



2013

# 9月份长三角月报

 新聯康(中國)

# 2013年9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
◇ 国土资源部副部长：一线城市务必做到年内不再出地王 .....	5
◇ 人大常委会通过决定在自贸区暂时调整实施地方性法规 .....	6
◇ 证监会开始受理房企申请 房企再融资审核或启动 .....	7
◇ 楼市调控新思路成形 .....	7
◇ 财政部部长：个税改革考虑将按揭贷款纳入抵扣 .....	8
城市规划发展情况 .....	8
◇ 上海 自贸区正式挂牌启动 36 家中外企业首批入驻 .....	8
◇ 南京 南站四大项目即将开建 将成为继新街口与河西之后第三个 CBD .....	9
◇ 无锡 地铁 3 号线 4 号线构建交通新格局 .....	9
城市政策环境情况 .....	10
◇ 上海 商业银行普遍暂停纯公积金贷款 商贷维持原状 .....	10
◇ 江苏 出台土地监管新规，地方不得自行收储出让土地 .....	11
◇ 南京 房管处重申商品房销售秩序 .....	12
◇ 苏州 开发商不得将所有房源全部交给电商团购 .....	12
◇ 杭州 明确经适房上市交易 .....	13
◇ 安徽 住宅用地出让规模将受限制 .....	13
房地产行业动态 .....	13
◇ 楼市“金九”升温 前三季度成交量创近四年新高 .....	13
◇ 20 房企金九揽金 900 亿 多房企将提前完成全年目标 .....	14
◇ 市场流动性有保障 季末“钱荒”不会再度来袭 .....	15
◇ 上海 自贸区推高周边房价 部分区域已猛涨四倍 .....	15
◇ 杭州 楼市 1~9 月成交 33166 套 位列近五年第三位 .....	15
土地篇 .....	17
土地市场分析 .....	17
◇ 上海土地市场 .....	17
◇ 南京土地市场 .....	23
◇ 苏州土地市场 .....	27
◇ 无锡土地市场 .....	31
◇ 常州土地市场 .....	34
◇ 杭州土地市场 .....	36
◇ 宁波土地市场 .....	43
◇ 合肥土地市场 .....	51
商品住宅供求情况 .....	53
◇ 上海市商品住宅供求情况 .....	53
◇ 南京市商品住宅供求情况 .....	55
◇ 苏州市商品住宅供求情况 .....	56
◇ 无锡市商品住宅供求情况 .....	57

◇ 常州市商品住宅供求情况 .....	57
◇ 杭州市商品住宅供求情况 .....	58
◇ 宁波市商品住宅供求情况 .....	58
◇ 合肥市商品住宅供求情况 .....	59
<b>商品住宅成交情况 .....</b>	<b>59</b>
◇ 南京市商品住宅成交情况 .....	59
◇ 苏州市商品住宅成交情况 .....	60
◇ 无锡市商品住宅成交情况 .....	60
◇ 常州市商品住宅成交情况 .....	61
◇ 杭州市商品住宅成交情况 .....	61
◇ 宁波市商品住宅成交情况 .....	62
◇ 合肥市商品住宅成交情况 .....	62
<b>成交结构分析 .....</b>	<b>63</b>
◇ 南京市场结构分析 .....	63
◇ 苏州市场结构分析 .....	65
◇ 无锡市场结构分析 .....	67
◇ 常州市场结构分析 .....	69
◇ 杭州市场结构分析 .....	70
◇ 宁波市场结构分析 .....	71
◇ 合肥市场结构分析 .....	73
<b>重点项目篇 .....</b>	<b>75</b>
<b>上海 中星海上名豪苑 .....</b>	<b>75</b>
◇ 项目基本信息 .....	75
◇ 销售情况 .....	76
◇ 户型赏析 .....	76
◇ 项目小结 .....	77
<b>上海 中信泰富又一城 .....</b>	<b>77</b>
◇ 项目基本信息 .....	77
◇ 销售情况 .....	78
◇ 户型赏析 .....	78
◇ 项目小结 .....	79
<b>苏州 鑫苑鑫城 .....</b>	<b>79</b>
◇ 项目基本信息 .....	79
◇ 销售情况 .....	79
◇ 户型赏析 .....	80
◇ 项目小结 .....	81
<b>无锡 路劲天御 .....</b>	<b>82</b>
◇ 项目基本信息 .....	82
◇ 销售情况 .....	82
◇ 户型赏析 .....	83
◇ 项目小结 .....	83
<b>常州 星河 COCO 派精装小公寓 .....</b>	<b>84</b>
◇ 项目基本信息 .....	84

	◇ 销售情况 .....	85
	◇ 户型赏析 .....	85
	◇ 项目小结 .....	86
杭州	中海西溪华府 .....	<b>86</b>
	◇ 项目基本信息 .....	86
	◇ 销售情况 .....	87
	◇ 户型赏析 .....	87
	◇ 项目小结 .....	88

新联康（中国）

# 背景篇

## 当月热点点评

### ◇ 国土资源副部长：一线城市务必做到年内不再出地王

25 日,国土资源部召集 13 个省份和 16 个城市国土资源部门负责人召开座谈会。会上,国土资源部副部长胡存智明确指出一些地方政府默许甚至助推出现高价地,影响市场预期,抬升房价地价,一些地方在债务压力下,集中推出优质地块,忽视了有关均衡供地的要求。他还进一步要求,供需紧张的一线城市要加大住宅用地供应,平抑地价,务必做到年内不再出“地王”。

即将过去的 9 月可谓是一个不折不扣的“地王”月,月初天津、北京、上海等城市短时间内接连出现高溢价成交的地块,苏杭两市也出现了高价土地争夺战,而这些不过是仅仅几个月来土地市场快速升温的冰山一角而已。

在经过上半年房地产市场对新出台的调控政策短暂消化后,从 5 月开始,土地市场就率先拉开了反弹的序幕。京、沪、穗等一线城市,高溢价成交的经营性用地频频出现,与之相应的,全国土地出让金收入整体呈爆发式增长态势。来自中原地产研究部的统计数据显示,今年 1-7 月,国有土地使用权出让金收入达 20151 亿元,同比增长 49.4%。

胡存智表示,从理论上说,国土资源部设计的防范地价异常的应对措施,可以有效防止绝大多数“地王”的产生,只要认识到位,措施到位,控制好投放节奏,今年的“地王”大都可以避免。

然而,在现实操作中,“认识到位,措施到位,控制好投放节奏”显然没有得到有力的贯彻,相反,许多地方政府对高价卖地的做法采取“乐观其成”甚至“推波助澜”的态度。“上有政策、下有对策”的背后,依旧是对“土地财政”的依赖。

尽管这次国土资源部明确要求限制“地王”的产生,但部委高调的要求能否得到市场有效的回应显然还需要更多的政策细则和长效机制来支撑。

就在国土资源部座谈会召开后不久,有媒体就统计出最近三年内国土资源部针对高地价问题的通知、座谈会其实多达 6 次,而这些“喊话”终究也未能阻挡“地王”纪录被一次次刷新。

事实上,针对土地高溢价问题的调控近些年始终都在进行,2009 年“地王”频现的时候,北京市就曾明确要求成交地价不能超出基础价格的 50%,不过随着近几年基础地价的“水涨船高”,50%的限价目标现在看起来更像是涨价的目标。

**新联康观点：**只随着近几个月来土地市场热度的高涨，针对土地市场的政策调控也在各地不断推出，北京、上海均推出了“限房价、竞地价”的地块，在土地出让之前的限制条件中约定入市的价格，促使开发商根据自己的成本和合理利润竞争土地价格。在业内人士看来，这种方式不仅可以限制高溢价土地的出现，对商品房住宅销售市场以及土地市场都有明显的调整作用。

## ◇ 人大常委会通过决定在自贸区暂时调整实施地方性法规

9月26日上海市第十四届人大常委会第八次会议26日通过《关于在中国（上海）自由贸易试验区暂时调整实施本市有关地方性法规规定的决定》，依法推进中国（上海）自由贸易试验区建设。决定自10月1日起施行。

根据《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在中国（上海）自由贸易试验区暂时调整有关法律规定的行政审批的决定》的规定，在中国（上海）自由贸易试验区内，对国家规定实施准入特别管理措施之外的外商投资，停止实施《上海市外商投资企业审批条例》。凡法律、行政法规在中国（上海）自由贸易试验区调整实施有关内容的，上海市有关地方性法规作相应调整实施。

上海市其他有关地方性法规中的规定，凡与《中国（上海）自由贸易试验区总体方案》不一致的，调整实施。

上述有关地方性法规的调整实施在3年内试行。

同时，国务院关于印发中国（上海）自由贸易试验区总体方案的通知

国发〔2013〕38号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

国务院批准《中国（上海）自由贸易试验区总体方案》（以下简称《方案》），现予印发。

一、建立中国（上海）自由贸易试验区，是党中央、国务院作出的重大决策，是深入贯彻党的十八大精神，在新形势下推进改革开放的重大举措，对加快政府职能转变、积极探索管理模式创新、促进贸易和投资便利化，为全面深化改革和扩大开放探索新途径、积累新经验，具有重要意义。

二、上海市人民政府要精心组织好《方案》的实施工作。要探索建立投资准入前国民待遇和负面清单管理模式，深化行政审批制度改革，加快转变政府职能，全面提升事中、事后监管水平。要扩大服务业开放、推进金融领域开放创新，建设具有国际水准的投资贸易便利、监管高效便捷、法制环境规范的自由贸易试验区，使之成为推进改革和提高开放型经济水平的“试验田”，形成可复制、可推广的经验，发挥示范带动、服务全国的积极作用，促进各地区共同发展。有关部门要大力支持，做好协调配合、指导评估等工作。

三、根据《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在中国（上海）自由贸易试验区暂时调整有关法律规定的行政审批的决定》，相应暂时调整有关行政法规和国务院文件的部分规定。具体由国务院另行印发。

《方案》实施中的重大问题，上海市人民政府要及时向国务院请示报告。

**新联康观点：**自贸区的开通不仅将对上海金融业产生影响，也势必对自贸区内及周边板块房地产市场产生影响。

## ◇ 证监会开始受理房企申请 房企再融资审核或启动

从 9 月 12 日开始，至少有一家房企的再融资方案获证监会受理，另有多家公司已上报相关材料，预计将陆续收到受理通知书。

另一房企高层亦向证实，北京一家房企的再融资方案已获证监会受理。该房企的定向增发方案准备在近日报送给证监会。

据统计，7 月以来，共约 20 家房企陆续出炉再融资或资产注入方案。截至 8 月底，新湖中宝、宋都股份、金科股份、北京城建、三湘股份等 5 家房企再融资方案通过股东大会审议。但之后，部分房企被证监会口头通知暂缓上报材料，需静待证监会制定内部指导意见后，方可受理再融资申请材料。

9 月初，证监会所称内部指导意见初步完成。9 月 4 日，证监会正式向沪深交易所下发《关于上市公司并购重组、再融资涉及房地产业务提交相关报告的函》，要求上市公司在披露相关重组和融资方案时，同时提交相关专项核查报告。

相关报告分两部分，一是涉及用地的专项核查报告，即按照国土部要求提供企业土地综合信息及是否涉及闲置用地和炒地等违法违规问题的专项自查报告，保荐机构或独立财务顾问、律师的专项核查意见。另一份是涉及商品房开发的专项核查报告，要求相关企业自查在一定时期内所有商品房开发项目是否有捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，同时需要保荐机构或独立财务顾问、律师的核查意见。

## ◇ 楼市调控新思路成形

近日，据政府有关部门透露“楼市调控新思路已经悄然成形。”主要内容是：房地产长效机制将以政府与市场明确分工为思路。政府的着力点将放在市场监管、保障房等问题上，其它的则交由市场解决。而对于通过市场解决的方面，财税和金融改革已经先行一步，土地问题更多的将放在城镇化进程中解决。长效机制的意见征求已经接近尾声，最后出台可能是由部委牵头，以国务院办公厅的名义发布。

**新联康观点：**房地产调控十年招招见血，然而房价却不断上涨，调控的效果应

当反思，而在市场与政府分工明确指导下的房地产长效机制将是顺势所趋。地方政府的动作有紧有松释放出一个信号，可能预示着今后中央将更多地放权到地方政府，不再是一个药方管全国。从影响来看：短期内可能不会有太大的影响，即使长效机制落地、市场与政府分工明确，但是短期的行政手段仍然难以退出；长期来看会促进楼市的健康发展。

## ◇ 财政部部长：个税改革考虑将按揭贷款纳入抵扣

财政部部长楼继伟日前在接受媒体采访时表示，下一步改革个税方向，是由目前的分类税制转向综合和分类相结合的税制，在对部分所得项目实行综合计税的同时，会将纳税人家庭的负担，如赡养人口、按揭贷款等情况计入抵扣因素，更体现税收公平。

**新联康观点：**个人所得税发挥调节功能的重要前提，是按纳税人的纳税能力征税，其中综合模式最能对应于纳税人负担能力，但其管理难度大、成本高。因此分类与综合相结合的税制模式比较符合我国人口多、社会经济发展极不平衡、在一个历史时期中有必要适当鼓励资本形成与创业行为的国情，同时也能满足其调节的功能，因此是我国个税改革的最终方向。

## 城市规划发展情况

### ◇ 上海 自贸区正式挂牌启动 36 家中外企业首批入驻

中国（上海）自由贸易试验区 9 月 29 日正式启动运作。中共中央政治局委员、上海市委书记韩正为其揭牌。36 家中外企业（含 11 家金融机构）获颁证照，首批入驻试验区。其中，11 家为中外合资、外商独资企业，经营范围涵盖金融、商贸、文化、通信和跨境电子商务等多个领域。

**新联康观点：**建设自由贸易试验区将从三方面对我国开放格局带来影响：一是进一步扩大服务业开放，将围绕上海“四个中心”建设形成新的开放举措。二是形成新的行政管理体制，比如大幅度减少行政审批事项，同时强化事中事后监管。三是进一步实现扩大开放的法制保障和制度保障。全国人大常委会已作出决定，授权国务院在上海自贸试验区暂停实施相关法律法规规定的审批事项。上海市也要通过地方立法，建立与试点要求相适应的试验区管理制度。

## ◇ 南京 南站四大项目即将开建 将成为继新街口与河西之后第三个 CBD

上海证大、绿地集团、万科集团、金轮国际等四大项目即将在南京南站周边落户开建，总建筑面积达 188 万平方米，未来“南部新城”的核心区域南京南站将建成继新街口、河西之后的南京第三个 CBD。

南京南站 CBD 将重点发展商务商贸、软件和信息服务、文化创意等产业，以高品质、高容积率的高端商务办公用地为主，发展枢纽型商务和区域总部经济。目前该地区已经拥有丰盛商业广场、明发商业广场、麦德龙、百安居、月星家居、石林家乐家等一批商贸企业。在建的有紫金广场等商业项目，后续开发的有南京自行车厂等地块，以及南京南站周边 2000 亩地等待开发。

在此次南京金洽会期间，签约的项目中有四家大开发商，其中万科雨花南站项目分为一二期，其中一期南站 G07 地块，占地面积 110 亩，建筑面积约 24 万平方米，为高档住宅和部分商业配套。绿地集团南京宝地置业项目位于高铁南京南站范围内，分为站东、站西两个片区，总出让面积约 300 亩，总建筑面积 86 万平方米，建成后将有花园办公、精装新店式公寓，城市级商业配套为一体的商贸综合区。上海证大南京大拇指广场项目占地面积 140 亩，总建筑面积约 62.98 万平方米，分两期开发，是集商业、办公、酒店公寓、文化娱乐为一体的复合型城市文化商业综合体。金轮国际南站项目出让面积 27.5 亩，总投资 4.9 亿，主要从事商业地产开发。

五年内，南京南站 CBD 建成的总面积将有望超过 300 万平方米，南京南站 CBD 初具雏形。

**新联康观点：**此四大项目的建成，将有力的带动南站周边的房地产发展，也势必提升其自身和周边板块房地产价格。

## ◇ 无锡 地铁 3 号线 4 号线构建交通新格局

国家发改委以发改基础[2013]1723 号文批准无锡市城市轨道交通近期建设规划(2013-2018 年)，同意无锡市建设 3 号线一期工程、4 号线一期工程，研究建设 1 号线南延线工程。消息传出后，无锡的轨道交通再次成为热点话题。明年底，地铁 1 号线、2 号线通车运营，到 2018 年，又会再开通两条。

根据相关规划，即将开通的地铁 1 号线共有 4 座换乘站，分别是无锡火车站站、

三阳广场站、人民医院站、市民中心站。2 号线有 6 座换乘站：与京沪高铁在无锡东站换乘；与 4 号线在河埭口站换乘，与 1 号线在三阳广场站换乘；与 3 号线在靖海公园站换乘；与 5 号线在友谊路站换乘；与 4 号线在查桥站换乘。其中，无锡东站、三阳广场站已分别与京沪高铁、无锡地铁 1 号线同期建设，2 号线、3 号线换乘站靖海公园站也在同期实施。其余的 3 个站虽未建设但已预留了接口。

今后，从外地进入无锡的游客，如果走京沪线可以到无锡东站换乘地铁 2 号线，从锡山区一路直达市中心三阳广场站。乘飞机来的游客可以在机场换乘 3 号线，跟乘城际铁路、长途客车的旅客一起在无锡火车站换乘地铁 1 号线到市中心三阳广场站。

无锡地铁的出入口设计遵循着一个重要原则，就是零距离换乘。4 条地铁线路中，惠山区就有 2 条线路经过，分别往洛社方向和堰桥方向。如果要去惠山区，可以在三阳广场站换乘地铁 1 号线到锡北运河站、西漳站等，或者从火车站换乘 3 号线到洛社、钱桥。

**新联康观点：**新规划的无锡地铁 3 号线和 4 号线将会在未来构建一个新的交通格局，不管是与机场、高铁站的交通接驳，亦或者与苏州的相连，都会很大影响未来无锡房地产的市场格局。而目前，在 3 号线和 4 号线沿线的住宅项目也会因为此次的地铁规划，获得巨大的升值潜力。

## 城市政策环境情况

### ◇ 上海 商业银行普遍暂停纯公积金贷款 商贷维持原状

9 月 14 日，从沪多家商业银行了解到，相比一些城市暂停房贷的现状，沪商业银行放贷业务相对保持平稳，但纯公积金贷款确已被多家银行叫停。

多家国内商业银行上海网点信贷科人士均表示，暂停纯公积金贷款业务主要出于两点考虑：利润低、额度紧。

中国银行（601988.SH）上海杨浦支行一位信贷科人士周一表示，该网点早在几个月前就暂停了纯公积金贷款的业务，目前只接受组合贷款办理。

工商银行（601398.SH）上海黄浦区一家支行行长办公室一位人士表示，该网点目前也不接受纯公积金贷款。即使是组合贷款，目前公积金贷款的放贷速度也很慢，主要受到额度的限制。

除上述两家商业银行相关网点外，另有建设银行（601939.SH）、中信银行

(601998.SH) 在内的多家沪商业银行部分网点也均暂停了纯公积金贷款业务。

值得一提的是，在沪设立的分行的外资银行星展银行，却与国内大型商业银行不同，其上海分行一位内部人士周一表示，目前该行依然接受纯公积金贷款业务。不过该人士也坦言，“额度太紧！”

**新联康观点：**纯公积金贷款的暂停将加大刚需客买房的压力，但相信日后会继续对纯公积金的放贷。

## ◇ 江苏 出台土地监管新规，地方不得自行收储出让土地

9月24日，江苏省财政厅、国土资源厅、中国人民银行南京分行以及证监会江苏监管局联合下发《关于核定土地储备融资规模有关问题的意见》，将于今年10月1日起实施。《意见》明确规定地方政府将不得自行收储出让土地。

据了解，《意见》是为了规范和强化土地储备监管，将土地储备融资限定在地方政府性债务的合理和可控范围内，防范金融风险。

《意见》明确指出，土地储备机构实行名录制管理，其债务情况应如实反映在江苏省财政厅统计的地方政府性债务管理系统中。土地储备机构融资实行融资规模控制卡制度，该卡由江苏省财政厅、省国土资源厅、中国人民银行南京分行、江苏银监局等部门联合监管。

土地储备机构本年度可融资规模，要根据江苏省财政厅核定的土地储备机构本年度债务余额限额、土地储备机构上年度末债务余额确定。土地储备机构应及时清偿相关债务，在逾期债务清偿完毕前不得申领融资卡。

《意见》规定，自2013年10月1日起，土地储备机构向金融机构申请融资应出示融资规模控制卡，并在核定的年度可融资规模内融资，不得超规模融资。

对于此次出台的意见，江苏省国土厅相关人士表示，经国土资源部认定，江苏省91家进入国家名录的土地储备机构，全部隶属于江苏省各级国土资源管理部门，也就是说，只有这91家机构凭融资卡才能到商业金融机构办理担保贷款，且所获融资必须用于收储本身，专款专用、封闭管理、严格监管，不得用于城市建设以及其他与土地储备业务无关的项目。融资卡的另一作用是，让金融机构直观了解是否存在超出地方财政偿付能力的土地储备融资行为，防止无序和超规模融资。

财政部向全国人大常委会预算工委通报时表示，将扩大个人住房房产税改革试点范围，为全面推进房地产税改革进一步积累经验。

**新联康观点：**江苏此次实施的规定为全国首创，意见实施后，江苏省各地每收储、出让一块土地，都要经过国土厅等部门审核同意，这样做可以有效打击一些地

方政府依靠土地财政，大量出让土地，造成大量商品房集中持续出现，从而出现鬼城的现象。

## ◇ 南京 房管处重申商品房销售秩序

9月17日南京市房地产市场管理处正式出台《关于进一步规范商品房销售秩序的通知》，明确规定签订认购协议前，须查验认购人购房资格，凡采取摇号方式进行认购，参加摇号认购的购房人，须具备购房资格。

《通知》还要求严格实行购房实名制：《预售合同》中的认购人与《认购协议》中的认购人须保持一致，除配偶外，一律不得改名字。这一措施的重申，使得炒卖房号的现象将得到有效遏制。

**新联康观点：**本次出台《通知》这可以说是一种政策性做法，一种应付性做法。实际上，这次《通知》中提及的四种规范南京也一直在严格执行，这次重申只是一个重新提醒的过程，对南京楼市并不会产生实质的影响。

## ◇ 苏州 开发商不得将所有房源全部交给电商团购

从苏州市住建局获悉，由苏州市住建局、工商局以及物价局联合发布的《规范全市房地产团购销售行为的通知》将于10月9日正式实施。通知规范了商品房预售行为，要求房地产商取得商品房预售许可证的项目，应在10日内公开销售。房地产开发商不得将所有房源全部交给电商团购，房地产开发企业必须确保不参加团购的购房者也可以在售楼处购到商品房，不得强迫购房者参加各类团购、网购活动。同时，房地产开发企业在办理商品房项目预售许可证时，应当合理制定价格，并实行价格申报，一次性公开全部准售房源以及每套房屋的价格。房地产电子商务企业开展商品房团购活动向购房者收取团购服务费不得违反自愿、有偿及诚实守信原则，对委托人进行价格欺诈等。

**新联康观点：**近几年来房地产市场在销售过程中出现了房地产电子商务的新模式，随着房地产电商队伍的快速发展，一些机构(包括电商企业)在商品房销售活动中也出现了一些值得注意的现象，部分企业以房地产电商的名义，利用信息不对称在商品房销售中“假团购”、垄断房源、变相强迫入会、强迫团购的现象时有发生，一些广告宣传中带有欺骗和误导性质的“以一抵×万”等广告用语，造成消费者误解，出台此项政策将有利于缓解此类现象。

## ◇ 杭州 明确经适房上市交易

9月12日，杭州市出台新政，杭州市区购房满5年的经济适用房将可正式上市交易。内容如下：2004年9月1日后所购经适房在上市交易时，须按照“评估价”与当时经济适用房购买差价的55%向政府缴纳土地收益等费用。杭州市政府还对“评估价”做了阐释，杭州市物价局与财政局委托国家一级资质的房地产评估机构对经济适用住房以小区(组团)为单位开展市场价格评估。

**新联康观点：**在此政策出台之前杭州的经济适用房一直是不允许上市交易的。出台之后应该说是保障了这批经适房购买者的权利。政策限定的时间之所以在04年9月后是因为在04年9月1号之前，国家对经适房的定性是微利的商品房。04年9月1号之后，国家对经济适用房定性为保障型住房。对于市场的影响，原来不少空着的经适房可以面市，将增加二手房的供给量。

## ◇ 安徽 住宅用地出让规模将受限制

9月20日，安徽省也出台《安徽省人民政府关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》。该意见规定，今后安徽省商品住宅用地出让规模将受到限制。其中，大城市、中等城市、小城市商品住宅项目用地，宗地出让面积分别不得超过300亩、210亩和105亩。搭配方式供地超过上述宗地规模，或经营性用地单宗出让规模超过100亩的，须报安徽省国土资源厅备案审查。此外，该意见还明确指出，安徽将在全省开展土地出让金和闲置土地专项清理活动，对开发商拍得土地后闲置的行为进行查处，一旦发现土地闲置满两年，将依法收回，并重新安排使用。

**新联康观点：**此规定的出台可以说限制了开发商的投机行为，又有效地促进开发商尽快开发地块，促进商品房尽快上市，对楼市价格也将起到稳定的作用。此外，把一个几百亩的大地块分成若干小块，进行分别拍卖，无疑会降低拍卖门槛，使更多开发商有了参与竞争的机会。但或许会造成一些大型地块被分拆后进行拍卖，这会影响开发商建超级大盘的想法。从影响来看，会促进安徽楼市的健康稳定的发展。

## 房地产行业动态

### ◇ 楼市“金九”升温 前三季度成交量创近四年新高

在刚过去的9月份，楼市继续升温，住宅均价9月环比涨幅再次突破1%，价格

上涨城市数量进一步增加。与此同时，不同城市住宅市场之间差异化明显。从权威渠道获悉，在这种情况下，目前很难期待全国统一的更严厉的调控政策出台。

9 月份全国 100 个城市新建住宅均价环比上涨 1.07%，涨幅比上月扩大 0.15 个百分点，这是 2012 年 6 月以来连续第 16 个月上涨，也是 2013 年 5 月以来再次突破 1%。

在被调查的 100 个城市中，价格上涨的城市数量进一步增加。9 月份，环比上涨的城市有 79 个，比上月增加了 8 个，其中，涨幅在 1% 及以上的有 34 个，较上月增加了 3 个。涨幅居前十位的城市依次是北京、菏泽、厦门、张家港、长春、深圳、江门、湛江、汕头、盐城，涨幅在 2.8% 至 3.8%。其中，北京、菏泽均超过 3.5%。从同比来看，百城住宅价格同比上涨 9.48%，连续第十个月上涨且涨幅比上月扩大 0.87 个百分点。

今年前三季度，50 个代表城市住宅月均成交 2519 万平方米，同比增长 18.5%，较 2010 年和 2011 年同期分别增长 32.9% 和 37.0%，达近 4 年同期最高水平。

**新联康观点：**供应减少，成交金额却在增加，进一步说明房价、地价虚高。增加普通商品房及用地供给才是解决房价高企的根本手段。“行政调控手段只能解地方一时之难，长期来看并不会有多大抑制作用。”

## ◇ 20 房企金九揽金 900 亿 多房企将提前完成全年目标

统计显示，已有 20 家房企公布了今年 9 月份销售业绩，总销售金额为 898.08 亿元，基本都实现了环比大涨。统计的 20 家房企包括万科、保利、恒大、融创中国、旭辉地产、富力地产、佳兆业、碧桂园等皆是知名房企。

从目前已公布前 9 个月销售业绩的房企来看，部分房企已经完成全年销售任务，而多家开发商全年销售目标完成率已经超过 70%。

其中，富力集团已完成 420 亿元销售目标的 70% 左右；恒大集团目前已完成全年销售计划的 75% 左右，实现全年 1000 亿元目标乐观；融创中国目前也已完成全年 450 亿元销售目标的 80.93%，其董事长孙宏斌也向媒体表示，对完成全年销售目标预期为乐观。

此外碧桂园、中骏置业等多家企业已经完成了年度销售任务，其他企业大部分也已经接近完成，大部分房企都有望在年内提前完成销售任务，销售额都将创纪录。

**新联康观点：**大型房企产品线主要布局在一、二线城市，而这些城市房价上涨幅度较为明显，因此其利润情况和销售任务完成率都相对较高。同时，上述房企也拟借“金九银十”大势迅速回收销售款，各地频繁出现的地王也将导致市场定价权掌握在开发商手中。

## ◇ 市场流动性有保障 季末“钱荒”不会再度来袭

央行于 9 月 24 日以利率招标方式开展 880 亿元 6 天期逆回购操作，打破了此前 7 天或 14 天逆回购的惯例，交易量也创下了自 2013 年春节以来的新高。但 7 天 SHIBOR 利率在 25 日下降后，26 日依然上涨 13.9 个基点至 4.055%，14 天 SHIBOR 利率则延续 9 月中旬以来的上涨趋势，26 日跳升 38.85 个基点至 5.571%，显示市场的节前资金紧张情绪依然存在，跨月资金拆借趋于紧张。为此，央行时隔一天再度出手。26 日，央行再度以利率招标方式开展 800 亿元 14 天期逆回购操作，中标利率为 4.10%。央行同时对到期的三年期票据做了 49 亿元的续期。鉴于本周共有央票到期 50 亿元，逆回购到期 180 亿元，加上共计 1680 亿元的逆回购投放，则最终实现资金净投放 1501 亿元。

**新联康观点：**短期逆回购的放量操作，并不意味着货币政策的放松和转向，货币政策料将继续保持中性，后期央行将继续频繁采取“短期逆回购操作+央票续做”，实现对市场流动性管理的“锁长放短”。

## ◇ 上海 自贸区推高周边房价 部分区域已猛涨四倍

上海自贸区挂牌带动相关区域商品住宅价格跳涨。从浦东森兰、外高桥等自贸区周边中介门店获悉，9 月以来这些区域一二手房价均出现大幅上涨，有的涨幅甚至高达 20%。

一家机构监测数据显示，自贸区周边板块如浦东川沙、外高桥以及南汇祝桥、临港新城等区域，9 月上半月新房住宅成交量同比增幅达到近 3 倍，外高桥板块更是猛增 4 倍多，远超全市同期数据。

**新联康观点：**自贸区的挂牌自然能提升周边板块房地产市场热度，但也应警惕自贸区带来的升值空间被提前透支，并防止形成新的囤地潮和房价泡沫。

## ◇ 杭州 楼市 1~9 月成交 33166 套 位列近五年第三位

2013 年前三季度，杭州主城区商品房共成交 33166 套。这个数据，和近五年同期数据比起来，显得有些不咸不淡。

五年中，以 2009 年前三季度成交量最高，为 48577 套；其次为 2012 年，36059 套；2013 年排在第三位。成交行情最差的在 2011 年，仅成交 16736 套。

今年前九个月的成交统计发现，今年 1 月、3 月和 4 月主城区商品房成交量超

过 4000 套，其余各月（2 月份因春节长假，除外）成交量均在 3000~4000 套之间。而三四月份的成交量高企，是因为受到当时的房产税出台风声以及国五条杭州落地政策出台传闻影响，提前透支了购房者的购房热情。

5 月的房交会，成交量一般，这也使得开发商普遍看淡楼市。没想到接下来的五六月份，延续了之前的行情，成交并不差。今年的七八月份是个酷暑，高温天气达 40 多天，而楼市多少也受到影响，加之开盘的楼盘也少，成交量有所下降，但在开发商的努力之下，减量也不是太明显。

**新联康观点：**今年淡季不淡，而金九也不金，传统的淡季旺季，似乎在今年逐步被淡化。预计下月市场会告别平淡。

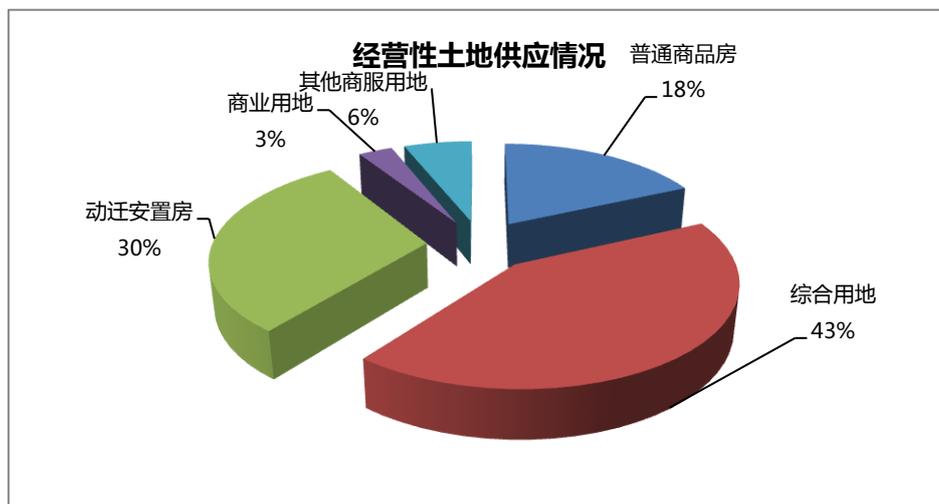
# 新联康（中国）

# 土地篇

## 土地市场分析

### ◇ 上海土地市场

#### 上海市经营性用地供应情况



2013 年 9 月份，上海市共推出 33 幅经营性用地。总出让面积为 139.15 万平方米，起始总价为 1588108 万元，其中 10 幅动迁安置房、6 幅普通商品房、14 幅综合用地，1 幅商业用地，2 幅其他商服用地。

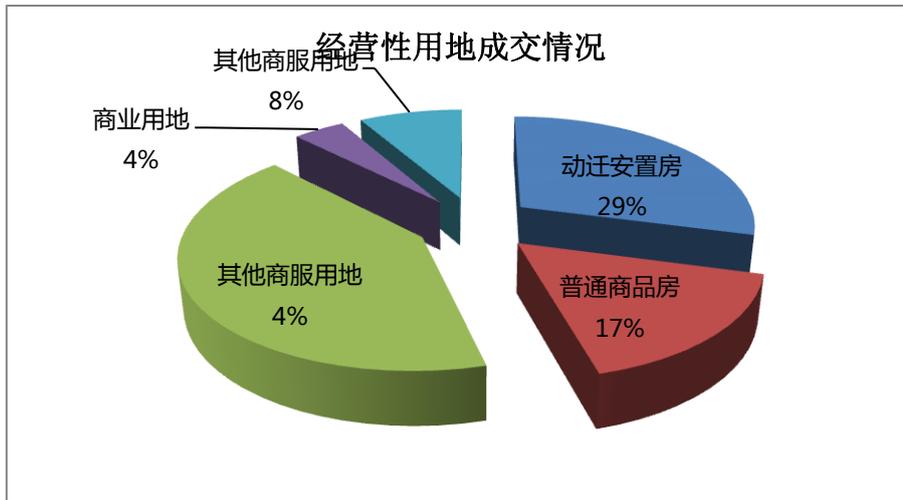
地块编号	地块名称	区县板块	四至范围	出让面积 (平方米)	规划用途	容积率	起始价 (万元)
201317501	宝山区杨行镇杨行东社区 BSPO-0802 单元 25-04 地块	宝山区杨行板块	东至现状住宅,南至宝山区人民法院,西至吴淞通风设备厂,北至盘古路	13699.2	商办	2.8	—
201317601	闵行区吴泾镇闵行新城 MHC11101 单元 02A-01A 地块(吴泾镇 211-1 动迁安置房地块)	闵行区吴泾板块	东至规划四路,南至规划三路,西至规划一路,北至规划四路;	87667.7	动迁安置房	1.82	51603
201317602	松江区佘山镇江秋路 1 号地块(增减挂钩安	松江区佘山板块	东至江秋路,南至农田,西至农田,北至农民住宅	61391.9	动迁安置房	1.2	14050

	置地块)						
201317603	松江区岳阳街道松汇西路一号动迁安置房地块	松江区松江中部板块	东至蒋泾河,南至松汇西路,西至黄墙港,北至市河	41355.8	动迁安置房	1.5	10550
201317701	浦东新区周家渡社区 Z000202 编制单元 01-07	浦东新区花木板块	东至东明路,南至高科西路,西至汤家浜,北至 1-06 地块	16573.7	商办	3	69000
201317801	嘉定区南翔镇众仁路以西、金通路以北地块(13-09)	嘉定区南翔板块	东至众仁路,南至金通路,西至基地边界,北至基地边界;	10990.9	商办	2.5	8244
201317901	宝山区罗店镇罗店大型居住社区 BSP0-2103 单元 0314-01 地块	宝山区罗店板块	东至陆翔路,南至美文路,西至罗智路,北至美安路	62708.5	动迁安置房	2	17402
201317902	宝山区罗店镇罗店大型居住社区 BSP0-2104 单元 0408-02 地块	宝山区罗店板块	东至罗贤路,南至美文路,西至陆翔路,北至美安路	51227.5	动迁安置房	2	14216
201317903	宝山区罗店镇罗店大型居住社区 BSP0-2104 单元 0413-02 地块	宝山区罗店板块	东至罗贤路,南至美秀路,西至陆翔路,北至杨南路	48818.7	动迁安置房	2	13547
201317904	宝山区罗店镇罗店大型居住社区 BSP0-2104 单元 0406-01 地块	宝山区罗店板块	东至谢祁河,南至美安路,西至罗贤路,北至美平路	43198.9	动迁安置房	2	11988
201318101	杨浦区大桥街道 109 街坊	杨浦区东外滩板块	东至渭南路,南至河间路,西至眉州路,北至龙口路;	21024.7	动迁安置房	2.5	65167
201318201	长宁区北新泾街道 200 街坊 2/1 丘 cn012-01 地块	长宁区西郊板块	东至新泾港,南至 200 街坊 10/4 丘,西至蒲淞北路,北至北翟路;	5835.1	商业用地,办公楼,公路用地	2.35	14690
201318501	浦东新区合庆集镇 13-01	浦东新区唐镇板块	东至 13-02 地块,南至 13-02 地块,西至庆利路,北至环庆南路	24644.7	商办	1.7	17596
201318502	浦东新区合庆集镇 14-01	浦东新区唐镇板块	东至 14-03 地块,南至 14-03 地块,西至凌杨路,北至环庆南路	44526.8	商办	2.5	43080
201318503	松江区方松街道 SJC10004 单元 2 街区 17-01、18-01 号	松江新城东区板块	东至东港河,南至河道,西至林源路,北至银龙路;17-01 地块:东至泽林路,南至河道,西至林源路,北至银龙路;18-01 地块:东至东港河,南至河道,西至泽林路,北至银龙路;	44979	商办	17-01 : 2.5 , 18-01 :2.0	55000
201318601	松江区中山街道国际生态商务区 13 号地	松江新城东区板块	东至光星路,南至黄渡滨河,西至规划绿地,北至 C09-04 号地块	26950.8	普通商品房	1.5	25100

地块编号	地块名称	所属板块	四至范围	面积	用途	容积率	其他信息
201318602	松江区方松街道 SJC10004 单元 2 街区 10-02 号、12-02 号	松江新城东区板块	东至人民路,南至银龙路,西至东港路,北至富泽路; 10-02 地块: 东至富林路,南至银龙路,西至东港路,北至富泽路; 12-02 地块: 东至人民路,南至银龙路,西至富林路,北至富泽路;	65239.4	10-02 地块: 普通商品房; 12-02 地块: 商住;	10-02:1.8; 12-02:2.0	106000
201318901	金山区亭林镇隆亭二期地块	金山区亭林板块	东至新泾港,南至亭枫高速公路,西至金展路,北至新泾港	61891.2	动迁安置房	1.9	8355
201319001	嘉定区安亭镇金昌路以南、嘉宝路以北地块	嘉定区安亭汽车城板块	东至基地边界,南至基地边界,西至基地边界,北至金昌路	2309.9	其他商服用地	1	1386
201319002	嘉定区江桥镇金昌路以北、吾尚塘以东地块	嘉定区江桥板块	东至河道,南至金昌路,西至吾尚塘,北至基地边界	2919	其他商服用地	1	1752
201319101	浦东新区曹路基地 E-4-1	浦东新区曹路板块	东至经一路,南至纬四路,西至经五路,北至上川路南侧 10 米宽绿化带	40895.9	商业用地	1.4	28823
201319301	闵行区虹桥商务区核心区北片区 01、03 号地块	闵行区金虹桥板块	东至申虹路,南至宁虹路,西至申长路,北至申贵路	100512.8	商办	01 号 2.7; 03 号 2.8	357800
201319302	闵行区虹桥商务区核心区北片区 02、04 号地块	闵行区金虹桥板块	东至申贵路,南至宁虹路,西至申虹路,北至申贵路	84751.3	住办	02 号 1.7; 04 号: 2.2	214400
201319401	浦东新区唐镇新市镇 A-6-4 地块	浦东新区唐镇板块	东至齐爱路,南至高科东路北侧 10 米绿线,西至曹家沟东侧绿线,北至规划纬四路	56256	商办	2.5	52037
201319402	嘉定区嘉定新城 F05-4 地块	嘉定主城区板块	东至沪宜公路,南至希望路,西至小横沥河,北至伊宁路	28472	商住办	2	28472
201319403	奉贤区南桥新城 09 单元 10A-03A (东块) 区域	奉贤区南桥新城板块	东至规划六路,南至南奉公路,西至已建设用地,北至解放东路	40880.2	普通商品房	2	89937
201319404	奉贤区奉城镇 60-02 区域	奉贤区奉城板块	东至浦兰路,南至新洪路,西至奉干公路,北至兰博路	80883.4	普通商品房	1.4	33972
201319501	金山区金山新城 B-26(3-09A-05) 地块	金山区金山新城板块	东至规划地块,南至龙展路,西至申甬变电站,北至龙山路	22909.5	餐饮旅馆业用地、商办	2.5	11924
201319502	松江区永丰街道新城主城 H 单元 H02-09 号	松江区松江新城西区板块	东至中桥港,南至荣乐路,西至规划路,北至丰收河;	63128	普通商品房	1.6	75800
201319503	松江区泗泾镇 SJSB0003 单元 10-01 号	松江区泗泾板块	东至外婆泾,南至规划二路,西至泗通路,北至泗博路	35866.7	普通商品房	1.6	51600

201319504	松江区泗泾镇 SJSB0003 单元 07-01 号	松江区泗泾板 块	东至泗通路,南至规划路,西至规 划八路,北至规划路	30086.8	普通商品房	1.6	43300
201319601	浦东新区周康航拓展 基地 C-05-01 地块	浦东新区周康 板块	东至规划社区公建用地和绿地,南 至 C-05-04 地块,西至经二路, 北至沈梅路	27510.1	动迁安置房	2.2	14617
201319801	松江区九亭镇 SJT00105 单元 10 号 A	松江区九亭板 块	东至蒲汇支路,南至蒲汇路,西至 10-02 号地块,北至规划道路;	41467.1	餐饮旅馆业 用地、商办	2.5	36700
合计				1391573. 2			15881 08

上海市经营性用地成交情况



2013 年 9 月份,上海市经营性用地共成交 27 幅,本月总成交面积为 164.36 万平方米,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,7 幅动迁安置房、11 幅普通商品房、1 幅商业用地、4 幅综合用地,2 幅办公用地,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
201314201	奉贤区青村镇 12-02、13-01、 14-04 区域	143076.7	商住、餐饮 旅馆业用 地	12-02 <2.51 3-01 区 域	38942	38942	1265.05	上海帝豪企 业发展有限 公司	0.00%	2013-9-4

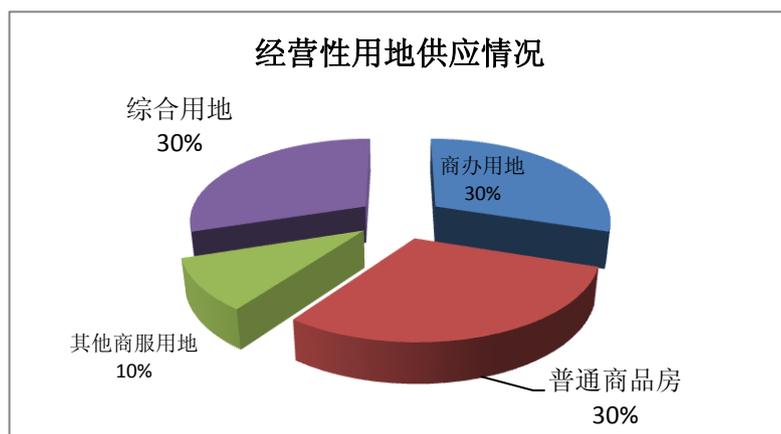
				<2.51 4-04 区 域 <1.7						
201314601	奉贤区庄行镇 B-06-03 区域	72734.6	普通商品 房	1.2	32731	51500	5900.45	上海新湾投 资发展有限 公司	57.34%	2013-9-6
201314602	奉贤区申隆生态 园 F-02 区域	75264.3	餐饮旅馆 业用地	0.8	18064	18064	3000.09	上海宝能酒 店投资有限 公司	0.00%	2013-9-6
201314603	奉贤区金汇镇 09A-01A 区域	82405.5	普通商品 房	2	49444	84500	5127.08	南京朗铭房 地产开发有 限公司	70.90%	2013-9-6
201314701	松江区洞泾镇新 农河 2 号-2 地块	113399.7	普通商品 房	1.01	94000	123700	10800.31	融信(福建) 投资集团有 限公司	31.60%	2013-9-11
201315001	浦东新区大团镇 配套商品房分基 地 A 地块(4 号 地块)	53071.8	动迁安置 房	1.8	11450	11450	1198.59	农工商房地 产(集团)股 份有限公司	0.00%	2013-9-4
201315201	浦东新区川沙新 市镇城南社区 C06-07A	69806.6	普通商品 房	2	111000	257400	18436.65	上海富利腾 房地产开发 有限公司,福 州市鑫益博 投资有限公 司	131.89 %	2013-9-12
201315202	浦东新区周浦镇 03 单元 30-03 地 块	6270.3	办公楼	2.5	4781	10100	6443.07	上海繁荣置 业有限公司	111.25 %	2013-9-12
201315203	黄浦区老西门街 道 673 街坊 1/1 宗地	11549.2	商办	4.36	146044	171500	34058.52	上海黄浦置 地(集团)有 限公司,上海 经纬(集团) 有限公司,上 海源程置业 有限公司	17.43%	2013-9-12
201315501	奉贤区南桥新城 09 单元 04A-02A 、 05A-04A 区域	41501	普通商品 房	2.2	50217	141000	15443.22	上海卓翰房 地产开发有 限公司	180.78 %	2013-09-1 8
201315502	宝山区高境镇高 境社区 N120301 单元 A1-07 地块	51555.9	普通商品 房	2	113423	247500	24003.07	福州泰禾房 地产开发有 限公司	118.21 %	2013-09-1 8

201315601	浦东新区高桥镇凌桥社区动迁房地基地 N5-1	120722.7	动迁安置房	1.65	69605	69605	3494.36	上海浦东发展置业有限公司,上海阳光欧洲城投资发展集团有限公司	0.00%	2013-9-11
201315602	宝山城市工业园区 A11-03 加油站地块	3220.4	其他商服用地	1	1594	1594	4949.70	上海振翔石油有限公司	0.00%	2013-09-11
201316001	浦东新区川沙新市镇城南社区 C03-29	12838	普通商品房	2	21190	50000	19473.44	杭州至高房地产开发有限公司	135.96%	2013-9-24
201316002	宝山区庙行镇共康社区 N120702 单元 B-02 地块	38837.4	办公楼	2.5	49518	49766	5125.57	绿地地产集团有限公司,上海胜廉实业有限公司,上海永为投资管理有限公司	0.50%	2013-9-24
201316003	奉贤区南桥新城 04 单元 13-01、13-04 (2) 区域	61912.6	普通商品房	1.6	54483	118000	11911.95	上海融辉居业房地产有限公司	116.58%	2013-9-24
201316004	金山区金山新城 B-17 地块	108392.9	普通商品房	1.8	70401	70400	3608.27	上海新城万嘉房地产有限公司	0.00%	2013-9-24
201316101	浦东新区合庆镇 10-05	66073.1	动迁安置房	1.5	26279	26279	2651.51	上海浦东伟业房地产开发有限公司	0.00%	2013-09-12
201316301	徐汇区“徐家汇中心项目”地块	99188.8	商办、餐饮旅馆业用地	2.1	1752611	2177000	37264.38	威万国际投资有限公司	24.21%	2013-9-5
201316401	金山区金山新城海芙路以东、龙航路以南 (B4) 地块	92845.1	动迁安置房	1.6	12534	12534	843.74	上海金镇城镇建设发展有限公司	0.00%	2013-9-18
201316501	嘉定区嘉定新城 G22-4、G23-1、G23-7 地块	41986.9	商住办	2.8	21456	50200	4270.04	陈树俊,李孟笠,陈小鹏,深圳市城市建设投资发展有限公司	133.97%	2013-09-25
201316601	青浦区香花桥街道久业路东侧 H-10A-05 地块;	81640.7	动迁安置房	1.8	10740	10740	730.84	上海浦西房地产开发有限公司	0.00%	2013-9-18

201316701	浦东新区上海国际医学园区 D2-03-09 地块	82352.8	普通商品房	1.5	67941	174000	14085.74	上海保利建锦房地产有限公司	156.10%	2013-9-27
201316702	浦东新区上海国际医学园区 D2-02-05 地块	30500.2	普通商品房	1.2	20130	47400	12950.73	上海富利腾房地产开发有限公司,福州美福缘投资发展有限公司	135.47%	2013-9-27
201317201	杨浦区大桥街道 106 街坊 4/1 丘地块	11967.2	动迁安置房	2.5	47118	47118	15749.05	上海孚锦置业有限公司	0.00%	2013-9-25
201317202	杨浦区大桥街道 112 街坊二期 B 块	3248.6	动迁安置房	3.2	16209	16209	15592.29	农工商房地产集团万阳(上海)置业有限公司	0.00%	2013-09-25
合计		1362392.6			744645	1229878			65.1%	

## ◇ 南京土地市场

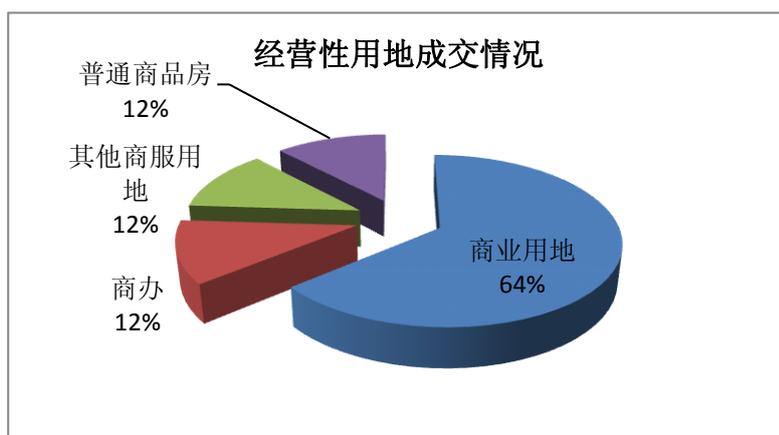
### 南京经营性用地供应情况



9 月公开出让土地 10 宗，出让总面积 634627.44 平方米。其中二类居住用地 3 宗、商办混合用地 3 宗、居住社区中心用地 1 宗，其他混合类用地 3 宗。

出让日期	地块编号	地块位置/名称	四至	出让面积 (m <sup>2</sup> )	规划用地性质	出让年限	容积率	挂牌出让起始价 (万元)
2013-9-6	NO.2013G66	鼓楼区中山路小粉桥地块	东至中山路, 南至道路, 西至小粉桥, 北至小粉桥二十八巷。	5845.01	商办混合用地	40 年	综合容积率: 8.35	44800
	NO.2013G67	栖霞区尧化街道尧佳路以北地块	东至金尧路, 南至尧佳路, 西至规划道路, 北至三号东路。	36095.93	商办混合用地	40 年	4.5≤R≤6.5	36800
	NO.2013G68	栖霞区迈皋桥街道原煤制气厂一期地块	东至南京市煤气总公司, 南至兴贤路, 西至南京市煤气总公司、壹城花园住宅小区, 北至南京市煤气总公司。	58776.19	商业用地 二类居住用地	商业 40 年住宅 70 年	综合容积率: 2.29	92700
	NO.2013G69	秦淮区龙蟠路以东、光华路以南地块	东至规划道路, 南至扇骨营, 西至龙蟠中路, 北至象房村路。	21512.14	商办混合用地	40 年	R≤4.5	62400
	NO.2013G70	江宁区科学园龙眠大道与月华路交界地块	东至至善路, 南至现状, 西至龙眠大道, 北至月华路。	66805	商住混合用地	商业 40 年住宅 70 年	1.0<R≤1.6	45700
	NO.2013G71	江宁滨江纬七路以北、地秀路以西社区中心地块	东至地秀路, 南至纬七路, 西至经一路, 北至现状。	28379.3	居住社区中心用地	40 年	1.0<R≤2.0	5160
2013-9-18	NO.2013G72	栖霞区迈皋桥街道万寿村季家街 01 地块	东至阳光雅居小区, 南至迈化路, 西至 13201100566 案号划拨地块, 北至栖霞大道。	108765.51	二类居住用地	70 年	1.0<R≤3.0	244800
9 月 26 日	NO.2013G73	建邺区江心洲纬七路过江隧道以南地块	东至规划二号路, 南至规划五号路, 西至规划一号路, 北至规划十八号路。	154534.25	商办混合用地 科研设计用地 二类居住用地	商业 40 年住宅 70 年	1.0<R≤2.5	283700
	NO.2013G74	玄武区红山街道华飞路 1 号地块	东至北苑东路, 南至月苑南路, 西至十里长沟、北苑之星花园、成贤街小学分校, 北至网板路。	96391.91	二类居住用地	70 年	1.0<R≤2.2	180000
9 月 29 日	NO.2013G75	建邺区兴隆大街北侧、南河西侧 A2 地块	东至规划道路, 南至兴隆大街, 西至规划道路, 北至规划道路。	57522.2	二类居住用地	70 年	1.0<R≤3.0	185200
				634627.44				

南京经营性用地成交情况



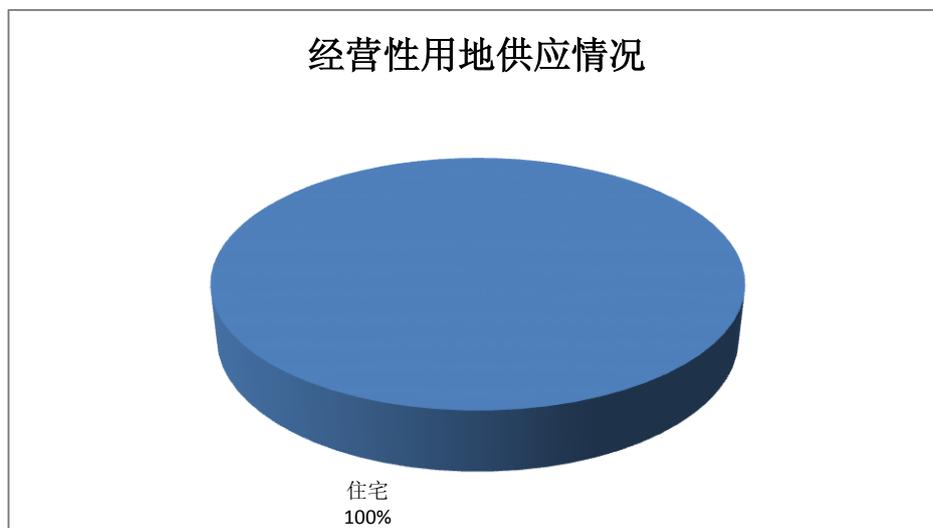
9 月共计成交土地 9 幅。其中二类居住用地 1 幅，商业用地 5 幅，商住混合用地 1 幅，旅馆及服务业用地 1 幅。总成交面积为 439441 平方米，成交金额为 238298.78 万元，平均溢价率为 23.16%

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(平方米)	楼面价 (元/平方米)
2013-9-18	NO.2013G53	栖霞区	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。	商住混合用地、二类居住用地	130000	244000	南京中电熊猫置业有限公司	≤2.54	62296.42	158233	15420.307
2013-9-27	NO.2013G54	建邺区	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,北至规划新梗街。	二类居住用地	277000	277000	南京升龙房地产开发有限公司	1.0 < R ≤ 2.75	109447.58	300981	9203.243482
	NO.2013G55	玄武区	东至国有空地,南至环园东路,西至国有空地,北至国有空地。	商业用地	10400	10400	江苏鱼跃科技发展有限公司	≤0.5	20254.39	10127	10269.37864

NO.2013G5 6	玄武区	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。	旅馆业用地 服务业用地	2160	2160	南京徐庄 通信网络 信息工程 有限公司	≤1.5	4628.66	6943	3111.051579
NO.2013G5 7	玄武区	东至现状道路,南至国有空地,西至国有空地,北至国有空地。	旅馆业用地 服务业用地	5020	5020	苏宁云商 集团股份 有限公司	≤1.2	10710.15	12852.18	3905.952142
NO.2013G5 8	雨花台区	东至空地,南至空地,西至空地,北至规划道路。	商业用地	2525	2525	江苏东源 汽车销售 服务有限 公司	≤2.0	6007.9	12015.8	2101.399824
NO.2013G5 9	雨花台区	东至 SOa010-01-07-01 地块,南至空地,西至规划道路,北至规划道路。	商业用地	5340	5340	江苏天泓 汽车集团 有限公司	≤2.0	11858.08	23716.16	2251.629269
NO.2013G6 1	雨花台区	东至空地,南至空地,西至规划道路,北至规划道路。	商业用地	2340	2340	江苏致成 汽车销售 服务有限 公司	≤2.0	5567.02	11134.04	2101.663008
NO.2013G6 2	雨花台区	东至规划道路,南至空地,西至规划道路,北至空地。	商业用地	3160	3160	南京大有 汽车贸易 有限公司	≤2.0	7528.58	15057.16	2098.669337

## ◇ 苏州土地市场

### 苏州市经营性用地供应情况

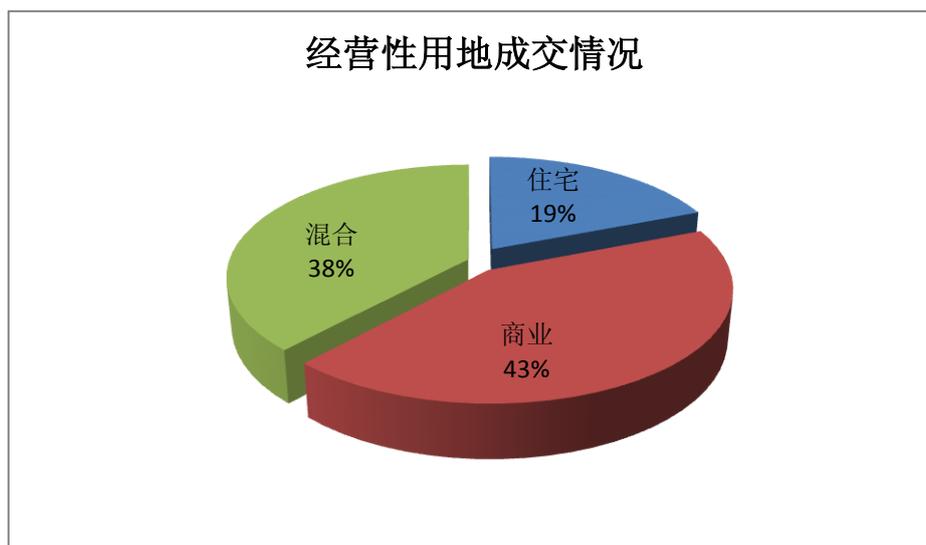


本月苏州土地市场挂牌公示 1 宗地，住宅用地 1 块。总出让面积为：36230 平方米，起始总价为：25075.41 万元。

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-83 号	姑苏区莫邪路以东、通里路以北	姑苏区沧浪区	西·莫邪路，南·通里路	36230.9	城镇住宅用地	≤1.7	25075.41
合计	/	/	/	36230.9	/	/	25075.41

苏州市经营性用地成交情况



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，苏地 2013-G-71A 号—苏地 2013-G-81 号公示地块于 9 月 27 日成交。公示 22 宗地，成交 21 宗，住宅用地 4 宗，商业用地 9 宗，混合用地 8 宗。成交面积为：1323315 平方米，成交总价为 1157385 万元，溢价率为 36.03%。

新联康 (中国)

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-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、江宙路西 (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	19815.71	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、江宙路东 (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	15972.98	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 汽站)	≤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 东路南(轻 轨2号线骑 河站点周 边地块及 上盖物业)	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 安泰成长投资 发展有限公司	0.4%	2013.9.4
		②号地 块 35829	批发零 售和城 镇住宅 用地	≤3.75	14593.15					
		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

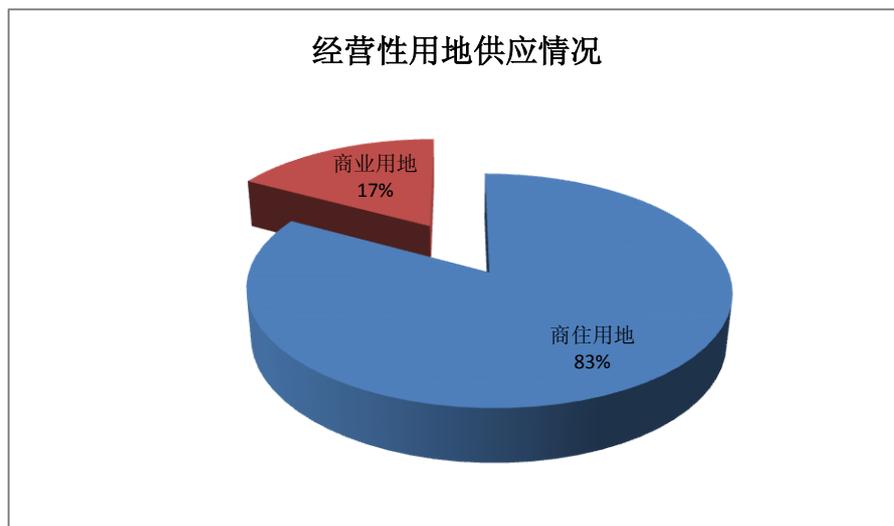
苏园土挂 (2013)07	石莲街东、 东延路北	145204. 9	城镇住 宅、商 服	1.01-1.05	130684	231000	15151		76.8%	2013.9.5
苏地 2013-G-71 号 A 地块	姑苏区苏 站路以北、 元和塘以 东	55427	批发零 售和城 镇住宅 用地	按照批准 方案	31122.26	31122.2 6	1529	苏州荣和工程 建设有限公司	-	2013.9.2 7
苏地 2013-G-73 号	吴中区友 新路地面 道路东、旺 吴路北侧	5342	批发零 售用地 (加 油、加 气站)	≤0.5	801.30	801.30	3000	中国石油化工 股份有限公司 苏州石油分 公司	-	2013.9.2 7
苏地 2013-G-74 号	吴中经济 开发区尹 山湖路东 侧、兴郭路 北侧	114623. 7	城镇住 宅用地	> 1.0 ≤1.5	85967.78	100000. 00	5816	苏州鑫苑置业 发展有限公司	16.3%	2013.9.2 7
苏地 2013-G-75 号	吴中经济 开发区兴 昂路南侧、 经一路西 侧	17246.3	批发零 售、住 宿餐饮 和商务 金融用 地	≤3.0	11899.95	11899.9 5	2300	苏州市房地产 开发有限公司	-	2013.9.2 7
苏地 2013-G-76 号	吴中经济 开发区文 溪路北侧、 庄马路东 侧	35168.8	批发零 售和城 镇住宅 用地	> 1.0 ≤1.8	23738.94	38000.0 0	6003	四川蓝光和骏 实业股份有 限公司	60.1%	2013.9.2 7
苏地 2013-G-77 号	吴中经济 开发区龙 翔路东侧、 文溪路北 侧	108656. 7	城镇住 宅用地	> 1.0 ≤1.8	81492.53	123000. 00	6289	上海景瑞投资 有限公司、上海 佳捷投资有 限公司	50.9%	2013.9.2 7
苏地 2013-G-78 号	吴中区度 假区孙武 路北侧、渔 帆路东侧	3641.4	批发零 售用地 (加油 站)	≤0.5	546.21	546.21	3000	中国石油天然 气股份有限 公司江苏苏 州销售分 公司	-	2013.9.2 7
苏地 2013-G-79 号	吴中区木 渎镇长江 路西侧、苏 福路北侧	33222.5	批发零 售用地	≤3.0	23671.03	23671.0 3	2375	上海红星美凯 龙企业发展有 限公司、苏州市 木渎集团有 限公司	-	2013.9.2 7
		28043.1	批发零 售和城 镇住宅	≤3.5	35993.32	35993.3 2	3667			

			用地							
		44609.3	批发零售和城镇住宅用地	≤2.8	48378.79	48378.79	3873			
苏地 2013-G-80 号	吴中区东山镇吴巷路西侧、定向河路北侧	14507.2	批发零售用地	≤1.2	2828.90	2828.90	1625	苏州东山碧螺峰农产品有限公司	-	2013.9.27
苏地 2013-G-81 号	吴中区东山镇启园路东侧、莫厘路北侧	7431.4	批发零售用地	≤1.8	3121.19	3121.19	2333	苏州国宏工业投资发展有限公司	-	2013.9.27
合计	/	1323315	/	/	850832.7	1157385	/	/	36.03%	/

# 新联康 (中国)

## ◇ 无锡土地市场

### 无锡市经营性用地供应情况



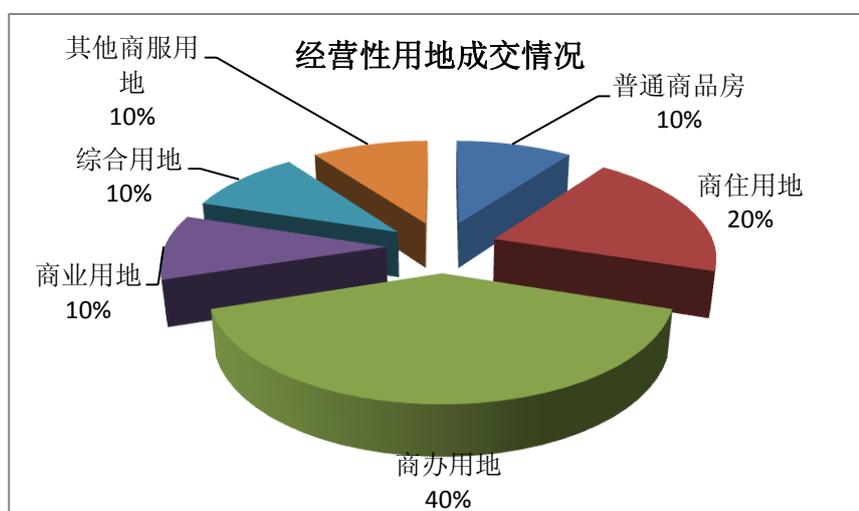
2013年9月，无锡市共有6幅土地公开拍卖，为第25-27批次地块。其中，商业、居住用地占5块；商业用地占1块。总供应面积为：341660平方米，起始总价

为 114798 万元。

2013 年 9 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) 2013-51	XDG(XQ) -2013-6 号地块	新区	无锡新区太科园秀景路以南、规划河道以东	67484.1	二类居住用地, 配套商业比例不得超过核定建筑面积的 5%	≤1.4	23100
锡国土(经) 2013-52	XDG-2013-42 号地块	锡山区	锡山区东北塘街道锦旺路东、芙蓉五路北、东园路西	34280	居住、商业用地	≤3.0-3.3	20568
锡国土(经) 2013-53	XDG-2012-7 号 地块	惠山区	惠山区玉祁街道振祁路与锡玉路交叉口东北侧	56910	居住用地、商业用地 (商业核定建筑面积占总核定建筑面积比例小于 30%)	≤1.0-1.2	15380
锡国土(经) 2013-54	XDG(XQ) -2013-4 号地块	新区	无锡新区太科园秀景路以南、规划河道以东	52630.4	二类居住用地, 配套商业比例不得超过核定建筑面积的 5%	≤1.1	21800
锡国土(经) 2013-55	XDG(XQ) -2013-5 号地块	新区	无锡新区太科园具区路以南、秀景路以北	46032.8	二类居住用地, 配套商业比例不得超过核定建筑面积的 5%	≤1.4	17300
锡国土(经) 2013-56	XDG-2013-40 号地块	滨湖区	滨湖区马山街道雪云路与峰影路交叉口东南侧	84322.7	商业用地	≤1.1-1.2	16650
合计	—	—	—	341660	—	—	114798

无锡市经营性用地成交情况



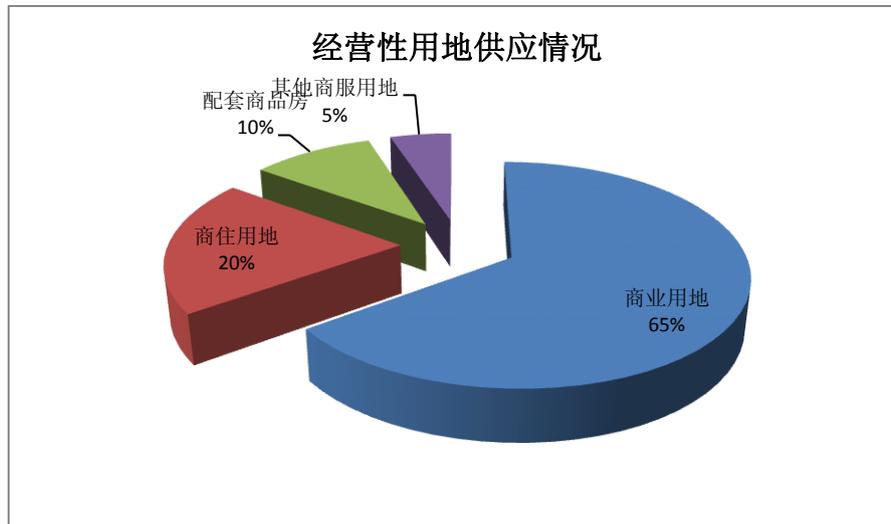
2013 年 9 月，无锡市共有 10 幅土地拍卖成交，为第 20-24 批次地块。其中，商业、办公用地占 4 块；商业、居住用地占 2 块；商业用地，汽车 4S 用地，商业、办公、居住用地，居住用地各占 1 块。成交面积为：463720.6 平方米，成交总价为：250868 万元，无溢价。

2013 年 9 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)2013-41	XDG-2013-22 号地块	76270.4	商业办公	≤1.1	8390	8390	1000.03	无锡开利星空国际汽车城建设有限公司	0.00%	2013-9-2
锡国土(经)2013-42	XDG-2012-58 号地块	95495.5	居住、商业用地	≤3.1-3.3 (含保留建筑)	137008	137008	4628.08	无锡中城誉品置业有限公司	0.00%	2013-9-6
锡国土(经)2013-43	XDG-2013-16 号地块	34066.9	商务办公	≤3.0-3.3	10000	10000	978.47	无锡市金安押运保安服务有限公司	0.00%	2013-9-22
锡国土(经)2013-44	XDG-2012-33 号地块	2440.8	商业用地	≤4.65	2630	2630	2317.24	无锡市神州基础设施工程有限公司	0%	2013-9-27
锡国土(经)2013-45	XDG-2012-29 号地块	10366	商业用地	≤1.2-1.4	2310	2310	1857.03	南京香港长江有限公司	0.00%	2013-9-30
锡国土(经)2013-46	XDG-2012-60 号地块	11840	商业、办公用地	≤4.5-5.0	2130	2130	399.77	叶福霖	0.00%	2013-9-30
锡国土(经)2013-47	XDG-2013-30 号地块	20187	居住、商业、社区中心用地	≤1.4-1.6	3000	3000	1061.50	无锡泰吴置业有限公司	0.00%	2013-9-30
锡国土(经)2013-48	XDG-2013-32 号地块	61000	商业、办公用地	≤3.2-3.6	23980	23980	1228.48	无锡锡山八佰伴生活广场有限公司	0.00%	2013-9-30
锡国土(经)2013-49	XDG-2013-34 号地块	95087	居住用地	≤1.8-1.9	40000	40000	2337.04	江苏东宝置业有限公司	0.00%	2013-9-30
锡国土(经)2013-50	XDG-2013-35 号地块	56967	居住、商业混合用地	≤1.5-1.6	21420	21420	2506.71	江苏华西同诚投资控股集团有限公司	0.00%	2013-9-30
合计	—	463720.6	—	—	253903	250868	—	—	—	—

## ◇ 常州土地市场

### 常州市经营性用地供应情况

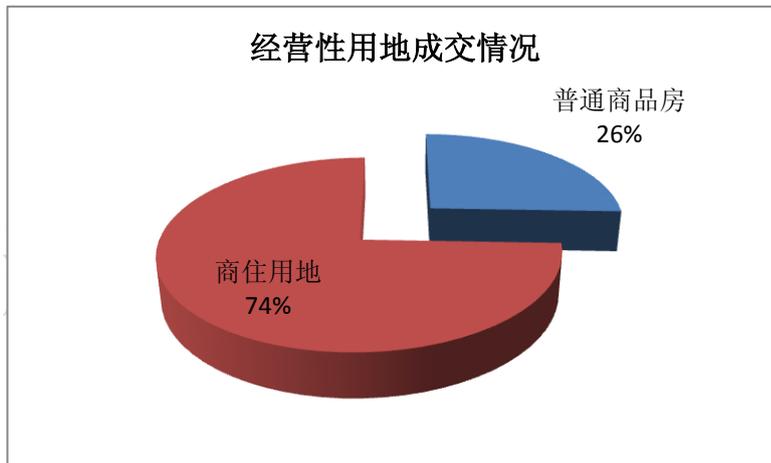


2013年9月1日至9月30常州市国土资源局有20块挂牌土地出让。总出让面积为：583856平方米，起始总价为：202090万元。

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)
JWJ20131501	嘉泽镇环湖西路西侧、茶泽街北侧地块	100000	商业	容积率≤1.50	40	3150	10500
JWJ20131502	江苏环球数字文化产业振兴基地二期项目服务区2#地块	39087	商住	1<容积率≤1.20	70	4000	6449.36
JWJ20131503	郑陆镇畜牧兽医站地块	553.8	住宅	1<容积率≤1.01	70	64.82	107.99
JWJ20131504	郑陆镇施家巷村地块四	23766	住宅	1<容积率≤1.05	70	4277.88	7129.8
JWJ20131505	武进区武宜中路东侧鸣新中路南侧地块	17856.4	商住	1.50≤容积率≤4.80	70	4526.67	9053.19
JWJ20131506	礼嘉镇陆庄村武进大道北侧地块	2035	商业	容积率≤0.50	40	275	549.45
JWJ20131507	横林镇顺通路东侧地块	21241	商业	容积率≤2.20	40	2000	3186.15
JWJ20131701	嘉泽镇环湖西路西侧、延政西路北侧地块	2250	商业	容积率≤0.40	40	370	607.5
JWJ20131702	遥观镇薛墅村312国道南侧地块	1890	商业	容积率≤0.50	40	350	567
JWJ20131601	郑陆镇常焦路北侧地块	2430	商业	容积率≤1.80	40	182.25	911.25
JWJ20131602	郑陆镇常焦路东侧3#地块	4888.8	商业	容积率≤1.80	40	366.66	1833.3
JWJ20131603	遥观镇观湖路南侧3号地块	24000	商住	1<容积率≤1.05	70	2160	10800
JWJ20131604	湖塘镇淹城中路以西虹西路以北地块	4998	商业	容积率≤2.50	40	749.7	3748.5
JWJ20131605	湖塘镇东宝南路东侧虹西路北侧地块	6260	商业	容积率≤2.50	40	939	4695
JWJ20131606	湖塘镇武宜中路以西延政中大道以北地块	611	商业	容积率≤2.50	40	91.65	458.25
JWJ20131607	武进区环湖东路西侧武河南侧地块	98149	其它	0.50≤容积率≤0.70	40	17666.82	88334.1
JXB20130401	辽河路北侧、濠江河东侧地块	191612	商住	01地块>1且≤3.0、	40、70	10000	38510

				03 地块>1 且≤2.5			
JXB20130402	华山路东侧、云河路北侧地块	6308	商业	≤2.0	40	1000	2700
JZX20130601	湾城北路东侧、龙城大道南侧	22990	商业	小于等于 1.5	40	6900	6900
JZX20130602	青洋北路西侧、沪蓉高速北侧	12930	商业	小于等于 5.0	40	2525	5050
		583856					202090.84

常州市经营性用地成交情况

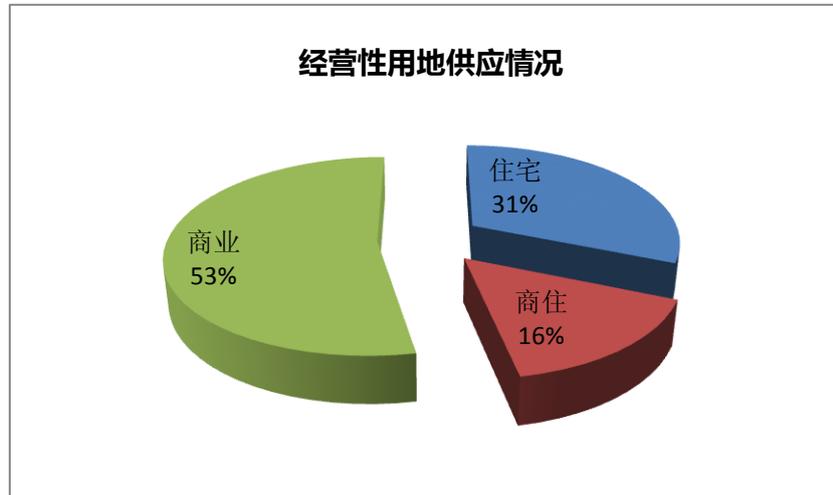


2013 年 9 月 1 日至 9 月 31 日常州市国土资源局以挂牌方式公布的土地成交 3 块。总成交面积为 314214 平方米，成交总价为 67517 万元，无溢价。

编号	地块名称	出让面积 (m <sup>2</sup> )	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
JWJ20131301	高新区广电西路南侧降子路东侧地块	60836.7	1.30≤容积率≤2.08	住宅	70	19619.84	19619.8358	3226	常州滨湖房地产开发有限公司
JWJ20131302	武进区武宜北路东侧社桥路两侧地块	58624	1<容积率<3.50	商住	70	27448.5	27448.5	4683	常州市国茂投资有限公司、常州湖塘商汇投资有限公司
JWJ20131401	武进革命烈士陵园南侧地块	194754	1.50-2.70	商住	70	20449.17	20449.17	525	江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司
合计		314214.7				67517	67517		

## ◇ 杭州土地市场

### 杭州市经营性用地供应情况



2013 年 9 月，杭州全市总共供应土地 32 宗，其中住宅用地 10 宗，商住用地 5 宗，商业用地 17 宗。出让总面积为：1264859 平方米，起始总价为 556859 万元。

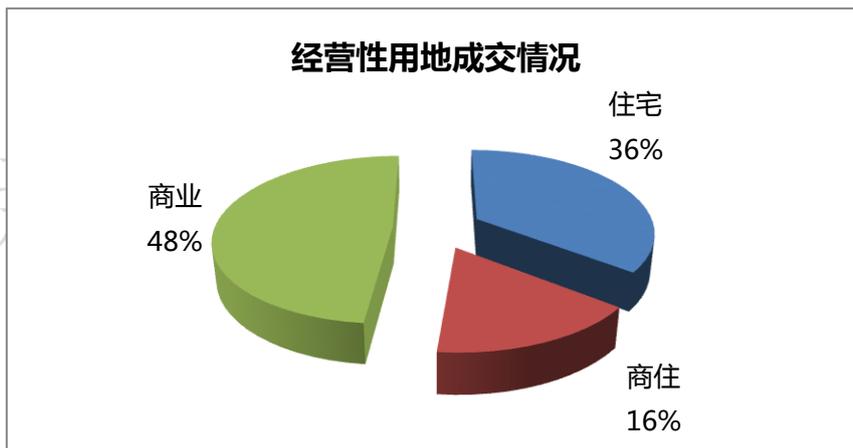
城区	地块编号	地块位置	出让面积(m <sup>2</sup> )	用地性质	容积率	起价(万元)
滨江区	杭政储出[2013]60号	滨江区(西兴单元 BJ13-C2-18 地块), 东至花园徐直河地块, 南至滨康路, 西至江陵路, 北至杭州中油西兴加油站	18494	商业	4	30834.0
滨江区	杭政储出[2013]61号	滨江区(中心单元 BJ10-C2-51 地块), 东至三桥-闻涛(7)地块, 南至江南大道绿化带, 西至三桥-闻涛(7)地块, 北至星民路	12754	商业	4	30294.0
拱墅区	杭政储出[2013]68号	拱墅区(庆隆单元 FG01-C2-02 地块), 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	24817.0
拱墅区	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	13207.0

拱墅区	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	88156.0
滨江区	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	145423.0
上城区	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	83257.0
下城区	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	13798.0
拱墅区	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	95805.0
拱墅区	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	158961.0
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	2.0-2.8	5934.0
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	商住	2.0-2.5	67544.0
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	6721.0
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	41104.0
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	4245.0
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,西至吕才庄河河岸绿化带,北至吕才庄河河岸绿化带	98328	住宅	1.8-2.5	169616.0

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	57198.0
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	45100.0
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	3721.0
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	1355.0
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	商住	6.5-7.2	28316.0
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	6503.0
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	11061.0
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	33680.0
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	29459.0
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	31421.0
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	14107.0
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	商住	3.0-3.5	21699.0
萧山区	萧政储出【2013】31号	湘湖农场	133418	住宅	1-1.1	337548.0

萧山区	萧政储出【2013】32号	地块位于新区金城路以南、济民河路以东、盛元蓝爵国际以西、金山学校以北。	30382	商住	3.3313	71770.0
萧山区	萧政储出【2013】28号	开发区市北西部区块，建设一路以北、金鸡路以西、南一路以南、东一路以东。	45803	商业	3.0-3.5	34350.0
萧山区	萧政储出【2013】33号	衙前镇项漾村,东至农居、南至衙前镇社区卫生服务中心、西至迎宾路、北至衙前路	2493	商业	2.3-2.8	884.0
			1048352			1707888

杭州市经营性用地成交情况



2013年9月，杭州全市总成交土地31宗，其中住宅用地11宗，商住用地5宗，商业用地15宗。总出让面积为：1006596平方米。

出让时间	城区	地块编号	地块位置	出让面积 (m²)	用地性质	容积率	可建面积 (m²)	成交楼面价 (元/平米)	竞得房企
2013-9-5	江干区	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	189021	438335	滨江
2013-9-5	江干区	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	41334	商住	3.72606	154013	366983	世茂

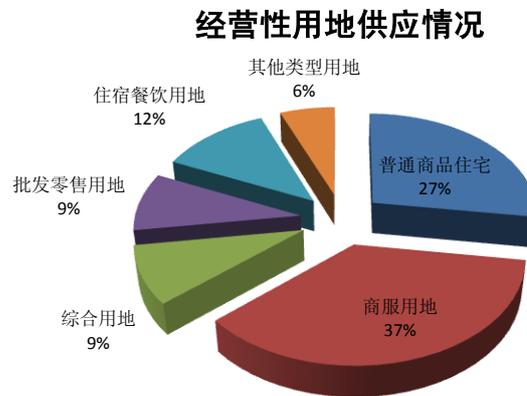
			FG02-C2/R21-01 地块), 北至艮山西路						
2013-9-5	江干区	杭政储出 [2013]57 号	江干区( 凯旋单元 FG04-C2/R21-03 地块 ), 东至艮秋立交桥、浙江省中发工业品贸易中 心有限公司( 秋涛北路 223 号 ) 秋涛北路, 南至浙江大学( 华家池校区 ), 西至杭州市土 地储备中心( 凯旋单元 FG02-C2/R21-02 地块 ), 北至艮山西路、浙江省石油化学工业 厅	71214	商住	4.06453	289451	562000	绿地
2013-9-12	拱墅区	杭政储出 [2013]67 号	申花单元 R21-01 地块, 东至规划道路, 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	99306	140000	招商
2013-9-12	拱墅区	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	22036	32100	江苏新城
2013-9-12	拱墅区	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	54725	81600	三江
2013-9-12	拱墅区	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	65990	42269	复地
2013-9-12	拱墅区	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	3	25617	36300	招商
2013-9-12	滨江区	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	73976	30934	兴耀景顺
2013-9-12	滨江区	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	51016	30394	海威置业
2013-9-12	拱墅区	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	105700	64234	复地
2013-9-26	拱墅区	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	38180	24917	怡城物 业有 限公 司

2013-9-26	拱墅区	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	12004	13407	绿地
2013-9-26	拱墅区	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	92727	88256	绿地
2013-9-26	滨江区	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	269301	6628	宝龙
2013-9-26	上城区	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	68870	12104	稠州商业 银行股份 有限公司
2013-9-26	下城区	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	30165	4607	浙江汽轮 机股份
2013-9-29	拱墅区	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	90288	13955	融信
2013-9-29	拱墅区	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	146955	14971	融信
2013-9-2	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	2.0-2.8	23568	2518	贝莱德蓝 莓
2013-9-2	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	商住	2.0-2.5	140715	4847	万科
2013-9-17	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	22179	3030	美丽洲实 业
2013-9-17	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	242159	1697	上海宝 力、东莞 康联
2013-9-17	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	56598	750	杭州爱力 领富科技

2013-9-3	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 吕才庄河河岸绿化带,北至吕才庄河河岸绿 化带	98328	住宅	1.8-2.5	245820	10557	恒大
2013-9-3	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	82895	9892	农工商
2013-9-3	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 庄河河岸绿化带	31440	住宅	1.8-2.5	78600	8473	农工商
2013-9-11	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	99185	9830	莱茵达
2013-9-11	萧山区	萧政储出 【2013】20 号	戴村镇半山山村地块	32117	商业	0.3-0.6	19270	1936	杭州云石 仙女湖置 业
2013-9-11	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	163624	11991	顺发
2013-9-17	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	9666	1412	浙江萧山 农村合作 银行
				1006596					

## ◇ 宁波土地市场

### 宁波市经营性用地供应情况



2013年9月宁波市挂牌非工业性质土地共64块，其中普通商品住宅18块，商服用地24块，综合用地8块，批发零售用地5块，住宿餐饮用地2块，其他类型用地7块。总出让面积为：2908751平方米。

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)
丹峰路与兴盛路交叉口东南角地块	象山	位于丹东街道丹峰路与兴盛路交叉口东南角。	720	批发零售	4	333
甬新 G-78#	慈溪	宁波杭州湾新区	3600	批发零售用地	0.5	320
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	普通商品住房用地	1.1	100
鄞州新城区钟公庙街道 YZ07-06 地块 B-6	鄞州	位于鄞州区钟公庙街道，东至百梁北路，南至鄞县大道，西至规划路，北至贸城西路。	5023	普通商品住宅	4.8	438
鄞州新城区钟公庙街道 YZ07-06 地块 B-7	鄞州	位于鄞州区钟公庙街道，东、西至用地界线，南至鄞县大道，北至河流。	5233	商服	1.2	224
孙家安置房东南侧地块	江北	位于江北区洪塘街道孙家村，东至规划二路，南至规划八路，西侧、北侧与孙家安置房相邻。	5316	批发零售用地	1.5	36
2013-34	余姚	临山镇抢险大道东侧七塘江北侧	6667	其他商服用地 (建设农机农资服务中心)	2.2	91

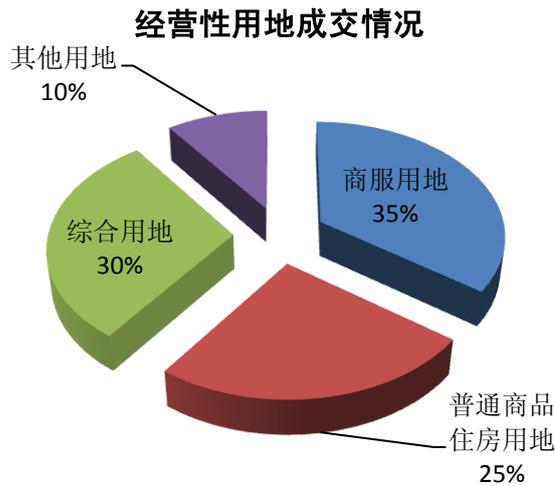
鄞州集士港镇四明山村 1 号地 块 B	鄞州	位于鄞州区集士港镇四明山村，东至山体及西岙水库，南至西岙水库，西、北至山体。	8574	住宅	1.5	150
宁东区块 17 地块	宁海	宁东园区	8834	住宅、商业	1.8	300
马渚镇西山路南侧地块	余姚	马渚镇西山路南侧	10000	商业\居住	1.1	-
3302120090060670 号地块	鄞州	鄞州区潘火街道殷家坑村	10075	其他商服用地	2.7	127
东钱湖 06-05-10 地块	东钱湖	位于东钱湖老镇区西街纪家湾，东至西街，南至纪家湾隧道，西、北至山边。	10823	风景名胜设施用地	4.4	221
鄞州新城区钟公庙街道 YZ07-06 地块 B-2	鄞州	位于鄞州区钟公庙街道，东、北至规划通道，南至鄞县大道，西至奉化江。	11186	普通商品住宅	1.01	110
鄞州区高桥镇高峰村 2 号商业 B 地块	鄞州	位于鄞州区高桥镇高峰村，东至规划河流，南至规划道路，西至地块界线，北至通途西路。	12191	商服	1.88	344
鄞州区高桥镇高峰村 2 号商业 A 地块	鄞州	位于鄞州区高桥镇高峰村，东至地块界线，南、西至规划道路，北至通途西路。	13614	商服	7.5	950
墙头镇塘家田地块七	象山	位于墙头镇合心村塘家田	13860	住宅及配套	1.1	165
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	批发零售、商务金融用地	1.05	125
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	街巷用地、公共设施用地	1.8	342
鄞州新城区钟公庙街道 YZ07-06 地块 B-5	鄞州	位于鄞州区钟公庙街道，东至百梁北路，南至鄞县大道，西至规划路，北至贸城西路。	16164	普通商品住宅	2	250
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	普通商品住房用地	1.8	519
小港街道青墩片区 6-2#地块	北仑	小港季景路北、黄山路西	20001	城镇住宅用地	1.1	165
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	街巷用地、公共设施用地	1.8	513
世南西路北侧、三凤路西侧地 块二	余姚	世南西路北侧、三凤路西侧	28984	住宅商业	2	567
鄞州新城区钟公庙街道 YZ07-06 地块 B-4	鄞州	位于鄞州区钟公庙街道，东至百梁北路，南至鄞县大道，西至规划路，北至贸城西路。	34914	普通商品住宅	1.3	-
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	35333	住宿餐饮用地	2	1000

		田。				
江东南丰蔬菜批发市场北侧 1#地块	江东	位于江东区，东至天童北路，北至规划道路、南至建兴西路。	35388	城镇住宅用地	2	260
小港街道青墩片区 6-1#地块	北仑	小港季景路北、黄山路西	35633	城镇住宅用地	1.8	529
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	风景名胜设施用地	0.4	-
甬新 G-111#	慈溪	宁波杭州湾新区	39844	商服用地	2	54
甬新 G-117#	慈溪	宁波杭州湾新区	43847	商服用地	2	54
甬新 G-112#	慈溪	宁波杭州湾新区	44199	商服用地	2	55
甬新 G-118#	慈溪	宁波杭州湾新区	46205	商服用地	2	55
世南西路北侧、三凤路西侧地块一	余姚	世南西路北侧、三凤路西侧	46381		2	566
慈士储(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	1.6	165
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	住宅	2.1	440
甬新 G-106#	慈溪	宁波杭州湾新区	49332	商服用地	1.8	524
甬新 G-114#	慈溪	宁波杭州湾新区	50986	商服用地	2	52
世南西路北侧、三凤路东侧地块一	余姚	世南西路北侧、三凤路东侧	52090	住宅商业	2	54
宁波石化经济技术开发区大 安化学西 4 号地块	镇海	宁波石化经济技术开发区瑞福特气体 东侧、福兴路南侧、大安化学西侧、 通港路北侧	53453	街巷用地(出让 年限 50 年)	2	567
江东南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	1	60
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	商服	2.2	-
甬新 G-113#	慈溪	宁波杭州湾新区	54592	商服用地	2	55
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	商务金融用地	1.5	220
甬新 G-105#	慈溪	宁波杭州湾新区	55964	商服用地	2	52

甬新 G-120#	慈溪	宁波杭州湾新区	56115	商服用地	3.5	580
甬新 G-115#	慈溪	宁波杭州湾新区	58272	商服用地	2	54
甬新 G-119#	慈溪	宁波杭州湾新区	58496	商服用地	2	54
甬新 G-116#	慈溪	宁波杭州湾新区	58862	商服用地	2	55
世南西路北侧、三凤路东侧地块二	余姚	世南西路北侧、三凤路东侧	59011	住宅商业	2	54
甬新 G-107#	慈溪	宁波杭州湾新区	59779	商服用地	2	567
甬新 G-104#	慈溪	宁波杭州湾新区	59982	商服用地	2	53
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	批发零售、住宿餐饮、城镇住宅、商务金融用地	2	52
甬新 G-110#	慈溪	宁波杭州湾新区	62971	商服用地	2	54
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	住宅	2	52
甬新 G-109#	慈溪	宁波杭州湾新区	67036	商服用地	1.01	110
墙头镇塘家田地块	象山	位于墙头镇合心村塘家田	69437	住宅及配套	1.2	198
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	2	53
甬新 G-108#	慈溪	宁波杭州湾新区	73583	商服用地	2.4	402
老城次分区 ZH02-11-1401 地块(安置房)	镇海	镇海区蛟川街道,东至光大路、南至宁镇路、北至规划一路,西至俞范东路	91435	住宅、商服(适建多、高层住宅、商业建筑及其相应配套设施。)	1.65	145
鄞州新城区钟公庙街道 YZ07-06 地块 B-1	鄞州	位于鄞州区钟公庙街道,东至规划路,南至鄞县大道,西至奉化江,北至用地界线。	95829	商服	2.14	461
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	普通商品住房用地	1.5	465
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	465
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	0.65	70

春晓 183#地块	北仑	春晓圣山东路、春晓大道南	229636	旅游用地		-
			2908751			

宁波市经营性用地成交情况



2013 年 9 月宁波市成交非工业性质土地共 57 块，其中商服用地 26 块，普通商品住房用地 14 块，综合用地 10 块，其他用地 7 块，总出让面积为 27265560 平方米，成交总价 953541 万元，平均溢价率为 3.4%

区县板块	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/㎡)	竞得人	溢价率	竞得时间
鄞州	宁波市火车站-潘火地段 JD13-04-09 地块, 2013CJ28 号地块	10075	商服	1.8	4356	4534	2500	宁波恒达高潘火商业地产开发有限公司	0%	2013-9-29
慈溪	甬新 G-78#地块	3600	商服	0.5	1728	2162	12011	宁波杭州湾新区中石化油站发展有限公司	25%	2013-9-27
江东	江东南丰蔬菜批发市场北侧 1#地块	35388	住宅	2	53082	78561	11100	中海地产集团有限公司	48%	2013-9-27
鄞州	鄞州区高桥镇高峰村 2 号商业 B 地块, 2013CJ27 号地块	12191	商服	2.7	2317	2317	704	宁波华龙投资建设开发有限公司	0%	2013-9-26

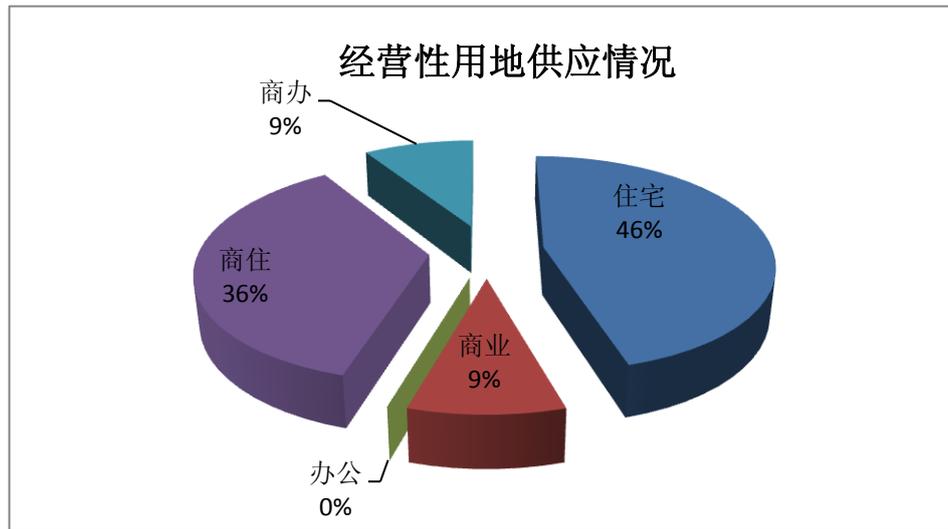
镇海	宁波石化经济技术开发区大安化学西4号地块	53453	其他	1	4811	4811	900	宁波市镇海区危化品运输综合服务有限公司	0%	2013-9-25
余姚	马渚镇西山路南侧地块, 2013-73号地块	10000	商住	1.5	2288	2289	1525	余姚市金马房地产开发有限公司	0%	2013-9-25
镇海	老城次分区 ZH02-11-1401 地块(安置房)	91435	商住	2.4	55080	55080	2510	宁波市镇海区蛟川北区新农村建设有限公司	0%	2013-9-24
慈溪	孙塘北路1#-D地块	25563	住宅	1.8	38500	38500	4368	恒元置业有限公司	0%	2013-9-23
慈溪	孙塘北路1#-C地块	37828	住宅	1.8	21800	21800	4372	恒元置业有限公司	0%	2013-9-23
慈溪	孙塘北路1#-B地块	28345	住宅	1.8	30000	30000	4406	恒元置业有限公司	0%	2013-9-23
慈溪	孙塘北路1#-A地块	48966	住宅	1.8	19900	19900	4325	恒元置业有限公司	0%	2013-9-23
北仑	小港季景路北、黄山路西地块,小港街道青墩片区6-2#地块	20001	住宅	2	7500	7500	1875	浙江恒逸房地产开发有限公司	0%	2013-9-23
北仑	小港街道青墩片区6-1#地块	35633.2	住宅	2	13870	13897	1950	宁波海派置业有限公司	0%	2013-9-23
慈溪	甬新 G-110#地块	62971	商服	2	5101	5101	405	慈溪市经济开发有限公司	0%	2013-9-22
慈溪	甬新 G-109#地块	67036	商服	2	5229	5229	390	慈溪市经济开发有限公司	0%	2013-9-22
慈溪	甬新 G-108#地块	73583	商服	2	5850	5850	398	慈溪市经济开发有限公司	0%	2013-9-22
慈溪	甬新 G-107#地块	59779	商服	2	4752	4752	397	慈溪市经济开发有限公司	0%	2013-9-22
慈溪	甬新 G-106#地块	49332	商服	2	3848	3848	390	慈溪市经济开发有限公司	0%	2013-9-22
慈溪	甬新 G-105#地块	55964	商服	2	4365	4365	390	慈溪市经济开发有限公司	0%	2013-9-22
慈溪	甬新 G-104#地块	59982	商服	2	4679	4679	390	慈溪市经济开发有限公司	0%	2013-9-22
象山	丹峰路与兴盛路交叉口东南角地块	720	其他	4	360	360	1250	象山县丹东街道上进村经济合作社	0%	2013-9-18
江北	孙家安置房东南侧地块	5316	商服	1.2	1784	1784	2797	宁波市江北民安建设开发有限公司	0%	2013-9-18
余姚	世南西路北侧、三凤路东侧地块二,2013-56号地块	59011	商住	2	50191	50191	4253	余姚绿城房地产开发有限公司	0%	2013-9-18

余姚	世南西路北侧、三凤路东侧地块一,2013-55号地块	52090	商住	2	44305	44305	4253	余姚绿城房地产开发有限公司	0%	2013-9-18
余姚	世南西路北侧、三凤路西侧地块二,2013-54号地块	28984	商住	2	24653	24653	4253	余姚绿城房地产开发有限公司	0%	2013-9-18
余姚	世南西路北侧、三凤路西侧地块一,2013-53号地块	46381	商住	2	39446	39446	4252	余姚绿城房地产开发有限公司	0%	2013-9-18
鄞州	鄞州新城区钟公庙街道 YZ07-06 地块 B-7, 2013CJ26 号地块	5233	商服	4.8	3441	3441	1370	宁波华侨城投资发展有限公司	0%	2013-9-16
鄞州	鄞州新城区钟公庙街道 YZ07-06 地块 B-1, 2013CJ23 号地块	99030	商服	1.65	22386	22386	1370	宁波华侨城投资发展有限公司	0%	2013-9-16
鄞州	鄞州新城区钟公庙街道 YZ07-06 地块, 2013CJ25 号地块	56101	商住	3.5	48816	48816	2486	宁波华侨城投资发展有限公司	0%	2013-9-16
鄞州	鄞州新城区钟公庙街道 YZ07-06 地块 B-2, 2013CJ24 号地块	14109	住宅	1.88	9178	9178	3460	宁波华侨城投资发展有限公司	0%	2013-9-16
鄞州	鄞州区高桥镇高峰村 2 号商业 A 地块, 2013CJ22 号地块	13614	商服	4.4	4517	4517	754	宁波高商置业有限公司	0%	2013-9-12
东钱湖	东钱湖 07-7 地块	137520	住宅	1.5	95920	95920	4650	宁波信达中建置业有限公司	0%	2013-9-12
东钱湖	东钱湖 07-2a 地块	123290	住宅	1.5	85995	85995	4650	中海地产集团有限公司	0%	2013-9-12
东钱湖	东钱湖 17-1a 地块	35333	旅游/酒店	1.3	0	4616	1005	宁波奇奇田园旅游文化有限公司		2013-9-11
东钱湖	东钱湖 1-5d-1#地块	39573	旅游/酒店	0.4	0	5964	1507	宁波万金投资有限公司		2013-9-11
江东	江东南丰蔬菜批发市场北侧 2#地块	53624	住宅	2.2	0	134489	11400	中海地产集团有限公司		2013-9-11
宁海	宁东区块 17 地块	8834	商住	2.2	1201	1201	618	宁波恒海置业有限公司	0%	2013-9-10
北仑	春晓 183#地块	229636	旅游/酒店	0.65	24112	24112	1615	宁波万年基业旅游投资有限公司	0%	2013-9-6
慈溪	甬新 G-120#	56115	商服	2	3227	3227	405	慈溪市经济开发有限公司	0%	2013-9-6
慈溪	甬新 G-119#	58496	商服	2	3646	3646	413	慈溪市经济开发有限公司	0%	2013-9-6
慈溪	甬新 G-118#	46205	商服	2	4504	4504	408	慈溪市经济开发	0%	2013-9-6

								有限公司		
慈溪	甬新 G-117#	43847	商服	2	4130	4130	405	慈溪市经济开发 有限公司	0%	2013-9-6
慈溪	甬新 G-116#	58862	商服	2	4720	4720	405	慈溪市经济开发 有限公司	0%	2013-9-6
慈溪	甬新 G-115#	58272	商服	2	4768	4768	405	慈溪市经济开发 有限公司	0%	2013-9-6
慈溪	甬新 G-114#	50986	商服	2	3552	3552	405	慈溪市经济开发 有限公司	0%	2013-9-6
慈溪	甬新 G-113#	54592	商服	2	3812	3812	413	慈溪市经济开发 有限公司	0%	2013-9-6
慈溪	甬新 G-112#	44199	商服	2	4826	4826	412	慈溪市经济开发 有限公司	0%	2013-9-6
慈溪	甬新 G-111#	39844	商服	2	4545	4545	405	慈溪市经济开发 有限公司	0%	2013-9-6
鄞州	鄞州区石碶地段 YZ11-07-a5(建庄3号) 地块, 2013CJ21 号地块	48006	住宅	2.1	10260	10260	3143	宁波嘉乐新城置 业有限公司	0%	2013-9-5
鄞州	鄞州区高桥镇蒲家村 4 号居住地块, 2013CJ20 号地块	103520	住宅	2.14	31685	31685	3230	宁波市鄞州景骐 新农村开发建设 有限公司	0%	2013-9-5
鄞州	鄞州区集士港镇董家桥 村 6 号居住地块, 2013CJ19 号地块	20000	住宅	1.8	71555	71555	2850	宁波恒威建设开 发有限公司	0%	2013-9-5
江东	东部新城公交综合场站 1#地块	28107	其他	1.1	6324	6956	2250	宁波市公共交通 总公司	10%	2013-9-4
江东	东部新城公交综合场站 2#地块	15039	其他	1.1	3385	3722	2250	宁波市公共交通 总公司	10%	2013-9-4
江东	东部新城核心区 C3-6# 地块	14733	商用	7.5	2799	6956	1900	宁波市公共交通 总公司	650%	2013-9-4
余姚	临山镇抢险大道东侧七 塘江北侧地块, 2013-34 号地块	6667	商服	1.5	615	360	360	宁波甬丰农业发 展有限公司	0%	2013-9-3
余姚	马渚镇斗门村原余姚市 佳宇电子工业有限公司 地块	4098	商住	1.1	613	737	1635	余姚市红翔置业 有限公司	20%	2013-9-3
鄞州	鄞州集士港镇四明山村 1 号地块	125448	商住	1.02	8100	8100	633	宁波华侨城投资 发展有限公司	0%	2013-9-2
合计		27265560			922427	953541			3.4%	

## ◇ 合肥土地市场

### 合肥市经营性用地供应情况

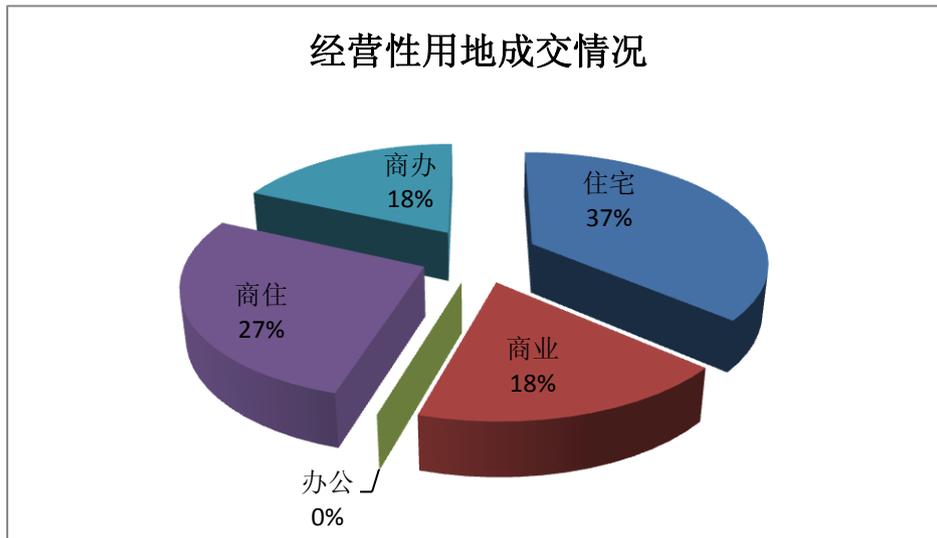


本月共上市土地 11 宗，其中纯住宅用地 5 宗，占比 46%；保障性住宅用地 0 宗，商住 4 宗，占比 36%；供应用地以长丰、肥西及滨湖为主。总出让面积为：1131695 平方米，起始总价为 296566 万元。

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)
CF201310	长丰	濠河路与蒙城北路交口	56139	居住	≤2.8	15157
CF201311	长丰	蒙城北路与规划支路交口	59933	居住	≤2.8	16182
CF201312	长丰	双墩路与蒙城北路交口	61681	居住	≤2.8	16654
CF201313	长丰	学府路与滁河北路交口	69419	居住	≤2.8	18743
XZQTD130	新站	新站区淮南路与凤山路交口东南	75599	居住	1.0 < R ≤ 2.8	29484
W1304	蜀山	蜀山区长江西路以北、振兴路以东	146445	商住	≤2.9	76885

肥西 [2013]32 号	肥西	丰乐镇四丰路与新街 路口东南侧	9906	商业	≤1.1且>1.0	817
BH2013- 07	滨湖	滨湖新区庐州大道以 东、云谷路以南	4439 62	A 地块：商办；B 地块：商住办；C 地块：居 住；D 地块：居住；E 地块：商业	—	733 21
FD13-7	肥西	长临镇白马山村，白 马山西侧	2000 0	商住	1	105 0
高新区 NG6-1号	高新	高新区长宁大道以 西、磨子潭路以北	1133 32	商住办	居住 1.0 <R≤2.5，商业 及商务办公≤3.0	340 00
FD13-8	肥西	店埠镇撮镇路与站南 路口东南角	7527 9	商住	商业≤ 3.0 居住≤ 2.2	142 73
合计		/	1131 695	/	/	296 566

合肥市经营性用地成交情况：



本月供应的 11 宗地块成交 5 宗；本月的综合溢价率为 26.34%，比上月上漲了 1.77%，主要由于叫郊区地块较少。总成交面积为：532946 平方米，成交总价为 284767 万元，溢价率为 26.34%

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
FD13-4	肥东县牌坊乡店白路 西侧	6220	商业	≤1.2	3221	3221	462.5	合肥汇景生态 园有限公司	0.00%	2013.09.05
合经区 2013-2号	经开区习友路以东、 慈光路以南	32073	居住	-	13951.9	14673.55	-	合肥市康健房 地产开发有限 公司	5.17%	2013.09.05
高新区 KE2-2-6	高新区望江西路以 北、创新大道以西	50093	商办	≤2.0	18785	20438.08	2040.2	祥源地产	8.80%	2013.09.06
FD13-9	店埠镇公园路北侧	384	商住	≤6.0	172.8	172.8	750	合肥星光置业	0.00%	2013.09.22

								有限公司		
N1308	庐阳区宿州路以北、五河支路以东	7180	商住	1.0 <R≤ 4.7	3877.2	3984.9	1180.85	晨帝置业投资 合肥有限公司	2.78%	2013.09.26
W1304	蜀山区长江西路以 北、振兴路以东	146445	商住	≤2.9	76884.5	105880.9	2492.98	金地宏图置业 有限公司	37.71%	2013.09.26
XZQTD130	新站区淮南路与凤山 路交口东南	75599	居住	1.0 <R≤ 2.8	29484	51710.4	2442.85	合肥庐阳华润 房地产开发有 限公司	75.38%	2013.09.26
S1309	包河区河南路以东、 花园大道以南	13333	商办	≤3.5	4900	7300	1564.28	合肥唯美置业 有限公司	48.98%	2013.09.26
BH2013-03	滨湖新区庐州大道与 锦绣大道交口	70519	商业	≤5.5	22213.8	23271.6	600	安徽中城联盟 置业有限公司、 安徽金尊地商 业资产投资有 限公司、安徽金 润洋观澜酒店 管理公司	4.76%	2013.09.26
CF201312	双墩镇蒙城北路西侧	61681	居住	≤2.8	16654.14	25998.96	1505.35	合肥世纪城置 业有限责任公 司	56.11%	2013.09.27
CF201313	双墩镇蒙城北路西侧	69419	居住	≤2.8	18743.4	28115.1	1446.42	合肥世纪城置 业有限责任公 司	50.00%	2013.09.27
合计	/	532946	/	/	208888	284767	/	/	26.34%	/

## 商品住宅供求情况

### ◇ 上海市商品住宅供求情况

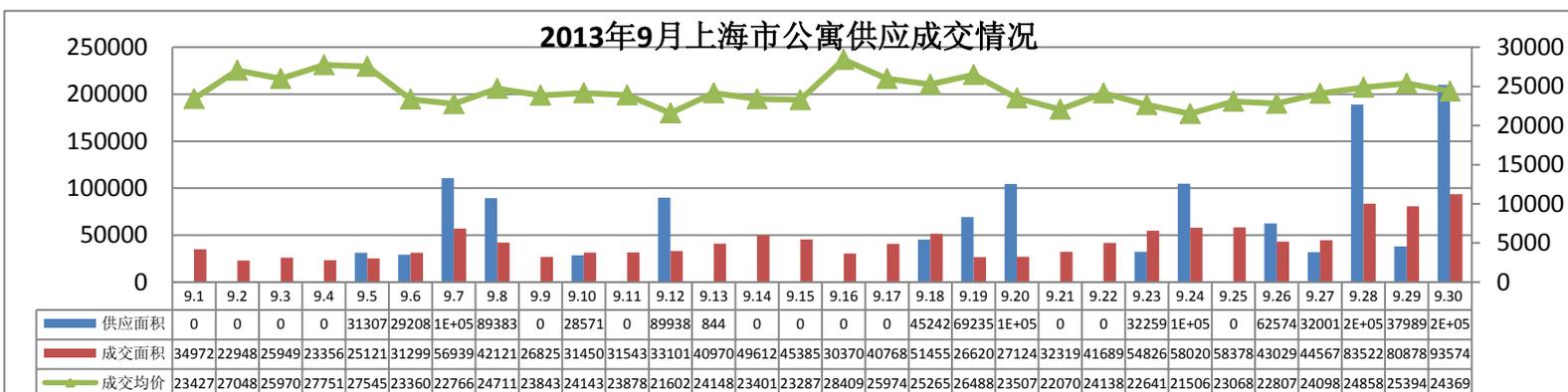
9 月份，全市商品住宅供应面积为 1402373 平方米，环比上月上漲 53.9%，较去年同期上漲 3.8%，成交面积为 1440174 平方米，环比上月上漲 58.7%，较去年同期上漲 77.8%；成交均价为 24737 元/平方米，环比上月上漲 3.25%，较去年同期上漲 13.8%。

9 月全月的成交量突破了 140 万平，创下了年内第二成交高位，仅次于 3 月份 153.8 万平的成交量，同时也是自 2010 年以来 4 年同期的最高成交水平。9 月成交的剧增主要是受到了月末市场集中爆发所致，9.23-9.30 八天每日的成交量均保持在 5 万平以上，其中 9 月最后 3 天的日成交量更是均维持在 9 万平上下。

在供求方面,9 月市场供求基本持平,全月新增供应 140.2 万平,与成交量相当。9 月的新增供应量基本集中本月中下旬,据统计,9.20-9.30 的预售量近 85 万平,占比全月新增供应总量达 6 成以上,而月末供应量的剧增也为集中成交奠定了一定的基础。

## 1、全市公寓一手房 9 月份供应成交情况

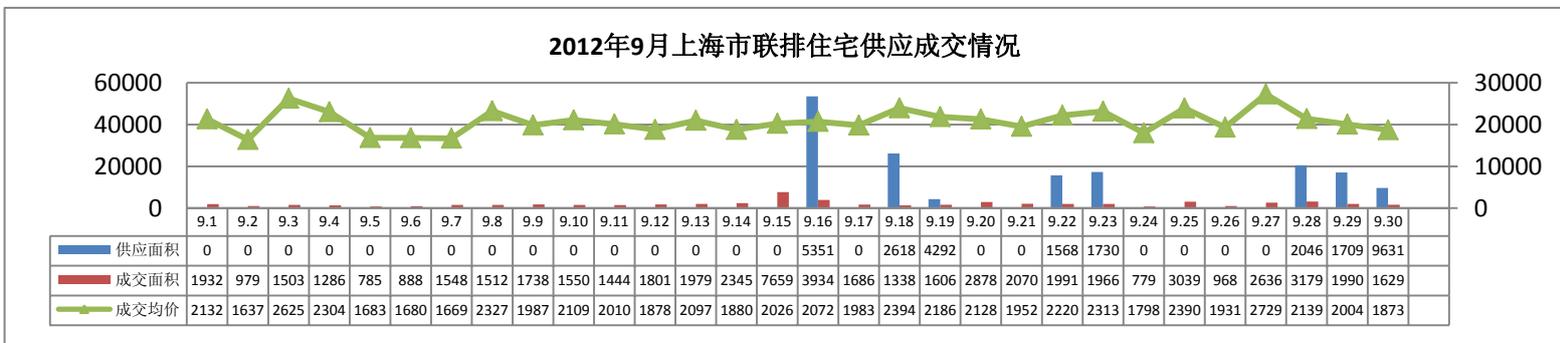
2013年9月上海市公寓供应成交情况



数据统计,2013 年 9 月公寓总供应面积为 1267534 平方米,环比上月上涨 55%,同比去年 9 月份上涨 7.2%;总成交面积为 1288728 平方米,环比上月上涨 57.5%,同比去年 9 月上涨 77.9%;成交均价 24196 元/平方米,环比 8 月上涨 3.9%,同比去年同期上涨 12.8%。

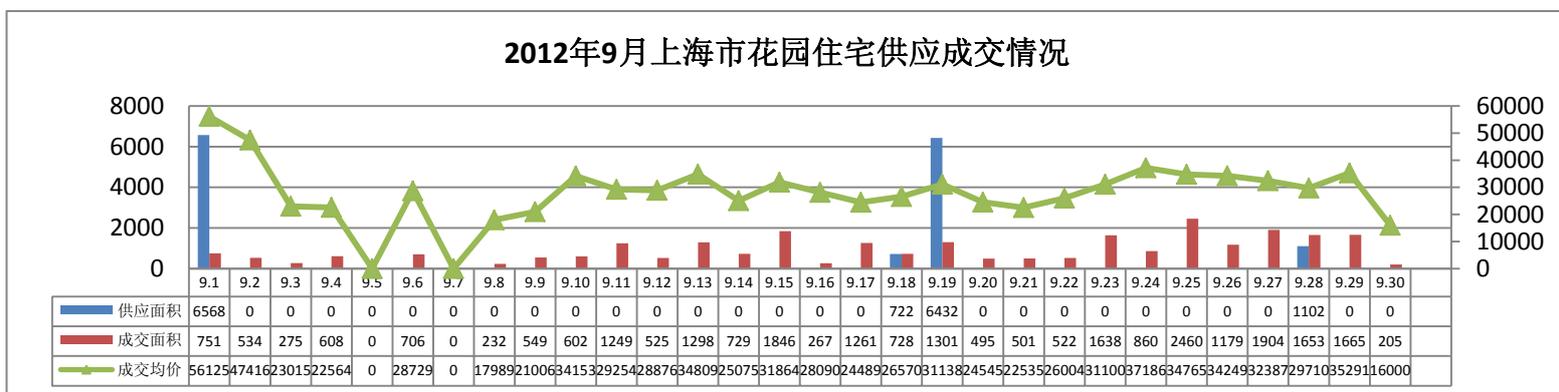
## 2、全市联排住宅一手 9 月份供应成交情况

2012年9月上海市联排住宅供应成交情况



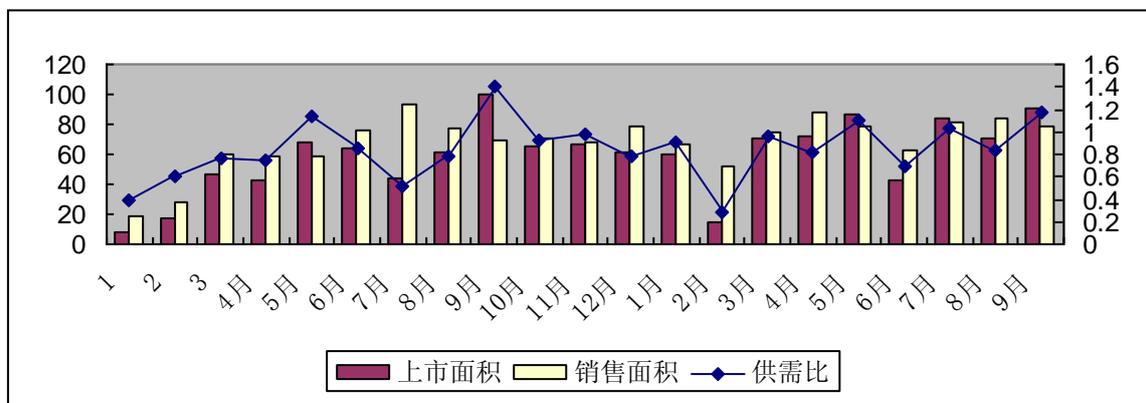
数据统计，上海市联排住宅 9 月份总供应面积 117794 平方米，环比 8 月上涨 68.8%，较去年同期下跌 23.6%，总成交面积 104274 平方米，环比 8 月上涨 67.5%，较去年同期上涨 72%；成交均价 24266 元/平方米，环比 8 月下跌 1.8%，较 2012 年 8 月上涨 15.3%。

### 3、全市花园住宅一手房 9 月份供应成交情况



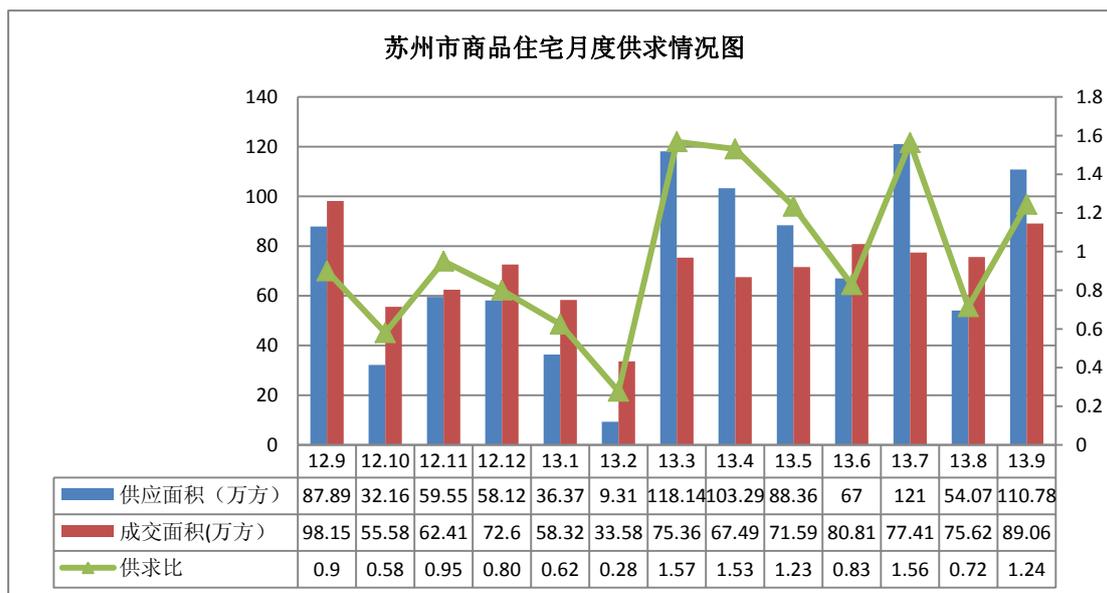
数据统计，上海市花园住宅 8 月份供应面积 648 平方米，环比 7 月下跌 96.6%，同比去年 7 月份下跌 96.8%；成交方面，共成交 22527 平方米，环比上月下降 35.7%，同比；成交均价为 37474 元/平方米，环比 6 月下跌 5.7%，较去年同期相比下跌 16.3%

### ◇ 南京市商品住宅供求情况



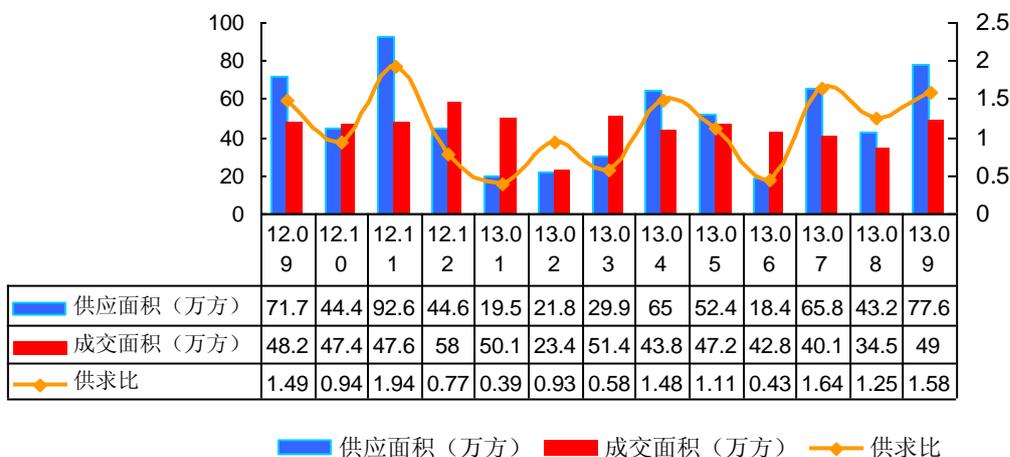
截至 2013 年 9 月 30 日晚 24:00, 南京 9 月共成交商品住宅 7326 套, 认购 10390 套, 同比去年 9 月成交上涨 1 成多(2012 年 9 月南京楼市共成交商品住宅 6562 套), 环比今年 8 月成交量下跌了 262 套(2013 年 8 月南京楼市成交商品住宅 7588 套)。认购、成交双量均创下 4 年以来“金九”最高值。

### ◇ 苏州市商品住宅供求情况



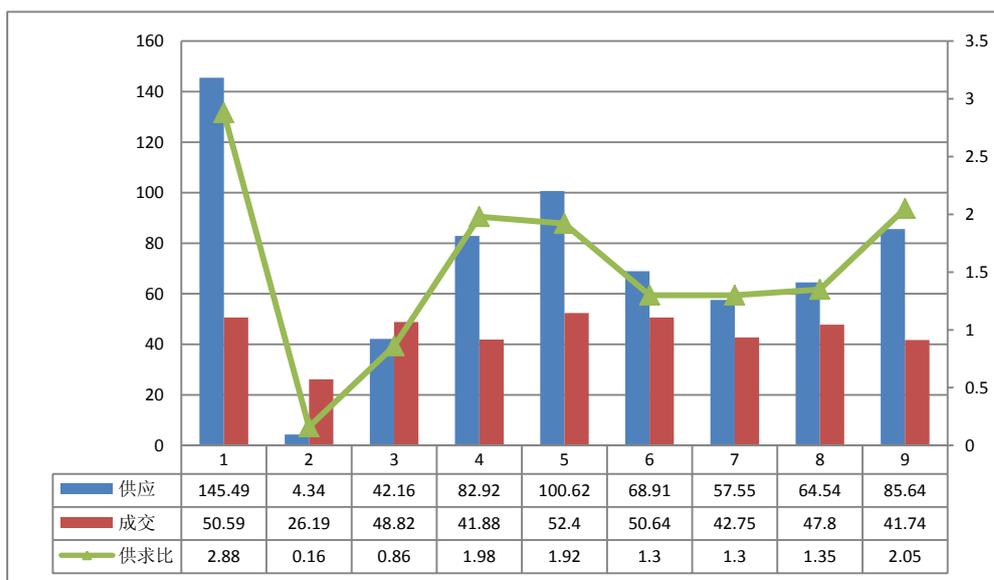
2013 年 9 月苏州商品住宅新增供应量 110.78 万平方米, 环比上涨 104.9%; 本月成交面积 89.06 万方, 环比上涨 17.8%; 9 月是苏州商品住宅市场的传统销售旺季, 全市供应和成交两方面均有上涨。

### ◇ 无锡市商品住宅供求情况



2013 年 9 月，无锡市住宅新增供应量为 77.61 万 m<sup>2</sup>，环比上涨 79.78%，本月住宅新增供应量较上月相比有大幅度上涨，不少项目选择在传统销售旺季 9 月开盘加推。本月住宅成交面积为 49 万 m<sup>2</sup>，环比上涨 42.15%，随着开发商推盘节奏的加快，市场成交量也相应出现大幅度上涨，市场需求得到释放。

### ◇ 常州市商品住宅供求情况



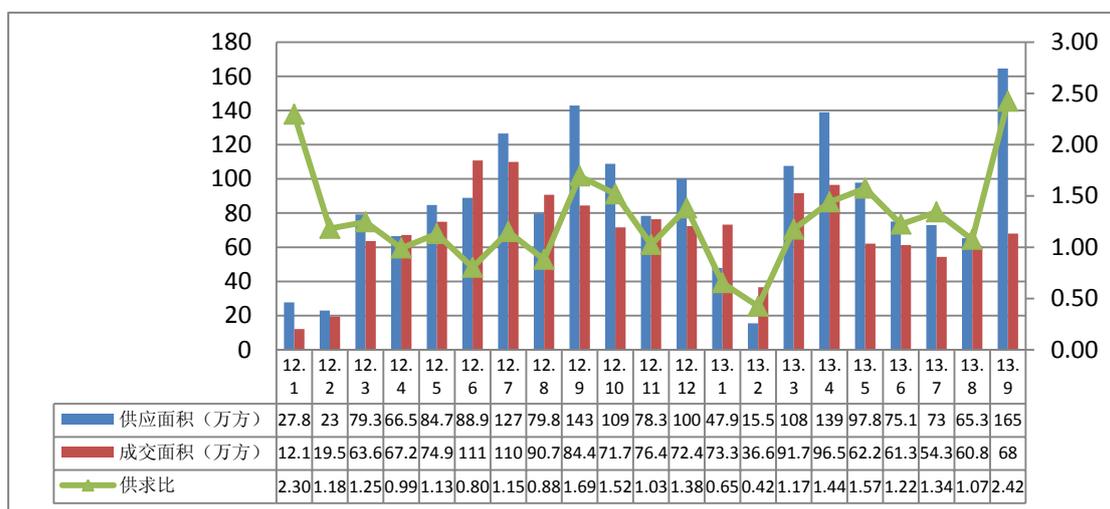
(数据不含金坛、溧阳)

2013 年 9 月常州商品住房新增供应量 85.64 万万，环比上涨 32.69%，同比下降

31.51%；成交量 41.74 万方，环比下降 12.68%，同比下降 19.01%。供求比达到 2.05。

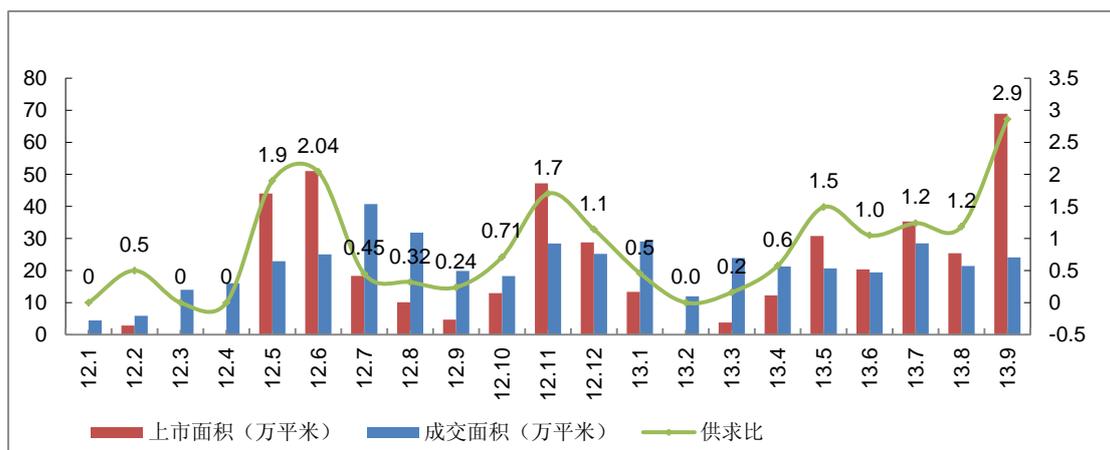
本月入市面积趋于正常水平，由于库存压力较大且面市量有限，签约面积有所下滑。

### ◇ 杭州市商品住宅供求情况



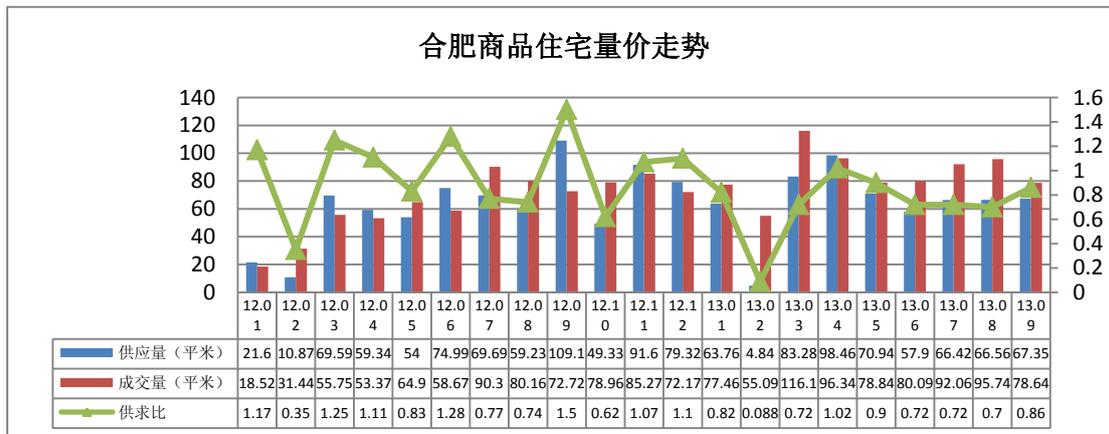
2013 年 9 月，杭州市普通住宅新增供应面积 164.55 万方，环比增长 151.88%，同比增长 15.1%，成交面积 67.95 万方，环比上涨 11.78%，同比下降 19.53%，供求比为 2.42。

### ◇ 宁波市商品住宅供求情况



9 月金亿九峰壹号、万科城、锦绣江南、四明家园、景瑞望府、智慧城、龙湖滟澜海岸(3 号地块二期一批次)、中海国际社区预售证领出，新增供应量 68.9 万方，成交 24.2 万方。

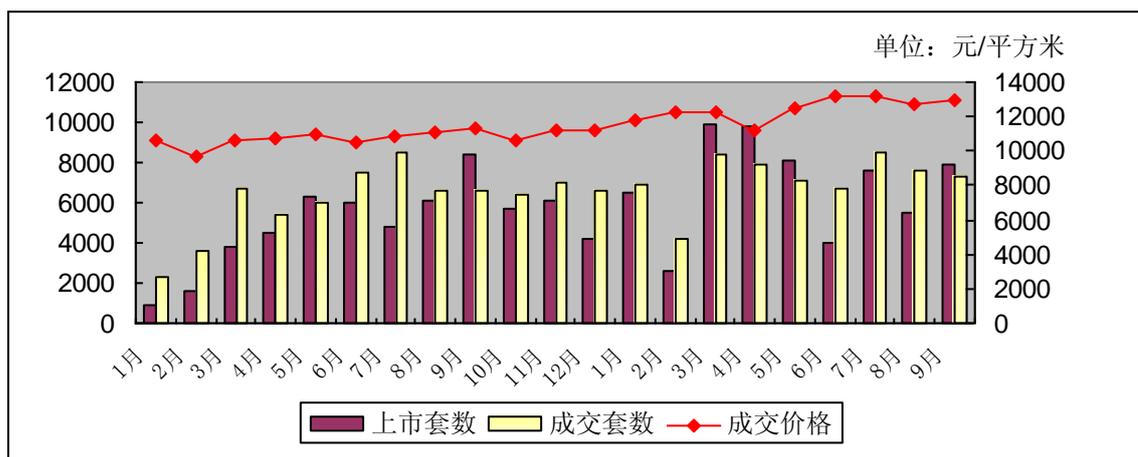
### ◇ 合肥市商品住宅供求情况



2013年9月合肥市新增住宅类商品房 67.35 万方，与上月基本持平，9 月份期间合肥住宅的新增量并不明显，本月共成交住宅 78.64 万方，环比下跌 17.86%，成交量出现下跌现象。

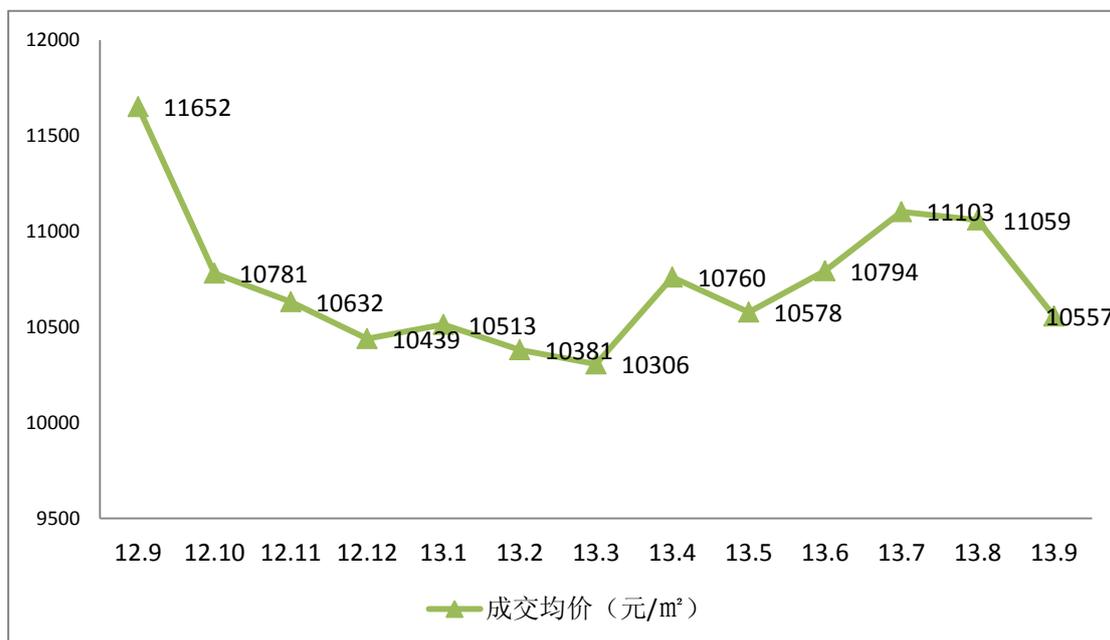
## 商品住宅成交情况

### ◇ 南京市商品住宅成交情况



截至 2013 年 9 月 30 日晚 24:00，南京 9 月共成交商品住宅 7326 套，认购 10390 套，同比去年 9 月成交上涨 1 成多(2012 年 9 月南京楼市共成交商品住宅 6562 套)，环比今年 8 月成交量下跌了 262 套（2013 年 8 月南京楼市成交商品住宅 7588 套）。认购、成交双量均创下 4 年以来“金九”最高值。

### ◇ 苏州市商品住宅成交情况



本月普通住宅全市成交均价 10557 元/m²，环比下降 4.5%。全市成交主要以新增房源去化为主，整体均价回归正常水平。

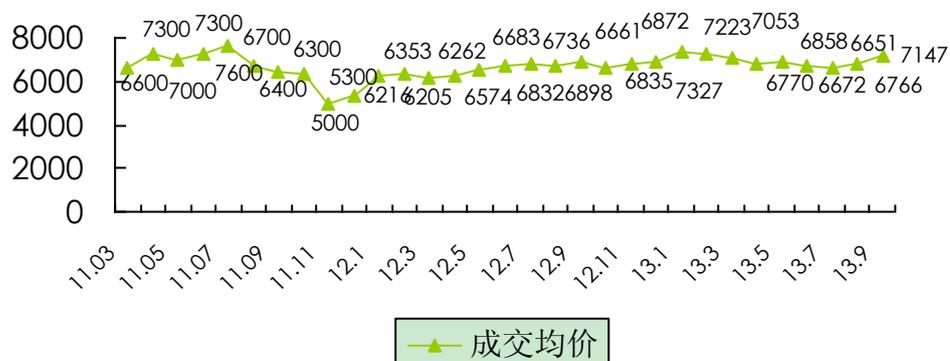
### ◇ 无锡市商品住宅成交情况



本月全市普通住宅成交均价为 8054 元/m²，较上月相比下跌 2.7%。本月成交主力为阳光 100 和明发国际新城，本月全市成交主力均为价格相对较低的刚需项目，单价过万的高价项目成交情况一般，从而导致全市成交价格出现下跌。

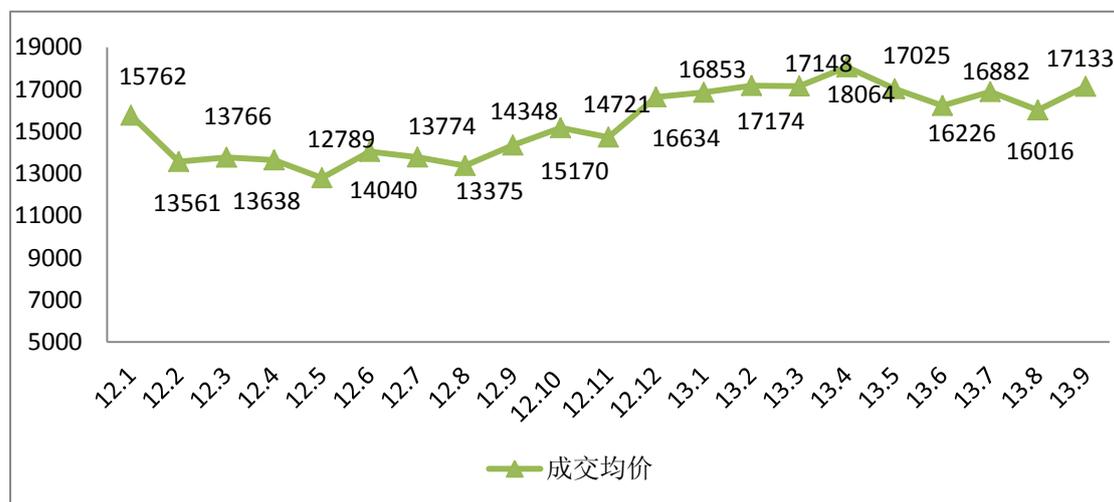
### ◇ 常州市商品住宅成交情况

常州商品住宅价格走势



2013年9月常州商品住宅价格为7147元/平米，环比上涨5.63%，同比增长4.87%，9月份由于各区域的核心板块项目加推和成交较多，导致9月份成交均价有所回升。

### ◇ 杭州市商品住宅成交情况



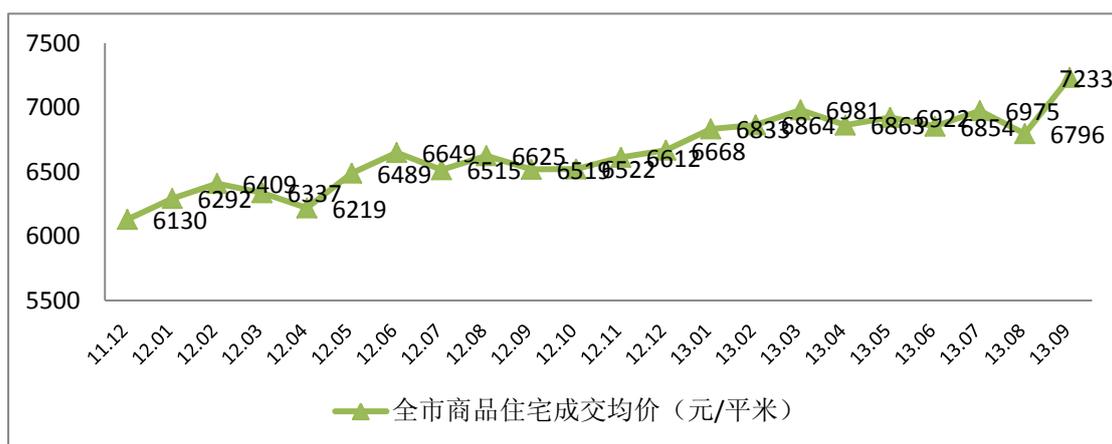
2013年9月，杭州市普通住宅成交均价17133元/平方米，环比增长6.97%，近期价格在17000元/平附近，9月份主力成交主城区比例增加，整体价格比上月高。

### ◆ 宁波市商品住宅成交情况



9 月宁波市六区商品住宅成交 24.2 万方，均价为 14262 元/平米，在上个月大幅度下降后本月又回归高位。

### ◆ 合肥市商品住宅成交情况

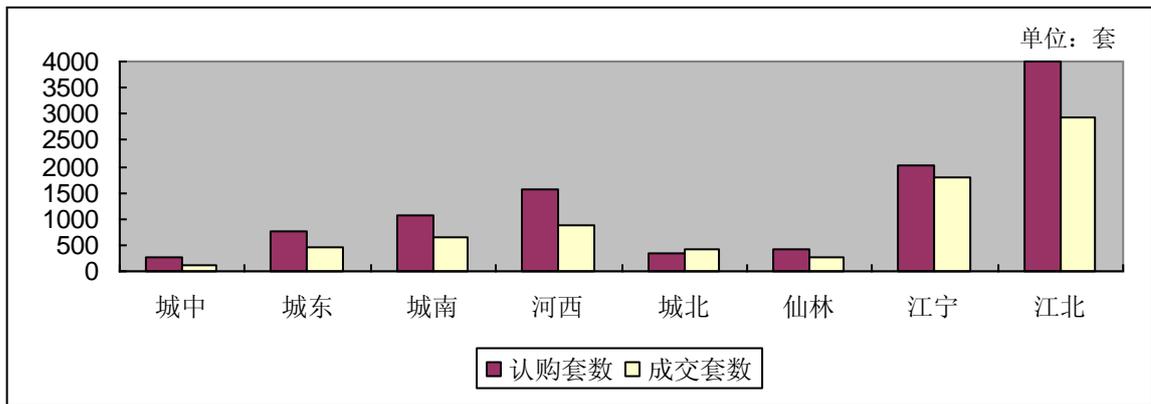


2013 年 9 月份合肥住宅的销售均价首次超过 7000 元/m<sup>2</sup>，达到了 7233 元/m<sup>2</sup>。这是今年来单月销售均价最高。在本月期间，保利拉菲公馆、万科森林公园精装修项目备案量出现了大幅度的提升，而且融科城、华地润园等项目的备案量也居高，这使得合肥住宅的销售均价出现了大幅度的上涨。

## 成交结构分析

### ◇ 南京市场结构分析

#### 成交面积分析



**【江北】**江北金九认购量稳步上升 价格上涨刚需客依旧买账

南京网上房地产数据显示，截至9月30日晚8:00，9月份江北板块共认购商品住宅3991套，成交2927套，与2013年8月（认购3347套，成交3705套）相比，认购量上涨644套，成交量却下滑2成多。

**【江宁】**9月6家开盘3家收官 四季度多新盘亮相江宁或“重生”

南京网上房地产数据统计显示，截至2013年9月30日20:00，9月份江宁板块共认购商品住宅2011套，成交1773套，与2013年8月（认购1754套，成交1382套）相比，双量上涨，认购增加257套，成交增加391套。

**【城中】**老盘忙拓市新盘加速预热 9月城中板块认购量持续维稳

截至9月30日20:00，9月城中板块商品住宅共认购251套，成交99套，与上个月的数据相比（认购203套，成交107套），认购量小幅上涨了48套，成交量方面则出现下滑，但幅度仅8套。

**【城北】**刚性需求奈何“无房可售”9月城北板块认购下滑超4成

疯狂的城北，“丧心病狂”的地价。回眸刚刚过去的9月，城北土地市场的关注度明显高过了新房，一个月内3次挂地，每次价格都在上涨，而位于迈皋桥核心区的一幅二类居住用地更是拍出迄今为止城北的最高地价，成了“地王”。截至9月30日20:00，9月城北板块商品住宅共认购336套，成交435套，与上个月的（8

月认购 598 套，成交 532 套) 的数据相比，认购量下挫 262 套，降幅超 4 成，成交量方面也同样下滑了 97 套。

### 【城南】板桥、小行 2 热盘撑场入市房少不够卖 9 月城南量价齐涨

截至 2013 年 9 月 30 日 20:00, 城南板块 2013 年 9 月商品住宅认购 1071 套, 成交 633 套。与 8 月数据 (认购 656 套, 成交 589 套) 相比, 认购量大涨 6 成多, 成交量小涨 44 套。

### 【城东】城东 9 月成交涨 3 成多 新盘“埋伏笔”欲“抢占”银十

截至 2013 年 9 月 30 日 20: 00, 9 月城东板块共认购商品住宅 745 套、成交 475 套, 与上个月数据相比, 认购量小降 1 成, 成交量上涨近 3 成 (注: 2013 年 8 月城东板块认购商品住宅 828 套、成交 372 套)。

### 【河西】9 月河西多盘扎堆上市认购大涨近 9 成 标杆豪宅再创纪录

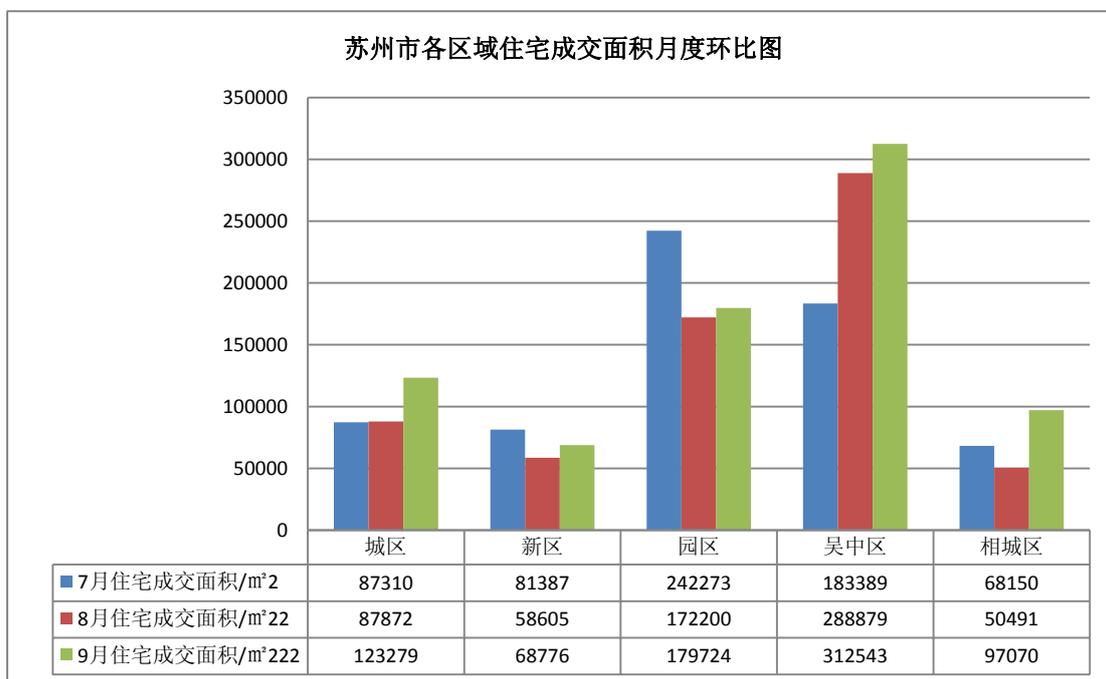
南京网上房地产的数据显示, 截至 2013 年 9 月 30 日 20: 00, 河西板块 2013 年 9 月商品住宅认购 1566 套, 成交 866 套。与 8 月数据 (认购 834 套, 成交 841 套) 相比, 认购量大涨近 9 成, 成交量小幅上涨 25 套。

### 【仙林】上市房源少致成交跌 8 成 仙林两大纯新盘银十将首秀

截至 9 月 30 日晚 8: 00, 仙林板块共认购商品住宅 413 套、成交 260 套。与上个月相比, 认购量增加 235 套, 成交量却暴跌近 8 成 (注: 仙林板块 8 月共认购商品住宅 178 套、成交 1278 套)。

## ◇ 苏州市场结构分析

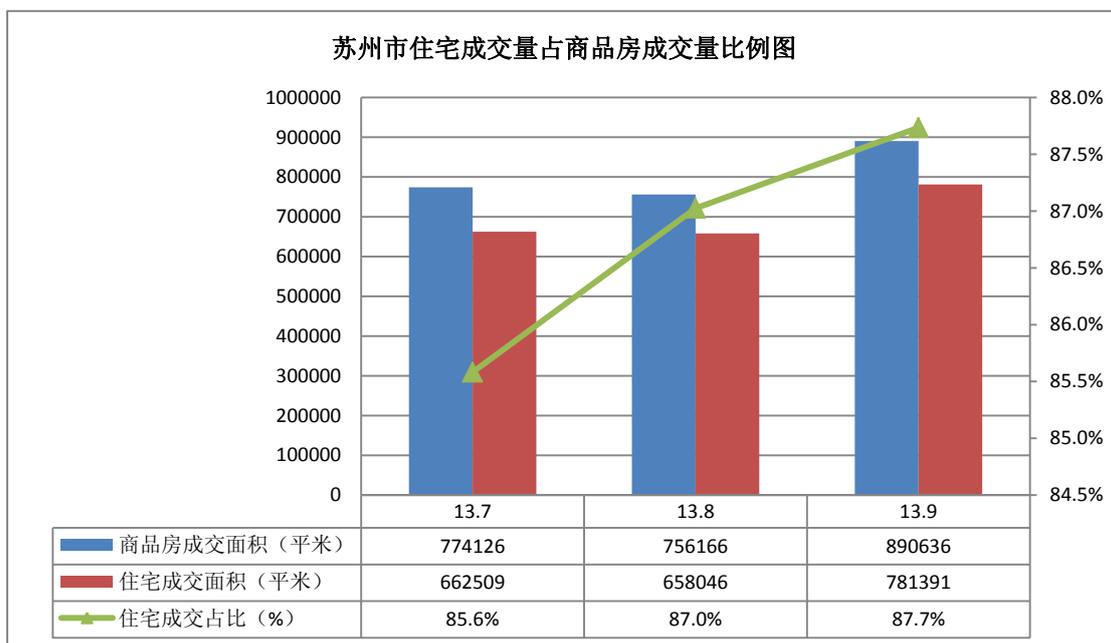
### 分区域 8 月住宅成交套数



9 月全市新增大幅提升,在经过淡季 7-8 两个月的蓄客之后,更多的项目都计划在 9 月、10 月开盘。虽然 9 月中上旬市场表现较为平淡,但随着下旬纯新盘入驻,老盘积极加推,苏州楼市在“金九银十”的销售旺季获得充足的房源供应,取得较好的销售成绩。

9 月中上旬鑫苑鑫城、金科天籁城、万宇御湖郡等纯新盘开盘热销;下旬,大体量房源集中入市,各楼盘借助中秋及房交会等契机,在“金九”取得不错销量,同时也为“银十”的到来做了充分的准备。九月上旬园区成交较为平淡,中旬中央景城四期开盘热销,带动区域成交上涨,下旬中海 8 号公馆、东方维罗纳、雅戈尔太阳城等项目纷纷加推,在“金九银十”这个下半年推盘的重要节点取得不错销量。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,供应量充足是保证区域整体成交稳定的因素之一,近期吴中区月成交均保持在 30 万方左右的高位。此外,姑苏区、新区和相城区在本月成交均有上涨。

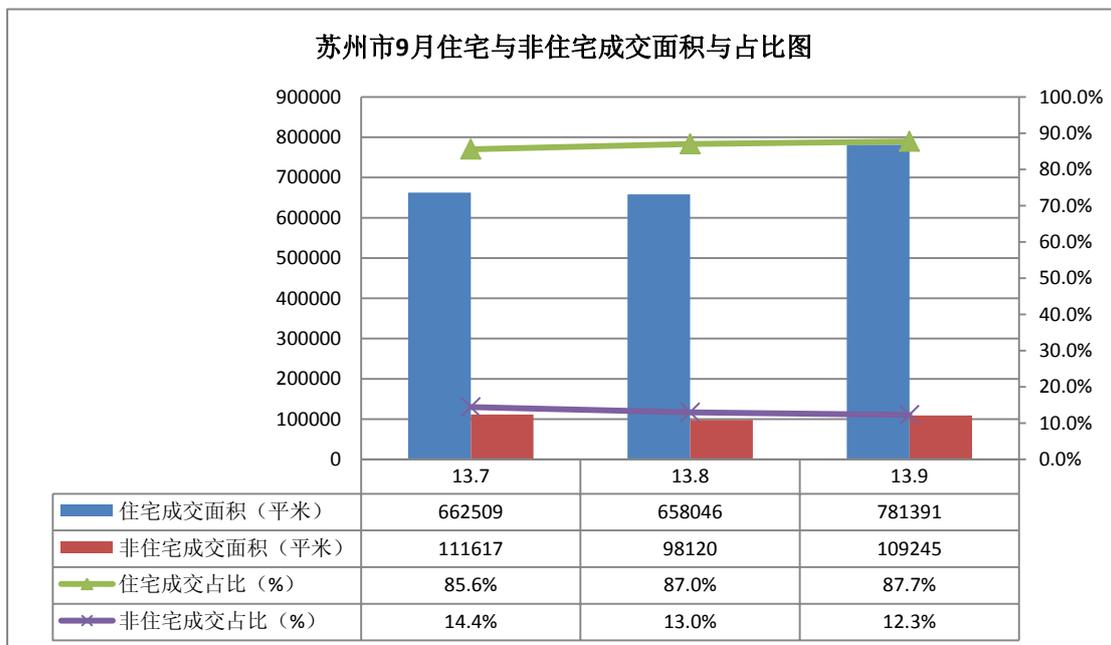
苏州市住宅成交占商品房成交量比例图



9 月全市商品房成交 89.1 万方，住宅成交 78.1 万方，住宅成交占比 87.7%，在传统的销售旺季，住宅、非住宅成交均有上涨。

新联康 (中国)

苏州市月度住宅成交面积及非住宅成交面积

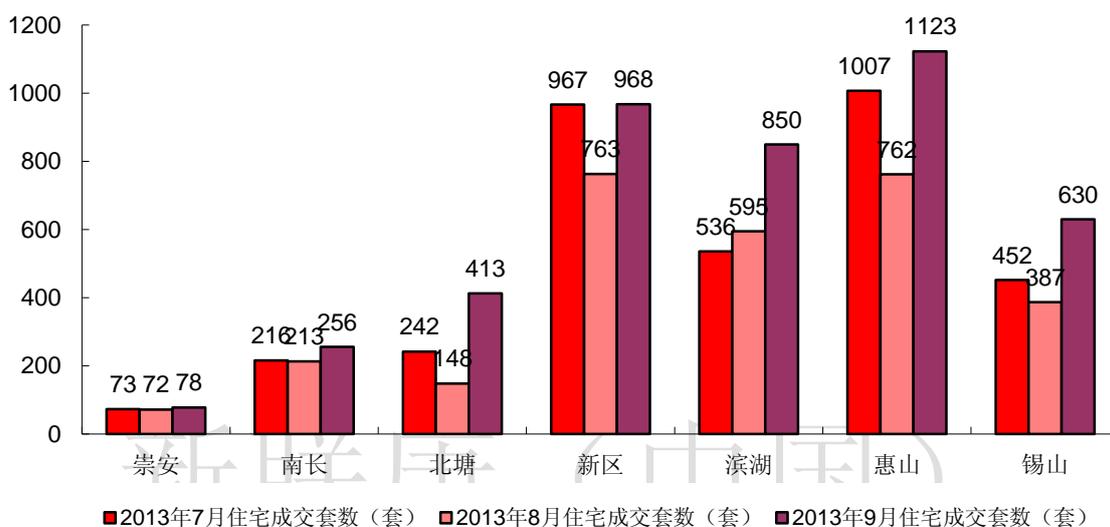


本月全市住宅、非住宅成交量较上月均有所上涨，9 月是传统的销售旺季，成交量上涨较为明显，从成交情况来看，主要依靠新增房源去化为支撑，开发商在经

过 7、8 月份营销蓄客之后，9 月底多盘开盘，并取得不错销量。

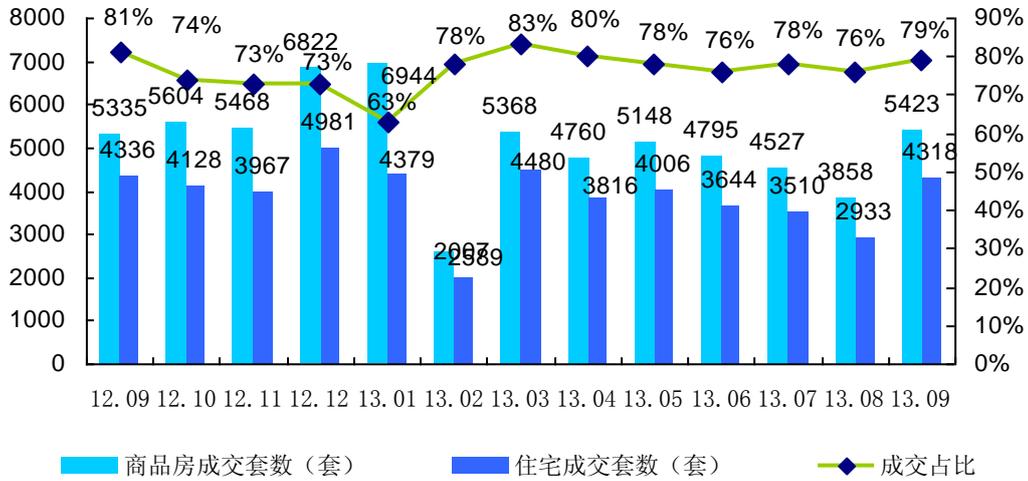
## ◇ 无锡市场结构分析

无锡市住宅成交占商品房成交套数比例图



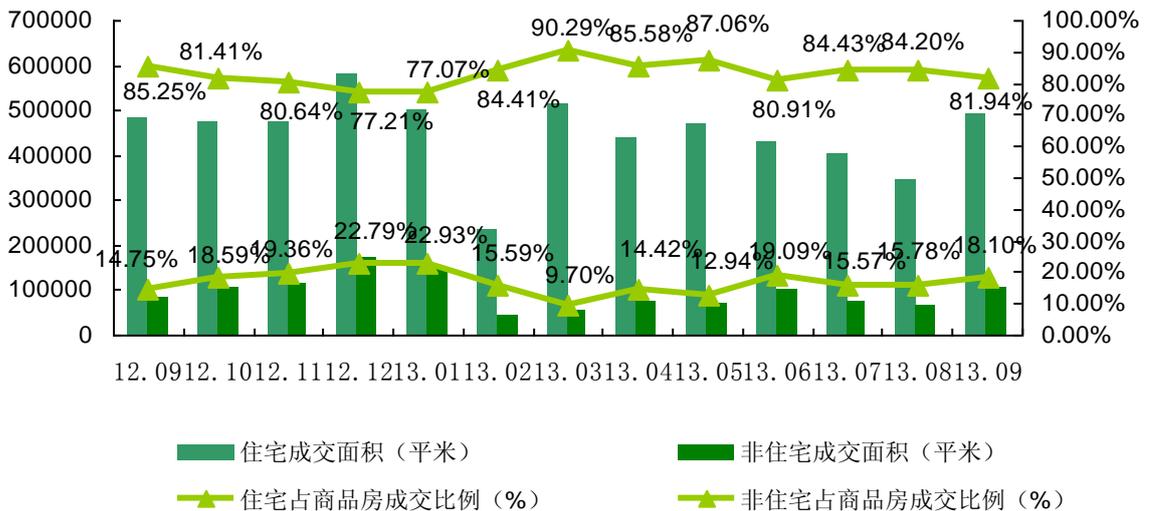
本月全市各区成交量较上月相比均有不同程度上涨，涨幅大都超过 20%，其中北塘区涨幅最为明显，达到了 189%，主要由于区域内蔚蓝观邸、富城湾等热销项目本月开盘加推，集中签约去化所致。其余区域也有不少项目推盘入市，成交量较 8 月相比有明显增长，全市成交情况表现良好。

### 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 5423 套，环比涨幅 40.57%，商品住宅共成交 4318 套，环比涨幅 47.22%，本月全市住宅成交量占商品房成交总量的 79%，较上月上升 3 个百分点。本月商品房和商品住宅成交量均出现明显上涨，住宅类产品成交套数占比略有上升。

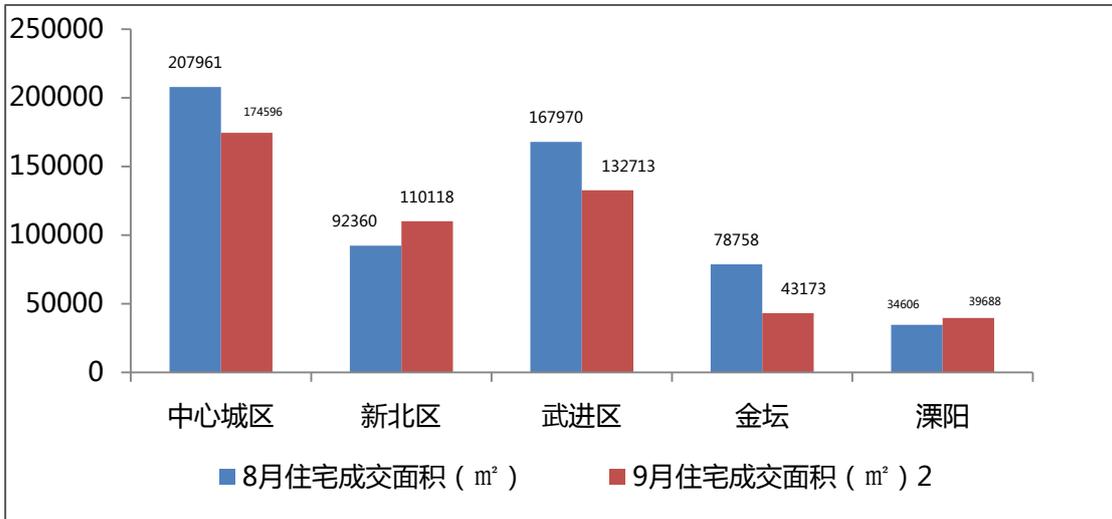
### 无锡市月度住宅成交面积及非住宅成交面积



本月全市商品住宅及非住宅成交量较上月均有明显上涨，由于受到元一灵山天邑、幸运现代城等商业办公类产品成交较好影响，非住宅类产品成交占比小幅上涨。

### ◇ 常州市场结构分析

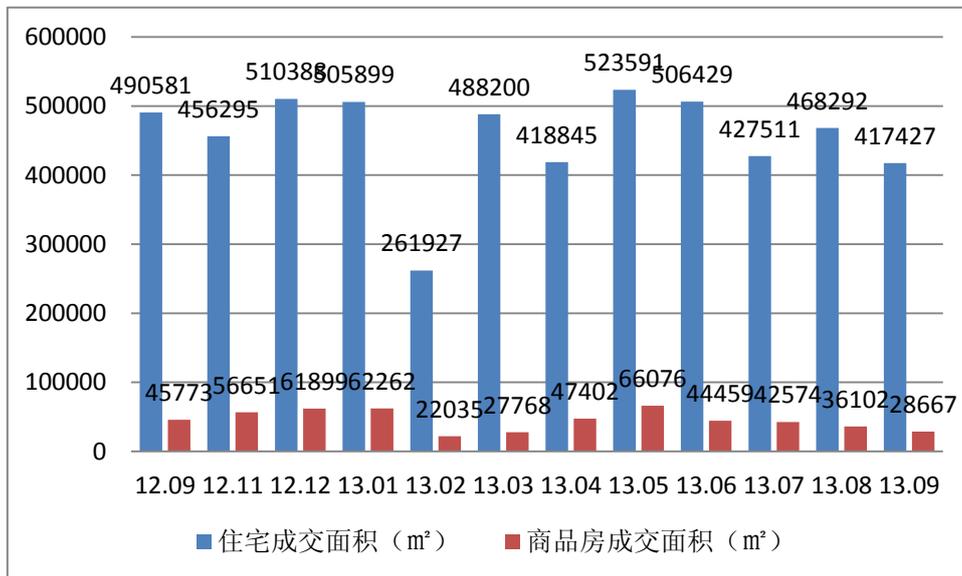
分区域 9 月住宅成交面积



2013 年 9 月常州全市(不含金坛溧阳)住宅成交 417427 m<sup>2</sup>，环比下降 10.86%。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。

## 新聯康(中國)

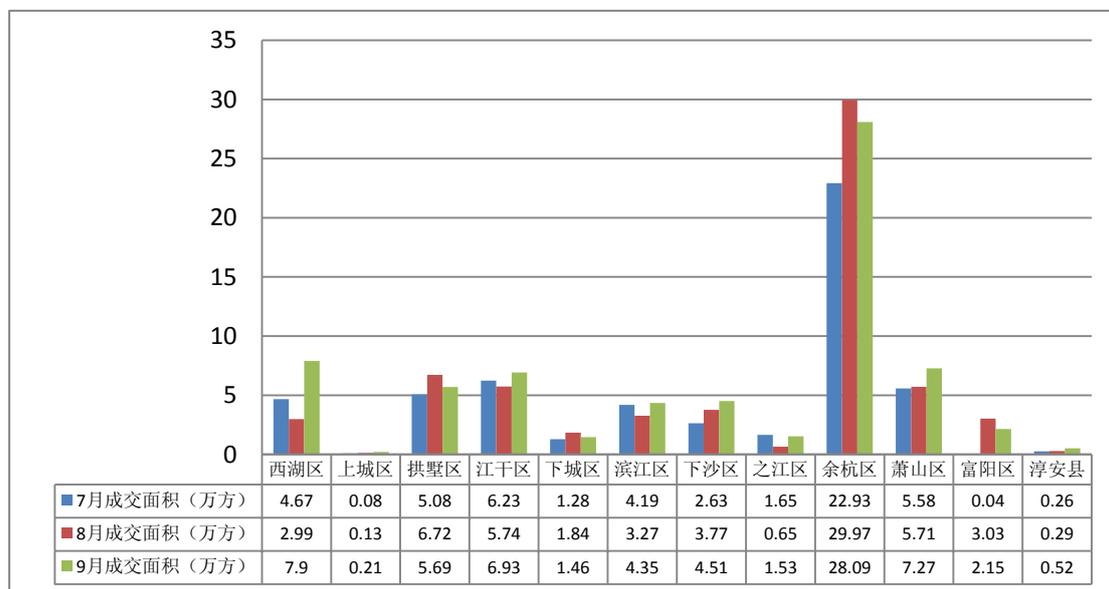
常州市月度住宅成交面积及商业成交面积



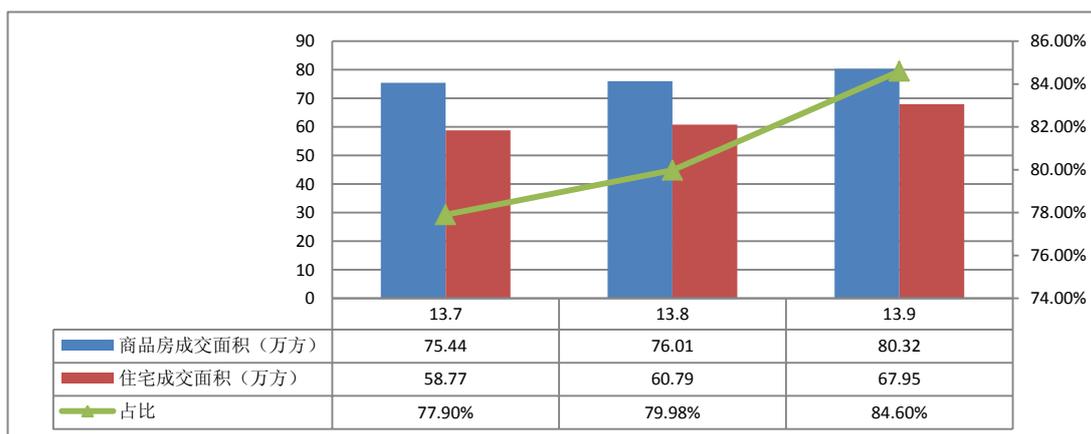
2013 年 9 月住宅成交面积上涨、商品房成交面积下滑。

## ◇ 杭州市场结构分析

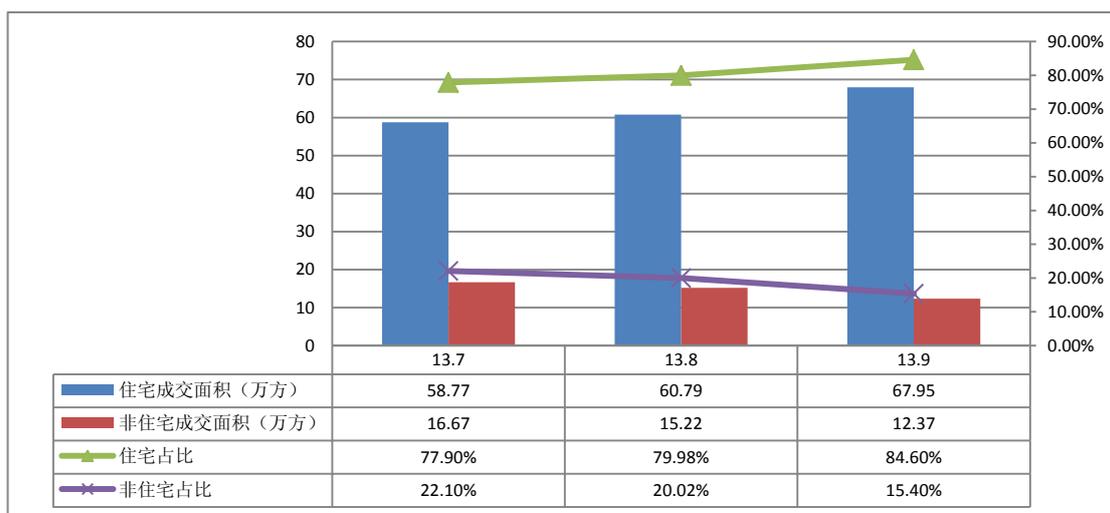
分区域 9 月住宅成交套数



2013 年 9 月，杭州全市成交区域主要来自余杭区、西湖区、萧山区和江干区，当月成交面积分别为 28.09 万方、7.90 万方、7.27 万方和 6.93 万方，杭州主城区主要成交区域为西湖区和江干区。



2013 年 9 月，杭州市商品房成交面积 80.32 万方，环比上涨 5.67%，住宅成交面积 67.95 万方，环比上涨 11.78%，住宅占比 84.60%，环比上涨 5.78%

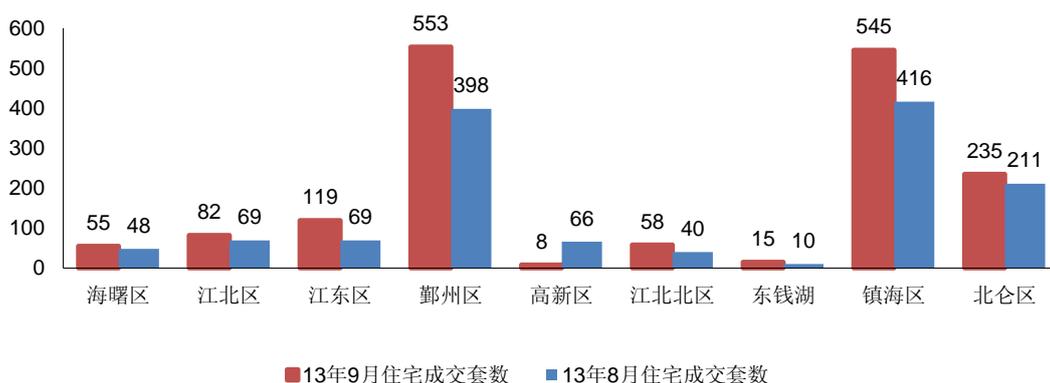


2013年9月,杭州非住宅成交面积12.37万方,占比为15.40%,环比下降23.08%,总体非住宅市场大部分为办公和酒店式公寓。

## 新联康 (中国)

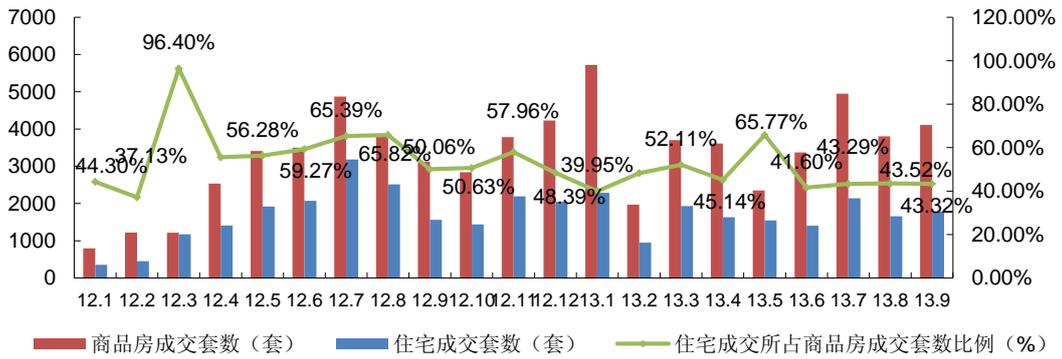
### ◆ 宁波市场结构分析

宁波市分区域住宅成交套数月度环比图



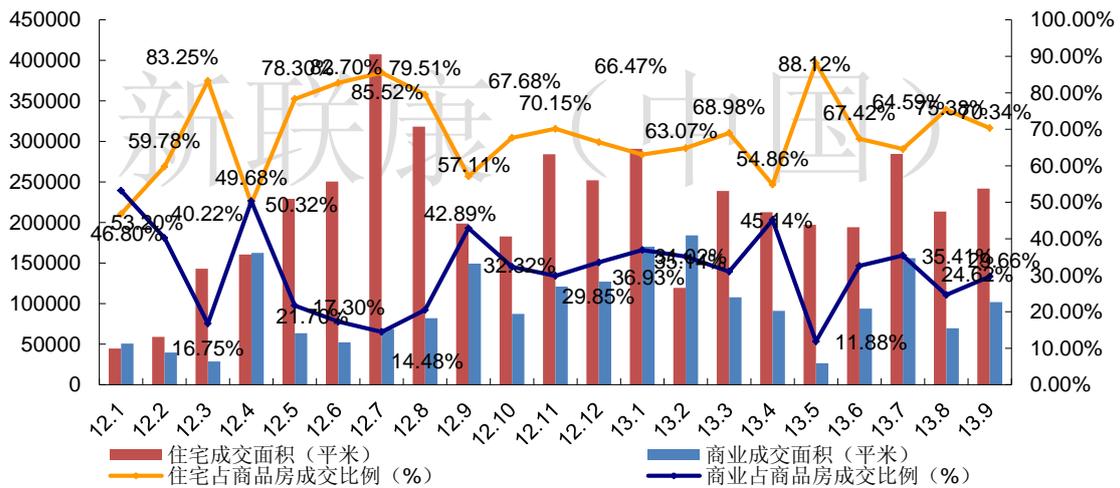
9月宁波住宅成交1780套,主力成交项目为鄞州区(乐活金水苑、恒威君和园);镇海区(锦绣江南、万科城);北仑区(龙湖滟澜海岸)。

宁波市住宅成交占商品房成交套数比例图



9月宁波商品住宅成交套数 1780 套，占商品房总套数的 43.3%。

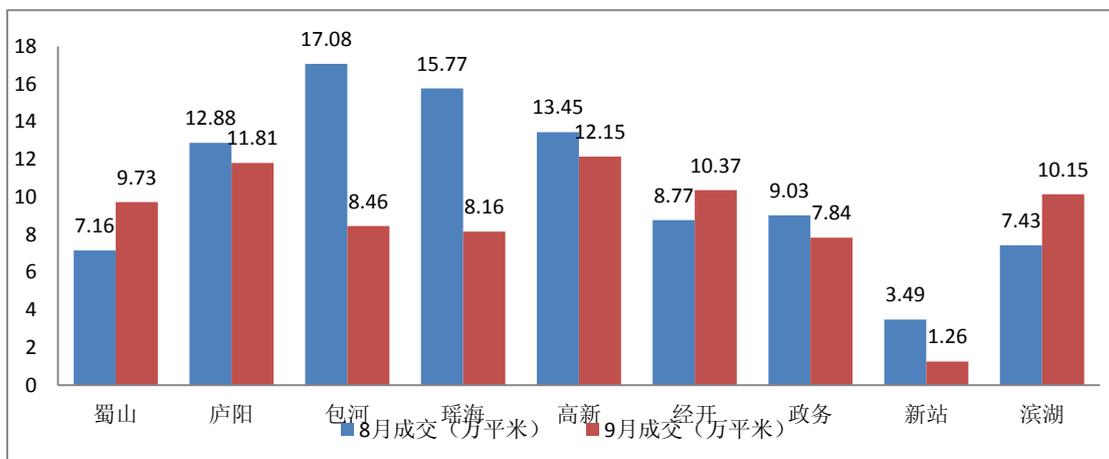
宁波市月度住宅成交面积及商业成交面积对比



9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

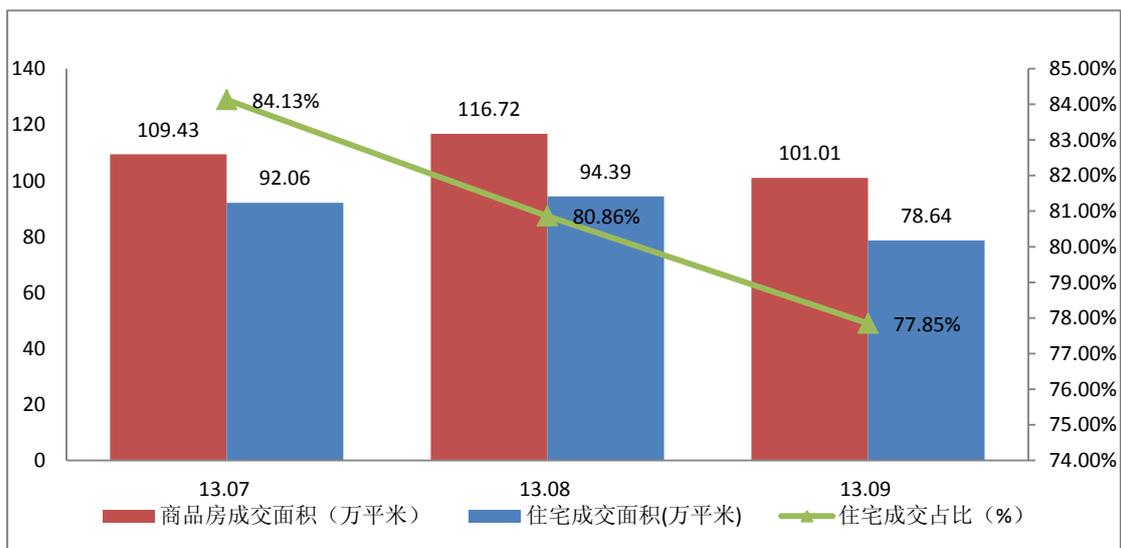
### 分区域 9 月份住宅成交面积



9 月份期间合肥市区的区属销售中可以看到，本月期间的区属销售中有蜀山区、经开区和滨湖区三区销售量较上月期间是出现了上涨的现象，而且其中滨湖区的销售量较上月期间的销售量涨幅超过了四成。在本月期间，滨湖区受到了保利拉菲公馆、万科蓝山等项目销售量大幅度上涨的影响，其销售量出现了明显幅度的上涨。

而本月期间庐阳区、包河区、瑶海区、高新区、政务区和新站区六个区域的销售量则出现了明显幅度下跌的现象，其中包河区和新站区的销售量较之上月期间出现了大幅度下跌的现象，这两个区域中广视花园、金辉悦府等项目的销售量较之上月期间出现了大幅度的下跌，这是使得这两区销售量出现了大幅度下跌的现象。

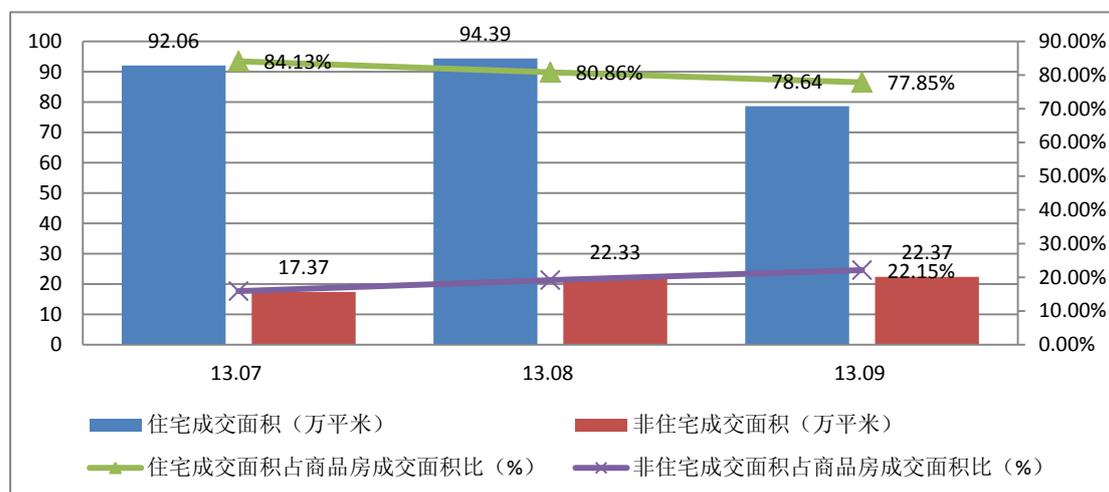
### 合肥市住宅成交占商品房成交比例图



本月住宅成交占商品房总成交量的 77.85%，环比下降了 3.01%。9 月份商品房成交

成交量为 101.01 万方。

### 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 中星海上名豪苑



### ◇ 项目基本信息

项目名称：中星海上名豪苑

占地面积：61985 平方米

总建筑面积：168362 平方米

容积率：2.05

绿化率：35%

主力面积：85-125 平方米

销售均价：20000 元/平方米

销售总价：170-250 万元/套

项目地址：嘉定江桥海波路 850 弄

中星海上名豪苑四期御菁园由上海中星集团投资，上海全策房地产有限公司开发，项目地处江桥临洮路海波路路口，隶属于大虹桥规划板块，区位发展潜力较大，优势明显，配套设施完善，沃尔玛购物中心、新世界休闲广场、另有在建的陶乐生活广场，时尚休闲生活应有尽有。

项目紧邻规划中的 14 号线，毗邻 13 号线，周边多条公交线路直达市区、市郊，交通便利。中星海上名豪苑四期御菁园项目由新古典主义的 7 幢小高层和 9 幢高层建筑组成，主要以 84~91 m<sup>2</sup>两房和 125 m<sup>2</sup> (2+1) 户型为主，辅以少量一房、三房及复式，灵动户型满足不同需求。

## ◇ 销售情况

本月去化情况位列全市第一。共去化 384 套住宅，去化面积达 44236 平方米，总金额达 58518.85 万元，成交均价 13229 元/平方米，套均总价达 152.39 万元。

## ◇ 户型赏析



2 室 2 厅 1 卫 90 平方米

- 双开间朝南，采光面积大。
- 阳台面积大，附赠价值高。
- 入门过道过长，浪费面积。



3 室 2 厅 2 卫 130 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
- 南北三阳台设计，南北通透，附赠面积大，且通风效果好。

## ◇ 项目小结

优势:

- 项目低价入市，总价低，适合刚需客户。
- 未来规划地铁 14 号线，发展前景良好。
- 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 中信泰富又一城



## ◇ 项目基本信息

项目名称：中信泰富又一城

主力面积：91-140 平方米 2-4 房

占地面积：24000 平方米

销售均价：17500 元/平方米

总建筑面积：90000 平方米

销售总价：159-245 万元/套

绿化率：45%

项目地址：嘉定云屏路 518 弄

容积率：2.46

中信泰富又一城位于嘉定新城核心位置，为轨交 11 号线嘉定新城站地铁上盖。规划总建筑面积约 53 万平方米，未来将建成集高层住宅、写字楼、SHOPPING MALL 等多种产品形态于一体的大型城市综合体。

中信泰富又一城所在的嘉定新城是上海市近期重点发展的三大新城之一，周边云集了紫气东来城市绿肺、远香湖、东云街商务办公区、老上海风情西云楼、国家级保利大剧院等大手笔国际化市政配套。而瑞金医院嘉定分院、区域公共活动中心和幼儿园、小学等优质医疗、教育配套，满足了各种未来生活所需。

## ◇ 销售情况

本月销售情况位列全市第二，共去化 318 套住宅，去化总面积 35850 平方米，去化总金额 60437.19 万元，成交均价 16858 元/平方米，套均总价约 190.05 万元。

## ◇ 户型赏析



2 室 2 厅 1 卫 91 平方米

- 南北通透，格局方正
- 主卧朝南，大开间
- 大开间客厅，宽敞舒适
- 次卧采光效果较差



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

优势:

- 紧靠轨交 11 号线，出行方便，也方便客户的导入。
- 价格仍处于低位，且未来板块升值潜力大，热度逐渐增加。

## 苏州 鑫苑鑫城



## ◇ 项目基本信息

项目名称：鑫苑鑫城	主力面积：2 房 82 平米
占地面积：5.12 万平方米	2+1 房 89-92 平米
总建筑面积：12.8 万平方米	销售均价：8000-8300 元/平米
绿化率：38%	销售总价：2 房 66 万元/套
容积率：2.5	2+1 房 74-76 万元/套

鑫苑鑫城，总建 12.8 万方，总规划户数 1317 户。以小户型住宅为主，结合项目及周边城市环境，吸引周边区域大量刚需客群，实现快速去化。

## ◇ 销售情况

项目9月15日首次开盘，推出7#、8#、10#高层，共计363套。开盘当天到场客户约500组，去化约300套。

◇ 户型赏析



2 房 2 厅 1 卫 82 平米

- 双卧向南设计，双飘窗，采光效果好
- 客厅连通阳台，空间开阔敞亮
- 户型方正，布局合理紧凑
- 卫生间位置偏僻，不够方便



2+1 房 2 厅 1 卫 89 平米

- 户型方正，布局合理，空间利用率高
- 双卧、客厅向南设计，采光通风好
- 空中花园，多变空间，可变性强
- 双卧大面积飘窗，观景效果好

## ◇ 项目小结

优势： 1、项目处苏州相城区高铁新城，设有独立的社区沿街商业和生活会所；

2、空气清新，环境优美，绿化情况好；

3、靠近轻轨 2 号线，高铁北站，开车上高架方便。

劣势： 1、周边学校，医疗等配套有待完善；

2、距离市中心较远，公交线路少。

新联康（中国）

## 无锡 路劲天御



### ◇ 项目基本信息

项目名称：路劲天御	占地面积：8.79 万 m <sup>2</sup>
总建筑面积：19.26 万 m <sup>2</sup>	物业类型：高层、别墅
容积率：2.2	绿化率：30%
在售主力面积：一房 85 m <sup>2</sup> 三房 143 m <sup>2</sup> 四房 190 m <sup>2</sup> 五房 303 m <sup>2</sup>	
销售均价：13850 元/m <sup>2</sup> （含精装修 1500 元/m <sup>2</sup> ）	
销售总价：一房 118 万 三房 198 万元 四房 263 万元 五房 420 万元	

路劲天御位于无锡住宅最好的板块——滨湖区蠡湖新城板块，中南西路蠡溪路交汇处西南侧，是路劲地产落子无锡的首个豪宅项目，也是路劲地产集团目前为止最高端项目。项目总占地 87903 m<sup>2</sup>，地上建筑面积 192615 m<sup>2</sup>，项目规划包含高层、超高层、别墅等多物业形态，集花园别墅、湖景大宅、休闲会所等多种产品。以规划道路为界，项目分为 A、B 两个地块开发，该项目的生活配套集中在 3 公里范围内，山明水秀大酒店、湖滨商业街、欧尚超市、家乐福超市奥林店、新体育中心、蠡园中学、蠡园中心小学、无锡市第 5 人民医院等购物、休闲娱乐、教育医疗配套一应俱全。

### ◇ 销售情况

该项目于 2013 年 9 月 28 日首次开盘推出 230 套房源，截止到 10 月 8 日共备案 22 套，面积 3763 m<sup>2</sup>，总金额 0.52 亿元，成交均价为 13857 元/m<sup>2</sup>。

## ◇ 户型赏析



一房两厅一卫 85 m<sup>2</sup>

- 两开间朝南设计，面宽较大，采光效果好；
- 超大阳台、明厨明卫设计、通透性好
- 一房设计，舒适度高，实用性较低



三房两厅两卫 143 m<sup>2</sup>

- 户型方正，三开间朝南、南北双阳台、采光通风佳
- 多飘窗赠送、附加值高
- 明厨明卫设计通风采光良好
- 空间利用率高、绝少浪费

## ◇ 项目小结

### 优势：

位于滨湖区的蠡溪板块，居住环境良好、景观资源丰富；

项目定位高端，内部景观、会所等规划良好；

三房以上户型布局设计合理，舒适度高；

**劣势:**

项目周边配套距离稍远，临近配套有所欠缺；  
附近公交线路较少，出行较为不便；  
项目价格定位偏高，市场接受度受到一定影响。

**常州 星河 COCO 派精装小公寓****◇ 项目基本信息**

楼盘位置：武宜路与高架交叉口	户型面积：53、70 m <sup>2</sup>
建筑类型：公寓、住宅、商业	开发商：常州星河协通房地产开发有限公司
物业管理：2.3 元/平米	开盘时间：2013.9.13
入住时间：2014 年 8 月	推出房源：500 套
建筑面积：180 万 m <sup>2</sup>	占地面积：68.29 万 m <sup>2</sup>

地段——星河国际位于武宜路旁，咫尺淹城、区政府、花园街、BRT 快速公交……享有武进最黄金的地段，而 COCO 派位于星河中心区，最享繁华配套。

低首付——COCO 派包含 53 m<sup>2</sup>和 70 m<sup>2</sup>两种户型，功能齐备，多重赠送，首付仅需 4.5 万起。

双名校——星河国际打造了武进机关幼儿园星河校区，还配有星河小学，小班化精英教育，两所学校的硬件和师资力量均是一流的配置，买了 COCO 派公寓后，和普通公寓不享有学区房不同，COCO 派有 70 年产权，业主小孩可享受星河的双名校学区房。

全能商业群——COCO 派位于 COCOPARK 购物中心正上方，下楼即享国内外大牌

购物体验，以及餐饮、娱乐、休闲一站式消费；200 米内还有世界第三大超市、国际金街环绕。

品质精装——COCO 派精装用材汇集科勒（或 TOTO）、西门子、A.O. 史密斯、方太（或同档品牌）等，并由最专业的设计和施工团队精心打造，精装售后更有星河品牌保障。

尊享星河专属生活方式——星河集团在西太湖打造有阳帆水上运动中心、绿色农场，并与衡泰信高球中心建立合作关系，COCO 派业主可免费打高尔夫、玩游艇，还可优先订购绿色食品，以最低门槛尊享星河业主的特权。

金管家服务——星河国际邀请了全球物业第一品牌——CBRE 世邦魏理仕担纲物业顾问，打造“金管家”服务体系，为业主提供一对一、全方位的优质服务。

## ◇ 销售情况

星河 COCO 派精装小公寓(精装标准 2800 元/平米)，总高 30 层，1-5 楼为 COCOPARK，3 梯 10 户，70 年住宅产权，面积 53-70 平米；开盘当天共推出房源 500 套，销售房源约 160 套，整体去化率约 32%；开盘交筹约 300 组，整体解筹率约 53.3%。

## ◇ 户型赏析



## ◇ 项目小结

1. 近期整体楼市比较低迷；
2. 此次开盘 8500 元/m<sup>2</sup>起的价格略高于客户的心理预期，在前期缺乏价格引导的情况下，开盘当天的价格高于前期释放的价格信息，客户进场选房犹豫难决，最终导致部分客户流失；
3. 此次开盘由于前期进场的客户犹豫较多，拖慢选房进度，等候区内客户的安抚工作不到位，导致后期客户逐步失去信心和耐心，导致部分客户流失；

# 新联康（中国）

## 杭州 中海西溪华府



## ◇ 项目基本信息

项目名称：中海西溪华府

主力面积：90-138 m<sup>2</sup>

占地面积：7 万平方米

销售均价：18000 元/平方米

总建筑面积：14 万平方米

销售总价：160 万元

绿化率： 30%

容积率： 2

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

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

## ◇ 销售情况

面积段 (m <sup>2</sup> )	推出套数	套数占比	成交套数	去化率	存量
80-90	405	56.96%	280	69.14%	125
100-120	131	18.43%	85	64.89%	46
120-140	175	24.61%	86	49.14%	89

9 月 8 日，中海西溪华府二次开盘，加推 6#、7#、11#、12#、13#、17#、21#、22#、23#，共计 711 套房源，户型为 90 m<sup>2</sup>、115 m<sup>2</sup>、138 m<sup>2</sup>，均价 21000 元/m<sup>2</sup>，90 m<sup>2</sup>和 138 m<sup>2</sup>有样板房可参观，开盘当如去化 85 成，延续首次开盘的热销场面。

## ◇ 户型赏析



89 平方米 2+1 房 2 厅 1 卫

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



138 平方米 三房两厅两卫一厨

- 一梯一户设计，私家电梯入户配合专属电梯厅
- 三房朝南

### ◇ 项目小结

项目位于城西西溪板块，属于高端改善型区域，而西溪华府用刚需的价格撬动市场，迎合目前市场部分对环境、地段要求较高的刚需客户，在一期热销后，再次加推。

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