

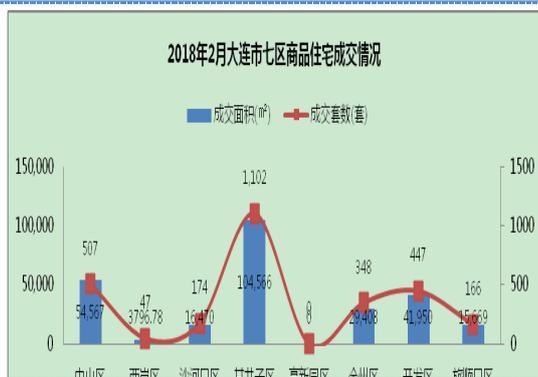
大连 2018 年 2 月房地产市场报告

月刊：2018-2

报告出品：世联行市场研究部

撰写日期：2018-3-9

市场走势



市场监测报告系列

《北京 2018 年 2 月房地产市场报告》
 《上海 2018 年 2 月房地产市场报告》
 《广州 2018 年 2 月房地产市场报告》
 《深圳 2018 年 2 月房地产市场报告》
 《天津 2018 年 2 月房地产市场报告》
 《沈阳 2018 年 2 月房地产市场报告》
 《哈尔滨 2018 年 2 月房地产市场报告》

受春节假期影响 房地产市场冷淡

内容摘要：

◇ 宏观环境：

CPI：2018 年 2 月份，全国居民消费价格同比上涨 2.9%。

PPI：全国工业生产者出厂价格同比上涨 3.7%，环比下降 0.1%。

市场运行：

一级市场：

2 月大连 4 宗住宅用地，均位于庄河和普兰店；2 月仅成交 2 宗地，没有住宅用地成交。

二级市场：

2018 年 2 月七区没有新增供应。

2018 年 2 月大连七区商品住宅共成交 2791 套，环比减少 2890 套，降幅为 51%，同比下降 14%；26.64 万㎡，环比减少 30.31 万㎡，降幅为 53%，同比下降 16%。

成交金额为 34.27 亿元，均价为 12863 元/㎡。

三级市场：

2018 年 2 月二手房住宅成交 2694 套，环比下降 42.1%，同比增长 31%；成交面积为 20.68 万㎡，环比下降 44%，同比增长 27%。

综述：

本月受春节假期影响，房地产一二级市场均较为冷清。土地市场供应 4 宗非主城区住宅用地，无成交。七区新房成交表现为量跌价升。四区二手房成交量环比大幅下降，同比上涨。

1.宏观环境:

1.1 宏观经济

CPI: 2018年2月份, 全国居民消费价格同比上涨2.9%。1-2月平均, 全国居民消费价格比去年同期上涨2.2%。

PPI: 全国工业生产者出厂价格同比上涨3.7%, 环比下降0.1%。1-2月平均, 工业生产者出厂价格同比上涨4.0%, 工业生产者购进价格同比上涨4.8%。

2.一级市场:

2.1 供应分析

2月大连供应4宗土地, 均为居住用地, 总占地11.56万平, 总规划建筑面积16.84万平。其中1宗位于庄河市, 3宗位于普兰店区海湾工业区。

2018年2月大连房地产市场土地供应一览表

| 挂牌起始时间 | 地块编号 | 行政区 | 宗地坐落 | 用地性质 | 占地面积 (万㎡) | 建筑面积 (万㎡) | 容积率 |
|-----------|-------------|-----|-----------|---------|-----------|-----------|-----|
| 2018/2/26 | 大庄(2018)-6号 | 庄河市 | 庄河市青堆镇牌坊村 | 住宅、商业用地 | 1.88 | 3.20 | 1.7 |
| 2018/2/27 | 大普(2018)-1号 | 普兰店 | 普兰店区海湾工业区 | 居住 | 1.70 | 3.07 | 1.8 |
| 2018/2/27 | 大普(2018)-2号 | 普兰店 | 普兰店区海湾工业区 | 居住 | 5.44 | 6.53 | 1.2 |
| 2018/2/27 | 大普(2018)-3号 | 普兰店 | 普兰店区海湾工业区 | 居住 | 2.53 | 4.05 | 1.6 |

2.2 成交分析

2月仅成交2宗土地, 其中1宗工业用地位于金普新区杏树片区, 规划建面3.89万平, 由大连瑞和康养生物工程有限公司摘得; 1宗旅馆、零售商业用地, 位于高新区凌水河口入海口, 规划建面3.50万平, 由大连禾易置业有限公司摘得。

2018年2月大连房地产土地市场成交一览表

| 地块编号 | 宗地坐落 | 用途 | 建筑 面积 (万㎡) | 成交 金额 (万元) | 竞得人 | 成交日 | 楼面地价 (元/㎡) |
|-------------|--------------------------|---------------|------------------|------------------|----------------|----------|---------------|
| 大金(2018)-1号 | 金普新区杏树片区2单元 C0301-6宗地 | 工业 | 3.89 | 920 | 大连瑞和康养生物工程有限公司 | 2018/2/6 | 236 |
| 大高(2018)-1号 | 高新区凌水河入海口 | 旅馆、零售商业 用地 | 3.50 | 14546 | 大连禾易置业有限公司 | 2018/2/9 | 4156 |

3.二级市场

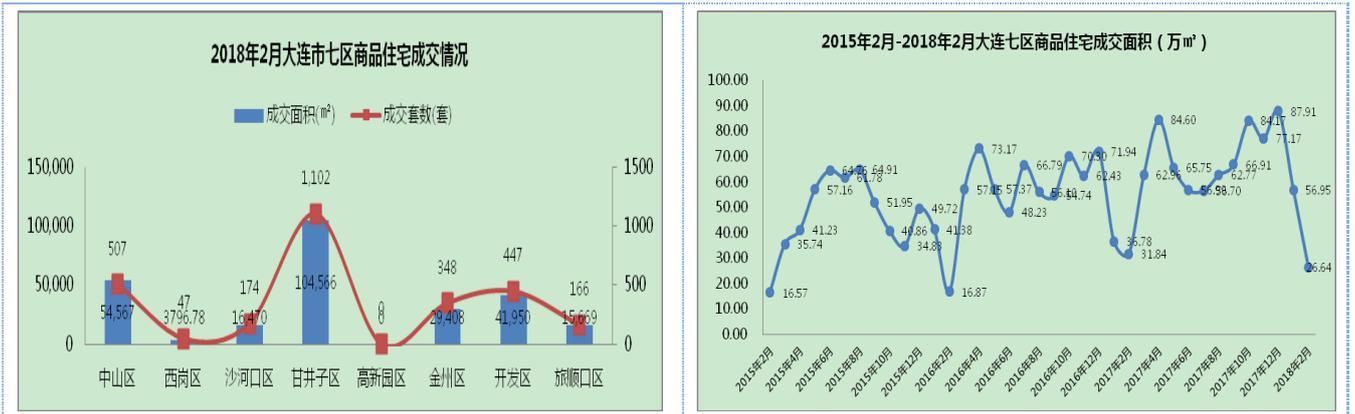
3.1 供应分析

2018年2月大连七区没有商品住宅新增供应。

3.2 成交分析

2018年2月大连七区商品住宅共成交2791套，环比减少2890套，降幅为51%，同比下降14%。具体如下：中山区成交507套，环比减少464套；西岗区成交47套，环比减少33套；沙河口区成交174套，环比减少216套；甘井子区成交1102套，环比减少1130套；高新园区成交0套，环比减少2套；金州区成交348套，环比减少139套；开发区成交447套，环比减少164套；旅顺口区成交166套，环比减少742套。

2018年2月商品住宅成交面积26.64万 m^2 ，环比减少30.31万 m^2 ，降幅为53%，同比下降16%。中山区成交5.46万 m^2 ，环比减少4.27万平；西岗区成交0.38万 m^2 ，环比减少0.28万平；沙河口区成交1.65万 m^2 ，环比减少1.92万平；甘井子区成交10.46万平，环比减少10.45万平；高新园区没有成交；金州区成交2.94万 m^2 ，环比减少1.07万平；开发区成交4.20万平，环比减少1.44万平；旅顺口区成交1.57万平，环比减少10.85万 m^2 。



3.3 市场容量及价格

2018年2月成交金额为34.27亿元，均价为12863元/ m^2 。成交金额环比减少49%，同比减少3%。成交均价环比上涨9%，同比上涨16%。



3.4 月度热销 TOP20 项目

3.4.2 月度成交金额 TOP20 项目

本月国运壹号项目成交金额和成交面积均位于榜首，成交金额 1.77 亿元，成交量 1.38 万平，成交 78 套，成交均价 12857 元/平。招商·海德公园成交金额 1.57 亿元，成交量 1.26 万平，成交 140 套，成交均价 12542 元/平，成交金额和成交面积均位于第二位。

本月中山区项目表现亮眼，占据成交金额排行榜半壁江山，尤其是东港商务新区板块的项目。

| 2018年2月商品房成交金额排行榜 | | | | | | | |
|-------------------|----------|------|-----------|---------------|----------|------|---------------|
| 排名 | 项目名称 | 区域 | 板块 | 成交金额 (元) ↓ | 成交面积 (㎡) | 成交套数 | 成交均价 (元/㎡) |
| 1 | 国运壹号 | 沙河口区 | 沙区中心板块 | 177306319 | 13791 | 78 | 12857 |
| 2 | 招商·海德公园 | 甘井子区 | 甘北板块 | 157440473 | 12553 | 140 | 12542 |
| 3 | 青云天下 | 中山区 | 中山中心居住区板块 | 141733151 | 8360 | 92 | 16953 |
| 4 | 中庚当代艺术 | 中山区 | 东港商务新区板块 | 125309660 | 5774 | 37 | 21704 |
| 5 | 华润二十四城 | 甘井子区 | 甘西北板块 | 112215742 | 7813 | 72 | 14364 |
| 6 | 华润半山悦景 | 中山区 | 中山中心居住区板块 | 99012406 | 4394 | 29 | 22533 |
| 7 | 海港城 | 中山区 | 东港商务新区板块 | 91743829 | 5288 | 70 | 17348 |
| 8 | 首开铂郡 | 中山区 | 东港商务新区板块 | 91739484 | 4748 | 29 | 19323 |
| 9 | 憬园河畔 | 金州区 | 金州主城区板块 | 73876184 | 4949 | 68 | 14929 |
| 10 | 万科翡翠四季 | 甘井子区 | 甘西北板块 | 69721854 | 5483 | 67 | 12715 |
| 11 | 东方优山美地 | 开发区 | 金石滩板块 | 67558004 | 9109 | 89 | 7416 |
| 12 | 泛华领域 | 中山区 | 中心 CBD 板块 | 64050660 | 3457 | | 18530 |
| 13 | 万科樱花园 | 旅顺口区 | 甘区高新园板块 | 59036905 | 6316 | 68 | 9347 |
| 14 | 远洋荣域 | 甘井子区 | 甘中板块 | 55137626 | 3586 | 31 | 15374 |
| 15 | 万科城 | 金州区 | 金州主城区板块 | 55085081 | 7217 | 80 | 7633 |
| 16 | 海韵华府 | 中山区 | 东港商务新区板块 | 54071667 | 2344 | 14 | 23066 |
| 17 | 华润·海中国 | 开发区 | 滨海区板块 | 53481220 | 4279 | 31 | 12497 |
| 18 | 春柳公园 | 沙河口区 | 沙区大纺春柳板块 | 53457180 | 3348 | 33 | 15965 |
| 19 | 维多利亚广场 | 中山区 | 东港商务新区板块 | 50628785 | 2878 | 33 | 17591 |
| 20 | 中铁诺德滨海花园 | 甘井子区 | 甘区高新园板块 | 49581268 | 3212 | 41 | 15437 |

【数据来源：华房备案数据】

3.4.2 月度成交面积 TOP20 项目

| 2018年2月商品房成交面积排行榜 | | | | | | | |
|-------------------|---------|------|-----------|---------------|------|---------------|-----------|
| 排名 | 项目名称 | 区域 | 板块 | 成交面积 (㎡) ↓ | 成交套数 | 成交均价 (元/㎡) | 成交金额 (元) |
| 1 | 国运壹号 | 沙河口区 | 沙区中心板块 | 13791 | 78 | 12857 | 177306319 |
| 2 | 招商·海德公园 | 甘井子区 | 甘北板块 | 12553 | 140 | 12542 | 157440473 |
| 3 | 东方优山美地 | 开发区 | 金石滩板块 | 9109 | 89 | 7416 | 67558004 |
| 4 | 青云天下 | 中山区 | 中山中心居住区板块 | 8360 | 92 | 16953 | 141733151 |
| 5 | 华润二十四城 | 甘井子区 | 甘西北板块 | 7813 | 72 | 14364 | 112215742 |

| | | | | | | | |
|----|---------|------|-----------|------|----|-------|-----------|
| 6 | 万科城 | 金州区 | 金州主城区板块 | 7217 | 80 | 7633 | 55085081 |
| 7 | 万科樱花园 | 旅顺口区 | 甘区高新园板块 | 6316 | 68 | 9347 | 59036905 |
| 8 | 中庚当代艺术 | 中山区 | 东港商务新区板块 | 5774 | 37 | 21704 | 125309660 |
| 9 | 万科翡翠四季 | 甘井子区 | 甘西北板块 | 5483 | 67 | 12715 | 69721854 |
| 10 | 海港城 | 中山区 | 东港商务新区板块 | 5288 | 70 | 17348 | 91743829 |
| 11 | 憬园河畔 | 金州区 | 金州主城区板块 | 4949 | 68 | 14929 | 73876184 |
| 12 | 首开铂郡 | 中山区 | 东港商务新区板块 | 4748 | 29 | 19323 | 91739484 |
| 13 | 华润半山悦景 | 中山区 | 中山中心居住区板块 | 4394 | 29 | 22533 | 99012406 |
| 14 | 华润·海中国 | 开发区 | 滨海区板块 | 4280 | 31 | 12497 | 53481220 |
| 15 | 中华城二期领第 | 甘井子区 | 甘北板块 | 3856 | 36 | 12039 | 46416712 |
| 16 | 华丰金山花园 | 甘井子区 | 甘中板块 | 3719 | 48 | 12651 | 47049987 |
| 17 | 远洋荣域 | 甘井子区 | 甘中板块 | 3586 | 31 | 15374 | 55137626 |
| 18 | 泛华领域 | 中山区 | 中心 CBD 板块 | 3456 | 3 | 18530 | 64050660 |
| 19 | 金地檀境 | 甘井子区 | 甘北板块 | 3385 | 27 | 11396 | 38568948 |
| 20 | 波尔多庄园 | 开发区 | 金石滩板块 | 3362 | 24 | 14296 | 48062523 |

【数据来源：华房备案数据】

3.5 月度热销开发商

3.5.2 月度成交金额 TOP20 开发商

本月万科、华润、国运分别位居成交金额与成交面积排行榜的三甲。万科销售额 2.66 亿元，销售面积 2.48 万平，销售套数 274 套，位居榜首。华润置地销售额 2.65 亿元，销售面积 1.65 万平，销售套数 132 套，位列第二。国运成交金额 1.77 亿元，成交量 1.38 万平，位列第三。

| 2018 年 2 月开发企业成交金额排行榜（商品房） | | | | | |
|----------------------------|-----------------|---------------|-------------|------|---------------|
| 排名 | 企业名称 | 成交金额 (元) ↓ | 成交面积 (㎡) | 成交套数 | 成交均价 (元/㎡) |
| 1 | 万科企业股份有限公司 | 266337674 | 24797 | 274 | 10741 |
| 2 | 华润置地有限公司 | 264709368 | 16486 | 132 | 16056 |
| 3 | 大连国运房地产开发有限公司 | 177306319 | 13791 | 78 | 12857 |
| 4 | 大连亿达集团有限公司 | 174421337 | 10735 | 113 | 16248 |
| 5 | 大连招源房地产有限公司 | 157440473 | 12553 | 140 | 12542 |
| 6 | 福建中庚实业集团有限公司 | 127001295 | 6170 | 42 | 20585 |
| 7 | 中国海外发展有限公司 | 124453816 | 7444 | 93 | 16718 |
| 8 | 北京首都开发股份有限公司 | 91739484 | 4748 | 29 | 19323 |
| 9 | 远洋集团控股有限公司 | 86818680 | 6347 | 65 | 13678 |
| 10 | 保利房地产(集团)股份有限公司 | 83705256 | 5423 | 37 | 15434 |
| 11 | 金地(集团)股份有限公司 | 80763290 | 5670 | 48 | 14243 |
| 12 | 大连中连房地产开发有限公司 | 74323315 | 5006 | 69 | 14846 |
| 13 | 鲁能置业集团有限公司 | 67558004 | 9110 | 89 | 7416 |
| 14 | 大连泛华房屋开发有限公司 | 64050660 | 3457 | 3 | 18530 |
| 15 | 中国铁建股份有限公司 | 59519040 | 4692 | 50 | 12684 |
| 16 | 德银(亚洲)投资有限公司 | 54071667 | 2344 | 14 | 23066 |
| 17 | 大连润德房地产开发有限公司 | 53457180 | 3349 | 33 | 15965 |
| 18 | 大连万达集团股份有限公司 | 53415622 | 4775 | 57 | 11187 |

| | | | | | |
|----|------------|----------|------|----|-------|
| 19 | 恒力地产有限公司 | 50628785 | 2878 | 33 | 17591 |
| 20 | 中国中铁股份有限公司 | 49581268 | 3212 | 41 | 15437 |

【数据来源：华房备案数据】

3.5.2 月度成交面积 TOP20 开发商

| 2018年2月开发企业成交面积排行榜（商品房） | | | | | |
|-------------------------|-------------------|---------------|------|---------------|-----------|
| 排名 | 企业名称 | 成交面积 (㎡) ↓ | 成交套数 | 成交均价 (元/㎡) | 成交金额(元) |
| 1 | 万科企业股份有限公司 | 24797 | 274 | 10741 | 266337674 |
| 2 | 华润置地有限公司 | 16486 | 132 | 16056 | 264709368 |
| 3 | 大连国运房地产开发有限公司 | 13791 | 78 | 12857 | 177306319 |
| 4 | 大连招源房地产有限公司 | 12553 | 140 | 12542 | 157440473 |
| 5 | 大连亿达集团有限公司 | 10735 | 113 | 16248 | 174421337 |
| 6 | 鲁能置业集团有限公司 | 9110 | 89 | 7416 | 67558004 |
| 7 | 中国海外发展有限公司 | 7444 | 93 | 16718 | 124453816 |
| 8 | 远洋集团控股有限公司 | 6347 | 65 | 13678 | 86818680 |
| 9 | 福建中庚实业集团有限公司 | 6170 | 42 | 20585 | 127001295 |
| 10 | 金地(集团)股份有限公司 | 5670 | 48 | 14243 | 80763290 |
| 11 | 保利房地产(集团)股份有限公司 | 5423 | 37 | 15434 | 83705256 |
| 12 | 大连中连房地产开发有限公司 | 5006 | 69 | 14846 | 74323315 |
| 13 | 大连万达集团股份有限公司 | 4775 | 57 | 11187 | 53415622 |
| 14 | 北京首都开发股份有限公司 | 4748 | 29 | 19323 | 91739484 |
| 15 | 中国铁建股份有限公司 | 4692 | 50 | 12684 | 59519040 |
| 16 | 新兴际华集团 | 3856 | 36 | 12039 | 46416712 |
| 17 | 大连金广房地产开发有限公司 | 3805 | 38 | 11385 | 43318726 |
| 18 | 大连华丰金山花园房地产开发有限公司 | 3719 | 48 | 12651 | 47049987 |
| 19 | 大连金湾实业有限公司 | 3460 | 51 | 7336 | 25379745 |
| 20 | 大连金华房地产开发有限公司 | 3459 | 37 | 5972 | 20654890 |

【数据来源：华房备案数据】

4.三级市场

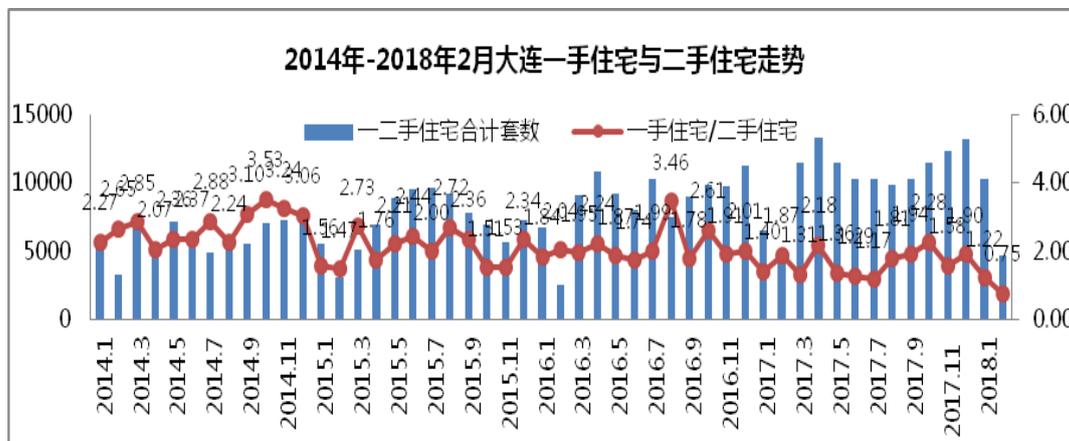
2018年2月大连市内四区二手房住宅成交 2694 套，环比下降 42.1%，同比增长 31%。其中，中山区成交 440 套，西岗区成交 350 套，沙河口区成交 664 套，甘井子区成交 1240 套。

市内四区二手住宅成交面积为 20.68 万㎡，环比下降 44%，同比增长 27%。其中，中山区成交 3.45 万㎡，西岗区成交 2.63 万㎡，沙河口区成交 5.19 万㎡，甘井子区成交 9.41 万㎡。



5.一、二手房成交比例分析

2018年2月大连七区一手房和市内四区二手房共成交4719套，其中大连七区一手房成交2025套，四区二手住宅成交2694套，一、二手房商品住宅的成交比例从1月份的1.22下降至0.75。



1993年，世联行成立，正式进入国内房地产服务领域，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。经过18年的发展，世联地产现已成为全国性的房地产市场服务提供商，拥有27家分支机构、近7000名员工。2009年12月28日，世联地产在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆A股的房地产综合服务提供商。

世联地产始终依据客户需求和市场变化，不断创新，形成“咨询+实施”的独特业务模式，提供从区域开发、旧城改造、土地出让到项目开发、销售以及二手房租售的房地产综合服务，并凭借本地智慧和全国共享的知识平台，为客户跨地域和细分市场下的多样化、精细化发展提供强有力的支持。

世联地产以“为客户挖掘物业价值，降低交易成本，解决房地产问题”为经营之本，致力于成为中国房地产市场服务的第一选择。

深圳世联地产顾问股份有限公司
深圳市罗湖区深南东路5047号深圳发展银行大厦13楼
电话：0755-2216 2800 传真：0755-2216 2900
邮政编码：518001

沈阳世联行顾问有限公司
沈阳市和平区和平北大街69号总统大厦C座16层1608、1609室
电话：024-2281 7733 传真：024-2281 7722
邮政编码：110004

北京世联行顾问有限公司
北京市朝阳区建国门外大街甲6号中环世贸C座6层-7层
电话：010-8567 8000 传真：010-8567 8002
邮政编码：100022

大连世联行顾问有限公司
大连市中山区中山路136号希望大厦1202室
电话：0411-8800 8080 传真：0411-8800 8081
邮政编码：116001

上海世联行顾问有限公司
上海市闸北区天目西路218号嘉里不夜城大厦第一座3501-3506室
电话：021-3135 6060 传真：021-6384 0066
邮政编码：200070

西安世联投资咨询有限公司
西安市科技路33号高新国际商务中心32层
电话：029-6858 7777 传真：029-8834 8834
邮政编码：710075

天津世联行咨询有限公司
天津市和平区解放北路188号信达广场10层
电话：022-5819 0801 传真：022-5819 0900
邮政编码：300042

合肥世联投资咨询有限公司
合肥市政务区东流路999号新城国际B座10楼
电话：0551-563 3800、354 3000 传真：0551-563 3806
邮政编码：230031

广州市世联行咨询有限公司
广州市天河区体育东路138号金利来大厦1303-04室
电话：020-3887 8565 传真：020-3879 9392
邮政编码：510620

武汉世联行顾问有限公司
武汉市江汉区建设大道847号瑞通广场B座19层及21层
电话：027-6883 8880 传真：027-6883 8830
邮政编码：430032

东莞世联地产顾问有限公司
东莞市南城区元美路华凯广场A座908-915单元
电话：0769-2312 5188 传真：0769-2280 6611
邮政编码：523071

上海世联行顾问有限公司南京分公司
南京市汉中1路国际金融中心16楼A座
电话：025-8699 8600 传真：025-8699 8642
邮政编码：210000

世联行咨询(惠州)有限公司
惠州市江北16号双子星国际商务大厦B座11楼
电话：0752-281 7800 传真：0752-278 0566
邮政编码：516000

深圳世联行顾问无锡有限公司
无锡市中山路359号东方广场B座10楼A-E/M单元
电话：0510-8118 9266 传真：0510-8118 9260
邮政编码：214001

珠海世联行咨询有限公司
珠海市香洲区吉大海滨南路47号光大国际贸易中心大厦17F8-9单位
电话：0756-332 0500 传真：0756-332 0700
邮政编码：519015

成都世联行顾问有限公司
成都武侯区人民南路三段2号汇日央扩国际广场18楼
电话：028-8555 2670 传真：028-8526 5721
邮政编码：610041

佛山世联行顾问有限公司
佛山市创意产业园7号楼2层201房
电话：0757-8312 1982 传真：0757-8312 1980
邮政编码：528000

济南世联怡高物业顾问有限公司
济南市山大路201号创展中心5楼516号
电话：0531-8259 3600 传真：0531-8259 3622
邮政编码：250013

杭州世联行咨询有限公司
杭州市天目山路294号杭钢冶金科技大厦10楼
电话：0571-2888 2029 传真：0571-2888 3990
邮政编码：310007

福州世联行顾问有限公司
福州市五四路158号环球广场A区19楼04-05单元
电话：0591-8850 5533 传真：0591-8850 5511
邮政编码：350001

厦门世联行顾问有限公司
厦门市鹭江道8号国际银行大厦16楼C/D单元
电话：0592-812 5288 传真：0592-812 5280
邮政编码：361001

四川嘉联世联行顾问有限公司
成都市人民南路四段27号商鼎国际1栋B座17楼
电话：028-8602 6666 传真：028-8602 6666-616
邮政编码：610041

长沙世联行顾问有限公司
长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心36层
电话：0731-8823 2555 传真：0731-8823 0909
邮政编码：410005

重庆纬联地产顾问有限公司
重庆市渝中区中山三路131号希尔顿商厦31楼
电话：023-8903 8576 传真：023-8903 8576-8118
邮政编码：400015

宁波世联行咨询有限公司
地址：宁波市和义路168号万豪中心1202室
电话：0574-83899069
传真：0574-83899066 邮政编码：315000

南通世联兴业房地产顾问有限公司
地址：南通市崇川区工农路111号华辰大厦A座901
电话：0513-83572168
邮编：226001

免责声明

本报告仅提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，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。

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需