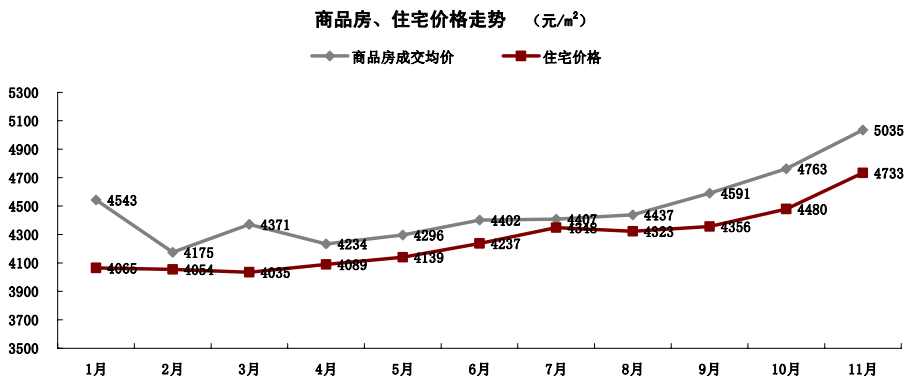
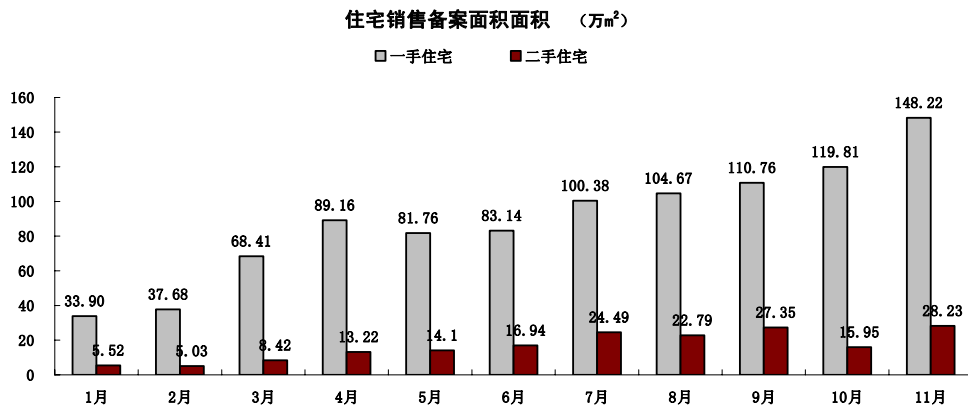


合肥

受积极政策和当地经济、城市发展良好势头促动，2009年合肥商品房和商品住宅成交量均有大幅上扬，住宅销售面积突破千万平方米，达到历史新高。由于成交量井喷的带动，房价也随之平稳上涨，鉴于供不应求的形势在2010年尚难有较大改观，预计合肥房价平稳上行的势头将延续。

未来供地计划呈下降趋势，供应多集中在滨湖、庐阳区
价格上涨势头持续，市场热点在滨湖新区
土地市场成交放量，供应量快速提升



2009年房地产市场回顾

2009年合肥房地产市场成交放量显著，价格也有明显拉升，1-11月住宅销售面积1160万平方米；11月份住宅均价为4733元/平方米；比年初4065元/平方米上涨近10%。2009年1-11月住宅均价为4330元/平方米，比2008年同期高出300元/平方米。

房地产投资快速增长 企业购地热情高涨

2009年1-11月房地产投资额接近600亿元，预计全年房地产投资额接近700亿元。

上半年房地产投资增长明显加快，个别月份投资增幅达到70%以上；下半年投资增幅有所减缓。

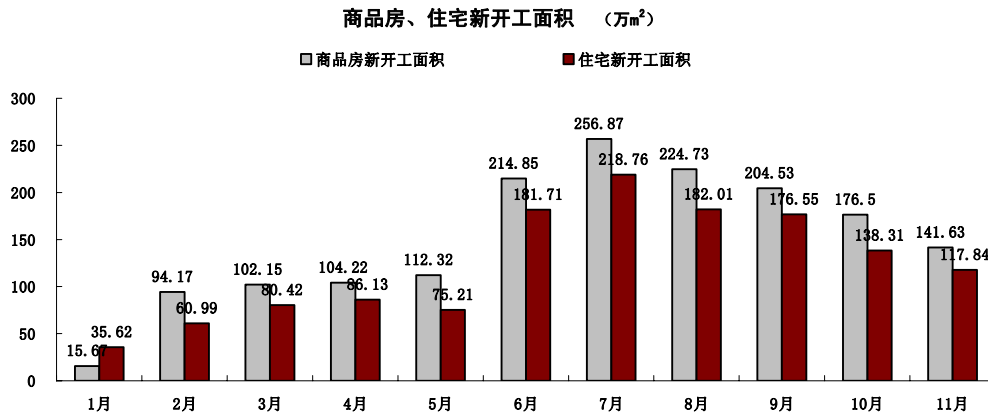
2009年1-11月完成购置土地面积360万平方米，完成开发土地面积347万平方米，房地产企业购置和开发土地热情高涨。一季度房地产开发企业在购地面积和开发面积方面均偏低。二季度开始在购地面积快速增长的同时，开发面积也伴随之明显上升，此后在经过8、9月

份的回落之后，10月份开发面积达到77万平方米，为2009年最高月份。

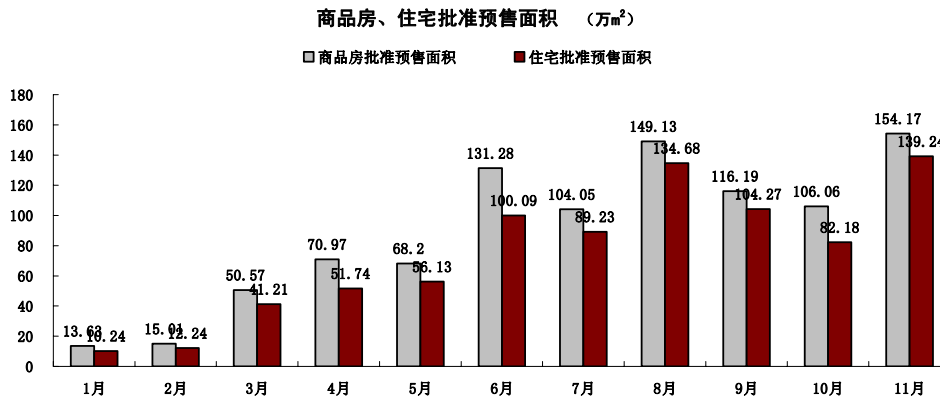
单位：亿元	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年1-11月
固定资产投资额	143	169	255	363	495	825	1310	1839	2274.46
房地产投资额	23	40	90	140	190	281	385	565	573.51

开工面积大幅增长 同期批售亦处高峰

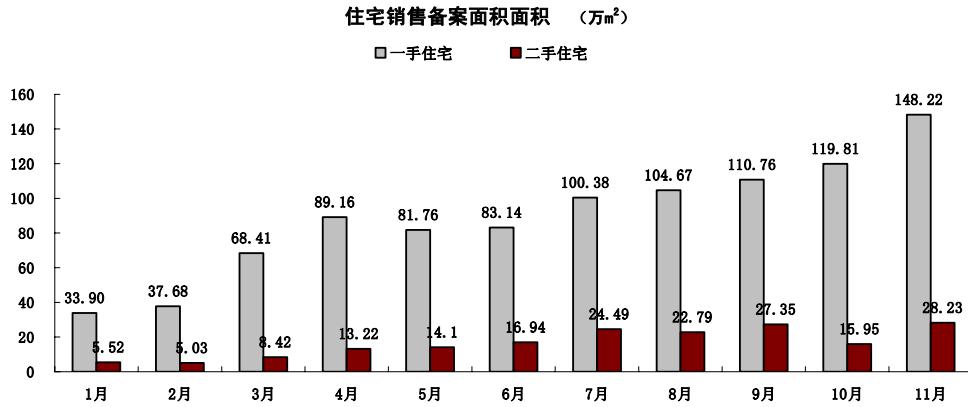
2009年1-11月新开工面积1648万平方米，其中住宅新开工面积1353万平方米。09上半年，市场回暖初期，以消化市场库存为主，新开工面积并不大；自6月份开始，新开工面积快速提升，连续数月商品房新开工面积均超过200万平方米，预计全年新开工面积超过1800万平方米，其中住宅超过1500万平方米。



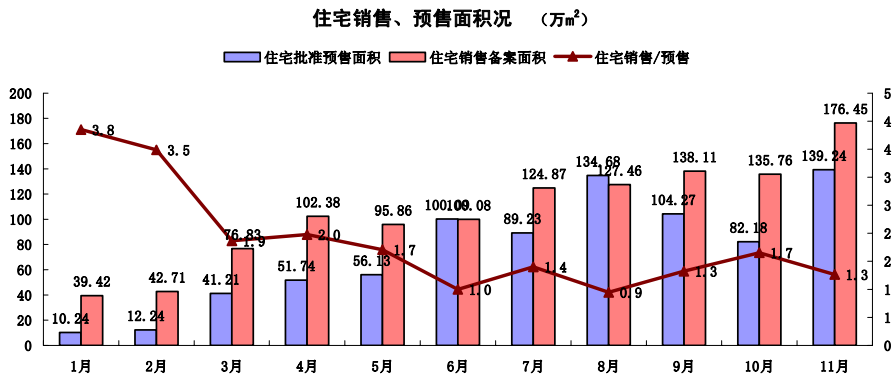
2009年1-11月商品房批准预售面积980万平方米，其中住宅批准预售面积821万平方米。2009年商品房预售情况在经过年初的低迷之后，自3月份开始逐步上升，11月份批售面积达到154万平方米，为全年最高。按目前市场开工量以及预告楼盘动态，预计2010年春节前后仍将迎来新一波供应高峰。



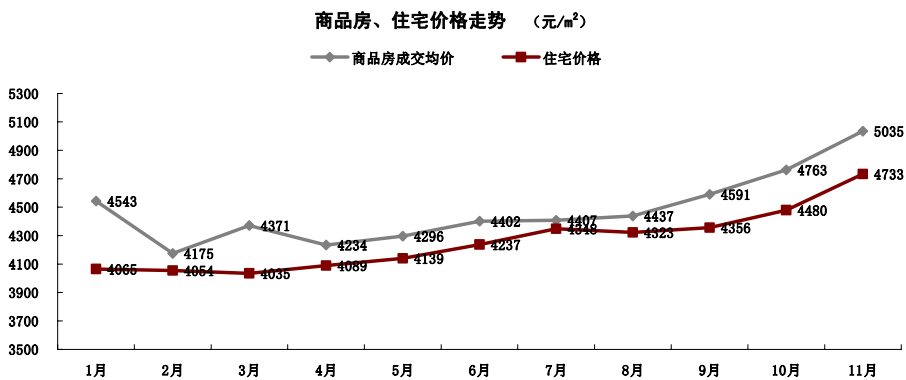
商品住宅成交量猛增 出现严重供求失衡



2009年1-11月合肥商品房销售总面积1307万平方米，其中住宅销售面积1160万平方米。2009年住宅销售面积基本保持持续上涨态势，不仅仅实现了“金九银十”的突破，即使在往年认为的7、8月等淡季期间，仍然表现不俗，实现销售量的不断攀升。11月份，一手商品房成交近148万平方米，为各月最高。供不应求促升价格 市区均价突破5000大关



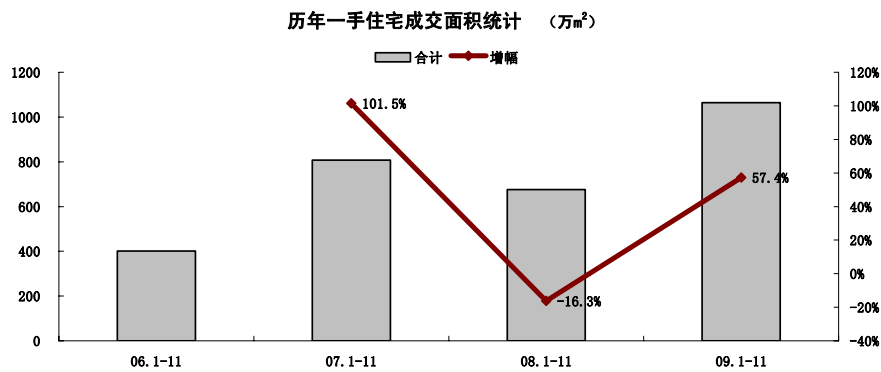
2009年初，市场继续受到去年楼市影响，预售及销售面积均处低谷；2月之后市场回暖，销售情况转暖；住宅市场销售火爆，市场供需结构失衡，特别是下半年市场需求量大增，而供应仅经过8月份短暂增长之后，再次出现下降态势，供需矛盾更为突出。从销售与预售的比较来看，1、2月份的比值最高，市场主要消化库存，随着供应的增加，该比值在3月份后出现下降趋势。但仍然保持较高的比例，全年处于供不应求态势之中。



单位：元/m ²	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年1-11月
住宅均价	1350	2013	2341	2957	2189	3193	3343	4061	4330

2009年合肥住宅均价呈现不断上涨势头，11月份住宅均价为4733元/平方米；比年初4065元/平方米上涨近10%。2009年1-11月住宅均价为4330元/平方米，高于08年同期近300元/平方米。

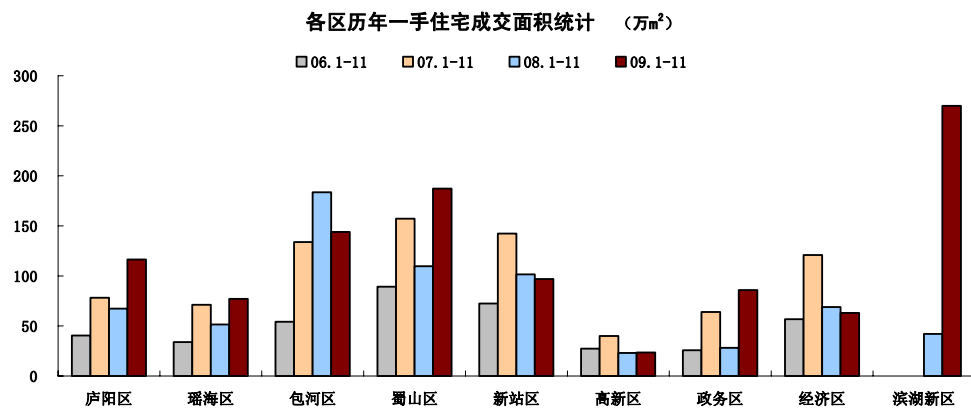
滨湖新区占全市成交量1/4 引领全市成交放量



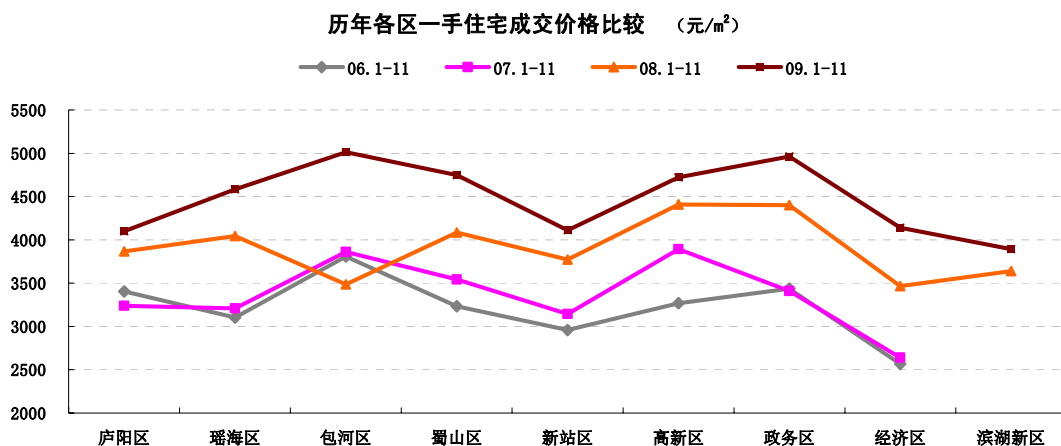
2009年1-11月住宅成交量比去年同期增长45%，为06年以来最高水平；在各区域的成交中，滨湖新区的表现最为抢眼，其成交量占全市总成交量的25.4%，对合肥市场产生明显的带动作用，其次为蜀山区占比18%，包河区占比14%；庐阳区占11%，新站区占9%，政务区占8%，瑶海区占7%，经开区占6%，高新区比例最少，仅为2%；

滨湖、包河、蜀山、庐阳四区完成合肥近70%的成交量，是今年房地产市场热点区域。

2009年各区域住宅成交量差异明显，除庐阳、蜀山、政务、滨湖新区外，其它五大区域都呈现不同程度的下滑态势。以新站区下降最为明显，另外还包括瑶海区、包河区、高新区、经济区；滨湖区自去年9月推货以来，货量极为充足，增幅最大。



各区价差不断缩小 蜀山区最高



2009年1-11月，合肥各区域均有不同程度的涨幅，以蜀山区、包河区涨幅最为明显，均价都在4500元/平方米以上；庐阳区、高新区、政务区的涨幅较小，但除庐阳区外，另外两区亦都超过全市均价水平；各区均价的差异在不断缩小，价格最低的经开区和滨湖新区也达到4000元/平方米水平。

2009年土地市场回顾

2009年土地成交5500余亩，为近年成交地块最多的年份；土地出让均价增长明显，全年土地市场成交均价接近300万元/亩；商住综合用地成交火爆，超过总成交地块面积的一半；滨湖区成交最为集中，占总成交面积的近四成；蜀山区成交均价最高，居各区首位，滨湖区价格偏低。

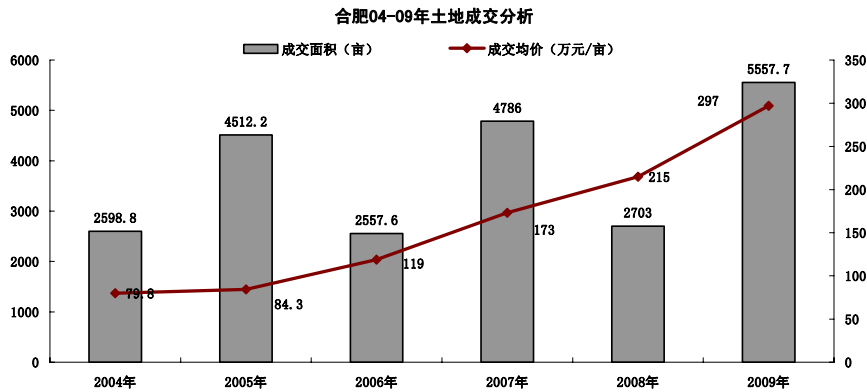
成交土地为04年以来最高 地价飙升创新高

2009年1-11月合肥公告用地79宗，面积5500亩，其中挂牌31宗，2600亩，拍卖48宗，2900亩。2009年出让地块折合成建筑面积约1038万平方米，出让土地平均楼面地价为1306元/平方米；其中拍卖地块楼面均价为2211元/平方米，挂牌地块楼面均价为1107元/平方米；从合肥土地的出让方式来看，合肥土地市场的透明度已经有了显著提高。

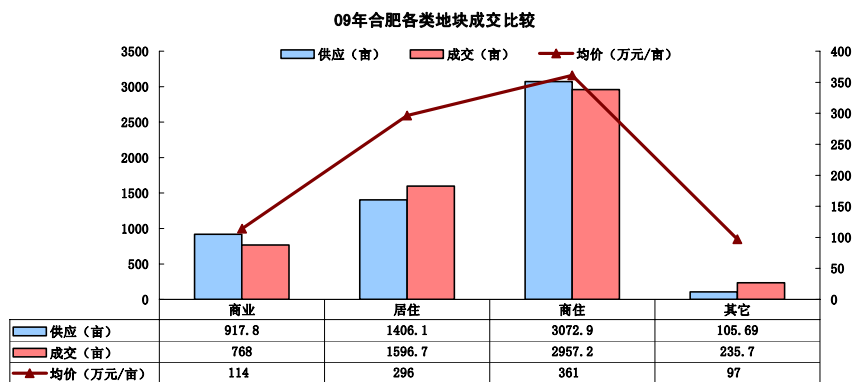
出让方式	面积(亩)	数量(宗)	总建筑面积(万m ²)	出让土地平均楼面地价(元/m ²)
挂牌	2594	31	563	1107
拍卖	2908	48	474	2211
合计	5502	79	1038	1306

2009年1-11月合肥土地市场成交土地面积合计5558亩，为04年以来新高，几乎是08年的两倍；合肥平均地价自04年以来，保持快速增长趋势，2009年为297万元/亩，比08年215万元/亩多出82万元/亩，同比增长近40%。

2009年成交地块折合成建筑面积约1038万平方米，平均楼面地价为1306元/平方米；其中拍卖地块楼面均价为2211元/平方米，挂牌地块楼面均价为1107元/平方米；从合肥土地的出让情况来看，合肥土地市场的透明度已经有了显著提高。



商住用地供销最旺盛，滨湖区位列各区域成交首位

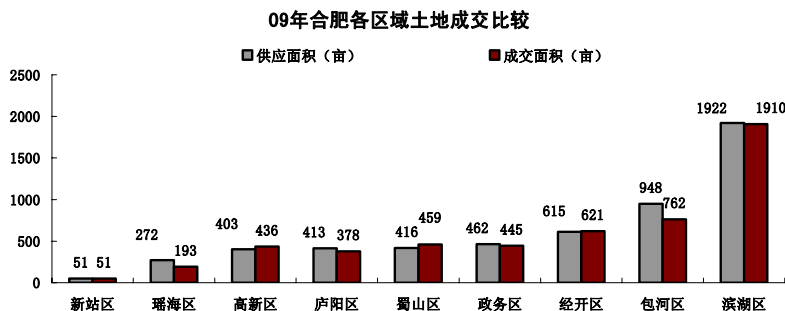


2009年出让地块中，商住综合用地供应3073亩，成交2957亩，超过总成交地块面积的一半。纯居住用地供应1400亩，成交1600亩，占总成交面积的30%，纯商业用地供应920亩，成交770亩，占总成交面积的14%；商住用地成交均价361万元/亩，均价最高；其次为居住用地296万元/亩。

2009年成交地块分布中，以滨湖区最为集中，区域供应1922亩，成交1910亩，占合肥总成交面积的37%；其次为包河区，供应948亩，成交762亩，占总成交面积的14%，经开区供应615亩，成交621亩，占总成交面积的12%；政务区供应462亩，成交445亩；蜀山区供应416亩，成交459亩；庐阳区供应413亩，成交378亩；高新区供应403亩，成交436亩；瑶海区供应272亩，成交193亩；新站区供应成交仅51亩，为09年成交地块最少的区域。

2009年成交均价整体呈现上升趋势，特别是在11月份，土地成交均价达到563万元/亩，增长明显。

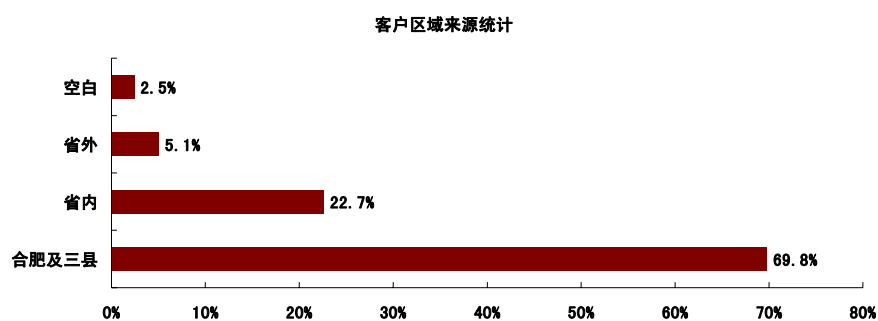
各区域成交地块中，以蜀山区均价最高，达到493万元/亩；包河、政务、新站、经开区土地均价亦都超过400万元/亩。滨湖区由于新兴的区域，均价暂且偏低，仅145万元/亩。



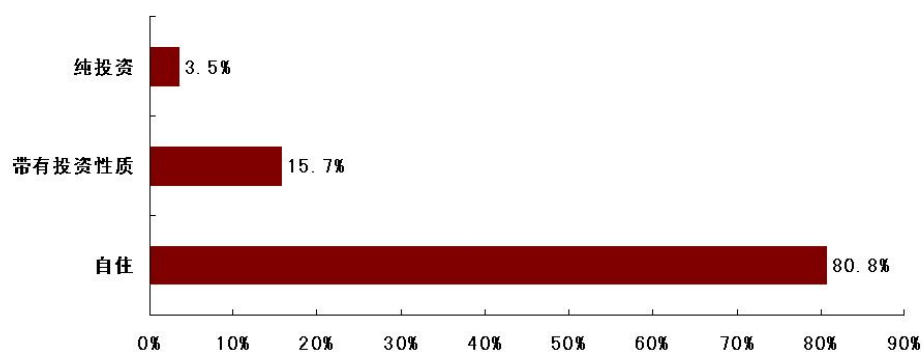
2009 年成交购房客户分析

合肥购房客户以本地客户为主，刚性自住需求占据市场绝对主导，但由于房价持续上升，投资比例有较大幅度增加。

本地客户占绝对主导，投资型购房需求激增



在样本中，69.8%的客户是来自合肥城区及三县城市，由于各个区域地理位置差异，三县客户会就近区域购买，如四季华庭三县客户多来自长丰、上海城市多来自肥西。省外在肥购房者仅占到 5.1%，而空白部分是客户来源未做录入。



自住占 80%，刚性需求在合肥房地产市场表现强烈；投资占 20%，投资型需求增长较快。根据对各项目已成交客户分析，中青年客户占 70% 以上，23.4% 的客户年龄段在 26-30 岁；25 岁以下、31-35 岁、36-40 岁客户各占 17.7%、16.9%、16.9%，分布较为平均。

职业分布中企业职工和个体业主占 80%，职员多为私企职工、白领，收入在城市中处于中下水平，大多来自外地，刚性需求较强，占整个样本的 50.3%，其次是有有一定购买能力的个体业主，占 29.2%，公务员及事业单位由于大多数有本单位的集资房，所占比例较少，分别为 1.6%、3.8%。

2010 年房地产市场发展预测

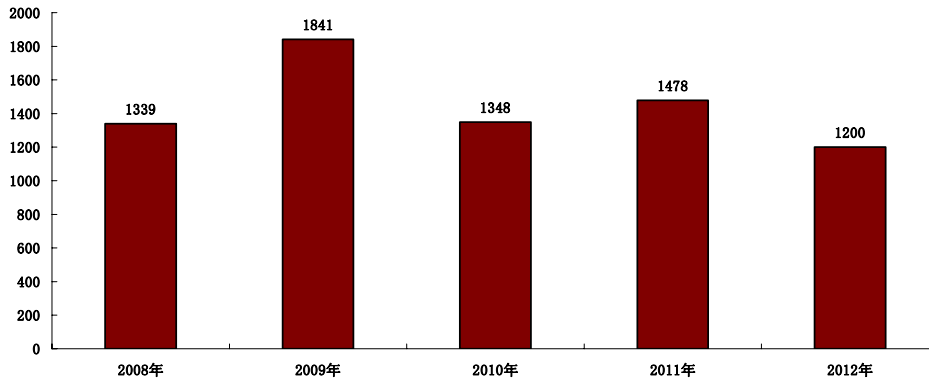
2009 年是合肥市近年住宅建设用地出让高峰，未来 3 年土地供应将持续回落。预计 2010 年合肥住宅供应量将继续上升，但未来供应预期减少。由于当前需求旺盛，2010 年房价将继续上升势头。

未来供地计划呈下降趋势 供应多集中在滨湖、庐阳区

在 2009-2012 年的土地供应计划分布中，滨湖、包河、瑶海、庐阳、蜀山、高新等六大区域

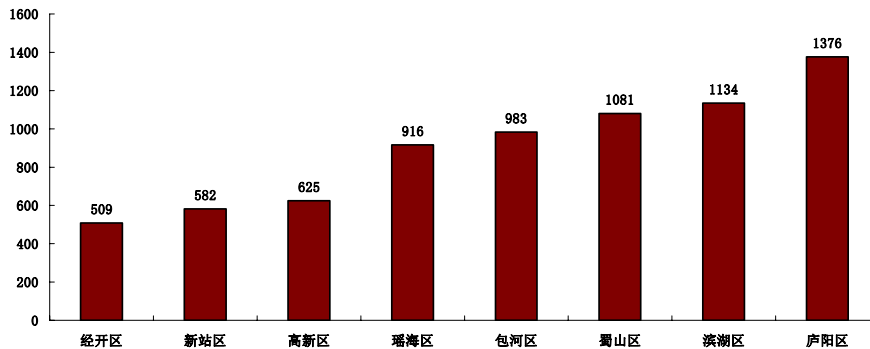
的土地供应最为集中。其中尤以滨湖新区和庐阳区分布最密集。

合肥住房建设规划总面积（万平方米）



根据合肥 2008-2012 年住房建设计划，09 年计划出让土地面积 11586 亩，住房建设面积 1841 万平方米，居各年首位。自 2010 年起，土地出让面积和住房建设面积都将有不同的回落；根据计划，2010 年土地出让面积 7611 亩，住房建设面积 1318 万平方米；2011 年土地出让面积 9309 亩，住房建设面积 1318 万平方米；2012 年土地出让面积 7691 亩，住房建设面积 1200 万平方米。

合肥08-12年各区域住宅建设规划（万平方米）



根据合肥 2008-2012 年住房建设计划，庐阳区住宅建设面积为 1376 万平方米，超过滨湖区的 1134 万/平方米，居于各区域之首。根据计划，庐阳区土地出让面积共计为 7724 亩，同样居于各区域首位，其次为蜀山、瑶海、包河、滨湖区，分别为 7051 亩，6583 亩，6081 亩，5847 亩；相比之下，经开区、新站区、高新区明显靠后，分别为 2893 亩，3512 亩和 4354 亩。

价格上涨势头持续 市场热点在滨湖区

2009 年整个房地产市场价格保持一个较快的上涨过程，一方面需求旺盛，供应乏力，另一方面在土地价格不断拉升，也促使房价在短期内处于较快上涨过程。

市场热点集中在滨湖区的局面不会改变。09 年合肥成交的地块中近 4 成集中在滨湖区，充足的土地成交量对保持该区域优势起到显著推动作用。另外，滨湖区也是当前合肥政府着重发展的区域，房地产市场前景可期。

土地市场成交放量，供应量快速提升

2009 年目前已成交地块 5500 余亩，合计总建筑面积 1000 万平方米，且目前开发商对购置、开发土地的热情极高，也促使政府加快土地出让步伐。按照合肥市 2008-2012 年土地供应计划，滨湖新区开发节奏，并结合 2009 年土地市场情况，预计从 2010 全年土地供应总量将超

过 7000 亩。