



# 徐州市第53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
住建部：狠抓热点城市控房价 三四线城市和县城去库存	观点地产网	2016-12-29

2016年6月30日至8月30日，中央第六巡视组对住房城乡建设部党组进行了专项巡视。10月12日，中央第六巡视组向部党组反馈了巡视意见。

巡视整改情况的通报中提到，不断加强房地产市场调控。房地产市场关乎国计民生。部党组高度重视房地产市场调控工作，积极开展调研，狠抓热点城市控房价，三四线城市和县城去库存，以及规范整顿市场秩序等工作。

截至目前，报请国务院下发了大力发展装配式建筑、推进海绵城市建设、推进地下综合管廊建设的指导意见和清理规范工程建设领域保证金的通知，出台了推进工程总承包发展的若干意见和促进建筑工程设计事务所发展有关事项通知，制定实施了治理城市建成区违法建设、历史文化街区划定与历史建筑确认工作方案，制定了海绵城市建设、黑臭水体整治工作技术指南，就海绵城市、地下综合管廊、装配式建筑、绿色建筑等方面加快了标准定额编制，就城市管理、地下管线管理、城市设计、城市总体规划编制审批等方面加快了法规起草制定步伐。

大力加强城乡规划工作。提出改革城市规划监督机制，由原来以重点案件查处为主的监督方式，改变为点面结合；扩大城市规划实施监督范围，将城市规划监督管理重点指导范围扩大到所有市县；建立城市总体规划实施全面评估机制，制定了《城市总体规划实施评估和监督检查工作办法》；强化违反城乡规划重点案件查处工作，实现国务院审批总体规划副省级及以下城市全覆盖；开展城市建成区违法建设专项治理工作，全面清查处理整治违法建设。要求各省（区、市）对本地区安居工程建设管理中存在的突出问题认真梳理，摸清底数，细化分类，明确责任，分解到市县，并建立台账和按周调度工作机制，实行逐一销号。

标题	来源	日期
住建部再次通报21家违规房企 要求持续整顿规范市场	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2016年第53周土地市场零供应，3宗土地成交，土地面积共15.13万m<sup>2</sup>，最大计容建面共49.18万m<sup>2</sup>，平均楼面地价为1410元/m<sup>2</sup>，均为纯城镇住宅用地。

### 徐州市区第53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

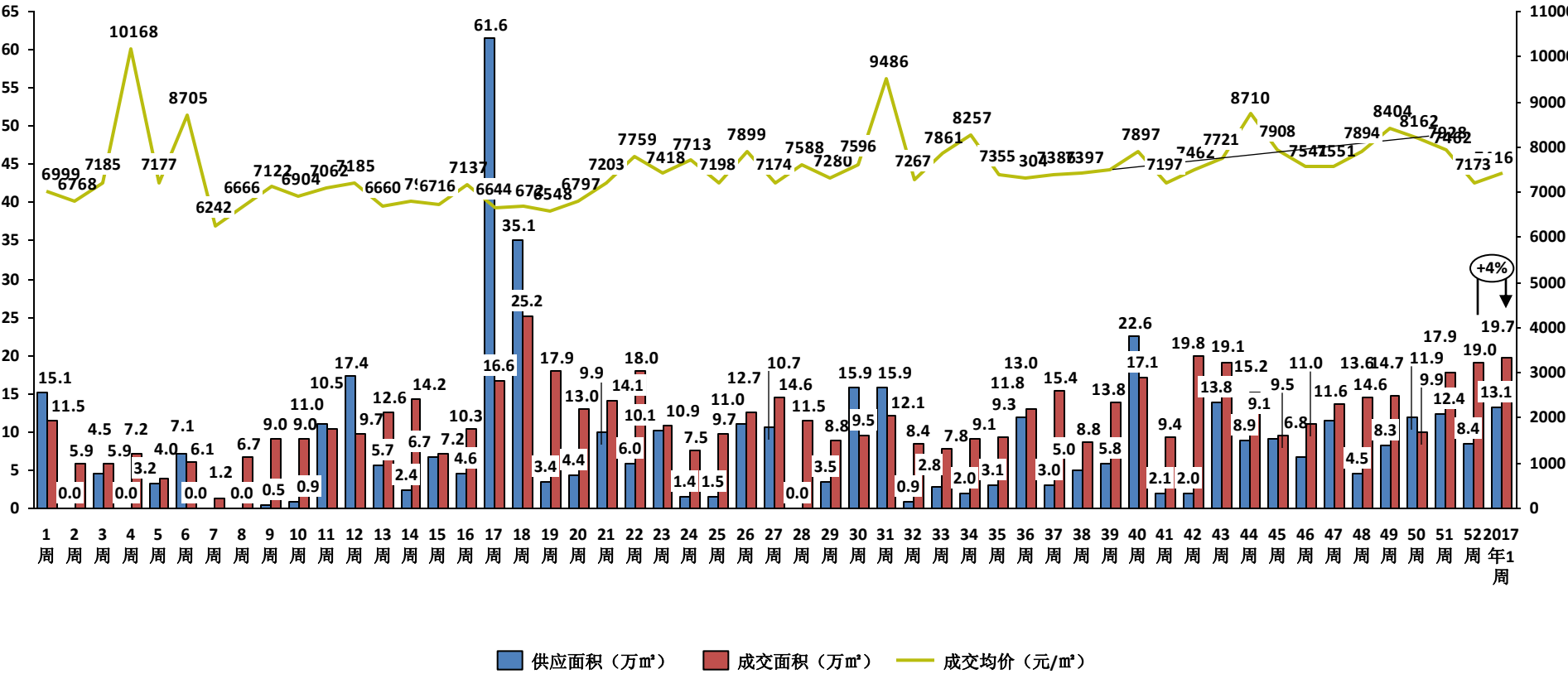
### 徐州市区第53周经营性土地成交一览表

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
2016/12/26	云龙区	第20期	2016-29号日成 奥体城西地块	津浦东路东， 铜山路北	城镇住宅	0.71	3.0- 3.5	2.49	3940	3940	1585	0.00%	徐州市云 龙房地产 开发公司
2016/12/26	云龙区	第20期	2016-30号日成 奥体三期剩余 地块地块	津浦东路东， 铜山路北	城镇住宅	0.63	1.0- 1.88	1.18	3330	3330	2820	0.00%	
2016/12/30	泉山区	第21期	2016-31号卧牛 首开区 A13\A24	徐萧公路北， 淮海西路西延 南	城镇住宅	13.79	2.5- 3.3	45.51	62055	62055	1364	0.00%	荣盛集团

# 商品房市场—供求走势

本周市场量价齐升。新增供应13.15万m<sup>2</sup>，环比上涨56%；共成交19.74万m<sup>2</sup>，环比上涨4%，整体市场稳中有升；商业产品成交增加，整体均价上涨至7416元/m<sup>2</sup>。

## 2016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8个项目取得预售证，共1404套，13.15万m<sup>2</sup>，环比上涨56%。其中住宅新增供应，共1146套，10.68万m<sup>2</sup>；商业新增供应，共30套，面积1.62万m<sup>2</sup>。

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
奥体沁园	云龙区	15656	住宅、地下室	2012-12-30	4#、10#	金洋科瑞
泊林公馆	云龙区	23204	商业、住宅、地下室	2012-12-26	19#、20#、21#	绿地
和平壹号	云龙区	8383	住宅、地下室	2012-12-30	33#	绿地
花语城	泉山区	33996	住宅、地下室	2012-12-26	22#、23#	荣盛
和平上东	云龙区	13004	住宅、地下室	2012-12-26	32#	嘉旭
美的明湖	经济开发区	10540	住宅、地下室	2012-12-30	3#、5#	美的
世茂东都	云龙区	11137	住宅、地下室	2012-12-30	10#	世茂
雨润新城	泉山区	15548	商业	2012-12-30	A4-1-S4、S5、S6	雨润

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。

# 商品房市场—项目成交金额排行TOP10



在榜项目总销额7.42亿元，占比51%。万科城周度成交三百套，领先周度榜单；好得家物资商城商业集中备案，表现较好，排名第四。

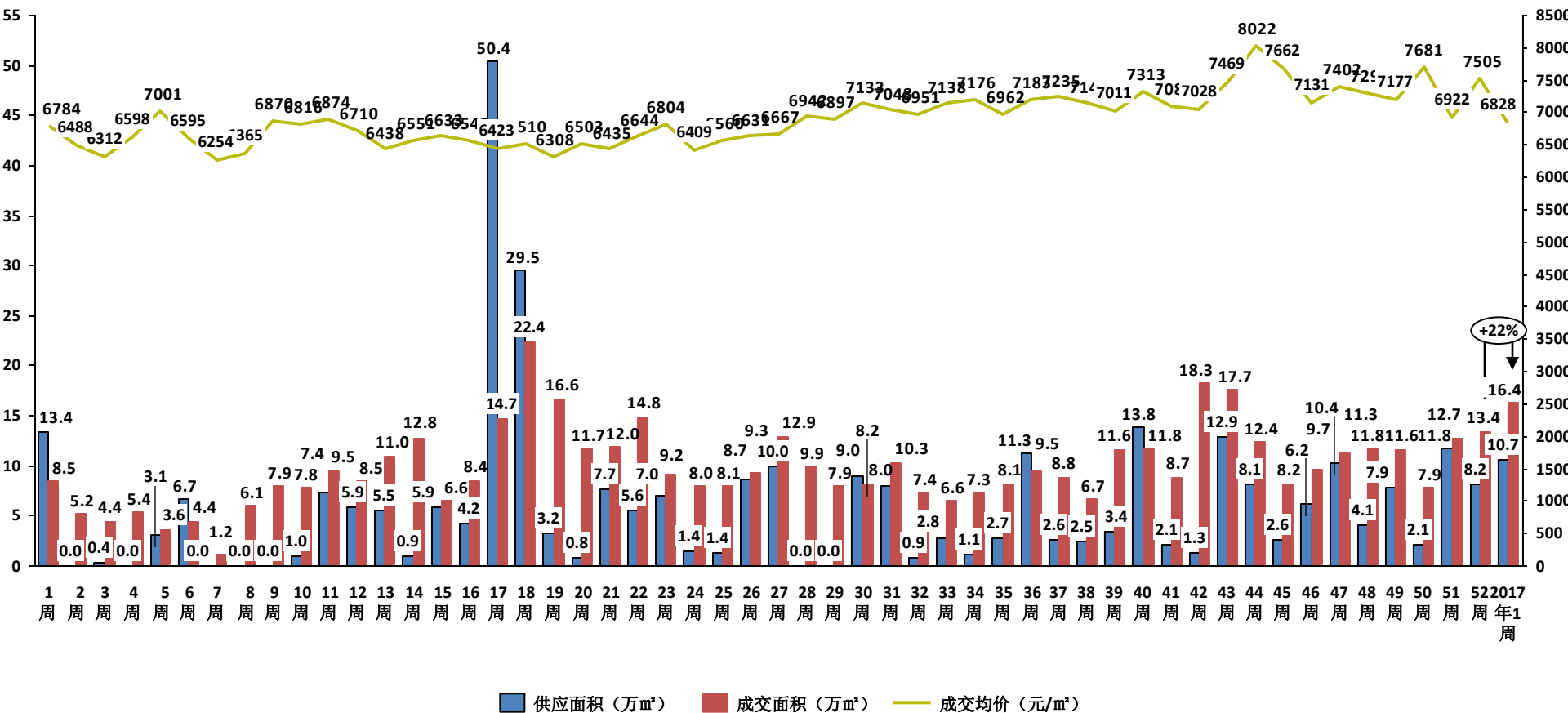
排名	楼盘名称	区域位置	成交金额 (万元)	成交套数	成交面积 ( m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	万科城	鼓楼区	19833	308	27556	7197
2	月桥花院	云龙区	13207	198	20963	6300
3	淮海天地	泉山区	8200	64	6862	11950
4	好得家物资商城	鼓楼区	7610	195	7248	10500
5	半山御景	铜山区	5463	28	9932	5500
6	绿地高铁东城	经济开发区	4711	103	10542	4468
7	润金城	云龙区	4251	94	6265	6786
8	东方雅园	经济开发区	4061	31	2766	14682
9	美的时代城	经济开发区	3932	87	8936	4400
10	国信上城	云龙区	2931	21	3806	7702



# 商品住宅—供求走势

本周新增供应10.68万m<sup>2</sup>，环比上涨31%；成交量16.39万m<sup>2</sup>，环比上涨22%，持续增长，供销两旺；远郊项目集中签约，拉低整体均价至6828元/m<sup>2</sup>，环比下降9%。

## 2016年徐州市区商品住宅周度成交走势



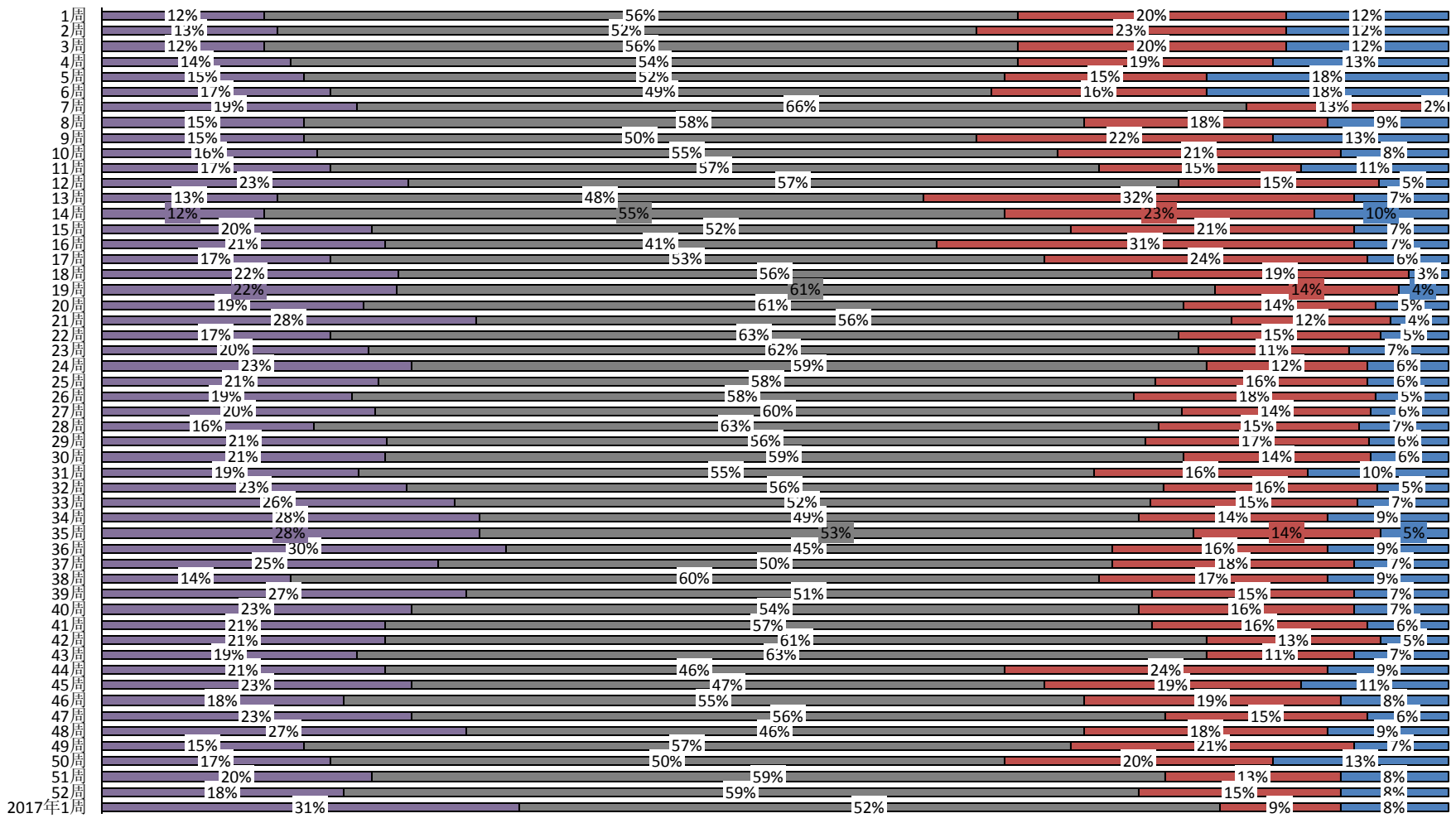
+22%

■ 供应面积 (万m<sup>2</sup>)    ■ 成交面积 (万m<sup>2</sup>)    — 成交均价 (元/m<sup>2</sup>)

# 商品住宅—成交结构

受万科城、月桥花院等项目集中签约影响，首置产品占比反弹至31%；首改、再改产品占比受挤压萎缩；高端产品占比保持不变。

## 各产品线成交套数比例



■ 90m²以下 (首置)  
 ■ 90-124m² (首改)  
 ■ 125-143m² (再改)  
 ■ 144m² (高端)

# 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%；万科三项目上榜，品牌效应明显；月桥花院高层首开，表现突出，排名第二。

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	万科城	鼓楼区	18707	303	89	26893	6956
2	月桥花院	云龙区	13207	198	106	20963	6300
3	淮海天地	泉山区	6896	61	103	6269	11000
4	半山御景	铜山区	5463	28	355	9932	5500
5	绿地高铁东城	经济开发区	4711	103	102	10542	4468
6	美的时代城	经济开发区	3932	87	103	8936	4400
7	国信上城	云龙区	2931	21	181	3806	7702
8	荣盛城	泉山区	2854	43	102	4392	6500
9	万科美的璞悦山	经济开发区	2708	30	113	3385	8000
10	泊林公馆	云龙区	2516	29	128	3700	6800

# 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万科城、苏宁悦城项目集中签约；其他在榜项目均为中心区高价项目持续去化。

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	万科城	18707	303	26893	6956
2	苏宁悦城	2231	40	4131	5400
3	华润绿地凯旋门	1359	14	1294	10500
4	鼓楼广场	1113	10	1309	8500
5	北宸天地	686	5	714	9600

## 热销项目分析：

- **苏宁悦城**：一期房源1#、4-8#楼12月23日首开，建筑面积90m<sup>2</sup>-115m<sup>2</sup>，优惠交1万抵3万，按时签约1%，一次性付款95折，贷款97折，均价5400元/m<sup>2</sup>。
- **鼓楼广场**：高层4#、5#、7#、8#在售，面积区间95-141m<sup>2</sup>，均价8500元/m<sup>2</sup>，优惠方面99折后99折再95折；叠加别墅10#-12#及大平层13#，面积区间188-399m<sup>2</sup>，总价280万/套起。

# 商品住宅—各区域成交金额TOP5



**经济开发区** 高铁东城、美的时代城年底加推，完美收官，领跑区域市场；万科美的璞悦山持续热销，排名第三。

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	4711	103	10542	4468
2	美的时代城	3932	87	8936	4400
3	万科美的璞悦山	2708	30	3385	8000
4	保利鑫城	1390	20	1986	7000
5	玺悦龙城	866	3	666	13000

## 热销项目分析：

➤ **绿地高铁东城**：12月25日39#开盘，面积87m<sup>2</sup>、103m<sup>2</sup>、118m<sup>2</sup>，均价4400元/m<sup>2</sup>。三期35#剩余少量房源在售，面积88m<sup>2</sup>、103m<sup>2</sup>，均价4400元/m<sup>2</sup>。

➤ **美的时代城**：12月25日23#24#开盘，面积82m<sup>2</sup>、101m<sup>2</sup>、106m<sup>2</sup>、117m<sup>2</sup>，均价4400元/m<sup>2</sup>，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77-103m<sup>2</sup>，均价4400元/m<sup>2</sup>。

# 商品住宅—各区域成交金额TOP5

**泉山区** 区域整体表现强势，在榜项目均为品牌企业开发；淮海天地凭借高性价比，持续热销，高居榜单。

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	6896	61	6269	11000
2	荣盛城	2854	43	4392	6500
3	绿地理想城	2282	26	2749	8300
4	紫薇公馆	1750	4	884	19800
5	恒大滨河左岸	1729	21	2161	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。天萃8#洋房少量房源在售中，户型面积109平米，均价：12500元/平，优惠交1万抵3万。
- **荣盛城：**二期住宅进入清盘阶段，面积79-131m<sup>2</sup>，均价6500元/平米。一期B1、B2在售户型为99-135m<sup>2</sup>，均价6500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** 区域缺乏新房源供应，成交量小于其余各区；半山御景别墅首开，现房低价跑量，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 <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	半山御景	5463	28	9932	5500
2	玉泉雅筑	2184	30	3899	5600
3	宝信润山	1757	25	2785	6307
4	枫林天下	1052	19	1846	5700
5	久隆凤凰城山河水	979	8	1163	8417

## ▶热销项目分析：

▶**宝信润山**：项目 10#、11#在售中，面积99-111m<sup>2</sup>，均价6000元/m<sup>2</sup>，1万享2万，99折再99折。9#在售，面积86m<sup>2</sup>；12#面积128m<sup>2</sup>、155m<sup>2</sup>，价格5700-6000元/m<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。

▶**半山御景**：目前别墅现房在售，双拼别墅户型面积600 m<sup>2</sup>，联排别墅户型面积320-490 m<sup>2</sup>，均价5500元/m<sup>2</sup>。

# 商品住宅—各区域成交金额TOP5



**云龙区** 成交多来自新城区项目，区域市场热销；月桥花园高层开盘加推，去化近二百套，表现优异。

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	月桥花院	13207	198	20963	6300
2	国信上城	2931	21	3806	7702
3	泊林公馆	2516	29	3700	6800
4	润金城	2452	29	3454	7100
5	奥体沁园	2317	33	3678	6300

## ➤热销项目分析：

➤**月桥花院**：三期24#29#景观高层在售，共230套。户型面积有88m<sup>2</sup>、109m<sup>2</sup>、116m<sup>2</sup>，开盘当天优惠：贷款98折，全款97折，按时签约95折。2室均价6200元/m<sup>2</sup>，3室价格6300元/m<sup>2</sup>。另有31#、32#、33#楼在售，主力户型面积112m<sup>2</sup>-129m<sup>2</sup>，31#、33#价格7900-8200元/m<sup>2</sup>，32#楼价格8000-8300元/m<sup>2</sup>，贷款98折，全款97折。

➤**国信上城**：学府仅7#顶楼120m<sup>2</sup>房源在售，均价5400元/m<sup>2</sup>；云玺3#、5#、8#楼在售，3#仅剩余2套235m<sup>2</sup>房源，均价8500元/m<sup>2</sup>；5#楼均价9000元/m<sup>2</sup>，户型面积266m<sup>2</sup>；8#楼均价8000元/m<sup>2</sup>，户型面积201m<sup>2</sup>。优惠方面，3#楼和8#楼交4万抵8万，5#楼交5万抵10万，所有房源贷款99折，全款97折。



# Thank's

徐州世联行市场研究部