

昆山市

2月房地产市场报告

中国房产信息集团 | 克而瑞(中国)信息技术有限公司

此报告仅供客户内部使用，
未经中国房产信息集团 |
克而瑞(中国)信息技术有
限公司的书面许可，其它任
何机构和个人不得擅自传
阅、引用或复制。



2012-2



目 录

第一章 热点聚焦	7
一、本月市场热点	7
1、政策金融	7
2、市场动态	8
3、企业动态	8
第二章 宏观市场	10
一、固定资产投资额	10
二、房地产开发投资额	10
第三章 整体市场	11
一、一级市场	11
1、公告土地供应走势分析	11
2、公告土地成交走势分析	11
3、公告土地成交溢价率分析	12
4、重点地块	12
二、二级市场	16
1、商品房市场	16
2、住宅市场	17
3、商办市场	18
第四章 楼市检索	19
一、主要城区住宅市场	19
1、玉山镇	19
2、花桥镇	23
3、巴城镇	26
二、主要城区商办市场	29
1、玉山镇	29
2、花桥镇	33

视点

昆山自居胜嘉定

每当与一些朋友交流购房时提到“为什么不能到昆山而非要在上海买房呢？”友人的反映往往不屑一顾“外地？那么远？不方便！不考虑！”但当我们抛开既有的主观，理性地去分析那些所谓的“外地”、“远”、“不方便”等客观问题时，或许我们的视野就能豁然开朗。

“外地”

“外地”购房，不仅是上海户籍人群，即便“新上海人”往往也存在主观的反感。但除了主观外，客观上“外地”和“上海”的本质区别在于“户口问题”。这里我们就要探讨购房是否影响户口。

上海早在 2003 年就取消了购房落户的“蓝印户口”政策。因此，既不存在上海人在昆山购房而丧失上海户口的问题，也不存在“新上海人”不在上海购房就不能申请上海户籍的问题。既然如此，昆山（外地）购房和上海购房的区别又再哪里呢？

除了户口问题外，还值得注意的就是调控。在限购、差别化信贷、房产税、税收等政策中，昆山与上海相比，相同的是信贷和税收政策，不同的在于昆山没有限购、也没有房产税。从这个角度来看，昆山购房反比上海更优惠。

“远”

“远”在过去是距离的概念，但在现代社会可以引申为时间概念，乃至于时间与金钱的转换。

以上海西北方向高速（G2 和 S5）沿线来看，昆山玉山与上海嘉定的安亭、嘉定新城相比距离分别为 20 公里和 25 公里，转化为时间为 15 分钟和 20 分钟左右。（此处我们并不考虑拥堵的因素，同样从这三地开车进入上海市区，拥堵出现在外环线以内）。

再看高速公路交通费方面，昆山玉山比安亭和嘉定新城分别多 10 元和 15 元。

还有汽油费，按每公里 1 元邮费计算。（实际油耗远低于这个标准）

如果单纯看上述数据，确实有点“远”，再对比一下房价的差距，玉山当前销售最好的几个项目均价 7000 元左右，安亭和嘉定新城的市场主力则分别为 12000 元和 14000 元。以 90 平方米的普通二房为例，房价相差达 45 万元和 63 万元。

购房者就可以做出对比和选择，（1）玉山“20 元+40 元+30 分钟/天”VS 安亭“45 万元”；（2）玉山“30 元+50 元+40 分钟/天”VS 嘉定新城“63 万元”。简单的计算就可以得出，房价的价差足

以支付 20 年的过路费 and 汽油费。当然，难以金钱计算的是每日多花了 30-40 分钟的时间。

另外，不少购房者考虑更多的并非私车出行，而是轨道交通。当前，安亭和嘉定新城均已开通轨道交通，而昆山并没有。不过一个好消息是：昆山轨道交通与上海 11 号线连接已不再是纸上规划，而是在建之中，2012 年接通花桥，2014 年接通玉山。当轨道交通运营后，出行成本将比私车出行更低。

“不方便”

这又是一个主观的臆断，“外地”总不如“上海”。

但如果真的实地走一下、了解一下，玉山的各类配套设施并不比安亭和嘉定新城差。嘉定新城固然有规划可期，“一城九镇”之一的安亭则早已没落。而玉山是昆山市府所在地，并在不断升级改造中，并无不便之感。

购房、居家不是个简单的事情，需要考虑的因素很多，工作、交通、医疗、教育、生活习惯等方面。探讨昆山自住也并非说昆山一定优于上海。但值得我们思考的是：在同一线路上，以昆山的花桥、开发区、玉山、张浦，与上海嘉定的安亭、嘉定新城等地相比，可以存在时间、空间与房价之间的性价比转换。我们可以实地探访，用理性来判断和选择，而不必一味地主观否定。



研究总监 副总经理

易居中国 上海克而瑞信息技术有限公司 昆山机构

数据说明

由于本篇报告包含大量数据，取值口径和统计方式各有不同，为让您更方便的预读此篇报告，现做数据说明如下：

1. 宏观市场部分

1.1 行业指标

昆山市固定资产投资额及房地产开发投资额等相关数据取自昆山市统计局官方网站，如网站未公布相关数据的城市则不在统计范围以内。

2. 一级市场部分

2.1 土地部分数据统计口径

时间节点	数据来源	时间统计
11 年 1 月至今	全部采用 CRIC 数据	CRIC 数据供应时间以公告时间为准；成交时间以出让时间为准

统计含住宅土地，即包括纯商品住宅用地、纯保障房用地以及相关的综合用地

	公告挂牌出让的含住宅性质的土地
土地供求数据	含住宅土地数据（含无底价、无成交价土地）
土地溢价数据	含住宅土地数据（剔除无底价、无成交价土地）

2.2 指标计算公式

相关指标	相关指标计算方法
溢价率	溢价率=挂牌土地成交总价/挂牌土地起拍底价-1；
楼板价	楼板价=挂牌土地成交总价*土地成交建筑面积；
供求比	供求比=成交建面/供应建面；

3.二级市场部分

3.1 二级市场数据统计口径

相关指标	时间节点	数据来源	时间统计	统计说明
商品房	11年1月 至今	全部采用 CRIC 数据	CRIC 数据供应时间以预售证公布时 间为准；成交时间以成交时间为准	商品房=住宅+商办+工业 厂房+车库+其他
住宅	12年1月 至今	全部采用 CRIC 数据	CRIC 数据供应时间以预售证公布时 间为准；成交时间以成交时间为准	住宅=所有含住宅属性项目 (其中包括商住楼、纯住宅 楼、商办楼及保障型住宅)
商办	12年1月 至今	全部采用 CRIC 数据	CRIC 数据供应时间以预售证公布时 间为准；成交时间以成交时间为准	商办=商业+办公

第一章 热点聚焦

一、本月市场热点

1、政策金融

■ 昆山高新区玉山镇区镇合一

2月18日,昆山高新区、玉山镇“区镇合一”动员大会在昆山高新技术创业服务中心举行,这标志着玉山镇作为“华夏第一镇”实现了向国家级高新技术产业开发区的华丽转型,也标志着昆山高新区“国批”后以崭新的形象正式运作。市委书记管爱国在会上强调指出,要充分认识实行“区镇合一、以区为主”管理体制的重要意义,积极稳妥地推进管理体制改革的各项工作,以崭新的面貌开创昆山高新区工作新局面,使高新区在全市现代化建设中承担更大的责任、贡献更大的份额、发挥更大的作用。

■ 苏州市住建局:住房保障资格下月起开始年审

3月1日起,苏州将开始住房保障资格年审。本批年度住房保障资格审查的对象是2009年4月15日以前在市行政服务中心窗口登记受理,目前仍享受租赁补贴的最低收入住房困难家庭。申请受理时间为2012年3月1日至3月31日(节假日除外),受理地点为户籍所在地街道“住房保障窗口”。

申请人应携带户口簿、家庭成员的身份证、房屋所有权证、公房租赁证、房屋租赁协议、救济证、救助证等材料向户籍地街道“住房保障窗口”咨询申请。“住房保障窗口”根据申请人提供的材料,对照住房保障条件进行验证测算,发给申请人需要填写的相关表格。

经受理审核取得住房保障资格、并认定为低收入以下住房困难家庭的,自2012年7月起按现行标准继续发放租赁补贴。不再申请住房保障或申请后经审核不符合现行住房保障条件的,住房保障资格于2012年6月30日终止,原租赁补贴发放至2012年6月。

■ 统计局:去年房地产开发投资6.17万亿 同比增27.9%

2月23日,国家统计局发布《中华人民共和国2011年国民经济和社会发展统计公报》显示,2011年我国房地产开发投资61740亿元,同比增长27.9%。住宅投资44308亿元,同比增长30.2%;新开工建设保障房1043万套。统计公报资料表明,2011年房地产开发投资61740亿元,比上年增长27.9%。除住宅投资增长逾三成外,办公楼投资2544亿元,增长40.7%;商业营业用房投资7370亿元,增长30.5%。全年新开工建设城镇保障性安居工程住房1043万套(户),基本建成城镇保障性安居工程住房432万套。

2、市场动态

■ 招商地产叫卖一成首付 暗藏购房者主动违约风险

日前，招商地产南京泰格公寓的促销方式引来众多关注，其中仅需要支付一成首付，就能签订预售合同的做法令购房者也感到惊讶。

尽管这一促销方式也许能令销售额猛增，但却未必能化解开发商的财务压力。而开发商纷纷效仿推出的此类促销活动，还酝酿着新一轮的财务风险：一旦周边项目出现降价，一成首付项目很有可能发生违约或退房。

更令业内忧虑的是，在招商地产的带领下，南京、合肥、广州、深圳等地还有多家开发商纷纷采取一成首付的方式进行促销。相关分析师表示，有房企通过允许购房者首付一成，伪造首付证明的方式，向银行骗贷，新一轮的金融风险或在酝酿中。

■ 上海市“居住证满三年可买二套房”政策被叫停

外地居民持上海市居住证满三年后可购二套房的传言于本月 28 日被否。当日，上海市政府办公厅下发文件，强调“本市户籍居民家庭”是指“具有本市常住户口的居民家庭，以及有本市单位职工集体户口的居民家庭。”

这意味着，此后即使拥有上海居住证期满三年的外地居民，也不再拥有传言所说和上海本地居民一样“可申购二套住房”的权利。而在此之前，市场传言上海“限购政策”出现松动，对“持长期居住证满三年的外地人群购买二套房”采取了默许态度。

在这份《关于进一步严格执行房地产市场调控政策完善本市住房保障体系的通知》(下称《通知》)的公告中，强调上海市将严格执行住房限售政策，抑制投资投机性购房、促进房价合理回归，执行住房限售政策不改变，力度不放松。在当前房地产市场调控正处于关键时期，上海住房限售政策只会从严执行。《通知》同时还明确了上海本地居民子女成年后购房资质，即“本市户籍居民家庭的子女成年后，确因婚姻等需要、且该子女无产权住房，才可在本市限购 1 套住房，并严格按照现有政策执行。

3、企业动态

■ 星浩资本联合体 17 亿底价摘得上海真如地块

近日，上海真如副中心“A1、A2”重量级地块底价成交，由上海馨堃投资管理有限公司、领弘有限公司联合体竞得。而馨堃公司的法人代表正是星浩资本 CEO 赵汉忠，领弘公司也是其旗下子公

司。根据资料显示，A1、A2 地块出让面积为 6.93322 万平方米，其中 A1 约 3.2 万平方米，容积率 4.0，用地性质为商办综合用地；A2 约 3.7 万平方米，容积率为 1.92，折合楼面地价 8484 元/平方米。其四至总范围东至真华路，南至规划固川路，西至曹杨路，北至潮州路，为商住办、商办用地。

■ 万科二次公布复检结果 三城市安信地板均合格

继 22 日公布了首份复检检测报告后，24 日晚万科又公布了第二份复检安信地板检测报告的情况说明。其中广州、重庆、青岛三地万科送检的安信地板检测结果全部合格。

万科称，其于 24 日获得青岛市产品质量监督检验所、广州市质量监督检测研究院以及重庆市计量质量检测研究院出具的对安信地板部分批次复检的检测报告，检测结果显示，实木复合地板样品的甲醛释放量均低于国家标准。

根据青岛市产品质量监督检验所的检验报告，青岛万科魅力之城三期送检的实木复合地板样品的甲醛释放量为 0.3mg/L，城市花园一期送检的两份实木复合地板样品的甲醛释放量均为 0.3mg/L，均低于 1.5mg/L 的国家标准。

根据广州市质量监督检测研究院的检验报告，广州万科天河御品送检的两份实木复合地板样品的甲醛释放量均为 0.2mg/L，低于 1.5mg/L 的国家标准。金域蓝湾 C2 栋送检的实木地板样品的甲醛释放量为 0.2mg/L，金色家园项目送检的实木地板样品的甲醛释放量为 0.2mg/L。

重庆缙香郡项目一组团送检的实木复合地板样品，经重庆市计量质量检测研究所采用萃取法检验，其甲醛释放量为 1mg/100g，低于 GB/T18103-2000 中 A 类实木复合地板 9mg/100g 的标准。由于此份检验报告所采用的检测方法与其它质检机构存在差异，公司已申请重庆市计量质量检测研究院采用干燥器法对样品进行重新测量，公司将在获得测量数据后及时公布。

此外，重庆朗润园 D10 号楼送检的强化复合地板样品的甲醛释放量为 0.4mg/L。

万科 22 日曾公布，经武汉产品质量监督检验所检测，万科武汉魅力之城项目复检的安信实木复合地板，所检指标全部合格，其中甲醛释放量指标仅为 0.2mg/L，远低于 1.5mg/L 的国家标准。

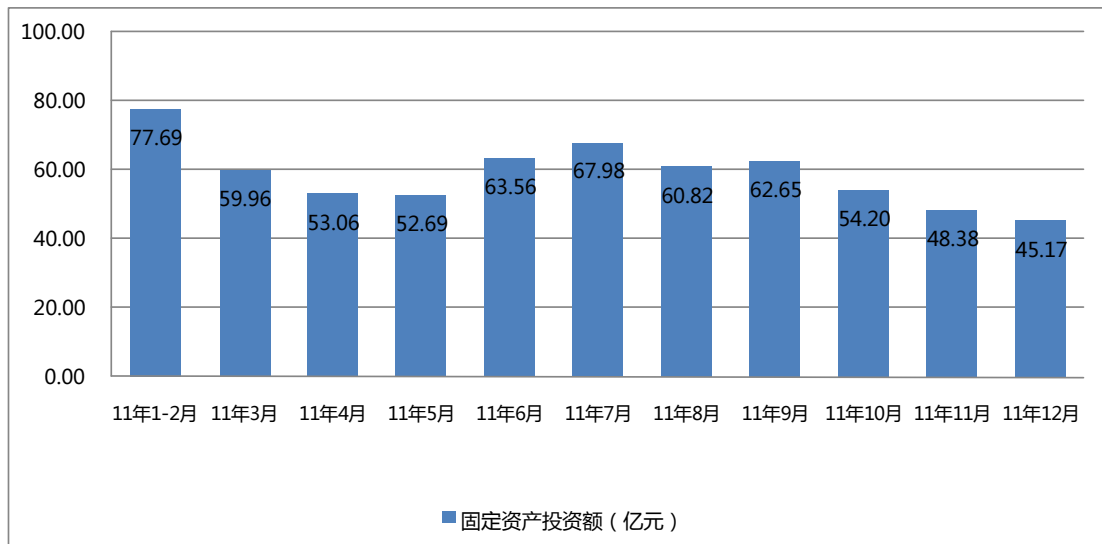
万科表示，其他批次的检验报告一旦获得，公司也将及时对公众公布。

第二章 宏观市场

一、固定资产投资额

2011 年 12 月昆山固定资产投资额 45.17 亿元，环比上月下降 6.63%，2011 年全年累计固定资产投资额 646.15 亿元，同比增长 21.76%（2012 年 1 月数据尚未公示）。

图 2-1-1：2011 年全年昆山市固定资产投资额走势

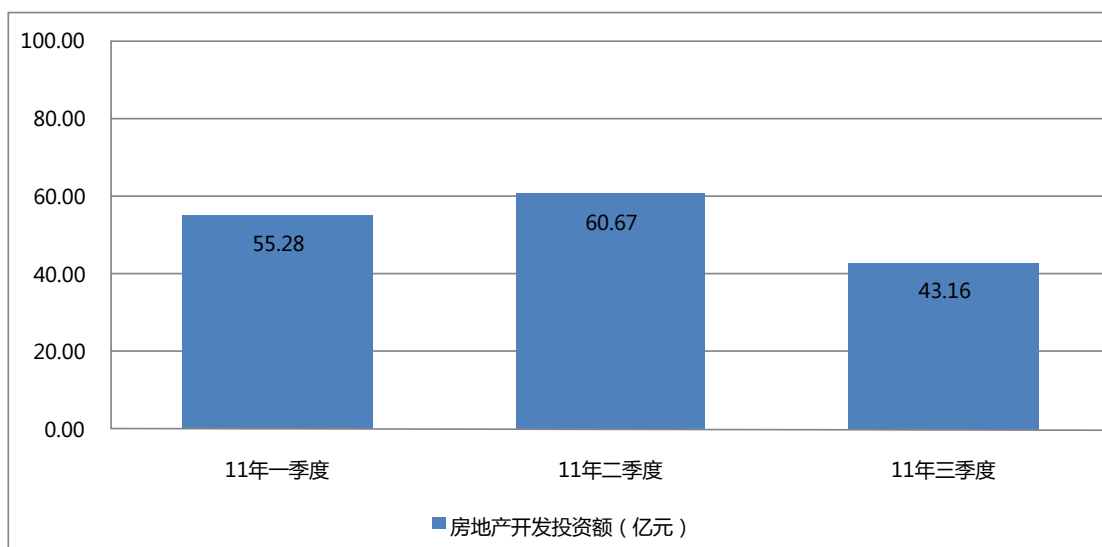


资料来源：昆山市统计局

二、房地产开发投资额

2011 年三季度昆山房地产开发投资额 43.16 亿元，环比上季度下降 28.86%（数据尚未公示）。

图 2-2-1：2011 年三季度昆山市房地产开发投资额走势



资料来源：昆山市统计局

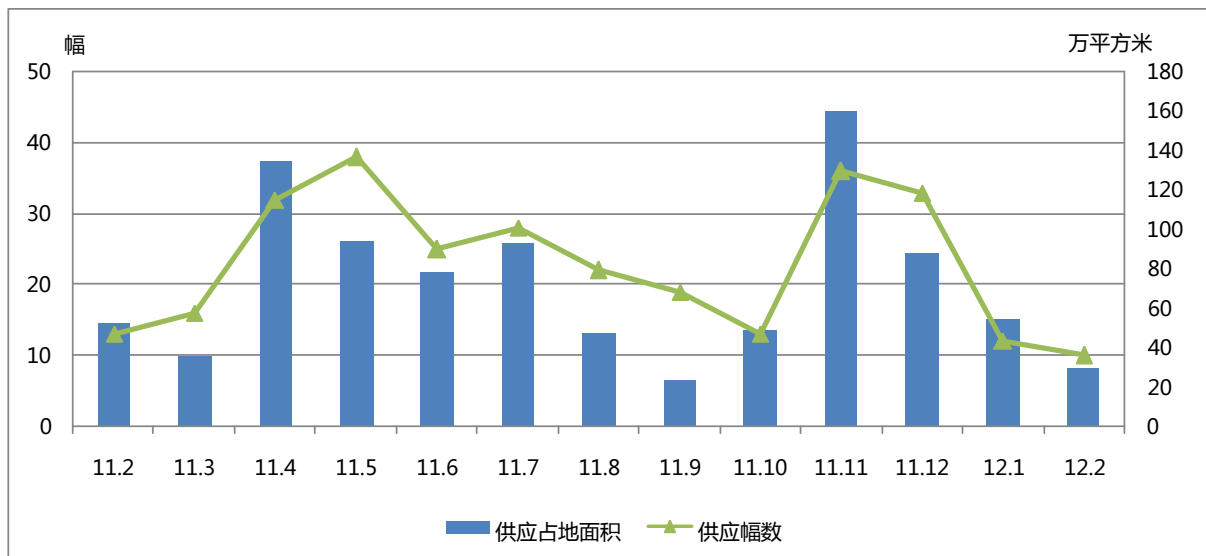
第三章 整体市场

一、一级市场

1、公告土地供应走势分析

2012 年 2 月昆山土地市场共有 10 批公告，共计 10 幅土地上市，较上月减少 2 幅，累计供应面积 295336.30 m²，合计建筑面积 459061.03 m²。

图 3-1-1：2012 年 2 月昆山土地市场供应走势

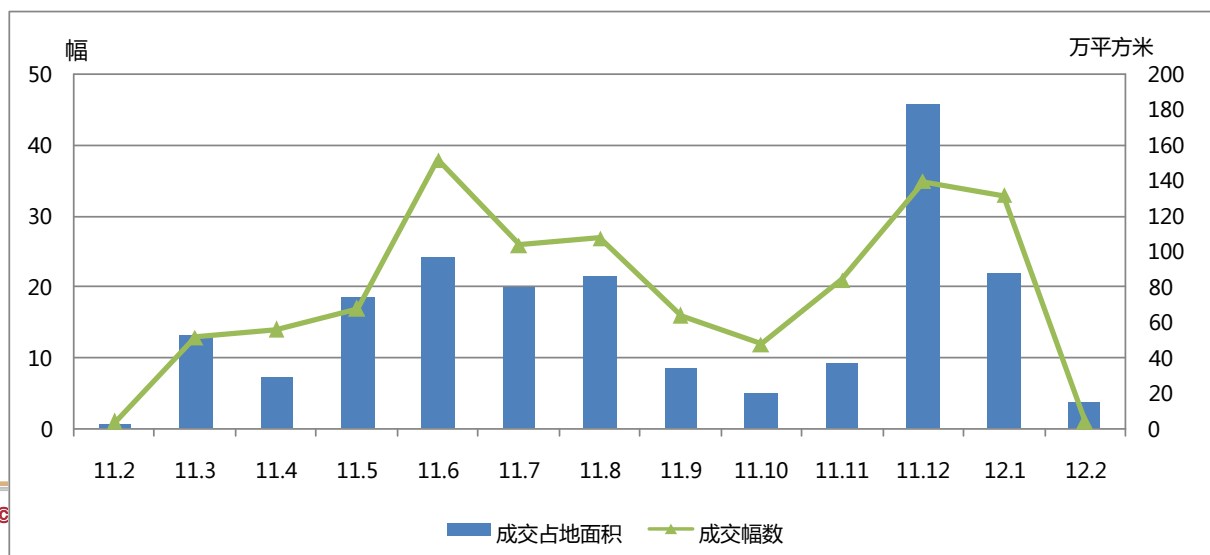


资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、公告土地成交走势分析

2012 年 2 月，市场成交 1 幅地块。成交地块总面积 153977.30 m²，建筑面积 538920.55 m²，成交总价为 22.23 亿元，为中航地产竞得的住商办属性用地。

图 3-1-2：2012 年 2 月昆山土地市场成交走势



资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

3、公告土地成交溢价率分析

本月成交地块无溢价情况，唯一地块终以底价成交。

图 3-1-3：2012 年 2 月昆山土地成交溢价率分析表

溢价率	成交幅数	占比
0%	1	100%
0-50%	0	0%
50-100%	0	0%
100-150%	0	0%
150%以上	0	0%

资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

4、重点地块

4.1、地块指标分析

图 3-1-4-1：玉山镇昆北路东侧、萧林路北侧地块

地块名称	玉山镇昆北路东侧、萧林路北侧地块		
地址	玉山镇昆北路东侧、萧林路北侧		
出让方式	挂牌	土地用途	商住；办公
所在区域	玉山镇	竞得人	中航地产股份有限公司
占地面积	153977.30	起始总价	63515.64 万元
总建筑面积	538920.55	成交总价	63515.64 万元
容积率	2.0-3.5	成交楼板价	1179 元/m ²

资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图 3-1-4-2：玉山镇昆北路东侧、萧林路北侧地块

优势	劣势
<p>地块位于政府重点打造的城北商业核心区域内，与开发商目前在售项目——九方城形成大片区域规模，未来集约影响将辐射至整个昆山北部及中部，且该片区弥补了原有商业配套在档次、物业配比上的不足，未来潜力巨大。</p>	<p>地块体量巨大，加之原有开发规模，未来势必影响资金回流速度。且项目定位高端，整个片区统筹规划，未来可能面临一荣俱荣、一损俱损的尴尬境地。</p> <p>目前地块周边商业氛围依旧欠缺人气，现有临街商铺也仅以满足周边居民日常生活需求为主，业态布局缺乏整体性及科学性。</p>

机遇	威胁
<p>萧林路和北门路在政府着力打造下已经成为昆山城北地区商业的集中路段，同时伴随着萧林路步行街的形成、周边小区的入住率的不断提高以及周边工厂的迁移，区域整体形象不断提升。</p>	<p>目前昆山城中商业核心依旧集中在前进路、柏庐路等路段附近，当地居民对城北属于化工区的芥蒂仍需时日消除。因此未来项目上市将面临主要竞品依旧以原商业核心区为主。</p>

资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

4.2、拿地企业分析

中航地产成立于 1985 年，1994 年公司改组为国内公众上市公司，证券代码为 000043，简称“中航地产”。企业是集地产开发、物业经营与管理、酒店经营与管理为一体的综合性集团公司，且连续多年进入深圳百强企业榜。至 2008 年底，公司旗下控股和参股企业达 25 家，托管企业 1 家。

公司凭借上市公司的有利平台，整合资源、扩大规模、突出主业，着力打造城市综合体，发展“中航城”核心产品品牌，形成以深圳为基地并辐射珠三角的业务核心，同时强势挺进中国西南、西北、中南、长三角和环渤海区域，进而形成全国战略发展布局。

目前中航地产在昆山主力在售项目九方城是一个 110 万方的综合体项目，也是未来昆山市的商业核心区。项目融高档住宅、商场、SHOPPING MAL、BLOCK 街区、5A 甲级办公、五星级酒店、酒店式公寓、大型超市等多种业态于一体。项目目前共成交 318 套，主力成交户型为 80-100 m² 二房，总体去化率为 49.23%。

附：供应明细

表 3-1-4-3：2012 年 2 月昆山市公告土地供应情况

土地名称	区域	土地属性	占地面积 (m ²)	容积率	总建筑面积 (m ²)	土地底价 (万元)	地址四至	供应时间
千灯镇玉溪路北侧、季广南路西侧地块	千灯	工业	153977	0.6	538921	2198	千灯镇玉溪路北侧、季广南路西侧	2012-2-9
千灯镇联合支路北侧地块	千灯	工业	16383	0.6	57341	1120	千灯镇联合支路北侧	2012-2-21
陆家镇华夏路南侧、林元染料化工东侧地块	陆家	工业	65403	0.8	39242	496	陆家镇华夏路南侧、林元染料化工东侧	2012-2-21
陆家镇集福路西侧、新圃路南侧地块	陆家	工业	33333	0.7	20000	554	陆家镇集福路西侧、新圃路南侧	2012-2-21
开发区大通路南侧、马塘路东侧地块	玉山	工业	14758	0.8	11807	586	开发区大通路南侧、马塘路东侧	2012-2-22
开发区车站路东侧、铁路北侧地块	玉山	工业	16480	0.8	11536	82	开发区车站路东侧、铁路北侧	2012-2-22
开发区夏驾河东侧、栈泾河南侧地块	玉山	商业	17451	3	13960	45715	开发区夏驾河东侧、栈泾河南侧	2012-2-24
开发区景王路北侧、金沙江路西侧地块	玉山	商业	2429	3	1943	343	开发区景王路北侧、金沙江路西侧	2012-2-24
开发区景王路北侧、金沙江路西侧地块	玉山	商业	101589	5.5	304768	463	开发区景王路北侧、金沙江路西侧	2012-2-24
开发区夏西街东侧、南浜路南侧地块	玉山	商业	2858	0.7	8575	3346	开发区夏西街东侧、南浜路南侧	2012-2-24

资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

附：成交明细

表 3-1-4-4：2012 年 2 月昆山市公告土地成交情况

土地名称	区域	土地属性	占地面积 (m ²)	容积率	中标企业	中标价 (万元)	楼板价 (元 /m ²)	溢价率	成交日期
玉山镇昆北路东侧、萧林路北侧地块	玉山	住商办	153977	3.5	中航地产股份有限公司	63515	1179	0%	2012-2-23

资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二、二级市场

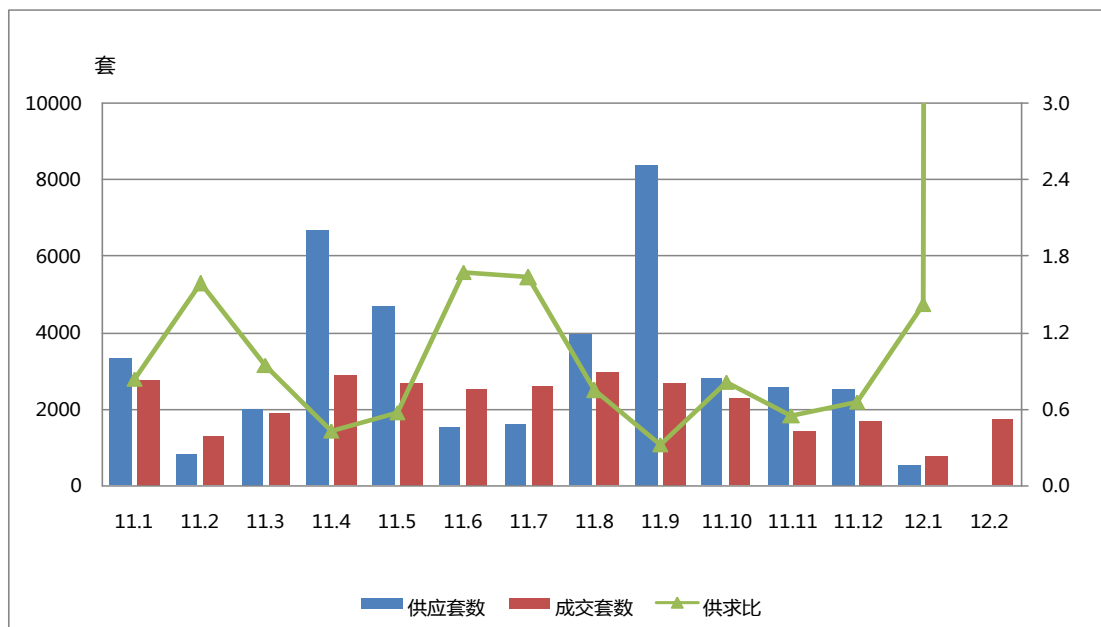
1、商品房市场

1.1、供求关系

2012 年 2 月，全市商品房供应量仅为 1 套，环比下降 99.81%。成交量为 1728 套，环比上升 125.00%。

本月供求量严重倒挂，市场节后观望氛围浓厚，加之存量压力巨大，开发商均放缓推案节奏，供求比从上月的 1.4 上升至本月的 1728。

图 3-2-1 : 昆山市商品房供求关系对比图



资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

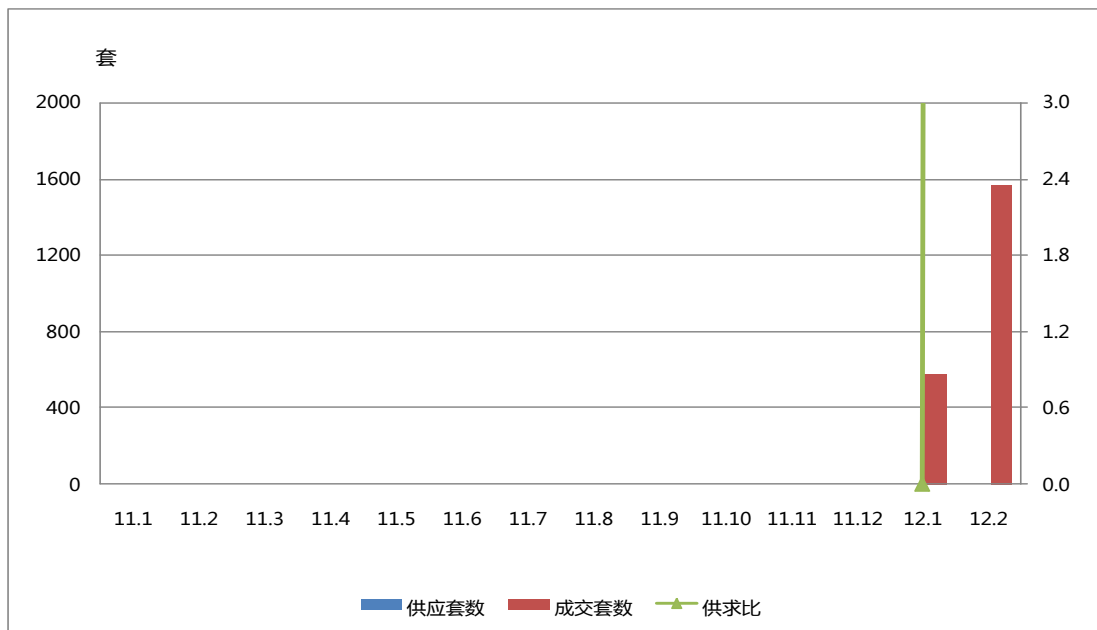
2、住宅市场

2.1、供求关系

2012 年 2 月，全市住宅仅 1 套新增供应，存量压力致使推案节奏放缓。

全市住宅成交市场活跃，共计成交了 1566 套，主因降价楼盘领跑全市成交市场，其中位于开发区的世茂蝶湖湾单月成交 423 套，位居全市住宅成交第一，该楼盘推出位于项目东南方位余 600 套房源，售价 6000-6500 元/m²，降价幅度较前批房源高达 75 折，单月去化率近 70%。

图 3-2-2：昆山市住宅供求关系对比图



资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2.2、成交十强

表 3-2-3：2012 年 2 月昆山市住宅成交量十强

排名	楼盘名称	区域/板块	成交套数 (套)
1	世茂蝶湖湾	开发区	423
2	大德世家御花园	周市	135
3	世茂东一号	开发区	97
4	常发香城湾	花桥	82
5	绿地世纪家园	开发区	70
6	港龙商务大厦	开发区	54
7	中城花园虹梅苑	花桥	51
8	地安国际花园	千灯	50
9	鼎耀花园	玉山	42
10	九方城	玉山	41

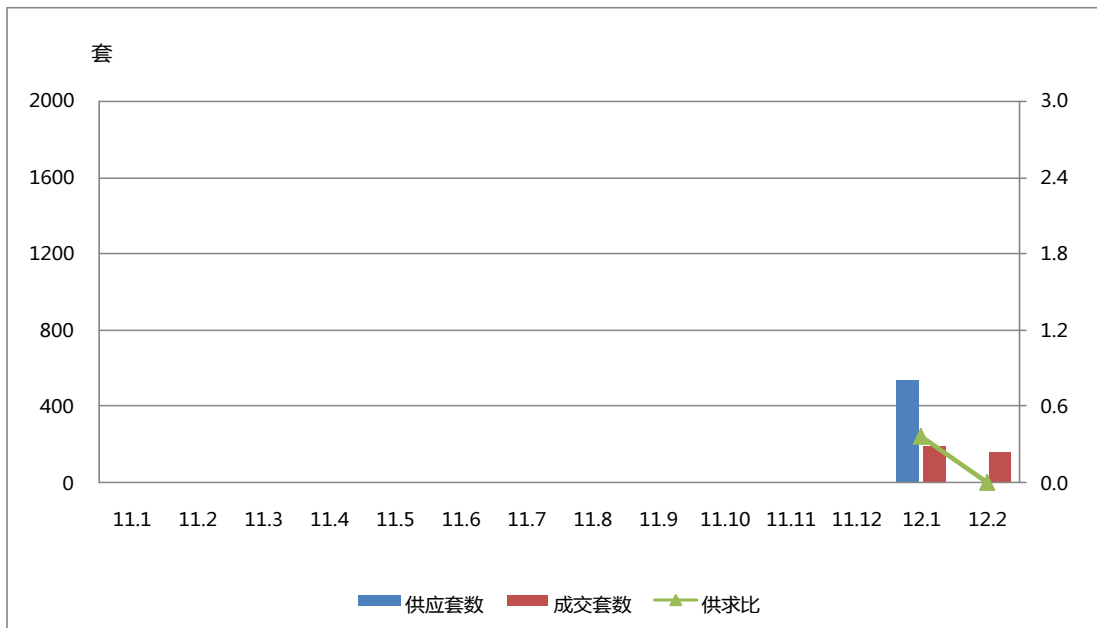
资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

3、商办市场

3.1、供求关系

2 月，昆山市销售型商办用房无新增供应，成交量为 157 套，环比上月下降 19.07%，商办类物业因同质竞争严重且市场节后尚未完全复苏致使整体市场略显疲软。

图 3-3-1：昆山市销售型商办供求关系对比图



资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2.2、成交十强

表 3-3-2：2012 年 2 月昆山市商办成交量十强

排名	楼盘名称	区域/板块	成交套数 (套)
1	港龙商务大厦	开发区	54
2	正泰隆国际装备采购中心	玉山	25
3	东安大厦	开发区	9
4	昆山世茂广场	开发区	9
5	中城商务广场	花桥	9
6	建伟汽配物流市场	开发区	7
7	绿地总部商务广场	花桥	7
8	新乐动迁小区	玉山	7
9	永恒盛商业中心	开发区	5
10	秦峰广场二期	千灯	4

资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第四章 楼市检索

一、主要城区住宅市场

1、玉山镇

图 4-1-1：玉山镇（西区）在售/形象住宅项目分布情况



资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图 4-1-2 : 玉山镇 (东区) 在售/形象住宅项目分布情况



资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询统

■ 新盘/重点项目介绍

◇ 九方城



核心点：九方城位于萧林路以北，柏庐路、北门路之间，是一个 110 万方的综合体项目，也是未来昆山市的商业核心区。项目融高档住宅、商场、SHOPPING MAL、BLOCK 街区、5A 甲级办公、五星级酒店、酒店式公寓、大型超市等多种业态于一体。由世界知名建筑景观公司 RTKL、SWA 倾心打造，携手格兰云天酒店等自有品牌，建成以后将成为昆山一座极具现代与时尚气息的新地标。

项目概况

总建筑面积	516138 m ²	容积率	1.12
物业类型	高层、小高层	开盘日期	2011-10-22
楼盘地址	昆山市玉山镇紫竹路与萧林路交叉口		
开发商	中航地产	装修状况	毛坯
营销代理	黑马房地产代理有限公司	销售报价	7000-8500 元/平方米
物业管理	中航物业	物业管理费	2.0 元/m ² /月

资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

1、区位分析



项目位居位于萧林路以北，紫竹路以东，距离昆山市政府直线距离 3 公里，是政府着力打造的又一城市商业中心。项目集高档住宅、商场、SHOPPING MAL、BLOCK 街区、5A 甲级办公、五星级酒店、酒店式公寓、大型超市等多种业态于一体，不仅能辐射周边 3 公里范围内的居住配套需求，同时在原有商业配套基础上就集中度、档次以及体量均有了质的提高，未来潜力不容小觑。

2、供应情况



项目当前推案总量为 76129 平方米，646 套，主推一期天玺 20、26-28 号楼，共四栋，位于项目西北侧。此批推案户型以 80-100 平米两房及 120-140 平米三房为主。

3、成交情况

该项目目前共成交 332 套，主力成交户型为 80-100 m² 两房，总体去化率为 51.39%。2 月，项目共去化 41 套，居全市住宅成交量排名第十。

2、花桥镇

图 4-1-3：花桥镇在售/形象住宅项目分布情况



资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

■ 新盘/重点项目介绍

◇ 中宇国际中心



核心点：中宇国际中心，约 25 万平方米都市综合体，项目紧邻上海轨道交通 11 号线安亭站和兆丰路站，占据花桥 CBD 核心区中央位置。中宇国际中心集 5A 甲级写字楼、精装高尚公寓、高级复式 LOFT 及精品商业 SHOPPINGMALL 于一体的多元旗舰物业，项目即将销售的是 70 年产权高尚公寓——领寓。

1、项目概况

总建筑面积	226137 m ²	容积率	4.5
物业类型	酒店式公寓、办公	开盘日期	待定
楼盘地址	昆山市花桥镇兆丰路西侧		
开发商	江苏中宇置业投资有限公司	装修状况	精装
营销代理	天地兴业地产营销代理机构	销售报价	待定
物业管理	上海上房物业管理有限公司	物业管理费	3 元/m ² /月

资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、区位分析



项目位于花桥国际商务城核心地带，毗邻上海绕城高速公路及京沪高速公路，轨交 11 号线步行 10 分钟即至。尽管周边商务氛围浓厚，但基本配套尚待完善，同时板块存量较大，项目上市后竞争压力巨大。

3、营销动态



中宇国际中心位于花桥 CBD 核心区域，紧邻 11 号线地铁口，项目即将推出 70 年住宅产权精装酒店式公寓，主力户型为 50-80 m²，附赠 5.2 米高附加值挑高，售价待定。由于周边同类竞品较多，且花桥板块市场仍处于滞销状态，若项目没有明显的价格优势，难免入市后面临较大的去化压力。

3、巴城镇

图 4-1-4：巴城镇在售/形象住宅项目分布情况



资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

■ 新盘/重点项目介绍

◇ 北大资源理城



核心点：北大资源·理城项目总建筑面积约 100 万方，紧邻苏州绕城高速巴城出口处，东距昆山市政府直线距离约 10 公里，西距阳澄湖约 5 公里。项目是城西生态智慧版块中唯一一个 100 万方的超大型综合社区，集住宅、写字楼、SOHO、商业步行街、创意产业园等丰富的物业形态。

项目概况

总建筑面积	100 万㎡	容积率	1.3
物业类型	联排、花园洋房、高层、SOHO	开盘日期	待定
楼盘地址	昆山市巴城镇北至迎宾路，南靠城北路，东起虹祺路，西至莘城路		
开发商	北大资源集团有限公司	装修状况	毛坯
营销代理	江苏新聚仁机构,世联地产	销售报价	300-500 万元/套
物业管理	方承物业	物业管理费	2.5 元/㎡/月

资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

1、区位分析



项目紧邻苏州绕城高速巴城出口处,东距昆山市政府直线距离约 10 公里,西距阳澄湖约 5 公里。目前周边已有部分基本生活配套,由于项目体量巨大,后期规划有商业街、办公 SOHO 等产品类型,未来相关配套将逐一完善。

2、供应情况



项目近期将推出 242-320 平米联排别墅,总价范围为 300—500 万元/套,一房一价。

3、营销动态

项目尚未开盘,目前尚处于内部认购阶段中。

二、主要城区商办市场

1、玉山镇

图 4-2-1：玉山镇（西区）在售/形象商办项目分布情况



资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

■ 新盘/重点项目介绍

◇ 台协国际商务广场



核心点：台协国际商务广场位于新昆山东部版图正核心，毗邻晨曦公园、夏驾河景观原生态风景。目前中国最大规模台协商会明确将进驻该项目，项目未来商务潜力不俗。同时项目为 EOD 生态低碳办公，大量运用如水环热泵系统、太阳能路灯系统、LOW-E 中空玻璃幕墙、新风系统等高科技建筑材料，品质在板块、乃至整个昆山市均屈指可数。

项目概况

总建筑面积	65000 m ²	容积率	3.9
物业类型	办公	开盘日期	2011-1-3
楼盘地址	昆山市玉山镇前进东路会展中心对面（晨曦公园西侧）		
开发商	昆山华春房地产有限公司	办公配套	五星级金陵饭店、空中花园、3800 m ² 中心花园、SPA 泳池、咖啡厅、中西餐厅、健身房、星级会议室
营销代理	江苏金达利		
销售报价	12500 元/m ²	楼层	24 层
物业管理	金陵公司	物业管理费	5.5 元/m ² /月

资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

1、区位分析



项目位于昆山东部，是政府着力打造的以行政中心为轴的写字楼商务圈。整个开发区企业科技园占地面积 60 万平方米，现有昆山讯腾研发科技有限公司等 9 家研发设计公司进驻，总投资约 1 亿美元，同时新行政中心开发区管委办公大楼也已正式启用，另外已开业的世贸广场及建设中的世贸国际城总建面达 30 万平米，开发成熟后将成为集购物、娱乐、影视、餐饮、酒店等于一体大型综合商业体，这将极大改善城东的整体商业配套环境。

2、供应情况



项目于去年推出 25234.15 平方米，共计 177 套房源，当前有 40 多套房源在售，面积约 50—230 平方米，均价 12500 元/m²。一次性付款 95 折，贷款 97 折。

3、成交情况

目前项目共成交 87 套房源，整体去化率达 49.15%。本月无成交。

2、花桥镇

图 4-2-3：花桥镇在售/形象商办项目分布情况



资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

■ 新盘/重点项目介绍

◇ BOVO 商墅



核心点：BOVO 商墅项目位于江苏昆山花桥国际商务城的核心位置——312 国道(曹安路)、徐公桥路交叉口,整个项目体量达 28 万平方米,包括 14 万平方米的高层商务办公楼宇、酒店群,8 万平方米的商住别墅区和 3 万平方米的商务配套。一期推出的 22 栋独栋、双拼商住别墅,二期开将于 5 月推出独栋别墅、双拼别墅和联排别墅 200 多套。

项目概况

总建筑面积	278400 m ²	容积率	0.5
物业类型	办公	开盘日期	2010-12-11
楼盘地址	昆山市花桥镇徐公桥路 338 号		
开发商	昆山大鸿运房地产开发有限公司	装修状况	毛坯
营销代理	自销	产品类型	独栋、双拼
销售报价	待定	楼层	/
物业管理	鸿运物业	物业管理费	3.5 元/m ² /月

资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

1、区位分析



BOVO 商墅位于江苏昆山花桥国际商务城的核心位置，项目周边交通便利，上海 11 号轻轨安亭站距离花桥商务城不到 400 米，且延伸段也将于今年通车，届时光明路站就设在项目附近。此外，沪宁城际铁路设有陆家浜南站，铁路与京沪高铁、沪宁高速、郊环线 G1501、312 国道等交通动脉形成了“10-30”的时空效应——在花桥的任何一点，10 分钟之内，可以到达城铁、轻轨和高速公路；30 分钟之内，可以到达上海市中心，从此实现“不在上海、已在上海”的真正同城效应。

2、供应情况



项目当前批准销售 15405.36 平方米，合计 68 套，一期推出的 22 栋独栋、双拼商住别墅，单套面积在 194-332 平方米左右，共 3 层，每套总价 300 万-600 万。

3、成交情况

目前项目共成交 60 套房源，整体去化率达 88.24%，尚有 8 套存量。本月无成交。