



全国商品房销量再创新高 地市供跌求涨皖南表现突出

一、一周行业动态

1、政策层面

(1) 政府将不再垄断住房供地 探索宅基地“三权分置”

1月15日，国土资源部部长姜大明会议发言称，要改变政府作为居住用地唯一供应者的情况，研究权属不变、符合土地和城市规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，开展集体建设用地建设租赁住房试点，探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”。

(2) 南京高层次人才购房不受户籍限制 所购房源限售5年

1月16日，南京市公布《南京市高层次人才购买商品住房服务管理办法(试行)》，明确本人、配偶和未成年子女在南京无住房且与用人单位签订1年以上劳动合同或任命文件的高层次人才，在南京购买首套房可不受户籍限制，购买商品住房须本人购买且限购1套，所购房源5年内不得转让。

(3) 武汉出台租赁住房“N+1”标准 客厅可改造出租

1月15日，武汉出台规范企业转租房源行为的意见，提出承租人人均住房使用面积不得低于5m²，符合条件的客厅可进行装修改造后出租。

(4) 合肥出台车位销售新规 一套房可买2个车位

合肥市1月16日发布规范车位(库)销售管理工作的通知，提出住宅小区车位(库)

不得向非业主出售，应按车位配置比例要求向购房人出售车位；住宅项目竣工交付12个月后，车位尚有富余，公示3个月仍未售出，业主可增购1个车位（库）；车位不得“只售不租”。

2、宏观市场

（1）2017年全国商品房销售面积及金额再攀高点

国家统计局1月18日发布2017年全国房地产开发投资和销售数据：2017年全国房地产开发投资109799亿元，较上年名义增长7.0%，其中住宅投资75148亿元，增长9.4%；全年商品房销售面积169408万 m^2 ，同比增长7.7%，其中住宅销售面积增长5.3%；商品房销售额133701亿元，增长13.7%，其中住宅销售额增长11.3%。

（2）热点城市房价走势平稳 二三线城市环比微涨

2017年12月份70城房价1月18日发布，15个热点城市房价总体平稳；环比来看，共有57个城市房价环比呈上涨，6个城市与上月持平，7个城市房价出现下跌，二三线城市环比微涨；同比来看，有60个城市房价同比上涨，9个城市房价下降，1个城市与上月持平，一线城市房价同比涨幅持续回落。

3、行业动态

（1）正荣地产港交所挂牌上市

1月16日，正荣地产在香港联合交易所正式挂牌上市，发售价3.99港元，成为全国TOP20房企中最后一个上市的房企。

二、合肥市场分析

（一）土地市场：

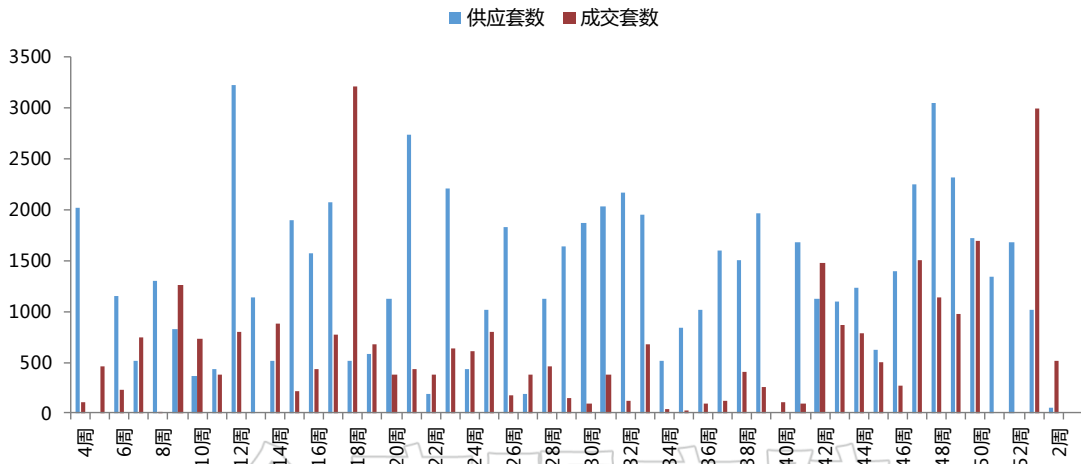
2018年第3周（1.14-1.20）合肥土地市场无新增供应及成交地块信息。

(二) 商品住宅市场：

1、供求量价：合肥十一区供求均挂零 市场热度下行明显

2018年第3周（1.14-1.20），受房管局预售数据滞后影响，本周暂无新增供应；房管局备案数据未更新，本周合肥十一区备案0套。

合肥十一区近一年商品住宅供应成交情况



2、开盘统计：市场推货量持续低迷 本周仅 400 套房源入市

据合富研究院（安徽）不完全统计，2018年第3周（1.14-1.20）合肥共有4盘累计400套房源入市，高层、洋房均有，推货量持续较少，且集中于市区。本周滨湖区纯新盘金茂悦首开，推出1栋洋房共32套房源，备案均价24008元/m²；高新区西子曼城推出最后2栋高层，开盘当天去化9成，表现仍然较为突出。

楼盘名称	区域	开盘时间	物业类型	户型面积 (m ²)	推货量 (套)	备案均价 (元/m ²)	去化率
万科森林公园	庐阳区	1.20	精装高层	88-89	108	18820	60%
西子曼城	高新区	1.20	高层	92-128	216	13200	90%
金茂悦	滨湖区	1.20	洋房	127-254	32	24008	90%
时光印象	滨湖区	1.20	精装洋房	122-245	44	18250	60%

三、全省市场分析

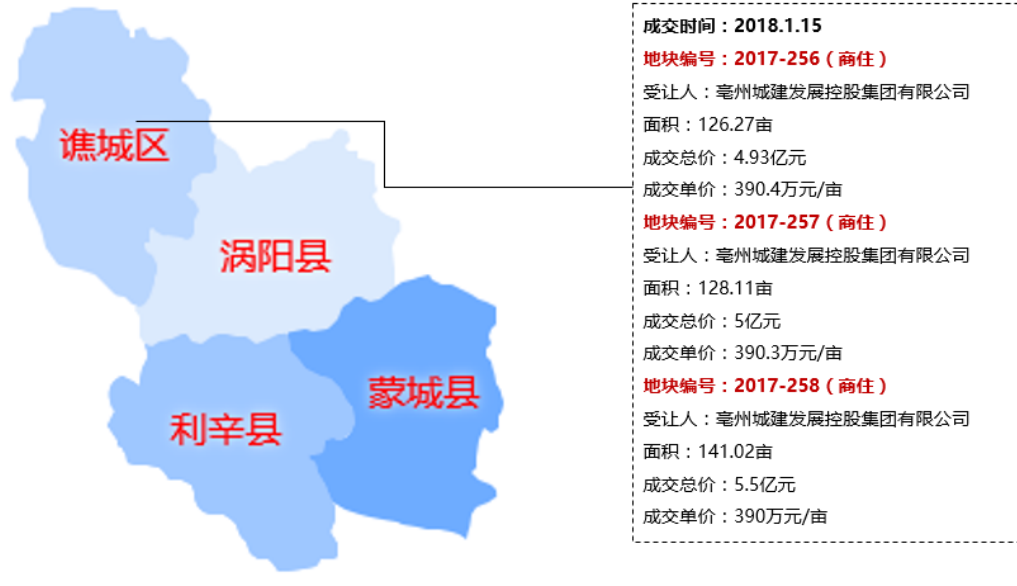
（一）全省土地市场：皖北供求积极性较高 皖南土市热度下滑

2018年第3周(1.14-1.20)，全省16个城市累计供应经营性用地373.86亩，成交723.88亩，成交金额共26.34亿元。

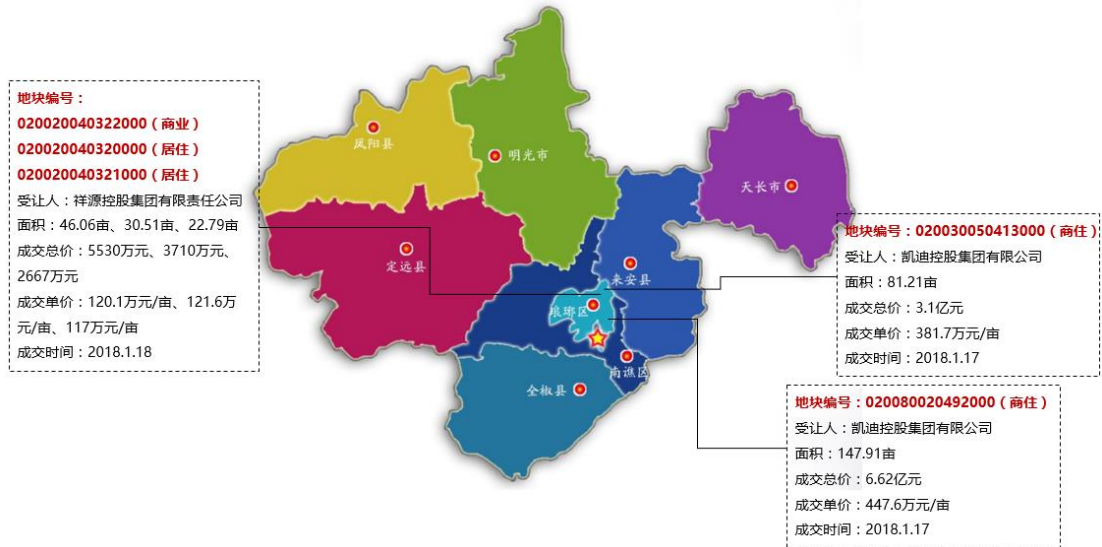
区域	城市	供应面积(亩)	成交面积(亩)	成交金额(亿元)
皖北	阜阳	0	0	0
	蚌埠	200.1	0	0
	亳州	173.76	395.4	15.43
	淮北	0	0	0
	宿州	0	0	0
皖中	合肥	0	0	0
	淮南	0	0	0
	六安	0	0	0
	安庆	0	0	0
	滁州	0	328.48	10.91
皖南	芜湖	0	0	0
	马鞍山	0	0	0
	池州	0	0	0
	铜陵	0	0	0
	宣城	0	0	0
	黄山	0	0	0
总计		373.86	723.88	26.34

本周全省仅皖中区域的滁州市和皖北区域的亳州市有经营性用地出让成交，其中滁州市成交5宗，均位于琅琊区，累计成交面积328.48亩，成交金额约10.91亿元，分别由祥源控股（3宗）和凯迪集团（2宗）收入囊中；亳州市成交3宗连体商住地块，由亳州城建一并夺得，成交面积共395.4亩，成交金额15.43亿元。

亳州市土地成交明细



滁州市土地成交明细

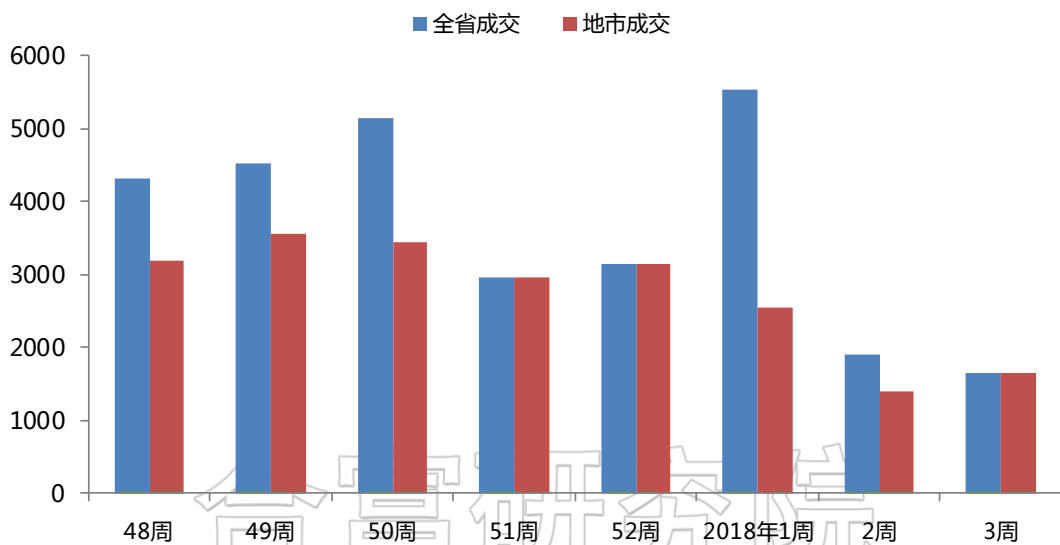


（二）商品住宅市场

1、全省备案概况：全省备案量连续2周回落 地市备案表现亮眼

2018年第3周（1.14-1.20）全省九个城市（滁州、亳州、黄山数据缺失，六安、阜阳、马鞍山房管局维护，蚌埠房管局故障）住宅类商品房累计备案1650套，较上周环比下跌13.2%，剔除合肥备案量（第3周合肥备案0套），地市住宅类商品房备案量为1650套，环比上涨18.4%。

安徽省近八周住宅备案套数走势



（备注：芜湖市、池州市均为商品房备案量）

2、区域备案分析：皖南备案超千套 池州夺本周销冠

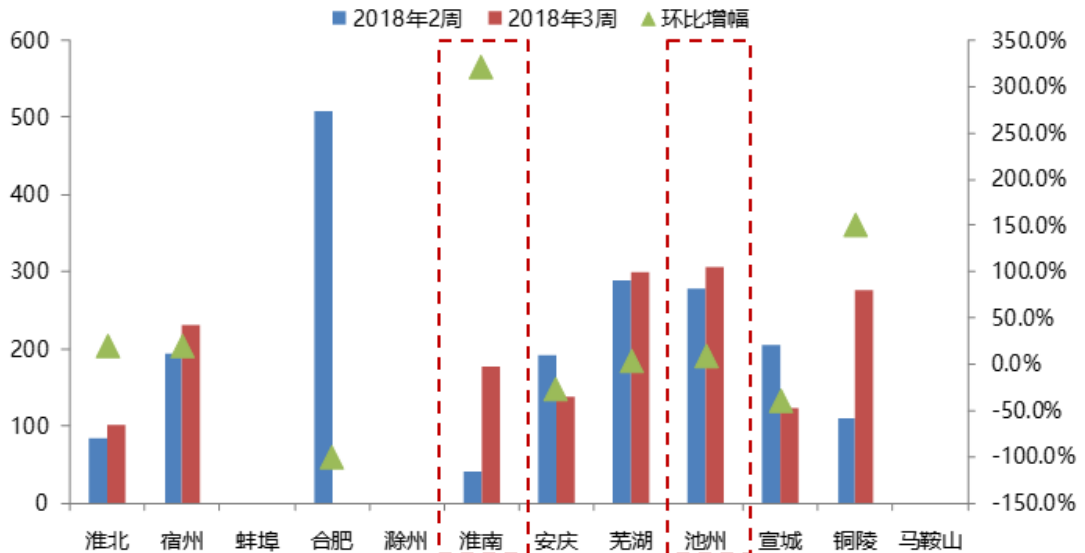
分区域来看，皖南区域累计备案1001套，居各区域之首；皖北区域本周备案333套，环比上涨19.8%，涨幅领先其他各区域。

区域	2018年第2周	2018年第3周	环比涨幅
皖北	278	333	19.8%
皖中	742	316	-57.4%
皖南	882	1001	13.5%
合计	1902	1650	-13.2%

分城市来看，2018年第3周（1.14-1.20）全省9个城市住宅备案量6升3跌，

其中池州（商品房）备案 305 套，备案量位居全省榜首；淮南备案 177 套，环比大幅上涨 321.4%，涨幅领跑全省；合肥、安庆、宣城 3 个城市备案量均出现不同程度的下滑。

2018年第3周安徽省各地市商品住宅销量走势

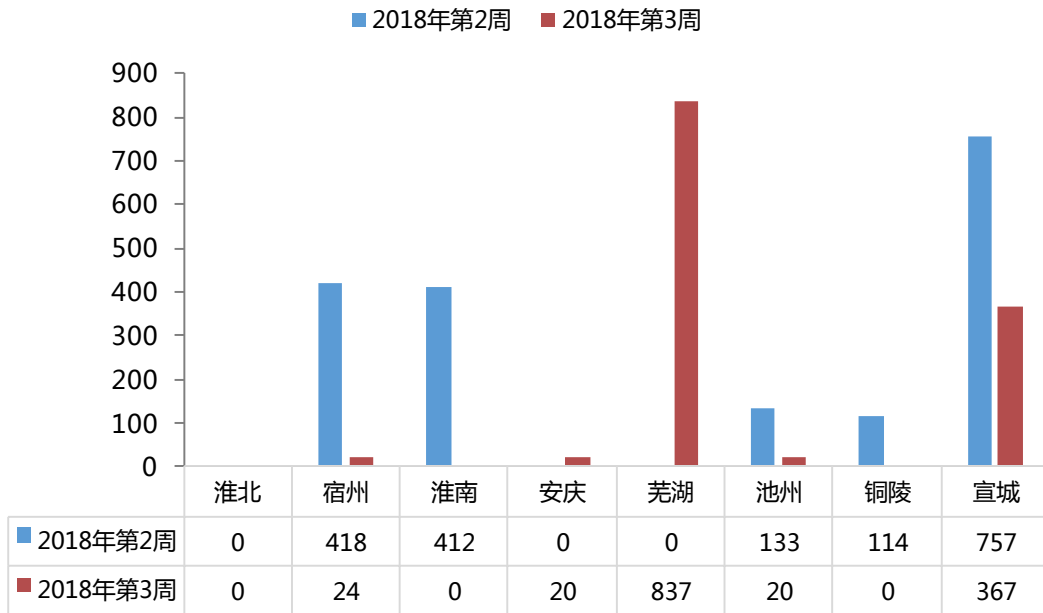


3、地市供应情况：新增住宅供应明显回落 皖北皖中供应大幅缩减

区域供应方面，第3周全省8个地市（滁州、亳州、黄山、六安、阜阳、马鞍山、蚌埠数据缺失）共新增商品住宅供应 1268 套，对比上周下跌 30.9%，皖北、皖中跌势明显，皖南呈现上涨趋势，环比上涨 21.9%。

区域	2018年第2周	2018年第3周	环比涨幅
皖北	418	24	-94.3%
皖中	412	20	-95.1%
皖南	1004	1224	21.9%
合计	1834	1268	-30.9%

地市近两周商品住宅供应情况（单位：套）



4、地市开盘统计：5 盘加推逾 800 套房源 多地启动返乡置业积极推货

据合富研究院（安徽）不完全统计，2018年第3周（1.14-1.20）共有4个地市5盘开盘推出累计825套房源，涵盖高层、洋房、叠墅等物业形态。从推货区域来看，主要集中于皖南区域，铜陵、芜湖、黄山均有楼盘加推，开盘当天基本售罄，去化表现突出；皖中仅蚌埠市智慧锦城一盘加推，开盘当天即售罄，皖北区域本周无项目加推，市场推货积极性较低。

区域	城市	楼盘名称	开盘时间	物业类型	户型面积 (m ²)	推货量 (套)	均价 (元/m ²)	去化率
皖中	蚌埠	智慧锦城	1.17	高层	112-117	90	5814	100%
皖南	铜陵	铜陵·拓基鼎元学府	1.16	叠墅	133-139	114	8100	100%
	芜湖	高速御府	1.20	高层、洋房	98-140	441	6930	100%
	黄山	书香雅苑	1.21	洋房	80-116	48	6700	100%
		广宇桃源里	1.21	精装洋房	95-135	132	8800	100%

数据来源：合富大数据

版权声明：

本报告仅提供资料之用，并不构成任何合富研究院及成员或相关机构提供任何专业建议或服务。合富研究院不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本报告版权归合富研究院所有，如需引用或转载，需征得合富研究院的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“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，最终以政府部门权威数据为准”的提示。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

信息 互动 分享

打造房地产服务、交易与投资生态圈

THANKS FOR YOUR TIME

供稿：合富研究院（安徽）

合肥市庐阳区招行大厦8楼

业务联系：王秋燕

0551-62818733

wangqiuyan.ah@hope733.com