

2014 年第一季度苏锡常城市住宅市场分析报告

0. 前言

苏锡常地区作为我国改革开放的前沿区域，经济发达，人口密集度高，城市化进程快。2013 年苏锡常三市以仅占江苏省 17.21% 的面积，27.41% 的人口，创造了江苏省 40% 以上的经济总量。其中，苏州、无锡的经济总量和人均指标均跻身全国大中城市前十名。

与此同时，苏锡常房地产开发投资也一直在高位运行。根据近几年的数据显示，苏锡常地区房地产开发呈现稳步增长的发展态势。2013 年，苏锡常地区房地产投资额 3303.51 亿元，占到江苏省房地产投资的 37.30%，超过江苏省的三分之一，其中苏州 1475.80 亿元，同比增长 2.50%；无锡 1128.91 亿元，同比增长 4.39%；常州 698.80 亿元，同比增长 17.1%。在房地产发展的黄金十年，苏锡常地区以其发达的经济水平吸引了众多知名房地产开发商的进驻，房地产市场日趋成熟。

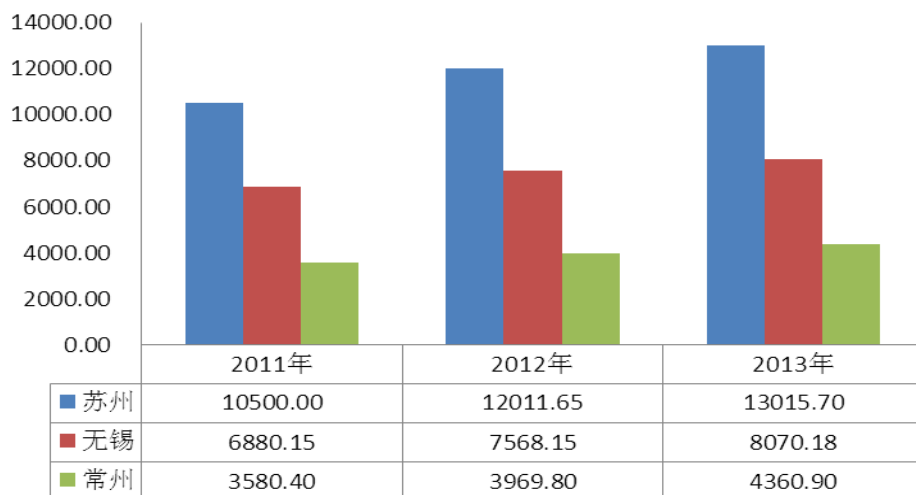
但房地产开发投资保持增长的同时，苏锡常地区楼市表现却不尽如人意。2014 年第一季度苏锡常地区供应住宅 29646 套，同比增加 12.20%；供应面积 339.13 万 m^2 ，同比增加 17.71%。在住宅供应继续增加的同时，住宅成交量大幅下滑。一季度三市住宅成交套数 30174 套，同比减少 15.86%；成交面积 350.65 万 m^2 ，同比减少 15.77%。苏锡常三市住宅面积供求比 0.96，但截至 3 月底三市 2516 万 m^2 的库存，尚需时日去化。当前经济发展进入调整期，经济增长放缓趋势不止，同时银行贷款优惠政策逐步取消，购房者观望态度明显，市场表现疲软。

1. 房地产投资环境分析

1.1 经济及人口状况

1.1.1 国内生产总值

2013 年，苏州市国内生产总值达 13015.70 亿元，同比增长 9.6%；无锡市国内生产总值 8070.18 亿元，同比增长 9.3%；常州市国内生产总值 4360.90 亿元，同比增长 10.9%。苏锡常三市 2011-2013 年国内生产总值比较如图 1 所示：



来源：苏锡常政府官网

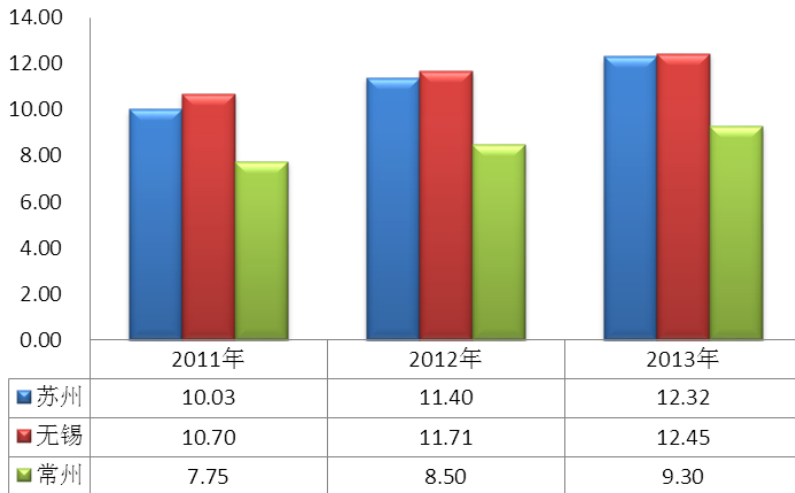
图 1 苏锡常三市 2011-2013 年国内生产总值比较（单位：亿元）

从时序上看，近三年，苏锡常国内生产总值稳步上升，但受整体经济环境的影响，增长趋势均有所放缓。其中，苏州由 2011 年的 12% 的增长率降至 9.6%，无锡由 11.6% 降至 9.3%，常州则由 12.2% 降至 10.9%，是唯一增长仍保持在 10% 以上的城市。

从区域来看，苏州国内生产总值一直遥遥领先，远超过无锡和常州，2013 年总量更是达到常州的近 3 倍。无锡近年来城市定位不甚清晰，在侧重工业还是服务业上出现迷茫，国内生产总值与苏州差距拉大。常州国内生产总值较之苏州和无锡，处于较为弱势的地位，但近年来由传统工业型城市转变为旅游型城市，增长势头强劲。

1.1.2 人均国内生产总值

2013 年，苏州市人均国内生产总值 12.32 万元，按现行汇率折算近 2 万美元，同比增长 9.28%；无锡市人均国内生产总值 12.45 万元，首次突破 2 万美元，同比增长 8.98%；常州市人均国内生产总值 9.3 万元，同比增长 10.34%。苏锡常三市 2011-2013 年人均国内生产总值比较如图 2 所示：



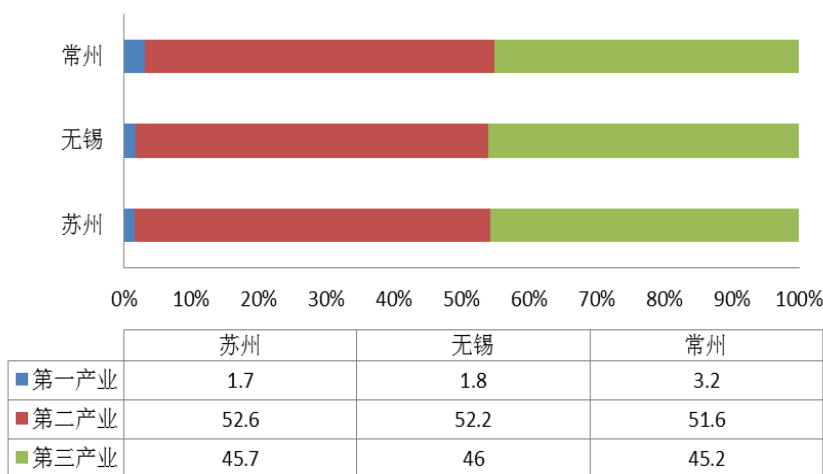
来源：苏锡常政府官网

图 2 苏锡常三市 2011-2013 年人均国内生产总值比较（单位：万元）

从时序上看，近三年，苏锡常三市人均国内生产总值增长趋势同样呈放缓状态，涨幅总体算平稳。从区域来看，无锡市位居三市之首，且 2013 年实现 2 万美元的突破。苏州人均国内生产总值与无锡在伯仲之间，近年来赶超趋势愈发明显。常州市人均国内生产总值与无锡和苏州差距明显，且差距在逐渐拉大。

1.1.3 三产比例分布

2013 年，苏锡常三市第三产业比例均超过 45%，其中无锡三产比例达 46%，位居第一；二三产业比例均超过 95%，其中苏州二三产比例已达到 98.3%。三市作为以工业为主导的城市，近年来第二产业比例呈下降状态，产业结构积极由“二、三、一”升级为“三、二、一”。苏锡常三市 2013 年三产比例分布如图 3 所示：

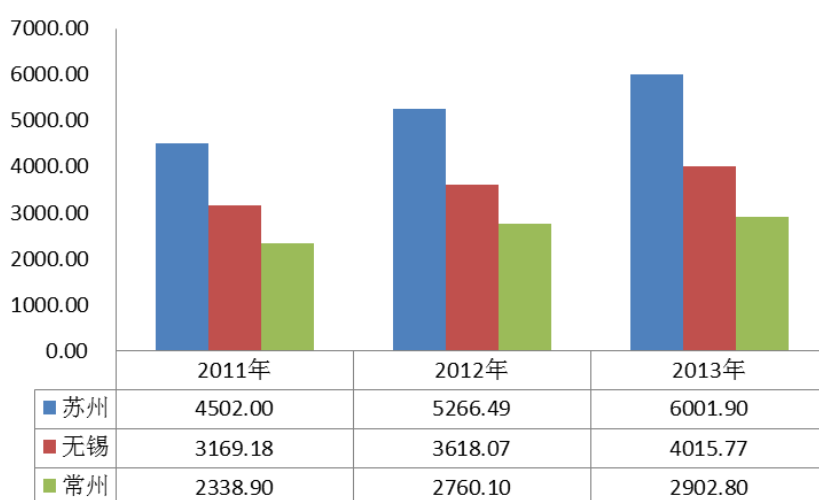


来源：苏锡常政府官网

图 3 苏锡常三市 2013 年三产比例分布比较

1.1.4 固定资产投资

2013 年，苏州市固定资产投资 6001.90 亿元，同比增长 14%；无锡市固定资产投资 4015.77 亿元，同比增长 18.2%；常州固定资产投资 2902.80 亿元，同比增长 18.2%，与无锡持平，增长势头高于苏州。苏锡常三市 2011-2013 年固定资产投资如图 4 所示：

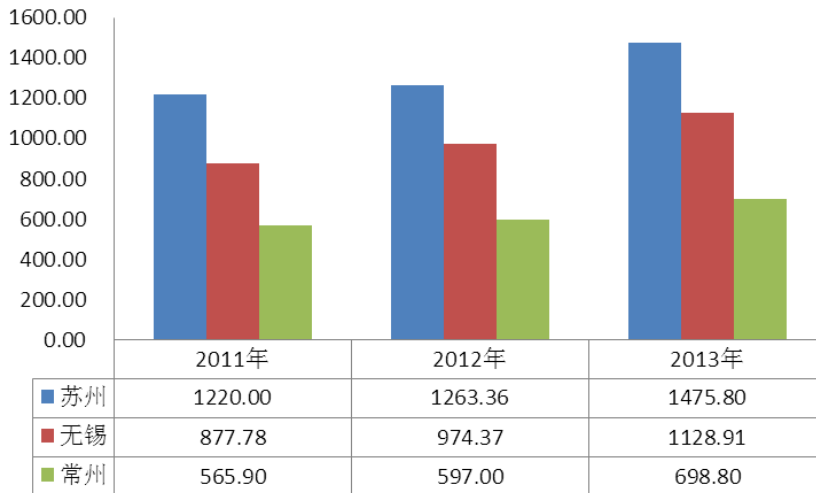


来源：苏锡常政府官网

图 4 苏锡常三市 2011-2013 年固定资产投资比较（单位：亿元）

1.1.5 房地产投资

2013 年，苏州市房地产投资 1475.80 亿元，同比增长 16.8%；无锡市房地产投资 1128.91 亿元，同比增长 15.9%；常州市房地产投资 698.8 亿元，同比增长 17.1%。在经历 2011 年房地产投资大幅提高的同时，苏锡常三市在 2012 年房地产投资增长势头均明显放缓。而 2012 年底房价回暖的同时，开发商重拾信心，2013 年房地产投资额增长强势反弹，均实现超过 15% 的增长率。苏锡常三市 2011-2013 年房地产投资如图 5 所示：

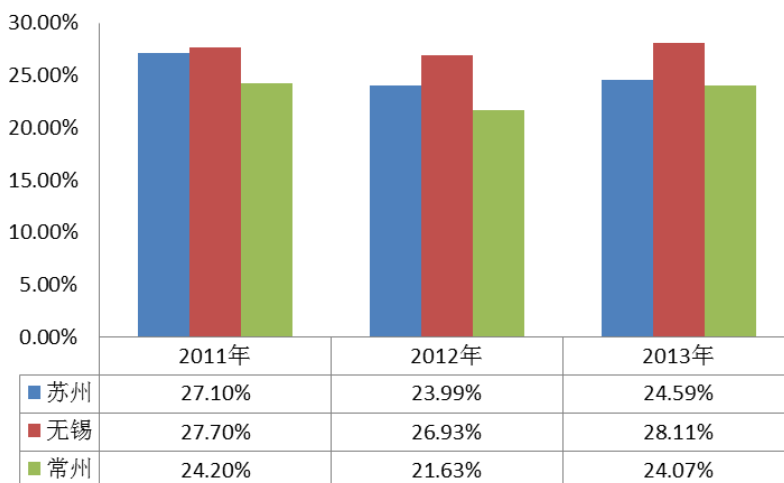


来源：苏锡常政府官网

图 5 苏锡常三市 2011-2013 年房地产投资比较（单位：亿元）

从区域上看，苏锡常三市的房地产投资呈阶梯状分布，其中苏州依旧位居三市之首，2013 年其房地产投资额约为无锡的 1.3 倍，达到常州的 2 倍多，不过近年来随着无锡、常州增长势头的加快，差距有缩小的趋势。

从房地产投资占固定资产投资比重来看，2013 年苏州市房地产投资占比 24.59%，同比增长 2.5%；无锡市占比 28.11%，同比增长 4.39%；常州市占比 24.09%，同比增长 11.3。无锡市房地产投资占比位居三市之首，从某种意义上来说，无锡市房地产业处于更为重要的位置；而常州市房地产投资占比增长最快。从时序上来看，三市房地产投资占比均在 2012 年处于最低值；苏州与常州则在 2011 年处于高值，2013 年在经历 2012 年的低谷后均有反弹趋势，而无锡房地产投资占比近三年保持相对平稳趋势，2013 年则处于最高值。苏锡常三市 2011-2013 年房地产投资比重如图 6 所示：

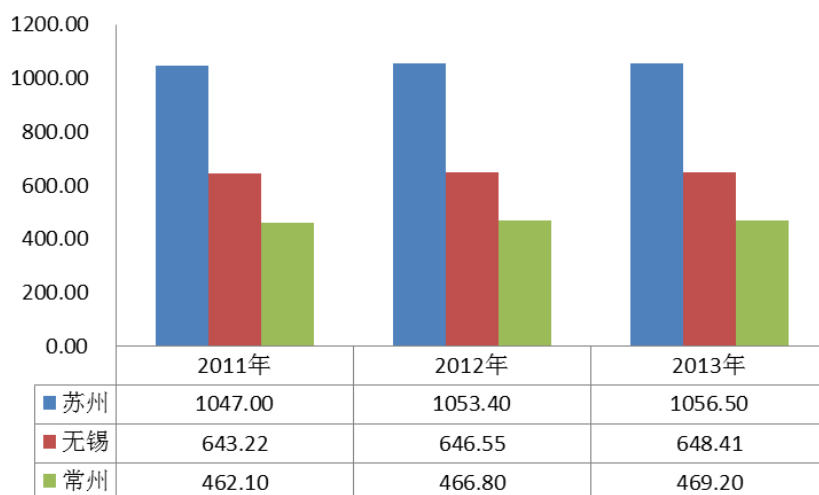


来源：苏锡常政府官网

图 6 苏锡常三市 2011-2013 年房地产投资比重比较

1.1.6 常住人口

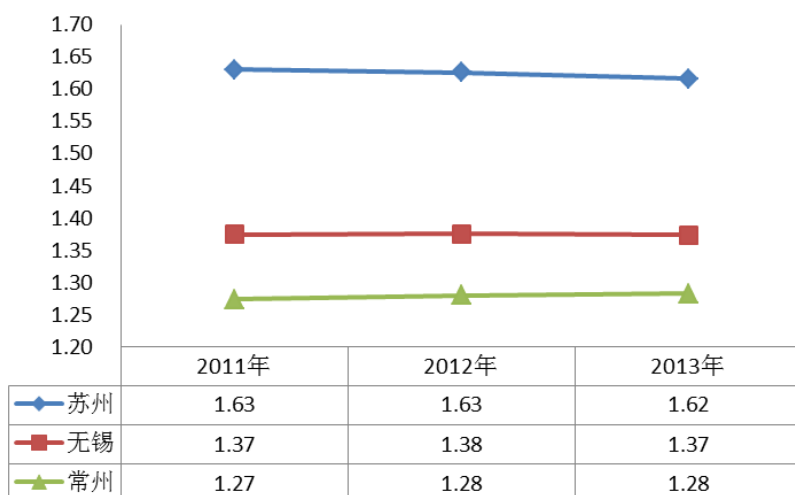
2013年，苏州市常住人口1056.50万人，同比增长0.29%；无锡市常住人口648.41万，同比增长0.29%；常州市常住人口469.20万人，同比增长0.5%。从时序上看，苏锡常三市常住人口均保持平稳增长趋势，增长率鲜有超过1%的。从区域来看，苏州市常住人口远超过无锡和常州，城市容纳度位居首位，其房地产市场容量更大。苏锡常三市2011-2013年常住人口如图7所示：



来源：苏锡常政府官网

图7 苏锡常三市2011-2013年常住人口比较（单位：万人）

2013年，苏州市常住人口与户籍人口比例为1.62，同比下降0.63%；无锡市为1.37，同比下降0.17%；常州市为1.28，同比增长0.21%。从时序上看，苏锡常三市2011-2013年常住人口与户籍人口比保持相对稳定态势，只出现微弱的起伏。从区域上看，苏州市常住人口与户籍人口比例最高，受上海产业的辐射，其城市吸附力最强，而房地产购买人群中外来人群是主力人群之一，房地产市场前景更为乐观。无锡、常州常住人口与户籍人口比例在1.3左右，且其人口流动性更强，房地产市场前景弱于苏州。苏锡常三市2011-2013年常住人口与户籍人口比例如图8所示：

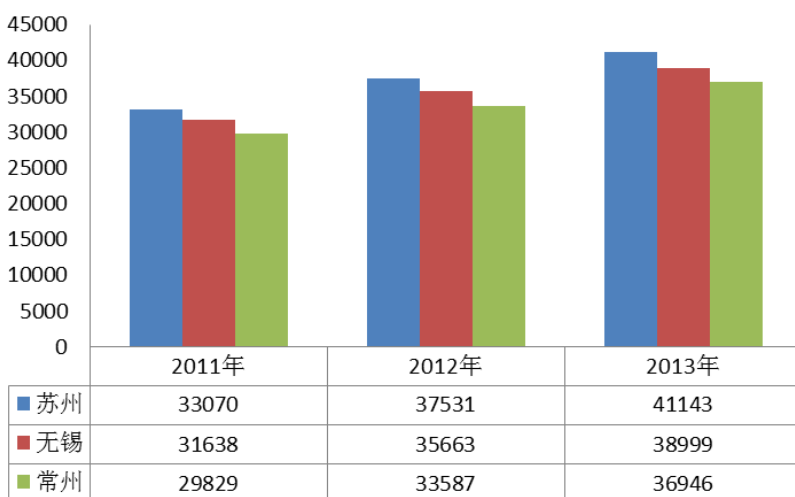


来源：苏锡常政府官网

图 8 苏锡常三市 2011-2013 年常住人口与户籍人口比例比较

1.1.7 城镇人均可支配收入

2013 年，苏州市城镇人均可支配收入 41143 元，率先突破 4 万元，同比增长 9.62%；无锡市 38999 元，同比增长 9.35%；常州市 36946 元，同比增长 10.00%。从时序上看，苏锡常三市城镇人均可支配收入均呈稳步上升趋势，2012 年增长率在 13% 左右，2013 年增长率在 9.7% 左右，有增长放缓的趋势。从区域来看，苏州市城镇人均可支配收入位居首位，购买力强于无锡和常州。



来源：苏锡常政府官网

图 9 苏锡常三市 2011-2013 年城镇可支配收入比较（单位：元）

1.2 城市规划情况

苏锡常都市圈作为长三角的第一都市圈，发展走在全国的前列，相互之间既存在协调合作，又充满了竞争，且各自存在着不同的城市定位。本部分通过比较三市城市规划情况（表 1），了解三市未来的城市发展方向及潜力。

表 1 苏锡常城市规划基本情况比较

	苏州	无锡	常州
城市定位	国家高新技术产业基地、创新型城市和风景旅游城市、长三角区域中心城市	国家高新技术产业基地、先进制造业基地和风景旅游城市、长三角区域中心城市、现代化湖滨花园城市	国家高新技术产业基地、创新创智型城市和文化旅游名城、长三角重要的中心城市之一
城市规模	到 2020 年，城镇人口规模大于 400 万人	到 2020 年，城镇人口规模在 200 万-400 万之间	2015 年，中心城区人口规模 225 万人，2020 年 248 万人
城市总体布局	一核四城、两轴三环五楔	中心城形成“七片一带”的总体布局结构，构筑“山水城林”一体的城市总体框架	市区形成“一城、七片”的结构形态，中心城区形成“一主两副多组团”的空间结构
城市发展方向	中核主城、东进沪西、北拓平相、南优松吴、西育太湖	南拓北展，东整西优	拓展南北，提升中心
城市交通	建设“一纵三横一环七射四连”的高速公路网络；沪宁城际轨道、苏嘉城际轨道、无锡一常熟一太仓一嘉定城际轨道，苏通城际轨道的铁路建设；市区道路规划以“井字加环”快速路为骨架，以“八纵八横”共 16 条组团间主干路形成干路框架体系；公共交通则主要是通过建立“双环一纵”的 BRT 系统对轨道系统的升级、延生和补充	加快公路、铁路、水路和民航综合运输枢纽的建设，完善各种运输方式之间的衔接，推动综合运输体系的形成和发展。京沪高铁、宁杭客专、沿江城际建成通车，与长三角中心城市形成“1 小时交通圈”；加强过江铁路通道的建设，深入沿海开发区域，增强无锡辐射范围与能力；城市轨道交通 1、2 号线建成通车，形成城市轨道交通的主骨架	形成以高速公路、轨道交通和航空为主的快速客运系统，以公路运输为主的城乡客运系统，以铁路、水路为主的大宗货物运输系统和以铁路、公路为主，航空为辅的快速货运系统等四大运输系统，形成“四横三纵”七个综合交通运输通道格局，市域形成 6 个综合客运枢纽和 10 个综合货运枢纽，确保常州至北京、上海、南京、杭州等重要路径客运至少两种方式到达，货运三种方式可达。

1.3 政策环境分析

2014 年两会对提及的房地产工作重点主要包括加快房地产税立法、推进公租房和廉租房并轨以及针对不同城市进行分类调控、抑制投资投机性需求三方面内容，整体在现行预期内，短期内政策效应尚未体现。但之前公布的公积金、银行信贷等政策效应仍在延续，对房地产市场影响较大。

1.3.1 公积金政策

2013 年 12 月 31 日，国管公积金中心发布《关于加强中央国家机关住房公积金个人贷款差别化管理的通知》，主要从贷款额度和申请公积金贷款次数两方面进行规定。

贷款额度以住房公积金个人账户余额为基础，结合贷款成数、还款能力、缴存时间、配偶缴存情况、存贷比调节系数等因素综合确定。此规定增加了公积金贷款的难度，扼制了缴存余额较少的人尤其是年轻人进行公积金贷款，大大冲击了需贷款购房者的刚性需求。

对于需多次使用公积金贷款的，此次通知也作了明确的规定。通知指出，职工首次住房公积金个人贷款结清满 5 年后，方可按规定再次申请住房公积金个人贷款。职工购买第三套住房的，不予受理贷款申请。此项规定有效地扼制了房地产投资投机性需求。

1.3.2 金融政策

2014 年年初，央行下发信贷工作意见，提出落实差别化住房信贷政策，满足首套自住购房的贷款需求；且提出今年信贷政策要求银行业金融机构增强响应力。受资金压力影响，地方多银行上调购房贷款利率，增加了贷款买房者压力。苏锡常三市房贷利率如表 2 所示：

表 2 苏锡常三市 2014 年一季度房贷利率调查表

城市	首套房贷款利率	二套房贷款利率
苏州	中国银行：基准利率上浮 5%	首付比例六成，基准利率上浮 10%
	建设银行：基准利率上浮 5%	
	农业银行：基准利率上浮 5%	
	工商银行：基准利率上浮 5%	
	交通银行：基准利率上浮 5%	
	招商银行：基准利率	
	江苏银行：基准利率上浮 5%	
	邮储银行：基准利率	
	中信银行：基准利率上浮 5%	

	<p>浦发银行：基准利率 兴业银行：基准利率上浮 10% 目前仅剩汇丰银行 9 折利率优惠 江苏银行、苏州银行、宁波银行、广大银行暂停房贷</p>	
无锡	<p>交通银行：首付三成，基准利率 工商银行：首付三成，基准利率 招商银行：首付三成，基准利率 邮储银行：首付三成，基准利率 中信银行：首付三成，基准利率 兴业银行：首付三成，基准利率 三家银行房贷有优惠，农业银行：首付三成，9 折； 建设银行：首付三成，9 折；中国银行：首付三成， 打 95 折 恒丰银行、广东发展银行、招商银行暂停房贷</p>	<p>首付比例不得低于五成，基准利率上浮至少 10%</p>
常州	<p>中国银行：利率待上调 建设银行：基准利率 工商银行：基准利率 交通银行：基准利率 农业银行：基准利率 中信银行：基准利率 招商银行：基准利率 江苏银行：基准利率 江南农村：基准利率 江苏银行：基准利率上浮 10% 目前仅有邮政储蓄部分 95 折优惠 民生银行、浦发银行暂停房贷</p>	<p>除交通银行首付比例七成外，其余首付比例均六成； 中信银行基准利率上浮 30%，中国银行、建设银行、工商银行、交通银行、农业银行、招商银行、江苏银行、江南农村基准利率上浮 10%；邮政储蓄基准利率上浮 5%</p>

来源：各大银行官网

1.3.3 救市政策

受银行信贷政策收紧的影响，2014 年年初楼市遇冷，多地拟通过限购松绑、下调购房入户标准等方式救市。苏州、无锡、常州面对较为疲软的楼市，开始酝酿着直接或间接的救市政策（表 3）。

表 3 苏锡常三市初步酝酿中的救市政策

城市	酝酿中的救市政策
苏州	计划通过社保年限折算面积的做法来降低落户面积标准。（间接）
无锡	计划降低落户标准，将落户面积从 70 平米将至 60 平米。（间接）
常州	针对高库存的现状，计划停建安置房，向拆迁户补贴购房款，鼓励居民购买商品房。（直接）

来源：苏锡常政府官网

2. 市场分析

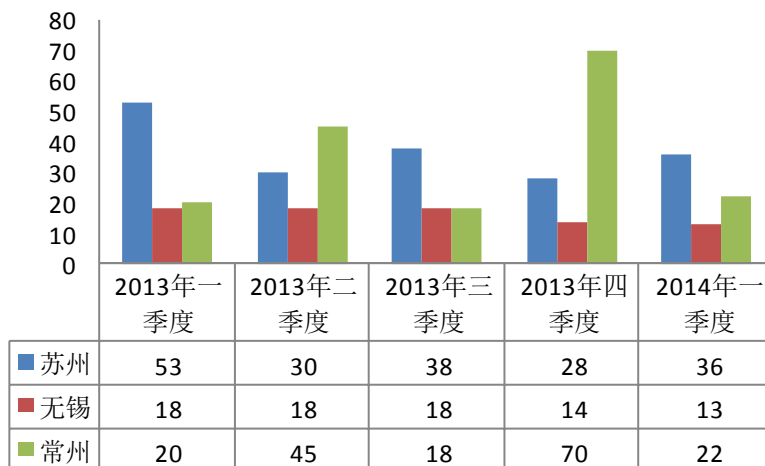
2.1 土地市场分析

2.1.1 苏锡常土地市场总体运行情况

第一季度苏锡常地区¹共挂牌经营性用地 71 宗，同比减少 21.98%，环比减少 36.61%；挂牌面积 307.22 万 m²，同比减少 19.41%，环比减少 29.53%。一季度成交经营性用地 67 宗，同比减少 22.99%，环比减少 27.96%；成交面积 296.69 万 m²，同比减少 17.71%，环比减少 24.32%。一季度供应地块中流拍地块 4 宗，开发商存在一定的观望态度；溢价地块 19 宗，17 宗位于苏州，可看出苏州土地市场竞争较无锡、常州更为激烈。

2.1.2 供需状况

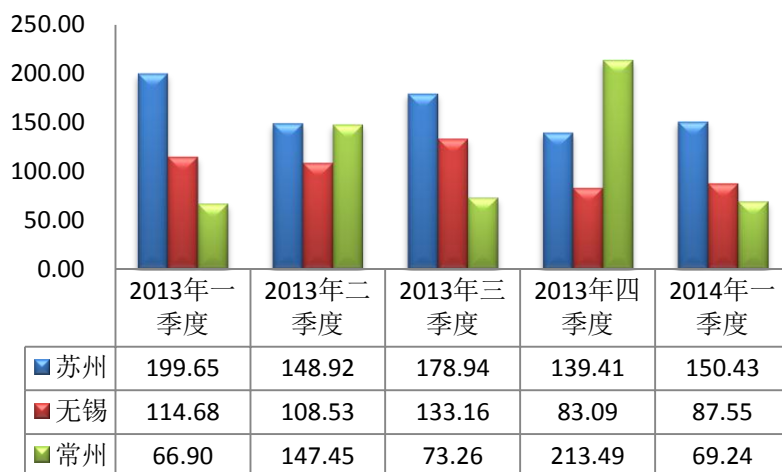
2014 年第一季度，苏州市经营性用地供应 36 宗，同比减少 32.08%，环比增加 28.57%；供应面积 150.43 万 m²，同比减少 24.65%，环比增加 7.91%。今年一季度土地供应与去年同期相比下降趋势明显，主要因为去年一季度土地市场异常火爆，在受到春节假期的影响下依然达到 53 宗，面积近 200 万 m²。无锡市经营性用地供应 13 宗，同比减少 27.78%，环比减少 7.14%；供应面积 87.55 万 m²，同比减少 23.65%，环比增加 5.36%，土地供应节奏相对放缓。常州市经营性用地供应 22 宗，同比增加 10.00%，环比减少 68.57%。一季度环比大幅下降，一方面受春节假期的影响，另一方面 2013 年 4 季度供应土地在年度计划的压力下达到 70 宗，呈现井喷趋势。苏锡常经营性用地供应走势如图 10 和图 11 所示：



来源：智地数据

图 10 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年一季度经营性用地供应宗地数（单位：宗）

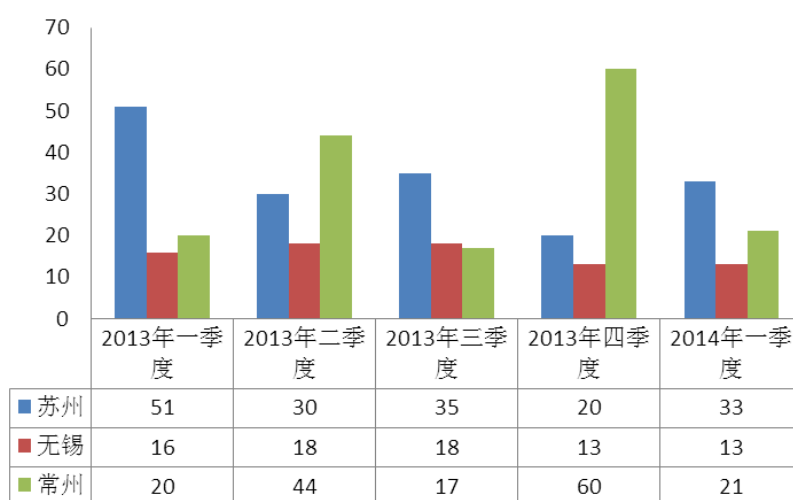
¹ 本文苏锡常地区主要指三市的市区范围，其中苏州市区包括姑苏区、吴中区、相城区、工业园区（吴江区未纳入统计范围），无锡市区包括崇安区、南长区、北塘区、新区、滨湖区、锡山区、惠山区，常州市区包括钟楼区、天宁区、戚墅堰区、新北区、武进区。



来源：智地数据

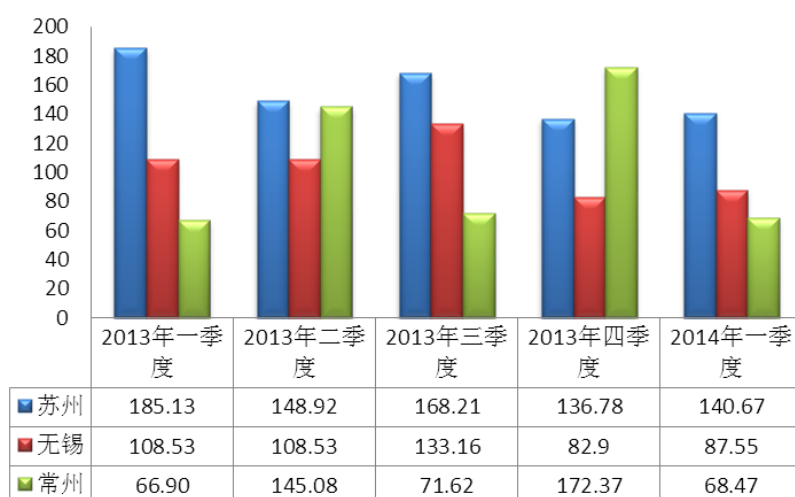
图 11 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年一季度经营性用地供应面积（单位：万 m²）

2014 年第一季度，苏州市经营性用地成交 33 宗，同比减少 35.29%，环比增加 65.00%；成交面积 140.67 万 m²，同比减少 24.02%，环比增加 65.00%；流拍地块 3 宗，开发商拿地观望态度较强。无锡市经营性用地供应全部成交，共 13 宗，同比减少 18.75%，环比持平；成交面积 87.55 万 m²，同比减少 19.33%，环比增加 5.61%。常州经营性用地成交 21 宗，同比增加 5.00%，环比减少 65.00%；成交面积 68.47 万 m²，同比增加 2.35%，环比减少 60.28%；流拍地块 1 宗。苏锡常经营性用地成交走势如图 12 和图 13 所示：



来源：智地数据

图 12 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年一季度经营性用地成交宗地数（单位：宗）



来源：智地数据

图 13 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年一季度经营性用地成交面积（单位：万 m²）

从用途来看，一季度苏锡常地区纯住宅用地 10 宗，占总用地的 14.93%；商住用地 19 宗，占比 28.36%；商服用地 37 宗，占比 55.22%；其他用地 1 宗，占比 1.49%。总的来看，商业用地成交量占主流，说明住宅地产向商业地产转型的趋势愈发明显。苏锡常三市经营性用地成交结构如表 4 所示：

表 4 苏锡常 2014 年第一季度经营性用地成交结构

	纯住宅		商住		商服		其他	
	宗地数	占比	宗地数	占比	宗地数	占比	宗地数	占比
苏州	4	12.12%	7	21.21%	21	63.64%	1	3.03%
无锡	4	30.77%	4	30.77%	5	38.46%	0	0.00%
常州	2	9.52%	8	38.10%	11	52.38%	0	0.00%

来源：智地数据

2.1.3 地价水平

2014 年一季度苏州市楼面地价 3500.19 元/ m²，同比增加 5.43%，在去年土地市场异常火爆的情况下价格依然坚挺；无锡市 1824.39 元/ m²，同比增加 17.94%；常州市 2834.00 元/ m²，同比减少 13.09%。

从溢价地块来看，苏州市 17 宗，无锡市 2 宗，常州市均以地价成交。苏州市溢价地块占三市的 89.47%，占本市成交总宗地的 51.51%，土地市场竞争最为激烈，无锡市次之。

2.1.4 购地开发商结构

2014 年一季度苏州市经营性用地本地开发商购得 19 宗，其他开发商 14 宗，

无标杆房企²拿地；无锡市本地开发商购得 3 宗，标杆房企 4 宗，其他开发商³6 宗；常州市本地开发商购得 17 宗，其他开发商 4 宗，无标杆房企拿地。一季度开发商购地情况如图 14 所示：

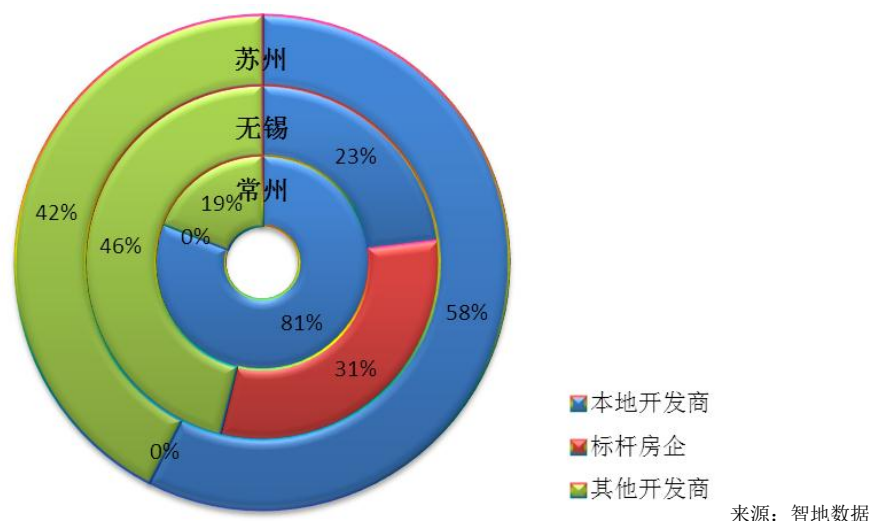


图 14 苏锡常 2014 年第一季度购地开发商结构

一季度苏州市经营性用地开发商集中在本地开发商，包括吴中地产等本地知名的公司，其他开发商中也不乏金地集团、正荣集团等较有实力的外地开发商，无标杆房企拿地，短期内市场竞争相对激烈。无锡市本地开发商拿地仅占 23%，绝大部分为外地开发商购得，其中标杆房企占到 31%，是三地唯一有标杆房企拿地的区域，短期内市场竞争激烈。常州市本地开发商占绝对主体，超过了 80%，市场竞争弱于其他两市。

无锡市标杆房企所购 4 宗地均为大连万达商业地产股份有限公司购得，且均集中在滨湖新区，说明万达集团正式入驻太湖新城。标杆房企购地情况如表 5 所示：

表 5 苏锡常 2014 年一季度标杆房企购地情况

城市	开发商	地块位置	面积 (m ²)	容积率	成交金额 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
无锡	大连万达商业地产股份有限公司	滨湖区缘溪道西侧	291152	1.50	60793	1392.01
	大连万达商业地产股份有限公司	滨湖区蠡湖大道与南湖中路交叉口西北侧	100358	2.30	36470	1580.00

² 本报告标杆房企包括万科、绿地、保利、恒大、万达、中海、碧桂园、世茂、华润、绿城。

³ 本报告其他开发商指除本地开发商、标杆房企以外的，包括个人、外资企业、国有企业、民营企业等。

大连万达商业地产股份有限公司	滨湖区蠡湖大道与具区路交叉口西北侧	61794	2.60	27079	1685.43
大连万达商业地产股份有限公司	滨湖区蠡湖大道与具区路交叉口西北侧	31439	3.10	15715	1612.44

来源：智地数据

2.2 一手住宅市场分析

2.2.1 苏锡常一手住宅市场总体运行情况

一季度苏锡常地区共核准住宅销售套数 29646 套，同比增加 12.20%；住宅预售面积 339.13 万 m²，同比增加 17.71%。住宅预售面积占商品房预售面积的 78.25%，同比增加 7.74%，说明市场仍以住宅供应为主。住宅成交套数 30174 套，同比减少 15.86%；成交面积 350.65 万 m²，同比减少 15.77%。住宅成交面积占到商品房成交面积的 82.33%，同比减少 3.97%，住宅需求仍是主流。

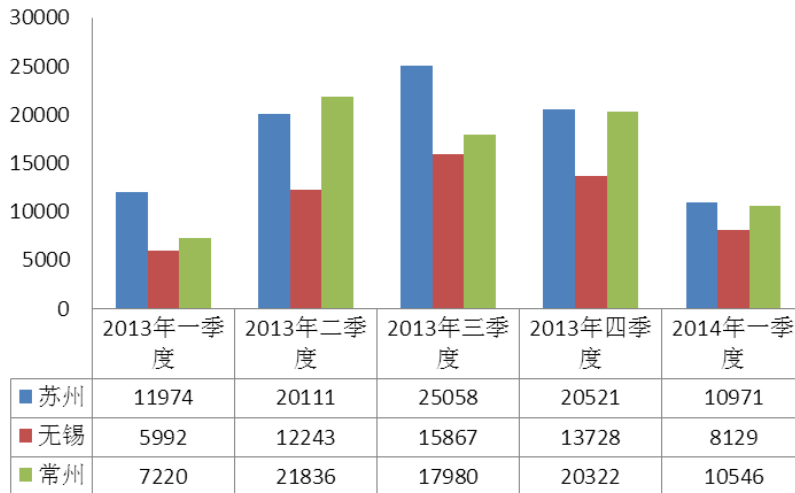
2.2.2 一手住宅市场供给情况

一季度苏锡常地区住宅供应较之去年四个季度，均出现减少的趋势。

其中，苏州住宅核准销售套数 10971 套，同比减少 8.38%，环比减少 46.54%；面积 129.43 万 m²，同比减少 10.56%，环比减少 46.26%；住宅供应面积占商品房供应面积比例达 87.03%，同比增加 2.22%，环比 18.39%。

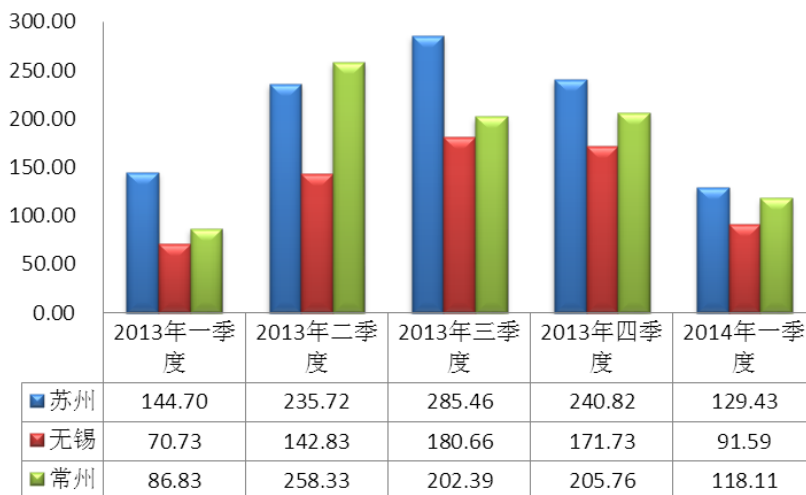
无锡住宅核准销售套数 8129 套，同比增加 35.66%，环比减少 40.79%；面积 91.59 万 m²，同比增加 29.50%，环比增加 46.56%；住宅供应面积占比 74.20%，同比增加 40.00%，环比减少 3.44%，在去年综合体大量供应的前提下，今年一季度住宅供应大幅上涨。

常州住宅核准销售套数 10546 套，同比增加 46.07%，环比减少 48.11%；面积 118.11 万 m²，同比增加 36.02%，环比减少 42.60%；住宅供应面积占比 73.24%，同比减少 4.86%，环比减少 5.87%，但住宅供应仍占主流趋势。苏锡常三市 2013 年一季度至 2014 年一季度一手住宅供应套数和供应面积如图 15 和图 16 所示：



来源：智地数据

图 15 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年一季度住宅供应量（单位：套）



来源：智地数据

图 16 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年一季度住宅供应面积（单位：万 m²）

从时序上看，苏锡常地区住宅供应量均有一定幅度的波动，同时受春节假期的影响，2014 年一季度住宅供应环比均出现大幅下降。苏州、无锡住宅供应量集中在 2013 年第三季度，在房地产热销季节加大了供应量的推出，常州则在 2013 年二季度住宅供应量达到巅峰。

从区域看，苏州是三市中唯一一个 2014 年一季度住宅供应量同比、环比均出现下降的城市，主要源于苏州市场上非住宅类产品供应大幅加大，住宅产品相应减少。

从供应套均面积来看，2014 年一季度苏州市 117.97 m²，同比减少 2.38%；无锡市 112.68 m²，同比减少 4.55%；常州市 111.99 m²，同比减少 6.88%。总的

来说，三市小户型面积推出力度加大。

2014 年一季度一手住宅供应房源开发商情况来看，苏州市本地开发商推出 3960 套，标杆房企 1090 套，其他开发商 5921 套；无锡市本地开发商推出 2246 套，标杆房企 2694 套，其他开发商 3189 套；常州市本地开发商 4266 套，标杆房企 1275 套，其他开发商 5005 套。2014 年一季度苏锡常地区住宅开发商结构如图 17 所示：

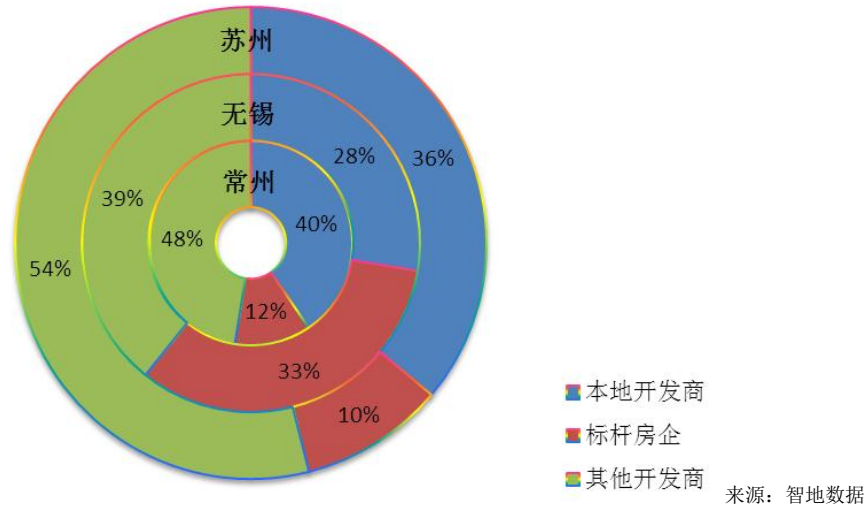


图 17 2014 年第一季度苏锡常地区住宅开发商机构分布

一手住宅供应中，苏州市标杆房企仅占 10%，其他开发商占比达到 54%，超过总量的一半，其中，其他开发商中不乏招商、金辉、路劲等实力强劲的开发商，市场竞争较为激烈。无锡市标杆房企占到 33%，达到总量的三分之一，市场竞争极为激烈，中小房企竞争压力很大。常州一手住宅房源中本地开发商与其他开发商平分秋色，而标杆房企占比为 12%，市场竞争总体弱于苏州和无锡。

2.2.3 一手住宅市场需求情况

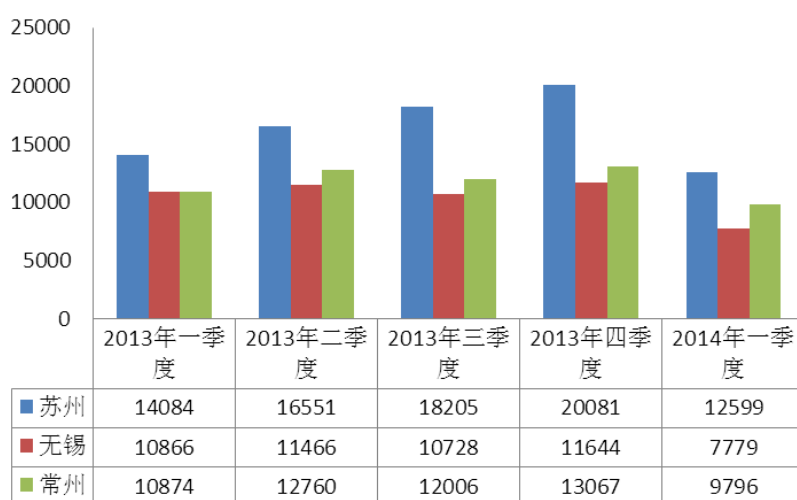
一季度苏锡常地区成交量均出现大幅下滑，市场表现疲软。

其中，苏州市住宅成交套数 12599 套，同比减少 10.54%，环比减少 37.26%；成交面积 142.65 万 m²，同比减少 13.1%，环比减少 39.65%，市场整体相对低迷；住宅成交面积占到商品房成交面积的 81.91%，同比减少 6.66%，环比减少 3.78%，但依旧占据商品房市场的主力地位。

无锡市住宅成交套数 7779 套，同比减少 28.41%，环比减少 33.19%；成交面积 87.62 万 m²，同比减少 29.85%，环比减少 35.26%，成交量下滑趋势明显；

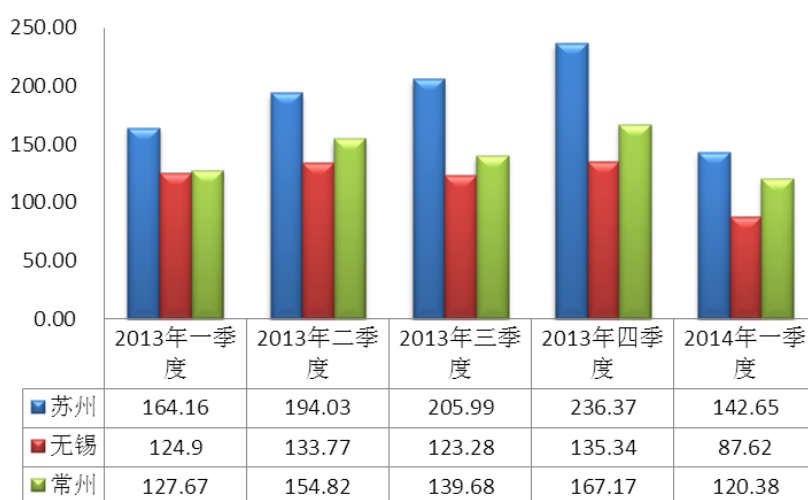
住宅成交面积占商品房面积的 79.25%，同比减少 5.09%，环比减少 2.81%，也占据着商品房市场的主力地位。

常州市住宅成交套数 9796 套，同比减少 9.91%，环比减少 25.03%；住宅成交面积 120.38 万 m²，同比减少 5.71%，环比减少 27.99%，成交量出现小幅下滑；住宅成交面积占商品房面积的 85.28%，同比减少 0.19%，环比增加 0.91%，住宅占比相对稳定。苏锡常三市 2013 年第一季度至 2014 年第一季度成交套数和成交面积如图 18 和图 19 所示：



来源：智地数据

图 18 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年一季度住宅成交量（单位：套）



来源：智地数据

图 19 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年一季度住宅成交面积（单位：万 m²）

从时序上看，苏州市在 2013 年全年住宅成交呈现逐步上升，2014 年一季度出现大幅回落；无锡市在 2013 年住宅成交保持相对平稳的趋势，2014 年一季度

也出现大幅下降，市场行情走低；常州市则在 2013 年住宅成交小幅波动的情况下，2014 年一季度也出现减少，但总体好于苏州和无锡。

从区域来看，苏州房地产成交量排名第一，常州、无锡分列二三位，且与苏州有一定的差距。常州成交量从 2013 年一季度开始超过无锡，且差距逐步在拉大，无锡市一手住宅市场相对低迷。从住宅成交占比来看，三市的住宅成交面积占比均达到 80%左右，住宅仍然依旧是房地产市场的主力。

从成交结构来看，2014 年一季度苏州市成交套均面积 113.22 m²，同比减少 2.86%，环比减少 3.81%；无锡市套均面积 112.64 m²，同比减少 2.01%，环比减少 3.09%；常州市套均面积 122.88 m²，同比增加 4.66%，环比减少 3.95%。与上季度相比，三市成交套均面积均出现下降。分面积段看，三市 90-144 m² 改善性房源占据主流，苏州和常州市 90 m² 以下刚需房及 144 m² 以上高端豪宅则占据较小的比例，呈现出“中间大，两头小”的哑铃型结构；无锡市 90 m² 以下刚需房的比例占到 35%，比例远大于苏州和常州。苏锡常三市 2014 年一季度住宅面积段成交比例如图 20 所示：

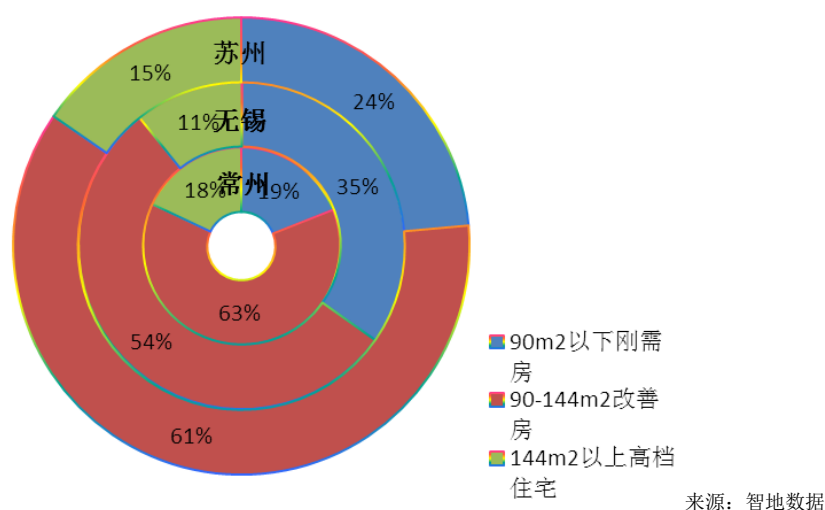
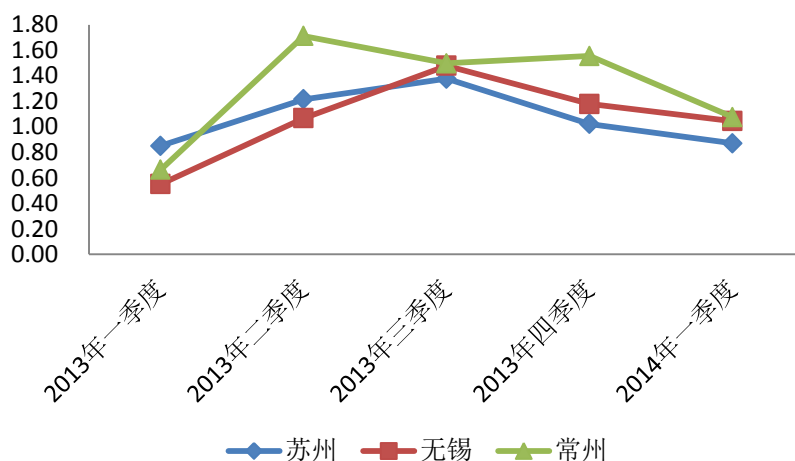


图 20 苏锡常 2014 年一季度一手住宅成交结构分析

2.2.4 一手住宅市场供求比

按套数分析，2014 年一季度苏州市供求比为 0.87，同比增加 2.42%，环比减少 14.79%，呈现供不应求的格局；无锡市供求比为 1.04，同比增加 89.50%，环比减少 11.36%，供需基本实现平衡；常州市供求比为 1.08，同比增加 62.14%，环比减少 30.78%，供需基本平衡。苏锡常地区 2013 年一季度至 2014 年一季度供求比走势如图 21 所示：



来源：智地数据

图 21 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年一季度一手住宅供求比走势

2.2.5 一手住宅存量及去化

截至 2014 年 3 月 31 日，苏州市一手住宅库存 680.97 万 m^2 ，无锡市 947.63 万 m^2 ，常州市 888.15 万 m^2 ，库存量高位运行。

按 2014 年第一季度平均每月销售面积来看，苏州市前三月每月销售 47.55 万 m^2 ，则去化周期达 14 个月左右。但苏州作为全国第二大移民城市，且一季度受春节假期的影响，总体成交量略小于二、三、四季度，总体来说去化压力不大。

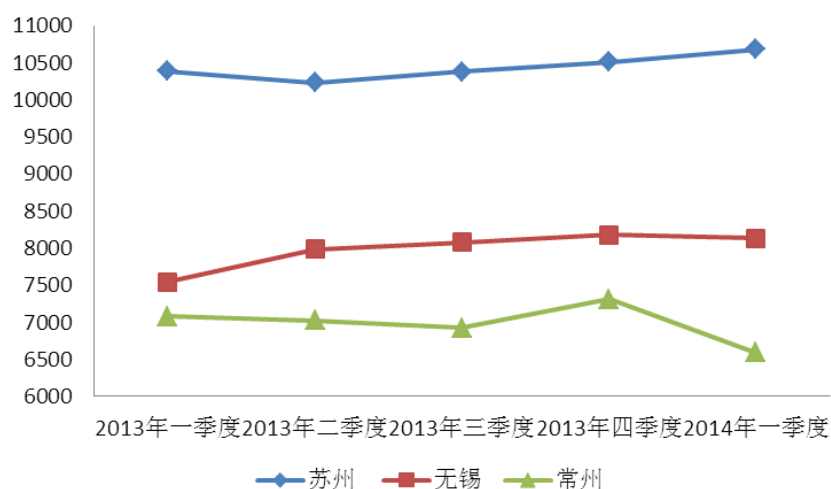
无锡市前三月每月销售面积 29.27 万 m^2 ，则去化周期达 32 个月，库存压力极大。无锡市目前库存积压、去化速度较慢的主要是市场上大量高端大户型产品去化难度较大，但在供应节奏放慢的基础上无锡市库存有下降的趋势。

常州市前三月每月销售面积 40.13 万 m^2 ，去化周期达 22 个月，库存压力较大。对于人口流动性较大的常州市，购房者以本地客户为主，高库存使得房地产形势相当严峻。

2.2.6 一手住宅成交价格分析

2014 年一季度一手住宅成交量大幅下滑，常州部分房企开始采取“降价跑量”的方式加速去化，但苏州、无锡则在尽可能地维持当前房价。2014 年一季度，苏州市一手住宅均价 10680 元/ m^2 ，同比上涨 2.81%，环比上涨 1.63%，价格实现小幅上升。无锡市一手住宅均价 8134 元/ m^2 ，同比上涨 7.76%，环比下跌 0.60%，去年一年房价稳步上升并在年底达到巅峰，今年一季度均价开始出现小幅下跌，预计短期内仍有下跌的趋势。常州市一手住宅均价 6592 元/ m^2 ，同比下跌 6.87%，

环比下跌 9.82%，在部分房价采取降价策略后跌幅相对较大。苏锡常三市 2013 年一季度至 2014 年一季度一手住宅均价走势如图 22 所示：



来源：智地数据

图 22 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年一季度一手住宅均价走势

2.2.7 一手住宅典型项目分析

2014 年一季度一手住宅市场整体表现疲软，但也不乏一些逆市畅销的楼盘，如苏州市的中海山湖一号、尼盛滨江城等，无锡市的凯旋华庭、恒大绿景雅苑等，常州市的龙东香珀、雅居乐星河湾等，当然也存在一些去化速度较慢的楼盘，如苏州的姑苏裕沁庭、无锡的家乐府、常州的九洲新世界花苑等。2014 年一季度苏锡常地区典型项目如表 6 所示：

表 6 2014 年一季度苏锡常地区典型项目

城市	热销/滞销	项目名称	开发商	开盘时间	销售面积 (m ²)	热销/滞销原因
苏州	热销	中海山湖一号	中海地产(苏州)有限公司, 首开地产	2014/1/12	57541.13	标杆房企开发, 地铁二号线沿线, 周边配套齐全, 户型好
	热销	尼盛滨江城	苏州尼盛地产有限公司	2014/1/11	37413.37	刚需房, 价格实惠, 周边配套齐全
	热销	招商小石城	苏州招商南山地产有限公司	2013/9/27	32890.75	开发商品牌, 周边配套完善, 紧邻生态区环境好
无锡	热销	凯旋华庭	无锡市碧桂园房地产开发有限公司	2014/1/3	37743.3	标杆房企开发, 在高铁商务区交通便利, 环境好
	热销	恒大绿景雅苑	无锡盛东房产开发有限公司	2013/10/26	25331.26	开发商品牌, 刚需房为主, 周边配套完善
	热销	绿地世纪城	上海绿地集团无锡置业有限公司	2013/11/20	17573.26	标杆房企开发, 户型好, 周边配套完善, 价格相对实惠
常州	热销	龙东香珀	江苏法尔威置业发展有限公司	2013/4/28	43200	交通便捷, 价格实惠, 规划偏向区域
	热销	雅居乐星河湾	常州雅居乐房地产开发有限公司	2014/1/21	34800	降价销售, 开发商品牌, 属于新北核心商圈万达生活圈, 周边配套齐全
	热销	大名城	东福名城(常州)置业发展有限公司	2013/12/14	30100	降价销售, 交通便利, 周边配套完善
苏州	滞销	姑苏裕沁庭	积水常承(苏州)房地产开发有限公司	2013/10/26	-	日房企开发的高端楼盘, 价格高, 购房者认可度低
无锡	滞销	家乐府	无锡永安房地产开发有限公司	2010/11/16	-	孤零零一栋楼, 外形无特色, 价格高
常州	滞销	新世界花苑	江苏九洲投资集团	2013/9/20	-	位于老城区周边环境较差, 价格高, 周边楼盘竞争大

2.3 二手住宅市场分析

2.3.1 二手住宅市场总体运行情况

在一手住宅市场下行的情况下，苏锡常地区 2014 年一季度二手住宅市场表现也不尽如人意。一季度苏锡常地区二手住宅共成交 15025 套，同比减少 47.97%；二手住宅成交面积 145.87 万 m²，同比减少 47.90%。二手住宅成交面积占二手房销售面积的 87.09%，同比上涨 1.18%。在去年一年非住宅需求比例提升的同时，今年一季度形势有所转变，住宅需求再次提升，且仍然是市场主流。

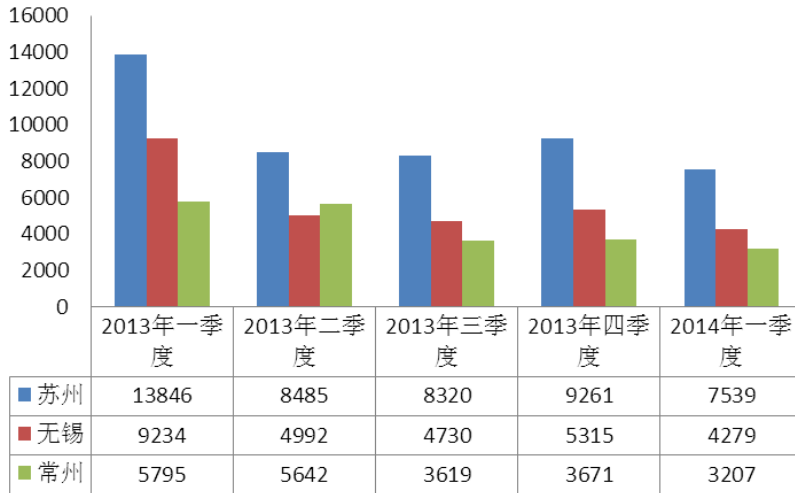
2.3.2 二手住宅市场成交情况

2014 年一季度二手住宅成交量均出现明显下滑，无锡市同比跌幅则超过 50%。

其中，苏州市一季度二手住宅成交量 7539 套，同比下跌 45.55%，环比下跌 19.59%；成交面积 75.64 万 m²，同比下跌 45.89%，环比下跌 18.75%。在 2013 年国五条刺激下，去年三月二手住宅呈现井喷趋势，随着政策开始实施，各地细则出台，二手住宅成交量开始逐步下滑，到了今年一季度达到最低点。苏州一季度二手住宅成交面积占二手房销售面积的 88.22%，同比下降 0.52%，环比增加 10.59%，住宅成交占比在短期下降以后有明显的回升趋势。

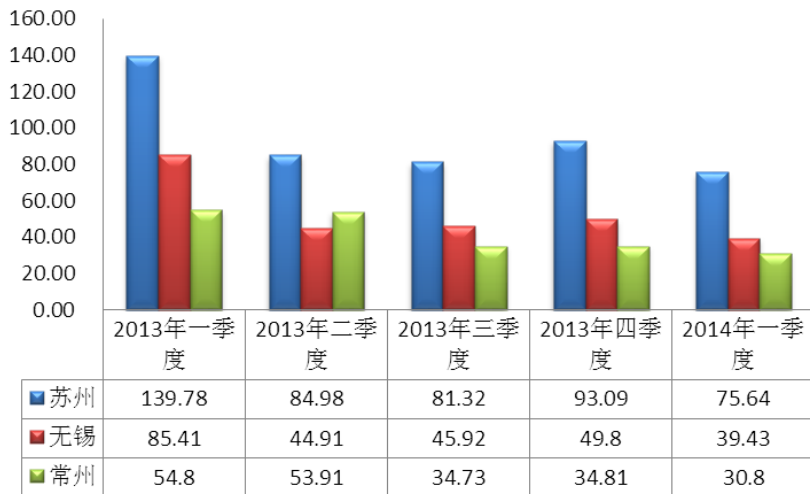
无锡市一季度二手住宅成交量 4279 套，同比下跌 53.66%，环比下跌 19.49%；成交面积 39.43 万 m²，同比下跌 53.83%，环比下跌 20.82%。无锡市 2014 年一季度同比大幅下跌的一方面由于去年三月二手住宅成交量激增，达到 6920 套，另一方面市场不甚明朗，购房者处于观望态度。无锡一季度二手住宅成交面积占二手房销售面积的 84.18%，同比下降 3.24%，环比上升 27.26%，住宅成交占比回升趋势明显。

常州市一季度二手住宅成交量 3207 套，同比下跌 44.66%，环比下跌 12.64%；成交面积 30.80 万 m²，同比下跌 43.80%，环比下跌 11.52%，总体下滑形势好于苏州和无锡。常州一季度二手住宅成交面积占二手房销售面积的 88.20%，同比上涨 11.89%，环比上涨 3.76%，二手房市场仍以住宅交易为主。苏锡常 2013 年一季度至 2014 年一季度二手住宅成交量和成交面积如图 23 和图 24 所示：



来源：智地数据

图 23 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年一季度二手住宅成交量走势



来源：智地数据

图 24 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年一季度二手住宅成交面积走势

3. 市场特征及原因分析

3.1 开发商放缓推盘节奏，供应量出现一定的萎缩

2014 年一季度，受春节假期的影响，苏锡常地区一手住宅供应出现明显的萎缩。苏州一季度供应量同比下降 8.38%，环比下降达到 46.54%，跌幅近 50%。在一季度成交量下滑的情况下，苏州市供需比仅为 0.87，呈现供不应求的态势。无锡市和常州市在去年一季度供应量严重萎缩的情况下，今年一季度供应量同比有所上涨，但环比下跌幅度均超过 40%。一季度无锡、常州的供需比维持在 1.05 左右，供需整体处于平衡状态。

另外，在去年楼市逆市回暖的情况下，购房需求得到了大量释放，年底达到了巅峰。随着银行信贷持续收紧，市场观望氛围浓重，楼市普遍不被看好，尤其是常州市部分知名房企宣布楼盘的降价，开发商态度谨慎，开始调整推盘节奏，进一步加剧了住宅供应量的萎缩。

3.2 成交量大幅下滑，市场表现疲软

一季度供应量的萎缩对成交量产生了显著的影响。一季度苏锡常地区一手住宅成交量同比跌幅 15.86%，环比跌幅则超过 30%。除了供应量对成交量产生部分的影响，还有以下几点原因：第一，公积金贷款政策收紧，银行商业贷款政策纷纷取消优惠政策，而二套房贷款利率上浮达到 30%，使得众多需要通过贷款买房的客户及一些投资投机需求的客户受到抑制；第二，2013 年苏锡常地区楼市相当活跃，在年底更是达到巅峰，让市场上的有效需求得到大量释放；第三，众多房企采取降价的策略加速去化，让更多的购房者观望情绪加重。房地产市场整体表现疲软，一手住宅市场在短期内成交下滑趋势将会持续。

二手住宅成交量在去年国五条调控政策出台以后，购房者抢搭政策末班车，三月份二手住宅成交呈现井喷趋势，导致今年一季度出现大幅下滑，同比跌幅达 45%左右，环比跌幅不到 20%。随着政策正式实施，各地执行细则纷纷出台，二手住宅成交量明显下滑，今年一季度成交量更是到达最低点，未来市场不甚明朗的情况下还有持续下滑的趋势。

3.3 库存积压严重，去化压力大

受成交量下滑的影响，在去年年底库存堆压严重的情况下，今年库存继续上升。

苏锡常三市中，苏州市库存压力相对较小，今年库存略有上升，去化周期约 15 个月。同时，开发商资金压力巨大，为了加快资金周转加速去化，开始采取降价促销的策略，去化周期还将缩短。无锡市去化难度最大，库存中存在大量的高端大户型产品，刚需房源占比相对较小，住宅结构不甚合理，同时今年一季度成交量在三市中是最低的。大量的库存积压预期需要超过两年半的去化时间，受住宅结构因素的影响，去化周期可能更长。常州市一方面在开发商采取降价促销的策略后，取得了一定的去化速度，但同时也导致了一些购房者的观望情绪加重；另一方面常州市购房者以本地客户为主，外来购房者相对较少，进一步影响了去化速度。

3.4 逆市热销项目，知名房企领衔

在 2013 年楼市实现全面丰收的同时，2014 年一季度房地产市场急转直下，作为占据房地产市场主体的住宅市场也未能幸免。但在市场普遍不被看好的情况下，仍有一些项目销售量取得了喜人的成绩。

苏州市 2014 年一季度销量前三名中两个项目为标杆房企和知名房企开发，无锡市销量前三名均为标杆房企开发，常州市前三名有两个项目为知名房企开发。苏锡常三地热销项目中有超过一半的为知名房企开发，其因产品质量、产品形态、产品定位等更得到购房者的认可。新的房地产形势下开发商强者恒强，中小房企的竞争风险加大。

目前市场上主要购买力集中在刚需购房者中，热销项目推出的刚需房源占有较大的比例，有效地促进了项目的去化。热销项目中不乏一些采取降价策略来加速去化的，如常州雅居乐星河湾，价格实惠得到客户的认可，也是其销量长红的重要原因。

4. 苏锡常地区住宅市场走势预测

4.1 一手住宅市场后期走势分析

4.1.1 短期内供应节奏放缓

2014 年一季度苏锡常地区住宅市场开局不利，给开发商和购房者信心都带来巨大冲击。同时，银行信贷政策收紧让越来越多的购房者买房计划暂时搁下，降价呼声一片，市场形势不被看好，尤其无锡和常州市在市场库存积压的基础上，开发商放缓推盘的速度，寻求合适的推出时机。二季度住宅供应量同比会出现下滑，但开发商因融资渠道受阻，资金链吃紧，不得不选择增加销量实现资金的回笼，因此二季度住宅市场供应量环比一季度应该会有提升。

4.1.2 成交量短期内低位运行

成交量方面，受国五条政策及银行信贷政策收紧的影响，市场上大量投资性需求将会挤出商品住宅市场。成交市场主要靠刚性需求及部分改善性需求支撑，且银行首套房利率的取消，公积金贷款新政的出台，会使得部分贷款购房的用户暂时搁置购房计划。市场上不断地有开发商以价换量的促销方式，会使得持有“买涨不买跌”心理的中国人继续观望。总的来说，二季度住宅成交量同比有下滑的趋势，且无锡和常州较苏州更为严重。在低迷的一季度楼市背景下，住宅需求或许在二季度会得到适度的释放，住宅市场成交量环比小幅增加。但从目前的市场氛围来看，短期内成交量或仍将低位运行，尤其是人口流动性较大的无锡和常州市。

4.1.3 成交均价小幅下跌

一季度苏锡常三市住宅成交量均出现下滑，但仅常州市住宅均价同比和环比均出现下跌，无锡市住宅均价环比出现下跌，苏州市住宅均价则稳中有升。作为开发商为了加快资金回笼，通过多种优惠方式变相降价来促进房源的去化。另外，购房者贷款利率优惠取消，购房的压力增大，迫使开发商降价来增加有效购买力。另外无锡市场上大量的高端大户型产品远超出购买者的期望，唯有通过降价促销换取房源的去化，而常州一季度开始则纷纷有知名房企采取降价的策略来加速去化，众多中小房企纷纷加入队列。总的来说，二季度无锡、常州市住宅均价将会下跌，苏州因人口基数高、需求大，房价仍会小幅上升。

4.2 二手住宅市场后期走势分析

国五条出台以后，在政策尚未实施前，众多购房者纷纷抢搭政策末班车，去年三月二手住宅市场呈现井喷趋势，释放了大量的需求。在国五条政策实施后，二手房市场出现明显下行趋势。今年一季度楼市严重遇冷，市场上消极情绪弥漫，众多二手房业主转售为租，市场上供应会大幅减少。受到一手住宅开发商降价跑量的方式，二手住宅市场也会受到一定的冲击。二季度二手住宅成交量会出现下滑，但与 2013 年之前成交量相差不会很大。二手住宅价格受一手住宅价格的影响，也会出现一定幅度的下跌，但二手房市场反应一般滞后于一手房市场，短期内二手住宅价格大幅调整不会出现。