



Vigers Asia Pacific Ltd
9/F 10 Queen's Road Central
Central, Hong Kong
Tel +852 2810 1100
Fax +852 2153 6180

经济回顾

今年 1-8 月份，南京市经济总体运行平稳，多数主要经济指标反映较快增长。

工业生产保持平稳增长。1-8 月份累计完成工业总产值 4,381.19 亿元人民币，比去年同期增长 21.3%。其中，轻工业完成工业总产值 697.95 亿元，比去年同期增长 28.4%，而重工业完成工业总产值 3683.24 亿元，比去年同期增长 20.1%。

年初受雪灾影响，全市固定资产投资活动减慢但灾后迅速重回增长轨道。期间，各月累计增幅比去年同期高出 8 个百分点以上，而 1-3 月每月的按年增幅则达 13.2%。固定资产总额达 1411.77 亿元人民币，同比增长 20.5%。

以经济产业划分，第一产业投资额达 10.95 亿元，同比增长 56.5%。第二产业完成 688 亿元，增长 21.2%，其中工业完成固定资产投资 681.77 亿元，增长 21.2%。第三产业完成 712.82 亿元，增长 19.3%。

其中，房地产开发投资完成 342.88 亿元，增长 15.9%，增幅回落至今年以来以来的最低点，低于去年同期 17.3 个百分点。

消费品零售市场对南京市经济具带动作用。截至 8 月，零售总额累计 1084.75 亿元人民币，同比增长 22%。批发零售额占 945.41 亿元人民币，同比增长 21.7%。住宿餐饮业录得最大增幅，达 125.18 亿元人民币，同比增长 24.2%。

主要经济指标

	Q306	Q406	Q107	Q207	Q307	Q407	Q108	Q208	Q308 / 最新
实际 GDP 增长 (%)	15.2	15.1	16.4	15.6	15.6	15.6	12.7	13	13 (Q2)
CPI (%)	1.5	1.7	1.6	1.7	2.8	3.7	8.3	8.1	7.5 (8月)
PPI (%)	-1.71	-1.01	1.07	0.70	0.65	1.55	7.4	8.31	8.84 (8月)
工业总产值 (亿元)	496.19	564.05	550.65	642.85	619.11	607.25	586.61	770.22	488.03 (7-8月)
固定资产投资 (亿元)	395.16	487.2	337.45	504.15	509.97	516.39	428.17	622.03	361.57 (7-8月)
实际利用外资 (百万美元)	188.64	285.97	499.56	398.83	247.87	748.52	479.08	419.31	148.74 (7月)
消费品零售总额 (亿元)	281.08	313.53	341.06	331.43	334.31	373.66	411.31	405.29	268.15 (7-8月)

资料来源：南京市统计局、威格斯研究部

城市居民人均可支配收入为 15948.68 元，同比增长 14.2%。城市居民人均消费支出为 9760.89 元，增长 13.2%，比去年同期高出 4.3 个百分点。其中，杂项商品和服务类、家庭设备用品及服务类增长较快，同比增长 42.2%和 26.6%。

8 月份消费价格指数比上季回落 0.8 个百分点、比上半年低 0.6 个百分点，为 107.5。其中，食品类比去年同期上涨 19%，为 CPI 项目最大升幅。工业品出厂价格继续爬升。

工业品出厂价格指数为 108.84，同比上升 8.84%。其中，重工业出厂价格指数同比上升 15.39%，轻工业同比下降 0.91%。南京市支柱产业，黑色金属冶炼及压延加工业和石油加工、炼焦及核燃料加工业涨幅较大，分别上涨 45.55%、22.21%。

主要土地成交

行政区	地块	用途	面积 (平方米)	地积 比率	使用 年限	成交价 (百万元 人民币)
雨花台	宁丹路	写字楼	64022.4	≤1.8	40	192
玄武	曹后村	住宅	36601.4	≤1.2	70	320
秦淮	中山南路颜料坊	写字楼、住宅 及其他	79047.8	N/A	40、70	1100
六合	经济开发区江北大道以东	住宅	25903.4	≤2.5	70	32.55
江宁	滨江开发区纬六路以南/ 地秀路以西	住宅、写字楼 及服务式住宅	32618.2	N/A	70、40 、40	49
江宁	滨江开发区纬六路以北/ 地秀路以西	住宅、写字楼	37018.6	≤2.0	70, 40	55
江宁	科学园龙眠大道以西	商住及写字楼	97396.6	N/A	100	440
浦口	高新区浦东路以东	住宅	25771.5	≤1.8	70	39
建邺	A 地块：会展中心东北角 B 地块：河西大街以北/扬子江 大道与苍山路间	A: 金融、服务式住 B: 酒店、写字楼、 商业及服务式住宅	61781.9	N/A	40	429
鼓楼	中央路 331 号	酒店、写字楼	17014.4	≤5.0	40	200
建邺	嘉陵江东街以南	金融、写字楼、公共 事务及公用空间	79629.8	≤3.0	40	240
栖霞	燕子矶镇付家场	住宅	325528.7	≤1.6	70	1300

(续前页“主要土地成交”)

上半年，开发商出手谨慎，土地市场交易冷清，国土部门推地的速度也明显放缓。

据南京土地矿产市场管理办公室资料显示，1-6月份共有31幅地块公出让，其中底价成交24幅，流标3幅，仅有4幅地块溢价成交。和去年同期60幅地块出让比之，大相径庭。

但到了第3季度，特别是9月，土地市场有轻微回暖迹象，成交量大增，主因为市场预料中央支持楼市和舒缓开发商财困新政将于10月出台，增加开发商拿地信心。

在9月23日的一场拍卖会上，苏宁置业以4.29亿元拿下南京河西一地块，溢价接近10%。在同一

天，市政府推出12幅土地，成交达10幅，为市政府带来28亿元人民币卖土收益。

尽管如此，南京市的供地压力依然很大。根据南京市国土局的相关统计，截至9月，南京市仍有超过30幅挂牌土地仍未售出，若按照全年的计画供应土地总量850万平方米，还有逾半土地需于第4季度推出。

甲级写字楼市场回顾

南京写字楼市场始于90年代初期，最早的商厦长江贸易大楼便是于1992年交付。此前，一般公司都在酒店的套房中办公或接待客户。

南京传统CBD新街口位于白下区，汇聚金融服务公司，除此以外，玄武区、鼓楼区和建邺区等板块都有不少甲级商厦。知名项目包括：商贸大厦、金鹰大厦、华泰证券、长发CFC、绿地广场和置地广场等。

第3季度，楼市调控政策和金融危机对南京市写字楼市场影响并不明显。南京写字楼市场是销售主导，约80%是出售，20%出租。其中，7月份销售尤其活跃，特别是由香港瑞安集团和大连亿达集团兴建的中环国际广场和另一同区项目金峰大厦。

即使部分项目销情理想，但目前南京写字楼市场仍以消化存量为主，而截至9月，市场约有680,000平方米的存量有待售出，主要位于城中、河西和江宁等板块。第3季度成交面积约80,000平方米，以此推算，还需几年时间才能消化存量。季度内没有新甲厦项目上市。

在租赁市场方面，目前最高端甲级写字楼的租金为105-120元人民币/平方米。长发CFC的租金为全市最高，达每月130元人民币/平方米。

整体甲级写字楼租金市场仍处于上升通道。泛新街口、彭楼山西路等地段月租金约114元人民币/平方米，按季分别微升3%和4.3%。河西奥体中心区

域甲级写字楼租金约54元人民币/平方米，按年及按季分别涨3.4%和3.8%。

由金鹰国际房产集团兴建的珠江1号于季度内招租，并将于明年交付，只租不售，这在南京尚属首例。该项目占据珠江路1号的黄金位置，紧邻新街口、鼓楼和珠江路三个较成熟的商业区。

月租金将定价于120-150元人民币/平方米之间，而实际的租金将备受南京甲级写字楼市场关注。今后，珠江1号将成南京市另一地标，与长发CFC、绿地广场和置地广场等项目齐名。

住宅物业市场回顾

季度内，南京市住宅市场无可避免地跟随全国楼市调整。南京市统计局数据显示，1-8月，全市共售369.51万平方米的商品房，销量同比下跌39%；成交金额为218.98亿元人民币，同比跌31.4%。

传统旺季“金九”销情欠佳，直至南京市政府出台《关于保持房地产市场稳定健康发展的意见》共二十条政策，从10月1日起实行，将可舒缓开发商的资金压力和给予了置业者若干优惠补贴。即使如此，新政实施后楼市依然淡静。

截至9月底，全市共有30多个楼盘开售，存量达48,000个住宅单位（GFA约560万平方米）。从市场反应和存量观察，预计10-11月价格继续受压，但若期间销量有所回升，则可望楼价可于12月份见底。

在二级市场方面，1-8月全市共录得15,181完二手住宅物业成交，同比下跌31%。二手市场已进买家市场，在本年底前仍见5-10%的减价空间。

以板块划分，江宁板块价格差异最大；江北板块特别是浦口片区楼价差别相对较少；河西板块部分楼盘的房价仍然偏高，业主面对较大减价压力；至于城中板块在下季成交量可望回升。

豪宅市场

以有系统的城规和开发论之，南京市豪宅市场起步较迟，而于2000年落成、位于新家口的金鹰国际花园算是南京市的首个豪宅项目。

2006年为豪宅供应高峰，上市面积达2,589,500平方米，开售项目包括恒隆花园、中央国际广场、新世界花园及世茂河畔新城等。今年起，金鼎湾国际、金域缙香和雅居乐花园便先后开盘发售，总建筑面积达574,000平方米。

南京豪宅市场这几年间突然迅猛发展，主因为市区传统的普通住宅价格已超出该市中产阶级的购买能力，为保持盈利，很多开发商都将项目“豪宅化”，以其针对高端客户群的需求。但当若干开发

商都采取同样的“豪宅化”策略时，总供应量在这两年间便激增起来。

以南京市场标准，300万元人民币或以上的住宅单位一般当作高端物业。若与未上市的土地也可能会开发成高端物业一起估计的话，连同目前豪宅存量，在2010年前全市的总豪宅存量将超过100万平方米。

豪宅租赁需求主要来自外籍商务人员，他们主要来自欧美、日本、香港、台湾和东南亚等国家和地区。

E-mail privacy

Vigers Appraisal and Consulting Limited allows our report recipients to opt out of receiving e-mail from us with a simple request. To opt out of our mailing list you can send a request to remove your address from the list to vigersresearch@vigershk.com.

By signing up you verify that you would like to be added to our distribution list and that you will now allow the Vigers to send periodic information pertaining to special Vigers news and reports. Please remember that you can unsubscribe at any time.

Legal disclaimer

The information contained in this research report does not constitute an offer to sell properties or the solicitation of an offer to buy, or recommendation for investment in, any properties in Hong Kong, Macau, PRC and/or any other regions it covers. The information and opinions herein are not intended as investment advice, which only constitute a judgement as at the date indicated. Although every care has been taken in compiling this report, it is subject to change and Vigers cannot be held responsible for any liability whatsoever or for any loss howsoever arising from or in reliance upon the whole or any part of this research report