



2018年3月份房地产市场月报

南京世联
2017. 04. 07

内容摘要

【中央政策】：3月4日，人大新闻发布会上，针对房地产税，发言人表示：**房地产税立法是社会普遍关注的一个问题，加快房地产税立法是重要任务**，由全国人大常委会预算工作委员会和财政部牵头组织起草，目前正在加快进行起草完善法律草案、重要问题的论证、内部征求意见等方面的工作，**争取早日完成提请常委会初次审议的准备工作。**

【地方政策】：3月23日，南京五部门联合发文重申：**开发商在取得《商品房预售许可证》后，应在10个工作日内与南京住房公积金管理中心签订住房公积金贷按揭协议，方便职工申请住房公积金贷款；压缩贷款审批时限；加大联合惩戒力度。**

【市场运行】：2018年3月，南京全市（不含溧水、高淳两区）**无土地出让；有8宗土地成交，总成交面积69.88万平米。二级市场，南京全市（含溧水、高淳两区）新增商品房预售10276套，同比上升24.59%，环比上升153.35%。南京全市（不含溧水、高淳两区）商品住宅认购套数为1464套，环比下降43.21%，同比下降84.31%；成交套数为1415套，环比下降57.10%，同比下降71.01%。**

市场资讯

◆2018年2月份，全国居民消费价格同比上涨2.9%。其中，城市上涨3.0%，农村上涨2.7%；食品价格上涨4.4%，非食品价格上涨2.5%；消费品价格上涨2.5%，服务价格上涨3.6%。2月份，全国居民消费价格环比上涨1.2%。其中，城市上涨1.3%，农村上涨1.1%；食品价格上涨4.4%，非食品价格上涨0.5%；消费品价格上涨1.4%，服务价格上涨1.0%。

◆2018年1-2月份，全国房地产开发投资10831亿元，同比名义增长9.9%，增速比去年全年提高2.9个百分点。其中，住宅投资7379亿元，增长12.3%，增速提高2.9个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为68.1%。

◆2月份，各地因地制宜、因城施策，继续实行分类调控，保持政策的稳定性和连续性，70个大中城市中15个热点城市新建商品住宅销售价格变动继续呈现总体稳定态势。从环比看，有12个城市新建商品住宅销售价格下降，降幅在0.1至0.6个百分点之间。从同比看，有9个城市新建商品住宅销售价格下降，降幅在0.3至2.5个百分点之间。

◆2018年1-2月份，全国固定资产投资（不含农户）44626亿元，同比增长7.9%，增速比2017年全年提高0.7个百分点。从环比速度看，2月份固定资产投资（不含农户）增长0.61%。其中，民间固定资产投资26988亿元，同比增长8.1%。

【中央政府】

◆3月4日，人大新闻发布会上，针对房地产税，发言人表示：房地产税立法是社会普遍关注的一个问题，加快房地产税立法是重要任务，由全国人大常委会预算工作委员会和财政部牵头组织起草，目前正在加快进行起草完善法律草案、重要问题的论证、内部征求意见等方面的工作，争取早日完成提请常委会初次审议的准备工作。

◆3月14日，国务院通过“中国政府网”公布了最新的立法计划，透露了一个重大信息：《住房销售管理条例》、《住房租赁条例》、《城镇住房保障条例》（均由“住房城乡建设部”起草）被列入2018年的立法计划。值得注意的是：这三个法规属于“行政法规”；制定行政法规，是《宪法》和《立法法》赋予国务院的权力。这些法规在国务院审议后，就可以付诸实施，不用通过全国人大审议。

◆3月14日，国家发改委下发了一个很重要的文件：《国家发展改革委关于实施2018年推进新型城镇化建设重点任务的通知》。当国家发改委全面放宽城市落户条件，并以居住证为载体向未落户人口提供城镇基本公共服务及办事便利，鼓励城市群及都市圈内居住证互认。

【中央政府】

■ 3月18日，最高法与国家发展改革委、国土资源部近日联合下发《关于对失信被执行人实施限制不动产交易惩戒措施的通知》，共同对失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人员，采取限制不动产交易的惩戒措施。

◆ 3月20日，国务院总理在人民大会堂三楼金色大厅会见采访十三届全国人大一次会议的中外记者并回答记者提出的问题，针对住宅使用权延期问题，会上明确表示：可以延期、不影响交易，而且这方面要抓紧修法。对农民土地承包第一轮到期，我们也明确提出继续延长30年。让恒产者有恒心，让投资者有信心，让各类产权的所有者安心，给所有合法产权所有者都吃上长效的定心丸。

◆ 3月28日，中国建设银行广州住房金融服务中心开业，截至目前，该行已累计受理约400笔“存房”业务申请，储备了约600套房源，其流程大致为：首先，房东在提出“存房”需求后，建行对其房产未来3-10年租金收益进行专业评估，待到房主认可之后，建行再撮合房东和建方公司达成住房长租权交易，这时候，由建方公司向房主一次性或分期支付未来的长租租金，并负责出租及租后管理，最后，在交易期满后，建方公司会将房产归还给房主。

【地方政府】

◆ 3月1日，南京落户新政细则出炉：（一）取得研究生以上学历或年龄在40周岁以下且取得本科学历的毕业生（含留学归国人员）；（二）取得中级以上（含中级）专业技术资格人员；（三）取得三级以上（含三级）国家职业资格（技能类）人员，符合以上三种情形之一的人才，均可申请户口迁入我市城镇地区。

◆ 3月7日，南京拆迁棚改工作有最新进展，南京北站有了实质性进展，目前立项已完成江宁、鼓楼、六合等区，具体：对江宁区岗山片区房屋实施征收；雨花台区2018年计划实施的项目为13个；六合一共6个项目，涉及具体9个地块；鼓楼区拆迁改造重点在铁北与颐和路2大片区，涉及范围达17.18平方公里；对玄武区黄家圩地块棚户区改造；对建邺区北圩路8号地块、长虹路地块实施拆迁；对秦淮区中牌楼、石榴新村等23个城中村棚户区改造。

◆ 3月23日，南京五部门联合发文重申：开发商在取得《商品房预售许可证》后，应在10个工作日内与南京住房公积金管理中心签订住房公积金贷按揭协议，方便职工申请住房公积金贷款；压缩贷款审批时限；加大联合惩戒力度。

市场分析

一级市场

【供应分析】 2018年3月，南京全市（不含溧水、高淳两区）无土地出让。

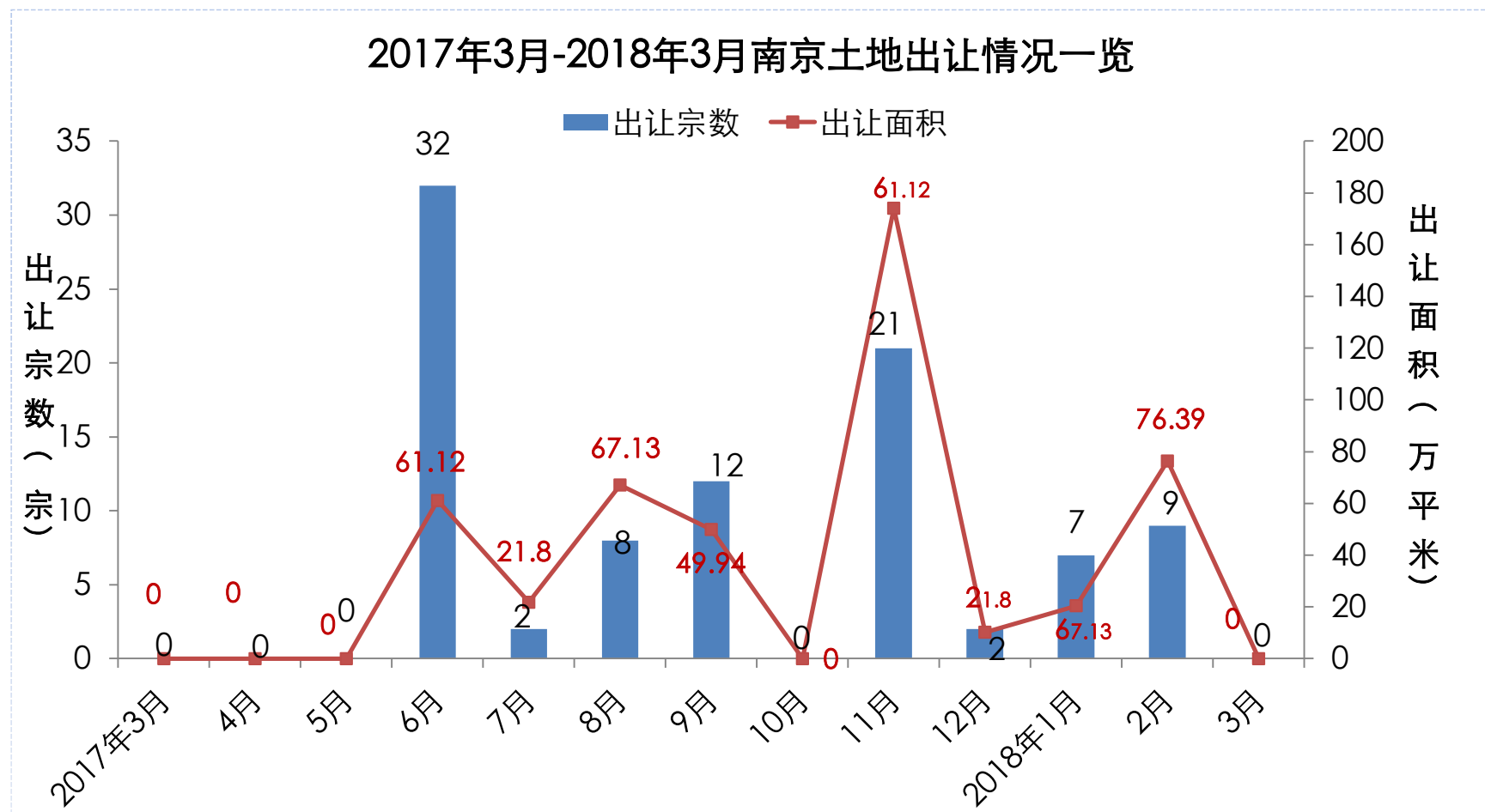
2018年3月南京房地产市场土地供应一览表

地块名称	地块区域	地块用途	出让面积 (万平方米)	容积率	起始价格 (万元)	出让时间
—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：世联数据平台】

一级市场

【供应分析】 2018年3月，南京全市（不含溧水、高淳两区）无土地出让。



【数据来源：世联数据平台】

一级市场

【成交分析】2018年3月，南京全市（不含溧水、高淳两区）有8宗土地成交，总成交面积69.88万平方米。

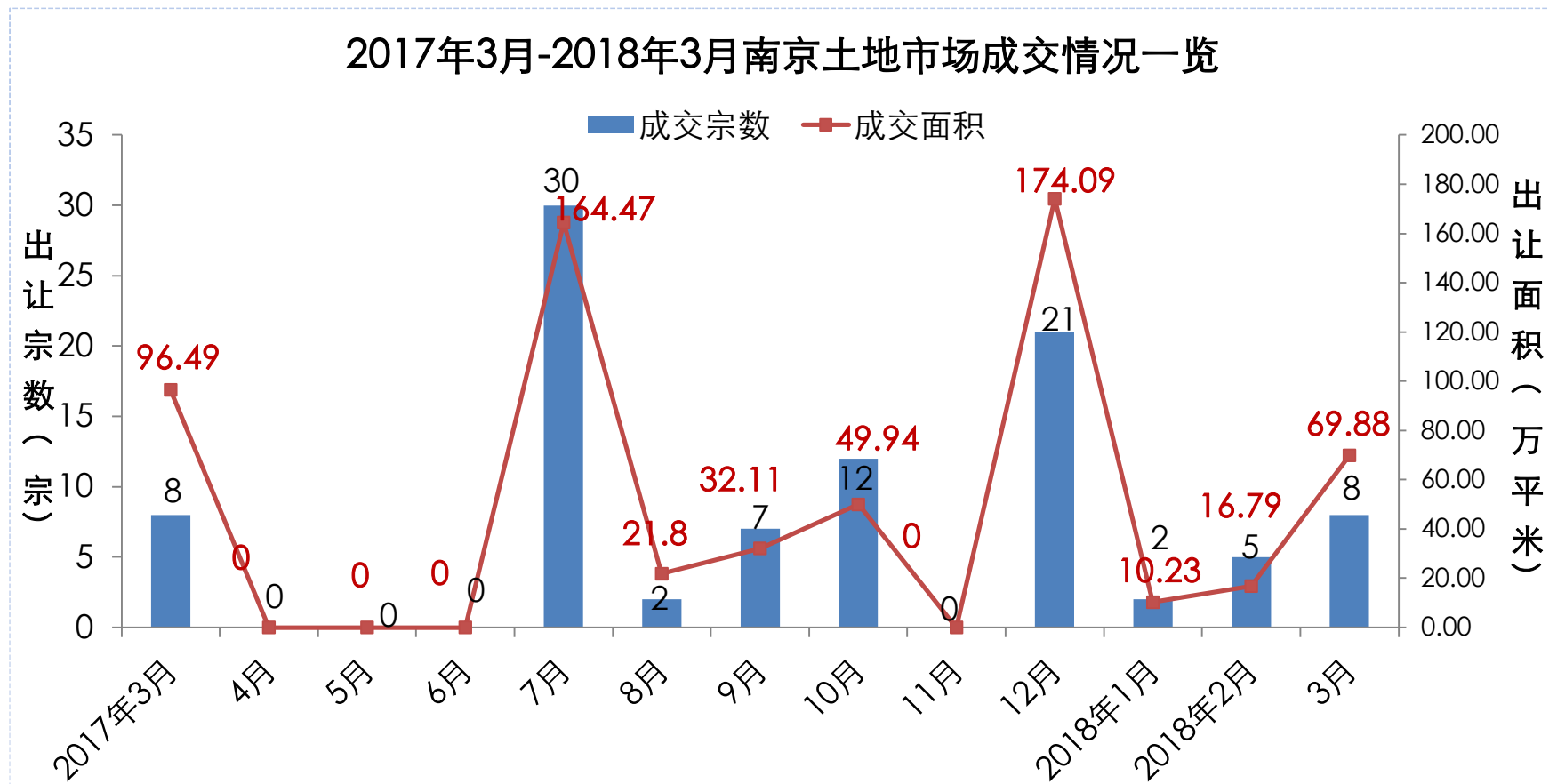
2018年3月南京房地产市场土地成交一览表

地块名称	地块区域	地块用途	地块面积(万平方米)	楼板价(元/平米)	成交金额(万元)	竞得人	成交日期
NO.2018G06	玄武区	商办混合用地	0.31	3210	2000	南京地铁资源	2018-3-23
NO.2018G07	建邺区	商办混合用地	1.65	3025	15000	苏酒	2018-3-23
NO.2018G09	江宁区	零售商业用地	6.69	1794	18000	景枫	2018-3-23
NO.2018G10	六合区	加油加气站用地	0.12	149118	7070	中石油南京分公司	2018-3-23
NO.2018G11	浦口区	商办混合用地 商住混合用地	4.41	4245	95000	赛特置业	2018-3-23
NO.2018G12	六合区	医院用地 商业用地 老年公寓用地 二类居住用地	24.27	3688	128000	恒大	2018-3-23
NO.2018G13	六合区	老年公寓用地 商业用地 商住混合用地 娱乐康体用地 二类居住用地 基层社区中心	21.30	3694	118000	恒大	2018-3-23
NO.2018G14	六合区	商业用地 二类居住用地	11.13	3208	50000	恒大	2018-3-23

【数据来源：世联数据平台】

一级市场

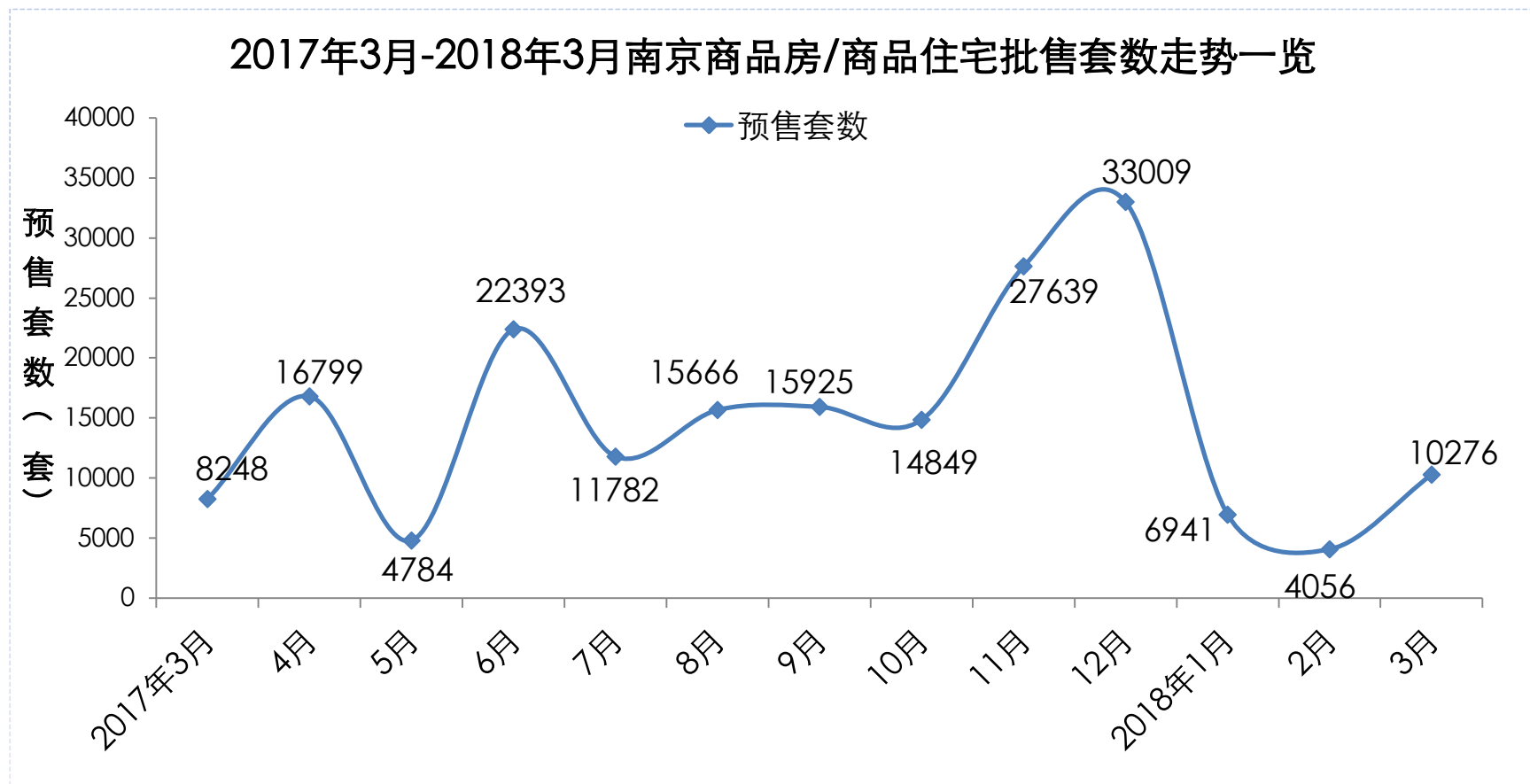
【成交分析】 2018年3月，南京全市（不含溧水、高淳两区）有8宗土地成交，总成交面积69.88万平方米。



【数据来源：世联数据平台】

二级市场

【供应分析】 2018年3月，南京全市（含溧水、高淳两区）新增商品房预售**10276**套，同比上升**24.59%**，环比上升**153.35%**。

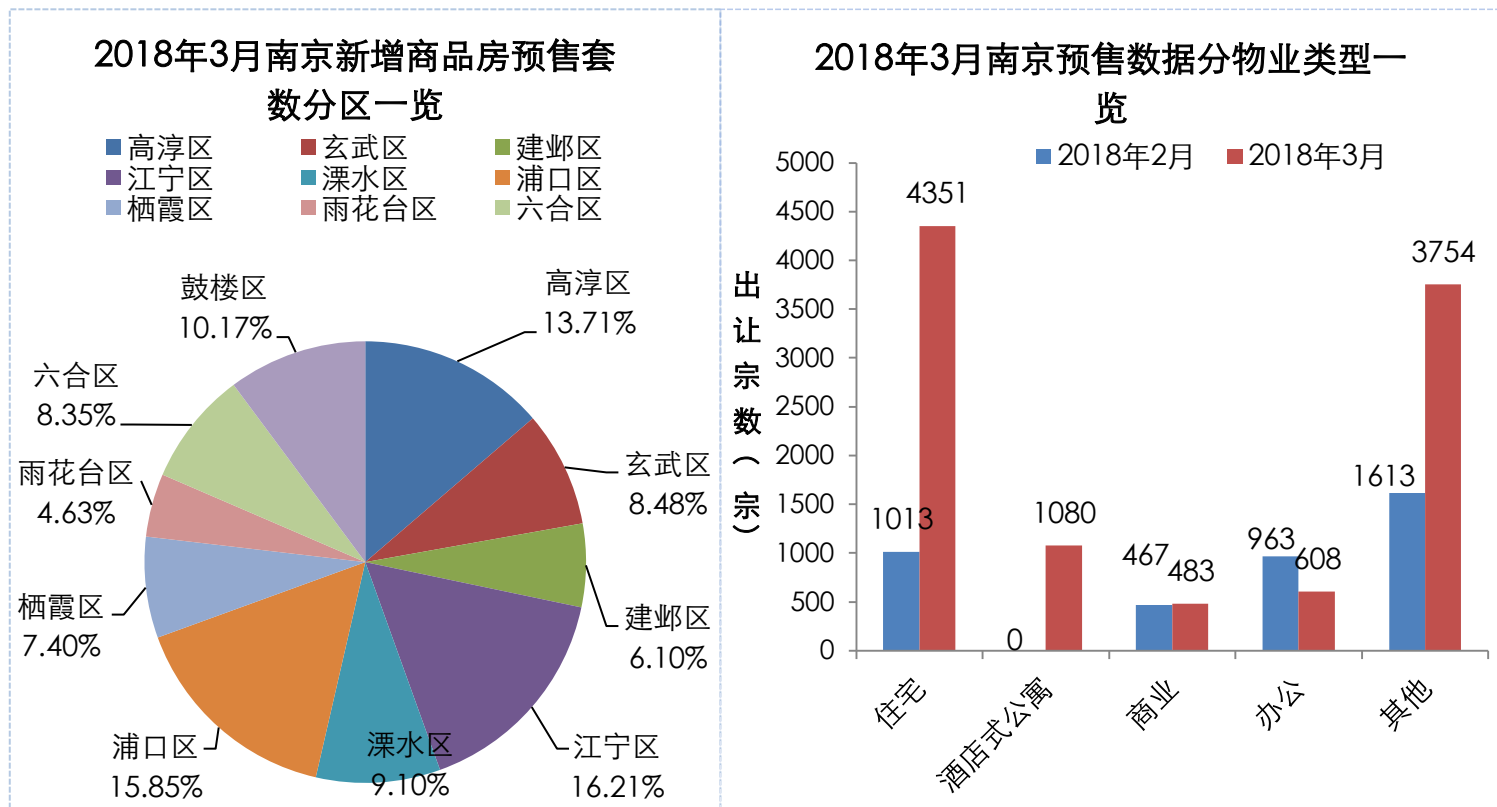


【数据来源：世联数据平台】

二级市场

【供应分析】从商品房预售量分布来看，江宁区预售1666套，占全市预售量的16.21%，排名第一；浦口区预售1629套，占全市预售量的15.85%，排名第二；栖霞区预售1409套，占全市预售量的13.71%，排名第三。

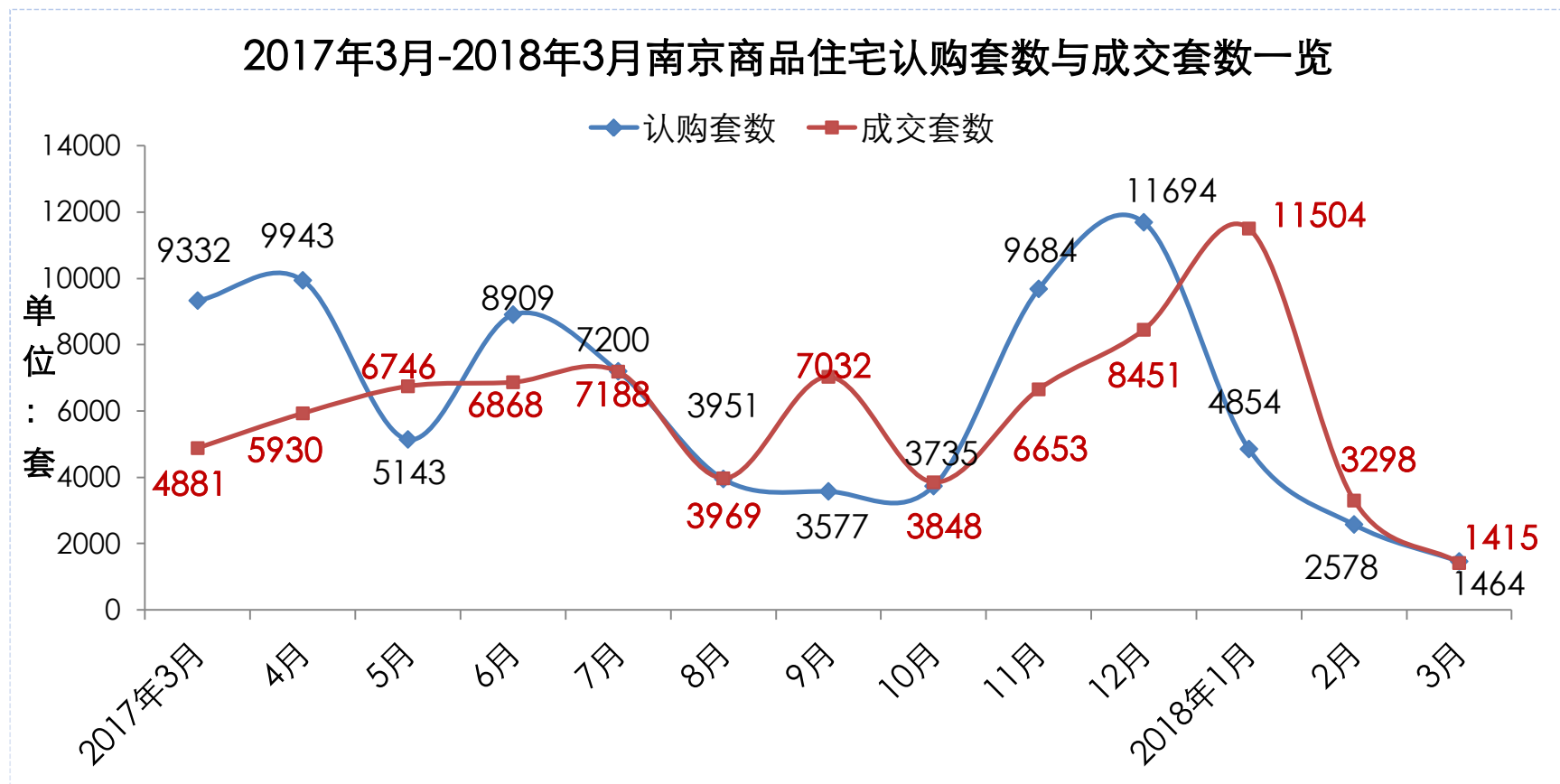
【供应分析】从预售量的各物业类型来看，住宅4351套，酒店式公寓1080套，商铺483套，办公608套，其他物业类型（车库、科研以及其他性质）3754套。



【数据来源：世联数据平台】

二级市场

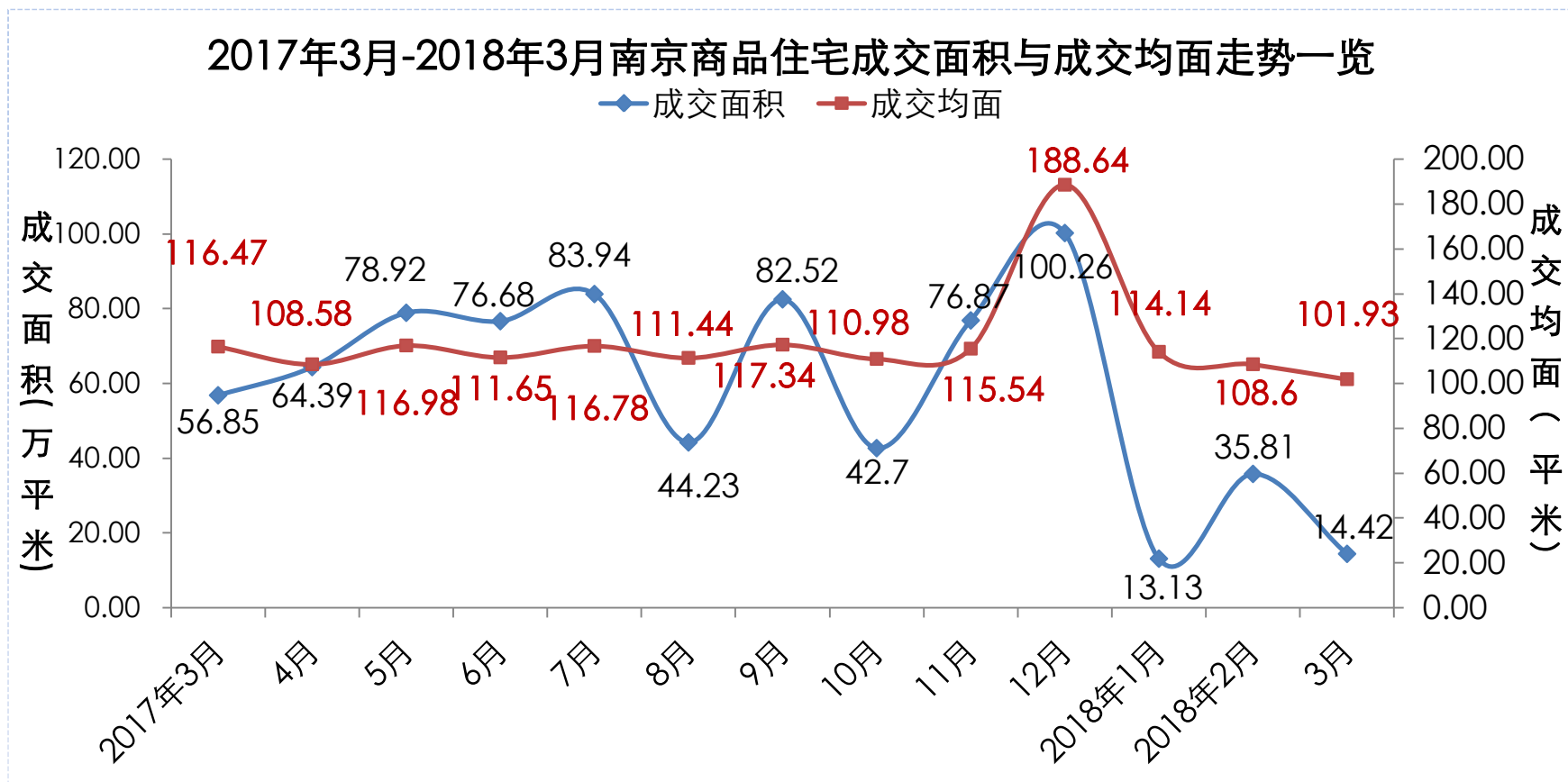
【住宅成交分析】2018年3月，南京全市（不含溧水、高淳两区）商品住宅认购套数为**1464**套，环比下降**43.21%**，同比下降**84.31%**；成交套数为**1415**套，环比下降**57.10%**，同比下降**71.01%**。



【数据来源：世联数据平台】

二级市场

【住宅成交分析】2018年3月，南京商品住宅成交面积为14.42万平方米，环比下降59.73%，同比下降74.64%；住宅单套成交均面101.93平方米，环比下降6.14%，同比下降12.49%。

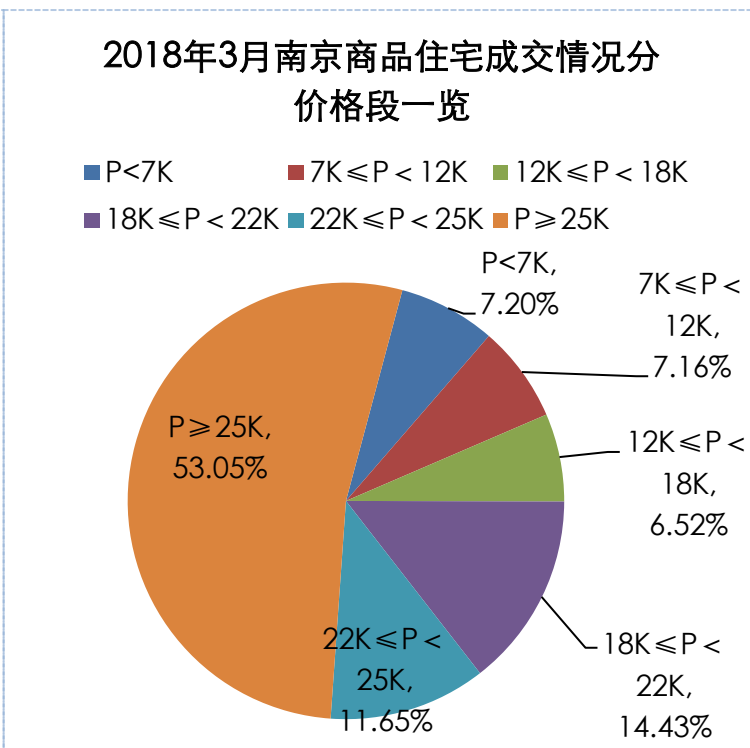
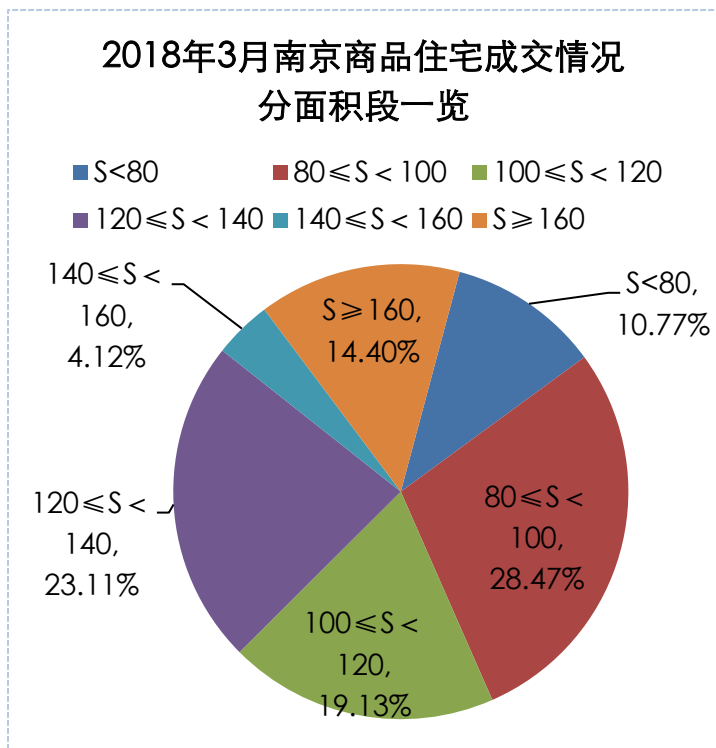


【数据来源：世联数据平台】

二级市场

【住宅成交分析】从住宅成交的面积段来看，3月南京商品住宅成交的主力面积段为80平米至100平米，此面积段的成交占比为**28.47%**；120平米至140平米面积段的成交占比排名第二，占总成交的**23.11%**，140平米至160平米面积段成交占比最少，仅占总成交的**4.12%**。

【住宅成交分析】从住宅成交的价格段来看，3月南京住宅成交的主力价格段仍保持在25000元/平米以上，此价格段成交量占比达**53.05%**；其次为18000元/平米至22000元/平米，成交量占比为**14.43%**；单价在12000元/平米至18000元/平米的住宅成交量最少，占比仅为**6.52%**。



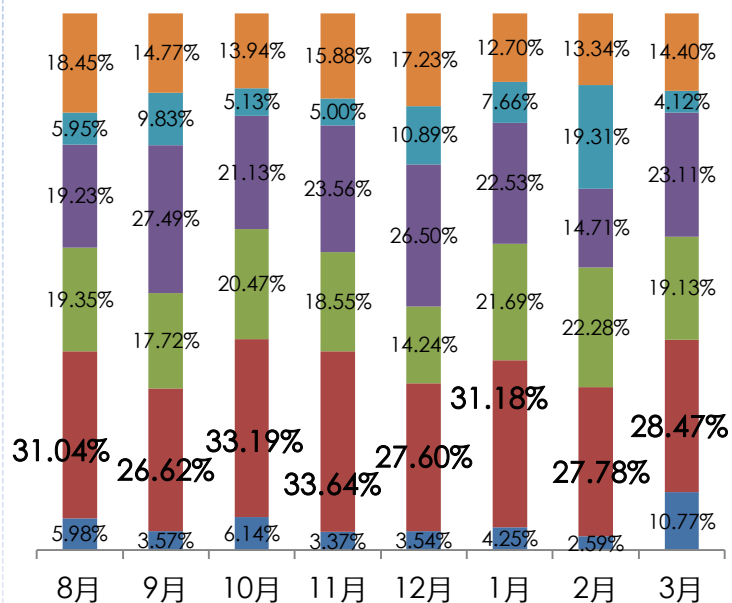
【数据来源：世联数据平台】

二级市场

【住宅成交分析】从2017年8月至2018年3月南京商品住宅分面积段和价格段成交情况走势来看，120平米到140平米面积段占比略有增加，140平米到160平米刚改型商品占比有所减少；成交均价受本月供应区域价值梯度影响，25000元/平米以上价格段占到53.05%，12000元/平米到18000元/平米的价格段占比仅为6.52%。

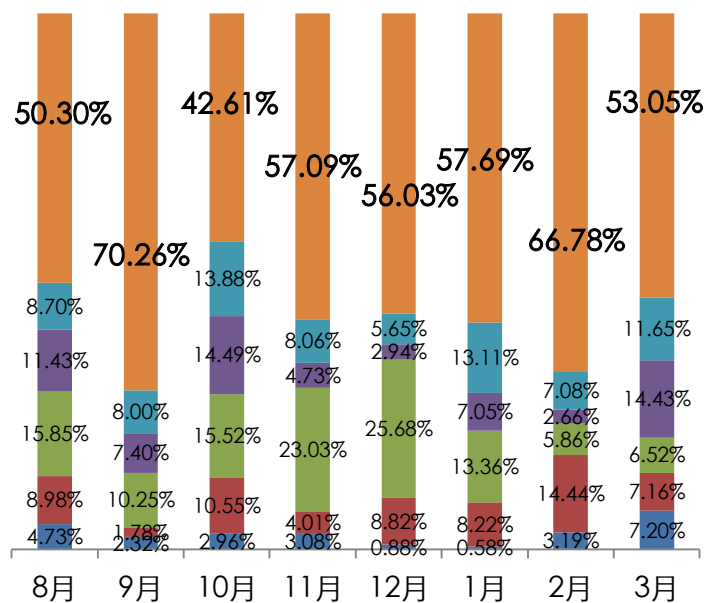
2017年8月至2018年3月南京商品住宅成交分面积段走势

■ S<80 ■ 80≤S<100 ■ 100≤S<120
 ■ 120≤S<140 ■ 140≤S<160 ■ S≥160



2017年8月至2018年3月南京商品住宅成交分价格段走势

■ P<7K ■ 7K≤P<12K ■ 12K≤P<18K
 ■ 18K≤P<22K ■ 22K≤P<25K ■ P≥25K



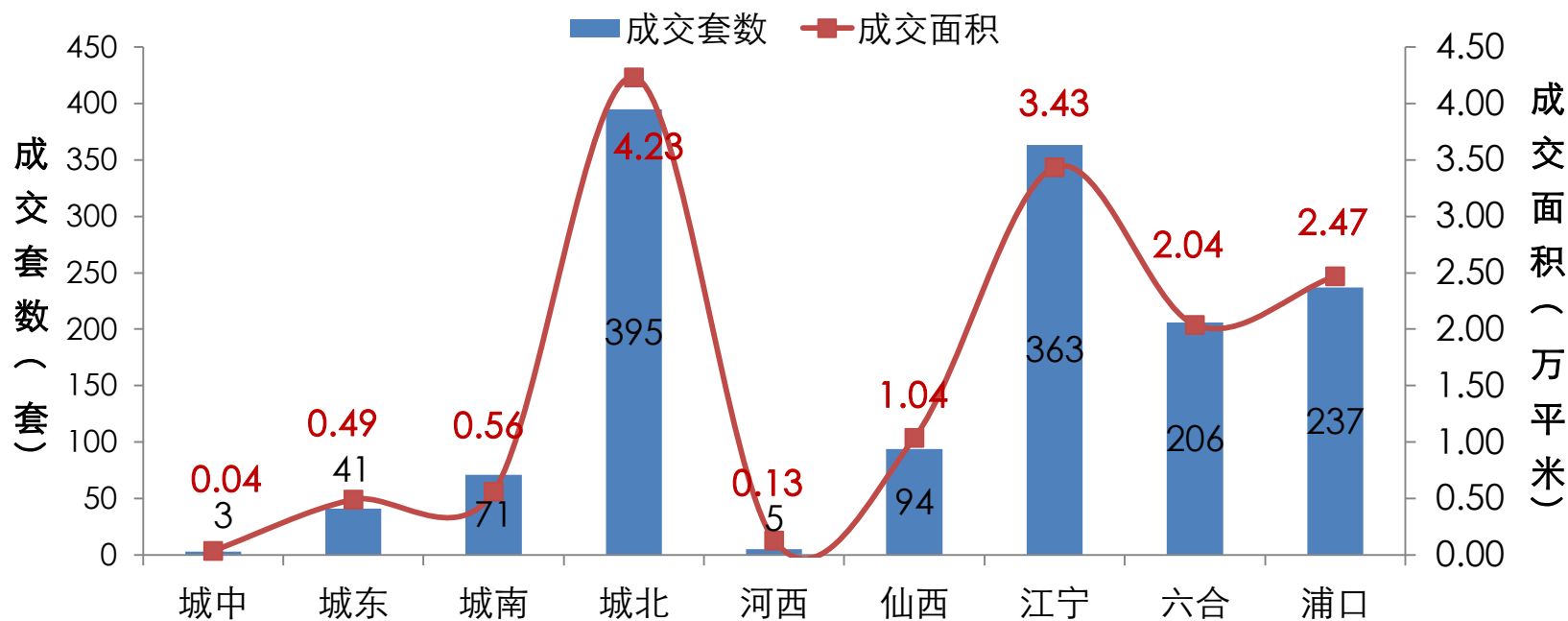
【数据来源：世联数据平台】

二级市场

【住宅成交分析】从各板块的成交套数来看，城北板块成交**395**套排名全市第一，占全市总成交量的**27.92%**；江宁板块成交**363**套位居第二，占全市总成交量的**25.65%**；浦口板块成交**237**套位居第三，占全市总成交量的**16.75%**。

【住宅成交分析】从各板块的成交面积来看，城北板块成交**4.23**万平米居榜首，占全市总成交量的**29.33%**；江宁板块成交**3.43**万平米排名第二，占全市总成交量的**23.81%**；浦口板块成交**2.47**万平米位居第三，占全市总成交量的**17.12%**。

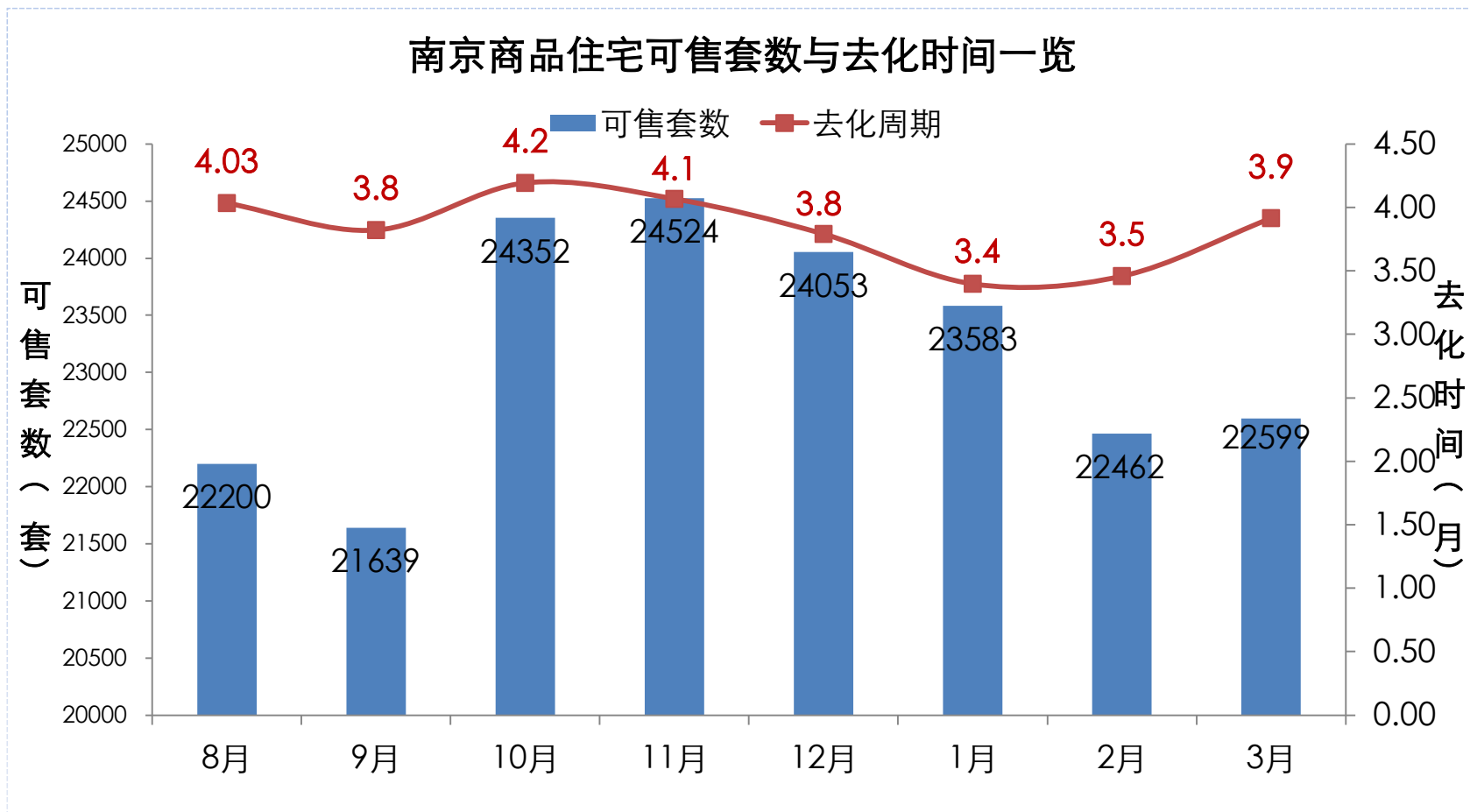
2018年3月南京各板块住宅成交套数和成交面积一览



【数据来源：世联数据平台】

二级市场

【住宅成交分析】截至2018年3月底，南京住宅可售量**22599**套，以近8个月的去化速度计算，当前库存**3.9**个月即可去清。

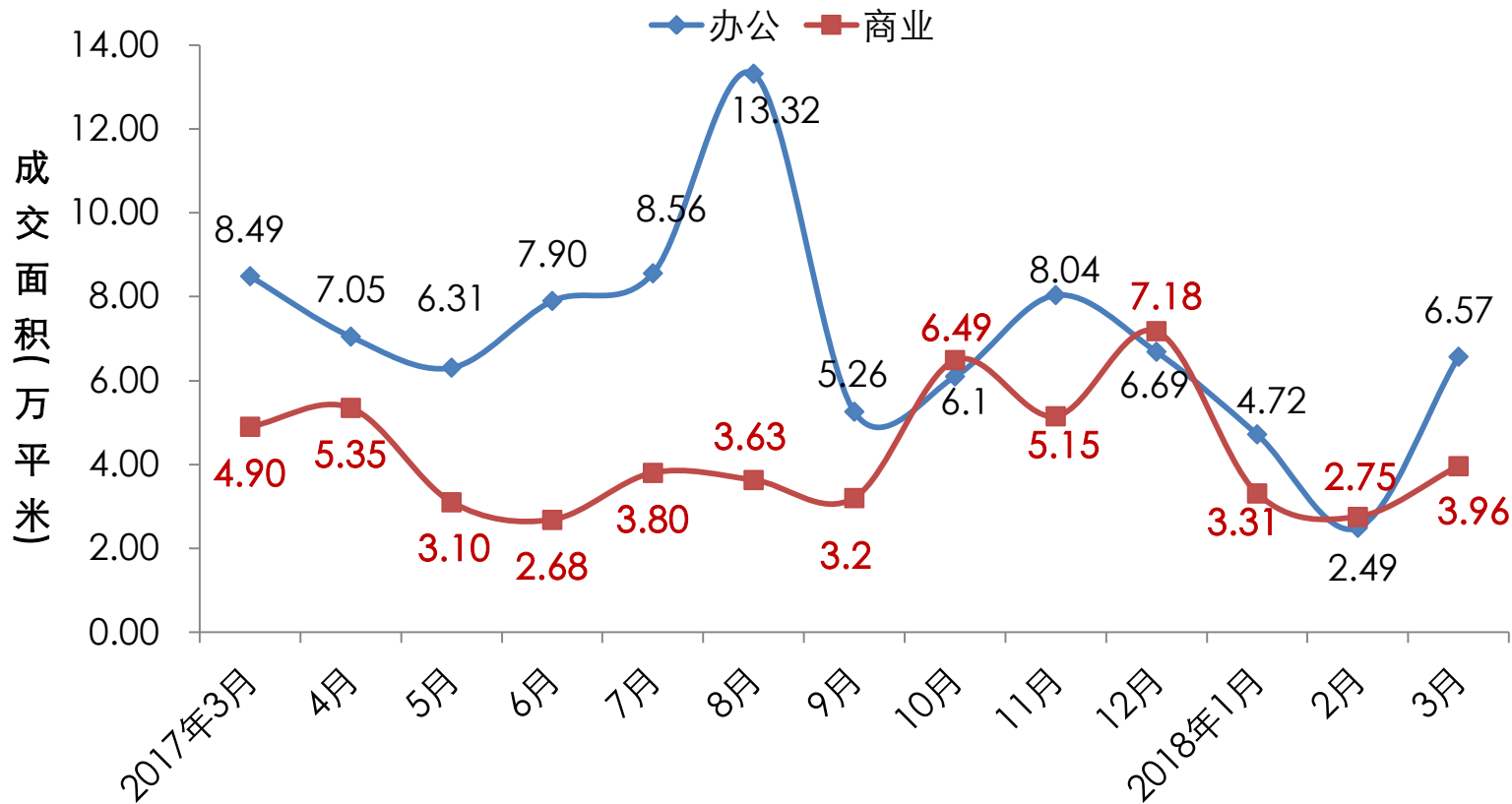


【数据来源：世联数据平台】

二级市场

【住宅成交分析】2018年3月，南京办公用房市场成交面积6.57万平米，同比下降22.61%，环比上升163.86%；商业用房市场成交面积3.96万平米，同比下降19.18%，环比上升44.00%。

2017年3月至2018年3月南京商业和办公用房成交面积走势一览

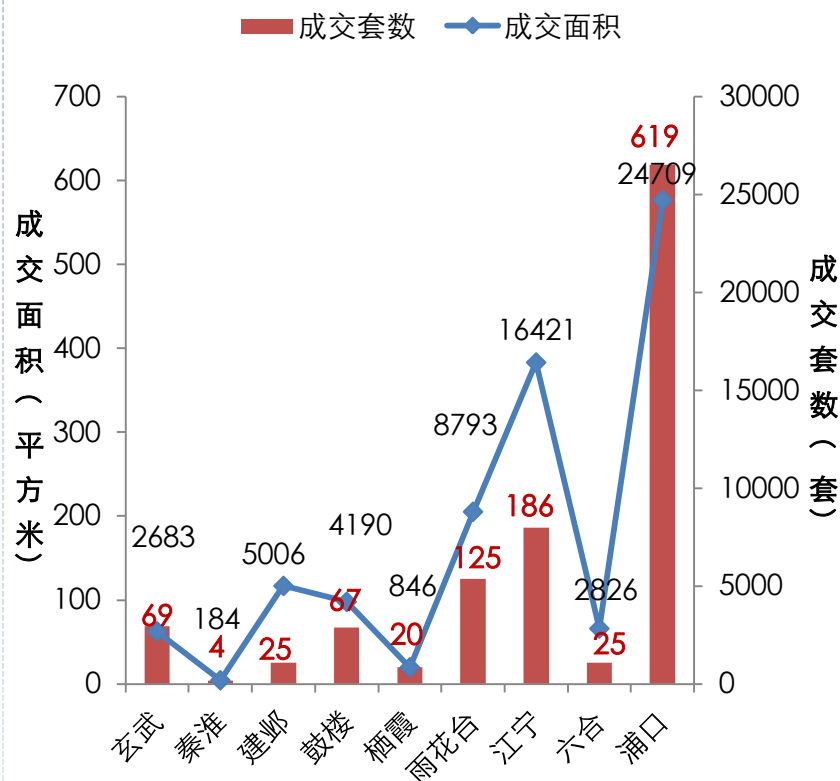


【数据来源：世联数据平台】

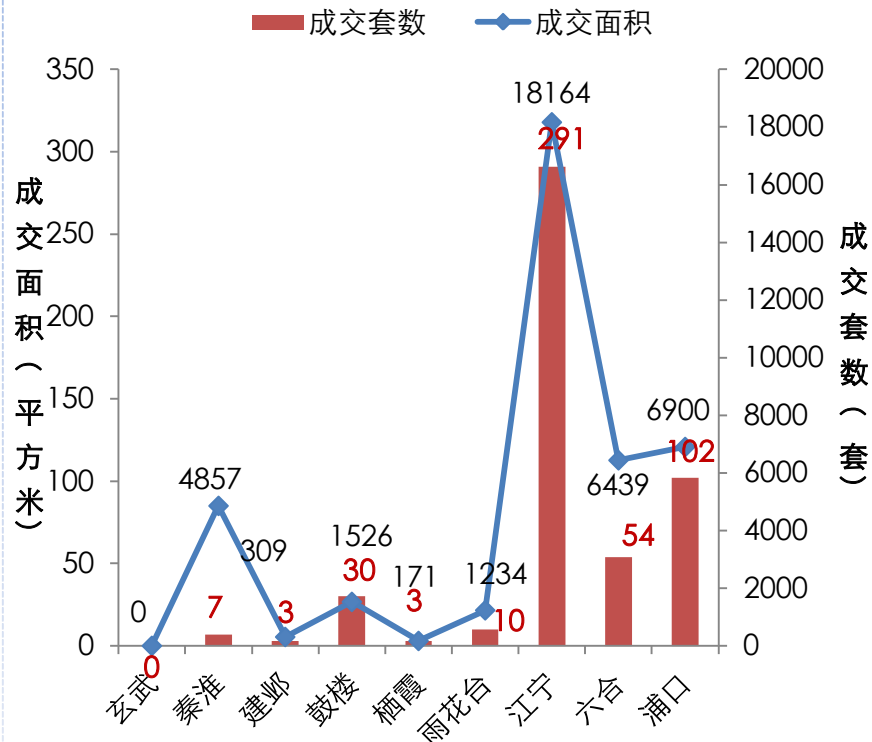
二级市场

【住宅成交分析】2018年3月从办公用房成交情况来看，浦口区成交24709平方米位列各区**第一**，江宁区成交16421平方米排**第二**，秦淮区成交184平方米**垫底**；从商业用房成交情况来看，江宁区成交18164平方米排名全市**第一**，浦口区成交6900平方米排**第二**，玄武区成交0平方米**垫底**。

2018年3月南京办公市场分区属成交一览



2018年3月南京商业市场分区属成交一览



【数据来源：世联数据平台】

市场展望

市场总结与展望

【市场小结】 2018年3月，南京全市（不含溧水、高淳两区）无土地出让；有8宗土地成交，总成交面积69.88万平米。二级市场，南京全市（含溧水、高淳两区）新增商品房预售10276套，同比上升24.59%，环比上升153.35%。南京全市（不含溧水、高淳两区）商品住宅认购套数为1464套，环比下降43.21%，同比下降84.31%；成交套数为1415套，环比下降57.10%，同比下降71.01%。

【市场展望】 一级土地市场，本月土地主城无住宅用地供应，共拍卖9宗地块，其中栖霞G08商办混合用地流拍，六合G10加油站用地溢价1040.32%成交，土拍市场呈现冰火两重天的格局。二级住宅市场，广州建行住房金融服务中心已受理约400笔“存房”业务申请，储备了约600套房源，即“不动产财富管理”，此举积极应对了房地产市场新变化且响应了政府对长期租赁代替购买政策的号召。本月南京政府重申：开发商应方便职工申请住房公积金贷款且压缩贷款审批时限，加大联合惩戒力度，在收紧政策的同时加大对开发商的行为规范。



中国房地产市场服务的第一选择

稳健 创新 服务中国