

---

# 2019 年 1 月安徽省房地产市场月报

## Part1 政策篇

### 政策调控

#### 01 合肥房产部门将探索建立房租月度发布制度

合肥市住房租赁交易服务监管平台将进一步强化租赁平台功能，调整平台功能定位，着重突出政府服务和市场监管，提高租赁合同线上备案率。同时，还将建立租金价格监测机制。建立租金月报制度，开展市场租金分析和监测。通过购买服务的方式，选择专业的第三方机构，启动租金定期调查。

#### 02 安徽楼市调控将实施“一城一策”

1月下旬，地方两会和住房城乡工作会议陆续召开，从目前各地关于楼市调控表态上看，“一城一策”将成为2019年房地产调控关键词。今年安徽省将实施“一城一策”，精准施策，积极引导预期，确保市场稳定。

#### 03 集体土地建租赁住房试点城市扩容

2019年01月16日，集体土地建设租赁住房试点工作进入新的阶段，自然资源部和住房城乡建设部发布《关于福州等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房实施方案意见的函》，原则上同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点方案。至此试点城市已经扩展到18个城市（包含合肥市）。集体经营性建设用地的成本优势明显，能够为开展规模化租赁业务的企业提供成本可控的土地资源。随着土地管理法的修改工作推进，

---

后续集体建设用地改革的力度会强化。总体上看，这利好租赁市场供给端的发展和租赁市场的活跃。但在集体建设用地上建租赁房，有可能会造成新的小产权房问题，如果租房合同超过 20 年甚至 30 年，实际上就成了变相卖房，与小产权房无异。为此此次五个试点城市披露的实施方案中均强调，集体租赁住房出租，应遵守相关法律法规和租赁合同约定，不得以租代售，严防小产权房的出现。

## 04 合肥 3 家银行首套房利率下调

1 月央行实施降准 1 个百分点，释放长期资金约 1.5 万亿元；1 月 23 日开展一季度定向中期借贷便利(TMLF)操作 2575 亿元；1 月 25 日开展 2018 年度普惠金融定向降准动态考核，净释放长期资金约 2500 亿元；央行降准后银行资金充裕，满足了节前各阶段流动性需求，合肥 3 家银行针对优质客户首套房利率仅上浮 15%的政策，但对比 2018 年 11 月银行全线 20%上浮的行情，已经开启了下降通道。

*合肥首套房利率下降银行：*

*建行优质客户，首套房可以仅上浮 15%*

*科技农村商业银行优质客户，首套房可以仅上浮 15%*

*民生银行优质客户，首套房可以仅上浮 15%*

*交通银行首套房也出现松动*

---



**中国人民银行**  
THE PEOPLE'S BANK OF CHINA

信息公开	新闻发布	法律法规	货币政策	信贷政策	金融市场	金融稳定	调查统计	银行会计	支付体系	金融科技
	人民币	经理国库	国际交往	人员招录	金融研究	征信管理	反洗钱	党建工作	工会工作	金融标准化
服务互动	公开目录	公告信息	在线访谈	图文直播	工作论文	音频视频	市场动态	网上展厅	报告下载	报刊年鉴
	网送文告	办事大厅	在线申报	下载中心	网上调查	意见征集	金融知识	关于我们		

2019年2月20日 星期三 | 我的位置: 首页 > 沟通交流 > 新闻

**中国人民银行决定于2019年1月下调金融机构存款准备金率置换部分中期借贷便利**

字号 大 中 小      文章来源: 沟通交流      2019-01-04 17:20:40

[打印本页](#)   [关闭窗口](#)

为进一步支持实体经济发展，优化流动性结构，降低融资成本，中国人民银行决定下调金融机构存款准备金率1个百分点，其中，2019年1月15日和1月25日分别下调0.5个百分点。同时，2019年一季度到期的中期借贷便利（MLF）不再续做。这样安排能够基本对冲今年春节前由于现金投放造成的流动性波动，有利于金融机构继续加大对小微企业、民营企业支持力度。

当前中国经济持续健康发展，经济运行在合理区间。中国人民银行将继续实施稳健的货币政策，维持松紧适度，不搞大水漫灌，注重定向调控，保持流动性合理充裕，保持货币信贷和社会融资规模合理增长，稳定宏观杠杆率，兼顾内外平衡，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。（完）

Email推荐:

[打印本页](#)   [关闭窗口](#)

## 城建规划

### 05 安徽省加快推进城际铁路建设

1月4日，安徽省政府办公厅印发了《关于推进城际铁路建设的通知》，进一步加大铁路基础设施领域完善，依托国家干线铁路网，推进安徽省城际铁路建设，构建内联外畅的现代铁路交通体系，即建设皖江、皖北地区城际铁路骨干项目，争取实现中心城市之间、中心城市至临近主要城镇的快速客运铁路联通，形成长三角地区互联互通快速铁路网。

### 06 合肥2、3号线延长线计划今年开工

合肥轨道公司计划加快工程建设，确保年底建成开通3号线，基本完成4、5号线首开段土建工程和运营筹备工作，第三轮建设规划获得国家发改委批复并力争开工2、3号线延长线工程。

---

## 07 安徽省将补齐城市基础设施建设短板城乡统筹发展

安徽省住建厅提出，2019年城市黑臭水体消除比例达90%以上；新建、扩建生活污水处理厂24座，改造污水管网800公里；新开工7座垃圾处理厂。今年安徽省将继续补齐城市基础设施建设短板，全面提升城市品质。2019年，将新增改造城镇园林绿地面积6000万平方米。完善城市绿道网络，新增绿道600公里。提升城市人居环境，推进城市精细化管理。此外，还将统筹城乡发展，全面完成贫困户危房改造任务，农村生活垃圾无害化处理率达到68%以上，改善农村住房条件和人居环境。

### 重点项目

## 09 中安创谷科技园开园暨华米科技全球创新中心启动

1月28日，中安创谷科技园开园暨华米科技全球创新中心启动仪式在合肥高新区举行。近年来，合肥高新区继续坚持“以资本带动产业集聚、以基金投资促进产业招商”，大力开展科技金融及基金招商工作，取得了丰硕成果。

中安创谷科技园项目位于合肥高新区方兴大道与望江西路交口西北角。项目规划建设用地约600亩，建筑面积约90万平方米，总投资约50亿元。将建设涵盖众创空间、孵化器、加速器、总部基地、基金集群和配套服务为一体的高端综合创新创业社区。目前，园区首批物业已经交付投入运营，首批8家高科技企业将入园，迈向发展新台阶。

## 10 合肥公布第二批市级特色小镇名单

1月3日，合肥市政府办公厅公布第二批市级特色小镇名单，肥东县长临河文旅小镇和高新区健康医疗小镇。至此，合肥市目前已经有9个市级特色小镇，按照规划，到2021年，合肥市将培育和规划建设30个左右的特色小镇。

特色小镇规划面积控制在 3 平方公里左右，核心建设面积控制在 1.5 平方公里左右。是有别于小城镇、开发区、风景区的“非镇非区”产业发展平台，实行“一镇一业”。特色小镇的建设期为 3 年，实行宽进严定、动态淘汰的创建达标制度，对照市级特色小镇年度评估方案，每年将进行年度考核评估，对连续两年考核不合格的小镇将摘牌退出。

## Part2 安徽省土地市场

### 合肥市土地市场

**【本月土地出让】** 本月合肥市区共出让土地 21.24 万方，公告将拍卖出让三宗地，其中包河区一宗，经开区 1 宗，肥东一宗；肥东的地块规划用途为纯住宅用地，其余两宗均为商业与住宅混合用地，经开区地块的居住用地仅作为租赁性质住宅开发。

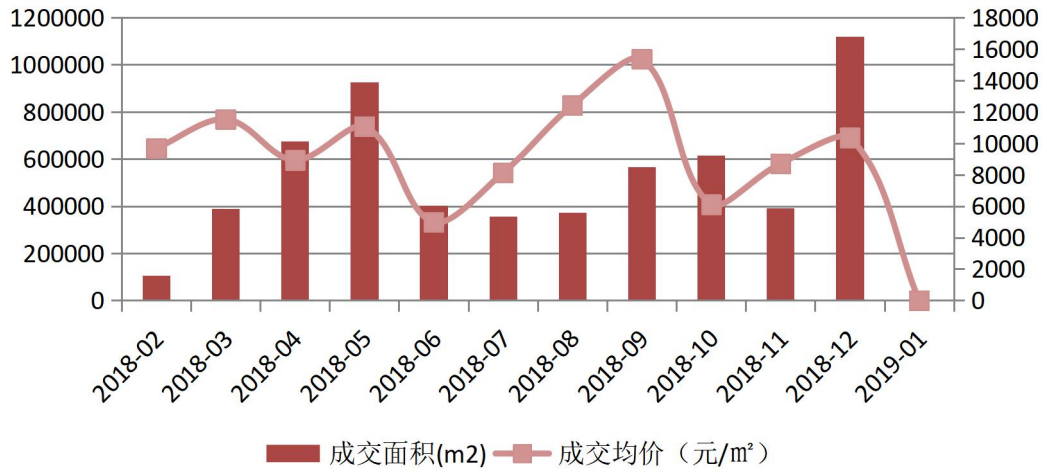
地块编号	土地座落	土地面积(亩)	规划用途	出让年限	容积率	绿地率	建筑密度	参考地价(万元/亩)	竞买保证金(万元)	最高限价(万元/亩)	出让方式
包河区 S1818	包河区花园大道以南、上海路以东	107.08(商业 42.86、居住 64.22)	商业、居住	商业 40、居住 70 年	商业 ≤3.0 居住 ≤2.2	商业 ≥20% 居住 ≥40%	商业 ≤45% 居住 ≤22%	商业 291、居住 698 (拍卖时,商业用地价格固定,居住用地价格变化)	15000	2250	拍卖
合经区 2018-07	合经区汤口路	57.53	商业、居住	商业 40、居住	≤2.0 (商业	≥35%	≤25%	215	3000	2265	拍卖

	以北、九 龙路以 西		(居住 为租赁 住房)	住 70 年	计容建 筑面积 不低于 3000 平 方米)							
FD18-18 号	肥东县 四顶山 路与渡 江路交 口西南 角	153.94	居住	70 年	≥1.0, ≤2.0	≥40%	≤20%	500	16000	1500	拍卖	

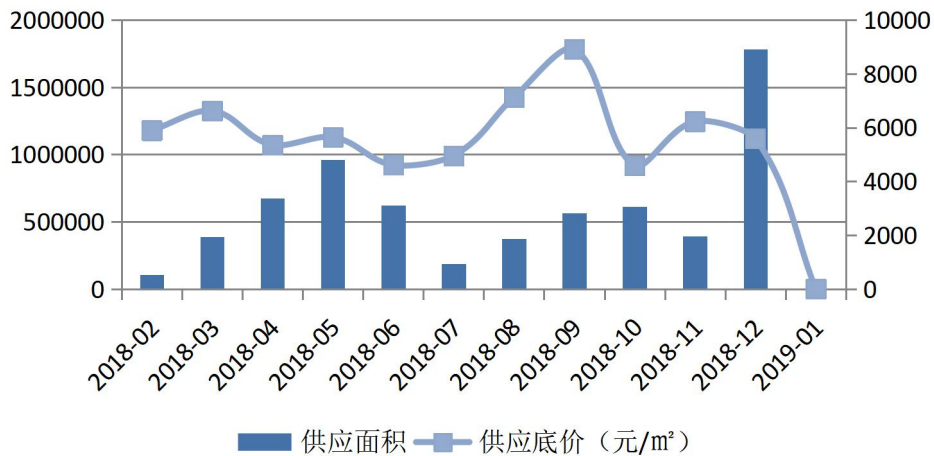


**【本月土地成交】** 本月合肥市无土地成交和流拍情况。

## 合肥市土地成交年度走势



## 合肥市土地供应年度走势



## 六安市土地市场

**【六安市土地出让】** 本月六安市区供应 4 宗地块，三宗住宅用地，一宗加油站用地，六出 2019-1 号需要带规划方案出让；住宅用地竞拍加价幅度为 100 万元及其倍数，加油站用地加价幅度为 50 万元及其倍数。

地块	地块	净用地	用地性	出让年	规划指标	起始价	加价幅	竞买保	备注
----	----	-----	-----	-----	------	-----	-----	-----	----

编号	位置	面积 (m <sup>2</sup> )	质 限	限	容积率	建筑 密度	绿地率	(万元)	度(万 元)	证金(万 元)	
六出 2019-1 号	货场路 以北、春 天嘉苑 小区以 西	95989	住宅用 地(含部 分配套 商业)	商业 40 年、住宅 70 年	2.19	13.02%	50%	30240	100 或其 倍数	30240	带方案出 让
六出 2019-2 号	郝岗路 以南、永 华路以 西	71600	住宅用 地(含部 分配套 商业)	商业 40 年、住宅 70 年	2	21%	35%	26200	100 或其 倍数	26200	
六出 2019-3 号	横排头 路以南、 将军路 以西	58177	住宅用 地(含部 分配套 商业)	商业 40 年、住宅 70 年	1.8	20%	35%	16240	100 或其 倍数	16240	
六出 2019-4 号	河西一 环路以 东、西环 路以南	3055	商服用 地(加油 站)	40 年	0.3	35%	/	1610	50 或其 倍数	1610	

**【六安市土地成交】**本月六安市成交三宗地，1宗住宅用地，1宗商务用地，1宗商服用地；三宗用地溢价率不高，六出 2018-18 号仅 0.4%溢价率，余下两宗地在 5%-6%。

地块 编号	地块 位置	土地 竞得人	出让净 用地面	用地 性质	出让 年限	规划指标要求			起始价 (万元)	成交总额 (万元)	超出起始 价(万元)
						容积率	建筑密	绿地率			



			积 (m <sup>2</sup> )				度				
六出 2018-18 号	青山路 以南、磨 子潭路 以西	安徽振 兴房地 产集团 有限公 司	128270	住宅用 地（含部 分配套 商业）	住宅 70 年、商业 40 年	1.8	20%	35%	45440	45640	200
六出 2018-19 号	西环路 以南、金 马小区 以西	六安宏 瑞投资 咨询服 务有限 公司	6229	商务用 地	40 年	2.5	23%	25%	1640	1740	100
六出 2018-20 号	佛子岭 路以南、 四馆以 西	中国农 业银行 股份有 限公司 六安分 行	10041	商服用 地（金融 保险用 地）	40 年	1.4	25%	25%	1960	2060	100

## 淮南市土地市场

**【淮南市土地供应】** 本月 30 号淮南市拍卖出让一宗位于经济开发区的批发、零售商业用地，供应面积 8.7 万方，起拍价 38 万元/亩。

地块编号	土地座落	土地 面积 (m <sup>2</sup> )	规划 用途	出让 年限	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高	起始价 (万元/ 亩)	竞买 保证金 (万元)
------	------	-------------------------------	----------	----------	-----	------	-----	------	-------------------	-------------------

HGTP19001	经济技术开发区高	87560.39	批发市场用地、零售商业用地	40年	批发市场用地	批发市场用地、零售商业用地	批发市场用地、零售商业用地	批发市场用地≤30米,零售商业用地	38	2496
	经一路东侧、高支一路南侧				≤1.2,零售商业用地≤2.0	零售商业用地各≤45%	零售商业用地各≥20%	零售商业用地≤50米		

【淮南市土地成交】本月 31 号挂牌成交三宗地，两宗工业用地，一宗用作工业用地与公园绿地，三宗地块均以底价成交，单价不超过 20 万元/亩。

地块编号	地块位置	土地竞得人	出让净用地面积(m <sup>2</sup> )	用地性质	出让年限	起始价(万元/亩)	成交单价(万元/亩)	成交总额(万元)
HGTG18065	田家庵区老206国道西侧、经开路南侧	淮南市筑舜预制构件有限公司	86028.61	工业用地	50年	19.2	19.2	2477.624
HGTG18066	田家庵区工业聚集区金江路北侧、金海路南侧	淮南市田家庵四宜城镇建设开发有限责任公司	28558.3	工业用地	50年	19.2	19.2	822.48
HGTG18067	谢家集区高新智造园卧园路南侧、经五路西侧、北辅路北	淮南市振淮蓬帆实业有限公司	37562.64	工业用地、公园与绿地	50年	10	10	563.44

■ 本月池州市、淮北市均无土地出让、成交信息。

---

## Part3 合肥市商品房市场

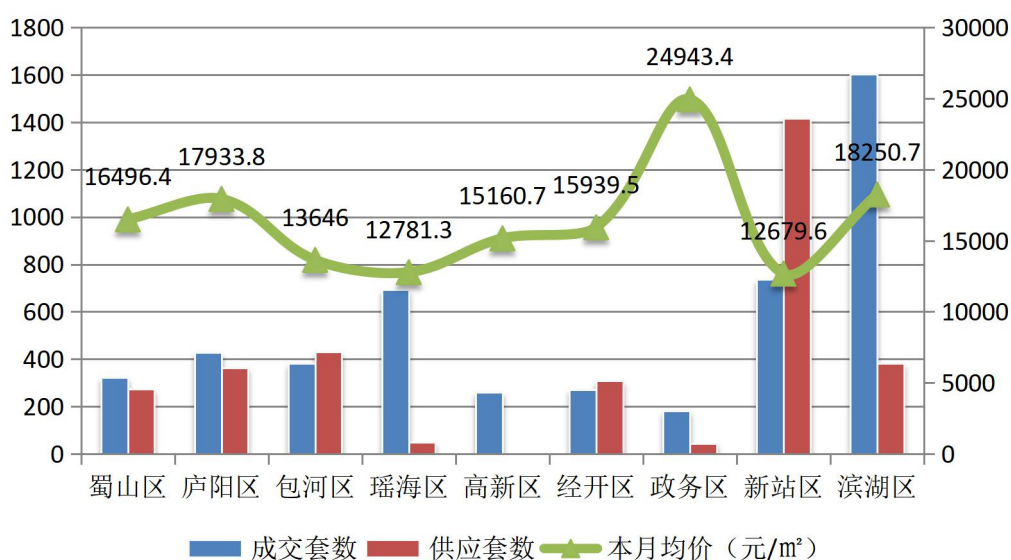
**【本月开盘情况】** 本月合肥市共 38 个楼盘入市，项目主要以住宅为主。其中新站区 10 个、包河区 3 个、滨湖新区 2 个、庐阳区 5 个、长丰 2 个、蜀山区 4 个、肥东 3 个、政务区 1 个、瑶海 1 个、经开区 1 个、肥西 1 个、长丰 7 个。

---

【本月供应】本月合肥市（不包含三县）住宅新增供应 3262 套，环比跌 25.3%，新站区供应量 1914 套居于榜首，滨湖新区供应 536 套位列第二，庐阳区供应 504 套排名第三。

【本月成交】本月合肥市住宅网签成交 4877 套，环比跌 44.2%，同比大涨 233.4%，成交面积 58.04 万 m<sup>2</sup>，环比跌 44.5%。成交均价为 16235 元/m<sup>2</sup>。1 月合肥市各区域网签成交当中，策一位滨湖区成交 1604 套房源，第二位新站区成交 737 套房源，策三位瑶海区成交 693 套房源；成交均价方面，政务区以 24943.4 元/m<sup>2</sup>的均价排行第一，滨湖区以 18250 元/m<sup>2</sup>位列策二，庐阳区以均价 17933.8 元/m<sup>2</sup>位列第三。

## 2019年1月合肥供销情况



【推盘情况小结】2019 年 1 月合肥市推盘项目中高速中央公园、中建·开元御湖公馆、宝能城、启迪科技城水木园、世纪荣廷、文一·云溪湾等项目去化表现良好。总体成交量较上月明显下跌，过年前销售不景气，返乡置业较往年走低；但在整体市场持续低迷的浪潮下，仍有部分项目即开即罄，项目区域潜力、项目品质与价格的匹配度是客户考量入市的关键。

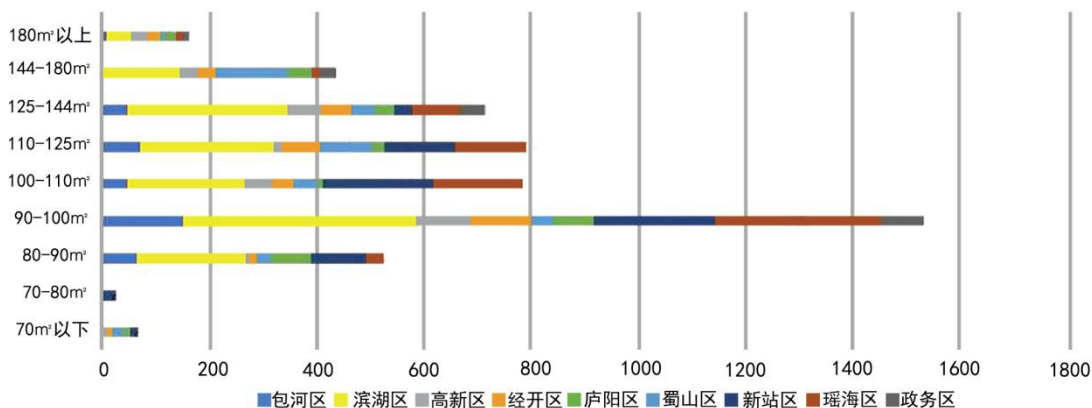
## 本月热销项目

项目地址	云谷路与江西路交口
区域	滨湖区
开发商	合肥市宝能房地产开发有限公司
土地使用年限	普通住宅:70年
总建筑面积 (m²)	3000000
占地面积 (m²)	840000
总户数	5322 户
建筑类别	塔楼 高层 超高层
装修情况	毛坯
容积率	3.9
物业费	1.44 元/m²·月
车位数	总车位 1948 个, 地面停车位 487 个, 地下 1461 个
物业公司	宝能物业, 深圳吉祥物业服务有限公司



宝能城位于合肥滨湖新区核心 CBD, 300 万方大型城市综合体, 业态齐全, 自 2014 年 10 月 18 日首开入市以来, 项目房源基本售罄。

【本月备案项目】本月合肥市备案项目 5026 套, 备案均价为 16919 元/m², 本月九区 90-100 m² 面积段产品备案数位列第一, 滨湖区备案总数居于榜首。



项目名称	区域	推盘情况	面积段 (m²)	套数	参考价格
和顺叶语溪	庐阳区	备案 1#、2#、4#、3#、	95-132	225	22695.87 元/m²
旭辉玖著	庐阳区	项目还有 8#未推出	115-218	44	19000 元/m²
信达庐阳府	庐阳区	项目预计后期加推高层 4#	89-125	128	17000 元/m²
华地森林湖	庐阳区	加推 22#楼	97-121	66	13800 元/m²
皖新朗诗麓院	高新区	预计首推洋房 9#	133	44	22500 元/m²
中南樾府 (新)	高新区	预计首推 22#高层, 17#、21#小高层	96-111	232	待定

美好时代	瑶海区	预计即将加推 2#高层	90-107	72	15000 元/m <sup>2</sup>
文一云溪湾	瑶海区	预计后期加推 1#洋房	98-132	48	14999 元/m <sup>2</sup>
绿都少荃府	新站区	预计后期加推高层 23#	92-102	96	14270 元/m <sup>2</sup>
保利罗兰香谷	新站区	预计后期加推小高层 A8#	92-97	72	14799 元/m <sup>2</sup>
高速中央公园 (新)	新站区	预计首开 1#和 17#	101-126	140	待定
旭辉公园府	新站区	预计加推 G8#	93-105	68	15000 元/m <sup>2</sup>
南山柠檬郡	新站区	预计加推 8#	86-116	112	14200 元/m <sup>2</sup>
华地紫悦府	新站区	预计加推 9#22#	121	88	16000 元/m <sup>2</sup>
华润万橡府	新站区	预计加推 12#	130	44	15500 元/m <sup>2</sup>
招商公园 1872	新站区	预计加推 Y1#	97	44	16500 元/m <sup>2</sup>
中建开元御湖 (新)	新站区	预计首开楼栋 1#、2#、3#、 5#	95-130	420	10500 元/m <sup>2</sup>
长虹世纪荣廷	新站区	预计后期加推 39#，毛坯 高层	224	224	9877.38 元/m <sup>2</sup>
海恒金屿海岸	经开区	预计后期加推 1#楼 70 年 产权精装公寓	60-70	594	待定
信达公园里	滨湖区	预计加推三期大平层	198-223	64	待定
合肥万达城	滨湖区	融园二期 28#、31#、32#、 36#、37#、38#		703	19188.48 元/m <sup>2</sup>
美好时代	瑶海区	预计即将加推 2#高层	90-107	72	15000 元/m <sup>2</sup>
文一云溪湾	瑶海区	预计后期加推 1#洋房	98-132	48	14999 元/m <sup>2</sup>
绿都少荃府	新站区	预计后期加推高层 23#	92-102	96	14270 元/m <sup>2</sup>