

## 第39-40周：节前住宅集中供应 九龙湖片区持续热销

### 世联点评

2017年第39周(2017年9月25日—2017年10月1日),南昌市区新建商品住宅共计成交14.66万平方米,环比上升119%,合计1318套,环比上升114%,住宅成交均价为11607元/平米,环比上升1%;非住宅共计成交4.85万平方米,环比上升119%,合计550套,环比上升152%。

2017年第40周(2017年10月2日—2017年10月8日),南昌市区新建商品住宅共计成交4.24万平方米,环比下降71%,合计400套,环比下降70%,住宅成交均价为10493元/平米,环比下降10%;非住宅共计成交1.12万平方米,环比下降77%,合计195套,环比下降65%。

2017年第39-40周(2017年9月25日—2017年10月8日),南昌市区共11个项目获得预售,其中新建商品住宅新增预售共计2516套,新增面积共计299202.93平米;非住宅新增预售888套,新增面积82788.32平米。主流产品为66、79-81平米两房,94-96、98-100、105、114、117、118、120、126、129、141、144-146、152、154、157、161、163、178、182平米三房,118、127、139-144、150、151、159、168、175、252平米四房,220平米六房以及部分别墅、公寓、办公楼产品。

截止2017年10月9日,南昌市一手房住宅可售面积为305.81万平米,可售套数为24798套;若接近8周南昌市住宅周平均917套的销售速度,目前的新房可售量消化时间为27周。

周成交前三名:铂园成交53套,成交面积为6097.93平米,成交均价为14162元/平米;中大青山湖东园成交33套,成交面积为3783.37平米,成交均价为13029元/平米;南昌万达城成交30套,成交面积为3429.63平米,成交均价为13167元/平米。

### 市场分析

#### 一、土地市场

##### 1、土地供应

2017年第39-40周(2017年9月25日—2017年10月8日),南昌市有0宗用地供应。

2017年第39-40周南昌房地产市场土地供应一览表

宗地号	交易方式	区域	地块面积(万平米)	容积率	地块用途	拍卖日期
—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：世联数据平台】

##### 2、土地成交

2017年第39-40周(2017年9月25日—2017年10月8日),南昌市共有4宗土地成交,为1宗居住用地,2宗商住用地,1宗商业用地。

2017年第39-40周南昌房地产市场土地成交一览表·住宅

交易时间	宗地号/名称	区域	地块用途	地块面积 (万平米)	容积率	总成交价 (万元)	楼面地 价 (元/ 平米)	竞得人
2017-9-27	DAFJ2017023	高新	居住	3.47	2.0	37541	5407	四川蓝光和骏实业有限公司 2
2017-9-27	DAFJ2017024	高新	商业、商务、居住	2.17	3.0	55898	8600	联发集团南昌联宏房地产开发有限公司
2017-9-27	DAIJ2017026	湾里	居住、商业	8.93	1.5	55795	4163	福建宏辉房地产开发有限公司

【数据来源：世联数据平台】

2017年第39-40周南昌房地产市场土地成交一览表 · 商业办公

交易时间	宗地号/名称	区域	地块用途	地块面积 (万平米)	容积率	总成交价 (万元)	楼面地 价 (元/ 平米)	竞得人
2017-9-27	DAIJ2017025	湾里	商业	0.59	1.0	847	1426	江西旅游开发有限责任公司

【数据来源：世联数据平台】

2017年第39-40周南昌房地产市场土地成交一览表 · 其他

交易时间	宗地号/名称	区域	地块用途	地块面积 (万平米)	容积率	总成交价 (万元)	楼面地 价 (元/ 平米)	竞得人
—	—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：世联数据平台】

## 二、一手房市场

### 1、新增预售

2017年第39-40周(2017年9月25日—2017年10月8日)，南昌市区共11个项目获得预售，其中新建商品住宅新增预售共计2516套，新增面积共计299202.93平米；非住宅新增预售888套，新增面积82788.32平米。主流产品为66、79-81平米两房，94-96、98-100、105、114、117、118、120、126、129、141、144-146、152、154、157、161、163、178、182平米三房，118、127、139-144、150、151、159、168、175、252平米四房，220平米六房以及部分别墅、公寓、办公楼产品。

2017年第39-40周南昌房地产市场新增预售一览表

行政区域	项目名称	住宅		非住宅		主流住宅产品
		套数 (套)	面积 (平米)	套数 (套)	面积 (平米)	
红谷滩	南昌万达城	689	95540.23	0	0	94、96、141、144-146、152、154、157、161、163、178、182平米三房，142、150、151、159、168、175、252平米四房
红谷滩	绿地国际博览城	21	3767.35	0	0	别墅



行政区域	项目名称	住宅		非住宅		主流住宅产品
		套数(套)	面积(平米)	套数(套)	面积(平米)	
红谷滩	绿地国际博览城	39	7253.29	185	11863.1	别墅、商业、办公楼
湾里	梅湾文苑	0	0	291	33017.26	商业
红谷滩	南昌万达城	0	0	216	23655.41	商业
湾里	梅湾文苑	0	0	10	2448.01	商业
红谷滩	恒锦家苑	436	50873.84	10	685.05	98-99平米三房, 220平米六房
经开	阳光玫瑰园	256	28175.36	0	0	95、114、118平米三房, 118、127、139平米四房
经开	润锦城	123	14666.41	0	0	118、140、141平米四房
高新	御澜府	88	11095	7	1061.02	105、129平米三房, 144平米四房
湾里	云湾逸景小区	96	7234.59	0	0	66、79-81平米两房
青云谱	金坊小区	0	0	94	5598.93	公寓
红谷滩	恒锦花苑	616	63554.76	75	4459.54	98-100平米三房, 143平米四房
东湖	阅湖居	152	17042.1	0	0	98、117、120、126平米三房
合计	—	2516	299202.93	888	82788.32	—

【数据来源：世联数据平台】

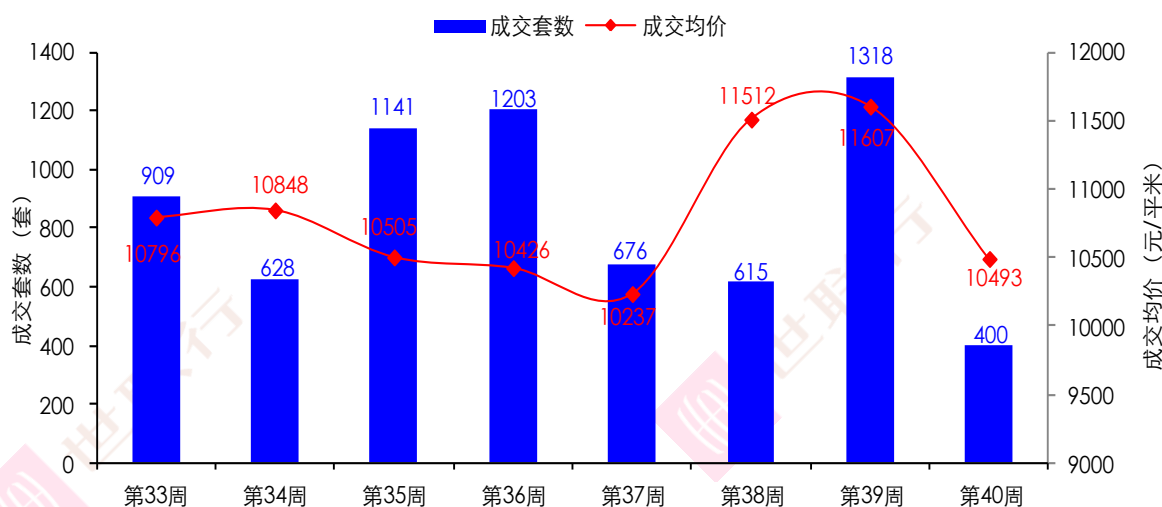
## 2、成交状况

2017年第39周(2017年9月25日—2017年10月1日),南昌市区新建商品住宅共计成交14.66万平方米,环比上升119%,合计1318套,环比上升114%,住宅成交均价为11607元/平米,环比上升1%;非住宅共计成交4.85万平方米,环比上升119%,合计550套,环比上升152%。

2017年第40周(2017年10月2日—2017年10月8日),南昌市区新建商品住宅共计成交4.24万平方米,环比下降71%,合计400套,环比下降70%,住宅成交均价为10493元/平米,环比下降10%;非住宅共计成交1.12万平方米,环比下降77%,合计195套,环比下降65%。



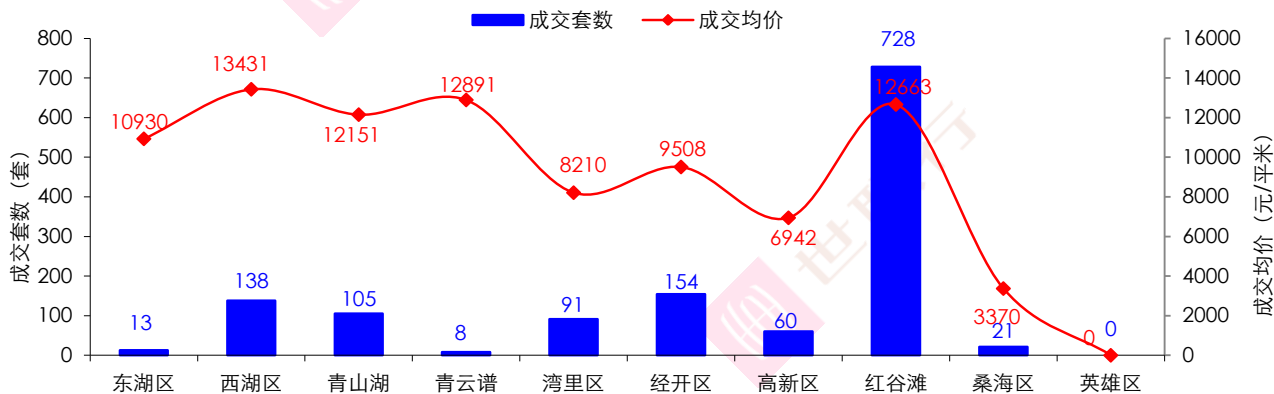
2017年第33周到2017年第40周南昌一手房成交走势



【数据来源：世联数据平台】

从成交区域来看，第39周主要成交片区来自红谷滩新区，周成交8.08万平方米，环比上升381%，合计728套，环比上升379%，其中主要成交项目来自南昌万达城，周成交565套，成交面积63664.82平米；其次为经开区，周成交1.57万平方米，合计154套，其中主要成交项目来自青秀城，周成交56套，成交面积5583.15平米。

2017年第39周南昌各区一手房成交情况

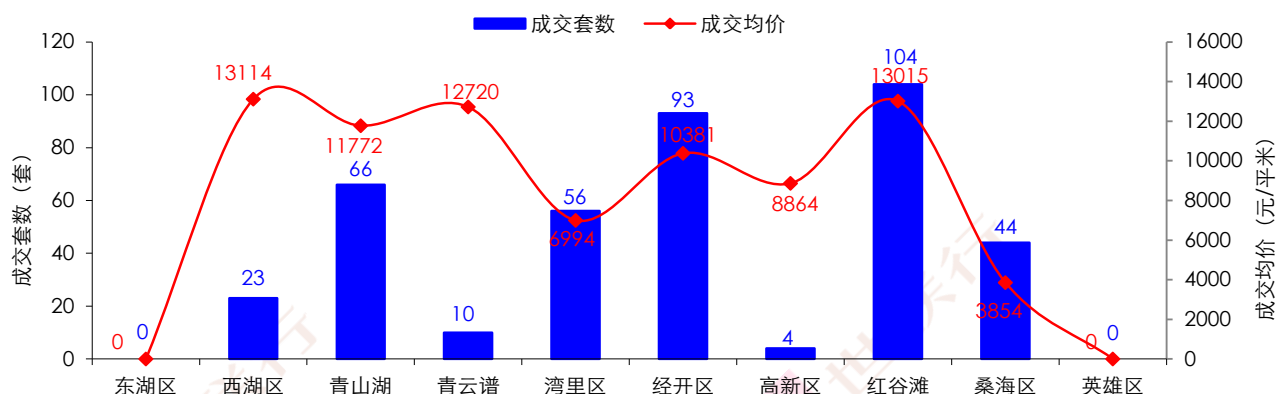


【数据来源：世联数据平台】

从成交区域来看，第40周主要成交片区来自红谷滩新区，周成交1.18万平方米，环比下降85%，合计104套，环比下降86%，其中主要成交项目来自铂园，周成交53套，成交面积6097.93平米；其次为经开区，周成交0.93万平方米，合计93套，其中主要成交项目来自南天金源小区，周成交29套，成交面积2774.76平米。



2017年第40周南昌各区一手房成交情况



【数据来源：世联数据平台】

### 3、存量分析

截止2017年10月9日，南昌市一手房住宅可售面积为305.81万平米，可售套数为24798套；若按近8周南昌市住宅周平均917套的销售速度，目前的新房可售量消化时间为27周。

### 4、成交排名TOP10楼盘分析

2017年第40周南昌房地产市场成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	成交套数 (套)	成交面积 (平米)	成交均价 (元/平米)
1	铂园	53	6097.93	14162
2	中大青山湖东园	33	3783.37	13029
3	南昌万达城	30	3429.63	13167
4	南天金源小区	29	2774.76	10493
5	江中御墅	26	2413.83	7804
6	军隆御景城	22	1960.85	3336
7	东投阳光城	21	2310.14	4336
8	润锦城	20	1972.06	10984
9	阳光玫瑰园	19	2102.2	11047
10	西站瑞都	13	1282.21	9136

【数据来源：世联数据平台】

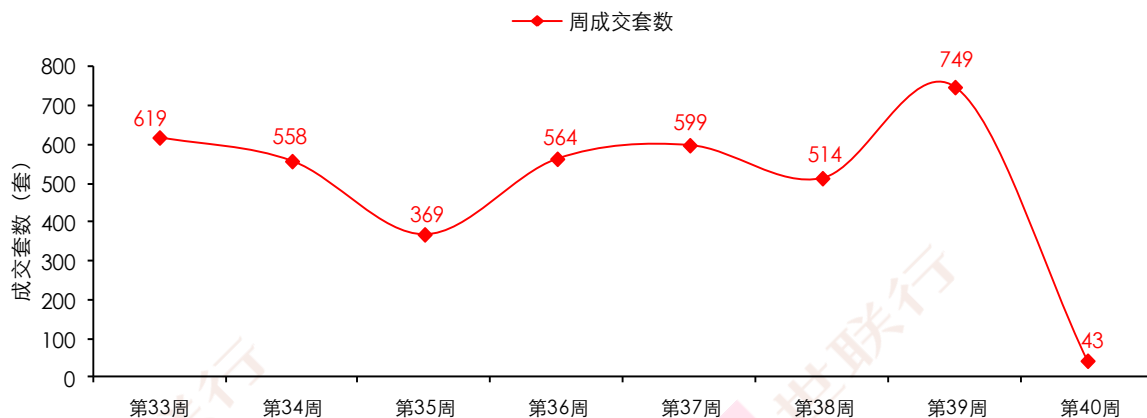
## 三、二手房市场成交状况

2017年第39周（2017年9月25日—2017年10月1日），南昌市二手住宅成交套数为749套，环比上升46%，成交面积7.28万平米；非住宅成交套数为28套，成交面积3.66万平米。

2017年第40周（2017年10月2日—2017年10月8日），南昌市二手住宅成交套数为43套，环比下降94%，成交面积0.42万平米；非住宅成交套数为0套，成交面积0万平米。



2017第33周到2017年第40周南昌二手房成交走势



【数据来源：世联数据平台】



世联成立于 1993 年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007 年，世联整体改制，成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009 年 8 月 28 日，世联在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。

经 20 多年的发展，世联成为全国性的房地产服务提供商，超 15000 名员工，为近 2 万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务，为 600 万个家庭实现置业梦想！2013 年，世联以每天 8.2 亿的成交额，成为境内代理销售额首破 3000 亿的房地产服务商，在 13 个核心城市销售额也已超百亿，并以市场份额 4.5% 的绝对优势领跑地产服务行业。

2014 年，世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”，简称“世联行”。世联行基于客户价值，坚持轻资产服务品牌的固有形式，不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量，将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台，建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台，打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务（包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务）！

深圳世联行地产顾问股份有限公司  
深圳市罗湖区深南东路 2028 号  
罗湖商务中心 12 楼  
电话：0755-2216 2800  
传真：0755-2216 2900  
邮编：518001

深圳市世联行房地产经纪有限公司  
深圳市罗湖区深南东路 5047 号  
深圳发展银行大厦 10 楼  
电话：0755-2216 2666  
传真：0755-2216 2902  
邮编：518001

广州市世联房地产咨询有限公司  
广州市天河区珠江新城平云路  
广电平云广场 B 塔 11 楼  
电话：020-38972777  
传真：020-3879 9392  
邮编：510620

佛山世联房地产顾问有限公司  
佛山市禅城区季华四路  
创意产业园 7 号楼 301  
电话：0757-8312 1993  
传真：0757-8312 1980  
邮编：528000

世联房地产咨询（惠州）有限公司  
惠州市惠城区江北沿江二路  
富力国际中心 21 楼 11 室  
电话：0752-281 7800  
传真：0752-278 0566  
邮编：516000

珠海世联房地产咨询有限公司  
珠海市吉大海滨南路 47 号  
光大国际贸易中心 12 楼 1202 室  
电话：0756-332 0500  
传真：0756-332 0700  
邮编：519015

长沙世联兴业房地产顾问有限公司  
长沙芙蓉中路二段 80 号  
顺天国际财富大厦 3605 号  
电话：0731-8823 2555  
传真：0731-8823 0909  
邮编：410005

昆明世联卓群房地产经纪有限公司  
云南省昆明市五华区三市街  
柏联广场 A 栋 13 层  
电话：0871-3626539  
传真：0871-3615052

郑州世联兴业房地产咨询有限公司  
郑州市金水区金水路 226 号  
楷林国际 19 楼 1910 室  
电话：0371-8613 3608  
传真：0371-8613 3609  
邮编：450002

东莞世联地产顾问有限公司  
东莞市南城区元美路  
华凯广场 A 座 908-916 单元  
电话：0769-2312 5188  
传真：0769-2280 6611  
邮编：523071

南昌世联置业有限公司  
南昌市红谷滩新区红谷中大道 1326 号  
江报传媒大厦五层西南单元  
电话：0791-853 0818  
传真：0791-853 0808  
邮编：330038

南宁世联房地产咨询有限公司  
南宁市青秀区金湖路 59 号  
地王国际商会中心 30 楼 C-D 座  
电话：0771-801 1619  
传真：0771-801 1629  
邮编：530000

厦门世联兴业房地产顾问有限公司  
福建省厦门市思明区莲岳路 1 号  
磐基中心商务楼 8 楼 02-09 单元  
电话：0592-812 5288  
传真：0592-812 5280  
邮编：361012

福州世联地产顾问有限公司  
福州市五四路 158 号  
环球广场 A 区 19 楼 04-05 单元  
电话：0591-8850 5533  
传真：0591-8850 5511  
邮编：350001

贵阳世联房地产顾问有限公司  
贵阳市南明区新华路  
富中国际广场 16E  
电话：0851-558 7338  
传真：0851-558 7339  
邮编：550000

上海世联地产顾问有限公司  
上海市闸北区天目西路 218 号  
嘉里不夜城第一座 38F  
电话：021-5108 0200  
传真：021-5108 0222  
邮编：200070

杭州世联房地产咨询有限公司  
杭州市天目山路 294 号  
杭钢冶金科技大厦 10 楼  
电话：0571-2888 2029  
传真：0571-2888 3990  
邮编：310007

武汉世联兴业房地产顾问有限公司  
武汉市江汉区建设大道 847 号  
瑞通广场 B 座 19 层及 21 层  
电话：027-6883 8880  
传真：027-6883 8830  
邮编：430032

---

宁波世联房地产咨询有限公司  
宁波市海曙区和义路  
万豪中心 1202 室  
电话：0574-8389 9053  
传真：0574-8389 9066  
邮编：315010

合肥世联投资咨询有限公司  
合肥市政务区东流路 999 号  
新城国际 B 座 10 楼  
电话：0551-6563 3800  
传真：0551-6563 3806  
邮编：230031

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司  
南京市白下区汉中路 1 号  
国际金融中心 16 楼 A 座  
电话：025-8699 8600  
传真：025-8699 8642  
邮编：210000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司  
无锡市中山路 359 号  
东方广场 B 座 10 楼 B  
电话：0510-8118 9266  
传真：0510-8118 9260  
邮编：214001

常州世联房地产咨询有限公司  
常州市天宁区关河东路 66 号  
九州环宇大厦 1515 室  
电话：0519-8168 3622  
传真：0519-8168 3623  
邮编：213017

南通世联兴业房地产顾问有限公司  
江苏省南通市崇川区工农路 111 号  
华辰大厦 A 座 901 室  
电话：0513-8357 2168  
传真：0513-8357 2160  
邮编：226000

徐州世联房地产顾问有限公司  
徐州市鼓楼区民主北路 68 号  
创意 68 园 V8 号楼 3 层  
电话：0516-6669 6667  
传真：0516-6669 1805  
邮编：221000

北京世联房地产顾问有限公司  
北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号  
中环世贸 C 座 6-7 层  
电话：010-8567 8000  
传真：010-8567 8002  
邮编：100022

天津世联兴业房地产咨询有限公司  
天津市和平区解放北路 188 号  
信达广场 10 层  
电话：022-5819 0801  
传真：022-5819 0900  
邮编：300042

太原世联卓群房地产顾问有限公司  
太原市长风街 705 号和信商座 18 层 1806  
电话：0351-7527 555  
传真：0351-7527 525  
邮编：030006

石家庄世联卓群房地产咨询有限公司  
石家庄市裕华区槐安东路  
万达广场 5A 写字楼 7 层  
电话：0311-6779 6050  
传真：0311-6779 6957  
邮编：050000

西安世联投资咨询有限公司  
西安市科技路 33 号  
高新国际商务中心 32 层  
电话：029-6858 7777  
传真：029-8834 8834  
邮编：710075

大连世联兴业房地产顾问有限公司  
大连市中山区中山路 136 号  
希望大厦 1202 室  
电话：0411-8800 8080  
传真：0411-8800 8081  
邮编：116001

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司  
沈阳市和平区和平北大街 69 号  
总统大厦 C 座 16 层 1608 室  
电话：024-2281 7733  
传真：024-2281 7722  
邮编：110004

长春世联兴业房地产咨询有限公司  
长春市南关区人民大街 7088 号  
伟峰国际 1603-1604 室  
电话：0431-8706 8629  
传真：0431-8706 8601  
邮编：130022

北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司  
哈尔滨市南岗区长江路 157 号  
盟科汇 A 区 506 室  
电话：0451-8700 8901  
传真：0451-8599 6031  
邮编：150000

成都世联兴业房地产顾问有限公司  
成都武侯区人民南路三段 2 号  
汇日央扩国际广场 18 楼  
电话：028-8555 8655  
传真：028-8526 5721  
邮编：610041

重庆纬联地产顾问有限公司  
重庆市渝中区中山三路 131 号  
希尔顿商厦 31 楼  
电话：023-8903 8576  
传真：023-8903 8576-8118  
邮编：400015

四川嘉联兴业地产顾问有限公司  
成都市人民南路四段 27 号  
商鼎国际 1 栋 B 座 17 楼  
电话：028-8602 6666  
传真：028-8602 6666-616  
邮编：610041

山东世联怡高物业顾问有限公司  
济南市历下区经十路 9777 号  
国奥城 2 号写字楼 17 层  
电话：0531-6657 6018  
传真：0531-6657 6018  
邮编：250013

青岛雅园物业管理有限公司  
青岛市市南区南京路 8 号  
府都大厦 10 楼  
电话：0532-8576 7693  
传真：0532-8576 6751  
邮编：266071

深圳市盛泽融资担保有限责任公司  
深圳市福田区福华一路  
免税商务大厦四楼  
电话：0755-8276 3688  
传真：0755-8276 3412  
邮编：518048

深圳盛泽按揭代理有限公司  
深圳市福田区福华一路  
免税商务大厦四楼  
电话：0755-8276 3688  
传真：0755-8276 3412  
邮编：518048

深圳市世联小额贷款有限公司  
深圳市福田区福华一路  
免税商务大厦四楼  
电话：0755-8276 3688  
传真：0755-8276 3412  
邮编：518048

---



---

**免责声明**

本报告仅提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。

---