

南宁市房地产市场调研分析报告

一、南宁市城市发展现状	
二、房地产相关地方性政策.....	
三、房地产市场发展基本情况	
四、经济适用房与廉租房建设情况	
五、商品房销售价格情况	
六、南宁钢结构住宅	
七、南宁房地产市场走势预测	
八、调研结论.....	

一、南宁市城市发展现状

南宁市辖兴宁、江南、青秀、西乡塘、邕宁、良庆 6 个城区，武鸣、横县、宾阳、上林、马山、隆安 6 个县。全市总面积 22112 平方公里，市区面积 6559 平方公里，建成区面积 150 多平方公里。总人口 290 多万，城区人口 130 多万，是广西政治、经济、信息、文化中心。

南宁市地形是以邕江广大河谷为中心的盆地形态。这个盆地向东开口，南、北、西三面均为山地围绕，北为高峰岭低山，南有七坡高丘陵，西有凤凰山。形成了西起凤凰山，东至青秀山的长形河谷盆地。盆地中央成为各河流集中地点，右江从西北来，左江从西南来，良凤江从南来，心圩江从北来，组成向心水系。从地质结构上来说，根据国家地震局对重点地区的划分，南宁属于全国 11 个重点防御城市之一，从现在到今后十年属于地震活跃期，通俗地说，南宁容易发生 5 级左右的地震。

南宁地处广西南部偏西，北回归线以南，平均海拔 80 至 100 米，最高处为 496 米，属珠江水系的邕江贯穿市区，水资源非常丰富。南宁属亚热带季风区，阳光充足，雨量充沛，霜少无雪，气候温和，年均气温在 21.7 摄氏度左右，冬季最冷的 1 月平均 12.8 摄氏度，夏季最热的 7、8 月平均 28.2 摄氏度。年均降雨量 1300 毫米，即使在炎热的夏天，降雨量也十分充沛。优越的气候条件，使得这里一年四季绿树成荫，繁花似锦，物产更是丰富。

南宁背靠大西南，面向东南亚，毗邻粤港澳，具有得天独厚的区位优势 and 地缘优势，是我国华南、西南和东南亚经济圈的结合部，是“南贵昆”经济区和环北部湾沿岸的重要经济中心城市，是我国大西南地区与粤、琼、港、澳以及整个东南亚的连接点和枢纽城市，也是西部唯一的近海省会（首府）城市。作为华南、西南、东南亚三大经济圈的中心，沿海与腹地的经济区域结合部，南宁拥有日趋完善、四通八达的水陆空立体交通运输网络。

南宁工业经济正处于高速发展阶段，2007年上半年全市累计实现工业总产值 389 亿元，同比增长 30%，完成计划 102.4%；实现利税总额 27 亿元、利润 10.5 亿元，同比分别增长 25% 和 41%。伴随经济增长，城镇居民总体消费水平也逐步提高，据南宁统计局统计，今年 1-4 月，城镇居民家庭总支出 3609 元，比去年同期增长 6.44%，居民人均消费性支出 2743 元，同比增长 13.48%。随着生活水平的不断提高，1-4 月城镇居民人均教育文化娱乐服务支出 347 元，同比增长 18.08%。在消费品方面，彩电消费增长 4.4 倍，家用电脑消费增长 3.7 倍。人均家用汽车消费增长 23.1%，居民购置大件耐用消费品也向高端迈进。

房地产业的发展与城市经济发展、人口增长、居民收入水平、土地资源供应、住房保障制度等因素有很大关系。自中国·东盟博览会永久落户南宁之后，南宁与周边省市、周边东盟国家的经济贸易往来也越来越频繁，与此同时南宁市政府加大建设力度，着力改善城市居住环境，城市的价值和影响力得到了很大的提高，从而带动了南宁房

地产市场的健康发展。

二、房地产相关地方性政策

1. 《南宁市经济适用住房项目招投标暂行办法》（2004 年 12 月）相关规定：

1) 经济适用住房项目以地块进行公开招标。

2) 对企业资质要求：南宁市登记注册、持有营业执照，具有三级以上（含三级）资质，并累计开发 3 万平方米建筑面积以上的房地产开发企业均可报名参加投标。

3) 工程成本：包括开发成本、税金、3% 利润（按开发成本扣除管理费和贷款利息后计算）等

2. 南宁市廉租住房制度建设法规

2002 年以来，南宁市委、市政府根据国家有关廉租住房工作的政策法规，结合自身实际，陆续出台了一系列的规范性文件，进一步完善了廉租住房管理工作。2002 年 1 月 21 日，颁布了《南宁市廉租住房管理办法》；2003 年 8 月 25 日下发了《关于南宁市廉租住房实施方案的通知》；2006 年 3 月 21 日颁布了新的《南宁市城镇廉租住房管理办法》，并颁布了《南宁市城镇廉租住房资金管理办法》和《南宁市城镇廉租住房租赁住房补贴发放管理若干规定》等相关配套文件，进一步明确和完善了廉租住房制度建设的目标责任管理、规范了廉租住房的资金来源及申请、审批和退出制度，放宽了申请的条件，扩大了廉租住房的覆盖面，把政府的关怀切实落实到更多的最低收入家庭中

去。

3. 南宁新建商品房销售 2007 年 8 月 1 日起明码标价

《南宁市新建商品房销售明码标价管理暂行规定》在 2007 年 8 月 1 日正式实施，凡在南宁市行政区域内从事房地产开发经营的企业和营销中介机构（以下简称房地产经营者）销售新建商品房（含经济适用房）均必须遵守此暂行规定，并采取《南宁市新建商品房销售价格公示》提醒牌和《南宁市新建商品房销售标价册》（以下简称《标价册》）的标价方式进行价格和收费公示。房地产经营者不得在标价之外加价出售新建商品房；不得收取任何未予标明的费用；不得在销售新建商品房时利用虚假的或者使人误解的标价内容及标价方式或广告进行价格欺诈。新建商品房销售明码标价对于规范南宁市房地产开发经营企业的价格行为，推进价格诚信体系建设，提高新建商品房交易价格的透明度等将起到积极的作用。

4. 整顿和规范房地产市场秩序工作方案

南宁市政府于 2006 年十一月开始制定了市整顿和规范房地产市场秩序的工作方案，计划用一年时间对本市的房地产市场秩序进行整顿和规范。根据方案要求，南宁市房产管理局主要负责对房地产交易行为进行检查监督。检查的重点分为四个方面：

商品房预售情况检查。主要检查：房地产开发企业取得预售许可证后，是否在 10 日内开始销售商品房。未取得商品房预售许可证的项目，房地产开发企业不得非法预售商品房，也不得以认购（包括认订、登记、选号等）、收取预定款性质费用等各

种形式变相预售商品房。

商品房预(销)售活动的检查。主要检查房地产企业是否有下列违规行为：发布虚假信息、炒卖房号、捂盘惜售、囤积房源等恶意炒作、哄抬房价，或者纵容雇佣工作人员炒作房价，扰乱市场秩序等

商品房预(销)售合同的监督检查。主要包括：房地产开发企业应当统一使用由国家工商行政管理总局和建设部共同监制的《商品房买卖合同》的示范文本，与购房者签订商品房预(销)售合同。房地产开发企业在制定商品房销售合同格式条款时，不得免除自己责任、加重购房人责任，或排除购房人合法权利、设立霸王条款。商品房预(销)售合同示范文本及格式条款应在订立合同前向购房人明示。

对房地产经纪行为的检查。凡从事房地产经纪活动的经纪机构及其分支机构，应向工商行政管理部门申领营业执照，并在一个月内到市房管局办理备案。房地产经纪人利用虚假信息骗取中介费、服务费、看房费等费用，在代理买卖过程中赚取差价、违规收取、挪用客户资金等违规行为，都将予以严查。

5. 南宁国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要

适度扩大经济适用房建设规模，控制高档商品住宅的开发建设。到2010年，城市居民人均住房使用面积达到22平方米左右，基本实现全市90%左右的居民拥有成套住宅。5年新建商品房1800万平方米，重点建设翡翠园二期、恒大苹果园、荣和山水美地、澳华花园、富宁

新兴苑、桃花园小区、东沟岭新区、明基安居小区、南宁奥园等项目。

6. 《南宁市住房建设规划（2006-2010）》

提出住房建设长远目标：人人享有合适的住房；加强住区建设，不断提高城市的可居住性；保持在城市现代化过程中的可持续发展；建设健康宜人的生活社区，具有壮族自治区民族特色的绿色人居环境。

住房建设总量目标：规划期内，建设各类住房共约 21 万套，总建筑面积 1847.87万平方米。其中套型建筑面积小于 90 平方米的普通商品住房（含经济适用住房）总建筑面积占年度新建商品住房总建筑面积的比重超过 70%。规划期内，建设商品住房 16.2万套，建筑面积 1470.93万平方米。建设政策性保障住房 4.8万套，建筑面积约 376.94万平方米。其中，建设经济适用住房 4.54万套，建筑面积 363.0万平方米；建设廉租住房 0.26万套，建筑面积 13.94万平方米。

综合评价：

明确商品房销售价格、整顿规范房地产交易秩序、扩大经济适用房以及廉租房开发等政策措施，都是国家房地产宏观调控政策的重要组成部分，对维护广大人民群众切身利益，促进社会主义和谐社会建设和维护社会稳定都具有十分重要的意义。营造出一个主体诚信、行为规范、监管有力、市场有序的房地产市场环境，这将更有力的推动南宁市房地产市场的持续健康发展。同时，定期在南宁举行的中国东盟博览会使得南宁的国际化地位逐年提高，因此，今后南宁的房价

将处于稳步上升的阶段。

三、房地产市场发展基本情况

1、南宁房地产市场回顾

1992年南宁实行沿海开放城市政策以后，南宁市委、市政府加大对住宅建设的投入力度，住宅商品化真正起步，并随着住房制度改革在南宁市全面推行，南宁房地产业进入了一个发展的新高潮，商品化住宅成为投资的热点。到2002年，南宁市住宅消费已逐渐步入成熟期，首先是住宅消费质量的上升，其次是消费者心理的成熟以及相关服务体系的完善。

2004年,由于中国-东盟博览会首次在南宁市举行,城市中心的扩张和需求的扩大给房地产市场注入养分,加上南宁市政府积极推进“136”城建工程,加快了中国-东盟博览会重点配套项目的建设,促使基本建设投资的稳定增长,南宁市房地产保持良好的投资和销售势头。

2005年，南宁市的土地开发跳出旧城区，正式进入“快环时代”。截至2005年底，南宁市今年总共拍卖土地304.6665亩，基本上分布在快速环道两侧。业内人士分析认为，快环沿线的土地得到如此大规模的开发，主要与南宁市的城市发展和国家对房地产的宏观调控有关，目的在于通过快环沿线低价位土地的“招拍挂”来抑制日益高涨的房价。因此，2005年形成了房产交易“价跌量涨”的局面。

2006年南宁房价上涨的主要原因是南宁城市价值的总体提高和人们对南宁未来发展的良好预期，在2006年上半年南宁市住宅销售价格

区间在 3000-4000元的价位销售量最高，随着生活品质的优化，消费者购买房屋的不仅仅物质上的消费，最重要的是精神消费。2000 元以下的大多为经济适用房和集资房。

2007 上半年，南宁市房地产开发投资继续保持了年初“起步快、发展好”的增长势头，呈现出快速发展的良好态势，各项指标同步攀升，同一季度相比，房地产投资增幅继续加快，商品房销售持续增长。

2、完成开发投资情况

2007 年 1-6月，全市房地产开发累计完成投资 80.91亿元，同比增长 40.11%，增速比一季度加快了 2.92个百分点，比去年同期提高 3.9个百分点。占城镇固定资产投资总额的 42.2%，增速也分别快于基本建设投资、更新改造 36.94 3.9个百分点。由此可见，房地产开发投资额及增速同去年同期比较都有较大提高，房地产开发投资额现居南宁市各类投资之首，房地产业成为南宁市投资最火热的行业（见表 1）。

表 1. 2007年 1-6月南宁市房地产投资情况 单位：亿元、%

项 目	2006 年 1--6月	2007 年 1--6月	同比增长
固定资产投资	169.95	191.73	12.82
房地产开发投资	57.75	80.91	40.11
房地产投资占固定投资比重	33.98	42.2	+8.22个百分点

数据来源：搜房网

3、土地开发与购置

虽然国家宏观政策不断出台来抑制房价上涨，但投资与消费也却在同步发展。上半年，全市各类房地产开发企业购置土地面积 3462

亩，同比增长 68.18%，由表 2 可以看出，南宁市继续加大了房地产用地的投放，土地储备增长较快，房地产企业土地储备充足。

但由于土地资源稀缺性，地价不断走高。目前，南宁市开发的房地产项目均以高品位、高质量和中高价位为主。随着国家宏观调控的政策和土地使用政策的落实出台，以及中国与东盟贸易往来增加和泛北部湾经济建设大环境的推动，南宁市的土地价格一路飚升。上半年土地交易价格同比上涨 16.9%，环比上涨 3.9%，其中：居住用地价格同比上涨 19.9%，环比上涨 1.7%（表 2）。

表 2. 土地交易对比情况分析表：

年度	出让土地面积（平方米）	交易金额（亿元）
2006 上半年	686169.58	30.80
2007 上半年	1154000	36
同比增幅	68.18%	16.9%

数据来源：中国房地产信息网

表 3. 2007 年 1-9 月南宁各城区土地交易表

城区	成交宗数	占宗数比例	成交总面积	占总面积比例	成交总额	占总额比例	成交均价
青秀区	11	28%	263.2087亩	8%	128235.733万	28%	487 万/亩
西乡塘区	13	33%	940.504亩	31%	165374.3019万	36%	176 万/亩
江南区	8	21%	759.630亩	25%	67093.47489万	16%	82 万/亩
兴宁区	6	15%	1100.562亩	36%	92178.6645万	20%	88 万/亩
邕宁区	1	3%	1.7348亩	----	60.7189万	----	35 万/亩
合计	39 宗	100%	3063.9047亩	100%	452942.8933万	100%	147.83万/亩

数据来源：南宁国土资源局

从上表中可以看出，今年的土地放量主要以青秀区和西乡塘区为主，青秀区供应地块数量达 11 宗，占总成交宗数的四分之一，但整

体地块面积偏小，仅占总供给面积的 8%；西乡塘供应地块数量占到近 1/3，供应面积也占到总面积的 1/3，单宗地块特点是面积较小，无大宗土地供应。同期相比，南宁土地供应面积已有大幅提高，但供应主要以小地块为主，上百亩的大宗地块拍卖寥寥无几，这导致了众多中小开发商涌入土地市场，是地价屡创新高的重要原因。

同时，据 2007 年南宁土地市场出让计划推算和往年的经验推断，第四季度土地市场将有充足的供应量，大宗地块供应数量也较多，土地供应由凤岭区域转移至其他板块，总体放量将明显大于 2006 年（表 4）。

表 4：2007 年预计未出让地块表格

城区	宗数	占宗数比例	总面积（亩）	占总面积比例
青秀区	11	35%	848	23.4%
西乡塘区	11	35%	1062.5	29.4%
兴宁区	7	21%	806	22.3%
江南区	3	9%	898.3	24.9%
合计	32	100%	3614.75	100%

数据来源：南宁国土资源局

4. 商品房建设情况

商品房屋施工规模继续扩大。上半年，南宁市房地产企业施工总面积达 1703.68万平方米，同比增长 30%。其中，商品住宅 1264.59 万平方米，增长 32.9%；办公楼 58.3万平方米，增长 6.5%；商业营业用房 182.09万平方米，增长 9.4%（表 5）。

表 5. 2007年 1-6月南宁各类房产施工面积

单位：万平方米	2006年 1-6月	2007年 1-6月	同比增长（%）
施工总面积	1310.52	1703.68	30
其中：商品住宅	951.53	1264.59	32.9
办公楼	54.74	58.3	6.5
商业营业用房	166.44	182.09	9.4

数据来源：中国房地产信息网

5. 商品房交易情况

商品房销售持续旺销。1-6月，全市商品房销售 261.39万平方米，同比增长 56.5%，期房继续旺销，现房需求下滑。期房销售 240.80万平方米，同比增长 71.9%，保持着强劲的热销势头（表 6）。现房由于存量面积较少，价格相对期房价格略高，在一定程度上影响了现房的销售，现房销售面积同比下降 23.5%。

表 6. 2007年 1-6月南宁商品房销售面积

单位：万平方米	2006年 1-6月份	2007年 1-6月份	同比增长（%）
商品房销售	167.02	261.39	56.5
其中：期房销售	140.08	240.80	71.9
现房销售	26.94	20.59	-23.5

市区商品房销售继续放量增长。上半年，市区商品房累计销售面积 243.12万平方米，占全市销售总量的 93%。其中，销售面积总量居前三甲的分别是青秀区、西乡塘区、江南区，三城区销售面积合计 221.32万平方米，占市区销售总量的 91%。从销售增长速度看，市区

中销售增长超过上年同期一倍以上的分别有经济技术开发区、高新技术开发区、良庆区，新设开发区的商品房销售生机勃勃。

四、经济适用房与廉租房建设情况

1. 经济适用房建设情况

南宁市的经济适用住房各项目建设在 2006 年底开工 100 万平方米，2007 年选址用地千亩左右。

在 2006 年南宁市土地储备经营管理委员会第二十八次会议上，把南宁秀厢路北湖安居小区北面（用地面积 300 亩）和凤岭·在水一方北面（用地面积 300—500 亩），以及机场高速路东面（原南宁炼油厂土地 300 亩），作为 2007 至 2008 年经济适用住房项目规划选址，用地合计为 900 至 1100 亩。

2007 年上半年，全市 7 个经济适用房建设项目累计完成投资额 2.24 亿元，同比下降 12.52%，占住宅投资比重为 5.4%。全市经济适用房平均销售价格为 1833 元/平方米，与去年同期 1615 元/平方米的均价相比上涨 13.5%，比一季度每平方米上涨 22 元，价格变化保持稳定，成交抢手。

南宁市经济适用房建设项目目前主要分布于兴宁区、青秀区、江南区、西乡塘区四个城区，销售一直很抢手。随着“在水一方”、“澳华花园”、“江南新兴苑”新盘项目的倾力推出，1-6 月，全市经济适用房累计销售 16.20 万平方米共计 1791 套，销售面积同比增长 58.8%，销售成交活跃，平均销售价格为 1833 元/平方米，价格低于

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/537142043162006140>