

2015 年第一季度苏南城市住宅市场分析报告

0.前言

苏南城市地处长三角中心地带，主要指由苏州、无锡、常州、镇江、南京构成的一条城市带。作为改革开放的前沿地带，全国经济发达区域，2014 年，苏南五市以占全国 0.29% 的土地面积创造了超过 6% 的经济总量，人均地区生产总值均超过 10 万元。另外，苏南国家自主创新示范区于 2014 年 11 月正式获得国务院批准，传统意义的苏南模式正向创新驱动为内核、一体化发展为特色的新苏南模式转变。在这样的经济和政治背景下，我们对苏南城市房地产进行专题研究颇具意义。

2014 年，全国房地产市场大势表现不尽如人意，下半年政府出台系列利好政策救市，年末呈现一定的翘尾效应。苏南城市房地产市场作为经济发达城市，率先受到影响。

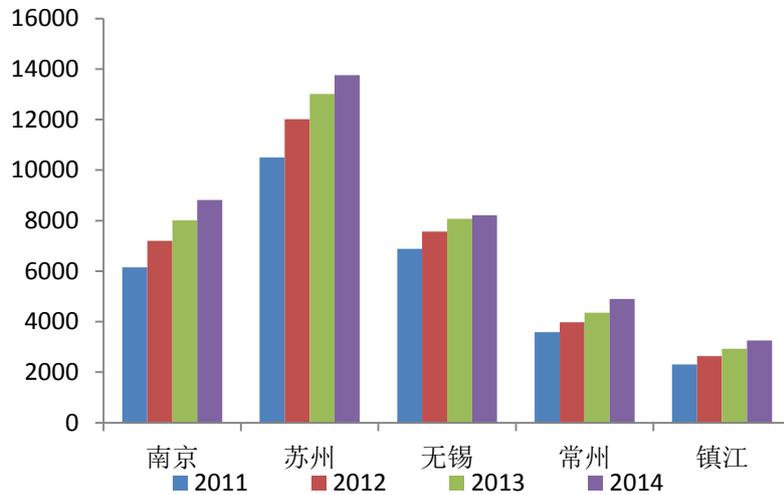
从房地产投资来看，苏南城市作为经济发达城市，投资额总体呈现高位运行的态势，但增长态势有所下降甚至有出现负增长的趋势。2014 年，苏南城市房地产投资额 5160 亿元，超过江苏省房地产投资的 60%，房地产投资规模庞大。其中，苏州房地产投资额 1764.4 亿元，同比增长 19.6%；无锡 1269.48 亿元，同比增长 12.50%；常州 681.50 亿元，同比下降 2.48%；镇江 319.1 亿元，同比增长 7.70%；南京 1125.49 亿元，同比增长 0.50%。

从房地产销售来看，2014 年，苏南城市住宅成交量 255394 套，同比降低 6.89%；成交面积 2941.07 万 m^2 ，同比降低 6.24%。与 2013 年商品住宅市场大获丰收相比，2014 年商品住宅成交市场略显低迷。随着经济发展进入调整期，经济增长趋势放缓，房地产市场发展也相应放缓，但总体来看，苏南城市住宅市场规模较大，且外来人口较多，拥有巨大的刚性需求和改善型需求，市场潜力可观。

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



来源：政府统计网

图 1 苏南五市 2011-2014 年国内生产总值

2014 年，苏南五市中，苏州、南京和无锡国内生产总值均突破 8000 亿元，其中，苏州 GDP13760.89 亿元，位居五市之首，同比上年增长 8.00%；南京市 8820.75 亿元，位居第二，并首次超过无锡，同比上年增长 10.10%；无锡市 8205.31 亿元，位居第三，同比上年增长 8.20%。常州和镇江市国内生产总值基数相对第一个层次，但均突破 3000 亿元，其中常州市 4901.87 亿元，同比增长 10.10%；镇江市 3252.40 亿元，同比增长 10.90%。

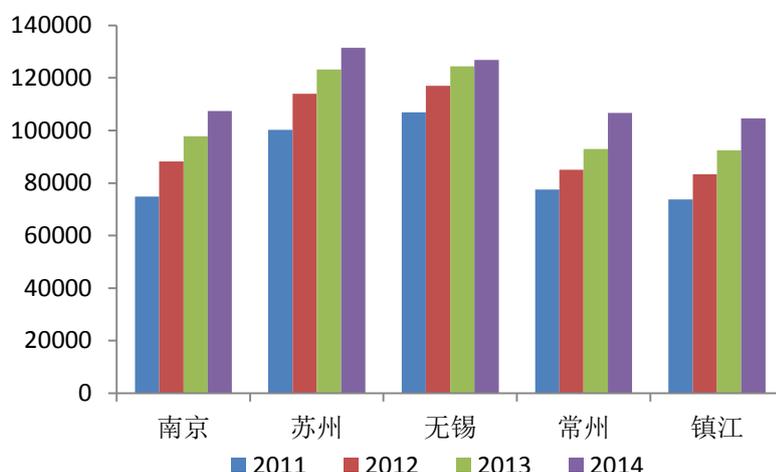
从经济规模来看，苏南城市呈现阶梯型发展格式，从目前来看形成两大方阵。南京、苏州、无锡规模相对较大，均超过 8000 亿元，组成第一方阵；常州和镇江经济规模稍逊，经济总量在 3000 亿元至 8000 亿元之间，组成第二方阵。

从时序来看，苏南五市国内生产总值呈现稳步增长的趋势，但增长速度有所放缓，尤以苏州和无锡为首的外向型城市，受金融危机影响，外贸出口受阻，2014 年增长率仅在 8% 左右。南京市在近年来调整经济结构的背景下，第三产业发展势头迅猛，服务业增加值超过 55%，发展后劲较足。常州和镇江基数相对较小，尚处于快速发展时期，增长速度较快。

1.1.2 人均国内生产总值

2014 年，苏南五市人均国内生产总值均突破 10 万元，且第一方阵人均国

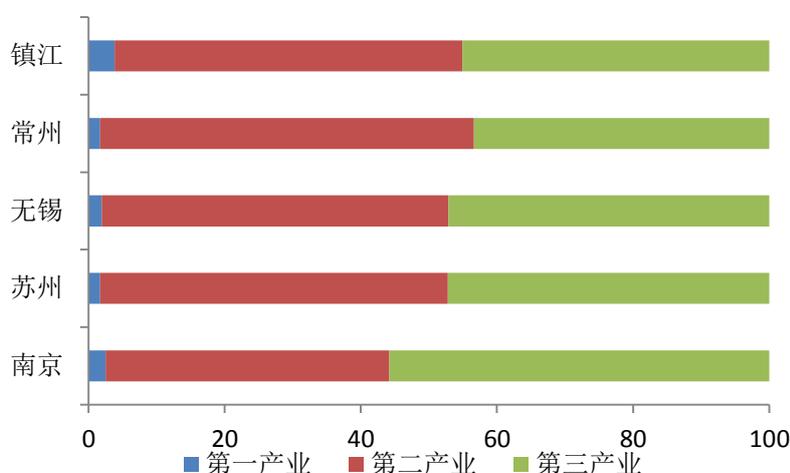
内生产总值领先于第二方阵。第一方阵中，苏州市人均国内生产总值 13.15 万元，位居首位，并首次反超无锡；无锡市 12.69 万元，位居第二；南京市 10.74 万元，位居第三。第二方阵中，常州市人均国内生产总值 10.67 万元，略逊于南京；镇江市 10.46 万元，首次突破 10 万元。



来源：政府统计网

图 2 苏南五市 2011-2014 年人均国内生产总值

1.1.3 三产比例分布



来源：政府统计网

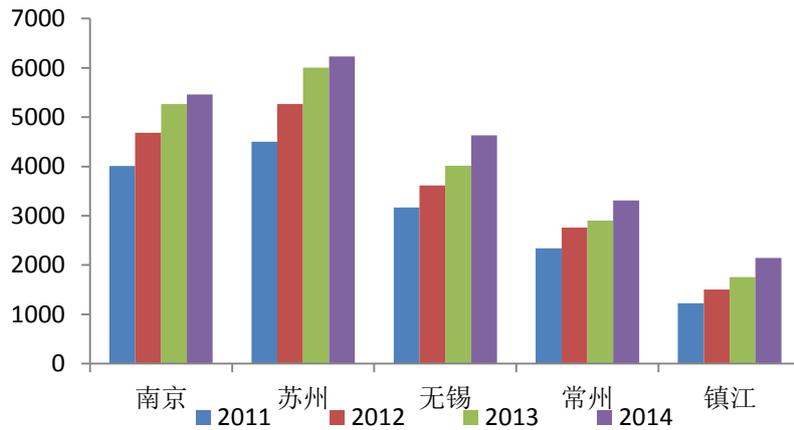
图 3 苏南五市 2014 年三产比例分布

2014 年，苏南五市（除常州外）第三产业比例均超过 45%。其中，南京作为省会城市，近年来在调整经济结构上取得较大进展，第三产业比例突破 50%，达到 55.8%。苏州和无锡三产比例均达到 47%，且二三产业比例超过 98%。常州第三产业比例有所下降，但二三产业比例也已超过 98%，作为由工业型向旅游型转变的城市，未来产业结构将会由“二、三、一”升级为“三、二、一”。镇江市近

年来产业结构也在不断调整，2014年第三产业比例首度超过45%。

1.1.4 固定资产投资

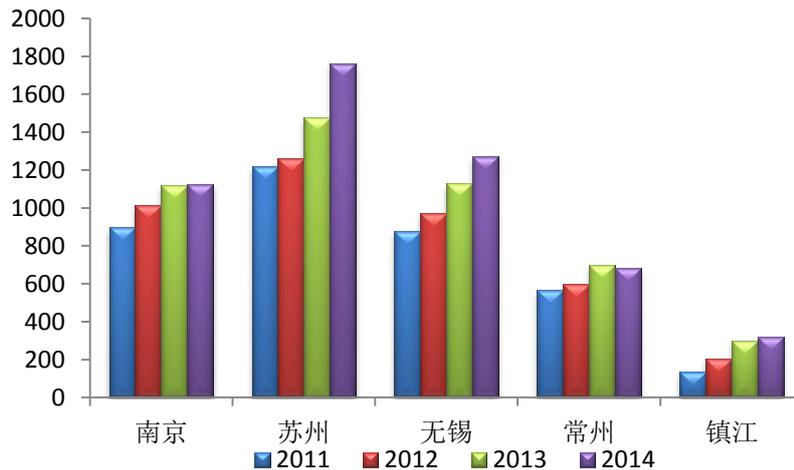
2014年，苏南五市固定资产投资总体呈现稳步增长的态势，第二方阵城市固定资产投资增长总体高于第一方阵。第一方阵中，南京市固定资产投资5460.03亿元，同比增长3.70%；苏州市6230.70亿元，同比增长3.80%；无锡市4634.21亿元，同比增长15.40%。第二方阵中，常州市固定资产投资3310.10亿元，同比增长16.10%；镇江市2142.30亿元，同比增长22.20%。



来源：政府统计网

图4 苏南五市 2011-2014 年固定资产投资

1.1.5 房地产开发



来源：政府统计网

图5 苏南五市 2011-2014 年房地产投资

2014年，苏南五市房地产投资5159.97亿元，同比增长9.32%，增长速度有所放缓。第一方阵中，南京市房地产投资1125.49亿元，同比增长0.50%，与去

年总体持平，而住宅投资 796.27 亿元，同比增长 2.90%；苏州市 1764.4 亿元，同比增长 19.60%，增长幅度位于五市之首；无锡市 1269.48 亿元，同比增长 12.50%。第二方阵中，常州和镇江受库存较大的影响，房地产投资增速投资明显放缓。常州市房地产投资 681.5 亿元，同比下跌 2.48%，是五市中唯一出现下降的城市；镇江市 319.1 亿元，同比上涨 7.70%。

从房地产投资占固定资产投资比重来看，苏锡常宁均超过 20%，主要源于四个城市房地产市场起步较早，房地产市场日益成熟。其中，苏州和无锡房地产投资比例均超过 25%，南京和常州均超过 20%。镇江市经济发展相对滞后于其他四个城市，房地产起步也相对较晚，房地产投资占固定资产投资的比例在 15% 左右。

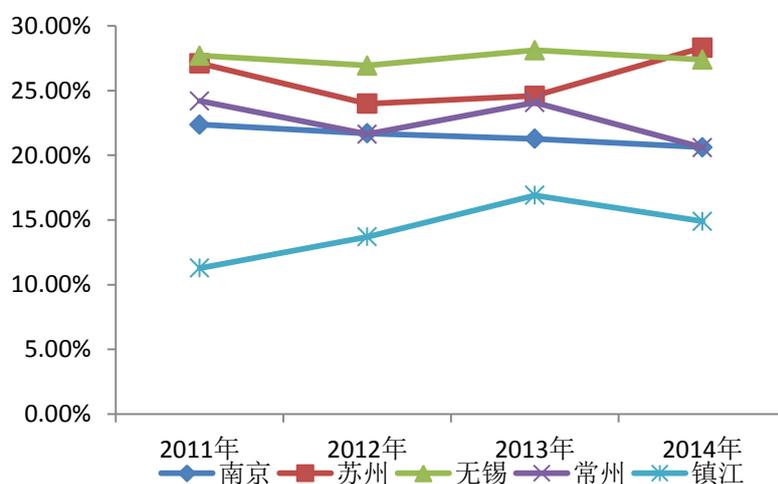
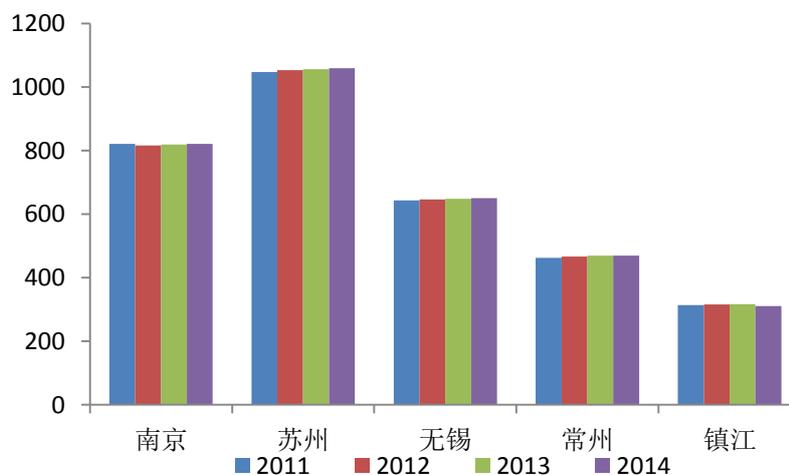


图 6 苏南五市 2011-2014 年房地产投资比重

1.1.6 常住人口

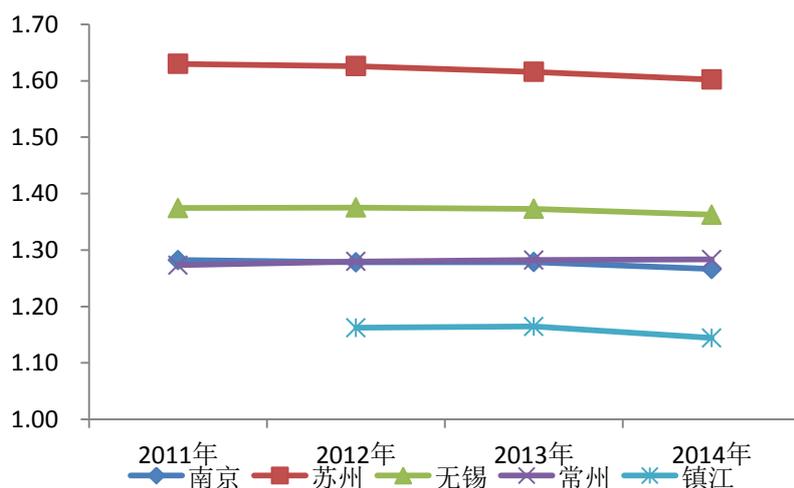


来源：政府统计网

图 7 苏南五市 2011-2014 年常住人口

苏南五市中，第一方阵常住人口明显多于第二方阵。第一方阵中常住人口规模最大的为苏州市，2014年常住人口1059.1万，同比增长0.25%；其次为南京市，常住人口821.61万，同比增长0.35%；无锡市常住人口650万，同比增长0.25%。第二方阵中，常州市常住人口469.64万，同比增长0.09%，镇江市311万，同比下降1.75%。常住人口在一定意义上反映城市房地产容量的大小，对外来人员更有吸引力、城市容纳度更大的第一方阵城市其房地产市场更为广阔，城市承载量更大。而常州、镇江的常住人口增长极为缓慢，镇江已出现负增长态势，未来当地房地产市场控制新增开发、去库存成为主要任务。

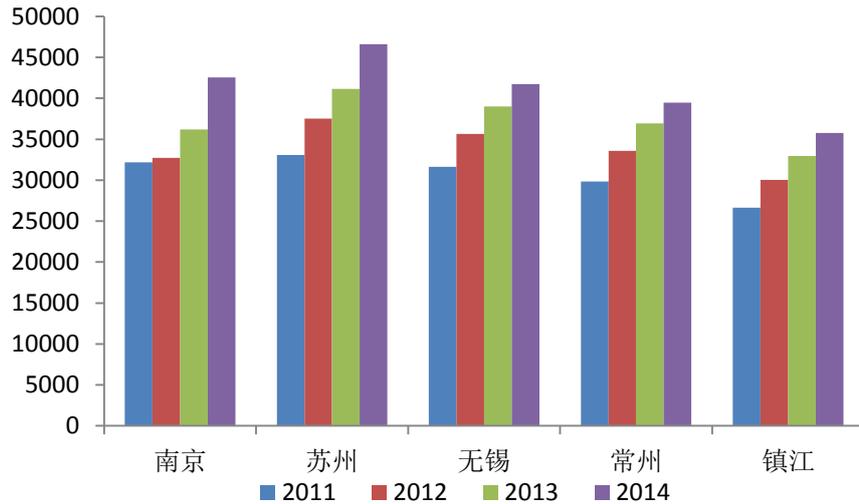
从常住人口与户籍人口的比例来看，苏州市遥遥领先于其他四市，其城市吸引力无疑是五市最好的，房地产市场前景光明。无锡其次，南京和常州紧随其后。镇江的常住人口开始出现负增长，且常住人口略微多于户籍人口，其房地产市场的发展依赖于城市吸引力的提高。



来源：政府统计网

图8 苏南五市2011-2014年常住人口与户籍人口比例

1.1.7 城镇人均可支配收入



来源：政府统计网

图9 苏南五市 2011-2014 年城镇可支配收入

苏南五市近年来人均可支配收入稳步增长，2014 年均突破 3.5 万元，而第一方阵城市均突破 4 万元，人民生活水平较高。第一方阵中，苏州市人均可支配收入 46616 元，位居首位，同比增长 8.50%；南京市 42568 元，位居次席，同比增长 8.80%；无锡市 41731 元，位居第三，同比增长 8.60%。第二方阵中，常州市人均可支配收入 39483 元，向 4 万元不断逼近，同比上年增长 8.80%；镇江市 35752 元，同比增长 9.20%。

苏南五市的城市化程度远高于全国平均水平，且第一方阵的城镇化率高于第二方阵。2014 年，南京市城镇化率位于第一方阵之首，达到 80.92%；无锡市紧随其后，达到 74.47%；苏州市城镇化率 73.95%，位居第三。第二方阵中，常州市城镇化率 68.70%，镇江市 64.10%。

1.2 政策环境分析

2014 年房地产市场在低迷中开启，随着下半年限购、限贷等政策的放开，苏南城市房地产市场有所回暖。但 2015 年一季度，受节假日及季节性影响，苏南城市无论是经济数据还是房地产市场表现均差强人意。面对房地产市场格局的变化，中央及地方房地产调控动作趋于频繁：央行降息降准、两会支持合理住房需求、330 政策出台等，以提振房地产市场。

1.2.1 重要政策盘点

表1 2015年第一季度中央及地方政策盘点

地区	时间	重要政策及事件
中央	1月6日	住建部《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》
	1月20日	住建部、财政部、人民银行《关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》
	1月22日	国务院规范农村产权交易，土地承包权不得流转
	1月22日	国开行：2015年棚改贷款将超4000亿元
	2月4日	央行宣布下调存款准备金率0.5个百分点
	2月26日	国土资源部发布《不动产权证书》、《不动产登记证明》
	3月1日	央行决定存贷款基准利率下调0.25%
	3月1日	不动产统一登记工作正式启动
	3月5日	两会支持合理住房需求
	3月25日	国土部、住建部《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》
	3月30日	央行、住建部、银监会《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》
	3月30日	财政部、国家税务总局《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》
	南京	1月14日
1月底		溧水最大的高架公路建成通车
2月		南京职工可逐月提取公积金还商业贷款
2月28日		《南京市共有产权保障房管理办法（试行）》面向社会征集意见
3月		住建部《南京市房地产开发企业信用体系建设管理暂行办法》和《南京市房地产开发企业信用体系评价规则（试行）》
苏州	1月6日	苏州4号线首条穿越太湖隧道成功贯通
	1月	西环快速路北延工程南段顺利按期完工
	2月	苏州规划局发布《相城区最新控制规划》
	3月	苏州市住房公积金中心下调公积金存贷款利率，5年期以下的贷款利率为3.5%，5年期以上贷款利率为4%。
无锡	1月1日	《无锡市商品房预售资金监管操作规定（试行）》正式执行
	1月5日	无锡国家传感信息中心人才公寓完成主体工程建设
	1月	无锡地区国有银行贷款利率优惠力度加大
	3月	无锡市住房公积金管理中心下调公积金存贷款利率，5年期以下的贷款利率为3.5%，5年期以上贷款利率为4%
常州	1月	常州市政府办公室《关于进一步加强市区住宅专项维修资金交存管理的通知》
	3月	常州住房公积金个人住房贷款利率同步下调：调整后的5年期及以下的贷款利率为3.5%，5年以上贷款利率调整为4%。
	3月	仅中国邮政储蓄常州分行严格执行二套房首付4成新规，但贷款利率需上浮10%
镇江	3月	镇江入选全国文明城市
	3月	镇江住房公积金个人住房贷款利率同步下调：调整后的5年期及以下的贷款利率为3.5%，5年以上贷款利率调整为4%。
	3月	江心洲码头改造完成
	3月16日	人才安居购房补贴兑现工作启动

1.2.2 政策解读

（一）央行降准降息

继去年 11 月底，央行进行非对称降息后，2 月 4 日央行下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，2 月 28 日，央行再次宣布降息——自 3 月 1 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率 0.25 个百分点并扩大存款利率浮动区间。

此次降准降息引导市场实际利率下行，有利于进一步降低企业融资成本。对房地产市场来说，在人口红利消失、城镇化进程放缓的背景下，此举有利于住房需求的释放，刺激楼市回暖，但不会出现大幅上涨。

此次降准降息，地方众多住房公积金中心纷纷响应，公积金贷款利率继续下调，相关银行的贷款利率优惠力度相应加大。

（二）不动产统一登记正式启动

自去年 12 月国务院发布《不动产登记暂行条例》后，不动产登记工作不断推进，3 月 1 日正式启动。

不动产登记工作的开展一方面有利于规范登记行为、保护权利人合法权益，另一方面为个人住房信息联网、个人信用体系及房产税的征收奠定基础。不动产登记工作主要为了形成楼市调控的长效机制，短期来看对受供求影响较大的房价影响不大。

（三）两会鼓励、支持自住型和改善型住房需求

3 月 5 日，国务院总理李克强在政府工作报告中指出，今年要稳定住房市场消费，鼓励、支持自住型和改善型住房需求，促进房地产住房政策的平稳健康发展。报告还指出，要坚持分类指导，因地施策。另外，住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举，把一些存量房转为公租房和安置房。

报告中楼市政策层面态度较为温和，释放政策利好。

（四）优化住房及用地供应结构

3 月 25 日，国土部、住建部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，明确要求各地合理安排住房及用地供应规模，在优化结构方面允许不适应市场需求的住房户型作出调整，允许未开发房地产用地转型。

此次政策的出台，在调整结构、规范市场秩序等方面为楼市带来一定的积极效应。当前供需矛盾很大程度上是结构上的问题，中国多数城市已出现房源过剩的问题，尤其是中高端房源，此次调整结构有助于通过优化住房供应套型，支持不同的住房需求。

（五）“3.30”房贷新政

3月30日，央行、住建部、银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对首套房贷款未还清为改善居住条件再次申请商业个人住房贷款购买普通自住房的用户，最低首付款比例调为40%。

对二套房首付比例的下降，有效地支持了合理的改善性需求，短期内改善型市场将有所提升，同时也会一定程度上提振刚需的信心。

（六）“3.30”住房营业税“5改2”

3月30日，财政部、国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，个人购买两年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

此次调整征税时间节点，一方面减轻了购房人的负担，另一方面对不满5年的改善性需求将起到促进作用，一定程度上增加二手房的供应量。

2. 市场分析

2.1 土地市场分析

2.1.1 土地市场总体供需状况

2015 年第一季度，苏南五市¹共供应土地 68 宗，供应面积 322.09 万 m²，环比下跌 64.04%；成交土地 55 宗，成交面积 267.90 万 m²，环比下跌 63.69%；流拍土地 13 宗，均出现在第二方阵城市；成交金额 158.29 亿元，环比下跌 75.71%。受节假日及季节性影响，一季度无论是供应土地、成交土地亦或成交金额均出现大幅下跌，政府推地节奏明显放缓。

表 2 2015 年第一季度苏南城市土地交易情况

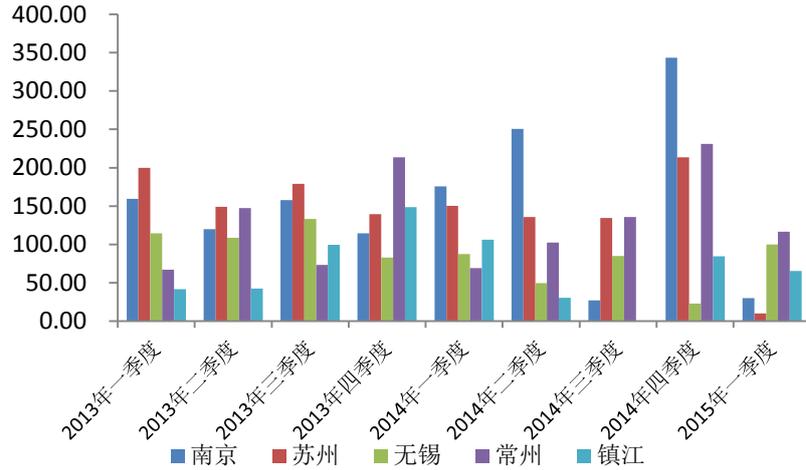
分类	城市	供应宗地	供应面积 (万 m ²)	成交宗地	成交面积 (万 m ²)	成交面积 环比	成交金额 (亿元)	成交额环 比
第一 方阵	南京	6	30.01	6	30.01	-90.87%	55.44	-83.94%
	苏州	2	10.02	2	10.02	-92.77%	4.98	-95.78%
	无锡	5	100.10	5	100.10	991.84%	23.48	647.77%
	合计	13	140.13	13	140.13	-70.58%	83.90	-82.01%
第二 方阵	常州	37	116.72	29	81.47	-64.76%	63.01	-64.94%
	镇江	18	65.24	13	46.30	53.24%	11.38	106.50%
	合计	55	181.96	42	127.77	-51.13%	74.39	-59.84%
	总计	68	322.09	55	267.90	-63.69%	158.29	-75.71%

从区域来看，第一方阵城市供应土地明显减少，除无锡外，南京和苏州供应宗地大幅减少。无锡作为第一方阵唯一供应宗地增加的城市，本次推出土地 5 宗，且每宗地面积超过 20 万 m²，规模颇大。第一方阵城市在谨慎推地的前提下，供应土地均实现成交。

第二方阵城市供应土地总体保持平稳，下跌幅度小于第一方阵。供应地块面积 3.3 万 m²/宗，规模小于第一方阵。受市场等因素的影响，第一季度出现流拍地块较多，其中常州市 8 宗流拍，镇江市 5 宗流拍，成交情况不佳。

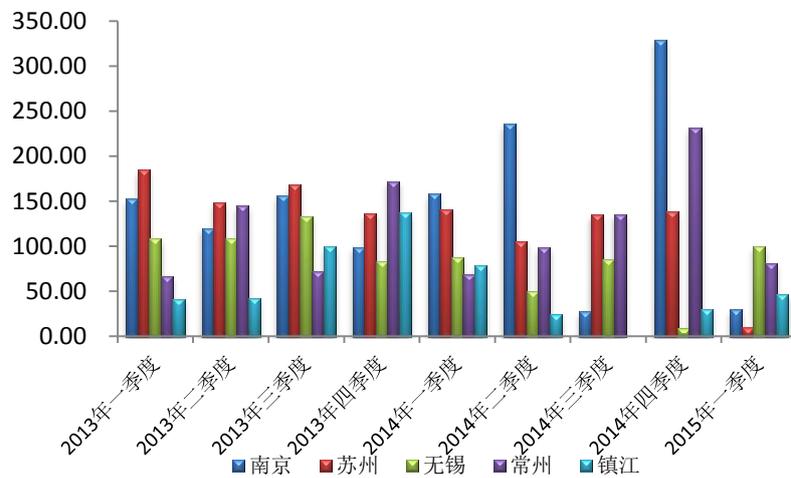
苏南五市近期土地供应及成交走势如图 10 和图 11：

¹ 本文苏南五市的土地市场和房地产市场主要指五市的市区范围，其中南京市市区不包括新改区的高淳和溧水；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；镇江市区包括京口区、润州区、丹徒区和新区。



来源：智地数据

图 10 苏南五市 2013 年一季度至 2015 年一季度经营性用地供应面积（单位：万 m²）



来源：智地数据

图 11 苏南五市 2013 年一季度至 2015 年一季度经营性用地成交面积（单位：万 m²）

2.1.2 成交土地用途分布

2015 年第一季度，苏南五市纯住宅用地共 6 宗，仅占总成交宗地的 10.91%；商住用地 13 宗，占比 23.64%；商服用地 36 宗，占比 65.45%；第一季度无其他用地成交。从用途分布来看，住宅用地占比小于商住和商服用地，一方面受供地计划的影响，另一方面住宅用地规模相对较大，出让地块相对较少。从区域来看，第一方阵城市成交土地主要为住宅和商服用地，且商服用地多于住宅用地，某种程度上说明说明城市商业配比不断跟上；第二方阵城市成交土地主要为商住和商服用地，这些地块更受青睐。

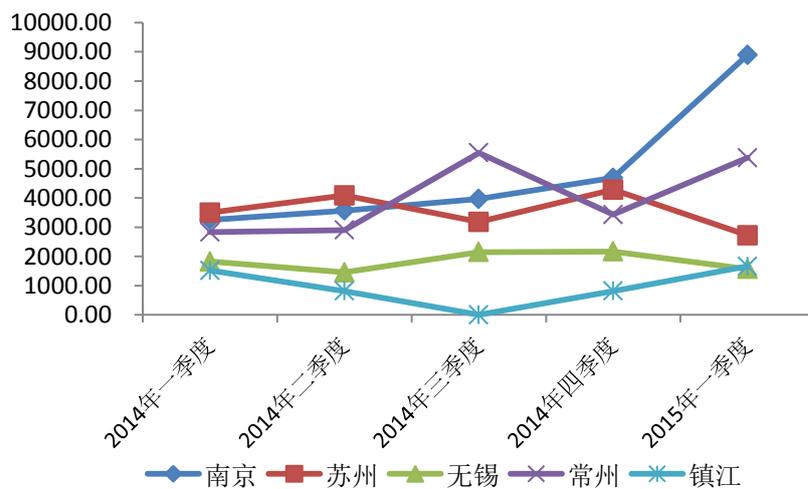
表 3 苏南五市 2015 年第一季度成交土地各用途分布

	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
南京	4	66.67%	0	0.00%	2	33.33%	0	0.00%
苏州	0	0.00%	0	0.00%	2	100.00%	0	0.00%
无锡	2	40.00%	0	0.00%	3	60.00%	0	0.00%
常州	0	0.00%	8	27.59%	21	72.41%	0	0.00%
镇江	0	0.00%	5	38.46%	8	61.54%	0	0.00%

2.1.3 地价水平

2015 年第一季度，南京市楼面均价 8894 元/ m²，环比增长 89.80%；苏州市 2722 元/ m²，环比下跌 36.46%；无锡市 1571 元/ m²，环比下跌 27.69%；常州市 5378 元/ m²，环比增长 56.70%；镇江市 1665 元/ m²，环比增长 103.36%。

从区域来看，第一方阵城市楼面均价总体高于第二方阵，但第一方阵楼面均价涨幅不及第二方阵。具体来看，南京市第一季度楼面均价大幅提升，一方面土地市场有转好的迹象，另一方面第一季度成交地块区位较好，价格相对较高。苏州市和无锡市本季度楼面均价均出现下跌，其中苏州市主要由于去年四季度土地市场火热，楼面均价大幅提高，今年一季度楼面均价有所下跌；无锡市成交地块楼面均价总体跌幅不大，主要受季节性的影响，但总体保持稳定。第二方阵城市常州和镇江本季度楼面均价大幅提升，土地市场明显好转。苏南五市 2014 年一季度至 2015 年一季度楼面均价走势如图 12 所示：



来源：智地数据

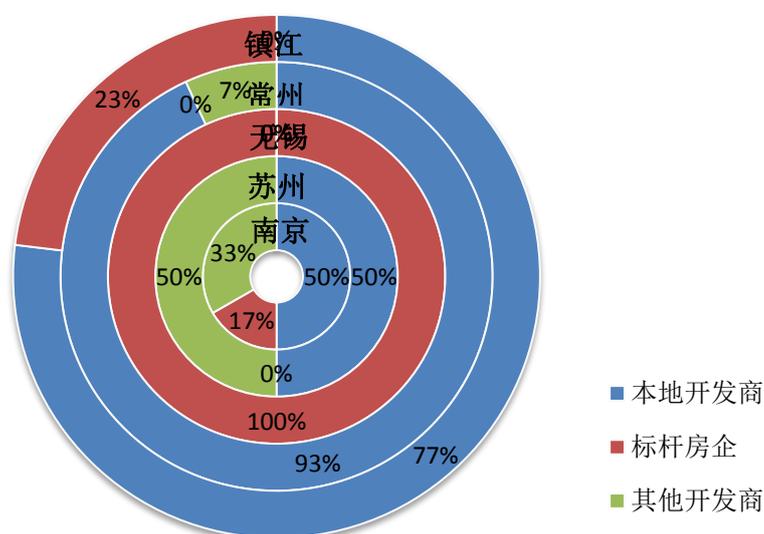
图 12 苏南五市 2014 年一季度至 2015 年一季度楼面均价走势

2015 年第一季度，随着市场的回暖，苏南五市中南京和常州市均出现溢价

地块。其中，南京市溢价地块 4 宗，占总成交地块的 66.67%；常州市溢价地块 15 宗，占 51.72%。值得注意的是，常州市一季度溢价地块超过 2014 年全年溢价地块宗数，其中溢价率最高的达到 306.65%，土地市场明显回暖。

2.1.4 购地开发商结构

2015 年一季度，南京市经营性用地成交 6 宗，其中：本地开发商购地 3 宗，标杆房企²购地 1 宗，其他开发商³2 宗；苏州共成交 2 宗，本地开发商购地 1 宗，其他开发商 1 宗，无标杆房企拿地；无锡市共成交 5 宗，均为标杆房企购得；常州市共成交 29 宗，本地开发商购地 27 宗，其他开发商购地 2 宗；镇江市共成交 13 宗，本地开发商购得 10 宗，其他开发商购得 3 宗。一季度开发商购地情况如图 13 所示：



来源：智地数据

图 13 苏南五市 2015 年第一季度购地开发商结构

值得注意的是，无锡一季度虽仅成交 5 宗地，但均为标杆房企大连万达商业地产股份有限公司竞得，土地市场表现优异。此次万达再拿下 5 宗地，对无锡万达旅游城进一步建设有重要意义，另一方面也表明政府对文化旅游的重视。

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。

2.2 一手住宅市场分析

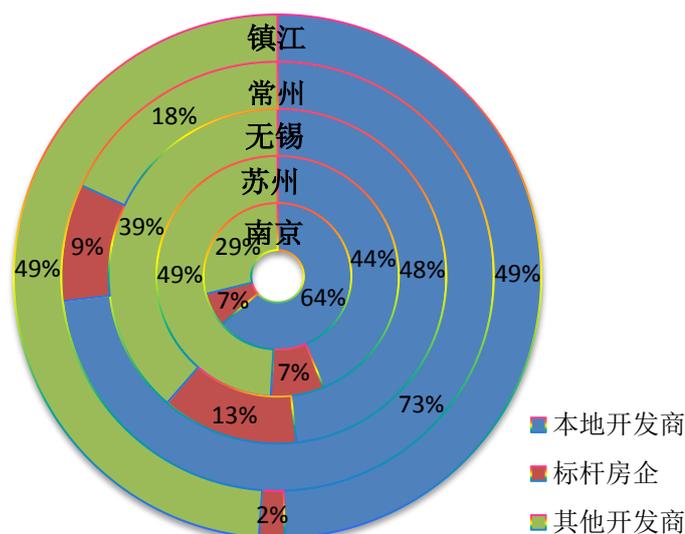
2015 年第一季度，在 2014 年年末楼市行情回升之后，市场回归相对平稳的状态，苏南五市住宅市场供应量和成交量都有一定的回落，但住宅均价总体保持平稳。

2.2.1 一手住宅市场供应状况

表 4 2015 年一季度苏南五市城市商品住宅供应量

分类	城市	住宅供应状况		
		套数	面积 (万 m ²)	环比
第一方阵	南京	9181	90.92	-74.50%
	苏州	6406	78.4	-68.48%
	无锡	6889	77.79	-51.44%
	合计	22476	247.11	-67.72%
第二方阵	常州	4990	59.77	-51.29%
	镇江	2159	25.63	-61.30%
	合计	7149	85.40	-54.80%
	总计	29625	332.51	-65.16%

一季度，受节假日及季节性影响，各城市商品住宅供应量环比大幅降落，降幅均超过 50%，且第一方阵城市降幅大于第二方阵城市。第一方阵城市中，南京供应量环比降幅最大，降幅近 75%，无锡市降幅最小，但也超过了 50%，降幅达到 51.44%。第二方阵城市中，镇江降幅超过 60%，常州降幅也达到 51.29%。各城市放缓推盘节奏，加快库存去化。



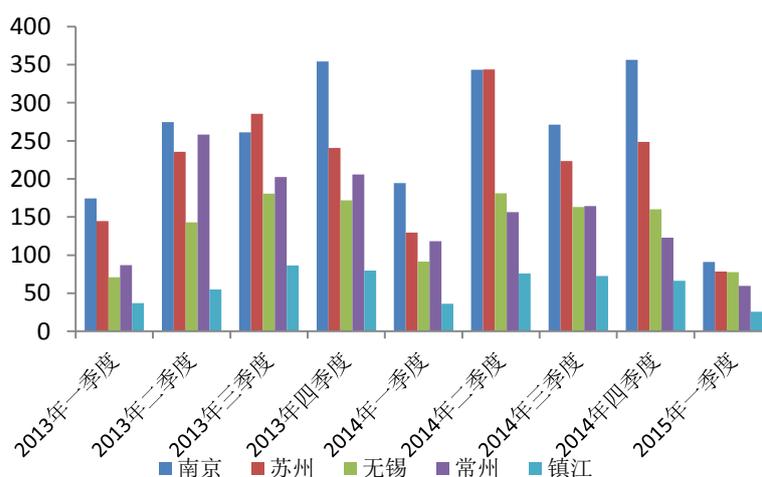
来源：智地数据

图 14 2015 年第一季度苏南五市住宅供应开发商分布

从一手住宅供应房源开发商情况来看，第一方阵城市标杆房企推出房源多于

第二方阵，房地产成熟度也更高。具体来看，一季度南京市住宅供应以本地开发商为主，推出住宅房源近 6000 套，其他开发商推出 2653 套，标杆房企推出近 700 套。南京尽管推出房源以本土开发商为主，但竞争仍然相当激烈，众多本土开发商实力相当强劲。苏州市住宅供应其他开发商最多，供应房源超过 3100 套；本土开发商也不甘示弱，推出 2800 套房源，标杆房企一季度表现略逊，仅推出不到 500 套房源，但总的来说非本土开发商推出房源超过本土开发商，房地产市场发展成熟度较高。无锡市住宅供应本土开发商 3322 套，其他开发商 2662 套，标杆房企 905 套，标杆房企推出房源是五市中最多的，可以看出无锡市对标杆房企的吸引力相对较大。常州市住宅供应本土开发商占绝对优势，但标杆房企也推出 440 套房源，市场比较激烈。镇江市住宅供应本土开发商和其他开发商平分天下，标杆房企推出房源相对较少，但随着城市的发展，地价相对较有优势，相信会有越来越多的标杆房企进驻。

苏南五市近期一手住宅供应走势如图 15 所示：



来源：智地数据

图 15 苏南五市 2013 年一季度至 2015 年一季度一手住宅供应面积 (单位: 万 m²)

2.2.2 一手住宅市场成交状况

表 5 2015 年一季度苏南五市城市商品住宅成交量

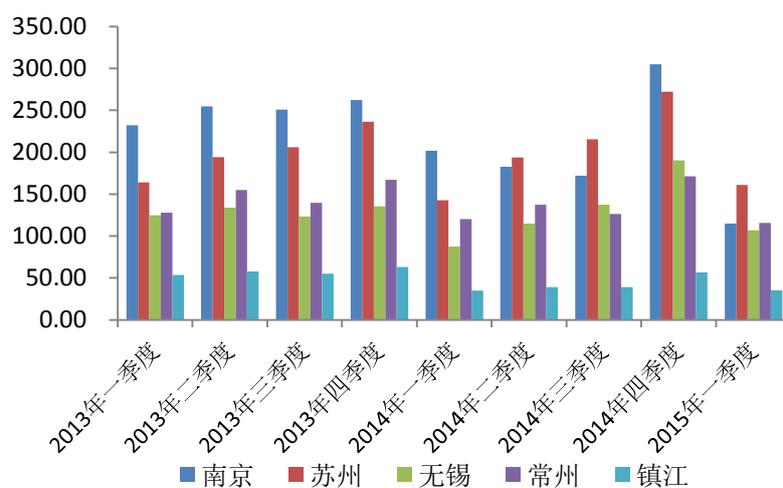
分类	城市	住宅成交状况			
		套数	面积 (万 m ²)	环比	住宅面积占比
第一方阵	南京	10455	114.82	-62.36%	85.20%
	苏州	13683	161.08	-40.85%	86.14%
	无锡	8826	106.89	-43.88%	83.61%
	合计	32964	382.79	-50.14%	85.14%

第二方阵	常州	9645	115.50	-32.54%	87.92%
	镇江	2973	35.1	-37.90%	81.06%
	合计	12618	150.60	-33.87%	86.22%
	总计	45582	533.39	-46.42%	85.44%

一季度共成交住宅 45582 套，环比下跌 46.78%；成交面积 533.39 万 m²，环比下跌 46.42%。从区域来看，第一方阵成交量明显高于第二方阵城市；第一方阵城市中苏州成交量排名第一，且超过第二名南京 3000 多套；第一方阵无锡市近两年房地产市场表现不佳，成交量不及第二方阵常州市；第二方阵镇江市房地产市场规模与其他市相比处于劣势，成交量不及常州的三分之一，不过正处于房地产快速发展阶段，未来成交量会有所提高。

一季度在住宅供应量大幅跌落的情况下，住宅成交量也出现一定幅度的跌落。各城市成交量均出现回落，且第一方阵城市跌幅大于第二方阵城市。具体来看，第一方阵城市跌幅均超过 40%，其中南京跌幅超过 60%，苏州和无锡跌幅在 40% 左右；第二方阵城市跌幅在 30%-40% 区间。

苏南五市近期一手住宅成交走势如图 16 所示：



来源：智地数据

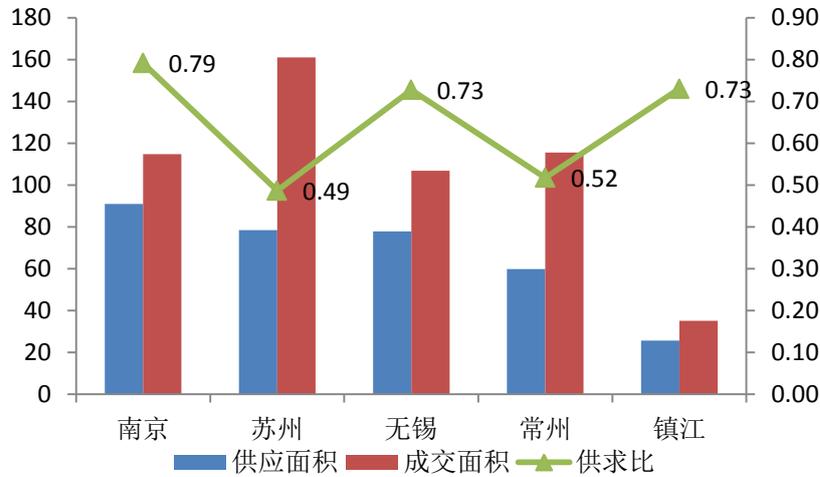
图 16 苏南五市 2013 年一季度至 2015 年一季度住宅成交面积 (单位: 万 m²)

2.2.3 一手住宅市场供求比

一季度，苏南五市整体供求比（面积）为 0.62，且各城市供求比均低于 0.8，呈现出明显的供不应求态势。与 2014 年一季度呈现明显供过于求的状态，2015 年开发商推盘力度明显放缓，加快去化，短期内城市库存压力稍有缓解。

具体来看，苏州市一季度供求比最低，不到 0.5，主要源于新推房源明显减少，但成交量总体保持平稳，对加快市场去化有重大的推动作用。南京市供求比

最高，但也不足 0.8，对去化库存有一定的作用。各城市一季度供求比如图 17 所示：



来源：智地数据

图 17 苏南五市 2015 年第一季度住宅市场供求比

2.2.4 一手住宅存量及去化

截至 2015 年 4 月 1 日，南京市住宅库存 53200 套，苏州市一手住宅库存 746.01 万 m^2 ，无锡市 925.92 万 m^2 ，常州市住宅库存 840.74 万 m^2 ，镇江市住宅库存超过 45000 套。在第一季度推盘明显放缓的情况下，各城市库存相对 2014 年四季度有所下降。

南京市近一年平均每月销售住宅套数为 5921 套，则去化周期不到 9 个月。作为省会城市，每年有大量人口定居南京，因此刚需充足，且“330”新政将释放大量的改善性需求，总体来说去化压力不大。

苏州市近一年平均每月销售面积 70.22 万 m^2 ，去化周期不到 11 个月。苏州同样拥有大量外来人口，刚需充足，且市场成交量总体表现优异，未来去化压力不大。

无锡市近一年平均每月销售面积 45.82 万 m^2 ，去化周期 20 个月左右，相较 2014 年四季度库存压力有所下降，但还是比较严重。随着“330”新政的颁发，无锡大量积压的改善性房源将会得到释放，未来一段时间去化压力会有所减小。

常州市近一年月销售面积 45.89 万 m^2 ，去化周期 18 个月左右。随着新推房源的减少，常州市库存得到一定的缓解，但总体去化压力较大。

镇江市近一年月销售住宅套数为 1250 套，去化周期超过 35 个月，库存极其严重。作为苏南五市中发展较弱的镇江市，房地产市场发展也不及其他四市，市

场上库存巨大，短期内一定要控制新房源的推出，另一方面加大力度引进外来人才，加快库存的去化。

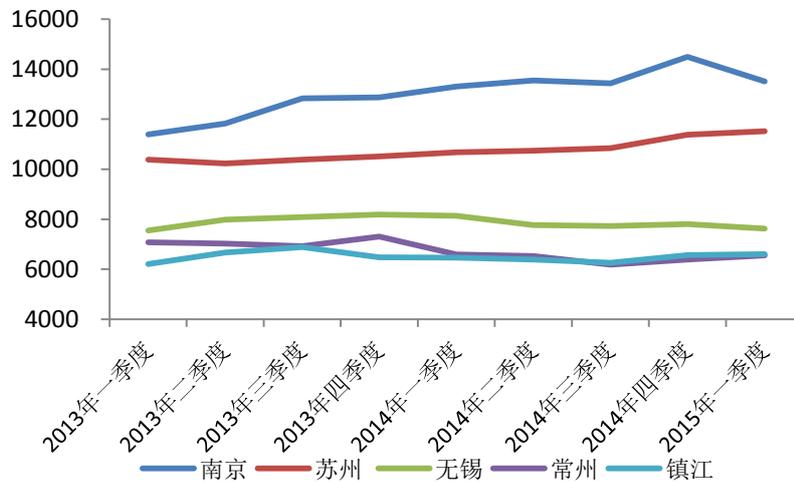
2.2.5 一手住宅成交价格

2015 年一季度，在四季度市场回暖的情况下，受季节性影响，苏南五市住宅成交价格有涨有跌，总体保持平稳的趋势。

从区域来看，第一方阵城市住宅均价明显高于第二方阵城市。第一方阵城市中，南京市住宅均价稳居第一，苏州、无锡分列二、三位。南京市成交量不及苏州，但作为省会城市近年来房价一直高过苏州。苏州和无锡属于房价控制较好的城市，房价收入比明显低于南京。第二方阵城市，常州市住宅均价与镇江市较为接近，但房价收入比低于镇江。

从房价变化来看，第一方阵除苏州外，南京和无锡房价均出现小幅下跌。南京下跌 6.77%，跌幅最高；无锡下跌 2.31%，总体保持平稳；苏州一季度房价小幅上涨，上涨 1.21%。第二方阵城市房价均出现上涨，常州上涨 2.52%，为五个城市涨幅之首；镇江上涨 0.52%，房价小幅上升，总体市场趋好。

苏南五市近期一手住宅房价走势如图 所示：



来源：智地数据

图 18 苏南五市 2013 年一季度至 2015 年一季度一手住宅均价走势

2.3 二手住宅⁴成交分析

受一手住宅成交的影响，二手住宅市场也出现了一定的跌落。一季度，南京市二手住宅成交 14109 套，同比下跌 5.51%，环比下跌 9.16%。苏州市二手住宅

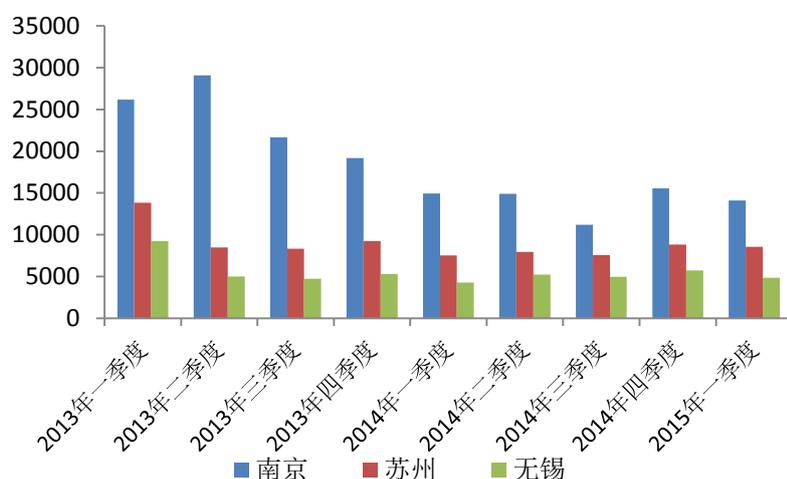
⁴ 考虑到二手房数据统计缺失问题，本报告暂时只进行南京、苏州、无锡三市的分析。

成交 8568 套，同比上涨 13.65%，环比下跌 3.09%；成交面积 87 万 m²，同比上涨 15.02%，环比下跌 2.63。无锡市二手住宅成交 4840 套，同比上涨 13.11%，环比下跌 15.58%；成交面积 45.61 万 m²，同比上涨 15.67%，环比下跌 14.49%。

从区域来看，南京市作为房地产市场较为发达的城市，二手住宅成交量遥遥领先，成交量超过苏州的 1.5 倍，近无锡的 3 倍。但一季度三个城市二手住宅成交量均出现下跌，无锡市跌幅最大，南京次之，苏州跌幅较小。随着“330”新政 5 改 2 的出台，未来一段时间二手房将进一步得到释放。

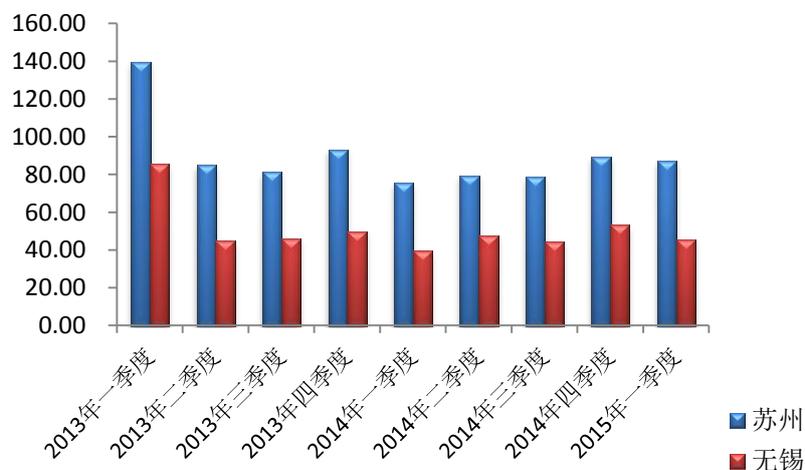
目前二手住宅成交仍然占二手房市场主流，南京二手住宅成交量达到二手房成交总量的 97.22%，苏州市和无锡市也达到 85% 左右。

苏锡宁三市二手住宅近期成交走势如图 19 和图 20 所示：



来源：智地数据

图 19 苏锡宁 2013 年一季度至 2015 年一季度二手住宅成交量走势



来源：智地数据

图 20 苏州、无锡 2013 年一季度至 2015 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 土地市场表现不一，常州市场表现最佳

2015 年第一季度，土地市场总体呈现平淡的态势。南京市和苏州市作为传统的供地大户，第一季度总共成交土地 8 宗，且溢价地块仅 4 宗，表现一般。无锡市一季度成交土地 5 宗，均为标杆房企万达拿下，与去年可谓降到冰点的土地市场相比，有稍微转好的迹象，表现差强人意。

与第一方阵城市相比，第二方阵城市表现相对优异。常州市继去年四季度成交宗地达到历史新高后，今年一季度再接再厉，成交地块 29 宗，同比增加 38.10%。更为重要的是，常州市一季度成交地块中有 15 宗出现溢价，溢价地块超过 50%，一方面由于土地市场明显转好，另一方面众多成交地块位于中心城区，区位优势。镇江市成交地块 13 宗，环比增加 85.71%；楼面均价 1665 元/m²，环比增长超过 100%，主要源于地块区位更为优异；无溢价地块，整体表现不错。

3.2 成交量有所下滑，但整体好于去年同期

一季度受春节假期影响，是房地产市场传统的淡季。苏南五市无论是一手住宅市场成交量还是二手住宅成交量均环比下滑，尤以南京市最为严重，一手住宅成交量环比下滑超过 60%。第一方阵城市一手住宅环比下滑量普遍高于第二方阵城市，主要由于第一方阵城市在去年四季度市场表现大幅上升。

但与 2014 年第一季度相比，苏南五市（除南京外）一手住宅成交量都有一定的提升。2014 年一季度，在限购、限贷等政策趋紧的影响下，购房者观望情绪较浓，市场急转而下。随着去年下半年限购政策解绑、贷款政策趋于宽松，市场有了明显的提振。2015 年 2 月，央行再次降准降息，进一步降低购房者的购房成本，成交量有明显的提升。

与一手住宅市场相对的，苏锡宁二手住宅市场在贷款政策趋于宽松、利息成本降低的情况下同比去年一季度也有一定的提高，但提升不及一手住宅市场。目前南京作为房地产市场发展较早的城市，成交主体逐渐由一手房市场向二手房市场转变，而苏州、无锡目前仍以一手房市场为主，但二手房市场正在快速发展，受政策影响较大。但随着“330”营业税“5 改 2”新政的出台，二手房市场将会得到很大程度的提振。

3.3 住宅均价整体保持平稳，部分城市小幅下跌

第一季度，房地产市场进入传统的淡季，住宅成交量出现明显下滑。在交易量有所下降的同时，住宅均价总体保持平稳。

第一方阵城市（除苏州外）均价出现下跌，其中南京市下跌幅度超过 6%，主要由于一些开发商继续采取以价跑量的策略，同时江北区域成交房源增多。无锡市房价下跌 2.32%，主要由于 120m² 以下、均价较低的刚需房成交增多，拉低了整体的均价。苏州市住宅均价小幅上升，主要由于改善性房源有所增加。

第二方阵城市住宅均价总体保持平稳，在成交量下跌的情况下成交价格小幅上升。常州市住宅均价环比上涨 2.52%，为五市上涨幅度之首，一方面由于市场转暖，去年年初一些降价的刚需盘在开始小幅提升价格，另一方面常州库存减少去化周期的降低，导致一些成熟板块价格开始上涨。镇江市住宅均价环比上涨 0.52%，与去年四季度基本持平，但随着一系列利好政策的出台，市场会继续转暖。

4. 市场走势预测

一季度中央政府多轮密集利好政策频出，救市导向相当明确。央行降准降息、提高公积金贷款额度等政策，众多地方政府、银行已然积极响应，三月的市场成交量有明显回升。而优化住房及用地结构、二套房首付降为四成、二手房营业税“5改2”等一系列政策在3月末相继出台，随后地方政府针对中央政策，必将出台相应细则，推进相关政策的执行，房地产市场可谓进入到政策宽松时期，市场转好迹象明显。

4.1 一手住宅市场后期走势分析

2015年第一季度，苏南五市均采用谨慎推盘的节奏，供求比均低于0.8，对于去化库存有了明显的改进。3月25日，国土部、住建部《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》出台后，未来市场将更注重迎合客户需求的房源推出，对优化供需结构、逐步解决结构失衡有重要意义。

央行降准降息、公积金贷款额度提高等政策助推购房者积极入市，3月成交量有了明显的提高。随着“330”二套房新政出台，改善性需求将得到大量释放，市场去化速度将进一步加快，有助于缓解库存压力。但当前市场整体呈现供过于求的态势，且经济下行压力持续加大，开发商仍然偏向于“以价换量”的策略，短期内房价不会明显提高，“量增价稳”将是未来一段时间市场的主旋律。

4.2 二手住宅市场后期走势分析

2014年二手住宅市场整体略显沉闷，随着年底央行降准降息的利好政策出台后，市场有所回转。2015年一季度二手住宅成交虽不及2014年四季度，但与去年一季度相比有了明显好转。“330”二手房营业税“5改2”政策出台以后，将会在一定程度上减轻购房者购房成本，同时一大批改善性需求房源将积极入市，因此未来一段时间内二手住宅成交量将明显提高。考虑到市场上房源相对充分，整体呈现供过于求的状态，另外一手房市场价格仍然保持平稳，因此短期内二手房价格也将保持稳定的状态，不会出现大幅波动。