

# *Landfound* 蓝风

一 线 品 牌 战 略 合 作 运 营 商

## 2019年1月南京房地产月报

January 2019 real estate market report

制作：蓝风战略发展研究院

2019年1月31日

# 目 录

## 目

## 录

### 【第一篇】政策资讯

政策&城规

### 【第二篇】南京房地产市场

土地&住宅&别墅&商业&办公

### 【第三篇】热点事件盘点

金融&土地&开发企业

### 【第四篇】总结





# 1月楼市 大看点

**看点一：南京经适房上市政策放宽 取消“卖房人需另有住房”规定**

**看点二：央行降准1个百分点 将释放资金约1.5万亿**

**看点三：楼市调控有变！南京官方表态2019年楼市五大举措**

**看点四：南京最新发展方向，向东发展**

**看点五：地铁9号线一期拟7月开工 16座车站中8座可换乘**

**看点六：本月土地无挂牌，土拍全为底价成交**

**看点七：本月住宅供销量回落，成交均价下跌**

**看点八：本月别墅供销量回落，成交均价上涨**

**看点九：本月商业供销下跌，城南成交领跑全市**

**看点十：办公成交量价齐跌，江北、河西成交领跑全市**

# 政策资讯

# 政策资讯

## 南京经适房上市政策放宽 取消“卖房人需另有住房”规定



针对南京市经济适用房上市的相关政策出现微调，从2019年1月7日起取消“经适房上市，所有权人应另有住房”的规定，这就意味着经适房上市的门槛降低。南京市住房保障中心公布了一份“关于调整经济适用房上市办理要求的通知”，并张贴在房管部门办理相关手续的窗口处公示。该“通知”要求，为了优化经适房上市流程、方便群众，自2019年1月7日起取消“经适房上市，所有权人应另有住房”的规定，其他要求不变。

南京市此前执行的经适房上市办法主要有四项条件：

- 1、转让方购买经适房满5年，并取得《房屋所有权证》和《国有土地使用证》或《不动产权证》后，可以上市交易；
- 2、转让方应向政府交纳超出原购买价部分的50%差价收益金（集体土地上被拆迁户取得的经适房转让时不需交纳）；
- 3、所有权人（转让方）另有住房，且他处住房要满足家庭人均建筑面积不低于住房保障规定标准；
- 4、违规申购经适房的行为已经处理完毕。

# 政策资讯

## 央行降准1个百分点 将释放资金约1.5万亿



为进一步支持实体经济发展，优化流动性结构，降低融资成本，中国人民银行决定下调金融机构存款准备金率1个百分点，其中，2019年1月15日和1月25日分别下调0.5个百分点。同时，2019年一季度到期的中期借贷便利（MLF）不再续做。这样安排能够基本对冲今年春节前由于现金投放造成的流动性波动，有利于金融机构继续加大对小微企业、民营企业支持力度。当前中国经济持续健康发展，经济运行在合理区间。中国人民银行将继续实施稳健的货币政策，维持松紧适度，不搞大水漫灌，注重定向调控，保持流动性合理充裕，保持货币信贷和社会融资规模合理增长，稳定宏观杠杆率，兼顾内外平衡，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

# 政策资讯

## 公租房资产管理原则明确：所有权和使用权相分离



### 关于印发《公共租赁住房资产管理暂行办法》的通知

财资〔2018〕106号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、住房城乡建设厅（委），新疆生产建设兵团财政局、建设局：

为规范公共租赁住房资产管理工作，根据党的十九大精神，以及《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国预算法》等法律法规，我们制定了《公共租赁住房资产管理暂行办法》。现予印发，请遵照执行。执行中有何问题，请及时与我们联系。

附件：1. 公共租赁住房资产管理暂行办法

2. 公共租赁住房资产卡片样式

财政部 住房城乡建设部

2018年12月25日

1月15日，财政部与住房城乡建设部联合印发了《公共租赁住房资产管理暂行办法》（下称《暂行办法》）。根据《暂行办法》，公租房资产管理的原则包括所有权和使用权相分离；合理配置、高效使用、规范处置；资产管理与预算管理、绩效管理、财务管理相结合。《暂行办法》自2019年1月1日起施行。

《暂行办法》所称的公租房资产，是指地方政府住房保障主管部门持有的，纳入城镇住房保障规划和年度计划，向符合条件的保障对象提供的住房。公租房资产包括公租房项目中的住宅，以及配套的非住宅资产（公共用房、经营性用房、车位、设施设备用房等房屋建筑物）。而企业所有的公租房及行政事业单位所持有的非保障性质的住房不适用《暂行办法》。

根据《暂行办法》，公租房资产配置方式包括建设（含改扩建）、购置、调剂、接受捐赠等。公租房资产配置依据主要有四条：

- 城镇保障性安居工程规划或年度计划；
- 公租房实际需求；
- 公租房资产存量情况及绩效评价结果；
- 政府财力及债务状况等。

《暂行办法》指出，地方各级住房保障主管部门组织编制本级政府公租房资产配置计划。公租房资产配置计划包括当年公租房资产的增减套数、面积、资金需求和来源、上一年度资产存量以及配置方式、经营维护等情况。公租房资产配置计划随同部门预算一同上报财政部门，申请资金纳入部门预算。地方各级住房保障主管部门应与建设单位在合同中约定，建设单位不得将公租房资产作为融资抵押物。

# 政策资讯

## 楼市调控有变！南京官方表态2019年楼市五大举措



又有3个城市紧急发声，其中，南京也是表明了态度，楼市调控的目标变了！

南京官方表态2019年楼市五大举措

1月23日上午，南京市长主持召开市政府常务会议，研究打造集成电路产业地标、促进房地产市场平稳健康发展、加强生态文明建设等工作。

- 1、加快完善住房保障和住房市场两个体系，确保实现稳房价、稳地价、稳预期目标。
- 2、要坚持房住不炒定位，树立以人民为中心的发展思想，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，突出住房的居住属性，重点满足自住需求。
- 3、要坚持住有所居目标，以建立租购并举的住房制度为方向，以满足新市民住房需求为重点，以政府为主提供基本保障，以市场为主满足多层次住房需求，构建符合市情的住房制度。
- 4、要坚持问题导向效果导向，立足当前、着眼长远，实施指标监测、加强政策运用，有效解决房地产市场调控长效机制和住房供应不平衡不充分问题，实现房地产市场健康平稳发展。
- 5、要坚持高质量发展要求，注重与经济社会发展相适应，与城市总体规划和住房发展规划相衔接，为高质量建设“创新名城、美丽古都”提供有力支撑。

# 城规事件

## 南京最新发展方向，向东发展！



近日，省委常委、市委书记张敬华专题研究城市东部地区规划发展有关工作，明确了南京市最新城市发展方向——**向东发展**！

### 1. 以建设麒麟科学城为先手

要坚持高点定位，以建设麒麟科学城等创新载体为先手，充分用好东部地区密集的科教资源，打造创新之城；以筹办江苏省园艺博览会为契机，深入挖掘深厚的文化底蕴和丰富的旅游资源，打造文旅之城；以集聚集群发展为导向，巩固放大制造业优势，打造产业之城；以“两山”理论为指引，擦亮山水城林绿色名片，打造生态之城。

### 2. 打造区域综合交通枢纽

要突出交通先行，加大城市环路、高速公路、过江通道、内部路网建设力度，提高东部地区内联外通水平，打造区域综合交通枢纽。

### 3. 谋划和推进一批具体项目

要优化资源配置，推动优质教育、医疗资源以及高端商业、旅游等公共设施在东部地区布局，及早谋划和推进一批具体项目，增强区域承载力吸引力竞争力。

### 4. 跨区域、高效率协调推进

要加强统筹联动，探索建立跨区域、高效率协调推进机制，充分调动各板块、各方面的积极性主动性创造性，形成聚力推动东部地区跨越发展的整体合力。

张敬华专题调度金川河水环境治理工作  
翻篇归零毫不松劲抓牢金川河治理

# 城规事件

## 南京绕城公路徐庄互通下月开工



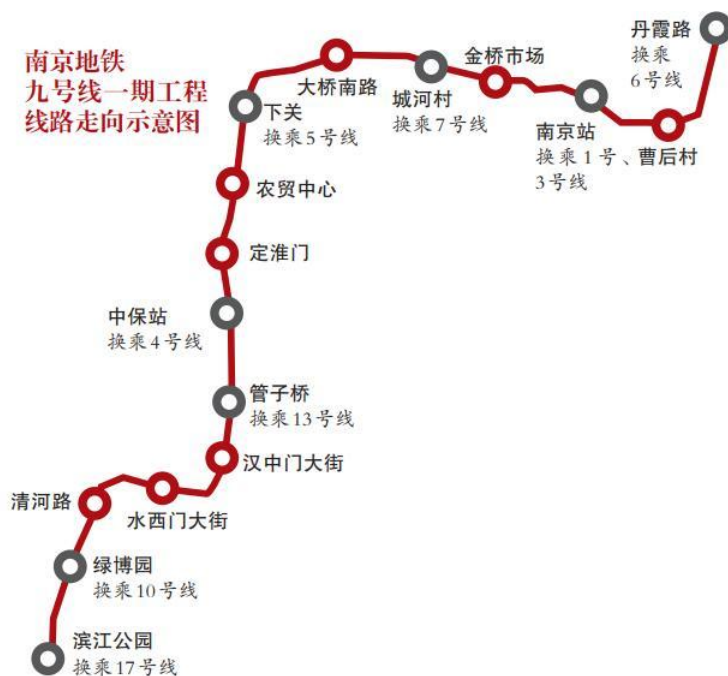
绕城公路徐庄互通计划2月份开工，这条新的通道将直接连接绕城公路与仙林大道，未来去仙林将更方便。

1月4日，南京市公路管理处发布绕城公路徐庄互通建设工程施工项目招标公告。公告显示，徐庄互通位于紫金山东侧山脚下，由紫气路接入绕城公路，顺接仙林大道，是仙林片区对外交通转换的重要枢纽。徐庄互通连接现状绕城公路与紫气路，项目涉及绕城公路主线长约1.66公里，从徐庄互通至东杨坊互通，含立交1座，项目投资约为1.5亿元。

徐庄互通的建设，将直接连接绕城公路与仙林大道，使仙林上绕城的车辆不用再绕行马群互通，这不仅可以为沿线产业升级改造提供良好的基础设施条件，改善片区出行条件，有利于提高运输转换效率，也为沿线徐庄软件园、仙林副城现代服务中心等的发展提供新的契机，更好地带动沿线经济发展及产业的进一步开发。工程工期预计自2019年2月1日至2019年12月31日。

# 城规事件

## 地铁9号线一期拟7月开工 16座车站中8座可换乘



根据江苏环保公众网发布的南京地铁9号线一期工程环评公示，南京地铁9号线一期工程全长19.702km，拟设车站16座，其中8座为换乘车站。该工程拟于2019年7月开工建设，2023年6月30日建成通车。

根据公示，南京地铁9号线一期工程北起丹霞路站，南至滨江公园站，线路经过南京站、下关、龙江、绿博园、江苏大剧院等地区，新建曹后村车辆段，是主城区内部联系河西中部、下关与新庄地区一条重要的局域线。

作为中心城区线网外围的局域线，地铁9号线也是名副其实的换乘王。根据公示，在16座车站中，有8座是换乘车站，可与9条地铁线路换乘。其中，在丹霞路站与6号线换乘，在南京南站与1号线、3号线换乘，在城河村站与7号线换乘，在下关站与5号线换乘，在中保站与4号线换乘，在管子桥站与13号线换乘，在绿博园站与10号线换乘，在滨江公园站与17号线换乘。

该工程计划于2019年7月开工建设，2023年6月底完工，2023年4月至6月试运营，2023年6月底正式通车，计划总工期48个月。

# 城规事件

## 四号线二期公开最新进展：下半年正式开工



目前江苏省水文地质工程地质勘察院正在进行地铁四号线二期工程的勘测工作，计划施工时间从2018年12月30日-2019年2月15日。这是继延期开工的消息后，4号线二期首次公开的最新进展。

南京地铁4号线二期起于一期线起点龙江站，向西过江后，沿定山大街、浦马路向西，终点设于江北江北区珍珠泉风景区。

4号线二期沿线站点如下：江心洲北站、滨江站、中央商务区站、浦江站、浦珠路站、定向河北站、珍珠泉站；线路全长9.7公里，均为地下线，设车站7座，停车场一处。

地铁4号线二期计划于2019年下半年开工，延期原因是2018年底国家对长江生态保护提出新要求，地铁4号线二期需新增穿越江豚保护区等环评专题编制报审，导致前期手续办理时间延长，前期手续办理完成后，将正常开展地铁4号线招标及建设工作。二期预计2022年底竣工通车。

## 政策

央行降准1个百分点 将释放资金约1.5万亿，保持流动性合理充裕，保持货币信贷和社会融资规模合理增长，稳定宏观杠杆率，兼顾内外平衡，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

南京经适房上市政策放宽，取消“卖房人需另有住房”规定，这就意味着经适房上市的门槛降低。

公租房资产管理原则明确：所有权和使用权相分离，确保公租房合理配置、高效使用、规范处置。

央行全面降准稳定杠杆  
保障房上市放宽降门槛

## 城规

南京最新发展方向，向东发展，南京将打破区域束缚，增强对同省其它城市的辐射力，利用政策优势，首先向东发展，完美融入长三角。

**南京绕城公路徐庄互通下月开工** 绕城公路徐庄互通计划2月份开工，这条新的通道将直接连接绕城公路与仙林大道，未来去仙林将更方便。

地铁9号线一期拟7月开工 16座车站中8座可换乘。

四号线二期公开最新进展：下半年正式开工。

城市能级提升  
城市建设加速

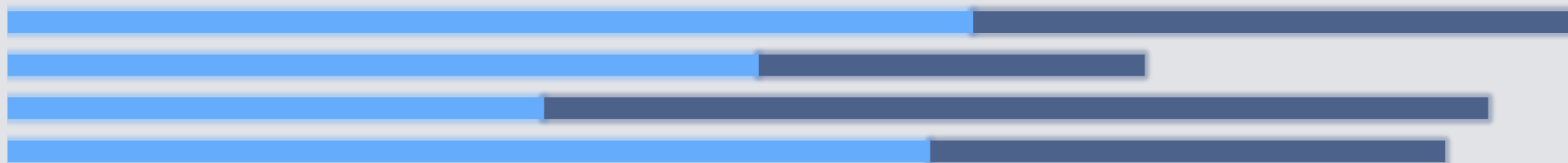
# 南京房地产市场



1

土地市场

| land market

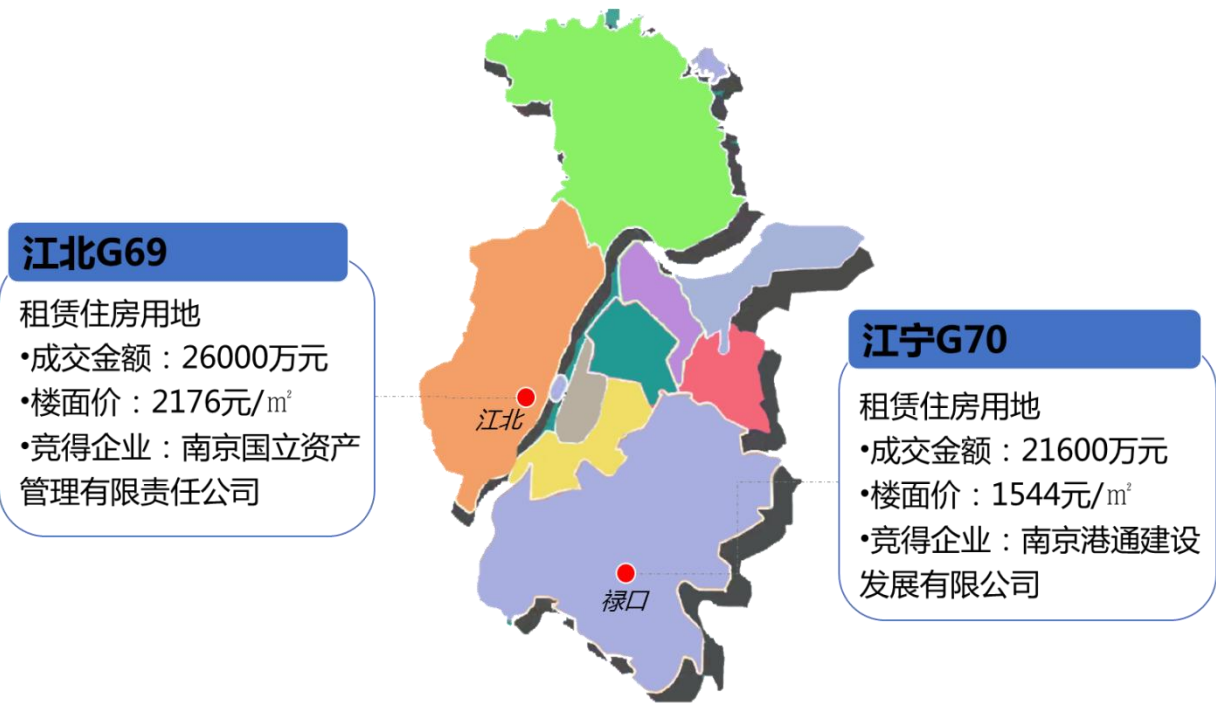


# 土地市场

2019年1月南京无挂牌土地。

# 土地市场

1月22日成交两幅地块，总成交面积14.1万m<sup>2</sup>，总起始价4.76亿元，成交总价4.76亿元，无溢价，地块皆为租赁住房用地；成交地块一幅位于江北，一幅位于江宁。



地块编号	板块	地块名称	出让面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	容积率	挂牌起始价 (万元)	成交金额 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得企业名称
NO.2018 G69	江北	浦口区江浦街道浦云路以东、紫创路以南01地块	47787.42	119469	R21住宅用地 (租赁住房用地)	1.01≤R≤2.5	26000	26000	2176	南京国立资产管理有限责任公司
NO.2018 G70	江宁	江宁区禄口街道空港新城越秀路以南、乾清路以西地块	93287.68	139932	R2二类居住用地 (租赁住房用地)	1.0<R≤1.5	21600	21600	1544	南京港通建设发展有限公司

# 土地市场

## 南京 土地

2019年1月南京市无挂牌土地。

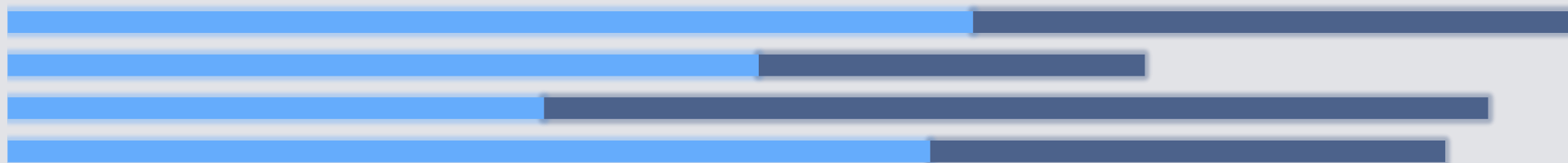
本月成交2幅地块，总成交面积14.1万m<sup>2</sup>，总起始价4.76亿元，成交总价4.76亿元，无溢价，地块皆为租赁住房用地；成交地块一幅位于江北，一幅位于江宁。

**本月土地无挂牌，二幅租赁宅地底价成交，  
培育发展租赁市场，供给端积极给予供地支持。**



## 住宅市场

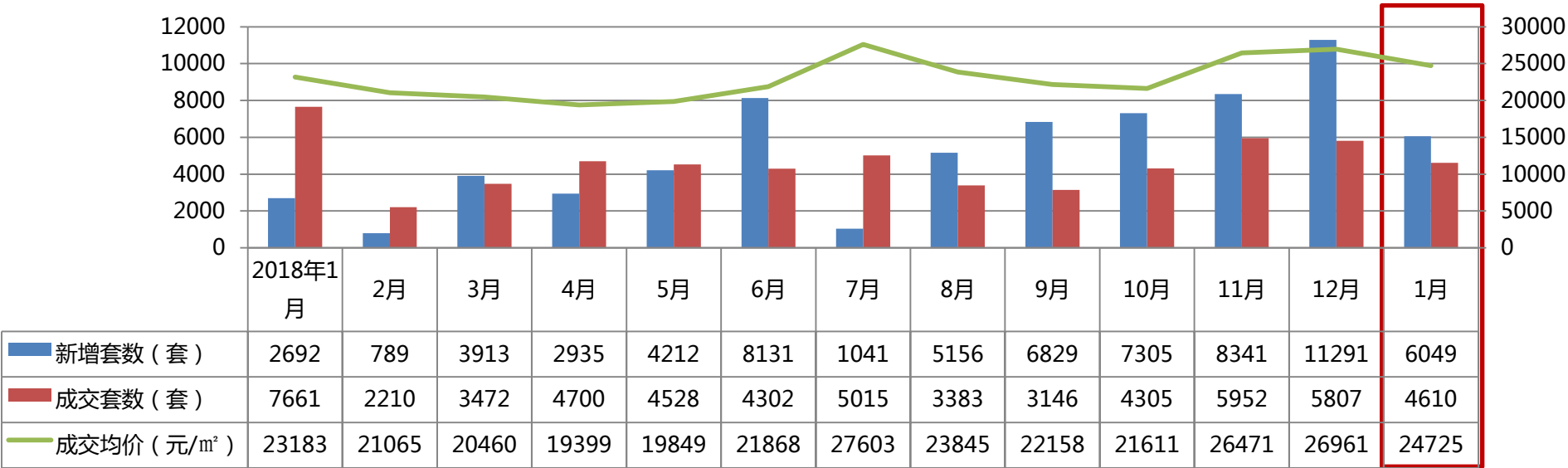
Ordinary residential market



# 市 场 分 析 | 住 宅 市 场

## 2019年1月供销量回落，成交均价下跌

南京住宅市场近一年供销价走势

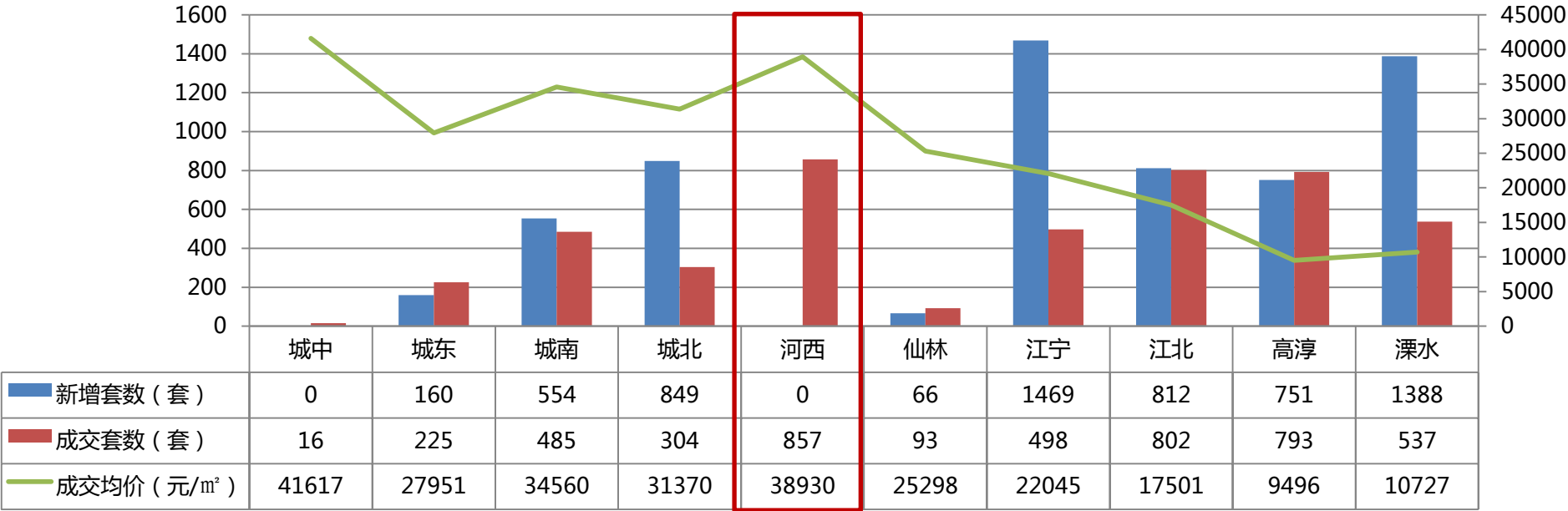


- 供应量骤减：本月新增供应6049套，环比减少46%，同比上升一倍多。
- 成交量下滑：本月新增成交4610套，环比下降21%，同比减少40%。
- 成交价下行：本月成交均价为24725元/㎡，环比下跌8%，同比上涨7%。

# 市 场 分 析 | 住 宅 市 场

本月江宁供应领跑全市，河西成交位居第一

南京1月分板块成交

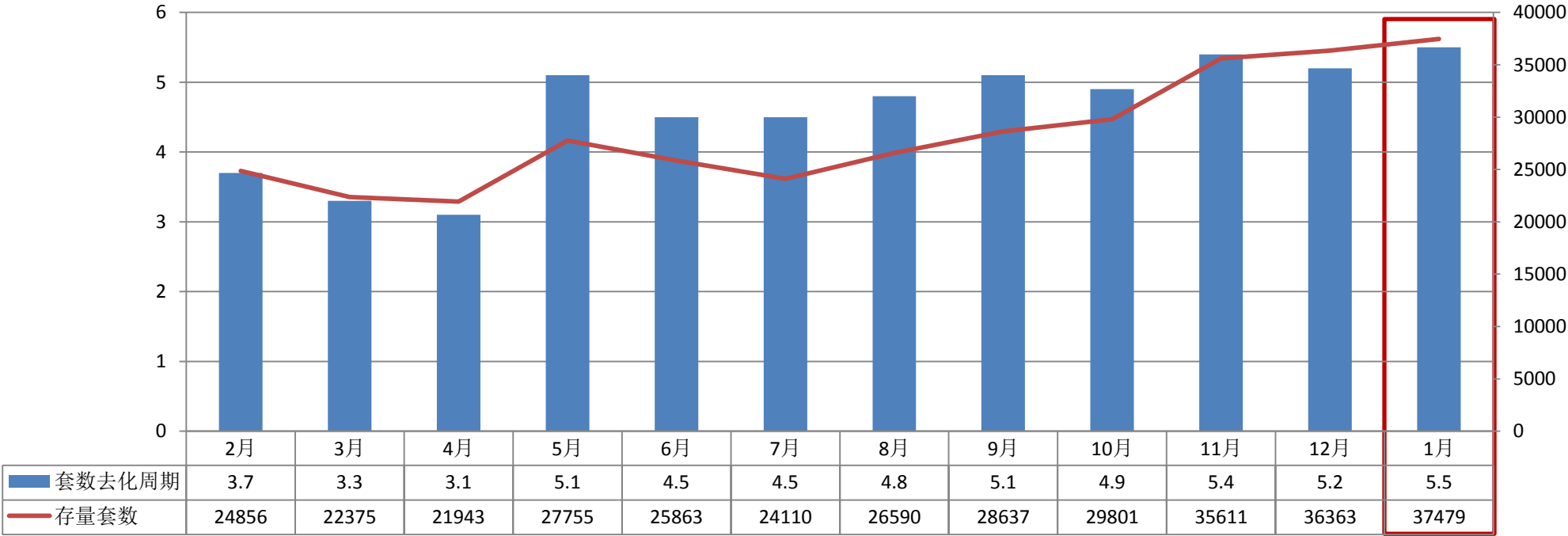


- 供应：本月江宁供应1469套房源，位居榜首，溧水供应1388套位居第二。
- 成交：本月河西成交857套，领跑全市，占比全市成交量的19%。其次为江北成交802套，占据全市成交量的17%。

# 市 场 分 析 | 住 宅 市 场

库存量回升，去化周期为5.5个月

南京住宅市场近一年库存走势



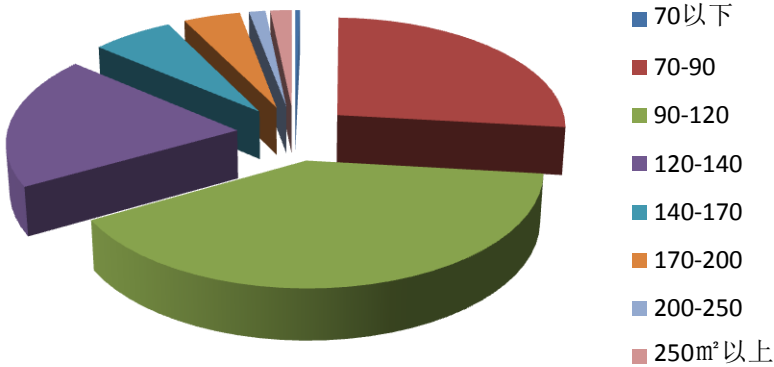
□ 库存增加：截止1月南京商品住宅市场库存套数37479套，以近半年月均成交6789套，预计去化周期5.5个月。

# 市场分析 | 住宅市场

70-140 m²、80-300万首置首改为主

交叉类型	80万以下	80-150万	150-200万	200-300万	300-400万	400-500万	500-600万	600-800万	800万以上	合计
70m²以下	3	14	1	4	0	0	0	0	0	22
70-90m²	64	422	142	362	1	0	0	0	0	991
90-120m²	71	754	52	445	131	188	0	1	0	1642
120-140m²	1	230	102	58	107	328	73	3	0	902
140-170m²	0	140	12	27	11	74	180	154	0	598
170-200m²	0	1	10	1	1	1	11	199	22	246
200-250m²	0	2	8	1	2	4	2	17	142	178
250m²以上	0	0	0	1	1	0	3	11	15	31
合计	139	1563	327	899	254	595	269	385	179	4610

南京市住宅分面积段去化占比



### 南京1月商品住宅面积段成交分析

90—120m²面积段去化最好，占比36%，其次为70-90m²、120-140m²户型各占21%、20%。

### 南京1月商品住宅总价段成交分析：

80-150万去化最好，占比34%，其次为200-300万，占比20%。

# 市场分析 | 住宅市场

本月河西有3盘入围成交金额排行榜、有2盘入围成交面积排行榜。  
绿地华侨城海珀滨江同时位列成交金额、成交面积榜榜首。

2019年1月商品住宅按成交面积排名

排名	分类名称	所属板块	所属微板块	成交面积 (m²)
1	绿地华侨城海珀滨江	河西	南片	82778.26
2	中交荣域	高淳	淳溪镇	65415.55
3	翡翠天际	城南	中片	41367.73
4	东原印长江	河西	北片	36434.36
5	银城荟见未来	溧水	经济开发区	24149.55
6	绿地理想城	江宁	秣陵	19402.26
7	荣盛鹭岛荣府	六合	六合	16367.52
8	龙湖棠城	六合	六合	15826.33
9	绿城深蓝	城南	南站	13975.98
10	创维宏悦府	溧水	经济开发区	11645.15

2018年1月商品住宅按成交金额排名

排名	分类名称	所属板块	所属微板块	总成交金额 (万元)
1	绿地华侨城海珀滨江	河西	南片	290327.36
2	东原印长江	河西	北片	163265.39
3	翡翠天际	城南	中片	147475.09
4	中交荣域	高淳	淳溪镇	57069.31
5	世茂天誉	河西	北片	50275.53
6	绿城深蓝	城南	南站	47596.6
7	绿地理想城	江宁	秣陵	43799.26
8	宏图上水云锦	河西	中片	29126.86
9	银城荟见未来	溧水	经济开发区	28000.65
10	珑悦	城东	麒麟	25993.21

# 市场分析 | 住宅市场

商品住宅市场

**月度数据**：本月住宅供应6049套，成交4610套，成交价24725元/m<sup>2</sup>，供销量回落，成交价下跌。

**板块数据**：本月江宁供应1469套，河西成交857套，领跑全市，占比全市成交量19%。

**成交结构**：面积70-140 m<sup>2</sup>、总价80-300万首置首改为主力。

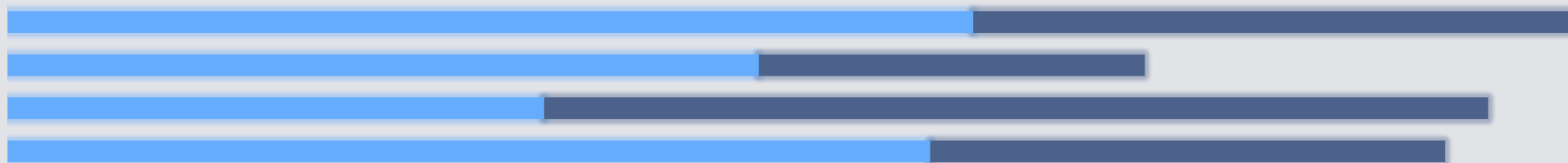
**成交排行**：本月河西有3盘入围成交金额排行榜、有2盘入围成交面积排行榜。绿地华侨城海珀滨江同时位列成交金额、成交面积榜榜首。

本月住宅供销量价回落，库存回升  
河西、江北发力，成交领跑全市



## 別墅市場

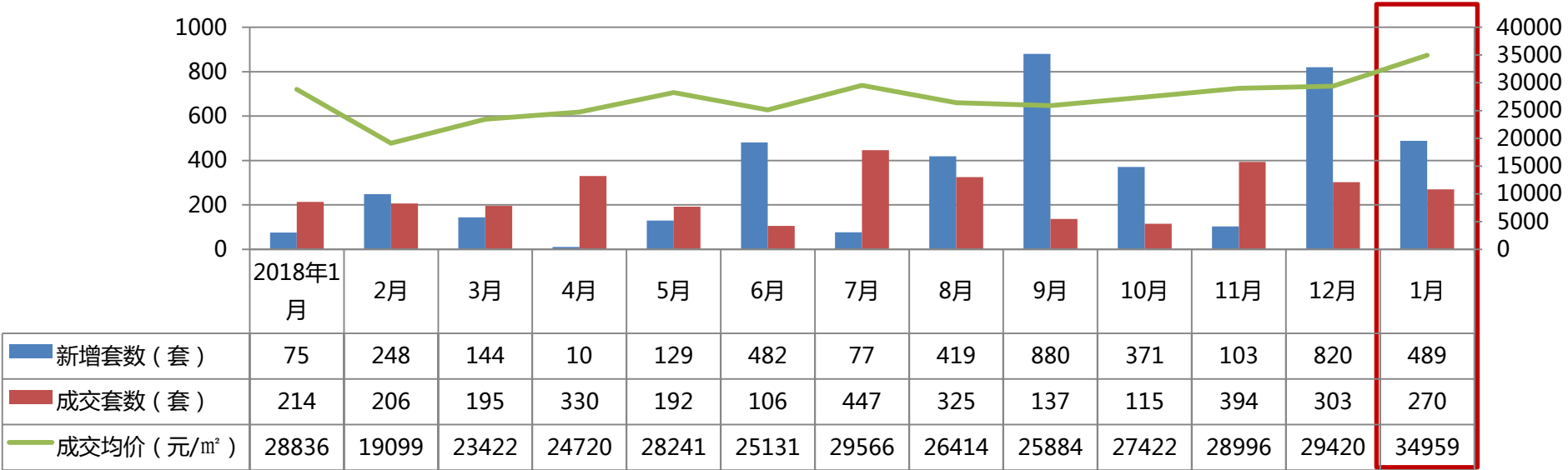
Villadom market



# 市 场 分 析 | 别 墅 市 场

## 本月别墅供销量回落，成交价上涨

南京别墅市场近一年供销价走势

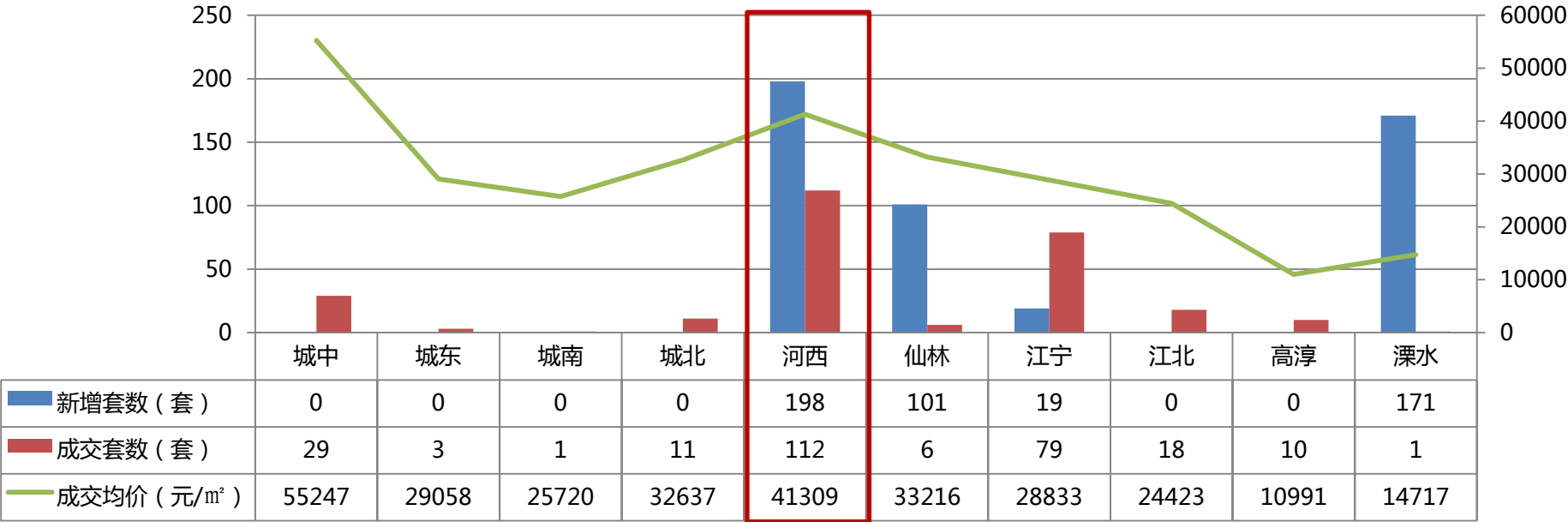


- 供应量骤减：本月新增供应489套，环比下降40%，同比上涨超5倍。
- 成交量下滑：本月新增成交270套，环比下跌11%，同比上升26%。
- 成交价上行：本月成交均价为34959元/m²，环比上涨19%，同比上涨21%。

# 市 场 分 析 | 别 墅 市 场

本月河西别墅成交领跑全市，江宁位居第二

南京1月分板块成交

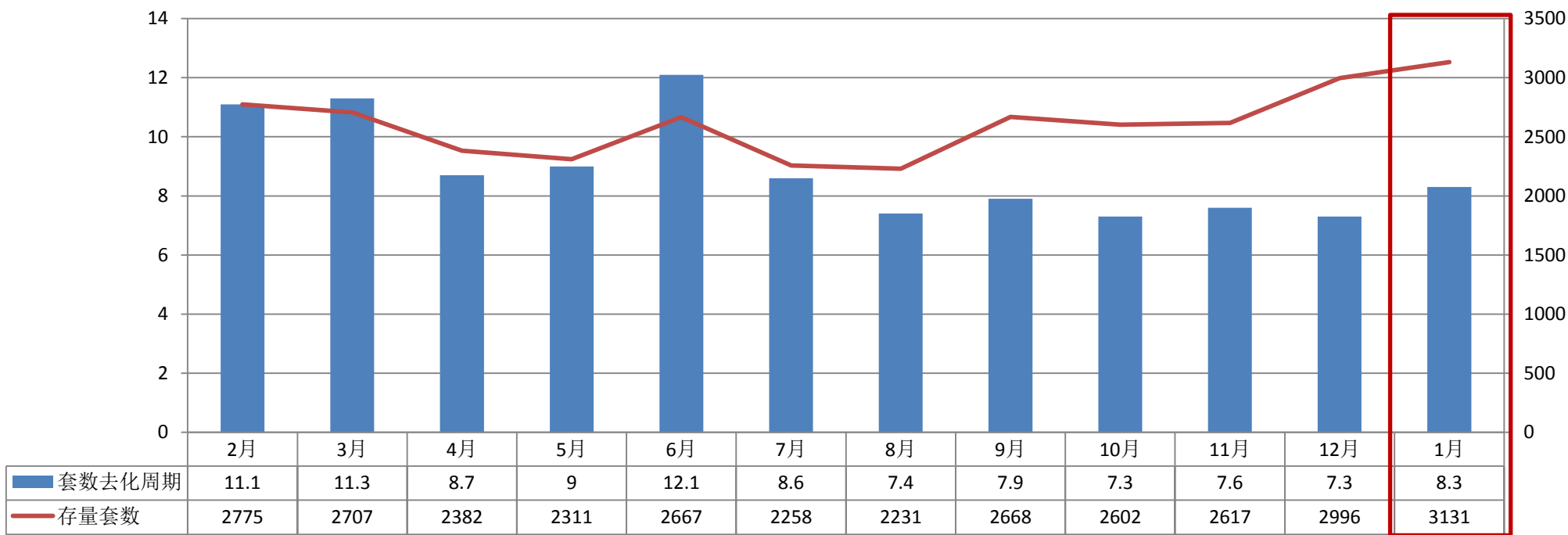


- 供应：本月河西供应198套房源，位居榜首。溧水供应171套位居第二。
- 成交：本月河西成交112套，领跑全市，占比全市成交量的41%。其次为江宁成交79套，占据全市成交量的29%。

# 市 场 分 析 | 别 墅 市 场

## 别墅库存增加，去化周期近8个月

南京别墅市场近一年库存走势



□ 库存增加：截止1月南京别墅市场库存套数3131套，以近半年月均成交376套，预计去化周期8.3个月。

# 市 场 分 析 | 别 墅 市 场

本月河西有2盘入围成交面积排行榜、成交金额排行榜。  
升龙桃花源著位列成交面积与成交金额榜单榜首。

2019年1月别墅市场按成交面积排名

排名	分类名称	所属板块	所属微板块	成交面积 (m²)
1	升龙桃花源著	河西	江心洲	9168.72
2	五矿澜悦栖原	江宁	秣陵	9009.39
3	升龙公园道	河西	江心洲	7917.22
4	金鼎湾状元府	城中	南片	5470.9
5	绿城南京桃花源	江宁	汤山	2950.33
6	阳光聚宝山庄	城北	迈皋桥	2254.26
7	银城颐居悦见山	浦口	珠江镇	1674.47
8	瑞安翠湖山	江宁	谷里	1553.54
9	仁恒桃园世纪	城北	滨江	1436.38
10	固城湖金茂逸墅	高淳	淳溪镇	1347.73

2019年1月别墅市场按成交金额排名

排名	分类名称	所属板块	所属微板块	总成交金额 (万元)
1	升龙桃花源著	河西	江心洲	38500.7
2	升龙公园道	河西	江心洲	32080.14
3	金鼎湾状元府	城中	南片	30436.58
4	五矿澜悦栖原	江宁	秣陵	27968.99
5	绿城南京桃花源	江宁	汤山	8187.36
6	仁恒桃园世纪	城北	滨江	6471.23
7	阳光聚宝山庄	城北	迈皋桥	5816.11
8	万科安品园舍	城中	北片	4924.07
9	银城颐居悦见山	浦口	珠江镇	4436.48
10	新城璞樾钟山	仙林	大学城	3593.62

# 市场分析 | 别墅市场

## 别墅市场

**月度数据：**本月别墅供销量回落，成交价上涨。本月新增供应489套，环比下降40%，同比上涨超5倍。

新增成交270套，环比下跌11%，同比上升26%。成交均价为34959元/m<sup>2</sup>，环比上涨19%，同比上涨21%。

**板块数据：**本月河西成交112套别墅房源，领跑全市，占比全市成交量的41%。

**成交排行：**本月河西有2盘入围成交面积排行榜、成交金额排行榜。升龙桃花源著位列成交面积与成交金额榜单榜首。

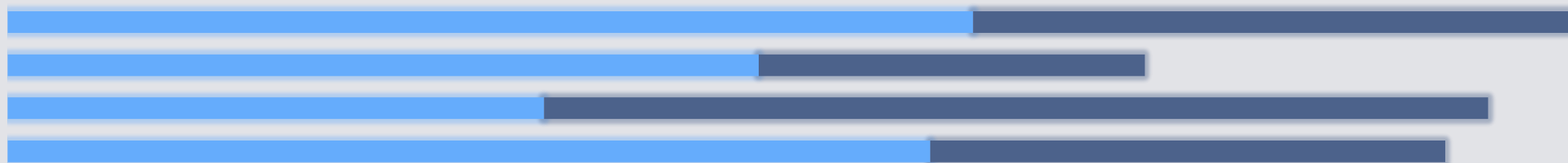
**别墅成交量跌价涨，库存增加  
河西成交发力，销量领跑全市**



4

商业市场

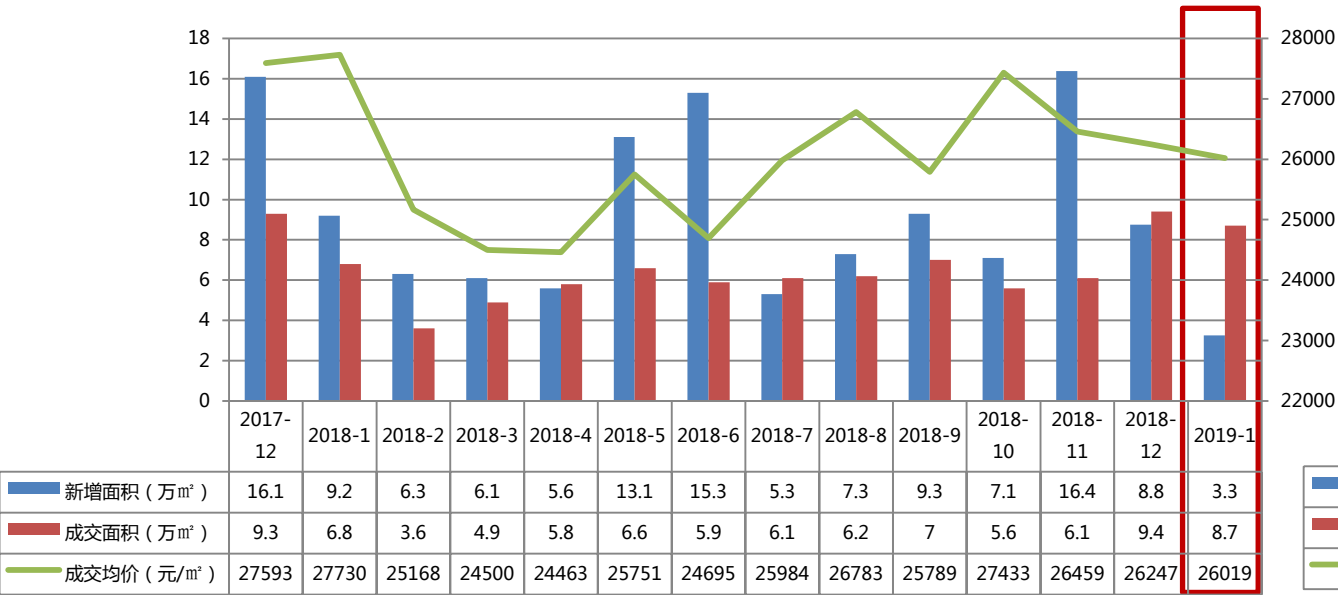
commercial market



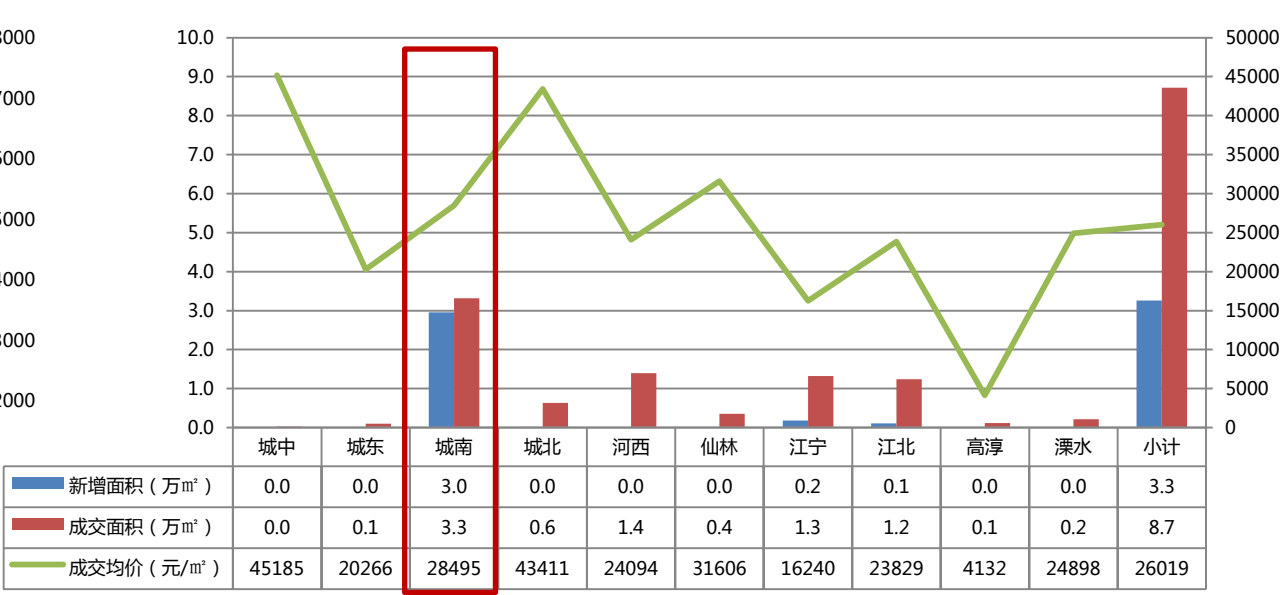
# 市场分析 | 商业市场

## 本月商业供销下跌，城南成交领跑全市

南京商业市场近一年月度供销价走势



南京商业市场1月分板块成交



□1月南京商业供应面积3.3万方，环比下跌63%。成交面积8.7万 m²，环比下跌7%。商业成交均价26019元/m²，环比基本持平。

□从供应来看城南为供应主力，占总供应面积的91%。从成交来看，城南、河西领跑全市，共占全市总成交面积的54%。

# 市场分析 | 商业市场

2019年1月南京商业成交面积排行江宁有3盘上榜。  
在成交金额排行榜中，城北占据4个名额，河西、浦口占据2个名额  
都荟天地、西城广场、万达茂同时占据成交面积与成交金额双榜前三。

2019年1月商业按成交面积排名

排名	分类名称	所属板块	所属微板块	成交面积(㎡)
1	都荟天地	城南	南站	29586.19
2	西城广场	河西	中片	11214.66
3	万达茂	仙林	仙林湖	3178.02
4	雅居乐滨江国际	浦口	青奥体育公园	2980.67
5	嘉佑东骏悦府	六合	六合	2454.78
6	万裕龙庭水岸	江宁	科学园	2179.03
7	力标渔人码头街区	江宁	禄口	2133.91
8	中骏六号街区	江宁	禄口	1586.41
9	保利国际社区	城北	燕子矶	1517.78
10	建邺新城吾悦广场	河西	奥体	1395.36

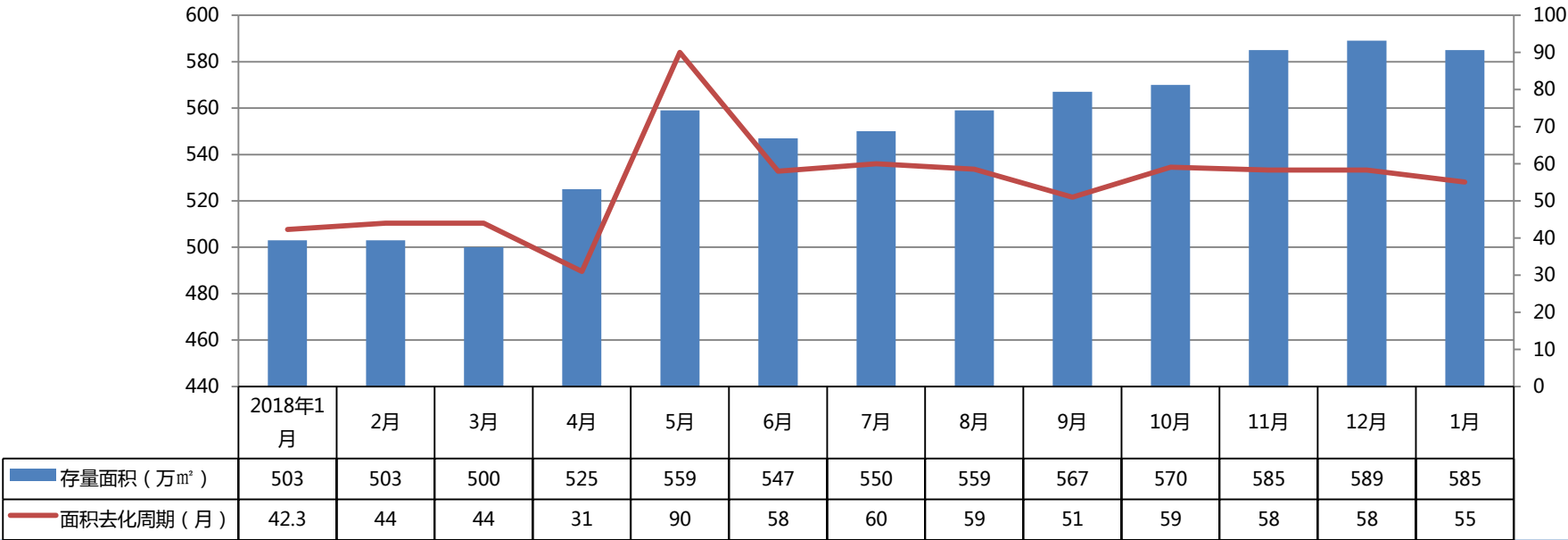
2019年1月商业按成交金额排名

排名	分类名称	所属板块	所属微板块	总成交金额(万元)
1	都荟天地	城南	南站	84320.64
2	西城广场	河西	中片	20468.64
3	万达茂	仙林	仙林湖	10153.48
4	雅居乐滨江国际	浦口	青奥体育公园	7153.61
5	建邺新城吾悦广场	河西	奥体	7025.05
6	保利国际社区	城北	燕子矶	6836.77
7	招商1872公园里	城北	燕子矶	4954.28
8	明发世茂荣里	浦口	泰山浦珠路	4922.11
9	中海桃源里	城北	五塘	3654.39
10	世茂外滩新城	城北	滨江	3560.72

# 市 场 分 析 | 商 业 市 场

商业整体去库存压力大，市场供大于求

南京商业市场近一年月度库存走势



- 南京1月商业库存总量稍落，本月库存量585万m²，环比基本持平，同比上升16%。
- 库存去化周期55个月，目前商业库存严重供大于求。

# 市场分析 | 商业市场

## 商业市场

**□全市数据：**1月南京商业供应面积3.3万方，环比下跌63%。成交面积8.7万 $\text{m}^2$ ，环比下跌7%。商业成交均价26019元/ $\text{m}^2$ ，环比基本持平。从供应来看城南为供应主力，占总供应面积的91%。从成交来看，城南、河西领跑全市，共占全市总成交面积的54%。

**□库存数据：**南京1月商业库存总量稍落，本月库存量585万 $\text{m}^2$ ，环比基本持平，同比上升16%。库存去化周期55个月，目前商业库存严重供大于求。

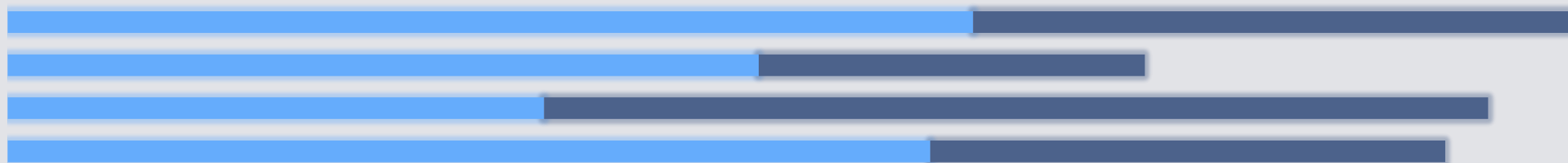
**□成交排行：**2019年1月南京商业成交面积排行江宁有3盘上榜。在成交金额排行榜中，城北占据4个名额，河西、浦口占据2个名额。都荟天地、西城广场、万达茂同时占据成交面积与成交金额双榜前三。

**本月商业供销下跌，城南成交领跑全市  
商业市场供大于求，去库存压力大**



## 办公市场

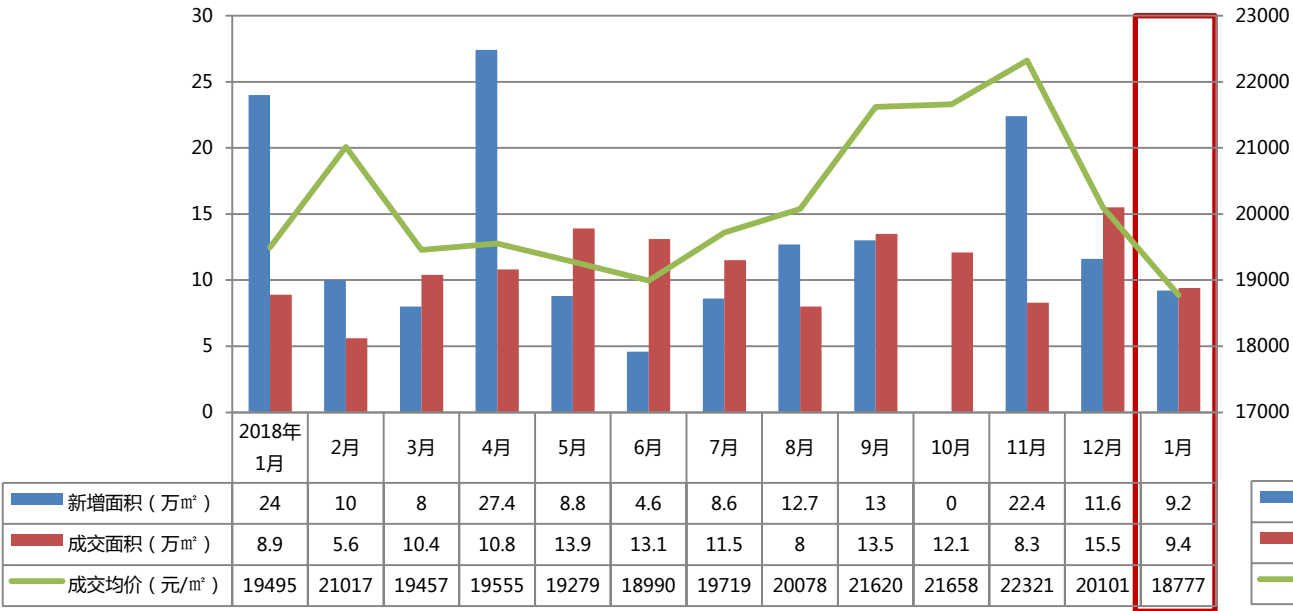
office market



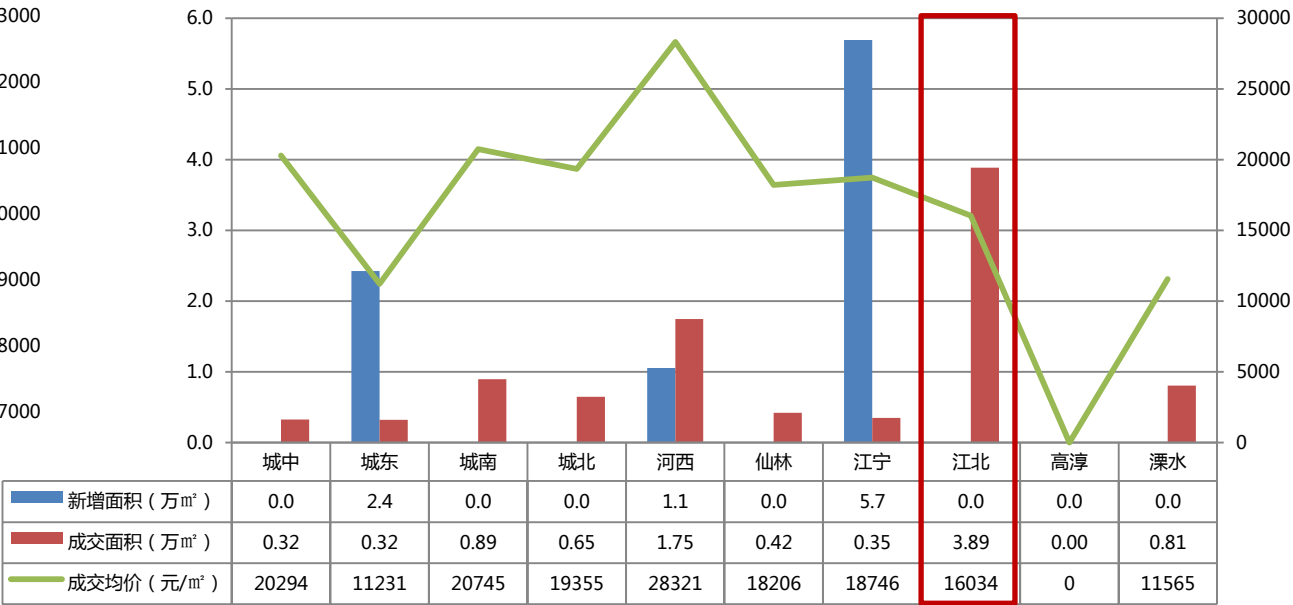
# 市 场 分 析 | 办 公 市 场

## 办公成交量价齐跌，江北、河西成交领跑全市

南京近一年全市办公月度供销价



南京1月全市办公分板块成交

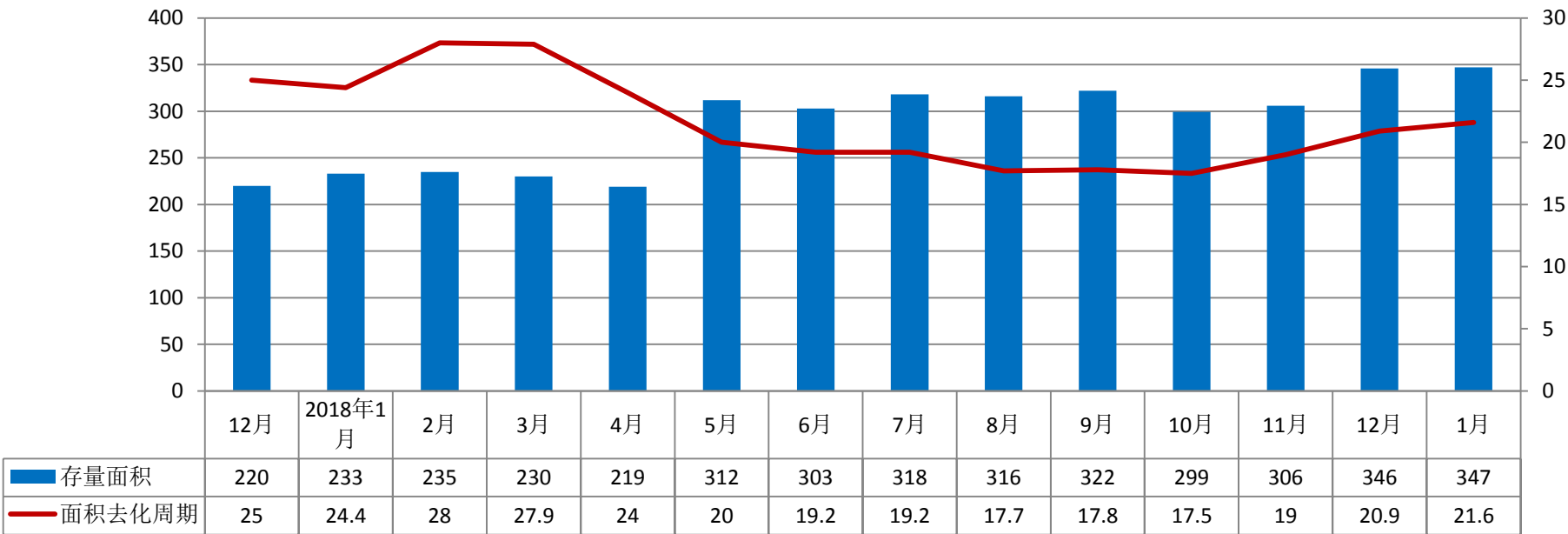


□整体供销：1月南京办公供应9.2万m²，环比下跌21%，同比下跌62%。成交9.4万m²，环比减少39%，同比上升6%。  
□成交均价：1月南京办公成交均价在18777元/m²，环比下降7%，同比下跌6%。  
□板块成交：1月江北成交3.89万方，为全市主力销售板块，河西成交1.75万方，位居第二。

# 市 场 分 析 | 办 公 市 场

办公仍以去库存为主，目前库存去化周期为22个月

南京近一年全市办公库存走势



- 1月办公库存347万方m²，环比基本持平。
- 以近半年办公月均成交面积16.1万方，办公库存去化周期近22个月。

# 市

## 场分析 | 办公市场

本月江北板块有4个项目入围成交面积排行榜，河西板块有4个项目入围成交金额排行榜。  
华润国际社区同时位列办公成交面积和成交金额榜冠军。

2019年1月办公按成交面积排名

排名	分类名称	所属板块	所属微板块	成交面积 (m²)
1	华润国际社区	浦口	核心区	16170.13
2	正荣中心天寓	河西	南片	7935.57
3	华辉秦淮公馆	溧水	经济开发区	6751.04
4	明发国际中心	浦口	青奥体育公园	5591.56
5	弘阳·旭日上城	浦口	泰山浦珠路	3885.59
6	万达茂	仙林	仙林湖	3551.86
7	明发财富中心	浦口	青奥体育公园	3411.36
8	世茂城品	城南	板桥	2778.39
9	启迪方洲	城东	麒麟	2748.7
10	龙湖紫都城	城中	北片	2470.45

2019年1月办公按成交金额排名

排名	分类名称	所属板块	所属微板块	总成交金额 (万元)
1	华润国际社区	浦口	核心区	29315.49
2	正荣中心天寓	河西	南片	21505.01
3	明发国际中心	浦口	青奥体育公园	7742.53
4	华辉秦淮公馆	溧水	经济开发区	7707.62
5	紫鑫中华广场	河西	奥体	6724.57
6	万达茂	仙林	仙林湖	6161.69
7	世茂城品	城南	板桥	6090.75
8	明发财富中心	浦口	青奥体育公园	5276.7
9	建邺新城吾悦广场	河西	奥体	4912.13
10	世茂天誉	河西	北片	4829.6

# 市场分析 | 办公市场

## 办公市场

**□全市供销：**1月南京办公供应9.2万m<sup>2</sup>，环比下跌21%，同比下跌62%。成交9.4万m<sup>2</sup>，环比减少39%，同比上升6%。南京办公成交均价在18777元/m<sup>2</sup>，环比下降7%，同比下跌6%。江北成交3.89万方，为全市主力销售板块，河西成交1.75万方，位居第二。

**□办公库存：**1月办公库存347万方m<sup>2</sup>，环比基本持平。以近半年办公月均成交面积16.1万方，办公库存去化周期近22个月。

**□成交排行：**本月江北板块有4个项目入围成交面积排行榜，河西板块有4个项目入围成交金额排行榜。华润国际社区同时位列办公成交面积和成交金额榜冠军。

本月办公成交量价齐跌，江北、河西领跑全市  
全市办公库存基本持平，目前仍以去库存为主

# 热点事件

# 热点事件

## 地铁4号线二期站点有变，暂不设江心洲一站



“地铁4号线二期工程控制规划基本完成，预计今年内该线将动工，从龙江向西通往珍珠泉，南京又将增加一条过江轨道交通。此前一直热议的江心洲要不要设站的问题，据悉，暂不设江心洲一站！”

据南京地铁建设方面相关工作人员介绍，受制于线路下穿长江、夹江处河底标高及大小盾构井转换等影响，4号线江心洲北站推荐方案为地下5层楔形侧式车站，埋深达38.4米，车站长度148.1米。车站为砂土中的深基坑，砂层具有较高的承压性，且紧靠长江和夹江（西端距长江大堤约107米，东端距夹江大堤约166米），与长江或夹江有较强的水力联系，施工期易出现管涌、坍塌等事故，施工风险极大。

为确保运营期防洪安全，需将出入口、风亭等做抬高处理。此前，工可评审专家认为：江心洲北站为超深基坑，施工风险大，应针对建设环境和水文地质边界条件，重点研究其基坑开挖方式和工况控制要求。

# 热点事件

## 东莞重磅新政：买房2天内可无理由退定金

### 关于推广使用《东莞市商品房认购书（范本）》的通知(东建房〔2019〕1号)

各园区、镇街住房规划建设局、工商分局，市房地产业协会，各房地产开发企业：

为进一步规范房地产开发企业销售行为，引导买受人理性购房，明确交易双方的权利义务，营造诚信经营、公平交易的市场环境，东莞市住房和城乡建设局与东莞市工商行政管理局联合制定了《东莞市商品房认购书（范本）》，现将有关事项通知如下：

一、《东莞市商品房认购书（范本）》自2019年3月1日起在全市推广使用，鼓励我市房地产开发企业自愿使用该认购书范本，经与买受人平等、充分协商后，共同签订该认购书并严格遵守相关约定。使用该认购书范本的开发企业，不得与买受人另行签订补充协议改变该认购书的实质性条款。

二、为促进房地产开发企业诚信自律，推动行业多方共治，对自愿使用《东莞市商品房认购书（范本）》并加入由市房地产业协会倡议成立的“东莞市房地产企业诚信联盟”，向社会公开承诺诚信守法经营并接受行业和社会公众监督的房地产开发企业，住建部门将对其商品房预售款监管等实行差别化“扶优”政策，工商部门将优先推荐其参加“守合同重信用”企业公示活动，享受多部门提供的扶持政策及联合激励措施。

附件：东莞市商品房认购书（范本）

东莞市住房和城乡建设局 东莞市工商行政管理局

1月11日，东莞市住房和城乡建设局联合市工商局发布东建房(2019)1号文：关于推广使用《东莞市商品房认购书(范本)》的通知(以下简称《通知》)。其中明确，**从2019年3月1日起，东莞将在全市推广使用新版的东莞市商品房认购书。**《通知》中最受关注的一点，**东莞创新性提出了买家在楼盘认购后，“两天内可无理由退定”。**截至目前，**东莞是国内唯一正式出台“无理由退房”政策的城市。**

# 热点事件

## 南京多家银行下调房贷利率，最低上浮12%

南京部分银行最新房贷利率					
基准利率为4.9% 统计时间2019. 1. 29					
银行名称	首套房	二套房	银行名称	首套房	二套房
中国银行	上浮20%	上浮20%	农业银行	上浮18%-20%	上浮25%
工商银行	上浮15%	上浮20%	交通银行	最低上浮12%	上浮20%-25%
建设银行	最低上浮12%	上浮20%-25%	华夏银行	上浮20%	上浮25%
邮储银行	最低上浮12%	上浮30%	浦发银行	上浮20%	上浮25%
民生银行	上浮20%	上浮25%	招商银行	上浮15%	上浮25%
兴业银行	上浮15%	上浮20%	平安银行	上浮15%	上浮20%
广发银行	上浮20%	上浮20%	南京银行	上浮10%	上浮20%
紫金农商银行	上浮15%	上浮20%	北京银行	上浮15%	上浮25%
汇丰银行	上浮10%	上浮11%	杭州银行	上浮20%	上浮25%
江苏银行	上浮20%	上浮25%	中信银行	上浮20%	上浮20%

各家银行贷款政策随时有调整，具体以各支行实际利率为准。

2019年1月中旬，全国首套房贷利率23个月以来出现首次下降，平均利率5.68%。**南京地区多家银行下调了首套房贷利率，从上浮20%悄然回调到上浮15%。而在上次南京首套房的房贷利率出现微调之后，最近再次出现了松动，有银行将首套房贷利率调整至上浮12%。**

调查南京20家银行中，**建设银行、邮储银行和交通银行**首套房利率最低上浮12%，其余大部分银行最低上浮15%。值得注意的是，**南京银行和汇丰银行**的最新首套房房贷利率最低可以做到**10%**。目前仅有包括中国银行在内的5家银行仍然执行基准上浮20%，其它银行的首套房房贷利率均出现了不同程度的下调。

# 总结

## 政策

### ■ 政策

- ✓ 南京经适房上市政策放宽 取消“卖房人需另有住房”规定
- ✓ 央行降准1个百分点 将释放资金约1.5万亿
- ✓ 楼市调控有变！南京官方表态2019年楼市五大举措

### ■ 城建

- ✓ 南京最新发展方向，向东发展
- ✓ 地铁9号线一期拟7月开工 16座车站中8座可换乘
- ✓ 四号线二期公开最新进展：下半年正式开工

### ■ 一级市场

- ✓ 本月土地无挂牌
- ✓ 本月土拍共成交2幅租赁宅地，成交面积14.1万 $\text{m}^2$ ，总起始价4.76亿元，成交总价4.76亿元

### ■ 住宅市场

- ✓ 本月住宅供销量回落，成交均价下跌
- ✓ 河西、江北发力，成交领跑全市

## 市场

### ■ 别墅市场

- ✓ 别墅成交量跌价涨，库存增加
- ✓ 河西成交发力，销量领跑全市

### ■ 商业市场

- ✓ 本月商业供销下跌，城南成交领跑全市
- ✓ 商业市场供大于求，去库存压力大

### ■ 办公市场

- ✓ 本月办公成交量价齐跌，江北、河西领跑全市
- ✓ 全市办公库存基本持平，目前仍以去库存为主



THANKS