

# 2020年南昌市土地成交量大幅增加

## 业界看好南昌楼市，“限房价竞地价”确保房价平稳



江西日报特刊部重磅打造  
江西日报新媒体微信公众号

回顾2020年楼市,年初的新冠疫情影响了购房者的需求,下半年的金融调控“三道红线”让房企资金更趋紧张……在这些不利因素下,南昌市土地市场却展现了十足的韧性,全市经营性用地成交总面积达978.16万㎡,同比增长101.1%。

南昌土拍市场虽表现强劲,但住宅用地出让执行了“限房价竞地价”政策,并没有带动房价大幅上扬。另外,南昌市在出让地块中,更加注重配套设施建设与城市功能提升,受到业界关注与认可。

### 成交面积大幅增长 业界看好省会市场

来自我省土地交易官方网(江西省土地使用权和矿业权网上交易系统)的统计数据显示,2020年南昌市(含赣江新区)共计成交经营性土地(不包括公共服务设施用地、工业用地、工矿仓储、物流用地)159宗,总面积978.16万㎡,同比增长101.1%;总成交金额689.51亿元,同比增长70.25%。其中涉住宅用地116宗,总面积达853.33万㎡,成交总金额642.15亿元。

在时间节点上,受疫情影响,南昌土地成交活跃度呈现“先低后高、回暖较快”的特点。一季度,受疫情等影响,土地市场表现“冷淡”;二季度土地市场逐渐“复苏”,地块拍卖溢价明显上升;三季度迎来小高潮,8月份成交金额破百亿元;四季度,土地市场现“井喷”,11月份成交量创下全年新高,为全年土地市场画下一个圆满的句号。

在区域分布上,新建区、红谷滩区、南昌县为全市土地出让大户。这三个区域成交量达67宗,出让面积达7732亩,占总面积的60%。第一名的新建区,土地出让集中在欣悦湖片区及九望新城;位列第二的红谷滩区,土地供应主要集中在象湖滨江及银三角片区。另外,经开区去年的土地供应计划于11月前就超额完成。相对而言,老城区供地节奏较缓,全年仅成交16宗地,出让面积1097亩。

受到业界追捧的南昌土拍市场,吸引了“新兵老将”逐鹿豫章,品牌房企更是表现抢眼。整体来看,重点区域的地块基本被大型房企揽入。2020年南昌土地储备量前三位分别是绿地、保利、新力。绿地蝉联年度土地储备量第一;保利共斥资

69.6930亿元,在南昌拿下8宗商住地;本土房企新力2020年虽出手不多,但拿下的均是大体量地块。而土地储备量排名前十的房企中,出现了不少新面孔,例如宝龙、中粮、彰泰等。有些房企虽然是首次入赣,但拿地坚决,足见开发企业对省会市场的看好。

### 执行“限房价竞地价” 房价平稳有保障

开发企业继续看好南昌楼市,并不意味着南昌房价将大幅上扬。因为2020年南昌市住宅用地出让全面执行了“限房价竞地价”模式,明确每块住宅用地开发出来的商品住宅不允许超出限定的最高销售价格。按照房地产调控要求,南昌市于2018年开始推广“限房价竞地价”住宅用地出让模式。至今,区域房价一直呈现平稳有序。

2020年,南昌市土拍成交单价最高的地块,楼面价达9204.55元/㎡,由华润置业竞得。虽该地块位于九龙湖区域,区位优势明显,但依据该地块出让前明确的限价要求,所开发的商品住宅(毛坯)最高均价不能突破11700元/㎡,若加上精装修,最高也只能作价16200元/㎡(南昌市规定精装修住房的装修成本最高限定在4500元/㎡)。

而被宝龙地产以27.83亿元竞得的“总价之王”地块,尽管毗邻高新区师大附中,拥有一流学区资源,但依据该地块明确的限价要求,所开发的商品住宅(毛坯)均价也不能突破11435元/㎡,加上精装修成本,最高均价不能突破15935元/㎡。显然,有了“限房价竞地价”住宅用地出让模式,可确保区域房价平稳。

另外,2020年南昌经营性用地成交量增加,意味着近期商品房供应将相应增



位于经开区的南昌旭辉中心综合体项目,2020年4月10日竞得开发用地。9月份就达到开发预售条件,并取得良好的开盘销售业绩。(南昌旭辉中心提供)

加,可有效满足省会城市日渐增强的购房需求,这对平抑房价也会起到一定的作用。据了解,2020年出让的地块,有的于当年就进入了开发市场,还有的项目甚至当年就取得了商品房销售业绩。比如:位于经开区的南昌旭辉中心项目,于上半年拿地,下半年就做到开盘销售,并取得不错的销售业绩;位于欣悦湖区域的新力大境天成、保利和锦花园等众多楼盘项目,也实现当年拿地并开盘销售。

### 地块出让附设条件 意在提升城市功能

南昌市近年来在土地出让中,越来越重视配套建设,2020年土地出让更加注重配套建设及引入产业项目。政府充分发挥开发用地用途,增设优质地块出让条件,搭配产业项目,旨在提升城市功能,培育发展城市三产经济。

南昌VR科创城项目是我省响应国家VR产业号召的首个核心项目。南昌市在经营性用地出让中,对其给予倾斜,比如在该项目首宗用地挂牌出让中,明确将重点打造VR展示中心、VR体验中心、四大平台(VR资本平台、VR教育平台、VR标准平台、VR交易平台)、VR产业总部基地,并计划引进多家虚拟产业联盟。绿地携手红谷滩城投按计划摘得地块,项目建设也在快速推进中。

南昌土拍市场还诞生了多个大型综合体项目。例如:经开区中央公园623亩地块出让,要求建9万㎡购物中心,南昌旭辉中心综合体项目由此出笼;保利以16.43亿元摘得九龙湖畔294.21亩商住地块,该地块要求配建文化艺术中心大剧院。去年底土拍落地的两个综合体项目也吸引市民眼球:一是平安国际金融中心项目,平安以19.88亿元拿下九龙湖片区两块开发用地,其中一块商务用地将建设不低于375米的超高层建筑,旨在打造江西第一高楼;另一个是中粮以17.96亿元竞得的朝阳新城地块项目,该地块成交意味着业界期待的南昌大悦城综合体项目落地。

同时,每个地块本身也在强化配套规划建设。比如:龙湖竞得南昌县地铁3号线旁40亩地,土地出让要求须配建不少于270㎡的社区用房、不少于200㎡的养老服务用房、不少于110㎡的物业用房;首地置业获南昌临空区181亩开发用地,土地出让要求须配置产权型人才住房200套,面积不少于2万㎡……

省房地产业协会秘书长李锋表示,虽然优质地块出让附设了配建条件,土地市场价值有所降低,甚至出现地块底价成交的情况,看似一定程度上牺牲了地方政府眼前的收入;但是长远来看,发挥土地资源的配置优势,完善城市配套功能,培育城市三产经济,更有利于城市持续健康发展。(曾广南 宁娟霞)

### 权威数据 ■■

## 全国70城最新房价出炉 我省3城房价回涨

近日,国家统计局发布了2020年12月份70个大中城市商品住宅销售价格,全国70城房价新鲜出炉,其中我省南昌、九江、赣州三城房价回涨。

该发布数据显示,2020年12月,我省南昌市、九江市、赣州市三城新房住宅价格同比、环比均上涨。南昌市:新房住宅价格环比11月份上涨0.5%,同比前一年上涨0.8%;二手房住宅价格环比11月份上涨0.5%,同比前一年下跌0.4%。九江市:新房住宅价格环比11月份上涨0.1%,同比前一年上涨4.1%;二手房住宅价格环比11月份上涨0.3%;同比前一年上涨1.8%。赣州市:新房住宅价格环比11月份上涨0.3%,同比前一年上涨4.2%;二手房住宅价格环比11月份下跌0.1%;同比前一年上涨2.8%。

2020年12月份70个大中城市商品住宅销售价格环比涨幅总体稳定。12月份,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月扩大0.1个百分点;二手住宅销售价格环比上涨0.6%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均上涨0.1%,涨幅均与上月相同。35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.1%和0.2%,涨幅均与上月相同。

另外,一二三线城市同比上年同期,商品住宅销售价格涨幅有扩大也有回落,2020年12月份具体数据为:一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.9%,涨幅与上月相同;二手住宅销售价格同比上涨8.6%,涨幅比上月扩大0.3个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.0%,涨幅比上月回落0.2个百分点;二手住宅销售价格同比上涨2.2%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.5%和1.4%,涨幅比上月分别回落0.3和0.1个百分点。(央广网)



## 奉新:推进老旧小区改造 让居民更加安心舒心



1月18日,奉新县冯川镇滨阳社区一居民老旧小区,施工人员进行工程进度,正对老旧小区房屋外进行立面修复,确保如期完成目标任务。近年来,该县住房和城乡建设局通过一系列行之有效的举措,推进老旧小区及配套基础设施改造提升工程等项目逐一落地,有效提升城市功能与居民幸福指数,让居民享受更加美好的城市生活。截至去年12月底,6个老旧小区改造已全部完工,8个老旧小区改造项目前期初步设计已启动。 邓建刚 徐辉菊 文/图

## 2021正荣南昌四子新项目发布会举行

1月15日,2021年正荣南昌区域媒体见面会暨四子项目发布会在昌举行。正荣地产稳居中国房企综合实力20强,立足“改善大师”的品牌定位,专注于改善城市品质生活,旨在打造成全国最具发展潜力的均好型房地产开发企业。

新项目东投·正荣府,以都会、生态、教育、精工、服务5大体系,营造悠然生活的理想栖居。与此同时,东投·正荣府聚

焦业主最为关注的教育品质,首创「教育+社区」全新模式,外享幼小初高全龄教育圈,内享金太阳教育体系,打造内外兼优的教育主场。目前,项目在玺悦城、新力都荟设置的两大展厅已开放,营销中心也开放在即。

2021年,正荣地产将在青云谱落地两大项目——正荣·悦云府|青云宸院、绿都|正荣·东澜府,位于广州路总部经

济带黄金主轴之上,抢占潜力洼地,地铁、商业、教育等繁华配套一应俱全,区域未来可期。其中,青云宸院以11层纯粹的低密度洋房住区,为区域改善而来,规划约2.0低容积率,区域鲜有的全社区1梯2户纯板楼设计,无论三房或四房,不以面积划分产品等级,只为给居者提供更舒适的居住空间,焕新生活享受。

23年深耕,正荣已成为最懂南昌的房企之一,在品牌升级之下,正荣携手招商、金茂两大房企,在高新打造云上城项目。其位于艾溪湖板块中心,配套丰富,项目以都会公园生活体系为核心,旨在打造南昌首座LINE生活广场,集休闲中心、活力中心、健康中心、服务中心、共享中心五大生活体系,将共同构成集中式郊野生活中心。(熊凤玲)

### 动 | 态

## 省住建厅 制定《传统村落整体保护规划》

近日,省住房和城乡建设厅制定《江西省传统村落整体保护规划》,为进一步完善全省传统村落保护发展做好整体规划工作。依据传统村落的资源情况、产业特点和发展条件等,我省要因地制宜、分类施策,结合传统村落所依托的城市、产业、交通、旅游服务等支撑体系,推广嵌入发展、融合发展、活化传承等适应不同传统村落的保护发展思路。

为全面摸清家底,我省启动了传统村落调查登记工作,全省共登记上报800余个传统村落。根据规划,到2025年,我省将初步构建起传统村落保护体系,全省传统村落得到基本保护,村落人居环境得到全面提升,并把传统村落建成乡村振兴先行示范区。到2035年,要建成3处传统村落集中连片示范区,成为江西乡村振兴和旅游发展的样板区、传统文化的重要展示区和示范区。(余贤红)

## 去年房地产贷款增速 8年来首次“垫底”

近日,国新办就2020年金融统计数据有关情况举行发布会,中国人民银行金融市场司负责人表示,去年房地产贷款增速8年来首次低于各项贷款增速,新增房地产贷款占各项贷款比重从2016年的44.8%下降至2020年的28%。

近年来,央行在加强房地产金融管理上,重点开展了三方面工作:一是加强了房地产的金融调控;二是实施好房地产金融审慎管理制度;三是完善住房租赁金融支持政策。下一步,人民银行将继续坚持“房住不炒”定位,按照因城施策思路,实施好差别化住房信贷政策,保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性,稳妥实施好房地产金融审慎管理制度,加大住房租赁市场发展的金融支持,促进房地产市场平稳健康发展。(林晓丽)

## 10家房企首次跻身“千亿俱乐部” 我省房企新力地产榜上有名

据克而瑞公布的2020年房企全口径销售额成绩单显示,目前全国“千亿阵营”规模已扩容至43家,其中10家企业首次跻身“千亿地产俱乐部”,分别是:龙光集团、建发房产、华发股份、新力地产、禹州集团、合景泰富、新希望地产、中骏集团、首开股份、时代中国。其中,新力地产为我省本土成长起来的品牌房企。

近年来,为了发挥品牌实力,角逐竞争更加激烈的市场,多家中小房企,咬定“千亿地产”目标,积极推广“高周转”开发思路举措,有的凭借快速扩张实力获得了巨大成功,有的在新一轮竞争中却离千亿目标越来越远,另外原有“千亿”品牌房企也有被市场挤出的情况。可见,千亿目标既是全国市场公认的实力品牌,也是众多中小房企执着的奋斗目标。(宁娟霞)

## 房产税试点十周年 上海试点继续执行

近日,上海市财政局官网发布《关于本市开展对个人住房征收房产税试点若干问题的通知》(以下简称《通知》),明确继续实施房产税试点。此次上海财政局印发的《通知》此前已两次延期,最新印发的仅对其中涉及税务机关及区县县的表述进行了调整,文件名称、文件主要内容,均与原《通知》一致,未发生变化。从2011年1月27日国务院同意在部分城市对个人住房征收房产税试点至今,房产税试点已经实施了十年,试点的城市包括上海和重庆。

按照新老《通知》规定,房产税的征收对象仍为:上海市居民家庭在上海市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房(包括新购的二手存量住房和新建商品住房)和非本市居民家庭在上海市新购的住房。适用税率则定为0.6%。若应税住房每平方米市场交易价格低于上海市上年度新建商品住房平均销售价格2倍(含2倍)的,税率暂减为0.4%。居民家庭的人均免税住房面积为60平方米,目前仍按此执行。(陆肖肖)