

南京 2015 年 4 月房地产市场报告

月刊：201504

报告出品：世联行市场研究部

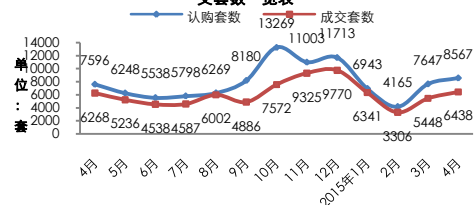
撰写人：邵熙智

撰写日期：2015-5-5

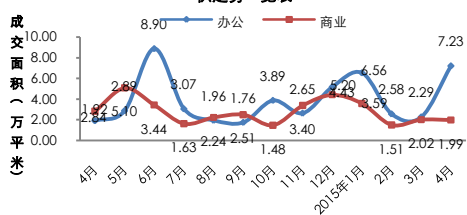
4 月表现尚可 5 月值得期待

市场走势

2014年4月至2015年4月南京商品住宅认购套数与成交套数一览表



2014年4月至2015年4月南京商业和办公用房成交面积走势图一览表



相关报告

《北京 2015 年 4 月房地产市场报告》

《上海 2015 年 4 月房地产市场报告》

《武汉 2015 年 4 月房地产市场报告》

《济南 2015 年 4 月房地产市场报告》

《长沙 2015 年 4 月房地产市场报告》

市场监测报告系列

周报、月报、半年报、年报

内容摘要:

- ◇ 宏观经济: 2015 年 3 月份, 全国居民消费价格总水平同比上涨 1.4%, 环比下降 0.5%。
- ◇ 中央政策: 因地施策, 支持居民自住和改善性住房需求; 坚持稳中求进的工作总基调, 保持定力, 灵活施策, 在区间调控的基础上加大定向调控力度, 针对新情况新问题, 用好多种政策工具; 自 2015 年 4 月 20 日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点; 加快推进不动产登记职责整合。
- ◇ 地方政策: 4 月 11 日, 在人民银行南京分行的协调指导下, 由建设银行江苏省分行牵头成立的江苏省金融机构执行房贷政策自律机制经多次商议, 明确了二套房首付比例的具体标准: 对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭, 为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住住房的, 南京、苏州两市的最低首付比例分别由 70%、60% 统一降至 45%, 贷款利率仍按不低于基准利率 1.1 倍执行。
- ◇ 市场运行: 一级市场方面, 4 月 24 日, 南京国土局发布了 2015 年的第二批土地出让预告公告信息, 共有 13 幅地块, 其中城北 5 幅地块, 城南 6 幅地块, 河西 2 幅地块。二级市场方面, 4 月南京楼市呈现出先抑后扬的走势, 前 20 天南京商品住宅预售套数维持在低位, 4 月的最后 10 天开发商们开始密集申领销许, 开盘量也明显增多, 南京楼市呈现出翘尾行情, 但整体温度一般。
- ◇ 对于后市: 一级市场方面, 今年前四个月, 南京国土局挂地速度仍然较慢, 预计在此次土地出让预告公告之后, 国土局的挂地速度会有所加快。二级市场方面, 在全国楼市整体大环境仍处一般的情况下, 估计南京楼市各家楼盘的销售情况分化也会更加明显, 区位较好的品牌房企的品质项目, 在价格合理的基础上, 去化会很好, 而一些区位不太理想, 价格无优势, 品质较差的非品牌开发商项目, 去化将会越来越难。4 月底南京楼市表现出回暖迹象, 预计 5 月份南京楼市的成交量会在 6500 套左右, 库存由于预售量的增多可能仍会维持在相对高位。对五月南京楼市的表现持谨慎乐观的态度。房价方面, 预计未来部分销售业绩好的企业可能会对价格进行小幅的上调, 不过库存压力较大的房企仍会采取以价换量的策略迅速跑量, 整体房价稳中微涨的可能性较大。





一级市场：2015年4月，南京全市（不含溧水、高淳两区）出让商品房用地2宗，出让面积24.63万方；共成交商品房用地6宗，总面积21.92万平方米，总成交金额326000万元。

二级市场：2015年4月，南京全市（含溧水、高淳两区）新增商品房预售10456套，同比下降29.5%，环比上升136.8%；2015年4月，南京全市（不含溧水、高淳两区）商品住宅认购套数为8567套，环比上升12.0%，同比上升12.8%；成交套数为6438套，环比上升18.2%，同比上升2.7%。

总的来讲：一级市场方面，4月24日，南京国土局发布了2015年的第二批土地出让预告信息，共有13幅地块，其中城北5幅地块，城南6幅地块，河西2幅地块。从土地分布来看，此次预告的地块以主城地块为主，两江板块均无地块出让。从土地用途来看，此次推出的13幅地块以二类居住用地为主，同时也有商住混合用地和商办用地等。此次预告的每幅地块素质都很高，前期挂地较少的城北、城南板块此次共预告了11幅地块，预示着二季度南京土地出让区域或将以城北、城南为主。

二级市场方面，4月份商品住宅预售套数为7478套，同比去年的10658套下降29.8%，环比3月的3017套上升147.9%，整个4月南京楼市呈现出先抑后扬的走势，前20天南京商品住宅预售套数维持在低位，前20天共计只有11家楼盘申领了2853套商品住宅的销许，商品住宅的库存也持续回落，在4月19日回落到了52225套。4月的最后10天开发商们开始密集申领销许，最后10天共计有26家楼盘领取了4625套商品住宅的销许，开盘量也明显增多，南京楼市的库存也逐渐攀升，截止4月30日，南京商品住宅可售套数为54776套，去化时间为8.25个月。从开盘情况来看，4月南京全市（不含溧水、高淳两区）共计推出了5000套左右房源，开盘当天的整体去化率在5成左右，整体温度一般。但值得注意的是4月份各大楼盘的开盘情况分化逐渐明显，其中有4家楼盘开盘当天的去化率在9成以上，也有9家楼盘当天的去化在4成以下。

信贷和政策方面，在330新政的指导下，4月11日，由建设银行江苏省分行牵头成立的江苏省金融机构执行房贷政策自律机制经多次商议，明确了二套房首付比例的具体标准：对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住住房的，南京、苏州两市的最低首付比例分别由70%、60%统一降至45%，其他11个地市的最低首付比例由60%降至40%，贷款利率仍按不低于基准利率1.1倍执行。4月20日，中国人民银行决定下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点，下调1个百分点的准备金率释放的流动性至少在1万亿以上，对于资金密集型的房地产行业，促进作用会很明显。

房价方面，在4月18日国家统计局公布的《2015年2月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》中，南京3月新建商品住宅价格在2月环比下跌0.3%之后，3月环比上升0.2%。二手住宅价格指数继2月环比持平之后，3月环比上升0.5%。显示出近期房价开始逐渐企稳回升。

此外，据365二手房网统计数据显示，3月1日在不动产登记条例正式实施后，4月南京二手房共成交6741套，环比3月的4963套上涨了1778套，环比涨幅35.8%，同比2014年4月上漲18.0%。南京二手房4月份挂牌量为21435套，环比3月份的17883套上涨了3552套，环比涨幅19.86%，再创近两年的最高纪录，市场出现供大于求的局面，4月份二手房价格也比较平稳。

后市预判：今年前四个月，南京国土局挂地速度仍然较慢，预计在此次土地出让预告公告之后，国土局的挂地速度会有所加快。随着全国楼市分化的日趋明显，南京作为二线城市中表现较好，楼市相对健康的代表受到了越来越多外来房企的高度关注，未来在更多优质土地出让的时候，相信会有更多的外来房企落地南京。

二级市场方面，在全国楼市整体大环境仍处一般的情况下，估计南京楼市各家楼盘的销售情况分化也会更加明显，区位较好的品牌房企的品质项目，在价格合理的基础上，去化会很好，而一些区位不太理想，价格无优势，品质较差的非品牌开发商项目，去化将会越来越难。据365地产家居网统计，5月份预计有44家楼盘将推出5800余套房源，推盘量较4月份继续上升。4月底南京楼市表现出回暖迹象，预计5月份南京楼市的成交量会在6500套左右，库存由于预售量的增多可能仍会维持在相对高位。对五月南京楼市的表现持谨慎乐观的态度。

信贷和政策方面，降准主要针对银行间利率，降息对降低实体利率更有效，预计降准之后，降息将很快出现，降准配合降息将会更有效地落实330新政，对房地产市场起到进一步的促进作用。

房价方面，且随着3号线的开通，周边沿线的一些楼盘价格也出现了小幅的上涨，预计未来部分销售业绩好的企业可能会对价格进行小幅的上调，不过库存压力较大的房企仍会采取以价换量的策略迅速跑量，整体房价稳中微涨的可能性较大。二手房价格由于供应量的明显增大呈现出供大于求的局面，买房人选择面扩大，预计价格会维持相对平稳。





1. 宏观经济

- ◇ 2015年1-3月份，全国固定资产投资（不含农户）77511亿元，同比名义增长13.5%（扣除价格因素实际增长14.5%），增速比1-2月份回落0.4个百分点。从环比速度看，3月份固定资产投资（不含农户）增长1.04%。
- ◇ 2015年1-3月份，全国房地产开发投资16651亿元，同比名义增长8.5%（扣除价格因素实际增长9.5%），增速比1-2月份回落1.9个百分点。其中，住宅投资11156亿元，增长5.9%，增速回落3.2个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。
- ◇ 2015年3月份，与上月相比，70个大中城市中，新建商品住宅（不含保障性住房）价格下降的城市有50个，上涨的城市有12个，持平的城市有8个。环比价格变动中，最高涨幅为0.7%，最低为下降0.9%。与去年同月相比，70个大中城市中，新建商品住宅（不含保障性住房）价格全部下降。3月份，同比价格变动中，最大降幅为11.2%，最小降幅为0.4%。

2. 市场政策

2.1 中央政府

- ◇ **4月8日，国务院批复同意《长江中游城市群发展规划》**
《规划》明确了六个方面的重点任务：一是城乡统筹发展；二是基础设施互联互通；三是产业协调发展；四是共建生态文明；五是公共服务共享；六是深化对外开放。
- ◇ **4月8日，财政部发布《城镇保障性安居工程财政资金绩效评价暂行办法》**
各级财政部门会同住房城乡建设等部门，对财政资金支持城镇保障性安居工程实行绩效评价，提高财政资金使用效益。
- ◇ **住建部消息称正在重新定义自住型房屋和改善型需求房屋**
二套房有望纳入刚需范畴。自3月30日决策部门出手调降购房贷款首付比例、有条件减免交易税之后，又一项有关房地产的调控工具储备。
- ◇ **4月10日，国务院发布落实《政府工作报告》重点工作部门分工的意见**
15部委负责坚持分类指导，因地施策，支持居民自住和改善性住房需求。意见指出，推进新型城镇化取得了新突破，应坚持以人为核心，发挥好城镇化对现代化的支撑作用。意见认为，需加大城镇棚户区和城乡危房改造力度；意见强调，用改革的办法解决城镇化难点问题。
- ◇ **4月12日，国务院印发《关于同意国家开发银行深化改革方案的批复》**
批复强调，国家开发银行要坚持开发性金融机构定位，要通过深化改革，合理界定业务范围，不断完善组织架构和治理结构，明确资金来源支持政策，合理补充资本金，强化资本约束机制，加强内部管控和外部监管，将国家开发银行建设为资本充足、治理规范、内控严密、运营安全、服务优质、资产优良的开发性金融机构。
- ◇ **4月14日，国务院总理李克强主持就当前经济形势和经济工作召开座谈会**
李克强指出，要坚持稳中求进的工作总基调，保持定力，灵活施策，在区间调控的基础上加大定向调控力度，针对新情况新问题，用好多种政策工具，守住稳增长保就业增效益的基本盘。把握好稳增长和调结构的平衡，促进经济稳定增长要用足改革创新动力源，坚持以结构性改革推动结构调整，助力破障过坎，实现中国经济行稳致远。财税、金融、价格、投融资等一系列改革也要同步推进，以形成叠加效应，释放改革红利。
- ◇ **4月15日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议部署落实2015年经济体制改革重点任务**



会议指出，要按照中央关于深化经济体制改革的总体部署和今年改革工作要点，抓紧实施既具有年度特点、又利于长远发展的改革，向深化改革要动力，用改革破难题、除障碍，为完成《政府工作报告》确定的全年经济社会发展主要目标任务提供有力的体制保障。

- ◇ **4月15日，国土部中国土地勘测规划院举行了“2014年及2015年一季度主要城市地价监测成果发布会”**
监测成果显示，2015年一季度全国地价稳中略升，全国主要监测城市综合地价环比增速为0.55%，较上一季度下降了0.39%。分用途来看，商服地价环比增速微升，住宅、工业地价环比增速回落。主要监测城市中，一线城市各用途地价水平、环比和同比增速均明显高于全国及二、三线城市平均水平；二线城市仅商服地价环比加速上升；三线城市各用途地价环比、同比增速均回落。
- ◇ **4月19日，央行第二次下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率**
自2015年4月20日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点。在此基础上，为进一步增强金融机构支持结构调整的能力，加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设等的支持力度，自4月20日起，继续普降存款类金融机构存款准备金率并有针对性地实施定向降准措施。
- ◇ **4月20日，国土资源部、中央编办近日联合下发《关于地方不动产登记职责整合的指导意见》**
对不动产统一登记作出新一轮部署，强调要充分认识不动产登记职责整合的重要性和紧迫性，加快推进不动产登记职责整合，确保不动产登记职责整合工作有序推进。
- ◇ **4月22日，国务院办公厅印发《2015年政府信息公开工作要点》**
推进公共资源配置信息公开；做好保障性安居工作建设与分配、土地征用、房屋征收补偿等公开工作。住建部牵头定期公开住房公积金管理运行情况。
- ◇ **中共中央政治局审议通过《中国共产党统一战线工作条例（试行）》**
会议认为，积极的财政政策要增加公共支出，加大减税降费力度；稳健的货币政策要把握好度，注意疏通货币政策向实体经济的传导渠道；注重扩大消费需求，要完善市场环境，盘活存量资产，建立房地产健康发展的长效机制。

2.2 地方政府

- ◇ **南京住房公积金连续缴存3个月可用于支付当年房租**
4月10日，南京住房公积金管理中心公布了《关于进一步放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》，通知中规定，职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在本市行政区域内无自有住房且租赁住房的，可提取夫妻双方住房公积金，用于支付当年房屋租赁费用。租住公共租赁住房的，按当年实际发生的房租计算；租住商品住房的，未婚职工按每月提取金额不超过900元计算，已婚职工夫妻双方合计按每月提取金额不超过1800元计算。租房提取住房公积金每年6月份、12月份集中办理。
- ◇ **使用住房公积金贷款购买首套普通自住房 最低首付款比例为20%**
4月21日，南京住房公积金管理中心公布了《关于调整住房公积金贷款有关政策的通知》，通知中规定，对于缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清住房公积金贷款的缴存职工家庭，现有住房人均建筑面积小于南京市人均住房建筑面积的，为改善居住条件再次购买普通自住房申请住房公积金贷款，最低首付款比例仍为30%。
- ◇ **南京二套房最低首付比例降至45%**
4月11日，在人民银行南京分行的协调指导下，按照“因地施策，分类指导”、不搞“一刀切”的差别化原则，由建设银行江苏省分行牵头成立的江苏省金融机构执行房贷政策自律机制经多次商议，于昨日确定了执行人民银行、住建部、银监会《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》（银发〔2015〕98号）的实施方案，明确了二套房首付比例的具体标准：对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再



次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，南京、苏州两市的最低首付比例分别由70%、60%统一降至45%，其他11个地市的最低首付比例由60%降至40%，贷款利率仍按不低于基准利率1.1倍执行。



1. 一级市场

1.1 供应分析

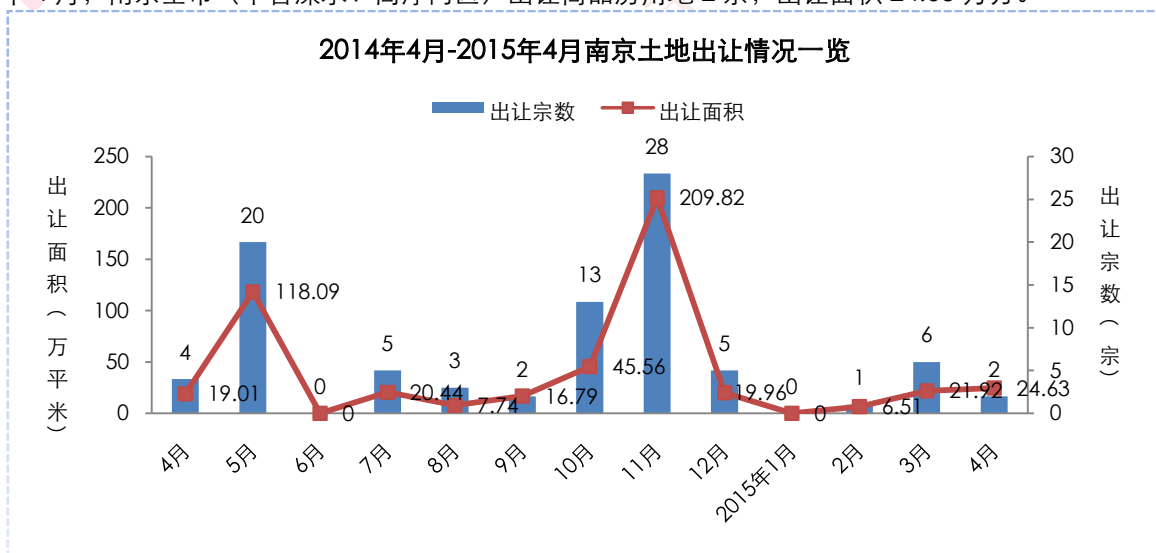
2015年4月南京房地产市场土地供应一览表

| 地块名称 | 地块区域 | 地块用途 | 出让面积(万平方米) | 容积率 | 起始价格(万元) | 出让时间 |
|------------|------|--------------------------|------------|------|----------|-----------|
| NO.2015G08 | 建邺区 | 二类居住用地 商办混合用地 | 7.57 | 4.36 | 202800 | 2015/4/10 |
| NO.2015G09 | 江宁区 | 商办混合用地 商业用地 二类居住用地 | 17.06 | 2.46 | 256000 | 2015/4/10 |

【数据来源：世联数据平台】

2015年4月，南京全市（不含溧水、高淳两区）出让商品房用地2宗，出让面积24.63万方。

2014年4月-2015年4月南京土地出让情况一览



【数据来源：世联数据平台】

4月24日，南京国土局发布了2015年的第二批土地出让预告信息，共有13幅地块，其中城北5幅地块，城南6幅地块，河西2幅地块。从土地分布来看，此次预告的地块以主城地块为主，两江板块均无地块出让。从土地用途来看，此次推出的13幅地块以二类居住用地为主，同时也有商住混合用地和商办用地等。此次预告的每幅地块素质都很高，前期挂地较少的城北、城南板块此次共预告了11幅地块，预示着二季度南京土地出让区域将以城北、城南为主。前四个月，南京国土局挂地速度仍然较慢，预计在此次土地出让预告之后，国土局的挂地速度会有所加快。

分版块来看，城北板块挂出的5幅预告地块中，有3幅是位于燕子矶的连体地块，均位于枣林村附近，其中有2副为二类居住用地，还有1幅总出让面积达16.99万方，用地性质包含二类居住用地、商住混合用地、社会福利用地、基层社区中心、社区医院、初中用地、幼托用地和小学用地。3幅地块中二类居住用地面积达16.47万方。这3幅地块紧邻电建海赋尚城和金浦NO.2014G88地块，其中G88地块楼面价已经达到了9407元/㎡，溢价率高达44.58%，燕子矶新城发展的加快，也吸引了众多品牌房企的关注，据悉，截至目前已经有包括万科、正荣、电建地产等多家品牌房企正在枣林村区域看地，未来该区域热度将不断提升，也会成为南京土地出让的重点区域。除了燕子矶的3幅地块外，还有2幅地块位于迈皋桥附近，分别是鼓楼区线路器材厂及周边地块，和华飞路剩余地块（藤子村、过街村）。两幅地块紧邻当前城北高端改善盘恒大翡翠华庭，而此前该项目的拿地楼面



价已经达到了 15408 元/㎡。

城南板块挂出的 6 幅预告地块主要分布在主城和南京南站周边，都是已经成熟或正在迅速发展的城市重点规划区域。其中，南京南站周边的 2 幅地块十分抢眼。站东片区 20-21 地块为商住混合用地，总用地面积 96979 ㎡，包含二类居住用地、商住混合用地、基层社区中心和幼托用地等。另一幅站东片区 34-39-40 地块，同业也是商住混合用地，土地面积 42430.66 ㎡，相比前一幅地块的配建要求，这块地更加“纯粹”。此次城南预告地块中还亮相了两幅商办用地，一幅是去年 12 月 24 日流拍的雨花台区天隆寺地铁上盖物业地块，出让面积 46546.5 ㎡，对比去年出让公告中的规划指标和本期预告公告中的规划要点图，该地块的容积率出现了下调——由此前的 3.0 调整为 2.8，地块紧邻地铁站和中国软件谷。另一幅地块为玉兰路西侧地块，归属南部新城开发区域，出让面积 62500 ㎡，根据公告显示，A 地块未来将建一座 200 米高层建筑，与玉兰路东侧地块规划的超高层建筑共同组成南部新城的智慧之门，成为区域地标。

河西板块挂出的 2 幅预告地块同样是素质很高的宅地，这两幅地块均处于河西中部。近期河西中部入市的新房价格已经超过了 3 万元/平米，河西中部区域地块更是日益稀缺，加之地块周边多为高端、高价项目，因此未来不论地价还是房价，一旦入市都将有可能承载一个新的板块房价定位。

1.2 成交分析

2015年4月南京房地产市场土地成交一览表

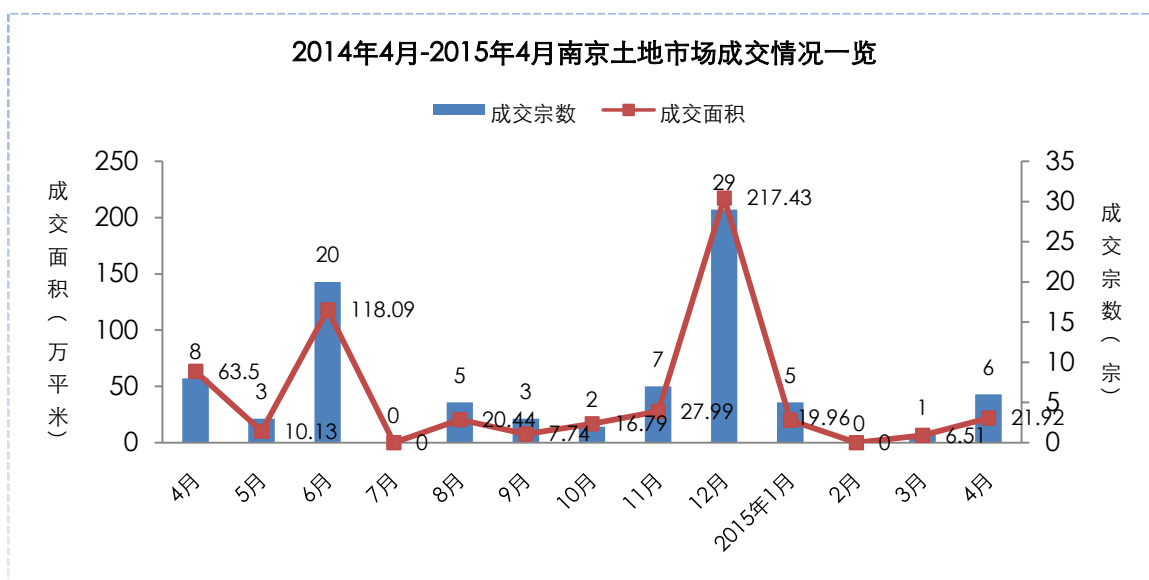
| 地块名称 | 地块区域 | 地块用途 | 地块面积 (万平米) | 楼板价 (元/平米) | 成交金额 (万元) | 竞得人 | 成交日期 |
|----------------|------|-------------------|---------------|---------------|--------------|------------|-----------|
| NO.2015 G02 | 秦淮区 | 商办混合用地 | 1.20 | 12347 | 89000 | 西藏安宁投资合伙企业 | 2015/4/10 |
| NO.2015 G03 | 雨花台区 | 二类居住用地 | 4.35 | 7226 | 88000 | 河南和昌置业 | 2015/4/10 |
| NO.2015 G04 | 浦口区 | 二类居住用地 | 6.94 | 4682 | 63000 | 弘阳集团 | 2015/4/10 |
| NO.2015 G05 | 江宁区 | 二类居住用地 | 3.56 | 6373 | 34000 | 世茂 | 2015/4/10 |
| NO.2015 G06 | 建邺区 | 科研设计用地、 二类居住用地 | 5.66 | 6597 | 50000 | 胜科 | 2015/4/30 |
| NO.2015 G07 | 六合区 | 加油站用地 | 0.22 | 22831 | 2000 | 南京陆云加油站 | 2015/4/30 |

【数据来源：世联数据平台】

4月，南京土地市场一共迎来了两场土拍，4月10日的土拍一共吸引了15家开发商，其中包括6家此前未进驻南京的外来房企，分别为海亮、金科、和昌、德信、重庆同远和合肥华邦。其中起拍价已经打破区域地王价的2015G03板桥新城地块一共有10家房企报名，最终经过21轮竞拍，G03地块被和昌置业以8.8亿拿下，楼面价7226元/平米，比前地王富力尚悦居楼面价高出1767元/平米。G05江宁大学城地块也吸引了8家房企报名，最终经过8轮竞拍，被世茂以3.4亿拿下，楼面价6373元/平米，世茂也首次进驻江宁大学城。4月30日的土拍地块中，位于建邺区江心洲的G06地块备受关注，由于地块出让指标中科研用地面积占到45%，且须全部由竞得人自持，不得分割转让，对开发商科研用地的后期运营能力提出很高要求，最后该地块由新加坡胜科地产以底价摘得。

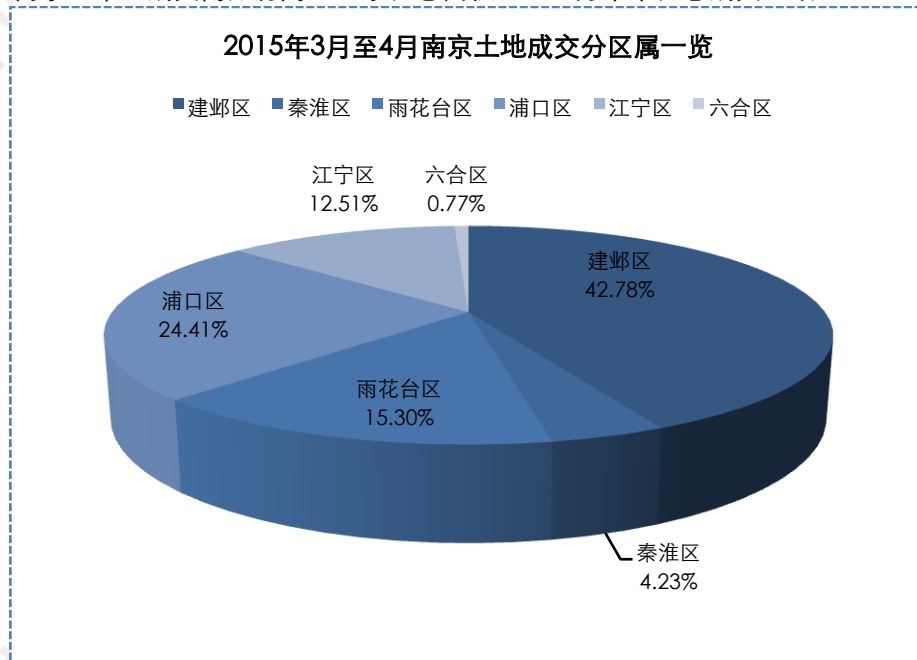
随着全国楼市分化的日趋明显，南京作为二线城市中表现较好，楼市相对健康的代表受到了越来越多外来房企的高度关注，未来在更多优质土地出让的时候，相信会有更多的外来房企落地南京。





【数据来源：世联数据平台】

2015年4月，南京全市共成交商品房用地6宗，总面积21.92万平方米，总成交金额326000万元。

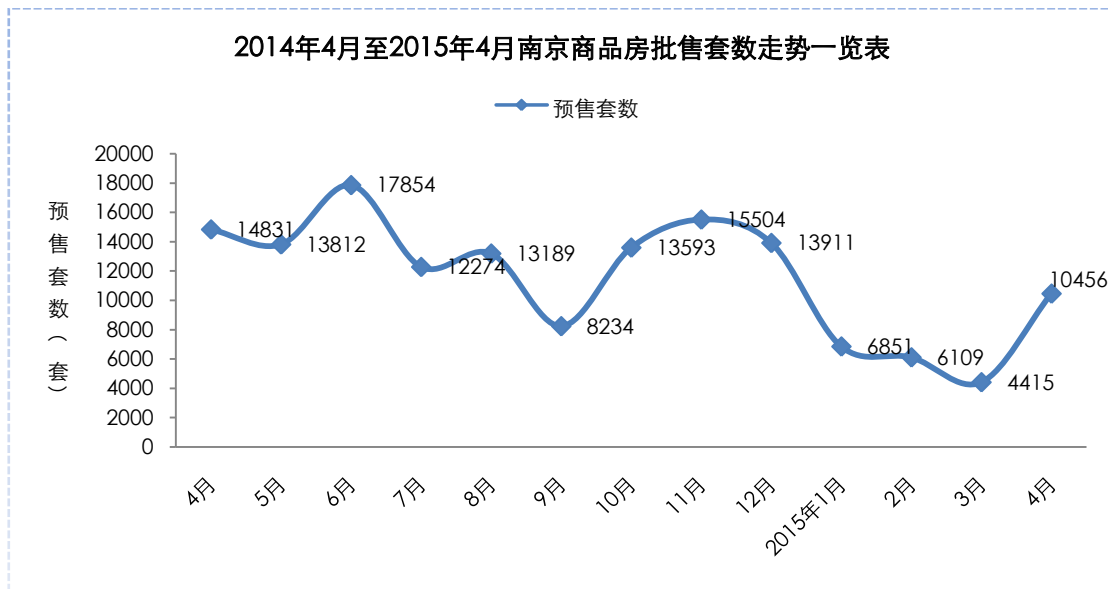


从2015年3月至4月全市成交土地的分布情况来看，建邺区排名第一，占全市土地成交总面积的42.78%，浦口区排名第二，占全市土地成交总面积的24.41%，雨花台区排名第三，占全市土地成交总面积的15.30%。

2. 二级市场

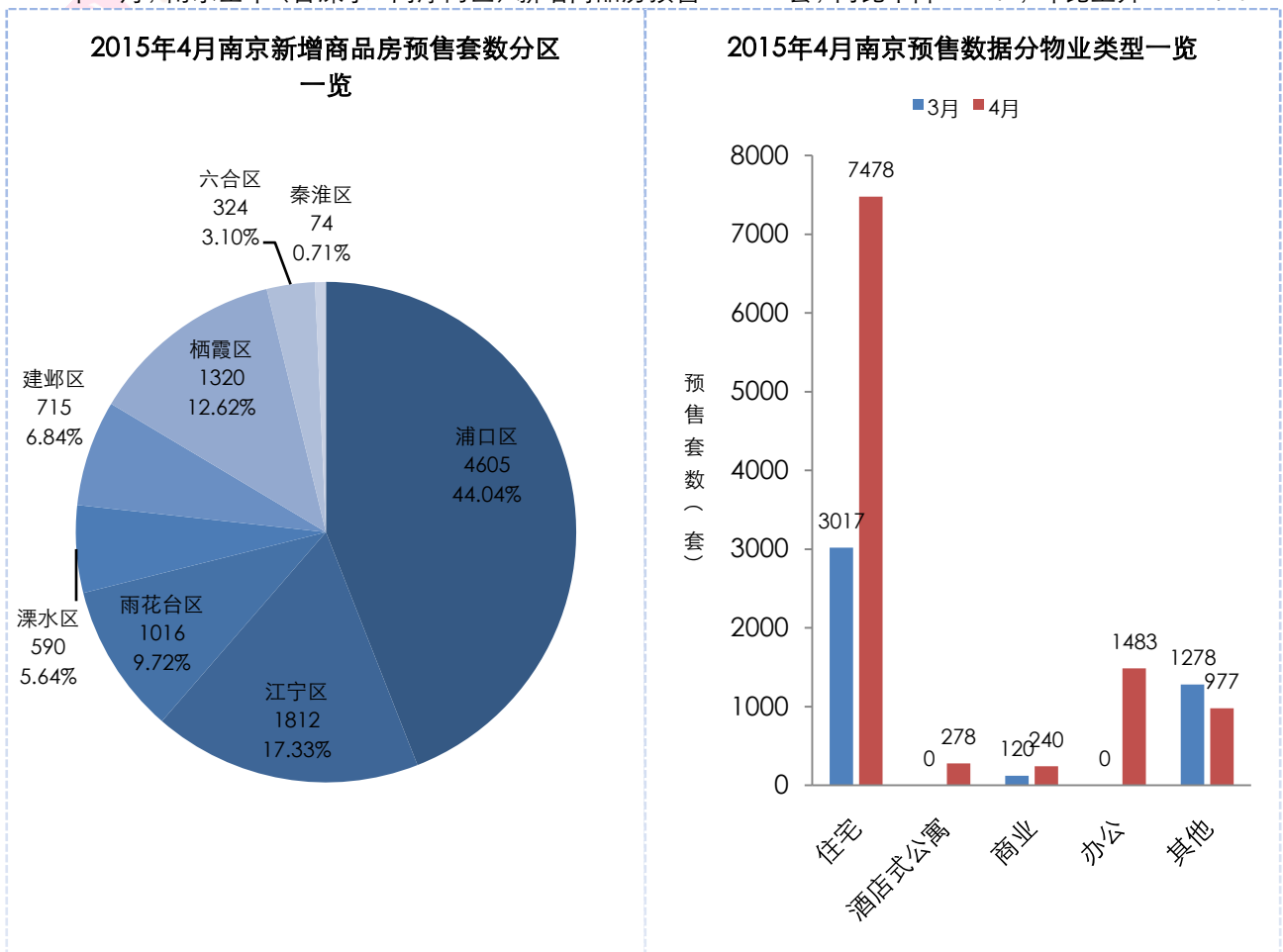
2.1 供应分析





【数据来源：世联数据平台】

2015年4月，南京全市（含溧水、高淳两区）新增商品房预售 10456 套，同比下降 29.5%，环比上升 136.8%。



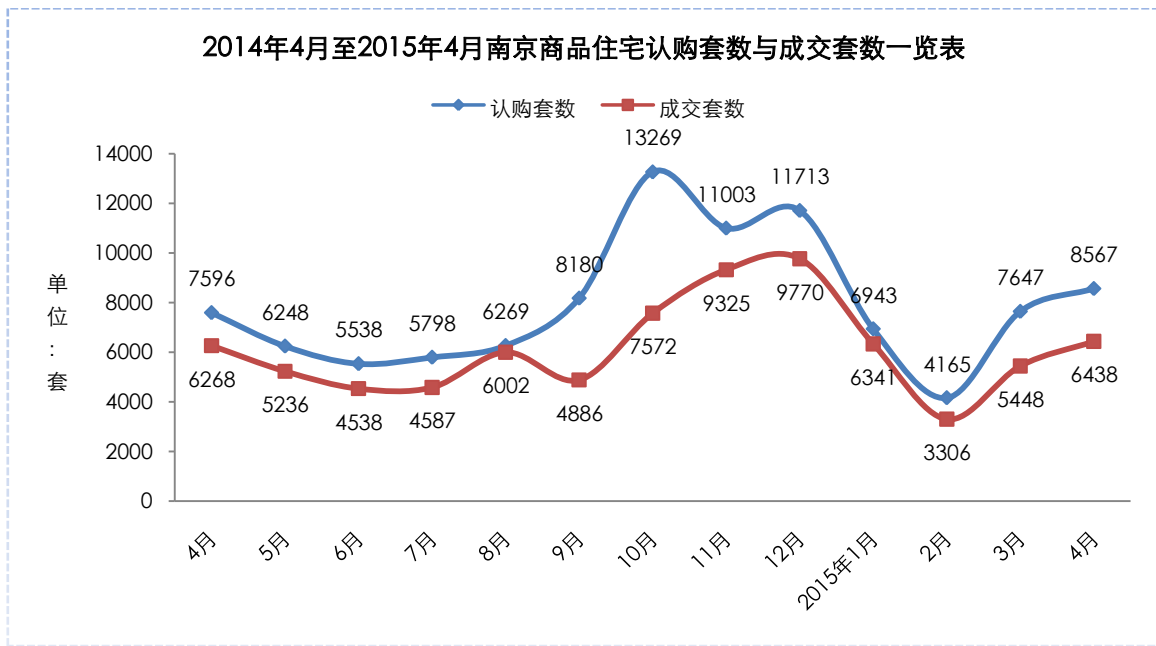
【数据来源：世联数据平台】

从商品房预售量分布来看，浦口区预售 4605 套，占全市总量的 44.04%，排名第一；江宁区预售 1812 套，占全市总量的 17.33%，排名第二；栖霞区预售 1320 套，占全市预售量的 12.62%，排名第三。

从预售量的各物业类型来看，住宅预售量为 7478 套，酒店式公寓 278 套，商铺预售 240 套，办公预售 1483 套，其他物业类型（车库、科研以及其他性质）预售 977 套。

2.2 住宅成交分析





【数据来源：世联数据平台】

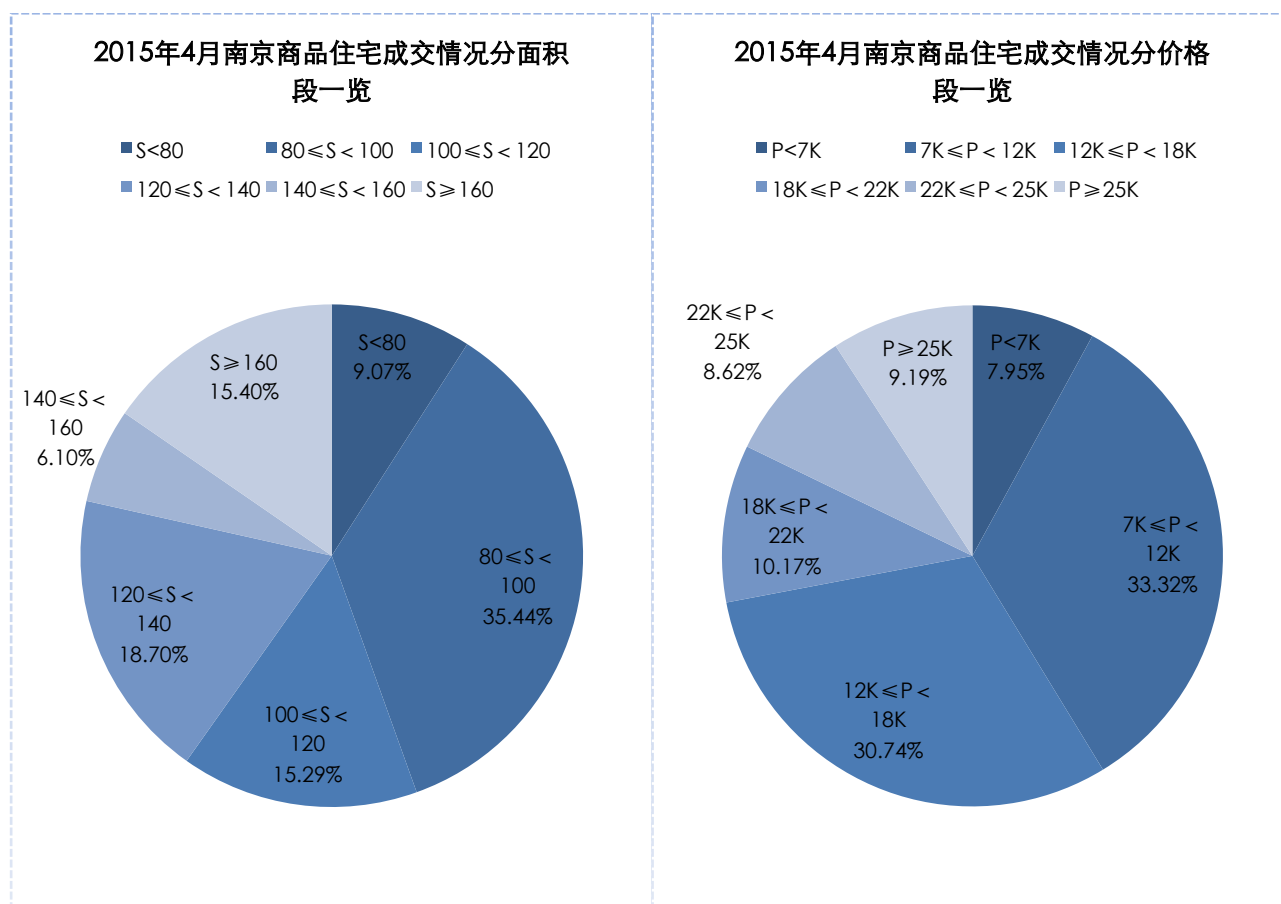
2015年4月，南京全市（不含溧水、高淳两区）商品住宅认购套数为8567套，环比上升12.0%，同比上升12.8%；成交套数为6438套，环比上升18.2%，同比上升2.7%。



【数据来源：世联数据平台】

2015年4月，南京商品住宅成交面积为70.69万平方米，环比上升20.0%，同比上升7.0%；住宅单套成交均面109.80平方米，环比上升1.6%，同比上升4.1%。



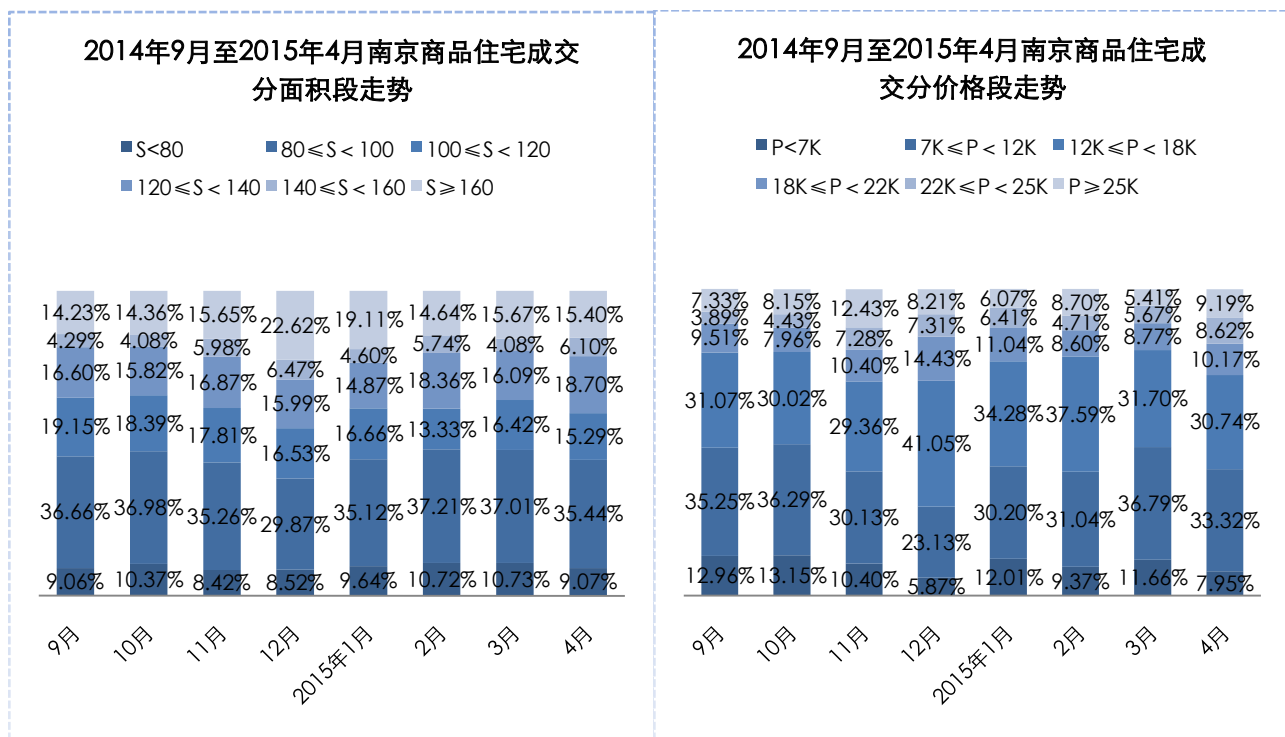


【数据来源：世联数据平台】

从住宅成交的面积段来看，4月南京住宅成交的主力面积段仍是80平方米至100平方米，此面积段成交的面积占总成交面积的35.44%；120平方米至140平方米面积段排名第二，占总成交面积的18.70%；140平方米至160平方米面积段成交的面积最少，仅占总成交面积的6.10%。

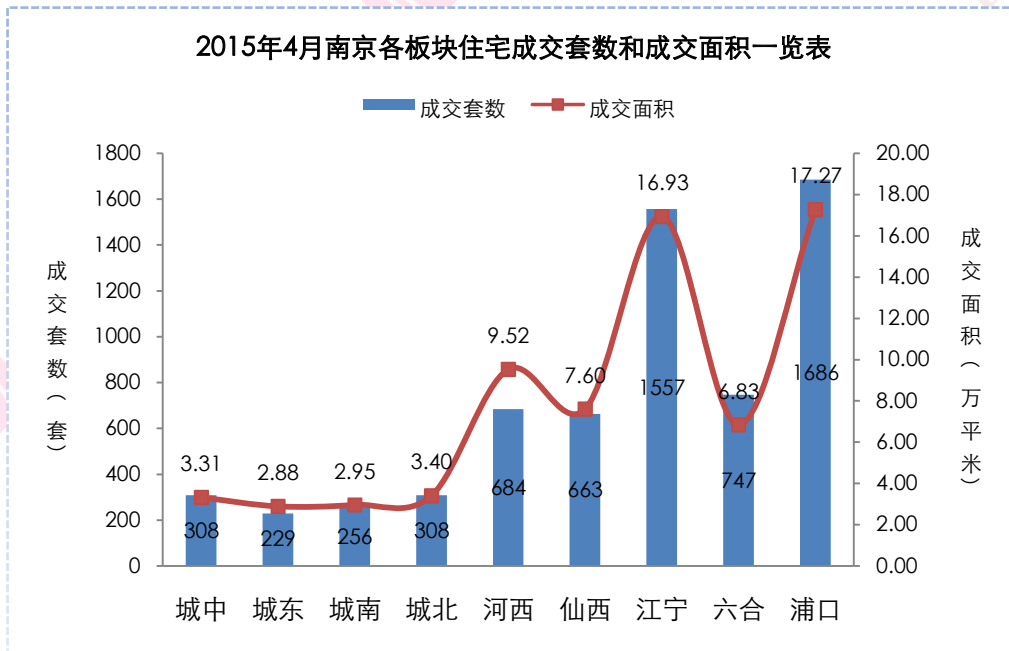
从住宅成交的价格段来看，3月南京住宅成交的主力价格段是7000元/平方米至12000元/平方米，此价格段成交的面积占总成交面积的33.32%；其次为12000元/平方米至18000元/平方米，此价格段成交面积占总成交面积的30.74%；单价在7000元/平方米以下的住宅成交的面积最少，仅占总成交面积的7.95%。





【数据来源：世联数据平台】

从2014年9月至2015年4月南京商品住宅分面积段和价格段成交情况走势来看，80平方米至100平方米成交段的市场覆盖范围仍是最大，刚需户型仍是市场成交主力，4月120平方米至140平方米面积段排名第二，占总成交面积的18.70%，为近8个月的最大值，显示出在330新政后，本月改善性需求又得到了一定释放。从成交分价格段走势也可以看出，4月单价在18000元/平方米以上的成交面积的占比较前几个月有明显增加，恢复到了去年11、12月改善性需求集中释放时的水平。

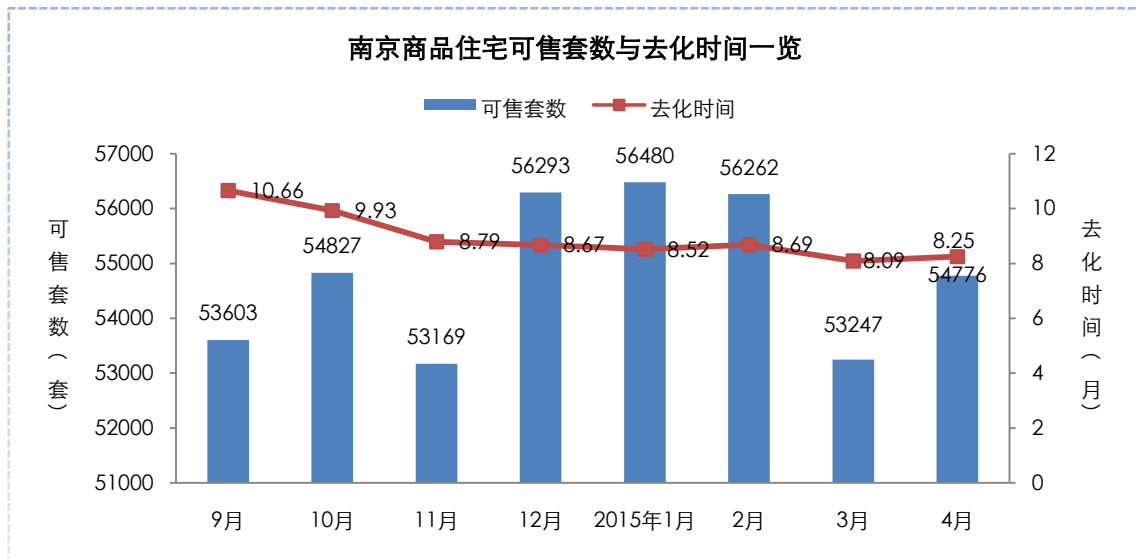


【数据来源：世联数据平台】

从各板块的成交套数来看，浦口板块成交1686套排名全市第一，占全市总成交套数的26.2%；江宁板块成交1557套位居第二，占全市总成交套数的24.2%；六合板块成交747套位居第三，占全市总成交套数的11.6%。

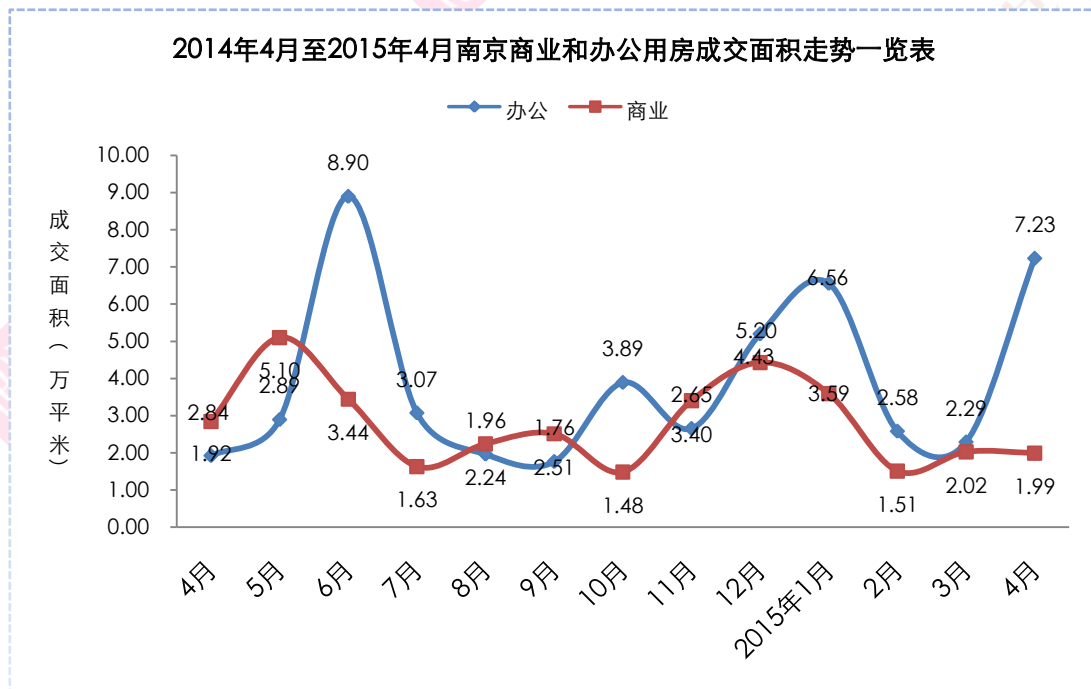
从各板块的成交面积来看，浦口板块成交17.27万平方米居榜首，占全市总成交面积的24.4%；江宁板块成交16.93万平方米排名第二位，占全市总成交面积的24.0%；河西板块成交9.52万平方米位居第三，占全市总成交面积的13.5%。





【数据来源：世联数据平台】

4月南京楼市先抑后扬,前20天南京商品住宅预售套数维持在低位,前20天共计只有11家楼盘申领了2853套商品住宅的销许,商品住宅的库存也持续回落,在4月19日回落到了52225套。4月的最后10天开发商们开始密集申领销许,最后10天共计有26家楼盘领取了4625套商品住宅的销许,南京楼市的库存也逐渐攀升,截止4月30日,南京商品住宅可售套数为54776套,去化时间为8.25个月。从开盘情况来看,4月南京全市(不含溧水、高淳两区)共计推出了5000套左右房源,开盘当天的整体去化率在5成左右,整体温度一般。但值得注意的是4月份各大楼盘的开盘情况分化逐渐明显,其中有4家楼盘开盘当天的去化率在9成以上,也有9家楼盘当天的去化在4成以下,预计未来在楼市整体大环境一般的情况下,各家楼盘的销售情况分化会更加明显。据365地产家居网统计,5月份预计有44家楼盘将推出5800余套房源,推盘量较4月份继续上升。4月底南京楼市表现出回暖迹象,预计5月份南京楼市的成交量会在6500套左右,库存由于预售量的增多可能会维持在相对高位。

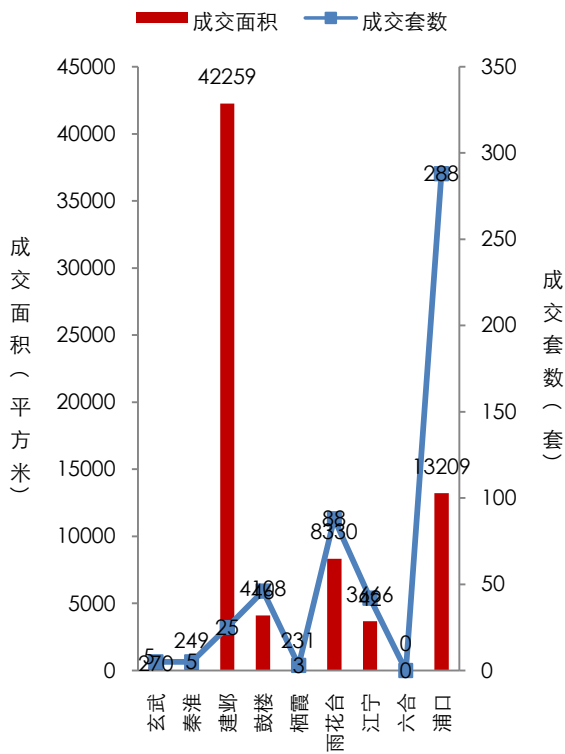


【数据来源：世联数据平台】

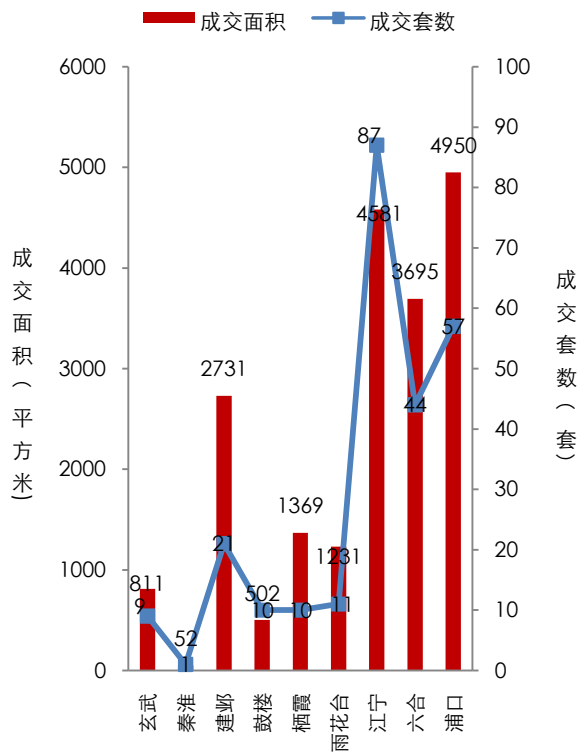
2015年4月,南京办公用房市场成交面积7.23万平方米,同比上升276.6%,环比上升215.7%;商业用房市场成交面积1.99万平方米,同比下降29.9%,环比下降1.5%。



2015年4月南京办公市场分区属成交一览



2015年4月南京商业市场分区属成交一览



【数据来源：世联数据平台】

2015年4月从办公用房成交情况来看，建邺区成交42259平米位列各区第一，浦口区成交13209平米排第二，六合区成交0平米垫底；从商业用房成交情况来看，浦口区成交4950平米排名全市第一，江宁区成交4581平米排第二，秦淮区成交52平米垫底。



总的来讲：一级市场方面，4月24日，南京国土局发布了2015年的第二批土地出让预告信息，共有13幅地块，其中城北5幅地块，城南6幅地块，河西2幅地块。从土地分布来看，此次预告的地块以主城地块为主，两江板块均无地块出让。从土地用途来看，此次推出的13幅地块以二类居住用地为主，同时也有商住混合用地和商办用地等。此次预告的每幅地块素质都很高，前期挂地较少的城北、城南板块此次共预告了11幅地块，预示着二季度南京土地出让区域或将以城北、城南为主。

二级市场方面，4月份商品住宅预售套数为7478套，同比去年的10658套下降29.8%，环比3月的3017套上升147.9%，整个4月南京楼市呈现出先抑后扬的走势，前20天南京商品住宅预售套数维持在低位，前20天共计只有11家楼盘申领了2853套商品住宅的销许，商品住宅的库存也持续回落，在4月19日回落到了52225套。4月的最后10天开发商们开始密集申领销许，最后10天共计有26家楼盘领取了4625套商品住宅的销许，开盘量也明显增多，南京楼市的库存也逐渐攀升，截止4月30日，南京商品住宅可售套数为54776套，去化时间为8.25个月。从开盘情况来看，4月南京全市（不含溧水、高淳两区）共计推出了5000套左右房源，开盘当天的整体去化率在5成左右，整体温度一般。但值得注意的是4月份各大楼盘的开盘情况分化逐渐明显，其中有4家楼盘开盘当天的去化率在9成以上，也有9家楼盘当天的去化在4成以下。

信贷和政策方面，在330新政的指导下，4月11日，由建设银行江苏省分行牵头成立的江苏省金融机构执行房贷政策自律机制经多次商议，明确了二套房首付比例的具体标准：对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住住房的，南京、苏州两市的最低首付比例分别由70%、60%统一降至45%，其他11个地市的最低首付比例由60%降至40%，贷款利率仍按不低于基准利率1.1倍执行。4月20日，中国人民银行决定下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点，下调1个百分点的准备金率释放的流动性至少在1万亿以上，对于资金密集型的房地产行业，促进作用会很明显。

房价方面，在4月18日国家统计局公布的《2015年2月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》中，南



京3月新建商品住宅价格在2月环比下跌0.3%之后,3月环比上升0.2%。二手住宅价格指数继2月环比持平之后,3月环比上升0.5%。显示出近期房价开始逐渐企稳回升。

此外,据365二手房网统计数据显示,3月1日在不动产登记条例正式实施后,4月南京二手房共成交6741套,环比3月的4963套上涨了1778套,环比涨幅35.8%,同比2014年4月上涨18.0%。南京二手房4月份挂牌量为21435套,环比3月份的17883套上涨了3552套,环比涨幅19.86%,再创近两年的最高纪录,市场出现供大于求的局面,4月份二手房价格也比较平稳。

后市预判:今年前四个月,南京国土局挂地速度仍然较慢,预计在此次土地出让预告公告之后,国土局的挂地速度会有所加快。随着全国楼市分化的日趋明显,南京作为二线城市中表现较好,楼市相对健康的代表受到了越来越多外来房企的高度关注,未来在更多优质土地出让的时候,相信会有更多的外来房企落地南京。

二级市场方面,在全国楼市整体大环境仍处一般的情况下,估计南京楼市各家楼盘的销售情况分化也会更加明显,区位较好的品牌房企的品质项目,在价格合理的基础上,去化会很好,而一些区位不太理想,价格无优势,品质较差的非品牌开发商项目,去化将会越来越难。据365地产家居网统计,5月份预计有44家楼盘将推出5800余套房源,推盘量较4月份继续上升。4月底南京楼市表现出回暖迹象,预计5月份南京楼市的成交量会在6500套左右,库存由于预售量的增多可能仍会维持在相对高位。对五月南京楼市的表现持谨慎乐观的态度。

信贷和政策方面,降准主要针对银行间利率,降息对降低实体利率更有效,预计降准之后,降息将很快出现,降准配合降息将会更有效地落实330新政,对房地产市场起到进一步的促进作用。

房价方面,且随着3号线的开通,周边沿线的一些楼盘价格也出现了小幅的上涨,预计未来部分销售业绩好的企业可能会对价格进行小幅的上调,不过库存压力较大的房企仍会采取以价换量的策略迅速跑量,整体房价稳中微涨的可能性较大。二手房价格由于供应量的明显增大呈现出供大于求的局面,买房人选择面扩大,预计价格会维持相对平稳。

世联成立于 1993 年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007 年，世联整体改制，成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009 年 8 月 28 日，世联在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。

经 20 年的发展，世联成为全国性的房地产服务提供商，超 15000 名员工，为近 2 万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务，为 600 万个家庭实现置业梦想！2013 年，世联以每天 8.2 亿的成交额，成为境内代理销售额首破 3000 亿的房地产服务商，在 13 个核心城市销售额也已超百亿，并以市场份额 4.5% 的绝对优势领跑地产服务行业。

2014 年，世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”，简称“世联行”。世联行基于客户价值，坚持轻资产服务品牌的固有形式，不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量，将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台，建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台，打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务（包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务）！

深圳世联行地产顾问股份有限公司
深圳市罗湖区深南东路 2028 号
罗湖商务中心 12 楼
电话：0755-2216 2800
传真：0755-2216 2900
邮编：518001

深圳市世联行房地产经纪有限公司
深圳市罗湖区深南东路 5047 号
深圳发展银行大厦 10 楼
电话：0755-2216 2666
传真：0755-2216 2902
邮编：518001

广州市世联房地产咨询有限公司
广州市天河区珠江新城平云路
广电平云广场 B 塔 11 楼
电话：020-38972777
传真：020-3879 9392
邮编：510620

佛山世联房地产顾问有限公司
佛山市禅城区季华四路
创意产业园 7 号楼 301
电话：0757-8312 1993
传真：0757-8312 1980
邮编：528000

世联房地产咨询（惠州）有限公司
惠州市惠城区江北沿江二路
富力国际中心 21 楼 11 室
电话：0752-281 7800
传真：0752-278 0566
邮编：516000

珠海世联房地产咨询有限公司
珠海市吉大海滨南路 47 号
光大国际贸易中心 12 楼 1202 室
电话：0756-332 0500
传真：0756-332 0700
邮编：519015

长沙世联兴业房地产顾问有限公司
长沙芙蓉中路二段 80 号
顺天国际财富大厦 3605 号
电话：0731-8823 2555
传真：0731-8823 0909
邮编：410005

昆明世联卓群房地产经纪有限公司
云南省昆明市五华区三市街
柏联广场 A 栋 13 层
电话：0871-3626539
传真：0871-3615052

郑州世联兴业房地产咨询有限公司
郑州市金水区金水路 226 号
楷林国际 19 楼 1910 室
电话：0371-8613 3608
传真：0371-8613 3609
邮编：450002

东莞世联地产顾问有限公司
东莞市南城区元美路
华凯广场 A 座 908-916 单元
电话：0769-2312 5188
传真：0769-2280 6611
邮编：523071

南昌世联置业有限公司
南昌市红谷滩新区红谷中大道 1326 号
江报传媒大厦五层西南单元
电话：0791-853 0818
传真：0791-853 0808
邮编：330038

南宁世联房地产咨询有限公司
南宁市青秀区金湖路 59 号
地王国际商会中心 30 楼 C-D 座
电话：0771-801 1619
传真：0771-801 1629
邮编：530000

厦门世联兴业房地产顾问有限公司
福建省厦门市思明区莲岳路 1 号
磐基中心商务楼 8 楼 02-09 单元
电话：0592-812 5288
传真：0592-812 5280
邮编：361012

福州世联房地产顾问有限公司
福州市五四路 158 号
环球广场 A 区 19 楼 04-05 单元
电话：0591-8850 5533
传真：0591-8850 5511
邮编：350001

贵阳世联房地产顾问有限公司
贵阳市南明区新华路
富中国际广场 16E
电话：0851-558 7338
传真：0851-558 7339
邮编：550000

上海世联房地产顾问有限公司
上海市闸北区天目西路 218 号
嘉里不夜城第一座 38F
电话：021-5108 0200
传真：021-5108 0222
邮编：200070

杭州世联房地产咨询有限公司
杭州市天目山路 294 号
杭钢冶金科技大厦 10 楼
电话：0571-2888 2029
传真：0571-2888 3990
邮编：310007

武汉世联兴业房地产顾问有限公司
武汉市江阳区建设大道 847 号
瑞通广场 B 座 19 层及 21 层
电话：027-6883 8880
传真：027-6883 8830
邮编：430032

宁波世联房地产咨询有限公司
宁波市海曙区和义路
万豪中心 1202 室
电话：0574-8389 9053
传真：0574-8389 9066
邮编：315010

合肥世联投资咨询有限公司
合肥市政务区东流路 999 号
新城国际 B 座 10 楼
电话：0551-6563 3800
传真：0551-6563 3806
邮编：230031

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司
南京市白下区汉中路 1 号
国际金融中心 16 楼 A 座
电话：025-8699 8600
传真：025-8699 8642
邮编：210000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司
无锡市中山路 359 号
东方广场 B 座 10 楼 B
电话：0510-8118 9266
传真：0510-8118 9260
邮编：214001

常州世联房地产咨询有限公司
常州市天宁区关河东路 66 号
九州环宇大厦 1515 室
电话：0519-8168 3622
传真：0519-8168 3623
邮编：213017

南通世联兴业房地产顾问有限公司
江苏省南通市崇川区工农路 111 号
华辰大厦 A 座 901 室
电话：0513-8357 2168
传真：0513-8357 2160
邮编：226000

徐州世联房地产顾问有限公司
徐州市鼓楼区民主北路 68 号
创意 68 园 V8 号楼 3 层
电话：0516-6669 6667
传真：0516-6669 1805
邮编：221000

北京世联房地产顾问有限公司
北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号
中环世贸 C 座 6-7 层
电话：010-8567 8000
传真：010-8567 8002
邮编：100022

天津世联兴业房地产咨询有限公司
天津市和平区解放北路 188 号
信达广场 10 层
电话：022-5819 0801
传真：022-5819 0900
邮编：300042

太原世联卓群房地产顾问有限公司
太原市长风街 705 号和信商座 18 层 1806
电话：0351-7527 555
传真：0351-7527 525
邮编：030006

石家庄世联卓群房地产咨询有限公司
石家庄市裕华区槐安东路
万达广场 5A 写字楼 7 层
电话：0311-6779 6050
传真：0311-6779 6957
邮编：050000

西安世联投资咨询有限公司
西安市科技路 33 号
高新国际商务中心 32 层
电话：029-6858 7777
传真：029-8834 8834
邮编：710075

大连世联兴业房地产顾问有限公司
大连市中山区中山路 136 号
希望大厦 1202 室
电话：0411-8800 8080
传真：0411-8800 8081
邮编：116001

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司
沈阳市和平区和平北大街 69 号
总统大厦 C 座 16 层 1608 室
电话：024-2281 7733
传真：024-2281 7722
邮编：110004

长春世联兴业房地产咨询有限公司
长春市南关区人民大街 7088 号
伟峰国际 1603-1604 室
电话：0431-8706 8629
传真：0431-8706 8601
邮编：130022

北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司
哈尔滨市南岗区长江路 157 号
盟科汇 A 区 506 室
电话：0451-8700 8901
传真：0451-8599 6031
邮编：150000

成都世联兴业房地产顾问有限公司
成都武侯区人民南路三段 2 号
汇日央扩国际广场 18 楼
电话：028-8555 8655
传真：028-8526 5721
邮编：610041

重庆纬联地产顾问有限公司
重庆市渝中区中山三路 131 号
希尔顿商厦 31 楼
电话：023-8903 8576
传真：023-8903 8576-8118
邮编：400015

四川嘉联兴业地产顾问有限公司
成都市人民南路四段 27 号
商鼎国际 1 栋 B 座 17 楼
电话：028-8602 6666
传真：028-8602 6666-616
邮编：610041

山东世联怡高物业顾问有限公司
济南市历下区经十路 9777 号
国奥城 2 号写字楼 17 层
电话：0531-6657 6018
传真：0531-6657 6018
邮编：250013

青岛雅园物业管理有限公司
青岛市市南区南京路 8 号
府都大厦 10 楼
电话：0532-8576 7693
传真：0532-8576 6751
邮编：266071

深圳市盛泽融资担保有限责任公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

深圳盛泽按揭代理有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

深圳市世联小额贷款有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

免责声明

本报告仅提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。