

Nanchang 南昌

合富辉煌江西市场研究部

2008 年度房价走势



2008 年度销量走势



→ 今年以来，国内外呈现出复杂多变的经济发展环境，南昌房地产市场同样受到极大的影响。3 月份起楼盘降价风暴刮起，从郊区至市区，一轮接一轮，越来越广泛，低价不断被刷新，降价潮主要集中在 5-6 月、10-11 月，故期间成交量有短暂回升。

2009 预测要点

- 1、发展商经过市场筛选，优胜劣汰，会朝着健康的道路发展
- 2、土地供应饱和，部分开发商后续土地面临停滞时间长或取消开发
- 3、保障型住宅供应增加，一定程度协调房地产发展
- 4、房价回归价值中轴，窄幅波动
- 5、08 年资金紧缺造成的房屋建筑质量等硬性问题将凸显

发展环境

在国内外市场经济环境不利的影响下,南昌市国民经济继续保持了平稳较快的发展态势,为房地产市场持续稳定的发展奠定坚实基础。

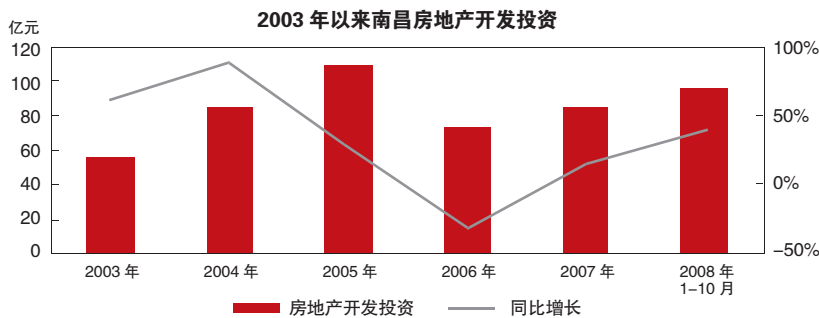
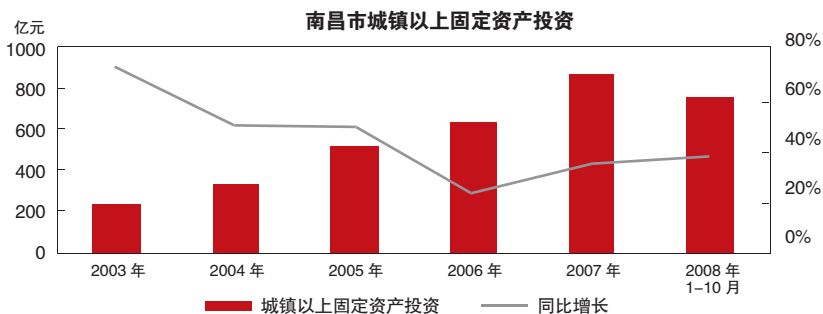
整体经济环境比较乐观,主要经济指标稳步增长

工业经济持续增长

2008年1-10月,全市规模以上工业累计实现增加值447.53亿元,同比增长20.3%。分经济类型看,股份合作和私营企业发展较快,分别比上年同期增长22.1%和44.8%,高于全市平均增速1.8和24.5个百分点。分县区看,有九个县区的同比增速高于全市平均水平,其中:安义县、进贤县和桑海开发区发展较快,增速均超过35%,分别高于全市平均增速36.8、15.6和18.7个百分点。2008年1-10月全市规模以上工业产销率为98.2%。

固定资产投资保持稳定增长

今年以来,全市城镇以上固定资产投资继续保持增长。1-10月累计完成投资749.78亿元,同比增长37.0%。按国民经济行业分:工业投资保持较快增长,完成335.10亿元,同比增长44.4%。其中:制造业完成投资312.82亿元,增长39.0%,总量占工业投资的93.4%。房地产开发投资96.01亿元,增长37.5%。分县区看,东湖区、新建县、安义县和英雄开发区增长较快,分别完成投资25.17亿元、46.42亿元、14.79亿元和1.43亿元,增速均超过58%。



GDP增长15% 金融市场运行平稳

南昌近年来GDP持续上升,年均增长率15%以上,大大超过国家平均水平,经济过热非理性繁荣逐渐凸显,在国家调节下,08年增速有所放缓,预计09年增速将继续回落。

2008年10月末,全市金融机构各项存款余额为2431.02亿元,比年初增长19.3%。其中:企业存款867.33亿元,

增长7.8%;城乡居民储蓄存款913.68亿元,增长22.7%。金融机构各项贷款余额为2066.82亿元,比年初增长13.3%。其中:短期贷款743.32亿元,增长14.6%;中长期贷款1216.96亿元,增长12.5%。

特别是今年9月后国家“新政”以来,不断降低存贷款利率,房地产等企业成本降低,资金得以一定程度缓解。

南昌 2003-08 年前三季度 GDP



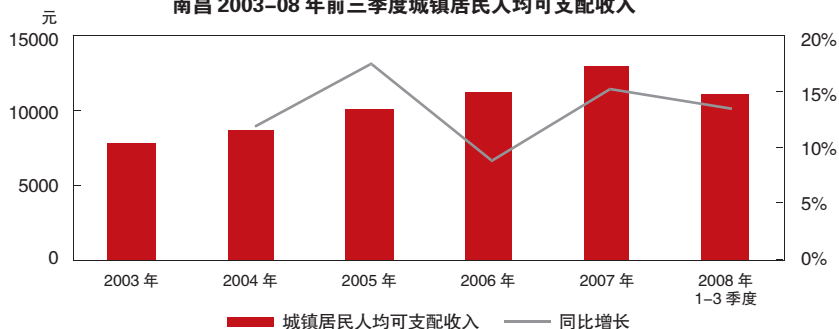
城乡居民收入保持较快增长 5 月份起 CPI 持续下降

2008 年 1-3 季度,南昌市城镇居民人均可支配收入 11103 元,同比增长 13.7%。其中居民经营性收入增长迅速,增长 79.3%。城镇居民人均消费性支出 8201 元,增长 14.6%。可以看出,基本上收入与支出成正向关系,但 08 年有明显

消费萎缩现象。

2008 年 1-5 月份 CPI 同比增长不断刷新至 8.1%,从 6 月份开始至今不断有所回落。10 月份南昌市居民消费价格总水平同比(与上年同月比)上涨 4.1%,比上月回落了 0.4 个百分点。和上月相比,南昌居民消费价格总水平下降 1.0%。

南昌 2003-08 年前三季度城镇居民人均可支配收入



2008 年南昌市商品住宅市场分析

2008 年南昌房地产市场成交量较之 07 年缩水一半,成交价格下降。
有 4-5 个月出现有价无市的局面。3 月份开始逐片区乃至全市范围的降价,
一直持续至今,行业面临洗牌。

总体市场降价不断,交易冷清观望气氛浓郁

2007 年是南昌房地产发展炙热的一年,成交量与成交价格不断飙升,“927”新政后的“金九银十”仍旧持续上扬,主要在 11 月份有明显表现:月度商品房成交量跌近 6 成,新政的影响不断凸显,直至 2008 年全年市场持续不景气,信息持续低落。国家便开始“救市”,以扩大内需为主线,增加固定资产投资,目标是:恢复市场信心,增加就业,保持稳定。

一手房成交量极度萎缩,2008 年

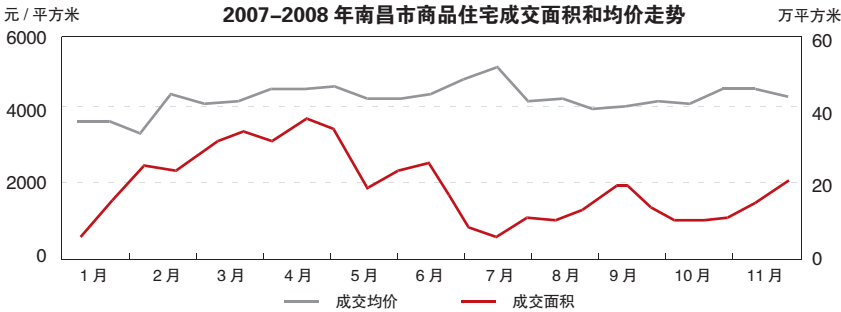
1-11 月南昌商品房推量约 400 万平米,成交量 215.5 万平米,同比减少 50.1%,投资回避,刚性需求占主体,购买力下降,理性购房,成交量极度萎缩。

2006-08 年南昌(不含四县)房地产供应 1150.33 万平米(11.2 万套);消化 748.35 万平米(7.39 万套),整体销售率 66.1%。特别是 2007 年底至今的新推房源去化率非常缓慢,目前剩余体量 391.7 万平米(3.77 万套)。按照小康水平 26 平

米 / 人的居住标准，剩余体量约需 消化压力巨大。
391.7/26=15.1 万人口规模来消化,后期

2008 年(1-11 月)南昌市一、二手房屋成交情况

指标名称	成交面积(万平方米)	增幅	成交量(套)	增幅
房屋交易	215.52	——	21086	——
新建商品房	145.75	-50.1%	13696	-43.1%
存量房	69.77	——	7390	——



公寓产品价格优惠 销售率高

2007 年的公寓产品作为投资性产品,价格一路飙升,并且迅速向精装修发展,“927 新政”后,公寓产品影响较大,一度滞销。但市场刚性需求的积累,市场价格的持续下滑,策应市场的新公寓产品低首付、灵活、便利的优势开始释放大量刚性需求。

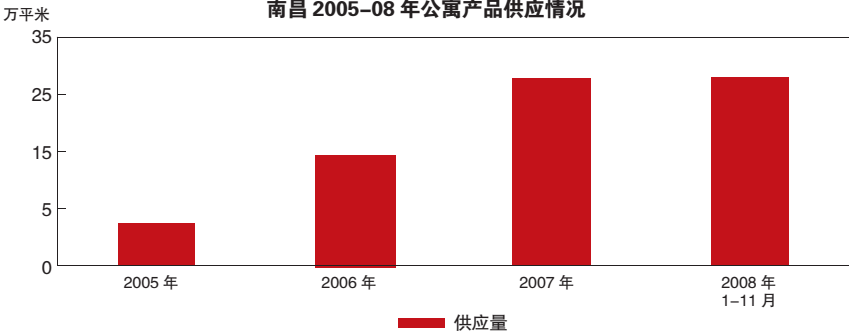
07 年底至 08 年初南昌公寓产品供应:

2007 年底—08 年公寓产品推货量约 40.5 万平米(2008 年 1-11 月份推量约 29 万平米), 目前为止消化体量约

14.5 万平米,销售率 35.8%,市场余货销售体量较大,剩余 26 万平米。

通过对 07 年低至今,南昌公寓产品推售情况分析发现:08 年上半年推售的项目销售时间长,但销售率低;08 年下半年推售的项目销售时间短,但销售率高。主要是因为: 早期推售项目普遍坚持不降价或优惠程度低,而近期新上市项目主动拉低产品价格,优惠程度大,新置业及投资客户比较看好。2008 年下半年南昌公寓产品放量明显减少,近两月低价灵活的公寓产品在市场上备受追捧。

南昌 2005-08 年公寓产品供应情况



2008 年南昌土地市场分析

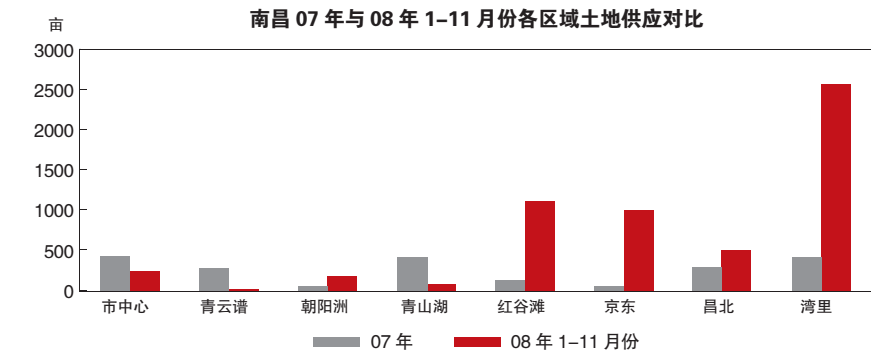
2008 年南昌工业土地供应大幅下降,商住类土地供应有所上升,但流拍时常发生,成功出让地块亦多为起拍价成交,另一方面房地产企业拍得土地后的开发普遍延迟,特别是郊区别墅用地。

商住土地供应

2008 年南昌的土地招牌挂市场总成交量为 5575 亩，同比去年增幅 193.4%；总成交价格 51.3 亿元，同比增长为 81.7%。

2008 年 1 月 -11 月份商住类土地供应情况

区域	市中心	青云谱	朝阳洲	青山湖	红谷滩	京东	昌北	湾里
供应量(亩)	224.11	3.57	160.5	58	1082.13	1014.68	497.64	2534.37
总价(万元)	96886.4	832.9	31698	6844	205975.8	88351	19654	62898.6
均价	432.3	233.3	197.5	118	190.34	87.1	39.5	24.82



流拍土地

南昌土地从 5-6 月份开始出现流拍现象，共计流拍 1447.2 亩，占总量的 26%，基本为居住、商业用地，并且区域位置普遍比较偏远。

2008 年商住用地供应量急剧提升，成交价格也出现不同程度下降，“地王”时期慢慢结束。由于市场原因，土地流拍现象凸显，开发商理性拿地。

别墅用地

近年来别墅土地供应也很活跃，基本处于湾里、新建县区域，目前基本无动工项目。供应别墅用地：从下表项目别墅产品体量相加计算，有 10707 亩别墅产品（或含别墅产品）用地供应，由于市场原因，有极大可能性会推后工程运行。

7971 亩，占总量的 77.4%。预估：以上项目规划别墅产品用地 8500 亩左右，200 万平方米以上，后期别墅市场供应量巨大，在后期市场压力下，预计部分别墅用地将退出市场。

供应别墅情况：可以看出，规划做纯别墅的项目有 4 个，并且体量巨大，有

市场影响：据调查，目前这些别墅工程均在停滞阶段，集中供应及大体量推出市场的可能性很小。

开发企业	地理位置	楼盘规模	物业类型	进度(开工)
保集集团	青山湖畔	500 亩	纯别墅	未知
利海集团	望城幸福水库	1000 亩	纯别墅	未知
博泰集团	梅岭	800 亩	多层、别墅	未知
博能集团	翠林高尔夫	4000 亩	纯别墅	未知
众森集团	新建	500 亩	高层、多层、别墅	08 年底开工
深国投	新建	850 亩	高层、多层、别墅	未知
万科	青山湖	145 亩	高层、别墅	未知
保利	湾里	2471 亩	别墅	未知
多伦多投资	湾里	280 亩	高层、多层、别墅	未知
朗贤集团	湾里	161 亩	高层、多层、别墅	09 年中期动工

2009 年市场发展预测

南昌房地产市场买方市场主导地位愈加凸显,而卖方市场竞争日益激烈,不少发展商将被市场淘汰。高性价比产品才能抢占市场,2009 年南昌房地产市场将朝低价、高品质、功能强的方向发展。

价格成为影响销售量最重要因素,降价已经成为楼盘促销的主要手段,并且很大程度改善楼盘销售情况。2008 年南昌市楼盘降价主要走向是: 总体趋势——郊区→中心区; 配套滞后区→配套成熟区。

南昌商品房市场供应量同比大幅度增加,而市场消化量同比明显减少,供求严重失衡。市场有效刚性需求强烈,象湖新城、红角洲、红谷滩、市中心楼盘先后

不同程度的降价,成功启动客户需求。

南昌 09 年虽仍持续降价,但随着下降空间减少,降价幅度较之以往会减小。预计 2009 年主要片区均价: 红角洲 3200-3800 元 / 平米,红谷滩: 4000-5000 元 / 平米,西湖区 5000 元 / 平米左右,东湖区 6000 元 / 平米左右,象湖新城 2000 元 / 平米左右,京东区 2500-4000 元 / 平米,青山湖区: 4000-4500 元 / 平米。