

## 2016 南昌房地产市场预测报告

### 摘要:

2015 年南昌市场以消化库存为主，供应放缓，成交略大于供应。住宅成交先抑后扬，一季度短暂低迷后快速回暖；而非住宅成交不尽人意，供大于求明显，成交低迷。截至年底，住宅库存达 304 万方，去库存任务仍将继续；非住宅库存高达 444.7 万方，创下历史新高，库存风险巨大。

### 2015 年土地市场回顾

2015 年南昌土地市场低迷，供应量、成交量均大幅下降。受 2014 年整体市场低迷影响，政府供地节奏放缓，开发商拿地热情不高。伴随着市场成交回升，土地市场在下半年开始回温。

另有两大看点：朝阳洲拍出两块“地王”，万科、绿地拿地经开做“邻居”。

#### 土地供应放缓，商业商务用地供应占比上升

2015 年南昌共出让 46 宗经营性用地，总占地面积 4951.3 亩，合计 330.33 万方。其中，商业商务用地占地面积占比 44%。

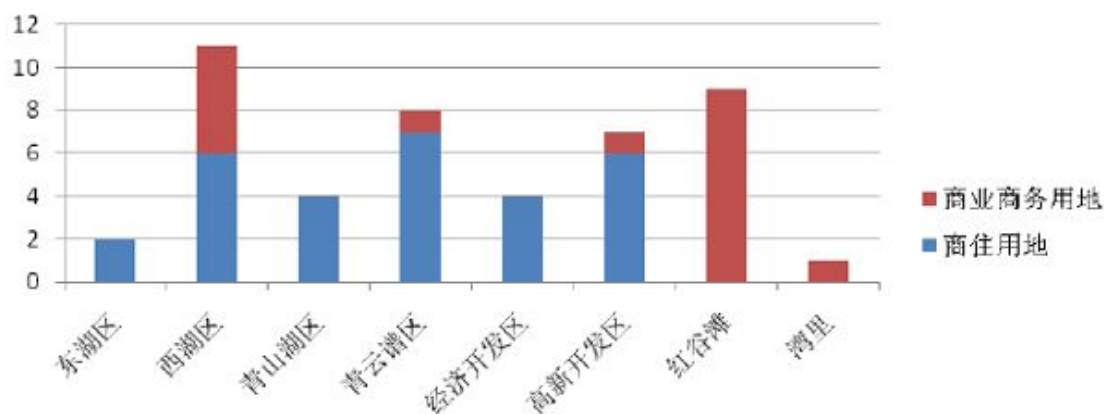
南昌 2015 年经营性用地供应一览表

土地性质	宗数	占地面积 (亩)	占地面积 (万方)	占地面积占比
商住用地	29	2776.92	185.13	56%
商业商务用地	17	2177.41	145.2	44%
其他性质用地	0	0	0	0%
合计	46	4951.33	330.33	100%

#### 热点区域商业商务用地供应比例高

从各区域土地供应情况来看，主要土地供应区域仍是集中在西湖区和红谷滩热门区域，同时，这些热点区域商务用地供应比例高。红谷滩区共计出让土地 9 宗，全部为商业商务用地；其中，九龙湖片区土地出让 7 宗，总出让面积达 122.8 万方，占红谷滩区土地出让总量的 96.2%。西湖区共有 11 宗地块出让，其中 5 宗为商务商业用地。

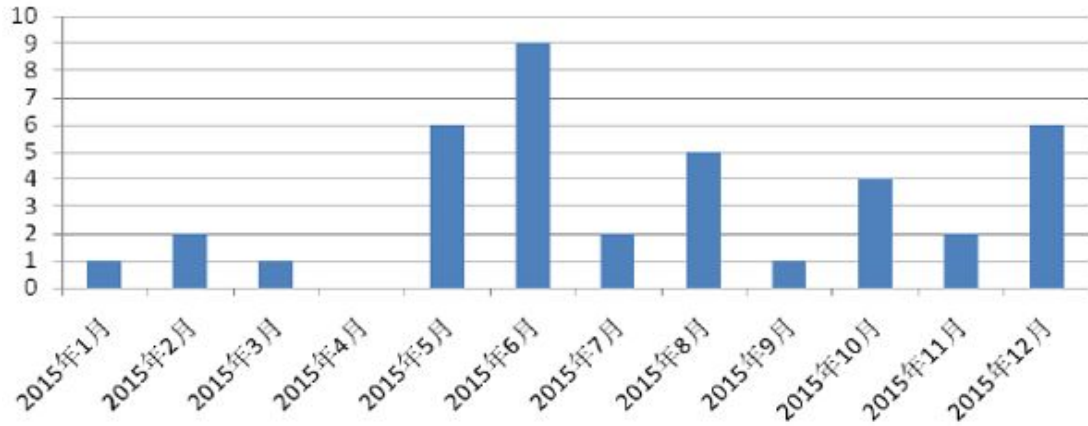
### 2015 南昌各区土地供应情况



### 全年供应放缓，年中集中供地

受2014年整体市场低迷影响，全年地块供应减少。从各月供地情况来看，2015年南昌土地供应呈现“中间高两边低”的特点，年中集中供地。

### 2015年南昌市各月土地供应宗数情况



### 土地成交遇冷，成交量大幅下降

2015年南昌土地成交41宗，同比下降20%，成交总用地面积266.5万方，成交总建筑面积为537.6万方，同比下降21%。

#### 南昌2015年经营性用地成交一览表

土地性质	宗数	占地面积(万方)	总建筑面积(万方)	总建筑面积占比
商住用地	29	186.2	435.77	81.06%
商业商务用地	11	79.4	99.11	18.44%
其他性质用地	1	0.9	2.72	0.51%
合计	41	266.5	537.6	100%

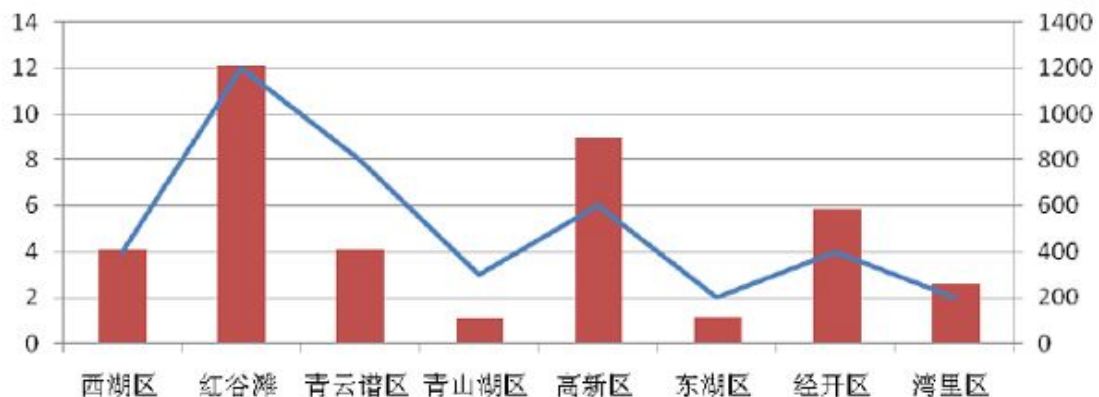
### 红谷滩成交大幅下滑仍居榜首，西湖区拍出两“地王”

2015年红谷滩区土地成交居榜首，但成交量同比大幅下降；土地成交12宗，同比下降66.7%；成交用地总建面104.2万方，同比下降77.2%。其中，九龙湖片区仍是区域主要成交板块，该板块共计9宗地块成交。

2015年西湖区朝阳板块拍出两块“地王”，即绿地15.2亿元拿地的总价“地王”以及蓝光集团以楼面价7700元/平拿地的单价“地王”。

另外，万科、绿地纷纷拿地经开区，经开区告别无大牌房企格局。

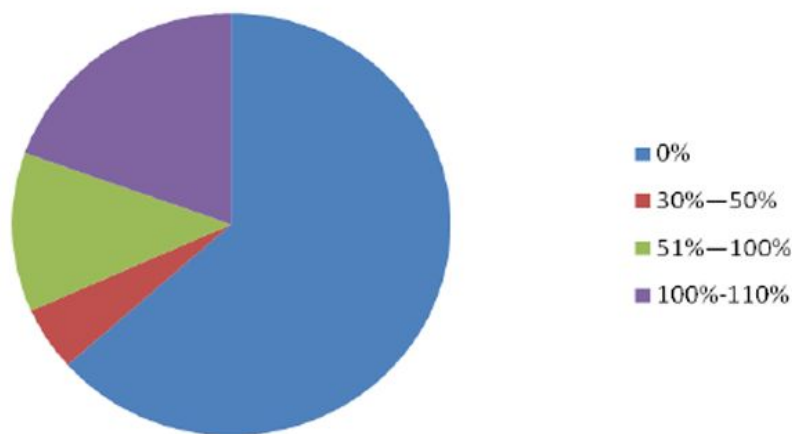
### 2015年南昌市各区域土地成交宗数面积情况



### 约八成地块为底价成交，蓝光溢价 104%夺朝阳区“地王”

2015 年成交的 41 宗土地中，有 26 宗底价成交，15 宗溢价成交。从溢价成交地块看，有 13 宗地块成交溢价超过 50%，且大多为品牌开发商拿地。其中，四川蓝光集团豪气拿地朝阳洲，高调进入南昌市场，使得该地块溢价高达 104%；另外，江西航都公司 12 月在青云谱拿了 7 块地，6 块地溢价均超 100%。

## 2015年南昌土地成交溢价情况



## 2015 年商品房市场回顾

### 商品房去库存为主，供应减少、成交微涨

2015 年南昌市商品房供应 743.57 万方，同比减少 8.95%；商品房成交 700.7 万方，同比增加 7.72%。其中，商品住宅供应 563.4 万方，同比减少 6.7%；商品住宅成交 588 万方，同比增长 5.1%；商品非住宅供应 180.2 万方，同比减少 25%，商品非住宅成交 112.6 万方，同比增长 11%。

2015 年南昌市商品房供应成交情况

类型	指标	2015 年	同比
新建商品住宅	供应面积（万方）	563.4	-6.7%
	成交面积（万方）	588	5.1%
	成交均价（元/m <sup>2</sup> ）	8790	0.2%
新建商品非住宅	供应面积（万方）	180.2	-25%
	成交面积（万方）	112.6	11%
	成交均价（元/m <sup>2</sup> ）	10456	-14%

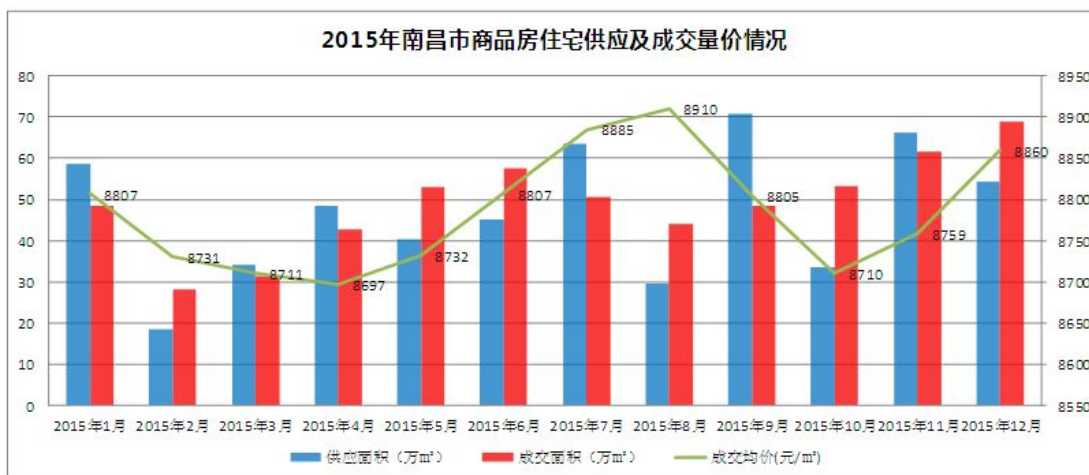
截至 2015 年底，南昌商品房存量面积为 749.1 万方，存量 7.4 万套。其中，住宅存量 304.3 万方，3 万套；非住宅存量 444.76 万方，4.4 万套。

### 全年住宅先抑后扬，成交价格触底回升

从供应看，一季度供应较少，仅 111 万方；伴随着市场成交回暖，之后几个季度供应连续放量。

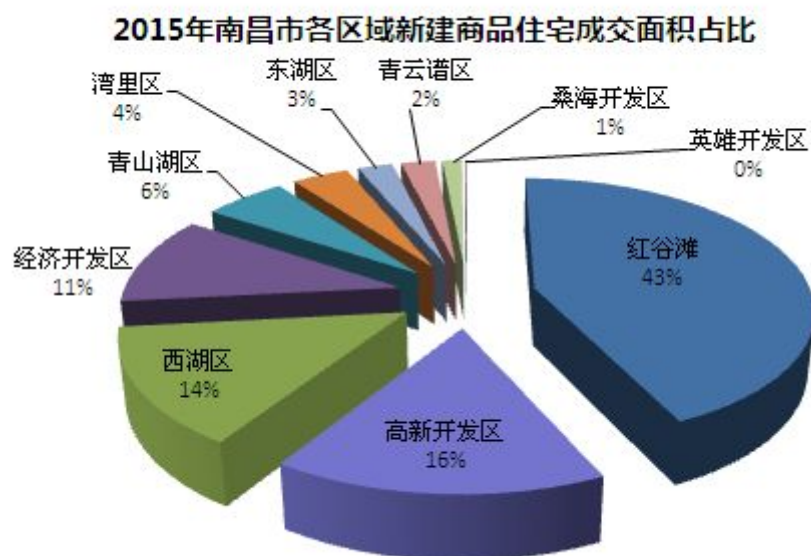
从成交面积看，成交量先抑后扬，在一季度的短暂低迷后，成交快速回暖。

从成交价格看，2015 年南昌商品住宅成交均价为 8647.5 元/m<sup>2</sup>，较 2014 年微涨 0.2%。经过年中的两次探底，三季度成交价格快速反弹；12 月成交均价达 8860 元/m<sup>2</sup>，较年初微涨。



### 各区成交上演“强者恒强，弱者恒弱”

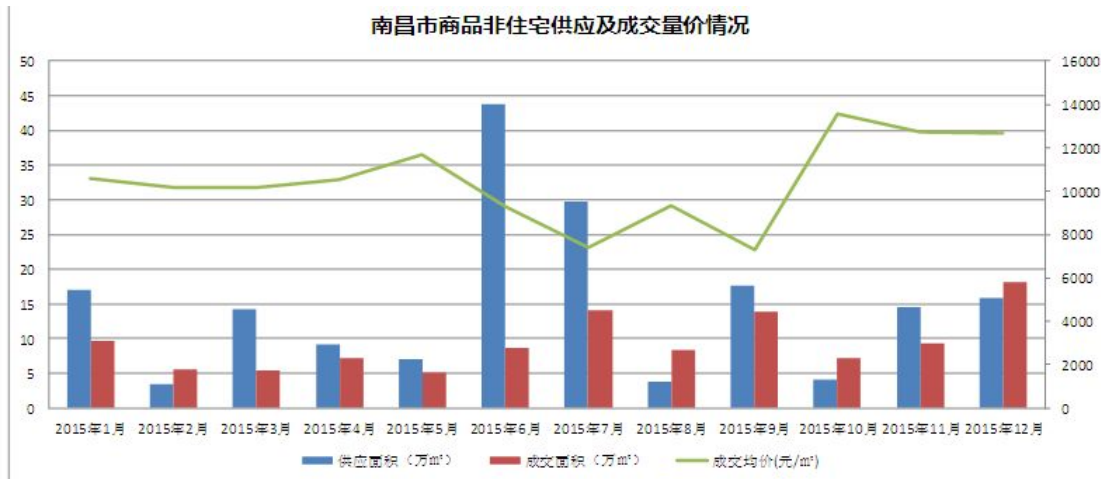
从各区年度成交量看，热门板块排名与往年基本一致。但不得不提的是，红谷滩新区强势爆发，成交量较2014年上涨48%，排名第一。红谷滩区域多点开花，九龙湖板块楼盘陆续入市并持续热销，红角洲联泰项目连续售罄。与之截然相反的是桑海、英雄、青山湖区等相对冷门板块，成交并未回暖，市场占比明显下降。



### 非住宅市场低迷，供大于求，成交价格宽幅震荡

南昌非住宅市场不容乐观，2015年非住宅供应180万方，成交112.6万方，明显供大于求。从供应看，年中非住宅集中迎来供应高潮，主要来自高新区新力方、恒大名都、紫晶国际等项目，物业以写字楼、公寓为主。成交方面，全年成交整体处于低位，年中开始各大公寓项目降价跑量，非住宅成交量温和上涨。同时，由于四季度市中心盈石广场商铺入市，其高价高量的成交备案，才令非住宅整体均价快速上拉。

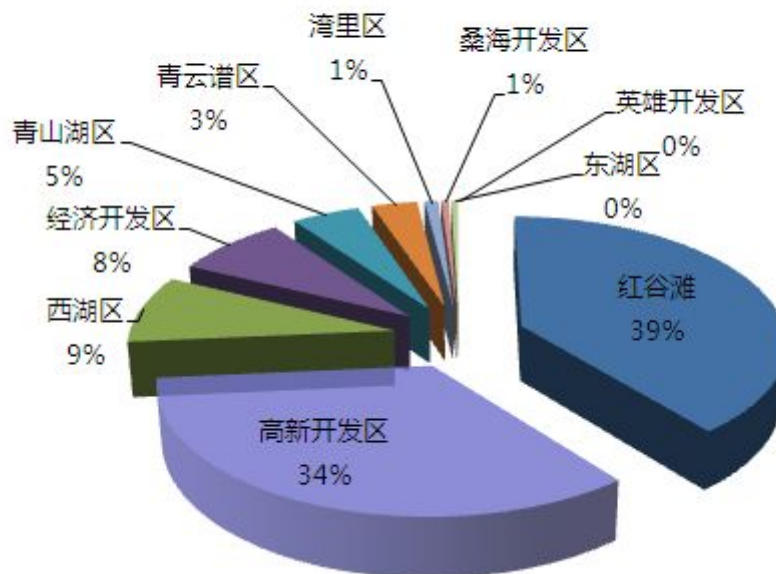




### 区域成交“二七分化”

从区域成交看，红谷滩成交占比 39%，高新区成交占比 34%，两区域合计占 73%。由于南昌市重点打造商务区位于红谷滩 CBD、高新紫阳大道商务区，那么，全市非住宅成交集中于红谷滩及高新区的现象也属正常，而且，这种格局还将继续维持。

### 本年度南昌市各区域新建商品非住宅成交面积占比



## 2016 年商品房市场预测

### 土地市场预判：市场有望反弹，经开区或成为热点板块

2015 年土地供求量为近年低点，随着市场成交量回升，开发商拿地热情有望恢复，土地市场有望反弹。同时，随着城市框架不断扩大，老城区旧改的推进，将有更多的地块推向市场。

1 号线地铁的开通，将催熟经开区地铁站周边地块，万科、绿地的进驻带动开发商经开区拿地热情。同时，经开区低价、房价均处于全城价值洼地。因此，经开区地块或将受各大

房企青睐。

**住宅市场预判：去库存任务继续，成交量高价稳，九龙湖板块迎来全面爆发**

在政策延续宽松环境之下，2016年南昌市住宅市场有望维持高成交量；但由于库存仍较高，住宅成交价格在2015年触底反弹之后将保持较为平稳的运行速度。随着2015年江西省政府搬迁，九龙湖板块价值不断成熟，各大项目陆续入市，2016年将迎来全面爆发。

**非住宅市场预判：旧城改造带来大量非住宅物业入市，非住宅面临严峻考验**

近几年，南昌市非住宅供应过剩，2015年去化依旧低迷，库存呈直线上升。截至年底，非住宅总库存达444.1万方，按照2015年的去化速度，去化周期达4.7年，局部区域去化周期更高达8年以上。同时，南昌市旧城改造将带来多个大型综合体项目，未来非住宅潜在供应量依然巨大。而占据老城地段优势的项目入市对外围区域的项目来说无疑是雪上加霜。

在巨量库存和激烈竞争之下，众多开发商不得不谨慎对待非住宅项目开发，部分开发商甚至选择暂缓开发。

（合富辉煌（中国）江西公司供稿）