



徐州市第1周房地产市场周报

目录 Contents

- 1 资讯速递
- 2 土地市场
- 3 商品房市场
- 4 商品住宅市场

标题	来源	日期
上海住建委：部分商办网签暂停 将集中清理核查	观点地产网	2017-1-8

1月7日，上海住建委于官网发布消息称，为保障购房人的合法权益，规范市场秩序，自1月6日起，市住建委会同相关部门对商业办公项目进行集中清理核查，在此期间暂停此类项目的网上签约。

在上海住建委发布该则消息前，便有市场消息称，上海网上房地产信息显示，上海暂停了部分类住宅项目的网签，涉及多个区多个项目。

近期关于商业办公项目违规销售、擅自改建的投诉大量增加。经调查发现，上海市部分商业办公项目存在较为严重的擅自改变房屋单元空间分割、私自接通燃气管道等改变房屋使用性质情况，使得房屋结构、消防等存在安全隐患。

同时，一些项目还在销售中进行虚假宣传，严重误导购房人。因此，上海住建委将对相关项目进行核查，在核查期间暂停此类项目的网签。

标题

来源

日期

深圳旧改最新细则出炉 鼓励旧工业区转型升级

观点地产网

2016-12-30

12月30日，住建部再次公布了北京上和致远房地产开发有限公司等21家违规销售的房地产开发企业名单。这21家房地产企业主要涉及发布虚假房源信息和广告、捏造或者散布谣言、未取得预售许可证销售商品房、变相收取定金预订款、捂盘惜售，暗中加价收费等违法违规行为。

住建部表示，要加强住房市场监管，规范开发、销售、中介等行为，要求各地持续整顿规范房地产市场秩序，发现一起，查处一起，通报一起，以净化市场环境，保障群众合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。

2016年，住建部曾多次通报违法违规房地产中介或房地产开发企业名单以及典型案例。各地对这些违法违规的企业依法进行查处，分别给予了责令限期改正、停止预售、取消网签资格、处以罚款等行政处罚；构成犯罪的，移送有关部门依法追究刑事责任。

这21家房企中亦包含了一些品牌企业，如上海城开、中海无锡及济南公司、首开福州公司、万科杭州公司、禹洲合肥公司等。

徐州市2017年第1周土地市场无供销。

徐州市区第1周经营性土地供应一览表

区域	地块编号	地址	用途	面积 (万m ²)	容积率	出让价格 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	建筑面积 (万m ²)	挂牌截止时间

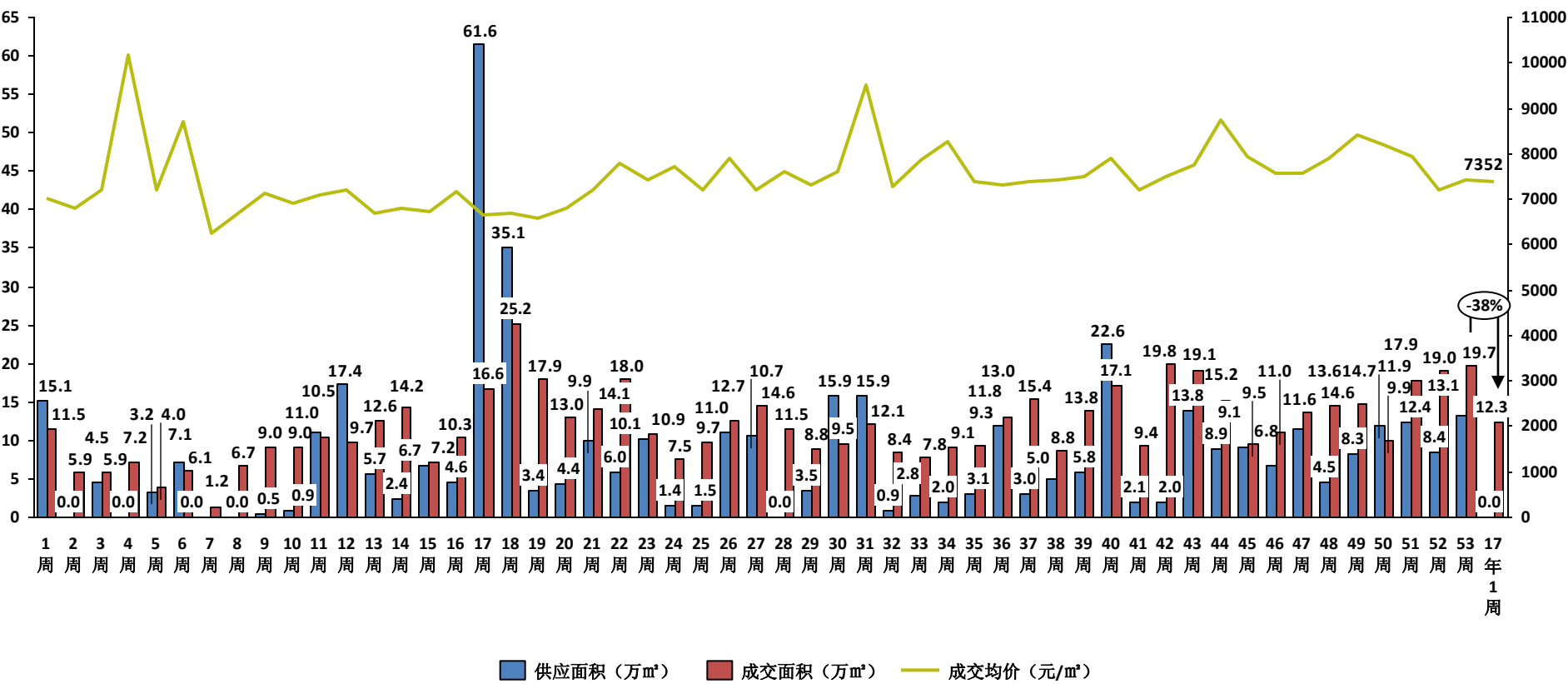
徐州市区第1周经营性土地成交一览表

成交日期	区域	期数	地块编号	土地坐落	用途	土地面积 (万m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得人

商品房市场—供求走势

本周市场量价齐跌。本周无新增供应；部分项目签约放缓，本周成交量回落至12.29万m²，环比下降38%，仍处于16年以来较高水平，整体均价7352元/m²。

2017年徐州市区商品房周度成交走势



备注：以上数据包含商业、办公、住宅、地下室、车库、其他等产品类型。

本周无项目取得预售证。

楼盘名称	区域	建筑面积 (m ²)	产品类型	发证时间	楼栋号	开发商

商品房市场—项目成交金额排行TOP10



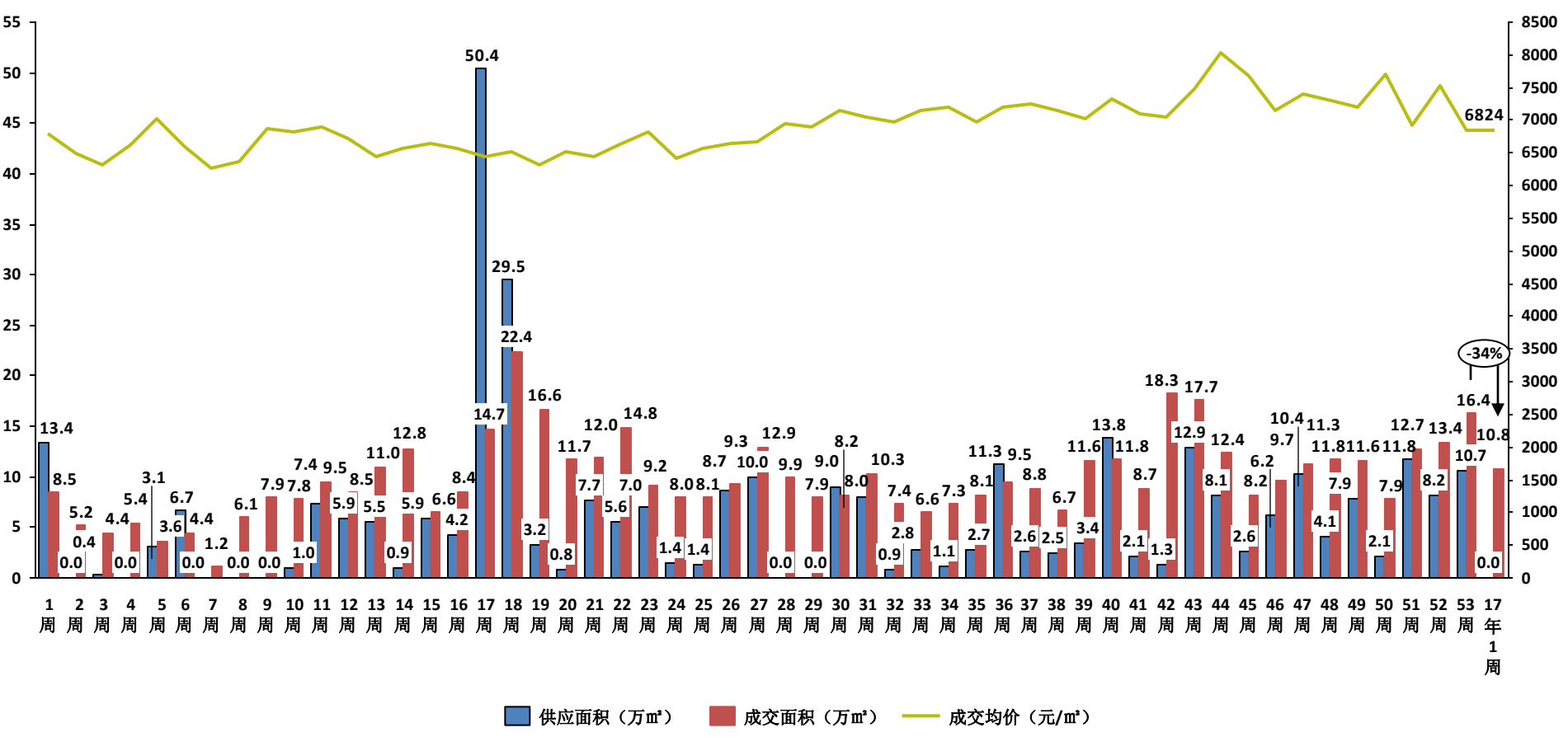
在榜项目总销额4.15亿元，占比46%，整体市场较乐观。热点区域和平上东房源供不应求，催动新推售房源价格上涨，高居榜首。

排名	楼盘名称	区域位置	成交金额 (万元)	成交套数	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	和平上东	云龙区	8341	88	9478	8800
2	万科城	鼓楼区	6521	116	9926	6569
3	苏宁悦城	鼓楼区	4789	88	9035	5300
4	美的时代城	经济开发区	4192	88	9039	4638
5	华润绿地凯旋门	鼓楼区	3782	35	3602	10500
6	绿地高铁东城	经济开发区	3217	72	7311	4400
7	城置国际花园城	经济开发区	2869	39	4946	5800
8	花语城	泉山区	2726	38	4007	6803
9	半山御景	铜山区	2553	14	4642	5500
10	泊林公馆	云龙区	2547	30	3691	6900

商品住宅—供求走势

本周无新增供应，以去化库存为主；成交量10.8万m²，环比下降34%，成交主要来源于和平上东、万科城等远郊刚需项目，整体均价6824元/m²，价格平稳。

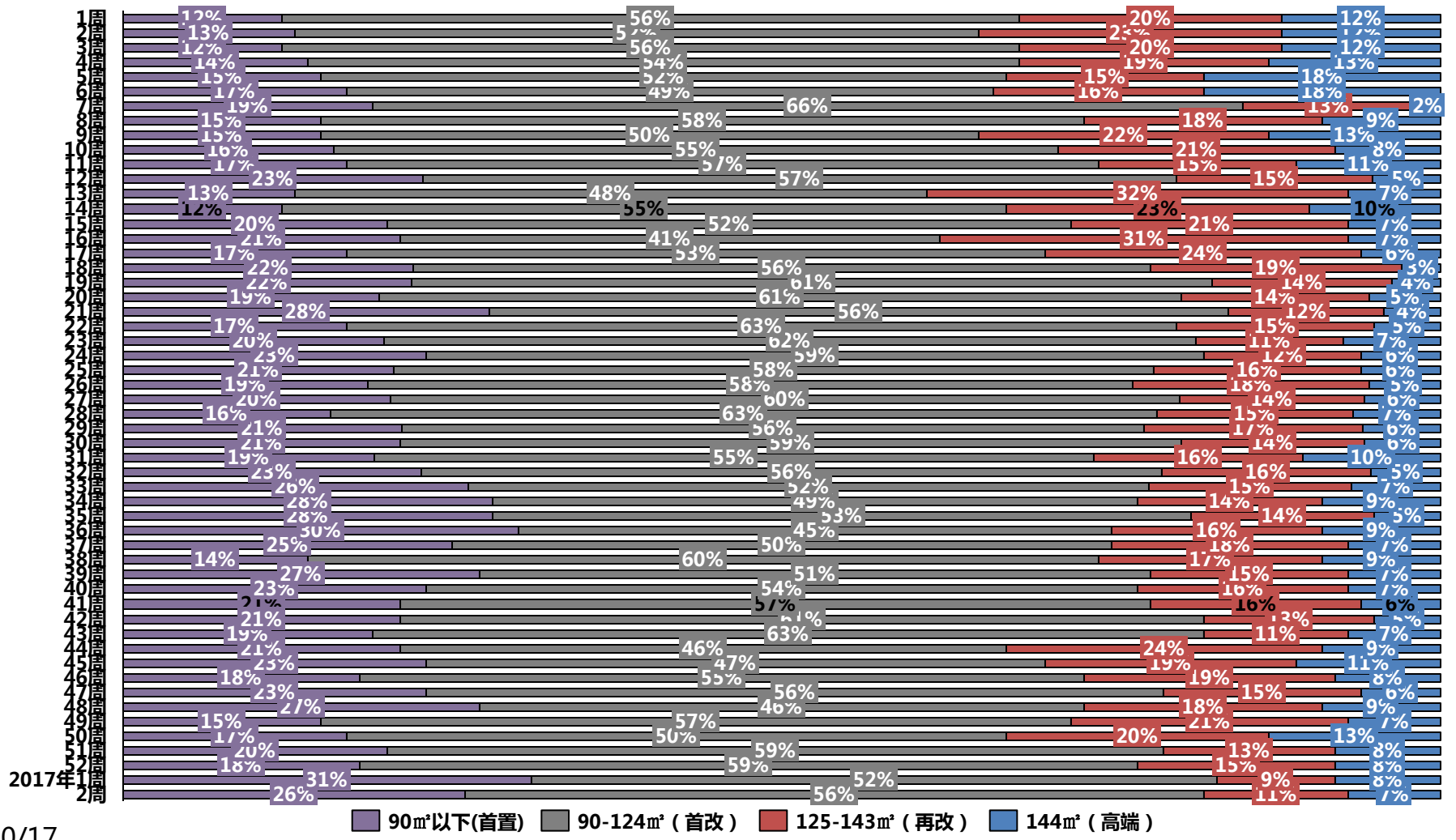
2017年徐州市区商品住宅周度成交走势



商品住宅—成交结构

整体市场成交结构未有明显变化，刚需产品仍为市场主流；和平上东、苏宁悦山等项目首改产品去化良好，支撑该产品线成交比例处于高位。

各产品线成交套数比例



商品住宅一项目成交金额排行TOP10



本周全市成交金额11.19亿元，环比上涨11%；上榜项目成交总额为6.39亿元，占比57%；成交区域较为分散，以远郊刚需项目为主；和平上东、万科城、苏宁悦城前期开盘，本周集中签约，位居榜单前列。

排名	楼盘名称	区域位置	成交金额 (万元)	成交套数	套均面积 (m ²)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	和平上东	云龙区	8341	88	108	9478	8800
2	万科城	鼓楼区	6521	116	86	9926	6569
3	苏宁悦城	鼓楼区	4789	88	103	9035	5300
4	华润绿地凯旋门	鼓楼区	3782	35	103	3602	10500
5	美的时代城	经济开发区	3772	83	103	8572	4400
6	绿地高铁东城	经济开发区	3217	72	102	7311	4400
7	城置国际花园城	经济开发区	2869	39	127	4946	5800
8	半山御景	铜山区	2553	14	332	4642	5500
9	泊林公馆	云龙区	2547	30	123	3691	6900
10	花语城	泉山区	2521	36	108	3879	6500

商品住宅—各区域成交金额TOP5

鼓楼区 万科城、苏宁悦城持续签约，位居榜单一、二位；华润绿地凯旋门新年首周，集中签约，进入前三甲。

排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	万科城	6521	116	9926	6569
2	苏宁悦城	4789	88	9035	5300
3	华润绿地凯旋门	3782	35	3602	10500
4	书香华府	282	4	398	7100
5	风尚米兰	282	2	282	10000

热销项目分析：

➤ **苏宁悦城**：一期房源1#、4-8#楼在售，建筑面积90m²-115m²，均价5300元/m²，优惠交1万抵3万，按时签约1%，一次性付款95折，贷款97折。

➤ **华润绿地凯旋门**：A1#楼剩余几套75m²、118m²房源在售；A2#楼仅剩余户型面积93.16m²、115m²、140m²房源在售，二期均价11000元/m²。

商品住宅—各区域成交金额TOP5



经济开发 上榜项目均来自高铁片区；美的时代城、绿地高铁东城低价跑量，实现良好去化。

排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	美的时代城	3772	83	8572	4400
2	绿地高铁东城	3217	72	7311	4400
3	城置国际花园城	2869	39	4946	5800
4	保利鑫城	1409	19	2013	7000
5	玺悦龙城	866	3	666	13000

热销项目分析：

- **美的时代城**：项目主推 23#24#，面积82m²、101m²、106m²、117m²，均价4400元/m²，总房款优惠1万8千元，享99折按时签约再99折。前期剩余二期少量顶层和一楼房源，面积77-103m²，均价4200元/m²。
- **城置国际花园城**：三期9#、19#、20#、21#在售，面积100、110、125m²，均价5800元/m²。

商品住宅—各区域成交金额TOP5

泉山区 荣盛城、花语城凭借价格优势，持续热销，远超其他在榜项目，表现突出。

排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	花语城	2521	36	3879	6500
2	荣盛城	2155	32	3316	6500
3	海尔滂澜公馆	2031	20	2137	9500
4	淮海天地	1370	12	1246	11000
5	绿地理想城	1167	14	1407	8300

- **热销项目分析：**
- **花语城：**目前23#、32#在售，面积85-120m²，优惠1万抵2万，按揭优惠100元/ m²，全款优惠200元/ m²，折后均价6500元/ m²。
- **海尔滂澜公馆：**房源集中在5、6、10号楼，建筑面积约86-107m²，均价9500元/m²。

商品住宅—各区域成交金额TOP5

铜山区 区域缺乏新房源供应，成交量小于其余各区；半山御景本周签约14套别墅，表现较好，本周跃居区域首位。

排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	半山御景	2553	14	4642	5500
2	宝信润山	1391	18	2136	6513
3	蓝柏湾	901	2	949	9500
4	枫林天下	838	15	1451	5776
5	国基城邦	798	12	1247	6400

- **热销项目分析：**
- **半山御景：**目前别墅现房在售，双拼别墅户型面积600 m²，联排别墅户型面积320-490 m²。现在预定房源开盘后可享受8折优惠，价格240万-320万。
- **宝信润山：**项目 10#、11#在售中，面积99-111m²，均价6000元/m²，1万享2万，99折再99折。9#在售，面积86m²；12#面积128m²、155m²，价格5700-6000元/m²；联排、双拼、类独栋别墅，均价9500元/m²，优惠全款93折，贷款95折。面积为320m²-500m²、320m²四室、430m²、470m²和500m²的六室。

商品住宅—各区域成交金额TOP5



云龙区 本周成交主要来源于和平上东高层产品集中签约；泊林公馆、碧桂园项目持续稳定去化。

排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	和平上东	8341	88	9478	8800
2	泊林公馆	2547	30	3691	6900
3	碧桂园	2111	25	3104	6800
4	龙湖世家	1206	2	1005	12000
5	云龙华府	1161	11	1248	9300

➤热销项目分析：

➤**和平上东**：四期34#12月30日开盘在售，本周集中签约，户型面积98m²、118m²，目前仅剩少量房源，价格8800元/平起，目前交5000抵10000，再享97折。

➤**泊林公馆**：目前在售三期30#、21#，均价6900元/m²。优惠92折。户型面积92m²，137m²。其中92m²仅剩两套房源。

Thank's

徐州世联行市场研究部