



2018年2月徐州市场月报

【土地市场】

徐州市区经营性用地供应**14**宗，土地面积**21.62**万 m^2 ；其中住宅用地**13**宗，土地面积**67.42**万 m^2 ，以最大计容计算楼面均价为**2082**元/ m^2 ；零成交。

【商品房市场】

徐州市区商品房成交**3860**套，面积**39.62**万 m^2 ，环比下降**35%**，同比下降**27%**；成交均价**9368**元/ m^2 ；

徐州市区商品住宅成交**2837**套，面积**31.98**万 m^2 ，环比下降**36%**，同比下降**36%**；成交均价**8826**元/ m^2 。

徐州市区商品房存量套数**47022**套，面积**531.50**万 m^2 ；商品住宅存量套数**11086**套，面积**158.88**万 m^2 ，如按3个月月均销售48.7万 m^2 计算去化周期，还需约**3.2**个月，去库存成效显著。

1 资讯速递

2 土地市场

3 商品房市场

4 商品住宅市场

5 市场企业排名

6 县区市场

1

资讯速递

- 政策与市场
- 城建规划

标题	来源	日期
统计局：2017年GDP增速6.9% 房地产开发投资10.98万亿	观点地产网	2018-02-28

2月28日，国家统计局发布《中华人民共和国2017年国民经济和社会发展统计公报》。数据显示，2017全年国内生产总值827122亿元，比上年增长6.9%。

其中，第一产业增加值65468亿元，增长3.9%；第二产业增加值334623亿元，增长6.1%；第三产业增加值427032亿元，增长8.0%。

同时，全年人均国内生产总值59660元，比上年增长6.3%。全年国民总收入825016亿元，比上年增长7.0%。

人口方面，年末全国大陆总人口约13.9亿人，比上年末增加737万人，其中城镇常住人口约8.13亿人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为58.52%，比上年末提高1.17个百分点。

房地产方面，2017年全年房地产开发投资109799亿元，比上年增长7.0%。其中住宅投资75148亿元，增长9.4%；办公楼投资6761亿元，增长3.5%；商业营业用房投资15640亿元，下降1.2%。

年末商品房待售面积58923万平方米，比上年末减少10616万平方米。其中商品住宅待售面积30163万平方米，减少10094万平方米。

年末12月份70个大中城市新建商品住宅销售价格月同比上涨的城市个数为61个，比1月份减少5个；下降的为9个，增加5个。

另外，全年全国城镇棚户区住房改造开工609万套，棚户区改造基本建成604万套，公租房基本建成82万套。

标题	来源	日期
2018年中央一号文件公布 全面部署实施乡村振兴战略	新华社	2018-02-4

新华社北京2月4日电 改革开放以来第20个、新世纪以来第15个指导“三农”工作的中央一号文件由新华社授权发布，文件题为《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》，对**实施乡村振兴战略进行了全面部署**。

文件指出，实施乡村振兴战略，是解决人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间矛盾的必然要求，是实现“两个一百年”奋斗目标的必然要求，是实现全体人民共同富裕的必然要求。

文件从提升农业发展质量、推进乡村绿色发展、繁荣兴盛农村文化、构建乡村治理新体系、提高农村民生保障水平、打好精准脱贫攻坚战、强化乡村振兴制度性供给、强化乡村振兴人才支撑、强化乡村振兴投入保障、坚持和完善党对“三农”工作的领导等方面进行安排部署。

文件提出，走中国特色社会主义乡村振兴道路，让农业成为有奔头的产业，让农民成为有吸引力的职业，让农村成为安居乐业的美丽家园。文件确定了实施乡村振兴战略的目标任务：**到2020年，乡村振兴取得重要进展，制度框架和政策体系基本形成；到2035年，乡村振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现；到2050年，乡村全面振兴，农业强、农村美、农民富全面实现。**

文件强调，坚持农业农村优先发展。把实现乡村振兴作为全党的共同意志、共同行动，做到认识统一、步调一致，在干部配备上优先考虑，在要素配置上优先满足，在资金投入上优先保障，在公共服务上优先安排，加快补齐农业农村短板。

今年的中央一号文件，全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，围绕实施乡村振兴战略讲意义、定思路、定任务、定政策、提要求。文件坚持问题导向，突出统筹推进农村经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设，加快推进乡村治理体系和治理能力现代化，加快推进农业农村现代化，走中国特色社会主义乡村振兴道路，是谋划新时代乡村振兴的顶层设计。

标题		
国务院同意深圳、太原、桂林创建国家可持续发展议程创新示范区	观点地产网	2018-02-24

2月24日，国务院批复同意深圳市、太原市以及桂林市创建国家可持续发展议程创新示范区。

深圳、太原、桂林将分别以创新引领超大型城市可持续发展、资源型城市转型升级、景观资源可持续利用为主题，建设国家可持续发展议程创新示范区。

其中，深圳将重点针对资源环境承载力和社会治理支撑力相对不足等问题，集成应用污水处理、废弃物综合利用、生态修复、人工智能等技术，实施资源高效利用、生态环境治理、健康深圳建设和社会治理现代化等工程。

太原将重点针对水污染与大气污染等问题，集成应用污水处理与水体修复、清洁能源与建筑节能等技术，实施水资源节约和水环境重构、用能方式绿色改造等行动。

桂林将重点针对喀斯特石漠化地区生态修复和环境保护等问题，集成应用生态治理、绿色高效农业生产等技术，实施自然景观资源保育、生态旅游、生态农业、文化康养等行动。

政策与市场

标题		
南京2018年安排300万平米租赁房土地 筹集房源100万平米	观点地产网	2018-02-27

日前，南京市政府公布《南京市2018年市政府投资项目计划》，2018年南京将投资建交通、教育、医疗、文化等方面197个重大项目，总投资2758.8亿元，年度计划投资563.8亿元。

在培育住房租赁市场方面，南京将通过政府划拨建设、土地出让配建、竞建，企业自持商品住房出租、改建，个人闲置住房出租等多渠道筹集租赁住房，全年新出让土地中计划安排300万平方米租赁住房，筹集租赁房源100万平方米。

南京市2018年将推进保障房建设新开工保障房400万平米，竣工301万平米；完成棚户区改造400万平方米及筹集建设人才安居房100万平方米。

标题	来源	日期
徐州地铁1号线又一车站封顶，全线将转入这一阶段！	徐州日报	2018-02-06

徐州地铁1号线一期工程又有了新进展，那就是韩山站主体结构顺利封顶！韩山站位于韩山以东规划路与淮海西路交叉口处，淮海西路以南拟拆迁地块内，沿淮海西路东西向布置。

该站为地下2层岛式车站，长度约225m，宽度约19.7~23.8m，共设3个出入口，2组风亭，车站西端为矿山法区间，东端为盾构区间。

韩山站也成为1号线一期工程第13座主体结构封顶的车站。也就是说，目前徐州地铁1号线18个车站中，仅剩彭城广场站、人民广场站、黄山垅站，庆丰路站和乔家湖站等待封顶。

标题	来源	日期
宁淮高铁获批！京沪第二通道途经徐州！	徐州日报	2018-02-01

2018年，江苏将开工建设盐通、苏南沿江、沪通二期、沪苏湖、通苏嘉等项目，推进北沿江高铁和宁淮铁路项目并力争早日开工，积极推动京沪通道第二连接线规划建设。

宁淮铁路

宁淮铁路将于今年开工建设。就在近日，宁淮高铁终于获批！设计时速为350公里/小时！起于淮安，向南经洪泽、金湖、安徽天长、南京六合区至南京北站，并进一步向南延伸，通过上元门过江隧道接入南京站。线路正线全长约203公里，其中江苏省境内线路长约163公里，安徽省境内线路长约40公里。

而对于徐州来说，宁淮铁路一旦建好，最直接的好处就是，将让徐州市民，尤其是睢宁的小伙伴，多一条通往南京和淮安的路线了。

京沪二通道

现有京沪高铁从北京南下，经济南、徐州和南京到达上海。而规划中的“京沪二通道”位于其东侧，从北京南下经雄安新区、山东临沂以及江苏淮安，终抵上海。

相比穿鲁苏西侧而过的京沪高铁，“京沪二通道”直插鲁苏腹地，到达上海的时空距离将被缩短。

至于在江苏境内的线路走向，经徐州新沂、宿迁沭阳，与徐宿淮盐铁路、宁淮铁路相交于淮安枢纽，利用连淮扬镇淮安至扬州段、北沿江高铁扬州至上海段，终抵上海。

这条线路未来将与南边的镇宣高铁一起，拉起江苏江北高铁网的‘中轴线’。这将强化我省苏中苏北地区与北京、上海、苏南地区的快速联系，对拓展苏中苏北地区东西开放发展新空间具有重要意义。

2

土地市场

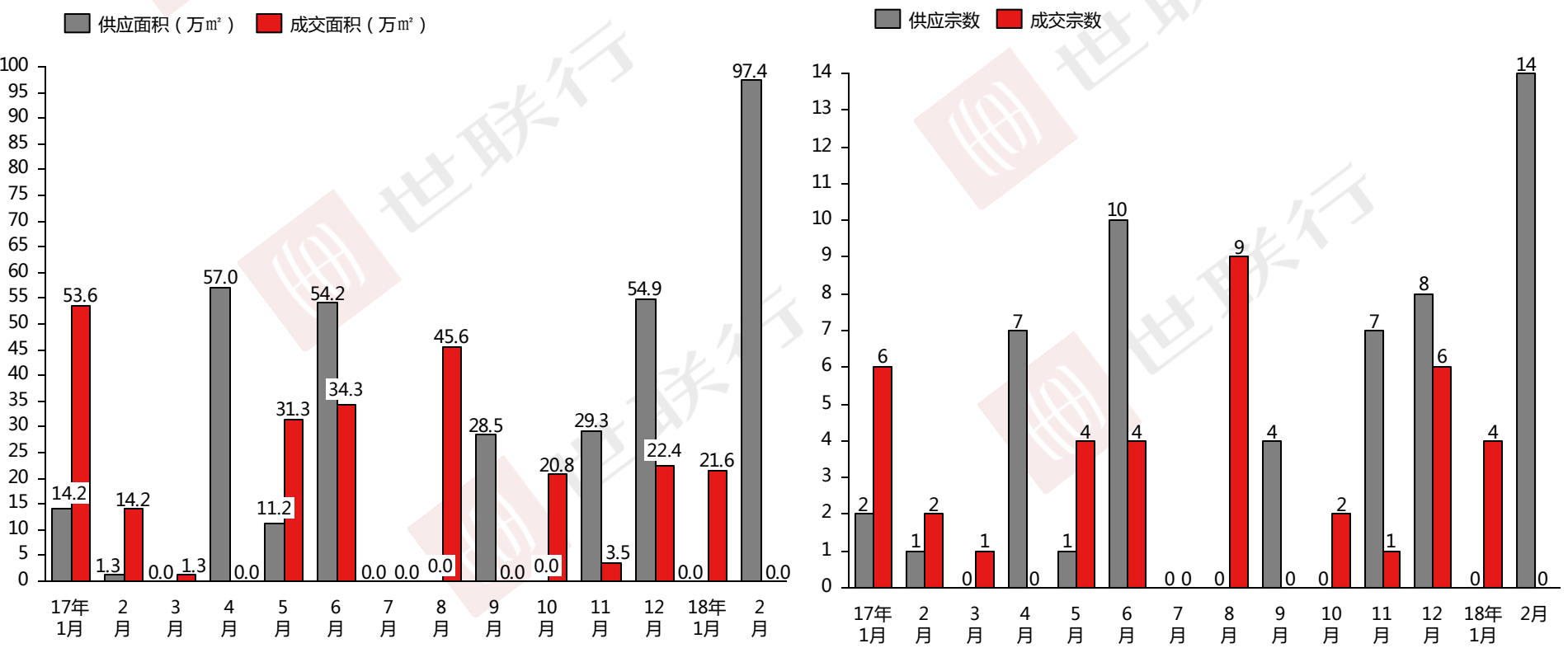
- 经营性土地供求
- 经营性土地成交楼面地价
- 住宅类土地

土地市场——经营性土地供求



土地市场供应**14**宗，面积**97.42**万 m^2 ；其中住宅**13**宗，面积**67.42**万 m^2 ，以最大计容计算建筑面积为**162.01**万 m^2 ；零成交。

徐州市区月度经营性土地供求情况



备注：数据来源徐州国土资源局，经营性土地包含徐州鼓楼区、泉山区、云龙区、经济开发区、铜山区。

土地市场——经营性土地出让明细



出让日期	区域	期数	地块编号	地址	用途	面积 (万㎡)	容积率	出让价格 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	建筑面积 (万㎡)	毛坯限价 (元/㎡)	挂牌起止时间
2018/2/13	泉山区	第3期	2018-1号-三环西路朱庄西侧地块	三环西路西，三环北路南	普通商品住房	16.34	2.2-2.8	107000	2339	45.75		2018年03月07日 09时00分 至 2018年03月20日 15时00分
2018/2/13	泉山区	第3期	2018-4号-黄河路与苏堤北路交叉口地块	黄河北路北，苏堤北路西	普通商品住房	1.55	1.0-2.5	10000	2587	3.86		
2018/2/14	泉山区	第4期	2018-10号-卧牛山首开区A-7地块	纵三路西，新淮海路北	普通商品住房	6.97	2.5-2.8	54500	2792	19.52		
2018/2/14	经济开发区	第5期	2018-12号-老户人地块	老户人山北	普通商品住房	3.13	1.0-2.7	8000	948	8.44		2018年03月09日 09时00分 至 2018年03月22日 15时00分
2018/2/12	铜山区	铜第1期	2018-8号-商住用地	茅村镇310国道东、龙泰路南	普通商品住房	5.91	2.0-2.5	34596	2340	14.78		2018年03月05日 09时00分 至 2018年03月19日 12时30分
2018/2/12	铜山区	铜第1期	2018-5号-住宅用地	茅村镇赵庄路东、恒业路南、恒丰路北、中兴路西	普通商品住房	7.29	1.5-2.0	22957	1575	14.58		
2018/2/12	铜山区	铜第1期	2018-6号-住宅用地	茅村镇龙泰路南、龙庄路东、润丰路北、学園路西	普通商品住房	10.37	2.0-2.5	46652	1800	25.92		
2018/2/12	铜山区	铜第1期	2018-3号-住宅用地	柳新镇李庄村	普通商品住房	2.49	1.8-2.0	3070	616	4.98		
2018/2/12	铜山区	铜第1期	2018-4号-商住用地	棠张镇跃进村	普通商品住房	3.92	1.4-1.8	3532	500	7.06		
2018/2/12	铜山区	铜第1期	2018-7号-商住用地	茅村镇310国道东、龙泰路北	普通商品住房	1.56	1.5-2.0	9142	2925	3.13		
2018/2/12	铜山区	铜第1期	2018-2号-住宅用地	棠张镇府前路东、纺织路南、经四路西、绿健路北	普通商品住房	3.99	1.5-2.0	4807	603	7.98		
2018/2/12	铜山区	铜第1期	2018-1号-住宅用地	铜山区嵩山路东、府中西路南、凤山路西、彭祖路北	普通商品住房	3.60	1.0-1.5	32431	6000	5.41		
2018/2/13	铜山区	铜第2期	2018-11号-商住用地	三堡街道府前路北	普通商品住房	0.30	1.0-2.0	681	1126	0.60		

备注：数据来源徐州国土资源局，经营性土地包含徐州鼓楼区、泉山区、云龙区、经济开发区、铜山区。

土地市场——经营性土地出让明细



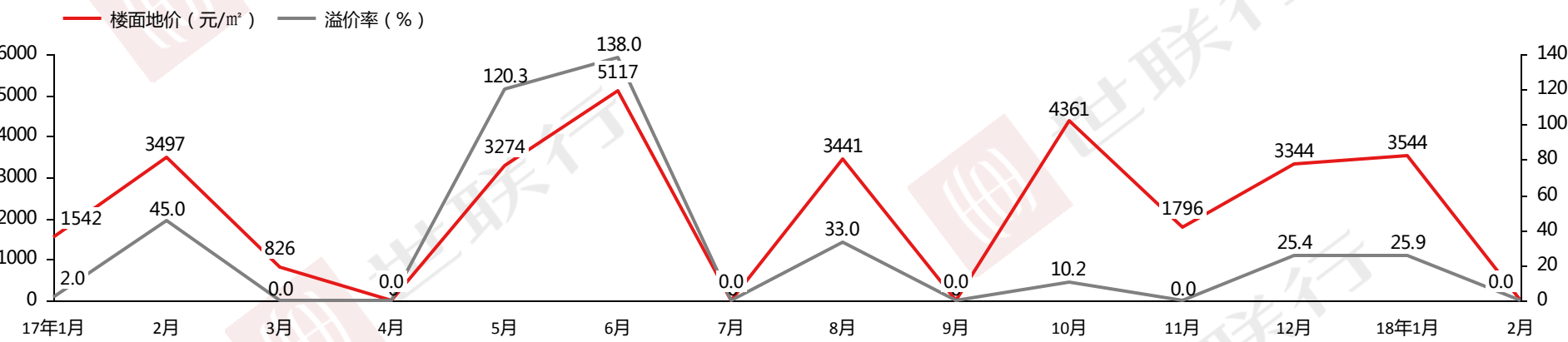
出让日期	区域	期数	地块编号	地址	用途	面积 (万㎡)	容积率	出让价格 (万元)	楼面地 价 (元/㎡)	建筑面 积 (万㎡)	毛坯限价 (元/㎡)	挂牌起止时间
2018/2/14	铜山区	铜第3期	2018-30号-商 住用地	闽江路南侧、 昆仑路西侧	商务金融用 地	30.00	2.0- 2.4	117000	1625	72.00		2018年03月06日 09时00分 至 2018年03月20日 14时00分
2018/2/14	经济开 发区	第5期	2018-15号-沈 大路南侧地块	沈大路南侧	定销房；普 通商品住房	4.18	1.0- 2.1	4076	464	8.78	定销房：4800	2018年03月09日 09时00分 至 2018年03月22日 15时00分
2018/2/14	经济开 发区	第5期	2018-19号-和 平路东延南侧地 块	和平路东延南 侧	定销房；普 通商品住房	8.62	1.0- 2.6	9044	404	22.41	定销房：4600	
2018/2/14	经济开 发区	第5期	2018-11号-和 平路东延北侧地 块	明湖路南、振 兴大道东、和 平路东延北	部分定销； 普通商品住 房	12.08	1.8- 2.0	54400	2252	24.16	商品房：10500 定销房：7500 整体限价：9600	
2018/2/14	经济开 发区	第5期	2018-13号-凤 凰大道以东地块	凤凰大道以东	批发零售用 地	0.20	≤0.4	900	11228	0.08		2018年03月09日 09时00分 至 2018年03月22日 15时00分
2018/2/14	鼓楼区	第5期	2018-14号-桃 山路西侧地块	荆马河以南、 桃山路以西	批发零售用 地	0.25	≤0.4	1140	11227	0.10		
2018/2/12	铜山区	铜第1期	2018-9号-商业 用地	茅村镇310国 道东、润丰路 南	批发零售用 地	0.47	≤2.0	2098	2250	0.93		2018年03月05日 09时00分 至 2018年03月19日 12时30分

本月除公共、教育和医疗用地外，共有20宗土地供应，其中14宗经营性用地，3宗安置定销房用地，3宗批发零售用地。

备注：数据来源徐州国土资源局，经营性土地包含徐州鼓楼区、泉山区、云龙区、经济开发区、铜山区。

土地零成交。

徐州市区经营性土地成交楼面地价走势



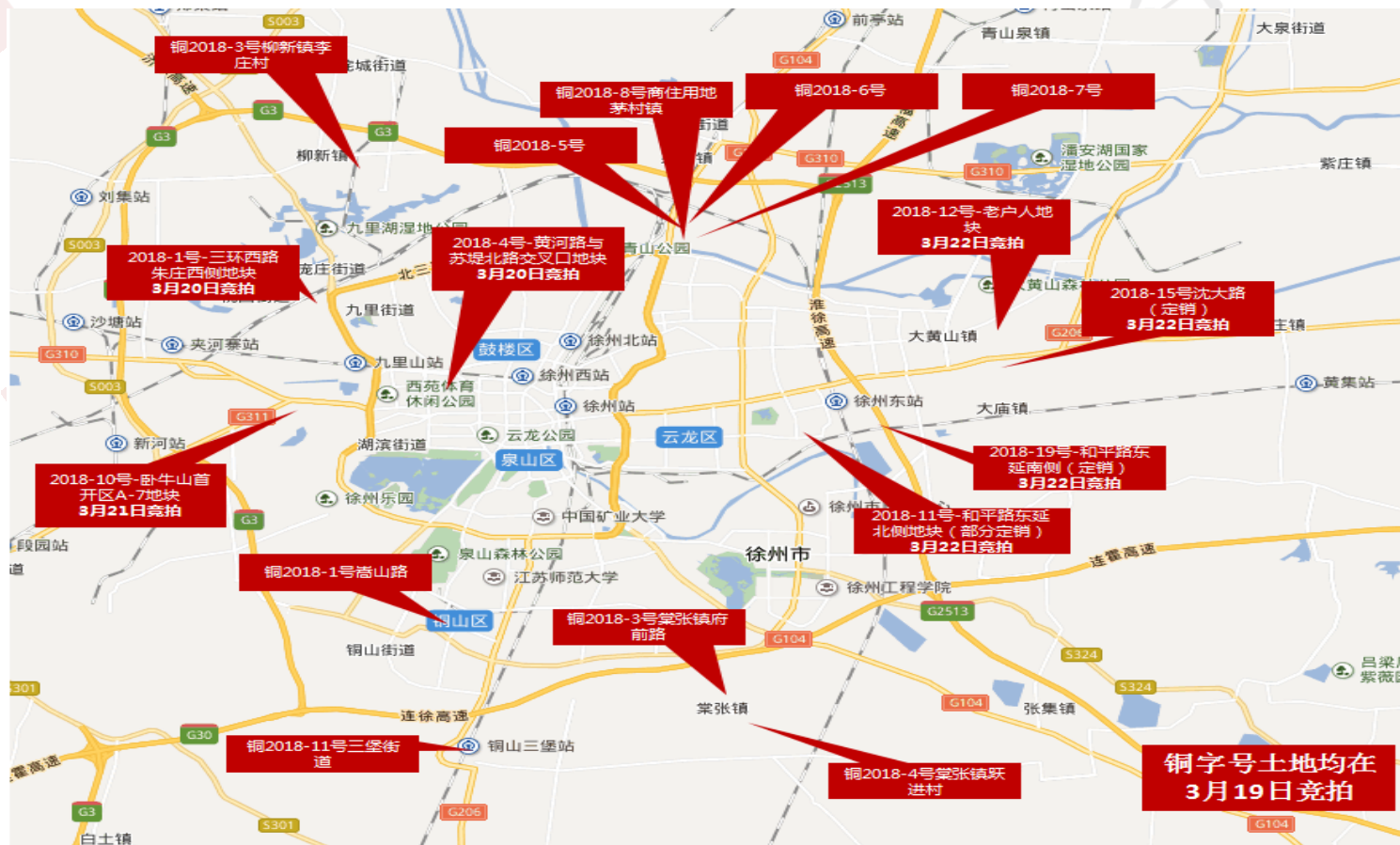
成交日期	区域	板块	期数	地块编号	土地坐落	用途	土地面积 (万㎡)	容积率	建筑面积 (万㎡)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	溢价率	毛坯限价 (元/㎡)	竞得人

备注：数据来源徐州国土资源局，经营性土地包含徐州鼓楼区、泉山区、云龙区、经济开发区、铜山区。

土地市场——住宅类土地

住宅用地**13宗**供应，面积**67.42万 m^2** ，以最大计容计算建筑面积为**162.01万 m^2** ，平均楼面均价为**2082元/ m^2** ；另有1宗部分安置房用地，为2018-11号和平路东延北侧地块，该地块分为A、B（A占地6.79万 m^2 ，B占地5.29万 m^2 ）两个地块，商品住宅的整盘销售均价不高于9600元/ m^2 ，其中全部定销房销售均价不高于7500元/ m^2 ，其他面向市场销售的全部房源销售均价不高于10500元/ m^2 。零成交。

住宅用地供应
分布如图：



备注：数据来源徐州国土资源局，住宅类土地包含徐州鼓楼区、泉山区、云龙区、经济开发区、铜山区。

3

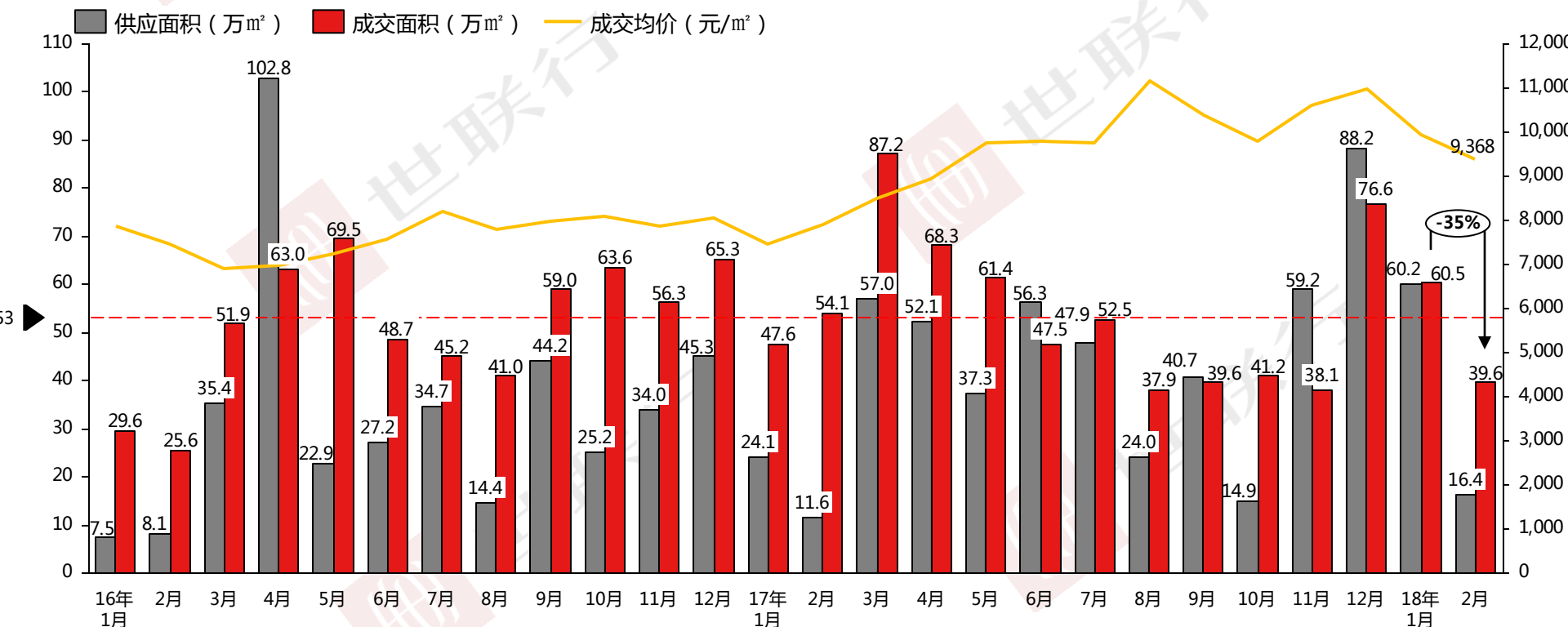
商品房市场

- 整体供求关系
- 新增预售统计
- 企业销售金额TOP10

商品房市场分析——供求关系

或受春节假期影响，市场供求降幅明显，新增供应**16.44**万 m^2 ，成交**39.62**万 m^2 ，环比下降**35%**；
受远郊低价项目集中签约影响，成交均价降至**9368**元/ m^2 ，环比下浮**6%**。

2016年1月-2018年2月徐州市区整体市场商品房月度供求走势



备注：数据来源华房数据库，包含徐州鼓楼区、泉山区、云龙区、经济开发区、铜山区的商品住宅、商服、办公产品；已剔除动迁房源。

商品房市场分析——新增预售

仅8个项目取得预售证，面积**17.64**万 m^2 ，其中住宅**1343**套，面积**15.31**万 m^2 ，商服**76**套，面积**1.13**万 m^2 ；泉山区占据4席，面积共计9.78万 m^2 ，云龙区和鼓楼区无供应。

楼盘名称	区域	建筑面积 (m^2)	产品类型	发证时间	楼栋号	开盘时间	成交均价 (元/ m^2)	开发商
万科翡翠天御	泉山区	29109	商服、住宅、地下室	2018-2-28	6#、9#、10#	2018-3-3	洋房17500 高层15500	万科
枫林天下·康城	铜山区	24913	商服、住宅、地下室	2018-2-2	2#、3#、8#	2018-2-4	9500	佳展
绿地高铁东城	经济开发区	28865	住宅、地下室	2018-2-8	52#、53#、55#、58#	2018-2-9	6500	绿地
荣盛城	泉山区	33672	住宅、地下室	2018-2-28	3#、4#	2018-3-4	8560	荣盛
山坡上的洋房	泉山区	29667	住宅、地下室	2018-2-28	1#、3#、5#、7#、9#、11-15#	2018-3-4	小高层1300 洋房16000	同泰
珍宝岛熙悦府	铜山区	13809	住宅	2018-2-1	3#	2018-2-3	7650	珍宝岛
海尔艳澜公馆	泉山区	5253	商服	2018-2-28	2#、4#、30#、31#	2018-3-1	18000-28000	海尔
中梁首府	铜山区	11070	住宅	2018-2-27	23#、25#	2018-2-28	10000	中梁

商品房市场分析——企业销售金额&面积TOP10



中梁香缇公馆首开房源集中签约，共计956套（已拿预售），表现突出，销售额及面积均居首位；绿地高铁东城、商务城、绿地之窗等多盘联动，表现强势，位列榜单前三位。

企业销售金额TOP10

月度排名	企业名称	销售金额	销售面积	销售价格
		(亿元)	(万m²)	(元/m²)
1	中梁	4.52	6.54	6916
2	荣盛	3.19	2.90	11024
3	绿地	3.09	4.50	6862
4	保利	2.39	2.44	9780
5	宝龙	2.09	1.78	11698
6	誉城	2.03	3.06	6633
7	佳展	1.90	2.00	9500
8	苏宁	1.77	0.77	23011
9	融创	1.71	1.30	13180
10	隆丰	1.26	0.96	13093

企业销售面积TOP10

月度排名	企业名称	销售面积	销售套数	市场占有率 (%)
		(万m²)	(套)	
1	中梁	6.54	570	16.5%
2	绿地	4.50	583	11.3%
3	誉城	3.06	400	7.7%
4	荣盛	2.90	288	7.3%
5	保利	2.44	262	6.2%
6	佳展	2.00	177	5.1%
7	宝龙	1.78	121	4.5%
8	融创	1.30	130	3.3%
9	珍宝岛	1.28	109	3.2%
10	万科	1.03	81	2.6%

备注：数据来源华房数据库，包含徐州鼓楼区、泉山区、云龙区、经济开发区、铜山区的商品住宅、商服、办公产品；已剔除动迁房源。

4

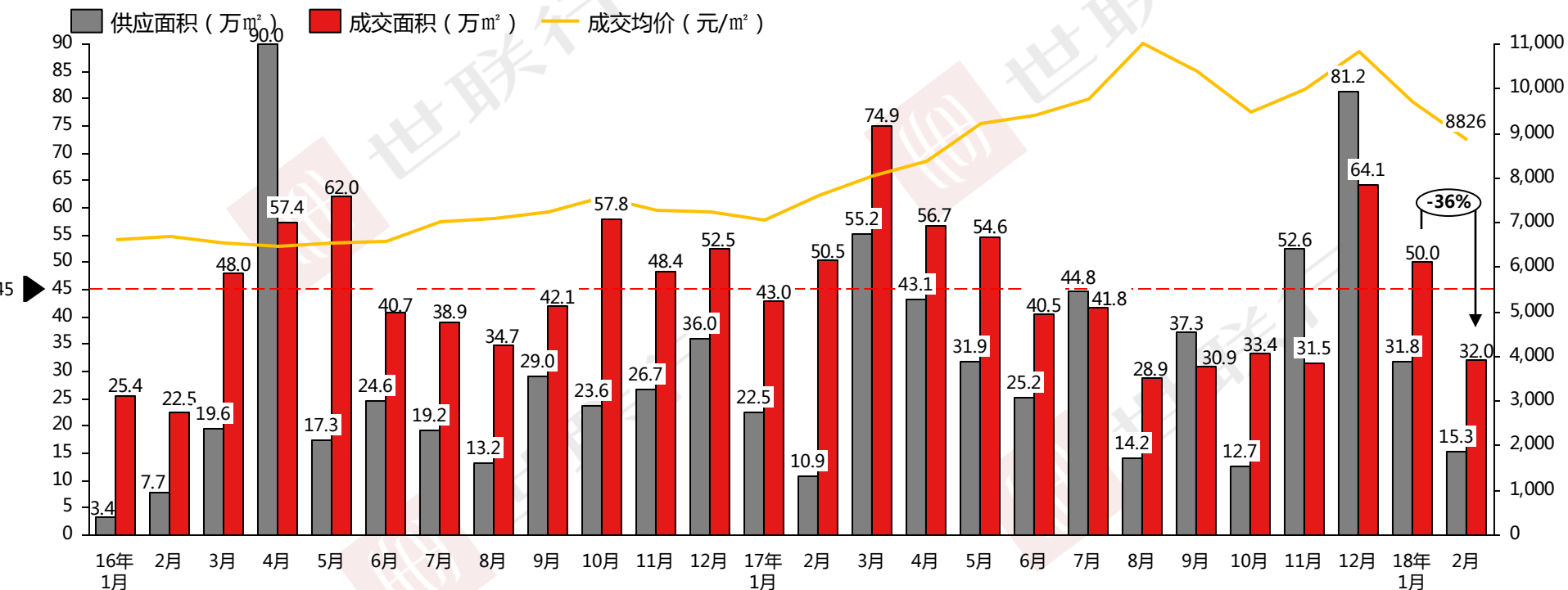
商品住宅市场

- 整体供求关系
- 成交结构分析
- 项目销售金额TOP10
- 区域供求
- 区域商品住宅成交量TOP5及营销动态

商品住宅市场分析——供求关系

整体市场供求环比下降显著，新增供应**15.31**万 m^2 ，成交**31.98**万 m^2 ，环比下降**36%**；成交均价**8826**元/ m^2 ，环比下浮**9%**，为近半年最低值。

2016年—2018年2月徐州市区整体市场商品住宅月度供求走势

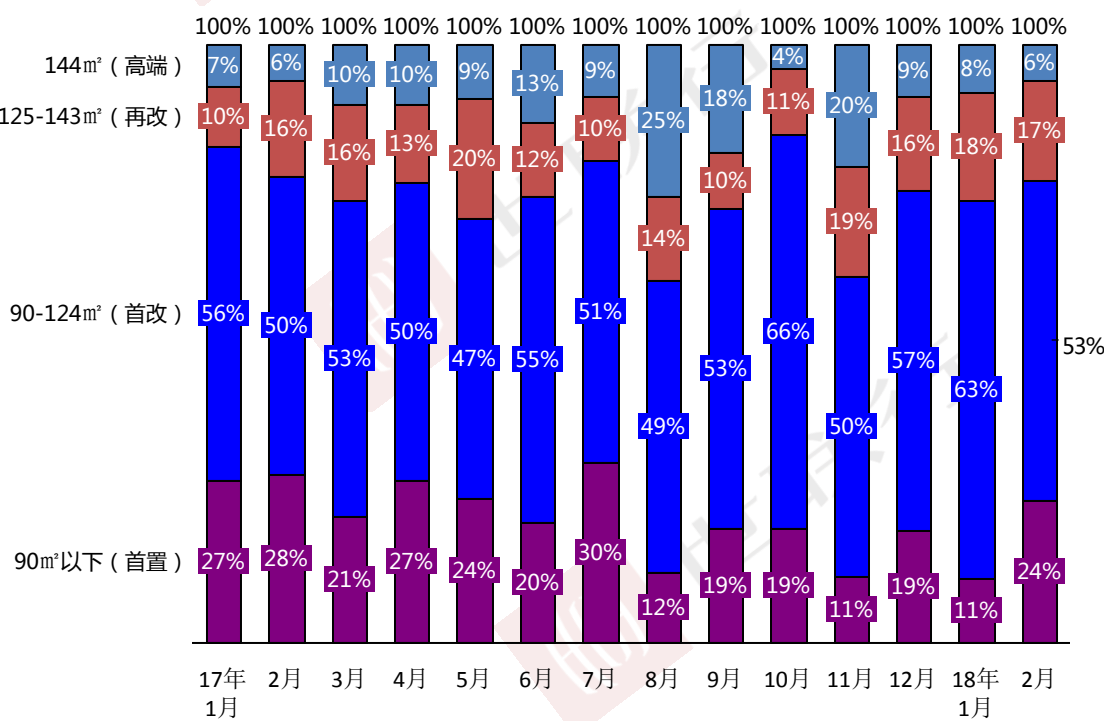


备注：数据来源华房数据库，包含徐州鼓楼区、泉山区、云龙区、经济开发区、铜山区的商品住宅；已剔除动迁房源。

商品住宅市场分析——成交面积段分析

受中梁香缇公馆、保利合景珑湾、鱼先生社区等项目集中网备影响，刚需产品占比扩大到77%；改善产品占比相应减少；仅有两个面积段环比上涨，其中涨幅最大为70m²以下，面积环比上涨157%；其余产品面积段均为不同程度下降；产品成交结构趋稳定，首改产品仍为主力。

各产品线成交套数比例



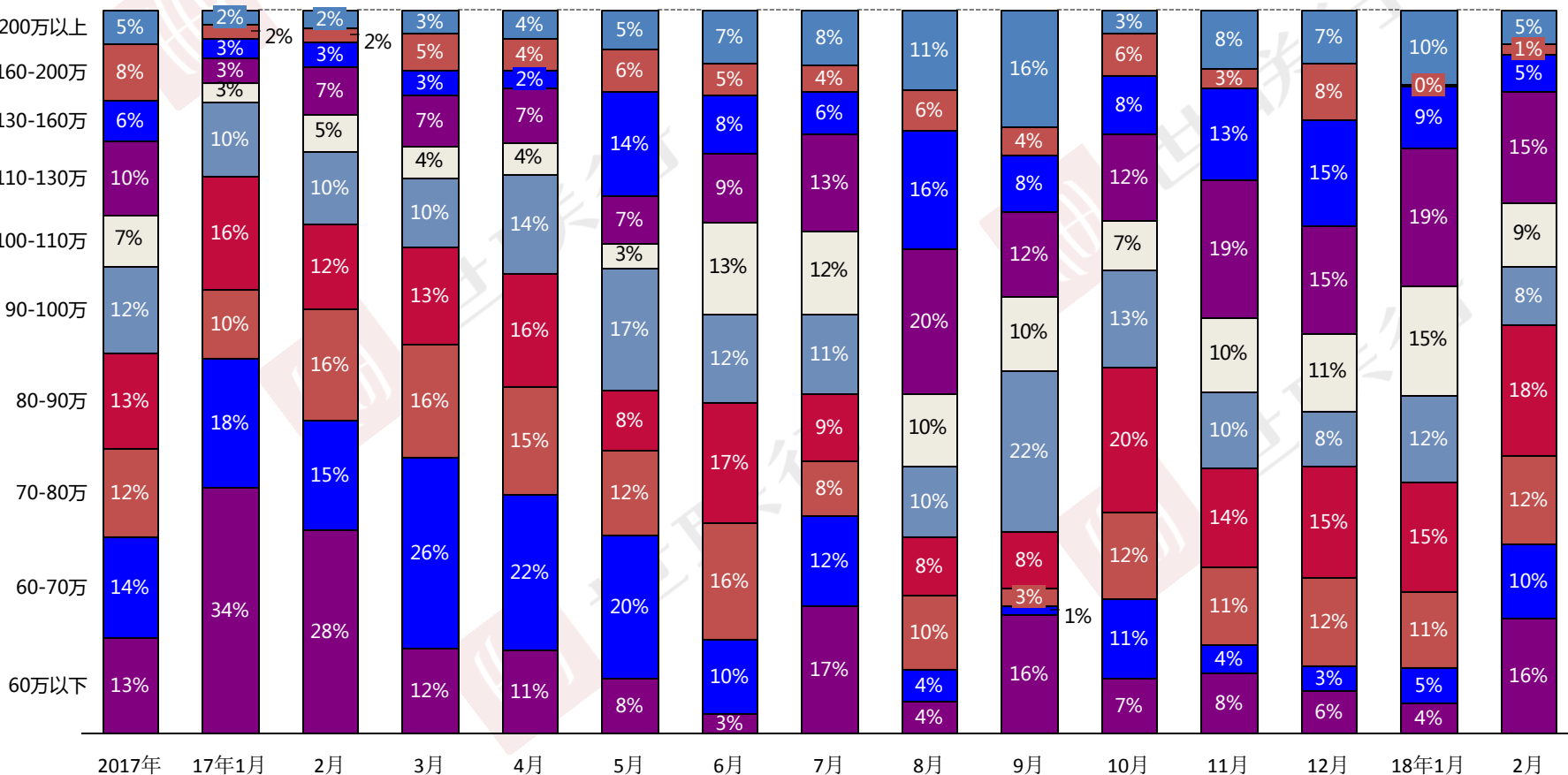
月度住宅市场面积段成交结构一览表				
面积段	套数	环比 (%)	面积 (m²)	环比 (%)
70m²以下	118	146%	0.73	157%
70-80m²	18	-18%	0.13	-18%
80-90m²	542	42%	4.59	41%
90-100m²	334	-25%	3.15	-27%
100-110m²	470	-50%	4.98	-49%
110-120m²	519	-49%	6.00	-48%
120-130m²	402	-13%	5.04	-12%
130-143m²	260	-52%	3.57	-52%
144-160m²	45	-64%	0.68	-64%
160-200m²	73	-32%	1.37	-30%
200m²以上	56	-49%	1.74	-51%

备注：数据来源华房数据库，包含徐州鼓楼区、泉山区、云龙区、经济开发区、铜山区的商品住宅；已剔除动迁房源。

商品住宅市场分析——成交总价段分析

刚需产品集中入市，市场高总价段占比有所回落，成交总价以90万以上不同产品市场占比相应减少；70万以下产品，市场占比上升到26%，主要源于鱼先生社区、绿地高铁东城、中梁香缇公馆等低价产品集中网备；70-90万产品也随之有所上升。

徐州市区各总价段成交套数比例（%）



备注：数据来源华房数据库，包含徐州鼓楼区、泉山区、云龙区、经济开发区、铜山区的商品住宅；已剔除动迁房源。

商品住宅市场分析——项目销售金额TOP10



在榜项目总销售金额**19.81**亿元，占主城区总销额的**70%**，上榜项目泉山区和铜山区各占4席，云龙和鼓楼区无项目上榜；其中中梁香缇公馆为一期房源集中网备，高居榜单首位；保利合景珑湾新房入市，开盘售罄，排名第二；宝龙观邸持续去化，表现较好，位居第三。

月度排名	项目名称	区域	销售金额	销售面积	销售套数	销售价格	市场占有率
			(万元)	(万㎡)	(套)	(元/㎡)	
1	中梁香缇公馆	泉山区	45204	6.54	570	6916	16.0%
2	保利合景珑湾	经济开发区	23903	2.44	262	9780	8.5%
3	宝龙观邸	铜山区	20858	1.78	121	11698	7.4%
4	鱼先生社区	泉山区	19940	3.03	396	6580	7.1%
5	枫林天下	铜山区	19012	2.00	177	9500	6.7%
6	融创淮海壹號	泉山区	17146	1.30	130	13180	6.1%
7	绿地高铁东城	经济开发区	17128	2.64	246	6500	6.1%
8	荣盛城	泉山区	14113	1.60	126	8820	5.0%
9	万科新都会	铜山区	10730	0.91	69	11814	3.8%
10	珍宝岛熙悦府	铜山区	10063	1.28	109	7875	3.6%

备注：数据来源华房数据库，包含徐州鼓楼区、泉山区、云龙区、经济开发区、铜山区的商品住宅；已剔除动迁房源。

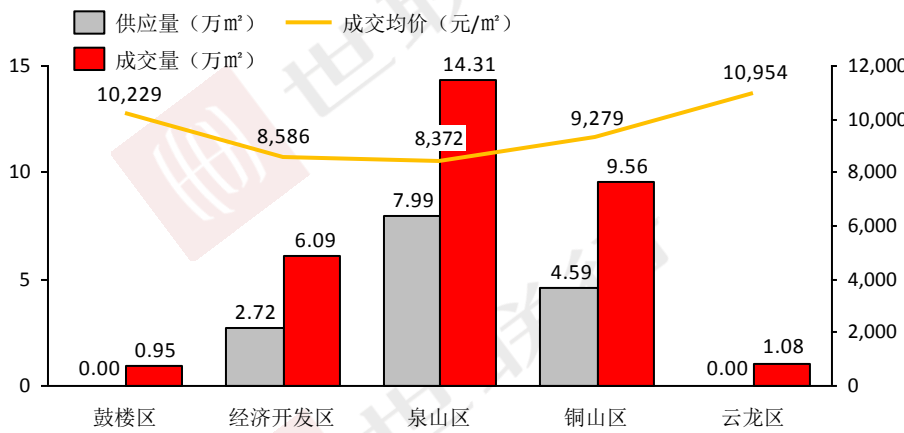
商品住宅市场分析——区域市场

市场供应严重不足，致主城各区成交面积环比下降，云龙区降幅最大，环比下降84%；云龙区成交价格最高，均价为10954元/m²；泉山区成交价格环比下浮最为明显，下降至8372元/m²。

徐州市区五行政区划图



月度徐州商品住宅供求情况分析



区域位置	成交面积 (万m²)	环比	成交均价 (元/m²)	环比
鼓楼区	0.95	-77%	10229	8%
经济开发区	6.09	-28%	8586	-1%
泉山区	14.31	-27%	8372	-18%
铜山区	9.56	-13%	9279	1%
云龙区	1.08	-84%	10954	8%

备注：数据来源华房数据库，包含徐州鼓楼区、泉山区、云龙区、经济开发区、铜山区的商品住宅；已剔除动迁房源。

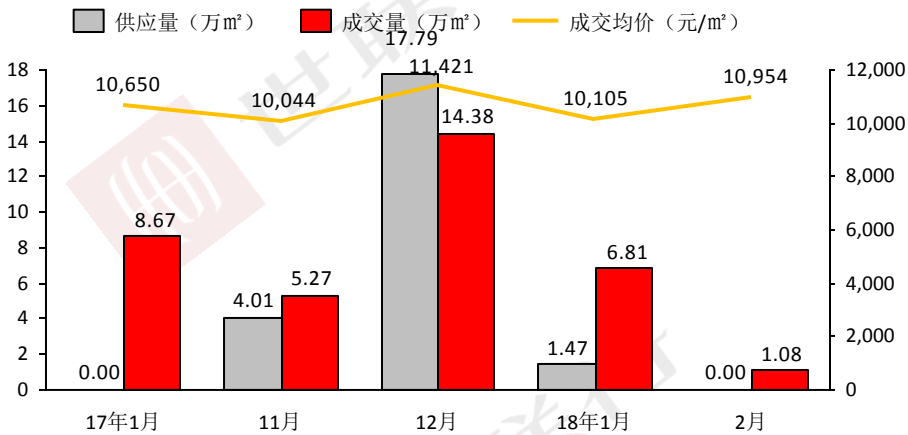
云龙区商品住宅

区域成交较为分散，在榜项目以去化库存为主，无突出表现；受供应影响，成交量大幅下降；成交均价相对平稳。

云龙区商品住宅项目销售金额TOP5

排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交面积 (m²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m²)
1	南郊中茵城	2098	1498	10	14000
2	永泰锦园	2032	2390	20	8500
3	维维紫悦台	1389	1260	10	11031
4	龙湖湾	1150	1000	2	11500
5	万科尚都会	791	633	6	12500

云龙区商品住宅月度供求情况分析



热销项目分析：

➢南郊中茵城：项目少量房源在售，其中6#主力面积为140m²，均价14000元/m²；7#主力面积172m²、179m²，均价14500元/m²。

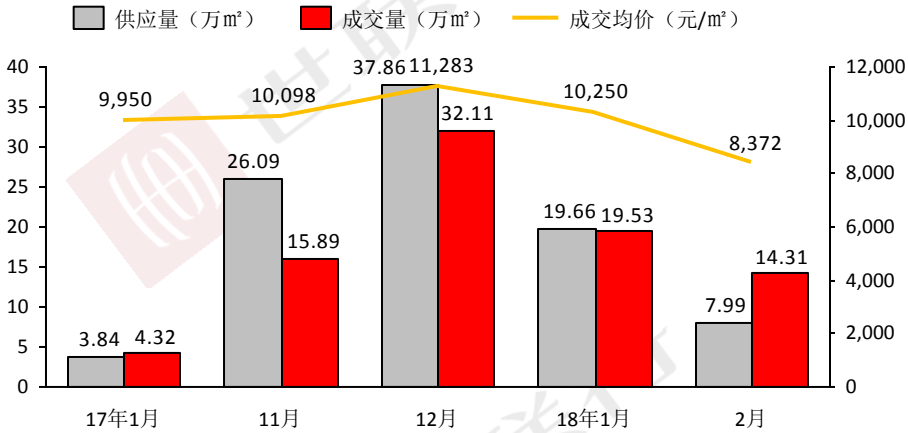
➢维维紫悦台：项目无房在售，陆转签中。预计5月份加推1、2、3、6、10、11、31#楼，目前接受预约登记中，共计200套房源，价格待定；其中11、31#楼总层10层，面积有106、116、117、131m²；1、2、3、6、10#楼总层6层，面积137、141m²。

区域房源相对充足，满足各类客户需求，成交量最高，其中中梁香缇公馆，表现突出，位列第一；低价项目大量签约，致成交均价降幅明显，环比下降18%。

泉山区商品住宅项目销售金额TOP5

排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交面积 (㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	中梁香缇公馆	45204	65361	570	6916
2	鱼先生社区	19940	30304	396	6580
3	融创淮海壹號	17146	13009	130	13180
4	荣盛城	14113	16001	126	8820
5	花语城	5300	5306	45	9989

泉山区商品住宅月度供求情况分析



热销项目分析：

中梁香缇公馆：目前无房可售，首批房源开盘售罄，共计1500套房源，高层均价6700元/㎡；洋房一层价格1万/㎡，二层以上8000元/㎡，优惠首付30%优惠1%，首付40%以上优惠1.5%，全款优惠3%。预计5月加推二批房源。

鱼先生社区:2月2日加推35#、37#，共395套房源，面积63-84㎡，均价6580元/㎡，目前有少量房源在售。

备注：数据来源华房数据库，包含徐州鼓楼区、泉山区、云龙区、经济开发区、铜山区的商品住宅；已剔除动迁房源。

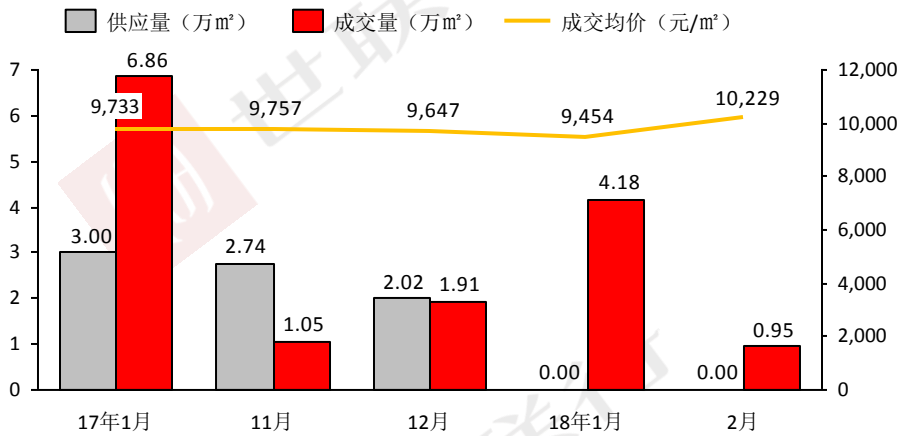
鼓楼区商品住宅

区域可售房源不足，成交持续低位，在榜项目均为去化库存为主，无突出表现；风尚米兰持续去化，表现良好，带动区域成交均价上浮至10229元/m²。

鼓楼区商品住宅项目销售金额TOP5

排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交面积 (m²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m²)
1	书香华府	3116	3180	37	9800
2	风尚米兰	3009	2149	10	14000
3	中昂朗琴	1307	1556	14	8400
4	玉潭花溪	1300	1530	15	8500
5	苏宁悦城	313	448	5	7000

鼓楼区商品住宅月度供求情况分析



- 热销项目分析：

 - 书香华府：项目8#少量房源在售，户型74、86、103m²，均价9800元/m²。
 - 风尚米兰：目前余70套现房在售，集中在11#，两梯两户，面积199m²、206m²，均价14000元/m²。

备注：数据来源华房数据库，包含徐州鼓楼区、泉山区、云龙区、经济开发区、铜山区的商品住宅；已剔除动迁房源。

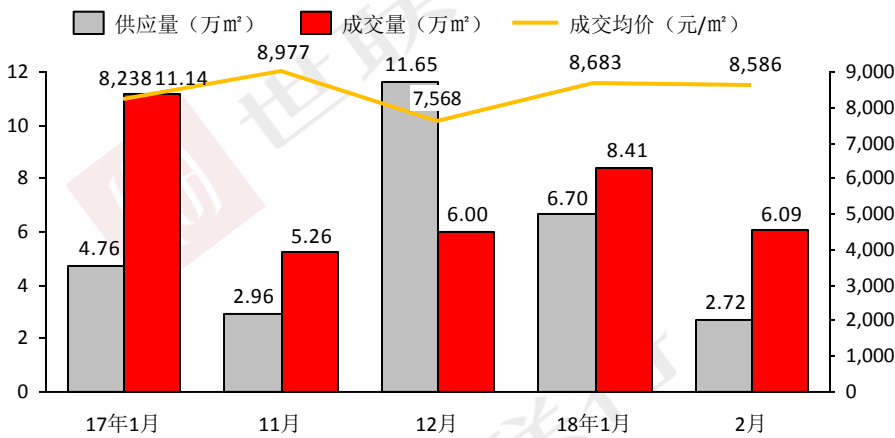
经济开发区商品住宅

区域成交相对稳定，保利合景龙湾、绿地高铁东城新房入市，集中签约，位列榜单前位。

经开区商品住宅项目销售金额TOP5

排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交面积 (㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	保利合景珑湾	23903	24440	262	9780
2	绿地高铁东城	17128	26351	246	6500
3	泊岸美墅	5888	4206	17	14000
4	金色年华	3833	4212	41	9100
5	星湖湾佳园	502	502	1	10000

经开区商品住宅月度供求情况分析



- 热销项目分析：

保利合景龙湾：2月1日加推29#、31#，共计264套房源，户型面积99㎡、115㎡，均价9780元/㎡。

绿地高铁东城：2月9日加推四期52#、53#、55#、58#，共计255套房源，主力面积90-118㎡，均价6500元/㎡。

备注：数据来源华房数据库，包含徐州鼓楼区、泉山区、云龙区、经济开发区、铜山区的商品住宅；已剔除动迁房源。

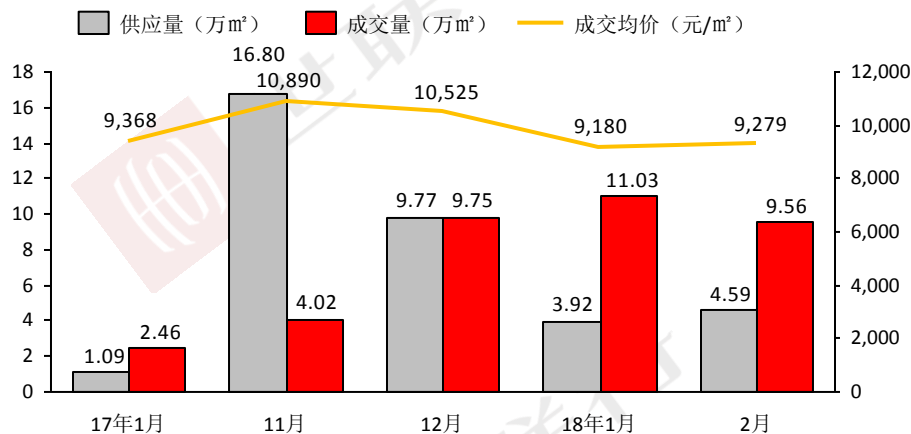
铜山区商品住宅

区域成交虽有下降，但基本稳定；宝龙观邸、枫林天下、珍宝岛熙悦府等项目新房集中入市，列入区域榜单。

铜山区商品住宅项目销售金额TOP5

排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交面积 (m²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m²)
1	宝龙观邸	20858	17831	121	11698
2	枫林天下	19012	20013	177	9500
3	万科新都会	10730	9083	69	11814
4	珍宝岛熙悦府	10063	12778	109	7875
5	山湖湾	6345	8460	65	7500

铜山区商品住宅月度供求情况分析



热销项目分析：

► **宝龙观邸**：2月20日加推小高层G2#，共60套，面积136m²，均价8800元/m²。另有小高层G3、G5、G7、G8在售，均价8800元/m²，3#5#7#面积110m²，8#130m²；少量别墅房源在售，类独栋138+42m²、双拼240m²，均价16000元/m²。

► **枫林天下**：2月4日加推2#、3#、8#，共计186套，户型面积92-144m²，均价9500元/m²。预计5月1日加推高层1、4#楼，共计300套房源，户型面积64、92、110m²。

5 市场企业排名

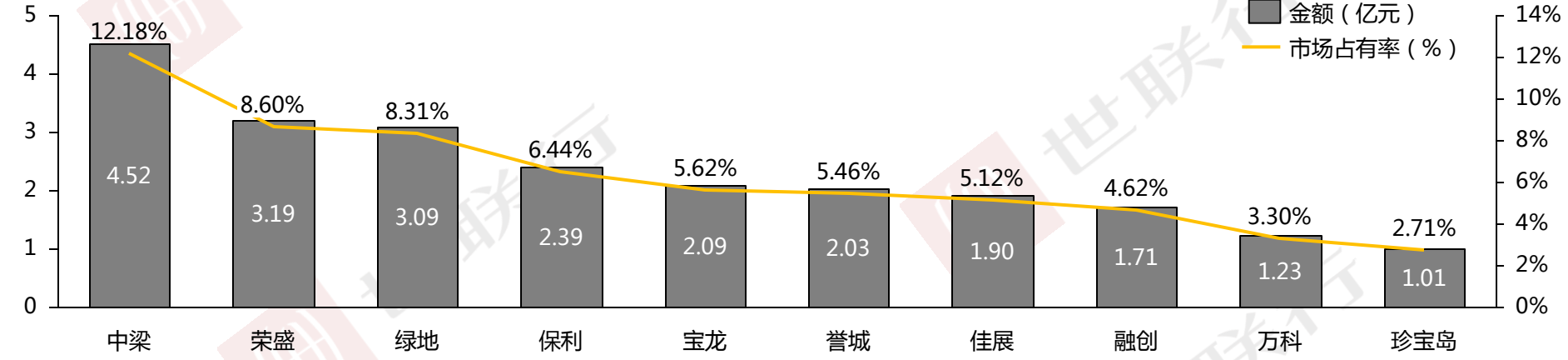
- 商品房市场排名
- 商品住宅市场排名

商品房市场排名

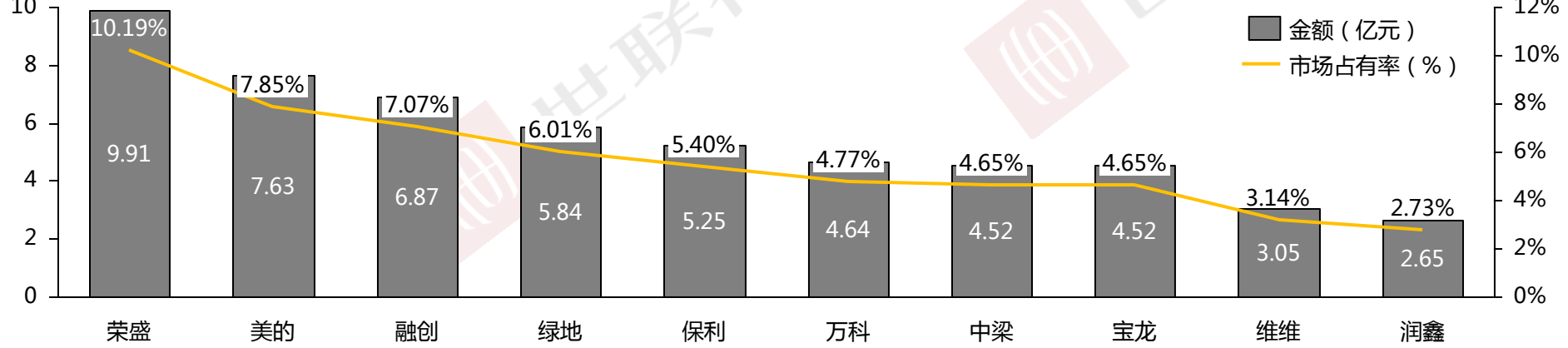


中梁以**4.52**亿总销额，高居榜单首位；荣盛共销**3.19**亿元，排名第二；绿地共销**3.09**亿元，排名第三；荣盛年度共销**9.91**亿元，跃居年度榜单首位；美的年度总销**7.63**亿，退居第二；融创年销额**6.87**亿元，排名第三。

市区月度商品房销售金额前十开发企业排名



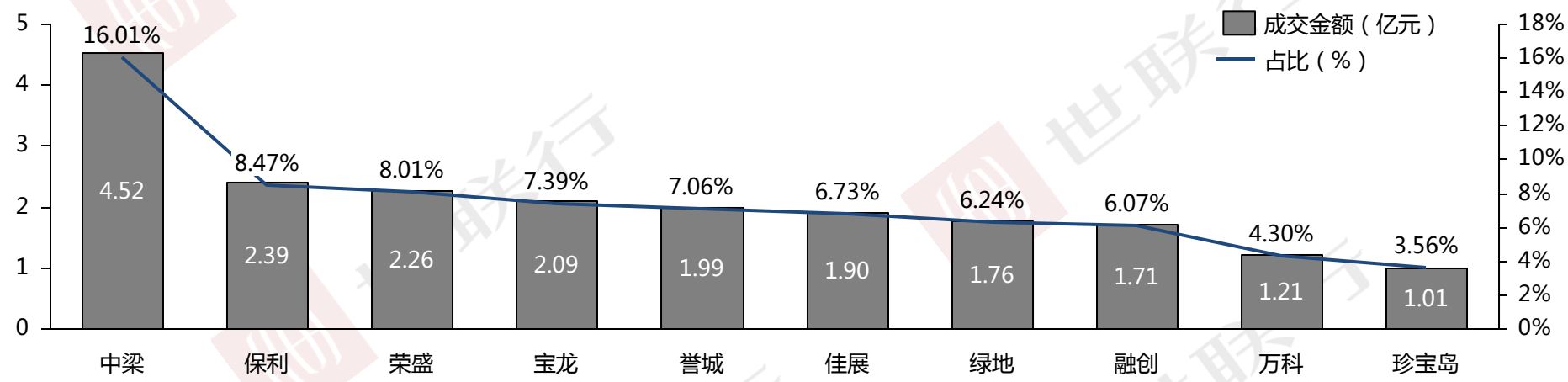
市区年度商品房销售金额前十开发企业排名



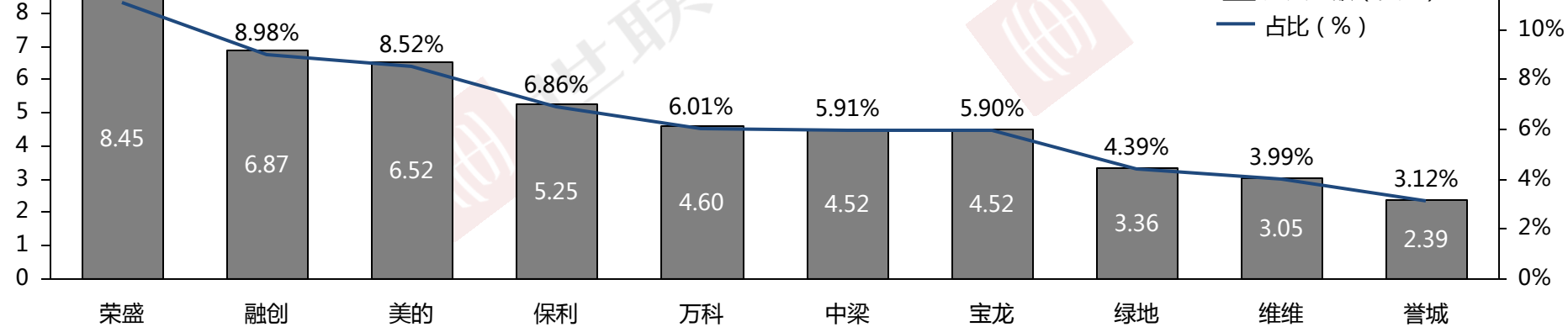
商品住宅市场排名

中梁共签**4.52**亿元，排名第一；保利共签**2.39**亿元，位于次席；荣盛共签**2.26**亿元，排名第三。
荣盛年度总销额**8.45**亿元，位居年度榜单首位；融创年度总销额**6.87**亿元，排名第二；美的年度总销额**6.52**亿元，退位第三。

市区月度商品住宅销售金额前十开发企业排名



市区年度商品住宅销售金额前十开发企业排名



6

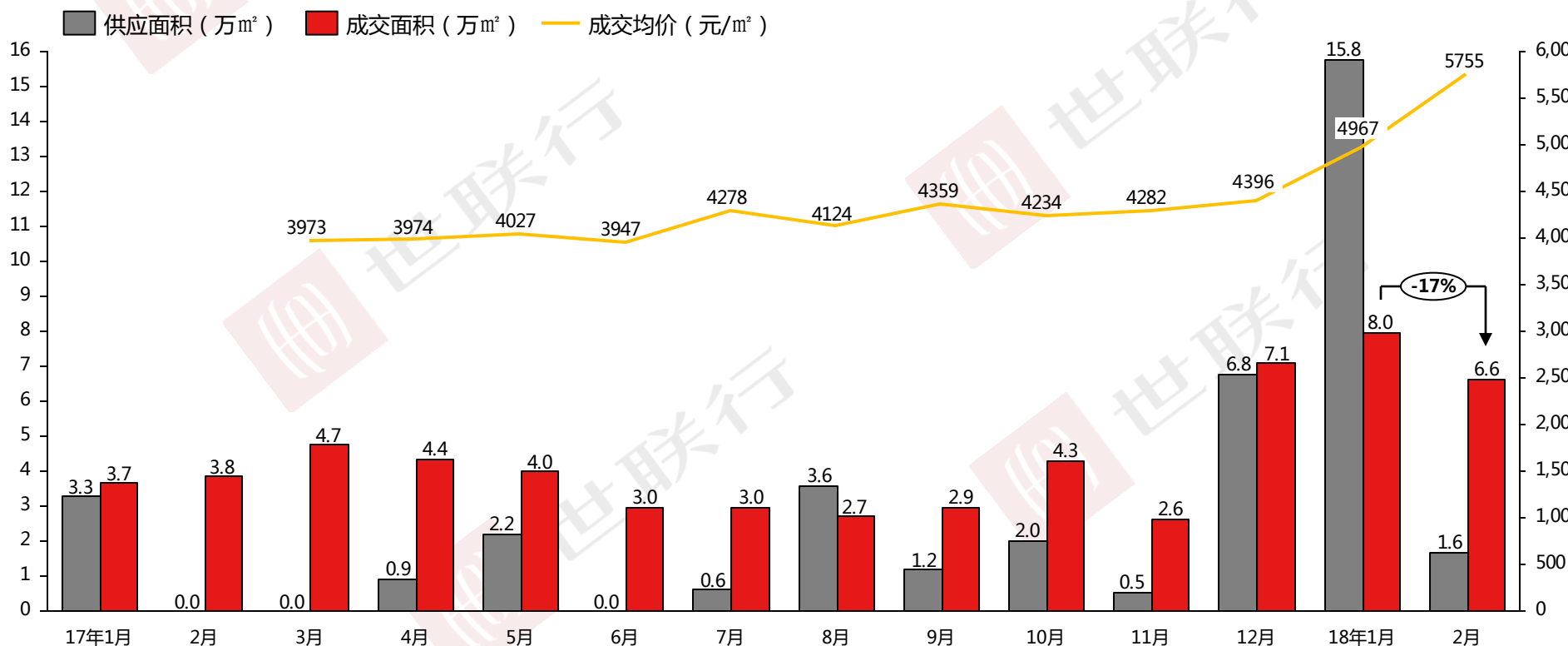
县区市场

- 整体供求关系
- 商品住宅市场排名

贾汪商品住宅市场分析——供求关系

整体市场量跌价涨；新增供应**1.65**万 m^2 ；成交**6.64**万 m^2 ，环比上降**17%**；受高价项目融创凤鸣桃源等项目集中签约影响，整体均价上升至**5755**元/ m^2 ，环比上浮**16%**。

2017年—2018年2月贾汪区整体市场商品住宅月度供求走势



贾汪商品住宅市场分析——项目销售面积TOP5



在榜项目总销面积**4.91**万 m^2 ，占区域总销的**70%**；四海人家新房首开，集中转签，居区域榜单首位；融创凤鸣桃源陆续转签，表现良好，位居第二；锦世豪庭新房集中转签，排名第三。

贾汪区商品住宅项目销售面积TOP5

贾汪区板块分布概图

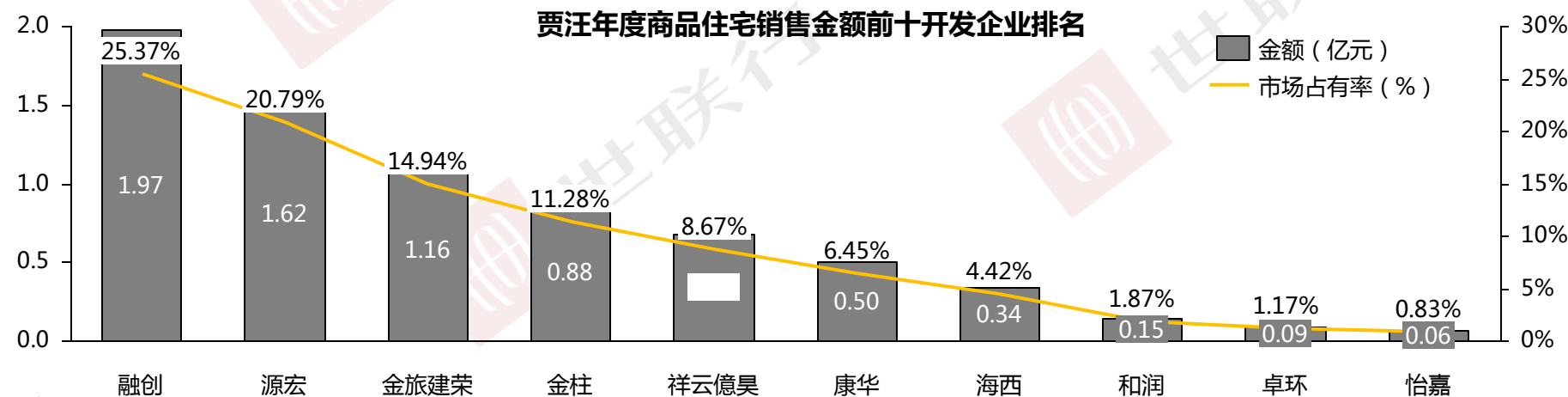
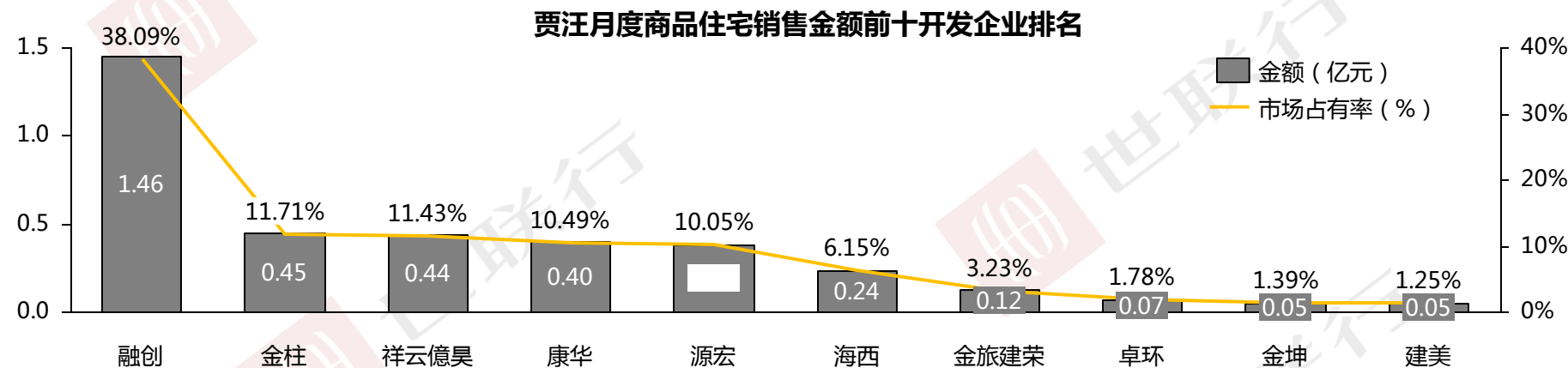


月度排名	项目名称	板块	销售面积 (m^2)	销售套数 (套)	销售金额 (万元)	销售价格 (元/ m^2)	市场占有率 (%)
1	四海人家	工业园板块	11774	108	4474	3800	18%
2	融创凤鸣桃源	凤鸣海板块	11458	88	14552	12700	17%
3	锦世豪庭	新城板块	8993	75	4317	4800	14%
4	康华心海湾	工业园板块	8904	79	4007	4500	13%
5	御景华庭	新城板块	7999	64	3840	4800	12%

备注：数据来源华房数据库，仅贾汪区的商品住宅；已剔除动迁房源。

贾汪商品住宅市场企业排名

融创房源热销，以**1.46**亿元总销额，位于区域榜单首位；四海人家集中网备，共签**0.45**亿元，排名第二；祥云共签**0.44**亿元，排名第三。融创年度共销**1.97**亿元，领跑区域年度市场；源宏年度共销**1.62**亿元，紧随其后；金旅以**1.16**亿元的总销额，排名第三。

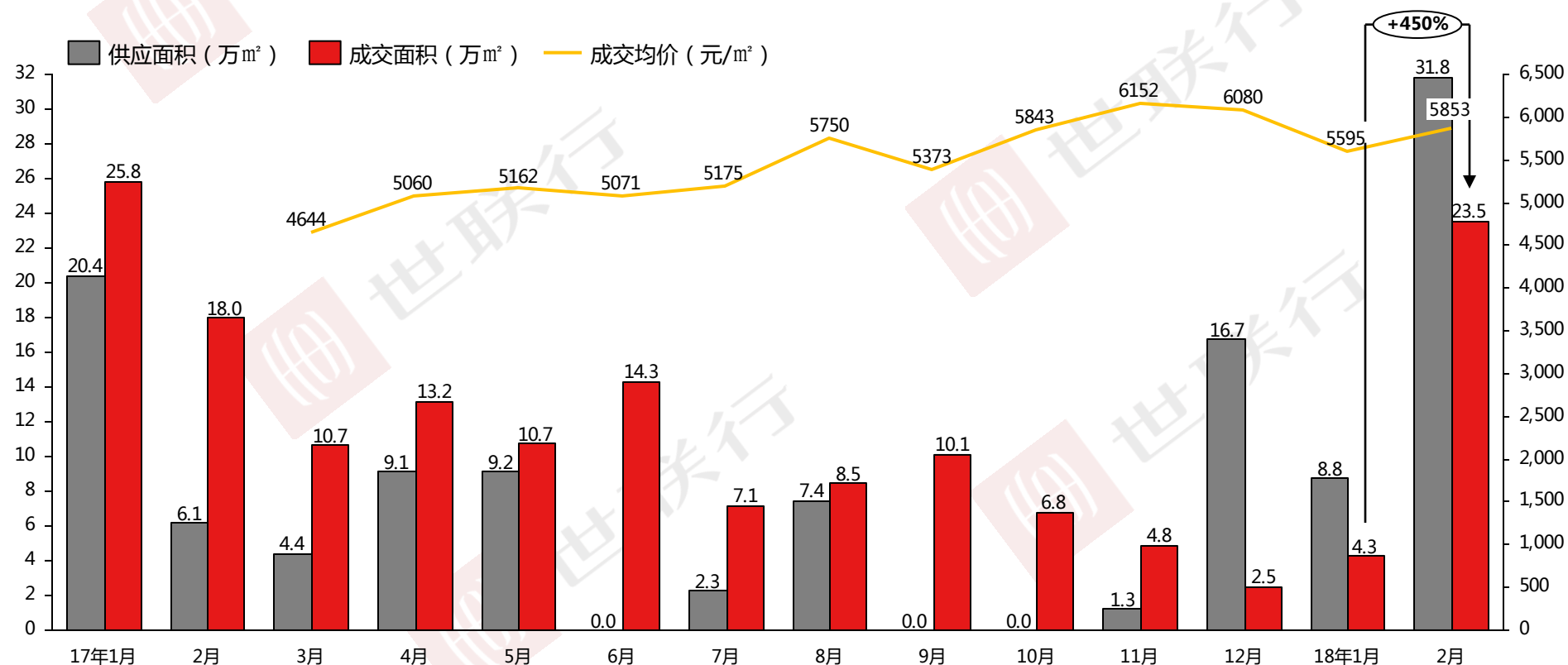


备注：数据来源华房数据库，仅贾汪区的商品住宅；已剔除动迁房源。

邳州商品住宅市场分析——供求关系

区域因前期政府限价限签严重，致本月成交量猛增。新增供应**31.79**万 m^2 ；成交**23.53**万 m^2 ，环比大幅上涨**450%**，整体均价为**5853**元/ m^2 ，环比上涨**5%**。

2017年—2018年2月邳州市整体市场商品住宅月度供求走势



邳州区板块分布概图

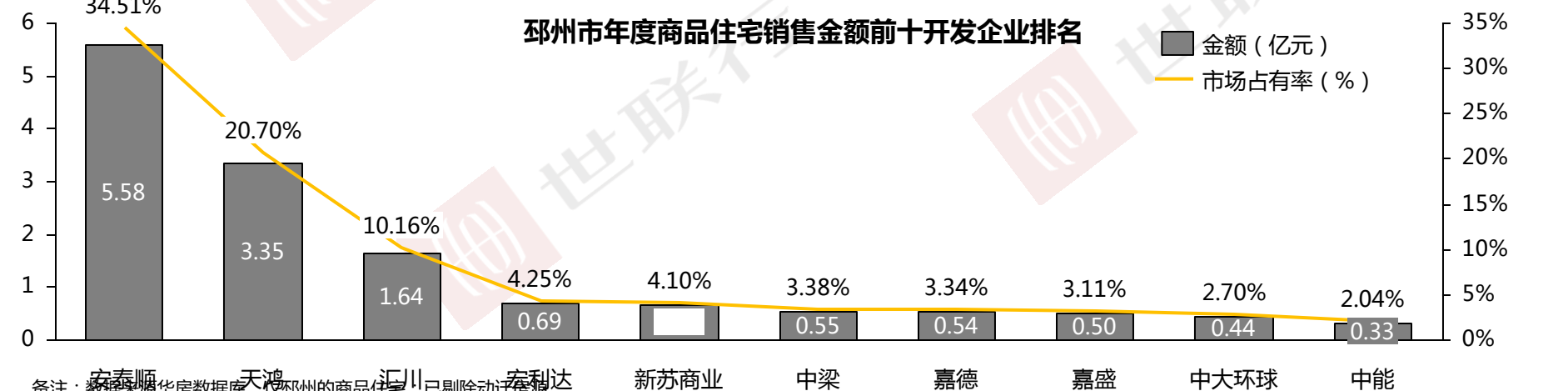
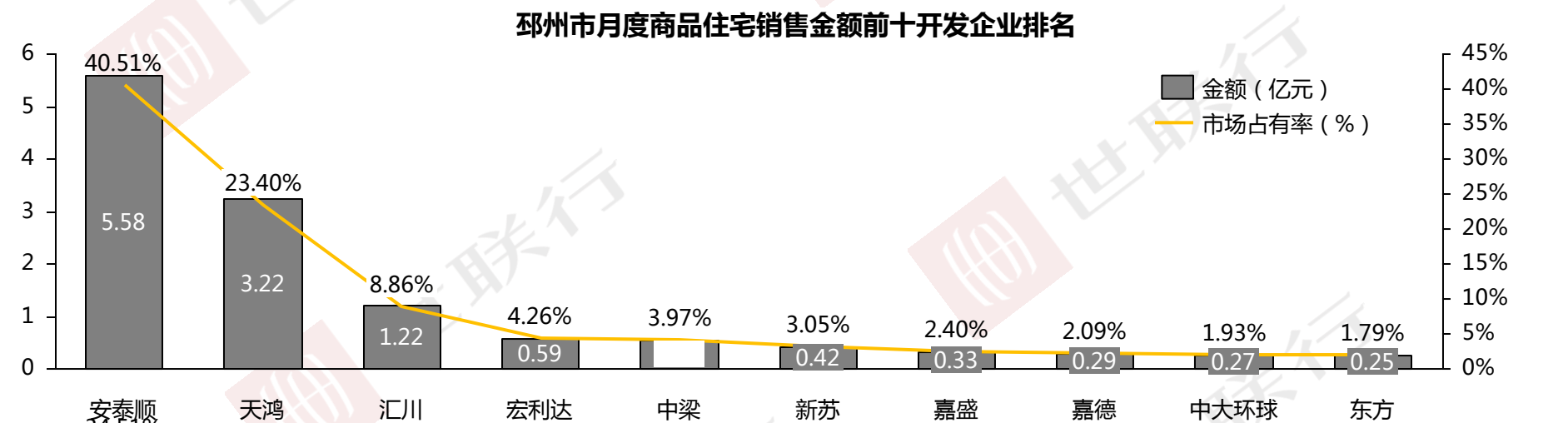


月度排名	项目名称	板块	销售面积	销售套数	销售金额	销售价格	市场占有率（%）
			（㎡）	（套）	（万元）	（元/㎡）	
1	茗仕豪庭	新城区板块	96215	850	55805	5800	41%
2	天鸿水岸景城	城东南板块	50676	444	32230	6360	22%
3	君临华府	新城区板块	16809	140	10589	6300	7%
4	中梁国宾府	城东南板块	8260	61	5473	6626	4%
5	大运河商贸城	主城区	7858	45	3301	4200	3%

备注：数据来源华房数据库，仅邳州的商品住宅；已剔除动迁房源。

邳州商品住宅市场企业排名

安泰顺以**5.58**亿元总销额，高居榜单首位；天鸿共签**3.22**亿元，排名第二；汇川共签**1.22**亿元，排名第三。安泰顺年度共销**5.58**亿元，领跑区域年度市场；天鸿年度共销**3.35**亿元，位居第二；汇川以**1.64**亿元的总销额，排名第三。



备注：数据来源华房网数据库，仅邳州的商品住宅，已剔除动迁房源。

Thank's

徐州世联行市场研究部