



# 徐州市第3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
统计局：2016年房地产对GDP增长贡献率提至7.8%	观点地产网	2017-1-20

1月20日上午，国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长盛来运在2016年国民经济运行情况发布会后表示，去年房地产行业对GDP增长贡献率是7.8%，较2015年增加5.4个百分点。

据悉，2016年，全国房地产开发投资10.26万亿元，比上年名义增长6.9%（扣除价格因素实际增长7.5%），增速比1-11月份提高0.4个百分点。

其中，住宅投资6.87万亿元，增长6.4%，增速提高0.4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。

2016年，商品房销售面积15.73亿平方米，比上年增长22.5%，增速比1-11月份回落1.8个百分点。其中，住宅销售面积增长22.4%，办公楼销售面积增长31.4%，商业营业用房销售面积增长16.8%。

期内商品房销售额11.76万亿元，增长34.8%，增速回落2.7个百分点。其中，住宅销售额增长36.1%，办公楼销售额增长45.8%，商业营业用房销售额增长19.5%。

相比之下，按照国家统计局发布数据，2016年我国GDP增速为6.7%，全年国内生产总值为74.41万亿元。第一、二、三、四季度GDP分别同比增长6.7%、6.7%、6.7%和6.8%。

标题

来源

日期

统计局：2016年全国商品房销售额117627亿元 增长34.8%

观点地产网

2017-1-20

1月20日，国家统计局发布2016年全国房地产开发投资和销售情况报告。

2016年，全国房地产开发投资102581亿元，比上年名义增长6.9%（扣除价格因素实际增长7.5%），增速比1-11月份提高0.4个百分点。其中，住宅投资68704亿元，增长6.4%，增速提高0.4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。

其中，东部地区房地产开发投资56233亿元，比上年增长5.6%，增速比1-11月份提高0.4个百分点；中部地区投资23286亿元，增长10.7%，增速提高0.1个百分点；西部地区投资23061亿元，增长6.2%，增速提高0.4个百分点。

2016年，房地产开发企业房屋施工面积758975万平方米，比上年增长3.2%，增速比1-11月份提高0.3个百分点。其中，住宅施工面积521310万平方米，增长1.9%。房屋新开工面积166928万平方米，增长8.1%，增速提高0.5个百分点。其中，住宅新开工面积115911万平方米，增长8.7%。房屋竣工面积106128万平方米，增长6.1%，增速回落0.3个百分点。其中，住宅竣工面积77185万平方米，增长4.6%。

2016年，商品房销售面积157349万平方米，比上年增长22.5%，增速比1-11月份回落1.8个百分点。其中，住宅销售面积增长22.4%，办公楼销售面积增长31.4%，商业营业用房销售面积增长16.8%。商品房销售额117627亿元，增长34.8%，增速回落2.7个百分点。其中，住宅销售额增长36.1%，办公楼销售额增长45.8%，商业营业用房销售额增长19.5%。

2016年末，商品房待售面积69539万平方米，比11月末增加444万平方米。其中，住宅待售面积减少200万平方米，办公楼待售面积增加195万平方米，商业营业用房待售面积增加234万平方米。

2016年12月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为94.08，比上月提高0.04点。

徐州市2017年第3周土地市场无供应；5宗经营性用地成交，共计52.30万m<sup>2</sup>，平均楼面均价为1472元/m<sup>2</sup>，为城镇住宅、商务金融用地；其中万科、中昂地产均溢价获取一宗土地。

### 徐州市区第3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 <sup>2</sup> )	容积率	出让价格 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	挂牌起止时间

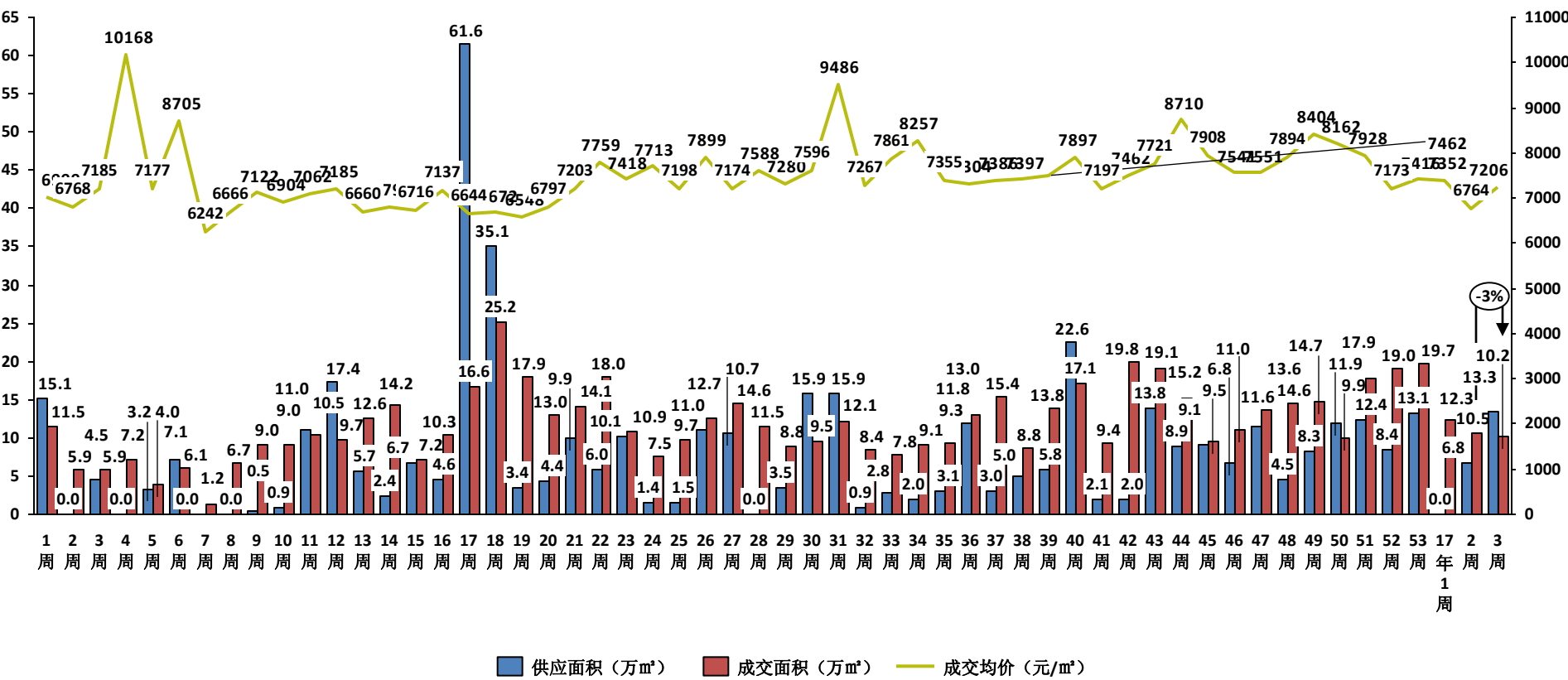
### 徐州市区第3周经营性土地成交一览表

成交日期	区域	期数	地块编号	土地坐落	用途	土地面积 (万m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	起始价 (万元)	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
2017/1/18	经济开发区	第23期	2016-34号汉源大道西侧地块	开发区汉源大道西侧	城镇住宅、商务金融	6.29	1.1	6.92	15094	15094	2182	0.00%	水岸蓝湾置业
2017/1/18	经济开发区	第23期	2016-35号和平路北侧商住地块	开发区和平路北侧	城镇住宅、商务金融	15.32	2	30.64	57500	57500	1877	0.00%	合利房地产
2017/1/18	泉山区	第24期	2016-36号徐商公路北D地块	徐商公路北，桃花源南	城镇住宅	14.33	2.8	40.13	38720	38720	965	0.00%	隆嘉置业
2017/1/18	鼓楼区	第24期	2016-37号香山物流东A地块	三环东路北侧	城镇住宅	4.14	1.8	7.45	13900	17400	2336	25.18%	中昂地产
2017/1/18	经济开发区	第24期	2016-38号乔湖剩余地块	西至学苑路，南至和平大道	城镇住宅、商务金融、文化娱乐	12.22	3	36.66	50410	50610	1380	0.40%	万科集团

# 商品房市场—供求走势

本周整体市场平稳。新增供应13.34万m<sup>2</sup>，环比上涨96%；共成交10.19万m<sup>2</sup>，环比微降3%，商业产品成交量增加，拉升整体均价至7206元/m<sup>2</sup>，环比上涨7%。

## 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。

本周有7个项目取得预售证，共计1437套，面积13.34万m<sup>2</sup>；其中住宅供应1088套，面积11.87万m<sup>2</sup>，商服供应78套，面积0.94万m<sup>2</sup>，办公产品无供应。

楼盘名称	区域	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	产品类型	发证时间	楼栋号	开发商
绿地高铁东城	经济开发区	20438	住宅、地下室	2017/1/20	36#、38#	绿地
和平壹号	云龙区	20348	住宅	2017/1/20	32#、35#	绿地
美的明湖	经济开发区	28349	商服、住宅、地下室	2017/1/20	6#、7#、12#、13#	美的
南洋名居	铜山区	8863	商服、住宅	2017/1/19	1-6#	南洋名居
书香华府	鼓楼区	39020	商服、住宅、地下室	2017/1/20	1#、7#	鸿耀
橡树湾	云龙区	13624	商服、住宅、地下室	2017/1/20	36#、37#	华润
万科美的璞悦山	经济开发区	2735	住宅、地下室	2017/1/20	S1#、S4#	万科

# 商品房市场—项目成交金额排行TOP10



在榜项目总销额2.95亿元，占比41%，成交主要来源于鼓楼和泉山区；苏宁悦城凭借其低总价优势，成交金额远高于其他在榜项目。

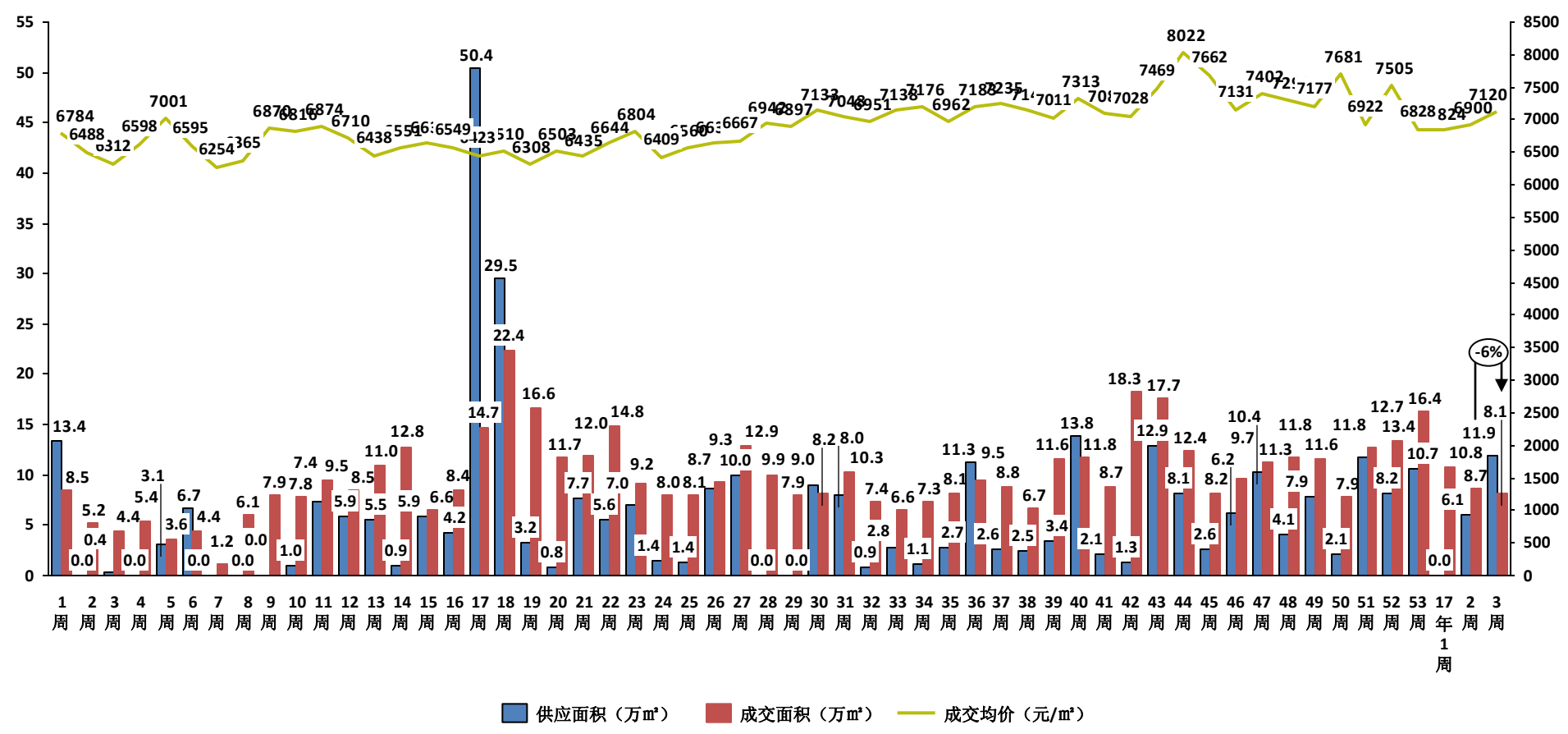
排名	楼盘名称	区域位置	成交金额 (万元)	成交套数	成交面积 ( m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	苏宁悦城	鼓楼区	5363	100	10119	5300
2	和平上东	云龙区	4599	58	5226	8800
3	淮海天地	泉山区	4459	39	3962	11254
4	万科城	鼓楼区	3300	60	5106	6463
5	荣盛城	泉山区	2573	35	3784	6800
6	紫薇公馆	泉山区	2153	3	1133	19000
7	锦绣湖畔	泉山区	1973	13	1579	12500
8	绿地高铁东城	经济开发区	1914	46	4350	4400
9	奥体沁园	云龙区	1628	23	2394	6800
10	花语城	泉山区	1575	15	1743	9033



# 商品住宅—供求走势

本周新增供应11.87万m<sup>2</sup>，环比上涨96%；成交量8.12万m<sup>2</sup>，环比微降6%，受和平上东、淮海天地等高价项目集中签约，拉高整体均价至7120元/m<sup>2</sup>，环比上涨3%。

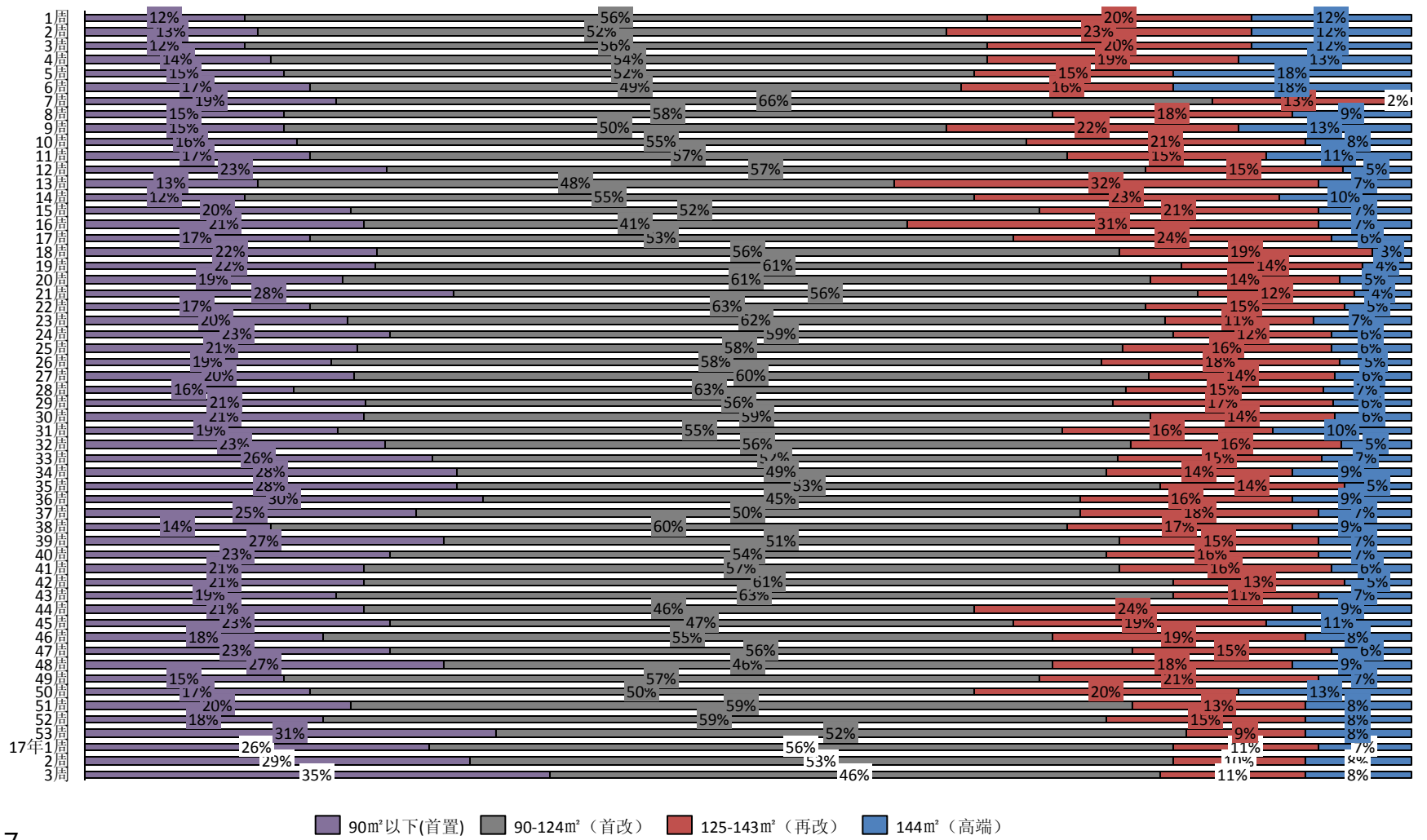
## 2017年徐州市区商品住宅周度成交走势



# 商品住宅—成交结构

受万科城、和平上东等项目集中签约影响，首置产品占比反弹至35%；首改产品占比受挤压萎缩；再改、高端产品占比保持不变。

## 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5.78亿元，环比下降3%；上榜项目成交总额为2.92亿元，占比51%；以城郊刚需盘为主；苏宁悦城、和平上东项目新推首置、首改产品，性价比高，大量刚需客户集中签约，表现突出。

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 <sup>2</sup> )	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	苏宁悦城	鼓楼区	5363	100	101	10119	5300
2	和平上东	云龙区	4599	58	90	5226	8800
3	淮海天地	泉山区	4235	38	101	3850	11000
4	万科城	鼓楼区	3300	60	85	5106	6463
5	荣盛城	泉山区	2573	35	108	3784	6800
6	紫薇公馆	泉山区	2153	3	378	1133	19000
7	锦绣湖畔	泉山区	1973	13	121	1579	12500
8	绿地高铁东城	经济开发区	1914	46	95	4350	4400
9	奥体沁园	云龙区	1628	23	104	2394	6800
10	恒大滨河左岸	泉山区	1470	18	102	1837	8000

# 商品住宅—各区域成交金额TOP5

**鼓楼区** 区域内成交主要来源于苏宁悦城、万科城项目集中签约；其他在榜项目均为远郊刚需项目持续去化。

排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	苏宁悦城	5363	100	10119	5300
2	万科城	3300	60	5106	6463
3	半山雅居	448	12	973	4600
4	玉潭花溪	337	6	702	4800
5	郡望花园	293	2	450	6500

## 热销项目分析：

➤ **苏宁悦城**：8#楼在售，户型面积90m<sup>2</sup>、105m<sup>2</sup>，折后价5300元/m<sup>2</sup>。一期房源1#、4#、5#、6#少量顶层房源在售，建筑面积90m<sup>2</sup>-115m<sup>2</sup>，房价5300元/m<sup>2</sup>。房源优惠：交1万享3万，全款98折，贷款99折。

➤ **玉潭花溪**：高层5#楼在售，35层，1个单元2梯4户，户型面积90m<sup>2</sup>两居，116m<sup>2</sup>和126m<sup>2</sup>三居，均价4800元/m<sup>2</sup>，优惠方面：买房立减6000元，全款98折，贷款99折。洋房23#、24#楼在售，一个单元一梯两户，户型面积户型面积126m<sup>2</sup>、139m<sup>2</sup>，15#仅余1套139m<sup>2</sup>房源，洋房价格6300元/m<sup>2</sup>。优惠方面：买房立减2万，全款98折，贷款99折。

# 商品住宅—各区域成交金额TOP5



经济开发 区域内项目成交表现不一，刚需产品明显好于改善型产品，绿地高铁东城新房源  
区 开售成交一枝独秀。

排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	绿地高铁东城	1914	46	4350	4400
2	美的明湖	823	10	1127	7300
3	玺悦龙城	740	3	569	13000
4	保利鑫城	663	7	947	7000
5	美的时代城	599	15	1346	4450

## ➤热销项目分析：

➤**绿地高铁东城**：36#、38#开盘在售，户型87m<sup>2</sup>、103m<sup>2</sup>、118m<sup>2</sup>，价格4600元/m<sup>2</sup>。35#、39#剩余少量房源，户型87m<sup>2</sup>、103m<sup>2</sup>、118m<sup>2</sup>，价格4400元/m<sup>2</sup>。

➤**美的明湖**：首批房源3#5#6#7#12#13#，面积105m<sup>2</sup>、115m<sup>2</sup>、125m<sup>2</sup>，均价7300元/m<sup>2</sup>，目前已售罄。预计近期推出二期。

# 商品住宅—各区域成交金额TOP5

**泉山区** 以市中心高端项目为主，在榜项目价格较高；淮海天地，居区域榜单首位；荣盛城持续去化。

排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	淮海天地	4235	38	3850	11000
2	荣盛城	2573	35	3784	6800
3	紫薇公馆	2153	3	1133	19000
4	锦绣湖畔	1973	13	1579	12500
5	恒大滨河左岸	1470	18	1837	8000

➤ **热销项目分析：**

➤ **淮海天地：**高层H7#在售，户型面积82m<sup>2</sup>、98m<sup>2</sup>、115m<sup>2</sup>，价格11000元/平起，优惠交1万抵3万，目前为准现房。

➤ **荣盛城：**住宅二期住宅，79-131 m<sup>2</sup>，均价6800元/ m<sup>2</sup>。荣盛城住宅一期在售房源将上涨300元/ m<sup>2</sup>；荣盛城住宅二期在售房源将上涨300元/ m<sup>2</sup>；荣盛城一期沿街商业在售房源将上涨2000元/ m<sup>2</sup>。一期B1、B2在售户型为99-135m<sup>2</sup>，均价6800元/m<sup>2</sup>，现认购交14000元抵30000元，享惠民包5000元，全款96折，贷款99折，按时签约优惠1%。

# 商品住宅—各区域成交金额TOP5

**铜山区** 区域成交低位运行；宝信润山稳定去化，位居榜首；加州玫瑰园洋房低价跑量，去化良好。

排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	宝信润山	1248	19	2080	6000
2	加州玫瑰园	1196	14	1918	6237
3	国基城邦	773	12	1193	6474
4	玉泉雅筑	503	7	899	5600
5	山湖壹号院	470	3	532	8833

## 热销项目分析：

➤ **宝信润山**：目前9#在售，面积86m<sup>2</sup>；12#面积128m<sup>2</sup>、155m<sup>2</sup>，价格6000元/m<sup>2</sup>。10#、11#在售中，均价6000元/m<sup>2</sup>，1万享2万，99折再99折，面积99-111m<sup>2</sup>。联排、双拼、类独栋别墅，均价9500元/m<sup>2</sup>，优惠全款93折，贷款95折。面积为320m<sup>2</sup>-500m<sup>2</sup>、320m<sup>2</sup>四室、430m<sup>2</sup>、470m<sup>2</sup>和500m<sup>2</sup>的六室。

➤ **加州玫瑰园**：二期多层复工，面积为90-150 m<sup>2</sup>，一梯两户，两个单元；价格：6300元/m<sup>2</sup>。

# 商品住宅—各区域成交金额TOP5

**云龙区** 和平路板块供不应求，和平上东以充足货源，教育配套，市场认可度较好，出货稳定；奥体沁园前期销售，本周集中签约，排名第二。

排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	和平上东	4599	58	5226	8800
2	奥体沁园	1628	23	2394	6800
3	碧桂园	1454	18	2138	6800
4	泊林公馆	1107	12	1605	6900
5	世茂东都	1092	13	1456	7500

- **热销项目分析：**
- **和平上东：**四期32#在售，户型面积81-132平米，34#在售，户型面积98m<sup>2</sup>、118m<sup>2</sup>，目前仅剩少量房源，均价8800元/平，目前交5000抵10000，再享97折。
- **碧桂园：**目前 3#2套顶层房源在售，2 #2套顶层房源在售，17 #顶层房源在售以及 8# 1楼在售，以上房源顶层和一层都为特价房源，户型面积120m<sup>2</sup>- 135m<sup>2</sup>。特价房优惠后均价6800元/m<sup>2</sup>，为准现房。



# Thank's

徐州世联行市场研究部