



2018年3月徐州市场月报

2018年4月9日

【土地市场】

土地市场经营性用地供应3宗，面积44.87万m²；成交14宗，面积97.42万m²，以最大计容计算建筑面积为234.01万m²，楼面均价为2249元/m²；其中住宅用地供应2宗，面积67.42万m²；成交13宗，以最大计容计算建筑面积为67.42万m²，楼面均价为2527元/m²，平均溢价率为21.34%。

【商品房市场】

徐州市区商品房成交4052套，面积43.52万m²，环比上涨10%，同比下降50%；成交均价11659元/m²；

徐州市区商品住宅成交2692套，面积34.30万m²，环比上涨7%，同比下降54%；成交均价10998元/m²。

徐州市区商品房存量套数44891套，面积507.9万m²；商品住宅存量套数9698套，面积141.02万m²，如按3个月月均销售38.7万m²计算去化周期，还需约3.6个月，主城区库存去化显著。

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

政策与市场

标题	来源	日期
统计局：2月房价徐州涨幅超过1%！	统计局	2018-03-19

国家统计局今天发布数据显示，2018年2月份70个大中城市商品住宅销售价格总体平稳，15个重点监测的热点城市中，12个城市房价出现环比下降，特别是一线城市全部处于下降通道。**全国房价总体平稳，三四线城市继续分化。**

数据显示：2月份，北京、上海、广州、深圳的新建商品住宅环比销售价格均处于下行通道，北京环比下降0.3%，上海环比下降0.2%，广州环比下降0.4%，深圳环比下降0.6%，其中，深圳领跌70城市。

从环比领涨的城市看，依旧以三四线城市为主，其中，南充以1.7%的环比涨幅位居第一，大连、乌鲁木齐、三亚、**徐州的环比涨幅也超过1%。**

一线城市的调控使得房价平稳态势得以延续，但部分三四线城市却出现分化，一些有产业集群、发展潜力巨大的城市成为吸引人口的新区域，房价保持上行，但人口流入较少的三四线城市依旧存在库存量大的现状。

作为三线城市的徐州楼市，最近，连续进入国内媒体及机构的法眼，研究报告或分析文章中，徐州频频出现，还登上胡润全球城市房价涨幅榜。

房价收入比：**徐州进入超10倍榜单**

2017年全国35个重点城市房价收入比报告中显示，相比2016年，2017年房价收入比下降的城市仅9个，而7成以上城市房价收入比仍在上升，即人均可支配收入与房价差距越来越大。徐州在35个重点城市排在第20位，2017年房价收入比为10.45，比2016年提高了1.4，首次进入超10倍榜单。

标题		
央行深圳支行发布房地产“三价合一”政策操作细则	观点地产网	2018-03-28

3月28日，中国人民银行深圳市中心支行发布通知，并附上了“三价合一”政策操作细则。

据悉，“三价合一”即二手房交易中的所有价格都统一（成交价、评估价以及网签价），并且按照这个价格来计税以及申请贷款。

通知明确规定，商业银行办理房屋贷款业务，要以房地产信息系统中查询到的网签合同和住房套数查询结果作为审核依据，并以网签备案合同价款和房屋评估价的最低值作为计算基数确定贷款额度。

不动产登记系统将对网签合同相关价款与购房贷款额进行自动比对，对未通知要求核定贷款额度的银行抵押登记申请，系统将自动拦截并予以退文，并将相关违规情况报监管部门核查。

标题	来源	日期
海南房产调控升级：限购1套+70%首付+5年社保+5年禁售！	财经网	2018-03-31

3月31日下午，中国楼市再响惊雷！

省住建厅发布《关于做好稳定房地产市场工作的通知》，进一步细化海南房地产市场**限购政策**，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，遏制投机性购房，稳定市场预期,保持海南房地产市场平稳健康运行。

通知要求全省加强严格购房资格审查，**非本省户籍居民家庭在海南省范围内只能购买1套住房**。

五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市县建设的**商品住宅只能面向本市(县)居民家庭销售**。

非本省户籍居民家庭购买住房，申请商业性个人住房贷款**首付款比例不得低于70%**。

本通知印发后购买的住房，自取得不动产权证之日起**5年内禁止转让**。

非本省户籍居民家庭在实行限购政策的区域购买住房，需提供至少一名家庭成员在我省**累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明**。

通知称，商品住宅价格备案后，**6个月内不得调高备案价格**；调整备案价格的须重新备案。

通知规定，对违反商品住宅价格备案管理制度的，依法依规严肃查处。对提供虚假证明、规避限购政策购买住房的个人，一经发现，撤销其购房合同网签备案，**5年内不得在我省购房**。

通知要求，对违规销售的房地产开发企业，取消网签备案资格，并限制企业和法人代表在我省从事新的房地产开发业务。对违规销售的房地产中介机构及其工作人员，撤销备案，5年内禁止在我省从事房地产中介业务。

同时，省住建厅等六部门近期下发了《关于进一步完善我省住房保障和供应体系的意见》，要求加快建立**多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度**，妥善解决好本地居民基本住房需求问题，推动从住有所居向住有宜居迈进。

标题	来源	日期
最新政规：徐州老旧小区，可以申请装电梯了！	徐州房天下	2018-03-07

3月7日市政府办公室发布了《关于印发<徐州市既有住宅增设电梯建设管理暂行办法>的通知》（徐政规〔2018〕2号）。

办法指出，市区范围内既有住宅外墙增设电梯的小区适用本办法，各县（市）可参照执行。该办法将于下月施行。

“既有住宅”是指已建成投入使用、具有合法权属证明、未列入房屋征收改造计划、且未设电梯的四层以上（含本数，下同。不含地下室）非单一产权住宅。

遵循业主自愿等原则

增设电梯应当遵循业主自愿、尊重权益、保障安全、美观实用原则，满足城市规划、建筑设计、结构和消防安全等要求，且应当经本幢或本单元专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总户数三分之二以上的业主同意。

可提取住宅专项维修资金

本幢或本单元出资增设电梯的全体业主为增设电梯的建设者，承担相应法律、法规规定的义务。

缴存住宅专项维修资金的业主，可提取该项资金，用于支付个人的分摊费用。

增设电梯工程应当委托具有相应资质的勘察、施工、监理单位实施。

该办法规定，按照属地管理的原则

各区政府负责本辖区内既有住宅增设及的相关审电梯的指导、协调和管理工作，负责增设电梯的初审、公示等；

按照简化、便民的原则，办理审批手续涉批部门应当按照优化审批流程要求办理；

建设、勘察、设计、施工、监理等单位依法对建筑工程的质量负责；

各街道办事处负责政策宣传、业务指导、矛盾协调、社会稳定等工作。

标题	来源	日期
【2018徐州交通重大项目计划曝光】将对徐州人出行投资1000亿！	徐州房天下	2018-03-06

我市将重点加快五大类，重大交通基础设施建设：

一是**加快城市快速路网建设** 全面推进迎宾大道和城东高架快速路主体工程建设，开工建设徐丰路、徐韩路、大学路和三环南路高架快速路，加快构建放射状城市快速路系统。

二是**加快轨道交通网络建设** 加快轨道交通1号2号3号线建设。积极做好征地拆迁等协调服务工作，保障徐宿淮盐铁路、徐连客专建设快速推进。加快顺堤河作业区、邳州新港疏港铁路专用线建设。

三是**优化公路路网结构** 开工建设京沪高速公路新沂段扩建工程。加快徐州东部绕越和睢宁至台儿庄高速公路及外环公路西南段等重点项目前期工作，力争早日开工建设。加快272省道铜山段、206国道改线段、426省道贾汪段、104国道睢宁南段、237国道丰县南段等项目建设，开工建设518国道改扩建、344省道邳州段、268省道新沂段、505省道睢宁段、347省道等10个项目。开工建设徐贾快速路南段、黄河故道开发公路等13个集疏散和连接公路项目。

四是**加强水运网络建设** 做好徐连运河规划对接申报工作。完成沙集作业区、沛城作业区搬迁工程前期工作。建成双楼作业区通用码头和港头作业区码头二期工程。加快建设邳州作业区搬迁工程,开工建设金山桥作业区中能硅业码头工程。

五是**加快综合客运枢纽建设** 完成新沂通用机场跑道主体工程 and 停机坪建设，开工建设徐州东站东侧子站房、徐州火车站东广场及配套工程，启动徐宿淮盐铁路睢宁站和观音国际机场站综合客运枢纽建设。加快汽车客运北站、九里和杏山子公交首末站城市综合体项目建设。

2

土地市场

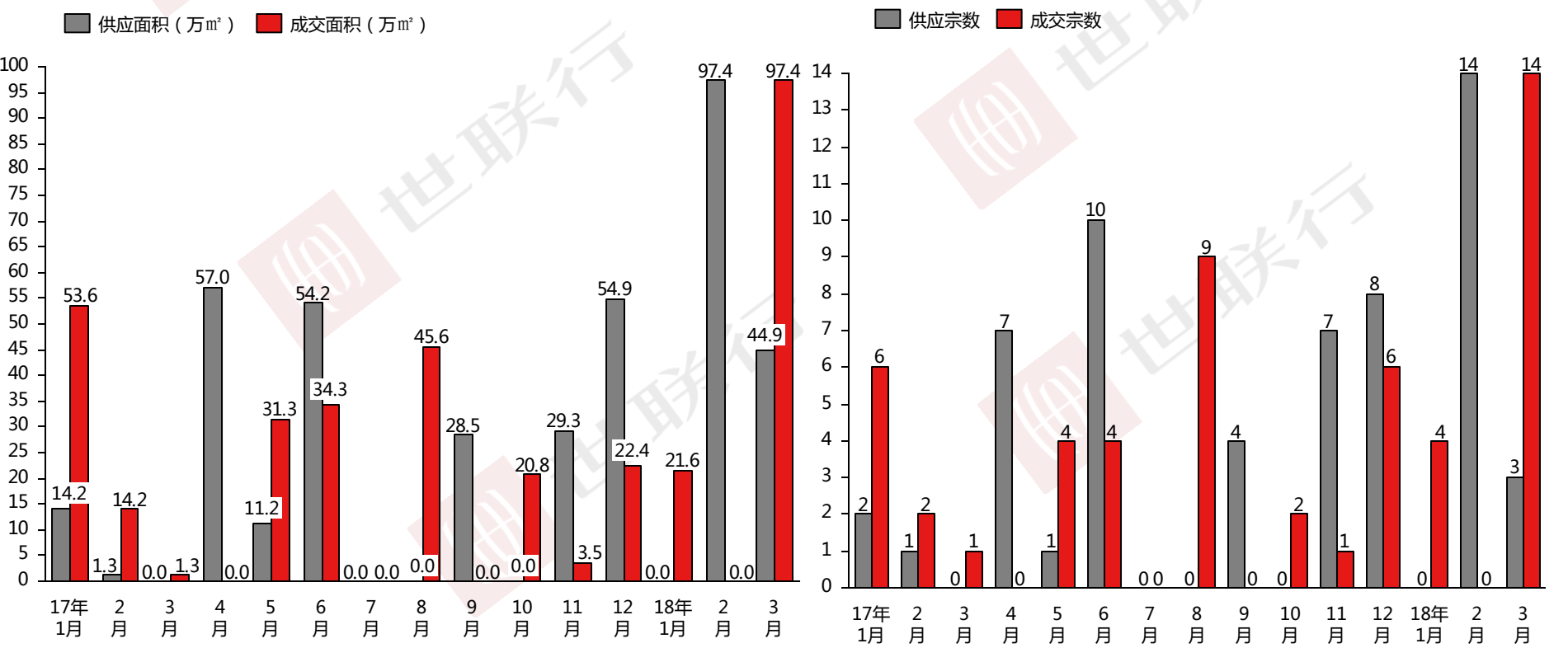
- 经营性土地供求
- 经营性土地成交楼面地价
- 住宅类土地

土地市场——经营性土地供求



土地市场供应**3宗**，面积**44.87万m²**；成交**14宗**，面积**97.42万m²**，以最大计容计算建筑面积为**234.01万m²**，楼面均价为**2249元/m²**。

徐州主城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



月度经营性用地共有3宗土地出让，分布鼓楼区2宗、云龙区1宗，其中2宗商品住宅用地，1宗商务金融用地；商品住宅用地均为2次出让，本次无限价。

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㎡)	挂牌起止时间
2018/3/26	云龙区	第8期	2018-20-新城区昆仑大道以北片区（金融集聚区）地块	昆仑大道以北、太行路以南	商务金融用地	33.82	1-4.5	202820	1333	152.18	2018年04月16日09时00分 至 2018年04月27日15时00分
2018/3/26	鼓楼区	第8期	2018-21-米山及周边地块	天齐路东	商品住房用地	6.83	1-1.1	41200	5485	7.51	
2018/3/26	鼓楼区	第8期	2018-22-襄王路西（博物馆9号）地块	襄王路西，城市花园东	商品住房用地	4.22	1.8-2	21240	2516	8.44	

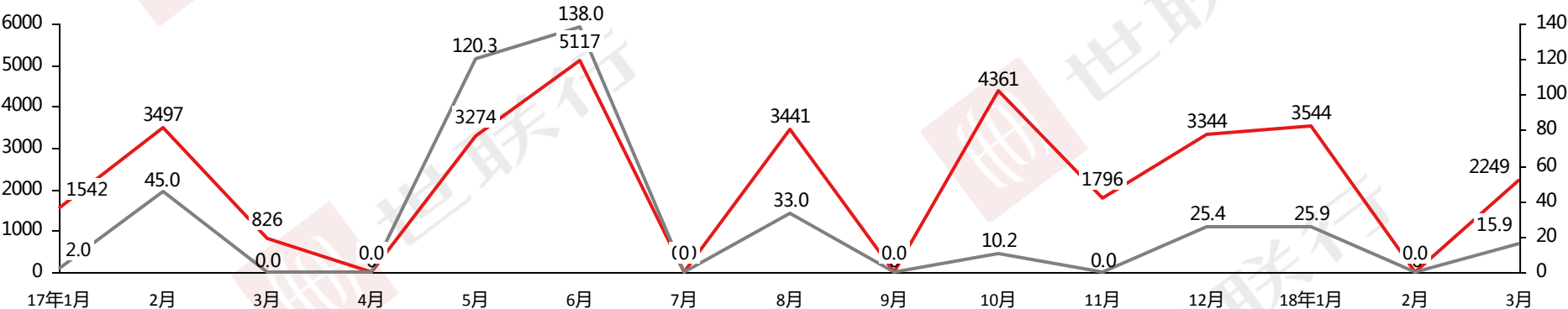
备注：数据来源徐州国土资源局，经营性土地包含徐州鼓楼区、泉山区、云龙区、经济开发区、铜山区。

土地市场——成交楼面地价

万科、保利、维维等实力房企涌入铜山棠张、茅村，向着市区外围开疆扩土；领地集团、德信地产在市区再拿抢手地块；南京金茂、华融金林首入徐州勇夺铜山区优质地块。

土地成交**14宗**，面积**97.42万m²**；其中商务金融**1宗**，为铜山区2018-30号闽江路南侧、昆仑路西侧地块，由华融金林置业底价获得；**13宗**住宅用地，铜山区2018-1号地块由金茂集团高价摘得，楼面均价为**7036元/m²**，溢价率**17.27%**。

楼面地价（元/m²） 溢价率（%） 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m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	毛坯限价 (元/m ²)	竞得人
2018/3/19	铜山区	金山桥板块	铜第1期	2018-8号-商住用地	茅村镇310国道东、龙泰路南	商品住房用地	5.91	2.0-2.5	14.78	34596	34796	2353.59	0.58%	——	保利集团
2018/3/19	铜山区	金山桥板块	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	商品住房用地	7.29	1.5-2.0	14.58	22957	23057	1581.89	0.44%	——	万科集团
2018/3/19	铜山区	金山桥板块	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、学园路西	商品住房用地	10.37	2.0-2.5	25.92	46652	46852	1807.74	0.43%	——	保利集团
2018/3/19	铜山区	九里湖板块	铜第1期	2018-3号-住宅用地	柳新镇李庄村	商品住房用地	2.49	1.8-2.0	4.98	3070	4870	977.24	58.63%	——	春秋置业

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——成交楼面地价

续上表

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m ²)	容积率	建筑面积 (万m ²)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	毛坯限价 (元/m ²)	竞得人
2018/3/19	铜山区	高新区	铜第1期	2018-4号-商住用地	棠张镇跃进村	商品住房用地	3.92	1.4-1.8	7.06	3532	10682	1512.27	202.43%	——	硕锋房地产
2018/3/19	铜山区	金山桥板块	铜第1期	2018-7号-商住用地	茅村镇310国道东、龙泰路北	商品住房用地	1.56	1.5-2.0	3.13	9142	9142	2925.25	0.00%	——	维维集团
2018/3/19	铜山区	高新区	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	商品住房用地	3.99	1.5-2.0	7.98	4807	17157	2150.49	256.92%	——	金和
2018/3/19	铜山区	北京路板块	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	商品住房用地	3.60	1.0-1.5	5.41	32431	38031	7036.23	17.27%	——	金茂集团
2018/3/19	铜山区	北京路板块	铜第2期	2018-11号-商住用地	三堡街道府前路北	商品住房用地	0.30	1.0-2.0	0.60	681	681	1126.40	0.00%	——	金月房地产
2018/3/20	泉山区	九里湖板块	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	商品住房用地	16.34	2.2-2.8	45.75	107000	108000	2360.64	0.93%	——	金地商置
2018/3/20	铜山区	北京路板块	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	72.00	117000	117000	1625.00	0.00%	——	华融金林置业
2018/3/21	泉山区	城西板块	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	商品住房用地	6.97	2.5-2.8	19.52	54500	84300	4318.95	54.68%	——	荣盛集团
2018/3/22	经济开发区	金山桥板块	第5期	2018-12号-老户人地块	老户人山北	商品住房用地	3.13	1.0-2.7	8.44	8000	14200	1682.89	77.50%	——	领地集团
2018/3/30	泉山区	中心板块	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	商品住房用地	1.55	1.0-2.5	3.86	10000	17600	4553.80	76.00%	——	德信集团

土地市场——住宅类土地



世联行

住宅用地供应**2宗**，面积**67.42万 m^2** ，以最大计容计算建筑面积为**15.95万 m^2** ，平均楼面均价为**3915元/ m^2** ；成交**13宗**，面积**67.42万 m^2** ，以最大计容计算楼面均价为**2527元/ m^2** ，平均溢价率为**21.34%**。

住宅用地成交分布如图：

徐州市区土地成交明细



备注：底纹红色为商品住宅用地；水绿色为定销房用地。

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。

2018-1号-三环西路朱庄西侧地块（住宅）

限制条件：建设高层，限高100米；B-3地块内规划配建一座12班幼儿园，占地8.1亩；竞得人需在地块内建设、运营大型购物中心，装配式建筑面积占总建筑面积的比例不低于30%，且不低于5万 m^2

2018-4号-黄河路与苏堤北路交叉口地块（住宅）

限制条件：全部采用装配式施工方式建设，居住项目全部建设成品住宅；不低于1万 m^2 的街坊中心，不低于6000 m^2 农贸市场（计容建筑面积）；4000 m^2 邻里中心出让年限内邻里中心不得分割销售、不得改变用途，建成后51%产权无偿移交辖区政府。

2018-10号-卧牛山首开区A-7地块（住宅）

限制条件：所开发商品房必须为成品住宅；装配式建筑面积占总建筑面积的比例不低于30%，且不低于5万 m^2 ；成品住房面积占总开发面积的比例不小于30%。

2018-12号-老户人地块（住宅）

限制条件：建筑限高60米，成品住房面积占总面积不低于30%。

2018-15号沈大路（定销）（住宅）

限制条件：成品住房面积占总面积不低于30%，定销房建成后，全部房产由徐州金田投资发展有限责任公司负责回购，定向用于安置棚户区改造搬迁户。回购价格：定销房综合平均回购价为4800元/平方。配套地下室以实际面积为准，回购价格为1200元/平方。地库按车位个数进行回购，回购价格为54000元/个。

2018-19号-和平路东延南侧（定销）（住宅）

限制条件：成品住房面积占总面积不低于30%，定销房建成后，全部房产由徐州金田投资发展有限责任公司负责回购，定向用于安置棚户区改造搬迁户。回购价格：定销房综合平均回购价为4600元/平方。配套地下室以实际面积为准，回购价格为1200元/平方。地库按车位个数进行回购，回购价格为62000元/个。

续上图，住宅用地成交分布如图：

铜山区土地成交明细



备注：底纹红色为商品住宅用地；蓝色为商住用地。

铜2018-1号嵩山路（住宅）

限制条件：建筑限高35米，新建成品住房比例不小于20%。

铜2018-2号棠张镇府前路（住宅）

限制条件：建筑限高40米，成品住房比例不小于15%；须按规划条件要求在本地块建设周期内按市政道路标准设计、修建地块周边市政道路。

铜2018-3号柳新镇李庄村（住宅）

限制条件：建筑限高36米。

铜2018-5号茅村镇赵庄路东、恒业路南、恒丰路北、中兴路西（住宅）

限制条件：建筑限高60米，新建成品住房比例不小于15%。须按规划条件要求在本地块建设周期内按市政道路标准设计、修建地块周围市政道路及绿带。

铜2018-6号茅村镇龙泰路南、龙庄路东、润丰路北、学园路（住宅）

限制条件：建筑限高80米，新建成品住房比例不小于15%。须按规划条件要求在本地块建设周期内按市政道路标准设计、修建地块周围市政道路及绿带。

铜2018-7号茅村镇310国道东、龙泰路北（商住）

限制条件：建筑限高60米，成品住房比例不小于15%。须按规划条件要求在本地块建设周期内按市政道路标准设计、修建地块周围市政道路及绿带。

2018-8号茅村镇310国道东、龙泰路南（商住）

限制条件：建筑限高100米。须按规划条件要求在本地块建设周期内配建农贸市场，建筑面积不低于5000[㎡]，在建设周期内按市政道路标准设计、修建地块周围市政道路及绿带。

3

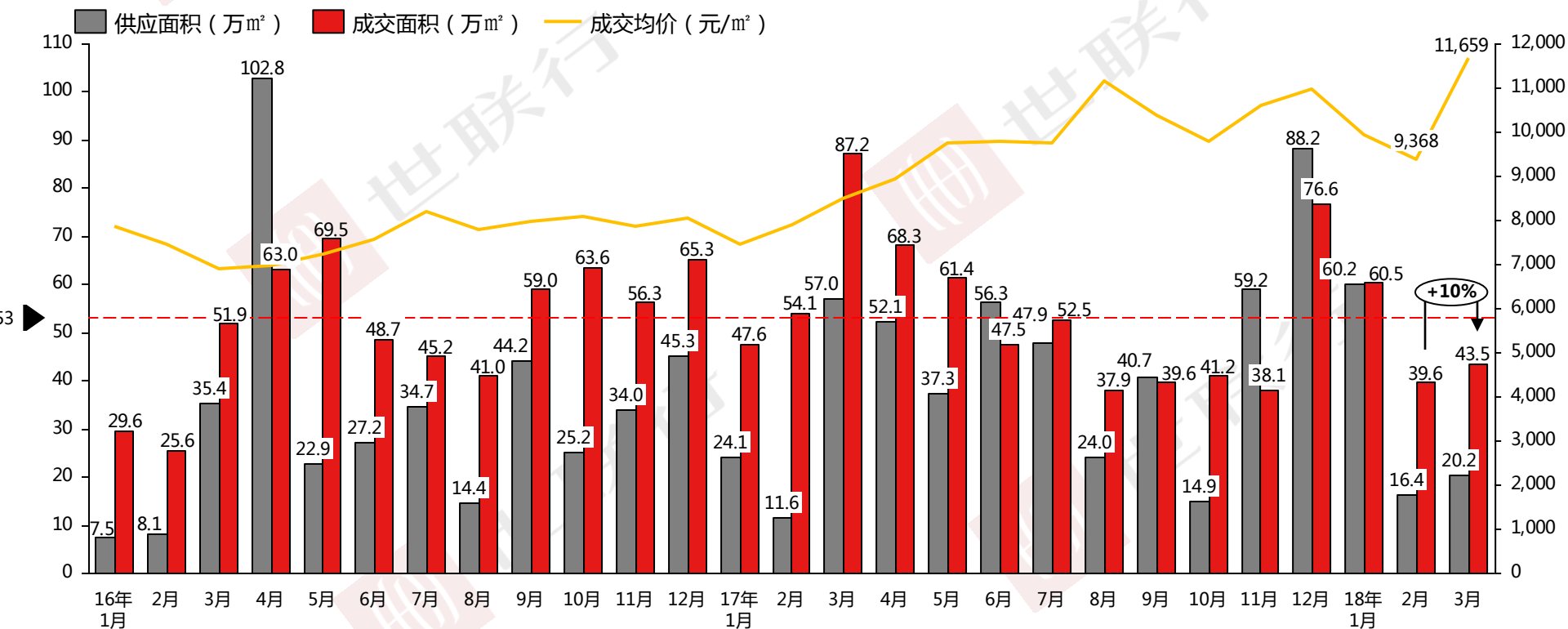
商品房市场

- 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

3月供求量价均高于2月份，但远低于去年同期，“金三银四”首月未有显现；新增供应**20.25万** m^2 ，成交**43.52万** m^2 ，环比上涨**10%**，受高价项目集中签约影响，成交均价上升到**11659元/** m^2 ，环比增幅明显，创历史新高。

2016年1月-2018年3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

徐州市区新增预售证**8**个项目，面积**21.19**万m²，其中住宅**1486**套，面积**17.72**万m²，商服**65**套，面积**0.97**万m²，办公**240**套，面积**1.56**万m²；泉山区占据3席，面积共计6.75万m²，云龙区无供应。

楼盘名称	区域	建筑面积	产品类型	发证时间	楼栋号	开发商
		(m ²)				
宝龙观邸	铜山区	18832	住宅	2018-3-13	B34#、C2#-4#、G4#、G6#	宝龙
保利合景珑湾	经济开发区	63895	住宅、地下室	20183-22、29	20#、22#、30#、32#、34#	保利
万科翡翠天御	泉山区	36705	商服、住宅	2018-3-20	2#、4#	万科
苏宁悦城	鼓楼区	22098	住宅	2018-3-27	19#、24#、25#	苏宁
祥云商业广场	鼓楼区	25962	商服、办公、地下室	2018-3-13	1#	鼎钰置业
海尔艳澜公馆	泉山区	19900	商服、住宅、地下室	2018-3-22	13#、21#、27#	海尔
中梁首府	铜山区	13597	商服、住宅	2018-3-14	5#、19#	中梁
紫薇公馆	泉山区	10901	住宅	2018-3-30	25#-28#	绿城

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、地下室、车库等产品；已剔除动迁房源。

商品房市场分析——企业销售金额&面积TOP10



品牌房企优势凸显，万科翡翠天御项目新房集中入市，拉升万科市场排名至首位；中梁首府首期房源集中网备，市场排名第二；荣盛两盘联动，商业、住宅集中网备，列入榜单第三名。

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 m ²)	(元/m ²)
1	万科	9.44	6.01	15695
2	中梁	4.47	5.25	8503
3	荣盛	4.46	4.51	9907
4	隆丰商业	4.12	2.26	18218
5	融创	2.49	1.86	13384
6	绿地	2.35	2.47	9491
7	同泰	2.23	1.62	13772
8	宝龙	2.05	1.96	10446
9	绿城	1.59	0.67	23861
10	珍宝岛	1.37	1.76	7771

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 m ²)	(套)	
1	万科	6.01	475	13.82%
2	中梁	5.25	388	12.07%
3	荣盛	4.51	481	10.35%
4	绿地	2.47	354	5.68%
5	隆丰商业	2.26	312	5.20%
6	宝龙	1.96	145	4.50%
7	融创	1.86	184	4.27%
8	珍宝岛	1.76	155	4.04%
9	同泰	1.62	116	3.73%
10	江苏师大	1.49	127	3.42%

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

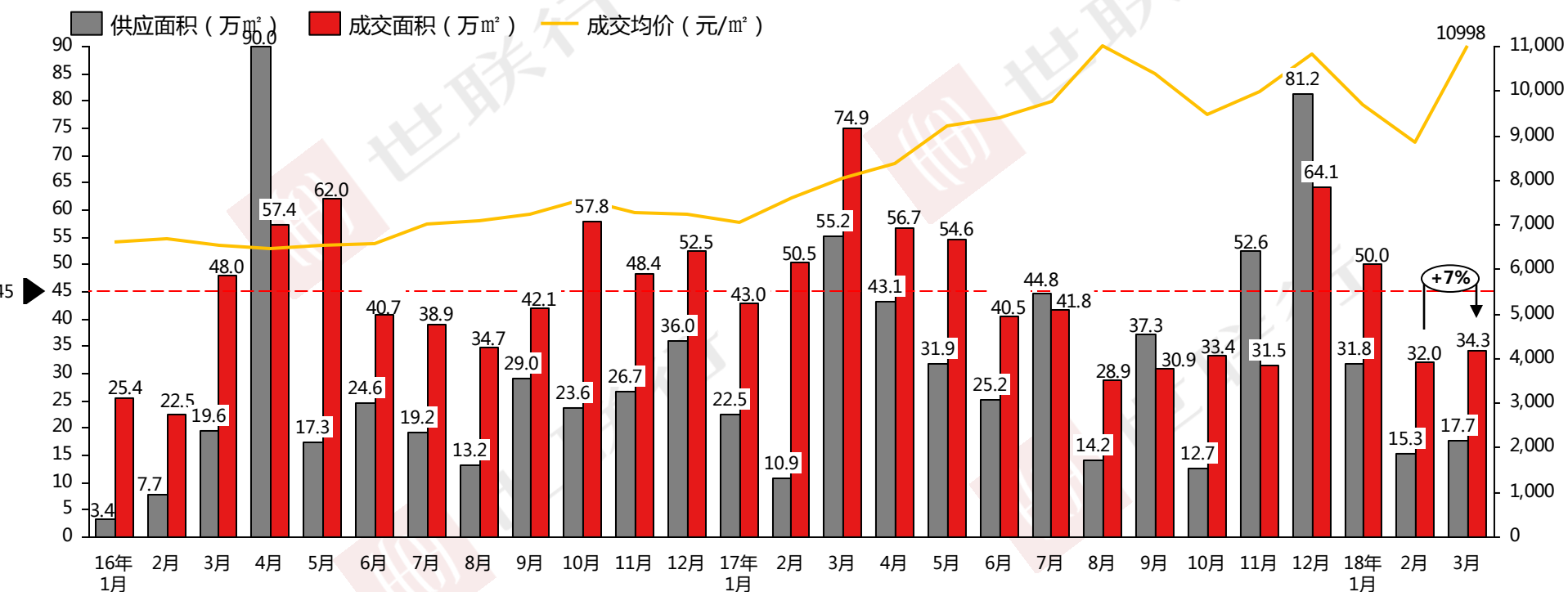
商品住宅市场

- 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

3月住宅市场同商品房一致；新增供应**17.72**万 m^2 ，成交**34.3**万 m^2 ，环比上涨**7%**，成交均价**10998**元/ m^2 ，环比大幅上涨**25%**。

2016年—2018年3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—开盘快讯

抢抓“金三银四”，各大楼盘陆续补仓，3月共计**1711**套新房入市，泉山区推新领先于其他各区；其中万科翡翠天御项目两次加推，成交均价高层16000元/m²、洋房17500元/m²，因蓄客期较短，高层当天去化90%；海尔艳澜公馆在酝酿了许久之后，二期房源终面市，成交均价高层13000元/m²、洋房16800元/m²，当天售罄；苏宁悦城也是时隔半年加推小高层房源，均价8000元/m²，当天售罄，缓解了北区置业的压力。

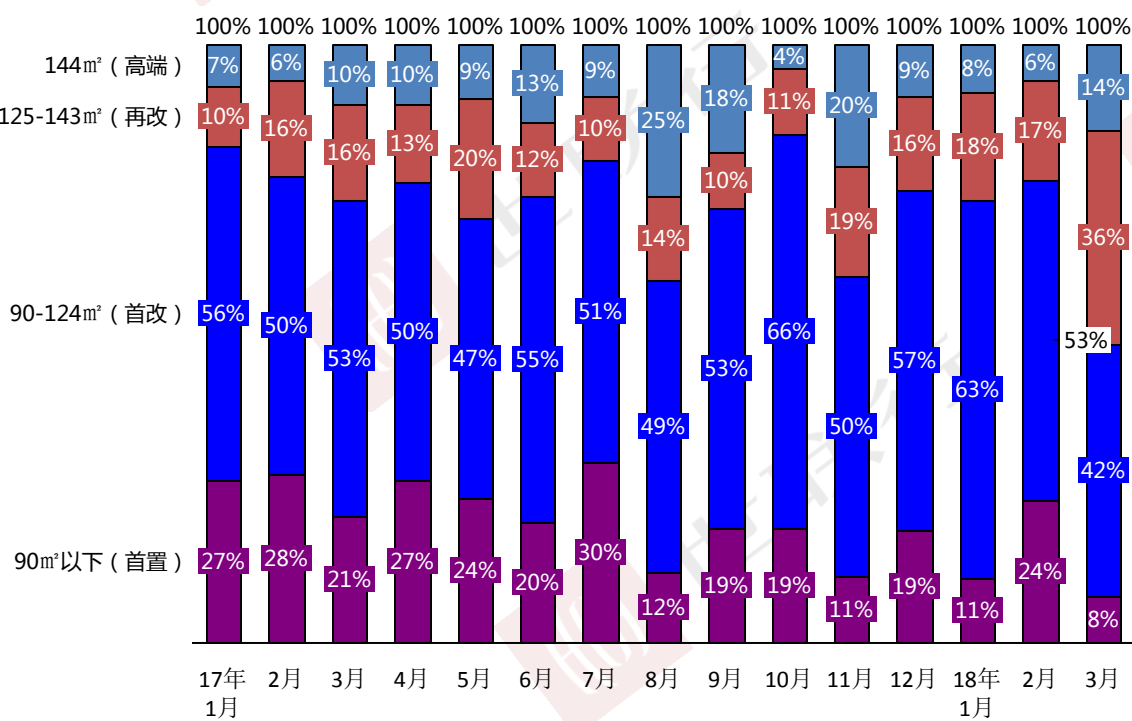
开盘时间	区域	项目名称	推出产品	推出楼幢	面积 (m ²)	推出套数	成交套数	开盘优惠	成交均价 (元/m ²)	去化率 (%)
2018/3/15	铜山区	中梁首府	洋房	5#、19#	133、143、155	78	78	——	10000精装	100%
2018/3/3	泉山区	万科翡翠天御	高层	6#	105、115	132	132	全款优惠1%	15500精装	100%
2018/3/3	泉山区	万科翡翠天御	洋房	9#、10#	146、195	64	64		17500精装	100%
2018/3/4	泉山区	荣盛城	高层	3#、4#	113、133	256	130	——	8560精装	50%
2018/3/4	泉山区	山坡上的洋房	洋房、小高层	小高层(1#)、洋房	92、116、132-195	164	160	——	13000小高层 14500洋房	98%
2018/3/14	铜山区	宝龙观邸	双拼	B34#、C2#-4#	186、196	14	14	——	14500	100%
2018/3/24	泉山区	万科翡翠天御	高层	2#、4#	124、141	271	245	全款优惠1%	16000精装	90%
2018/3/25	铜山区	宝龙观邸	小高层	G6#、G4#	134	120	90	——	9050	75%
2018/3/26	泉山区	海尔艳澜公馆	洋房	13#、21#	95-125、131-201	60	60	——	16800	100%
2018/3/26	泉山区	海尔艳澜公馆	高层	27#	95、116	88	88		13000	100%
2018/3/30	经济开发区	保利合景珑湾	高层	20#、22#	107、129	216	216	——	10080	100%
2018/3/30	鼓楼区	苏宁悦城	小高层	19#、24#、25#	90、115	227	227	——	8000	100%
2018/3/31	泉山区	紫薇公馆	别墅	25#、26#、27#、28#	——	21	21	——	1500-1600万/套	100%
合计						1711	1525			89%

备注：数据来源华房数据，信息来源市调。

商品住宅市场分析——成交面积段分析

市场产品成交结构趋向改善，但首改产品仍为主力，受万科翡翠天御、融创淮海壹號等改善产品集中网备影响，改善类产品占比扩大到50%，刚需产品占比相应减少；70-80m²、130至200m²的不同面积段的产品成交环比大幅上涨，其余面积段产品均为不同程度下降。

各产品线成交套数比例



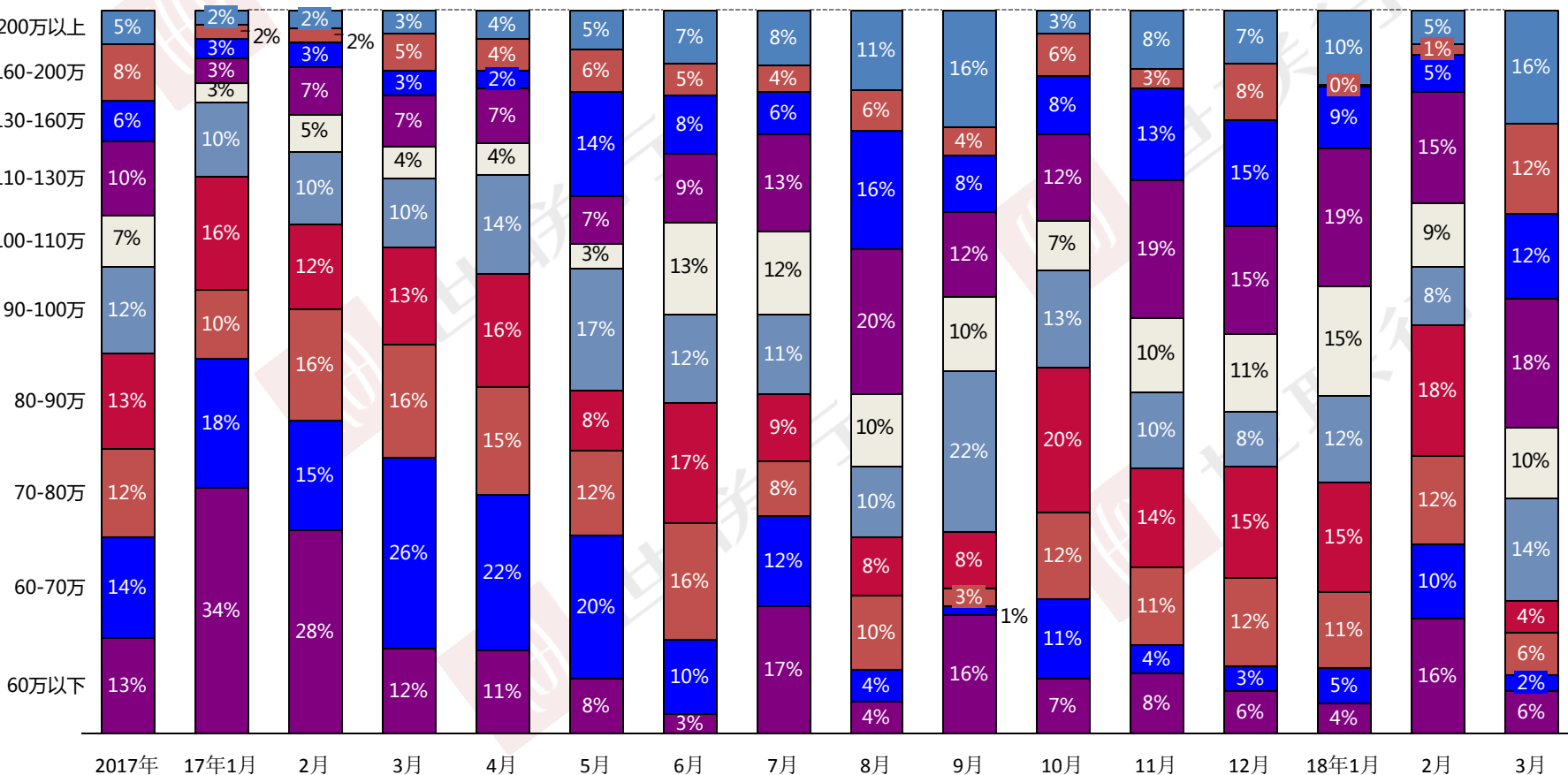
月度住宅市场面积段成交结构一览表				
面积段	套数	环比 (%)	面积 (m²)	环比 (%)
70m²以下	72	-39%	0.42	-43%
70-80m²	39	117%	0.29	124%
80-90m²	93	-83%	0.78	-83%
90-100m²	192	-43%	1.77	-44%
100-110m²	381	-19%	4.02	-19%
110-120m²	441	-15%	5.04	-16%
120-130m²	415	3%	5.18	3%
130-143m²	675	160%	9.25	159%
144-160m²	143	218%	2.13	213%
160-200m²	206	182%	4.63	238%
200m²以上	35	-38%	0.79	-54%

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

高价、改善类项目产品集中网备，高总价段市场占比大幅上涨，成交总价以90万以上不同产品市场占比扩大至82%，90万以下产品市场占比相应萎缩。

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**27.13**亿元，占主城区总销额的**72%**，上榜项目多分布在泉山区、铜山区，云龙和鼓楼区暂无项目上榜；其中万科翡翠天御两次加推，去化良好，排位第一；荣盛城、融创淮海壹號两项目持续去化，品牌房企优势凸显，位居前位。

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	万科翡翠天御	泉山区	90141	5.70	439	15804	23.9%
2	荣盛城	泉山区	31491	3.63	298	8673	8.3%
3	融创淮海壹號	泉山区	24853	1.86	184	13384	6.6%
4	中梁香提公馆	泉山区	23350	3.12	234	7481	6.2%
5	山坡上的洋房	泉山区	22342	1.62	116	13772	5.9%
6	中梁首府	铜山区	21320	2.13	154	10000	5.7%
7	宝龙观邸	铜山区	20473	1.96	145	10446	5.4%
8	珍宝岛熙悦府	铜山区	13655	1.76	155	7771	3.6%
9	玉泉雅筑	铜山区	13269	1.47	126	9000	3.5%
10	泊岸美墅	经济开发区	10398	0.74	32	14000	2.8%

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。

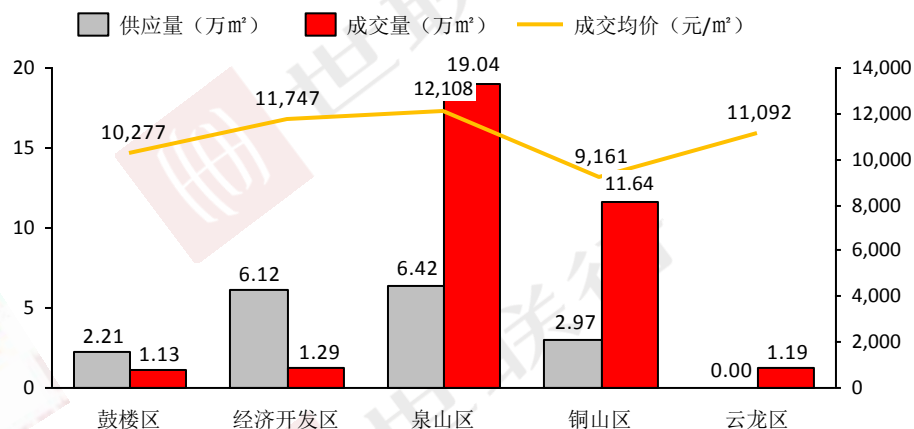
商品住宅市场分析——区域市场

供应困乏，整体市场成交量缓升，成交量相较2月仅经开区环比下降；泉山区高价项目集中网备，区域供求量价均列首位；铜山区品牌房企纷纷入驻，成交量排位第二；鼓楼区受签约滞后影响，成交量暂居末位。

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㎡)	环比	成交均价 (元/㎡)	环比
鼓楼区	1.13	19%	10277	0%
经济开发区	1.29	-79%	11747	37%
泉山区	19.04	33%	12108	45%
铜山区	11.64	22%	9161	-1%
云龙区	1.19	11%	11092	1%

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。

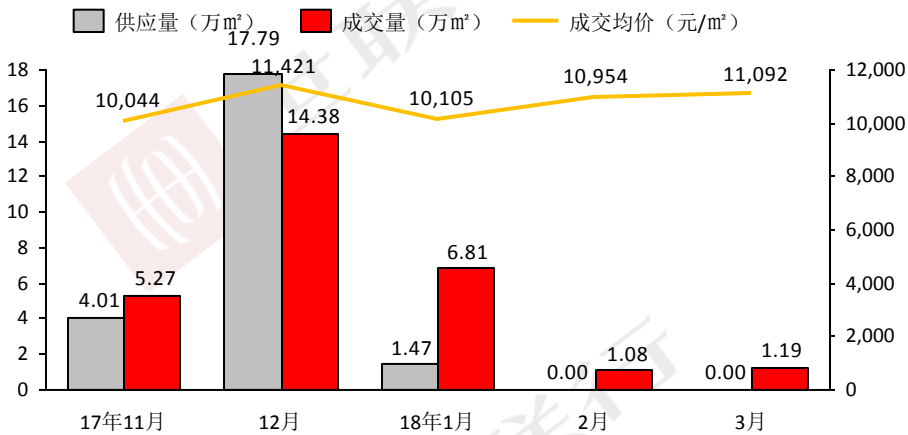
云龙区商品住宅

区域成交较为分散，在榜项目以去化库存为主，库存量也已出现赤字头，无突出表现；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	万福世家	3011	2509	7	12000
2	南郊中茵城	2133	1641	13	13000
3	永泰锦园	1753	2062	17	8500
4	橡树湾	977	888	8	10998
5	东方锦城	732	732	5	10000

云龙区商品住宅月度供求情况分析



- 热销项目分析：

万福世家：

联排别墅在售，剩余40套左右。面积330m²-370m²，价格380-480万/套。

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。
- 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。

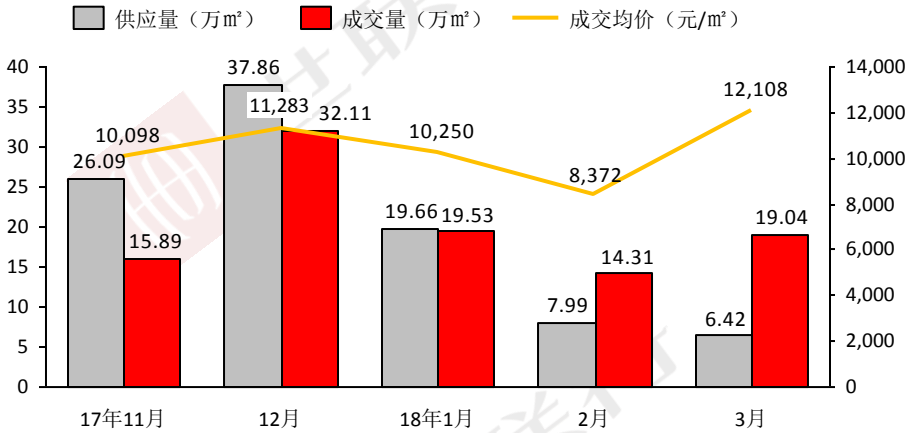
泉山区商品住宅

区域房源相对充足，产品档次齐全满足各类客户需求，其中万科翡翠天御新房入市，表现突出，带动区域成交量价明显上涨，排位均第一。

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	万科翡翠天御	90141	57036	439	15804
2	荣盛城	31491	36311	298	8673
3	融创淮海壹號	24853	18569	184	13384
4	中梁香提公馆	23350	31212	234	7481
5	山坡上的洋房	22342	16223	116	13772

泉山区商品住宅月度供求情况分析



热销项目分析：

万科翡翠天御：3月3、24日两次加推高层2#、4#、6#，洋房9#、10#，共计468套房源，面积98㎡、112㎡、106㎡、120㎡、146㎡，高层成交均价15500元/㎡，洋房首开价格在17000-19000元/㎡。

荣盛城：三期3#4#在售，3#30层，4#33层，均价8560元/㎡，面积113㎡、133㎡。另一期A15#少量在售，均价10000元/㎡，面积100-110㎡。

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。

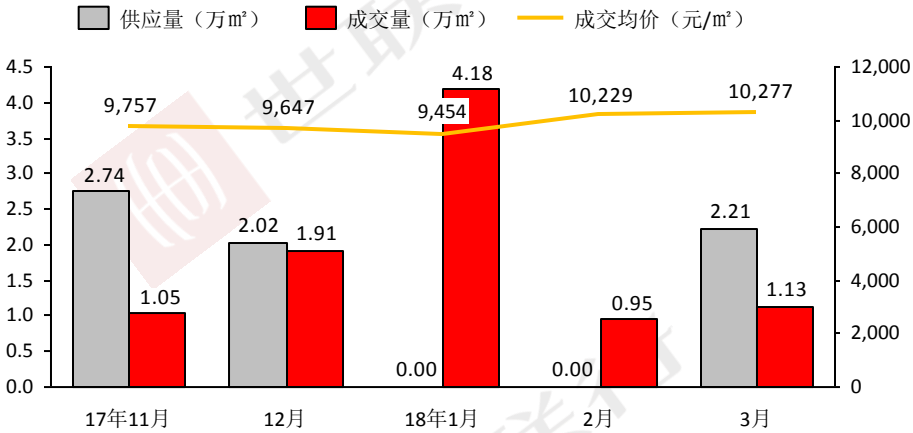
鼓楼区商品住宅

苏宁悦城新房入市，但受签约滞后影响，成交量仍低位运行，在榜项目均以去化库存为主，无突出表现；区域项目均价也无较大变动。

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	风尚米兰	4151	2965	14	14000
2	书香华府	2959	3020	38	9800
3	玉潭花溪	2938	3457	36	8500
4	鼓楼广场	595	662	2	9000
5	苏宁悦城	283	404	4	7000

鼓楼区商品住宅月度供求情况分析



- 热销项目分析：

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。

书香华府：

项目8#少量房源在售，户型74、86、103m²，均价9800元/m²。预计将推2#楼，户型面积74-103m²，约100套房源，价格及开盘时间未定。

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。

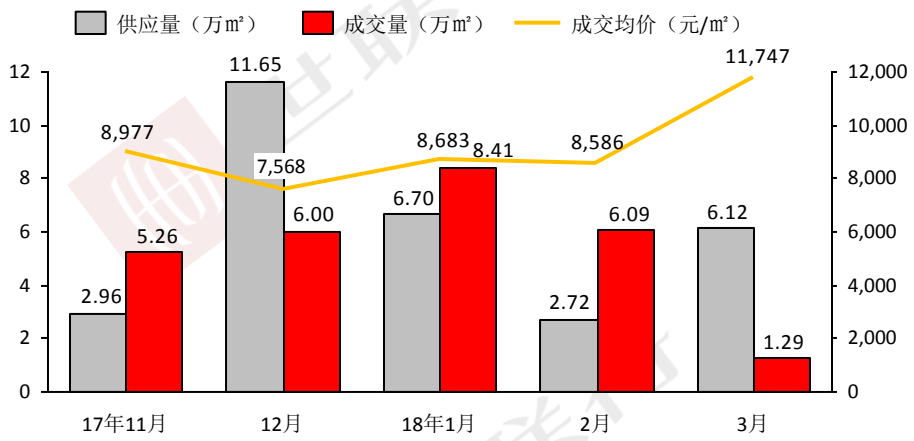
经济开发区商品住宅

在榜项目持续去化库存，泊岸美墅表现良好，居区域榜单首位，带动区域均价上涨；保利合景珑湾新取证5栋高层，仅2栋对外销售，区域整体成交量相较2月下降显著。

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	泊岸美墅	10398	7427	32	14000
2	城置国际花园城	892	1049	7	8500
3	绿地高铁东城	842	1295	13	6500
4	保利合景珑湾	755	772	8	9780
5	保利鑫城	695	709	7	9800

经开区商品住宅月度供求情况分析



- 热销项目分析：

泊岸美墅：西区叠加别墅在售，4层2户，地下室配套使用，全地下车位，下叠1、2层面积约240㎡，上叠3、4层面积约220㎡。上叠约12000元/㎡，下叠15000-16000/㎡。

保利合景龙湾：3月30日加推20#、22#，共计216套房源，面积107、129㎡，均价10080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。

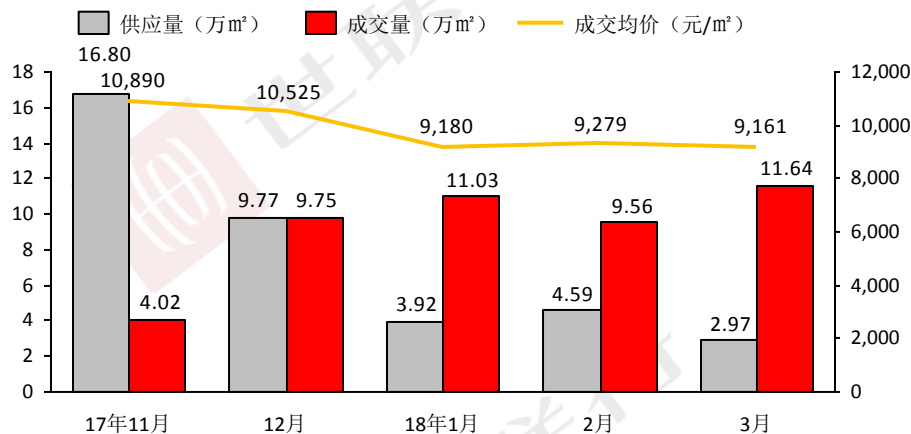
铜山区商品住宅

区域项目陆续转签，成交量环比上涨22%；中梁首府首批房源去化良好，集中网备，位居区域榜单首位；宝龙观邸加推双拼和最后两栋小高层，排名第二。

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	中梁首府	21320	21320	154	10000
2	宝龙观邸	20473	19600	145	10446
3	珍宝岛熙悦府	13655	17572	155	7771
4	玉泉雅筑	13269	14743	126	9000
5	宝信润山	9891	9545	76	10362

铜山区商品住宅月度供求情况分析



热销项目分析：

- **中梁首府**：首批房源小高层5#19#新取证，共计78套房源，，面积130m²-160m²，均价10000元/m²。
- **宝龙观邸**：3月13、25日加推双拼B34#、C2#-4#，小高层G4、6#，共134套，面积186、196、134m²，成交均价双拼14500元/m²，小高层9050元/m²。

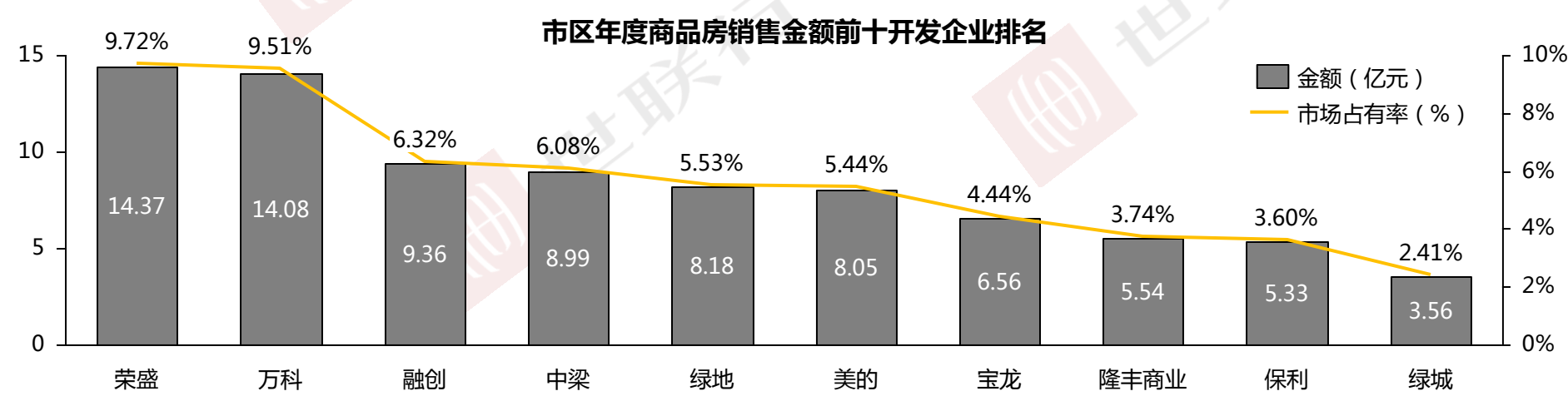
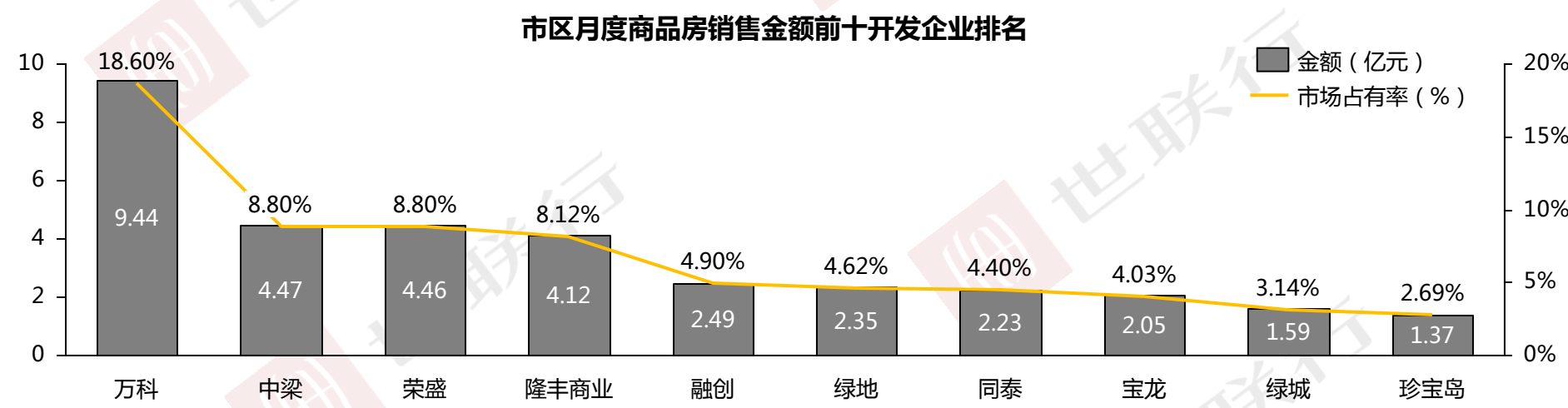
5 市场企业排名

- 商品房市场排名
- 商品住宅市场排名

商品房市场排名



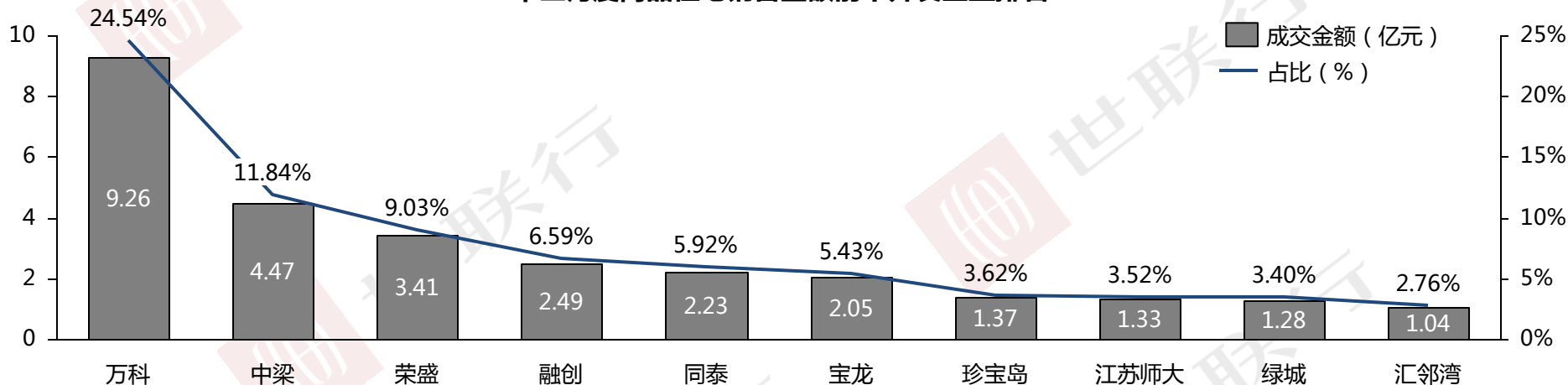
万科以翡翠天御大量新房入市，共销**9.44**亿元，跃居榜单首位；中梁共销**4.47**亿元，排名第二；荣盛共销**4.46**亿元，排名第三；荣盛年度共销**14.37**亿元，位居年度榜单首位；万科以年度总销**14.08**亿，紧随其后；融创年销额**9.36**亿元，排名第三。



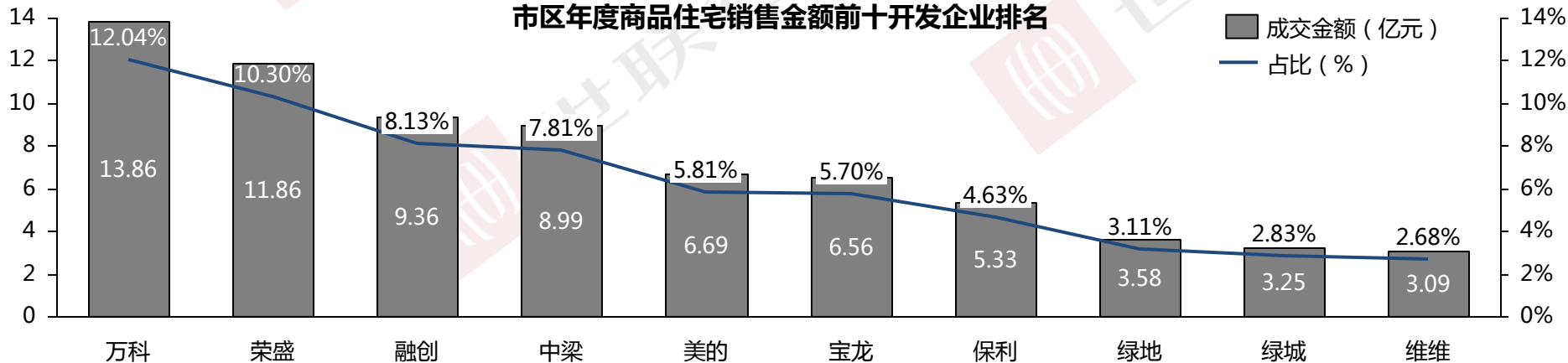
商品住宅市场排名

万科共签**9.26**亿元，高居月度榜单首位；中梁共签**4.47**亿元，排名第二；荣盛共签**3.41**亿元，排名第三。万科年度总销额**13.86**亿元，跃居年度榜单首位；荣盛年度总销额**11.86**亿元，排名第二；融创年度总销额**9.36**亿元，位居第三。

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

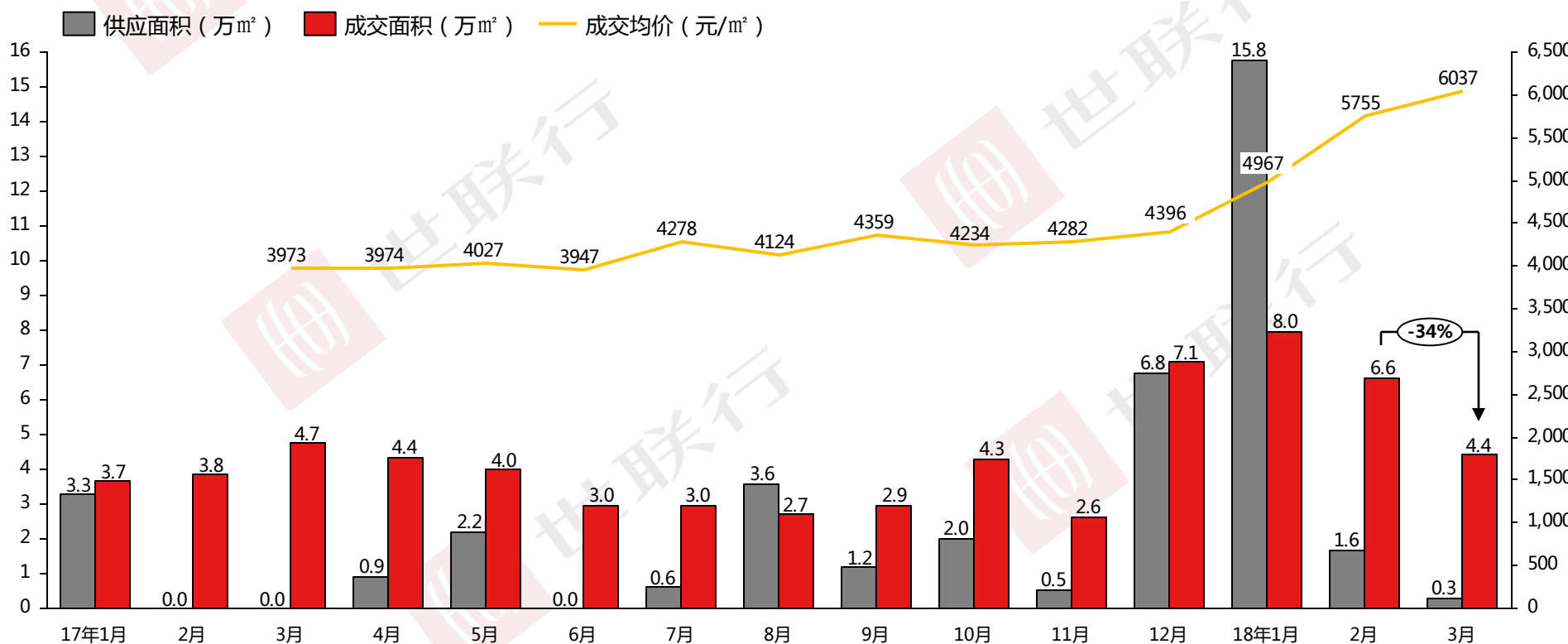
县区市场

- 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

市场供不应求，成交量有所下降，新增供应**0.31**万 m^2 ，成交**4.41**万 m^2 ，环比下降**34%**；成交均价**6037**元/ m^2 ，环比上涨**5%**。

2017年—2018年3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**3.03万**m²，占区域总销的**69%**；融创凤鸣桃源新房入市，集中网备，位居首位；御景华庭三期房源陆续转签，排名第二。

贾汪区商品住宅项目销售面积TOP5

贾汪区板块分布概图

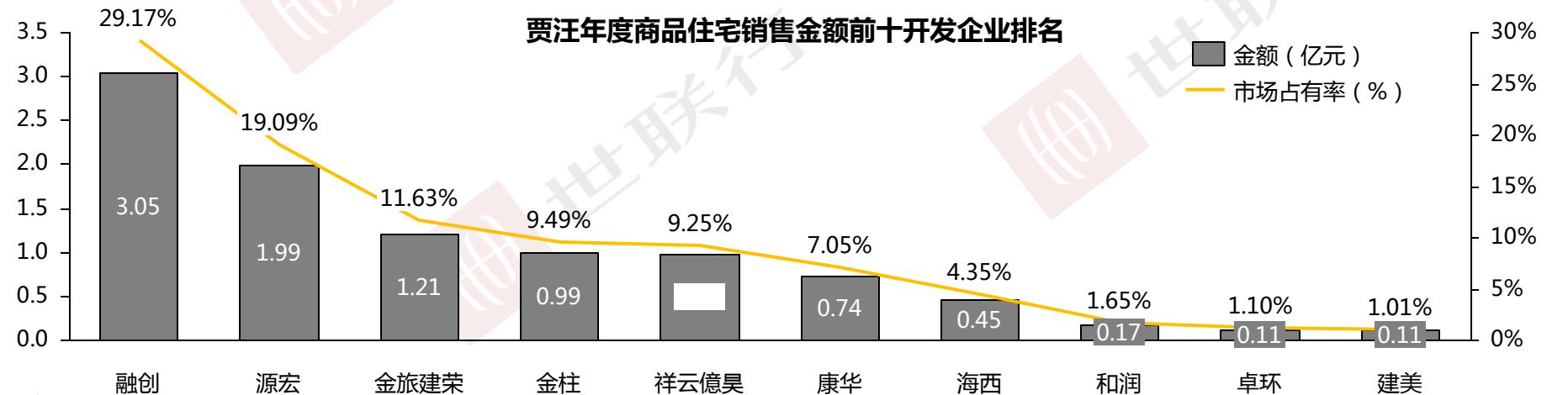
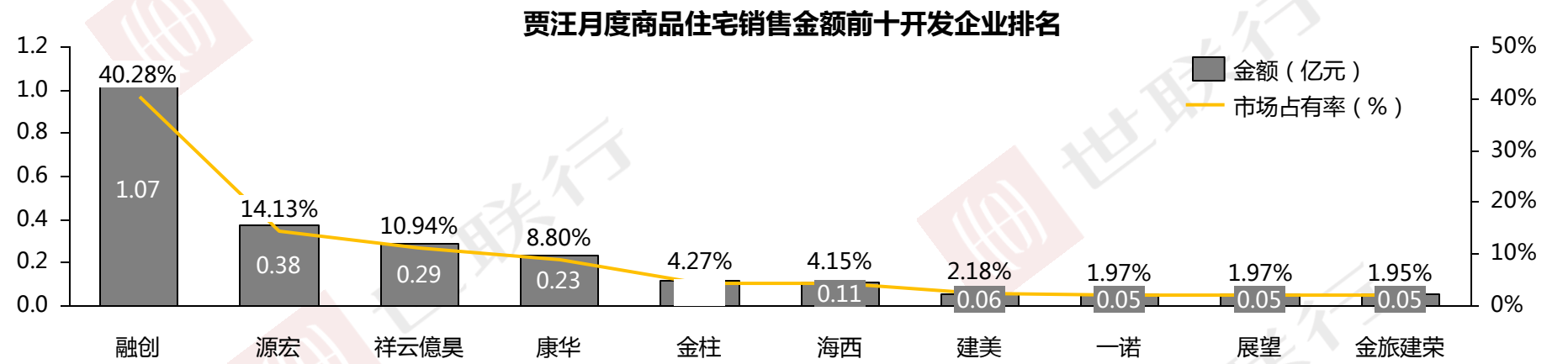


月度排名	项目名称	板块	销售面积 (m ²)	销售套数 (套)	销售金额 (万元)	销售价格 (元/m ²)	市场占有率 (%)
1	融创凤鸣桃源	凤鸣海片区	0.84	62	10726	12700	19%
2	御景华庭	新城区	0.75	58	3762	4989	17%
3	锦世豪庭	新城区	0.61	50	2913	4800	14%
4	康华心海湾	工业园区	0.52	40	2342	4500	12%
5	四海人家	工业园区	0.30	25	1136	3800	7%

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**1.07**亿元总销额，稳居区域榜单首位；源宏共签**0.38**亿元，排名第二；祥云共签**0.29**亿元，排名第三。融创年度共销**3.05**亿元，领跑区域年度市场；源宏年度共销**1.99**亿元，排名第二；金旅以**1.21**亿元的总销额，排名第三。

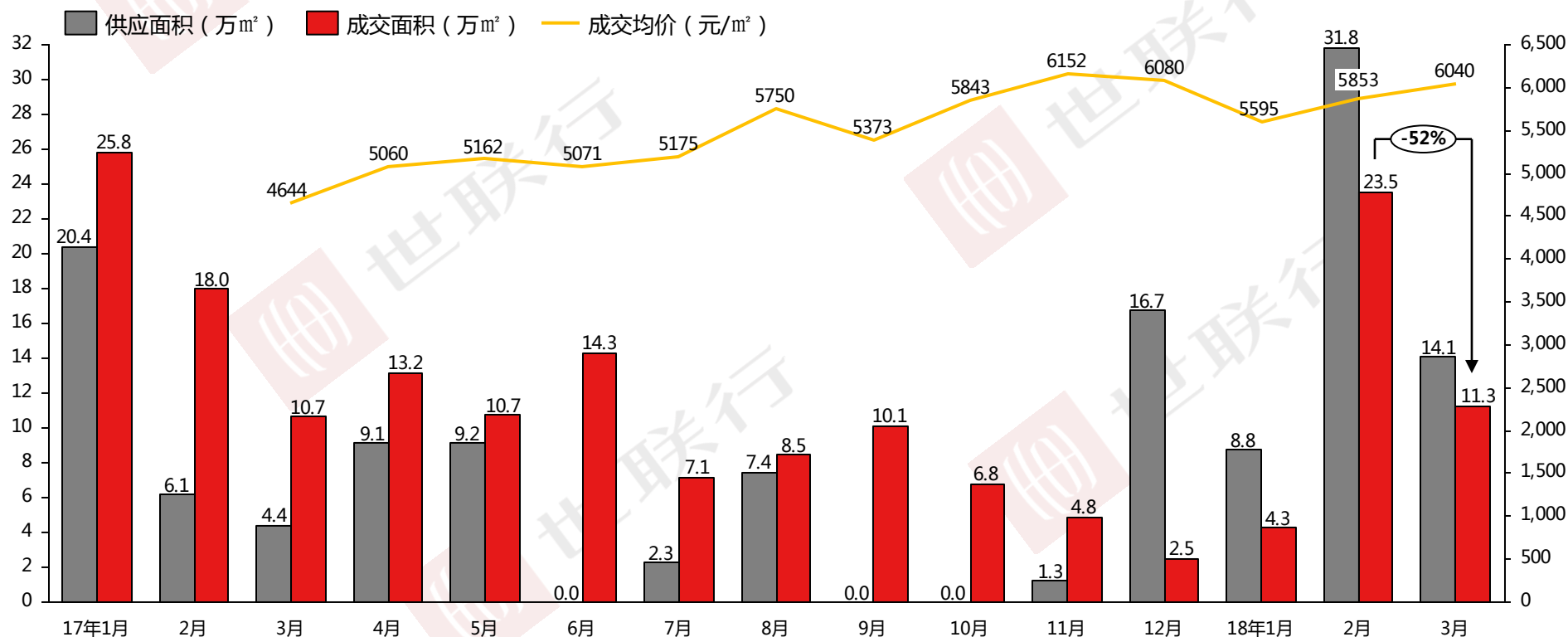


备注：数据来源华房数据库，仅贾汪区的商品住宅；已剔除动迁房源。

邳州商品住宅市场分析——供求关系

恒大林溪郡、碧桂园等新盘首开，新增供应**14.08**万 m^2 ，签约滞后，成交量下跌，仅为**11.27**万 m^2 ，环比下降**52%**，成交均价为**6040**元/ m^2 ，环比微涨**3%**。

2017年—2018年3月邳州市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，仅邳州的商品住宅；已剔除动迁房源。

邳州商品住宅市场分析——项目销售面积TOP5

在榜项目总销面积**5.92万m²**，占区域总销的**52%**；天鸿水岸景城持续去化，表现较好，排名第一；恒地橡树湾新房首开，集中网备，位居第二。

邳州区板块分布概图

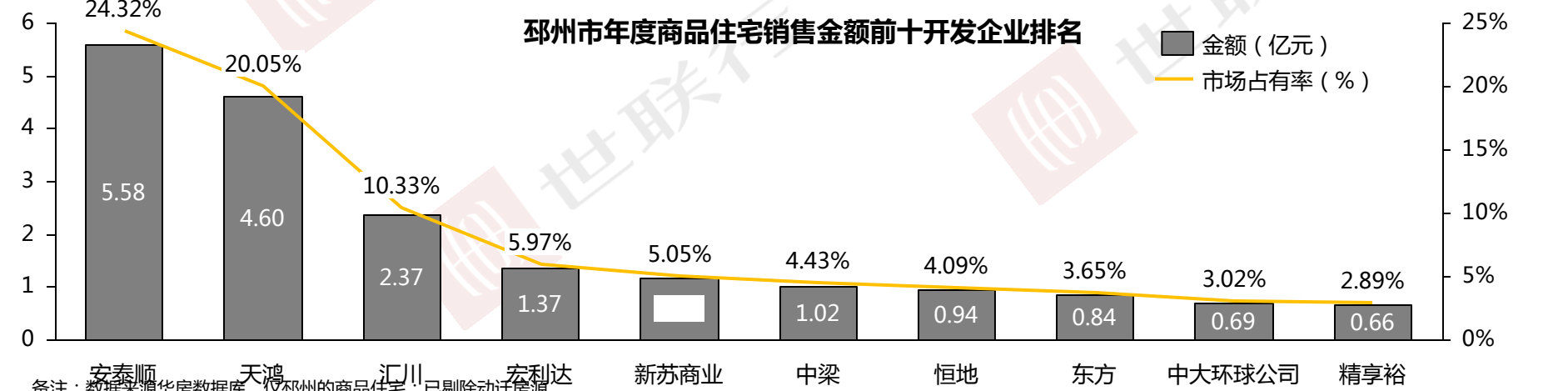
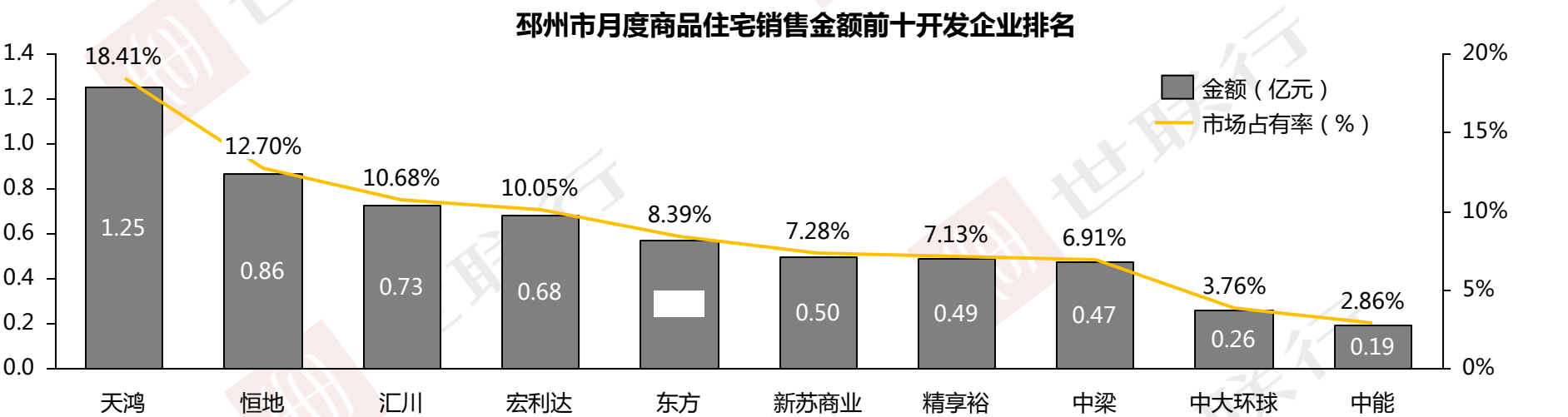


邳州商品住宅项目销售面积TOP5

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	天鸿水岸景城	城东南板块	1.97	183	12541	6360	17%
2	恒地橡树湾	城东南板块	1.40	118	8650	6190	12%
3	东方名郡	新城区板块	0.92	75	5718	6200	8%
4	水韵汉府	经开区板块	0.84	72	4857	5800	7%
5	邳州新苏中心	新城区板块	0.79	66	4960	6300	7%

邳州商品住宅市场企业排名

天鸿以**1.25**亿元总销额，跃居榜单首位；恒地共签**0.86**亿元，排名第二；汇川共签**0.73**亿元，排名第三。安泰顺年度共销**5.58**亿元，暂居年度榜单首位；天鸿年度共销**4.60**亿元，位居第二；汇川以**2.37**亿元的总销额，排名第三。



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。

Thank's

徐州世联行市场研究部