

2016 南京房地产市场预测报告

摘要：

信贷放松、城建规划等“红包”引领南京楼市进入“全民买房”时代，日光夜光、开盘售罄屡现，住宅市场供销量价持续增长，2015 年 11 月底全年累积成交面积即已破千万大关，到 12 月底连续 6 个月单月成交量超百万方，全年供销量均达历史最高纪录。房企哄抬地价导致多区域不断涌现新“地王”，一再刷高楼面地价，全城“地王”更是几度易主。高地价带来区域性的涨价潮，一、二级市场的相互刺激导致地价房价齐涨，房价涨幅之大仅次一线城市。2016 年上半年楼市还将保持坚挺，未来两年高价地集中入市将拉高全市住宅均价。

2015 年土地市场回顾

南京取消“90·50”政策，回归市场供求主导

2015 年 8 月南京调整商品住房供应套型比例政策，新出让居住用地将不再限定住宅套型比例，已出让的在建商品住房，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件前提下，允许适当调整套型比例。“90·50”政策明确退出南京，为“地王”们扫除了产品定位限制。基于“90·50”政策取消及高价地频现，预计 2016 年南京改善房源供应将井喷。

► 江苏省改进商品住房价格管理方式

2015 年 7 月 10 日，新版《江苏省定价目录》公布并从 8 月 1 日起实施。新版定价目录中，商品房限价被取消，只剩下保障房售价、公租房租金、保障房物业费、普通住宅前期物业费由政府指导定价。但物价局仍将行使物价指导功能，开发商自主定价后到物价局进行备案，合理的涨幅和价格将进行支持，不合理的价格和涨幅将无

法备案。随后在 11 月江苏省又出台意见，改进商品住房价格管理方式，统一实行明码标价及价格申报制度，分类调控重现。

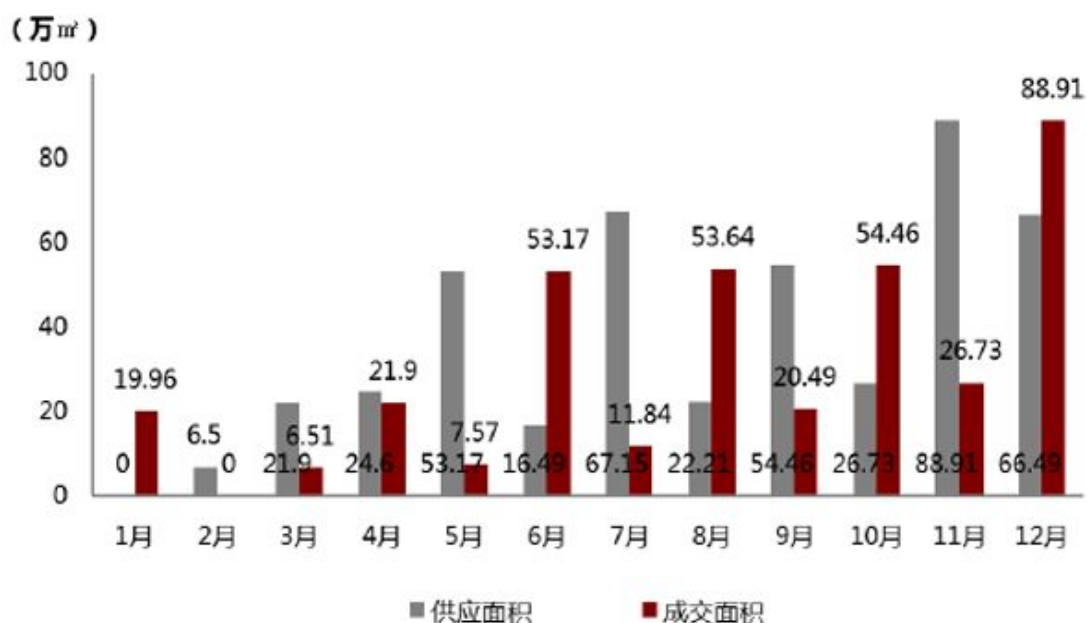
取消商品房限价，是地方政府对房地产行业由行政指导向市场调节的一个举措，顺应房地产行业市场化的大趋势。近半年来南京楼市表现狂热，促使物价部门重新出台意见，改进商品住房价格管理方式，明确各地要实现差别化的价格管理政策，以期控制价格上涨过快的局面。

2015 年土地市场回顾

➤ 推地节奏放缓，供销量较去年锐减

受 2014 年楼市低迷及年底土地集中供应影响，2015 年上半年，国土局供地节奏放缓；三季度楼市回暖明显，土地供销量随之上升；年底有翘尾之势。全年南京供应土地 75 幅，共 442.3 万 m^2 ，较 2014 年锐减 140 万 m^2 ，供应量骤减；成交土地 62 幅，共 365.2 万 m^2 ，较 2014 年减少 172 万 m^2 。土地整体供销量大减，导致房企抢地激烈。

2015年南京土地市场月度供销走势



近两年南京土地供销对比

时间	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	供应量 (幅)	成交量 (幅)
2014年	581.4	537.4	98	102
2015年	442.3	365.2	75	62

➤ 外来房企来宁抢地，多个区域频出“地王”

土地供销量较 2014 年虽下降明显，但价格表现较为抢眼。截至 2015 年 12 月底，南京成交 62 幅地块，国土局进账超 770 亿元，土地成交楼面均价过万，较 2014 年大幅上涨 72.5%；15 年南京涌现 19 个“地王”，万元地多达 22 幅，全市“地王”更是几度易主，价格直飚 24026 元/㎡，房企抢地频频上演，刷新区域地价天花板，更有多幅地价超过周边在售房价。“地王”频出，对局部楼市刺激明显，“地王”周边在售项目借势量价齐升，一、二级市场相互影响，促使楼市愈发火爆。

近五年南京土地成交价格走势



2015 年南京热点成交地块情况

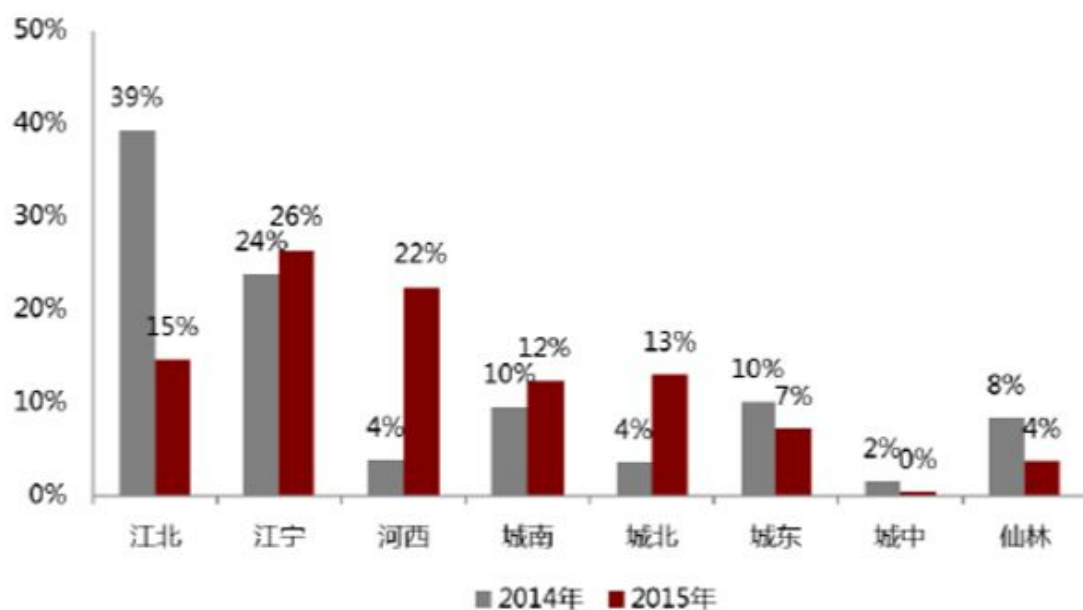
板块	土地编号	土地属性	出让面积 (万m ²)	成交楼板价 (元/m ²)	溢价率	拿地房企
河西	NO.2015G01	二类居住用地	6.51	14078	13%	山东鲁能 (奥南“地王”)
河西	NO.2015G10	二类居住用地	2.52	21203	47%	北京北辰 (南京“地王”)
城北	NO.2015G26	商住混合用地	6.88	10304	46%	中航 (燕子矶“地王”)
城南	NO.2015G29	二类居住用地	2.40	17092	73%	旭辉 (城南“地王”)
江宁	NO.2015G31	商住混合用地 二类居住用地	1.42	13218	97%	苏州中锐 (江宁“地王”)
城北	NO.2015G34	商住混合用地	3.32	22373	82%	中海 (城北“地王”)
河西	NO.2015G39	二类居住用地	3.21	24026	64%	保利 (南京新“地王”)
城南	NO.2015G40	二类居住用地 商住混合用地	7.13	18201	63%	万科 (南站新“地王”)
城东	NO.2015G41	商住混合用地	7.03	19529	95%	新城 (城东“地王”)
仙林	NO.2015G51	二类居住用地	4.50	21032	88.07%	高科 (仙林“地王”)
江北	NO.2015G55	住宅用地	6.70	14722	128.42%	中建东孚 (江北“地王”)
江宁	NO.2015G57	二类居住用地	2.28	16389	54.43%	金辉地产 (江宁地王)
河西	NO.2015G61	商办混合用地 商住混合用地 二类居住用地 广场用地	47.71	7214	0.48%	华侨城 (南京总价地王)

➤ 供地回归主城板块，综合体用地大增

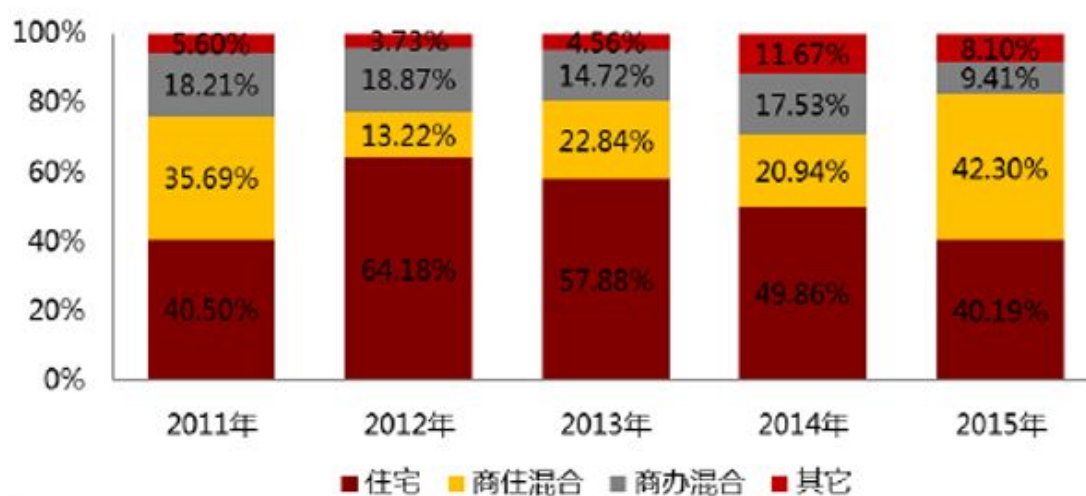
2015 年，江宁板块成交土地最多，城北、河西、城南等主城板块土地成交形成三足鼎立状态。江北推地节奏放缓，新区落定后，板块供地更加谨慎；反观河西、城北等主城板块，土地成交较为可观，且频现“地王”。江北、仙林等板块土地成交占比远低于 2014 年，预计未来两年楼市主力供应将回归主城。

据统计，住宅用地成交占比 40.2%，较 2014 年有所下降；商住、商办等综合体用地明显增加，其中以金地商置 G08、龙湖 G23、葛洲坝 G11、华侨城 G61 为代表，这些综合体用地规划建成后将是区域重要商业配套。

近两年南京各板块土地成交占比



近五年南京土地成交属性变化



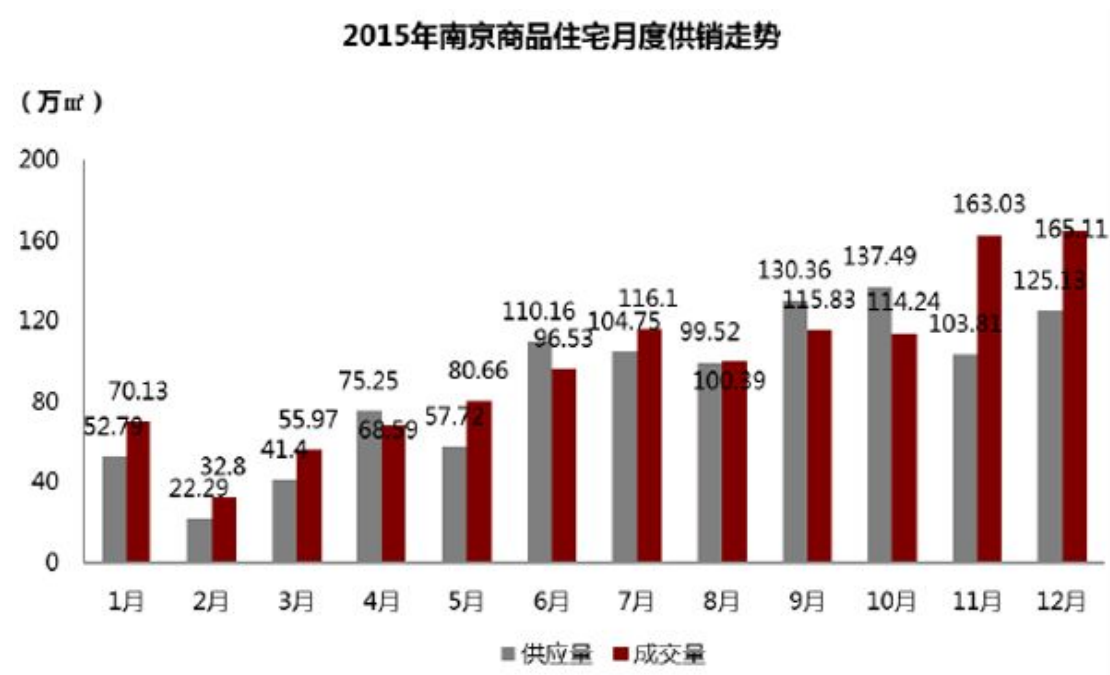
2015 年商品住宅市场回顾

➤ 政策刺激及规划利好刺激楼市火爆

2015 年初南京市场回暖缓慢，“金三银四”表现平平；二季度，在“3·30”及“两会”政策导向下，市场回暖之意渐强，万达茂、金隅紫京府等新盘陆续入市，逐

渐拉动市场供销量；三季度，江北新区落定，市场由回暖转向火爆，供销量价持续上

涨；2015 年最后一个月 165 万 m² 的单月成交量创近 6 年来的最高。



➤ **供销量达历史新高，市场热度将延续至 2016 年上半年**

2015 年，南京商品住宅供应 1114.6 万 m²，成交 1179.38 万 m²，成交量达到历史新高，也是近五年商品住宅年成交量首次突破千万大关，高供应、高去化预计延续至 2016 年上半年。

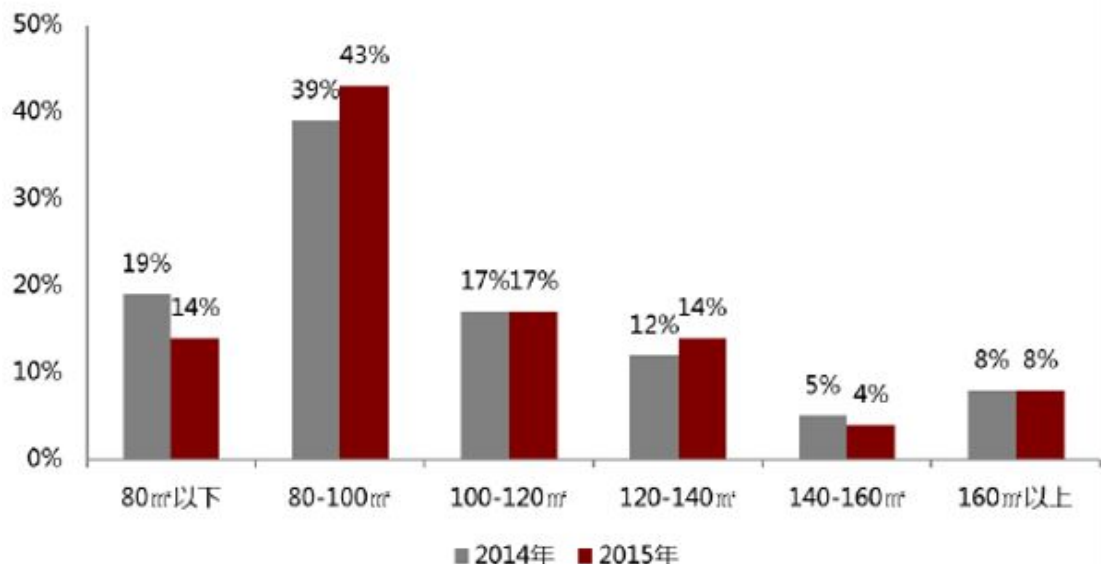
近五年南京商品住宅供销趋势



➤ “90·50”项目入市迎来刚需上市潮，改善需求渐渐抬头

受限于2014年初制定的“90·50”政策的地块在2015年陆续入市，提供大量刚需房源，导致市场成交刚需主导，80-100 m²的中小户型成交占比同比上涨4%。而价格方面，受政策规划的引导刺激，整体市场回暖，改善需求逐渐旺盛，18000元/m²以上的房源成交占比同比上涨8%，价格增长明显。

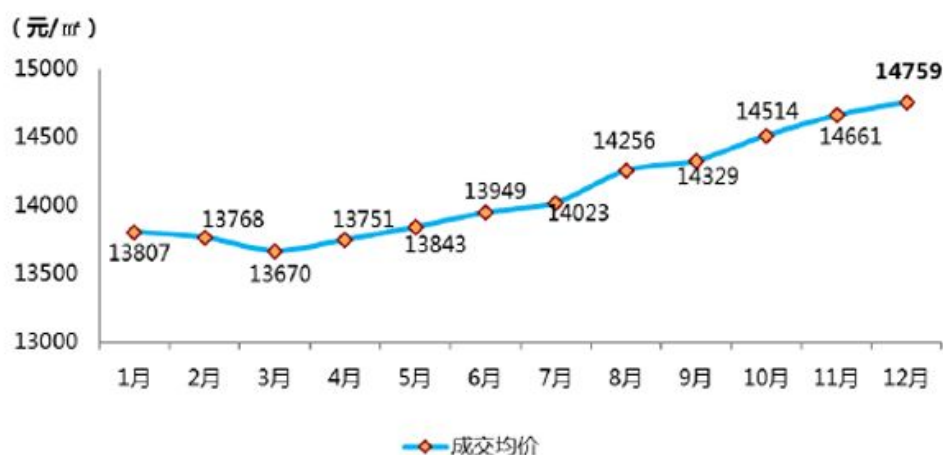
近两年南京各面积段住宅成交占比情况



➤ 房价连涨10个月，成交均价达历史最高

2015年二季度以来，南京成交均价一直处于上涨状态，截至12月底，房价已连涨10个月，创下历史新高，有40余盘房价涨幅超10%。其中，河西、江北、仙林等板块价格增长最明显；河西迎来多个改善项目入市，板块“地王”频出，带动在售项目价格飙升；江北迎来板块集中供应、新区落地和规划利好，刺激在售项目纷纷涨价。多个板块的价格增长，拉高全市成交均价。

2015年南京商品住宅成交均价月度走势



➤ **库存维持在5万套以上，消化周期骤降至4.2个月**

2015年初南京商住住宅存量5.6万套，消化周期达8.1个月；经过一轮市场消化，截至12月底，商品住宅库存量5.1万套，仍保持历史高位水平，但消化周期骤降至4.2个月，相比年初，缩短近一半的消化时间。近一年较高的月去化量，保证了库存的去化速度，同时也减小了市场去库存的压力，楼市供销量保持较为平衡的关系。



2016 年房地产市场预测

➤ 本地政策：楼市量价增长过快，本地政策调控或将干预

2015 年初各项宏观政策以政府指导出台，对南京楼市刺激较为明显。为保持楼市健康稳定发展，本地逐步实行分类调控，预计楼市热度将延续至 2016 年上半年，宏观政策仍保持宽松环境，本地政策会收紧，行政干预分类调控或将再现，以求本地市场健康平稳发展。

➤ 土地市场：供销量有所增加，热点区域地价继续保持高位

2015 年土地供应有所放缓，随着入宁房企的增多，各家房企土地储备需求旺盛，房企争地现象将频频上演。预计 2016 年会适当放开土地供应，保证市场的开发量。热点区域优质土地将继续保持高价，或将涌现新“地王”。

➤ 住宅市场：保持高速去化，供应或现不足，价格存在增长空间

预计 2016 年上半年整体市场将延续热度，供销量价保持高位，但由于土地供应的锐减，2016 年市场供应或略显不足，再加上高价地的逐渐入市，全市住宅价格会继续保持上涨之势，但高库存和高地价仍会带来一定市场矛盾：高地价预期与低收入增长预期之间的矛盾；个别明星热点片区火热与整体市场温吞之间的矛盾；各区域内短期热销导致供不应求，而长期供应量仍较大。

（合富辉煌（中国）江苏公司供稿）