

第53周：年末土地成交火爆 市场成交量价齐升

世联点评

2016年第53周(2016年12月26日—2017年1月1日),南昌市区新建商品住宅共计成交31.74万平方米,环比上升153%,合计2441套,环比上升119%;住宅成交均价为12374元/平米,环比上升19%;非住宅共计成交6.28万平方米,环比上升57%,合计661套,环比上升60%。

2016年第53周(2016年12月26日—2017年1月1日),南昌市区共8个项目获得预售,其中新建商品住宅新增预售共计2527套,新增面积共计263691.85平米;非住宅新增预售1401套,新增面积135447.49平米。主流产品为92、129平米两房,90、92、96、97、99、103、105、106-109、111-115、120、124、134、139-141平米三房,167平米四房以及部分别墅、办公楼产品。

截止2017年1月1日,南昌市一手房住宅可售面积为273.47万平米,可售套数为23582套;若接近8周南昌市住宅周平均993套的销售速度,目前的新房可售量消化时间为24周。

周成交前三名:绿地国际博览城成交478套,成交面积为70850.26平米,成交均价为12938元/平米;悦美花园成交451套,成交面积为54789.05平米,成交均价为8762元/平米;海珀悦庭成交450套,成交面积为52621.65平米,成交均价为12520元/平米。

市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2016年第53周(2016年12月26日—2017年1月1日),南昌市有4宗用地供应,共计27.98万平米,为3宗商住用地,1宗居住用地。

2016年第53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	公告日期
DAEJ2016056	网拍	红谷滩	9.99	1.5	居住、兼容商业、商务	2016-12-27
DAFJ2016042	网拍	高新	3.65	3.0	居住	2016-12-28
DAFJ2016043	网拍	高新	5.77	2.5	商业、商务、居住	2016-12-28
DAGJ2016057	网拍	经开	8.56	2.38	居住、商业	2016-12-28

【数据来源:世联数据平台】

2、土地成交

2016年第53周(2016年12月26日—2017年1月1日),南昌市共有15宗土地成交,为7宗商住用地,5宗居住用地,2宗商业用地,1宗工业用地。

2016年第53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
2016-12-28	DADJ2016051	青云谱	居住	4.12	2.5	42487	4128	江西航都投资发展有限公司
2016-12-28	DADJ2016055	青云谱	居住	6.16	2.5	61404	3990	江西航都投资发展有限公司
2016-12-30	DAEJ2016060	红谷滩	居住	8.23	1.5	10129	820	中铁四局集团建筑工程有限公司
2016-12-30	DAEJ2016061	红谷滩	居住	6.50	1.5	16861	1730	中铁四局集团建筑工程有限公司
2016-12-30	DAGJ2016062	经开	居住	16.11	1.8	160702	5542	中海地产集团有限公司
2016-12-28	DADJ2016052	青云谱	商业、居住	3.97	3.0	53765	4510	江西航都投资发展有限公司
2016-12-28	DABJ2016044	西湖	居住、商业、娱乐 康体	20.37	1.7	171406	4949	香港华侨城有限公司
2016-12-28	DABJ2016045	西湖	居住、商业、娱乐 康体	17.04	1.6	123605	4533	香港华侨城有限公司
2016-12-28	DABJ2016046	西湖	居住、商业、娱乐 康体用地、中小学	16.76	1.6	101710	3792	香港华侨城有限公司
2016-12-28	DABJ2016047	西湖	居住、商业、娱乐 康体	15.72	1.5	124301	5271	香港华侨城有限公司
2016-12-28	DABJ2016048	西湖	居住、商业、娱乐 康体用地、中小学用地	18.24	1.0	103740	5575	香港华侨城有限公司
2016-12-28	DABJ2016049	西湖	居住、商业、娱乐 康体	11.90	1.3	88096	5693	香港华侨城有限公司

【数据来源：世联数据平台】

2016年第53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
2016-12-28	DADJ2016053	青云谱	商业	0.57	1.2	3291	4849	江西航都投资发展有限公司



交易时间	宗地号/名称	区域	地块用途	地块面积 (万平方米)	容积率	总成交价 (万元)	楼面地 价 (元/ 平米)	竞得人
2016-12-28	DADJ2016054	青云谱	商业	0.50	1.2	2995	4987	江西航都投资发展有限公司

【数据来源：世联数据平台】

2016年第53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 (万平方米)	容积率	总成交价 (万元)	楼面地 价 (元/ 平米)	竞得人
2016-12-30	DAGG2016052	经开	工业	10.80	2.0	4148	192	江西国科军工集团股份有限公司

【数据来源：世联数据平台】

二、一手房市场

1、新增预售

2016年第53周（2016年12月26日—2017年1月1日），南昌市区共8个项目获得预售，其中新建商品住宅新增预售共计2527套，新增面积共计263691.85平米；非住宅新增预售1401套，新增面积135447.49平米。主流产品为92、129平米两房，90、92、96、97、99、103、105、106-109、111-115、120、124、134、139-141平米三房，167平米四房以及部分别墅、办公楼产品。

2016年第53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	西站瑞都	0	0	45	4931.56	商业
红谷滩	绿地国际博览城	0	0	265	34809.8	办公楼
经开	南天金源小区	72	7326.64	63	6573.32	92平米两房，别墅，商业
高新	航天大厦	0	0	865	53381.94	办公楼
红谷滩	绿腾幸福里小区	27	3356.65	0	0	105、107、115、124、134、140、141平米三房
高新	东汇小区	28	3361.46	0	0	129平米两房，103、105、107、120、139平米三房，167平米四房
高新	瑶湖瑞都小区	2400	249647.1	85	10909.71	90、92、96、97、99、106-109、111-114平米三房
红谷滩	吉成大厦	0	0	78	24841.16	办公楼
合计	—	2527	263691.85	1401	135447.49	—

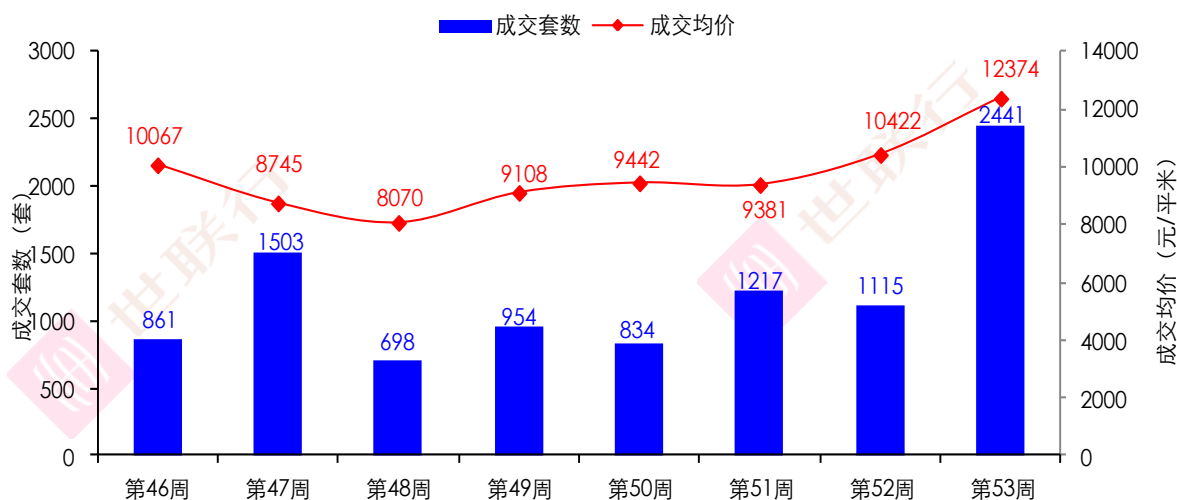
【数据来源：世联数据平台】

2、成交状况



2016年第53周（2016年12月26日—2017年1月1日），南昌市区新建商品住宅共计成交31.74万平方米，环比上升153%，合计2441套，环比上升119%；住宅成交均价为12374元/平方米，环比上升19%；非住宅共计成交6.28万平方米，环比上升57%，合计661套，环比上升60%。

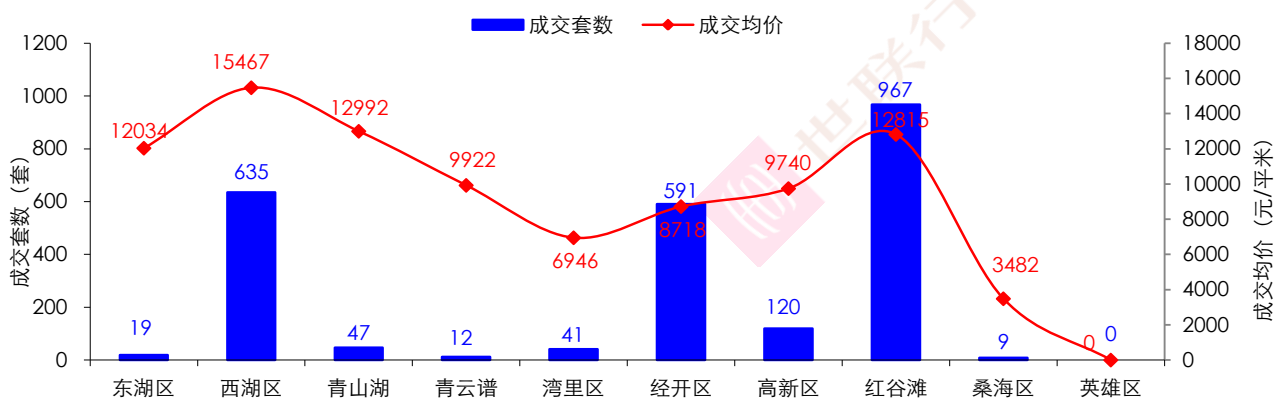
2016年第46周到2016年第53周南昌一手房成交走势



【数据来源：世联数据平台】

从成交区域来看，上周主要成交片区来自红谷滩新区，周成交12.87万平方米，环比上升180%，合计967套，环比上升136%，其中主要成交项目来自绿地国际博览城，周成交478套，成交面积70850.26平方米；其次为西湖区，周成交8.91万平方米，合计635套，其中主要成交项目来自海珀悦庭，周成交450套，成交面积52621.65平方米。

2016年第53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1月1日，南昌市一手房住宅可售面积为273.47万平方米，可售套数为23582套；若按近8周南昌市住宅周平均993套的销售速度，目前的新房可售量消化时间为24周。

4、成交排名TOP10楼盘分析

2016年第53周南昌房地产市场成交排名TOP10楼盘一览表



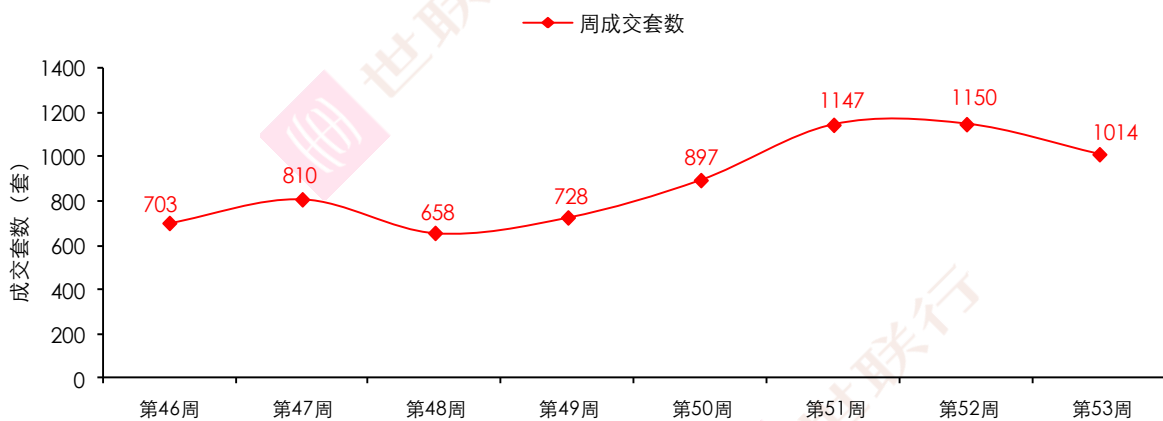
排名	项目名称	成交套数 (套)	成交面积 (平米)	成交均价 (元/平米)
1	绿地国际博览城	478	70850.26	12938
2	悦美花园	451	54789.05	8762
3	海珀悦庭	450	52621.65	12520
4	龙湾小区	183	22429.18	11757
5	锦天府	157	16490.97	11991
6	观澜府	75	9740.07	9869
7	南昌万达城	60	6794.1	12981
8	洲悦小区	47	20462.25	24624
9	宇泽花园	45	4504.13	9050
10	君悦华庭	35	2854.3	9977

【数据来源：世联数据平台】

三、二手房市场成交状况

2016年第53周（2016年12月26日—2017年1月1日），南昌市二手住宅成交套数为1014套，环比下降12%，成交面积9.50万平米；非住宅成交套数为54套，成交面积0.35万平米。

2016年第46周到2016年第53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 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

福州世联房地产顾问有限公司
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

上海世联房地产顾问有限公司
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。
