



2013

# 10月份长三角月报

 新聯康(中國)

# 2013年10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：下放部分建设项目用地预审权限的通知 .....	5
◇ 十八届三中全会报告：“383”方案可平抑房价 .....	6
◇ 住宅产业化行动方案有望推出 20 城市率先试点 .....	6
◇ 住建部发布研究报告称，房地产直接融资成趋势 .....	7
◇ 贷款基准利率标准首公布，1 年期报价相当于去年九五折 .....	8
城市规划发展情况 .....	8
◇ 上海 轨交 5 号线南延伸段设 9 站 南桥新城出行将改善 .....	8
◇ 南京 宁仪扬城际线正式获批 建成后半小时从仙林到扬州文昌阁 ..	9
◇ 合肥 万达文旅城落户滨湖 .....	9
城市政策环境情况 .....	10
◇ 上海 财政部公布自贸区有关进口税收政策 .....	10
◇ 苏州 公积金政策再次调整，全面实行还贷提取委托方式 .....	11
◇ 宁波 宁波国土：房地产用地供应今后由县区自己负责 .....	11
◇ 合肥 商品房买卖合同新规 .....	12
房地产行业动态 .....	12
◇ 百城房价连涨 17 个月 涨幅过快城市或出台对策 .....	12
◇ 房企净利增长现 6 年新低 现增收不增利趋势 .....	13
◇ 央行再施 650 亿逆回购，四季度资金面谨慎乐观 .....	14
◇ 15 城市完成调控任务基本无望 .....	14
◇ 上海 申城楼市连续出现“日光盘” 多盘销售超九成 .....	15
◇ 杭州 地价上涨而房价没涨 .....	15
土地篇 .....	16
土地市场分析 .....	16
◇ 上海土地市场 .....	16
◇ 南京土地市场 .....	21
◇ 苏州土地市场 .....	24
◇ 无锡土地市场 .....	27
◇ 常州土地市场 .....	29
◇ 杭州土地市场 .....	32
◇ 宁波土地市场 .....	39
◇ 合肥土地市场 .....	45
商品住宅供求情况 .....	48
◇ 上海市商品住宅供求情况 .....	48
◇ 南京市商品住宅供求情况 .....	50
◇ 苏州市商品住宅供求情况 .....	51
◇ 无锡市商品住宅供求情况 .....	51
◇ 常州市商品住宅供求情况 .....	52

◇ 杭州市商品住宅供求情况 .....	53
◇ 宁波市商品住宅供求情况 .....	53
◇ 合肥市商品住宅供求情况 .....	54
<b>商品住宅成交情况 .....</b>	<b>54</b>
◇ 南京市商品住宅成交情况 .....	54
◇ 苏州市商品住宅成交情况 .....	55
◇ 无锡市商品住宅成交情况 .....	55
◇ 常州市商品住宅成交情况 .....	56
◇ 杭州市商品住宅成交情况 .....	56
◇ 宁波市商品住宅成交情况 .....	57
◇ 合肥市商品住宅成交情况 .....	57
<b>成交结构分析 .....</b>	<b>58</b>
◇ 南京市场结构分析 .....	58
◇ 苏州市场结构分析 .....	60
◇ 无锡市场结构分析 .....	62
◇ 常州市场结构分析 .....	64
◇ 杭州市场结构分析 .....	65
◇ 宁波市场结构分析 .....	66
◇ 合肥市场结构分析 .....	68
<b>重点项目篇 .....</b>	<b>70</b>
<b>上海 中星海上名豪苑 .....</b>	<b>70</b>
◇ 项目基本信息 .....	70
◇ 销售情况 .....	70
◇ 户型赏析 .....	71
◇ 项目小结 .....	72
<b>上海 中信泰富又一城 .....</b>	<b>72</b>
◇ 项目基本信息 .....	72
◇ 销售情况 .....	73
◇ 户型赏析 .....	73
◇ 项目小结 .....	74
<b>苏州 鑫苑鑫城 .....</b>	<b>74</b>
◇ 项目基本信息 .....	74
◇ 销售情况 .....	75
◇ 户型赏析 .....	75
◇ 项目小结 .....	76
<b>无锡 路劲天御 .....</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>常州 星河 COCO 派精装小公寓 .....</b>	<b>79</b>
◇ 项目基本信息 .....	79
◇ 销售情况 .....	80

	◇ 户型赏析 .....	80
	◇ 项目小结 .....	81
杭州	中海西溪华府 .....	82
	◇ 项目基本信息 .....	82
	◇ 销售情况 .....	82
	◇ 户型赏析 .....	83
	◇ 项目小结 .....	83

新联康（中国）

# 背景篇

## 当月热点点评

### ◇ 国土资源部：下放部分建设项目用地预审权限的通知

国土资厅发〔2013〕44号

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，解放军土地管理局，各派驻地方的国家土地督察局，部有关直属单位，机关各司局：

为了落实国务院关于职能转变、简政放权的决定，现就建设项目用地预审权限下放有关事项通知如下：

#### 一、坚决落实国务院关于取消和下放部分行政审批项目等事项的决定

今年以来，国务院取消和下放了一批行政审批事项，《国务院关于取消和下放一批行政审批项目等事项的决定》（国发〔2013〕19号，以下简称《决定》）涉及国家发展改革委下放12类企业投资项目的核准权限，取消13类企业投资项目的核准事项，调整管理方式为备案。对《决定》下放核准权限的12类项目，按照建设项目用地预审“同级审查”的原则，由省级或相应的地方国土资源主管部门办理。

#### 二、下放备案类项目用地预审权限

按照投资管理权限规定原相应需报部用地预审的备案类项目（含《决定》包括的核准类调整为备案类的项目），由省级国土资源主管部门预审。各地要严格依据有关法律法规和《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部令第42号）等规定，规范程序，严格把关，加强监督监管。

#### 三、进一步做好零星分散建设项目用地预审工作

国土资源部令第42号文件规定，应当由国土资源部负责预审的输电线塔基、钻探井位、通讯基站等小面积零星分散建设项目用地，由省级国土资源管理部门预审，并报国土资源部备案。各地要合理界定零星分散建设项目范围，切实负责，进一步做好用地预审服务。

**新联康观点：**国务院发布的《国务院关于取消和下放一批行政审批项目等事项的决定》涉及国家发展改革委下放12类企业投资项目的核准权限，取消13类企业投资项目的核准事项，调整管理方式为备案。对《决定》下放核准权限的12类项目，按照建设项目用地预审“同级审查”的原则，由省级或相应的地方国土资源主管部门办理。

## ◇ 十八届三中全会报告：“383”方案可平抑房价

10月28日,国务院发展研究中心向社会公开了其十八届三中全会提交的“383”改革方案总报告全文。

“383”方案,由中心主任李伟与发展改革委副主任刘鹤担纲领衔,国研中心多位资深专家参与写作,是指包含“三位一体改革思路、八个重点改革领域、三个关联性改革组合”的中国新一轮改革路线图。

该报告提及到小产权房、土地制度、房产税等改革,一旦推行,对一直处在舆论漩涡的中国房地产市场将会产生重大影响。

查阅“383”方案,涉及到房地产市场的改革措施主要围绕在小产权房、土地制度和房产税等方面。

报告具体提出了涉及上述八大领域的三大改革突破口:一是放开准入,引入外部投资者,加强竞争;二是深化社会保障体制改革,设立“国民基础社会保障包”;三是深化土地制度改革,集体土地入市交易。

土地改革是这次改革的焦点。土地制度的改革方案主要有以下内容:在规划和用途管制下,允许农村集体土地与国有土地平等进入非农用地市场,形成权利平等、规则统一的公开交易平台,建立统一土地市场下的地价体系;征收土地改为公平补偿,农民房屋按市价补偿,并且被征地农民纳入城镇社保;土地改为国有土地资产公司经营等。

方案中引人注意的一项内容是:已经形成的“小产权房”按照不同情况补缴一定数量的土地出让金,妥善解决问题。

**新联康观点:**已经触及到深层次的问题,是下一步房地产改革的落脚点。土地市场的改革会打破国家进行土地集中收储的垄断格局,住宅用地的供给增加,对土地价格实现了一定冲击,但是这种冲击是有限的,进入市场的土地的规划也很重要,不可能一下子集中供应。会改变地方政府插手土地市场的利益格局,是解决土地财政的一个很根本性的举措。从中期看,对平抑房价有好处。对房地产市场带来根本性的改变。

## ◇ 住宅产业化行动方案有望推出 20 城市率先试点

据悉,由住建部牵头制定的“住宅产业化行动方案”目前已经形成框架,待相关部委会商和报批后,有望于明年出台。未来住宅产业化政策或将纳入房地产调控长效机制。

同时,住宅产业现代化“十三五”发展规划纲要目前也在制定中。根据住建部

近期透露的信息，未来拟通过试点城市带动住宅产业化发展，到 2015 年，在全国培育 20 个左右试点城市(区)，其中，东部地区发展 10 个左右，中西部各发展 5 个。

据悉，目前有 17 个城市有初步意向申报住宅产业化综合试点，包括北京、上海、青岛、厦门等东部热点城市。截至目前，政府主导的住宅产业现代化试点城市仅有 3 个，园区 2 个，分别为深圳、沈阳、济南、合肥经济技术开发区和大连花园口经济开发区。

上述“行动方案”方案将对 2015 年末的新建住宅产业化面积、保障房全装修面积、新能源使用情况等提出具体目标。目前该方案已形成框架，可能于明年出台。

据介绍，上述方案将明确对住宅产业化给予一定政策优惠，主要集中在财政、税务、土地等方面，同时制定鼓励市场购买的相关激励政策。按照要求，各地要制定分城市、分阶段的发展战略。同时，推进住宅产业化可能纳入地方政府考核体系。

为配合该方案的实施，有关部门正在加快建立标准体系构架。包括尽快出台工业化住宅结构体系标准，建立标准化设计引导下的通用部品体系和模数化部品部件规范，把工业化建筑与绿色建筑、被动式低能耗建筑有机整合等。

作为房地产调控长效机制的重要内容，未来一段时间，住宅产业化方面的相关政策将密集出台，其中包括正在制定的住宅产业现代化“十三五”发展规划纲要。

在住宅产业化具体实施环节，保障房领域有可能率先试水，并以地方试点形式推开，逐步推广到普通住宅。此外，部分商业地产项目也可能纳入试点。

住宅产业化是指用工业化生产的方式来建造住宅，提高生产效率和质量，并降低能耗，包括住宅生产方式的产业化、住宅科技成果应用的产业化两个方面。由于在控制建筑能耗和提高房屋质量等方面的显著作用，住宅产业化正受到越来越多的推崇。

**新联康观点：**推进住宅产业现代化，在中央层面，目前来看最重要的是在绿色建筑与税费政策、财政、信贷政策挂钩的方面，与相关部门加强协调，争取出台一些有利于产业发展的政策措施，特别是在技术标准模数上，应组织编制落实。在地方层面，应调动地方积极性来推进，搭建地方平台，提出战略构想和整体布局，避免企业盲目投产。

## ◇ 住建部发布研究报告称，房地产直接融资成趋势

住建部政策研究中心与高和资本联合在上海发布《2013 年民间资本与房地产业研究报告》称，在我国，房企的资金结构中银行贷款为主的间接融资方式仍居主导地位，但直接融资所占比重连续多年来一直处在不断攀升的状态。据不完全统计，直接融资所占比重由 2004 年的 30% 上升至 2012 年的 40.5%，资金总额在 8 年间增长高达 6.5 倍。所谓的直接融资，是指投资者直接承担风险的融资方式，包括了股



票融资、债券融资、信托融资、房地产私募基金、资产证券化等。

**新联康观点：**不断加码的地产调控让宽松的、低成本的、易于获得的银行贷款间接融资的环境很难再现，加上民间的资本非常渴望通过房企直接融资进军房产，因此房地产直接融资已渐成趋势。

## ◇ 贷款基准利率标准首公布，1 年期报价相当于去年九五折

自今年 7 月 20 日起，央行已全面放开金融机构贷款利率管制，取消了金融机构贷款利率 0.7 倍下限，允许金融机构根据商业原则自主确定贷款利率水平。为进一步推进利率市场化，完善金融市场基准利率体系，指导信贷市场产品定价，贷款基准利率（LPR）集中报价和发布机制 25 日正式开始运行。上海银行间同业拆放利率网首次公布了 1 年期贷款基准利率，以后银行要发放贷款，将可以此为参考。贷款基准利率的发布可以增强银行的自主定价能力，避免给出的贷款利率太离谱，但估计短期内不会对市场的整体利率水平造成太大影响。28 日首次报价为 5.71%，与去年 7 月 6 日央行最后一次发布的一年期贷款基准利率 6% 比较，相当于打了九五折。

**新联康观点：**现在银行给出的利率就有在基准利率基础上打八五折、九折、九五折、不打折及上浮一成等多个档次。银行会综合每个借款人的个人资质、购买楼盘、住房面积、信用状况等多方面因素，确定最终的利率水平。同样是购买住房，不同借款人得到的贷款利率水平可能会相差很多。

## 城市规划发展情况

### ◇ 上海 轨交 5 号线南延伸段设 9 站 南桥新城出行将改善

上海地铁 5 号线南延伸近日起开始第二次环评公示。据了解，上海地铁 5 号线南延伸段起于东川路站预留接轨点，共设 9 站，包括江川路、西渡、肖塘、奉浦、环东路、望园路、金海湖路、南桥新城、平庄公路（预留）。该段将采用与既有 5 号线一致的 C 型车。初近期 4 节、远期 6 节编组，工期预计 42 个月。

此外，为改善奉贤交通状况，南桥新城——东方体育中心快速公交专项规划项目建议书也已获市政府批准。随着轨道交通 5 号线南延伸段列入计划以及开展金山支线奉贤段规划研究，可实现南桥新城东中西 3 片区域与中心城区的大中运量的公共交通联系。

**新联康观点：**5 号线延伸段的开通将方便奉贤南桥新城的出行，也将带动其沿线的房地产市场。

## ◇ 南京 宁仪扬城际线正式获批 建成后半小时从仙林到扬州文昌阁

国家发改委日前发文批准江苏沿江城市群城际轨道交通网规划（2012-2020）部分项目提前实施方案，其中包括南京-仪征线延伸至扬州市，也就是宁仪扬城际线。根据提前实施方案，宁仪扬城际有望提前至“十二五”期间动工，宁仪段有望明年动工。宁仪城际将对接南京地铁二号线的经天路站，向东后与南京地铁四号线的仙林东站实现同站台换乘，过江一路可以到扬州(西)火车站。等到扬州段开通后，从南京的仙林站到达扬州的文昌阁，只需要半个小时。

**新联康观点：**此项目的获批给南京交通带来利好，待届时建成，将有力的带动周边的房地产发展，也势必将提升其自身和周边板块房地产价格。

## ◇ 合肥 万达文旅城落户滨湖

2013 年 10 月 17 日，滨湖 BH2013-07 地块由大连万达商业地产和北京万达文化产业集团有限公司竞得，单价 110 万元每亩，共 666 亩，总价 7.3321 亿元；10 月 27 日合肥万达文化旅游城在巢湖畔举行奠基仪式。合肥万达文化旅游城是华东最大的文化旅游投资项目、华东最大的互动电影乐园、最大星级酒店群、华东最大国际电影城、华东唯一室外文化体验区、华东唯一大型舞台秀剧场、华东唯一的室内恒温水世界、华东最前沿的湖岸酒吧街、华东最顶尖的品牌商业中心。这个项目仅文化旅游类投资就将达 190 亿元，包括大型舞台秀、电影乐园、电影城等。其中电影乐园包括 3D 互动影院、飞行影院等世界顶尖电影科技娱乐项目。旅游项目包括室内水世界，将引进世界最新科技含量的水中娱乐设施，有龙卷风、大型水滑梯、大水环等内容。

**新联康观点：**目前我国处于经济发展转型时期，文化产业的特性是低消耗、高回报、带动产业链长，滨湖新区六大功能（金融中心、行政中心、旅游中心、商业中心、居住中心、文化中心），其他功能都非常好，但是缺少了文化功能，现在把文

化产业有效地切入进去以后，这个新区将更完整。这是万达集团今年继哈尔滨、南昌万达文化旅游城和青岛东方影都之后开工的第 4 个文化旅游项目。目标是成为合肥乃至安徽的文化中心、旅游中心、商业中心和生活中心。

## 城市政策环境情况

### ◇ 上海 财政部公布自贸区有关进口税收政策

财政部 10 月 24 在其网站公布《关于中国(上海)自由贸易试验区有关进口税收政策的通知》。通知规定，在现行政策框架下，对试验区内生产企业和生产性服务业企业进口所需的机器、设备等货物予以免税。

通知明确，对试验区内注册的国内租赁公司或其设立的项目子公司，经国家有关部门批准从境外购买空载重量在 25 吨以上并租赁给国内航空公司使用的飞机，享受《财政部国家税务总局关于调整进口飞机有关增值税政策的通知》(财关税[2013]53 号)和《海关总署关于调整进口飞机进口环节增值税有关问题的通知》(署税发[2013]90 号)规定的增值税优惠政策。

通知规定，对设在试验区内的企业生产、加工并经“二线”销往内地的货物照章征收进口环节增值税、消费税。根据企业申请，试行对该内销货物按其对应进口料件或按实际报验状态征收关税的政策。

在现行政策框架下，对试验区内生产企业和生产性服务业企业进口所需的机器、设备等货物予以免税，但生活性服务业等企业进口的货物以及法律、行政法规和相关规定明确不予免税的货物除外。

通知规定，在严格执行货物进口税收政策的前提下，允许在特定区域设立保税展示交易平台。

除上述进口税收政策外，中国(上海)自由贸易试验区所属的上海外高桥保税区、上海外高桥保税物流园区、洋山保税港区和上海浦东机场综合保税区分别执行现行相应海关特殊监管区域的税收政策。

**新联康观点：**这一税收优惠政策力度不大，未来创新空间才更重要。可以在自贸区有更多大胆尝试，令其成为税收政策方面的“探路者”，并给予其他地区借鉴意义。

## ◇ 苏州 公积金政策再次调整,全面实行还贷提取委托方式

10月9日下午2点,苏州市区公积金管理中心举办公积金政策调整新闻说明会,苏州市区公积金自2014年1月6日起,将在全市范围内全面实行偿还住房贷款委托提取住房公积金方式,柜面不再受理一年两次的偿还住房贷款提取住房公积金业务。全面实行偿还住房贷款委托提取住房公积金方式后:

一,业务办理更加快捷。一次签约,全程委托。职工只要与公积金管理机构和贷款银行一次性签订还贷委托提取协议,今后在职工偿还贷款期间,直至还清贷款,都不再需要职工亲自到公积金服务大厅或承办银行窗口排队办理提取,由公积金管理机构按照协议约定委托提取、直接划转。

二,资金使用更加高效。采用还贷委托提取方式后,公积金管理机构会每月定期根据职工上月的实际还款额,将委托提取的公积金划转到其指定扣款还贷的个人银行账户中,相当于一年提取了12次,相比柜面一年两次的提取,账户资金的周转和使用更为高效。

三,账户留存额度更新。按照一年两次的柜面还贷提取留存额规定,职工在办理柜面提取时其公积金账户必须要留存10个月的缴存额作为保底。采用还贷委托提取方式后,留存保底额将大大减少,有效提高资金利用率。以市区为例,委托提取只需要留存1个月的缴存额作为保底即可。

四,资金管理更加安全。实行还贷委托提取方式后,职工的住房贷款及每月实际还款等信息和数据均由其贷款银行提供给公积金管理机构,这样可以有效防范和杜绝伪造虚假凭证提取等违规骗提行为,个人账户的公积金将更加安全,公积金管理将更加规范。

**新联康观点:**随着“金九银十”销售旺季的到来,公积金贷款还将出现井喷现象,公积金政策的最新调整,未来或将缓解公积金余额吃紧的现状。

## ◇ 宁波 宁波国土:房地产用地供应今后由县区自己负责

从市国土资源局获悉,包括建设项目用地预审、土地登记、市区基准地价调整等9个市本级审批事项近日完成了标准化和规范化编制;至此,该局所有40项业务标准化建设已经全面完成。全市各县(市)区之间的业务办理流程有了统一规范,确保“谁来申请、谁来审批,结果都一样”。

宁波市级国土资源部门下放31项行政审批和管理事项——这些原本要在市级国土部门办理的事项,今后改由县区级国土部门办理。

此次“简政放权”后,除市级建设项目用地预审、土地登记、市区基准地价调整、市区年度国有建设用地供应计划审核审批、采矿权设置方案审核等9项外,其

余权限全部下放到县区级国土资源部门——像闲置土地的查处、房地产项目用地的供应及竣工复验验收等，今后都由县区级国土部门负责。

**新联康观点：**审批事项标准化，公开、规范审批事项办理要求、流程和时限等，让行政审批管理具体化，更具操作性。此外，还减少了审批的自由空间，更减少了权力寻租的可能性，便于公众监督。

## ◇ 合肥 商品房买卖合同新规

2013 年 10 月 14 日，合肥市房产局下发《关于进一步加强商品房买卖合同签约与备案管理工作的通知》主要内容有两条：一：首付款最少到账 30%才能备案。新规中明确，开发商申请备案时，必须符合下列条件：一次性付款的全款到账；按揭付款的首付款到账不低于金融机构规定的最低比例（首套房 30%，二套房 60%）；分期付款的首付款到账按照按揭付款最低比例执行，即 30%。未达到上述条件的，开发商不得为其办理合同备案手续，房管部门将通过预售资金监管系统实时监控。二：购房超过 6 个月不能退房及变更房主

**新规明确：**对买房人出国留学定居等 8 种情况，经买卖双方协商解除合同可共同申请注销合同备案；对于买房人来说，直系亲属变更、夫妻离婚等 4 种情况可申请合同备案变更。同时，新规明确了退房或变更购房人时限，期房自竣工交付之日起超过三个月的，以及现房自买卖合同签订之日起超过六个月的，不再办理退房和变更房主。同时，任何开发商及中介机构不得收取退房费及变更费，否则严惩。

**新联康观点：**由于合肥商品房预售资金监管系统与网签系统实时联动，当购房者首付款打入监管账户后，系统会自动发信号给网签系统，允许打印备案通知书等材料，进入办理备案程序。但在以往的操作中，对打入首付款的具体数额没有明确规定，造成有人以此逃避资金监管，特别是在分期付款买房领域。在新规中有了明确的规定，房管部门可以对预售资金监管系统实时监控。

## 房地产行业动态

### ◇ 百城房价连涨 17 个月 涨幅过快城市或出台对策

10 月 100 个城市平均房价继续上涨且涨幅扩大，但环比涨幅在 1%以上的城市数量有所减少，表明房价涨幅较快的仍是少数热点城市。值得注意的是，随着北京“自住型商品房”政策浮出水面，各地楼市调控政策正在走向分化，房价涨幅过快的热

点城市可能出台相应的对策。

报告显示, 10 月全国 100 个城市(新建)住宅平均价格为 10685 元/平方米, 环比 9 月上涨 1.24%, 为 2012 年 6 月以来连续第 17 个月上涨。而从同比来看, 10 月百城房价亦上涨了 10.69%, 涨幅比 9 月扩大了 1.21 个百分点。

但是中指院报告提出, 从近期来看, 房价热度难明显降温, “全国政策总体平稳, 市场仍延续了‘金九’的热度。”

从供应方面来看, “金九”之后, 多数城市继续加大推盘, 促进成交高位运行, 而部分房企在前三季度实现良好销售业绩后开始追求更大利润空间, 推出精装、楼王项目等高价房源, 中高端楼盘入市量加大带动房价结构性上涨; 需求方面, 购房者热情不减, 部分城市继续上演“日光盘”、“一房难求”等现象, 市场热度仍维持在较高水平。

**新联康观点:** 展望未来, 在十八届三中全会上, 新型城镇化、土地制度、房产税等长效机制建设或将取得突破, 中国房地产业环境将逐步发生变化。随着多层次住房供应体系的逐步建立, 供需结构更趋合理, 市场运行将回归理性, 过去多年需求波动大、房价涨幅高的市场格局有望改善, 部分城市房价过快上涨的局面将得到抑制。

## ◇ 房企净利增长现 6 年新低 现增收不增利趋势

截至 10 月 31 日, 132 家 A 股房企的三季度财务报告均已发布。统计显示, 前三季度, 上述 132 家房企实现营业收入 3954 亿元, 同比上涨 36.9%。值得一提的是, 上市房企净利润增长在 2013 年第三季度出现转折, 仅为 9.1%, 创下 2008 年以来的新低。

统计数据显示, 132 家房企前三季度的现金流入为 5816 亿元, 同比上涨 28.6%。三季度末, 预收款项合计 7477 亿元, 较 2013 年年初增长 34.5%。链家地产市场研究部张旭认为, 销售增加带动的可结算资源增长, 为未来的营业收入及利润增长奠定了良好的基础。

数据显示, 2013 年前三季度全国商品房销售面积 84383 万平方米, 同比增长 23.3%; 商品房销售金额 54028 亿元, 同比增长 33.9%。一方面是销售市场的回暖, 带动交易量迅速提升; 另一方面, 全国区域内房价快速上涨, 也在一定程度上拉升了商品房整体的销售额。

不能忽视的是, 2013 年前三季度上市房企的净利润达到 443 亿元, 同比上涨 24.6%。然而, 单看 2013 年第三季度数据不难发现, 132 家房企的净利润率为 9.1%, 创 2008 年以来的新低。从前三季度营业收入和净利润的涨幅来看, 净利润涨幅远低于

于营业收入，房企的增收并未带来净利润的增长。张旭分析认为，房企净利润率的下降与进入结算的项目质量相关。“从结算周期估计，2011 年受调控影响的项目成为目前房企结算的重点，这些项目曾经‘以价换量’，造成整体利润率下降。”

**新联康观点：**，如今商品房的销售额、销售量增长，均未给房企利润率带来正比例的增长。中原地产研究部总监张大伟分析认为，房地产行业出现“增收不增利”的原因，除去高负债率、高贷款利率带来的高利息费用“吃掉”大量利润外，土地成本增加、楼市分化等因素都是造成行业平均利润率下调的原因，且这种趋势未来还难以扭转。

## ◇ 央行再施 650 亿逆回购,四季度资金面谨慎乐观

在节前接连实施大规模逆回购操作之后，央行 10 月 8 日再度在公开市场进行了 650 亿元逆回购的操作，有效对冲了巨量逆回购到期的影响，维护了节后资金面的稳定。央行公告显示，本期逆回购为 7 天期，中标利率落在 3.9%，继续与前期持平。展望四季度，随着海外市场的变化，外汇占款有望好转，再加上年末财政资金投放的局面即将到来，令机构对四季度流动性持谨慎乐观态度。。

**新联康观点：**美国推迟 QE 退出，全球情绪得以修复，人民币显现升值压力，我国外汇占款四季度有望回升；四季度财政存款投放有望加速，央行践行“锁长放短”为利率市场化推进创造条件，多因素共同指向市场资金面的缓解。

## ◇ 15 城市完成调控任务基本无望

10 月 22 日，国家统计局发布 9 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况。新建商品住宅(不含保障性住房)价格与上月相比，70 个大中城市中，价格下降的城市有 2 个，持平的城市有 3 个，上涨的城市有 65 个。环比价格变动中，最高涨幅为 1.9%，最低为下降 0.3%。首次出现了一线城市价格同比涨幅全面超 20%的情况，新建住宅价格上涨同比超过 10%的城市达到了 15 个，这 15 个城市完成年度调控任务已经基本无望。还有 24 个城市涨幅在 8%-10%之间。这些城市完成年度调控任务的难度都非常大。

**新联康观点：**目前部分城市完成年度房价调控任务已经基本无望，市场已经到了必须出台长效机制的时期。四季度将是政策窗口期，调控政策可能密集出台。

## ◇ 上海 申城楼市连续出现“日光盘” 多盘销售超九成

“金九银十”销售旺季收尾，沪上楼市却丝毫没有降温的迹象。继两周前千人抢房，万科、中粮均现“日光盘”后，上周申城又现“日光盘”，并且多盘销售超九成。

数据显示，上周末，原统计上海将有 12 个楼盘扎堆新开或加推，实际上有 4 个楼盘未如约入市，只有 8 个项目开盘，是否有开发商惜售还不清楚。

有数据还显示，今年以来上海新建商品住宅的成交量已超过 1000 万平方米，这也是近 4 年来全市成交量首次突破千万级别，超过了限购令出台前 2010 年的成交量。上周商品住宅成交的量和价均双双维持在高位，显示出市场依然火爆。多。

**新联康观点：**传统的金九银十的火爆势头依旧不减，上海楼市热度不减，但在火爆过后，年底在开发商相继完成目标后，大幅度的降价将不会出现。

## ◇ 杭州 地价上涨而房价没涨

当面粉贵过面包的时候，通常面包早就涨价了。但是在杭州楼市，近期的楼面地价上涨明显，但是房价依然平稳，除了少数楼盘价格上扬比较明显以外，大部分楼盘目前的售价基本上没有超过三年前的高峰水准，即使略有上涨也基本上属于所在板块范围内的超跌补涨。一方面，宏观调控的威力仍然在杭州楼市发挥极其重要的作用，但是由于全国一二线城市几乎全部出现了量价齐升的态势，对于全国性品牌房企来说杭州突然变成了一个价格“洼地”，资本蜂拥而入就显得再正常不过了；另一方面，全国性品牌房企在杭州还处于战略布局阶段，短时间内更看重销售业绩而非项目利润，这也在一定程度上抑制了房价的上扬。地价上涨而房价平稳，这对于近期打算出手的购房者来说，也算是一个隐形的利好。因此，即使某一个明星地块竞拍出了较高的价格，周边新房项目的开发商或二手房业主也不用太激动，因为短期内地价的上涨仍然不可能传导到房价上。

**新联康观点：**10 月份杭州市土地成交创新高，但市场价格依然平稳，一方面是受政策调控的影响，另一方面，品牌房企目前还是处于战略布局阶段。

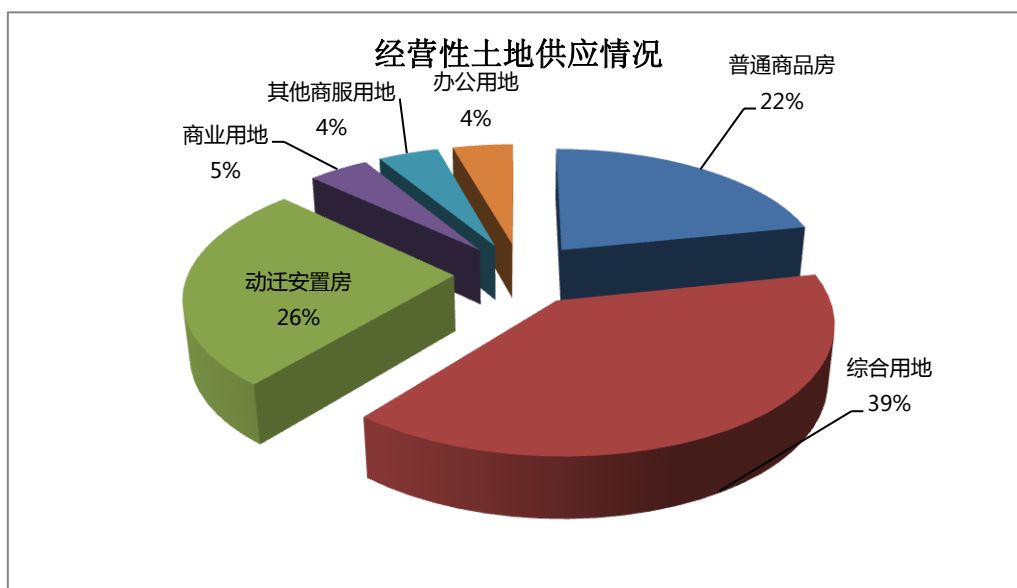


# 土地篇

## 土地市场分析

### ◇ 上海土地市场

#### 上海市经营性用地供应情况



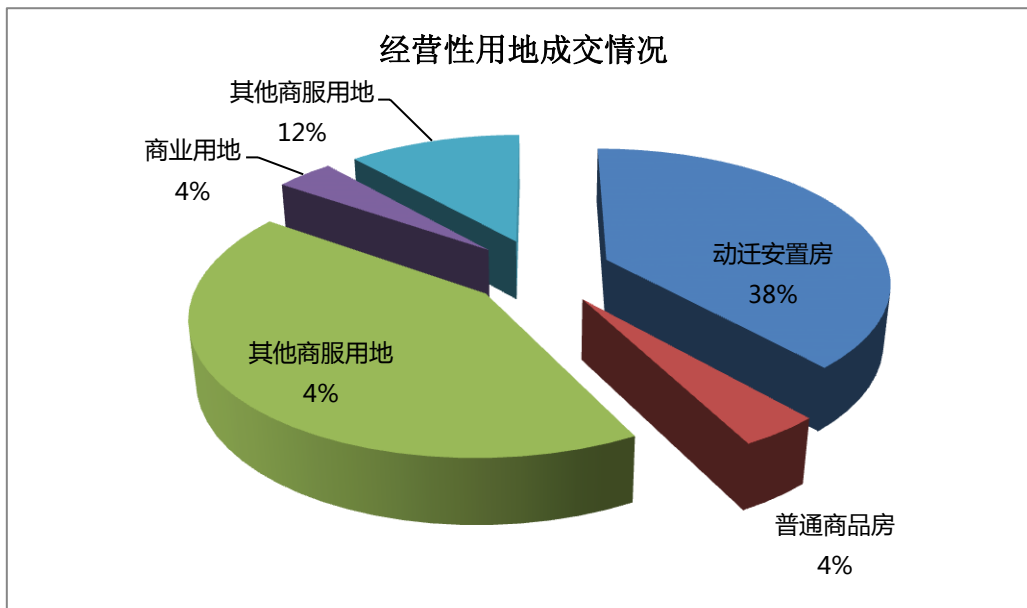
2013年10月份，上海市共推出23幅经营性用地，较上月减少10幅。总出让面积为74.98万平方米，起始总价为478640万元，其中6幅动迁安置房、5幅普通商品房、9幅综合用地，1幅办公楼，1幅商业用地，1幅其他商服用地。

地块编号	地块名称	区县板块	四至范围	出让面积 (平方米)	规划用途	容积率	起始价 (万元)
201319901	金山区枫泾镇泾波路以东、枫沛路以南地块	金山区枫泾板块	东至枫馨路，南至枫兰路，西至泾波路、泾竹路，北至枫沛路	104337	动迁安置房	1.6	13303
201319902	金山区枫泾镇白牛河以东、枫湾路以北地块	金山区枫泾板块	东至性觉寺西侧公共绿地，南至枫湾路，西至白牛河，北至宋浜佬；	6566.3	其他商服用地	0.8	1625
201320001	嘉定区马陆镇43-05地块	嘉定区主城区板块	东至育英南街，南至崇寿路、基地边界，西至马泾河，北至崇慧路	50964.3	普通商品房	2.5	101929

201320101	崇明县陈家镇滨江休闲运动居住社区 8-1、8-2 号地块	崇明县陈家镇板块	东至农田,南至揽海路,西至滨江 8 号地块,北至农田;	47896	商业用地	8-1:1.0 ; 8-2:0.8	6880
201320201	宝山区淞南镇淞南社区 N120402 单元 N3-03A 地块	宝山区淞南高境板块	东至逸仙路,南至 N3-03B 地块,西至盛世宝邸商业街,北至淞良路	5081.3	商办	2.5	——
201320301	杨浦区大桥街道 96 街坊	杨浦区东外滩板块	东至宁国路,南至沈阳路,西至渭南路,北至平凉路	11944.6	办公楼	2.5	45689
201320401	松江区佘山北大大型居住社区 36A-04A 号	松江区佘山板块	东至经一路,南至勋业路,西至规划河道,北至士衡路	40129.3	普通商品房	1.8	36100
201320501	虹口区江湾镇街道 A06-05 号地块	虹口区凉城板块	东至凉城路,南至江杨家园,西至江杨家园,北至规划三门路	7479.4	商办	3	13460
201320502	松江区中山街道 SJC10010 单元 32-02 号地块	松江区松江新城东区板块	东至茭菱路,南至王家浜路,西至茸梅路,北至申居公司	21136.2	商办	2	12700
201320601	宝山区罗店镇大型居住社区 BSPO-2102 单元 0202-06 地块	宝山区罗店板块	东至沙场湾路,南至年吉路,西至蒋茜浜,北至刷布宅路;	25320.5	动迁安置房	2	7027
201320602	宝山区罗店镇大型居住社区 BSPO-2102 单元 0201-08 地块	宝山区罗店板块	东至沪太路,南至年吉路,西至沙场湾路,北至月罗公路	77998.1	动迁安置房	2	21645
201320701	松江区中山街道 SJC10010 单元 27-02 号地块	松江区松江新城东区板块	东至茸惠路,南至 27-04 号地块,西至茸树路,北至文翔路	30612.7	普通商品房	1.6	27000
201320901	松江区中山街道 SJC10010 单元 26-02 号地块	松江区松江新城东区板块	东至茸树路,南至茸北路,西至茸兴路,北至文翔路	39323	普通商品房	1.6	34600
201321001	嘉定区安亭镇于塘路以东、昌吉路以南地块(16A-02A、16A-03A)	嘉定区安亭汽车城板块	东至交运路、基地边界,南至传媒路,西至于塘路,北至昌吉路	42262.2	商住办	2	33810
201321002	嘉定区南翔镇槎溪路以东、金迈路以南地块	嘉定区南翔板块	东至基地边界,南至连浦河,西至槎溪路,北至金迈路;	11228.6	商办	2.5	8422
201321003	嘉定区南翔镇众仁路以西、金迈路以南地块	嘉定区南翔板块	东至基地边界,南至连浦河,西至基地边界,北至金迈路	17529	商办	2.5	13147
201321004	嘉定区安亭镇于塘路以东、传媒路以南地块	嘉定区安亭汽车城板块	东至才科路,南至百安公路,西至于塘路,北至传媒路	30892.7	普通商品房	2	30893
201321101	黄浦区淮海中路街道 45 街坊 17/2 宗地块	黄浦区人民广场板块	东至马当路,南至建国东路,西至淡水路,北至淡水公寓、健康小区	8593.9	商办	3	74800
201321201	松江区车墩镇南站大型居住社区	松江区松江中部板块	东至华长路,南至香亭路,西至河道,北至河道	30311.7	动迁安置房	1.5	5460

	C19-06-08 号						
201321202	松江区车墩镇南站大型居住社区 C19-01-05 号	松江区松江中部板块	东至荣福路,南至香亭路,西至农田,北至河道;	30528.9	动迁安置房	1.5	5500
201321203	松江区车墩镇南站大型居住社区 C19-04-01 号	松江区松江中部板块	东至荣福路,南至泖亭路,西至规划道路,北至规划道路	49365.2	动迁安置房	1.5	8890
201321301	浦东新区张江中区 C-9-2 地块	浦东新区张江板块	东至海趣路,南至环科路,西至金科路防护绿地,北至中科路防护绿地	35087.2	商办	2.8	67985
201321302	嘉定区嘉定工业区沪宜公路以西、回城南路以北地块(C2-6)	嘉定区嘉定主城区板块	东至沪宜公路,南至回城南路,西至规划道路,北至招贤东路	25209.2	商住办	2.5	31512
合计				749797.3			478640

上海市经营性用地成交情况



2013 年 10 月份, 上海市经营性用地共成交 26 幅, 本月总成交面积为 105.1 万平方米, 起始总价为 1127220 万元, 成交总价为 1342691 万元, 溢价率为 19.12%。从用地性质来看, 10 幅动迁安置房、1 幅普通商品房、1 幅商业用地、11 幅综合用地, 3 幅其他商服用地。

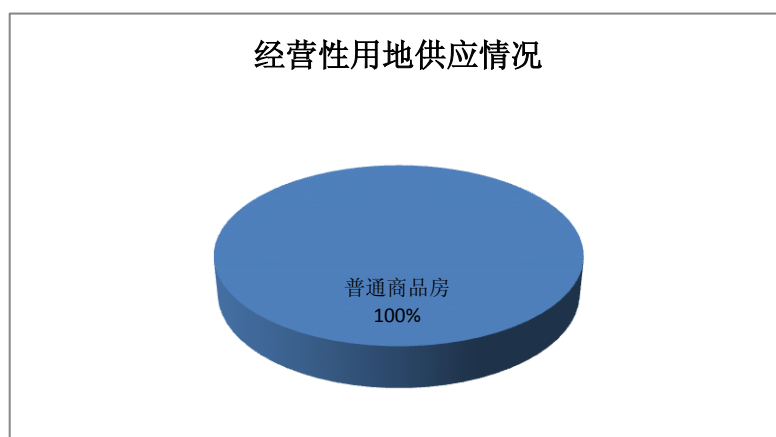
地块编号	地块名称	出让面积 (平方米)	规划用途	容积率	起始价 (万元)	成交价(万 元)	楼板价 (元/平方 米)	竞得人	溢价率	竞得时间
201316201	闵行区虹桥镇龙柏社区 S110201、S110202 单元 15-01 地块	67229.6	商业用地	4.18	260000	260000	9252.02	上海新华成城资产管理有限公司	0.00%	2013-10-29
201317001	浦东新区川沙新市镇城南社区 C03-31	16892.8	商办	2.5	33883	61000	14444.02	上海大隅实业发展有限公司	80.03%	2013-10-10
201317002	闵行区虹桥商务区核心区北片区 07 号地块	25582.7	商办	3	95043	134000	17459.72	北京传富控股有限公司	40.99%	2013-10-10
201317301	浦东新区潍坊新村街道黄浦江沿岸 E18 单元 7-7 地块	5665	普通商品房	2.5	34797	56800	40105.91	天宝远东有限公司	63.23%	2013-10-10
201317302	金山区金山卫镇学府路以东(南块)地块	145684.7	商住办	2.28	61188	61188	1842.12	正荣集团有限公司	0.00%	2013-10-10
201317401	嘉定区菊园新区柳湖路以西、环城路以北地块	43207.9	商办、餐饮 旅馆业用地	2	19012	40000	4628.78	广东信业地产集团有限公司	110.39%	2013-10-11
201317402	闵行区虹桥商务区核心区北片区 13 号地块	73695.2	其他商服用地	1.9	191054	238000	16997.46	正荣集团有限公司	24.57%	2013-10-11
201317501	宝山区杨行镇杨行东社区 BSPO-0802 单元 25-04 地块	13699.2	商办	2.8	0	0	0.00	上海宝松重型机械工程(集团)有限公司	#DIV/0!	2013-10-14
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)	87667.7	动迁安置房	1.82	51603	51603	3234.18	上海汉石投资管理有限公司	0.00%	2013-10-10
201317602	松江区佘山镇江秋路 1 号地块(增减挂钩安置地块)	61391.9	动迁安置房	1.2	14050	14050	1907.15	上海佘山集镇建设开发有限公司	0.00%	2013-10-10
201317603	松江区岳阳街道松汇西路一号动迁安置房地块	41355.8	动迁安置房	1.5	10550	10550	1700.69	上海城凯置业有限公司	0.00%	2013-10-10

201317701	浦东新区周家渡社区 Z000202 编制单元 01-07	16573.7	商办	3	69000	126200	25381.58	中国建筑第八工程局有限公司	82.90%	2013-10-18
201317801	嘉定区南翔镇众仁路以西、金通路以北地块(13-09)	10990.9	商办	2.5	8244	10200	3712.16	朱秋芽	23.73%	2013-10-23
201317901	宝山区罗店镇罗店大型居住社区 BSP0-2103 单元 0314-01 地块	62708.5	动迁安置房	2	17402	17402	1387.53	上海罗南房地产有限公司	0.00%	2013-10-10
201317902	宝山区罗店镇罗店大型居住社区 BSP0-2104 单元 0408-02 地块	51227.5	动迁安置房	2	14216	14216	1387.54	上海罗南房地产有限公司	0.00%	2013-10-10
201317903	宝山区罗店镇罗店大型居住社区 BSP0-2104 单元 0413-02 地块	48818.7	动迁安置房	2	13547	13547	1387.48	上海罗南房地产有限公司	0.00%	2013-10-10
201317904	宝山区罗店镇罗店大型居住社区 BSP0-2104 单元 0406-01 地块	43198.9	动迁安置房	2	11988	11988	1387.54	上海罗南房地产有限公司	0.00%	2013-10-10
201318101	杨浦区大桥街道 109 街坊	21024.7	动迁安置房	2.5	65167	65167	12398.18	上海地产馨远置业有限公司	0.00%	2013-10-17
201318201	长宁区北新泾街道 200 街坊 2/1 丘 cn012-01 地块	5835.1	商业用地, 办公楼, 公路用地	2.35	14690	14690	10712.86	上海亚达投资发展有限公司	0.00%	2013-10-24
201318501	浦东新区合庆集镇 13-01	24644.7	商办	1.7	17596	17800	4248.62	鑫茂控股有限公司	1.16%	2013-10-31
201318502	浦东新区合庆集镇 14-01	44526.8	商办	2.5	43080	43180	3879.01	鑫茂控股有限公司	0.23%	2013-10-31
201318503	松江区方松街道 SJC10004 单元 2 街区 17-01、18-01 号	44979	商办	2.32	55000	55000	5270.66	广年(上海)投资有限公司	0.00%	2013-10-31
201318901	金山区亭林镇隆亭二期地块	61891.2	动迁安置房	1.9	8355	8355	710.50	上海贵来房产发展有限公司	0.00%	2013-10-23
201319001	嘉定区安亭镇金昌路以南、嘉宝路以北地块	2309.9	其他商服用地	1	1386	1386	6000.26	上海城蕴油品有限公司	0.00%	2013-10-24
201319002	嘉定区江桥镇金昌路以北、吾尚塘以东地块	2919	其他商服用地	1	1752	1752	6002.06	上海汇鑫油品有限公司	0.00%	2013-10-24

201319601	浦东新区周康航 拓展基地 C-05-01 地块	27510.1	动迁安置 房	2.2	14617	14617	2415.146 04	上海建工汇福 置业发展有限 公司	0.00%	2013-10-30
合计		1051231.2			1127220	1342691			19.12%	

## ◇ 南京土地市场

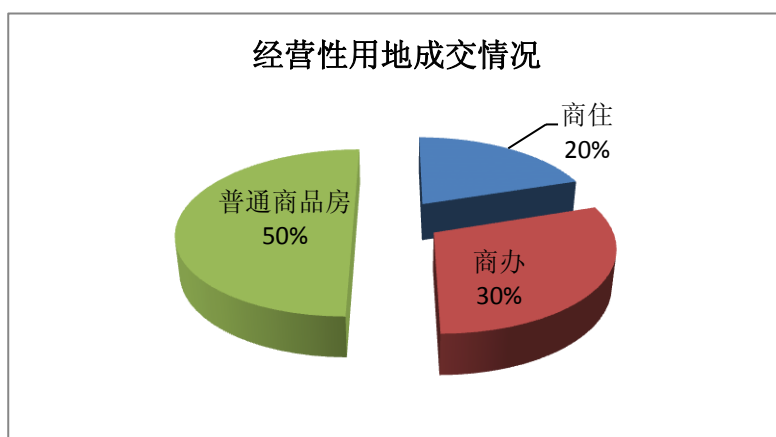
### 南京经营性用地供应情况



10 月公开出让土地 1 宗，位于仙林，为二类居住用地，出让面积 30155.17 平方米。

出让日期	地块编号	地块位置/名称	四至	出让面积(平方米)	规划用地	出让	容积率	挂牌出让起始价(万元)
					性质	年限		
10.19	NO.2013G76	栖霞区仙林街道大浦塘东侧地块	东至仙林街道国有土地，南至仙林街道集体土地，西至南京学尚置业有限公司，北至仙林街道国有土地。	30155.17	二类居住用地	70 年	1.0<R≤1.05	30000

南京经营性用地成交情况



10 月共计成交土地 10 幅，成交面积 629235.81 平方米。其中二类居住用地 5 幅，商办混合用地 3 幅，商住混合用地 2 幅。

10 月土地市场地王频出，河西南部 G63 地块被福建正荣以 31.2 亿元竞得，楼面地价 13419 元/m<sup>2</sup>，超过 2010 年河西招商地王，成为河西区域新地王。城北 G68 地块被威晟有限公司（香港嘉华的马甲）以 17.4 亿元成功竞得，楼面价 12927 元/平米，G72 同样引发了中海和中铁的大战，最终被中铁以 35.1 亿元成功竞得，楼面价 10757 元/m<sup>2</sup>，创造城北地价新高。河西中部宅地 G75 被北京金隅力挫 8 家开发商以 29.3 亿元摘得，楼面价高达 16979 元/m<sup>2</sup>，成为河西单价地王。

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) -公告中	总建(平米)	楼面价(元 /平方米)
2013-10-16	NO.2013G63	建邺区	东至规划新河路，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	215500	312000	福建正荣集团有限公司	1.0 < R ≤ 2.75	84545.86	232501.115	13419.29048

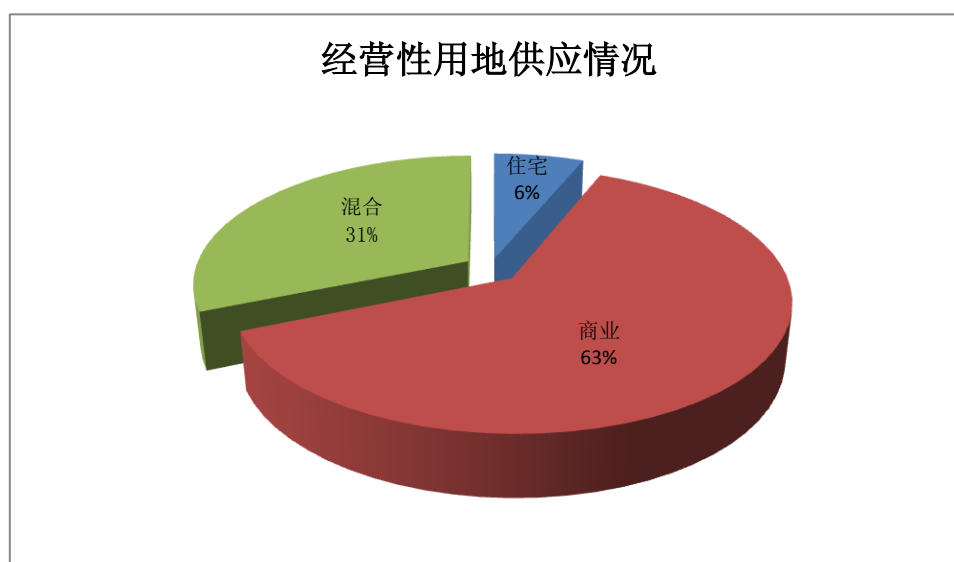
2013-10-16	NO.2013G6 4	栖霞区	东至道路,南至道路、中国电信股份有限公司南京分公司,西至尧新大道,北至新港大道、南京新港开发总公司等。	商办混合 用地	21200	21200	南京元港 房地产开发 有限公司	$\leq 3.92$	24513.87	96094.3704	2206.164 618
2013-10-16	NO.2013G6 5	鼓楼区	东至热河南路,南至淮滨路,西至二板桥,北至热河南路 308 号住宅小区。	商住混合 用地	37000	57000	南京鑫和 房地产开发 有限公司	$1.0 < R \leq 2.55$	16164.86	41220.393	13828.10 688
2013-10-23	NO.2013G6 7	栖霞区	东至金尧路,南至尧佳路,西至规划道路,北至三号东路。	商办混合 用地	36800	43000	南京德胜 房地产开发 有限公司	$4.5 \leq R \leq 6.5$	36095.93	234623.545	1832.723 14
2013-10-23	NO.2013G6 8	栖霞区	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。	商业用地 二类居住 用地	92700	174000	威晟有限 公司	$\leq 2.29$	58776.19	134597.475 1	12927.43 418
2013-10-23	NO.2013G6 9	秦淮区	东至规划道路,南至扇骨营,西至龙蟠中路,北至象房村路。	商办混合 用地	62400	62400	南京瀚海 房地产开发 有限公司	$\leq 4.5$	21512.14	96804.63	6445.972 677
2013-10-23	NO.2013G7 0	江宁区	东至至善路,南至现状,西至龙眠大道,北至月华路。	商住混合 用地	45700	89000	南京红太 阳房地产 开发有限 公司	$1.0 < R \leq 1.6$	66805	106888	8326.472 569
2013-10-23	NO.2013G7 2	栖霞区	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。	二类居住 用地	244800	351000	中国铁建 房地产集 团有限公 司	$1.0 < R \leq 3.0$	108765.5 1	326296.53	10757.08 651
2013-10-29	NO.2013G7 3	建邺区	东至规划二号路,南至规划五号路,西至规划一路,北至规十八号路。	商办混合 用地、科研 设计用地、 二类居住 用地	283700	287700	南京仁远 投资有限 公司、仁恒 置地有限 公司	$1.0 < R \leq 2.5$	154534.2 5	386335.625	7446.892 841



2013-10-31	NO.2013G7 5	建邺区	东至规划道路,南至兴隆大街,西至规划道路,北至规划道路。	二类居住用地	185200	293000	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	1.0 < R ≤ 3.0	57522.2	172566.6	16978.95 189
合计					1225000	1690300			629235.8		

## ◇ 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 16 宗地，住宅用地 1 块，商业用地 10 块，混合用地 5 块。总出让面积为：607748.4 平方米，起始总价为：453606.03 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-84 号	姑苏区景德路北侧(原苏州刺绣研究所地块)	姑苏区古城 区	南·景德 路,东·中 景小区	12774.8	文体娱乐用地 (博物馆)	≤0.8	6131.90
苏地 2013-G-85 号	吴中区石湖西路北侧、友新路 东侧	吴中区石湖 越溪	南·石湖西 路,西·友 新路	93654.6	商务金融、批发 零售、住宿餐饮 和城镇住宅用 地	≤4.0	81479.50
苏地 2013-G-86 号	吴中区东吴北路东侧、文曲路 南侧	吴中区城区	西·东吴北 路,北·文 曲路	8273.7	商务金融用地	≤5.0	6577.59
苏地 2013-G-87 号	吴中经济开发区郭新东路南 侧、尹山湖路西侧	吴中区尹山 湖	北·郭新东 路,东·尹 山湖路	北地块 48313.5	批发零售和城 镇住宅用地	>1.0 ≤3.2	42757.45
				南地块 56083.7	商务金融、批发 零售、住宿餐饮 和城镇住宅用 地	>1.0 ≤3.0	49634.07
苏地 2013-G-88 号	吴中经济开发区吴山街南侧、 滨溪路西侧	吴中区石湖 越溪	北·吴山 街,东·滨 溪路	11310.1	批发零售、商务 金融和住宿餐 饮用地	≤2.0	7803.97
苏地 2013-G-89 号	吴中区东山镇五号桥南侧、雨 花路东侧	吴中区东山	北·东山镇 五号桥, 西·雨花路	10234.4	批发零售和城 镇住宅用地	≥0.5 ≤0.7	3070.32
苏地 2013-G-90 号	吴中区东山镇松园弄西侧、人 民街南侧	吴中区东山	东·松园 弄,北·人 民街	3631.1	批发零售用地	≤1.2	871.46
苏地 2013-G-91 号	相城区元和街道齐门北大街 东、润元路北	相城区元和 街道	西·齐门北 大街, 南·润元路	9080	商服用地	≤2.0	6810.00
苏地 2013-G-92 号	相城区元和街道相城大道东、 纪元路南北两侧	相城区相城 大道	西·相城大 道,纪元路 南北两侧	18873.6	商服用地	≤6.0	13022.78

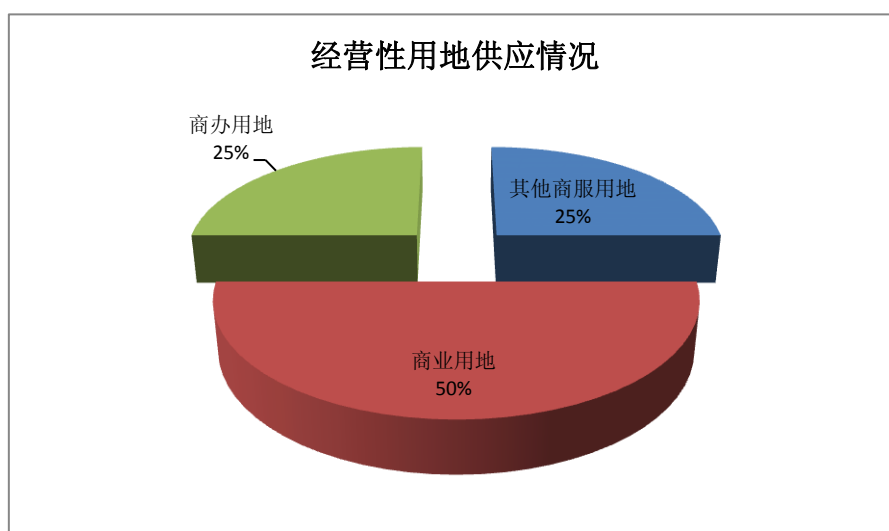
				19733.8			13616.32
苏地 2013-G-93 号	相城区元和街道阳澄湖中路北、白金汉爵西	相城区元和街道	南·阳澄湖中路，东·白金汉爵	23450.6	商服用地	$\geq 2.0$ $\leq 2.5$	12311.57
苏地 2013-G-94 号	相城区元和街道阳澄湖西路北、老元和塘西	相城区元和街道	南·阳澄湖西路，东·老元和塘	39957	商服用地和城镇住宅用地	$\leq 0.5$	19978.50
				26054			13027.00
苏地 2013-G-95 号	相城区黄埭镇裴阳路东、春秋路北	相城区黄埭	西·裴阳路，南·春秋路	23395	商服用地和城镇住宅用地	$> 1.0 \leq 2.5$	10527.75
苏地 2013-G-96 号	高新区枫桥街道何山路南、规划道路西	新区何山路	北·何山路，东·规划道路	20761	批发零售用地	$\leq 0.9$	11003.33
苏地 2013-G-97 号	高新区横塘街道苏福路东、晋安路两侧	新区横塘	西·苏福路，晋安路两侧	地块一 27817.8	批发零售用地 (批发市场及配套)	$\leq 1.8$	18777.02
				地块二 43647.8			29462.27
苏地 2013-G-98 号	高新区浒墅关开发区长江路绿化地东、大新河绿化地北	新区浒墅关	西·长江路绿化地，南·大新河绿化地北	13603.1	商务金融和批发零售用地	$\leq 2.6$	7155.23
苏园土挂 (2013) 08	中心大道北、钟南街西	园区湖东	南·中心大道，东·钟南街	29325.67	城镇住宅	1.3-1.5	99588
				67773.17		1.5-1.8	
合计	/	/	/	607748.4	/	/	453606.03

### 苏州市经营性用地成交情况

苏州本月除苏地 2013-G-62 号和苏地 2013-G-83 号两宗保障房用地成交外，其它无土地成交。

### ◇ 无锡土地市场

#### 无锡市经营性用地供应情况



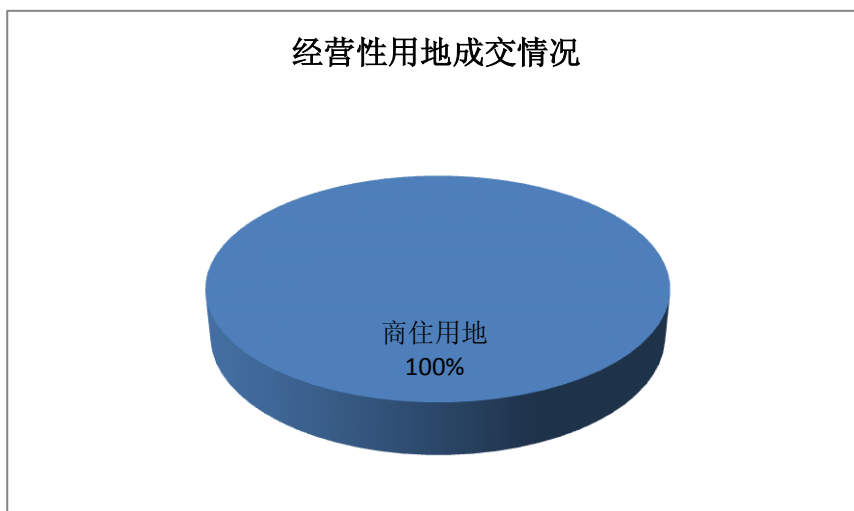
2013 年 10 月，无锡市共有 4 幅土地公开拍卖，为第 28-29 批次地块。其中，商业用地占 2 块；商业、办公用地，旅游、旅馆用地各占 1 块。总供应面积为：91521 平方米，起始总价为 50373.3 万元。

2013 年 10 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)2013-57	XDG-2013-31 号地块	惠山区	惠山新城锡澄路与 规划路交叉口西南 南侧	10009.9	商业用地	≤1.01	2700
锡国土(经)2013-58	XDG-2013-28 号地块	滨湖区	滨湖区钱胡路与杜 巷路交叉口东南侧	43924.4	商业用地	≤1.2	28310.00(其中地价为 16510 万元，地上建筑 物造价为 11800 万 元。)

锡国土(经)2013-59	XDG-2013-29号地块	滨湖区	滨湖区杨树路与规划道交叉口东南侧	35661.3	商业、商务办公用地	≤0.5	10900.00(其中地价为6200万元,地上建筑物造价为4700万元。)
锡国土(经)2013-60	大地宾馆地块	崇安区	无锡崇安区崇宁路南侧	1925.4	商业(旅馆业)用地	5	8463.30(其中地价为5200万元,地上建筑物造价(含装修、资产)为3263.30万元)
合计	—	—	—	91521	—	—	50373.3

无锡市经营性用地成交情况



2013年10月,无锡市共有5幅土地拍卖成交,为第25-26批次地块,均为商业、居住用。成交面积为:257337.3平方米,成交总价为:98148万元,无溢价。

2013年10月无锡市经营性用地成交情况表:

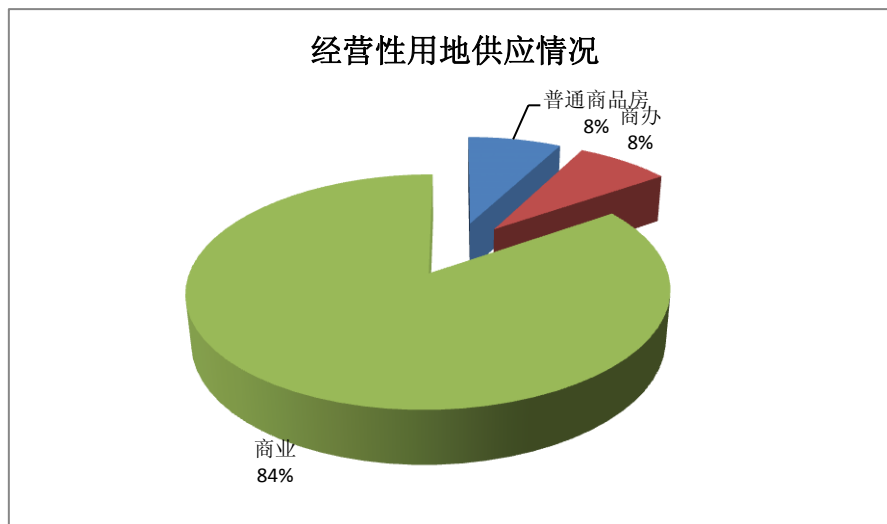
地块编号	地块名称	出让面积(平方米)	规划用途	容积率	起始价(万元)	成交价(万元)	楼板价(元/平方米)	竞得人	溢价率	竞得时间
锡国土(经)2013-51	XDG(XQ)-2013-6号地块	67484.1	二类居住用地,配套商业比例不得超过核定建筑面积的5%	≤1.4	23100	23100	2445.02	积水住宅株式会社	0.00%	2013-10-21
锡国土(经)2013-52	XDG-2013-42号地块	34280	居住、商业用地	≤3.0-3.3	20568	20568	2000.00	上海昊元地产投资有限公司	0.00%	2013-10-28

锡国土(经) 2013-53	XDG-2012- 7号地块	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	15380	2702.51	无锡天物置业有限公司	0.00%	2013-10-28
锡国土(经) 2013-54	XDG(XQ) -2013-4号 地块	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	21800	3765.54	无锡协信远岚房地产开发有限公司	0.00%	2013-10-28
锡国土(经) 2013-55	XDG(XQ) -2013-5号 地块	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	17300	2684.42	无锡协信远岚房地产开发有限公司	0.00%	2013-10-28
合计	—	257337.3	—	— —	98148	98148	—	—	—	—

# 新联康(中国)

## ◇ 常州土地市场

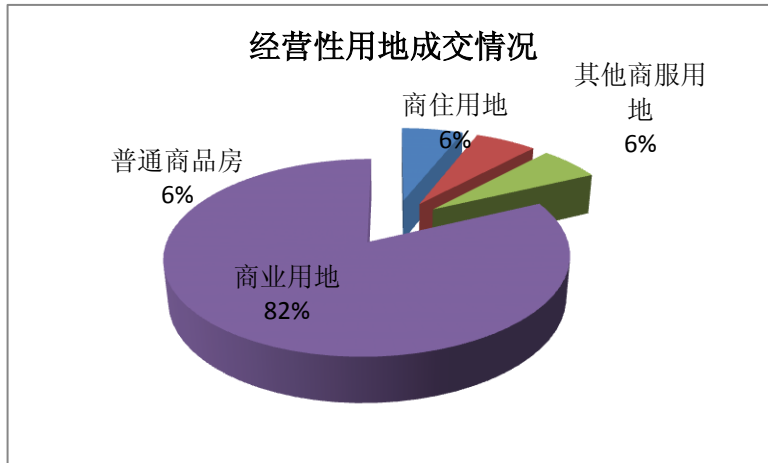
### 常州市经营性用地供应情况



2013年10月1日至10月31日常州市国土资源局有13块挂牌土地出让。总出让面积为：119202平方米，起始总价为：170622万元。

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)
JZX20130701	长江路西侧、轴承厂北侧	2960	住宅	1.0-2.2	70	500	2220
JZX20130702	东方西路南侧	3438	商业(地下空间)	0.5	40	600	2682
JZX20130703	运河路北侧、龙江路两侧	17450	商业(地下空间)	0.6	40	2700	13088
JZX20130704	星园路北侧、星湖路两侧	55759	商业(地下空间)	0.6	40	6700	33455
JZX20130705	兰陵路东侧、光华路北侧	21908	商业(地下空间)	0.6	40	3300	16431
JZX20130706	南运河东侧、长江路西侧	42453	商业(地下空间)	0.5	40	5100	25472
JZX20130707	延陵东路北侧、青洋路两侧	1040(地上) 32877(地下)	商办	2.5	40	4100	20350
JZX20130708	北太平路西侧、博爱路北侧	4210	商业	2.5	40	1300	6350
JZX20130709	延陵西路与南、北大街交叉口	7218	商业(地下空间)	0.83	40	2000	6500
JZX20130710	青洋北路西侧、京沪高铁南侧	2600	商业(加油站)	0.4	40	200	970
JWJ20131801	湖塘镇延政中大道北侧、环府路东侧地块	36766	商业	2.50	40	6618	33089
JXB20130501	龙江路西侧龙城大道北侧地块	51966	商住	1.5-3.0	40, 70	19600	10000
JXB20130502	富民东路东侧新孟二路南侧地块	16442	商业兼容商务	2.0	40	2960	15
合计		119202					170622

常州市经营性用地成交情况



2013年10月1日至10月31日常州市国土资源局以挂牌方式公布的土地成交17块。

总成交面积为233237平方米，成交总价为142464万元，无溢价。

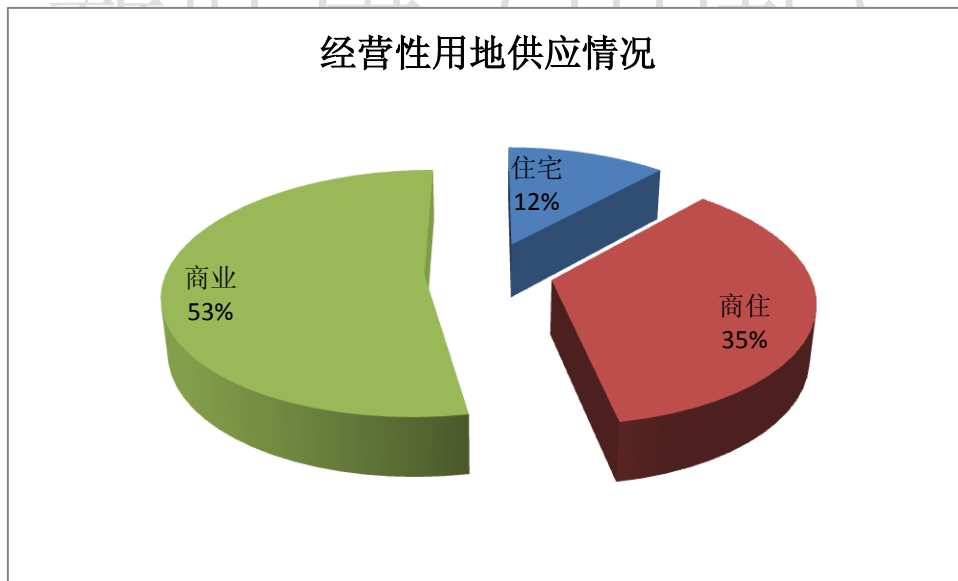
编号	地块名称	出让面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	用地性质	出让年限 (年)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	楼面价 (元/平方米)	竞得人
WJ20131501	嘉泽镇环湖西路西侧、茶泽街北侧地块	10000	≤1.5	商业	40	10500	10500	700.0	江苏同心园置业有限公司
WJ20131502	江苏环球数字文化产业振兴基地二期项目服务区2#地块	39087	1-1.2	商住	70	6449.36	6449.36	1375.0	常州市竺山湖置业有限公司
WJ20131503	郑陆镇畜牧兽医站地块	553.80	1-1.01	住宅	70	107.99	107.99	1930.0	潘建平
WJ20131505	武进区武宜中路东侧鸣新中路南侧地块	17856.40	1.5-4.8	商住	70	9053.19	9053.19	1056.3	常州南洋房地产开发有限公司
WJ20131506	礼嘉镇陆庄村武进大道北侧地块	2035	≤0.5	商业	40	549.45	549.45	5400.0	常州市新龙加油有限公司
WJ20131601	郑陆镇常焦路北侧地块	2430	≤1.8	商业	40	911.25	911.25	2083.3	常州市舜溪旅游管理有限公司
WJ20131602	郑陆镇常焦路东侧3#地块	4888.80	≤1.8	商业	40	1833.30	1833.30	2083.2	常州市舜溪旅游管理有限公司
WJ20131604	湖塘镇淹城中路以西虹西路以北地块	4998	≤2.5	商业	40	3748.50	3748.50	3000.0	常州市春秋淹城建设投资有限公司
WJ20131605	湖塘镇东宝南路东侧虹西路北侧地块	6260	≤2.5	商业	40	4695	4695	3000.0	常州市春秋淹城建设投资有限公司
WJ20131606	湖塘镇武宜中路以西延政中大道以北地块	611	≤2.5	商业	40	458.25	458.25	3000.0	常州市春秋淹城建设投资有限公司
WJ20131607	武进区环湖东路西侧武南河南侧地块	98149	0.5-0.7	其他	40	88334.10	88334.10	12857.1	常州市西太湖旅游发展有限公司



WJ20131701	嘉泽镇环湖西路西侧、延政西路北侧地块	2250	≤0.4	商业	40	607.50	607.50	6750	中国石油天然气股份有限公司江苏销售分公司
WJ20131702	遥观镇薛墅村 312 国道南侧地块	1890	≤0.5	商业	40	567	567	6000	中国石油化工股份有限公司江苏常州石油分公司
ZX20130602	青洋北路西侧、沪蓉高速北侧	12930	≤0.5	商业	40	5050	5050	781	常州药业股份有限公司
ZX20130601	湾城北路东侧、龙城大道南侧	22990	≤1.5	商业	40	6900	6900	2000	常州市燃气热力总公司
XB20130402	华山路东侧云河路北侧地块	6308	≤2.0	商业	40	2700	2700	2140.1	常州市新星置业有限公司
计		233237				142464.89	142464.89		

### ◇ 杭州土地市场

杭州市经营性用地供应情况

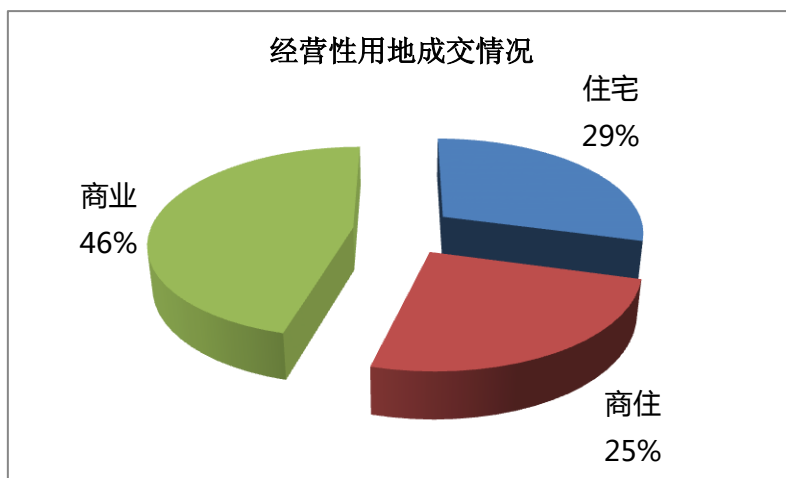


2013 年 10 月，杭州全市总共供应土地 17 宗，其中住宅用地 2 宗，商住用地 6 宗，商业用地 9 宗。出让总面积为：556902 平方米，起始总价为 713377 万元。

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)
主城区	杭政储出 [2013]89 号	拱墅区 ( 铁路北站单元 FG21-C2-16 地 块 ), 东至杭州天马精碾有限公司, 南至石 祥路, 西至天马控股集团有限公司, 北至 天马控股集团有限公司	14513	商业	3.5	24718
主城区	杭政储出 [2013]90 号	西湖区 ( 之江国家旅游度假区浮山单元 B-17-1 地块 ), 东至科海路 ( 含袁浦路 ) 及沿路绿化的驳坎工程, 南至转塘河山路、 沿河山路支河项目, 西至浮山单元 B-17 地块, 北至浮山单元 B-17 地块	9896	商业	2.3	9499
余杭区	余政储出 [2013]69 号	东至新城路、南至永乐路、西至迎宾路、 北至临东路	80490	商住	2.0-3.5	69162
余杭区	余政储出 [2013] 58 号	地铁乔司站商住区 E1-11 地块; 东至乔中 路、南至博卡路、西至博卡路、北至乔农 路	81905	商住	1.0-1.5	50126
余杭区	余政储出 [2013] 71 号	储运路西, 勾运路南商地, 东至储运路、 南至良渚街道谢村村土地、西至良渚街道 谢村村土地、北至勾运路	16702	商业	3.0-3.5	12978
余杭区	余政储出 [2013] 72 号	雪海路以西商业商务办公用地, 东至雪海 路、南至规划道路、西至新丰路、北至永 乐路	24783	商业	3.0-4.0	19827
萧山区	萧政储出 [2013] 39 号	开发区市北区块 ( 东至空地、南至空地、 西至青年路、北至北二路 )	12001	商业	4.0-4.2	12600
萧山区	萧政储出 [2013] 41 号	临浦镇新联村, 东、南、北至新联村农田, 西至规划临浦快速通道。	2582	商业	0.3-0.5	554
萧山区	萧政储出 [2013] 42 号	开发区市北区块, 南至建设三路、东至西一 路、北至空地、西至空地	13334	商业	3.5-4.2	14000
萧山区	萧政储出 [2013] 46 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	61650

萧山区	萧政储出 〔2013〕47号	地块位于城厢街道湖头陈社区，东至西兴直河，南至规划萧杭路，西至阡陌路，北至规划山阴路	67425	住宅	2.3-2.8	151035
萧山区	萧政储出 〔2013〕48号	地块位于城厢街道湖头陈社区、杜湖社区，东至风情大道，南至山阴路，西至前河沿河绿化带，北至滨江区区界。	64822	住宅	2.5-3.0	165300
萧山区	萧政储出 〔2013〕43号	开发区红垦农场,东至兆丰路、南至红泰四路、西至空地、北至红泰三路	8166	商住	2.0-2.5	2758
萧山区	萧政储出 〔2013〕44号	河庄街道同二村(东至河庄大道,南至规划道路,西至江东二期拆迁安置房已建地块,北至村道)	20468	商住	2.2-2.5	10070
萧山区	萧政储出 〔2013〕45号	义桥镇义桥村地块(东至三汇路、南至空地、西至空地、北至空地)	22659	商业	1.3-2.2	6800
萧山区	萧政储出 〔2013〕38号	地块位于北干街道,东至永久路,南至金城路,西至市中心路,北至大浦河。	51358	商业	3.5-4.0	84238
萧山区	萧政储出 〔2013〕40号	奥体博览城地块,东北至规划支路,东南至平澜路(原钱江二路),西南至博奥路(原青年路),西北至利一路(原钱江一路)	35416	商住	6.5-7.3	18062
合计			556902			713377

杭州市经营性用地成交情况



2013年10月，杭州全市总共成交土地24宗，其中住宅用地7宗，商住用地6宗，商业用地11宗。成交面积为720454平方米

出让时间	城区	地块编号	地块位置	出让面积 (m <sup>2</sup> )	用地性质	容积率	可建面积 (m <sup>2</sup> )	成交楼面 价(元/平 米)	竞得房企
2013-10-18	主城区	杭政储出 [2013]76 号	拱墅区(申花单元 R21-09 地块),东至 规划道路,南至萍水 东路,西至方家中 路,北至规划道路	13742	住宅	2.3	31607	14528	浙旅
2013-10-30	主城区	杭政储出 [2013]79 号	下城区(文晖单元 H-B2/B1(GY)-01 地块),东至规划道 路,南至文晖单元 H-B2/B1(GY)-04 地块,西至规划 2 号 路,北至规划 1 号路	26625	商业	0.6	15975	11964	杭州旅游 投资发展
2013-10-30	主城区	杭政储出 [2013]80 号	下城区(文晖单元 H-B2/B1(GY)-02 地块),东至规划胜 景路,南至政府储备 地块,西至规划道 路,北至规划 1 号路	32962	商业	0.7	23073	12418	杭州旅游 投资发展
2013-10-30	主城区	杭政储出 [2013]81 号	下城区(文晖单元 H-B2/B1(GY)-03 地块),东至规划 2 号路,南至规划 5 号 路,西至规划河道, 北至文晖单元 S-R/C-11 地块	15976	商业	0.5	7988	16865	杭州旅游 投资发展
2013-10-30	主城区	杭政储出 [2013]82 号	下城区(文晖单元 H-B2/B1(GY)-04 地块),东至规划道 路,南至规划 5 号 路,西至规划 2 号 路,北至文晖单元 H-B2/B1(GY)-01 地块	30085	商业	0.9	27077	10391	杭州旅游 投资发展

2013-10-30	主城区	杭政储出 [2013]83 号	滨江区(东冠单元 BJ05- B1/B2-01 地 块),东至岩大房社 区、冠二社区,南至 中谷粮库南侧规划 支路,西至火炬大 道,北至岩大房社区	19806	商业	4	79224	4863	浙江富成 建设
2013-10-30	主城区	杭政储出 [2013]84 号	滨江区(长河单元 R21-B-15 地块), 东至滨文-月湾地 块,南至规划彩霞 路,西至规划东冠 路、规划月弯路,北 至滨文-月湾地块	41153	住宅	2.2	90537	9944	嘉凯城
2013-10-30	主城区	杭政储出 [2013]85 号	拱墅区(桃源单元 R21-15、R22-17 地块),东至依锦路, 南至景源街,西至翠 锦路,北至桃源街	57383	商住	2.74088	157280	8208	宋都
2013-10-10	余杭区	余政储出 [2013]59 号	星桥街道星翰路以 北、星韵路以东地 块;东至星桥街道土 地、南至星翰路、西 至铁桥港、北至星桥 街道土地	11834	住宅	1.0-1.6	18934	2719	经纬
2013-10-10	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	343224	2791	奥克斯

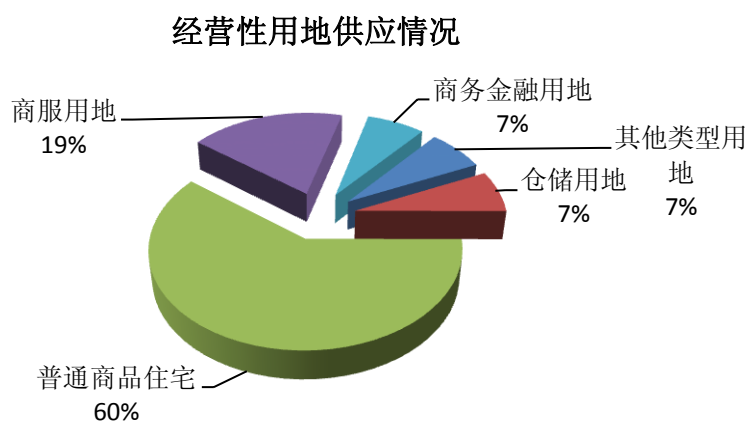
2013-10-10	余杭区	余政储出 〔2013〕61 号	五常街道海曙路南 侧、海园路西侧(余 杭海创园 7-2 号地 块);东至规划海园 路、南至海兴路、西 至尚越光电科技有 限公司土地、北至海 曙路	16673	商业	2.0-2.5	41683	1560	禹越投资
2013-10-10	余杭区	余政储出 〔2013〕62 号	仓前街道良睦路西 侧、红卫北路北侧、 闲林港东路东侧(余 杭组团 42 号地块); 东至良睦路、南至规 划红卫北路、西至规 划闲林港东路、北至 规划道路	29496	商业	4.5-5.0	147480	750	鼎盛实业
2013-10-10	余杭区	余政储出 〔2013〕63 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	28627	12331	富力
2013-10-10	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	49853	8425	富力
2013-10-10	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	51562	8727	江苏新城
2013-10-10	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	47023	5848	兆景[合景 泰富]

2013-10-10	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	110065	1971	永乐实业、 西房
2013-10-18	余杭区	余政储出 [2013]68 号	崇贤新城向阳 B-3 地块; 东至塘康路、 南至崇文路、西至规 划道路、北至崇杭街	42553	商住	1.5-3.0	127659	1849	亿丰
2013-10-11	萧山区	萧政储出 (2013)28 号	开发区市西北部区 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	160311	2626	宝龙
2013-10-17	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	6980	1281	杭州耀盛 科技有限 公司
2013-10-24	萧山区	萧政储出 [2013]30 号	新塘街道一都孙村, 东至现状小路、东南 至铁路、西至南河、 北至南环路	31995	商住	2.0-2.5	79988	4001	杭州高运 房地产开 发有限公 司
2013-10-25	萧山区	萧政储出 [2013]24 号	城厢街道杜湖社区 (东、北至官河, 南 至金城路, 西至滨江 区土地)	32043	商业	3.8	121763	1232	杭州萧山 城市建设 投资集团 有限公司
2013-10-30	萧山区	萧政储出 [2013]38 号	地块位于北干街道, 东至永久路, 南至金 城路, 西至市中心路, 北 至大浦河。	51358	商业	3.5-4.0	205432	4101	至隆投资 有限公司 ( 华润 )

2013-10-31	萧山区	萧政储出 [2013]40 号	奥体博览城地块,东北至规划支路,东南至平澜路(原钱江二路),西南至博奥路(原青年路),西北至利一路(原钱江一路)	35416	商住	6.5-7.3	258537	2073	保亿
合计				720454					

## ◇ 宁波土地市场

### 宁波市经营性用地供应情况



2013 年 10 月宁波市挂牌非工业性质土地共 43 块，其中普通商品住宅 26 块，商服用地 8 块，仓储用地 3 块，商务金融用地 3 块，其他类型用地 3 块。非工业性质土地 128.3 万平方米，成交面积 109.9 万平方米。

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)
梅山保税港区 15-1#地块	北仑	梅山保税港区	157847.5	仓储用地	0.6≤容积率 <1.6	8286.9938
梅山保税港区 15-2#地块	北仑	梅山保税港区	128304.2	仓储用地	0.6≤容积率<1.6	6735.9705



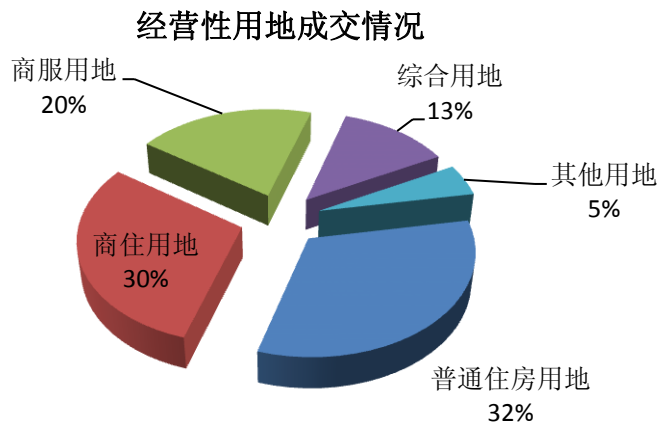
小港街道青墩片区 5#地块	北仑	小港街道青墩片区	66372.7	普通商品住房用地	1<容积率<1.8	27884.4987
2013-81	余姚	新建北路东侧、北河沿 路北侧地块	16993	其他商服用地	1.5≤容积率≤3	20901.8
高新区 GX02-01-01 地块	高新区	东邻清水桥路、北邻江 南路，西、南邻杨木碛 河	30995	普通商品住房用地	2.2	36685.682
高新区 GX03-02-10 地块	高新区	北邻甬江大道，东邻聚 贤路，南邻规划河道， 西邻规划道路	24315	普通商品住房用地	2	33895.11
3302120010380085	鄞州	鄞州区瞻岐镇合一村	30773	普通商品住房用地	1<容积率≤1.6	2560.3136
3302120140180063	鄞州	鄞州区中河街道宋诏 桥村	15530	普通商品住房用地	1<容积率≤2.5	17471.25
3302120140270023	鄞州	鄞州区首南街道毛家 漕村	3914	其他商服用地	2<容积率≤6.84	2768.2
北仑中心区 F 地块	北仑	北仑中心区	26798.4	普通商品住房用地	1<容积率<1.7	16118.1657
北仑长江路东、四明山路北 地块	北仑	北仑长江路东、四明山 路北	91143.7	普通商品住房用地	1<容积率<2.2	67573.9392
镇海新城 zh07-02-34-1 地 块	镇海	镇海大道北侧	62162	普通商品住房用地	1.5<容积率<2.3	41462.054
2013-82	余姚	牟山镇振中路西侧、振 华路南侧	55724	安置房等其他住房 用地	1.5≤容积率≤ 1.65	5015.16
丹山路北侧横塘欧村西侧地 块	象山	丹西街道丹山路北侧、 横塘欧村西侧	26493	普通商品住房用地	1<容积率≤1.5	14300
天安路以西滨海大道以北商 务中心 (A1) 地块	象山	丹西街道天安路以西 滨海大道以北	11835	商务金融用地	1.5≤容积率≤5	2950
胡陈乡下田村原宁海县东达 食品有限公司地块	宁海	胡陈乡下田村盛宁线 南侧	22640	普通商品住房用地	1≤容积率≤1.5	2000.24
2013-069	奉化	位于裘村镇黄贤村大 茅岙水库东北侧，东、 南至规划道路，西至山 体。	6611	普通商品住房用地	1≤容积率≤1.3	695
2013-070	奉化	位于裘村镇黄贤村大 茅岙水库北侧，南至规 划道路，东、北两侧至 山体。	18640	普通商品住房用地	1≤容积率≤1.3	1958
2013-071	奉化	位于莼湖镇袁岙村，裘 村黄贤大茅岙水库东 北侧，南侧即为裘村镇 黄贤商住一号地块，	1816	普通商品住房用地	1≤容积率≤1.3	197.81
2013-072	奉化	位于锦屏街道长汀村 东北，县江北侧，岳林 寺南侧，东至金钟路绿	69956	普通商品住房用地	1≤容积率≤1.4	34473

		化带,南至规划桥西岸路,西至县江北侧商住二号地块。				
2013-073	奉化	位于锦屏街道长汀村东北,县江北侧,岳林寺南侧,东至一号地块,西至三号地块,南至规划仁湖路、桥西岸路,北至开源路、金钟路绿化带。	69626	普通商品住房用地	1≤容积率≤1.4	34309
2013-074	奉化	位于锦屏街道长汀村东北,县江北侧,岳林寺南侧,东至二号地块,西至开源路,南至空地,北至二号地块。	60209	普通商品住房用地	1≤容积率≤1.4	29667
2013-075	奉化	位于锦屏街道西河路以西,市公交总站以北,规划道路以南。	27851	其他商服用地	1.5≤容积率≤2.58	4512
3302120010380095	鄞州	鄞州区瞻岐镇卢一村	41502	普通商品住房用地	1.31	2827.1163
3302120090510005	鄞州	鄞州区下应街道史家码村	11238	其他商服用地	1<容积率≤2.4	3204.1786
3302120090510008	鄞州	鄞州区下应街道史家码村	8430	普通商品住房用地	1<容积率≤2.4	3793.5
3302120210130193	鄞州	鄞州区鄞江镇它山堰村	32807	普通商品住房用地	1<容积率≤1.5	4724.208
3302120090540039	鄞州	鄞州区下应街道湾底村	255	普通商品住房用地	1<容积率≤1.06	178.398
3302120140220068	鄞州	鄞州区钟公庙街道钟公庙村	22848	普通商品住房用地	1<容积率≤2.55	21324.0384
3302120170330189	鄞州	鄞州区集士港镇祝家桥村	370	普通商品住房用地	1<容积率≤1.3	144.5886
2013-076	奉化	位于松岙镇,东南至象山港,西北至山体	33324	普通商品住房用地	1≤容积率≤1.1	3513
2013-077	奉化	位于松岙镇,东南至象山港,西北至山体	45411	普通商品住房用地	1≤容积率≤1.1	4787
高新区 GX07-01-06	高新区	位于高新区,东邻菁华路,南为其他地块,西邻星光路,北邻凌云路	30077	商务金融用地	≤1.4	9263.716
丹峰路与海山路交叉口东北角地块	象山	丹峰路与海山路交叉口东北角	69321	普通商品住房用地	1<容积率≤1.5	33800
甬新 G-85#	慈溪	宁波杭州湾新区	6667	仓储用地	1.2≤容积率≤1.8	350
甬新 G-93#	慈溪	宁波杭州湾新区	78528	商服用地	1.5≤容积率≤2	6125

甬新 G-94#	慈溪	宁波杭州湾新区	78529	商服用地	1.5≤容积率≤2	6007
甬新 G-95#	慈溪	宁波杭州湾新区	79209	商服用地	1.5≤容积率≤2	6059
JB13013	江北	洪塘街道宅前张村	17454	商服用地	1.3≤容积率≤2.5	6597.612
宁波石化经济技术开发区大安化学西 6 号地块	镇海	宁波石化经济技术开发区瑞福特气体东侧、大安化学西侧、通港路北側	4571	街巷用地	<1	411.39
3302120090330164	鄞州	鄞州区潘火街道土桥村	15565	普通商品住房用地	1<容积率≤1.1	10786.545
市场园区 2#地块	慈溪	白沙路街道	63414	批发零售用地	1≤容积率≤1.705	11035
东钱湖 16-2 地块	东钱湖	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	12181.4
合计			1283004			

# 新联康 (中国)

## 宁波市经营性用地成交情况



2013 年 10 月宁波市成交非工业性质土地共 40 块，其中普通住房用地 13 块，商住用地 12 块，商服用地 8 块，综合用地 5 块，其他用地 2 块，总成交面积为 1099147

平方米，成交总价 477931 万元，平均溢价率为 1.4%

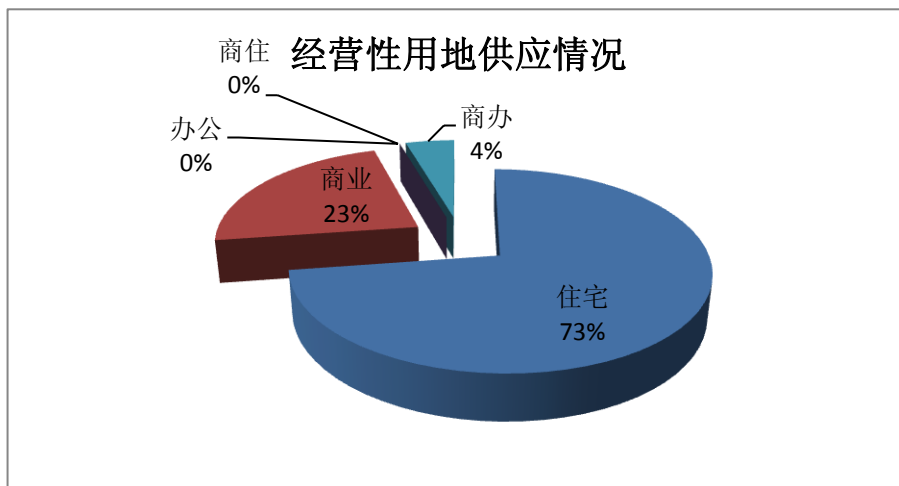
区县板块	地块名称	出让面积 (平米)	规划 用途	容 积 率	起始价 (万元)	成交价(万 元)	楼面价 (元/ m <sup>2</sup> )	竞得人	溢价率	竞得时间
江北	江北洪塘原华辰地块， JB13013 号地块	17453	商用	2.5	6597.4	7950.3	1822	宁波跃达置业有限公司、宁波江右集团有限公司、自然人联合竞得	21%	2013-10-31
鄞州	鄞州经济开发区合兴家 园地块	41500	住宅	1.31	2827	2827.1	520	宁波城展物业服务服务有限公司	0%	2013-10-31
鄞州	鄞州区鄞江镇它山堰 1 号 B 地块	32807	住宅	1.5	4724.2	4724.2	960	宁波明州房地产 有限公司	0%	2013-10-31
鄞州	鄞州新城区东南片区 07-02-1-B 地块	8426.7	住宅	2.4	3792	3793.5	1875	宁波美康盛达置 业有限公司	0%	2013-10-31
鄞州	鄞州新城区东南片区 07-02-1-A 地块	11240	商服	2.4	3204.7	3204.2	1188	宁波美康生物科 技股份有限公司	0%	2013-10-31
奉化	县江北侧商住三号地块	60207	商住	1.4	29666	29667	3519	绿城房地产集团 有限公司	0%	2013-10-30
奉化	县江北侧商住二号地块	69627	商住	1.4	34310	34309	3519	绿城房地产集团 有限公司	0%	2013-10-30
奉化	县江北侧商住一号地块	69953	商住	1.4	34472	34473	3519	绿城房地产集团 有限公司	0%	2013-10-30
象山	丹峰路与海山路交叉口 东北角地块	69320	住宅	1.5	33800	33800	3251	宁波甬泉置业有 限公司	0%	2013-10-30
高新区	高新区 07-01-06 地块	30080	商用	1.4	9264.6	9263.7	2200	中国联合网络通 信有限公司宁波 分公司	0%	2013-10-30
奉化	松岙镇商住二号地块	45413	商住	1.1	4787.5	4787	958	奉化市波导置业 有限公司	0%	2013-10-28
奉化	松岙镇商住一号地块	33327	商住	1.1	3513.3	3513	958	奉化市波导置业 有限公司	0%	2013-10-28
鄞州	鄞州新城区贸城西路-1 地块	22847	商住	2.55	21323	21324	3660	宁波华嘉置业有 限公司	0%	2013-10-28
鄞州	鄞州区下应街道湾底村 3 号 D-2 居住地块	253.33	商住	1.06	177.23	178.4	6600	宁波环合地产有 限公司	1%	2013-10-28
鄞州	鄞州区集士港镇华家村 1 号 A-2 地块	366.67	商住	1.3	143.29	144.59	3006	宁波长江置业有 限公司	1%	2013-10-28

宁海	胡陈乡下田村原宁海县东达食品有限公司地块	22640	住宅	1.5	2000.2	2000.2	589	宁波恒海置业有限公司	0%	2013-10-28
镇海	宁波石化经济技术开发区大安化学西 6 号地块	4573.3	其他	1	411.6	431.39	943	宁波市镇海区危化品运输综合服务有限公司	5%	2013-10-25
奉化	花卉交易中心地块	27853	商服	2.58	4512.2	4512	628	奉化市滕头花卉综合交易中心有限公司	0%	2013-10-25
奉化	莼湖镇袁岙村商住地块	1813.3	商住	1.3	197.53	197.81	838	宁波泰然易居置业有限公司	0%	2013-10-24
奉化	裘村镇黄贤村商住二号地块	18640	商住	1.3	1958	1958	808	奉化市飞鸿置业有限公司	0%	2013-10-24
奉化	裘村镇黄贤村商住一号地块	6613.333	商住	1.3	695.2928	695	809	宁波泰然易居置业有限公司	0%	2013-10-24
象山	天安路以西滨海大道以北商务中心 (A1) 地块	11833	商用	5	2949.5	2950	499	象山协和海运投资管理有限公司	0%	2013-10-23
北仑	北仑长江路东、四明山路北地块	91147	住宅	2.2	67576	68777	3430	农工商房地产 (集团) 股份有限公司	2%	2013-10-22
北仑	北仑中心区 F 地块	26800	住宅	1.7	16119	17357	3810	农工商房地产 (集团) 股份有限公司	8%	2013-10-22
鄞州	鄞州新城区原自来水公司地块	15527	住宅	2.5	17468	17471	4500	宁波华泰股份有限公司	0%	2013-10-18
鄞州	鄞州滨海投资创业中心 II-7-2 地块	30773	住宅	1.6	2560.3	2560.3	520	宁波市鄞州区新城房地产有限公司	0%	2013-10-18
鄞州	鄞州新城区南部商务区三期 A1-2、A1-1-b 地块	3913.3	商服	6.84	2767.7	2768.2	1034	曼哈顿资源 (宁波) 置业有限公司	0%	2013-10-18
余姚	新建北路东侧、北河沿路北侧地块, 2013-81 号地块	16993	商用	3	20902	20902	4100	德发房地产开发有限公司	0%	2013-10-18
高新区	高新区 GX03-02-10 地块	24313	住宅	2	33893	33895	6970	宁波皓东房地产开发有限公司	0%	2013-10-18
高新区	高新区 GX02-01-01 地块	30993	商住	2.2	36684	36686	5380	宁波高新区华御置业有限公司	0%	2013-10-18
北仑	小港街道青墩片区 5# 地块	66373	住宅	1.8	27885	30525	2555	宁波海派置业有限公司	9%	2013-10-18
东钱湖	东钱湖 06-05-10 地块	10820	旅游/酒店	1.1	1288.2	1288.2	1082	香港邦廷国际酒店投资管理集团有限公司	0%	2013-10-16

镇海	镇海骆驼街道望海路西 侧加油加气站地块	2706.7	商服	0.3	548.1	547.56	-	中国石油化工股 份有限公司浙江 宁波石油分公司	0%	2013-10-12
镇海	镇海区骆驼街道民联集 中居住区 A-5 地块	53127	住宅	1.8	7975.4	7975.4	834	宁波世联置业有 限公司	0%	2013-10-12
东钱湖	东钱湖 16-2 地块	55367	商用	1.5	18271	18272	2200	恒元置业有限公 司	0%	2013-10-12
鄞州	鄞州区投资创业中心Ⅱ -1-C、D 地块	3100	住宅	3	685.41	684.75	737	宁波海创科技园 开发有限公司	0%	2013-10-9
鄞州	鄞州区投资创业中心Ⅱ -1-A2、A4 地块	5200	商服	5.4	2128.5	2129.3	758	宁波海创科技园 开发有限公司	0%	2013-10-9
宁海	兴海北路西 A 地块	17053	商服	1.3	1720	1720	776	宁波中基国宏汽 车销售服务有限 公司	0%	2013-10-9
鄞州	鄞州新城区东南片区首 南北侧 C-2 地块， 2013CJ30 号地块	32373	商服	2	6507	6506.8	1005	宁波泰联商业投 资管理有限公司	0%	2013-10-9
鄞州	鄞州新城区东南片区首 南北侧 C-1 地块， 2013CJ29 号地块	5780	商服	2	1161.8	1162.2	1005	宁波鄞青物业服 务有限公司	0%	2013-10-9
合计		1099147			471467	477931			1.4%	

## ◇ 合肥土地市场

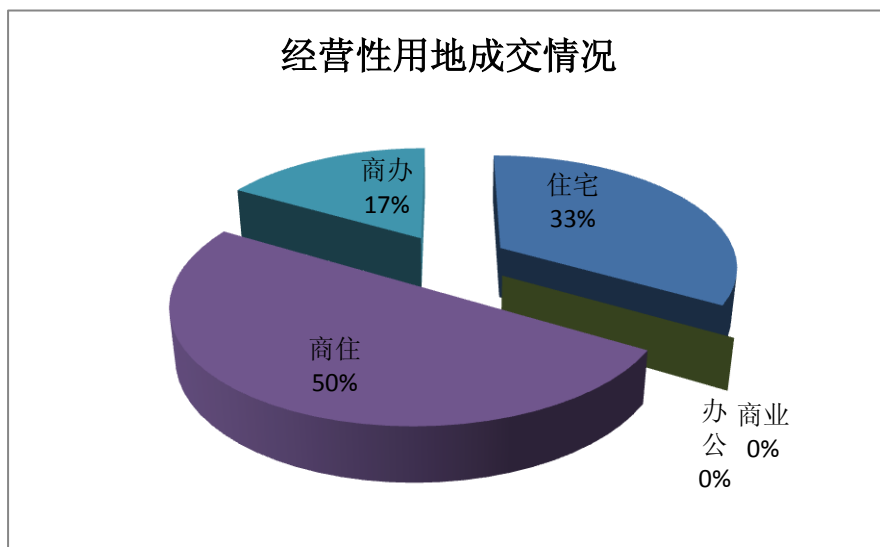
### 合肥市经营性用地供应情况



本月共上市土地 22 宗，其中纯住宅用地 16 宗，占比 72.72%；保障性住宅用地 0 宗，商住 0 宗，占比 0%；供应用地主要以肥东、肥西为主。总出让面积为：257840 平方米，起始总价为 26405 万元。

地块编号	区县板块	土地坐落	出让面积 (平方米)	规划用途	容积率	起始价 (万元)
肥西[2013]34 号	肥西	官亭镇金华路东侧	2253	居住	≤1.6 且 > 1.0	118
肥西[2013]35 号	肥西	官亭镇江夏初级中学	4440	居住	≤1.6 且 > 1.0	200
肥西[2013]36 号	肥西	官亭镇金桥职业高级中学	6000	居住	≤1.6 且 > 1.0	270
肥西[2013]37 号	肥西	铭传乡南分路小学	4373	居住	≤1.6 且 > 1.0	230
肥西[2013]38 号	肥西	铭传乡聚星中心学校	3333	居住	≤1.6 且 > 1.0	175
肥西[2013]39 号	肥西	山南镇洪桥中学	7127	居住	≤1.6 且 > 1.0	320
肥西[2013]40 号	肥西	山南镇山南中学	7086	居住	≤1.6 且 > 1.0	372
肥西[2013]41 号	肥西	山南镇金牛小学	5873	居住	≤1.6 且 > 1.0	264
肥西[2013]42 号	肥西	柿树岗乡合龙村	2173	居住	≤1.6 且 > 1.0	114
肥西[2013]43 号	肥西	柿树岗乡防虎中学	7520	居住	≤1.6 且 > 1.0	338
肥西[2013]44 号	肥西	柿树岗乡界河中学	2213	居住	≤1.6 且 > 1.0	100
FD13-10	肥东	肥东县张集乡梁古路北侧	1188	商业	≤1.1	62
FD13-12	肥东	元疃镇曙光社区汪小郢租	3166	商办	≤2.0	172
FD13-13	肥东	元疃镇曙光社区汪小郢租	13637	居住	1.0 < 容积率 ≤ 1.1	920
FD13-14	肥东	元疃镇曙光社区汪小郢租	13480	商业	≤3.0	748
肥西[2013]46 号	肥西	官亭镇长油路西侧	6947	居住	≤1.6 且 > 1.0	365
肥西[2013]47 号	肥西	高店乡石楠路西侧	3000	居住	≤1.6 且 > 1.1	158
肥西[2013]48 号	肥西	花岗镇花孙路与合安路交口北侧	14406	居住	≤1.6 且 > 1.2	972
S1310	包河	包河区高铁路以北、葛大店路以西	26666	居住	1.0 < R ≤ 2.8	12000
S1311	包河	包河区长白山路以东、哈尔滨路以南	5627	商业	≤2.5	1857
HCK2013-10	巢湖	合巢经开区金山路以北、亚夏汽车城以东	50000	商业	1.5 < R ≤ 2.0	6750
HCK2013-11	巢湖	合巢经开区金湖大道以东、合福高铁以北	67332	商业	≤2.0	8080
合计		/	257840	/	/	26405

合肥市经营性用地成交情况:



本月供应的 22 宗地块成交 0 宗;本月的综合溢价率为 28.89%,比上月上漲了 2.55%,主要由于叫郊区地块较少。总成交面积为: 847837 平方米,成交总价为 236623 万元,溢价率为 28.89%

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
S1308	包河区徽州大道以东、龙川路以南	99099	商办	东地块≤5.0, 西地块≤5.1	66892.5	68379	1353	绿地集团	2.22%	2013.10.12
CF201310	北至居住用地、东至蒙城北路	56140	居住	-	15157	16000	1018	世纪金源	5.56%	2013.10.12
CF201311	北至居住用地、东至蒙城北路	59933	居住	-	16200	17100	1018	世纪金源	5.56%	2013.10.12
BH2013-07	滨湖新区庐州大道以东、云谷路以南	444000	商住办	A1 地块: ≤0.8; A2 地块: ≤6.5; B 地块: ≤4.7; C 地块: ≤3.2; D 地块: ≤3.2; E 地块: ≤0.8	73321	73321	516	大连万达商业地产股份有限公司	0.00%	2013.10.17
FD-13-8	店埠镇撮镇路与站南路	75332	商住	商业≤3.0、居住	14285	27823	1806	安徽湖滨集团	160.00%	2013.10.31



	交口东南角			≤2.2						
高新区 NG6-1 号	高新区长宁大道以西、磨子潭路以北	113333	商住	居住 1.0 <R≤2.5, 商业及办公≤3.0	34000	34000	1200	安徽民航机场集团有限公司	0.00%	2013.10.31
合计	/	847837	/	/	219855	236623	/	/	28.89%	/

## 商品住宅供求情况

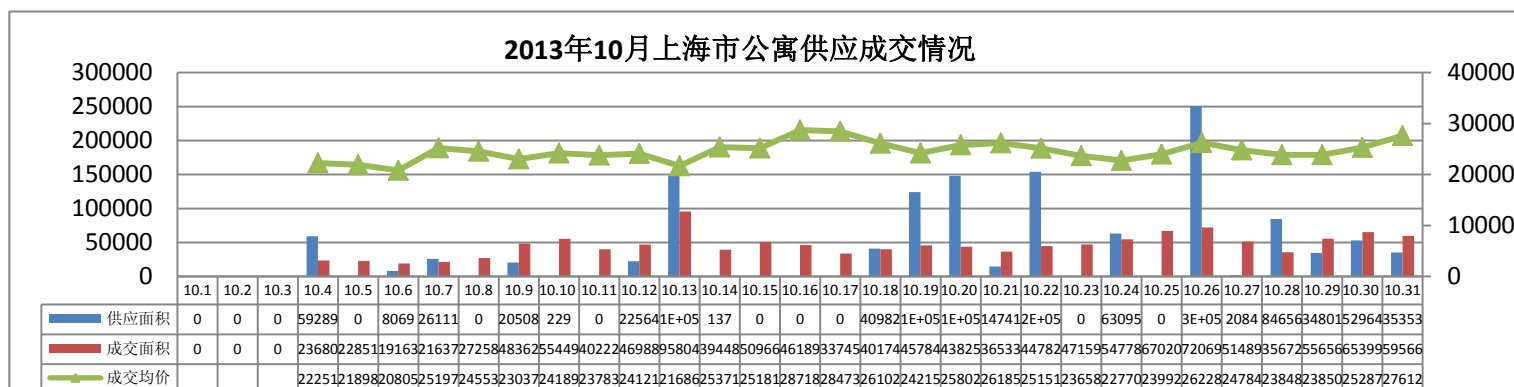
### ◇ 上海市商品住宅供求情况

10 月份，全市商品住宅供应面积为 1401815 平方米，环比上月基本持平，较去年同期上涨 120%，成交面积为 1414674 平方米，环比上月下跌 1.8%，较去年同期上涨 60%；成交均价为 25073 元/平方米，环比上月上涨 1.36%，较去年同期上涨 14.3%。

10 月全月的成交量继 9 月之后再次突破了 140 万平。10 月成交也继续保持强势，虽较九月有微小下跌，但与去年同期相比有较大幅度增加，今年“金九银十”成色十足，较去年同期量价齐升。

整体平稳的外部环境和回暖的市场行情共同造就了这波楼市热潮。在外部环境方面，无论是限购政策还是“国五条”已经逐渐被弱化，“金九银十”期间政策环境整体看稳，同时，信贷层面也比较稳定，平稳的政策、信贷环境为楼市创造了良好的外部环境。

### 1、全市公寓一手房 10 月份供应成交情况

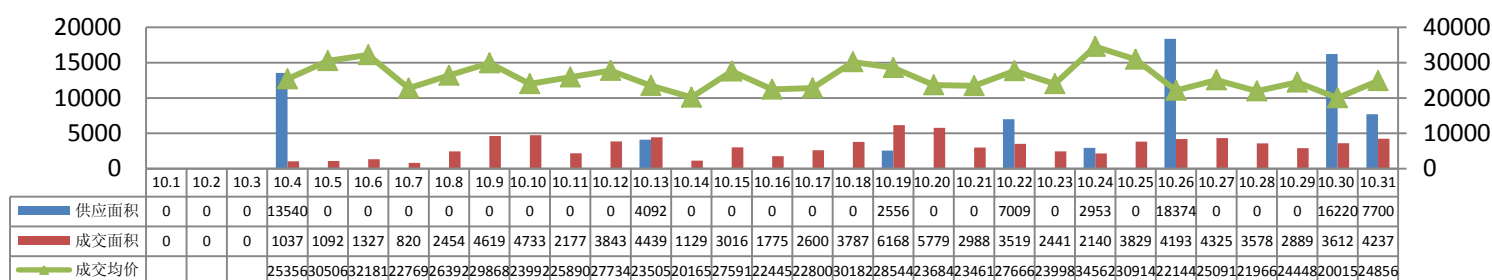


数据统计，2013 年 10 月公寓总供应面积为 1291394 平方米，环比上月上涨 1.9%，

同比去年 10 月份上涨 130%；总成交面积为 1291668 平方米，环比上月上漲 0.22%，同比去年 10 月上漲 62%；成交均价 24634 元/平方米，环比 9 月上漲 1.81%，同比去年同期上漲 15.8%。

## 2、全市联排住宅一手 10 月份供应成交情况

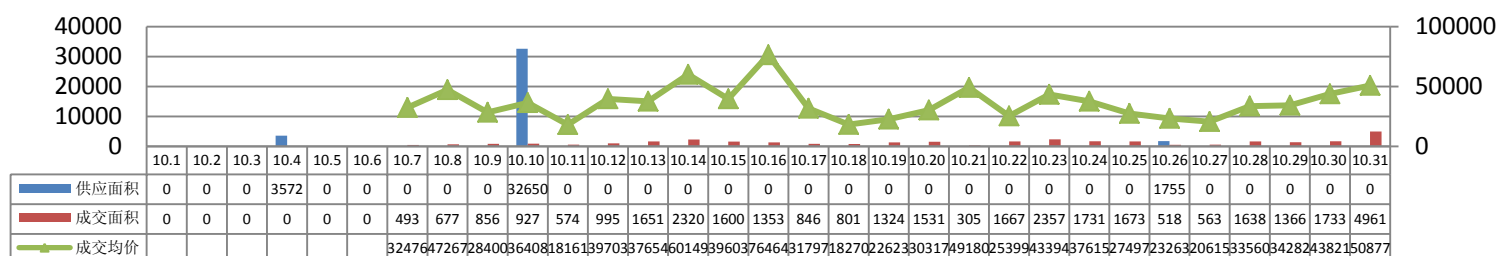
2013年10上海市联排住宅供应成交情况



数据统计，上海市联排住宅 10 月份总供应面积 72444 平方米，环比 9 月下跌 38.5%，较去年同期上上漲 97.7%，总成交面积 88546 平方米，环比 9 月下跌 15.1%，较去年同期上上漲 55.8%；成交均价 25788 元/平方米，环比 9 月上漲 6.3%，较 2012 年 10 月上漲 19.1%。

## 3、全市花园住宅一手房 10 月份供应成交情况

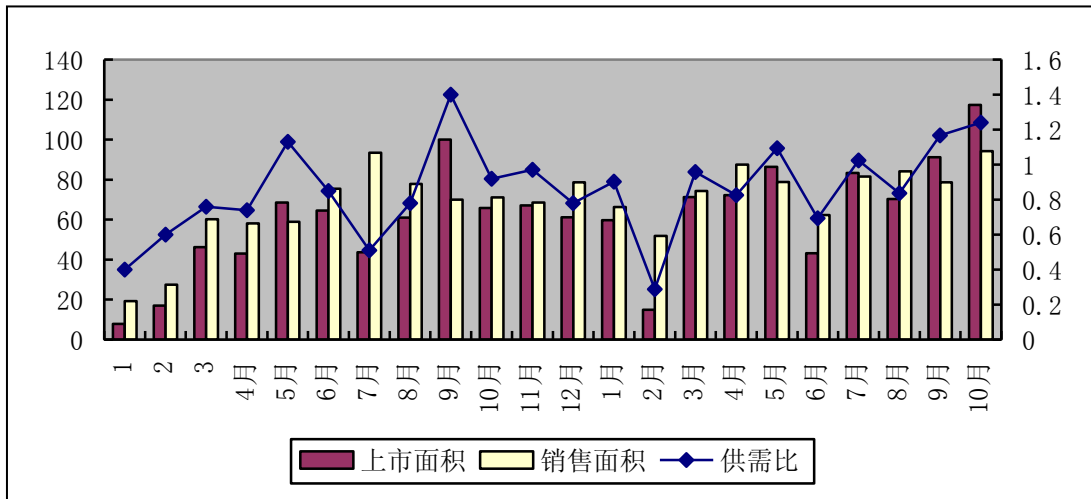
2013年10月上海市花园住宅供应成交情况



数据统计，上海市花园住宅 10 月份供应面积 37977 平方米，较 9 月上漲 123%，同比去年 10 月份下跌 0.3%；成交方面，共成交 34460 平方米，环比上月下跌 27%，

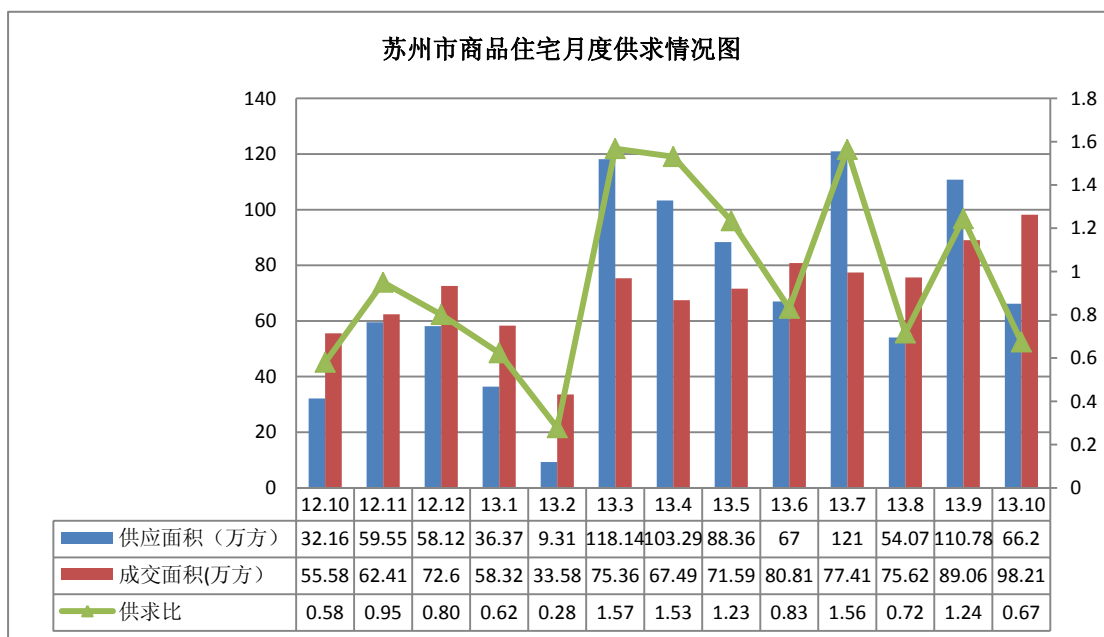
同比去年同期上涨 8%；成交均价为 39668 元/平方米，环比 9 月下跌 2.2%，较去年同期相比上涨 1.9%。

### ◇ 南京市商品住宅供求情况



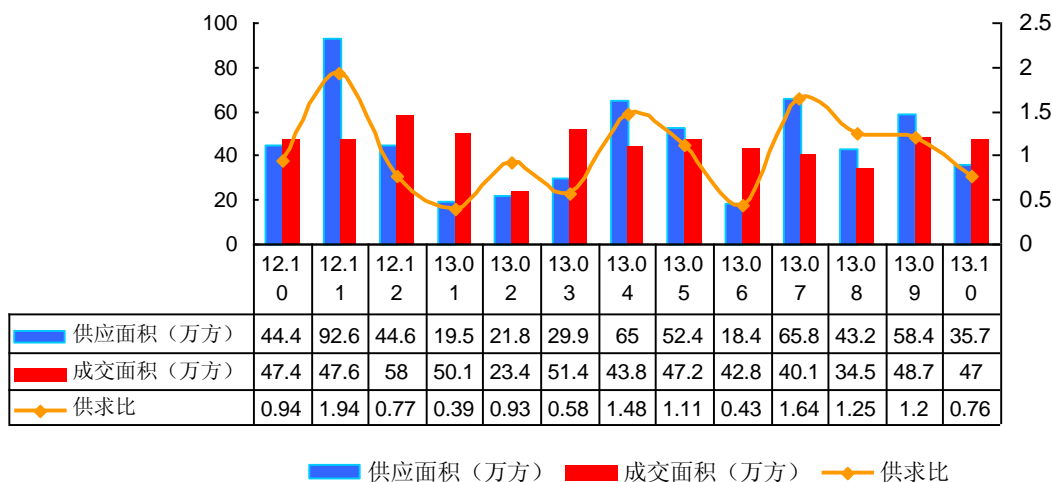
截至 2013 年 10 月 31 日晚 24:00，南京 10 月共成交商品住宅 8261 套，认购 9247 套，同比去年 10 月成交上涨近 3 成（2012 年 10 月南京楼市共成交商品住宅 6378 套），环比今年 9 月成交量上涨 1 成多（2013 年 9 月南京楼市成交商品住宅 7326 套）。今年 10 月创下了 2010 年以来“最好银十”的成绩。

### ◇ 苏州市商品住宅供求情况



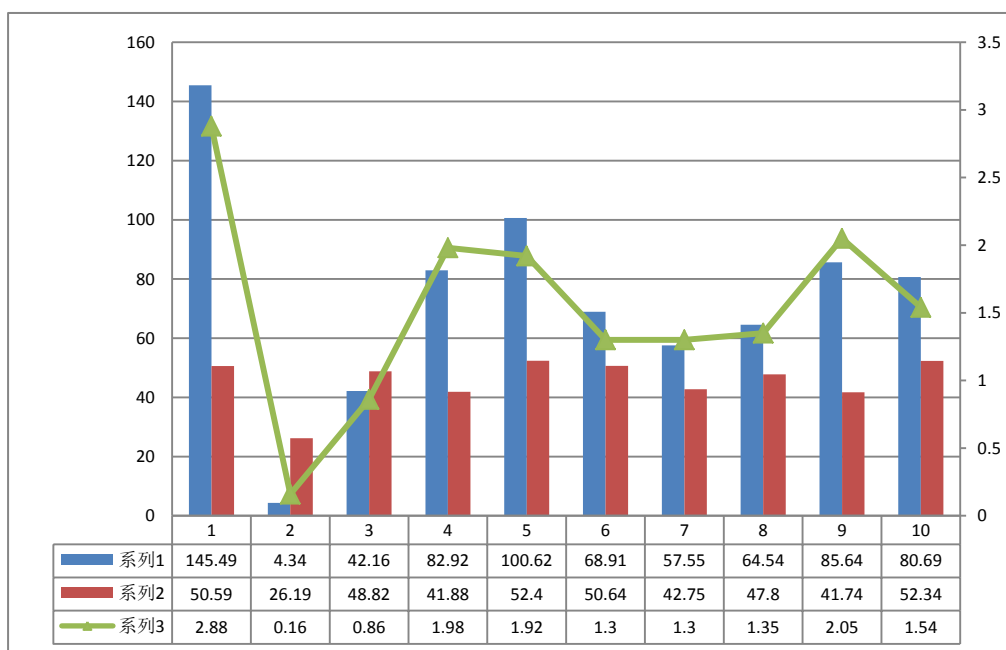
2013 年 10 月苏州商品住宅新增供应量 66.2 万平方米，环比下降 40.24%；本月成交面积 98.21 万方，环比上涨 10.27%；10 月苏州楼市表现先抑后扬，在经历了国庆长假的休整后，中旬开始逐渐发力，九月下旬推出房源的持续热销以及十月中下旬新盘开盘和老盘加推共同保证了“银十”的销量。

### ◇ 无锡市商品住宅供求情况



2013 年 10 月，无锡市住宅新增供应量为 35.74 万 m<sup>2</sup>，环比下降 38.75%，不少项目从传统销售旺季 9 月开始就开盘加推，10 月新增供应量大幅减少，11 月将迎来新的推盘高潮。10 月住宅成交面积为 47.02 万 m<sup>2</sup>，受各开发商年末冲量的影响，该月成交量仍保持在相对较高的水平，环比小幅下跌，跌幅为 3.41%。

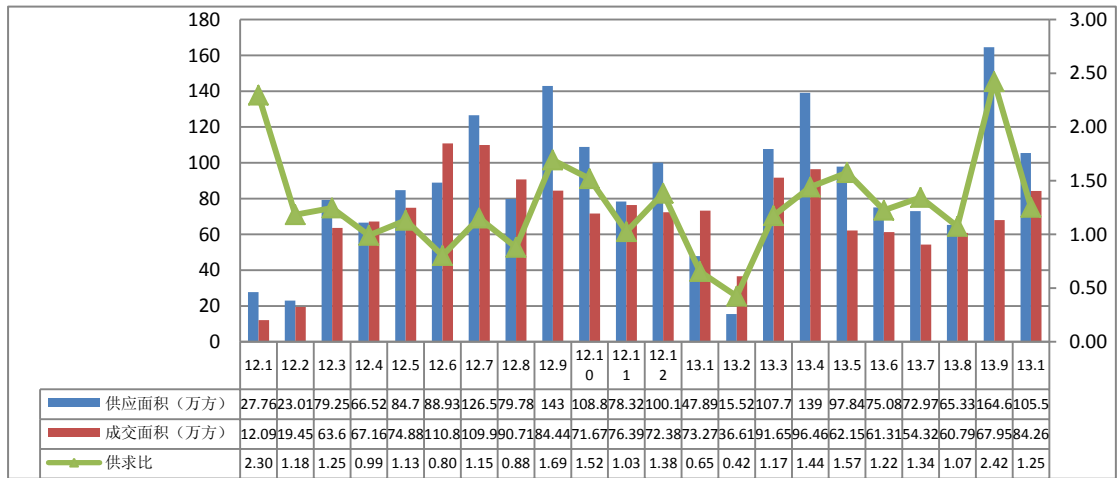
### ◇ 常州市商品住宅供求情况



(数据不含金坛、溧阳)

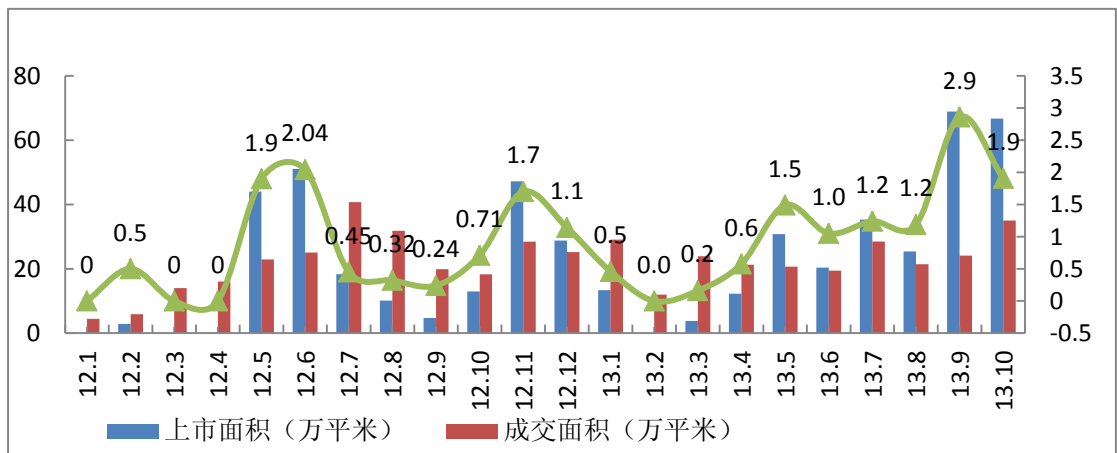
2013 年 10 月常州商品住房新增供应量 80.69 万平方米，环比下降 5.78%，同比上涨 52.10%；商品住房预售登记面积 52.34 万平方米，环比上涨 13.01%，同比下降 3.85%。供求比达到 1.54，连续 8 个月供过于求。

### ◇ 杭州市商品住宅供求情况



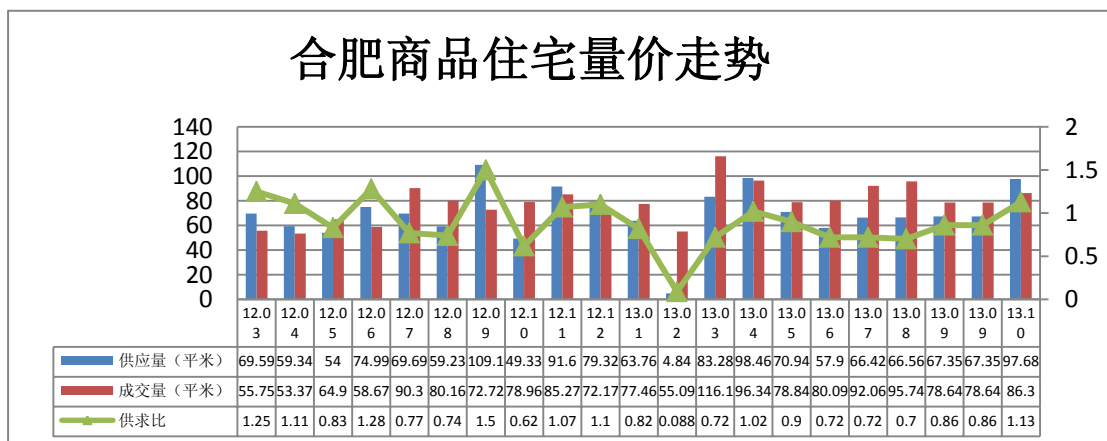
2013年10月，杭州市普通住宅新增供应面积105.48万方，环比下降35.9%，同比下降3.08%，成交面积84.26万方，环比上涨24%，同比上涨17.57%，供求比为1.25。

### ◇ 宁波市商品住宅供求情况



10月世茂首府、青林湾8期、环球东方港城、绿地海外滩、左岸尚苑、江山九九花园（二批次）、姚景花园（一期）、花样年花郡等预售证领出，新增供应量66.7万方，成交35万方。

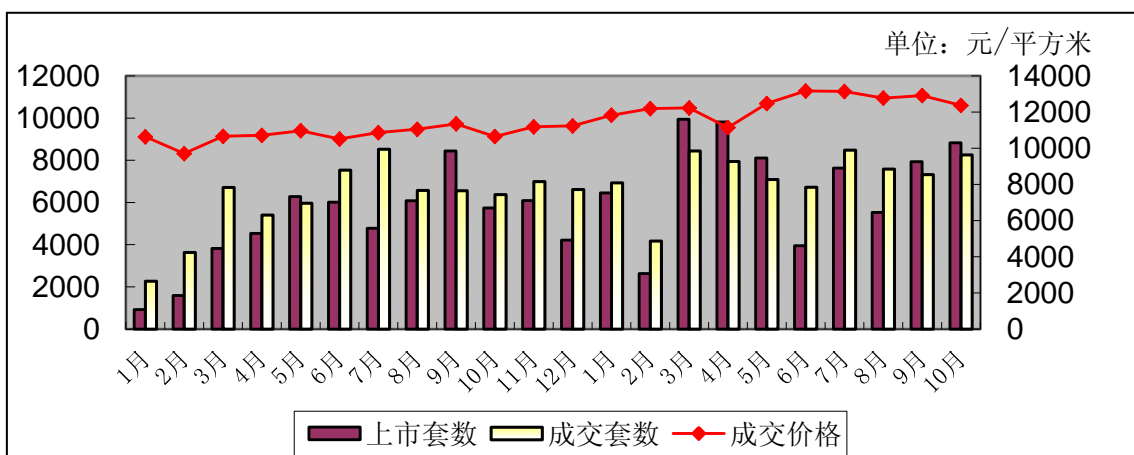
### ◇ 合肥市商品住宅供求情况



2013 年 10 月合肥市新增住宅类商品房 97.68 万方，较上月有了大幅增加，10 月份期间合肥住宅的新增量明显，本月共成交住宅 86.30 万方，环比上涨 28.14%，成交量出现大幅上涨的现象。

### 商品住宅成交情况

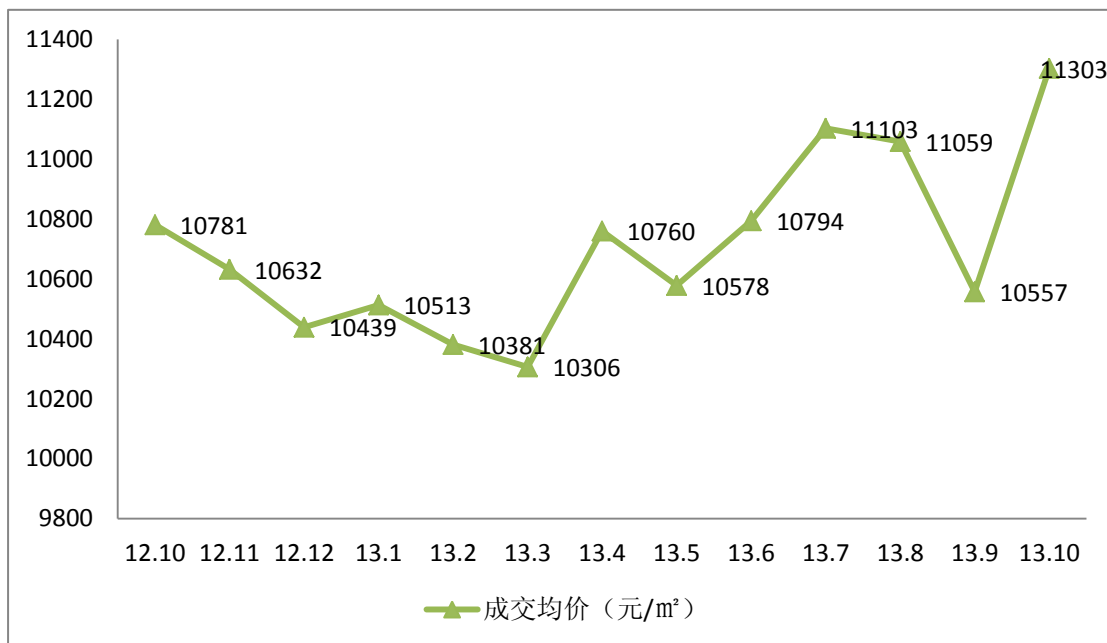
### ◇ 南京市商品住宅成交情况



截至 2013 年 10 月 31 日晚 24: 00，南京 10 月共成交商品住宅 8261 套，认购 9247 套，同比去年 10 月成交上涨近 3 成（2012 年 10 月南京楼市共成交商品住宅 6378 套），环比今年 9 月成交量上涨 1 成多（2013 年 9 月南京楼市成交商品住宅 7326

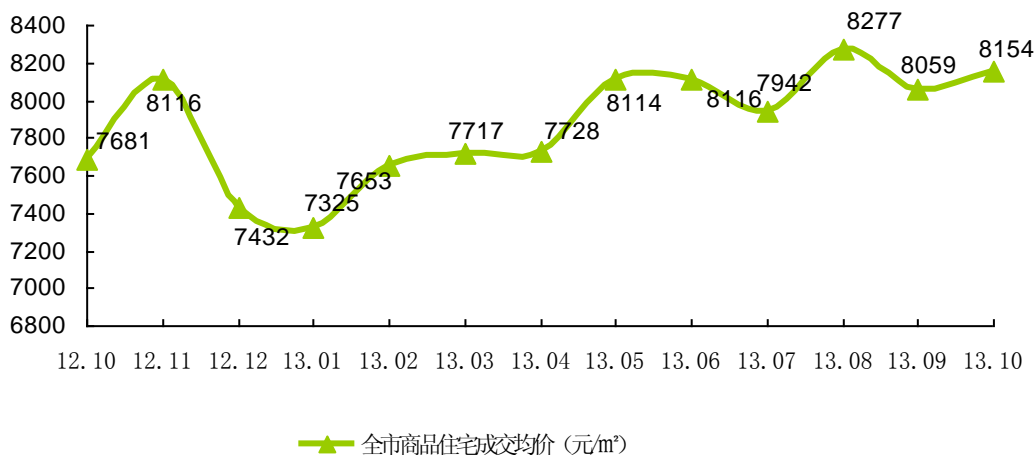
套)。今年 10 月创下了 2010 年以来“最好银十”的成绩。

### ◇ 苏州市商品住宅成交情况



本月普通住宅全市成交均价 11303 元/m²，环比上涨 7.1%。十月大量新房入市给全市成交均价带来较大冲击，以中海凤凰熙岸为代表的一批高价楼盘的热销使全市成交均价有较大幅度增长。

### ◇ 无锡市商品住宅成交情况



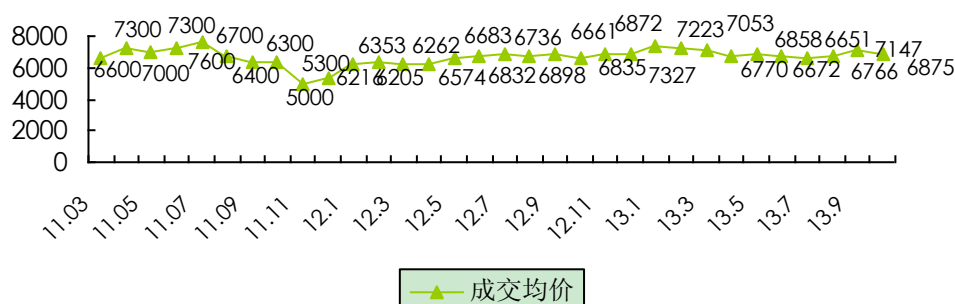
本月全市商品住宅成交均价为 8154 元/m²，较上月小幅上涨，涨幅为 1.18%。本



月成交主力为新区长江路板块的金科中心项目，该项目在本月首次开盘热销，且成交均价较高，为 8346 元/m<sup>2</sup>，明显高于上月成交主力项目阳光 100 国际新城（6766 元/m<sup>2</sup>），从而带动全市成交价格小幅上涨。

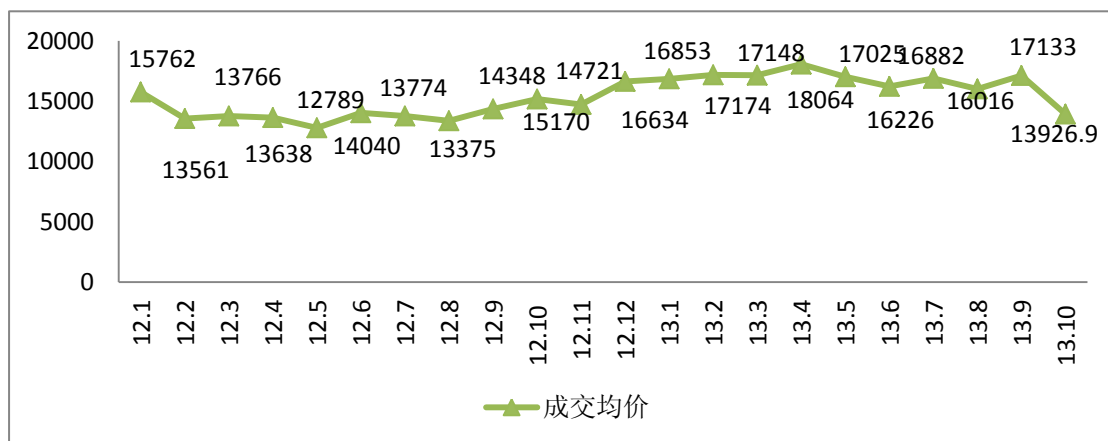
### ◇ 常州市商品住宅成交情况

常州商品住宅价格走势



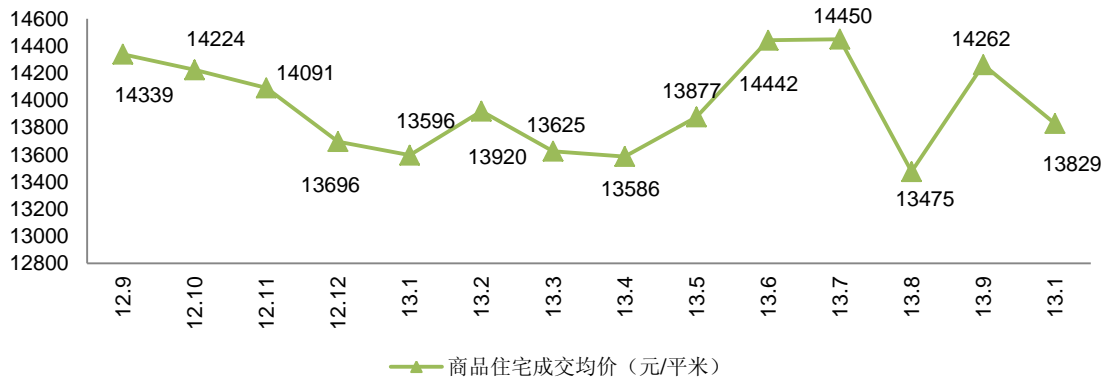
2013 年 10 月份成交均价为 6875 元/m<sup>2</sup>，环比下降 2.44%，同比下降 1.02%。

### ◇ 杭州市商品住宅成交情况



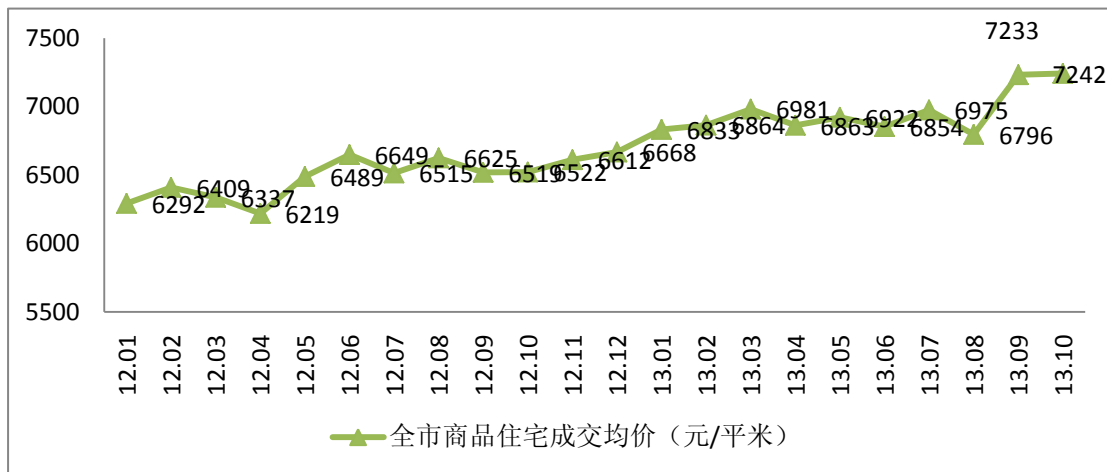
2013 年 10 月，杭州市普通住宅成交均价 13926.9 元/平方米，环比下降 18.71%，在成交量增加的同时，成交价格下降说明 10 月份主城区成交量比例减少，周边地区成交量上升明显。

### ◆ 宁波市商品住宅成交情况



10 月宁波市六区商品住宅成交 35 万方，均价为 13829 元/平米。

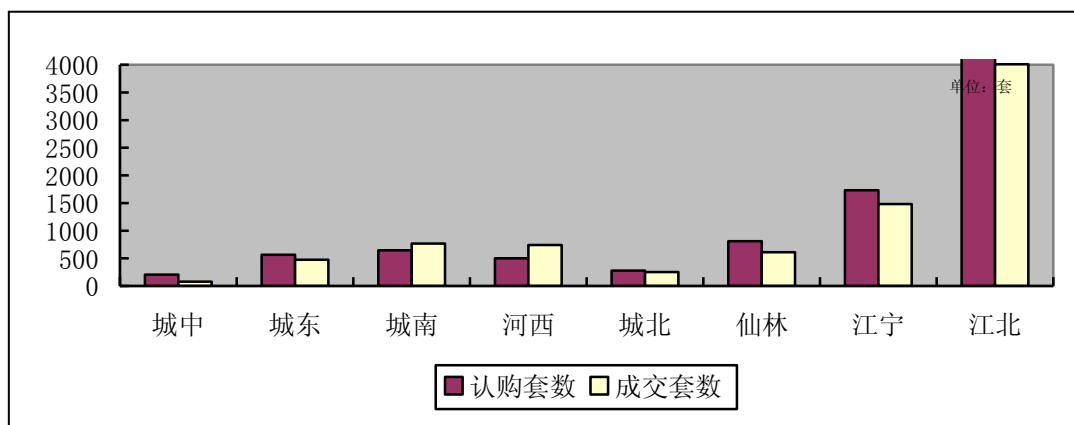
### ◆ 合肥市商品住宅成交情况



2013 年 10 月份合肥住宅的销售均价连续两个月超过 7000 元/m<sup>2</sup>，达到了 7242 元/m<sup>2</sup>。这是今年来单月销售均价最高。在本月期间，滨湖区的佳源巴黎都市、高速时代城和庐阳区的万科森林公园等高价项目备案量的大幅提升，这使得合肥住宅的销售均价出现了上涨的现象。

## 成交结构分析

### ◇ 南京市场结构分析



#### 成交面积分析

#### 【仙林】仙林刚需、改善齐头并进 新房源扎堆助力 10 月双量暴涨

据南京网上房地产数据统计显示，截至 10 月 31 日晚 8:00，仙林板块 10 月共认购商品住宅 811 套、成交 611 套。与上个月相比，认购量上涨 9.6 成，成交量则上涨了 135%。（注：仙林板块 9 月共认购商品 413 套、成交 260 套）。

#### 【河西】河西“银十”仅 2 盘加推认购暴跌 7 成 土地市场火热

根据南京网上房地产的数据显示，截至 2013 年 10 月 31 日 20:00，河西板块 2013 年 10 月商品住宅认购 501 套，成交 740 套。与 9 月数据（认购 1567 套，成交 866 套）相比，认购量暴跌近 7 成，成交量下降 1 成多。

#### 【江宁】江宁 10 月上市量紧缺致双量下滑 年底或为选房好时机

南京网上房地产数据统计显示，截至 2013 年 10 月 31 日 20:00，10 月份江宁板块共认购商品住宅 1732 套，成交 1482 套，与 2013 年 9 月（认购 2011 套，成交 1773 套）相比，双量均出现不同幅度的下跌。

#### 【江北】江北 13 盘加推助推认购量上升 房价上涨拦不住买房人

南京网上房地产数据显示，截至 10 月 31 日晚 8:00，10 月份江北板块共认购商品住宅 4510 套，成交 4009 套。与 2013 年 9 月（认购 3992 套，成交 2927 套）相比，认购量上涨 518 套，成交量也呈现上涨，涨幅达近 4 成。

**【城南】城南板块 10 月仅 1 盘入市有点“冷” 认购下跌成交上涨**

南京网上房地产的数据显示,截至 2013 年 10 月 31 日 20:00,城南板块 2013 年 10 月商品住宅认购 644 套,成交 767 套。与 9 月数据(认购 1071 套,成交 633 套)相比,认购量下降近 4 成,成交量则上涨两成多。

**【城中】纯新盘推公寓低价入市为走量 10 月城中板块降幅不足 1 成**

根据南京网上房地产数据显示,截至 10 月 31 日 20:30,10 月城中板块商品住宅共认购 206 套,成交 78 套,与上个月的数据相比(认购 251 套,成交 99 套),认购量微降 45 套,成交量方面同样下滑了 21 套。整体看来波动并不明显,仍保持在相对稳步的节奏。

**【城北】缺货、地王促开发商快推快卖 10 月城北认购微降 2 成多**

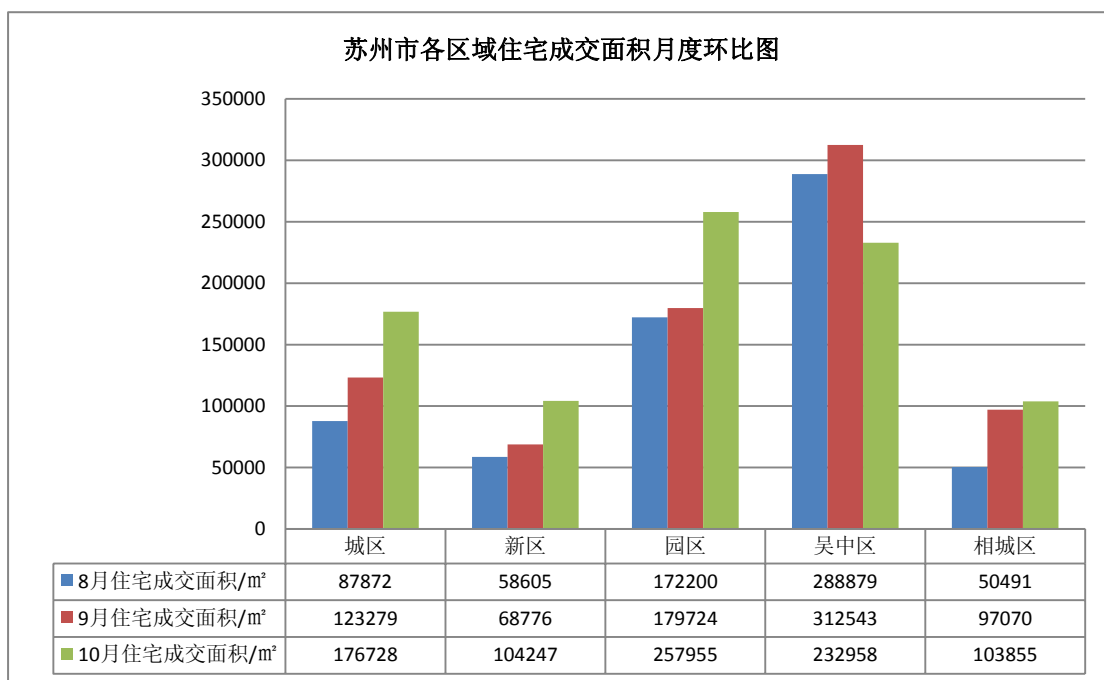
由于新推房源量较少,因此即便在“日光”的情况下,整体板块的销售成绩也未能被拉高。根据南京网上房地产数据显示,截至 10 月 31 日 20:30,10 月城北板块商品住宅共认购 278 套,成交 252 套,与上个月的(9 月认购 336 套,成交 435 套)的数据相比,认购量下挫 72 套,降幅 2 成多,成交量方面同样下滑了 173 套。

**【城东】城东“银十”认购下滑 2 成多 2 盘收官新盘再“失约”**

南京网上房地产统计数据显示,截至 2013 年 10 月 31 日 22:00,10 月城东板块共认购商品住宅 564 套、成交 474 套,与上个月数据相比,认购量下滑 2 成多,成交量减少 1 套(注:2013 年 9 月城东板块认购商品住宅 745 套、成交 475 套)。

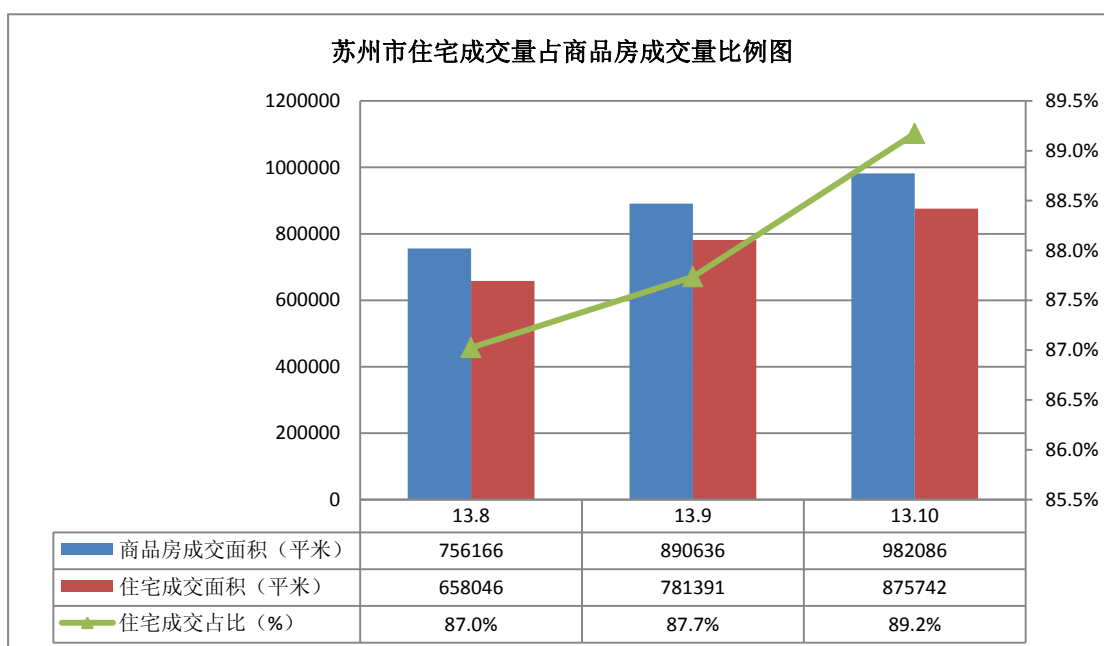
## ◇ 苏州市场结构分析

### 分区域 10 月住宅成交套数



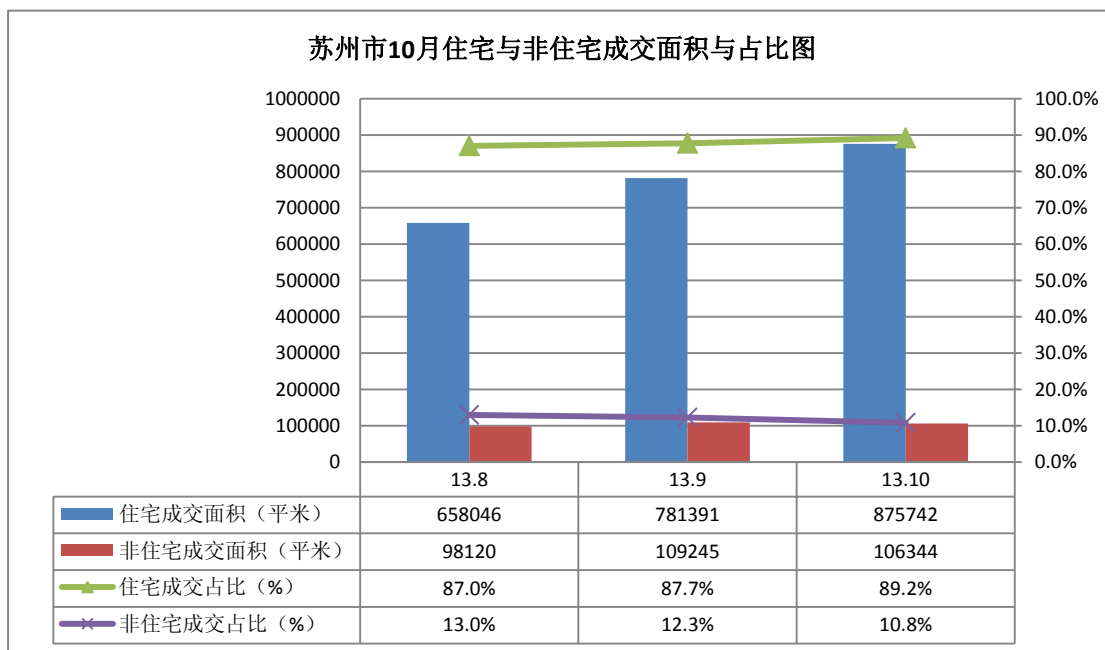
本月上旬依靠 9 月底开盘项目的集中签约，全市成交上涨明显，中下旬成交主要以当月推出的新房去化为主，姑苏区纯新盘中海凤凰熙岸开盘热销，相城区的鑫苑鑫城和高新区的招商依山郡均为销量大盘，园区和吴中区传统热销楼盘纷纷加推，各区域成交均有不错表现，共同支撑“银十”全市整体销量。

### 苏州市住宅成交占商品房成交量比例图



10 月全市商品房成交 98.2 万方，住宅成交 87.6 万方，住宅成交占比 89.2%，本月住宅成交上涨明显，非住宅成交略有下降。

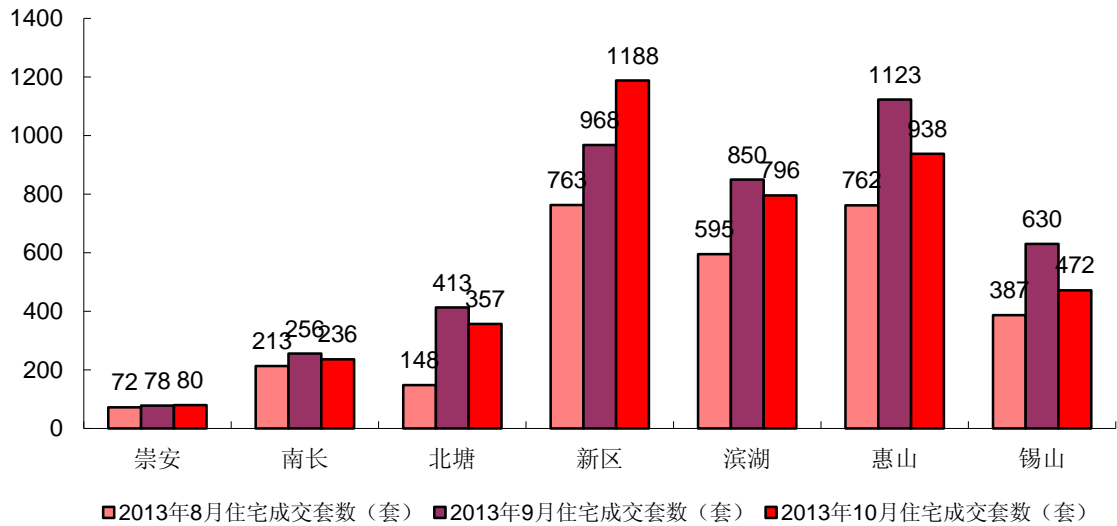
苏州市月度住宅成交面积及非住宅成交面积



本月住宅受大量新盘推盘影响，成交量上涨幅度较大，非住宅成交量虽然略有下降，但整体维持在高位。

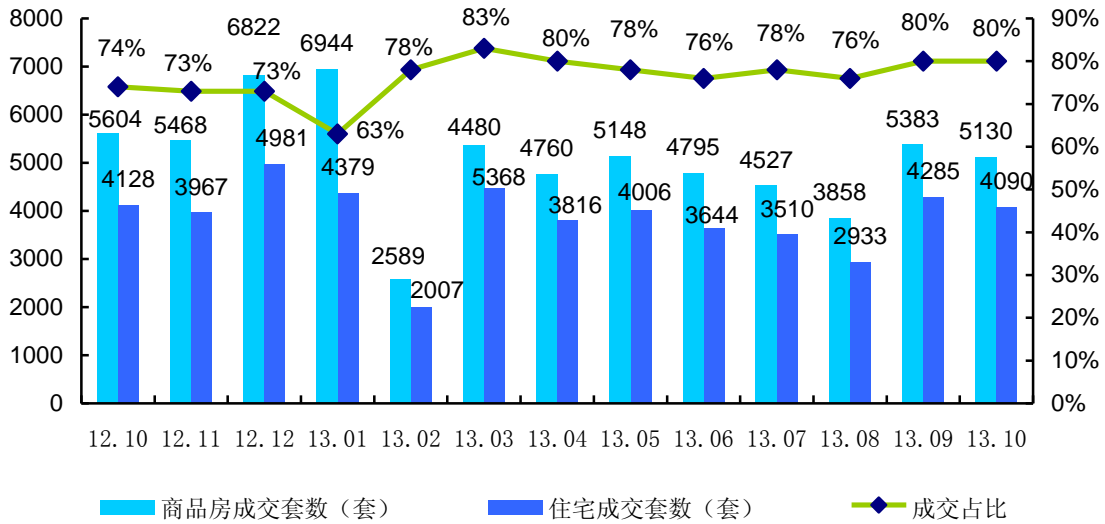
## ◇ 无锡市场结构分析

无锡市住宅成交占商品房成交套数比例图



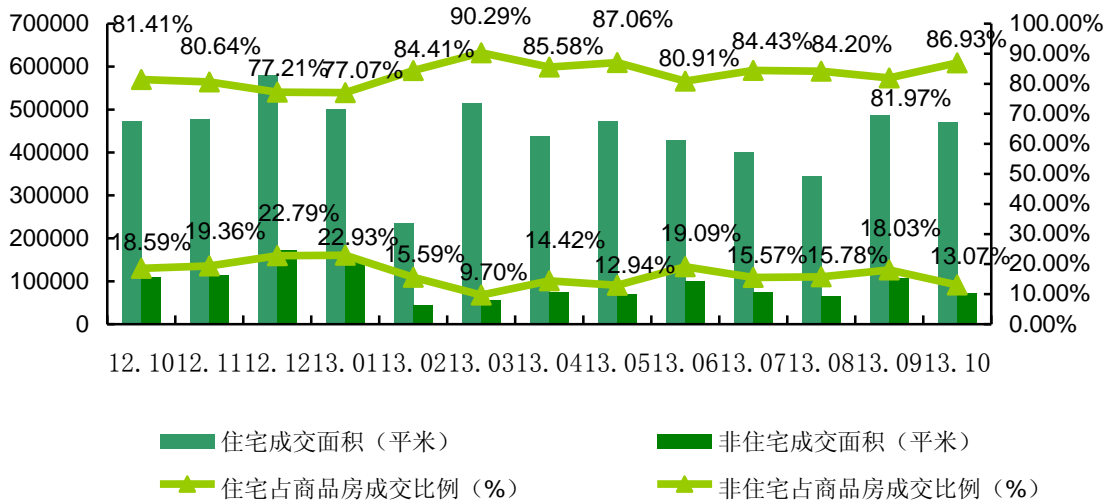
本月全市除新区和崇安区成交量较上月相比有所上涨，其中新区涨幅高达22.73%，主要由于本月区域内金科中心项目首次开盘热销，大幅拉升了区域成交总量。本月全市5区成交量都出现明显下跌，多数区域跌幅在7%以上，其中锡山区跌幅最大，为25.68%，主要由于上月恒大绿洲、龙湖九里香醍大面积成交，拉高了区域整体成交量，本月这两个项目成交量大幅回落，使得区域成交总量出现明显跌幅。总体来看，全市商品住宅成交套数小幅下跌，但仍保持在较高水平，环比跌幅为5.81%。

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 5130 套，环比跌幅 4.7%，商品住宅共成交 4090 套，环比跌幅 4.55%，本月全市住宅成交量占商品房成交总量的 80%，本月由于商品住宅成交套数出现下跌导致商品房成交总量小幅下降，住宅类产品成交套数占比与上月持平。

无锡市月度住宅成交面积及非住宅成交面积



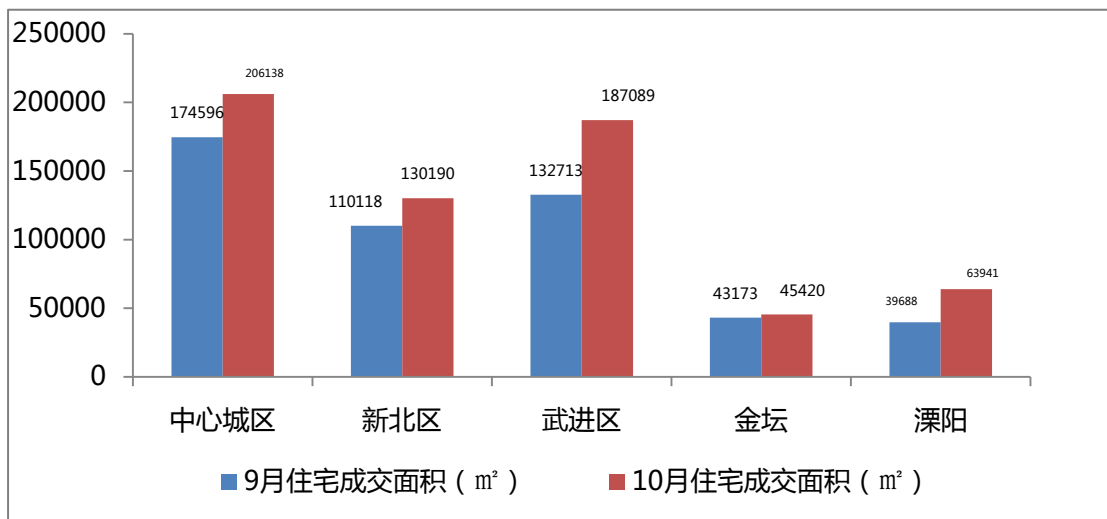
本月全市商品住宅及非住宅成交量较上月均有所下跌，其中非住宅类产品成交量跌幅尤为明显，使得该类产品成交占比下降，主要由于上月嘉业财富中心、天一城、悦湖园等商业、办公类产品热销，本月这些项目成交量大幅萎缩，直接导致非



住宅产品成交占比下跌。本月住宅类产品成交占比有所放大。

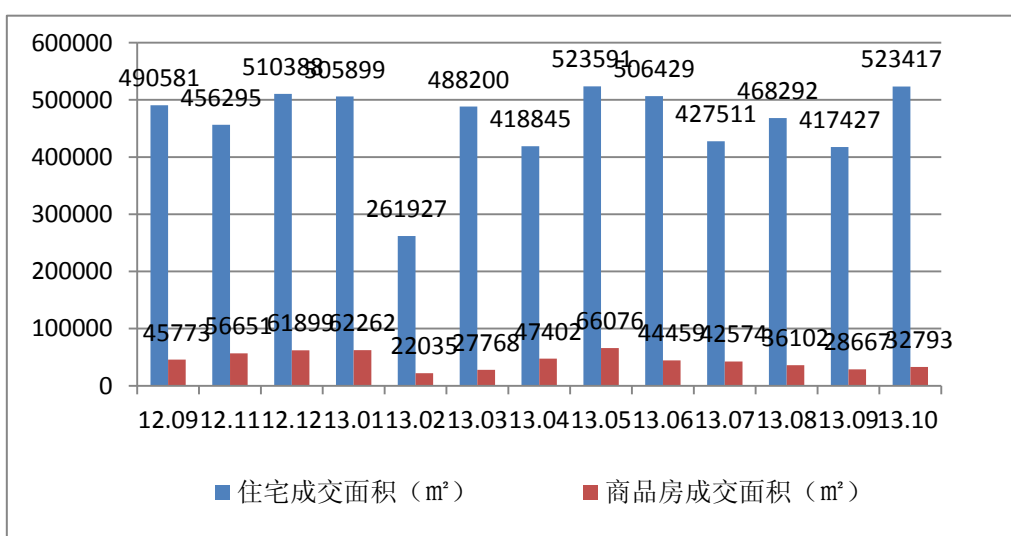
### ◇ 常州市场结构分析

分区域 10 月住宅成交面积



2013 年 10 月常州全市（不含金坛溧阳）住宅成交 523417 m<sup>2</sup>，环比上升 25%。常州本月成交放量主要仍然为刚需刺激带动市场成交，带有少量改善大户型。

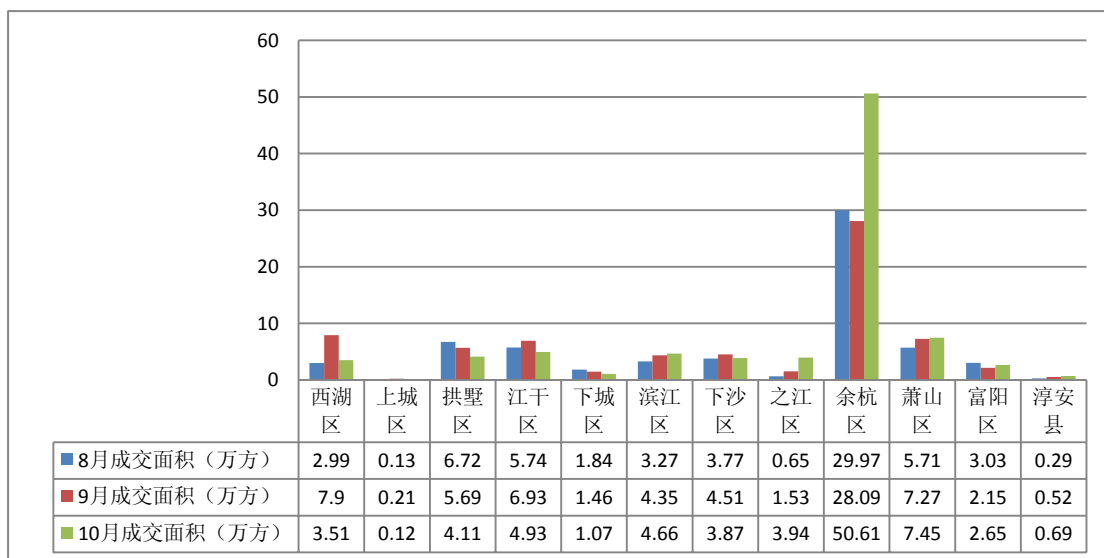
常州市月度住宅成交面积及商业成交面积



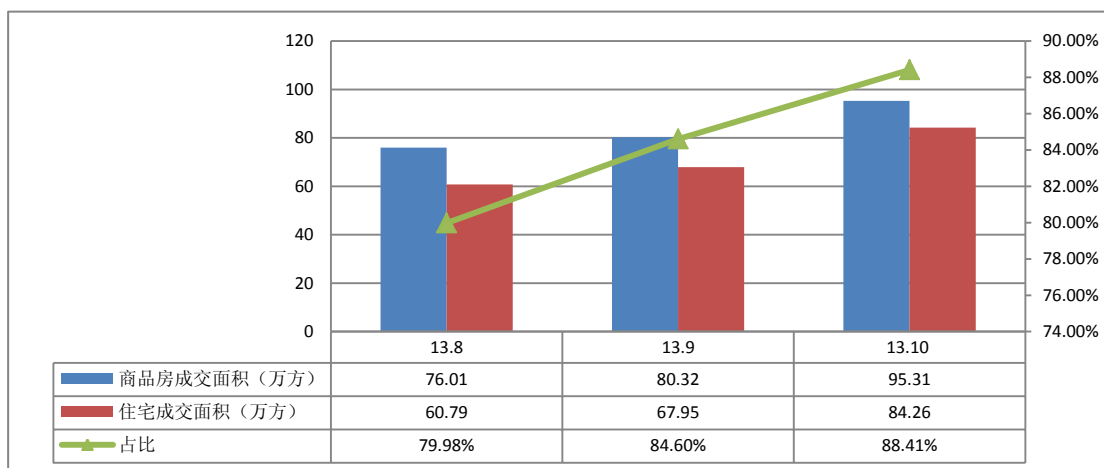
2013 年 10 月住宅成交面积、商业成交面积均有所上涨。

### ◇ 杭州市场结构分析

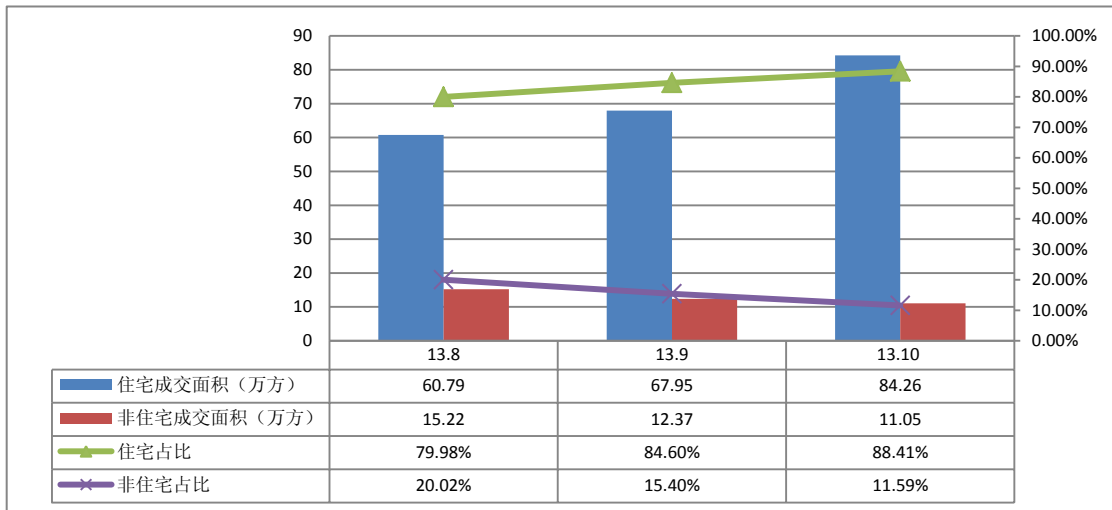
分区域 10 月住宅成交套数



2013 年 10 月，杭州全市成交区域主要来自余杭区、萧山区、江干区和滨江区，当月成交面积分别为 50.61 万方、7.45 万方、4.93 万方和 4.66 万方，杭州主城区主要成交区域为江干区和滨江区。



2013 年 10 月，杭州市商品房成交面积 95.31 万方，环比上涨 18.66%，住宅成交面积 84.26 万方，环比上涨 24%，住宅占比 88.41%，环比上涨 4.5%。

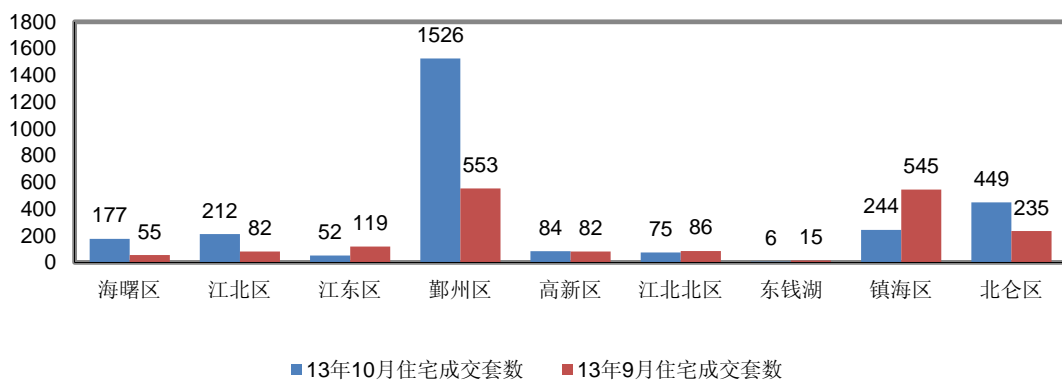


2013年10月,杭州非住宅成交面积11.05万方,占比为11.59%,环比下降10.67%,总体非住宅市场大部分为办公和酒店式公寓。

## 新联康 (中国)

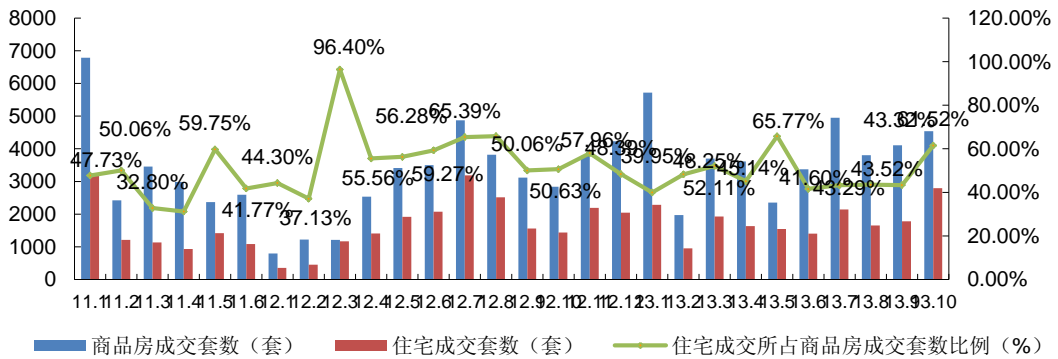
### ◆ 宁波市场结构分析

宁波市分区域住宅成交套数月度环比图



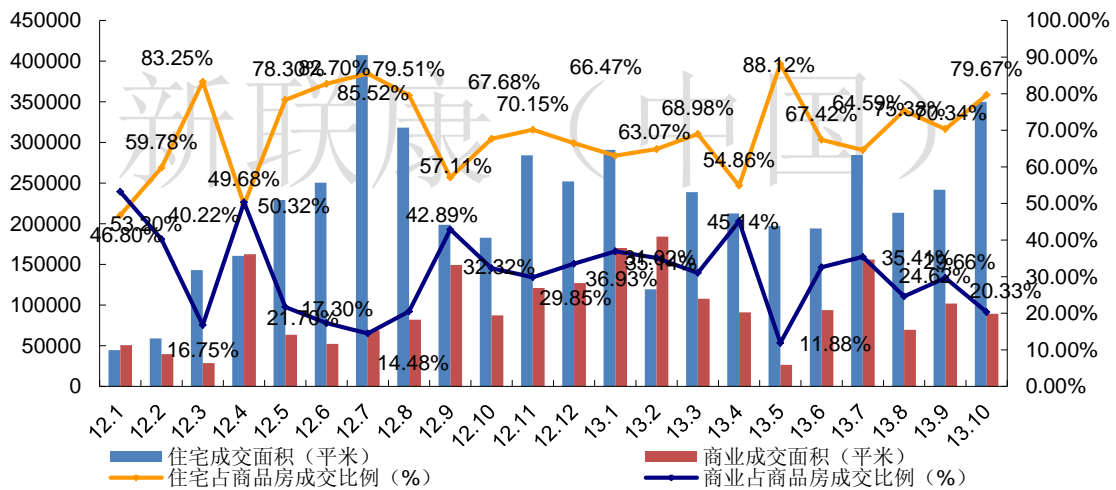
10月宁波住宅成交2792套,主力成交项目为鄞州区(中海国际社区、景瑞望府);北仑区(龙湖滟澜海岸);镇海区(锦绣江南、万科城);海曙区(青林湾)。

宁波市住宅成交占商品房成交套数比例图



10月宁波商品住宅成交套数 2792 套，占商品房总套数的 61.5%。

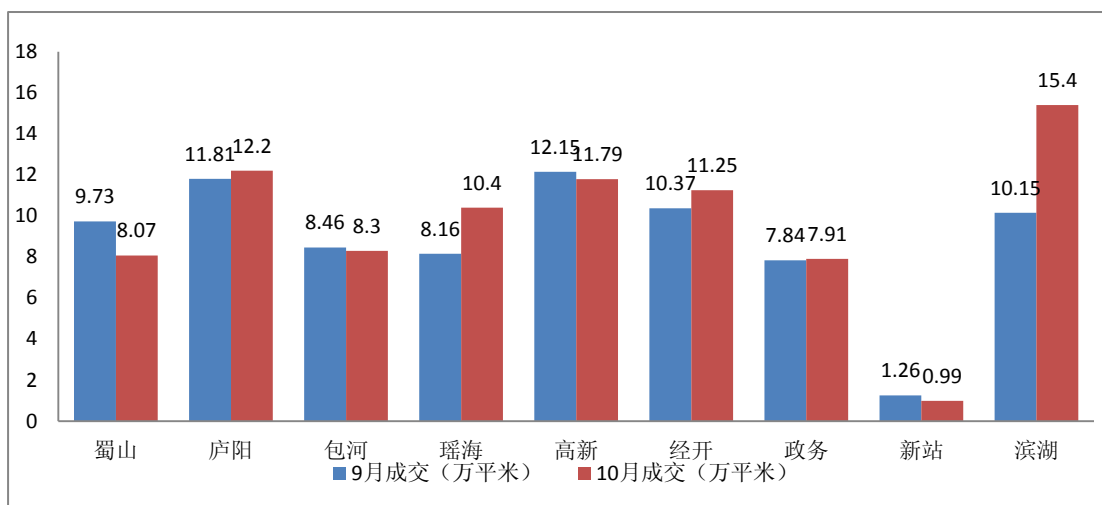
宁波市月度住宅成交面积及商业成交面积对比



10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下降。

## ◇ 合肥市场结构分析

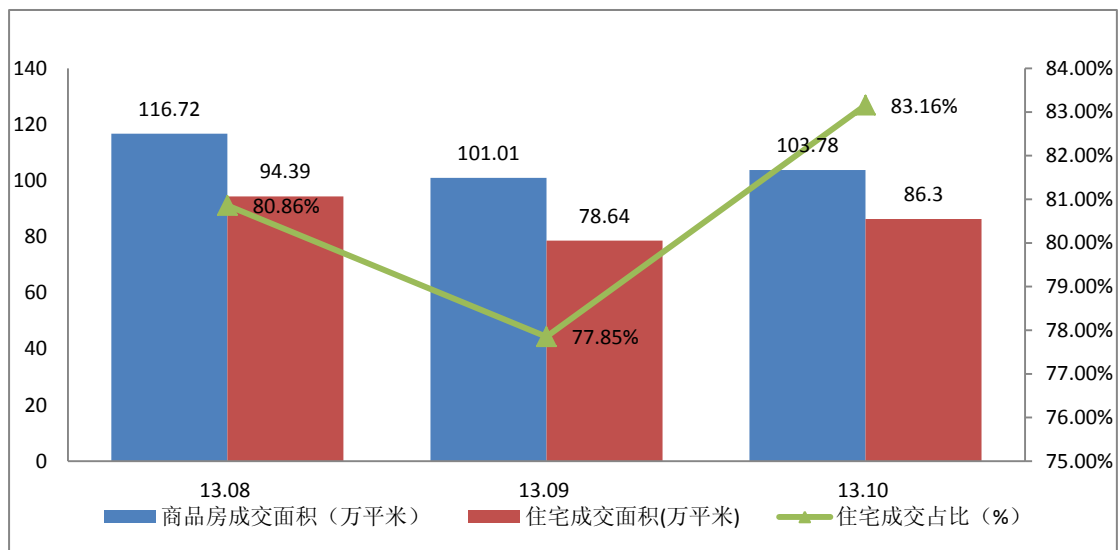
### 分区域 10 月份住宅成交面积



10 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庐阳区、瑶海区、经开区、滨湖区、政务区，五个区区域的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五成。在本月期间，滨湖区受到了佳源巴黎都市、保利拉菲公馆、高速时代城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。

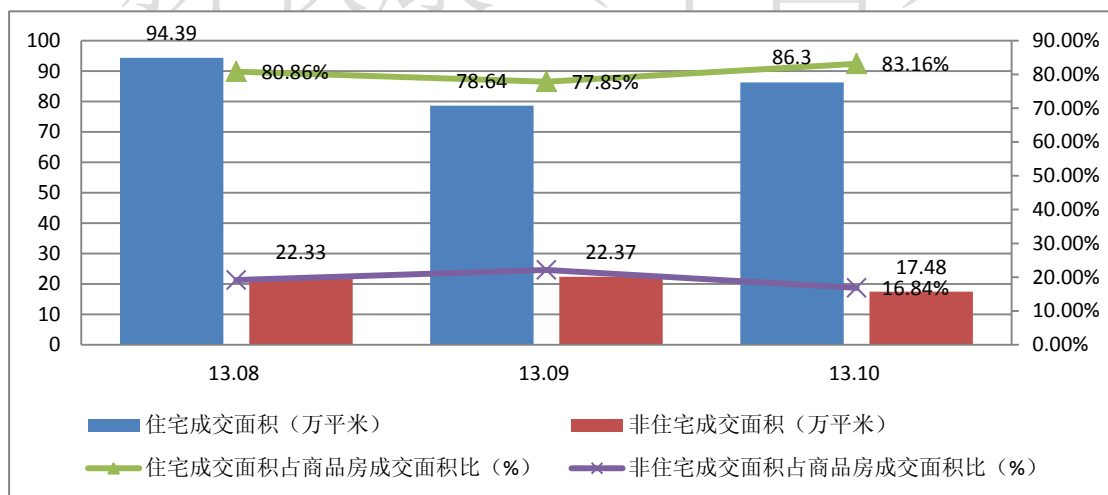
而本月期间蜀山区、包河区、高新区、新站区，四个区区域的销售量则出现了明显幅度下跌的现象，其中蜀山区销售量较上月期间出现了大幅度下跌的现象，主要是因为本月期间受到了多个项目销售量减少的影响，导致其销售量出现了超过 17% 的下跌。

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 83.16%，环比上涨 4.52%。10 月份商品房成交量为 103.78 万方。

合肥市月度住宅成交面积及非住宅成交面积



# 重点项目篇

## 上海 万科城 Vcity



### ◇ 项目基本信息

项目名称：万科城 Vcity

占地面积：129571 平方米

总建筑面积：317534 平方米

容积率：2.4

绿化率：35%

主力面积：78、93 平方米 1-2 房

销售均价：19500 元/平方米

销售总价：152-181 万元/套

项目地址：闵行区华宁路银春路

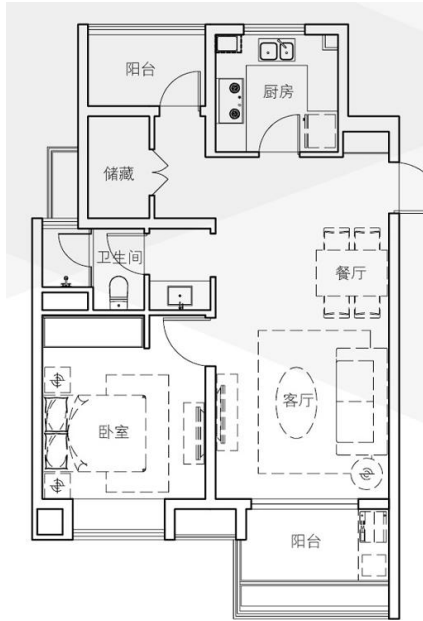
万科城 vcity 地处闵行区南部，约 55 万方国际系大城型住宅精品大盘产品。万科城 vcity 由万科团队进行项目运营管理。

万科城 vcity 为都市成长型家庭打造新一代国际都市全生命周期住宅产品；集合品牌商业、优质教育、科技智慧、绿色乐活、贴心服务、精研居室为一体。

### ◇ 销售情况

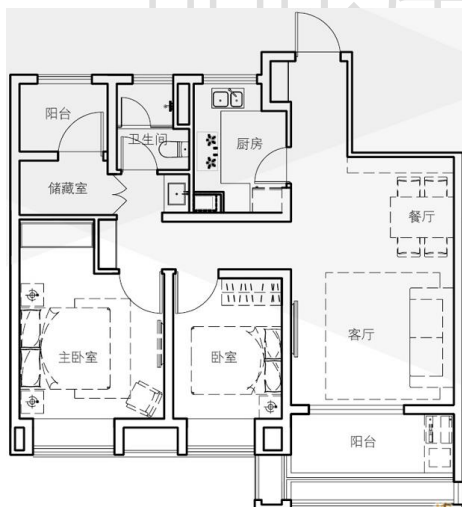
本月去化情况位列全市第一。共去化 451 套住宅，去化面积达 40517 平方米，总金额达 79178.13 万元，成交均价 19542 元/平方米，套均总价达 175.56 万元。

## ◇ 户型赏析



1室2厅1卫78平方米

- 户型方正，大气，开间面宽大，居住舒适度高。
- 超大面积双南向阳台，采光好，附赠价值高。
- 卫生间干湿分离。



2室2厅1卫91平方米

- 动静分离，卧室私密性好。
- 3开间朝南，采光效果好。
- 卧室均设置飘窗，舒适度高，附赠价值高。
- 南北不通透，通风效果较差。
-



## ◇ 项目小结

优势:

- 万科大品牌效应，开发实力雄厚，社区品质得以保证。
- 未来周边配套良好，未来升值潜力大。
- 户型好，总价低。

劣势:

- 距离地铁口较远，轨道交通出行较为不便

## 苏州 中海凤凰熙岸



## ◇ 项目基本信息

项目名称：中海凤凰熙岸

主力面积：2+1 房 88-92 平米

3 房 110-128 平米

占地面积：134000 平方米

销售均价：14000-15000 元/平方米

总建筑面积：430000 平方米

销售总价：2+1 房 123-133 万元/套

3 房 160-192 万元/套

绿化率：37%

容积率：2.5

中海凤凰熙岸，总建 13.4 万方，总规划户数 3000 户。位于苏州姑苏区古城中心，地处劳动路南、胥江北岸、西环东侧，为古城区稀缺土地。

## ◇ 销售情况

项目 10 月 19 日首次开盘，推出 1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#、10#、11#、12#、15#、16#、17#、20#、21#，①②号地块 15 栋毛坯高层房源，共计 1438 套。开盘当天到场客户约 1512 组，去化约 753 套。

## ◇ 户型赏析



2+1 房 2 厅 1 卫 88 平米

- 户型方正，三开间朝南
- 卧室全飘窗设计
- 空中围院，可变空间

新聯康(中國)



3 房 2 厅 2 卫 128 平米

- 客厅餐厅双厅相连，空间开阔
- 双台厨房并配有操作阳台
- 动静分离
- 两个次卧采光略显不足

## ◇ 项目小结

优势:

- 古城稀缺地段，配套完善；
- 主力刚需小户型实用性强、产品附加值高，大户型改善产品占据较好位置；
- 中海品牌影响力。

劣势

- 项目西侧临高架，对邻近楼栋居民生活产生一定影响；
- 附近商业配套档次不高，周边有些嘈杂。

## 无锡 金科中心



## ◇ 项目基本信息

项目名称：金科中心

主力面积：两房 78、81 m<sup>2</sup> 三房 89-93 m<sup>2</sup>

占地面积：10.57 万平方米

三房 115 m<sup>2</sup> 四房 137 m<sup>2</sup>

总建筑面积：39 万平方米

销售均价：8344 元/平米

绿化率：33%

销售总价：两房 65-68 万

容积率：2.8

三房 74-96 万 四房 114 万

金科中心位于新区中央商圈核心-长江北路板块，临近长江北路以及太湖大道无

锡两大交通主动脉，拥有发达的交通路网，附近公交线路多达 30 余条（未来还规划有地铁 3 号线、7 号线）。从项目经长江路至市中心商圈车行约 10 分钟，同时受长江北路商圈、广益商圈、以及东亭商圈所辐射，其居住氛围与生活便利性十分明确。

该楼盘是金科地产在无锡投下的第 6 个项目，在锡开发经验充足，此次金科中心的整体规划充分考量项目所在地的周边环境、地块价值和购房者需求，意欲将其打造成集商务、餐饮、娱乐、休闲、文化、居住为一体的综合性楼盘，其业态包括购物中心、商圈金铺、中心华宅和 SOHO 四大类。项目首推“中心华宅”，由 12 栋 24-34 层不等的高层组成，采用围合式设计，面积段在 78-137 m<sup>2</sup> 之间，是购房群体的主力消费段，其住宅产品亦囊括多个经典户型，对于锡城的普通购房者来说的利好消息。

## ◇ 销售情况

该项目于2013年10月13日首次开盘推出386套房源，截止到11月6日共备案216套，销售率55.96%，成交面积22070m<sup>2</sup>，总金额1.84亿元，成交均价为8344元/m<sup>2</sup>。

# 新联康（中国）

## ◇ 户型赏析



### 2 房 2 厅 1 卫 78 平米

- 户型方正，两开间朝南，采光效果好
- 赠送飘窗、附赠价值高
- 空间利用率高，减少面积浪费



3 房 2 厅 1 卫 92 平米

- 两开间朝南，采光效果好。
- 明厨明卫设计，舒适度高
- 三房设计，实用性强。
- 客厅阳台朝东，采光受影响

#### ◇ 项目小结

## 优势：新联康（中国）

- 1、位于新区的门户位置，交通便利，公交线路众多，出行便捷；
- 2、周边的生活配套、商业配套都比较成熟；
- 3、项目自身集多种物业形态为一体，具有良好发展潜力；
- 4、品牌房企开发，专业物业管理；
- 5、户型面积段控制合理，户型设计方正实用，通透性良好。
- 6、该项目性价比较高，市场接受度好。

- 劣势：1、项目由于紧邻太湖大道与长江北路，来往车辆多，白天有噪音影响；
- 2、附近老小区对该项目整体形象产生一定影响。

## 常州 武进万达广场



### ◇ 项目基本信息

项目名称：武进万达广场

占地面积：11.6 万 m<sup>2</sup>

总建筑面积：60 万 m<sup>2</sup>

物业类型：高层

容积率：5.2

绿化率：30%

在售主力面积：88-140 m<sup>2</sup>

销售均价：7800 元/m<sup>2</sup>

常州武进万达广场位于花园街西侧、大通东路两侧，总规划用地面积 11.6 公顷，规划总建筑面积约 59.2 万平方米，由购物中心、步行街、酒店、写字楼、住宅和商铺组成的第三代城市综合体。该项目结合周边各种商业资源，在形象上体现整个商业街区的整体性，多样性及现代感，形成高效、便捷、合理的功能体系。建筑布局根据实际业态，顺应地块特征，将各单体建筑组织成形态自然活泼的族群，创造出丰富的室内外购物环境，为市民创造出一个集购物中心、室内步行商业、及餐饮娱乐等为一体的多功能现代化商业中心，将成为城中又一新兴地标。

## ◇ 销售情况

项目 2013 年 10 月 19 号共推出高层住宅 280 套房源。  
当天去化 124 套，去化率为 44%。成交均价 7800 元/m<sup>2</sup>。

## ◇ 户型赏析



三房两厅二卫 85 m<sup>2</sup>

- 两开间朝南，南北通透，功能性较强。
- 动线长，次卧在门口，私密性较差。



三房两厅两卫 143 m<sup>2</sup>

- 两开间朝南，动静分区，动线短。
- 次卧采光较差，没有设置玄关私密性较差。

## ◇ 项目小结

项目于 2013. 10. 19 开盘，当日推出 280 套房源，整体去化 124 套，去化良好。

去化较好的原因：一、良好的地段（花园街板块）。

二、万达品牌带动了一部分投资客的进入。

三、户型面积 80-140 m<sup>2</sup>，大众选择性较大。

四、前期广告宣传力度大和蓄水充分。

## 杭州 中海雅戈尔·篁外



## ◇ 项目基本信息

项目名称：中海雅戈尔篁外      主力面积：小高层：90-160 m<sup>2</sup>

占地面积：5281 方      销售均价：13000 元/平方米

总建筑面积：61122 方      销售总价：小高层 200 万元

绿化率：30%      容积率：2.0

产品介绍：定山府位于这里，共由 6 幢高层组成，所在位置是整个小区最中心，楼间距最大，景观最好的。前后楼间距达 60 米左右，采光通风良好。其中 1、3、4 号楼面积约为 180 方；5、6 号楼面积约为 160 方；2 号楼为楼王，面积达 250 方。每一套赠送面积较多，包括花池、露台、飘窗，电梯厅、入户花园等，最大程度提



高了房子的使用率和舒适度。

### ◇ 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 以下	9	0.66%	7	77.78%	2
80-90	843	61.89%	683	81.02%	160
90-100	6	0.44%	1	16.67%	5
100-120	2	0.15%	1	50.00%	1
120-140	10	0.73%	5	50.00%	5
140-160	15	1.10%	12	80.00%	3
160-180	273	20.04%	192	70.33%	81
200 以上	204	14.98%	97	47.55%	107

10月29日，中海雅戈尔簞外开盘，加推1#、3#、4#、5#、6#，共计282套房源，户型为115 m<sup>2</sup>、138 m<sup>2</sup>、160 m<sup>2</sup>及253 m<sup>2</sup>，均价13000元/m<sup>2</sup>，折后均价12000元/m<sup>2</sup>，253 m<sup>2</sup>大平层8层以下中间套总价在290-320万之间，8层以上中间套在320-330万之间，边套单价略高，总价300-360万之间。

新联康 (中国)

### ◇ 户型赏析



250 平方米 4 房 2 厅 4 卫

- 两梯两户设计
- 南面宽 18.2 米，双层挑空阳台，
- 三套房均带有独立洗浴间设计



160 平方米 四房两厅三卫一厨

- 两梯梯两户设计
- 两卧朝南，客厅南向面宽 5.7 米

## ◇ 项目小结

项目位于之江板块，门口是 60 亩市政公园，两面环山，风景优美。小区整体建筑英伦风格，周边配套俱全。10 月 27 日推出 5 幢小高层，基本大面积户型，位于小区核心景观位置，由于价格合适，因此开盘整体去化较好。

## 合肥 万达文化旅游城



### ◇ 项目基本信息

项目名称：万达文化旅游城	主力面积：95 m <sup>2</sup>
占地面积：100 万平方米	销售均价：待定
总建筑面积：100 万平方米	销售总价：待定
绿化率：40%	容积率：1
项目地址：滨湖区庐州大道与南宁路交汇处	

合肥万达文化旅游城位于合肥市滨湖新区巢湖岸边，由万达集团投资建设。项目总投资超过 300 亿，其中文化旅游投资 190 亿元，计划今 2013 年开工，2016 年建成开业。合肥万达文化旅游城 合肥万达文化旅游城效果图

占地面积 100 公顷，总建筑面积 90 万平方米，规划文化、旅游、商业、酒店四大内容。合肥万达文化旅游城建成之后，将可容纳 5 万名游客，日接待量达 10 万人次，年接待游客达 2000 万人次，安置数万人就业。让合肥成为中国文化旅游名城和世界级旅游目的地。

### ◇ 销售情况

现在认筹中，交 5000 抵 10000，估计月底开盘。

## ◇ 户型赏析



三室两厅一卫约 95 平方米

- 南北通透、有入户玄关系统
- 布局紧凑、实用
- 赠送面积大，性价比高
- 两房朝北，采光较差

## ◇ 项目小结 新联康（中国）

优势：品牌优势

自身带商业配套、未来滨湖文化、旅游、商业的中心

户型设计合理，较受欢迎

周边有稀缺的景观资源

劣势：周边配套设施不齐全

离市中心较远

公共交通系统不便

周边多为工地，环境较差



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