

2014 年第二季度苏锡常城市住宅市场分析报告

0. 前言

2014 年第二季度，苏锡常三市的房地产形势继续下行，并未在一季度楼市冷清的情况下实现反弹。总的来说，2014 年上半年苏锡常房地产市场整体表现不尽如人意，备受煎熬。

在经历了 2013 年高速增长的背景下，2014 年上半年苏锡常房地产投资增速放缓，甚至出现下降的情况。与之对应的新开工面积也呈现下降的趋势，尤以无锡最为明显，同比下降 20.42%，苏州情况略好，同比微增 1.90%，但与 2013 年相比增长率跌幅较大。

与此同时，苏锡常二季度供应量增加也开始放缓。二季度住宅供应 60937 套，同比增加 12.45%；供应面积 681.39 万 m²，同比增加 6.99%。供应量在小幅上升的同时，成交量比一季度稍有提升，但与去年同期相比继续下滑。二季度住宅成交套数 37649 套，同比减少 8.31%；成交面积 446.35 万 m²，同比减少 8.12%。苏锡常三市住宅面积供求比达到 1.52，且截至 6 月底三市库存 2765 万 m²，去化压力较大。

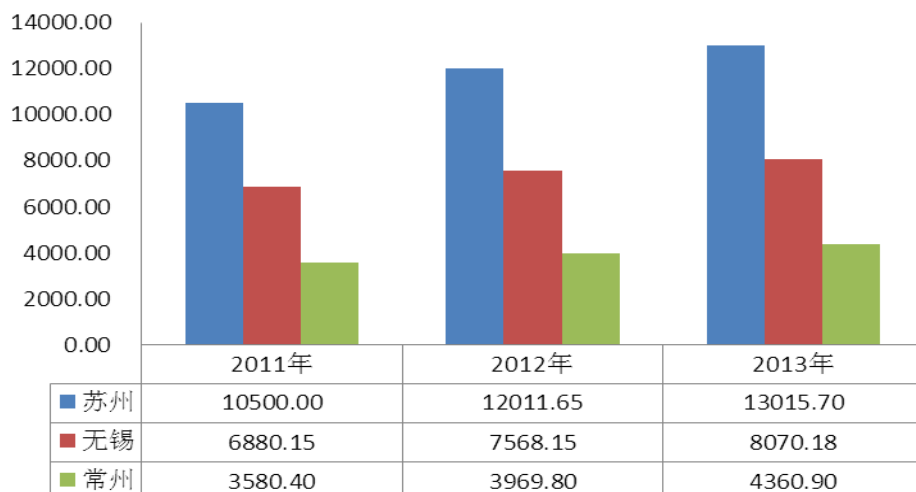
苏锡常三市的成交量从 2014 年年初开始，同比持续下降。连续成交量的下降必然导致价格的下降，在当前经济下行、银行信贷政策没有任何松懈的情况下，下半年苏锡常三市的房价预期会下跌，市场回暖尚需时日。

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 年上半年，苏州市国内生产总值达 6848.63 亿元，同比增长 8.7%；无锡市国内生产总值 4112.19 亿元，同比增长 8.4%；常州市国内生产总值 2379.47 亿元，同比增长 10.2%。在经历了多年的 GDP 高速增长后，如今 GDP 增长逐渐回稳，进入个位数增长时代。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

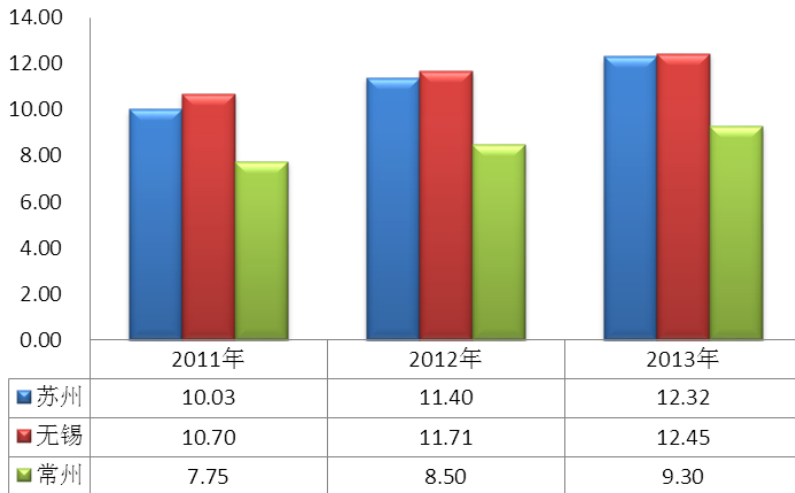
图 1 苏锡常三市 2011-2013 年国内生产总值比较（单位：亿元）

分析 2011-2013 年的 GDP 增长数据，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：



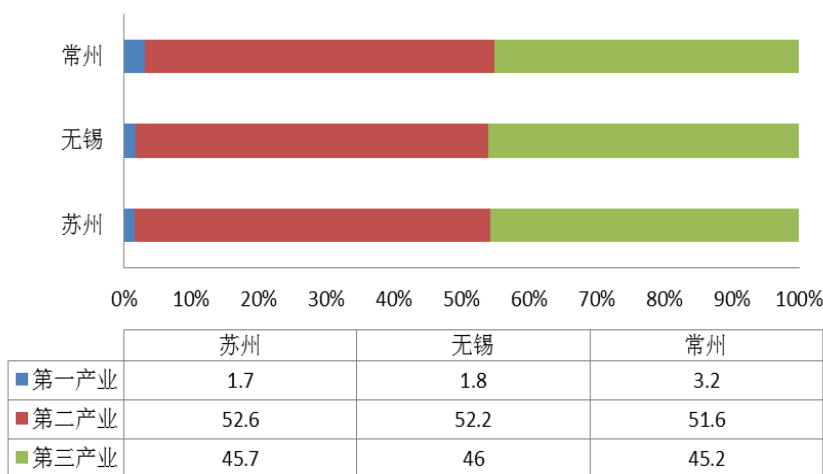
来源：苏锡常政府官网

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：

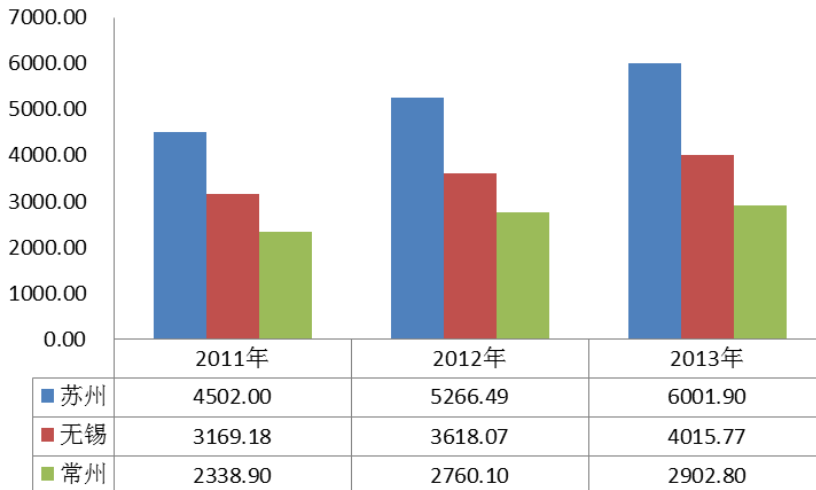


来源：苏锡常政府官网

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

2014 年上半年，苏州市固定资产投资 3040.8 亿元，同比增长 8.2%；无锡市固定资产投资 2021.60 亿元，同比增长 16.0%；常州固定资产投资 1564.3 亿元，同比增长 16.1%，与无锡持平，增长势头高于苏州。经济处于调整期的情况下，固定资产投资增长也开始放缓，尤其是房地产投资。苏锡常三市 2011-2013 年固定资产投资如图 4 所示：

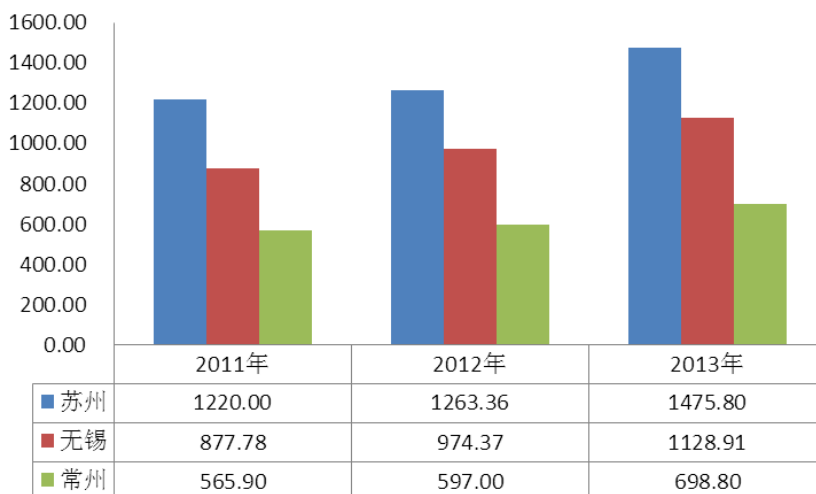


来源：苏锡常政府官网

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 房地产开发

2014 年上半年，苏州市房地产投资 801.32 亿元，同比增长 19.7%；无锡市房地产投资 417.89 亿元，同比下降 1.34%；常州市房地产投资 332.3 亿元，同比下降 3.20%。在经历了 2013 年楼市的繁荣后，2014 年楼市急转而下，房地产投资也开始呈现下降的趋势。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）

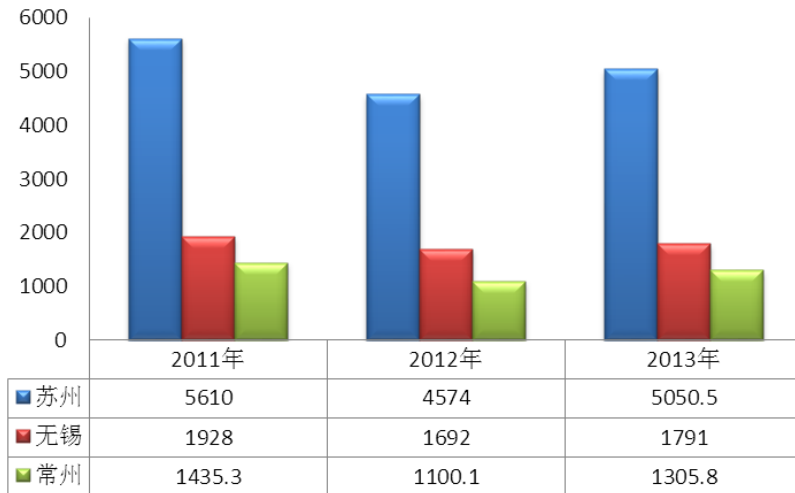
2011-2013年，苏锡常房地产投资总体呈现上升的趋势，但增长率有一些波动。在经历2011年房地产投资大幅提高的同时，在限购与保障性住房政策出台后，苏锡常三市在2012年房地产投资增长势头均明显放缓。而2012年底房价回暖的同时，开发商重拾信心，2013年房地产投资额增长强势反弹，均实现超过15%的增长率。从区域上看，苏锡常三市的房地产投资呈阶梯状分布，其中苏州依旧位居三市之首，2013年其房地产投资额约为无锡的1.3倍，达到常州的2倍多，不过近年来随着无锡、常州增长势头的加快，差距有缩小的趋势。

2014年上半年，苏州市住宅投资588.03亿元，同比增长25%，占房地产总投资的73.38%，同比上升6.07%；无锡市住宅投资255.83亿元，同比下降1.67%，占房地产总投资的61.22%，同比下降9.65%。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：



图6 苏锡常三市2011-2013年住宅投资比较（单位：亿元）

2014年上半年，苏州市新开工面积1457.18万m²，同比上升1.90%，其中住宅新开工面积1022.99万m²，同比上升2.2%；无锡市新开工面积543.92万m²，同比下降20.42%，其中住宅新开工面积294.5万m²，同比下降34.60%。苏州2014年上半年新开工面积尽管仍处于增长趋势，但与2013年相比，增长率跌幅较为明显。与苏州相比，无锡的房地产形势相对较为严峻，2014年上半年新开工面积出现大幅跌落，住宅新开工面积跌幅更为严重，主要是无锡房地产库存量较大，去化周期尚需时日。苏锡常三市2011-2013年新开工面积如图7所示：



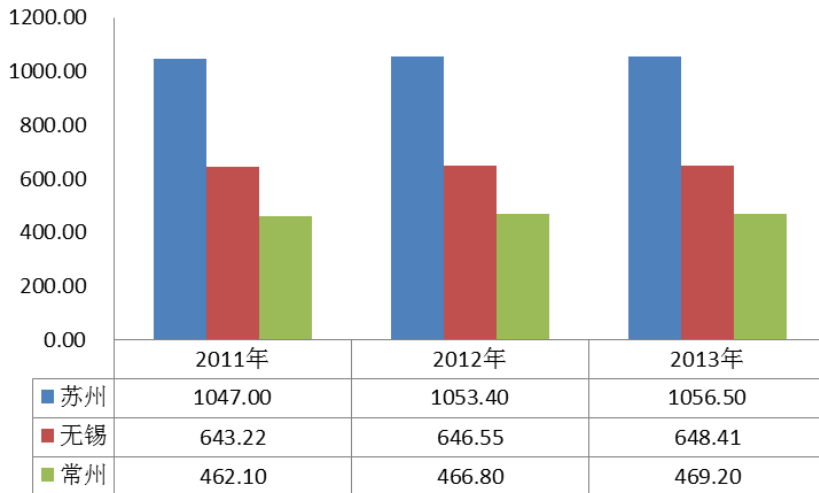
来源：苏锡常政府官网

图 7 苏锡常三市 2011-2013 年新开工面积比较（单位：万 m²）

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楼市调控导致。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，因此 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：苏锡常政府官网

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：



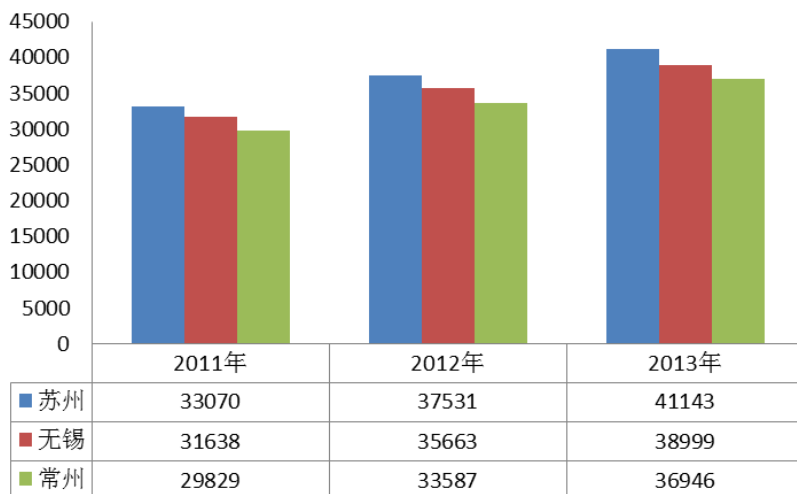
来源：苏锡常政府官网

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

2014 年上半年，苏州市城镇人均可支配收入 24055 元，同比增长 8.60%，与

GDP 增长持平；无锡市 21091 元，同比增长 8.6%，跑赢 GDP 增长；常州市 19911 元，同比增长 9.30%，略慢于 GDP 增长。苏锡常三市 2011-2013 年城镇人均可支配收入如图 10 所示：



来源：苏锡常政府官网

图 10 苏锡常三市 2011-2013 年城镇可支配收入比较（单位：元）

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，有明显增长放缓的趋势。从区域来看，苏州市城镇人均可支配收入位居首位，购买力明显强于无锡和常州。

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。但不动产登记条例即将出台，限购放松城市范围继续扩大，但之前公布的公积金、银行信贷等政策效应仍在延续，短期内整体对房地产市场影响较大。

1.3.1 不动产登记条例

2007 年颁布的物权法规定，国家将对不动产实行统一登记制度。2013 年 4 月，国务院办公厅发布的《关于实施国务院机构改革和职能转变方案任务分工的通知》中提出 2014 年 6 月底前出台《不动产统一登记条例》。不动产统一登记制度的实行将会迫使让拥有多套房源的官员们将手中的房源转售，短时间内增加二手房市场供应，同时为了快速变现降低二手房市场价格，从长期来看会扼制投资性房地产需求。

1.3.2 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。

1.3.3 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%	
	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		
无锡	交通银行：首付三成，基准利率	首付比例不得低于五成，基准利率上浮至少 10%
	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		
常州	中国银行：利率待上调	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%
	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		

来源：各大银行官网

1.3.4 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。面对 2014 年上半年较为疲软的楼市，苏州、无锡、常州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） 限购政策有松绑的趋势。（直接）
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） 限购政策有松绑的趋势。（直接）
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

第二季度苏锡常地区¹共挂牌经营性用地 79 宗，同比减少 15.05%，环比增加 11.27%；挂牌面积 287.94 万 m²，同比减少 28.89%，环比减少 6.28%。二季度成交经营性用地 72 宗，同比减少 21.74%，环比增加 7.46%；成交面积 253.45 万 m²，同比减少 37.04%，环比减少 14.57%。二季度供应地块中流拍地块 7 宗，环比一季度增加 3 宗；溢价地块 16 宗，环比一季度减少 3 宗，其中 12 宗位于苏州，其土地市场竞争较无锡、常州更为激烈。

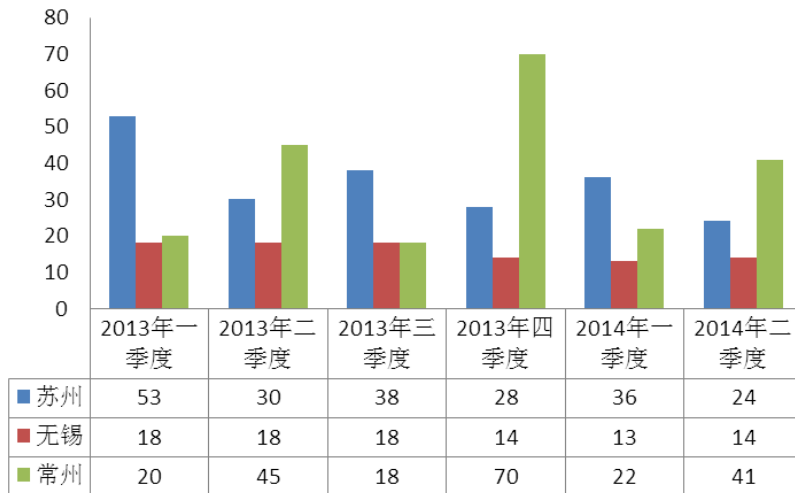
2.1.2 供需状况

2014 年第二季度，苏州市经营性用地供应 24 宗，同比减少 20.00%，环比减少 33.33%；供应面积 135.87 万 m²，同比减少 8.76%，环比减少 9.68%。苏州二季度土地市场依旧呈现下降趋势，供应宗地同比、环比均出现较大的跌幅，但供应面积跌幅相对有限，主要由于二季度供地面积相对较大，平均每宗地面积 5.66 万 m²。

无锡市经营性用地供应 14 宗，同比减少 22.22%，环比增加 7.69%；供应面积 49.67 万 m²，同比减少 54.23%，环比减少 43.27%，供应宗地数和面积均出现大幅下滑，土地供应节奏明显放缓。

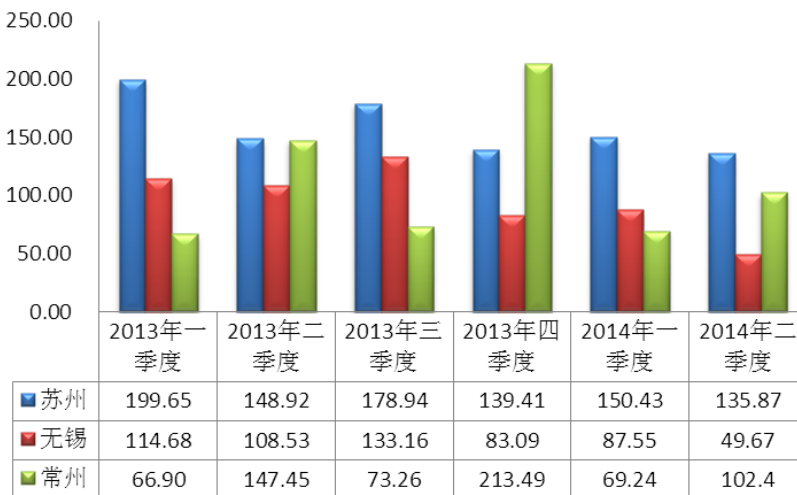
常州市经营性用地供应 41 宗，同比减少 8.89%，环比增加 86.36%；供应面积 102.4 万 m²，同比减少 30.55%，环比增加 47.89%。常州一季度受春节假期的影响，二季度供地面积和供应宗地数大幅提升。与去年二季度相比，受房地产趋势下行的影响，供地面积和供应宗地数均出现大幅跌落。苏锡常经营性用地供应走势如图 11 和图 12 所示：

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 年二季度经营性用地供应宗地数（单位：宗）



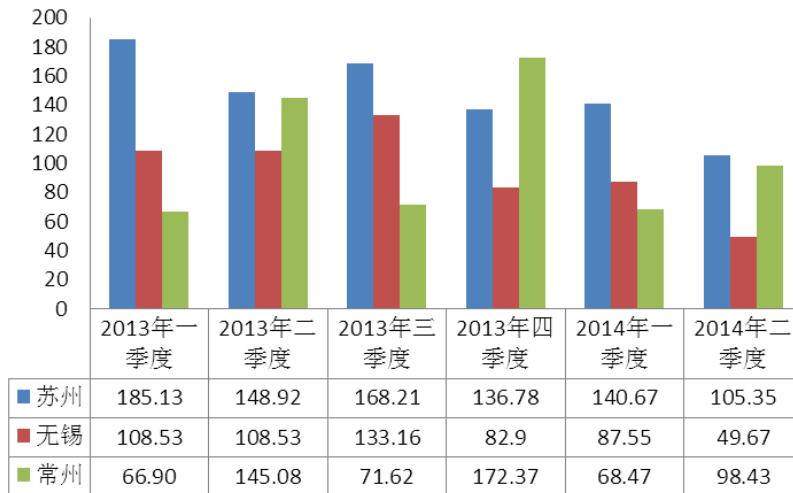
来源：智地数据

图 12 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年二季度经营性用地供应面积（单位：万 m²）

2014 年第二季度，苏州市经营性用地成交 21 宗，同比减少 30.00%，环比减少 36.36%；成交面积 105.35 万 m²，同比减少 29.26%，环比减少 25.11%；流拍地块 3 宗。

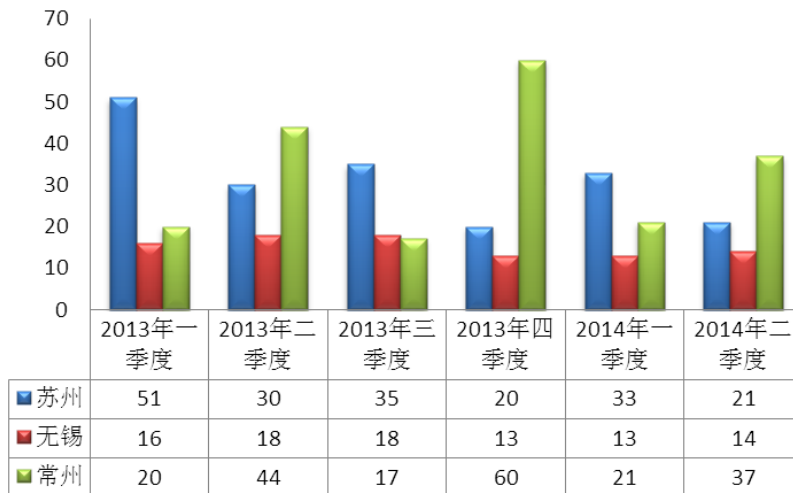
无锡市经营性用地供应全部成交，共 14 宗，同比减少 22.22%，环比增加 7.69%；成交面积 49.67 万 m²，同比减少 54.23%，环比减少 43.27%。

常州经营性用地成交 37 宗，同比减少 15.91%，环比增加 76.19%；成交面积 98.43 万 m²，同比减少 32.15%，环比增加 43.76%；流拍地块 4 宗。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 年二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 年二季度经营性用地成交面积（单位：万 m²）

从用途来看，二季度苏锡常地区纯住宅用地 16 宗，占总用地的 22.22%；商住用地 16 宗，占比 22.22%；商服用地 38 宗，占比 52.78%；其他用地 2 宗，占比 2.78%。总的来看，商服用地成交量继续占据主流趋势，供地计划从某种程度上影响住宅地产向商业地产的转型。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 年第二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	9	42.86%	3	14.29%	9	42.86%	0	0.00%
无锡	1	7.14%	3	21.43%	8	57.14%	2	14.29%
常州	6	16.22%	10	27.03%	21	56.76%	0	0.00%

来源：智地数据

2.1.3 地价水平

2014 年二季度苏州市楼面地价 4085 元/ m²，环比增加 16.71%，主要由于住宅地块环比一季度有较大的增加，且地理位置相对优越；无锡市 1454.6 元/ m²，环比下跌 20.27%，无锡市土地市场受房地产市场影响也继续呈现下行趋势；常州市 2905 元/ m²，环比增加 2.51%，土地市场相对比较稳定。

从溢价地块来看，苏州市 12 宗，常州市 4 宗，无锡市均以底价成交。苏州市溢价地块占成交总宗地的 57.14%，占总溢价地块的 75%，土地市场竞争最为激烈，常州市次之。

2.1.4 购地开发商结构

2014 年二季度苏州市经营性用地本地开发商购得 7 宗，其他开发商²14 宗；无锡市本地开发商购得 9 宗，其他开发商 5 宗，无标杆房企拿地；常州市本地开发商购得 35 宗，其他开发商 2 宗；二季度三市均无标杆房企³拿地。二季度开发商购地情况如图 15 所示：

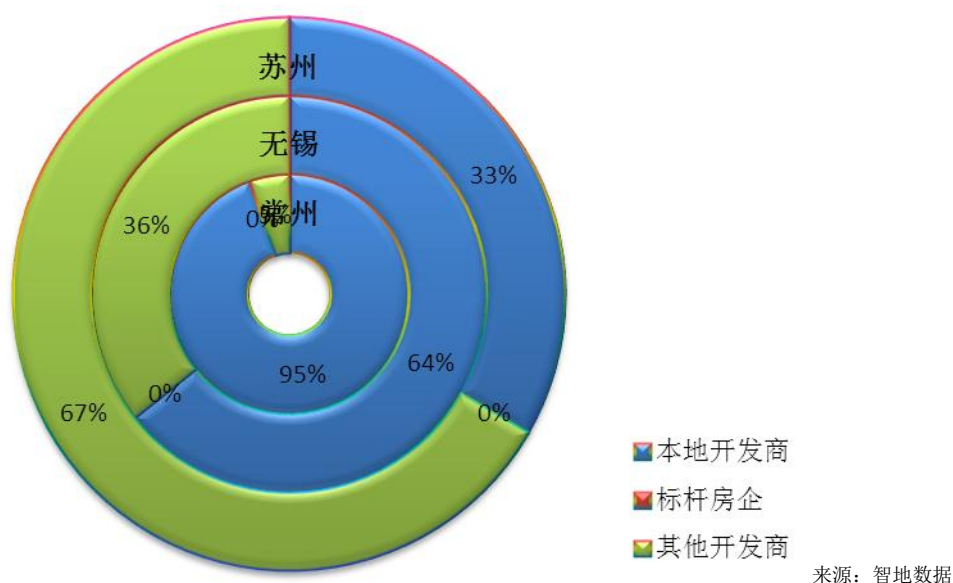


图 15 苏锡常 2014 年第二季度购地开发商结构

二季度苏州市经营性用地开发商由本地向其他增加，其他开发商占购地主要力量。其他开发商中不乏招商地产、旭辉置业等大型开发商，短期内土地市场竞争相对激烈，出现的溢价地块相对较多。无锡市二季度购地集中在本地开发商，占到近 65%，未出现溢价地块，短期市场竞争较小。常州市也是本地开发商占绝

² 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。

³ 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。

对主体，占比近 70%，存在一定的市场竞争。三市均无标杆房企拿地，市场形势相对较差的情况下标杆房企在三市拿地节奏放缓。

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

二季度苏锡常地区共核准住宅销售套数 60937 套，同比增加 12.45%，环比增加 105.55%；住宅预售面积 636.88 万 m²，同比增加 6.99%，环比增加 100.92%。住宅预售面积占商品房预售面积的 82.68%，同比增加 10.37%，市场仍以住宅供应为主。住宅成交套数 37649 套，同比减少 7.67%；成交面积 446.35 万 m²，同比减少 7.51%。住宅成交面积占到商品房成交面积的 83.88%，同比减少 1.20%，住宅需求仍是主流。

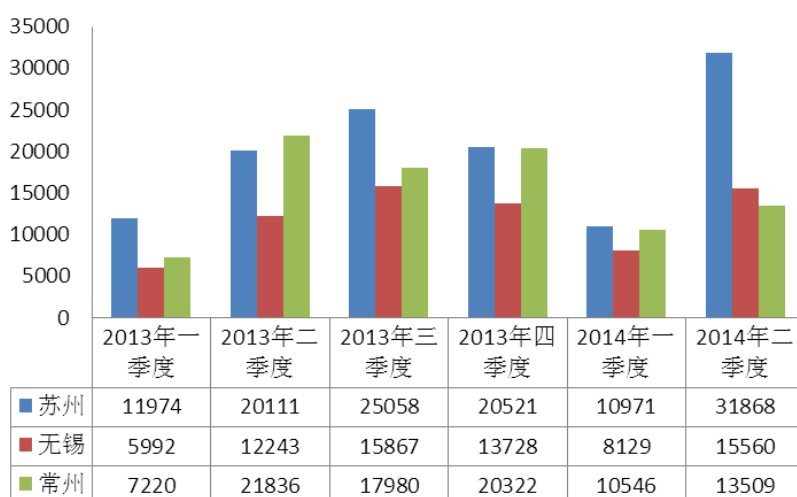
2.2.2 一手住宅市场供给情况

二季度苏锡常地区住宅供应较之一季度，均有明显的增加。

其中，苏州住宅核准销售套数 31868 套，同比增加 58.46%，环比增加 190.47%；面积 343.87 万 m²，同比增加 45.88%，环比增加 165.68%；住宅供应面积占商品房供应面积比例达 86.65%，同比增加 1.66%，环比减少 0.44%，住宅供应占比总体保持稳定。

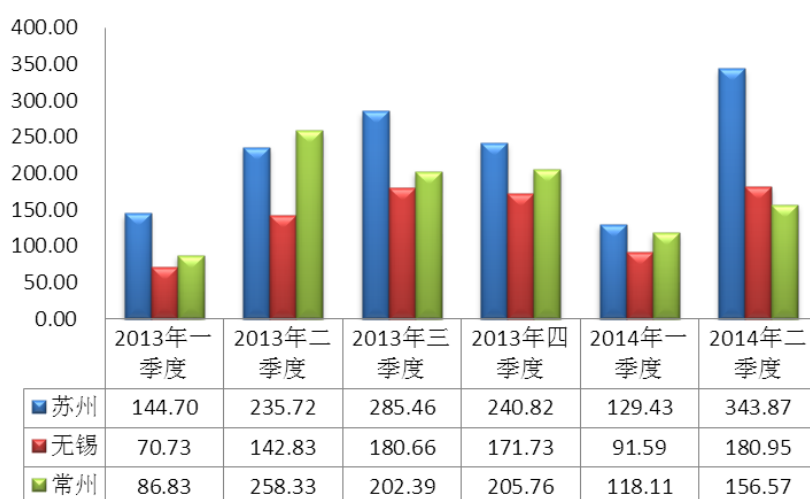
无锡住宅核准销售套数 15560 套，同比增加 27.09%，环比增加 91.41%；面积 180.95 万 m²，同比增加 26.69%，环比增加 97.56%；住宅供应面积占比 75.50%，同比增加 31.65%，环比增加 1.75%，在去年商业地产大量供应的背景下，住宅供应占比继续增加。

常州住宅核准销售套数 13509 套，同比减少 38.13%，环比增加 28.10%；面积 156.57 万 m²，同比减少 39.39%，环比增加 32.56%；住宅供应面积占比 83.44%，同比增加 13.93%，环比增加 4.84%，但住宅供应仍占主流趋势。苏锡常三市 2013 年一季度至 2014 年二季度一手住宅供应套数和供应面积如图 16 和图 17 所示：



来源：智地数据

图 16 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年二季度住宅供应量（单位：套）



来源：智地数据

图 17 苏锡常 2013 年一季度至 2014 年二季度住宅供应面积（单位：万 m²）

从时序上看，苏锡常地区住宅供应量在一季度受春节假期影响的基础上，二季度大幅提升。与去年同期相比，苏州、无锡二季度供应量有了较大幅度的增加，尤其苏州在一季度供应较少的情况下二季度大量新盘集中推出，达到近期的巅峰。而常州在去年供应量达到巅峰的情况下今年同比大幅跌落。

从区域看，常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，主要在库存大量堆压、去化速度不快的基础上控制推盘速度。无锡的库存压力也相对较大，但住宅供应同比、环比均在增加，主要是 6 月份新盘集中入市，市场供应急速增加。

从供应套均面积来看，2014 年二季度苏州市 107.90 m²，同比减少 7.94%；

无锡市 116.29 m²，同比减少 0.32%；常州市 115.90m²，同比减少 2.03%。总的来说，三市小户型面积推出力度继续加大。

2014 年二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 12201 套，标杆房企 1831 套，其他开发商 14628 套；无锡市本地开发商推出 5349 套，标杆房企 4655 套，其他开发商 5556 套；常州市本地开发商 6080 套，标杆房企 5265 套，其他开发商 2164 套。2014 年二季度苏锡常地区住宅开发商结构如图 18 所示：

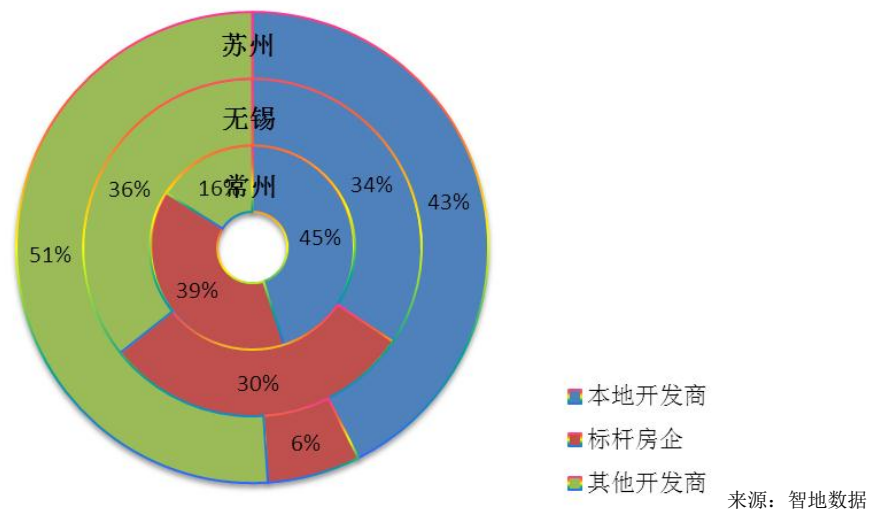


图 18 2014 年第二季度苏锡常地区住宅开发商结构分布

一手住宅供应中，苏州市标杆房企仅占 6%，本地开发商、其他开发商占比分别达到 43% 和 51%，其中本地开发商包括吴中地产、东港集团等大型本地开发商，其他开发商包括仁恒地产、招商地产、旭辉置业等实力强劲的开发商，市场竞争较为激烈。无锡市二季度一手住宅供应中本地开发商、标杆房企、其他开发商三分天下，其中标杆房企占到 30%，市场竞争极为激烈。常州一手住宅供应中本地开发商占比最大，标杆房企占比 16%，市场竞争也相对激烈。

2.2.3 一手住宅市场需求情况

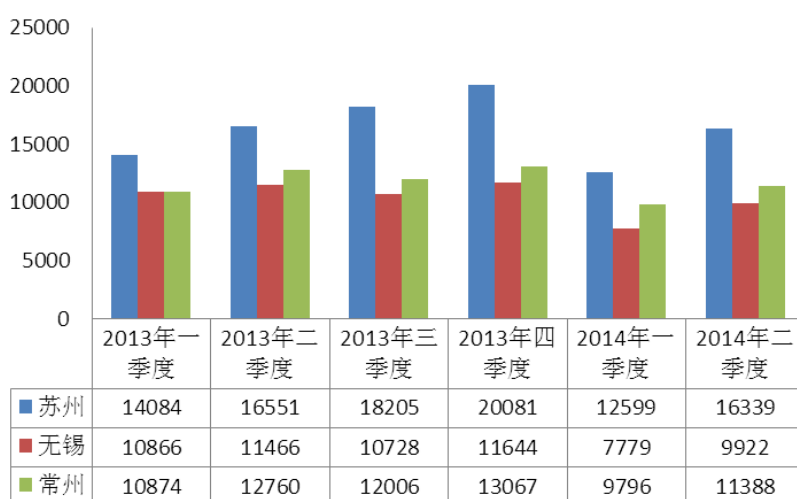
二季度苏锡常地区在一季度楼市疲软的情况下，成交量有所回升，但与去年同期相比还是呈现下滑趋势。

其中，苏州市住宅成交套数 16339 套，同比减少 1.28%，环比增加 29.68%；成交面积 193.87 万 m²，同比减少 0.08%，环比增加 35.90%，市场整体表现有一定的提升；住宅成交面积占到商品房成交面积的 86.72%，同比增加 1.03%，环

比增加 5.88%，住宅类成交商品房依旧占据市场主力。

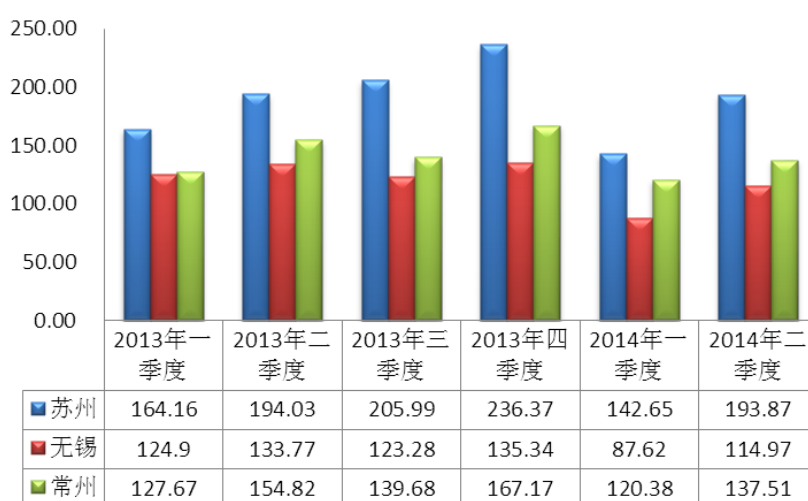
无锡市住宅成交套数 9922 套，同比减少 13.47%，环比增加 27.55%；成交面积 114.97 万 m²，同比减少 14.05%，环比增加 31.21%，与去年同期相比有所下滑，但比一季度提升很多；住宅成交面积占商品房面积的 83.86%，同比减少 0.83%，环比增加 5.82%，住宅类产品仍然是市场主流。

常州市住宅成交套数 11388 套，同比减少 10.75%，环比增加 16.25%；住宅成交面积 137.51 万 m²，同比减少 11.18%，环比增加 14.24%，成交量环比小幅提升；住宅成交面积占商品房面积的 80.20%，同比减少 4.58%，环比减少 5.95%，住宅成交占比有所减少。苏锡常三市 2013 年第一季度至 2014 年第二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 年第二季度住宅成交量（单位：套）



来源：智地数据

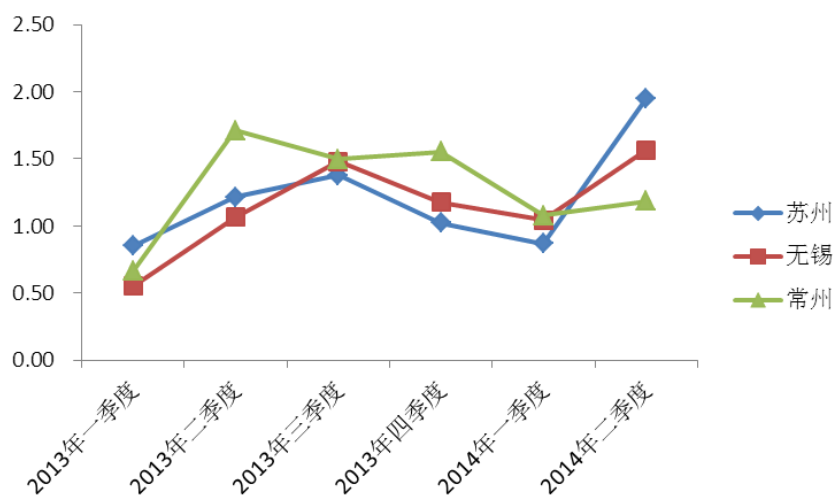
图 20 苏锡常 2013 年第一季度至 2014 年第二季度住宅成交面积（单位：万 m²）

从时序上看，苏州市在 2013 年全年住宅成交呈现逐步上升，在 2014 年一季度出现大幅回落的背景下，二季度成交量再次回升；无锡市在 2014 年一季度也出现大幅下降的情况下，二季度成交量有所提高，但与去年同期相比，仍然有较大的跌幅；常州市二季度较之一季度成交量小幅回升，但与去年同期相比出现一定的跌幅。

从区域来看，苏州一手住宅成交量排名第一，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超过 80%，住宅产品依旧是房地产市场的主力。

2.2.4 一手住宅市场供求比

2014 年二季度，苏州市套数供求比为 1.95，同比增加 60.52%，环比增加 123.99%，主要是一季度供应较少的情况下二季度大量新盘集中推出；无锡市供求比为 1.57，同比增加 46.87%，环比增加 50.07%，整体供过于求；常州市供求比为 1.19，同比减少 30.68%，环比增加 10.19%，供需基本平衡。苏锡常地区 2013 年一季度至 2014 年二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 年二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 6 月 30 日，苏州市一手住宅库存 844 万 m^2 ，无锡市 1013.61 万 m^2 ，常州市 907.20 万 m^2 ，无锡和常州库存量均高位运行。

接近一年平均每月销售面积来看，苏州市月销售面积 64.91 万 m^2 ，则去化

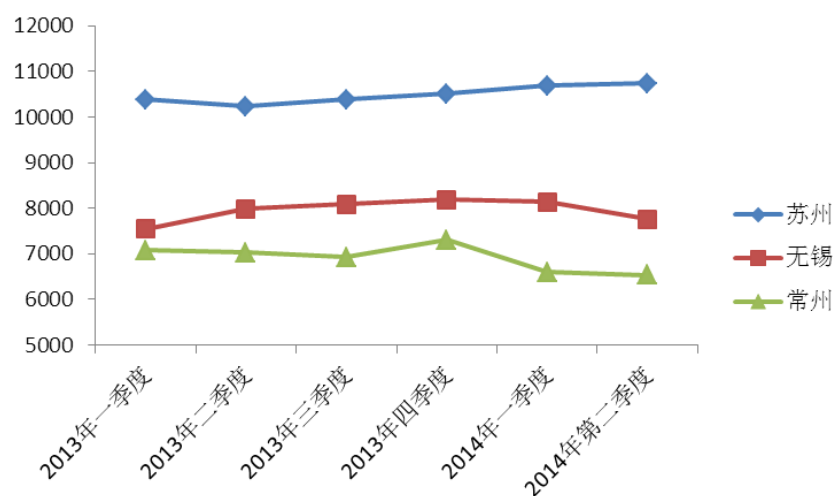
周期需要 13 个月左右。但苏州作为全国第二大移民城市，刚需充足，且未来限购有松绑可能，总体来说去化压力不大。

无锡市近一年月销售面积 38.43 万 m²，则去化周期达 26.37 个月，库存压力很大。无锡市在一季度库存较为严重的前提下不降反升，房企推盘量加大加重了库存的压力。

常州市近一年月销售面积 47.06 万 m²，去化周期近 20 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 年上半年一手住宅成交量未能实现金三银四红五月的销售旺季，在一季度成交量大幅下滑的基础上，越来越多的房企开始采取“降价跑量”的方式加速去化。2014 年二季度，苏州市一手住宅均价 10738 元/ m²，同比上涨 4.97%，环比上涨 0.54%，价格与一季度几乎实现持平，总体形势好于无锡和常州。无锡市一手住宅均价 7761 元/ m²，同比下降 2.84%，环比下降 4.59%，近一年内房价首次出现较大的跌幅，预计短期内仍有下跌的趋势。常州市一手住宅均价 6529 元/ m²，同比下降 7.02%，环比下降 0.96%，在一季度房价下跌的基础上继续下跌，且仍然有下跌的趋势。苏锡常三市 2013 年一季度至 2014 年二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 年二季度一手住宅均价走势

2.2.7 一手住宅典型项目分析

2014 年上半年住宅市场总体表现不尽如人意，但依旧存在一些逆市畅销的楼盘，如苏州市的中海山湖一号、新城红树湾、尼盛滨江城等，无锡市的溪湾雅苑、天渝骏园、恒大绿景雅苑等，常州市的新城东苑、美林湖花园、长河花园等。今年众多楼盘去化速度相对较慢，比较典型的楼盘如苏州的干将名邸、无锡的茂业天地观园、常州的九洲新世界花苑等。不同的楼盘收成呈现冰火两重天的景象。2014 年二季度苏锡常地区典型项目如表 5 所示：

表 5 2014 年二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	路劲主场	苏州隼御地产有限公司	2014/4/19	-	学区房,品牌房企开发,近地铁一号线,周边配套齐全
无锡	热销	溪湾雅苑	无锡万达城投资有限公司	2014/6/20	30983.1	刚需房,标杆房企开发,周边环境优美
	热销	天渝骏园	无锡协信远信房地产开发有限公司	2014/6/3	41376.24	价格实惠,交通便捷,周边商业配套齐全
	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	标杆房企开发,刚需房为主,周边配套完善
常州	热销	新城香溢澜桥	常州新城房地产开发有限公司	2014/1/20	-	学区房,位于城市主干道,交通便捷,周边配套齐全
	热销	美林湖花园	常州市美林江南置业有限公司	2012/11/1	-	濒临 5A 级景区环球恐龙城,周边交通便捷,周边教育、商业配套完善
	热销	华润国际社区	华润置地(常州)有限公司	2014/3/17	-	标杆房企开发,地铁 1 号线沿线,周边教育配套完善
苏州	滞销	干将名邸	苏州建设房屋开发有限公司	2012/7/12	-	别墅,价格高,但周边以拆迁小区为主,配套低端
无锡	滞销	茂业天地观园	无锡茂业置业有限公司	2010/12/4	-	高端楼盘,价格高,但周边环境较差
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

在一季度二手住宅成交量大幅下滑的情况下，二季度二手住宅有小幅提升，但与去年同期相比仍处于下跌状态。二季度苏锡常地区二手住宅共成交 16564 套，同比减少 13.36%，环比增加 10.24%；二手住宅成交面积 159.27 万 m²，同比减少 13.35%，环比增加 9.19%。二手住宅成交面积占二手房销售面积的 80.81%，同比上涨 3.04%。住宅需求在去年一年非住宅需求比例提升的同时，今年形势开始有所转变，住宅需求再次逐渐提升，且仍然是市场主流。

2.3.2 二手住宅市场成交情况

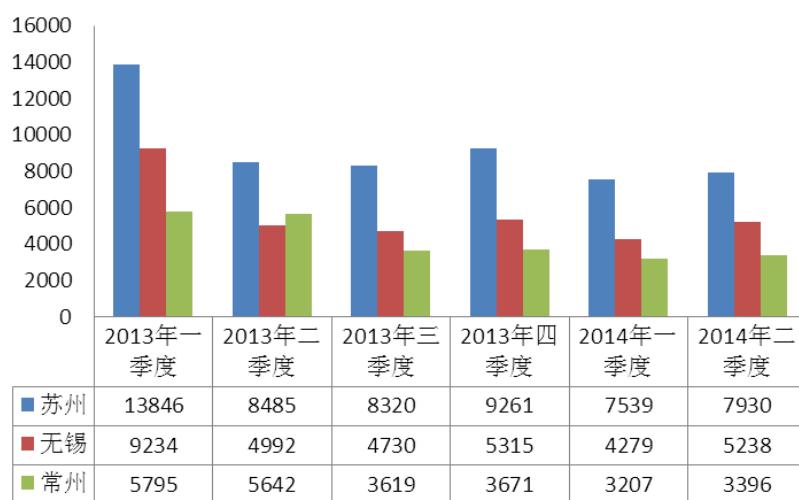
2014 年二季度二手住宅成交量与一季度相比有所提升，尤其无锡市环比涨幅则超过 20%。

其中，苏州市二季度二手住宅成交量 7930 套，同比下跌 6.54%，环比上涨 5.19%；成交面积 79.56 万 m²，同比下跌 6.38%，环比上涨 5.19%。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。但在一季度达到最低点的情况下，二季度成交量开始有所回暖，但总体形势不容乐观。苏州二季度二手住宅成交面积占二手房销售面积的 74.83%，同比下降 9.58%，环比减少 15.18%，住宅成交占比下降趋势明显，主要由于苏州市一手住宅的集中加推，且一手住宅降价潮持续蔓延。

无锡市二季度二手住宅成交量 5238 套，同比上涨 4.93%，环比上涨 22.41%；成交面积 47.64 万 m²，同比上涨 6.08%，环比上涨 20.82%。无锡市二手住宅在一季度达到低点后，二季度开始有了较大幅度的上涨，主要由于住宅需求在阶段性积压后，开始得到一定程度的释放。无锡二季度二手住宅成交面积占二手房销售面积的 84.68%，同比上涨 9.11%，环比上升 0.59%，住宅成交占比回升趋势明显。

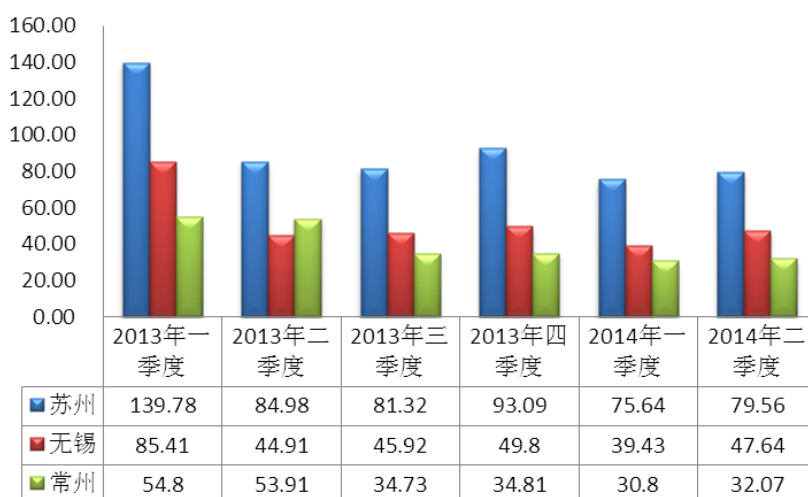
常州市二季度二手住宅成交量 3396 套，同比下跌 39.81%，环比增长 5.89%；成交面积 32.07 万 m²，同比下跌 40.51%，环比上涨 4.12%，与去年同期相比大幅下跌。常州二手住宅持续走低，一方面房地产市场处于下行阶段，另一方面也受到新房降价潮的影响。常州二季度二手住宅成交面积占二手房销售面积的 92.91%，同比上涨 27.24%，环比上涨 5.34%，二手房市场仍以住宅交易为主。

苏锡常 2013 年一季度至 2014 年二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 年二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 年二季度二手住宅成交面积走势

3. 市场特征及原因分析

3.1 土地供应节奏放缓，土地市场继续降温

2014 年上半年房地产市场整体处于疲软状态，在楼市成交量持续下滑的情况下，土地供应节奏明显放缓。上半年，苏锡常地区共挂牌经营性用地 150 宗，同比下降 18.48%。其中二季度共挂牌经营性用地 79 宗，环比一季度增幅 8 宗，但与去年同期相比，同比下降 15.05%。

上半年挂牌宗地中，流拍地块达 11 宗，其中二季度流拍地块达 7 宗，房企受销售不佳的影响，拿地积极性不高，购地愈发趋于理性和谨慎。另外，在去年土地市场异常火爆的情况下，今年土地市场明显冷淡了不少。上半年苏锡常地区成交经营性用地 139 宗，其中溢价地块仅 35 宗，苏州溢价地块达 29 宗，而无锡和常州溢价地块均不足 5 宗，其他均已底价出让。二季度溢价地块仅 16 宗，环比一季度减少 3 宗，土地市场继续降温。

3.2 开发商推盘节奏加快，市场呈现供过于求的局面

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。各房企为冲刺半年目标，纷纷加快推盘的速度。二季度，苏锡常二季度供应量同比上涨 12.45%，环比上涨 105.55%，供应量有大幅提升。尤其苏州和无锡最为明显，其中，苏州二季度供应量同比上涨 58.46%，环比上涨 165.68%；无锡同比上涨 27.09%，环比上涨 91.41%。与不尽如人意的成交量相比，苏州、无锡市场均出现供过于求的局面，其中苏州供求比为 1.95，无锡供求比为 1.57。常州在控制市场推盘速度的同时，供求比为 1.19，供需整体处于平衡状态。

3.3 成交量有所回升，成交价格开始出现下跌

在一季度成交量大幅下降的情况下，二季度成交量有所回升，但并未达到金三银四红五月的预期。二季度苏锡常地区一手住宅成交量环比上涨 24.77%，但与去年同期相比，仍有 7.67% 的跌幅。楼市在限购松绑的预期、开发商开始降价等影响下，成交出现回暖的趋势，但去年同期相比仍然走低，一方面由于降价潮导致购房者观望情绪继续加重，另外限贷政策迟迟不肯放松，其实变相地提高购房者买房付出的代价。二手住宅成交量环比一季度有小幅上升，但与去年同期相比下跌 13.36%，主要由于去年二手住宅成交量较大，且国五条政策效应渐渐凸显。总体来说，一手住宅市场和二手住宅市场表现渐渐转好，且越来越往理性方向发展。

一般来说成交量的连续下降会带来成交价格的下降。在一季度成交量大幅下滑，二季度虽有回升，但与去年同期相比仍处于下行阶段，无锡和常州的成交价格开始下降，且苏州也呈现下降的趋势。二季度，苏州一手住宅价格同比增长4.97%，环比增加0.54%；无锡同比下降2.84%，环比下降4.59%；常州同比下降7.02%，环比下降0.96%。在众多房企纷纷采取降价措施加速去化的情况下，二手住宅成交价格也开始有下降的趋势。

3.4 库存积压继续加重，去化压力大

二季度开发商加速推盘冲刺年终目标，但市场成交未达到预期，本来相对严重的库存积压愈发严重。

苏锡常三市中，苏州市库存压力相对较小，但截至2014年6月30日库存达到844万 m^2 ，去化周期约13个月。常州库存达907.20万 m^2 ，去化周期近20个月。常州开发商在年初就开始采取降价策略，取得了一定的去化量，但当前购房者观望情绪较浓，限贷政策迟迟不肯放松，另外常州购房者以本地客户为主，刚需有限，都加大了去化的难度。

三市中依旧无锡库存压力最大，在二季度开发商集中推盘的情况下，截至6月30日库存再达新高，约1014万 m^2 ，去化周期超过26个月。无锡市库存中主要存在大量的高档大户型产品，去化难度大，速度慢。受结构不合理的影响，若楼市持续不景气，去化时间可能会更长。未来新房的开发更重视从客户的角度考虑，更好地提供购房者需要的房子，避免供需中结构不合理问题加重，从而给楼市库存减压。

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 供应节奏需放缓

2014 年上半年住宅市场在经历了去年下半年火爆市场后，市场开始处于下行状态。成交量与去年同期相比有较大的跌幅，尤其一季度表现极为明显，二季度表现有所回暖。市场不尽景气的情况下，二季度众多房企为冲刺半年目标，均加快推盘的速度，但导致库存愈发严重。下半年，市场尚不明朗的情况下，为了加速市场库存的去化，保证市场供求处于相对合理的状态，最好放缓供应的节奏。但众多开发商为完成年终目标，并且资金链吃紧，预期四季度还会出现新盘集中供应的形势。总的来说，房地产黄金时代已过，正进入白银时代，房地产开发商的竞争将更加激烈，开发商把握供应节奏，找准推盘时机尤为重要。

4.1.2 成交量继续回升，但不及去年同期

下半年到了金九银十的旺季，限购政策开始陆续松绑，成交量应该会继续增加，但成交量仍将不及去年同期，尤其是人口流动性较大的无锡和常州市。一方面，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；另外，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；并且开发商以价换量的促销方式愈演愈烈，会使得持有“买涨不买跌”心理的购房者继续观望。

4.1.3 成交均价继续下跌

下半年市场仍会呈现供过于求的局面，开发商为冲刺年终目标，加快资金的回笼，必然会采取以价换量的方式促进房源的去化。二季度常州和无锡市住宅均价均出现环比、同比都下降的情况，苏州市住宅均价几乎环比持平，下半年住宅均价的下跌似乎已成定局。另外，限贷政策迟迟不肯放松，贷款购房者的压力倍增，迫使开发商降价来增加有效购买力。总的来说，下半年房价会继续下跌，很有可能在年底触底。

4.2 二手住宅市场后期走势分析

今年在众多房企纷纷降价的影响下，购房者观望情绪加重，市场上消极情绪弥漫，众多二手房业主转售为租，下半年供应将会继续减少。下半年，将会有更

多的开发商加入到降价促销行列，一手房价格降低的冲击必然会影响二手房市场的走势。在去年二手房出现井喷式发展后，大量需求得到了释放，今年下半年二手住宅成交量有可能出现下跌。

二手住宅价格受一手住宅价格的影响，在一手住宅价格连续下跌的情况下二手住宅也会出现一定幅度的下跌。另外未来不动产登记条例的颁发，必然会让众多持有多套房源的官员们急于抛售，将会带来市场价格的降低。