

TOP20 项目成交增幅均超 100%，豪宅小户型热度不减

2013 年 11 月 18 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/杨晨青、杨晶晶

总结 10 月份市场情况，总体呈现稳定局面，从各城市成交情况来看，多数出现同比增长势头。从增长情况看，与 9 月份相比，二线城市在 10 月份表现最好，尤其是南昌、江阴两地，环比大涨。

在项目成交方面，金额、面积同比均在增长均超过 100%。10 月份，金额方面，全国排名前二十的项目达成销售金额 180.03 亿元，与 9 月份销售业绩相比有窄幅收缩，与去年同期 134.93 亿元相比，增加了 45.07 亿元。从单项目成交来看，排名前十的项目差距不大，相比与 8、9 月份，榜首项目销售继续下滑。

具体而言，碧桂园在此领衔单月销售金额第一，达到 14.8 亿元，而上月的中海紫御豪庭销售金额达到 15.01 亿元，前者单月成交不及后者一半；面积方面，销售面积处于前二十的项目，全月共实现销售面积 199.02 万平方米，去年 9 月份时为 161.43 万平方米，同比增幅达到 11.5%，“银十”发力持续。在入榜门槛上，10 月份的 TOP20 榜单中，金额及面积门槛均有较大幅度上涨，其中，金额门槛由去年的 4.48 亿元增加至今年的 6.63 亿元，增幅为 43%，面积门槛增幅达到 29%，从 4.45 万平米提升至 5.73 万平米。

对 TOP20 项目区域布局进行分析，以销售金额作为指标，长三角区域夺回冠军宝座，在四大区域中占比遥遥领先。10 月，该区域有 9 个项目进入 TOP20 金额榜，项目个数占比达到 45%。上海是长三角区域的主力销售城市，9 月共有 5 个项目入榜，贡献销售金额 41.19 亿元，其中有 2 个项目销售达到 10 亿元以上，保利香槟花园庭以 10.49 亿元位居榜首。此外，环渤海区域紧随其后，有 6 个项目入榜，总计销售金额达到 50.16 亿元，贡献率达 27.8%。而从单个城市排名来看，上海代替北京销售业绩领跑各城市，销售金额达到 41.19 亿元，在项目总成交的比重达到 23%，北京和贵阳分别以 16% 及 12% 的贡献率分居二、三名。

对 TOP20 项目产品类型进行分析，从金额榜、面积榜以此看来，不难发现，当下，刚需产品在价格上占据优势，加上市场利好因素，一直是金额榜上的“宠儿”。如超级大盘花果园项目；同时，也因为亲民价格，中小户型定位，面积榜不离中高档产品丝毫不逊色，在良好市场和产品的定位给下，上海绿城玉兰花园·臻园也在金额榜中位列前十。可以说，随着市场平稳状态持续，2013年四季度，刚需、改善、投资产品通过更精确的产品及客群定位都将在市场中占据较好的销售比例。

表1：10月全国销售金额及销售面积Top20项目排行榜（单位：亿元，万平方米）

排名	项目名称	城市	成交金额	排名	项目名称	城市	成交面积
1	花果园	贵阳	14.80	1	花果园	贵阳	34.53
2	中海国际社区	宁波	14.66	2	中天未来方舟	贵阳	14.50
3	珠江四季悦城	北京	11.17	3	中海国际社区	宁波	11.79
4	保利香槟花园	上海	10.49	4	万科 MixTown	昆山	10.91
5	鲁能七号院	北京	10.26	5	北大时代	济南	10.78
6	中航城国际社区	厦门	10.13	6	碧桂园天麓山	东莞	10.75
7	万科 MixTown	昆山	9.60	7	龙湖 U 城	重庆	9.53
8	中海国际社区	苏州	9.55	8	万达城	南昌	9.33
9	中海凤凰熙岸	苏州	9.47	9	碧桂园·银河城	沈阳	8.98
10	绿城玉兰花园·臻园	上海	9.16	10	经世龙城	株洲	8.59
11	VCITY	上海	7.90	11	天宇澜山	昆明	7.99
12	保利叶公馆	青岛	7.62	12	中海国际社区	苏州	7.52
13	北大时代	济南	7.30	13	花都雅居乐花园	广州	7.46
14	中国铁建国际城	北京	7.17	14	万科城	贵阳	7.38
15	中天未来方舟	贵阳	7.08	15	碧桂园·天玺湾	广州	7.33
16	碧桂园天麓山	东莞	6.96	16	北城世纪城	合肥	7.06
17	上海星河湾花园	上海	6.91	17	中海凤凰熙岸	苏州	6.56
19	中环国际公寓	上海	6.73	19	天高鸿苑	重庆	6.43
19	碧桂园·银河城	沈阳	6.63	19	银亿上尚城	南昌	5.85
20	中海锦城	佛山	6.43	20	中海锦城	佛山	5.73

资料来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。