

南昌 2016 年 12 月房地产市场报告

月刊：201612

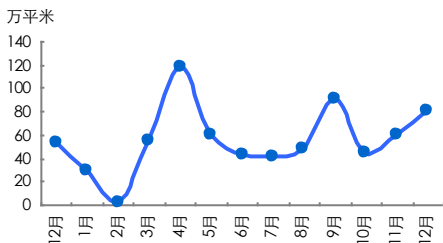
报告出品：世联行市场研究部

撰写人：熊珍

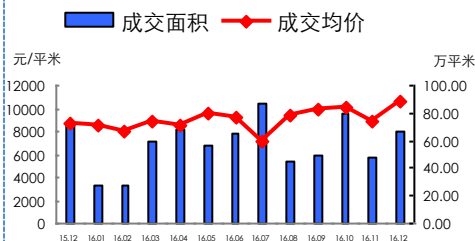
撰写日期：2017-01-06

市场走势

南昌15.12-16.12批售面积走势



南昌15.12-16.12住宅成交走势



相关报告

《北京 2016 年 12 月房地产市场报告》

《上海 2016 年 12 月房地产市场报告》

《武汉 2016 年 12 月房地产市场报告》

《济南 2016 年 12 月房地产市场报告》

《长沙 2016 年 12 月房地产市场报告》

.....

市场监测报告系列

周报、月报、年报

年末房企积极拿地 市场成交量价齐升

内容摘要：

- ◇ 宏观经济：中国国家统计局公布数据显示，2016年1-11月份，全国房地产开发投资93387亿元，同比名义增长6.5%，增速比1-10月份回落0.1个百分点。其中，住宅投资62588亿元，增长6.0%，增速提高0.1个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。
- ◇ 中央政策：12月中央经济工作会议指出，2017年是实施“十三五”规划的重要一年，是供给侧结构性改革的深化之年。当中提及几个要点均事关房地产。1、要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位；2、特大城市要加快疏解部分城市功能；3、规范住房开发、销售、中介等行为。
- ◇ 地方政策：2017年1月1日起，南昌二手房转让多征收一个点土地出让金！如果在南昌有一套90平米的四房，要进行转让或者是非继承关系的过户，假设房屋成交价格11000元/m²，那么需要缴的土地出让金是9900元。且适用范围为东湖区、西湖区、青云谱区、湾里区、青山湖区、经开区、高新区、红谷滩区和临空区。
- ◇ 市场运行：供应方面，住宅供应量环比上升39%，同比上升50%；成交方面，本月住宅成交套数环比上升31%，同比下降14%，成交区域主要集中在红谷滩新区，其成交量占总成交量的34%；据相关监测数据了解，2017年1月份南昌市预计将有4个楼盘推新，分别位于在西湖区、青云谱区、南昌县、新建区。库存方面，12月份全市住宅库存面积去化时间环比上升5%，其库存量仍集中在红谷滩新区、高新区、经开区，分别占全市总库存量的23%、15%、15%。





一级市场: 2016年12月, 南昌市共有20宗国有建设用地进行了公开拍卖, 20宗成交, 总成交面积206.95万平方米, 环比上升588%。

二级市场: 2016年12月, 南昌市市区商品住宅成交5476套, 环比上升31%; 成交面积66.47万平方米, 环比上升37%; 成交均价10672元/平米, 环比上升20%。非住宅成交2242套, 合计19.85万平方米, 环比下降19%。

2016年12月, 南昌市市区写字楼成交1513套, 环比下降20%; 成交面积9.30万平方米, 环比下降35%; 成交均价9913元/平米, 环比上升4%。

三级市场: 2016年12月, 南昌二手房住宅成交面积为42.26万平方米, 共4529套, 成交量环比上升42%。

总的来讲: 供应方面, 住宅供应量环比上升39%, 同比上升50%; 成交方面, 本月住宅成交套数环比上升31%, 同比下降14%, 成交区域主要集中在红谷滩新区, 其成交量占总成交量的34%; 据相关监测数据了解, 2017年1月份南昌市预计将有4个楼盘推新, 分别位于在西湖区、青云谱区、南昌县、新建区。库存方面, 12月份全市住宅库存面积去化时间环比上升5%, 其库存量仍集中在红谷滩新区、高新区、经开区, 分别占全市总库存量的23%、15%、15%。



1. 宏观经济

◇ 中国国家统计局公布数据显示, 2016年1-11月份, 全国房地产开发投资93387亿元, 同比名义增长6.5%, 增速比1-10月份回落0.1个百分点。其中, 住宅投资62588亿元, 增长6.0%, 增速提高0.1个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。

2. 市场政策

2.1 中央政府

◇ 12月12日, 国家发展改革委会同财政部印发《关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》, 明确不动产登记收费标准及收费优惠减免政策, 规范不动产登记收费行为, 保护不动产权利人合法权益, 并对16种不动产登记实行收费减免优惠。通知明确, 实行“房地一体”登记, 即将现行房屋及其建设用地分别登记、两次收取登记费, 统一整合为一次登记、只收取一次登记费。廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房和棚户区改造安置住房所有权及其建设用地使用权办理不动产登记, 实行零费率。住宅类不动产登记收费标准为每件80元, 非住宅类不动产登记收费标准为每件550元。按规定核发一本不动产权属证书的, 不收取证书工本费。

◇ 12月13日, 11月, 全国一般公共预算收入11491亿元, 同比增长3.1%。土地和房地产相关税收中, 契税400亿元, 同比增长10.2%; 土地增值税313亿元, 同比增长7.2%; 房产税170亿元, 同比增长12.5%; 耕地占用税157亿元, 同比下降22.7%; 城镇土地使用税153亿元, 同比增长19.8%。

◇ 12月13日, 1-11月, 全国房地产开发投资93387亿元, 同比名义增长6.5%, 增速比1-10月份回落0.1个百分点。其中, 住宅投资62588亿元, 增长6.0%, 增速提高0.1个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。

◇ 12月14日-16日, 中央经济工作会议在北京召开。会议指出, 2017年是实施“十三五”规划的重要一年, 是供给侧结构性改革的深化之年。当中, 提及几个要点均事关房地产。一、房子是用来住的不是用来炒的: 要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位, 综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段, 加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制, 既抑制房地产泡沫, 又防止大起大落。要在宏观上管住货币, 微观信贷政策要支持合理自住购房, 严格限制信贷流向投资投机性购房。二、特大城市要加快疏解部分城市功能: 要落实地方政府主体责任, 房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应, 提高住宅用地比例, 盘活城市闲置和低效用地。特大城市要加快疏解部分城市功能, 带动周边中小城市发展。三、规范



住房开发、销售、中介等行为:要加快住房租赁市场立法,加快机构化、规模化租赁企业发展。加强住房市场监管和整顿,规范开发、销售、中介等行为。

- ◇ 12月16日,国土资源部《关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》,进一步加快农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作,有效支撑农村土地制度改革。
- ◇ 12月21日,习近平在中央财经领导小组会议上明确强调规范住房租赁市场和抑制房地产泡沫,是实现住有所居的重大民生工程。要准确把握住房的居住属性,以满足新市民住房需求为主要出发点,以建立购租并举的住房制度为主要方向,以市场为主满足多层次需求,以政府为主提供基本保障,分类调控,地方为主,金融、财税、土地、市场监管等多措并举,形成长远的制度安排,让全体人民住有所居。
- ◇ 12月21日,财政部、国家税务总局发布补充通知明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策。通知中指出,房地产开发企业(包括多个房地产开发企业组成的联合体)受让土地向政府部门支付土地价款后,设立项目公司对该受让土地进行开发并符合条件的,可由项目公司按规定扣除房地产开发企业向政府部门支付的土地价款。此外,房地产开发企业中的一般纳税人销售其开发的房地产项目(选择简易计税方法的房地产老项目除外),在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。
- ◇ 12月23日,国土资源部副部长王广华在《自然资源统一确权登记办法(试行)》新闻发布会上表示,针对温州当地20年住房土地使用权到期问题,目前在法律安排明确之前,可以采用“两不一正常”的过渡性办法处理,即不需要提出续期申请,不收取费用,正常办理交易和登记手续,涉及“土地使用期限”,仍填写该住宅建设用地使用权的原起始日期和到期日期,并注明:“根据《国土资源部办公厅关于妥善处理少数住宅建设用地使用权到期问题的复函》办理相关手续。”
- ◇ 12月23日,国务院发布了关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见,提出到2020年养老服务市场全面放开,养老服务和产品有效供给能力大幅提升,供给结构更加合理。未来将降低准入门槛、放宽外资准入、完善价格形成机制、加快公办养老机构改革,在政策支持保障上,统筹利用闲置资源发展养老服务,有关部门应按程序依据规划调整其土地使用性质,营利性养老服务机构利用存量建设用地建设养老设施,涉及划拨建设用地使用权出让(租赁)或转让的,在原土地用途符合规划的前提下,允许补缴土地出让金(租金),办理协议出让或租赁手续。
- ◇ 12月26日,社科院《中国住房发展报告》课题组发文指出,2017年楼市将延续新一轮短期调整,但有不确定性,时间上调整将持续一年左右。预计全国销售价格增幅将逐步回落,个别时间段也有可能出现价格回落。
- ◇ 12月30日,央行货币政策委员会四季度例会提出,继续实施稳健的货币政策,更加注重松紧适度保持中性。例会判断当前我国经济金融运行总体平稳,但形势的错综复杂不可低估。在货币信贷和金融体制方面,灵活运用多种货币政策工具,维护流动性基本稳定,实现货币信贷及社会融资规模合理增长。在汇率方面,提出进一步推进利率市场化和人民币汇率形成机制改革,保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。
- ◇ 12月30日,住建部再次公布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。
- ◇ 地方政府
 - ◇ 11月1日从南昌市规划部门获悉,为完善九龙湖新城的基础设施,该市将进一步优化九龙湖新城的道路交通组织。目前,《鄱阳湖生态经济先导区九龙湖新城起步区市政基础设施二期工程望城路等五条路交通详细规划》正在进行规划批前公告。
 - ◇ 11月2日,从南昌市房管局获悉,该局日前印发《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》。按照相关要求,南昌市将进一步完善存量房交易管理平台,优化交易合同网签、交易资金监管流程,推行房源信息核验服务,发放房源核验二维码。
 - ◇ 11月3日,南昌市快速公交BRT1号线的4座人行天桥正在加紧施工,其中欧亚达天桥预计年底完工。
- ◇ 从江西省政府获悉,我省印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》,确定将在大力发展住房租赁企业、多渠道筹集租赁鼓励房地产开发企业与住房租赁企业合作,出租待售商品住房;鼓励房地产开发企业采用“先租后售”、“租金抵房款”等方式营销;无房夫妻可提取公积金付房租。



- ◇ 南昌市已购经济适用住房可以上市和回购了! 15日,记者从政府部门获悉,日前,南昌市政府制定下发了《南昌市已购经济适用房上市和回购操作流程》,持房产证满5年的个人和家庭可申请上市。
- ◇ 11月18日,南昌市政府下发了《关于促进南昌市房地产市场持续平稳健康发展有关工作的通知》(下称《通知》),楼市调控政策再次升级。《通知》要求,南昌限贷政策扩大到全市范围内,限制欠缴土地出让金企业参与市域范围内的土地竞买,同时严格住房按揭贷款首付款来源审查,确保南昌市住房价格保持2016年10月价格水平。

2.2 地方政府

- ◇ 2017年1月1日起,南昌二手房转让多征收一个点土地出让金!如果在南昌有一套90平米的四房,要进行转让或者是非继承关系的过户,假设房屋成交价格是11000元/㎡,那么需要缴的土地出让金是9900元。且适用范围为东湖区、西湖区、青云谱区、湾里区、青山湖区、经开区、高新区、红谷滩区和临空区。
- ◇ 12月1日,从省国土资源厅获悉,为保护耕地,维护农民合法权益,我省出台农村宅基地管理新规:农村新增宅基地严格控制占用耕地,禁止占用基本农田;将原房屋出卖、出租或赠与他人后,再申请宅基地的,一律不予批准。
- ◇ 南昌市政府出台《南昌市划拨国有土地上城镇住房转让不动产登记暂行办法通知》,划拨国有土地上城镇住房转让,由购房人按房屋成交价格的1%缴纳土地出让金,房屋成交价格参照税务部门计征契税时计税价格确定,明年1月1日起执行。这意味着从明年开始,购买国有土地上的二手房,购房者要多缴纳一个点的土地出让金。
- ◇ 根据国土资源部要求,南昌市国土局拟定了南昌市本级2017-2019年住宅用地供应三年滚动计划。其中,2017年计划供应340公顷,2018年计划供应325公顷,2019年计划供应310公顷,三年合计975公顷。
- ◇ 从南昌住房公积金管理中心获悉,根据中国人民银行的规定,从2016年12月1日起对个人银行账户进行了分类管理,对非一类账户的银行账户(卡、折)的转账进出及存取现金进行了限额。为了保证提取的资金能够及时有效到账,请缴存职工在办理提取业务时提供一类银行卡(中行、建行或工行)作为收款账户。
- ◇ 12月26日,省国土资源厅出台意见:在国家尚未对住宅建设用地等土地使用权到期后续期作出法律安排前,我省少数住宅建设用地使用权期间届满的,可按“两不一正常”的过渡性办法处理,即无需续期申请、不收费、正常办理交易和登记手续。



1. 一级市场

1.1 供应分析

2016年12月南昌房地产市场土地供应一览表

宗地号/名称	交易方式	地块位置	地块面积(万平米)	容积率	地块用途	公告日期
DADJ2016051	网拍	青云谱	4.12	2.5	居住	2016-12-7
DADJ2016055	网拍	青云谱	6.16	2.5	居住	2016-12-7
DADJ2016053	网拍	青云谱	0.57	1.2	商业	2016-12-7
DADJ2016054	网拍	青云谱	0.50	1.2	商业	2016-12-7
DADJ2016052	网拍	青云谱	3.97	3.0	商业、居住	2016-12-7
DABJ2016044	网拍	西湖	20.37	1.7	居住、商业、娱乐康体	2016-12-7
DABJ2016045	网拍	西湖	17.04	1.6	居住、商业、娱乐康体	2016-12-7
DABJ2016046	网拍	西湖	16.76	1.6	居住、商业、娱乐康体用地、中小学	2016-12-7



宗地号/名称	交易方式	地块位置	地块面积(万平米)	容积率	地块用途	公告日期
DABJ2016047	网拍	西湖	15.72	1.5	居住、商业、娱乐康体	2016-12-7
DABJ2016048	网拍	西湖	18.24	1.0	居住、商业、娱乐康体用地、中小学用地	2016-12-7
DABJ2016049	网拍	西湖	11.90	1.3	居住、商业、娱乐康体	2016-12-7
DAGG2016052	网拍	经开	10.80	2.0	工业	2016-12-9
DAEJ2016060	网拍	红谷滩	8.23	1.5	居住	2016-12-9
DAEJ2016061	网拍	红谷滩	6.50	1.5	居住	2016-12-9
DAGJ2016062	网拍	经开	16.11	1.8	居住	2016-12-9
DAGG2016053	网拍	经开	4.42	2.0	工业	2016-12-21
DAGG2016054	网拍	经开	15.63	2.0	工业	2016-12-21
DAFJ2016042	网拍	高新	3.65	3.0	居住	2016-12-28
DAEJ2016056	网拍	红谷滩	9.99	1.5	居住、兼容商业、商务	2016-12-27
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】

2016年12月南昌土地供应共21宗，总面积为205.03万平方米，环比上升184%。从供应土地类型来看，主要以商住用地为主，共10宗，供应128.35万平方米，占总供应面积的63%；居住用地共6宗，供应44.76万平方米，占总供应面积的22%；工业用地共3宗，供应30.85万平方米，占总供应面积的15%；商业用地共2宗，供应1.07万平方米，占总供应面积的1%。

1.2 成交分析

2016年12月份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
2016-12-9	DAEJ2016040	红谷滩	居住	17.10	1.5	180332	7030	江西志道投资有限公司
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

【数据来源：世联数据平台】

2016年12月份南昌房地产市场土地成交一览表 · 商住



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
2016-12-14	DAAJ2016041	东湖	商业、商 务、居住	8.07	2.8	74727	3305	中电投江西置业 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
2016-12-9	DAEJ2016039	红谷滩	商业、商 务、娱乐康 体	19.56	1.5	168111	5730	江西嘉元投资发 展有限公司
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
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12月份南昌房地产市场土地成交一览表 · 其他

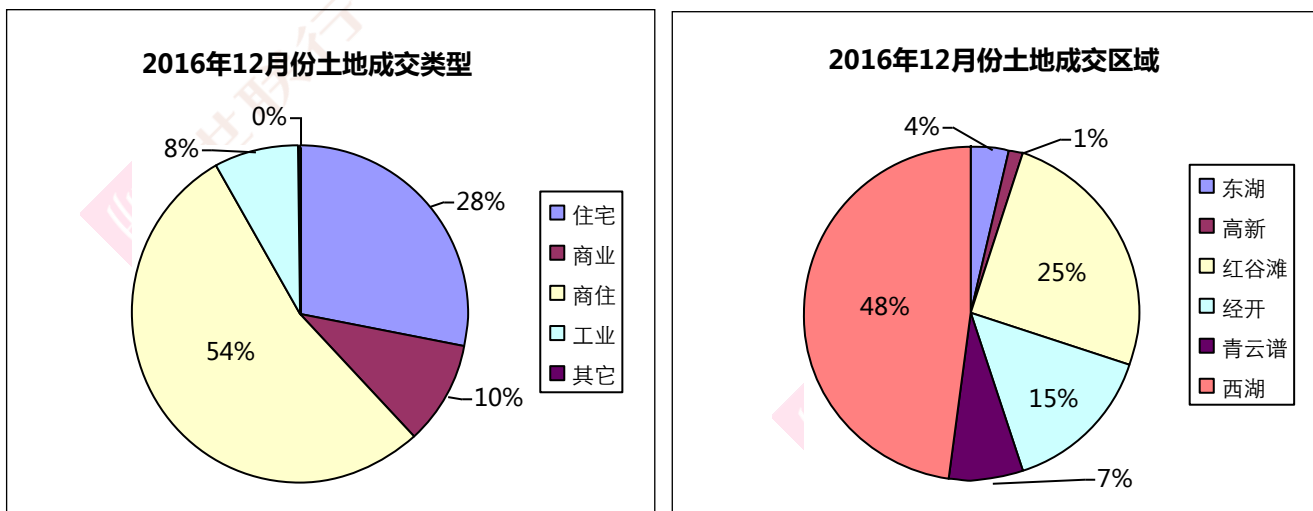
交易时间	宗地号/名称	区域	地块用途	地块面积 (万平米)	容积率	总成交价 (万元)	楼面地 价 (元/ 平米)	竞得人
2016-12-2	DAFG2016050	高新	工业	1.21	1.2	230	159	南昌业际电子有 限公司
2016-12-21	DAGG2016051	经开	工业	4.00	2.0	1536	192	南昌金开工业地 产有限公司
2016-12-30	DAGG2016052	经开	工业	10.80	2.0	4148	192	江西国科军工集 团股份有限公司

【数据来源：世联数据平台】

2016年12月，南昌市共有20宗国有建设用地进行了公开拍卖，20宗成交，总成交面积206.95万平



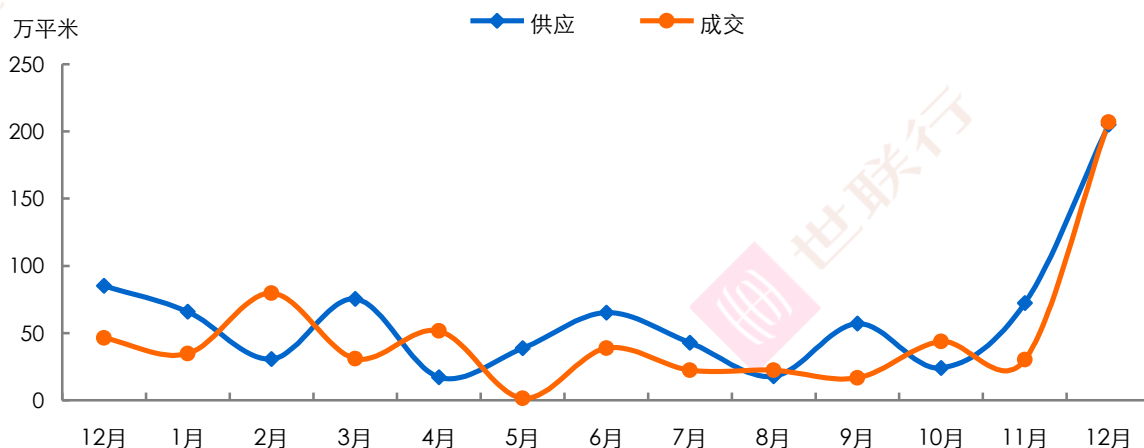
方米，环比上升 588%，其中商住用地成交 8 宗，成交面积 112.10 万平米，占成交总面积 54%；居住用地 6 宗，成交面积 58.22 万平米，占成交总面积 28%。



【数据来源：世联数据平台】

2016 年 12 月份，土地成交面积环比大幅上升，从成交土地性质来看，本月土地成交主要以商住用地为主。从成交区域来看，本月土地成交主要位于西湖区、红谷滩新区、经开区。

南昌2015年12月-2016年12月土地月度供应成交情况



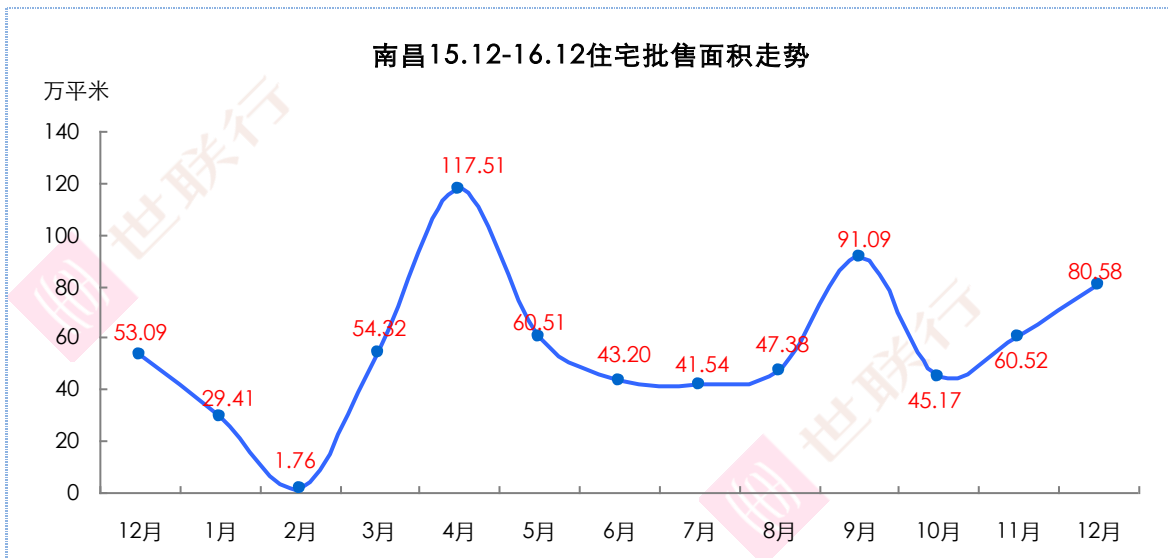
【数据来源：世联数据平台】

2. 二级市场

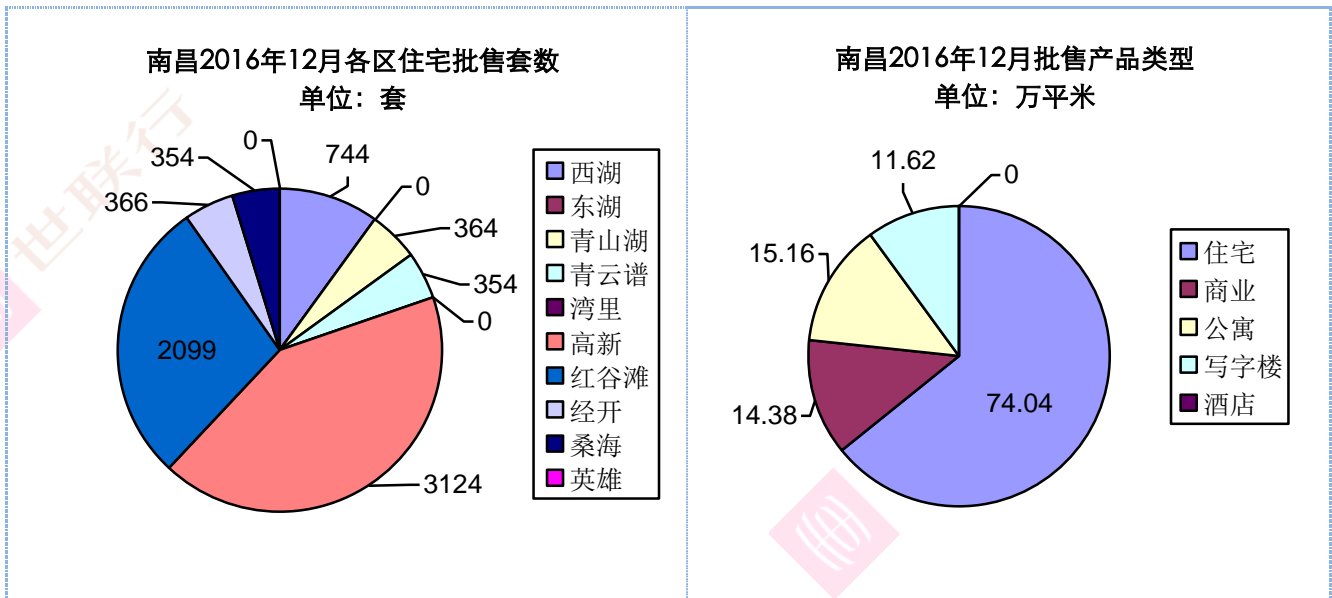
2.1 供应分析

2016 年 12 月，南昌市区新建商品房共计 38 个项目取得预售，其中住宅新增供应 7405 套，环比上升 39%，供应面积 80.58 万平米，环比上升 33%；非住宅新增供应 5226 套，环比上升 153%，供应面积 34.62 万平米，环比上升 79%。





【数据来源：世联数据平台】



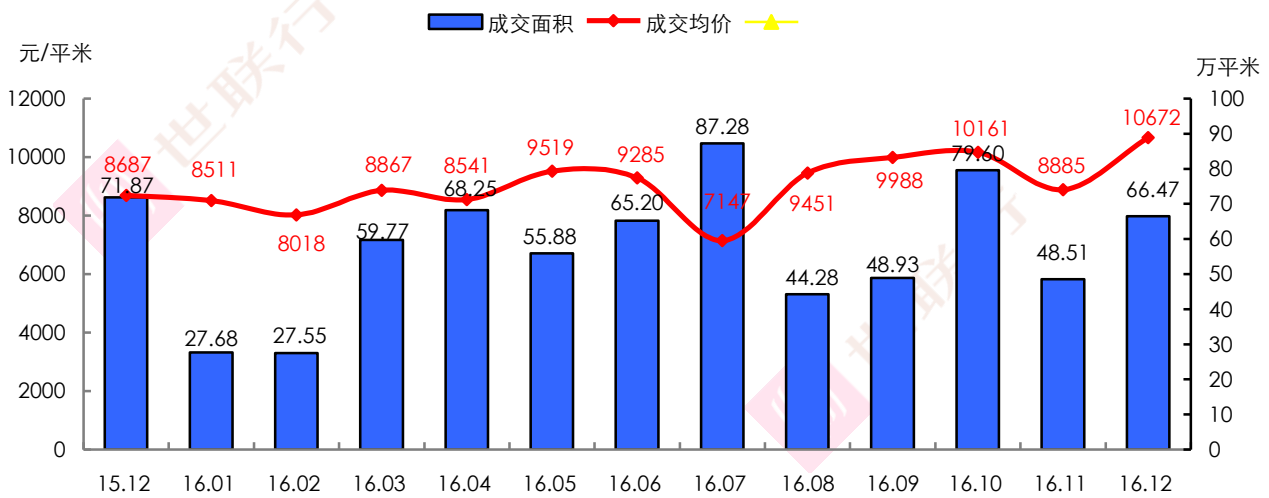
【数据来源：世联数据平台】

2.2 成交分析

2016年12月，南昌市市区商品住宅成交 5476 套，环比上升 31%；成交面积 66.47 万平方米，环比上升 37%；成交均价 10672 元/平方米，环比上升 20%。非住宅成交 2242 套，合计 19.85 万平方米，环比下降 19%。



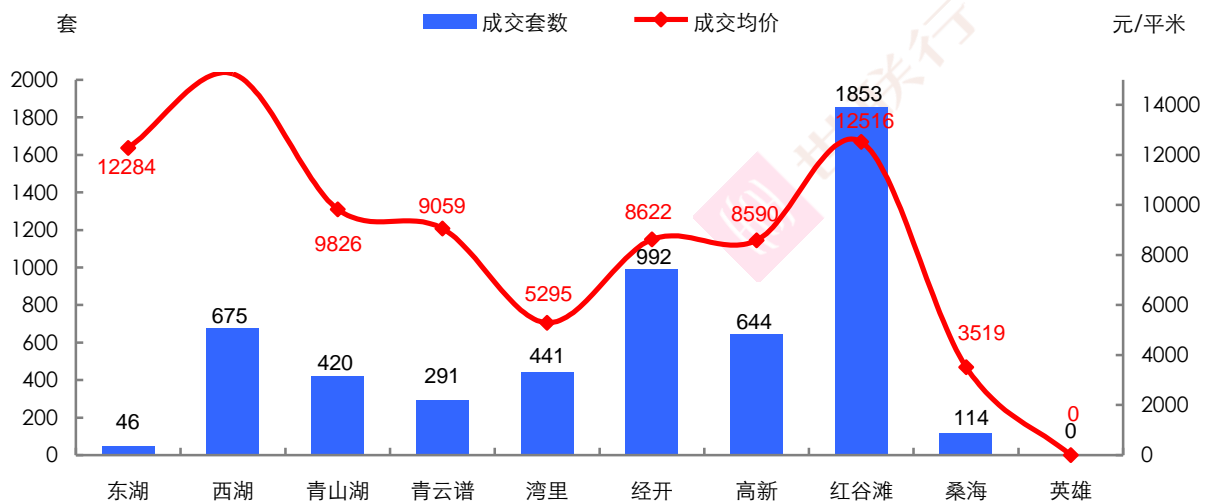
南昌15.12-16.12住宅成交面积及价格走势



【数据来源：世联数据平台】

从区域成交来看，2016年12月份区域成交套数最高的是红谷滩新区，月成交1853套，环比上升34%，成交套数占全市成交量34%，成交面积22.57万平方米，环比上升38%，成交面积占全市成交面积34%；主要成交项目为绿地国际博览城，成交718套，成交面积97825.96平米，成交均价13469元/平米；其次为经开区，月成交992套，成交面积11.11万平方米，主要成交项目为悦美花园，成交531套，成交面积64053.98平米，成交均价8702元/平米。

各区一手房成交套数及均价

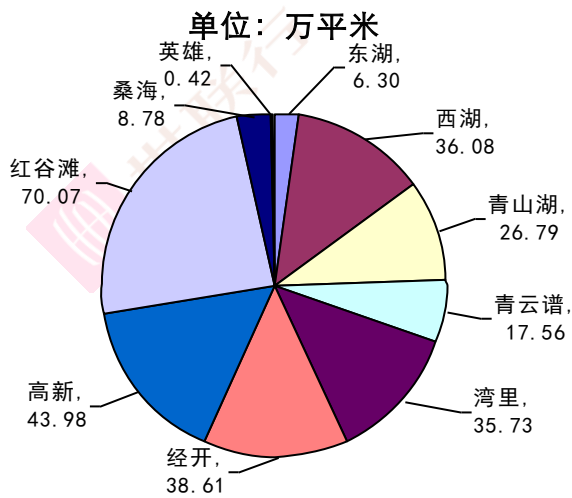


【数据来源：世联数据平台】

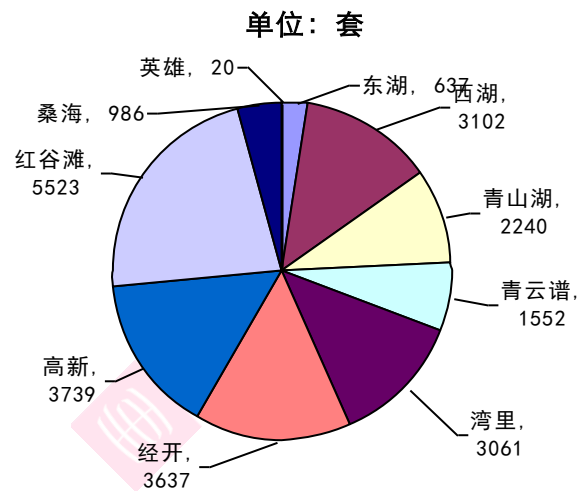
2.3 存量分析



南昌12月份一手房存量面积



南昌12月份一手房存量套数



南昌商品房住宅存量 (截止 2016 年 12 月 31 日)

区域	存量套数消化时间		存量面积消化时间	
	16.01-16.12 月份平均销售套数 (套)	存量消化时间 (月)	16.01-16.12 月份平均销售面积 (万平米)	存量消化时间 (月)
全市	4826	5.1	56.43	5.0
东湖	62	10.3	0.67	9.3
西湖	587	5.3	7.15	5.0
青山湖	296	7.6	3.33	8.0
青云谱	153	10.1	1.71	10.3
湾里	406	7.5	4.51	7.9
经开	552	6.6	5.60	6.9
高新	662	5.6	8.02	5.5
红谷滩	2051	2.7	24.82	2.8
桑海	59	16.8	0.62	14.2
英雄	0.2	120	0.004	119.7

截止 12 月 31 日，南昌市住宅可售面积为 284.33 万平米，可售套数为 24497 套，全市一手房住宅按之前 12 个月的平均销售速度 56.43 万平米/月来计算的话，大约需要 5 个月的去化期，环比上升 5%。从区域来看，目前存量套数最大的是红谷滩新区，库存套数 5523 套，如果按前 12 个月平均销售速度 2051 套/月计算，大概需要 2.7 个月的去化期。

2.4 成交 TOP10

2016 年 12 月南昌房地产市场住宅成交排名 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	718	97825.96	13469
2	悦美花园	531	64053.98	8702



排名	项目名称	成交套数 (套)	成交面积 (平米)	成交均价 (元/平米)
3	龙湾小区	502	54387.21	10306
4	海珀悦庭	263	31121.81	12747
5	月坊金色小区	213	23541.73	6923
6	锦天府	182	19042.85	11981
7	生命树小区	180	19489.03	7573
8	艾湖家园	153	20069.53	5726
9	东汇小区	138	14022.25	9564
10	宇泽花园	135	13167.47	9098

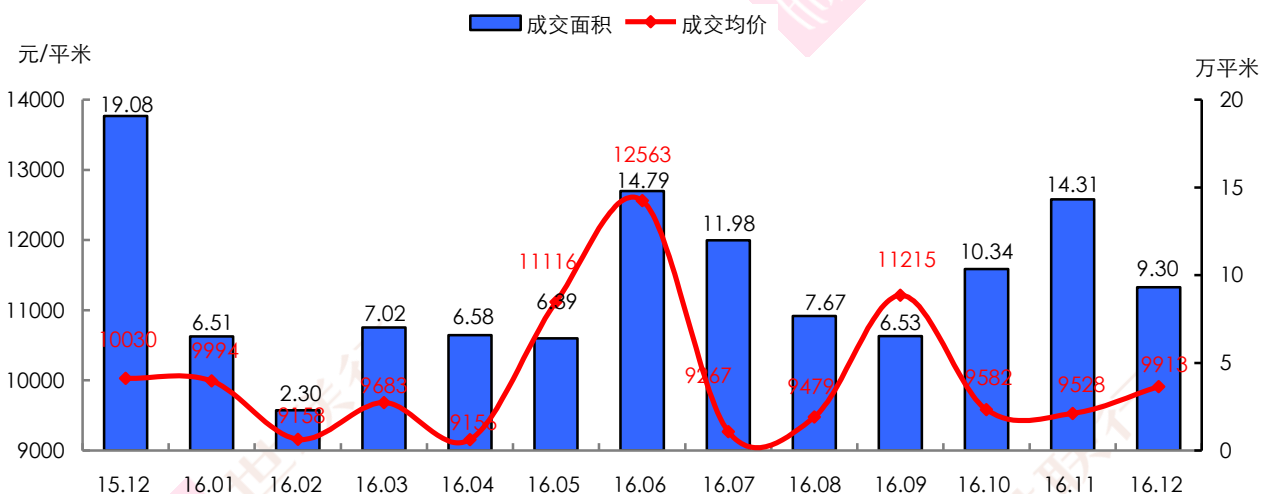
2016年12月南昌房地产市场非住宅成交排名TOP10楼盘一览表

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	蓝湾尚城 (办公)	295	10061.3	8598
2	绿地玫瑰城 (办公)	256	11502.54	7530
3	绿地国际博览城 (商业)	189	22693.29	16930
4	南昌城投大厦 (办公)	122	14635.63	12783
5	新城吾悦广场 (办公)	115	4514.66	7130
6	绿地外滩城 (办公)	81	4153.69	8657
7	海珀悦庭 (商业)	77	12275.11	25000
8	万科海上传奇小区 (办公)	67	4510.66	10191
9	联泰时代广场 (商业)	60	10116.59	11577
10	阅江商业中心 (办公)	52	2200.34	11876

3. 写字楼市场

2016年12月，南昌市区写字楼成交1513套，环比下降20%；成交面积9.30万平米，环比下降35%；成交均价9913元/平米，环比上升4%。

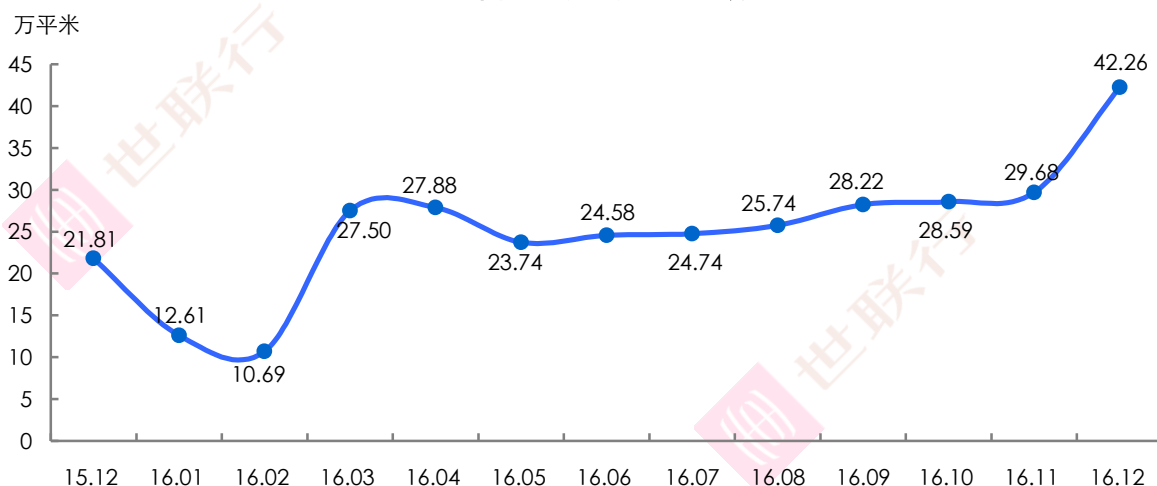
南昌15.12-16.12写字楼成交面积及价格走势



4. 三级市场



南昌二手房成交面积走势



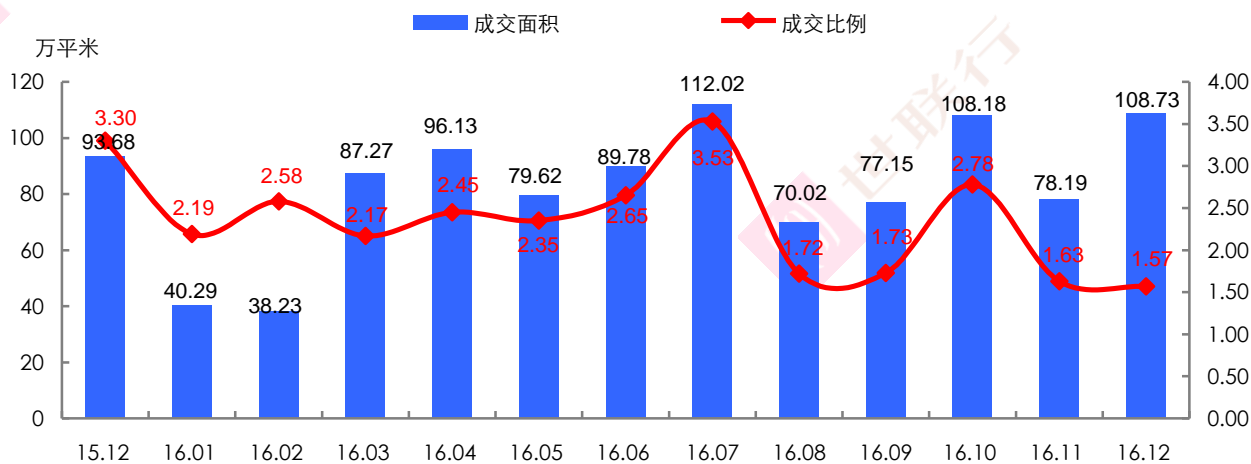
【数据来源：世联数据平台】

2016年12月，南昌二手房住宅成交面积为42.26万平方米，共4529套，成交量环比上升42%。

5. 一、二手房成交比例分析

2016年12月，南昌房地产市场一、二手房住宅总成交面积为108.73万平方米，环比上升39%，其中一、二手房的成交比例为1.57:1。

南昌一、二手房月度成交量比较



- 一级市场方面，12月份南昌市土地市场供应量环比上升184%，土地成交环比上升588%，其中商住用地8宗，其成交面积占总成交面积的54%；居住用地有6宗，其成交面积占总成交面积的28%；商业用地3宗，其成交面积占总成交面积的10%，主要分布在西湖区、青云谱区、红谷滩新区、经开区、东湖区。
- 供应方面，住宅供应量环比上升39%，同比上升50%；成交方面，本月住宅成交套数环比上升31%，同比下降14%，成交区域主要集中在红谷滩新区，其成交量占总成交量的34%；据相关监测数据了解，2017年1月份南昌市预计将有4个楼盘推新，分别位于在西湖区、青云谱区、南昌县、新建区。库存方面，12月份全市住宅库存面积去化时间环比上升5%，其库存量仍集中在红谷滩新区、高新区、经开区，分别占全市总库存量的23%、15%、15%。



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
武汉市江阳区建设大道 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。
