

2014 年第四季度苏锡常城市住宅市场分析报告

0. 前言

2014 年可谓是中国房地产市场不平凡的一年，长三角重点城市苏州、无锡、常州也不例外。

在经历了年初相关城市楼盘降价的风波后，上半年的市场略显低迷，随着苏州、无锡限购的解绑，三季度市场有所回暖，但与传统的“金九”相比还是成色欠缺。“9.30 新政”的出台，央行的不对称降息，公积金政策放宽，可谓使市场彻底放开，四季度表现大幅提升，为 2014 年楼市不尽完美的表现画上一个完美的句号。外界房价将涨的风声又起，但考虑苏锡常三市库存相对较大，尤其无锡、常州更甚，充足的供应使得短期内房价将保持平稳。

四季度，苏州市住宅供应量环比小幅提升，无锡、常州在库存大量积压的情况下住宅供应速度继续放缓。苏锡常三市四季度一手住宅供应 46704 套，同比降低 14.42%，环比降低 1.04%；供应面积 531.61 万 m^2 ，同比下降 14.02%，环比下降 3.54%。供应量有所放缓的同时，四季度成交量无论环比还是同比均大幅提升。四季度住宅成交套数 53265 套，同比增加 18.92%，环比增加 31.86%；成交面积 634.00 万 m^2 ，同比上升 17.65%，环比上升 32.30%。苏锡常三市住宅面积供求比为 0.84，总体处于平衡状态，且对去化库存有一定的积极意义。

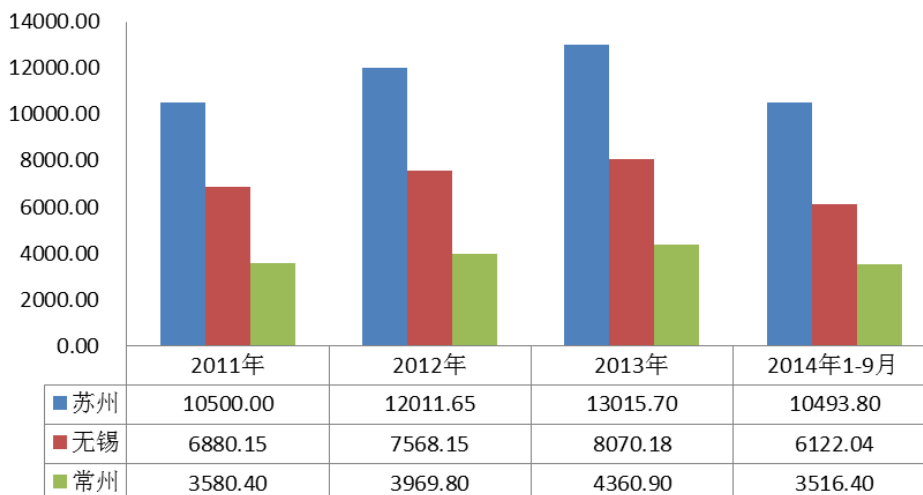
2014 年全年苏锡常房地产市场从年初不尽如人意的开场到年底的翘尾收官，市场发展可谓跌宕起伏，四季度成交量的明显提升给不尽圆满的 2014 年画上一个相对圆满的句号。2015 年房地产市场应该会总体保持平稳发展，市场预期总体将好于 2014 年。

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

2014 年 1-9 月，苏州市国内生产总值达 10493.81 亿元，同比增长 8.40%；无锡市国内生产总值 6122.04 亿元，同比增长 8.20%；常州市国内生产总值 3516.40 亿元，同比增长 10.10%。2014 年前三季度 GDP 增长继续放缓，三市 GDP 增长速度已经亦或即将进入个位数时代。苏锡常三市 2011-2014 年国内生产总值比较如图 1 所示：



来源：苏锡常统计调查公众网

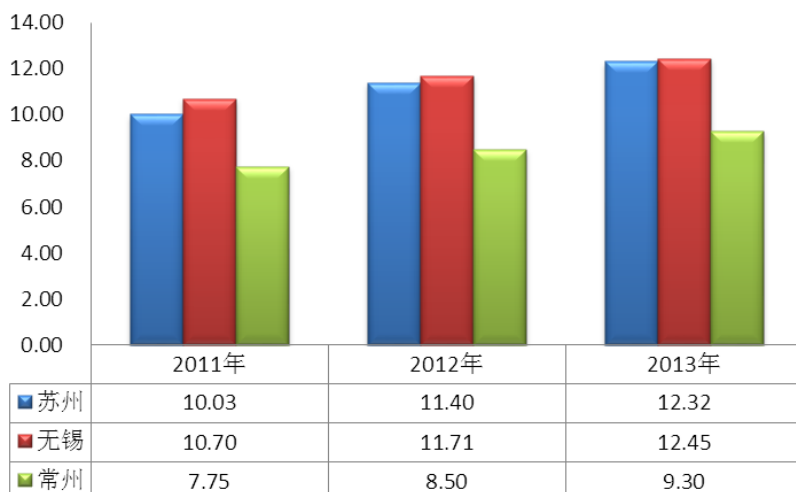
图 1 苏锡常三市 2011-2014 年国内生产总值比较（单位：亿元）

分析 2011-2013 年的 GDP 增长数据，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：



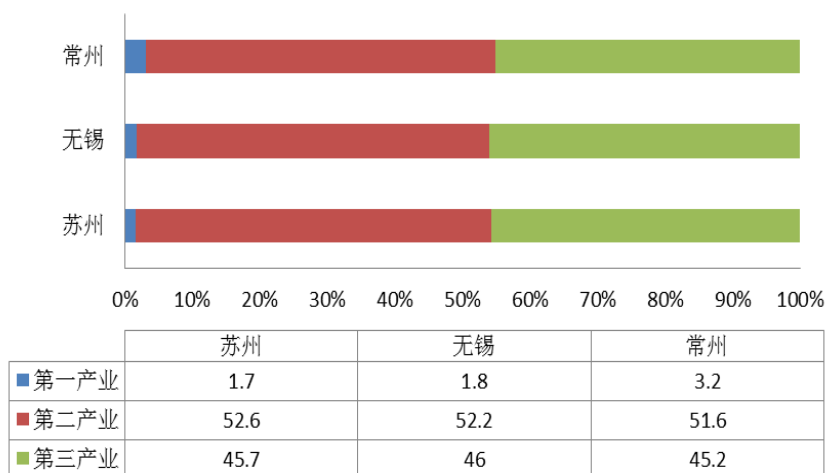
来源：苏锡常统计调查公众网

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 2013 年三产比例分布如图 3 所示：



来源：苏锡常统计调查公众网

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

2014年1-11月，苏州市固定资产投资5748.30亿元，同比增长5.30%；无锡市固定资产投资4177.75亿元，同比增长15.90%；常州固定资产投资3024.80亿元，同比增长16.00%。2014年苏州市固定资产投资增长大幅放缓，无锡和常州市固定资产投资投资则继续高速增长，其中第三产业投资增速较快。苏锡常三市2011-2014年固定资产投资如图4所示：

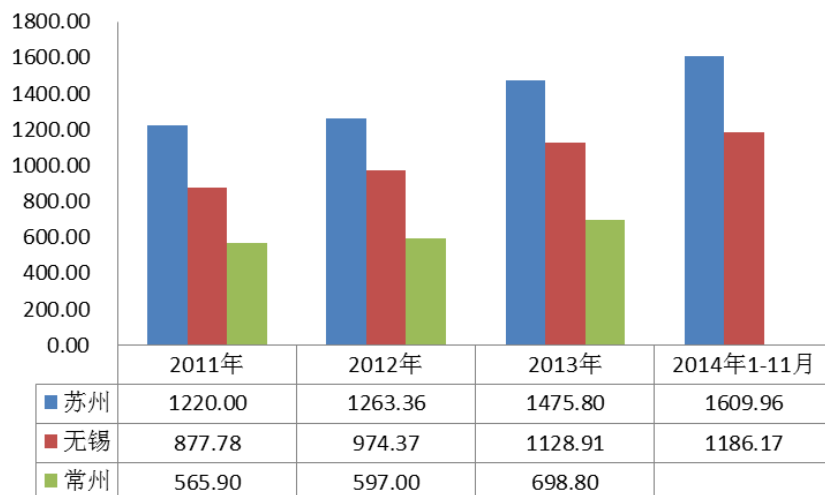


来源：苏锡常统计调查公众网

图4 苏锡常三市2011-2014年固定资产投资比较（单位：亿元）

1.1.5 房地产开发

2014年1-11月，苏州市房地产投资1609.96亿元，同比增长20.7%；无锡市房地产投资1186.17亿元，同比增长10.20%。在四季度房地产市场有所回暖的情况下，开发商信心有所提升，2014年下半年房地产投资额增速明显，苏州市房地产投资增速更是超过了20%。苏锡常三市2011-2014年房地产投资如图5所示：



来源：苏锡常统计调查公众网

图 5 苏锡常三市 2011-2014 年房地产投资比较（单位：亿元）

2011-2014 年，苏锡常房地产投资总体呈现上升的趋势，但增长率有一些波动。在经历 2011 年房地产投资大幅提高的同时，在限购与保障性住房政策出台后，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。2014 年上半年在市场不景气的情况下投资增速明显放缓，但下半年再度强势反弹，全年增长率依然超过 10%。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，差距有逐渐缩小的趋势。

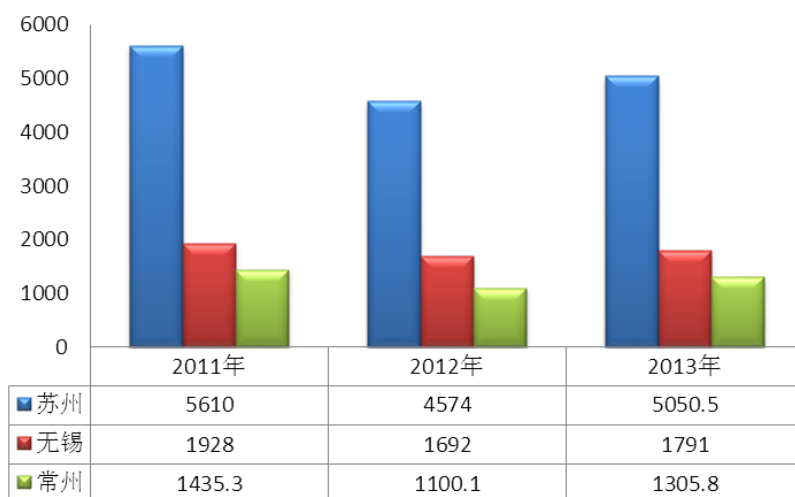
苏州市 2014 年 1-11 月住宅投资 1200.66 亿元，同比增长 29.80%，占到房地产总投资额的 74.58%，住宅投资占比有所提升；无锡市区 2014 年 1-9 月住宅投资 387.31 亿元，同比增长 3.69%，占房地产总投资的 61.14%，住宅投资占比有所下降，但依旧占投资主体。住宅仍然是房地产市场最为活跃的开发产品。苏锡常三市 2011-2013 年住宅投资如图 6 所示：



来源：苏锡常统计调查公众网

图 6 苏锡常三市 2011-2013 年住宅投资比较（单位：亿元）

苏州市 2014 年 1-11 月新开工面积 2899.38 万 m^2 ，同比上涨 4.00%，其中住宅新开工面积 2047.87 万 m^2 ，同比上涨 5.10%；无锡市区 2014 年 1-9 月新开工面积 743.58 万 m^2 ，同比下降 7.47%，其中住宅新开工面积 429.25 万 m^2 ，同比下降 16.55%。苏州和无锡 2014 年新开工面积有所放缓，尤其是无锡新开工面积同比出现了跌落，一方面由于库存大量积压，另一方面由于前三季度房地产形势较为严峻。苏锡常三市 2011-2013 年新开工面积如图 7 所示：



来源：苏锡常统计调查公众网

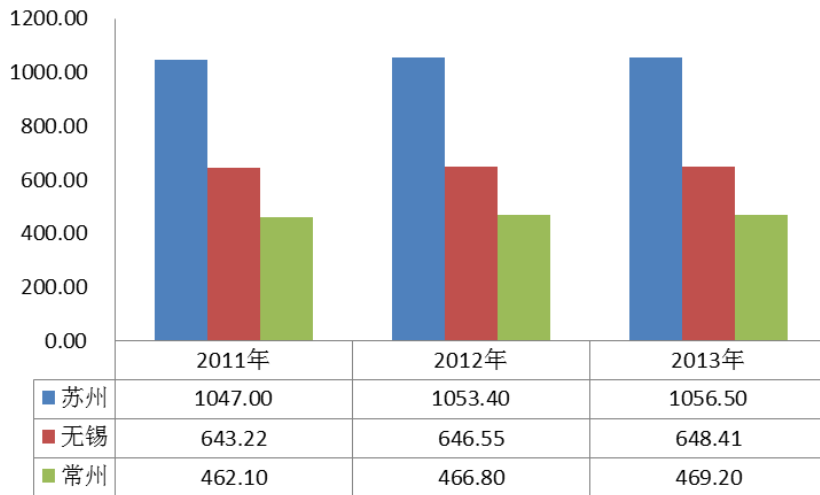
图 7 苏锡常三市 2011-2013 年新开工面积比较（单位：万 m^2 ）

2011-2013 年，苏锡常三市新开工面积均呈现先下降再上升的趋势，主要受房地产市场影响及政府调控楼市导致。2010 年房地产市场又迎来一轮新的涨价潮，开发商对市场信心满满，导致 2011 年新开工面积大幅上升。受 2011 年限购、

保障性住房等宏观调控政策的影响，2012年新开工面积出现明显跌落。2013年新开工面积有所回暖。总的来说，近三年新开工面积波动幅度较大，市场相对不稳定。

1.1.6 常住人口

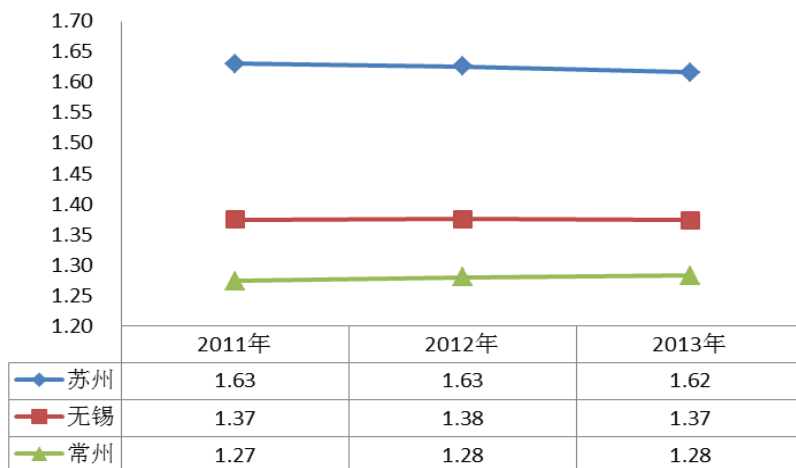
2013年，苏州市常住人口1056.50万人，同比增长0.29%；无锡市常住人口648.41万，同比增长0.29%；常州市常住人口469.20万人，同比增长0.5%。从时序上看，苏锡常三市常住人口均保持平稳增长趋势，增长率鲜有超过1%的。从区域来看，苏州市常住人口远超过无锡和常州，城市容纳度位居首位，其房地产市场容量更大。苏锡常三市2011-2013年常住人口如图8所示：



来源：苏锡常统计调查公众网

图8 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9所示：

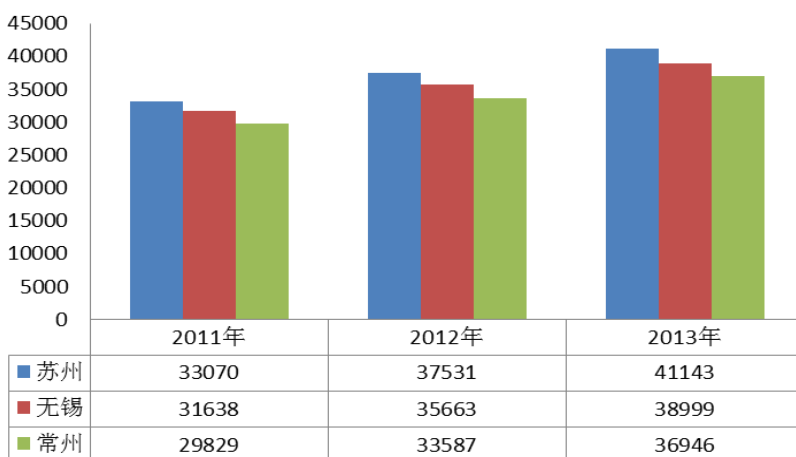


来源：苏锡常统计调查公众网

图9 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：苏锡常统计调查公众网

图 10 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—常熟—太仓—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 年前三季度房地产市场整体表现不尽如人意，9 月底央行“930 新政”的颁发类似给四季度市场的回暖打了一针强心剂。随着限贷政策的松绑，十月市场明显回暖。11 月 21 日晚，央行宣布不对称降息，对市场的逐渐回暖可谓锦上添花。随后，苏锡常地方政府积极响应，尤其在公积金政策上。总体来看，政策的推动作用对四季度成交量的回升有重要积极的意义。

1.3.1 限贷政策松动

9 月 30 日，中国人民银行在其官方网站发布《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，指出对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍；对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。此政策的出台，对促进改善型房源的交易及投资需求为导向的购房者意义重大。

1.3.2 央行不对称降息

11 月 21 日晚，央行发布通知，自 2014 年 11 月 22 日下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。其中，一年期贷款利率下调 0.4 个百分点至 5.6%，一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.75%。央行此次降息，对楼市发展有一定的积极意义，一方面对缓解房企资金压力、提振消费者购房信心会起到作用，另一方面贷款利率的降低可以降低月供负担，并对首次置业和首次改善的购房者来说是个不错的入市机会。

1.3.3 公积金政策放宽

10 月 9 日，住建部、财政部和央行联合下发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，提出：第一，降低贷款申请条件至连续缴存 6 个月（含）；第二，积极推进异地贷款，简化公积金贷款申请流程，降低中间费用；第三，发放率在 85% 以下的城市，提高首套自住住房的贷款额度，发放率在 85% 以上的城市积极协调组合贷。此次公积金新政的出台对有首套购房需求的缴存公积金职工带来极大的利好，对房地产刚需市场的推动有积极的意义。另外异地贷款的推进对有工作变动的居民也有重要的意义。

苏州市公积金中心在积极响应中央政策的同时，2014 年 12 月也推出相当给

力的公积金新政。从 12 月 12 日起，苏州市恢复执行购买中小套型住房的公积金贷款政策：职工家庭首次使用公积金贷款，购买套型建筑面积 90 平方米（含）以内的普通住房，且住房总价不超过 110 万的，新建住房的贷款最高可以贷到住房总价的 80%；存量成套住房（二手房）的贷款最高可以贷到住房总价的 70%。此项政策的出台意味着苏州市符合条件的购房者最高可公积金贷款 88 万，此举对促进有购房需求且缴存公积金的购房者积极入市有重要的意义。

无锡市住房公积金管理中心于 2014 年 10 月 24 日发布《关于调整个人住房公积金贷款政策的通知》，从 11 月 1 日起将执行公积金贷款新政。其中，首次公积金贷款 90 平(含)以下首付款比例不低于总价的 20%，90 平以上不低于 30%；取消二次公积金贷款限制，首贷还清可申请二次公积金贷款。

1.3.4 《不动产登记暂行条例》正式出台

2014 年 12 月 22 日，备受关注的《不动产登记暂行条例》正式颁布，并将于 2015 年 3 月 1 日起开始实施。不动产登记条例首先在制度上保障不动产登记工作有法可依，为摸清不动产家底做好制度保障，并将为未来房产税的征收打下基础。另外现阶段，房地产供应相对充足、房产投资属性相对减弱的情况下，不动产登记条例的出台会让持有多套房产的业主加快出售房产，短期内对房地产市场发展有一定的消极意义，但从长远来看对规范房地产市场的发展有重要积极的意义。

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

第四季度苏锡常地区¹共挂牌经营性用地 110 宗，同比减少 1.79%，环比增加 27.91%；挂牌面积 467.63 万 m²，同比增加 7.26%，环比增加 31.59%。四季度供应宗地占到全年供地总量的 31.79%。四季度成交经营性用地 100 宗，同比增加 7.53%，环比增加 16.28%；成交面积 378.95 万 m²，同比减少 3.34%，环比增加 6.63%。四季度供应地块中收回地块 2 宗，流拍地块 8 宗，环比三季度增加 10 宗；溢价地块 17 宗，环比三季度增加 2 宗，其中 16 宗位于苏州，1 宗位于常州，苏州土地市场竞争程度比无锡、常州更为激烈。

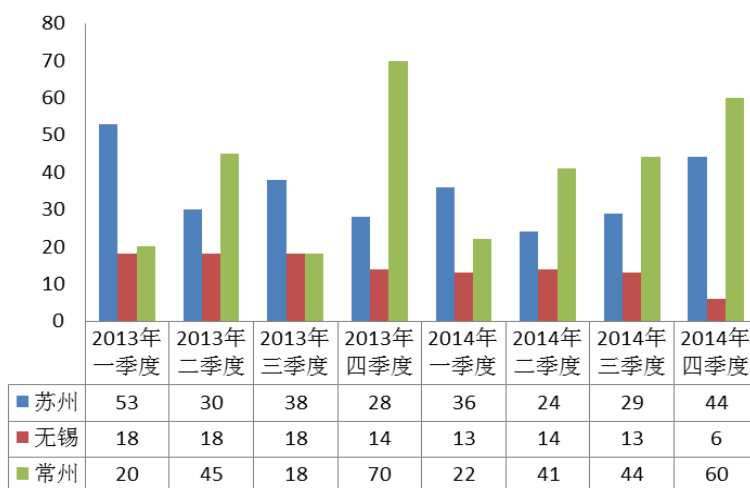
2.1.2 供需状况

2014 年第四季度，苏州市经营性用地供应 44 宗，同比上涨 57.14%，环比增加 51.72%；供应面积 467.63 万 m²，同比增加 53.18%，环比增加 58.63%。苏州四季度随着房地产市场的回暖，土地市场也开始有所回暖，供应宗地、供应面积同比、环比均大幅提升。四季度供应宗地中平均每宗地面积 4.85 万 m²，环比三季度有所提高。

无锡市经营性用地供应 6 宗，同比降低 57.14%，环比降低 53.85%；供应面积 22.87 万 m²，同比减少 72.48%，环比减少 73.13%，供应宗地数和面积均出现大幅下滑。无锡市 2014 年全年共供应经营性用地 46 宗，比去年同期降低 32.35%，土地供应节奏明显放缓。四季度供应宗地中平均每宗地 3.81 万 m²，环比三季度降低 41.78%，土地规模趋小。

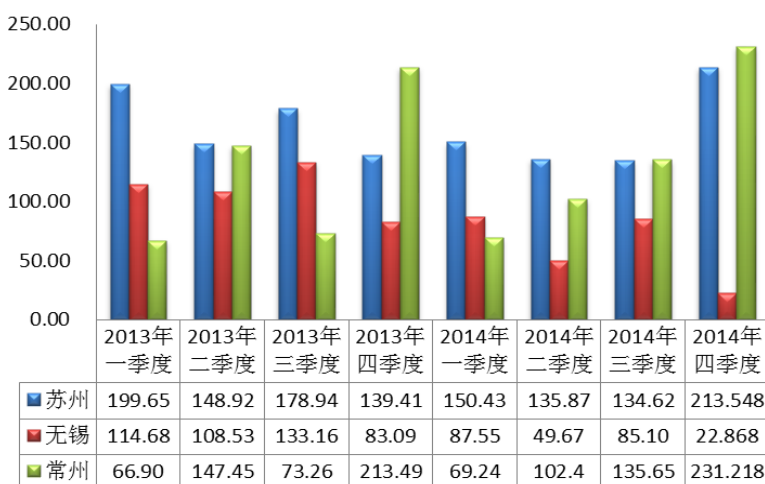
常州市经营性用地供应 60 宗，同比减少 14.29%，环比增加 36.36%；供应面积 231.22 万 m²，同比增加 8.31%，环比增加 70.45%。常州四季度经营性用地供应量大幅提升，一方面年底将至，为完成供地计划加大供应量，另一方面四季度供地中众多地下空间用地的成片推出。四季度供应宗地中平均每宗地面积 3.85 万 m²，环比三季度提高 25.00%，土地规模有所提高。苏锡常经营性用地供应走势如图 11 和图 12 所示：

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 年四季度经营性用地供应宗地数（单位：宗）



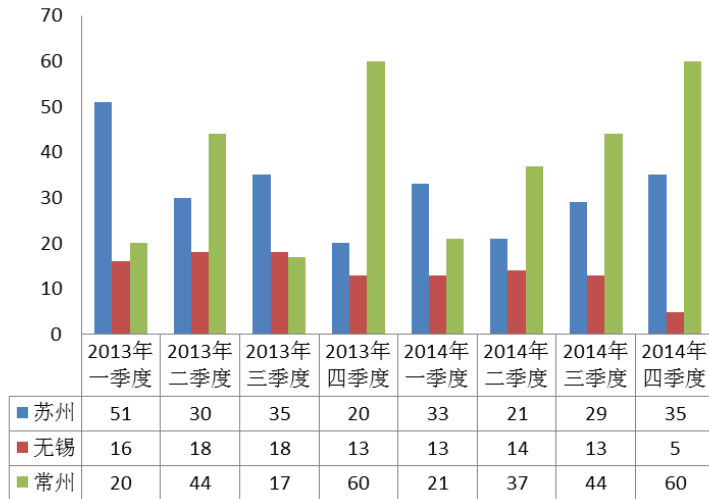
来源：智地数据

图 12 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年四季度经营性用地供应面积（单位：万 m²）

2014 年第四季度，苏州市经营性用地成交 35 宗，同比增加 75.00%，环比增加 20.69%；成交面积 138.56 万 m²，同比增加 1.30%，环比增加 2.93%；供应宗地中有 9 宗未能实现成交，其中 1 宗政府收回，9 宗流拍。四季度土地竞拍中，众多知名房企加入竞争，土地竞价程度相对较高，但 2014 年最后一次竞拍出现 8 宗流拍地块，部分土地遇冷。

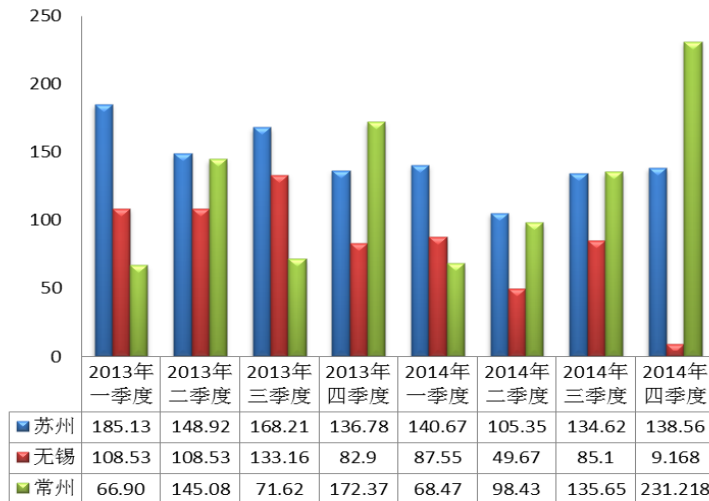
无锡市经营性用地供应成交 5 宗，同比减少 61.54%，环比减少 61.54%；成交面积 9.168 万 m²，同比减少 88.94%，环比减少 89.23%。供应宗地有 1 宗大面积土地被政府收回，四季度土地成交总体不尽如人意。

常州市四季度供应经营性用地均实现成交，成交宗地数 60 宗，与去年同期相比持平，环比增幅 36.36%；成交面积 231.22 万 m²，同比增加 34.14%，环比增加 70.45%。苏锡常经营性用地成交走势如图 13 和图 14 所示：



来源：智地数据

图 13 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年四季度经营性用地成交宗地数（单位：宗）



来源：智地数据

图 14 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年四季度经营性用地成交面积（单位：万 m²）

从用途来看，四季度苏锡常地区纯住宅用地 21 宗，占总成交宗地的 21.00%；商住用地 31 宗，占比 31.00%；商服用地 48 宗，占比 48.00%；四季度无其他用地成交。总的来看，商服用地成交量继续占据主流趋势，但商住用地的占比有了明显提高，限购的解绑使得居住用地的比例有所提高。苏锡常三市四季度经营性用地成交结构如表 2 所示：

表 2 苏锡常 2014 年第四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	12	34.29%	7	20.00%	16	45.71%	0	0.00%
无锡	2	40.00%	0	0.00%	3	60.00%	0	0.00%
常州	7	11.67%	24	40.00%	29	48.33%	0	0.00%

来源：智地数据

2.1.3 地价水平

2014年四季度苏州市楼面均价 4284 元/ m²，环比增长 34.64%，其中纯住宅用地楼面均价 7935 元/ m²，环比增长 25.40%。四季度经营性楼面均价大幅提高，主要由于众多知名房企的加入，且碧桂园、绿城、旭辉等知名房企均实现土地成交，土地溢价率较高。从溢价地块来看，苏州市四季度溢价地块达 16 宗，占总成交地块的 45.71%，其中溢价率最高的达到近 200%，土地竞争较为激烈。

无锡市楼面均价 2173 元/ m²，环比增长 1.18%，其中纯住宅用地楼面均价 2245 元/ m²，环比增长 43.23%。四季度成交地块大幅下降，但成交价格有所回升，总体表现平稳。四季度无锡市出让土地均已底价成交。

常州市楼面均价 3432 元/ m²，环比下跌 38.13%，其中纯住宅用地楼面均价 2973 元/ m²，环比下跌 2.94%。常州市三季度土地成交宗地数大幅提升，但成交价格有所回落。四季度常州市溢价地块有 1 宗，土地竞争程度一般。

2.1.4 购地开发商结构

2014年四季度苏州市经营性用地共成交 35 宗，其中标杆房企²拿地 2 宗，其余的本地开发商购得 19 宗，其他开发商³14 宗；无锡市成交 5 宗地中，本地开发商拿下 3 宗，其他开发商 2 宗，无标杆房企拿地；常州市本地开发商购得 54 宗，其他开发商 6 宗。四季度开发商购地情况如图 15 所示：

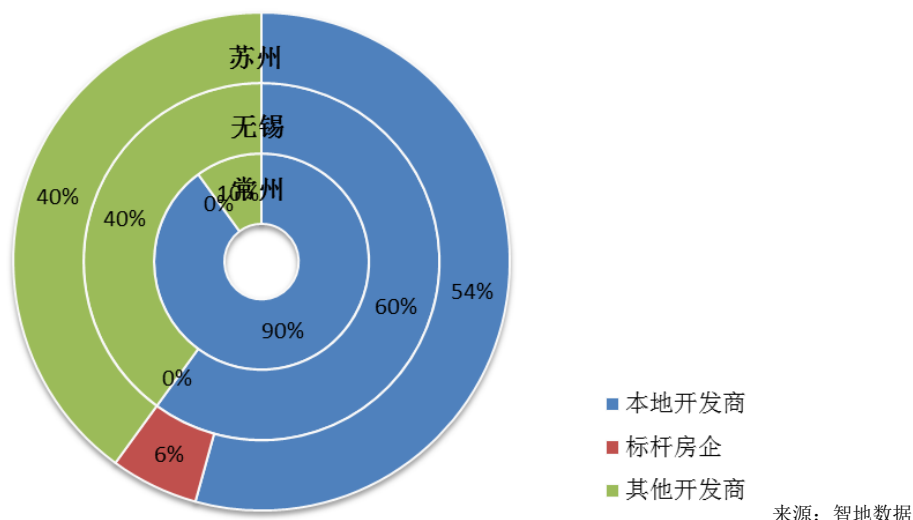


图 15 苏锡常 2014 年第四季度购地开发商结构

四季度苏州市从参与竞拍的开发商来看，竞争异常激烈。在竞拍现场，万科、

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。

中海、碧桂园等众多标杆房企加入到竞争中。已成交地块中标杆房企碧桂园、绿城均拿到土地，其他开发商中招商地产、旭辉等知名房企也有购地，土地市场竞争相当激烈，溢价地块较多。无锡市四季度出让地块较少，主要由本地开发商购得土地，市场竞争程度逊于苏州。常州市四季度出让宗地是三市中最多的，购地开发商以本地开发商为主，占到了近 90%，外来竞争相对较小。

苏州市标杆房企所购得两宗地分别由上海融创绿城投资控股有限公司和安徽和县碧桂园房地产开发有限公司拿下，均位于高新区。标杆房企购地情况如表 3 所示：

表 3 苏锡常 2014 年四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)	溢价率
苏州	上海融创绿城 投资控股有限 公司	高新区狮山街道 金山路北、客运 西站西侧路西	104401.2	1.1	128000	11145.81	39.30%
	安徽和县碧桂 园房地产开发 有限公司	高新区通安镇华 通路南、西唐路 西	24995.7	1.8	8900	1978.12	18.70%

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

四季度苏锡常地区共供应住宅 46704 套，同比减少 14.42%，环比减少 1.04%；住宅供应面积 531.61 万 m²，同比减少 14.02%，环比减少 3.54%。住宅供应面积占总供应面积的 81.24%，市场总体仍以住宅供应为主。住宅成交套数 53265 套，同比增加 18.92%，环比增加 31.86%；成交面积 634.00 万 m²，同比增加 17.65%，环比增加 32.30%，成交量同比、环比均明显提升。住宅成交面积占到商品房成交面积的 87.44%，环比小幅下跌 1.09%，住宅需求仍是主流。

2.2.2 一手住宅市场供给情况

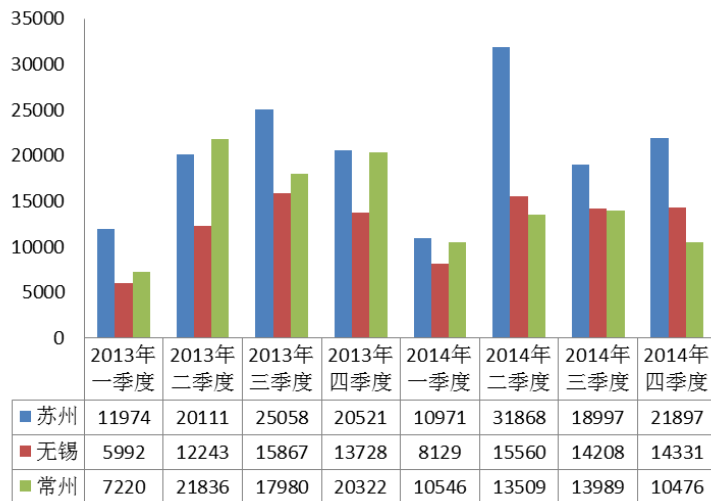
四季度苏锡常地区住宅供应量除苏州外，均环比三季度下滑，主要考虑到库存大量积压，继续放缓供地节奏。苏州市在三季度供应有所下滑的基础上，四季度供应量小幅上升。

四季度苏州新增供应住宅 21897 套，同比上涨 6.71%，环比上升 15.27%；面积 248.70 万 m²，同比上涨 3.27%，环比上涨 11.21%；住宅供应面积占商品房

供应面积比例 86.55%，同比增加 17.74%，环比增加 16.07%，随着限购的解绑住宅供应占比四季度无论同比还是环比均大幅回升。

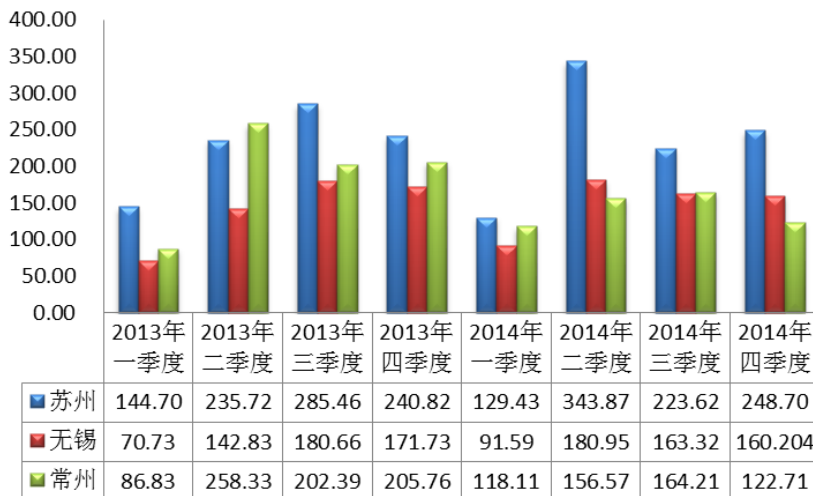
无锡新增供应住宅 14331 套，同比上涨 4.39%，环比上涨 0.87%；面积 160.20 万 m²，同比降低 6.71%，环比降低 1.91%；住宅供应面积占比 82.20%，同比上涨 6.98%，环比上涨 1.61%，在商业地产库存问题相对严重的情况下住宅供应占比继续增加。

常州新增供应住宅 10476 套，同比降低 48.45%，环比降低 25.11%；面积 122.71 万 m²，同比降低 40.36%，环比降低 25.27%；住宅供应面积占比 71.29%，同比下跌 8.37%，环比下跌 15.01%，四季度住宅供应量及住宅供应占比均大幅下落，通过控制增量，进一步去化存量。苏锡常三市 2013 年一季度至 2014 年四季度一手住宅新增供应套数和面积如图 16 和图 17 所示：



来源：智地数据

图 16 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年四季度住宅供应量（单位：套）



来源：智地数据

图 17 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年四季度住宅供应面积（单位：万 m²）

从时序上看，尽管市场形势渐好，但除苏州外，无锡、常州住宅供应量节奏均放缓，主要为控制推盘速度缓解库存压力。

从区域看，苏州、无锡、常州呈现梯次分布，住宅供应量总体与城市承载力相匹配。

从供应套均面积来看，2014 年四季度苏州市 113.58m²，环比减少 3.51%；无锡市 111.79m²，环比减少 2.75%；常州市 117.13m²，环比减少 0.21%。总的来说，三市小户型面积推出力度继续加大。

2014 年四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 9712 套，标杆房企 2056 套，其他开发商 10129 套，苏州本地开发商占比 44.35%，不足 50%，房地产市场发展成熟度较高；无锡市本地开发商推出 6968 套，标杆房企 1518 套，其他开发商 5845 套，本地开发商占比 48.62%，房地产市场发展相对成熟；常州市本地开发商 7386 套，标杆房企 1439 套，其他开发商 1651 套，本地开发商占比达到 70.50%，占绝对主导形势，房地产市场发展成熟度不及苏州和无锡。2014 年四季度苏锡常地区住宅开发商结构如图 18 所示：

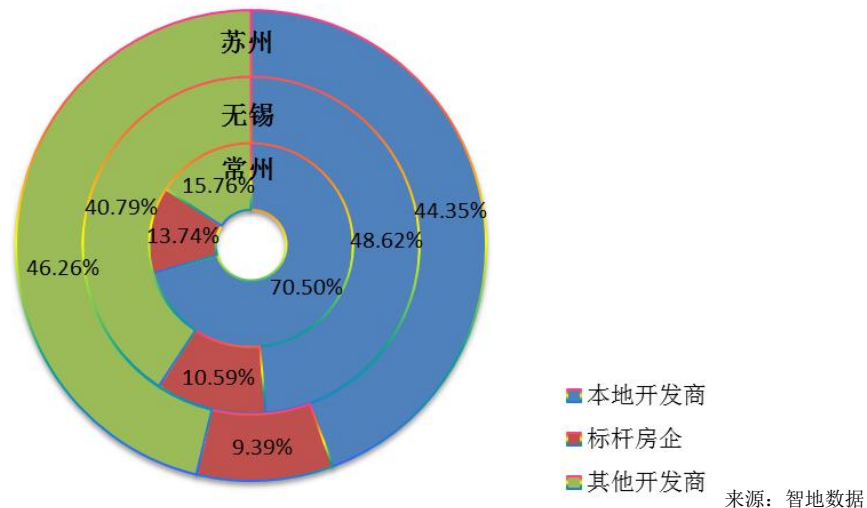


图 18 2014 年第四季度苏锡常地区住宅开发商机构分布

一手住宅供应中，苏州市标杆房企占到 9.39%，比三季度有了较大幅度的跌落，但标杆房企和其他开发商的占比超过 55%，且其他开发商中包括了仁恒地产、九龙仓置业、招商地产等国内外知名地产公司，市场竞争较为激烈。无锡市四季度一手住宅供应中标杆房企占比降为 10.59%，与前三季度标杆房企占比近三分

之一下跌幅度较大，但标杆房企和其他开发商的占比还是超过了 50%，市场竞争比较激烈。常州市四季度标杆房企占比为 13.74%，首次超越苏州和无锡，主要是绿地、华润、中海等标杆房企均有推盘，但其他开发商占比仅为 15.76%，市场竞争程度不如苏州和无锡。

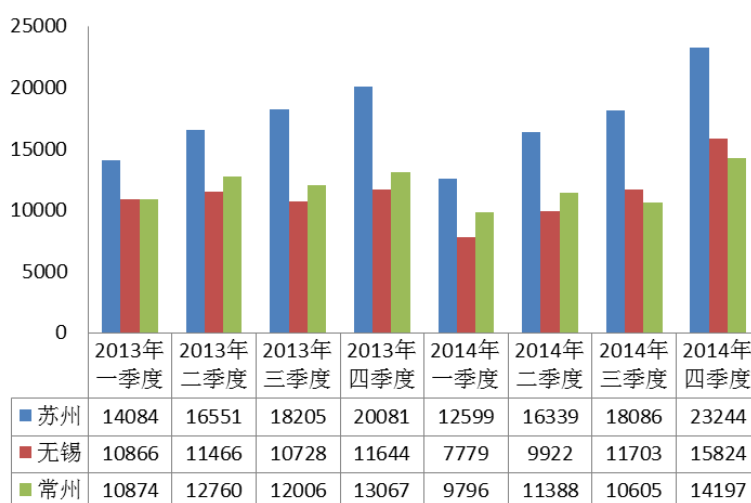
2.2.3 一手住宅市场需求情况

四季度苏锡常地区在“930 新政”、“央行不对称降息”等楼市利好政策出台后，成交量均明显回升，年末翘尾明显。

其中，苏州市住宅成交套数 23244 套，同比增加 15.75%，环比增加 28.52%；成交面积 272.31 万 m²，同比增加 26.47%，环比增加 15.21%，市场明显回暖；住宅成交面积占到商品房成交面积的 90.99%，同比增加 6.89%，环比增加 3.17%，限购放开以后住宅成交比例明显回升。

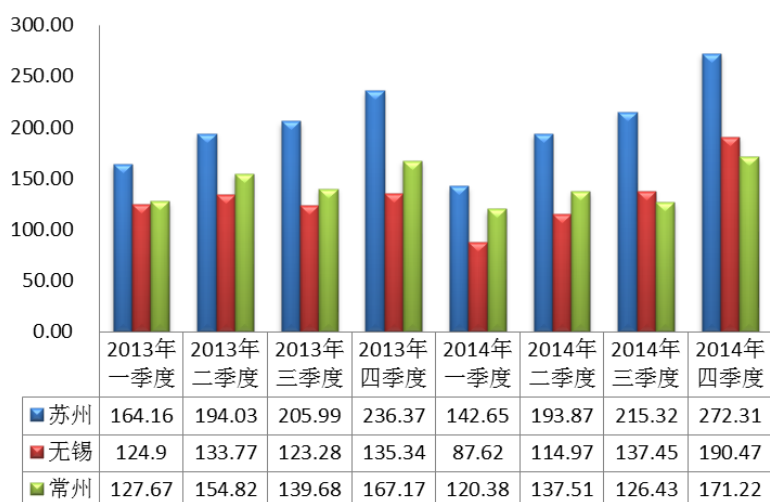
无锡市住宅成交套数 15824 套，同比增加 35.90%，环比增加 35.21%；成交面积 190.47 万 m²，同比增加 40.73%，环比增加 38.57%，同比、环比均明显提升；住宅成交面积占商品房面积的 85.65%，同比增加 5.05%，环比降低 4.06%，住宅类产品相对去年同期相比一定的提升，占据主流。

常州市住宅成交套数 14197 套，同比增加 8.65%，环比增加 33.87%；住宅成交面积 171.22 万 m²，同比增加 2.42%，环比增加 35.43%，成交量环比明显提升；住宅成交面积占商品房面积的 84.18%，同比减少 0.39%，环比减少 4.14%，住宅成交占比有所减少。苏锡常三市 2013 年第一季度至 2014 年第四季度成交套数和成交面积如图 19 和图 20 所示：



来源：智地数据

图 19 苏锡常 2013 年第一季度至 2014 年第四季度住宅成交量（单位：套）



来源：智地数据

图 20 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年四季度住宅成交面积（单位：万 m²）

从时序上看，苏锡常三市在经历了前三季度相对平淡的市场后，四季度住宅成交量明显提升。且苏州和无锡市在经历了一季度相对低迷的市场后，随后呈现逐渐上涨的态势，整体表现趋好。常州市前三季度表现相对平稳，四季度有所反弹，回暖趋势明显，但总体表现不及去年同期。

从区域来看，苏州一手住宅成交量排名稳居第一，无锡、常州分列二三位，且与苏州有一定的差距。无锡从三季度开始成交量大幅提升，在第一、第二季度不及常州的情况下三季度逆袭，且到了四季度差距逐渐拉大，总体表现趋好。从住宅成交占比来看，三市的住宅成交面积占比均超过 80%，随着限购政策的放开，住宅产品进一步奠定了绝对的主力地位。

2.2.4 一手住宅市场供求比

2014 年四季度，苏州市套数供求比为 0.94，同比减少 8.02%，环比减少 10.51%，主要由于四季度在推盘速度平稳的情况下成交量大幅提升，但总体来看供求保持平衡状态；无锡市供求比为 0.91，同比减少 23.18%，环比减少 25.40%，主要通过刻意控制推盘速度加快库存去化，供求也呈现相对平衡状态；常州市供求比为 0.74，同比减少 52.55%，环比减少 44.06%，呈现供不应求的状态，主要在成交量有所提升的基础上明显减少推盘量，加快释放积压的库存。苏锡常地区 2013 年一季度至 2014 年四季度供求比走势如图 21 所示：

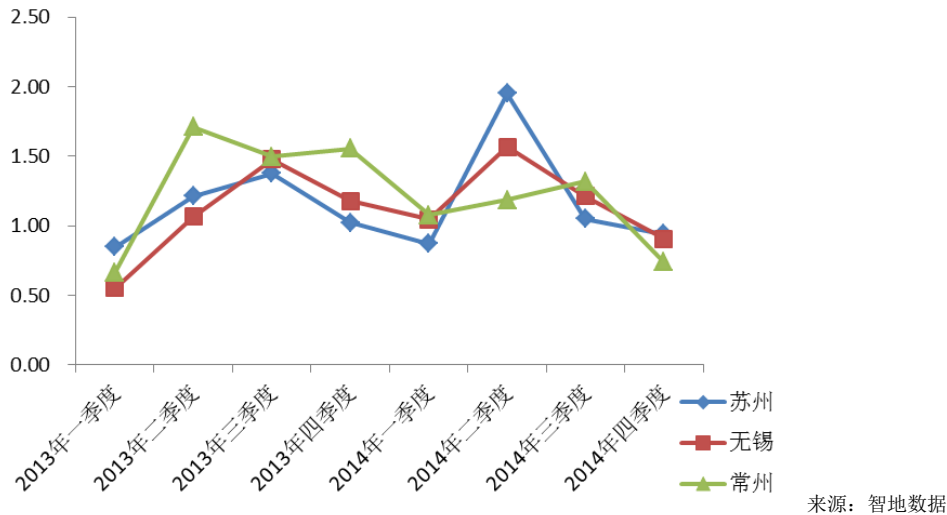


图 21 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年四季度一手住宅供求比走势

2.2.5 一手住宅存量及去化

截至 2014 年 12 月 31 日,苏州市一手住宅库存 828.69 万 m^2 ,无锡市 1009.21 万 m^2 ,常州市 896.47 万 m^2 ,苏锡常库存相对三季度均有所下降。

接近一年平均每月销售面积来看,苏州市月销售面积 68.68 万 m^2 ,则去化周期需要 12 个月左右。作为外来人口较多的苏州,刚需相对充足,且改善性需求有增加的趋势,总体来说去化压力不大。

无锡市近一年月销售面积 44.21 万 m^2 ,则去化周期近 23 个月,库存压力仍然很大。无锡市四季度推盘速度明显放缓,主要目的就是为了消化库存。尽管库存压力还很大,但是相较三季度去化周期有明显减少,未来还需继续控制推盘速度,尽早将库存控制在合理区间内。

常州市近一年月销售面积 46.30 万 m^2 ,去化周期超过 19 个月,库存压力也较大。常州市四季度推盘速度明显减慢,供求比仅为 0.74,对去化库存起到一定的作用,但考虑到常州人口流动性较大,购房者本地客户为主,高库存使得房地产形势相当严峻。未来还需继续控制推盘速度,去库存仍然是主要任务。

2.2.6 一手住宅成交价格分析

2014 年在经历了前三季度的低迷后,四季度成交量可谓触底反弹,年末翘尾行情明显。在成交量明显提升的同时,成交价格也有所上升,量价齐升市场明显回暖。从区域来看,苏州市价格上涨幅度最为明显。2014 年四季度,苏州市一手住宅均价 11376 元/ m^2 ,同比上涨 8.25%,环比上涨 4.93%。四季度苏州市

价格明显上涨，一方面在诸多利好政策的推动下房地产形势明显转好，另一方面改善性用房成交的增多推动了价格的上涨。无锡市一手住宅均价 7808 元/ m²，同比下降 4.58%，环比增加 1.11%，成交价格短期内小幅上升，但与去年同底房地产相当火爆的情况还是有一定差距，但总体来看市场趋好。常州市一手住宅均价 6392 元/ m²，同比下降 12.56%，环比增加 3.43%，市场价格与去年同期相比跌幅较为明显，但环比三季度有所提高，市场价格总体保持平稳。苏锡常三市 2013 年一季度至 2014 年四季度一手住宅均价走势如图 22 所示：

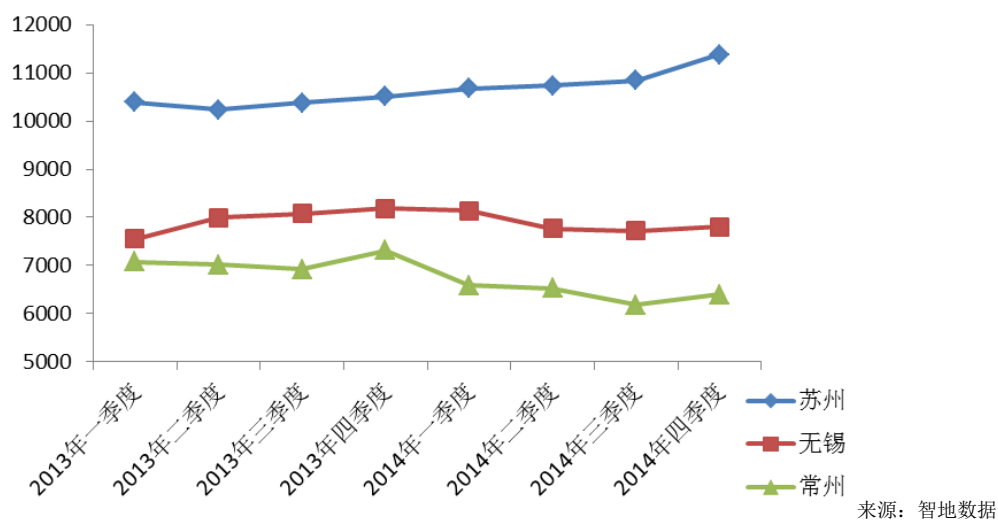


图 22 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年四季度一手住宅均价走势

2.2.7 一手住宅典型项目分析

2014 年房地产市场年初低迷，年中沉闷，年末翘尾，走过了跌宕起伏的一年。在四季度市场全面转好的情况下，苏锡常地区也出现了众多在四季度甚至全年都表现优异的典型项目，如苏州市的招商小石城、九龙仓时代上城年华里、星光耀广场等，无锡市的无锡碧桂园、绿城玉兰花园、无锡孔雀城等，常州市的世茂香滨湖、华润国际社区、新城香溢紫郡等，这些楼盘能在四季度甚至全年均处于畅销状态，最大的特点就是知名房企打造，也可以看出购房者对开发商比较看中。

尽管市场转好，但仍然不乏滞销的楼盘，如苏州市的置地美庐、无锡市的永通公馆、常州市的弘建一品花园等项目，由于价格偏高等原因已经连续数月未有房源成交。2014 年四季度苏锡常地区典型项目如表 4 所示：

城市	热销/滞销	项目名称	开发商	开盘时间	热销/滞销原因
苏州	热销	招商小石城	苏州招商南山地产有限公司	2014/8/8	知名房企打造，周边配套完善，紧邻生态区环境好
	热销	九龙仓时代上城年华里	苏州高龙房产发展有限公司	2014/6/15	知名房企打造，位于地铁沿线交通便捷，周边有公园、CBD 商业中心，配套齐全
	热销	星光耀广场	苏州星浩房地产发展有限公司	2014/8/14	周边配套齐全，价格实惠，大型综合体可以全方位满足购房者需求
无锡	热销	无锡碧桂园	无锡市碧桂园房地产开发有限公司	2014/9/20	标杆房企开发，学区房，且位于地铁沿线，交通便捷，周边配套相对完善，近期团购促销，吸引众多购房者
	热销	绿城玉兰花园	无锡绿城房地产开发有限公司	2014/3/21	标杆房企开发，学区房，周边配套相对齐全，近期在进行团购促销
	热销	无锡孔雀城	廊坊京御房地产开发有限公司	2014/3/15	经济住宅，主推刚需房，价格实惠
常州	热销	世茂香滨湖	常州世茂房地产有限公司	2014/5/21	标杆房企开发，景观居所，毗邻五星级旅游景点恐龙园
	热销	华润国际社区	华润置地（常州）有限公司	2014/7/5	标杆房企开发，学区房，且位于地铁沿线，交通便捷，周边配套相对完善
	热销	新城香溢紫郡	新城地产	2014/3/21	品牌房企开发，宜居生态地产，周边配套齐全，近期打折促销
苏州	滞销	置地美庐	中新置地	2012/9/1	总价高，周边配套匮乏，升值潜力有待开发，产品定位高，周边客户以私营业主为主，整体素质较低
无锡	滞销	永通公馆	无锡市万高置业有限公司	2011/3/29	价格偏高，一栋楼单独立在那边，缺乏亮点和看点
常州	滞销	弘建一品花园	常州弘建太湖置业有限公司	2013/11/1	价格偏高，周边楼盘竞争大，新推房源户型面积相对较大

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

2014 年前三季度，二手住宅市场表现不尽如人意，随着“930 新政”、“央行不对称降息”、“限购全面取消”等楼市利好政策出台以后，二手住宅市场表现转好。苏州、无锡四季度二手住宅成交量环比三季度有明显提升；常州市四季度二手房挂牌量也有了明显增加。四季度苏州、无锡两市二手住宅共成交 14646 套，与去年同期相比持平，环比增加 16.30%；住宅成交面积 142.69 万 m²，同比减少 0.14%，环比增加 16.00%。常州市 10 月成交二手住宅共挂牌住宅 1306 套，成交面积 12.88 万 m²，按算术平均法成交量与三季度相比保持平稳。

2.3.2 二手住宅市场成交情况

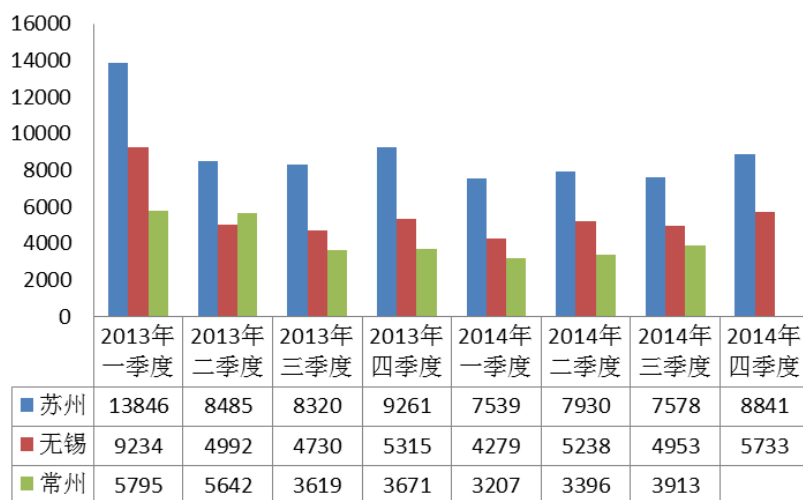
2014 年四季度二手住宅成交量环比三季度有明显上涨，随着一手房市场的回暖，二手房市场形势也逐步趋好。

其中，苏州市四季度二手住宅成交量 8841 套，同比下跌 4.54%，环比上涨 16.67%；成交面积 89.35 万 m²，同比下跌 4.02%，环比上涨 13.44%。随着房地产形势的转好，四季度苏州市二手住宅成交量明显提升，尤以改善性房源趋多，众多持有观望心态的购房者纷纷开始出手。四季度二手住宅成交面积占到二手房销售面积的 84.07%，同比增加 5.29%，环比增加 1.19%，限购政策的全面解绑使得二手住宅成交的占比继续呈上涨趋势，二手住宅成交依然是二手房转让的主体。

无锡市四季度二手住宅成交量 5733 套，同比上涨 7.86%，环比上涨 15.75%；成交面积 53.34 万 m²，同比上涨 7.11%，环比上涨 20.57%。无锡市四季度在一手住宅明显回暖的情况下，二手住宅的成交量也明显回升，且回暖程度好于一手住宅。无锡市二手住宅成交量自去年二季度以来，再次来到成交量新高，长期积压的需求、利好的楼市政策起到明显的推动作用。四季度二手住宅成交面积占二手房销售面积的 90.58%，同比上涨 36.93%，环比上涨 18.90%，住宅成交占比有明显回升。

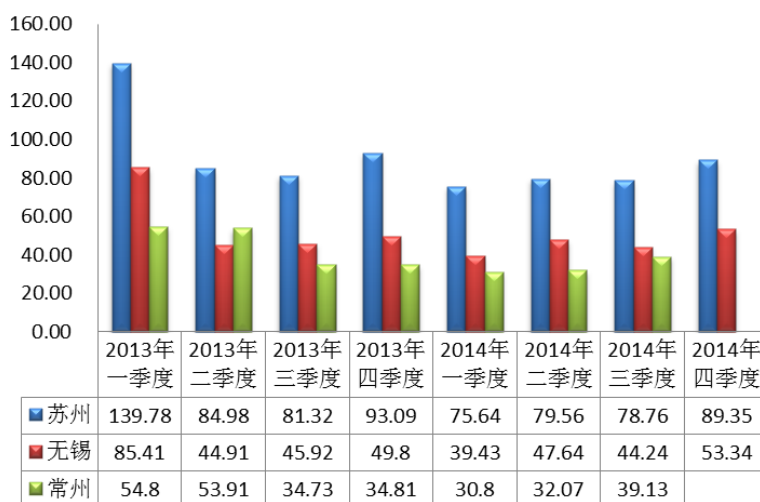
常州市三季度二手住宅成交 3913 套，同比增加 8.12%，环比增加 15.22%；成交面积 39.13 万 m²，同比增加 12.67%，环比增加 22.01%。三季度二手住宅月平均成交 1304 套，10 月二手住宅成交 1306 套；三季度二手住宅月平均成交面

积 13.04 万 m²，10 月二手住宅成交面积 12.88 万 m²，二手住宅成交量总体保持平稳。苏锡常 2013 年一季度至 2014 年四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 年四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 年四季度二手住宅成交面积走势

3. 市场特征及原因分析

3.1 土地市场有所回温，常州土地成交达到全年新高

2014 年前三季度，受房地产市场低迷的影响，土地市场迅速降温，供应量下降的同时，流拍宗地也不在少数。四季度随着房地产市场的转暖，土地市场表现渐好，众多知名房企加入到土地竞拍中，溢价地块呈现上升趋势，尤以苏州较为明显。

四季度苏锡常地区共成交 100 宗土地，同比上涨 7.53%，环比上涨 16.28%，成交量有明显提升。其中常州市土地成交地块 60 宗，环比三季度增加 16 宗，在前三季度保持平稳的情况下年底成交量再度爆发，成交量来到全年新高。四季度溢价地块达到 17 宗，环比三季度增加 2 宗，其中苏州市达到 16 宗；四季度溢价地块数占到全年总地块的 23.88%，从溢价地块来看总体保持平稳。

土地市场回温的同时，但四季度的未实现成交地块却不在少数。四季度收回及流拍地块 10 宗，未成交地块占到全年的 47.62%，收回及流拍地块总体占比偏高。收回及流拍地块中苏州市达到 9 宗，在市场回暖的同时仍然有一些地块无人问津，主要由于一些地块的地段、周边配套相对欠缺，且开发商拿地更趋于谨慎。总的来说土地市场渐暖，但开发商推地还需谨慎。

3.2 限贷放开助推楼市回暖，以价换量仍是主旋律

与前三季度市场相对低迷相比，四季度成交量彻底爆发，一手住宅、二手住宅成交量均大幅回升，其中一手住宅不仅环比增长较高，与去年年末疯狂的楼市同期相比都有所回升。一方面前三季度积蓄已久的需求需要得到释放，另外更主要的原因是“政能量”的持续释放。7 月限购的松绑，9 月限购的全面放开并未能带来多少成交量的提升，当时众多专家指出限贷是遏制楼市发展的主要原因。9 月 30 日，央行“房贷新政”出台，还清房贷再贷款购房算首套房，且可实行 7 折房贷利率。此举对促进有改善性需求的购房者买房有重要意义，四季度改善性楼盘走势明显转好。11 月下旬，央行宣布不对称降息，对需要贷款买房的购房者来说每个月还贷成本将有所降低，无疑又是一大利好政策。此外，苏州、无锡的公积金政策明显放宽，对促进缴纳公积金的购房者也有重要的推动作用。

面对四季度成交量的明显回暖，外界纷纷吹起“涨价风”。尽管四季度楼市均价有所提升，主要是改善性楼盘的推出推动价格的提高，绝大多数楼盘未如外

界预测的提高价格。考虑到大量积压的库存，市场总体上还是呈现供过于求的状态，开发商为加快去化速度回笼资金，仍主打“以价跑量”的策略。

3.3 开发商推盘速度并未明显调整，去化积压库存仍是重点目标

在众多楼市利好政策出台以后，四季度楼市明显转暖，但开发商推盘节奏并未明显加快。四季度，苏锡常地区一手住宅供应量同比降低 14.42%，环比降低 1.04%，且常州一手住宅供应量有明显下跌。具体来看，苏州四季度供应量同比上涨 6.71%，环比上涨 15.27%；无锡市同比上涨 4.39%，环比上涨 0.87%；常州市同比下跌 48.45%，环比下跌 25.11%。在推盘速度有所控制的基础上，成交量却明显回升，仅从新增房源来看，苏州、无锡市供需基本处于相对平衡状态，常州达到供不应求的状态。

但从库存来看，苏锡常三市在不考虑新增供应的情况下，去化周期均超过 10 个月，其中无锡和常州市尤为严重，无锡市库存去化周期超过 20 个月，常州市库存去化周期也接近 20 个月。无锡市库存中主要存在结构不太合理的问题，太多高档大户型产品的存在去化速度较慢，但限购、限贷政策的放开，改善性房源愈发受到欢迎，对去化积压已久的库存有一定的作用，未来还需控制推盘速度，并注意避免供需中的结构不合理问题。常州市因购房者以本地客户为主，刚需相对有限，一方面加大外来人口的引进，另一方面继续控制推盘速度将是近期内重点目标。

4. 苏锡常地区下半年住宅市场走势预测

4.1 一手住宅市场后期走势分析

4.1.1 供应节奏放缓，并优化供需结构

2014 年全年房地产市场在经历了前三季度相对低迷沉闷的市场后，年底彻底爆发，总算为不尽圆满的 2014 年画上一个相对圆满的句号。

在年末翘尾成交量明显回升的基础上，考虑到库存相对较多，且受春节长假的季节性影响，2015 年年初推盘最好采取谨慎推盘策略，避免像 2014 年一季度大量推出新房源却成交量不尽如人意，加重库存积压。

房地产的“黄金时代”已过，已步入“白银时代”，房子随便开发即能赚钱的年代一去不复返，未来房地产的需求更侧重于自住，投资性房源的占比将会有所下降。因此开发商开发房源将更需从客户角度考虑，开发出真正为购房者所需要的房屋，优化供需结构，逐步解决结构失衡的问题。

4.1.2 成交量会出现小幅下跌，但预期好于去年同期

2014 年下半年房地产市场明显好转，尤其是四季度，楼市明显转暖，成交量超过去年同期。随着 2014 年年底需求的大量释放，且考虑到春节等节假日的影响，2015 年第一季度楼市预期会有所降温，成交量环比四季度会有所下跌。但限购、限贷政策的放开，央行的降息，公积金政策的放宽等利好政策依旧延续，众多拥有较为急切刚性需求和改善性需求的购房者应该会尽快下手，成交量与去年一季度相比会有所提高。随着“金三银四红五月”的到来，成交量会逐渐增多，楼市逐渐回暖。

4.1.3 成交价格趋于平稳

2014 年四季度成交量明显提升的同时，成交价格有了小幅上涨，但主要源于改善性房源比例的提高。尽管外界房价将涨的传言不在少数，但绝大多数楼盘维持目前的价格，市场上供过于求的状态让开发商仍采取“以价换量”的策略。2015 年在需求得到部分释放的情况下，年初市场会有所降温，成交价格将继续保持平稳，一些去化速度较慢的楼盘甚至会继续采取降价策略来加速跑量。随着市场的逐步回暖，改善性需求的房源量会有所增加，因此预期一手住宅的整体均价将会小幅提高。

4.2 二手住宅市场后期走势分析

2014 年前三季度，苏锡常三市二手住宅市场均表现的相对沉闷，一方面受一手房降价跑量策略的影响，另一方面限购、限贷政策的影响，呈现出“量价齐跌”的惨状。四季度，随着限贷的放开、公积金政策放宽等利好政策的出台，二手房市场明显回暖，且二手住宅表现更为优异。

随着市场形势的转暖，2015 年一季度二手房市场的表现将会有所延续，成交量与去年同期相比会有所提升，但受季节性影响与四季度相比仍然会有所下跌。2014 年前三季度二手住宅成交以刚需房及学区房为主要力量，四季度随着限购、限贷政策的放开，改善性房源需求明显增加。2015 年改善性房源的占比仍会有所提高，在一季度稍微有些降温的基础上二手房市场将会逐步转好。

2015 年二手住宅价格将总体保持平稳，短期内不会有明显提高。一方面市场逐渐转好二手房业主开始转租为售，另一方面不动产暂行条例的出台，均会让市场上供应房源量有明显增加，短期内会出现供过于求的情况，二手住宅价格将继续保持平稳。