

强于大市

春节返乡楼市调研系列四

安徽合肥：22 年整体房价稳步攀升，23 年春节新房成交同比回暖

核心观点

- **城市宏观：**合肥位于安徽省中部，江淮之间、长江三角洲西翼，下辖 4 个市辖区、4 个县、1 个县级市，总面积 11445 平方千米，2021 年末常住人口 946.5 万人，较 2020 年末增加 9.5 万人，人口规模位居安徽省首位，**人口呈现净流入状态。**交通区域便利，已实现高铁从合肥出发，1 小时到南京，2 小时到上海、杭州。**2021 年全年，合肥市 GDP 达 11412.8 亿元，同比增速 13.6%。人均可支配收入保持高速增长。**2021 年合肥市城镇居民可支配收入为 53208 元，农村居民可支配收入 26856 元，同比增长 10.2%和 10.6%。

- **房地产市场：22 年新房成交量下跌三成，2023 年春节新房成交同比回暖。**22 年合肥新房网签 3.76 万套，同比 21 年的 5.39 万套下跌约 30.1%。2023 年春节期间成交 375 套，较 22 年春节同期成交的 40 套有了大幅提升。

  新房、二手房价格稳步攀升。2022 年合肥市（含市区及周边县市）新房、二手房均价整体呈稳步攀升趋势，2023 年 1 月合肥新房、二手房房价分别为 15731、16353 元/平。其中，合肥市区（不含四县一市）2022 年 12 月的最新商品住宅成交均价为 20419 元/平，较 2021 年同期上涨了 10.7%，主要源于区域成交结构和楼市调控政策松绑。

  合肥购房客主要为本地改善性购房群体及外地购房者。外来购房者以安徽省内为主，主要来源于合肥周边地市，如六安、安庆。外来人口购房普遍集中在滨湖新区。

  目前，合肥市主流开发商主要以大型国央企和深耕型民营企业为主。央企代表有华润、中海、招商、保利等，地方国企代表有合肥城建、合肥城投、皖投置业、高速地产；民营企业主要有龙湖、安徽置地、伟星、万科等。2022 年，合肥市房地产企业销售排名前三的房企分别为保利（159.3 亿元）、龙湖（146.9 亿元）、招蛇（121.9 亿元），市占率分别为 16.1%、14.8%、12.3%。

- **土地市场：22 年成交量升价跌，土拍热度有所下降。**2022 年合肥市住宅用地成交建面 1086.5 万平，同比增加 129.7%。在成交的涉宅地块中，有 30 宗地达最高限价，进入竞品质阶段，这些地块主要集中在滨湖、包河、蜀山等区域。2022 年住宅用地成交楼面均价 5739 元/平，同比下降 29.9%；土地溢价率为 6.38%，同比下降 8 个百分点。

- **政策：2022 年合肥出台一系列楼市利好政策。**1）5 月，瑶海、新站、新桥取消限购。2）公积金贷款金额提高，个人最高贷款由 45 万元提高到 55 万元，夫妻双方由 55 万元提高到 65 万元。3）首套房房贷利率下调。目前合肥首套、二套房房贷利率分别为 4.1%、4.9%。公积金利率下调至 3.1%。

- **项目调研：我们选择合肥市经开区热门楼盘招商中海置地璟园与合肥市中心城区包河区中铁臻庭为调研对象。1）招商中海置地璟园：**位于经开区，由招商、中海和安徽置地联合打造，**销售均价 23979 元/平。**项目共计 900 套房源，首开 600 套，开盘当日全部售罄，首开去化率近 100%。2022 年 12 月底加推约 300 套，目前剩余 200 套左右，第二批去化率约 33%，各户型均有部分房源。璟园项目 23 年 1 月销量经开区第一，春节期间仍维持较高热度。**2）中铁臻庭：**位于包河区核心老城区附近，周边教育，商业，医疗配套完善度很高，适合住惯老城区的刚改住户。**销售均价 23000 元/平，开盘当日销售火爆，开盘去化率达 72%，当前总体去化率 75%。项目余量有限，总体热度不高。**开发商为中铁四局集团房地产开发有限公司，物业公司为安徽中铁佳家物业服务有限公司。

相关研究报告

《浙江平湖：22 年 8 月限购放松后外地购房客增多；疫情管控政策放松后到访量提升——春节返乡楼市调研系列一》（20230204）

《重庆：22 年政策明显放松，但成交量仍创五年来新低，房价也自 5 月开始持续下跌——春节返乡楼市调研系列二》（20230207）

《陕西西安：22 年下半年政策明显放松，年底政策放松力度加大，但效果仍不及预期——春节返乡楼市调研系列三》（20230210）

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰
(8621)20328348
yifeng.xia@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐
(8621)20328710
jialu.xu @bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

目录

1 城市宏观 ：中部省会，中国长三角城市群副中心城市，经济发展较快 4

2 房地产市场： 新房成交量下跌三成，商品住宅均价涨 10.7% 6

2.1 2022 年新房成交量下跌三成，2023 年春节期间成交较 2022 年春节同期回暖 6
2.2 22 年新房、二手房房价均稳步攀升，22 年末商品住宅均价较 21 年末涨 10.7% 8
2.3 土地市场：成交规模大幅提高，土拍热度有所下降 10
2.4 政策：2022 年合肥出台一系列楼市利好政策，包括部分取消限购 13
2.5 购房客：主要为本地刚改、新合肥人 13
2.6 开发商格局：大型国央企与深耕型民企为主 13

3 调研项目： 15

3.1 招商中海置地璟园：合肥目前少见大盘，周边配套齐全 15
3.2 中铁臻庭：位于包河区核心城区，适和刚改群体 17

图表目录

图表 1. 合肥市下辖 4 个区，4 县 1 市，全市总面积 11445 平方千米.....4
图表 2. 合肥为长三角城市群副中心城市，1 小时到南京，2 小时到上海、杭州....4
图表 3. 2021 年合肥市 GDP 达 11412.8 亿元，同比增长 13.6%.....5
图表 4. 合肥市产业结构占比.....5
图表 5. 2017-2021 年，合肥市城乡居民可支配收入保持高速增长.....5
图表 6. 2022 年 12 月，短期内受疫情管控放开影响，看房、购房人数减少，合肥市商品住宅成交面积环比下跌 15.2%，同比下跌 18.1%.....6
图表 7. 2023 年春节小长假期间合肥市成交 TOP10 楼盘.....6
图表 8 . 2022 年年末，合肥二手房销售套数有所回升，2023 年 1 月环比下降 7.6%.....7
图表 9. 2022 年全年，合肥商品住宅库存稳步释放.....7
图表 10. 截止 2022 年 11 月，合肥市区各区中，瑶海区商品住宅库存量最多，为 74.5 万平.....8
图表 11. 2023 年 1 月合肥（含市区及周边县市）新房均价 15731 元/平.....8
图表 12. 合肥（含市区及周边县市）二手房均价稳步上升，2023 年 1 月达 16353 元/平.....8
图表 13. 2022 年全年，合肥市区（不含四县一市）商品住宅成交均价稳步攀升....9
图表 14. 2023 年 1 月，新房房价排名前三的区为高新区、政务区、滨湖新区.....9
图表 15. 2023 年 1 月，二手房房价排名前三的区域为滨湖新区、蜀山区、包河区.....10
图表 16. 2022 年合肥市住宅用地成交主要集中在 3 月、6 月和 9 月.....10
图表 17. 2022 年合肥市住宅用地成交面积 1086.5 万平方米.....11
图表 18. 2022 年合肥市住宅用地成交总价同比上升 61%.....11
图表 19. 2022 年合肥市区涉宅用地成交主要集中在包河区.....12
图表 20. 合肥市区存量住宅用地总面积各区占比.....12
图表 21. 合肥市区未销售房屋土地面积各区占比.....12
图表 22. 截止 2022 年底，合肥市存量住宅用地主要集中在包河区.....12
图表 23. 合肥市最新“五限”政策.....13
图表 24. 合肥市销售额 TOP3 房企分别为保利发展、龙湖集团和招商蛇口 14
图表 25. 2022 年 保利发展、龙湖集团和招商蛇口市场份额分别为 16.1%、14.8%和 12.3%.....14
图表 26. 招商中海置地璟园周边设施齐全，近天鹅湖商圈.....16
图表 27. 璟园鸟瞰图.....16
图表 28. 璟园效果图.....17
图表 29 中铁臻庭鸟瞰图.....18
图表 30.项目位于包河主城区中心地带，周围设施便利.....19

1 城市宏观 ：中部省会，中国长三角城市群副中心城市，经济发展较快

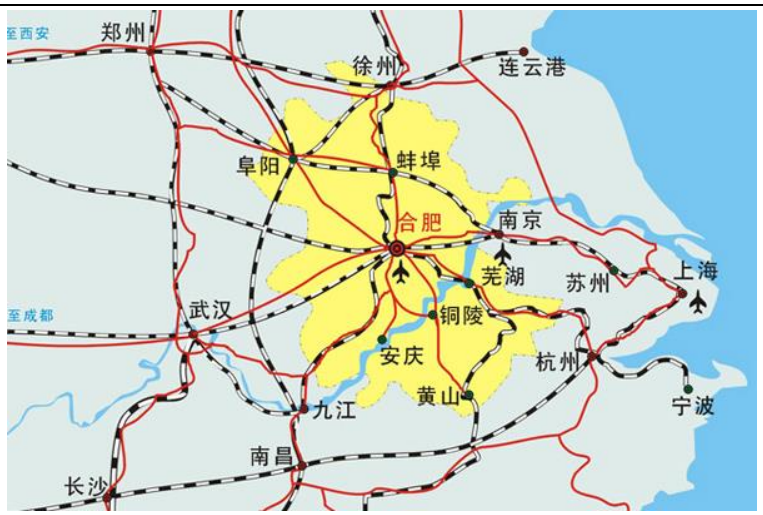
合肥是长三角城市群副中心城市，区位交通优势较好。合肥是安徽省省会城市，位于安徽省中部，江淮之间、长江三角洲西翼。截至 2022 年，合肥下辖 4 个市辖区（蜀山区、瑶海区、庐阳区、包河区）、4 个县（长丰县、肥东县、肥西县、庐江县）、1 个县级市（巢湖市），此外，合肥市设立以下经济管理区，并赋予县级管理权限：合肥高新技术产业开发区（国家级）、合肥经济技术开发区（国家级）、合肥新站高新技术产业开发区（省级）。全市行政辖区总面积为 11445 平方千米，其中巢湖水面面积 750 平方千米。目前已实现高铁从合肥出发，1 小时到南京，2 小时到上海、杭州，3 小时到武汉、郑州，4 小时到北京、福州。合肥也是合肥都市圈中心城市，国务院批复确定的中国长三角城市群副中心城市，国家重要的科研教育基地、现代制造业基地和综合交通枢纽、皖江城市带核心城市、G60 科创走廊中心城市、“一带一路”和长江经济带战略双节点城市、综合性国家科学中心、世界科技城市联盟会员城市、 国家科技创新型试点城市。

图表 1. 合肥市下辖 4 个区，4 县 1 市，全市总面积 11445 平方千米



资料来源：百度百科，中银证券

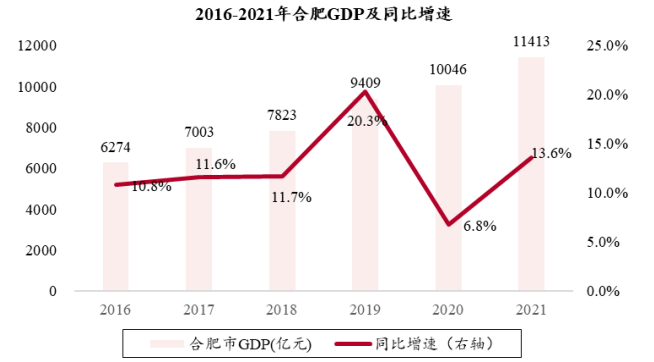
图表 2. 合肥为长三角城市群副中心城市，1 小时到南京，2 小时到上海、杭州



资料来源：百度百科，中银证券

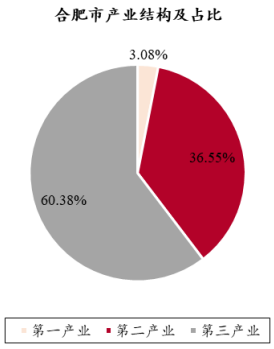
合肥经济发展较快，被誉为全球经济增长最快的 20 强城市和全国发展最快的省会城市之一，加工制造业和高新技术产业加速布局。过去几年，合肥市 GDP 均保持较高速增长。2021 年全年，合肥市 GDP 达 11412.8 亿元，同比增速 13.6%，其中第一产业增加值 351.05 亿元，增长 5.1%，第二产业增加值 4171.21 亿元，增长 10.6%，第三产业增加值 6890.54 亿元，增长 8.6%。合肥在全国知名的企业和产品包括江淮汽车、合力叉车、美菱电器、荣事达电器等汽车、家电、装备制造等民族品牌。**“大湖名城，创新高地”，近年来，合肥在高新产业布局上步伐加快。**以中科大为依托，合肥拥有强大的科研能力。截至 2021 年，合肥市拥有建成、在建、拟建大科学装置 12 个，中国科学技术大学等高等院校 66 所，中央驻肥科研机构 8 家，国家高新技术企业 4578 户，国家级企业技术中心、国家级工业设计中心均居省会城市第一，集聚各类人才 220 多万人。已建成全超导托卡马克、稳态强磁场、同步辐射等 3 个国家大科学装置。合肥目前在节能环保产业、新一代信息技术技术、生物制造、高端装备制造、新能源、新能源汽车等六大产业方面，均有重要布局。

图表 3. 2021 年合肥市 GDP 达 11412.8 亿元，同比增长 13.6%



资料来源：万得，中银证券

图表 4. 合肥市产业结构占比

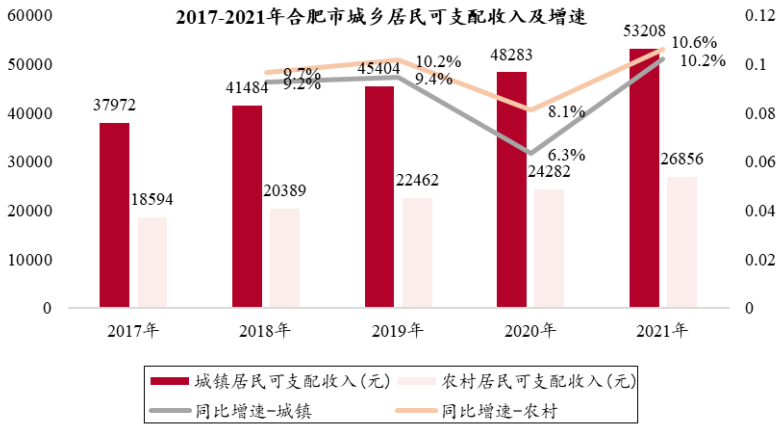


资料来源：万得，中银证券

合肥市人口规模位居安徽省首位，人口呈现净流入状态。2021 年底，合肥市户籍人口为 792.7 万人，常住人口 946.5 万人，较 2020 年末增加 9.5 万人，与第六次人口普查时的 745.7 万人相比新增 191 万人，占安徽省常住人口的比重由 2020 年的 13.4%上升至 2021 年的 15.4%。常住人口城镇化率 84.04%。**从年龄结构看**，0—14 岁人口为 158.2 万人，占 16.71%；15—59 岁人口为 645.6 万人，占 68.21%；60 岁及以上人口为 142.7 万人，占 15.08%，其中 65 岁及以上人口为 117.7 万人，占 12.44%，人口老龄化呈上升趋势。

人均可支配收入保持高速增长。2021 年合肥市城镇居民可支配收入为 53208 元，农村居民可支配收入 26856 元，同比增长 10.2%和 10.6%。2022 年，合肥成功入选“2022 中国最具幸福感城市”（省会及计划单列市）。

图表 5. 2017-2021 年，合肥市城乡居民可支配收入保持高速增长



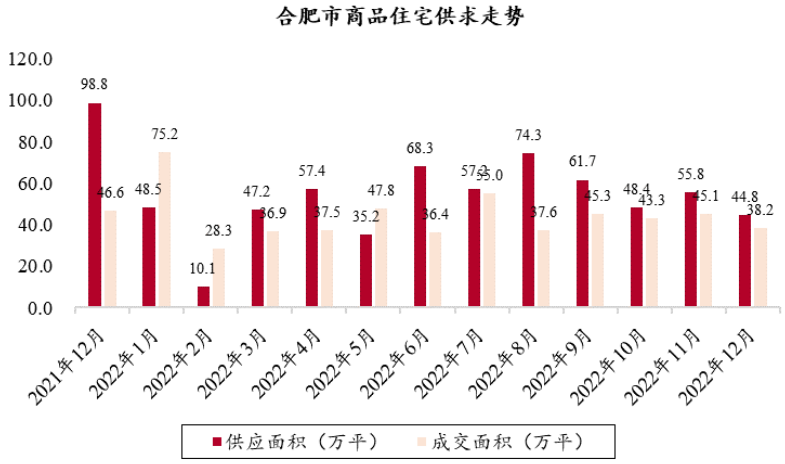
资料来源：合肥市统计局，中银证券

2 房地产市场：新房成交量下跌三成，商品住宅均价涨 10.7%

2.1 2022 年新房成交量下跌三成，2023 年春节期间成交较 2022 年春节同期回暖

2022 年全年，合肥新房成交量下跌三成。全年共网签 3.76 万套商品住宅，成交量同比 2021 年的 5.39 万套下跌约 30.1%。全年商品房供应面积为 608.7 万平，成交面积为 526.5 万平。根据中指数据，2022 年 12 月，合肥市商品住宅（不含保障性住房）成交面积为 38.18 万平，环比下降 15%，同比下降 18%。从面积段来看，**2022 年合肥 90-110 平米的面积段的成交套数最多，达 16078 套，占比为 38%，较 2021 年增长 3.2 个百分点。**从总价段来看，合肥 120-200 万元总价段成交套数最多，达 14764 套，占比为 34.9%，较上年增长 0.9 个百分点。此外，据第一房产研究院 AI 楼市大数据显示，**在 2023 年春节小长假期间（2023.1.21-2023.1.27），合肥九区共成交住宅 375 套，与 2022 年春节同期的 40 套相比，有了显著提升。**

图表 6. 2022 年 12 月，短期内受疫情管控放开影响，看房、购房人数减少，合肥市商品住宅成交面积环比下跌 15.2%，同比下跌 18.1%



资料来源：中指云，中银证券

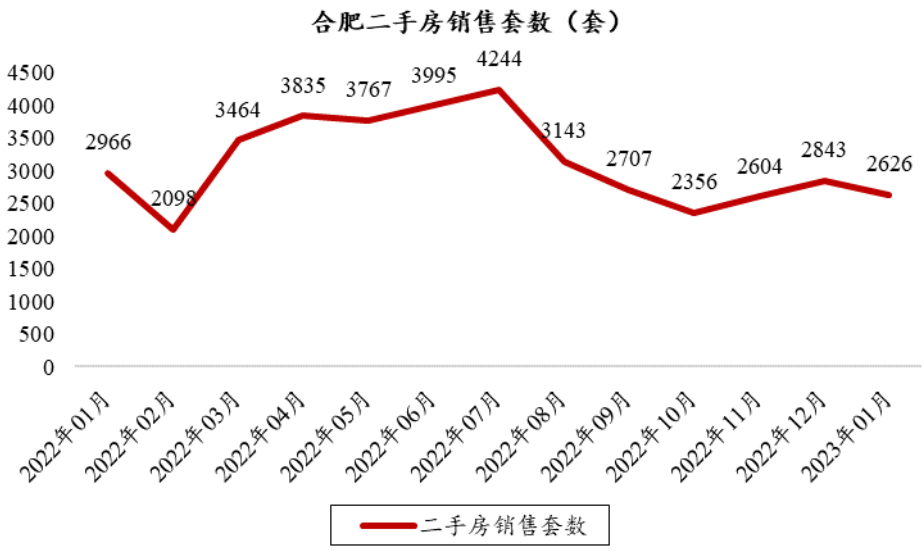
图表 7. 2023 年春节小长假期间合肥市成交 TOP10 楼盘

排名	项目	套数	均价（元）
1	万科朗拾	68	21845
2	招商保利臻悦	62	21831
3	祥源庐源上城	48	26513
4	龙湖亚伦学樘府	27	16729
5	华润城建润城中心	20	24432
6	新华都汇中心	11	14402
7	伟星玖峯汇	10	26103
8	星耀未来中心	10	24394
9	保利珺悦	10	24240
10	新华星耀学府	8	17934

资料来源：第一房研究院，中银证券

据中指数据显示，2022 年全年合肥市二手房销售 3.8 万套，二手房销售套数自 2022 年 8 月以来环比持续回落，2022 年 11 月起有所回升，年末出现“翘尾”，但总体成交量并不乐观。2023 年 1 月，二手房销售环比下降 7.6%。随着疫情封控的解除，二手房销售并没有迅速回暖，反而出现了一定的下降。主要原因在于，封控解除使得大部分人都受到影响，加之一定的恢复期，看房、买房的人数大幅减少，整体市场较为低迷。

图表 8 . 2022 年年末，合肥二手房销售套数有所回升，2023 年 1 月环比下降 7.6%

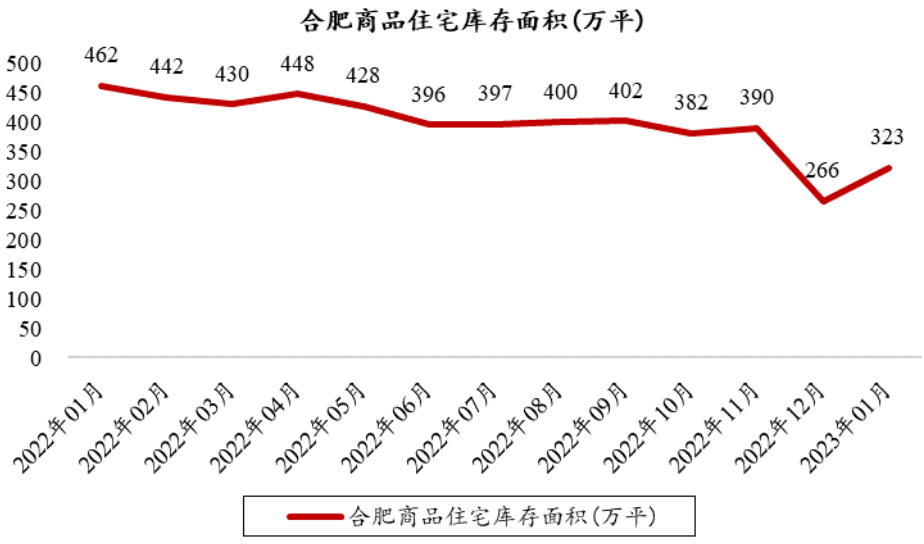


资料来源：中指院，中银证券

2022 年合肥市区住宅库存总体稳步释放，商品住宅库存面积由 2022 年 1 月的 462 万平下降到年底是 266 万平，全年共释放 196 万平库存。2023 年 1 月，由于年底推盘增多，库存有所上升。

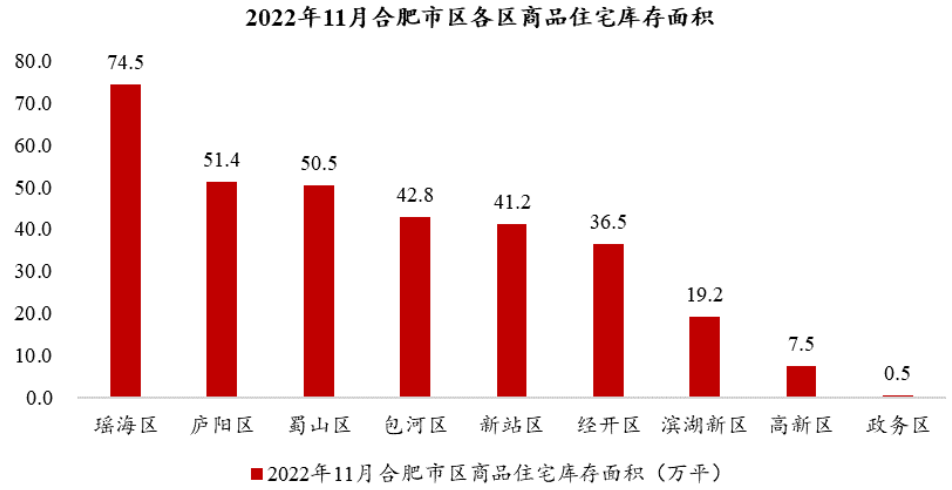
截止 2023 年 1 月底，合肥市商品住宅库存面积 322.56 万平，去化周期为 7.7 个月。分区域看，截止 2022 年 11 月，合肥市区各区中，瑶海区、庐阳区、蜀山区库存积压较多，去库存压力较大，其中瑶海区商品住宅库存最多，为 74.5 万平，政务区库存最少，仅为 0.5 万平。

图表 9. 2022 年全年，合肥商品住宅库存稳步释放



资料来源：中指院，中银证券

图表 10. 截止 2022 年 11 月，合肥市区各区中，瑶海区商品住宅库存量最多，为 74.5 万平

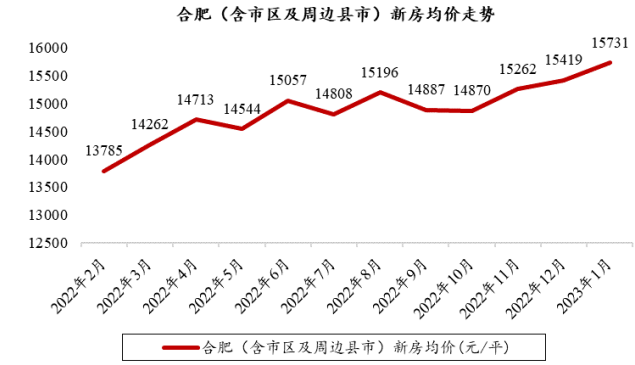


资料来源：中指院，中银证券

2.2 22 年新房、二手房房价均稳步攀升，22 年末商品住宅均价较 21 年末涨 10.7%

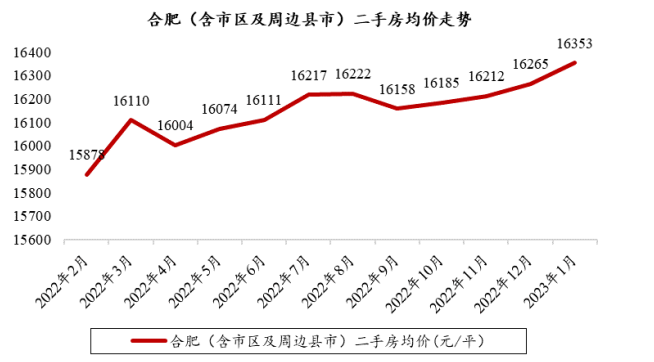
2022 年全年合肥市（含市区及周边县市）新房、二手房房价稳步攀升。根据安居客数据，新房房价方面，2022 年 2-4 月，合肥全市（含市区及周边县市）新房房价呈向上攀升趋势，5-9 月经历了一轮小幅波动后，2022 年 10 月-2023 年 1 月回归稳步上升态势，2023 年 1 月新房均价达 15731 元/平。2023 年 1 月，合肥市新房房价最高的三个区分别为高新区、政务区、滨湖新区，达到 25200 元/平、24768 元/平、23450 元/平。二手房房价方面，2022 年 2 月-2023 年 1 月二手房房价同样呈上升趋势。2023 年 1 月，合肥全市（含市区及周边县市）二手房均价为 16353 元/平，其中，二手房房价最高的三个区域为滨湖新区、蜀山区、包河区，其二手房房价分别达到 25000 元/平、21943 元/平、21913 元/平。根据我们的调研，滨湖新区拥有合肥市师范附小、46 中、滨湖寿春等学校的学区优势，二手房房价因此较高。

图表 11. 2023 年 1 月合肥（含市区及周边县市）新房均价 15731 元/平



资料来源：安居客，中银证券

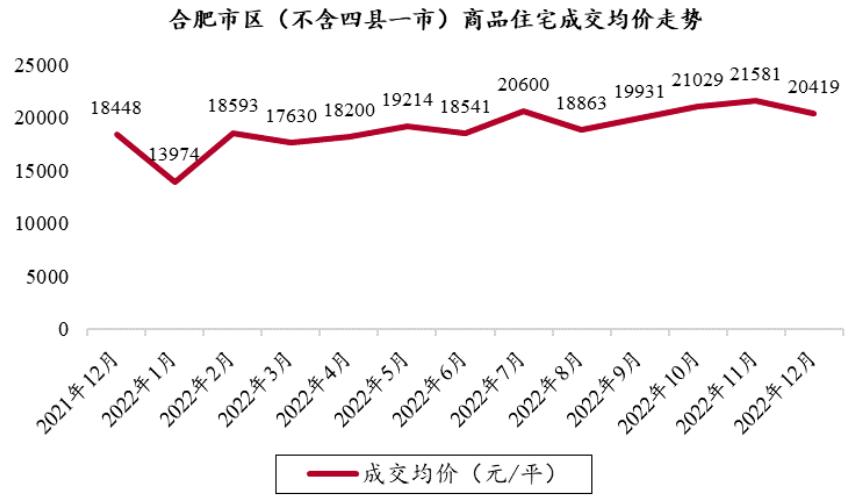
图表 12. 合肥（含市区及周边县市）二手房均价稳步上升，2023 年 1 月达 16353 元/平



资料来源：安居客，中银证券

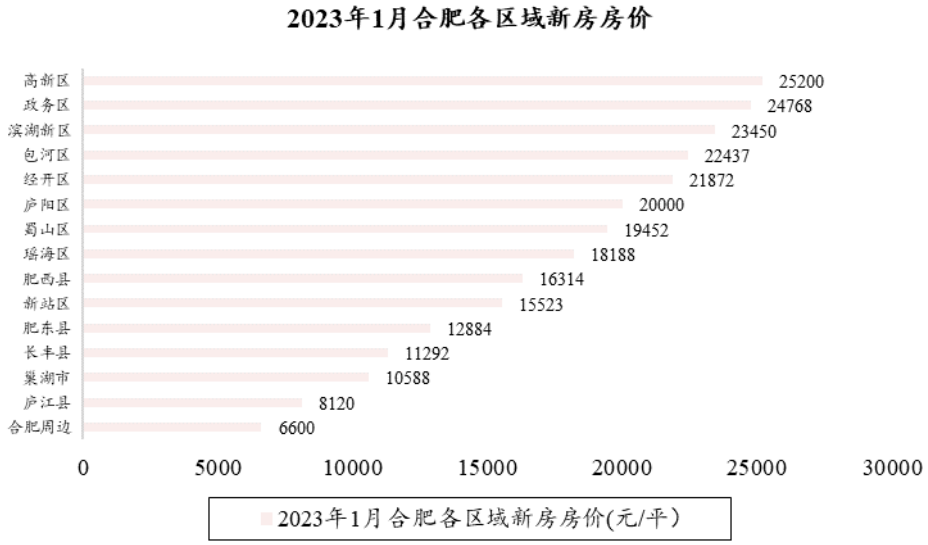
2022 年合肥市区（不含四县一市）商品住宅成交均价整体呈现稳步攀升的势头，2022 年 12 月的最新商品住宅成交均价为 20419 元/平，较 2021 年同期上涨了 10.7%。可能与以下原因有关：1）从成交结构看：由于 2021 年合肥新站区成交量大，而新站区总体房价属于偏低水平，从而拉低总体均价。而 2022 年房价水平较高的包河区成交量增加，新站区成交量减少，因此房价总体呈上升趋势。2）从政策看：2022 年楼市调控政策逐渐松绑，合肥市发布瑶海、新站、新桥取消限购、房贷利率下调等一系列利好消息，市场信心增强，市场预期向好。

图表 13. 2022 年全年，合肥市区（不含四县一市）商品住宅成交均价稳步攀升



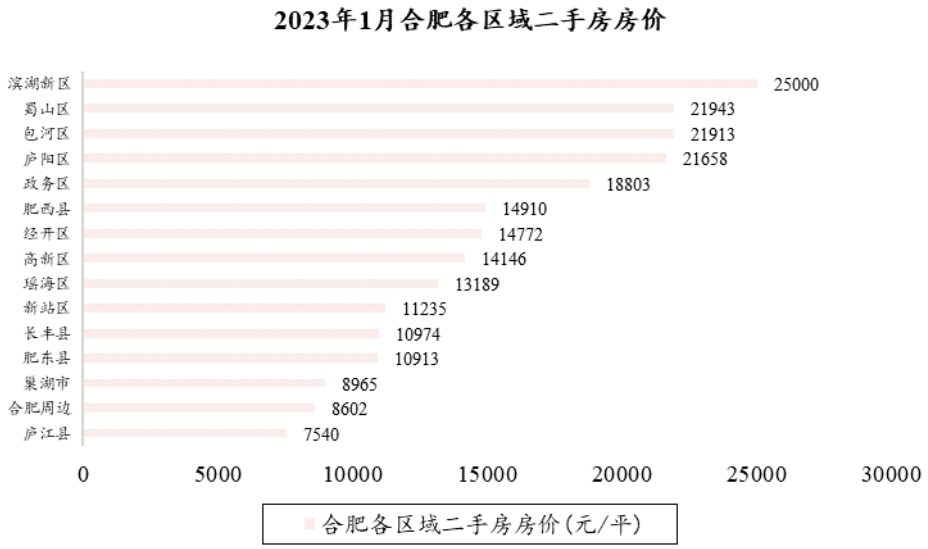
资料来源：中指研究院，中银证券

图表 14. 2023 年 1 月，新房房价排名前三的区为高新区、政务区、滨湖新区



资料来源：安居客，中银证券

图表 15. 2023 年 1 月，二手房房价排名前三的区域为滨湖新区、蜀山区、包河区

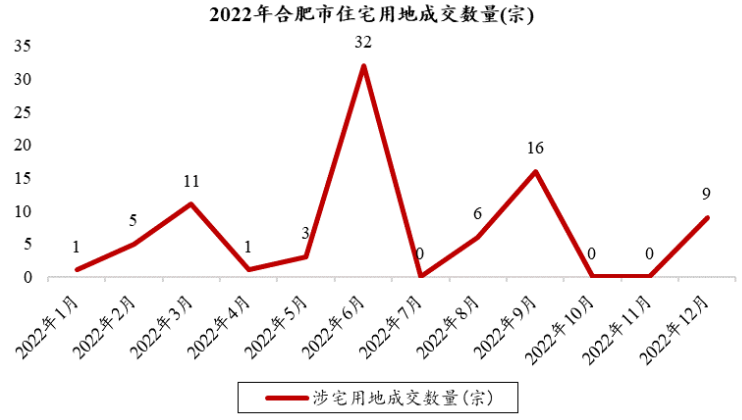


资料来源：安居客，中银证券

2.3 土地市场：成交规模大幅提高，土拍热度有所下降

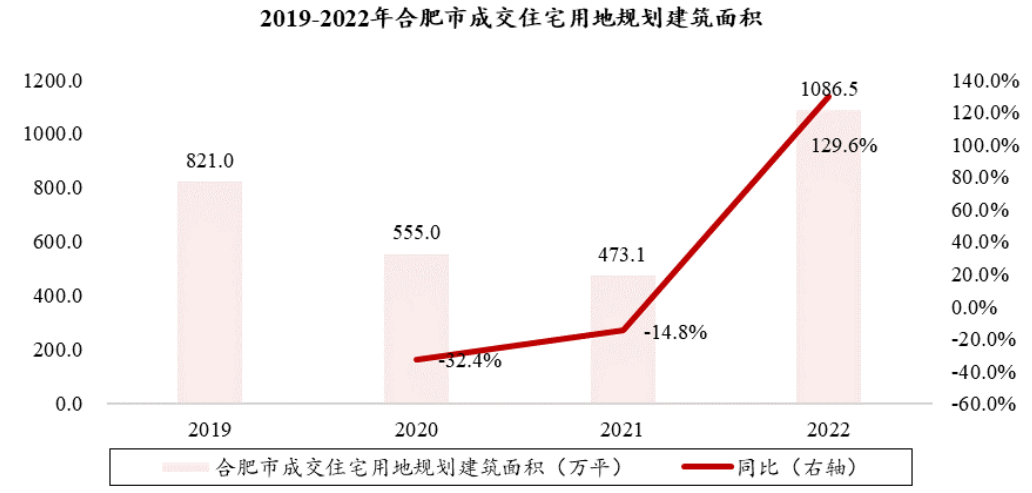
2022 年全年合肥市土地成交量升价跌，土拍热度明显下降。2022 年全年合肥市共有 84 宗住宅用地成交，相较于 2021 年的 36 宗，有显著增加。2022 年合肥市住宅用地成交主要集中在 3 月、6 月和 9 月，分别成交 11 宗、32 宗和 16 宗。从住宅用地成交规划建筑面积看，2022 年为 1086.45 万平方米，较 2021 年的 473.09 万平方米增加 129.65%。住宅用地供应数量同样有显著增加。2022 年合肥市供应住宅用地建筑规划面积 1587.56 万平方米，较 2021 年的 617.45 万平方米增加约 2.6 倍。土地成交金额方面，2022 年合肥市住宅用地成交总金额为 623.49 亿元，较 2021 年的 387.29 亿元同比上升 61.0%，达到近年来的新高。住宅用地成交楼面均价为 5739 元/平，较 2021 年下降 29.9%。土拍热度上看，2022 年合肥市土拍热度较上年有所下滑。2022 年合肥市住宅用地成交土地溢价率为 6.38%，较 2021 年的 14.44%同比下降 55.82%。

图表 16. 2022 年合肥市住宅用地成交主要集中在 3 月、6 月和 9 月



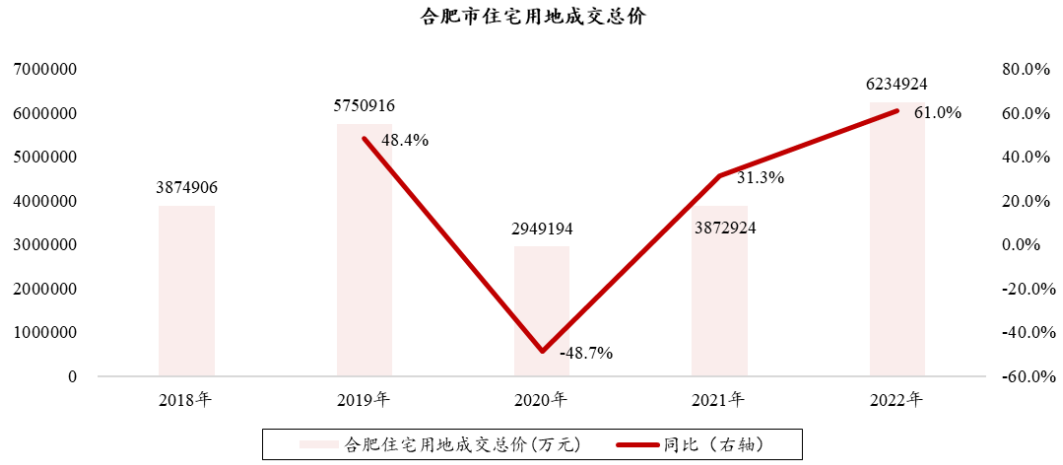
资料来源：合肥房产网，中银证券

图表 17. 2022 年合肥市住宅用地成交面积 1086.5 万平方米



资料来源：万得，中银证券

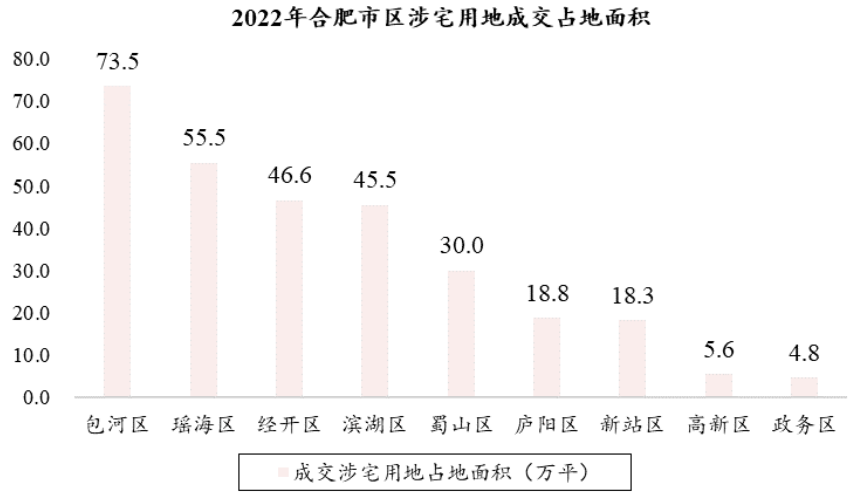
图表 18. 2022 年合肥市住宅用地成交总价同比上升 61%



资料来源：万得，中银证券

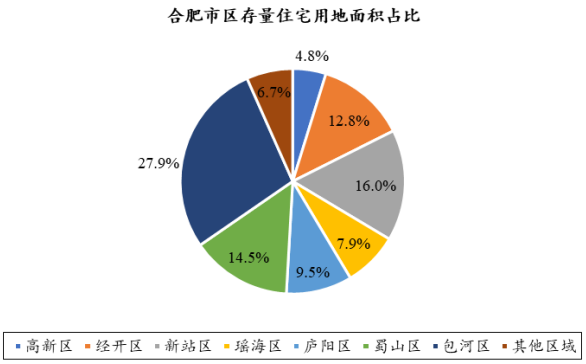
在成交的涉宅地块中，有 30 宗地达最高限价，进入竞品质阶段，这些地块主要集中在滨湖、包河、蜀山等区域。从涉宅用地成交区域看，包河区成功出让涉宅用地 18 宗，成交涉宅用地占地面积约 73.53 万平，成交金额约 164.61 亿元，成交宗数、面积、金额均位居首位，占总成交面积的 24.6%。据合肥市自然资源和规划局，**截至 2022 年 12 月底，合肥市区 291 个项目存量住宅用地总面积为 1507.68 公顷，相比 9 月底增长约 4.8%。**其中未动工土地面积 531.09 公顷，已动工未竣工土地面积 976.58 公顷，未销售房屋的土地面积 180.08 公顷。**从区域分布来看，包河区存量住宅用地面积居首，新站区未销售房屋土地面积占比超五成。**包河区 92 个项目存量住宅用地总面积 421.1 公顷，占比 27.9%，其中未动工土地面积 166.78 公顷，已动工未竣工土地面积 254.32 公顷，未销售房屋的土地面积 20.98 公顷。新站区未销售土地面积 99.63 公顷，占比 55.3%。

图表 19. 2022 年合肥市区涉宅用地成交主要集中在包河区



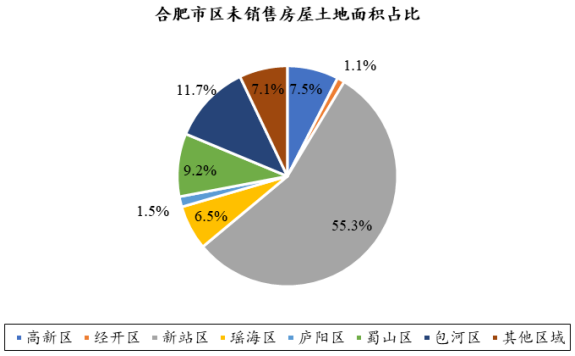
资料来源：合肥房产网，中银证券

图表 20. 合肥市区存量住宅用地总面积各区占比



资料来源：合肥市自然资源规划局，中银证券

图表 21. 合肥市区未销售房屋土地面积各区占比



资料来源：合肥市自然资源规划局，中银证券

图表 22. 截止 2022 年底，合肥市存量住宅用地主要集中在包河区

合肥市区存量住宅用地信息汇总表					
					单位：公顷
区域	项目总数	存量住宅用地总面积	未动工土地面积	已动工未竣工土地面积	未销售房屋的土地面积
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
高新区	11	72.04	10.67	61.38	13.57
经开区	32	193.52	102.29	91.23	1.98
新站区	36	240.5	92.17	148.33	99.63
瑶海区	26	118.65	57.25	61.4	11.79
庐阳区	36	142.82	54.74	88.08	2.73
蜀山区	45	218.69	40.86	177.83	16.64
包河区	92	421.1	166.78	254.32	20.98
其他区域	13	100.36	6.33	94.03	12.76
合计	291	1507.68	531.09	976.58	180.08

资料来源：合肥市自然资源和规划局，中银证券

说明：表内项目数量关系（2）=(3)+(4),(4)≥（5）

2.4 政策：2022 年合肥出台一系列楼市利好政策，包括部分取消限购

2022 年合肥出台一系列楼市利好政策。第一，2022 年 5 月，瑶海、新站、新桥取消限购。第二，公积金贷款金额提高，个人最高贷款由 45 万元提高到 55 万元，夫妻双方由 55 万元提高到 65 万元。第三，首套房房贷利率下调。根据我们的草根调研，目前合肥首套房商业贷款利率最低为 4.1%，二套房商业贷款利率普遍执行 4.9%。第四，公积金利率下调至 3.1%。2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上利率分别为 2.6%和 3.1%，第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。

调整后的合肥最新“五限”政策如下，**1）限购政策方面：**外地户籍限购 1 套，本地户籍限购 2 套，限购区域包含包河区、庐阳区、蜀山区、经开区、政务区、高新区、滨湖区。**2）限售政策方面：**公证摇号所购新房自取得不动产权证满 3 年后方可转让，其他的二手房、不需要公证摇号的新房不限售。**3）限贷政策方面：**首套房最低首付 3 成，房贷利率 4.1%，有一次贷款记录已结清最低 4 成，未结清最低 5 成。二套房首付五成。**4）限价方面：**个别地块要求现房销售不限价外，其他地块均要求毛坯销售，取消装配式奖励。有的地块限制毛坯备案价，不少区域的毛坯限价有一定幅度提升，其中涨幅最大的为滨湖区，金融板块毛坯价提升至 2.76 万/平，与前期装修备案价基本持平。**5）限签政策方面：**合肥市目前无限签政策。

据合肥市人民政府，为吸引人才落户，合肥市针对不同人群推出了购房优惠政策。高层次人才，等同于合肥市户籍，A 类人才一事一议，BCD 类人才首套可享受 30%、25%和 20%的购房补贴（在合肥重点产业链入库企业、专精特新企业、新型研发机构工作的高层次人才，经“合肥市高层次人才分类认定申报管理系统”认定）。**紧缺性人才，等同于合肥市户籍，首套可享受 20%的购房补贴**（相关领域的急需紧缺人才及团队，经市急需紧缺人才引进委员会认定）。高级技师、技师、高级工，在合肥重点产业链入库企业、专精特精企业工作的高级技师、技师、高级工，在合肥购房首套住房，不受落户限制，可购买一套。针对高校毕业，在合肥重点产业链入库企业、专精特精企业、新型研发机构稳定就业的 35 周岁以下博士、硕士、普通高校本科毕业生，**博士等同于合肥市户籍，首套可享受 10%的购房补贴，**研究生和本科生在合肥购房首套住房，不受落户限制，也就是可买一套。

图表 23. 合肥市最新“五限”政策

合肥市“五限”政策	
限购	外地户籍限购1套，本地户籍限购2套，限购区域包含包河区、庐阳区、蜀山区、经开区、政务区、高新区、滨湖区
限售	公证摇号所购新房限售3年，其他的二手房、不需要公证摇号的新房不限售。
限贷	首套房最低首付3成，房贷利率4.1%，有一次贷款记录已结清最低4成，未结清最低5成。二手房首付五成。银行放款要求征信正常。
限价	个别地块要求现房销售不限价外，其他地块均要求毛坯销售，取消装配式奖励。有的地块限制毛坯备案价，不少区域的毛坯限价有一定幅度提升，其中涨幅最大的为滨湖区，金融板块毛坯价提升至 2.76 万/平，与前期装修备案价基本持平。
限签	无

资料来源：合肥市住房保障和房产管理局，合肥市人民政府，中银证券

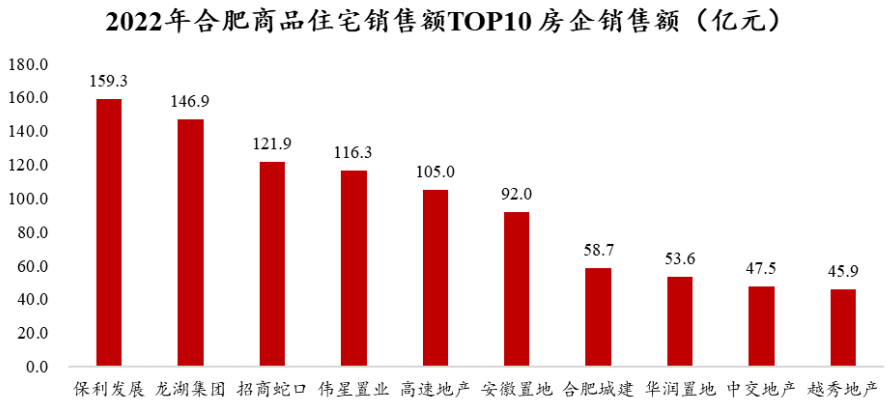
2.5 购房客：主要为本地刚改、新合肥人

根据我们的调研，目前合肥购房客主要为本地改善性购房群体及外地购房者。**外来购房者以安徽省内为主，主要来源于合肥周边地市，如六安、安庆。外来人口购房普遍集中在滨湖新区。**

2.6 开发商格局：大型国央企与深耕型民企为主

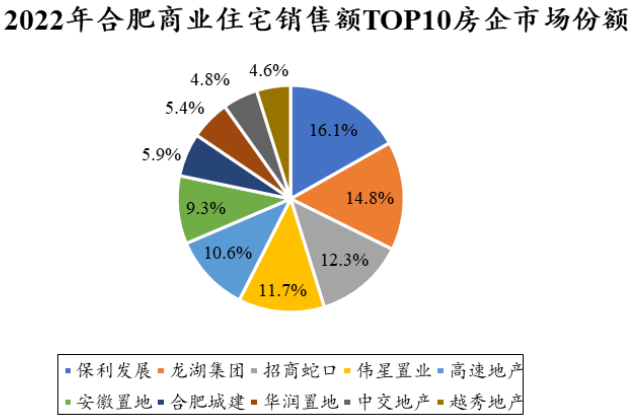
目前，合肥市主流开发商主要以大型国央企和深耕型民营企业为主。央企代表有华润、中海、招商、保利等，地方国企代表有合肥城建、合肥城投、皖投置业、高速地产；民营企业主要有龙湖、安徽置地、伟星、万科等。2022 年，合肥市房地产企业销售排名前三的房地产企业分别为保利发展（159.3 亿元、82.1 万平）、龙湖集团（146.9 亿元、74.1 万平）、招商蛇口（121.9 亿元、62.5 万平）。从市场份额看，市场份额占据前五的房企分别是保利发展、龙湖集团、招商蛇口、伟星置业和高速地产，市场份额分别为 16.1%、14.8%、12.3%、11.7%和 10.6%。

图表 24. 合肥市销售额 TOP3 房企分别为保利发展、龙湖集团和招商蛇口



资料来源：中指研究院，中银证券

图表 25. 2022 年 保利发展、龙湖集团和招商蛇口市场份额分别为 16.1%、14.8%和 12.3%



资料来源：中指研究院，中银证券

3 调研项目：

3.1 招商中海置地璟园：合肥目前少见大盘，周边配套齐全

璟园项目招商蛇口、中海地产、安徽置地三家联合开发。该项目位于经开区芙蓉路与天都路交口，三公里左右双地铁加持；天鹅湖、翡翠湖、南艳湖三湖环绕，打造 50 万方综合体项目。项目总建筑面积约 50 万方，地上总建筑面积约 38 万方。小区共有 44 栋住宅(40 栋可售住宅+4 栋租赁用房），可售住宅总户数 2124 户。项目共五个地块，项目代建一座幼儿园以及一个用地面积约 5000 平公园绿地并自带 6 万平商业。璟园一共 17 栋楼，包含高层小高层（17、23 层）和低密度多层（7、8、9 层），户型面积跨度较大，高层小高层 108、125、144 平，低密度多层 128、144、182 平，共计约 900 多套房源。2022 年 11 月 22 日，首开第一批推出共计约 600 套房源，首开几乎售罄，开盘去化率近 100%。2022 年 12 月 23 日，项目第二批加推约 300 套，目前剩余约 200 套，第二批去化率 33%，各户型均有部分房源。**2023 年春节期间，璟园看房、购房热度仍维持较高水平，**1 月去化 73 套，**经开区销量排名第一。**

开盘信息：2022 年 11 月 22 日，项目首开 G3#、G5#-G8#、Y2#、Y3#、Y5#-Y9#幢，共 12 栋，**共计约 600 套房源**（刚需 180 套，人才 120 套）。在合肥市场属于罕见大盘。其中高层小高层 108、125、144 平户型，低密度多层 128、144、182 平户型。据璟园置业顾问，目前房源为项目一期，后续将推出二期。

销售均价：23979 元/平，精装高层均价约 21736 元/平，精装小高层均价约 22817 元/㎡，精装洋房均价约 26543 元/平，与经开区明珠广场周边的均价 3-4 万/平的二手房相比，有明显的价格优势。

开盘时间：2022 年 11 月 22 日

竣工时间：2025 年 6 月 30 日

项目地址：合肥经济开发区

总占地面积：176073 m^2

总建面积： 504437m^2

容积率：2

绿化率：40%

开发商：合肥启盛房地产开发有限公司

开发商品牌：招商蛇口

物业公司：安徽置地

套数：884

户型：3 室户型，4 室户型

整体去化率：77%左右

装修状况：带装修

首付比例：30%

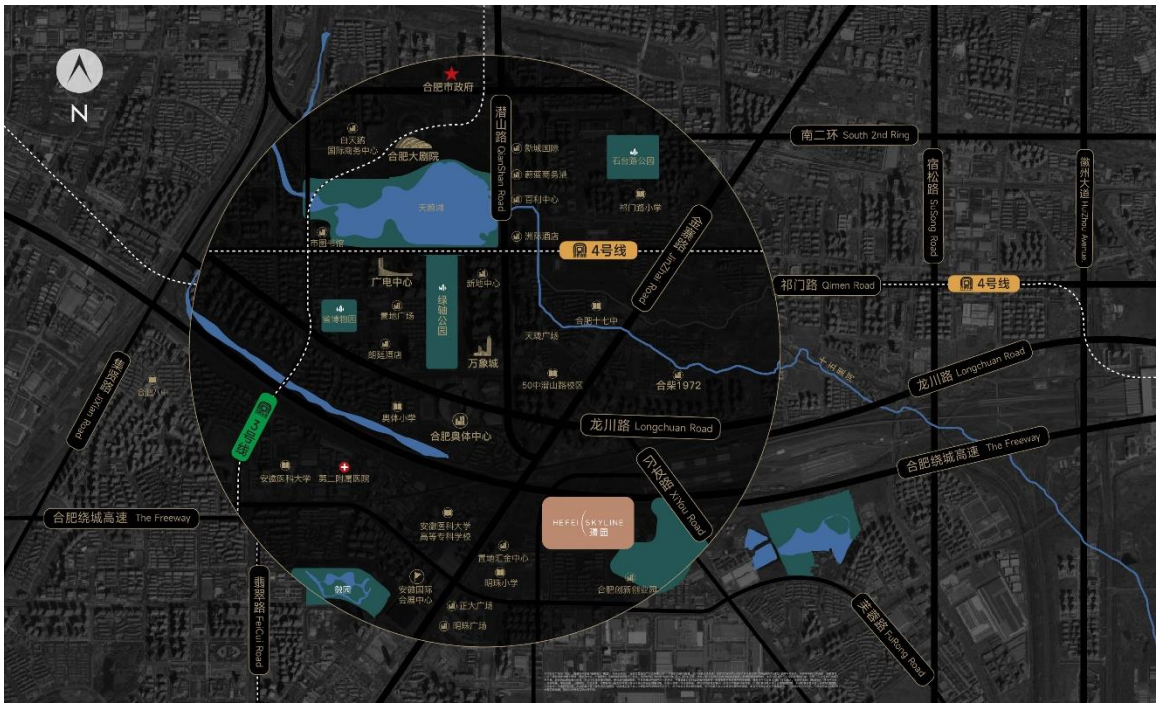
周边交通：交通便利，在建地铁 7 号线天都路站直线距离约 800 米，联通高新、经开和滨湖，亦可换乘地铁 1/3/5 号线。已通车的 3 号线距离 3km，直达庐阳三孝口步行街。距离项目 600 米为合肥绕城高速出入口，作为五横三纵公路网的重要一环，可通达全省

周边业态：周边有项目代建幼儿园，小学、初中、高中齐全

周边商圈：商业配套方面，1.5 公里万象城商圈(天鹅湖万达、银泰中心、新地中心），800 米到正大广场商圈，璟园自带 6 万方商业，500 米到明珠广场罍十村、安徽首家山姆会员店

周边医院：就医方便，驱车 10 分钟可达政务经开两大综合型三甲医院---省立医院南区和安医二附院

图表 26. 招商中海置地璟园周边设施齐全，近天鹅湖商圈



资料来源：璟园置业顾问，中银证券

图表 27. 璟园鸟瞰图



资料来源：璟园置业顾问，中银证券

图表 28. 璟园效果图



资料来源：璟园置业顾问，中银证券

3.2 中铁臻庭：位于包河区核心城区，适和刚改群体

中铁臻庭项目位于合肥市徽州大道西侧原仪表厂小区。该小区被合肥市列入 2020 年城中村和危旧房改造计划，以“安置房用地划拨+经营性用地出让”净地供应的方式供应项目用地。**地块于 2021 年通过招拍挂方式获取**，占地面积 2.9 万平方米。项目总建筑面积 9.4 万平方米，容积率 2.4，建筑密度为 19%，绿地率 40%，规划建设 7 栋住宅、1 栋党群中心、4 栋配套，其中安置住宅 502 套，可售住宅 196 套。可售楼栋为 1# 、#2、 3#，其中 1#16 层、2#18 层、3#17 层，公摊约 15%。项目周边多学校，教育、商业、医疗配套完善度很高，交通四通八达，位于老城区，项目由商品房和回迁房共同组建而成，比较适宜住惯老城区的改善客户群体。主要户型为 3 居（建面 113 平）和 4 居（建面 143 平）。

开盘说明：2022 年 10 月底首开，项目一共 7 栋楼，首开 1#、2#、3#，在市场总体预冷情况下，**项目首开销售火爆，开盘去化率达 72%。**

整体去化率：当前整体去化约为 75%，剩余约 1/4 房源，余量较少且楼层较低，因此总体热度有限。

销售均价：23000 元/ m^2，项目目前在售 1# 2# 3#

开盘时间：2022 年 10 月 30 日

竣工时间：2024 年 12 月 31 日

项目地址：合肥包河区合工大南区徽州大道与青弋江路交口

总占地面积：28884 m^2

总建面积： 94642 m^2

容积率：2.4

绿化率：40%

开发商： 中铁四局集团房地产开发有限公司

物业公司：安徽中铁佳家物业服务有限公司

物业费：2.04 元/m^2/月

套数：701

户型：在售户型为三居（113 平）、 四居（143 平）

停车位：711

装修状况：精装

周边商业：华润苏果-漫乐城商圈

周边学校：直线 3km 范围内有 81 个幼儿园;28 个小学，如安徽医科大学附属小学、合肥市第六十七中学小学部、合肥市曙光小学、合肥市南园学校、合肥市卫岗小学南区等;27 个中学，如合肥工业大学附属中学、中国科学技术大学附属中学(高中部)、安徽大学附属学校、合肥市第二中学、合肥市第四十八中学教育集团(芜湖路校区)等。

周边医院：安徽省立医院、安医大一附院

周边交通：交通便利，距离 300 米左右有地铁 6 号线卫岗站，黄金路网，无缝对接望江路主轴、太湖路、宁国路、徽州大道主轴、南北一号高架

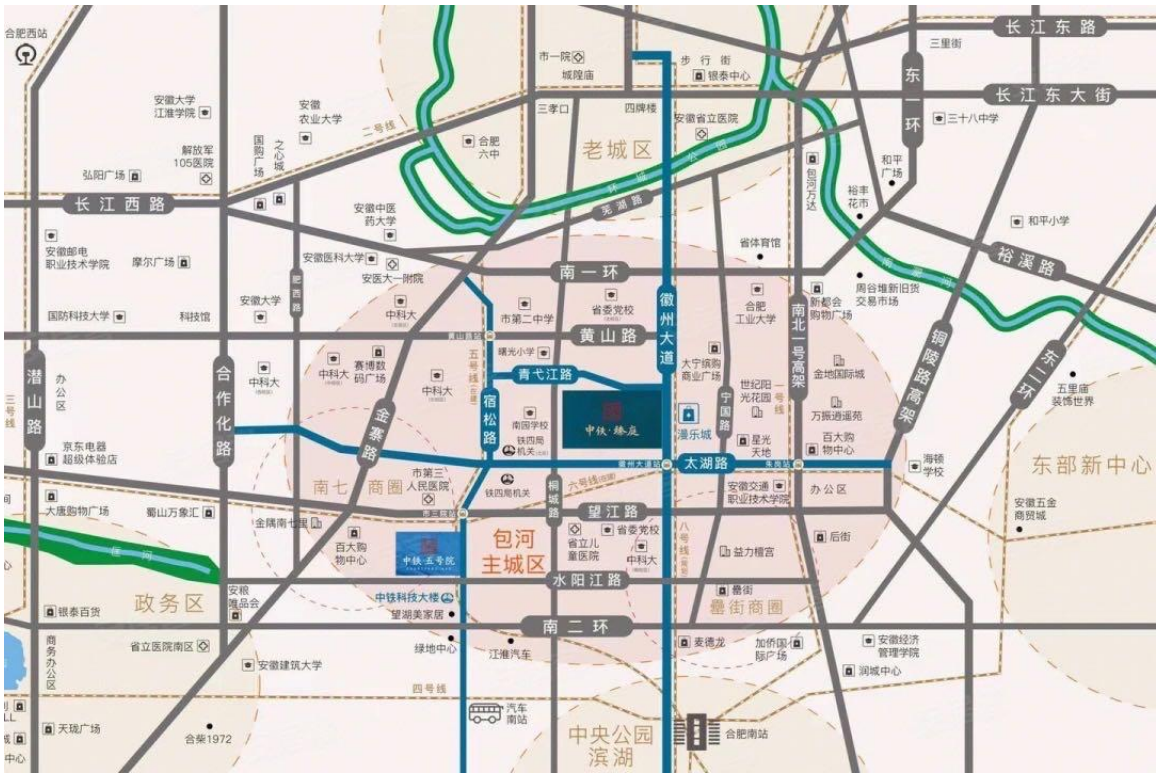
地块信息：2021 年 11 月 29 日，中铁以单价 929 万元/亩，总价 1.36 亿元竞得包河区 BH202108 号地块，楼面价 5806.22 元/平米，溢价率 14.98%，竞装配率 60%。

图表 29 中铁臻庭鸟瞰图



资料来源：安居客，中银证券

图表 30.项目位于包河主城区中心地带，周围设施便利



资料来源：安居客，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

买　　入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20%以上；

增　　持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；

中　　性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；

减　　持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；

中　　性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；

弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司
中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构：

中银国际研究有限公司
香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打：10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打：10800 1521065
新加坡客户请拨打：800 852 3392
传真:(852) 2147 9513

中银国际证券有限公司
香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852) 3988 6333
传真:(852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处
中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编:100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司
2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司
美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司
注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371