

牡丹江市场调研报告

2011 年 7 月 6 日

目录

一、地理位置 1

二、城市概况	错误!未定义书签。
三、宏观经济	3
四、房地产市场状况	6
五、产品结构、部分楼盘简析	错误!未定义书签。
六、区域分析	22
七、竞争分析	22
八、目前牡丹江市房地产政策	23
九、综述	23
十、写字楼市场状况	25
十一、牡丹江市地热资源	26

一、地理位置

牡丹江位于黑龙江省东南部，地处中、俄、朝合围的“金三角”腹地，东至俄罗斯远东、南与吉林省延边自治州接壤、西与哈尔滨市相邻，地处长白山北部。

二、城市概况

全市总面积 4.06 万平方公里，其中市区面积 2456 平方公里，建成区面积 72.79 平方公里。总人口 285 万，市区人口 94.2 万。

（一）行政区域划分

牡丹江市现有 4 个市辖区：爱民区、东安区、阳明区、西安区，江南新区目前正在规划中。

牡丹江市行政区域划分表

行政区	面积 (平方公里)	人口 (万)	简介
东安区	334	18.5	位于牡丹江市东南部，老城区，政治、文化、金融、商贸中心区，农业为基础、工业为支撑、商贸为主体的经济发展格局。
爱民区	389	27	位于牡丹江城区西北部，是牡丹江市城区人口最多的市辖区。朝鲜、满、回族等少数民族人口约占 5 . 5%。
阳明区	1338	25	商贸物流中心区、全市高科技信息产业聚集区，区政府将招商引资工作纳入目标管理，围绕旧城区改造，强化房地产开发。
西安区	325	21	位于牡丹江城区西南部，政治、文化、商贸中心，朝鲜、满族等少数民族人口约占 13%。
江南新区	规划中		位于牡丹江南岸，分为行政办公中心区、商业金融中心区、工业园区、高尚居住区和旅游休闲度假区，以牡丹江为纽带、“一江居中、两岸同兴”的城市格局，建设具有北方寒地特色山水园林城市。

（二）市政设施

牡丹江城市绿化、道路交通、供水排水、供热供气、电力通信等配套设施齐全。市区园林绿化覆盖面积 2770 公顷，绿地率 45%。市区道路长度 744 公里，面积 807 万平方米，人均 10.3 平方米。位于市区东南 7 公里处的牡丹江机场为国家 4C 级机场。

（三）产业结构

牡丹江市工业目前已经形成了造纸、电力、煤化工、石油化工、制药、汽车配套、木材加工等支柱产业。工业是牡丹江国民经济的主体和财政税收的主要来源，全部工业增加值占全市地区生产总值的 40% 左右，工业企业创造的税收占市级财政收入的 70% 左右。牡丹江的第三产业迅猛发展。全市拥有夏威夷国际大酒店、金鼎国际大酒店等星级宾馆 46 家，大商集团、新玛特、波斯特、家乐福等大型商场 70 余家。

三、宏观经济

近年来，牡丹江经济稳步增长，2010 年全市实现地区生产总值 781 亿元，比上年增长 18.5%。

（一）地区生产总值

2006—2010 年 GDP 增长表（单位：亿元）

2006—2010 年 GDP 增长率（%）

2006—2010 年牡丹江市 GDP 及其增长率都呈逐年上升的态势。

（二）产业结构

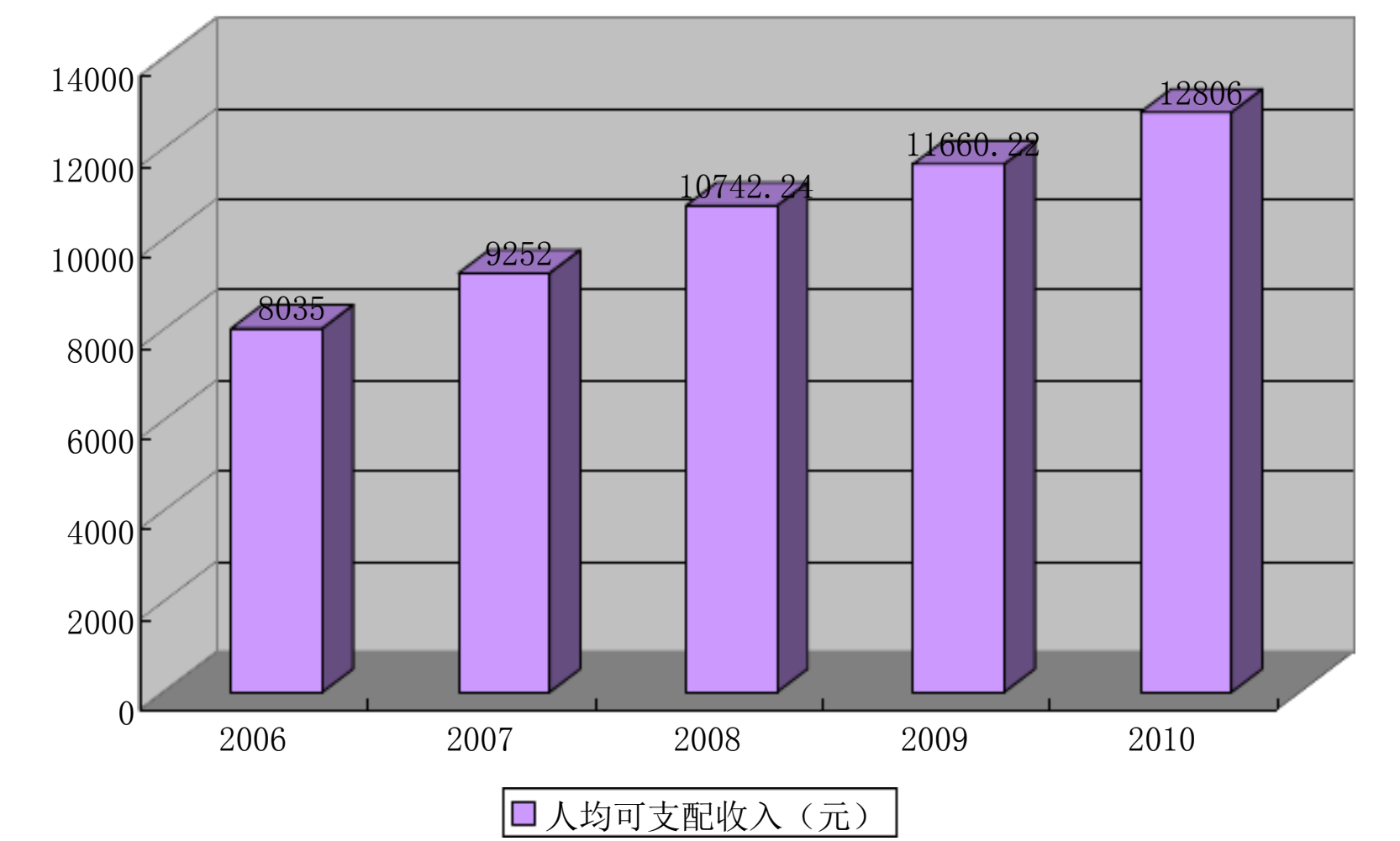
其中各产业结构在地区生产总值中都占有不同的比例，以2009 年和 2010 年统计数据为例：

由上图可以看出房地产所在的第三产业，在整个 GDP 中占有相当大的比重。

（三）人均可支配收入及消费价格指数

随着社会的发展，牡丹江市人民生活水平不断提高，人均可支配收入也逐年上涨。

2006 年—2010 年人均可支配收入增长表



牡丹江市统计局数据显示 2010 年有关经济数据为：

年份	人均GDP (元)	增长率	人均可支配收入 (元)	增长率	实际增长率	消费性支出	增长率	实际增长率	失业率
2010	28115	18.5%	12806	9.8%	6.2%	10672	9.0%	5.4%	3.6%

年									
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

注：实际增长率为剔除物价因素后的增长率。

牡丹江市 2008—2010 年居民消费价格指数

年份	上涨类	涨幅	下降类	降幅
2008 年	食品类	12.4%		
	烟酒及用品类	5.8%	衣着类	8.0%
	家庭设备用品及维			
	修服务	1.9%		
	娱乐教育、文化	1.3%		
	居住类	2.5%	交通通讯类	5.1%
	医疗保健、个人用			
2009 年	品	4.3%		
	食品类	1.5%	衣着类	1.9%
	烟酒及用品类	2.1%	交通通讯类	0.9%
	家庭设备及用品	0.2%	娱乐教育文化用品类	0.7%
	医疗保健、个人用			
2010 年	品类	1.3%	居住类	4.1%
	食品类	9.2%	衣着类	0.5%
	居住类	3.9%	文教娱乐用品及服务	
			类	0.6%
	烟酒及用品类	3.7%	交通通信类	1.1%

医疗保健类	0.5%	家庭用品及服务类	1.8%
-------	------	----------	------

（四）金融机构及居民储蓄存款

截止 2010 年底 ,全市金融机构各项存款余额为 817.5 亿元 ,比年初增加 84.1 亿元 ; 金融机构各项贷款余额为 313.1 亿元 ,比年初增加 66.1 亿元 ; 城乡居民储蓄存款余额 597.1 亿元 ,比年初增加 53.1 亿元。

四、房地产市场状况

（一）市场供需总量

项目	单位	2006	2007	2008	2009	2010
全年房地产开 发投资	亿元	12.3	18.5	34.8	45.3	63.7
房屋施工面积	万平方米	539.8	567.3	358.3	446.9	640
住宅面积	万平方米	176	206.3	260.4	339.9	493
新开工面积	万平方米	85.9	158.4	232.1	235.9	320
住宅新开工面 积	万平方米	N/A	N/A	172.8	182.5	252
商品房销售建 筑面积	万平方米	60.9	105.3	96.9	163.4	248
商品房销售额	亿元	9.6	19	20.4	43.4	81.1

（二）高增长的发展态势

牡丹江市房地产业起步较晚 , 初期投资规模较小 , 随着经济

的发展，全市房地产投资规模日益扩大。2007 年上海绿地、北京世茂、江苏美林等一批实力雄厚的企业入驻牡丹江市。绿地世纪城、北山宾馆、阿里郎广场等多个计划投资亿元以上的项目相继动工，使得 2008 年牡丹江市房地产开发业发展迅猛，随着 2009 年一批黄金地段的房地产大项目相继竣工，房地产投资占固定资产投资比重略有下降，2005—2010 年以年均增长 37.1%的速度快速发展。

2005—2010 年房地产开发投资增速表

（三）总体成交走势

随着房地产开发投资的快速增长，2006-2010 年 1-9 月，全市累计竣工商品房面积 4463425 平方米，商品房销售面积 5845480 平方米。其中，期房销售面积 3532746 平方米，占商品房销售面积 60.4%。

2006—2010 年商品房成交面积走势图（单位：万平方米）

（四）价格走势

从历史资料看，商品房销售价格虽然各年份的上涨程度有所不同，但总体呈上升态势。

牡丹江市商品住宅 05 年 - 08 年市场成交均价走势

牡丹江市商品住宅 09 年 - 10 年市场成交均价走势

2008 年上半年，牡丹江商品房均价 2078 元/平方米，房价收入比 4.9，09 年上半年商品房均价 2500 元/平方米，09 年下半年商品房均价 2800 元/平方米，到 10 年 2 月，牡丹江商品房均价在 3275 元/平米，房价收入比达到了 6 左右，到达合理的范围之内的顶峰，

从价格看,09 年前 2 个月,商品房均价分别为 1818 元和 2307 元,而 2010 年前两个月的商品房销售均价均有所上涨,每平方米涨幅达到了 960 元左右。创牡丹江市历史新高。

2006——2010 年商品房平均销售价格走势图（单位：元）

2011 年虽然国家出台了一系列调控房价的措施 ,但是从房价走势看 , 2011 年销售均价在保持稳定的基础上依然出现上涨 , 目前牡丹江市场上仍以高价楼盘为主,高价楼盘的售价均在 3800 元以上,有的甚至能达到 5000 元左右。商品房成交量照去年同期有所下降。

2011 年最近两个月牡丹江市商品房成交价格走势：

2011 年 5 月，商品房销售价格走势

2011 年 6 月，商品房销售价格走势

今年牡丹江市部分棚户区和廉租房开发楼盘有可能上市,其销售均价虽不如高价楼盘高,但与目前市场均价相差不会很大。由于北方冬季开工不便,很多楼盘都要在 5 月份后开工,5 月份以后,牡丹江市将进入到商品房住宅的销售旺季。

五、产品结构、部分楼盘简析

（一）别墅类：

170 平米-500 平米的高端生态别墅，主要分布在江南新城。

（二）公寓、住宅类

1.大连中山家园

项目名称	大连中山家园	地址	兴平路西、西新荣街北
建筑密度	28%	均价	2869 元/平方米

容积率	1.6	绿化率	30%
开盘时间	2009 年 4 月	入住时间	部分已经入住
规划用地	12.7 公顷	建设用地	11.1 公顷
建筑面积	205 , 116.52m ²	可售面积	205129.03 m ²
已售面积	153045.71 m ²	车位	400 个
物业类型	普通住宅	主力户型	2—3 居
总套数	2474 套	已售套数	1942 套
开发商	牡丹江市苏苑房地产开发有限公司		
项目简介	1.通过创新的设计手法，合理布局、科学规划，打造一个节能节地、天人合一的高品位的住宅小区，每处细节都融合了家居、文化、自然三者的和谐统一。中轴景观设计精妙，在风格和格调上充分考虑了其延伸部分与大学城景观的对接； 2.中山广场为中心，与南北景观带结合将小区划分为四个组团，以春、夏、秋、冬立意，每个组团各具特色； 3.规划布局合理，较低的容积率和较高的绿地率，小区自然生态环境良好，户型品种多样； 4.把北方传统文化内涵融入现代先进景观设计理念，打造独特、鲜明、艺术的住区景观，达到最佳的居住质量。		

2. 绿地世纪城一期塞纳丽舍（第一部分）

项目名称	绿地世纪城一期塞纳丽舍	地址	江南兴隆下乜河
类型	住宅及社区商业	形态	高层、小高层

结构	钢混	均价	2846.1 元/平方米
主力户型	2—3 居	绿化率	40%
可售面积	31096.21 m ²	剩余可售面积	1706.29 m ²
已售面积	30506.84 m ²	总套数	257 套
已售套数	243 套	剩余可售套数	13 套
物业公司	上海科瑞物业管理公司		
开发商	上海绿地集团牡丹江置业有限公司		
项目简介	1.牡丹江市最大的滨江生活社区； 2.法式新古典主义建筑风格与景观设计，以环境生态为先导，充分利用滨江的优势，最大化利用江景资源，做到户户有江景可观； 3.5 万平方米的大型法式园林景观，江景园景浑然天成； 4.社区配套极为完善，体现了大盘特色； 5.充分与城市生活接轨，引进现代城市社区管理理念，居民享受到统一的物业管理和服务，小区设置安防系统，在保障安全的同时使居住不受外部嘈杂环境影响； 6.完全独立的封闭式小区，地段价值优越，周边配套和小区相关配套完善，引导牡丹江居住新典范，是改变居住环境提高生活质量的理想家园。		

3. 上海印象

项目名称	上海印象	地址	太平路以东、南市街以
------	------	----	------------

			南
类型	酒店、公寓、商铺	形态	高层、老式别墅、低层
结构	钢混	均价	4153.77 元/平方米
可售面积	43798.7 m ²	剩余可售面积	1126.77 m ²
已售面积	22277.87 m ²	总套数	509 套
已售套数	451 套	剩余可售套数	6 套
物业公司	上海科瑞物业管理公司		
开发商	上海绿地集团牡丹江置业有限公司		
项目简介	1. 设计理念： 通过引入上海新天地的成功商业模式，为牡丹江打造时尚建筑品牌，为牡丹江提供一处充满时尚魅力与复古格调的商业生活区域； 2.项目规划一个集酒店公寓、商业街、餐饮和娱乐休闲于一体的综合性高档建筑群，打造牡丹江最具吸引力的时尚生活中心； 3.建筑主体为两幢 17 层现代风格的酒店管理公寓 ,集合三层为主复古式商业组成，商业餐饮为一幢幢独立的老式别墅构成，主体为一跃三层形式，建筑局部屋顶连通，成为室外露台，上植绿化，作为露天休息茶座等； 4.酒店式管理的全装修的精品公寓。保持了建筑的复古风格，现代的餐饮，酒吧，时尚精品店，艺术，居住等功能融合其中；		

	5.商铺部分一、二、三层为商铺出租或出售，部分屋顶设绿化和露天休息茶座，酒店公寓部分设计两层挑空的精装修大堂，4-17层为酒店公寓标准层。轻巧的不锈钢金属构件的使用，外墙涂料均给建筑带来浓重的商业气氛。底层部分架空，设置骑廊通道。增加了商业趣味和空间效果。
--	--

4. 京江上城

项目名称	京江上城	地址	西圣林街北 新华路以西
类型	板楼	栋数	八栋
结构	钢混	均价	2972.06 元/平方米
主力户型	70—130 平方米	绿化面积	12000 m ²
建筑面积	121705.63 m ²	可售面积	12160.15 m ²
已售面积	118211.39 m ²	剩余可售面积	2084.28 m ²
总套数	1312 套	已售套数	1286 套
开发商	牡丹江京江伟业房地产开发有限公司		

项目简介	1.京江上城小区整体环境将以人为本，绿色、自然、封闭、现代化为原则，将打造牡丹江市真正的绿色花园式小区； 2.四季如春、景色别致自然的绿色环境，动静分区，和谐、温馨、安静与立体绿植庭院相呼应； 3.户型方正，住宅内功能分区合理，具有良好私密性和舒适性。示范多种装修风格供业主参考，个性的空间和品味时尚最完美的宜居环境。 
------	--

5. 江城美地第一街区

项目名称	江城美地第一街区	地址	西九条路与西十条路. 西长安街与西新安街之 间
类型	N/A	主力户型	80-130 m²
结构	混合	均价	2051.22 元/平方米
规划占地面积	121500 m²	建筑设计	上海林德建筑设计院

总面积	78368.99 m ²	剩余可售面积	2304.84 m ²
已售面积	64163.68 m ²	总套数	993 套
已售套数	717 套	剩余可售套数	24 套
开发商	牡丹江美林房地产开发有限公司		
项目简介	1.江城美地引进了当今房地产领域最为先进的地产理念——街区地产模式； 2.12000 平方米的阿里郎广场、5000 平方米的金达莱广场为中心，朝鲜民族风情街、阿里郎酒吧步行街、时尚风情街为轴线，分为第一街区、第二街区、第三街区、第四街区； 3.建筑立面以黄绿蓝为主色调，整体风格现代、简约。在节能环保方面不仅采取了地热系统，同时外墙还采用了最为先进的保温节能材料； 4.每一处空间都匠心独运，在确保居住功能最优化的前提下，让自由个性尽情释放。 		

6. 江城美地第二街区

项目名称	江城美地第二街区	地址	西八条路以西.西长安街与 西牡丹街之间
容积率	1.69	建筑密度	25%
结构	混合	均价	2266.66 元/平方米
占地面积	181.64 亩	绿化率	40%
建筑面积	23 万平方米	可售面积	50351.45 m ²
已售面积	45169.67 m ²	剩余可售面 积	193.43 m ²
总套数	636 套	已售套数	530 套
开发商	牡丹江美林房地产开发有限公司		

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/216130135131010141>