

2015 年三季度苏南城市房地产市场季报

——住宅篇

一、概览

2015 年三季度，中央及地方利好政策持续出台，苏南房地产市场总体依旧延续二季度回暖的态势，量增价涨的态势愈发明显。但城市分化现象也较为明显，南京、苏州市场尤为火热，量价均涨幅明显；而无锡、常州、镇江则表现中规中矩，市场总体呈现平稳态势。

从商品住宅市场来看，苏南五市¹三季度共成交商品住宅 83234 套，同比上涨 38.76%，环比上涨 6.03%；商品住宅成交面积 960.56 万 m²，同比上涨 39.16%，环比上涨 4.23%。三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明显上涨，市场呈现上行趋势。其中，南京成交面积环比涨幅近 40%，苏州成交面积涨幅也超过了 10%；受购房意愿等因素的影响，无锡、常州三季度成交量有所下滑。从成交价格来看，南京、苏州成交价有明显上涨，而无锡、常州、镇江则基本保持平稳，市场表现不温不火。

从二手住宅市场来看，营业税“五改二”政策、二套房认定放宽等政策继续发力，二手房市场成交活跃。其中，南京市二手房成交量突破 25000 套，苏州市成交量小幅上涨继续稳步向 20000 大关迈进，无锡市二手房成交量小幅回落。

二、商品住宅市场

（一）商品住宅供应

表 1 2015 年三季度苏南五市城市商品住宅供应量²

分类	城市	套数	面积（万 m ² ）	预售套数环比
第一方阵	南京	31573	323.74	45.17%
	苏州	20220	230.15	-5.46%
	无锡	10250	113.76	8.37%
	合计	62043	667.65	17.97%
第二方阵	常州	5809	73.74	-31.44%
	镇江	8489	-	51.75%
	合计	14298	-	1.64%
	总计	76341	-	14.52%

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；镇江市区包括京口区、润州区、丹徒区和新区。

² 南京住宅供应量统计包括高淳和溧水，其余四市均为市区范围。

三季度，苏南五市商品住宅供应量总体保持平稳，局部小幅上升。五市商品住宅总计供应套数 76341 套，环比增长 14.52%；第一方阵城市供应面积 667.65 万 m^2 ，同比增长 1.45%，环比增长 14.96%。考虑到南京市区范围的扩大，与前几季度统计口径不尽一致，预计住宅供应量环比增量不到 5%，城市推盘速度有所放缓。从区域来看，第一方阵城市推盘增量好于第二方阵城市，但第二方镇江市三季度推盘量明显提高。

第一方阵城市中，南京市商品住宅供应套数 31573 套，环比上涨 45.17%；供应面积 351.74 万 m^2 ，同比大涨 104.66%，环比上涨 37.31%。南京市住宅供应套数明显上涨一方面由于统计口径上增加了高淳和溧水的统计量，另一方面江北、江宁市场表现异军突起，让开发商加快推盘进度。苏州商品住宅供应套数 20220 套，同比上涨 6.44%，环比下跌 2.46%；供应面积 230.15 万 m^2 ，同比上涨 2.92%，环比下跌 9.50%，在二季度快速推盘的基础上三季度有所放缓，且苏州二季度以来房价上涨迅速，众多开发商开始捂盘涨价；无锡商品住宅供应套数 10250 套，同比下跌 27.86%，环比上涨 8.37%；供应面积 113.76 万 m^2 ，同比下跌 30.35%，环比上涨 15.04%。三季度无锡商品住宅新增供应量有所提升，但与去年同期相比住宅供应量明显下滑，主要为了加速去化，缓解库存压力。

第二方阵城市中，常州商品住宅供应套数 5809 套，同比下跌 58.47%，环比下跌 31.44%；供应面积 73.74 万 m^2 ，同比下跌 55.09%，环比下跌 24.09%。常州市作为库存积压严重的城市，三季度推盘速度明显放缓，且小户型刚需房源有所提升，对加速去化有明显的作用。镇江供应套数 8489 套，同比上涨 6.30%，环比上涨 52.98%。镇江三季度住宅供应量明显提升，主要由于上半年推盘明显压缩，三季度开始发力，但是库存继续增加也是需要注意的问题。

从商品住宅供应房源开发商情况来看，苏南五市三季度知名房企推地的份额明显上升，大盘依旧强势出击，且外来开发商进入比例继续增加，地方市场呈现多元化开发模式，提升整体房地产质量和档次。房地产开发即赚钱的黄金时代确实在远去，白银时代已然到来，谨慎乐观、积极应对不失为良策。

苏南五市近期商品住宅供应走势如图 1 所示：

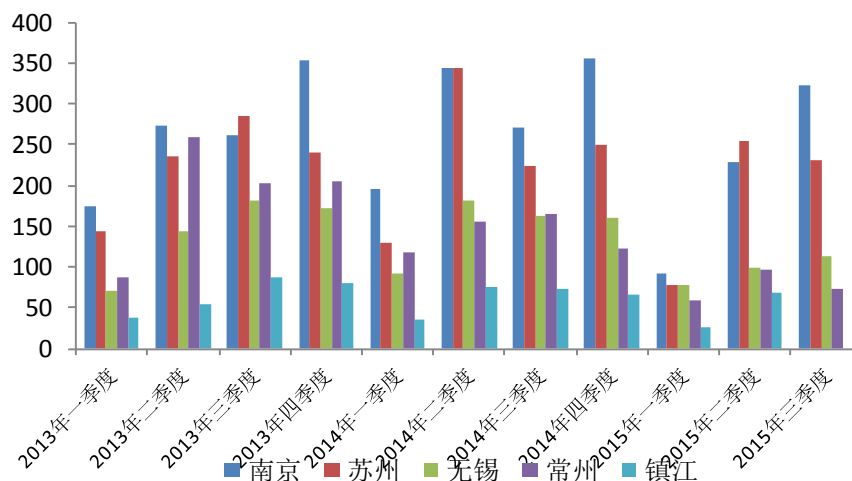


图1 苏南五市 2013 年一季度至 2015 年三季度商品住宅供应面积（单位：万 m²）³

（二）商品住宅成交

三季度共成交商品住宅 83234 套，同比大涨 38.76%，环比上涨 6.03%；成交面积 960.56 万 m²，同比大涨 39.16%，环比上涨 4.23%。市场成交量依旧以住宅为主。

表2 2015 年三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	32066	351.74	37.31%	94.60%
	苏州	27087	323.86	11.59%	91.12%
	无锡	12324	147.02	-18.79%	87.02%
	合计	71477	822.62	13.08%	91.79%
第二方阵	常州	7291	82.96	-43.80%	77.92%
	镇江	4466 ⁴	54.98	18.24%	-
	合计	11757	137.94	-28.94%	-
总计		83234	960.56	4.23%	-

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，第一方阵城市中南京市年内首次超越苏州拔得头筹，成交量达到 32066 套，同比上涨 100.41%，环比上涨 41.68%；成交面积 351.74 万 m²，同比增长 104.66%，环比增长 37.31%。三季度南京市商品住宅市场可谓呈现火爆的局面，一方面政策利好购房者购买意愿明显提升，另一方面江北市场异军突起，成交量大幅提升。苏州市紧随其后，成交量达到 27087 套，同比上涨 49.77%，环比上涨 9.69%；成交面积 323.86 万 m²，同比上涨 50.41%，环比上涨 11.59%。苏州市在二季度成交量大幅上涨的同时，三季度成交量稳步上升，且改善性房源成交活跃。无锡市房地产市场规模与南京和苏州相比有明显的差距，南京、苏州成交量明显上涨的同时，无锡市成交量不升反降。无锡市

³ 镇江 2015 年三季度面积缺失，暂未在曲线上显示。

⁴ 因数据缺失，镇江市成交套数和成交面积统计均为商品房成交套数和成交面积。

三季度成交量 12324 套，同比增长 5.31%，环比下跌 17.42%；成交面积 147.02 万 m^2 ，同比上涨 6.96%，环比下跌 18.79%。无锡市 2015 年房地产市场表现有所起色，且库存去化也明显加快，主要源于中小户型房源的去化量及去化比重都明显提高。但市场中结构失衡问题仍比较严重，热销项目及热销户型供应紧缺，改善性大户型房源去化速度仍然较慢。

第二方阵城市中，常州市成交量达到 7291 套，同比下跌 31.25%，环比下跌 40.32%；成交面积 82.96 万 m^2 ，同比下跌 34.38%，环比下跌 43.80%，市场寒意乍现。常州市本地人购买意愿不强，外来人口远不及南京、苏州等城市，且库存仍处于高位，种种因素造成政策不断利好的情况下市场表现不尽如人意。镇江市商品房成交量 4446 套，同比上涨 24.33%，环比上涨 10.65%；成交面积 54.98 万 m^2 ，同比上涨 40.29%，环比上涨 18.24%。因三季度统计口径为商品房成交套数和成交面积，镇江市三季度预计商品住宅成交量变化不大。镇江市整体购房意愿不强，且库存较大，楼市成交旺季金九的存在也未能给市场带来多大的影响，市场表现只能说中规中矩。

从住房结构来看，刚需房源依旧是成交主体，但苏州市、无锡市三季度改善性房源占比明显增加，主要由于市场上改善性房源存量趋多，且首套房政策认定放宽的影响。从套均面积来看，苏州、无锡套均面积均接近 120 m^2 ，而南京、常州套均面积则在 110 m^2 左右。

三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 90.32%（镇江除外）。其中，南京市商品住宅占比最高，达到 94.60%；苏州住宅占比也突破了 90%，达到 91.12%；无锡住宅占比 87.02%；常州住宅占比 77.92%，与二季度相比有所下滑。

苏南五市近期商品住宅成交走势如图 2 所示：

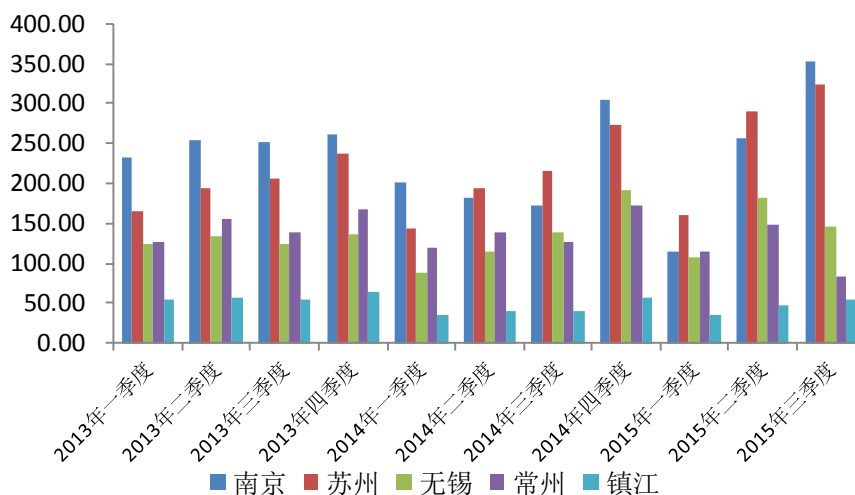


图 2 苏南五市 2013 年一季度至 2015 年三季度商品住宅成交面积（单位：万 m^2 ）

（三）商品住宅供求比

三季度，苏南五市整体供求比（套数）为0.92，与二季度相比有进一步的提高，总体来看开发商推盘信心明显提升，但仍呈现供不应求的状态，主要是城市库存积压严重，需控制新房源的推出加速库存的去化。

具体来看，苏州市住宅供求比最低，为0.75，一方面一些开发商在土拍之后房价看涨的情况下放慢推盘速度，捂盘惜售；另一方面三季度成交量继续稳步增长。无锡、常州由于库存积压较为严重，三季度推盘速度继续放缓，其供求比分别为0.83、0.80。南京市供求比为0.98，基本处于供求平衡状态。镇江市作为五市中库存最为严重的城市，三季度推盘量继续稳步增加，其供求比达到1.90，处于严重的供过于求状态。镇江住宅市场库存压力较大，供需结构性矛盾较为突出，尽管利好政策不断推出，但本地人购房意愿不强，未来需注意控制推盘节奏，加快库存去化。各城市三季度供求比如图3所示：

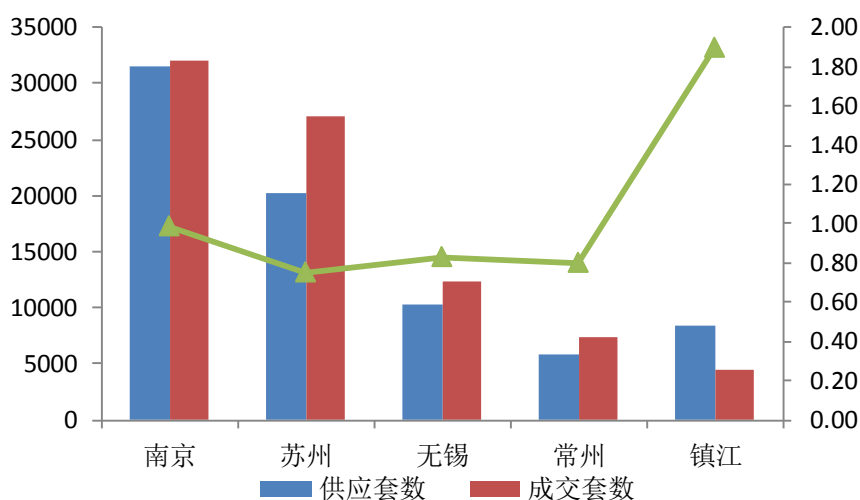


图3 苏南五市 2015年第三季度商品住宅市场供求比

（四）商品住宅库存

截止2015年9月30日，南京市商品住宅库存55256套，苏州市库存616.39万m²，无锡市库存810.51万m²，常州市库存781.05万m²，镇江市库存50761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，但近期来看无锡、常州总体有变好的趋势。

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7709套，则去化周期约为7.2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，且众多楼市利好政策还在持续出台，总体来看市场潜力巨大，去化周期短，去化压力较小。南京楼市从目前阶段来看处于供不应求的状态，未来一段时间内开发商需要加大推盘的力度。

苏州市近一年平均每月销售商品住宅面积 87.29 万 m^2 ，去化周期降至 7 个月。苏州市的几次大型土拍，将 2015 年苏州楼市彻底推向高峰。凌晨排队抢房、日光盘等不断出现，市场呈现火热状态。政策环境持续宽松，购房者购房意愿强烈，短时间内市场仍然看好。随着去化周期的持续减少，市场供不应求状态会更趋明显，市场需要增加新盘供应量。

无锡市近一年平均每月销售面积 52.12 万 m^2 ，去化周期不到 16 个月，去化时间进一步减少。无锡市三季度进一步控制推盘速度，库存量进一步得到去化。目前无锡库存房源中结构矛盾仍然严重，大户型房源去化难度仍然较大，一些热销房源又出现紧俏状态，推盘速度控制的同时调结构也需重视。

常州市近一年月销售面积 43.11 万 m^2 ，去化周期超过 18 个月。尽管三季度市场政策尤为宽松，但常州市场表现总体不尽如人意。三季度成交量大幅下跌，库存进一步积压，去化周期与二季度相比明显增加。四季度年末将至，部分开发商为冲刺年终任务增加新盘的推出量，但因市场明显呈现供过于求的状态，预期绝大多数开发商会放缓推盘速度，加快去化库存积压。

镇江市近一年月销售住宅套数为 1375 套，去化周期近 37 个月，处于高风险期，库存极其严重。三季度镇江市在各种利好政策频出的情况下，市场上新推楼盘明显增加，但去化情况与新增供应相比总体不尽如人意，库存积压进一步增加。市场上明显呈现供过于求的状态，购买者在交易上处于主动地位，市场去化难度更大。未来需要控制推盘速度，供需结构调整很关键。

（五）商品住宅成交价格

2015 年三季度，在政策环境不断趋于宽松的情况下，楼市成交价格也有明显上升。

从区域来看，第一方阵城市住宅均价涨幅明显高于第二方阵城市。第一方阵城市中，南京市拔得头筹，苏州和无锡分列二、三位。具体来看，南京市住宅均价 14512 元/ m^2 ，同比上涨 8.00%，环比上涨 4.70%。南京作为省会城市，房价一直高居不下，三季度市场火热的情况下价格明显上涨。苏州住宅均价 12309 元/ m^2 ，同比上涨 13.54%，环比上涨 5.39%。三季度苏州市住宅价格也开始全线上涨。随着 7 月园区的大型土拍开启，园区的住宅均价全面被带动，紧随其后的市区土拍让姑苏区、吴中区、高新区、相城区的区域地价全部刷新，房价上涨紧随其后。另外，苏州改善性房源、高端房源去化的增多也促成了均价的上涨。苏州住宅均价之前与南京有明显距离，2015 年开始差距越来越小，主要源于苏州经济发展、城市建设各方面与南京相差较小，且与南京一起作为江苏仅有的两个特大城市，未来房价与南京相提并论指日可待。无锡市住宅均价 7847 元/ m^2 ，同比上涨 1.62%，环比下跌 2.50%。无锡经济发展程度与南京、苏州接近，但无锡住宅市场却一直不及南京、苏州。较大的库存积压，存量结构失衡，购房者

的购房意愿不强等均导致楼市不温不火，房价上涨动力缺乏。

第二方阵城市中，常州住宅均价 6771 元/㎡，同比上涨 9.57%，环比下跌 0.43%。常州楼市与去年同期相比，市场明显转好，楼市寒冬已过。但三季度均价与二季度相比有所下跌，金九不金，楼市表现差强人意。镇江住宅均价 6567 元/㎡，同比上涨 4.92%，环比上涨 0.23%。镇江楼市三季度表现有所回升，在成交量明显增加的情况下，价格也小幅提升。

苏南五市近期商品住宅均价走势如图 4 所示：

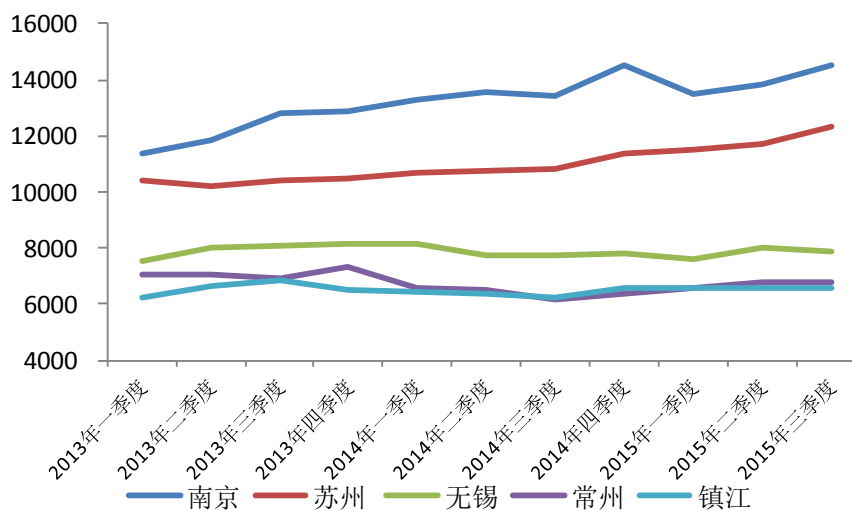


图 4 苏南五市 2013 年一季度至 2015 年三季度商品住宅均价走势

（六）商品住宅典型项目

2015 年三季度，政策环境趋于宽松，市场明显好转，热销楼盘不断增多，日光盘频现。但市场结构失衡的问题依旧存在，一些大户型高档房源、地段偏远的滞销楼盘也仍然存在，开盘多时去化量相对有限。2015 年三季度苏南城市典型项目如表 3 所示：

表 3 2015 年三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	龙湖半岛花园	南京荣盛置业有限公司	2015/6/20	性价比高，知名房企打造，湖景房产，有金陵中学龙湖分校的名校学区
	热销	北外滩水城	南京浦东房地产开发有限公司	2015/6/27	周边配套相对齐全，交通便利，价格较为合理，房型比较合适
	热销	万达茂商业中心	南京万达茂投资有限公司	2015 年 7 月	标杆房企开发，位于地铁沿线，湖景房环境较好，集“文化、旅游、科技、商业、人居”五位为一体
	热销	正荣润锦城	南京正荣置业发展有限公司	2015/7/5	区位优势明显，交通便利，江景地产，品牌房企打造，配套设施规划完善
苏州	热销	华丽家族太湖汇景	苏州华丽家族置业投资有限公司	2015/6/28	性价比高，位于苏州太湖国家 5A 级旅游度假区板块，配套相对齐全，生活方便
	热销	中海山湖一号	中海地产(苏州)有限公司	2015/7/18	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	九龙仓碧堤半岛	苏州瑞龙地产发展有限公司	2015/7/11	知名房企打造，低密居所，环境优美，小区规划成熟
	热销	保利悦玺	苏州保利隆威置业有限公司	2015/7/11	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
无锡	热销	恒大绿景雅苑	无锡盛东房产开发有限公司	2014/9/29	标杆房企开发，有较好的学区，地铁沿线交通便利，周边生活设施齐全
	热销	天一城	无锡苏源置业有限公司	-	性价比高，自然环境优越，周边配套齐全，与规划中的城市轻轨接轨，交通便利
	热销	国联乐园	无锡国联房地产投资有限公司	2015/7/25	刚需楼盘，配套齐全，成熟地段，交通便利，环境优美

常州	热销	德禾豪景苑	常州德禾置业有限公司	-	位于武进区核心地段，交通便利，配套齐全，景观优美
	热销	蔚蓝天地	常州嘉宏东都置业发展有限公司	2015/9/19	景观居所，水景地产，性价比高，生态宜居国际社区
	热销	弘阳上城	常州弘阳广场置业有限公司	2015年7月初	知名房企打造，位于钟楼、天宁、武进三区交汇的“金三角”位置，周边配套齐全
镇江	热销	美的城	镇江美的地产发展有限公司	2015/7/18	性价比高，楼盘较为成熟，周边配套齐全，环境优美
	热销	新城·尚上城	新城控股集团	2014/10/1	知名房企开发，性价比高，优惠力度大，房屋质量高，户型优异
	热销	中南世纪城	中南镇江房地产开发有限公司	2015/7/24	知名房企开发，江景地产，靠山靠水地段优越，交通便利，价格适中
南京	滞销	长乐渡花园	雅居乐地产控股有限公司	2014/7/15	高端住宅价位偏高，企业最近涉嫌虚假宣传影响颇大
苏州	滞销	商旅新悦城	苏州工业园区商业旅游发展有限公司	2013/9/8	户型不通透，小区环境欠佳，周边基本上都是老小区，升值预期较小
无锡	滞销	嘉德水韵金阁	无锡泰诚房地产有限公司	2012/10/1	周边配套不齐全，楼盘档次定位较低，绿化环境之类的很一般，楼盘靠近马路噪音较大
常州	滞销	格兰艺堡	常州市天宁房地产开发有限公司	2011/11/6	位置较偏，周边配套较差，价格偏高
镇江	滞销	学林雅郡	江苏富源房地产开发有限公司	2013/11/30	交通不便，配套不到位，档次较低，周边环境较差

三、二手住宅⁵市场

利好政策的不断出台，一手房市场明显回暖的同时，二手房市场也明显好转，尤其是住宅市场。

三季度，宁苏锡二手房市场挂牌量继续增加，市场转暖的同时继续有众多二手房业主从租房市场转向转让市场，挂牌价格也是一路高涨。由于政策趋于宽松，购房者购房意愿增强，二手房成交量也有所提升。其中，南京市二手住宅成交 27488 套，同比增长 145.02%，环比增长 21.84%，二手住宅交易市场旺盛，成交量明显上升，市场也再现卖家坐地起价的现象。苏州三季度成交 18700 套，同比大涨 146.77%，环比上涨 8.47%；成交面积 194.74 万 m²，同比大涨 147.25%，环比上涨 11.34%，苏州在二季度成交量明显上涨的同时三季度成交量继续稳步上涨，购房者购房意愿强烈，市场一片叫好，加上新政频出和土拍年，房价也在不断上涨。无锡二手住宅成交 7941 套，同比上涨 60.33%，环比下跌 12.64%；成交面积 78.11 万 m²，同比增长 76.56%，环比下跌 7.13%。无锡三季度二手住宅市场总体表现差强人意。营业税“5 改 2”政策的出台，市场与去年同期相比有明显好转，前三季度成交量已经超过去年全年。

从物业占比来看，二手住宅成交依旧占据商品房市场主流。南京二手住宅占比超过 95%，苏州也达到 93.40%，无锡占比更是达到 97.00%，住宅成交占比不断提升。首套房认定政策放宽、营业税“5 改 2”等众多利好政策均有利于二手住宅市场的繁荣发展。

宁苏锡三市二手住宅近期成交走势如图 5 和图 6 所示：

⁵ 考虑到常州、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、无锡三市的分析。

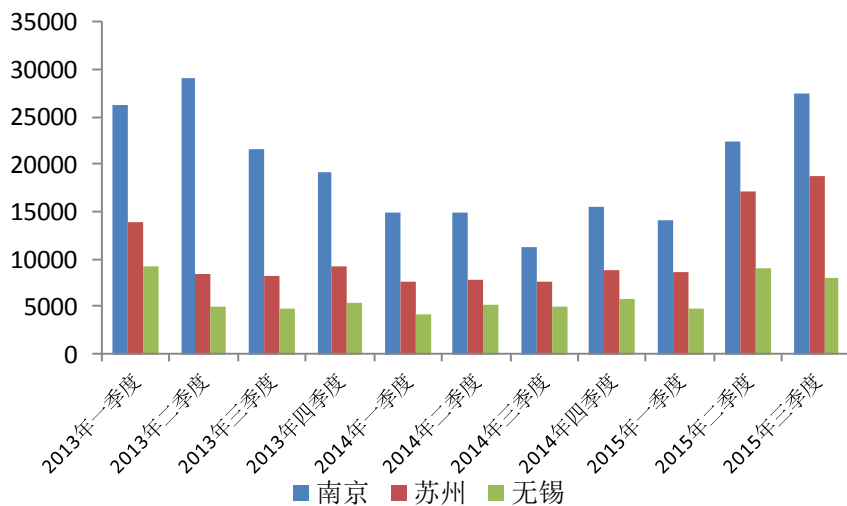
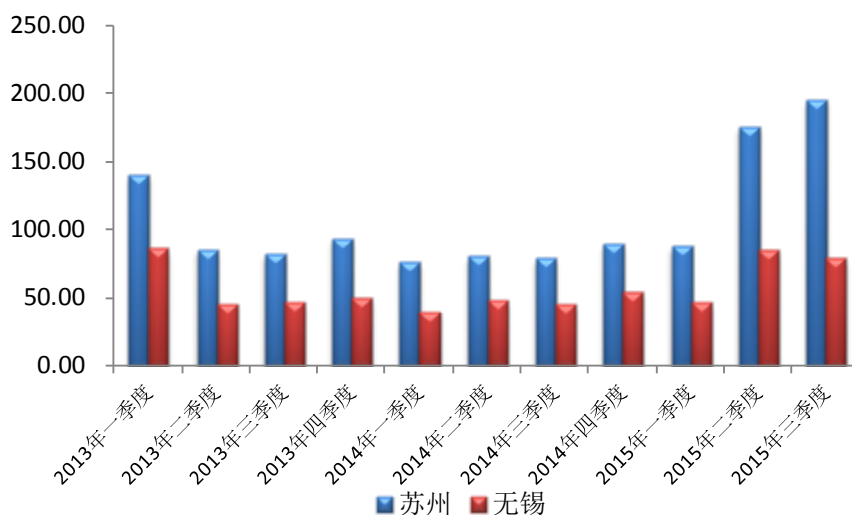
图 6 宁苏锡 2013 年一季度至 2015 年三季度二手住宅成交量走势⁶

图 7 苏州、无锡 2013 年一季度至 2015 年三季度二手住宅成交面积走势

⁶2015 年二季度无锡市二手住宅成交量有所修正。

四、市场展望

2015年三季度，政策环境继续趋于宽松，随着“金九”的到来，购房者购房意愿不断提升，总体市场表现进入高峰期。利好政策仍在持续，开发商推盘信心继续增加，市场需求预期继续上行。但城市间分化还在延续，市场表现不尽同步。

（一）商品住宅后期走势分析

四季度，市场表现继续呈现上行的趋势，成交量和成交价格继续上涨，尤其是南京和苏州。

具体来看，城市分化还将延续，第一方阵与第二方阵城市的差距进一步拉大。从供给来看，南京、苏州的去化周期都降到7个月左右，市场呈现明显供不应求状态，四季度市场必须加大推盘的进度。无锡近两年一直控制推盘的速度，库存积压在持续减少，但库存中结构失衡问题仍然存在，四季度在控制推盘速度的同时，也要注意新推房源的结构。常州和镇江库存进一步增多，尤其是镇江，本地人的购买力也有待提升，四季度推盘速度预计会进一步放缓，调结构、去库存将是未来一段时间内重点任务。

从成交来看，利好政策还在延续，四季度成交量预期将会继续呈现上涨的态势。但城市表现不尽一致，南京、苏州继续领跑第一方阵，成交总量预期会超过2013年高峰。无锡表现继续中规中矩，成交量预期环比三季度小幅上升，成交总量超越2014年不在话下，但距2013年仍有差距。第二方阵城市常州、镇江预计四季度表现也会有所上升，常州三季度表现略显不足，四季度预期会在三季度的基础上小幅反弹；而镇江三季度推盘较多，购房者选择余地进一步增加，预期成交量会有所回升。

从成交价格来看，四季度成交均价也会继续上涨。南京和苏州在土拍地王频出的背景下购房者陷入恐慌，买房热情明显上升，价格在三季度明显上涨的基础上继续明显上涨。无锡、常州和镇江受利好政策的影响，市场看好，成交价格总体保持稳中有升。

（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。随着政策环境不断趋于宽松，一手房市场不断被看好，

二手房市场也水涨船高，尤其是二手住宅市场。

从区域来看，南京、苏州的二手住宅成交将继续领跑，主要由于大量的刚性需求支撑，市场涨声一片，购房者买涨不买跌的心理预期，都促成市场需求的不断增加，四季度成交量上涨完全可期。无锡二手房成交量预期也会有所上涨，众多购房者考虑到学区、配套等因素的影响，开始趋向于选择二手房。

从成交价格来看，二手住宅均价也会有所上涨。南京、苏州二手房市场愈发活跃，整体市场不断被看好，在一手房市场价格的推动下二手房市场价格涨势可期。无锡市场上存量较多，市场总体呈现供过于求的状态，目前阶段购房者购房意愿较强，预期二手房价格会保持平稳的情况下小幅上涨。