

## 南京市场分析报告

## 房地产开发行业

行业公司专题报告

长期竞争力评级：高于行业均值

# 金三银四成真 五月开局顺利

### 市场数据(人民币)

行业优化平均市盈率	26.02
市场优化平均市盈率	22.26
国金房地产开发指数	5174.75
沪深300指数	2901.22
上证指数	2612.19
深证成指	11568.17
中小板指数	5398.20



### 相关报告

- 《2012年1-3月房地产运行数据点评》，2012.4.15
- 《2012年1-2月房地产运行数据点评》，2012.3.10
- 《2011年房地产运行数据点评》，2012.1.17

曹旭特 分析师 SAC 执业编号：S1130511030006  
(8610)66211658  
caoxt@gjzq.com.cn

张慧 联系人  
(8610)66216760  
zhang\_hui@gjzq.com.cn

### 基本结论

- 我们近期调研了南京房地产市场。3月南京成交69万平方米，环比上升89%，同比上升207%；4月成交56万平方米，环比下降19%，同比上升164%，金三银四名副其实。
- 3月推盘、优惠增加，成交环比激增。3月新房上市量达到4851套，环比2月上升267%，同时根据搜房网统计，3月在售的198家有172家打折优惠，其中87家较2月优惠有所变化。我们认为，推盘增加和优惠幅度增加是3月成交环比上升的主要因素。

- 4月优惠基本不变，信贷环境转好，环比下降主要是推盘减少。

根据我们草根调研，成交排行榜前十位的项目中，除金地自在城6期在售的优惠幅度减小6个百分点，旭日学府尾盘优惠增加200元/平米外，其他项目优惠基本没有变化。

尽管项目打折力度没有更大，但4月利率优惠增加。3月中旬，南京市场开始有9折利率优惠，此前最多到95折，总体看4月的信贷环境好于3月。

4月信贷环境好转，优惠力度没有变化，但销售环比下降19%，我们认为主要是由于推盘有所减少。4月1-26日合计推盘3653套，此外有约1978套在4月底五一期间推盘，仅就3653套的推盘量而言，较3月下降25%。

- 刚需为主，品牌开发商优势明显。综合来看3、4月的南京成交情况，总体以刚需为主，3、4月排行榜前十中，均有8个为远郊低总价产品，但再改善产品也有一定市场，3、4月也均有两个市中心高端项目上榜。

另一方面，我们注意到，3、4上榜项目大部分为品牌开发商开发。3月金地、招商、万达和弘阳地产各有一个项目上榜，苏宁环球、中海分别上榜两个项目；4月金地、凤凰、中国武夷、万科和苏宁环球各有一个项目上榜，弘阳地产上榜两个项目。

- 五一开局顺利，红五月值得期待。根据中指监测，4月30日至5月2日期间，南京住宅共认购894套，成交349套，环比清明小长假认购上升83%，成交上升33%；同比11年五一期间，认购上升120%，成交上升926%。5月预计南京推盘将达到5000套以上，结合4月底推盘的1978，实际可售较4月将更为充足。此外根据我们草根调研，5月基本不会出现因销量上升而缩小优惠幅度的情况，我们认为5月销售环比上升无悬念。

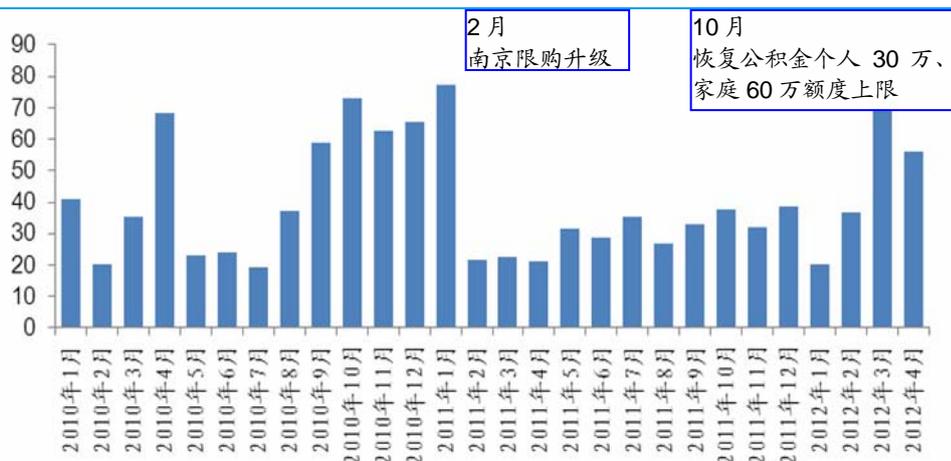
### 投资策略

- 5月市场整体推盘将好于4月，而近期武汉、广州等地也重申公积金贷款首套90平米以下最低可申请两成首付，未来随开工和投资下降，促进普通商品房供给相关政策也有望逐步落实。维持地产股反转行情判断，推荐受益整合和资金支持的一线公司和区域龙头，建议买入保利地产、招商地产、金地集团、中南建设、北京城建、鲁商置业、荣盛发展。

## 11 年成交低位运行

- 根据 wind 数据，11 年南京全年住宅成交面积为 406 万平米，同比 10 年下降 23%，较 09 年下降 62%。全年成交低位运行。
- 从成交结构上看，11 年普通住房成交占比提升。09、10 和 11 年 140 平米以下的住房销售套数占比分别为 73.5%、73.8%和 85.7%；100 平米以下占比分别为 36.8%、41.3%和 59%。成交价格区间以 8000~10000 元/平米上升较大，12000 以上占比下降。
- 从成交板块上看，江北最高，占全市比重 36%，但据搜房网统计，江北 11 年均价上升了 1.8%，低总价是江北销量领先的优势；其次是江宁，占全市比重 24%，江宁区 11 年房价降幅居各板块首位，下降 5.13%。

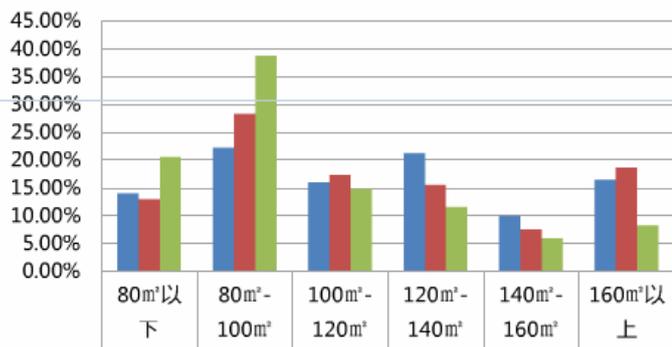
图表1：10 年以来各月成交面积



来源：国金证券研究所，wind

图表2：09-11 年分面积成交量对比

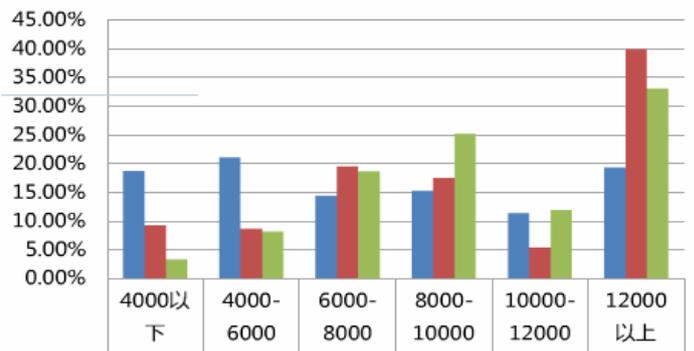
2009-2011年南京商品住宅成交套均面积占比对比



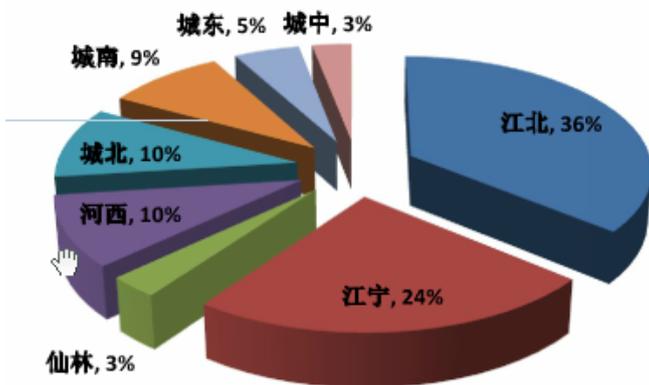
来源：国金证券研究所，思源经纪

图表3：09-11 年分价格区间成交量对比

2009-2011年南京商品住宅成交套均价占比对比

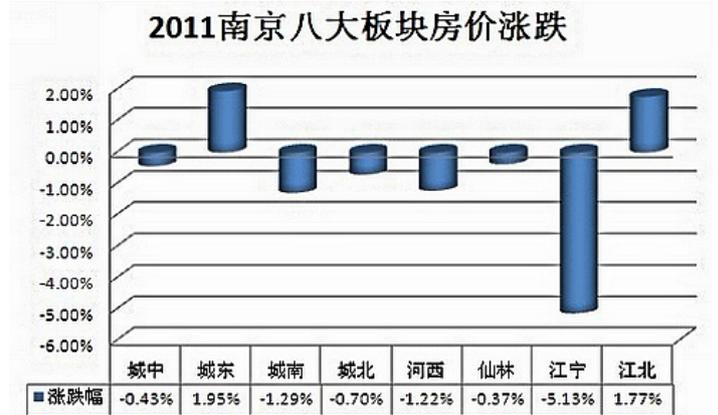


图表 4: 11 年各版块成交占比 (面积)



来源: 国金证券研究所, 思源经纪, 搜房网

图表 5: 11 年各版块房价变化



## 金三银四成真 五一开局顺利

### 金三银四名副其实

- 根据 wind 数据, 3 月南京成交 69 万平米, 环比上升 89%, 同比上升 207%; 4 月成交 56 万平米, 环比下降 19%, 同比上升 164%。
- 3 月多因素促进销售, 低总价刚需产品和大户型、市中心再改善产品均取得良好成绩。
  - 3 月南京新房上市量达到 4851 套, 环比上升 267%; 另一方面, 根据搜房网统计, 3 月南京 198 家在售楼盘有 172 家打折优惠, 其中 87 家折扣发生变动。我们认为推盘增加、房价松动以及首套房利率放松是促进 3 月成交上涨的主要力量。
  - 从成交结构上看, 3 月江北、江宁项目占到全市销售的一半以上。浦口项目占到销售榜前十中的四位。除了两江地区低总价项目热销外, 再改项目也取得很好的销售成绩。仙林叠加别墅荣域推盘基本售罄, 鼓楼中海凤凰熙岸也居销售榜第四位。
- 推盘环比下降, 品牌开发商更具优势。4 月市场信贷环境好转, 但销售环比下降主要是由于推盘较 3 月有所减少, 另一方面 3 月积累刚需基本消化, 4 月进入新的积累周期, 对成交也有一定影响。从 4 月上榜项目的情况看, 销售整体仍以刚需和品牌地产商的产品为主。
  - 推盘环比下降。4 月 1-26 日合计推盘 3653 套, 此外有约 1978 套在 4 月底五一期间推盘。就 3653 套的推盘量而言, 较 3 月下降 25%。推盘减少是 4 月成交下降的主因之一。
  - 贷款利率维持 9 折。3 月中旬南京贷款利率仍以 95 折为主, 3 月下旬开始逐渐出现 9 折优惠, 4 月维持 9 折的利率水平, 基本没有下浮至 85 折的情况。整体上看, 4 月的利率优惠较 3 月更高。
  - 优惠整体变化不大。我们实地调研了成交排行榜前十位的项目, 其中金地自在城 6 期在售的优惠幅度减小 6 个百分点, 旭日学府尾盘优惠增加 200 元/平米外, 其他项目优惠基本没有变化。
  - 刚需为主, 品牌开发商更具优势。成交排行榜前十位中, 有 9 个主推户型为 140 平方米以下的刚需产品, 8 个为远郊的低总价产品, 总体市场仍以刚需为主, 再改善产品也有一定市场, 有两个项目上榜。而另一方面, 上榜项目则全部为品牌开发商开发, 主要有苏宁全球的威尼斯水岸, 金地自在城, 弘阳的旭日学府和旭日上城, 凤凰置业的凤凰和美和中国武夷的武夷。

### 五一开局顺利 红五月可期

- 根据中指监测，“五一”小长假，4月30日至5月2日期间，南京住宅共认购894套，成交349套，环比清明小长假4月2日~4月4日认购上升83%，成交上升33%；同比11年五一期间，认购上升120%，成交上升926%。
- 五一期间市场推盘积极，金地自在城、东郊小镇、中海万锦熙岸等合计推盘超过千套，而在五一之前也有凤凰和美等项目提前开盘。供给充足是五一开局顺利的主要原因之一。
- 根据搜房网统计，5月预计将推盘38家，超过5000套，其中纯新盘10家，主推户型仍以60~100平米为主。与4月推盘相比有所上升，加之4月有1978套在26日后推盘，实际5月可售较4月更为充足。
- 从我们草根调研的情况，5月各项目优惠幅度变动不大，预计不会出现销量上升而缩小优惠幅度的情况，5月销售预计将环比4月有所回升。

图表6: 南京近期周度成交情况



来源: 国金证券研究所, 搜房网

图表7: 南京3月销售排行榜

排名	项目	区属	成交套数(套)	成交面积(平米)
1	金地自在城	雨花	601	62882.58
2	天润城	浦口	446	37534.47
3	威尼斯水城	浦口	361	33812.56
4	中海凤凰熙岸	鼓楼	319	48706.74
5	东郊小镇	江宁	307	16805.36
6	万达广场	建邺	298	30673.56
7	招商紫金山1号	栖霞	283	17543.18
8	旭日上城	浦口	282	26120.36
9	中海万锦熙岸	浦口	279	30885.63
10	江雁云谷山庄	下关	259	20223.8

来源: 国金证券研究所, 搜房网

图表8: 南京4月销售排行榜

序号	项目名称	区属	套数	面积	套均面积
1	威尼斯水城	浦口	471	45380.63	96
2	东郊小镇	江宁	377	19289.06	51
3	江雁云谷山庄	下关	272	21414.8	79
4	弘阳旭日学府	浦口	271	25789.75	95
5	金地自在城	雨花	214	20831.52	97
6	万科金域蓝湾	江宁	204	11637.02	57
7	旭日上城	浦口	192	14112.52	74
8	凤凰和美	雨花	189	20889.69	111
9	天正滨江	鼓楼	185	2775.91	15
10	武夷水岸家园	江宁	180	16086.3	89

图表9: 3月成交前十分布



来源: 国金证券研究所

图表10: 4月成交前十分布



来源: 国金证券研究所

## 成交排行榜巡礼

### ■ 威尼斯水城

- 主力户型：83 平米~130 平米。
- 销售均价：折后 7300 元/平米
- 优惠政策：97 折再减 500 元每平米，开盘日再有 1%和每平米 100 元优惠。优惠政策 3、4、5 月无变化。
- 销售情况：2 月成交 210 套，居排行榜第 6 位，3 月成交 361 套，居排行榜第 3 位，4 月成交 471 套，居排行榜第一。五一小长假期间再推 200 套房源，当天上午即销售 100 套。

### ■ 东郊小镇

- 主力户型：42~47 平米跃层小小家，80~90 平米。
- 销售均价：小高层折前 8000~9000 元/平米，特价房 6000~7000 元/平米，小小家 11000 元/平米。
- 优惠政策：3、4 月份优惠为三个月内付清首付 99 折，首付三成 98 折，全款 96 折，每平米再优惠 200 元。5 月每平米优惠升级至 400 元。
- 销售情况：3 月销售 307 套，排行榜居第五位，4 月销售 377 套，居第二位。

### ■ 江雁云谷山庄

- 回迁房，尚未对外销售。

### ■ 弘阳旭日学府

- 主力户型：90~120 平米，尾盘
- 销售均价：6100 元/平米。
- 优惠政策：3 月无优惠，4 月每平米优惠 200 元。
- 销售情况：3 月推出一栋，已售罄。4 月销售 271 套，居排行榜第四。

### ■ 金地自在城

- 主力户型：89、112 和 115 平米
- 销售均价：8 期均价 8000~8500，6 期均价 9000
- 优惠政策：8 期商贷、全款优惠 2.5%，三天签约优惠 1%，优惠与 3 月无变化。六期购房 95 折，3 月优惠为按揭 89 折。
- 销售情况：2 月销售 512 套，居排行榜第一位，3 月销售 601 套，居排行榜第一位，4 月销售 214 套，居排行榜第五位。

### ■ 万科金域蓝湾

- 主力户型：78~128 平米
- 销售均价：14000~15000 元/平米。
- 优惠政策：全款 97 折，纯商业贷款 98 折；按时签约享总价 2%的优惠，老业主可享受总房价 1%的优惠。
- 销售情况：2 月销售 346 套，居排行榜第 3 位，4 月销售 204 套，居排行榜第 6 位。

### ■ 旭日上城

- 主力户型：79~139 平米

- 销售均价：8000~8500 元/平米，3 月推出 7000 元特价房基本售罄。
- 优惠政策：全款优惠 950 元/平方米，商贷优惠 700 元/平方米，公积金优惠 550 元/平方米，优惠无变化。
- 销售情况：2 月成交 313 套，排名第 4，3 月成交 282 套，排名第 8,4 月销售 192 套，排名第 7。
- **凤凰和美**
  - 主力户型：89~140 平米
  - 销售均价：15900 元/平米。
  - 优惠政策：三期 5、8 栋送 5000 元购房抵用券，全款 95 折，按揭 97 折。
  - 销售情况：4 月 26 日推盘三期，当日去化 6 成，全月销售 189 套，居排行榜第 8 位。
- **天正滨江**
  - 主力户型：183~260 平米
  - 销售均价：折后 18000 元/平米。
  - 优惠政策：全部 85 折，优惠无变化。
  - 销售情况：3 月 24 日推盘后 1-3 周分别销售 80、132 和 92 套，均居当周排行榜前十。4 月销售 185 套，居第 9 位。
- **武夷水岸家园**
  - 主力户型：70~150 平米
  - 销售均价：8200 元/平米。
  - 优惠政策：全款 93 折，商业贷款 95 折，公积金贷款 98 折。优惠无变化
  - 销售情况：4 月销售 180 套，居排行榜第十位。

### 特别声明:

本报告版权归“国金证券股份有限公司”(以下简称“国金证券”)所有, 未经事先书面授权, 本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝, 或再次分发给任何其他人, 或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发, 需注明出处为“国金证券股份有限公司”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料, 但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 对由于该等问题产生的一切责任, 国金证券不作出任何担保。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断, 在不作事先通知的情况下, 可能会随时调整。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突, 而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。本报告亦非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的邀请。

证券研究报告是用于服务机构投资者和投资顾问的专业产品, 使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况, 以及(若有必要)咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。

在法律允许的情况下, 国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法, 故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致, 且收件人亦不会因为收到本报告而成为国金证券的客户。

本报告仅供国金证券股份有限公司的机构客户使用; 非国金证券客户擅自使用国金证券研究报告进行投资, 遭受任何损失, 国金证券不承担相关法律责任。

上海	北京	深圳
电话: (8621)-61038271	电话: 010-6621 6979	电话: 0755-33516015
传真: (8621)-61038200	传真: 010-6621 5599-8803	传真: 0755-33516020
邮箱: researchsh@gjzq.com.cn	邮箱: researchbj@gjzq.com.cn	邮箱: researchsz@gjzq.com.cn
邮编: 201204	邮编: 100032	邮编: 518026
地址: 上海浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 7 楼	地址: 中国北京西城区金融街 27 号投资广场 B 座 4 层	地址: 深圳市福田区福中三路诺德金融中心 34B