

2015 年二季度苏南城市住宅市场分析报告

一、概览

2015 年二季度，在财政政策和货币政策环境不断趋于宽松的情况下，苏南城市房地产市场尤其是住宅市场明显回暖，无论是成交量还是成交价格均有所提升。

从商品住宅市场来看，苏南五市¹二季度共成交商品住宅 78503 套，同比上涨 34.66%，环比上涨 72.77%；商品住宅成交面积 921.55 万 m²，同比上涨 37.95%，环比上涨 72.77%。二季度在政策环境趋于宽松的背景下，商品房成交量无论是同比还是环比均出现大幅上涨，市场呈现明显的上行趋势。成交均价也基本上均有所上涨，苏州更是同比大涨超过 8%，整体呈现“量价齐升”的态势。

从二手住宅市场来看，在“330 新政”营业税“五改二”政策出台以后，苏南城市二手住宅市场出现明显回暖，成交量无论是同比还是环比均出现大幅上涨。其中，南京市二手房季度成交套数在时隔近两年后再次突破 20000 套，苏州市季度成交量也在向 20000 大关迈进。

二、商品住宅市场

（一）商品住宅供应

表 1 2015 年一季度苏南五市城市商品住宅供应量

分类	城市	套数	面积（万 m ² ）	预售套数环比
第一方阵	南京	21749	227.56	136.89%
	苏州	21387	254.32	233.86%
	无锡	9458	98.89	37.29%
	合计	52594	580.77	134.00%
第二方阵	常州	8473	97.14	69.80%
	镇江	5549	67.94	157.02%
	合计	14022	165.08	96.14%
	总计	66616	745.85	124.86%

二季度，苏南五市商品住宅供应在一季度略微低迷的情况下均出现大幅上涨，

¹ 本文苏南五市主要指五市的市区范围，其中南京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；镇江市包括京口区、润州区、丹徒区和新区。

尤以南京、苏州、镇江最为明显。五市商品住宅总计供应套数 66616 套，环比增长 124.86%；供应面积 745.85 万 m²，同比下跌 32.24%，环比增长 124.31%。考虑到政策的滞后性，尽管在取得环比大涨的同时，推盘速度尚未达到去年同期水平。从区域来看，第一方阵城市市场回暖总体好于第二方阵城市，因此开发商推盘速度总体也快于第二方阵城市。

第一方阵城市中，南京商品住宅供应套数 21749 套，环比大涨 136.89%；供应面积 227.56 万 m²，同比下降 33.74%，环比上涨 150.29%。苏州商品住宅供应套数 21387 套，同比下跌 32.89%，环比大涨 233.86%；供应面积 254.32 万 m²，同比下跌 26.04%，环比大涨 224.39%，涨幅在第一方阵城市乃至整个苏南城市中最明显；无锡商品住宅供应套数 9458 套，同比下跌 39.22%，环比上涨 37.29%；供应面积 98.89 万 m²，同比下跌 45.35%，环比上涨 27.12%。无锡市商品房市场库存积压严重，从 2014 年一季度以来新增供应量严格控制，推盘速度明显放慢，同时在结构上也有了明显的调整，小户型房源明显增多，库存压力逐渐得到缓解。

第二方阵城市中，常州商品住宅供应套数 8473 套，同比下跌 37.28%，环比上涨 69.80%；供应面积 97.14 万 m²，同比下跌 37.96%，环比上涨 62.52%。镇江供应套数 5549 套，同比下跌 13.66%，环比上涨 157.02%；供应面积 67.94 万 m²，同比下跌 32.24%，环比上涨 124.31%。

从商品住宅供应房源开发商情况来看，苏南五市新推房源中均出现本地开发商不及外来开发商的情况，外来开发商占有市场份额越来越多。

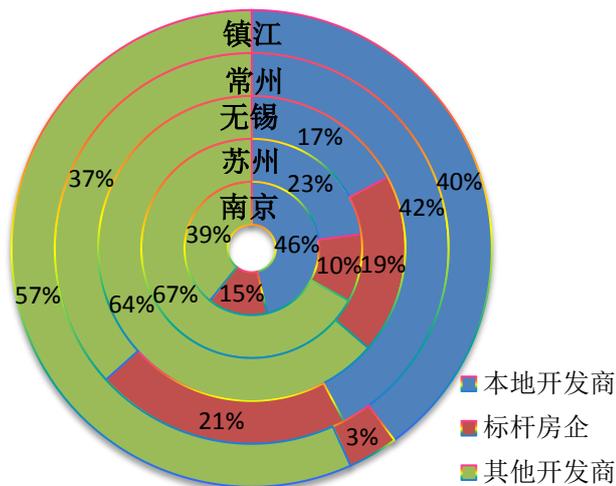


图 1 2015 年第二季度苏南五市商品住宅供应开发商分布

从标杆房企市场占有率来看，常州市二季度实现逆袭，推出楼盘占比超过

20%，主要由于华润国际花园、中海龙城花园等项目集中推出。第一方阵城市中，无锡市近年来推盘速度明显放缓，被南京和苏州拉开明显的差距，但新推房源绝大多数是外来开发商推出的，本土开发商推出房源仅占 17.28%，总体市场竞争相对激烈。南京市本土开发商推出房源占比最大，达到 46.31%，主要源于南京市自身拥有众多实力强劲的开发商，如朗诗地产、银城地产等，总体竞争相当激烈。苏州市则以其他开发商为主，占比近 70%，大多数都为实力雄厚的房企如九龙仓集团、招商地产、金地集团等。第二方阵城市中，常州新推楼盘本地开发商和其他开发商处于相对均衡的程度，表现更突出的还是标杆房企推盘力度的加大，总体来说实力较强的开发商对市场更为看好。镇江市二季度推盘比第一季度有明显好转，不仅总量有明显上升，且外来开发商推盘比例也超过 60%，市场竞争程度有明显提高。

苏南五市近期商品住宅供应走势如图 2 所示：

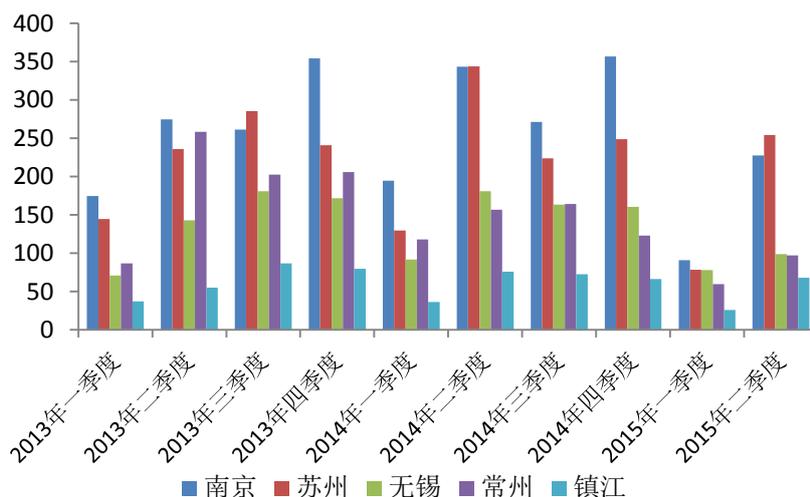


图 2 苏南五市 2013 年一季度至 2015 年二季度商品住宅供应面积（单位：万 m²）

（二）商品住宅成交

二季度共成交商品住宅 78503 套，环比大涨 72.22%；成交面积 921.55 万 m²，环比大涨 72.77%。住宅面积占比达到 89.12%，市场成交量仍以住宅为主。

表 2 2015 年二季度苏南五市城市商品住宅成交量

分类	城市	套数	面积 (万 m ²)	成交面积 环比	住宅面积 占比
第一方阵	南京	22633	256.17	123.11%	89.92%
	苏州	24694	290.23	80.18%	88.06%
	无锡	14924	181.04	69.37%	88.77%
	合计	62251	727.44	90.04%	88.88%

第二方阵	常州	12216	147.61	27.80%	91.65%
	镇江	4036	46.5	32.48%	85.10%
	合计	16252	194.11	28.89%	89.99%
	总计	78503	921.55	72.77%	89.12%

从区域来看，第一方阵城市成交量明显高于第二方阵城市。具体来看，第一方阵城市中依旧是苏州市拔得头筹，成交量达到 24694 套，同比上涨 51.14%，环比大涨 80.47%；成交面积 290.23 万 m²，同比上涨 49.70%，环比大涨 80.18%，市场回暖明显。南京市紧随其后，成交量达到 22633 套，同比上涨 31.27%，环比大涨 116.48%；成交面积 256.17 万 m²，同比上涨 40.14%，环比大涨 123.11%。无锡市从经济总量来说与南京和苏州市位列第一方阵城市，但房地产市场与南京和苏州有明显的差距。二季度成交量 14924 套，同比上涨 50.41%，环比上涨 69.09%；成交面积 181.04 万 m²，同比上涨 57.47%，环比上涨 69.37%。无锡市在近两年房地产市场有所下滑，主要由于市场改善型房源比例过高、刚需房源比例不足导致的结构失衡问题引起的。随着“330”新政二套房首付比例下调释放一大批改善性需求，无锡市房地产市场有明显回暖的趋势，对去化库存也有较大的帮助。

第二方阵城市中，常州市成交量达到 12216 套，同比上涨 7.27%，环比上涨 26.66%；成交面积 147.61 万 m²，同比上涨 7.34%，环比上涨 27.80%，市场小幅回暖。镇江市成交量 4036 套，同比上涨 18.43%，环比上涨 35.76%；成交面积 46.50 万 m²，同比上涨 19.57%，环比上涨 32.48%。

从涨幅来看，第一方阵城市二季度环比增长明显好于第二方阵城市，主要由于第一方阵城市吸纳人口潜力更大，市场更为广阔。另外“330 新政”二套房首付下调，大量改善型需求的释放明显对第一方阵城市影响更大。第二方阵城市房地产市场规模相对小于第一方阵城市，未来需加强外来人口尤其是人才的引进，增强城市竞争力。

二季度苏南五市商品房成交中，商品住宅依旧是成交的主体，商品住宅占比达到 89.12%。其中，常州市商品住宅占比最高，达到 91.65%；而镇江市商品住宅成交占比在五市中稍逊一筹，但也达到了 85.10%。南京、苏州、无锡商品住宅成交占比集中在 89% 左右，明显看出限购限贷等政策的放开，对住宅市场的回暖推动作用更大。

苏南五市近期商品住宅成交走势如图 3 所示：

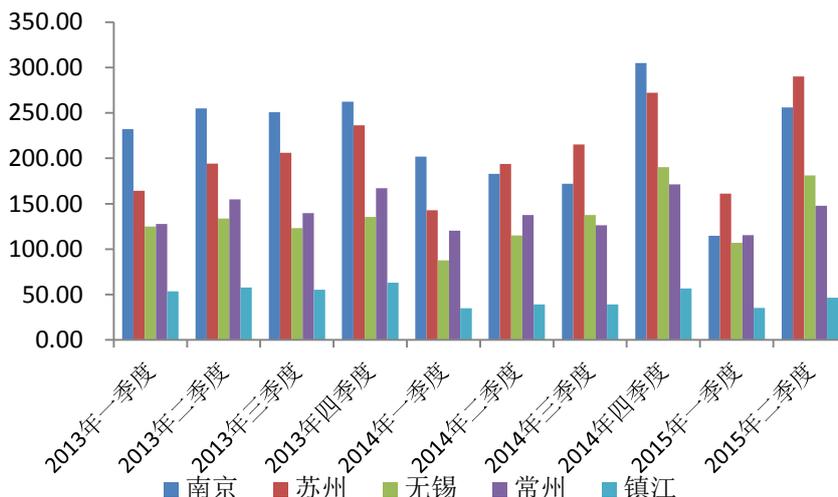


图3 苏南五市 2013 年一季度至 2015 年二季度商品住宅成交面积（单位：万 m²）

（三）商品住宅供求比

二季度，苏南五市整体供求比（面积）为 0.81，比一季度有一定的提高，说明开发商对市场看好提高了推盘的进度。但总体仍呈现供不应求的状态，主要是一些城市库存积压严重，控制新房源的推出加速库存的去化。

具体来看，无锡市在二季度供求比最低，仅为 0.55。无锡市由于大量库存积压，尤其是大户型房源，开发商从 2014 年三季度开始明显放缓了推盘的节奏。二季度在成交量明显回升的基础上，继续控制推盘节奏，对加快库存去化有明显的的作用。而镇江市同样库存积压相对严重，但二季度推出新房源较多，供求比达到 1.46，未来在市场有所回暖的情况下还是需要控制推盘节奏。各城市二季度供求比如图 4 所示：

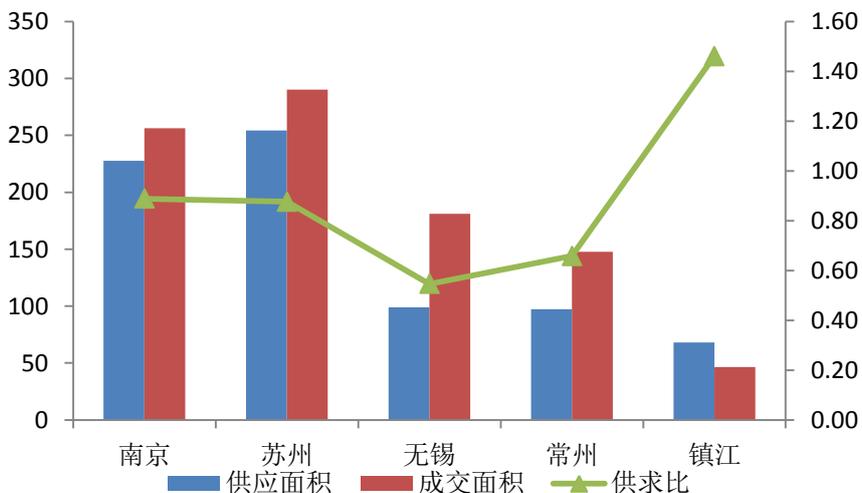


图4 苏南五市 2015 年第二季度商品住宅市场供求比

（四）商品住宅库存

截止 2015 年 6 月 30 日，南京市商品住宅库存 52316 套，苏州市库存 710.10 万 m^2 ，无锡市库存 843.73 万 m^2 ，常州市库存 790.27 万 m^2 ，镇江市库存 46648 套。苏南五市中，除南京市和苏州市库存控制得相对合理，无锡市、常州市和镇江市库存都积压严重。

具体来看各城市的去化周期，南京市近一年平均每月销售商品住宅套数为 6371 套，则去化周期约为 8.2 个月。南京市作为省会城市，对周边区域形成强大的人口向心力，且高淳、溧水都由县转区，另外“330”新政释放了大量改善性需求，总的来看房地产市场潜力巨大，市场去化压力不大，开发商预期会加大推盘的力度。

苏州市近一年平均每月销售商品住宅面积 78.25 万 m^2 ，去化周期降至 9 个月。随着苏州城市吸引力的与日俱增，外来人口不断增加，且吴中、相城两翼的大发展，房地产市场愈发活跃，市场成交量表现越发优异，去化压力不大。未来随着配套的不断完善，且政策环境的宽松，市场呈现供不应求的状态，开发商需要加大推盘的力度。

无锡市近一年平均每月销售面积 51.32 万 m^2 ，去化周期 16 个月左右，去化时间进一步减少。无锡近一年多控制推盘进度，库存积压问题取得了明显的进展，与去年二季度同期相比，库存周期减少了 10 个月。随着“330”新政的出台，无锡市场供给结构失衡的问题也会得到一定的解决，大户型改善型房源将会加快去化的进度，库存去化压力进一步减小。

常州市近一年月销售面积 46.73 万 m^2 ，去化周期 17 个月左右，去化压力减小。二季度，常州市场成交量进一步增加，新推房源同比去年减少，库存积压问题有所减弱，未来还需继续控制推盘速度，尽快达到去化周期合理空间。

镇江市近一年月销售住宅套数为 1302 套，去化周期近 36 个月，处于高风险期，库存极其严重。作为苏南五市经济发展相对掉队的镇江市，房地产市场发展活跃程度不及其他四市。一方面城市吸引力相对有限，外来人口相对较少，对房地产市场的支撑力相对较小，另一方面市场上明显呈现供过于求的状态，过早进入“买方市场”状况，总体去化速度较慢，去化时间较长。尽管市场有一定回暖的趋势，但是还是要主要控制新房源推出的进度，另一方面加大人才引进的力度，

增加市场需求。

（五）商品住宅成交价格

2015 年二季度，在政策环境放开的情况下，市场明显好转，市场成交量大幅上升，成交价格整体也呈现上涨的趋势。

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，南京市住宅均价依然位居第一位，苏州和无锡分列二、三位。南京市作为省会城市，房价一直高居不下，近年来涨幅有放缓的节奏。苏州和无锡市作为经济发展程度不逊于南京的地级市，一方面城市级别不及南京，另一方面政府房价控制的相对较为合理，房价比南京低，且房价收入比也明显低于南京。第二方阵城市，常州住宅均价稍稍高于镇江，但房价收入比低于镇江，总体来看房价处于较为合理的位置。

二季度苏南五市除镇江外，住宅均价均有所提高，呈现“量价齐升”的局面。从房价变化来看，第一方阵城市住宅均价涨幅总体高于第二方阵城市。第一方阵城市中，随着改善性房源成交的增多，住宅均价有明显提高，其中，南京市住宅均价达到 13860 元/ m²，同比上涨 2.30%，环比上涨 2.56%；苏州市住宅均价 11680 元/ m²，同比大涨 8.77%，环比上涨 1.44%。苏州均价同比上涨幅度位于五市中最高，一方面由于去年“限购”、“限贷”的影响，另一方面园区改善性房源成交量的增多导致房价的大涨，进而带来周边区域的联动上涨，市场走势明显趋好。无锡市住宅均价 8048 元/ m²，同比上涨 3.70%，环比上涨 5.51%，在高端小区去化取得进展的同时，价格涨幅明显，但尚未恢复到 2013 年的价位。第二方阵城市中，常州市住宅均价 6800 元/ m²，同比上涨 4.15%，环比上涨 3.77%，均价与 2013 年相比还有一定差距。镇江市住宅均价 6552 元/ m²，同比上涨 2.66%，环比下跌 0.71%，价格小幅跌落。

苏南五市近期商品住宅均价走势如图 5 所示：

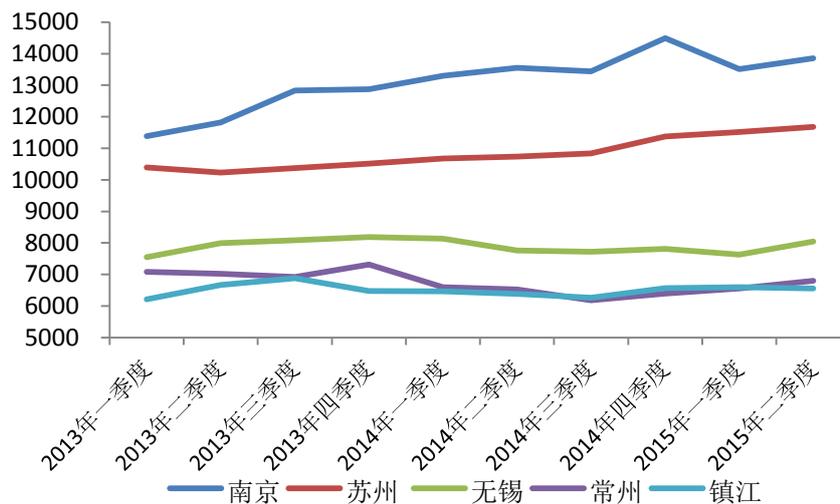


图5 苏南五市2013年一季度至2015年二季度商品住宅均价走势

（六）商品住宅典型项目

2015年二季度，苏南五市房地产市场明显好转，热销楼盘不断增多，开盘即售罄的楼盘不在少数。但旺市中，仍存在一些市场定位不准、区位较差等原因导致的滞销楼盘，开盘多时却去化很慢。2015年二季度苏南城市典型项目如表3所示：

表3 2015年二季度苏南城市商品住宅典型项目

城市	热销/滞销	项目名称	开发商	开盘时间	热销/滞销原因
南京	热销	弘阳旭日上城	南京红太阳房地产开发有限公司	2015/3/13	湖景地产，地铁3号线经过，周边配套完善
	热销	世茂海峡城	南京海峡城开发建设有限公司	2014/11/29	江景地产，科技住宅，知名房企打造，处于河西新城区，周边配套相对齐全，且未来规划完善
	热销	龙湖春江紫宸	南京龙湖地产	2015/6/7	知名房企打造，主推80-110m ² 的刚需房源，附近有规划中的地铁5号线和9号线，周边配套相对完善
	热销	金地湖城艺境	南京金郡房地产开发有限公司	2015/4/12	知名房企打造，湖景地产主要针对改善型需求，周边交通便捷，靠近地铁2号线和4号线，配套相对完善
苏州	热销	保利悦玺	苏州保利隆威置业有限公司	2015/3/28	标杆房企开发，主推刚需房源，位于尹山湖板块推出湖景地产，位于名校学区，交通便捷，配套也相对完善
	热销	中海山湖一号	中海地产(苏州)有限公司	2015/3/22	标杆房企开发，尹山湖板块重点项目，价格优势大，商业配套齐全，双湖生态景观
	热销	九龙仓时代上城风华里	苏州高龙房产发展有限公司	2015/5/13	知名房企打造，位于金鸡湖湖东板块，拥有园区主干道、中环快速路等优势交通资源，并位于地铁沿线，交通便捷，周边生态公园、商业配套等均相当齐全
	热销	弘阳上湖	苏州弘阳地产	2015/4/12	湖景地产，位居尹山湖板块核心位置，尹山湖、独墅湖双湖景观，周边配套相对齐全
无锡	热销	世茂首府	无锡世茂房地产开发有限公司	2015/4/25	品牌房企开发，位于火车站周边配套齐全，周围有高层政务中心、高端商务中心等，主推改善性需求房源
	热销	保利中央公园	无锡保利致远房地产开发有限公司	2015/4/17	标杆房企开发，打造国际化社区，景观居所，近邻市中心区位优势明显，周边学校、医院、银行、商业等配套齐全，交通便捷
	热销	孔雀城	廊坊京御房地产开发有限公司	2015/3/15	经济住宅，作为连接主城区与新城的重要节点，交通便捷，主推刚需房，价格实惠

常州	热销	华润国际社区	华润置地（常州）有限公司	2015/3/20	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
	热销	星河国际	常州星河协通房地产开发有限公司	2015/4/18	位于武进核心地段，毗邻著名的春秋文化遗址淹城，周边教育、市政、商业、办公等配套成熟，交通便捷
	热销	新城春天里	新城控股集团	2015/4/12	知名房企开发，通过对空间利用升级减少浪费打造精致小品质社区，主推刚需房源，价格实惠
镇江	热销	万科·沁园	镇江润都置业有限公司	2015/4/3	标杆房企开发，学区房，位于新城正核心，四大生态景区环聚，周边配套齐全
	热销	景天花园	镇江诚基房地产开发有限公司	2013/12/1	位居市中心，紧邻风景区，自然环境和交通区位优势，位于万达商圈周边配套齐全
	热销	中南御锦城	镇江中南新锦城房地产发展有限公司	2014/7/1	位于滨江板块，品牌开发商开发，价格相对较低，周边规划配套齐全，环境较好
南京	滞销	银河湾卓苑	南京华光房地产开发有限公司	2012/2/18	开发商资金链出问题导致楼盘“烂尾”，项目建设停滞，小区环境不好，房屋质量不好
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	天安曼哈顿	无锡天信置业有限公司	2014/11/1	豪宅楼盘，坚持销售现房出现策略失误，单价和总价均较高，周边环境一般
常州	滞销	长兴诺廷山	常州长兴集团房地产开发有限公司	2013/6/9	项目地段较偏，周边发展不成熟，周边配套缺乏，高端定位下的景观和品质一般，价格偏高
镇江	滞销	臻岳君庭	镇江恒隆胜房地产开发有限公司	2011/11/28	高端社区价格较高，基本都为大户型房源，周边有回迁房，环境一般

三、二手住宅²市场

“330 新政”营业税“5 改 2”政策出台以来，二手房市场明显好转，尤其是二手住宅市场。

二季度，苏南五市在二手住宅挂牌量不断增加的基础上，二手住宅成交量取得明显提升。其中，南京市二手住宅成交 22478 套，同比上涨 50.96%，环比上涨 59.32%，二手住宅市场也呈现回暖的趋势。苏州市二手住宅成交 17239 套，同比大涨 117.39%，环比大涨 101.20%；成交面积 174.91 万 m²，同比大涨 214.15%，环比大涨 187.29%。苏州市二季度二手住宅成交量明显提高，成交量不断向南京市逼近，主要源于认可度高的工业园区和市区新楼盘有限，想在园区和市区安家的市民购买二手房性价比更高。成交房源中，大户型房源趋多，主要源自改善性需求的释放。无锡市二手住宅成交面积 84.11 万 m²，同比大涨 83.69%，环比大涨 91.87%，一方面商品住宅市场的好转带动二手住宅市场的好转，另一方面营业税“5 改 2”政策的出台二手房的购买更优惠。常州市二手住宅成交面积 71.71 万 m²，同比大涨 180.98%，环比上涨 98.70%，在经历了近两年二手房市场低落的情况下明显好转。

从区域来看，南京市二手住宅成交量依旧位居第一位，但苏州市、无锡市、常州市二季度二手住宅涨幅明显，二手房市场发展趋势迅猛。苏州市在商品住宅成交量多于南京的同时，二手住宅成交量与南京的差距明显缩小。在“330”营业税“5 改 2”之后，无锡市和常州市黯淡了近两年的二手房市场明显回暖，二手住宅成交量再次来到历史高峰。

从二手住宅占比来看，在互联网购物不断蓬勃发展的同时，商业地产频频受到冲击，二手房市场上二手住宅成交占据主流的态势愈发明显。南京市二手住宅成交占比达到 97.93%，苏州市达到 92.96%，无锡市达到 96.11%，常州市达到 79.58%。第一方阵城市二手住宅成交占比均超过 90%，常州市成交占比也有所提升，但与第一方阵城市相比，二手非住宅市场取得不错的发展。

苏锡常宁四市二手住宅近期成交走势如图 6 和图 7 所示：

² 考虑到镇江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、常州四市的分析。

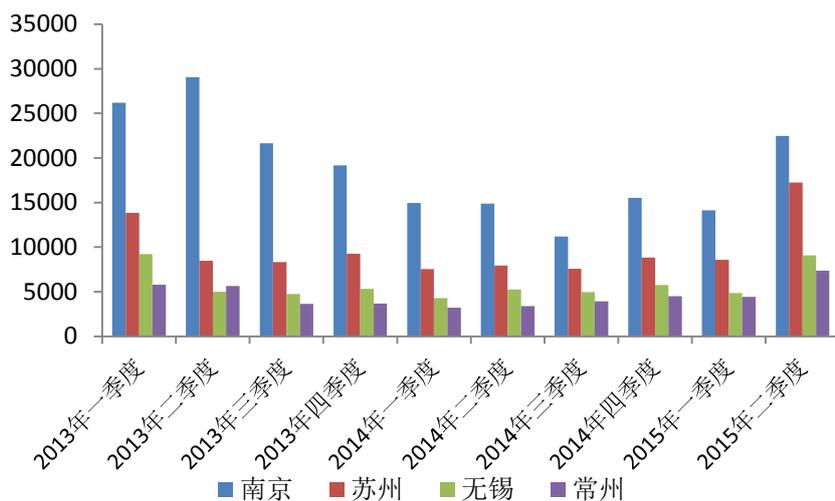
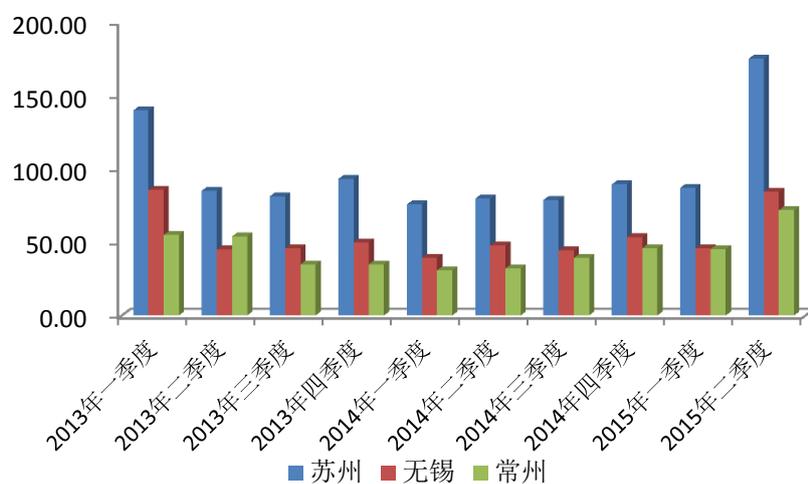
图6 苏锡常宁 2013 年一季度至 2015 年二季度二手住宅成交量走势³

图7 苏锡常 2013 年一季度至 2015 年二季度二手住宅成交面积走势

³2015 年二季度无锡市、常州市二手住宅成交量有所修正。

四、市场展望

2015 年上半年从中央到地方，利好政策连环出击，政策环境迎来 2009 年以来最宽松时期。政策刺激下的楼市不断转好，尤其是二季度，无论是商品住宅销售还是二手住宅销售，均交出漂亮的成绩单。下半年，在诸多利好政策刺激下，开发商推盘信心增加，市场成交预计继续呈现上行的态势。城市分化将更为明显，城市库存积压进一步得到缓解。

（一）商品住宅后期走势分析

2015 年下半年，苏南五市商品住宅市场将继续呈现上行的趋势，无论是成交量还是成交价格都会有所上涨。

具体来看，城市分化将会更为明显，第一方阵城市与第二方阵城市差距将进一步拉大。从供给来看，南京和苏州市截至 6 月底，去化周期均不满 10 个月，下半年商品住宅供给将明显提高，避免出现失衡的供不应求状态。无锡市和常州市因之前库存积压问题的存在，近期一直在控制推盘进度，预计三季度供给会环比小幅增加。镇江市因为库存积压问题存在的严重性，且市场去化进度总体不及其他四市，三季度推盘速度预计会有所放缓。

从成交量来看，三季度在政策环境依旧宽松，且伴随着“金九”的来临，商品住宅成交量将进一步提升。且第一方阵城市成交量涨幅将会超过第二方阵城市，主要由于第一方阵城市强大的人口支撑力支撑着住房需求，且从房地产发展阶段来看，第一方阵城市的多数居民进入换房阶段，改善性需求明显增加。第二方阵城市随着市场的转好，成交量也会明显提升，但人口的局限性使得涨幅有限不及第一方阵城市。

从成交价格来看，三季度随着市场的回暖，市场成交均价继续上涨。一方面，市场整体被看好，众多项目开发商优惠力度有所下降，且不少项目都在上调价格，另一方面改善性房源成交占比的上涨，中高端项目成交量的增多，结构性调整提升成交均价。

（二）二手住宅后期走势分析

在经历了近两年的沉寂低迷后，二手房市场在“330”新政营业税“5 改 2”出台之后迎来彻底反弹。随着央行的接连降准降息，地方公积金利率不断下调，购房者的购房成本得到一定的减少，二手房市场尤其是二手住宅市场成交量将会

继续增加。

从区域来看，第一方阵城市二手住宅涨幅将会超过第二方阵城市，一方面由于大量的需求支撑，另一方面第一方阵城市房地产发展阶段领先于第二方阵城市，尤其是南京、苏州等核心地段已经面临鲜有新房供应的局面，二手房市场变得异常活跃。第二方阵城市目前仍以商品住宅成交占主体，但商品住宅市场的回暖也会带动二手住宅市场的发展。

从成交价格来看，二手住宅均价整体会有小幅上涨，且以第一方阵城市上涨为主。南京、苏州二手房市场愈发活跃，且大市场不断被看好，在商品住宅价格不断看涨的同时带动二手住宅价格的上涨，大家“买涨不买跌”的观念对助推房价有明显的作用。其他城市因商品住宅库存积压，市场上整体还呈现供过于求的状态，二手住宅市场价格将保持平稳，不会产生太大波动。