

# 上半年南昌楼市呈现量升价平



江西日报特刊部重磅打造  
江西日报新媒体微信公众号

日前,南昌楼市上半年成绩单出炉。据乐居江西统计,2021年1月至6月,南昌市新建商品房网签21156套,同比增长21.38%,网签面积约242.41万平方米,同比增长18.88%;截至6月底,南昌市新建商品住宅房价环比累计涨幅不超过1.4%,市场整体量升价平。

熊凤玲

热点聚焦

## 供需双增 成交总量还在低位

上半年,在“房住不炒,因城施策”的政策大环境下,中央和地方密集出台调控政策以稳定市场预期,全国房地产调控政策整体趋紧,热点城市坚持调控力度不放松,出现包括二手房成交参考价格发布机制、新房摇号等更多调控手段。但在全球经济复苏进一步提速之下,且受三道红线、房贷集中度管理机制等影响,房企资金链趋紧,促销力度加码,上半年全国楼市成交热度延续,全国商品住宅成交量在1月至2月小幅回调后,3日至5月持续高位波动,上半年全国商品住宅成交规模创近3年同期新高。

4755套,成交面积近55万平方米,4月成交套数继续攀升,当月成交量4837套。5月开始,成交量呈现下滑,当月成交套数降至2883套,6月这一数据继续下滑,当月仅成交1872套。据乐居江西统计,今年1月至6月,南昌市(不含南昌县、新建区、安义县、进贤县)新建商品房网签21156套,同比上涨21.38%,网签面积约242.41万平方米,同比增长18.88%。同期南昌市商品房供应面积234万平方米,同比增长18%。

成交量增长的同时,成交价格则相对平稳,国家统计局近日发布的全国70个大中城市商品住宅销售价格情况显示,南昌6月房价与上月持平,当年累计价格涨幅不超过1.4%。业内人士指出,尽管上半年南昌楼市成交量同比呈现增长态势,但对比前几年,楼市成交仍在低位,其中2017年同期,南昌楼市商品房网签套数逾3.7万套,2019年这一数据近2.8万套。

今年上半年,南昌市房地产市场调控政策以维稳为主,调控主要集中在全面放开城镇落户限制,对住宅装修质量、交付相关设施等进一步管理,以及公积金便捷服务与相关额度调整、土拍政策调整。纵观南昌市上半年的商品房成交网签情况,自3月开始,楼市进入小阳春,成交量环比上升,当月新建商品房成交



## 板块分化 九龙湖依旧热门

从区域来看,2021年上半年,南昌购房热点区域主要集中在九龙湖、高新、西湖、湾里板块。

造有8大全新空间,距南昌西站约1.1公里,自开盘以来,也获得市场青睐。6月底,九龙湖板块再度迎来两大改善盘首度开盘——保利天珺与联发红城投藏珑大境。以江西文化新名片自定义的保利天珺,37万平方米综合体,包含有3万平方米保利大剧院、10万平方米商业综合体和23万平方米住宅,项目位于九龙大道旁,住宅精装配置高端。省委党校旁、双公园环绕的联发红城投藏珑大境,同样深受改善型客户的喜爱,项目内部规划有两所公立幼儿园,为9层至11层全洋房项目。

作为南昌市新房市场中唯一均价不过万的区域,湾里板块在上半年的楼市成交排行中也有亮眼成绩。其中,恒茂未来都会以894套的备案成交套数,位居上半年南昌市区住宅项目备案套数第二位,该项目地处天宁路888号,成交均价

江西易居研究中心统计数据显示,2021年上半年,九龙湖商品住宅供应量占据供应榜首,占比达25%。区域内华润昆仑御,位于九龙湖省委党校旁,紧临规划中的虎形山公园,凭借其地段优势与华润品牌影响力,上半年共计备案成交688套,位居上半年南昌市区住宅项目备案套数第三位。紧随其后的,是金地金茂九峯府,备案成交546套,纯板式建筑布局,户户通透,产品地段与户型均得到市场认可。南昌VR科创城,位于九龙湖大道以东、V谷大街以北,由绿地和红光滩投联合开发,国企背景加上VR这个重磅产业令其迎来热销,该项目最终以504套备案成交数据,位列第五。九龙湖板块的祥生府,小区内打

9300元/平方米。板块内还有赣电贵府、恒大林溪府进入成交套数排行前十,成交均价分别为9200元/平方米和9600元/平方米。

西湖区华侨城万科世纪水岸以1049套的备案成交套数,拿下南昌市上半年区域住宅备案套数销售冠军,这也是上

半年南昌楼市唯一单盘成交套数过千的项目。西郊南昌地铁4号线、东揽8000亩象湖、横跨南昌市的一环与二环,交通路网便捷、配套丰富的华侨城万科,自面世以来一直备受市场关注,随着华侨城文旅建设逐步推进与区域内学区配套的确定,该项目热度持续不减。

## 下半年多个纯新盘入市

进入7月,南昌楼市下半年行情已经拉开序幕。据不完全统计,下半年南昌楼市有包括大悦城在内的多个纯新盘入市。

宅部分中粮建发祥云悦府,为精装高层板楼,7月27日,其已首开10号楼等共计5栋楼364套房源。

从今年1月以约4663.81亩土地资源的出圈,到新建区政府提前介入路网建设,再到望悦湖的祥云大道成为城市主干道,作为南昌西部中心板块,望悦湖的开篇不容小觑。随着各大开发商纷纷在望悦湖板块拿地,望悦湖板块热度不断上

中粮、建发强强联手开发的大悦城,是建筑面积70万平方米的综合体,项目位于朝阳新城抚生南路与九洲大街交界处以北,集潮流商业、品质住宅、高端商务、创变公寓等多业态于一体,旨在为南昌带来潮流多元的生活方式。该项目住

升。下半年,板块内新力祥云中心、万科四季光年、金茂悦月府、金茂天辰学府、新力香樟学府等多个楼盘将入市首开。

南昌县区域内,同样有新力大唐九颂山湖印、万科江右东方、龙湖景粼天著、金地未来IN等多个纯新盘前后上市。其中龙湖景粼天著为龙湖高端系产品,是以高层及洋房为主的品质住宅,其与地铁3号线振兴大道站临近,周边配套较为丰富,7

月10日已首开。除此之外,高新、青云谱等其他板块,均有纯新盘预计入市。

业内人士分析认为,2021年下半年,南昌市需求端基本没有明显改善,成交仍将面临较大压力,随着下半年企业销售回款压力增大,货源充足的板块以价换量的可能将进一步加大,综合来看下半年成交仍将保持平稳,价格区域分化也将愈加明显。

## 相关新闻

国家统计局近日公布了6月商品住宅销售价格变动情况统计数据。6月,70个大中城市商品住宅销售价格涨幅整体呈现稳中有落态势。

国家统计局城市司首席统计师介绍,各线城市商品住宅销售价格环比涨幅保持稳定。6月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.7%,涨幅与上月相同;二手住宅销售价格环比上涨

## 6月全国房价涨幅整体稳中有落

0.7%,涨幅比上月微扩0.1个百分点。二三线城市新建商品住宅销售价格环比分别上涨0.5%和0.3%,涨幅均比上月回落0.1个百分点;二手住宅销售价格环比分别上涨0.4%和0.2%,涨幅均与上月相同。

6月份,各线城市商品住宅销售价格同比涨幅稳中趋落。一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨6.1%,涨幅比上月微扩0.1个百分点;二手住宅销售价

格同比上涨10.5%,涨幅比上月回落0.3个百分点。二三线城市新建商品住宅销售价格同比分别上涨4.8%和3.7%,涨幅比上月分别回落0.2个和0.1个百分点;二手住宅销售价格同比分别上涨3.5%和2.6%,涨幅均与上月相同。

易居研究院智库中心研究总监认为,6月份新建商品住宅价格环比涨幅整体收窄,除了既有的调控政策,信贷政

策收紧对抑制房价上涨也具有积极作用。6月份,北京二手房环比涨幅居70个大中城市首位,上海紧随其后,表明一线城市二手房市场热度不减。北京二手房价较快上涨可能与学区房产成交密集有关。业内人士指出,当前全国10多个城市出台了二手房指导价制度,有望促进二手房市场降温。同时,各类盲目炒作学区房的行为将受到重点管控。

## 市场前沿

# 用装配式钢结构筑起绿色未来

## 第二届全国装配式钢结构建筑发展研讨会将于都召开

为进一步传播绿色发展理念,推进绿色建筑产业发展,7月22日,第二届全国装配式钢结构建筑发展研讨会将于都召开。

本次研讨会以“携手新征程 同筑绿色梦”为主题,聚焦绿色建筑和钢结构建筑的发展,邀请政府领导、行业协会负责人、专家学者、企业代表等通过主题分享和圆桌对话的形式,共谋共创装配式建筑战略发展共赢,推进人与自然和谐共生的新局面。大力发展绿色建筑是新时期生态文明建设的重要举措之一。根据“十四五”规划和2035年

远景目标纲要,我国将推动能源清洁低碳安全高效利用,加快新能源、绿色环保等产业发展,促进经济社会发展全面绿色转型。我国多地“十四五”规划明确将推广绿色建筑,助力当地向现代化发展的新阶段迈进。2020年5月,住房和城乡建设部发布《关于推进建筑垃圾减量化指导意见》,提出要大力发展装配式建筑,积极推广钢结构装配式住宅,推行工厂化预制、装配化施工、信息化管理的建造模式。“十四五”规划要求引领钢结构建筑行业朝产业化、数字化、平台化方向发展。

与会专家表示,进入“十四五”,我国钢结构建筑技术研发与工程应用应该进入质量与水平“全面提升”的新阶段,钢结构建筑必须在推广中体现出“轻快好省”的优势,引导从业人员转变观念,通过政策调控、市场导向,形成钢结构建筑推广应用

的理念和机制,实现安全性、经济性、耐久性的统一。装配式钢结构住宅是钢结构走向市场的重要形式,中国建筑业正在接轨国际潮流,变革是大势所趋,推广钢结构住宅对建筑产业升级有着十分重要的意义。装配式钢结构建筑,将工地做的事情变为工厂做,室外的事情变为室内做,高空的事情变为地面做,危险复杂的事情放在地面做,浪费资源和污染环境的事情不做,这就是传统建筑业向现代工业转型的重要内容。

发展装配式钢结构建筑既是绿色发展理念的要求,也是建筑业发展的必然趋势。但与发达国家相比,我国的钢结构建筑比例较低,目前国内钢结构住宅的渗透率不到5%,仍有较大提升空间。与会专家纷纷表示,钢结构建筑行业要实现高质量发展,离不开行业内的政府主管部门、行业协会、学术机构、企业等多方的支持。(凤玲文/图)



研讨会现场

## 动态

### 南京出台房产新政

#### 热盘集中供应只能申购一个

近日,南京市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于规范购买新建商品住房报名工作的通知》。《通知》的政策解读指出,自2021年7月19日起,南京所有新建商品住房项目须通过“宁小通”在线平台报名。持有人才、无住房、普通购房证明的申购人,同样统一在“宁小通”平台报名。报名成功后,平台将自动生成人才、无住房及普通购房资格报名名单,供公证部门开展摇号工作。

为坚决贯彻落实“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,进一步促进南京房地产市场平稳健康发展,南京建立统一的购买新建商品住房在线报名平台(南京房产政务“宁小通”),发布报名信息,统一报名入口、规范报名条件。值得注意的是,“宁小通”报名平台将实时在线核验购房证明真实性。同时,针对部分关注度较高的商品住房项目,采取集中供应方式上市销售,申购人自报名之日起至摇号结果公示当日止,仅可参加一个集中供应项目的购房报名。

### 青岛发布“十四五”住房发展规划

#### 拟新增70万套城镇住房

近日,青岛市住房和城乡建设局发布了《青岛市“十四五”住房发展规划》。据悉,此次规划范围为青岛市全域城镇开发边界范围内的城镇住房。《规划》提出,未来五年,青岛市城镇住房发展要实现以下主要目标:“十四五”时期,青岛市要新增城镇住房70万套左右,到2025年末城镇人均住房建筑面积达到36.2平方米。租赁住房套数占全部住房套数的比例提升至15%以上;提升住宅和住宅小配套设施配置标准,提升养老扶助能力,促进物业服务管理提质扩面。推进城镇老旧小区改造。

《规划》提出,“十四五”时期城镇住房发展主要任务包括:完善租购并举的住房供应体系、保持房地产市场平稳健康发展、大力发展住房租赁市场、健全住房保障体系、全面提升居住品质、创新住房管理方式、深入推进城镇老旧小区改造、优化提升社区服务和治理、推动房地产业转型升级、完善住房公积金制度。至规划期末,青岛市租赁住房总面积超过5000万平方米,达60万套(间),租赁住房套数占全部住房套数的比例提升至15%以上。建立健全由租赁型和产权型公共住房组成的住房保障体系,规划新增公共住房26万套左右,占全部住房供给的37%。

### 无锡

#### 建立二手住房成交参考价格发布机制

无锡市住房和城乡建设局近日在官网上发布关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知称,无锡市房地产市场管理和监测中心在调查分析的基础上,形成该市二手住房成交参考价格,并在无锡市住房和城乡建设局门户网站、微信公众号、无锡房地产市场网等平台发布。

通知称,建立二手住房成交参考价格发布机制,是为坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,提高二手住房市场信息透明度,促进市场理性交易,确保该房地产市场平稳健康发展。无锡市房地产市场调控领导小组办公室透露,当地首批发布100个住宅小区二手住房成交参考价格;后续将根据市场变化情况,不断优化数据采集方式,适时调整,增加小区名单,并及时发布成交参考价格;根据房地产市场变化情况,将及时在无锡市住房和城乡建设局门户网站、微信公众号、无锡房地产市场网等平台发布二手住房成交参考价格,原则上每一年更新一次。

### 中铁建设中南公司

#### 创新入职培训形式

7月中旬,中铁建设中南公司迎来了70余名校招新员工,其中有20余名党员(含预备党员)及10余名入党积极分子。为实现分级管理,提高培训管理效率,该公司党委决定创新新员工入职培训形式,对此批入职的新员工,建立“模拟党支部+学习小组”的培训模式,在做好业务培训的基础上,开展模拟组织生活会、上党课等情景学习,取得良好的培训效果。

近年来,中铁建设中南公司推出“投资+建设”双轮驱动战略,一方面持续发挥超高层建筑和EPC工程总承包管理的专业优势,扩大住宅、商办等传统产品市场规模,并延伸进入农业园区、市政管廊、水务环保、电子厂房等业务领域;另一方面通过铁建系统内外的协同联动,发展城市更新业务。该公司年新签合同额达100亿元,年施工能力达800万平方米,经营范围覆盖湖北、湖南、江西三省,在省内南昌、九江、赣州、上饶等均有工程项目。