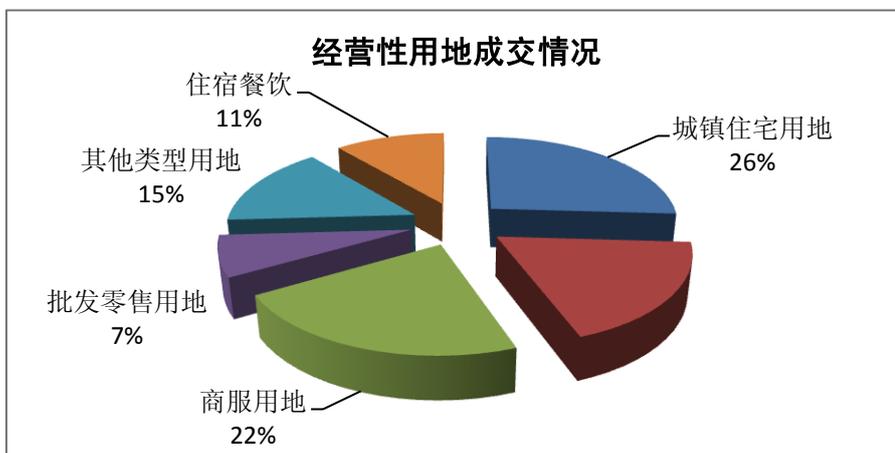
2013年8月宁波市挂牌非工业性质土地共33块，其中普通商品住宅9块，商服用地12块，城镇住宅用地3块，风景名胜旅游用地3块，批发零售商务用地4块，公共设施用地2块。总出让面积为：1750566平方米。

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)
宁海县	宁东区块17地块	宁海县	宁东园区	8834	公共设施用地(供燃气用地)	≤2.2	1201
余姚	2013-33	余姚	马渚镇斗门村原余姚市佳宇电子工业有限公司	4098	普通商品住宅	1-1.1	613
余姚	2013-34	余姚	临山镇抢险大道东侧七塘江北侧	6667	商务金融用地	1-1.5	360
鄞州	鄞州集士港镇四明山村1号地块A	鄞州	位于鄞州区集士港镇四明山村, 东至山体及西岙水库, 南至西岙水库, 西、北至山体。	63219	普通商品住宅	>1.0且≤1.02	4081

鄞州	鄞州集士港镇四明山村 1 号地块 B	鄞州	位于鄞州区集士港镇四明山村, 东至山体及西岙水库, 南至西岙水库, 西、北至山体。	8574	综合用地	> 1.0 且 ≤1.02	554
鄞州	鄞州集士港镇四明山村 1 号地块 C-1	鄞州	位于鄞州区集士港镇四明山村, 东至山体及西岙水库, 南至西岙水库, 西、北至山体。	53655	批发零售业 ( 加气站用地 )	> 1.0 且 ≤1.02	3464
东部新城	东部新城公交综合场站 1#地块	东部新城	位于东部新城核心区, 兴宁路以南, 铁路以北, 公交综合场站 2#地块以西, 规划通道以东	28107	住宅、商服	1.1	6956
东部新城	东部新城公交综合场站 2#地块	东部新城	位于东部新城核心区, 兴宁路以南, 铁路以北, 福庆路以西, 公交综合场站 1#地块以东。	15039	商服用地	1.1	3722
东部新城	东部新城核心区 C3-6#地块	东部新城	位于东部新城核心区, 中山路以南, 海晏路以西, 南侧、西侧为城市支路。	14733	普通商品住房用地	7.5	20994
东钱湖	东钱湖 16-2 地块	东钱湖	位于东钱湖马山西岙, 东至规划 7 米道路, 南至东钱湖马山补充地块, 西至山边, 北至现状温泉酒店。	55370	普通商品住宅	1.5	18272
鄞州	鄞州区高桥镇蒲家村 4 号居住地块	鄞州	位于鄞州区高桥镇蒲家村, 东面为新丰路, 南面为规划道路, 西面为高桥南路, 北面为幸福路。	103520	商业金融业用地	1-2.14	71555
鄞州	鄞州区集士港镇董家桥村 6 号居住地块	鄞州	位于鄞州区集士港镇董家桥村, 东至规划河流及地块界线, 南、北至地块界线, 西至集古路。	20000	普通商品住宅	1.5-1.8	10260
鄞州	鄞州区石碶地段 YZ11-07-a5 ( 建庄 3 号 ) 地块	鄞州	位于鄞州区石碶街道建庄村, 东至西零路, 南至河流, 西至地块界线, 北至万兴路。	48006	商业	> 1.0 且 ≤2.1	31685
江东	江东宁丰蔬菜批发市场北侧 2#地块	江东	位于江东区, 东至天童北路, 北至建兴西路, 西、南至规划道路。	53624	城镇住宅用地	2.2	无
东钱湖	东钱湖 1-5d-1#地块	东钱湖	位于东钱湖陶公山-谷子湖景区连心路南侧, 东、南、西三面至东钱湖, 北至上海总工会东钱湖休养院及小山。	39573	商服	0.4	无
东钱湖	东钱湖 17-1a 地块	东钱湖	位于东钱湖下水区块, 东至山地, 南至规划路, 西至山体, 北至山体和农田。	35333	批发零售用地	1.3	无
东钱湖	东钱湖 06-05-10 地块	东钱湖	位于东钱湖老镇区西街纪家湾, 东至西街, 南至纪家湾隧道, 西、北至山边。	10823	普通商品住房用地	1.1	无
海曙	鄞奉片启动区西侧地块	海曙	位于鄞奉片启动区西侧, 东至鄞奉路, 西临南塘河历史街区, 北至尹江岸路, 南临奉化江。	62458	住宅及配套	计容积率总建筑面积 158010.2	无
慈溪	甬新 G-111#	慈溪	宁波杭州湾新区	39844	商服用地	1.5-2.0	3227
慈溪	甬新 G-112#	慈溪	宁波杭州湾新区	44199	商服用地	1.5-2.0	3646

慈溪	甬新 G-113#	慈溪	宁波杭州湾新区	54592	商服用地	1.5-2.0	4504
慈溪	甬新 G-114#	慈溪	宁波杭州湾新区	50986	商服用地	1.5-2.0	4130
慈溪	甬新 G-115#	慈溪	宁波杭州湾新区	58272	商服用地	1.5-2.0	4720
慈溪	甬新 G-116#	慈溪	宁波杭州湾新区	58862	商服用地	1.5-2.0	4768
慈溪	甬新 G-117#	慈溪	宁波杭州湾新区	43847	商服用地	1.5-2.0	3552
慈溪	甬新 G-118#	慈溪	宁波杭州湾新区	46205	商服用地	1.5-2.0	3812
慈溪	甬新 G-119#	慈溪	宁波杭州湾新区	58496	商服用地	1.5-2.0	4826
慈溪	甬新 G-120#	慈溪	宁波杭州湾新区	56115	商服用地	1.5-2.0	4545
东钱湖	东钱湖 07-2a 地块	东钱湖	位于东钱湖新城区，东至规划河流，南至紫金北路，西至大明路，北至白石北路。	123290	城镇住宅用地	1.5	85994
东钱湖	东钱湖 07-7 地块	东钱湖	位于东钱湖新城区，东至天池路，南至玉泉北路，西至大明路，北至紫金北路。	137520	城镇住宅用地	1.5	95920
北仑	春晓 183#地块	北仑	春晓圣山路东、春晓大道南	229635.6	旅游用地	≤0.65	15672
慈溪	慈土储(周巷) 201201#-1 地块	慈溪	位于周巷镇万寿寺村，东至劳家埭江留地、南至道路、西至规划城中大街、北至规划余慈环北大道。	47105	批发零售用地商务金融用地	1.2-1.6	11664
慈溪	慈土储(周巷) 201201#-2 地块	慈溪	位于周巷镇城中村，东至余慈连接线留地、南至道路、西至劳家埭江留地、北至规划余慈环北大道。	69964	城镇住宅用地	> 1.0、≤1.2	20780
总计				1750566			

宁波市经营性用地成交情况



2013 年 8 月宁波市非工业类土地成交面积为 116.2 万平方米，成交总价为 524081 万元。平均溢价率为：0.8%。较上月大幅上涨。

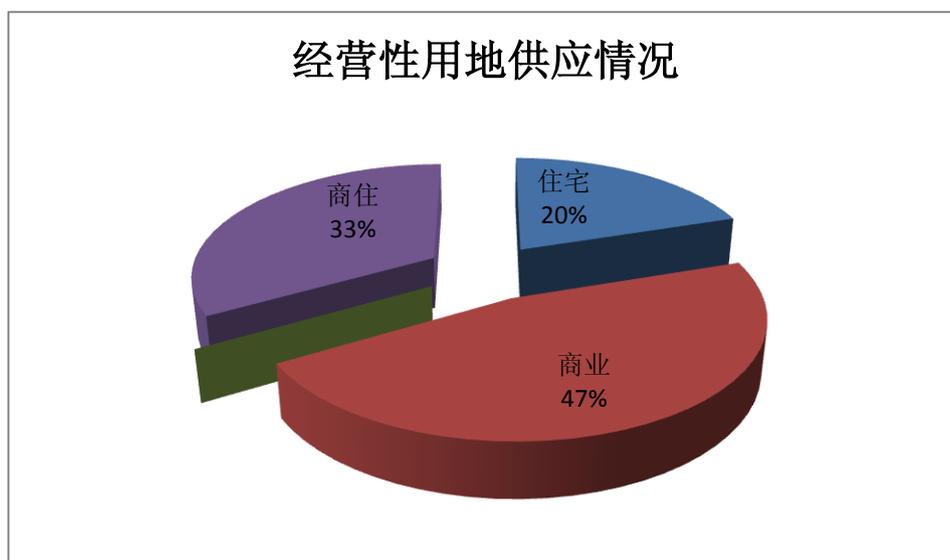
从本月的成交土地看，北仑、余姚区域为热点板块。本月成交总价中，“江北洋市河以西孙家 1#地块”以 189010 万元成交，为本月出让土地最高成交价，成交楼面价 10000 元/平方米。

地块编号	地块名称	出让面积 (平米)	规划用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得人	溢价率	竞得时间
海曙	南郊公园东侧 1# 地块	24343	商务金融、住宿 餐饮、批发零售 用地	1.5-3.5	29786	29786	3496	宁波市中都置业 有限公司	0.00%	2013-8-7
江东	JD06-02-03 地块	4659	批发零售用地	1.5	2704	2718	3890	宁波梅山保税港 区盛光商业投资 有限公司	0.50%	2013-8-2 8
江东	宁穿路 A5-14#地 块	27052	商务金融、批发 零售用地	2.8	31585	31585	4170	宁波银亿新城置 业有限公司	0.00%	2013-8-2 8
东部新城	东部新城核心区 D2-5#地块	17943	文化设施、商业、 商务混合用地	1.5	3178	3178	1180	宁波市五一投资 有限公司	0.00%	2013-8-2 8
东部新城	东部新城核心区 D2-6#地块	23149	文化设施、商业、 商务混合用地	1.5	4101	4101	1180	宁波市五一投资 有限公司	0.00%	2013-8-2 8
东部新城	东部新城通途路 与福庆路东南侧 加气站地块	2360	批发零售用地 (加气站用地)	0.3	691	2306	9770	宁波市汽车燃气 有限公司	233.30%	2013-8-2 8
鄞州	鄞州新城区中河 地段 YZ06-16-C10A 地块	43752	普通商品住宅	> 1.5 且 ≤ 2.3	45283	45283	4500	宁波万科房地产 开发有限公司	0.00%	2013-8-1
鄞州	鄞州新城区原丰 茂交通工程公司 A 地块	15583	普通商品住宅	1 < 容积率 ≤ 2.3	18135	18135	5060	宁波方茂置业有 限公司	0.00%	2013-8-8
鄞州	鄞州新城区首南 地段 YZ08-05-b10 地 块	11908	其他商服用地	2.0-3.6	4432	4432	1034	宁波融睿投资有 限公司	0.00%	2013-8-1 2
东钱湖	东钱湖 06-02-18 地块	9271	批发零售、商务 金融、住宿餐饮 用地	1.5-1.8	3946	3946	2365	宁波东钱湖宁立 商业广场有限公 司	0.00%	2013-8-2 8
江北	江北洪塘龙华雷 克萨斯以西地块	13587	商务金融、批发 零售、住宿餐饮 用地	1.3-2.0	4614	4668	1717	宁波市牛奶集团 有限公司	1.18%	2013-8-2 3

北仑	春晓 155#地块	70737.6	城镇住宅	1.6-1.9	14972	14972	1114	宁波华丽置业有限公司	0.00%	2013-8-16
北仑	春晓 160#地块	110512	城镇住宅	> 1.0 且 < 2.2	29126	29126	1198	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	0.00%	2013-8-16
北仑	春晓 161#地块	144820	城镇住宅	> 1.0 且 < 2.2	37021	37021	1162	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	0.00%	2013-8-16
北仑	梅山保税港区 27-1#地块	104663	城镇住宅	> 1.0 且 < 1.3	22286	22286	1638	宁波市梅山美的房地产发展有限公司	0.00%	2013-8-16
北仑	梅山保税港区 27-2#地块	110559	城镇住宅	> 1.0 且 < 1.3	23858	23858	1660	宁波市梅山美的房地产发展有限公司	0.00%	2013-8-16
北仑	梅山保税港区 27-3#地块	185933	城镇住宅	> 1.0 且 < 1.3	40414	40414	1672	宁波市梅山美的房地产发展有限公司	0.00%	2013-8-16
象山	西周镇星级宾馆西侧待出让地块	10877	普通商品住房用地	1 < 容积率 ≤ 2	2450	2450	1126	宁波万亿房地产开发有限公司	0.00%	2013-8-7
象山	象山东陈区块 19-01-01-3 地块	9323	其他商服用地	1.5	1033	1033	738	象山博强汽车销售服务有限公司	0.00%	2013-8-7
余姚	大隐镇芝林村白岩龙溪南侧地块	2340	商业设施	1.0—1.3	107	107	351	宁波华甬旅游开发有限公司	0.00%	2013-8-14
余姚	城东路东侧、汽车东站南侧地块	20768	教育用地	0.768	934	934	585	余姚市高风中学	0.00%	2013-8-20
宁海	西店 11-F 地块	30062	商业	1.0-1.5	1653	2480	549	宁海县西店园区建设有限公司	50%	2013-8-15
宁海	西店 12-51 地块	32459	商业	1.0-1.5	1785	2677	549	宁海县西店园区建设有限公司	50%	2013-8-15
宁海	宁海县科技园区 21#地块	34099	住宅商业(公共租赁房)	1.5-2.2	7575	7575	1009	宁海县城建房地产开发有限公司	0.00%	2013-8-22
江北	江北市河以西孙家 1#地块	101323	城镇住宅及配套用地	1.87	188254	189010	10000	上海世茂股份有限公司	0.40%	2013-8-30
总计		1162082			519923	524081			0.8%	

## ◇ 合肥土地市场

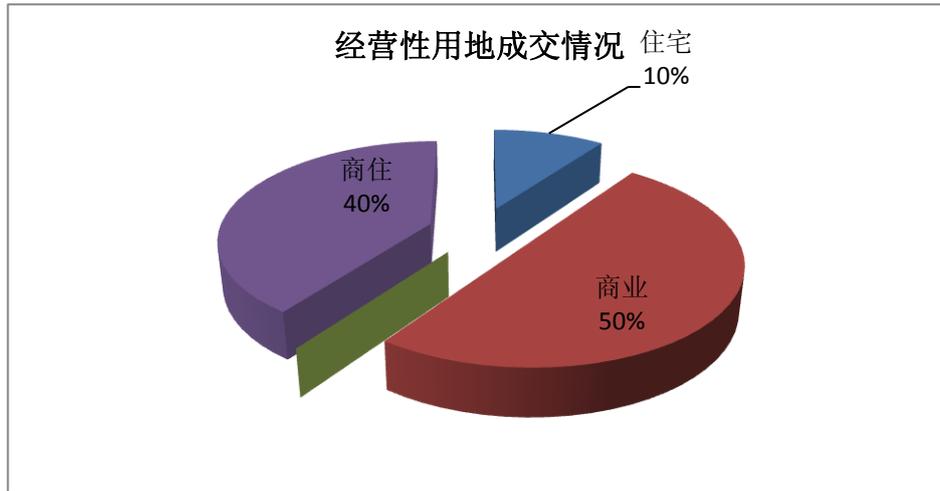
### 合肥市经营性用地供应情况



8 月共上市土地 15 宗，其中纯住宅用地 3 宗，占比 20%；保障性住宅用地 0 宗，商住 5 宗，占比 33%；供应用地以包河、高新及滨湖为主。总出让面积为：1001440 平方米，起始总价为 498195.2 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]26号	肥西	上派镇巢湖路以北、仙霞路以东	10599	居住	3	4452
BH2013-10B	滨湖	滨湖新区紫云路与华山路交口东南	33903	商住	3	21361.2
S1305	包河	包河区包河大道以东、西安路以南	17372	商业	2.2	6254.4
S1306	包河	包河区包河大道以东、西安路以南	75126	商业	1.5	18032
S1307	包河	包河区包河大道以东、西安路以南	30877	商业	6.2	20844
BH2013-15	滨湖	滨湖新区华山路以西、成都路以南	134553	商住	—	40370
E1304	瑶海	瑶海区胜利路以西、明光路以北	242149	商住		272445
高新区 KG4-1	高新	高新区望江西路以南、创新大道以西	15198	商业	3.5	3648
高新区 KE2-2-6	高新	高新区望江西路以北、创新大道以西	50088	商业	2	18785
高新区 KA2-2 零星地块	高新	高新区望江西路以北、创新大道以西	1120	商住	2.86	420
BH2013-09	滨湖	滨湖新区徽州大道与扬子江路交口	114422	商业	4.5	29867.1
N1307	庐阳	庐阳区阜阳北路以西，涡阳路以北	72466	居住	2.5	28264.6
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
W1303	蜀山	蜀山区青阳路以东、清溪路以南	165278	商住	/	370
FD13-4	肥东	肥东县牌坊乡店白路西侧	6219.00	商业	1.2	345
合计		/	1001440	/	/	498195.2

合肥市经营性用地成交情况:



本月份供应的 15 宗地块成交 10 宗;本月的综合溢价率为 24.57%,比上月上漲了 5.9%,主要由于本月成交地块中郊县地块较少。总成交面积为: 901360 平方米,成交总价为 675532.29 万元, 溢价率为 24.57%

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
高新区 KG4-1	高新区望江西路以南、创新大道以西	15198	商业	3.5	3648	4970.4	934	合肥乐富强房地产开发有限公司	36.25%	2013.08.01
S1305	包河区包河大道以东、西安路以南	17372	商业	2.2	6254.4	6306.52	1650	安徽南翔	0.83%	2013.08.01
S1306	包河区包河大道以东、西安路以南	75126	商业	1.5	18032	18257.4	1620	安徽南翔	1.25%	2013.08.01
S1307	包河区包河大道以东、西安路以南	30877	商业	6.2	20844	20982.96	1096	安徽奥福酒文化投资有限公司	0.67%	2013.08.01
E1304	瑶海区胜利路以西、明光路以北	242149	商住	—	272445	308771	—	恒大地产	13.33%	2013.08.01
BH2013-15	滨湖新区华山路以西、成都路以南	134553	商住	—	40370	60552	—	恒大地产	40.00%	2013.08.01
BH2013-10B	滨湖新区紫云路与华山路交口东南	33903	商住	3	21361.2	21869.8	2150	国元农业、城改、富吉典当、国元证券	2.00%	2013.08.01
N1307	庐阳区阜阳北路以西、涡阳路以北	72472	居住	2.5	28264	52724.35	2909.9	安徽瑞泰置业有限公司	86.54%	2013.08.08
BH2013-09	滨湖新区徽州大道与扬子江路交口	114432	商业	4.5	29867.1	29867.1	580	武汉光谷联合集团有限公司	0.00%	2013.08.21
W1303	蜀山区青阳路以东、清溪路以南	165278	商住	-	91730	151231	3250	中国铁建房地产集团有限公司	64.86%	2013.08.29
合计	/	901360	/	/	532815.7	675532.5	/	/	24.57%	/

## 商品住宅供求情况

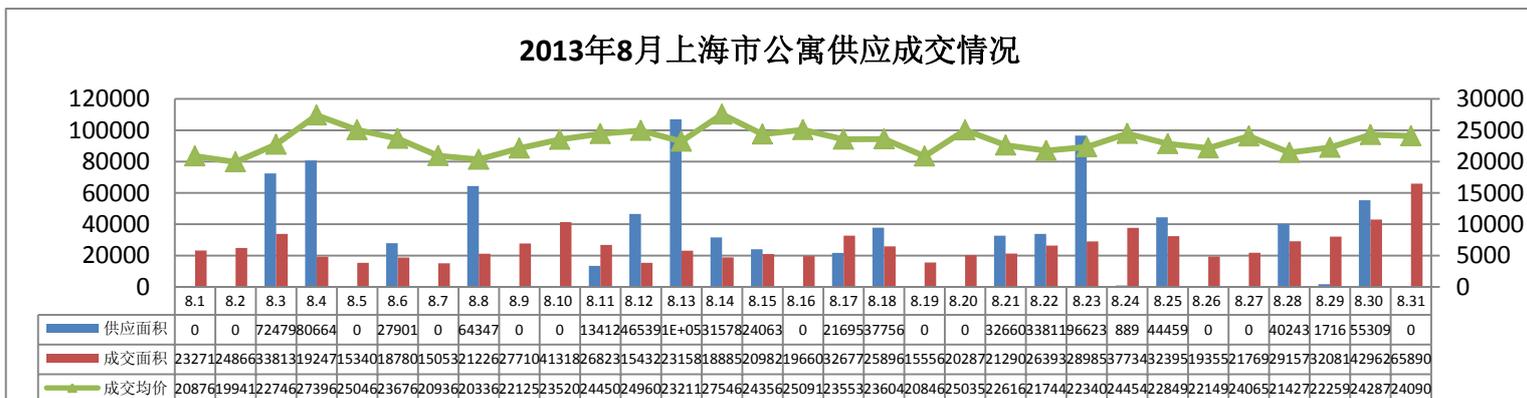
### ◇ 上海市商品住宅供求情况

8 月份，全市商品住宅供应面积为 912488 平方米，环比上月下跌 1.06%，较去年同期上涨 1.55%，成交面积为 907491 平方米，环比上月上涨 15.8%，较去年同期上涨 12.8%；成交均价为 23958 元/平方米，环比上月下跌 1.32%，较去年同期上涨 4.2%。

随着楼市传统旺季的临近，开发商再度逐渐加大了供应量，市场也逐渐走出了 7 月的推迟，在 8 月最后一周成交放量的带动下，全月成交量再度突破了 90 万平方米，较 7 月增长了 16%。数据显示，8 月最后 6 天（8.26-8.31）共计成交 23.8 万平方米，占比全月的成交总量达 26.3%。月中供应的放量也为月末成交剧增奠定了一定的基础。随着传统旺季的到来，开发商不会放弃推盘的机会，随着供应量的增长，相信 9 月份的成交量将进一步提升。



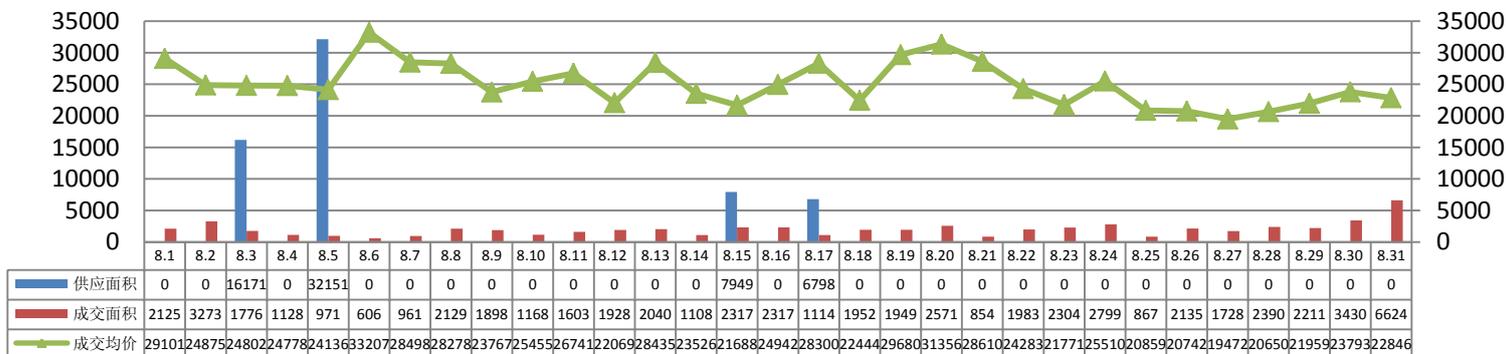
### 1、全市公寓一手房 8 月份供应成交情况



数据统计，2013 年 8 月公寓总供应面积为 816007 平方米，环比上月上涨 2.1%，同比去年 8 月份上涨 6%；总成交面积为 817992 平方米，环比上月上涨 18.3%，同比去年 8 月上涨 14.9%；成交均价 23279.7 元/平方米，环比 7 月下跌 1.6%，同比去年同期上涨 4.5%。

## 2、全市联排住宅一手 8 月份供应成交情况

2013年8上海市联排住宅供应成交情况

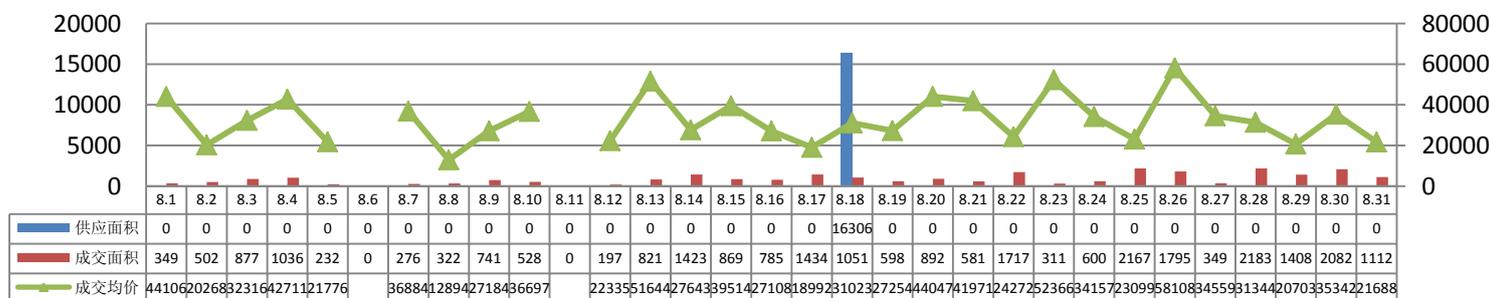


数据统计,上海市联排住宅 8 月份总供应面积 63069 平方米,环比 7 月下降 40%,较去年同期大幅下跌 38.9%,总成交面积 62261 平方米,环比 7 月下跌 10.7%,较去年同期上涨 2.5%;成交均价 24631 元/平方米,环比 7 月下跌 5.5%,较 2012 年 8 月上涨 3.1%。

新联康 (中国)

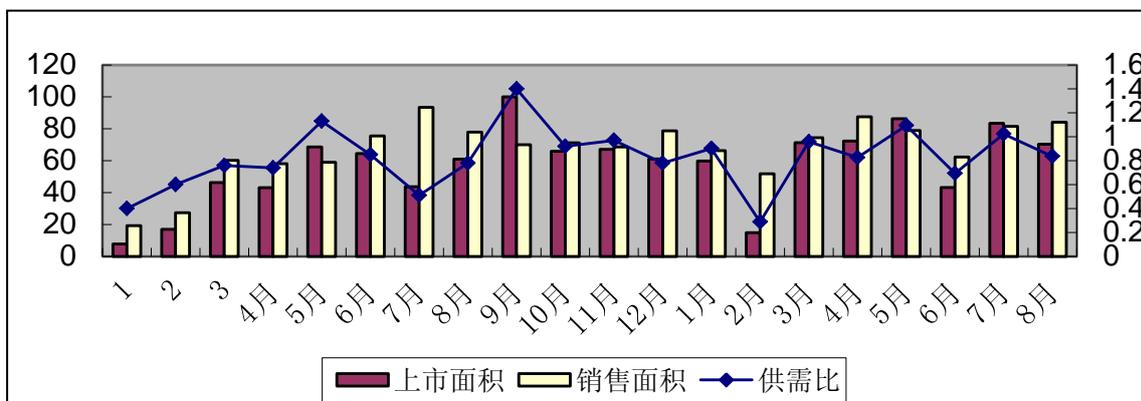
## 3、全市花园住宅一手房 8 月份供应成交情况

2013年8月上海市花园住宅供应成交情况



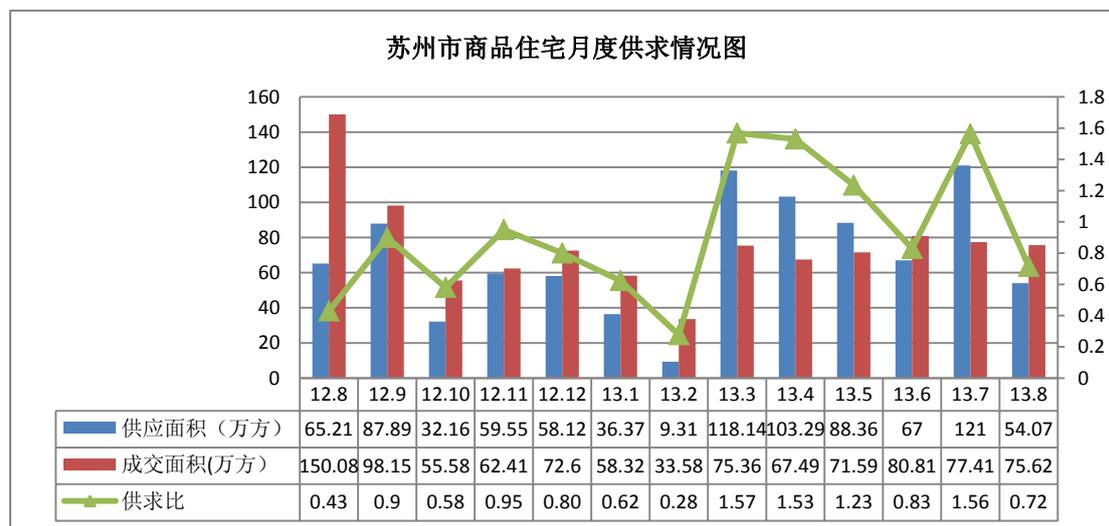
数据统计,上海市花园住宅 8 月份供应面积 648 平方米,环比 7 月下跌 96.6%,同比去年 7 月份下跌 96.8%;成交方面,共成交 22527 平方米,环比上月下降 35.7%,同比;成交均价为 37474 元/平方米,环比 6 月下跌 5.7%,较去年同期相比下跌 16.3%

### ◇ 南京市商品住宅供求情况



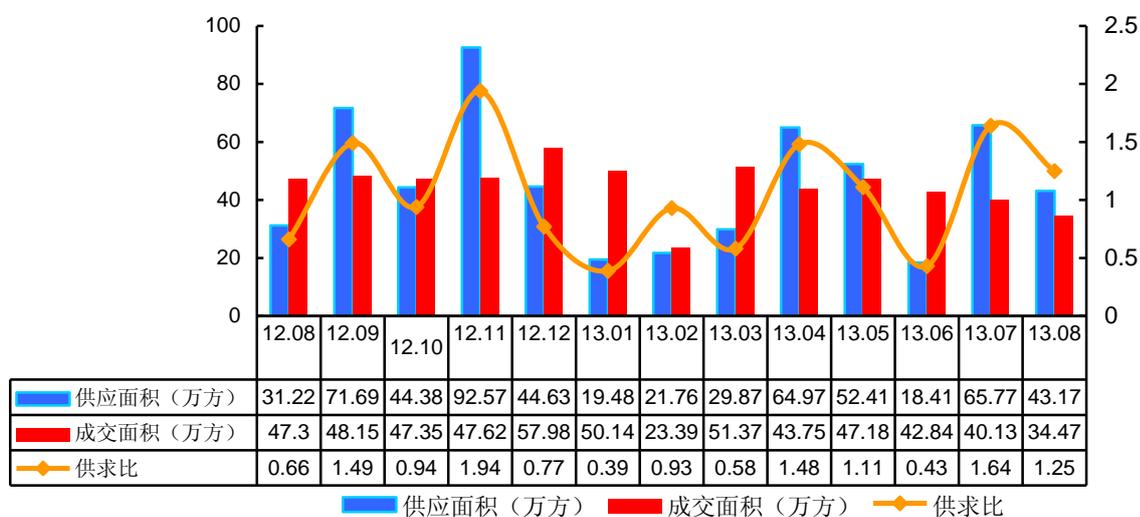
截至 2013 年 8 月 31 日晚 24: 00, 南京 8 月共成交商品住宅 7588 套, 同比去年 8 月成交量上涨 1 成多 (2012 年 8 月南京楼市共成交商品住宅 6615 套), 环比今年 7 月成交量有所回落, 下跌幅度也在 1 成左右 (2013 年 7 月南京楼市成交商品住宅 8486 套)。从“金三”至今, 南京楼市淡旺季的界限已经相对模糊, 8 月再次呈现淡季不淡的局面。

### ◇ 苏州市商品住宅供求情况



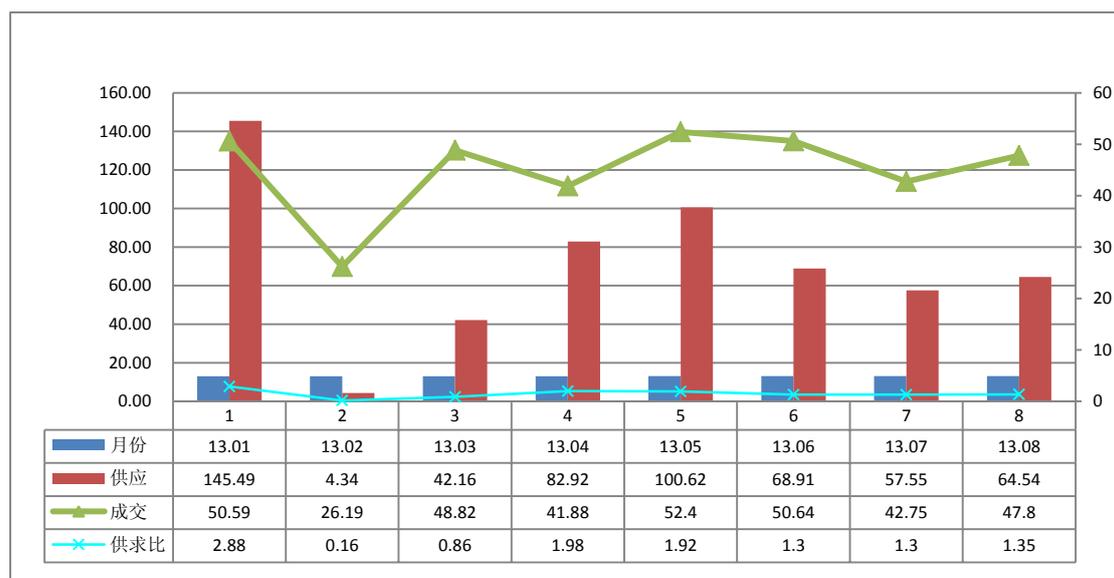
2013 年 8 月苏州商品住宅新增供应量 54.07 万平方米, 环比下降 55.3%; 本月成交面积 75.62 万方, 环比下降 2.3%; 8 月苏州商品住宅市场销售淡季表现明显, 全市供应和成交两方面均有减少。

### ◇ 无锡市商品住宅供求情况



2013 年 8 月，无锡市住宅新增供应量为 43.17 万<sup>m</sup>²，环比下跌 34.4%，本月住宅新增供应量较上月相比有明显减少，不少项目选择延迟到传统销售旺季 9 月开盘加推。本月住宅成交面积为 34.47 万<sup>m</sup>²，环比下跌 14.1%，供求比为 1.25，由于受到季节因素影响，本月全市商品住宅成交情况持续走低，成交量较上月相比出现下跌。

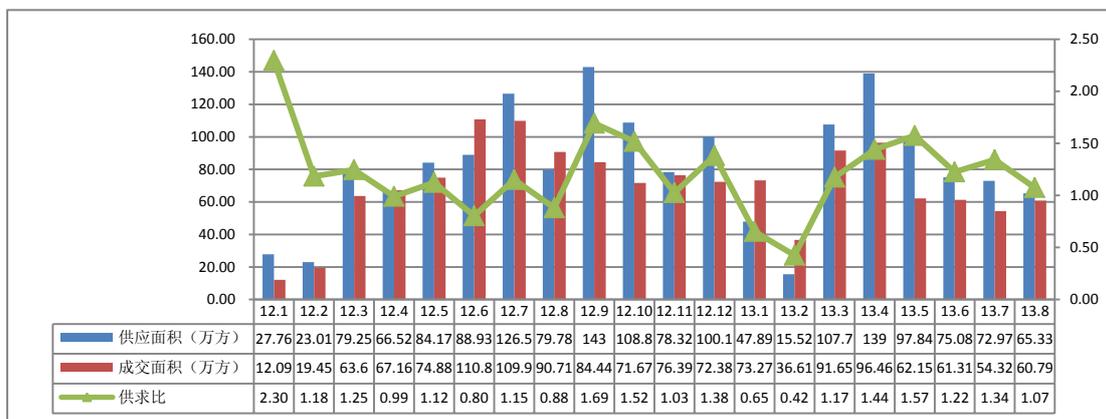
### ◇ 常州市商品住宅供求情况



(数据不含金坛、溧阳)

2013 年 8 月常州商品住房新增供应量 64.54 万万，环比上涨 13.88%，同比上涨 15.52%；成交量 47.80 万方，环比上涨 11.81%，同比上涨 0.06%。供求比达到 1.35。本月入市面积趋于正常水平，成交量随着入市量的逐步面市而上涨。

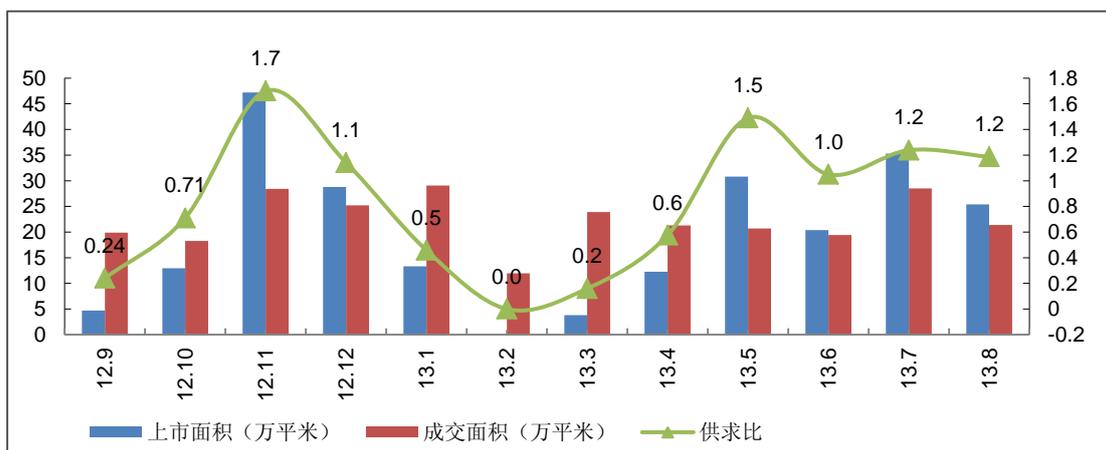
### ◇ 杭州市商品住宅供求情况



2013 年 8 月，杭州市普通住宅新增供应面积 65.33 万方，环比下降 10.5%，同比下降 26.5%，成交面积 60.79 万方，环比上涨 11.9%，同比下降 33%，供求比为 1.07。

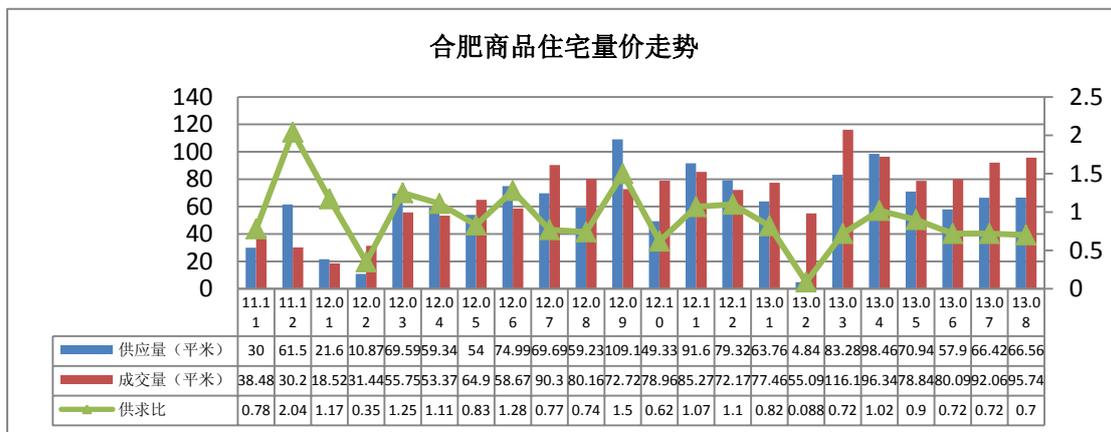
新联康 (中国)

### ◇ 宁波市商品住宅供求情况



2013 年 8 月沐桥花苑、四季翠园、乐活金水苑、合生国际城、恒大山水城、东方一品预售证领出，新增供应量 25.4 万方，成交面积 21.4 万平米。

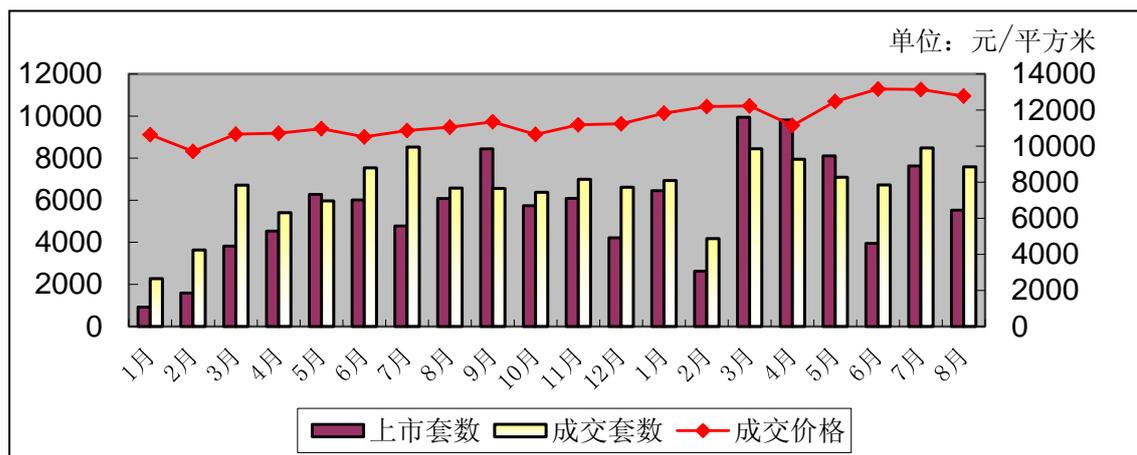
### ◇ 合肥市商品住宅供求情况



2013年8月合肥市新增住宅类商品房 66.56 万方，与上月基本持平，8月份合肥住宅的新增量并不明显，本月共成交住宅 95.74 万方，环比增长 4%，成交量连续 3 月出现增长的现象。

## 商品住宅成交情况

### ◇ 南京市商品住宅成交情况



截至 2013 年 8 月 31 日晚 24: 00，南京 8 月共成交商品住宅 7588 套，同比去年 8 月成交量上涨 1 成多（2012 年 8 月南京楼市共成交商品住宅 6615 套），环比今年 7 月成交量有所回落，下跌幅度也在 1 成左右（2013 年 7 月南京楼市成交商品住

宅 8486 套)。从“金三”至今，南京楼市淡旺季的界限已经相对模糊，8 月再次呈现淡季不淡的局面。

### ◇ 苏州市商品住宅成交情况



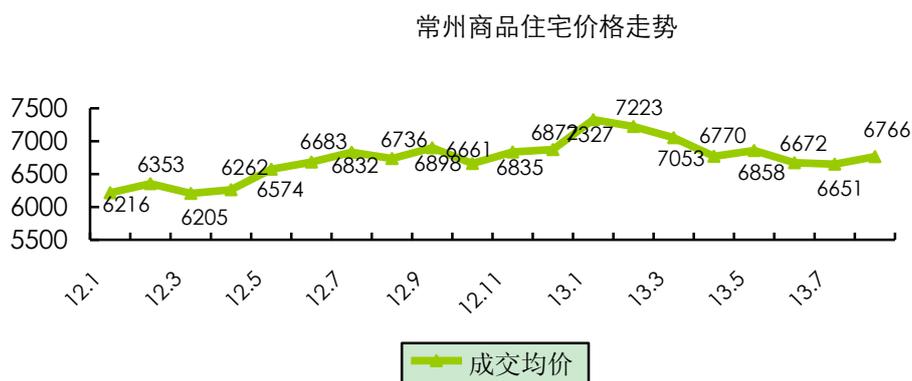
本月普通住宅全市成交均价 11059 元/m²，环比下降 0.4%。全市各区域中去化以存量房源为主，整体均价较上月基本持平。

### ◇ 无锡市商品住宅成交情况



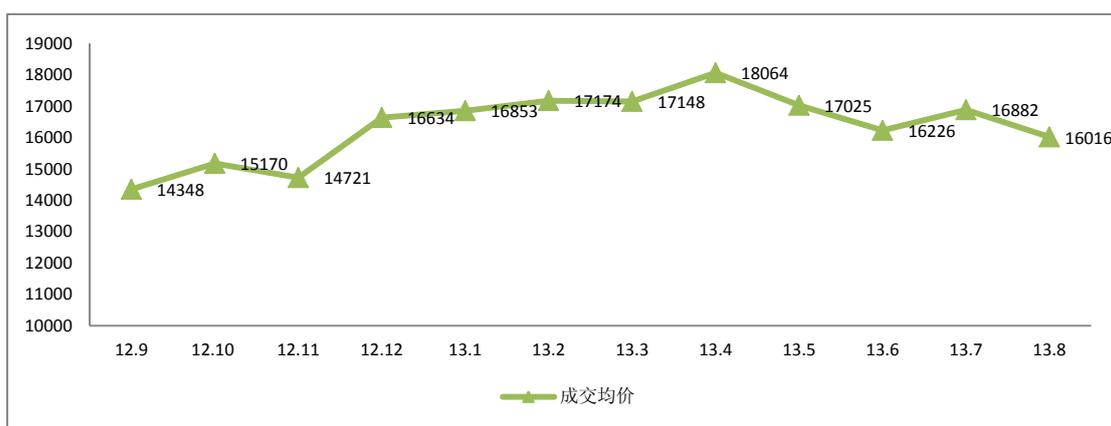
本月全市普通住宅成交均价为 8277 元/m<sup>2</sup>，较上月相比上涨 4.22%。本月成交主力为阳光 100，本月全市单价过 9000 元/m<sup>2</sup>的项目成交情况较好，成交量较上月相比有明显增长，从而带动全市成交价格出现上涨。

### ◇ 常州市商品住宅成交情况



2013年8月常州商品住宅价格为6766元/平米，环比上涨1.73%，同比增长0.44%，8月份由于各区域的核心板块项目加推和成交较多，导致8月份成交均价有所回升。

### ◇ 杭州市商品住宅成交情况



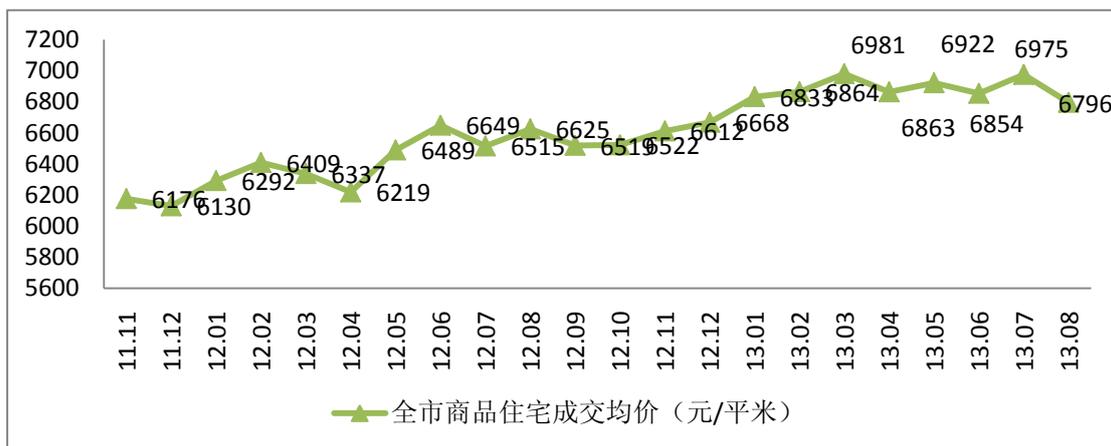
2013年8月，杭州市普通住宅成交均价16016元/平方米，环比下降5.1%，近期价格在16000元/平附近，8月份主力成交主城区比例减少，整体价格比上月低。

### ◇ 宁波市商品住宅成交情况



8 月宁波市六区商品住宅成交 21.3 万方，均价为 13475 元/平米。

### ◇ 合肥市商品住宅成交情况

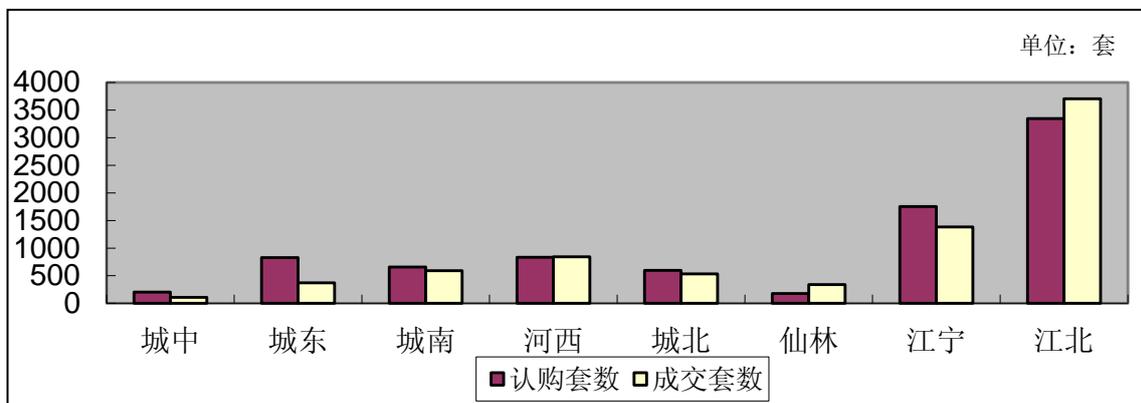


2013 年 8 月份合肥住宅的销售均价再次下跌到了 6800 元/m<sup>2</sup>，这是今年来单月销售均价最低。已经售罄的文一云河湾目前正处于集中备案阶段，均价 5500 元/m<sup>2</sup> 售价无疑拉低了全市住宅均价。此外，广视花园、金辉悦府等“成本价”楼盘的大量备案使得全市住宅的销售均价跌破 6800 元/m<sup>2</sup>。

## 成交结构分析

### ◇ 南京市场结构分析

成交面积分析



#### 【江北】江北 8 月认购量小幅下滑 5 家纯新盘添势“金九银十”

南京网上房地产数据显示，截止 8 月 31 日晚 9:00，8 月份江北板块共认购商品住宅 3347 套，成交 3705 套，与 2013 年 7 月（认购 3887 套，成交 3406 套）相比，成交量增加 299 套，认购量却下滑一成多。

#### 【江宁】江宁楼市连续 3 个月低迷 “金九”多盘入市或助力丰收

南京网上房地产数据统计显示，截至 2013 年 8 月 31 日晚 8:00，8 月份江宁板块共认购商品住宅 1754 套，成交 1382 套，与 2013 年 7 月（认购 1503 套，成交 1516 套）相比，认购增加 251 套，成交增加 134 套。

#### 【城中】连续两个月无新房入市 8 月城中板块认购量再降 2 成多

根据南京网上房地产数据显示，截至 8 月 31 日 20:30，8 月城中板块商品住宅共认购 203 套，成交 107 套，与上个月的数据相比（认购 262 套，成交 207 套），认购量下滑 59 套，降幅 2 成多，成交量方面同样出现下滑，达到了 100 套。

#### 【城北】老盘收官、加推破万 8 月城北板块认购量降幅不到 1 成

根据南京网上房地产数据显示，截至 8 月 31 日 24:00，8 月城北板块商品住宅共认购 598 套，成交 532 套，与上个月的（7 月认购 656 套，成交 471 套）的数据相比，认购量小幅下滑了 58 套，降幅不到 1 成，相反成交量则上升了 61 套。

**【城南】城南 8 月仅 1 盘推新“双量”下滑 多家名企入驻新添 7 盘**

南京网上房地产的数据显示，截至 2013 年 8 月 31 日 24:00，城南板块 2013 年 8 月商品住宅认购 656 套，成交套 589。与 7 月数据（认购 720 套，成交 692 套）相比，认购量下降 64 套，成交量下滑 1 成多。

**【城东】纯新盘低调开盘预热金九银十 城东 8 月认购大涨翻番**

南京网上房地产统计数据显示，截至 2013 年 8 月 31 日 24:00，8 月城东板块共认购商品住宅 822 套、成交 372 套，与上个月数据相比，认购量上涨 409 套几近翻番，成交量下降 33 套（注：2013 年 7 月城东板块认购商品住宅 413 套、成交 405 套）。

**【河西】河西 8 月 2 盘推新双量齐跌 蓄力“金九”多盘待爆发**

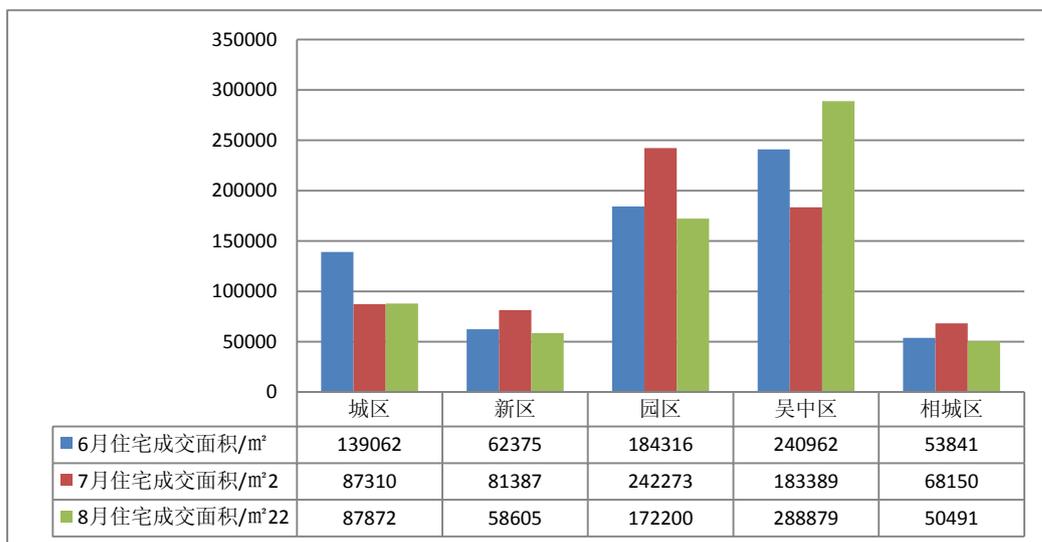
南京网上房地产的数据显示，截至 2013 年 8 月 31 日 20:15，河西板块 2013 年 8 月商品住宅认购 834 套，成交 841 套。与 7 月数据（认购 1813 套，成交 1365 套）相比，认购量大跌 5 成多，成交量下跌近 4 成。

**【仙林】借着“余热”成交上涨 1.3 倍 未来两月仙林将迎上市高潮**

根据南京网上房地产统计数据显示，截至 8 月 31 日晚 8:00，仙林板块 8 月份共认购商品住宅 178 套、成交 1278 套。与上个月相比，认购量下滑 7.8 成，但成交量却涨了 1.3 倍（注：仙林板块 7 月共认购商品住宅 826 套、成交 550 套）。

◇ 苏州市场结构分析

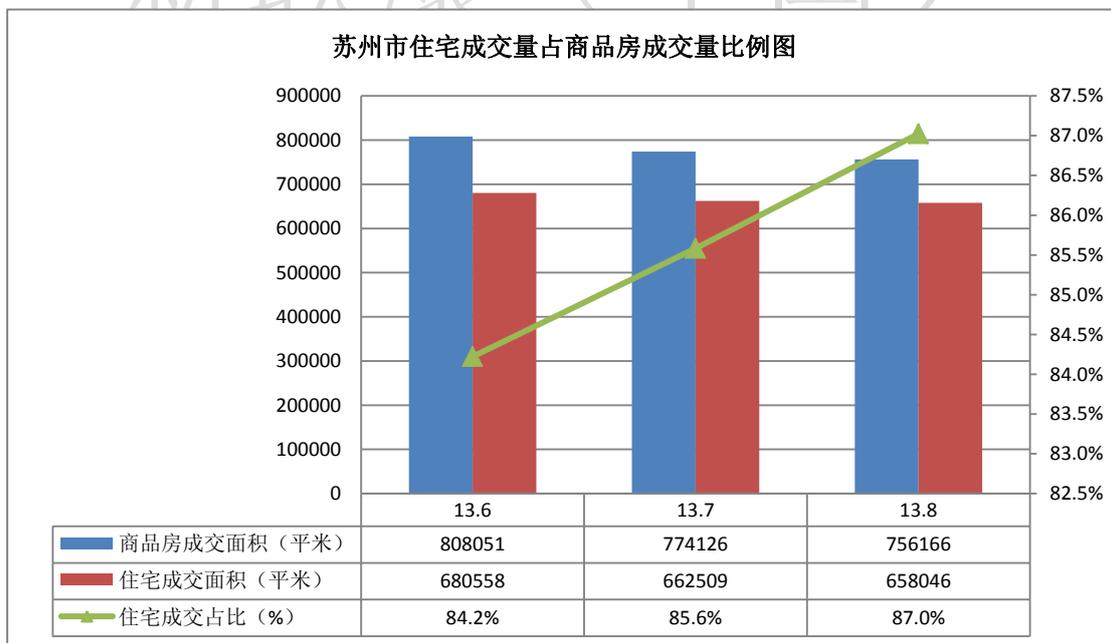
分区域 8 月住宅成交套数



在本月全市新增大幅减少的情况下，全市各区域中除吴中区外成交量均有所下降，随着园区土地资源的饱和，加之吴中区多家新盘入市，本月吴中区四周内成交占比均超过园区占据全市首位。

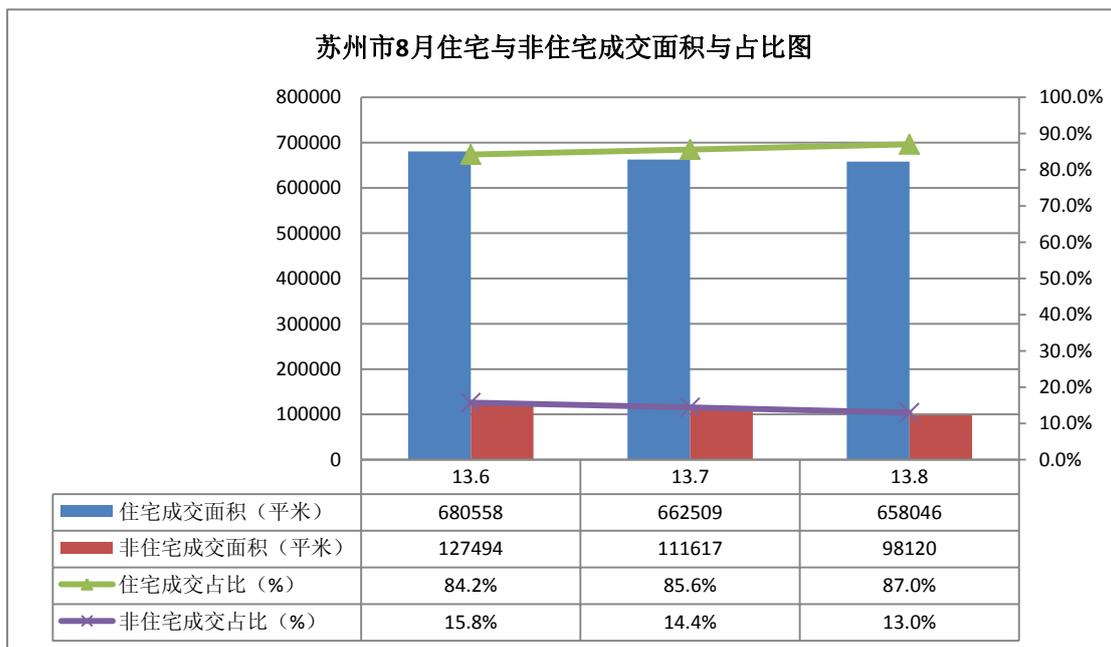
本月吴中区在全市供应大幅减少的情况下依旧供应充足，8月中下旬区域内多盘开盘或加推，促进区域成交上涨成为全市成交最热区域，充足的供应量是保证区域整体成交稳步提升的重要因素之一。8月园区成交17.2万方，在传统的销售淡季，区域新增大幅减少，成交依靠老盘存量房源去化为主，中海8号公馆、九龙仓时代上城年华里、中央景城等热销项目在9月均会加推新房源，未来将促进区域成交上涨。新区成交主要依靠旭辉华庭和旭辉百合宫馆这两个热销的刚需项目去化为支撑，区域内绿地中央广场、宝带熙岸和旭辉华庭等热销项目9月都将推出新房源，未来将促进区域成交上涨。姑苏区和相城区本月新增房源较少，去化均已存量房源为主，成交量有所下滑。

## 新聯康(中國) 苏州市住宅成交占商品房成交量比例图



8月全市商品房成交75.6万方，住宅成交65.8万方，住宅成交占比87.0%，在传统的销售淡季，住宅、非住宅成交均有下降。

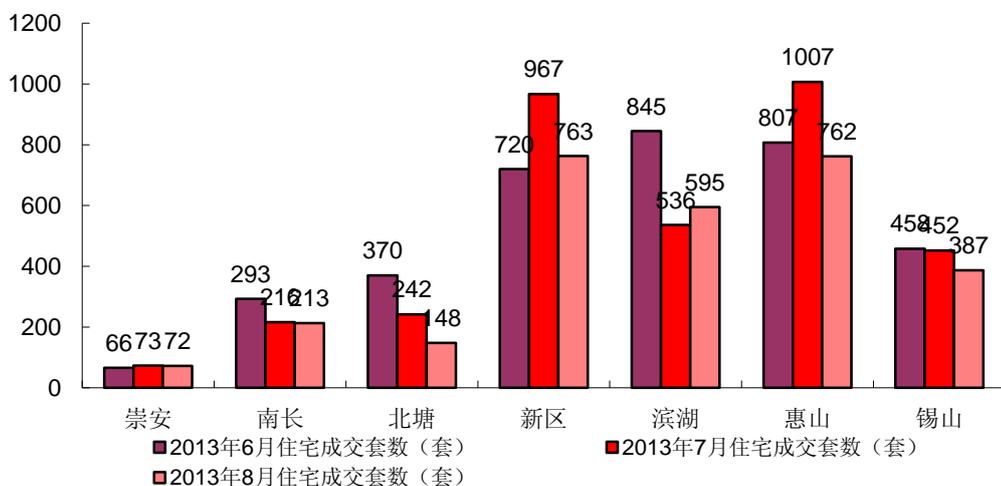
苏州市月度住宅成交面积及非住宅成交面积



本月全市住宅、非住宅成交量较上月均有所下降，8月是传统的销售淡季，成交量下降较为明显，从成交情况来看，主要依靠热销楼盘存量房源去化为支撑，开发商更多的是在8月营销蓄客，为接下来的传统热销季做准备。

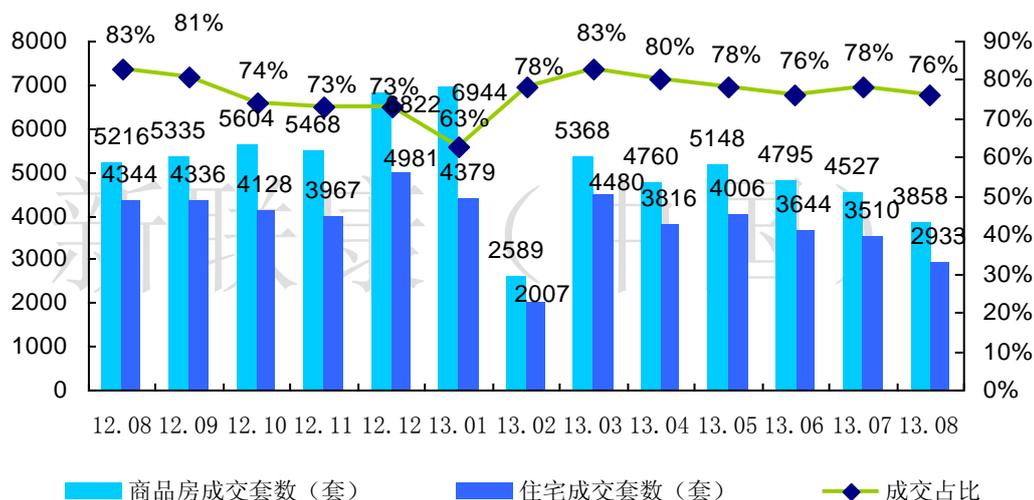
◇ 无锡市场结构分析

无锡市住宅成交占商品房成交套数比例图



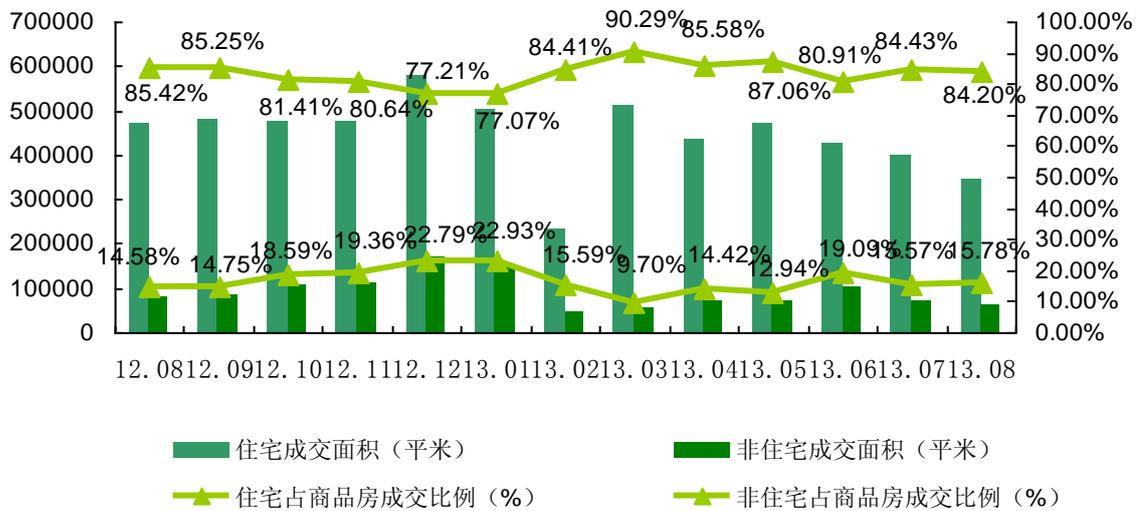
本月仅滨湖区成交量有所上涨，环比上月上涨 11%，主要由于万科新铂悦 7 月底开盘热销后本月持续签约去化，成交量涨幅明显，从而带动区域成交量出现上涨；其余 6 区成交量较上月相比均有所下跌，其中北塘区和惠山区跌幅明显，分别环比上月下跌 38.8%和 24.3%，主要是由于上月区域内蔚蓝观邸、悦湖国际和时代广场等项目开盘热销，带动区域成交量出现上涨，本月进入持销期，成交量较上月出现明显下跌，从而使得本月区域成交量出现跌幅明显。

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 3858 套，环比跌幅 14.78%，商品住宅共成交 2933 套，环比跌幅 16.4%，本月全市住宅成交量占商品房成交总量的 76%，较上月下跌两个百分点。本月持续受季节等因素的影响，商品住宅和商品房成交量均出现下降。

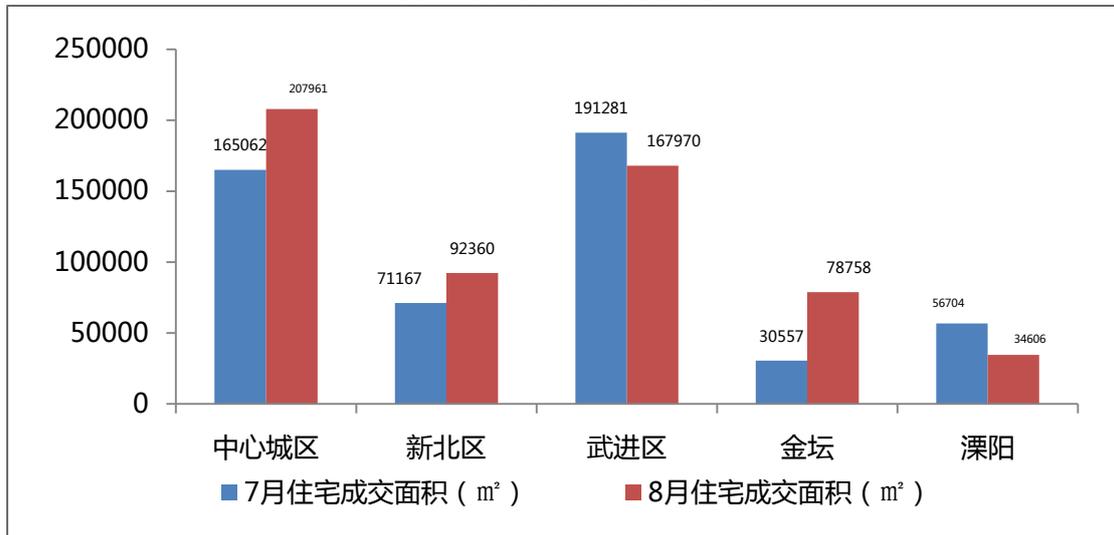
无锡市月度住宅成交面积及非住宅成交面积



本月全市商品住宅及非住宅成交量较上月均有明显回落，成交占比较上月基本持平，成交结构较为稳定。

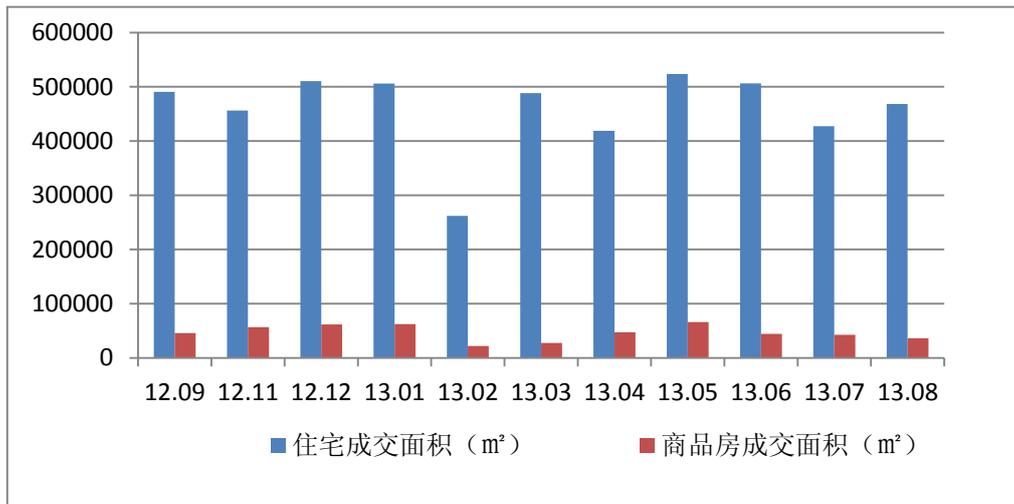
◇ 常州市场结构分析

分区域 8 月住宅成交面积



2013 年 8 月常州全市 (不含金坛溧阳) 住宅成交 468292 m²，环比上涨 9.54%。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

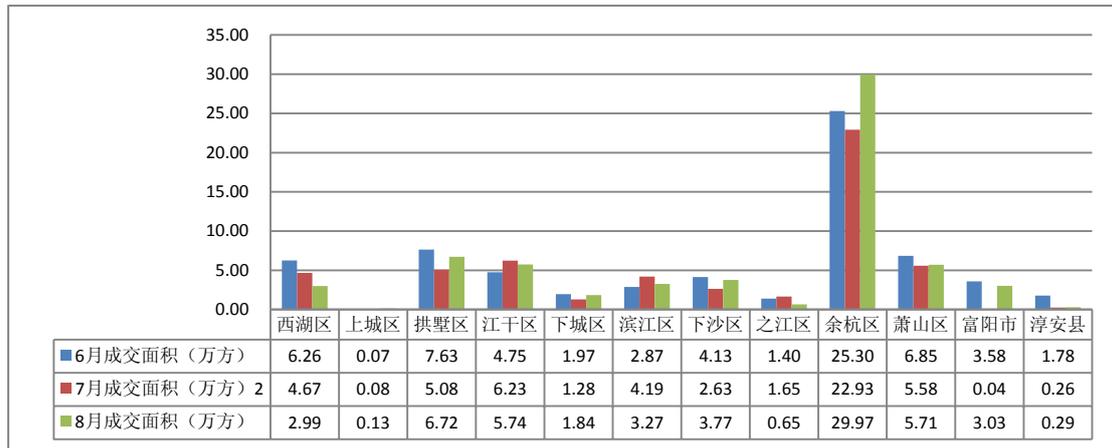


2013 年 8 月住宅成交面积上涨、商业成交面积下滑。

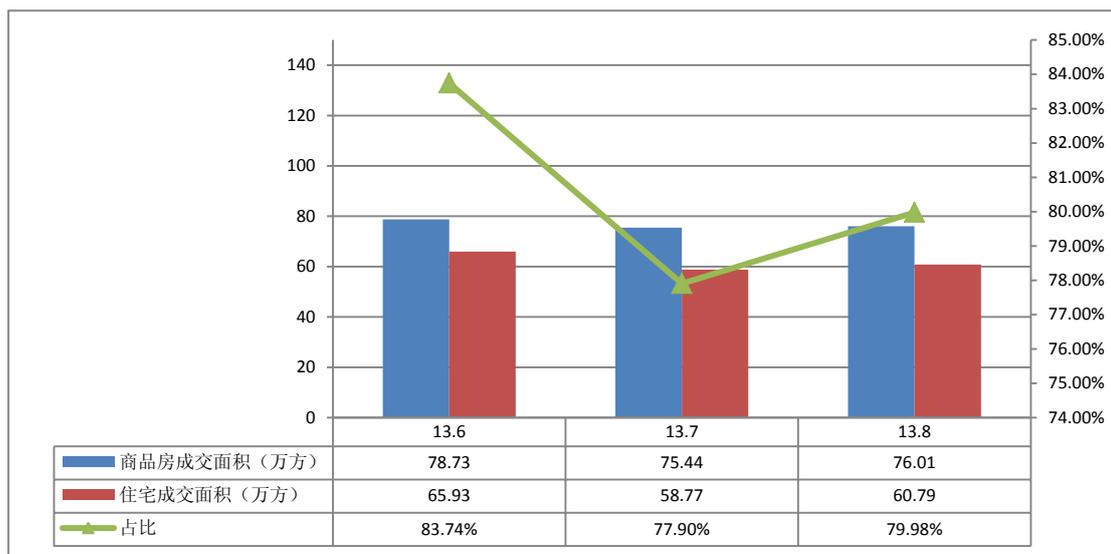
新聯康 (中国)

◇ 杭州市场结构分析

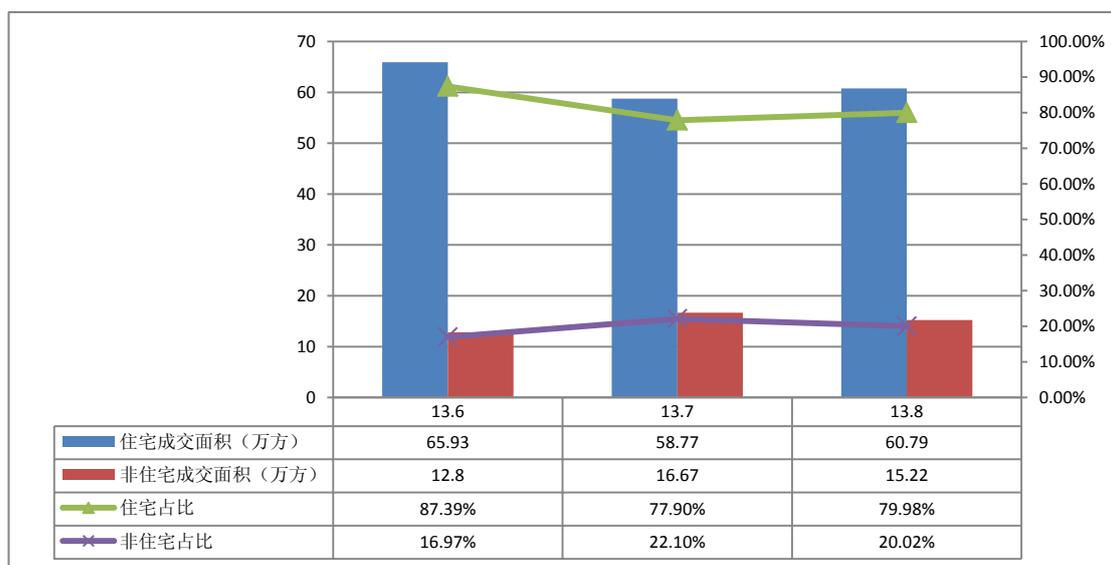
分区域 8 月住宅成交套数



2013 年 8 月，杭州全市成交区域主要来自余杭区、拱墅区、江干区和萧山区，当月成交面积分别为 29.97 万方、6.72 万方、5.74 万方和 5.71 万方，杭州主城区主要成交区域为江干区和拱墅区。



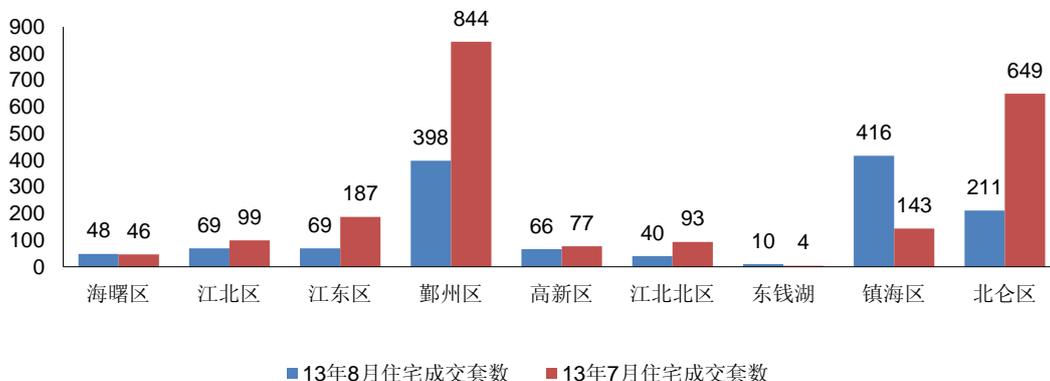
2013 年 8 月，杭州市商品房成交面积 76.01 万方，环比上涨 0.7%，住宅成交面积 60.79 万方，环比上涨 3.4%，住宅占比 79.98%，环比上涨 2.67%



2013 年 8 月，杭州非住宅成交面积 15.22 万方，占比为 20.02%，环比下降 8.7%，总体非住宅市场大部分为办公和酒店式公寓。

## ◆ 宁波市场结构分析

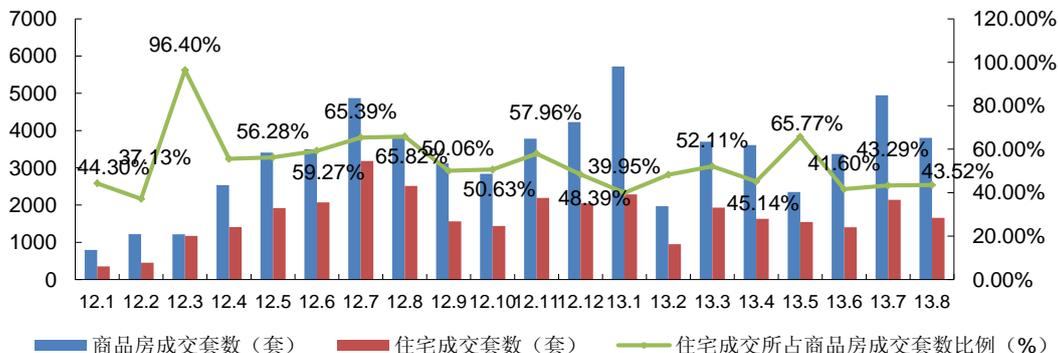
宁波市分区域住宅成交套数月度环比图



8 月宁波住宅成交 1655 套，主力成交项目为镇海区（恒大山水城、万科城）；鄞州区（四季翠园、万科金域国际）；北仑区（世茂海春晓）。

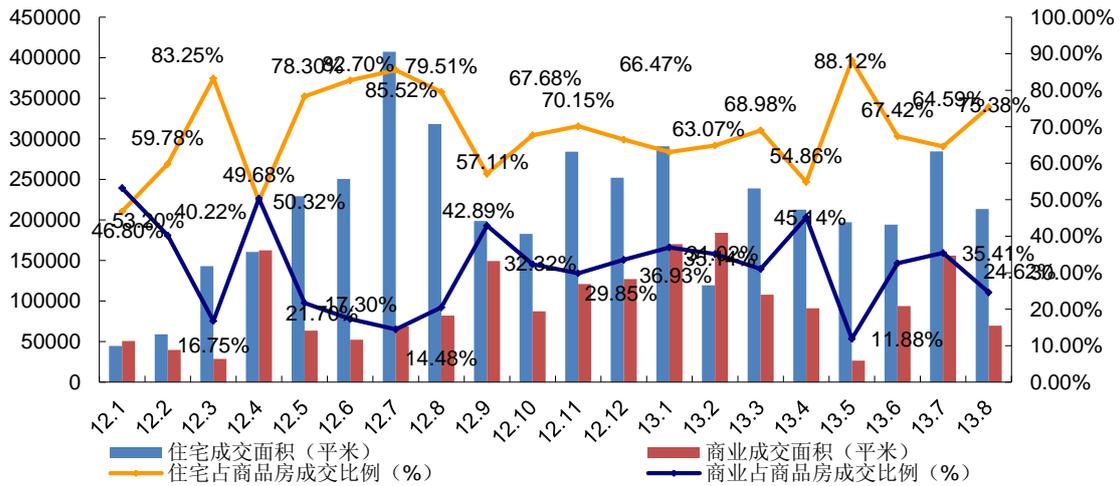
## 新聯康(中國)

宁波市住宅成交占商品房成交套数比例图



8 月宁波商品住宅成交套数 1655 套，占商品房总套数的 43.5%。

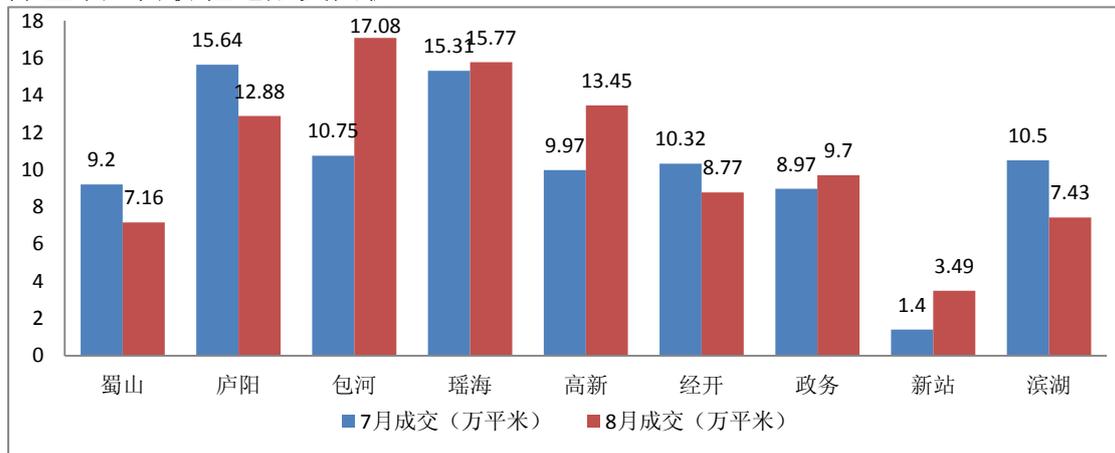
宁波市月度住宅成交面积及商业成交面积对比



8 月住宅成交面积较上月有所下降，商业成交面积较上月有所下降。

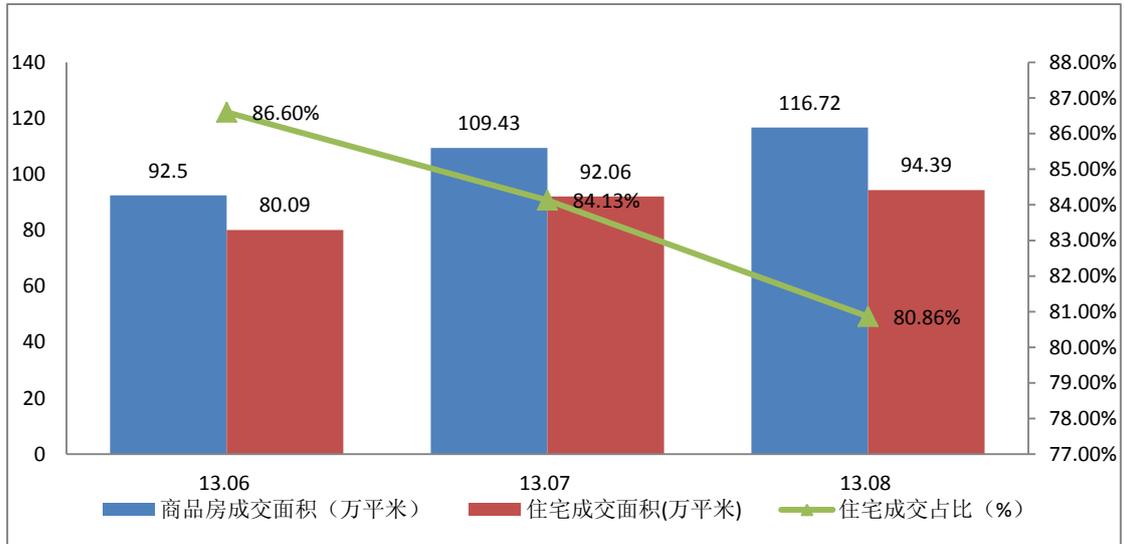
### 合肥市场结构分析

#### 分区域 8 月份住宅成交面积



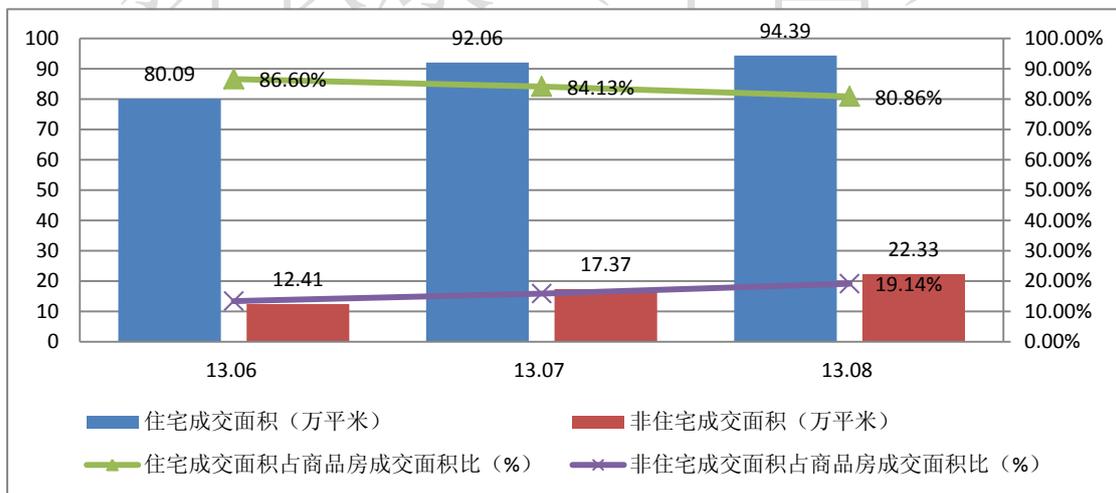
8 月份合肥市的区属销售中可以看到，本月蜀山区、滨湖区、庐阳区、经开区的销量较上月出现了明显下跌的现象，而其他 5 区的销量均较上月出现了上涨。政务区目前在售的房源量不高，且出现“地荒”，整个区域内可供上市的土地资源稀少等因素导致项目备案量本月期间出现了明显幅度上涨的现象。包河区受到广视花园等众多“刚需价”项目备案量大幅度上涨的影响，销量出现了较大的上涨，新站区是区属销量上涨幅度最大的区域，其销量出现了环比涨幅超过百分之百的现象。

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 80.86%，环比下降了 3.27%。8 月份商品房成交量为 116.72 万方。

合肥市月度住宅成交面积及非住宅成交面积



# 重点项目篇

## 上海 金地自在城



### ◇ 项目基本信息

项目名称：金地自在城

占地面积：610000 平方米

总建筑面积：1150000 平方米

容积率：2

绿化率：40%

主力面积：73-90 130-150 平方米

销售均价：18000 元/平方米

销售总价：131-270 万元/套

项目地址：松江区泗陈公路 1888 弄

金地自在城作为金地华东十年钜制项目，是近百万方罕见大盘。金地自在城萃取金地集团造城开发之精华，择址于地铁泗泾站旁，距徐家汇 CBD 仅 9 站地铁，更直接接受大虹桥核心区辐射。

金地自在城总占地面积超过 900 亩，共分 5 期开发。物业类型涵盖：高层公寓、创新洋房、联排别墅、独栋别墅等各类形态，融合金地最新研发多种创意户型，为客户提供多样的生活选择。为创造一个自在生活氛围，整个项目规划了 1 所学校、2 所高品质幼儿园，1 条风情商业街以及 2 座特色主题的会所，周边则已建成大量成熟生活配套，如大润发超市、三湘商业广场、佘山湾购物广场、泗泾医院、鼓浪路商业街等，生活便利自在乐享。

## ◇ 销售情况

本月去化情况位列全市第一。共去化 285 套住宅，去化面积达 30422 平方米，总金额达 51949.34 万元，成交均价 17076 元/平方米，套均总价达 182.28 万元。

## ◇ 户型赏析



2 室 1 厅 2 卫 73 平方米

- 73 平方米两房设计，舒适度略差，但功能性好。
- 双卧室朝南，并连接超大南向，采光效果好，附赠面积大。
- 入门过道过长，浪费面积。



3 室 2 厅 2 卫 132 平方米

- 户型方正，紧凑，动静分离，保证了整体的私密性。
- 主卧套间设计，舒适性强，且设有 270° 飘窗设计。
- 南北东三阳台设计，附赠面积大，且通风效果好。
- 客厅到卫生间动线设计不合理

## ◇ 项目小结

优势:

- 金地开发，品牌效应强，开发实力雄厚。
- 超大型社区，物业类型丰富，自身配套齐全。
- 离地铁较近，出行方便。
- 产品设计好，户型优秀，附赠面积大，得房率高，小区整体绿化率高，环境良好。

## 上海 中信泰富朱家角新城



## ◇ 项目基本信息

项目名称：中信泰富朱家角新城

主力面积：90-130 平方米 2-3 房

占地面积：45652 平方米

销售均价：13000 元/平方米

总建筑面积：45652 平方米

销售总价：117-169 万元/套

绿化率：45%

项目地址：青浦朱家角镇珠湖路 511 号

容积率：1

中信泰富朱家角新城位于国际滨湖豪宅区，是一个 80 万平方米大盘，坐拥 800 亩大淀湖，整个小区混合了水景别墅、精装电梯花园洋房、水上星级酒店、河景休闲商业、学校等多种物业形态，集特色居住、商业、休闲、娱乐、健康、养生为一体。中信泰富朱家角新城周边的国际幼儿园、文化沙龙、高端商业、高尔夫及游艇俱乐部等配套一应俱全，传统与时尚、自然生态与生活便利在这里和谐相融，

是都市一族理想的国际级度假休闲宜居区域。

中信泰富朱家角新城锦苑三面环水，形成自然水系半岛，一线临水，由四层花园洋房、叠加别墅构成。以四层电梯洋房为主，社区内更是引进太阳花国际双语幼儿园等国际化师资力量。仁济医院青浦分院、社区华氏大药房提供全方位医疗保障。

## ◇ 销售情况

本月销售情况位列全市第二，共去化 233 套住宅，去化总面积达 28901 平方米，去化总金额 34795.33 万元，成交均价 12039 元/平方米，套均总价约 149.34 万元。

## ◇ 户型赏析



2 室 2 厅 1 卫 87 平方米

- 双开间朝南，卧室采光效果好。
- 西向阳台设计，客厅及厨房采光较差。
- 南北不通透，通风效果差。餐厅面积过小。

3 室 2 厅 2 卫 137 平方米

- 主次分离，私密性好。
- 主卧套间设计，舒适度高。
- 餐厅面积过小。
- 户型狭长，南北不通透，通风效果较差



## 项目小结 新联康（中国）

优势：

- 低密度，低容积社区，2 面环水，居住环境舒适。
- 价格仍处于低位，未来板块升值潜力大，热度逐渐增加。
- 户型较差，整体狭长，通风效果不佳

### 苏州 新城石湖公馆



## ◇ 项目基本信息

项目名称：新城石湖公馆	主力面积：多层三房 129-143 平米
占地面积：8.2 万平方米	高层两房 84 平米
总建筑面积：26 万平方米	高层 2+1 房 97 平米
绿化率：30.8%	销售均价：多层 12000-13000 元/平米
容积率：2.3	高层 11000 元/平米
	销售总价：多层 155-186 万，高层 92-107 万

新城石湖公馆，总建 26 万方，总规划户数 1514 户。设计采用新亚洲景观理念，集合 80-140 m<sup>2</sup>精装高层和 140-220 m<sup>2</sup>洋房两大产品，在周边区域内产品较为稀缺。

## ◇ 销售情况

项目8月25日首次开盘，推出3、8、9、12、15、18、19#（多层），26#（高层），共计422套。开盘当天到场客户约320组，去化约240套。

新联康（中国）

## ◇ 户型赏析



2 房 2 厅 1 卫 84 平米

- 客厅主卧朝南，通风良好采光充足
- 卫生间干湿分离
- 客厅餐厅相连，宽敞明亮



3 房 2 厅 1 卫 90 平方米

- 全明设计，空间利用率高
- 三开间朝南，宽敞明亮
- 卫生间干湿分离
- 厨房正对餐厅方便实用

## ◇ 项目小结

优势： 1、区域周边规划良好，升值潜力巨大；

2、有一定的区位优势，周边环境较好，学术氛围比较弄好；

3、多条主干道环绕，私家车出行方便，周边道路通达程度较高。

劣势： 1、目前尚在发展中，周边居住氛围还没有形成，公共交通欠缺；

2、SM 生活广场的消费并不是很齐全，周边有待进一步的规划发展。

## 无锡 万科新酩悦



### ◇ 项目基本信息

项目名称：万科新酩悦

占地面积：16 万 m<sup>2</sup>

总建筑面积：31 万 m<sup>2</sup>

物业类型：洋房、小高层、别墅

容积率：1.32

绿化率：35%

在售主力面积：三房 89 m<sup>2</sup> 三房 115 m<sup>2</sup>

销售均价：11500 元/m<sup>2</sup>（含精装修 1500 元/m<sup>2</sup>）

销售总价：三房 102 万元 四房 132 万元

万科新酩悦位于滨湖区太湖新城板块，位于万顺路与大通路交叉口东南侧，为魅力万科城四期，项目附近有太湖国际社区、保利香槟国际、万科信成道等多个住宅项目，居住氛围浓厚，附近有华润万家、万象城、无锡大剧院以及项目自带商业街，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#、6#、7# 和 8# 楼，户型为三房 89 m<sup>2</sup>，三房 115 m<sup>2</sup>。

### ◇ 销售情况

项目于 7 月 26 日开盘，截止到 8 月底共备案 158 套，面积达 1.6 万 m<sup>2</sup>，总金额达 1.8 亿元，成交均价为 11450 元/m<sup>2</sup>。

### ◇ 户型赏析



三房两厅一卫 89 m<sup>2</sup>

- 三房设计，空间设计紧凑，利用率高。
- 明厨明卫设计，通透性较好。
- 有独立储藏室，功能性强
- 卧室大门正对客厅，影响客厅及卧室的私密性。

新联康(中国)



四房两厅一卫 84 m<sup>2</sup>

- 三开间朝南设计，采光性能较好。
- U型厨房，便于操作；
- 明厨明卫设计通风采光良好
- 有独立的储藏室，功能性强

## ◇ 项目小结

### 优势:

- 位于重点开发的太湖新城，靠近无锡新市中心，未来潜力巨大；
- 面积控制合理，空间利用率较高；
- 带有独立储藏室，功能性较强；
- 万科品牌在无锡具有较大知名度和影响力，产品品质有保证。

### 劣势:

- 项目配套有待发展，相比前期规划，有些滞后；
- 附近公交线路较少，出行不便，且距离老市中心有一定距离；
- 物业费相对周边竞品较高。

总体来说，该项目位于滨湖区太湖新城，定位于首置首改客群，空间利用率较高的户型设计能够吸引大量刚需客群，加之万科品牌保证，前期营销手段也较为成功，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，影响居住舒适度。

## 常州 武进万达公寓



## ◇ 项目基本信息

楼盘位置：花园街与人民路交叉口	户型面积：50-60 m <sup>2</sup>
建筑类型：公寓、办公、商业	开发商：常州武进万达广场投资有限公司
物业管理：1.42 元/平米	开盘时间：2013.8.24
入住时间：2014 年 8 月	推出房源：244 套
建筑面积：59.4 万 m <sup>2</sup>	占地面积：11.5 万 m <sup>2</sup>

2012 年万达集团重磅打造武进万达广场，这是继新北万达广场支行的万达集团在常州开发的第二个超大型城市综合体，是万达集团第三代城市综合体的升级之作。项目位于聚湖路、花园街与人民路交叉口，占据武进区人民路商圈的核心地带。总建筑面积约 60 万 m<sup>2</sup>，汇聚了时尚购物中心、风情商业街、高档公寓、超高层 5A 甲级写字楼，超豪华五星级酒店，精装 SOHO、国际影院等多种物业形态。建成后将彻底改变武进商业现状，全方位满足人们的购物休闲、娱乐、商务、办公等需求，打造苏南商业新地标。

## ◇ 销售情况

本次开盘为 B2#楼的 3-15F 在售，面积：42-66m<sup>2</sup>，均价 8100 元/m<sup>2</sup>，精装标准 1500 元/m<sup>2</sup>，去化率 26%；

## ◇ 户型赏析



点式楼，40 年产权，6 梯 24 户，层高 3.15m，总高 30 层；

## ◇ 项目小结

1. 近期整体楼市比较低迷，处于市场淡季；
2. 由于新北万达小公寓产品投资回报率较低（租金 1800 元/月），投资客对武进万达公寓产品不看好；
3. 武进区公寓市场选择性较大，且之前已开项目的公寓产品总价较低且交房时间早，对本案的客源产生一定的分流；
4. 武进区整体小公寓市场月均去化在 20 套左右，万达本次开盘去化在 80 套，去化尚可；

# 新联康（中国）

## 杭州 德信·晓宸



## ◇ 项目基本信息

项目名称：德信晓宸

主力面积：89-127 m<sup>2</sup>

占地面积：32635 平方米

销售均价：18000-19000 元/平方米

总建筑面积：100000 平方米

销售总价：140-160 万元

绿化率： 30%

容积率： 2.3

德信晓宸总建筑面积约 10 万平方米，由 10 幢 18-23 层高层及 1 幢 11 层小高层组成。项目在设计上全面的考虑了客户在居住的安全、休闲、教育、健康等方面需求，打造了更为人性化的“亲子主题社区”，提倡亲情、关爱下一代成长，建立人与自然、人与环境、人与人的和谐友好关系。在社区规划理念在杭州市场上推陈出新，在建筑空间的设计、园区环境的打造、环保建材的使用、人性化的物业服务上等多个方面进行精心的考量，全方位打造人性化住区的示范标准。首次提出以“亲教育、亲玩乐、亲安全、亲服务、亲邻里、亲空间”等“6 大亲子生活体系”为基础，打造“杭州首个亲子主题社区”。体现德信地产专注建筑品质、关注居住氛围、实现人文关爱的未来地产模式全面探索，秉承了德信地产“远见·你的生活”的企业经营理念。

## ◇ 销售情况

面积段	推出	去化	去化率	成交均价
80-90	303	192	63.4%	18270
90-100	3	2	66.7%	17934
120-130	17	网签未体现		19000 左右

项目 2013 年 8 月 10 日和 18 日分别密集加推，共 272 套房源，全部为 89 方可变三房，两批房源均于开盘当天售罄（目前网签未完全体现），均价 18000-18500 元/平米，其中 8 号楼沿河，溢价高出 500 元/平米；

13 年 8 月 31 号加推 7 号楼共 51 套房源，其中有 17 套 127 方改善型产品，也是本项目首次推出的改善房源，开盘一小时去化九成，均价 19000 元/平米左右。

## ◇ 户型赏析



89 m<sup>2</sup>中间套 三房两厅一卫

- 主卧面宽 3.4m，次卧面宽 2.9m 客厅面宽 3.7m
- 1露台+1飘窗 赠送约 9 m<sup>2</sup>



89 m<sup>2</sup>边套 三房两厅一卫

- 主卧面宽 3.4m，次卧面宽 3m 客厅面宽 3.7m
- 2露台+2飘窗 赠送约 13 m<sup>2</sup>

## ◇ 项目小结

优势:

- 项目位于杭州主城区城北板块，主打学区和亲子社区的概念，8月份连续三周开盘均热销



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