

第一篇 宏观视点

深化住房制度改革

各部委落实中央经济工作会议要求，深化调控，推进住房制度改革

地方重申市场调控政策

地方两会陆续召开，重申市场调控政策，推进住房制度改革

地方积极推进住房租赁建设

地方继续落实楼市分类调控政策，积极推进住房租赁市场建设

租赁试点城市进入实施阶段

第一批部署的 13 个集体建设用地租赁试点城市全部进入实施阶段

2018 年 1 月楼市调控政策仍坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持调控目标不动摇、力度不放松，保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性。

整体来看，2018 年 1 月楼市调控效果明显，市场整体平稳运行，各线城市成交环比均有不同程度下降，截止到 2018 年 1 月末，主要城市库存总量环比下降 0.3%。

1、各部委落实中央经济工作会议要求，深化调控，推进住房制度改革

近期，国家部委陆续召开年度工作会议，对 2018 年工作作出部署。国土资源部工作会提出，要改变政府作为居住用地唯一供应者的情况，研究制定权属不变、符合土地和城市规划条件下，非地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营用地建设租赁住房试点，完善促进房地产健康发展的基础性土地制度，推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度，让全体人民住有所居；住房和城乡建设部强调，2018 年要深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，抓好房地产市场分类调控，促进地产市场平稳健康发展；银监会提出努力抑制居民杠杆率，重点是控制农村居民杠杆率的快速增长，严控个人贷款违规流入股市和房市。继续遏制房地

产泡沫化，严肃查处各类违规房地产融资行为；国家发改委年度会议强调推进区域协调发展，深入推进新型城镇化。

2、地方两会陆续召开，重申市场调控政策，推进住房制度改革

1月，地方两会密集召开，加快住房制度改革和长效机制建设，增加土地供应、优化供应结构，加大租赁市场供地力度、多渠道筹措租赁房源，将是各地2018年建立房地产市场长效机制的工作重点。

北京市要完善租赁并举的住房制度。严格执行各项房地产调控政策措施，加强市场监测和政策储备，促进房地产市场平稳运行。上海市提出今年将加大租赁住房建设力度，支持专业化、机构化的代理经租企业发展，新建和转化租赁房源20万套，新增代理经租房源9万套，建立住房租赁服务平台，落实相应的公共服务。天津市提出要严格防控房地产市场风险，“坚持房子是用来住的，不是用来炒的”定位，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性。加强住房信贷管理，严格限制信贷资金用于投资投机性购房，防止信贷资金过于向房地产领域集中，有效防止房地产泡沫引发金融风险。

此外，广东、山东、福建、黑龙江等省份明确，2018年要加快住房制度改革和长效机制建设，加快建立多主体供应，多渠道保障、租购并举的住房制度。发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，推进国有住房租赁平台建设。

3、地方继续落实楼市分类调控政策，积极推进住房租赁市场建设

各地陆续召开住房城乡工作会议，部署今年住房工作任务。2018年，福建、山东、四川、甘肃、湖北、安徽等省份将综合运用立法、土地、金融、行政等手段，分别从制度改革、结构调整、政策调控、土地供应、金融监管、风险防控等方面出台措施，大力发展住房租赁市场，扎实推进新一轮棚改工作，多渠道解决群众住房难题，抓好房地产市场分类调控，推动建立房地产市场平稳健康发展长效机制。

表：部分省份住房城乡工作会议 2018 年工作任务

省份	2018 年工作任务
福建	着力解决住房城乡建设领域发展不平衡不充分问题，推动住房城乡建设发展质量变革、效率变革、动力变革。并围绕人民住有所居目标，抓好住房制度改革和房地产市场调控工作。
山东	抓好房地产市场分类调控，坚持满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房，严格执行商品房、二手房交易合同网签备案和购房资格审核制度，落实差别化信贷税收政策，设区市主城区和房价上涨压力大的县市限制住房转让，并适时采取认房认贷、限贷、限购等措施。
四川	坚持住房不炒定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，探索形成以开发商为主体、农村集体、住房合作社等多主体提供住房的格局。
南京	加大住房保障力度，筹集租赁房源 100 万 m ² ，优化土地供给结构，加大租赁住房建设力度，争取租赁房供地占住房供地比例达到 30% 以上。
安徽	实行公租房实物配租和租赁补贴并举，对低保、低收入住房困难家庭加快实现应保尽保，将符合条件的新的就业无房职工、外来务工人员等纳入保障范围，发展住房租赁市场特别是长期租赁，完善促进房地产平稳健康发展的长效机制。
杭州	将确保公租房集中配建地块和人才专项住房用地具备可开发建设条件，坚持做优土地，强化用地保障，实现“优地”出让。
海南	加快培育和发展住房租赁市场，建立租购并举的住房制度，从 2018 年起每年下达租赁型住宅建设计划时要明确租售比例。

4、第一批部署的 13 个集体建设用地建租赁住房试点城市全部进入实施阶段

1 月 16 日，国土资源部、住房和城乡建设部批复意见，原则同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。去年 7 月，九部委出台发展住房租赁市场新政，8 月国土资源部会同住房和城乡建设部确定第一批在 13 个城市试点开展利用集体建设用地建设租赁住房。北京、上海已先期试点，此次批复标志着第一个部署 13 个试点城市全部进入实施阶段。整体来看，十余个试点城市实施方案对未来的规划目标、建立主体、建设区域、建设规划、出租管控等方面均进行了

相应的规定。

表：部分试点城市利用集体建设用地建设租赁住房试点规划目标主要内容

城市	规划目标
成都	在本市成功运营一批集体租赁住房项目。
佛山	到 2020 年全面建成小康社会时，成功建设运营一批集体租赁住房项目。
广州	到 2020 年，全市计划利用集体建设用地建设租赁住房建筑面积 300 万 m ² ，每年批准建筑面积按 100 万 m ² 控制。
合肥	2017 年底前，在包河区和长丰县条件较好范围内，可选择 1 至 2 个项目启动试点；2018 年，在租赁住房需求量较大的中心区域以及高新区、经开区、新站区，肥东县、肥西县与市区相邻的城乡结合部开展试点工作。2019 年上半年，在全市范围内多点推行利用集体建设用地建设租赁住房，形成新的住房供给常态。
南京	到 2020 年底，建成一批利用集体建设用地建设租赁住房试点项目，建设集体租赁住房总建筑面积 30 万 m ² 左右。
厦门	2020 年底前，全面完成试点工作，并做好工作总结。
郑州	2020 年底前，全面完成试点工作，并做好工作总结。
武汉	成功运营一批集体租赁住房项目。
肇庆	2018 年 6 月底前，构建利用集体建设用地建设租赁住房政策体系。到 2020 年，成功建设运营首批集体租赁住房项目，与“两个平台”（固有专业化住房租赁平台和住房租赁交易服务平台）建设工作衔接。

市场情况：调控持续深入，多数代表城市成交量同比下降

2018 年 1 月各线代表城市成交同环比均回落，一线及二线代表城市周均成交量同环比均呈现不同程度回落态势，政策效果持续显现。具体来看，一线城市还是北京、上海、广州月度周均成交量同比降幅超一成，北京、广州、深圳月度周成交量环比下降，其中北京成交量同环比降幅尤为显著。二三线代表城市月度周成交量同环比降幅均超一成，其中青岛、南宁、济南等较去年同期下降明显。

1、需求情况：政策效果持续显现，楼市成交有所下滑

1 月楼市成交环比降同比升。2018 年 1 月监测的主要城市成交面积环比下降 18.09%，超八成城市环比下降，同比则上升 19.22%。2018 年 1 月，一线及二三线代表城市成交量环比呈现不同程度回落态势，政策效果持续明

显。

环比来看，23个城市下降，长沙降幅最为明显，为61.02%，北京次之，降幅近6成；环比上升的城市中，西安和泉州升幅明显。同比来看，20个城市上升，泉州上升幅度明显，宁波次之。

分城市来看，一线城市成交面积环比下降27.92%，其中北京、广州降幅较大，均超30%；一线城市同比下降2.65%，北京降幅显著。二线代表城市成交面积环比下降18.97%，同比上升23.89%。三线代表城市成交面积较上月下降6.25%，同比上升18.70%。

2、库存情况：库存总量稳中微降，杭州、深圳降幅显著

截止到2018年1月末，监测的主要城市库存总量环比下降0.3%。重点监测城市中，杭州降幅最大，为14.91%，深圳紧随其后，降幅为14.56%，厦门、苏州降幅均超5%，仅重庆和温州有所上扬，分别为14.94%和8.81%。

第二篇 土地市场

一、全国土地市场

2018年1月中国300城市土地市场交易情况

总体情况：供求两端环比转跌，成交均价及出让金环比均跌

供应情况：土地供应量环比走低，同比增近四成，仅一线城市供应量环比增加。2018年1月，全国300个城市共推出土地2438宗，环比减少19%，同比增加26%；推出土地面积10633万 m^2 ，环比减少24%，同比增加38%。其中，住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）800宗，环比减少26%，同比增加14%；推出土地面积3720万 m^2 ，环比减少36%，同比增加11%。

成交情况：土地成交环比转跌，同比增加近三成，二线城市环比缩水四成领衔。2018年1月，全国300个城市共成交土地1921宗，环比减少33%，同比增加14%；成交土地面积8437万 m^2 ，环比减少35%，同比增加27%。其中，住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）588宗，环比减少44%，同比增加8%；成交面积2873万 m^2 ，环比减少49%，同比增加7%。

出让金：出让金较上月缩水四成，同比上涨四成，杭州收金436亿居首。2018年1月，全国300个城市土地出让金总额为3801亿元，环比减少40%，同比增加43%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）出让金总额为3032亿元，环比减少39%，同比增加39%。

楼面均价：整体均价环比回落，同比继续上扬，各线城市均价同环比均增。2018年1月，全国300个城市成交楼面均价为2457元/ m^2 ，环比减少3%，同比增加17%；其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）成交楼面均价为4647元/ m^2 ，环比增加21%，同比增加42%。

溢价率：平均溢价率同比继续下降，宅地溢价水平与上月持平，三四线城市土地市场整体回稳。2018年1月，全国300个城市土地平均溢价率为

22%，较上月上升了 2 个百分点，较去年同期下降 4 个百分点；其中住宅类用地（含住宅类用地及包含住宅用地的综合性用地）平均溢价率为 24%，与上月持平，较去年同期下降 7 个百分点。

各类城市：一线城市供求各指标同比增加，二三线城市成交量及收金环比均降

一线城市：供求两端均涨，供应环比止跌回升，同比涨幅居各线城市首位。推出方面，一线城市共推出土地 72 宗，推出土地面积 353 万 m^2 ，环比增加 43%，同比增加 195%；成交方面，共成交土地 59 宗，成交土地面积 333 万 m^2 ，环比增加 2%，同比增加 201%；土地出让金 676 亿元，环比减少 25%，同比增加 112%；成交楼面均价为 11563 元/ m^2 ，环比增加 10%，同比增加 2%；平均溢价率为 19%，较上月上升 13 个百分点，比去年同期上升 9 个百分点。

二线城市：供地节奏放缓，均价同比涨幅较去年同期收窄，杭州收金 436 亿居首。推出方面，共推出土地 896 宗，推出土地面积 4262 万 m^2 ，环比减少 29%，同比增加 40%；成交方面，共成交土地 652 宗，成交土地面积 3328 万 m^2 ，环比减少 41%，同比增加 23%；土地出让金为 2039 亿元，环比减少 39%，同比增加 25%；成交楼面均价 3032 元/ m^2 ，环比增加 0.3%，同比增加 6%；土地平均溢价率为 20%，较上月上升 2 个百分点，较去年同期下降 9 个百分点。

三四线城市：土地供求环比走低，成交及出让金同比均涨，均价及溢价率环比下滑。推出方面，共推出土地 1470 宗，推出土地面积 6018 万 m^2 ，环比减少 22%，同比增加 33%；成交方面，共成交土地 1210 宗，成交土地面积 4776 万 m^2 ，环比减少 32%，同比增加 25%；土地出让金为 1086 亿元，环比减少 49%，同比增加 56%；成交楼面均价为 1331 元/ m^2 ，环比减少 18%，同比增加 26%；土地平均溢价率为 28%，较上月下降 3 个百分点，较去年同期下降 1 个百分点。

二、合肥土地市场

成交宗数

2018年1月合肥(含四县一市)共成交12宗地块,居住类(含商住)9宗

成交面积

2018年1月合肥(含四县一市)土地成交面积842.72亩,其中居住类(含商住)地块成交面积645.93亩

成交金额

2018年1月合肥(含四县一市)土地成交金额60.04亿元,其中居住类(含商住)地块成交金额55.55亿元

平均地价

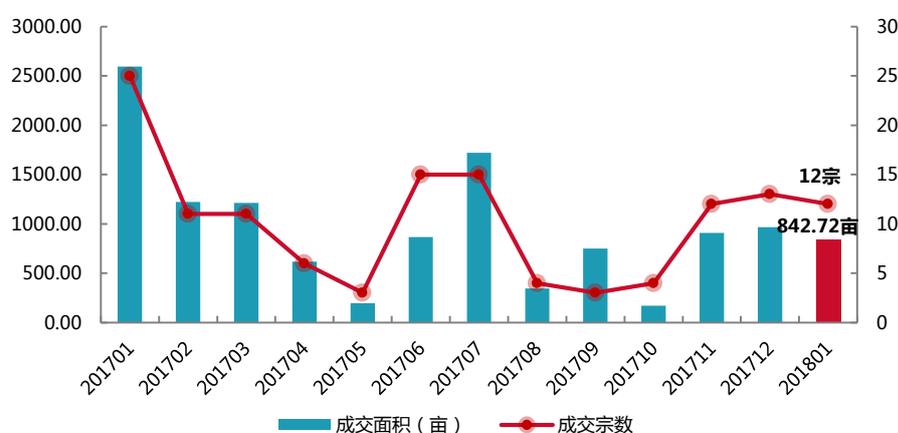
2018年1月合肥(含四县一市)土地成交均价712万元/亩,其中居住类(含商住)地块成交均价860万元/亩

1、土地市场概述

2018年1月合肥(含四县一市)共成交12宗地块,总成交面积约842.72亩,同比减少1752亩,跌幅67.5%,总成交金额约60.04亿元,同比减少176.46亿元,跌幅75%,平均地价712万元/亩,环比上涨24%。

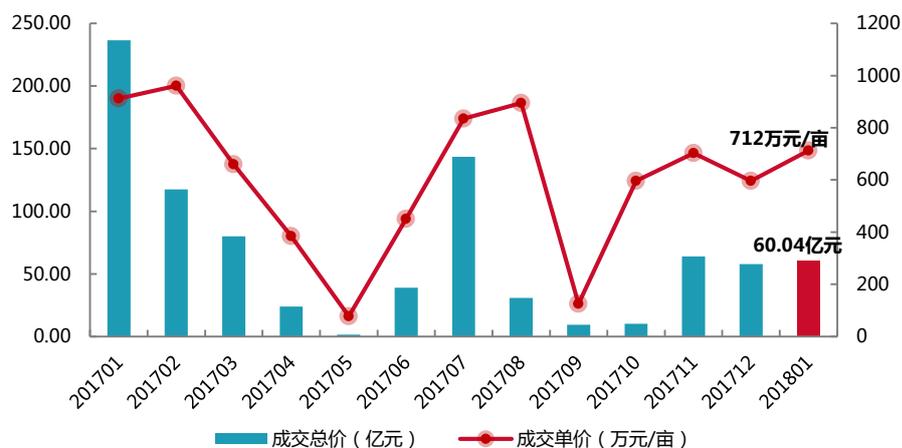
2、土地成交情况

近一年(2017.01-2018.01)合肥(含县市)土地成交量走势



数据来源:新景祥合肥公司市场研究中心

近一年(2017.01-2018.01)合肥(含县市)土地成交价格走势



数据来源：新景祥合肥公司市场研究中心

2018年1月合肥土地成交中市区成交6宗，包括4宗居住类(含商住)用地，其中庐阳区N1704和N1705号高价值纯居住地块分别由旭辉和碧桂园竞得，中梁地产首次驻入合肥主城区，竞得瑶海区E1704号地块；县域共成交6宗，其中肥东成交4宗，以商业地块为主，长丰和巢湖各成交1宗居住地块。

3、2018年1月合肥土地成交表

地块编号	区域	位置	规划用途	面积(亩)	成交单价(万元/亩)	成交总价(亿元)	竞得人
高新区 KA2-3	高新	高新区文曲路以西、皖水路以南	居住(租赁住房)、养老设施	68.79	406	2.79	安医大第一附属医院
BH2017-09	滨湖	滨湖区云南路以东、南宁路以南	教育科研	120	125	1.5	滨湖集团
FD17-19	肥东	肥东经开区护城路与临泉东路交口西北角	商业	16.8	158	0.26	安徽皖信人力资源管理有限公司

FD17-20	肥东	肥东经开区 新安江路与 祥和路交口 西南侧	商业	24.89	170	0.42	东锦园林
FD17-21	肥东	肥东经开区 新安江路与 祥和路交口 西南侧	商业	25	170	0.42	安徽金煌建 设集团有限 公司
FD17-16	肥东	店埠镇龙城 路与太子山 路交口东南 角	油气 电合 建站	8	240	0.19	皖通科技
合经区 2017-05	经开	经开区宿松 路以西、紫蓬 路以南	商住	88.12 7	居住 1000 商业 300	5.73	安徽邦泰置 业有限公司
CF2017 12	长丰	长丰县水湖 镇	居住	83.59	324.32	2.71	安徽谊华置 业有限公司
巢湖市 2017-27 号	巢湖	烔炀镇兴烔 路以北、沿河 路以东	居住	42.59	230	0.98	豪泽地产
N1704	庐阳	合淮路以东、 枣园路以南	居住	138.3 3	1290.18	17.85	旭辉地产
N1705	庐阳	合淮路以东、 文广路以北	居住	159.5 4	1209.97	19.3	碧桂园
E1704	瑶海	瑶海区大众 路以东、襄水 路以北	居住	67.06	1173.27	7.87	中梁地产

附：2018年1月合肥土地市场成交汇总表

第三篇 住宅市场

住宅供求

2018年1月合肥市区住宅供应 6837 套，成交 4088 套

成交均价

2018年1月合肥市住宅成交均价 13747 元/m²

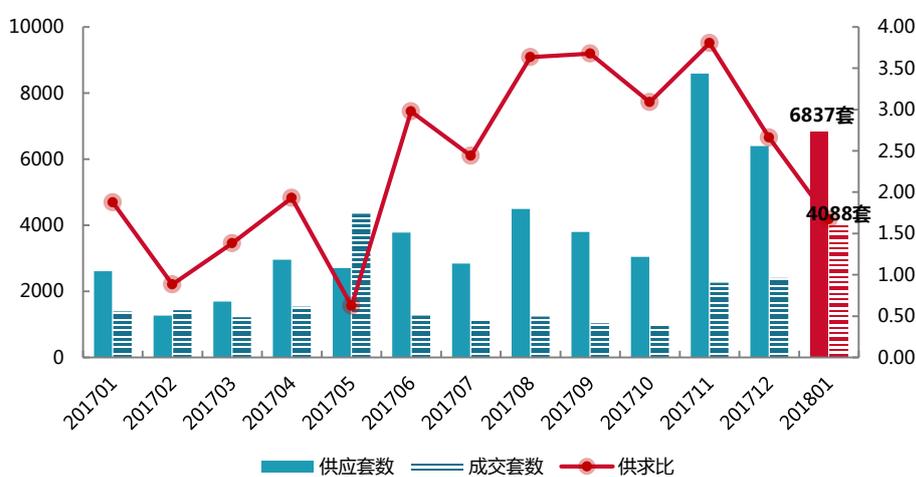
住宅存量

2018年1月合肥市区住宅存量 46343 套，去化周期约 15.9 个月

(一) 2018年1月合肥市区住宅供求情况

2018年1月合肥市区住宅市场整体供大于求，住宅供应 6837 套，环比增加 438 套，涨幅 7%；住宅成交 4088 套，环比增加 1684 套，涨幅 70%，同比增长 194.3%。整体来说 2018 年首月市场表现较好，主要由于低价房源集中入市。

合肥市（九区）住宅市场月度（2017.01-2018.01）供求情况



数据来源：新景祥合肥公式市场研究中心

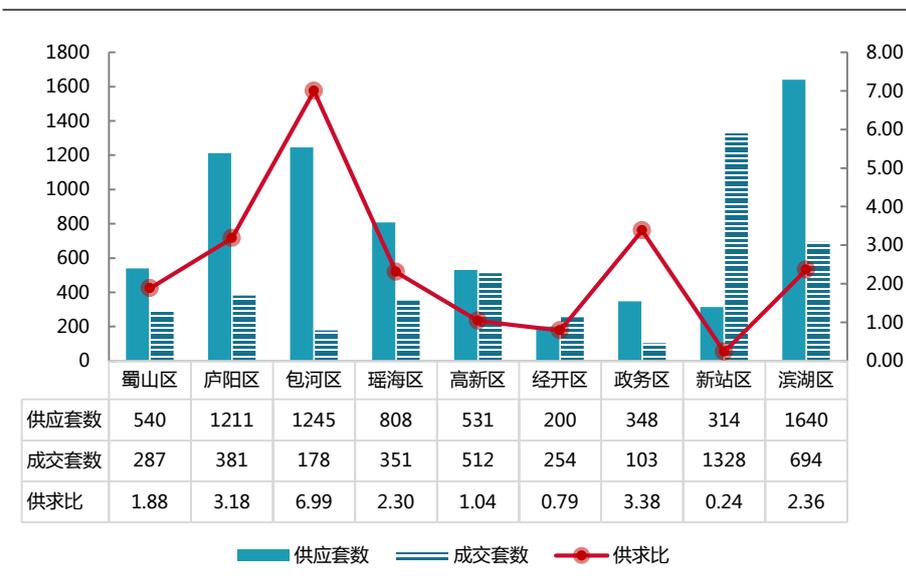
(二) 2018年1月合肥市九区住宅市场供求情况

从九区供应来看，2018年1月滨湖区供应 1640 套房源，居市区首位；包河区紧随其后，供应 1245 套；排名第三的是庐阳区，供应 1211 套；其它区域供

应均不足千套，其中经开区仅供应 200 套，排名九区末尾。

从九区成交来看，新站区共成交 1328 套房源，遥遥领先其它区域，其它区域成交均不足千套，其中滨湖、高新分列二三位，分别成交 694 套和 512 套。

2018 年 1 月合肥市九区住宅市场供求情况

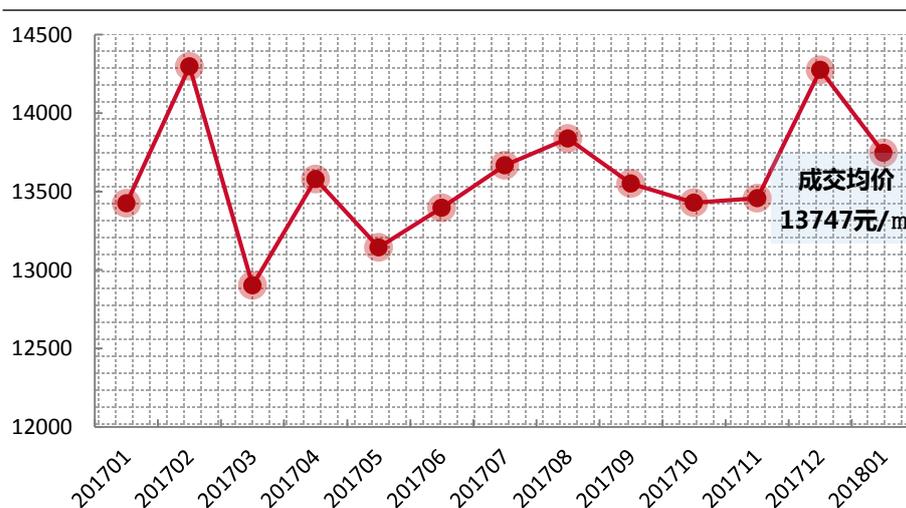


数据来源：新景祥合肥公式市场研究中心

（三）2018 年 1 月合肥市商品住宅成交均价

2018 年 1 月合肥市商品住宅成交均价 13747 元/m²，环比下跌 3.7%，同比上涨 2.3%。

（2017.01-2018.01）合肥市商品住宅成交价格走势



数据来源：新景祥合肥公式市场研究中心

(四) 2018年1月合肥市住宅项目备案排行榜

排名	区属	项目	套数
1	新站区	禹洲中央城	305
2	新站区	陶冲湖别院	275
3	新站区	碧桂园正荣悦玺	270
4	滨湖区	淮矿东方蓝海	266
5	高新区	西子曼城	229
6	瑶海区	文一锦门学府里	202
7	新站区	当代 MOMA 未来城	178
8	经开区	世茂翡翠首府	138
9	庐阳区	融侨悦城	113
10	高新区	望江台	102

第四篇 商办市场

商业供求

2018年1月合肥市区商铺供应316套，供应面积2.43万 m^2 ；成交328套，成交面积2.59万 m^2

商业存量

截止到2018年1月合肥市区商铺存量约446万 m^2 ，去化周期约6.5年

办公供求

2018年1月合肥市区办公供应441套，供应面积2.14万 m^2 ；成交1063套，成交面积7.82万 m^2

办公存量

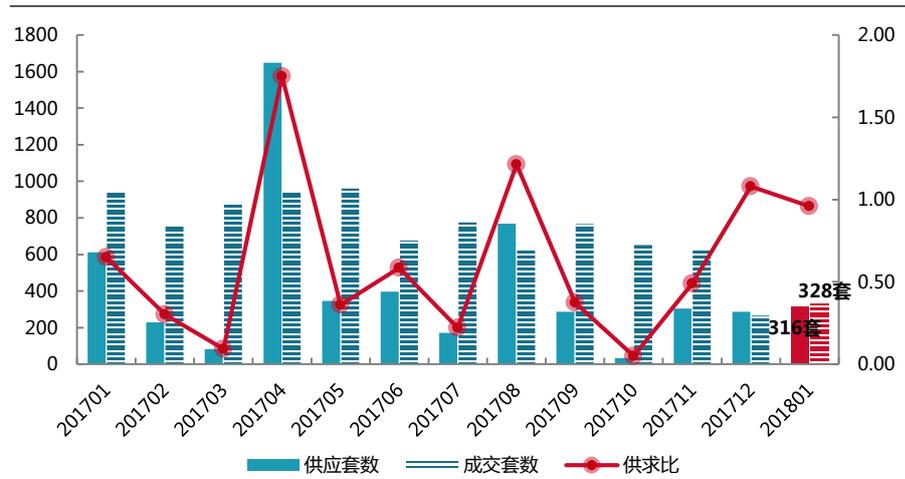
截止到2018年1月合肥市区办公存量约488万 m^2 ，去化周期约4.5年

一、商业市场

2018年1月，合肥市区商铺共有8盘入市，供应316套，供应面积约2.43万 m^2 ；商铺共73盘有销售备案，成交328套，成交面积约2.59万 m^2 ，环比增加62套，涨幅23%，同比减少了612套，跌幅65%。

1、合肥市区月度成交

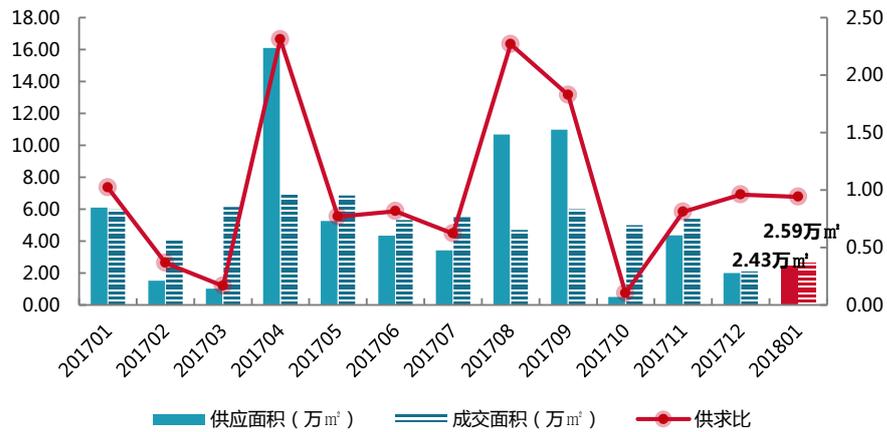
合肥市区商业市场月度（2017.01-2018.01）供求走势（按套数计）



数据来源：新景祥合肥公司市场研究中心

商办市场

合肥市区商业市场月度（2017.01-2018.01）供求走势（按面积计）



数据来源：新景祥合肥公司市场研究中心

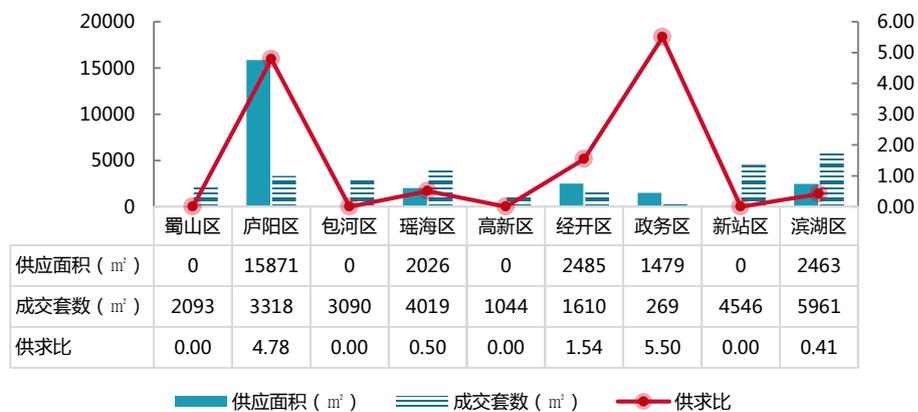
2、区域月度成交

2018年1月合肥市区商业市场供求走势（按套数计）



数据来源：新景祥合肥公司市场研究中心

2018年1月合肥市区商业市场供求走势（按面积计）



数据来源：新景祥合肥公司市场研究中心

从区域商铺供应来看，2018年1月合肥市区商铺供应分别来自庐阳、瑶海、政务、经开和滨湖，其中庐阳区供应259套，约1.6万m²，其它区域商铺供应均不足3000m²，其中包河、新站、高新和蜀山首月均无商铺入市。

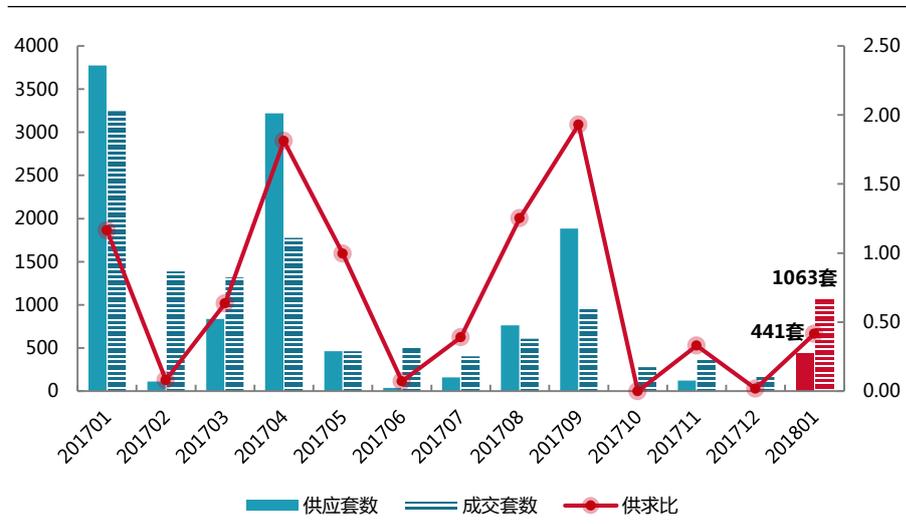
从区域商铺成交来看，2018年1月合肥九区均有商铺成交，其中滨湖区成交68套，约0.6万m²，居九区首位；新站区紧随其后，商铺成交65套，约0.45万m²；单个项目来看，新站区京商商贸城成交套数最多，共成交50套。

二、办公市场

2018年1月，合肥市区办公产品供应441套，供应面积约2.14万m²。办公共68盘有销售备案，成交面积约7.82万m²，成交1063套，环比增加896套，涨幅537%，同比减少了2182套，跌幅67%。

1、合肥市区月度成交

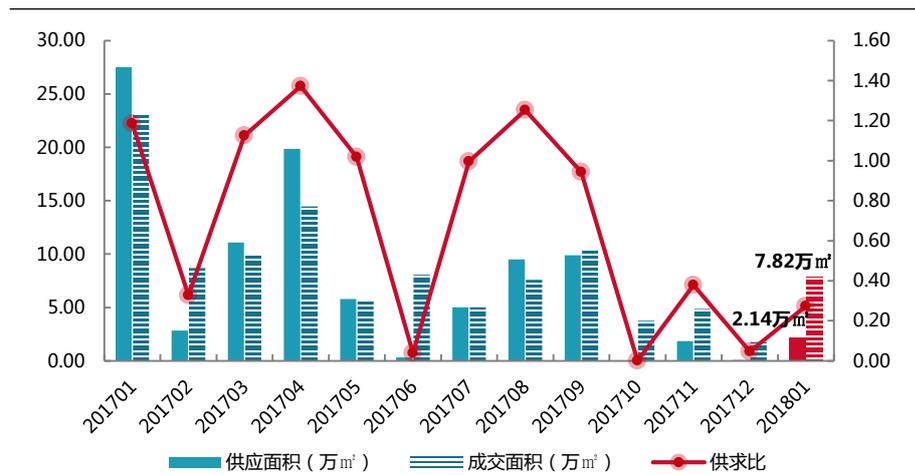
合肥市区办公市场月度（2017.01-2018.01）供求走势（按套数计）



数据来源：新景祥合肥公司市场研究中心

商办市场

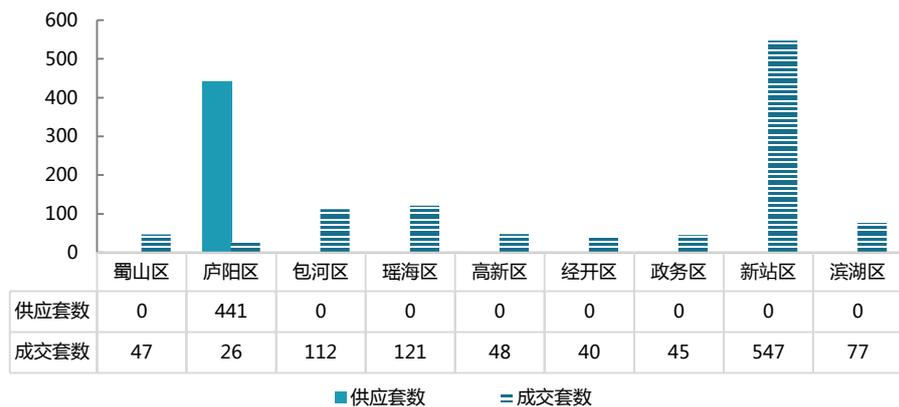
合肥市区办公市场月度（2017.01-2018.01）供求走势（按面积计）



数据来源：新景祥合肥公司市场研究中心

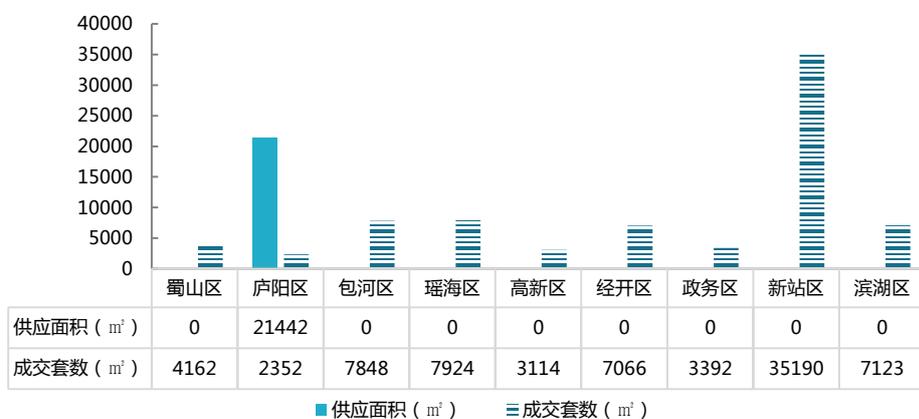
2、区域月度成交

2018年1月合肥市区办公市场供求走势（按套数计）



数据来源：新景祥合肥公司市场研究中心

2018年1月合肥市区办公市场供求走势（按面积计）



数据来源：新景祥合肥公司市场研究中心

从区域办公供应来看，2018年1月合肥办公市场仅庐阳区1盘入市，供应441套，供应面积约2.14万 m^2 ，且入市量全部来自庐阳鼎鑫金融中心。

从区域办公成交来看，九区中销量最高的为新站区，共成交办公产品547套，成交面积3.5万 m^2 ，遥遥领先其它区域；排名第二是瑶海区，共成交办公产品121套，成交面积0.8万 m^2 ；包河区紧随其后，成交112套，成交面积0.78万 m^2 ，其它区域成交均不足百套。单个项目来看，新站区京商商贸城成交面积最高，共成交3.4万 m^2 。