



中指数据 CREIS

中指数据 CREIS

中指数据 CREIS

# 盐城房地产市场月报

2024年10月



中指数据 CREIS

中指数据 CREIS

中指数据 CREIS

RESEARCH  
REPORT

# CONTENT

房地产市场

土地市场

## 目录





# 房地产市场

住宅市场

商业市场

商业项目

办公市场

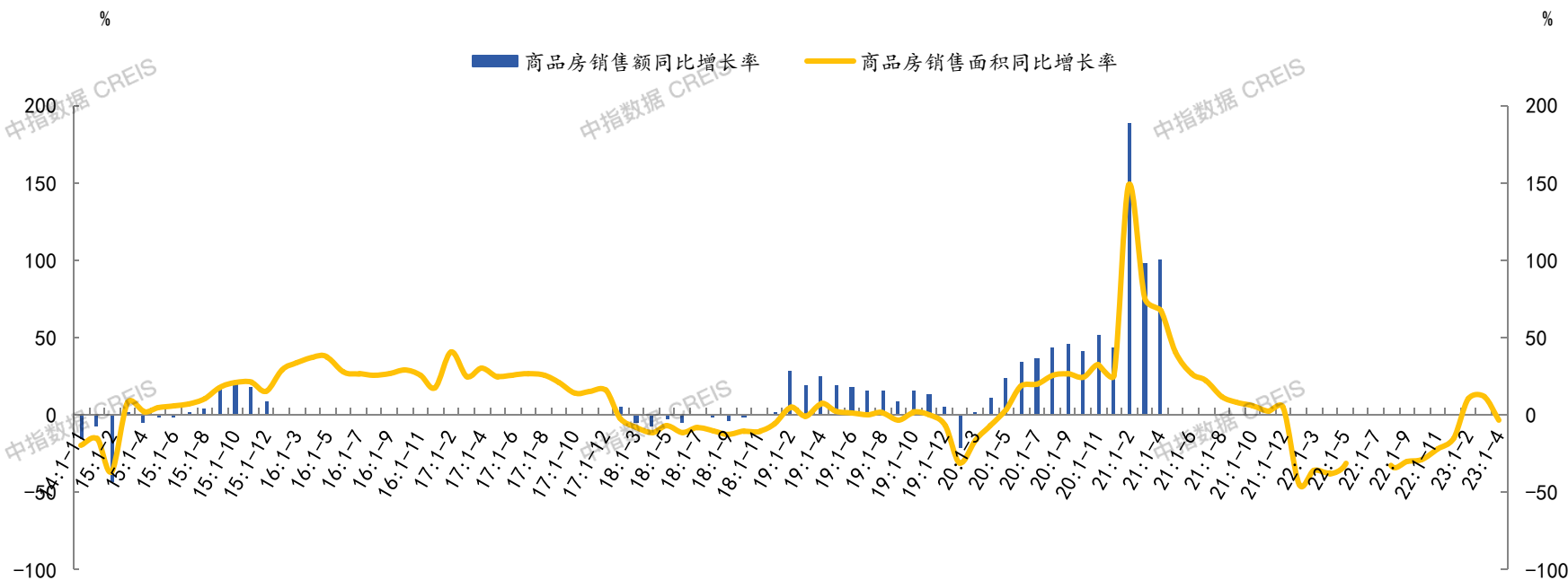


# 住宅市场 | 商品房销售规模

根据统计局开发经营数据，2023年1-4月，盐城商品房销售面积为249.4万 $\text{m}^2$ ，同比下降4.2%。

2023年4月，盐城商品房销售面积为44.1万 $\text{m}^2$ ，同比下降41.9%，环比下降56.0%；全国商品房销售额为9205.3亿元，同比增长13.2%，环比下降39.0%。

2014年11月-2023年4月盐城商品房累计销售面积及销售额同比增速

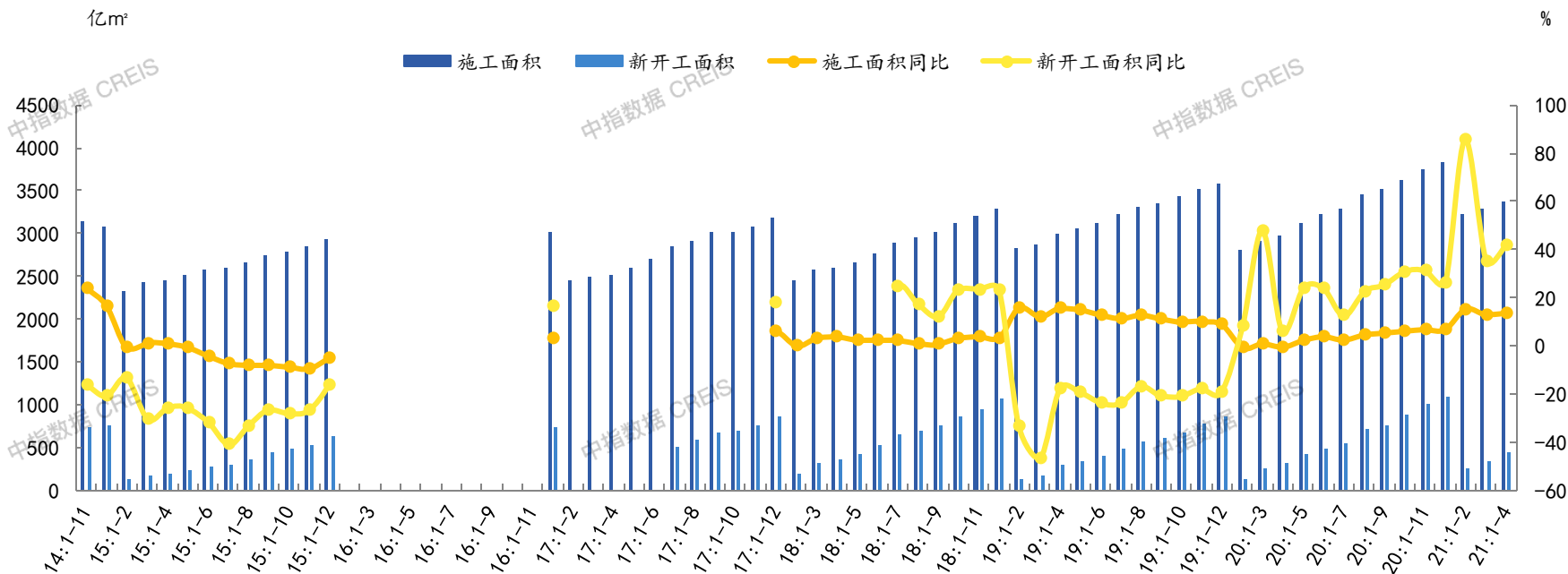


# 住宅市场 | 开施工面积

根据统计局开发经营数据，2021年1-4月，盐城房屋新开工面积为441.43万 $\text{m}^2$ ，同比增长41.39%；房屋施工面积为3379.69万 $\text{m}^2$ ，同比增长13.20%；全国房屋竣工22735.52万 $\text{m}^2$ ，同比增长17.89%。

2021年4月，盐城房屋新开工面积为100.23万 $\text{m}^2$ ，同比增长67.09%，环比增长3.33%；房屋竣工133.49万 $\text{m}^2$ ，同比增长209.53%，环比增长304.46%。

2014年11月-2021年4月盐城房屋累计新开工和施工面积及其同比增速

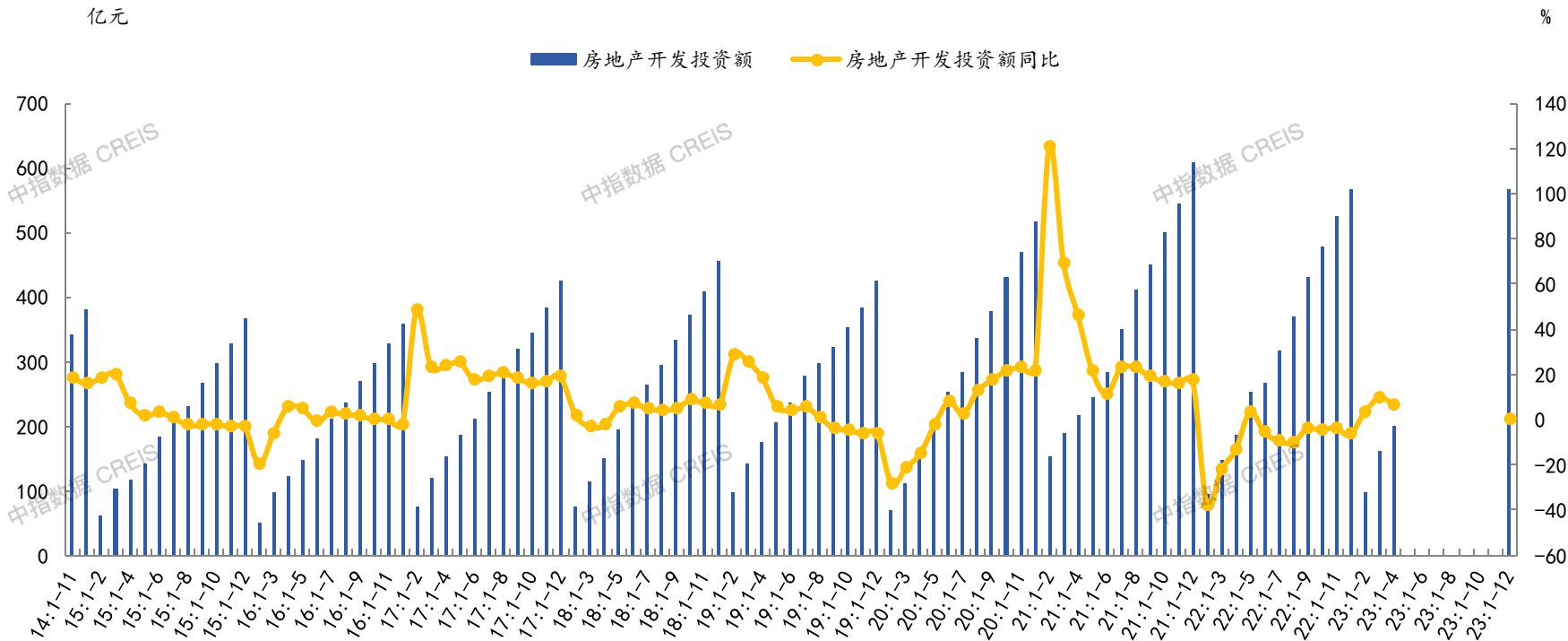




# 住宅市场|开发投资额

根据统计局开发经营数据，2023年1-12月，盐城房地产开发投资额为567.2亿元，同比增长0.04%。

2014年11月-2023年12月盐城房地产累计开发投资额及其同比增速

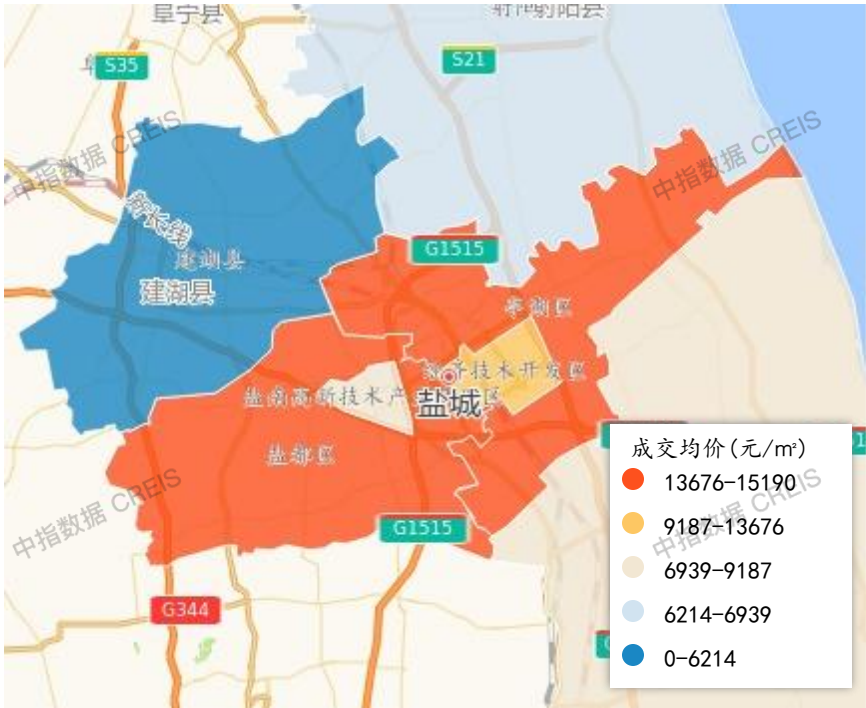




# 住宅市场|价格水平-新房

2024年1-10月,亭湖区、盐都区、经济技术开发区等区域为盐城商品住宅(不含保障性住房)成交均价最高区域。其中,成交均价同比上涨的区域有盐南高新技术产业开发区、亭湖区、射阳县等,同比分别上涨7.7%、2.6%、1.4%;成交均价同比下跌的区域有盐都区、建湖县、经济技术开发区等,同比分别下跌8.5%、8.4%、3.2%。

2024年1-10月盐城商品住宅(不含保障性住房)分区域成交均价情况



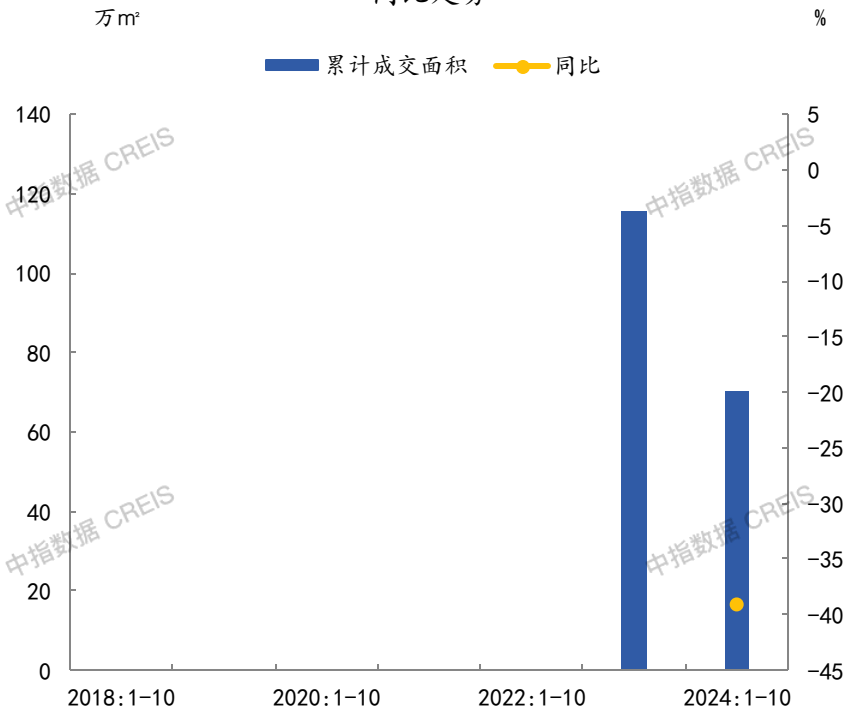
区域	1-10月成交均价 (元/㎡)	同比 (%)	10月成交均价 (元/㎡)	同比 (%)	环比 (%)
亭湖区	15190	2.6	16261	9.6	15.3
盐都区	14873	-8.5	14839	-20.2	15
经济技术开发区	13676	-3.2	12452	-12.4	-7.4
盐南高新技术产业 业开发区	9187	7.7	7465	-26.7	-3.9
大丰区	9010	0.6	—	—	—
射阳县	6939	1.4	6717	-7.7	-1.9
建湖县	6214	-8.4	—	—	—



# 住宅市场|成交规模-新房

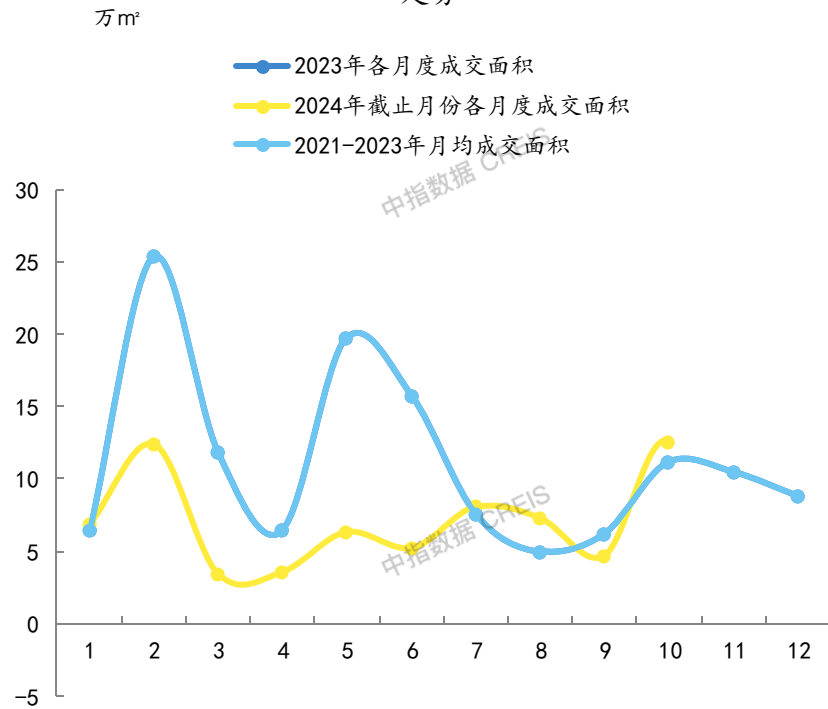
2024年1-10月，盐城商品住宅（不含保障性住房）成交面积为70.5万m²，同比下降39.1%；商品住宅（不含保障性住房）成交套数为5545套，同比下降36.5%。

2018年-2024年盐城商品住宅（不含保障性住房）1-10月成交量及同比走势



2024年10月，盐城商品住宅（不含保障性住房）成交面积为12.56万m²，环比增长166.73%，同比增长12.66%；商品住宅（不含保障性住房）成交套数为948套，环比增长145.6%，同比增长3.61%。

2021-2024年10月盐城商品住宅（不含保障性住房）月度成交面积走势







# 住宅市场|成交规模-新房

2024年1-10月,盐都区、经济技术开发区、亭湖区等区域为盐城商品住宅(不含保障性住房)成交主力区域,共成交53.04万㎡,占城市成交面积的75.3%。其中,成交面积同比增长的区域有建湖县、亭湖区、盐都区等,同比分别增长1326.4%、11.0%、1.6%;成交面积同比下降的区域有大丰区、盐南高新技术产业开发区、射阳县等,同比分别下降98.4%、71.2%、53.9%。

2024年1-10月盐城商品住宅(不含保障性住房)分区域成交面积情况

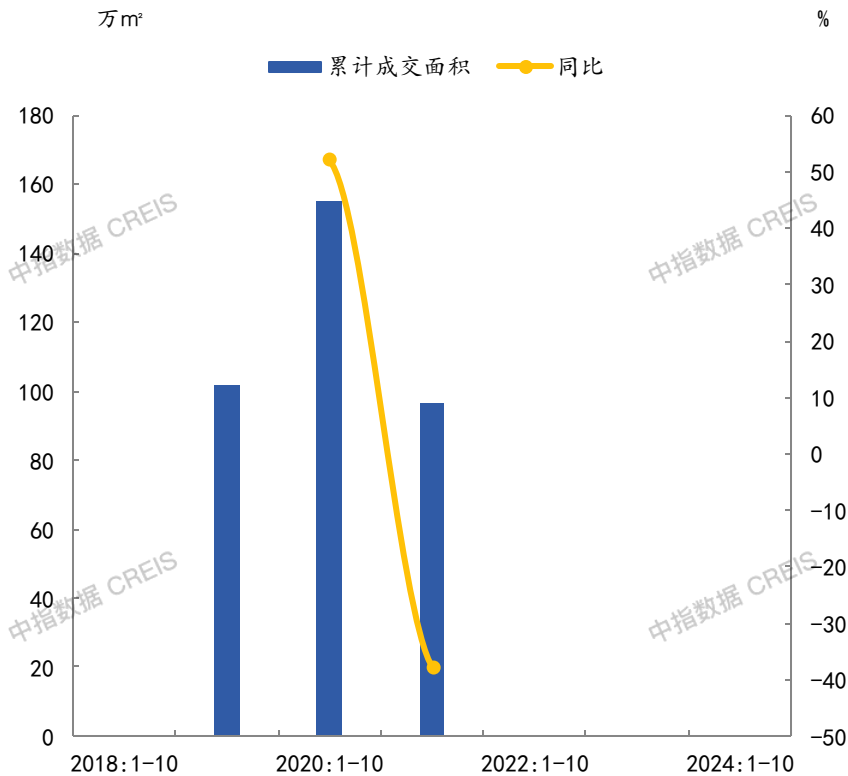


区域	1-10月成交面积 (万㎡)	占比 (%)	同比 (%)	10月成交面积 (万㎡)	占比 (%)	同比 (%)	环比 (%)
盐都区	18.25	25.9	1.6	4.21	33.5	342	287.7
经济技术开发区	18.08	25.7	-13.6	3.96	31.6	122.6	235.4
亭湖区	16.7	23.7	11	3.08	24.5	28.7	96.6
射阳县	13.9	19.7	-53.9	0.92	7.3	-81.5	88
盐南高新技术产业开发区	3.02	4.3	-71.2	0.39	3.1	134.5	84.3
大丰区	0.33	0.5	-98.4	--	--	--	--
建湖县	0.17	0.2	1326.4	--	--	--	--



# 住宅市场 | 成交规模-二手房

2018年-2024年盐城商品住宅1-10月成交量及同比走势



2021-2024年10月盐城商品住宅月度成交面积走势

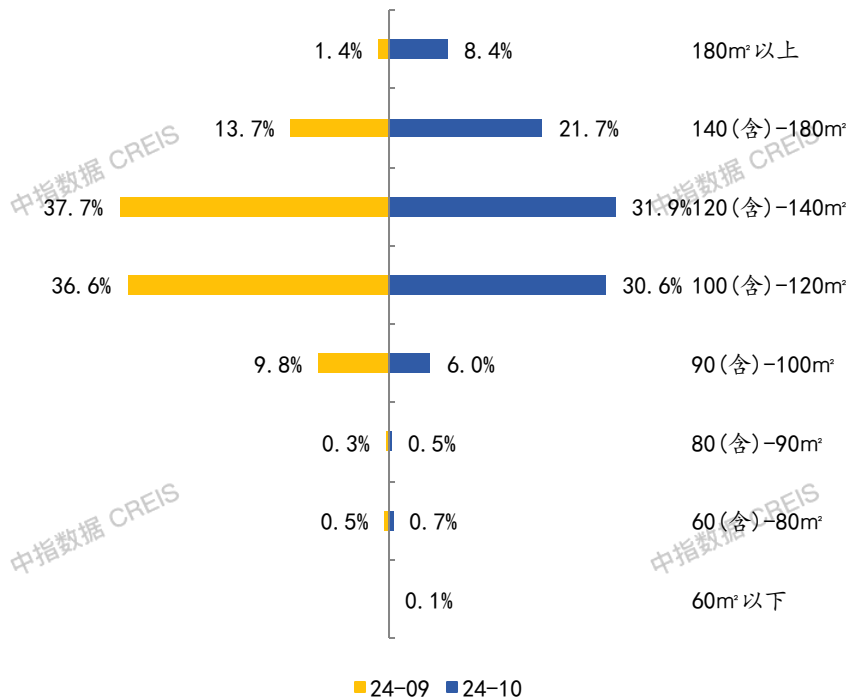




# 住宅市场|需求结构-新房

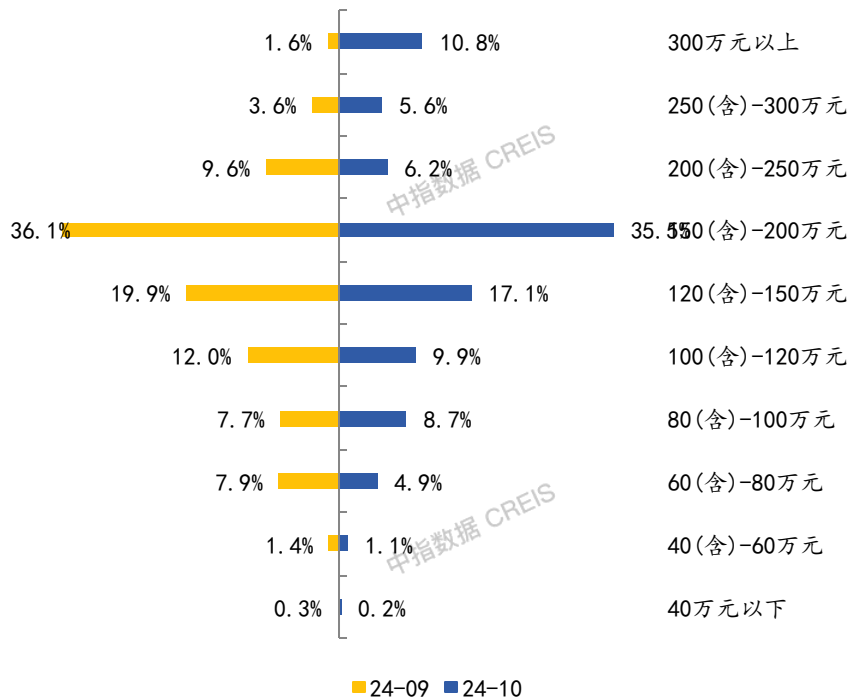
2024年10月，从面积段来看，盐城120(含)-140m²面积段成交套数最多，达300套，占比为31.9%，较上月收窄5.8个百分点。

盐城新房成交面积段对比



2024年10月，从总价段来看，盐城150(含)-200万元总价段成交套数最多，达333套，占比为35.5%，较上月收窄0.6个百分点。

盐城新房成交总价段对比

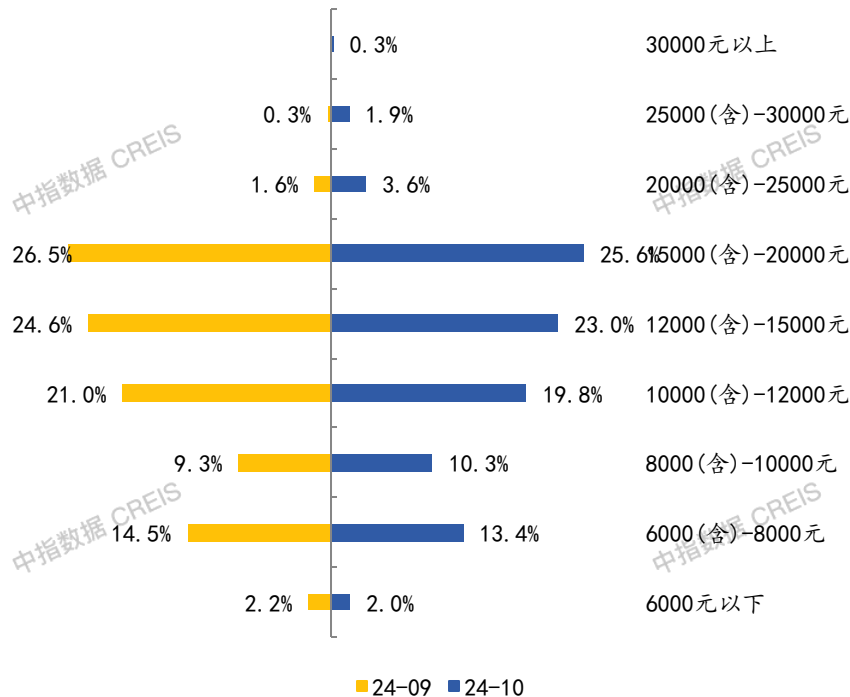




# 住宅市场|需求结构-新房

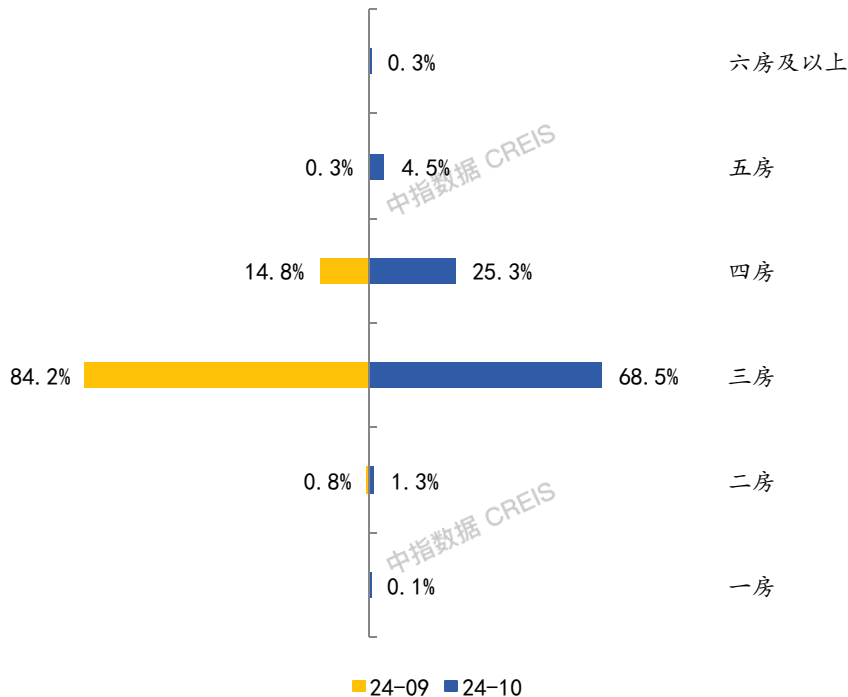
2024年10月，从单价段来看，盐城15000(含)-20000元单价段成交套数最多，达240套，占比为25.6%，较上月收窄0.9个百分点。

盐城新房成交单价段对比



2024年10月，从户型来看，盐城三房户型成交套数最多，达643套，占比为68.5%，较上月收窄15.7个百分点。

盐城新房成交户型对比





# 住宅市场|需求结构-新房

2024年10月盐城新房面积、总价成交结构

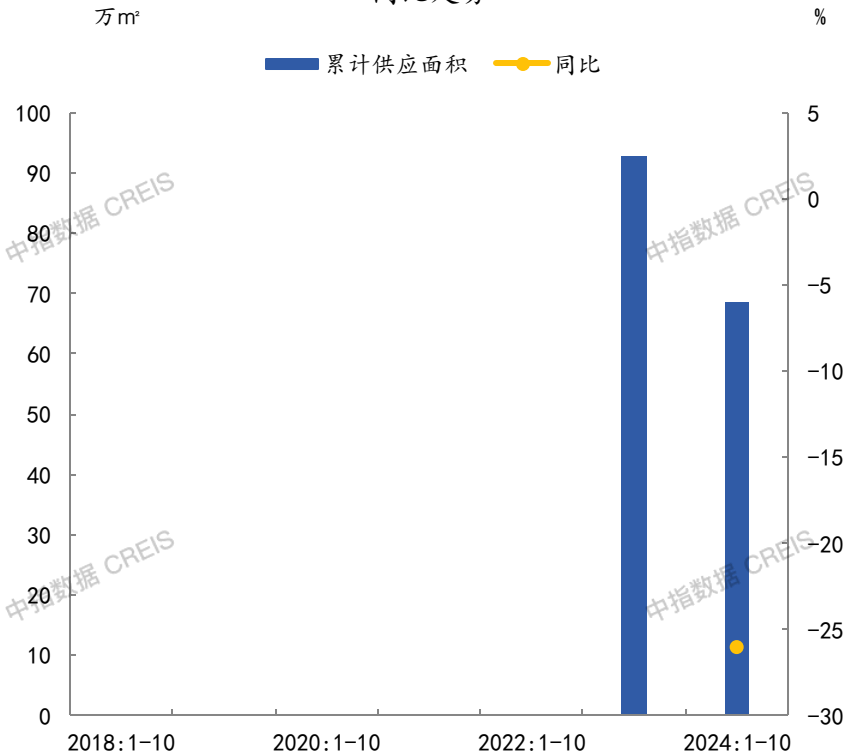
面积段 总价段	60㎡以下	60-80㎡	80-90㎡	90-100㎡	100-120㎡	120-140㎡	140-180㎡	180㎡以上	汇总	占比(%)
40万以下	1	1	0	0	0	0	0	0	2	0.2
40-60万	0	3	1	2	3	0	1	0	10	1.1
60-80万	0	2	1	21	13	9	0	0	46	4.9
80-100万	0	1	0	7	47	22	5	0	82	8.7
100-120万	0	0	0	15	63	9	5	1	93	9.9
120-150万	0	0	3	9	57	59	33	0	161	17.1
150-200万	0	0	0	2	88	170	65	8	333	35.5
200-250万	0	0	0	0	14	12	31	1	58	6.2
250-300万	0	0	0	0	2	13	33	5	53	5.6
300万以上	0	0	0	0	0	6	31	64	101	10.8
汇总	1	7	5	56	287	300	204	79	939	100
占比(%)	0.1	0.7	0.5	6.0	30.6	31.9	21.7	8.4	100	



# 住宅市场|供求关系-供应

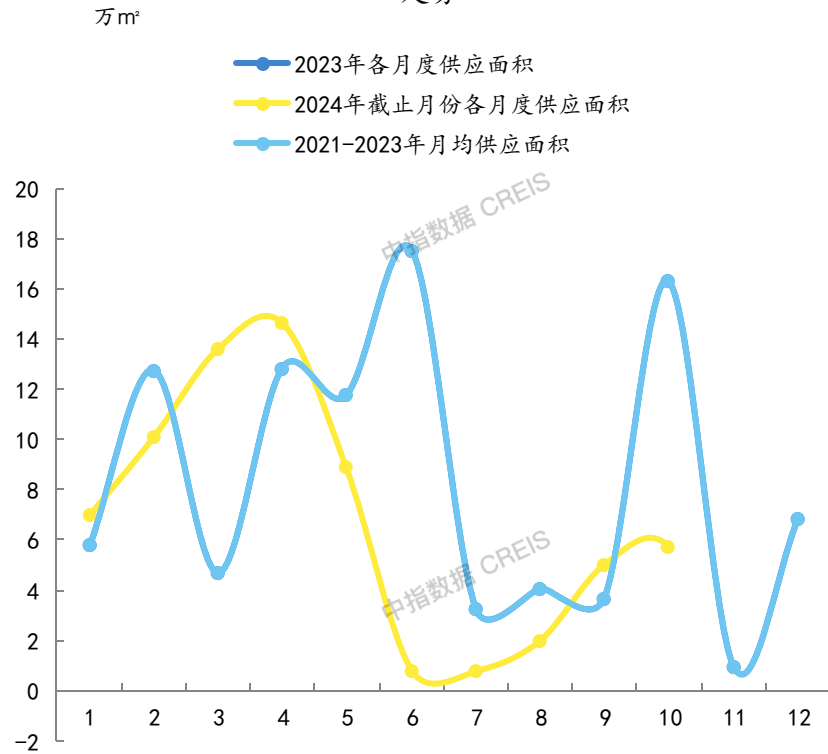
2024年1-10月，盐城商品住宅（不含保障性住房）月均新批上市面积为6.85万m<sup>2</sup>，同比下降26.1%。

2018年-2024年盐城商品住宅（不含保障性住房）1-10月供应量及同比走势



2024年10月，盐城商品住宅（不含保障性住房）新批上市面积为5.73万m<sup>2</sup>，环比增长15.29%，同比下降64.92%。

2021-2024年10月盐城商品住宅（不含保障性住房）新批上市面积走势





# 住宅市场|供求关系-供应

2024年1-10月,射阳县、盐南高新技术产业开发区、经济技术开发区等区域为盐城商品住宅（不含保障性住房）供应主力区域，共供应56.95万㎡，占城市供应面积的83.1%。其中，新批上市面积同比增长的区域有盐南高新技术产业开发区等，同比分别增长118.3%；新批上市面积同比下降的区域有亭湖区、盐都区、射阳县等，同比分别下降63.2%、42.2%、24.2%。

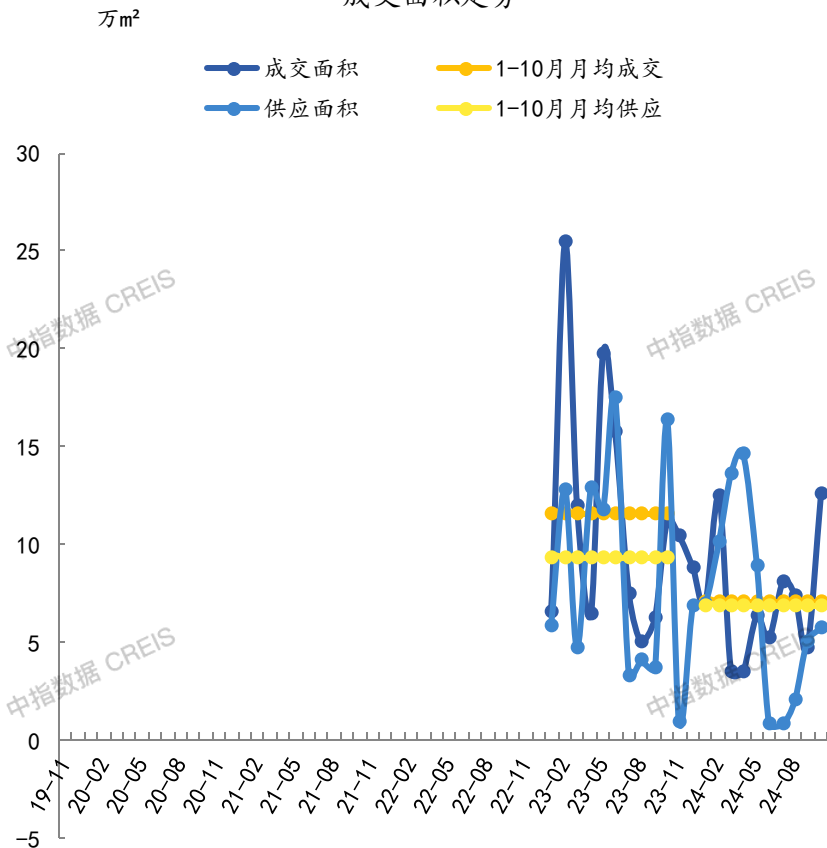
2024年1-10月盐城商品住宅（不含保障性住房）分区域新批上市面积情况



区域	1-10月上市面积 (万㎡)	占比 (%)	同比 (%)	10月上市面积 (万㎡)	占比 (%)	同比 (%)	环比 (%)
射阳县	25.28	36.9	-24.2	--	--	--	--
盐南高新技术产业开发区	16.59	24.2	118.3	3.42	59.6	--	--
经济技术开发区	15.08	22	-11.9	2.31	40.4	11494.1	199
亭湖区	6.93	10.1	-63.2	--	--	--	--
盐都区	4.64	6.8	-42.2	--	--	--	--

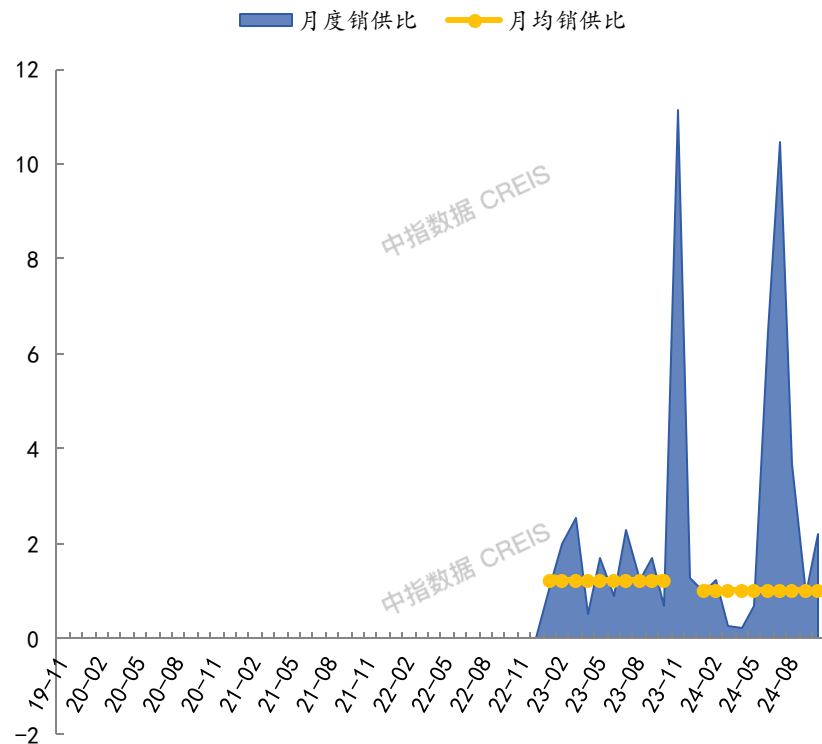
# 住宅市场|供求关系-销供比

2019年11月-2024年10月盐城商品住宅（不含保障性住房）供应及成交面积走势



2024年10月，盐城商品住宅（不含保障性住房）销供比为2.19, 较去年同期有所增长。

2019年11月-2024年10月盐城商品住宅（不含保障性住房）销供比走势







# 住宅市场|供求关系-销供比

2024年1-10月盐城商品住宅（不含保障性住房）分区域销供比情况

区域	1-10月销供比	去年同期销供比	变动	10月销供比	去年同期销供比	上月销供比
盐都区	3.93	2.23	1.7	--	91.32	0.28
亭湖区	2.41	0.8	1.61	--	1.88	--
经济技术开发区	1.2	1.22	-0.02	1.71	89.28	1.53
射阳县	0.55	0.9	-0.35	--	0.34	1.36
盐南高新技术产业开发区	0.18	1.38	-1.2	0.11	--	--



# 住宅市场|排行榜-企业

2024年(1-10月)盐城企业成交金额排行榜

排名	企业名称	成交金额 (亿元)	成交价格 (元/m²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)
1	盐城城南新区开发	12.93	17347	563	7.45
2	万科	10.91	15758	536	6.92
3	碧桂园	7.90	13803	486	5.72
4	南通天虹置业	5.75	13408	336	4.29
5	海鸿投资控股	5.61	13579	334	4.13
6	新城控股	4.04	10221	342	3.95
7	中海宏洋	3.25	12590	220	2.58
8	荣润房地产	3.18	9701	257	3.28
9	绿城集团	3.11	24514	92	1.27
10	弘阳地产	2.89	10683	228	2.71

2024年(1-10月)盐城企业成交面积排行榜

排名	企业名称	成交金额 (亿元)	成交价格 (元/m²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)
1	盐城城南新区开发	12.93	17347	563	7.45
2	万科	10.91	15758	536	6.92
3	碧桂园	7.90	13803	486	5.72
4	南通天虹置业	5.75	13408	336	4.29
5	海鸿投资控股	5.61	13579	334	4.13
6	新城控股	4.04	10221	342	3.95
7	荣润房地产	3.18	9701	257	3.28
8	弘阳地产	2.89	10683	228	2.71
9	射阳国有资产投资集团	1.81	6788	190	2.66
10	中海宏洋	3.25	12590	220	2.58



# 住宅市场|排行榜-企业

2024年10月盐城企业成交金额排行榜

排名	企业名称	成交金额 (亿元)	成交价格 (元/m²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)
1	盐城城南新区开发	3.09	16659	137	1.85
2	万科	1.98	14739	104	1.35
3	南通天虹置业	1.68	12002	107	1.40
4	盐城市城市建设	1.66	18947	47	0.88
5	中海宏洋	1.26	12736	84	0.99
6	海鸿投资控股	1.22	11434	87	1.07
7	仁恒置地	1.16	17006	49	0.68
8	盐城市盐都区国有资产 控股集团有限公司	0.97	20125	23	0.48
9	盐城城投地产集团	0.97	20125	23	0.48
10	龙湖集团	0.92	16505	45	0.56

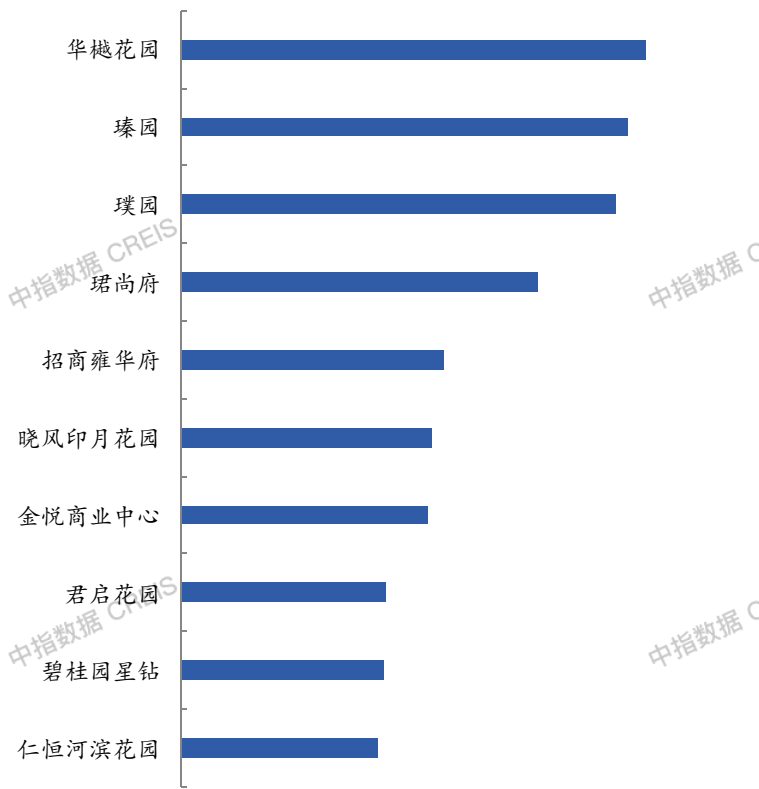
2024年10月盐城企业成交面积排行榜

排名	企业名称	成交金额 (亿元)	成交价格 (元/m²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)
1	盐城城南新区开发	3.09	16659	137	1.85
2	南通天虹置业	1.68	12002	107	1.40
3	万科	1.98	14739	104	1.35
4	海鸿投资控股	1.22	11434	87	1.07
5	中海宏洋	1.26	12736	84	0.99
6	盐城市城市建设	1.66	18947	47	0.88
7	新城控股	0.81	9788	66	0.83
8	弘阳地产	0.69	9838	55	0.70
9	仁恒置地	1.16	17006	49	0.68
10	招商蛇口	0.66	10999	50	0.60



# 住宅市场|排行榜-住宅项目

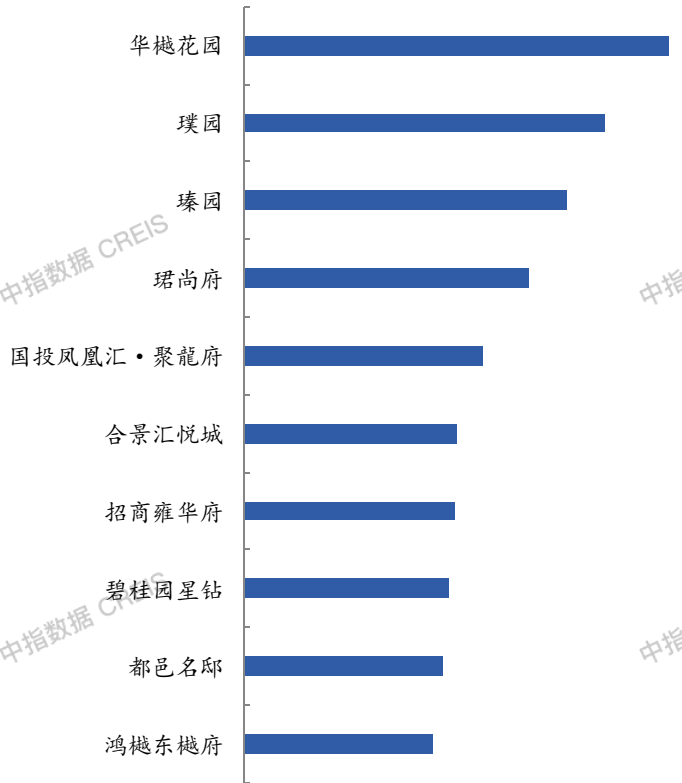
2024年(1-10月)盐城新房项目成交金额TOP10 (万元)



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)	套均面积 (m²/套)	套均总价 (万元/套)	区域
1	华樾花园	57523.30	42903	336	13408	128	171	盐都区
2	臻园	55320.47	32684	235	16926	139	235	经济技术开发区
3	璞园	53729.87	36521	301	14712	121	179	经济技术开发区
4	珺尚府	44153.71	28814	243	15324	119	182	亭湖区
5	招商雍华府	32476.20	21263	164	15273	130	198	盐都区
6	晓风印月花园	31068.98	12674	92	24514	138	338	亭湖区
7	金悦商业中心	30548.87	14993	102	20375	147	300	盐都区
8	君启花园	25362.82	14388	118	17628	122	215	经济技术开发区
9	碧桂园星钻	25017.30	20785	173	12036	120	145	亭湖区
10	仁恒河滨花园	24408.04	13849	98	17625	141	249	亭湖区

# 住宅市场|排行榜-住宅项目

2024年(1-10月)盐城新房项目成交面积TOP10 (m²)



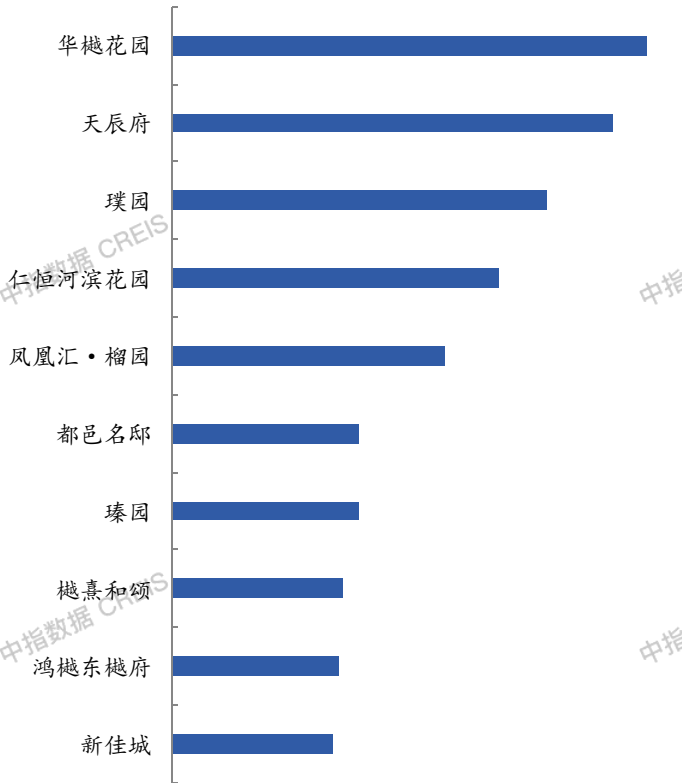
排名	项目名称	成交金额 (万元)	成交面积 (m²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m²)	套均面积 (m²/套)	套均总价 (万元/套)	区域
1	华樾花园	57523.30	42903	336	13408	128	171	盐都区
2	璞园	53729.87	36521	301	14712	121	179	经济技术开发区
3	臻园	55320.47	32684	235	16926	139	235	经济技术开发区
4	珺尚府	44153.71	28814	243	15324	119	182	亭湖区
5	国投凤凰汇 · 聚龙府	16645.45	24279	178	6856	136	94	射阳县
6	合景汇悦城	17820.05	21625	207	8240	104	86	盐南高新技术产业开发区
7	招商雍华府	32476.20	21263	164	15273	130	198	盐都区
8	碧桂园星钻	25017.30	20785	173	12036	120	145	亭湖区
9	都邑名邸	23600.22	20033	170	11781	118	139	盐都区
10	鸿樾东樾府	19033.49	19220	159	9903	121	120	经济技术开发区



# 住宅市场|排行榜-住宅项目



2024年10月盐城新房项目成交金额TOP10（万元）



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)	套均面积 (m²/套)	套均总价 (万元/套)	区域
1	华樾花园	16755.42	13961	107	12001	130	157	盐都区
2	天辰府	15590.21	8201	45	19010	182	346	亭湖区
3	璞园	13232.63	9456	75	13994	126	176	经济技术开发区
4	仁恒河滨花园	11567.24	6802	49	17005	139	236	亭湖区
5	凤凰汇·榴园	9673.95	4807	23	20123	209	421	盐都区
6	都邑名邸	6636.80	6034	50	11000	121	133	盐都区
7	臻园	6615.53	4010	29	16499	138	228	经济技术开发区
8	樾熹和颂	6009.03	3896	34	15426	115	177	盐都区
9	鸿樾东樾府	5864.94	5985	46	9799	130	128	经济技术开发区
10	新佳城	5655.45	4352	34	12995	128	166	经济技术开发区



# 住宅市场|排行榜-住宅项目



2024年10月盐城新房项目成交面积TOP10 (m²)



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)	套均面积 (m²/套)	套均总价 (万元/套)	区域
1	华樾花园	16755.42	13961	107	12001	130	157	盐都区
2	璞园	13232.63	9456	75	13994	126	176	经济技术开发区
3	天辰府	15590.21	8201	45	19010	182	346	亭湖区
4	仁恒河滨花园	11567.24	6802	49	17005	139	236	亭湖区
5	都邑名邸	6636.80	6034	50	11000	121	133	盐都区
6	鸿樾东樾府	5864.94	5985	46	9799	130	128	经济技术开发区
7	凤凰汇·榴园	9673.95	4807	23	20123	209	421	盐都区
8	招商雍华府	5611.70	4679	37	11994	126	152	盐都区
9	新佳城	5655.45	4352	34	12995	128	166	经济技术开发区
10	臻园	6615.53	4010	29	16499	138	228	经济技术开发区

# 住宅市场|重点项目-基本信息

沙盘图



中海华樾项目基本信息

所处位置	盐都区-城西南板块	物业类型	住宅
产品类型	多层,小高层,高层	建筑面积	257000m²
占地面积	102800m²	容积率	2.5
绿化率	40%	装修标准	毛坯,带装修
主力户型	三居(建面109m²) 三居(建面130m²) 四居(建面129m²)		
物业费	2.30元/m²·月	中海华樾规划停车位	2500个
物业公司	盐城中海物业管理有限公司		
项目特色	品牌地产,国际化社区,不限购,配套商品房,科技住宅,改善优选,洋房		
首次开盘	2021-05-26	最近开盘	2021-07-30
累计成交面积	218988m²	可售面积	--
成交均价	12001(2024-10)	报价	--
拿地时间	2020-07	成交楼面价	6528元/m²
开发商	盐城海润置业有限公司		

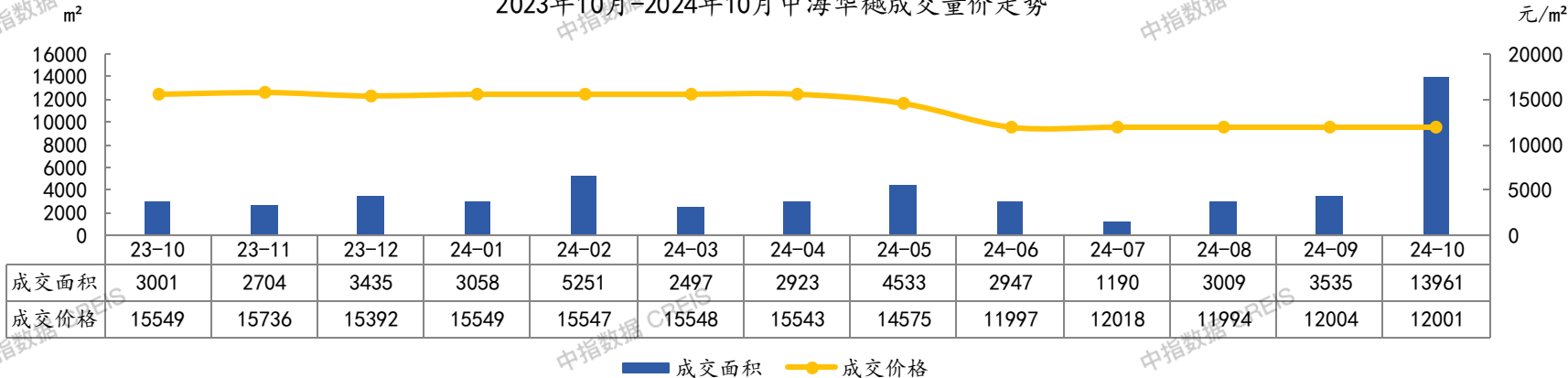
注：成交价、报价均为最近三个月内最新的成交价或报价





# 住宅市场|重点项目-成交情况

2023年10月-2024年10月中海华樾成交量价走势



中海华樾分户型成交情况

户型	建筑面积 (m²)	累计成交套数	累计成交面积 (m²)	平均成交价 (元/m²)	2024成交套数	2024成交面积 (m²)	2024成交价 (元/m²)	2024.10成交价 (元/m²)
三房	100-140	1673	206591	14882	318	40235	13358	12001
四房	140-99999999	68	10180	15899	18	2668	14160	12028
五房	180-99999999	1	204	16800	—	—	—	—
合计	—	1742	216976	14932	336	42903	13408	12001

# 住宅市场|重点项目-户型图



中海华樾\_150m²\_4室2厅2卫1厨\_150.0m²



中海华樾\_A户型\_3室2厅2卫1厨\_109.0m²



中海华樾\_129m²\_4室2厅2卫1厨\_129.0m²



中海华樾\_D户型\_4室2厅2卫1厨\_134.0m²



中海华樾\_B户型\_3室2厅2卫1厨\_130.0m²



中海华樾\_F户型\_4室2厅2卫1厨\_150.0m²



# 住宅市场|重点项目-基本信息

中指数据 CREIS

中指数据 CREIS

## 万科星汇东方项目基本信息

中指数据 CREIS

沙盘图



中指数据 CREIS

中指数据 CREIS

中指数据 CREIS

中指数据 CREIS

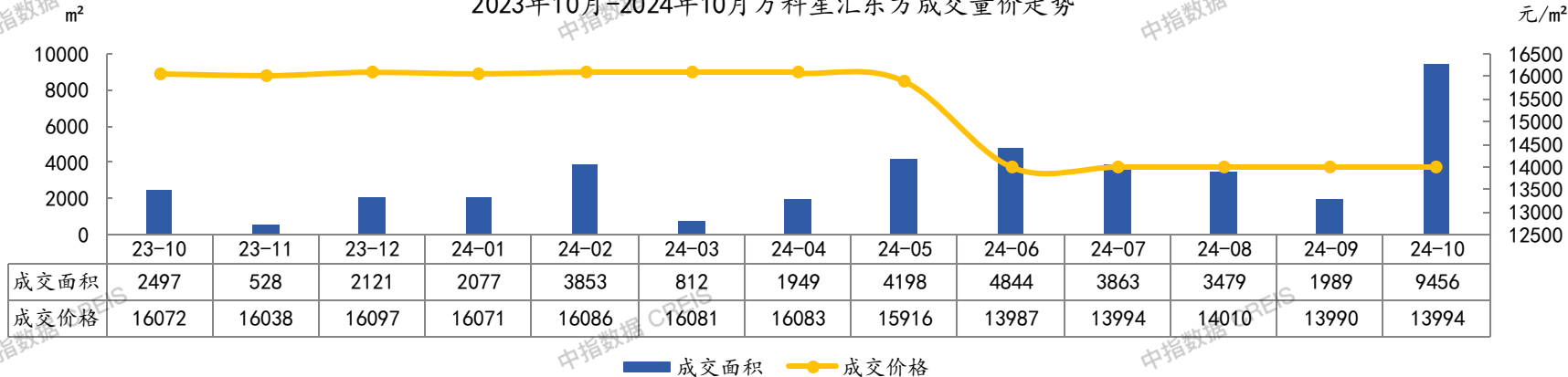
所处位置	经济技术开发区-城南板块		物业类型	住宅
产品类型	小高层, 高层		建筑面积	198079m²
占地面积	79232m²		容积率	2.5
绿化率	40%		装修标准	带装修, 公共部分带装修
主力户型	三居(建面97m²) 三居(建面112m²) 四居(建面168m²)			
物业费	2.70元/㎡·月	停车位		万科星汇东方小区总共规划1906个停车位
物业公司	万科物业发展有限公司			
项目特色	品牌地产, 国际化社区, 水景地产			
首次开盘	2021-07-30	最近开盘	2022-05-01	
累计成交面积	75462m²	可售面积	--	
成交均价	13994(2024-10)	报价	--	
拿地时间	2020-11	成交楼面价	9688元/㎡²	
开发商	盐城万威置业有限公司			

注：成交价、报价均为最近三个月内最新的成交价或报价



# 住宅市场|重点项目-成交情况

2023年10月-2024年10月万科星汇东方成交量价走势



万科星汇东方分户型成交情况

户型	建筑面积 (m²)	累计成交套数	累计成交面积 (m²)	平均成交价 (元/m²)	2024成交套数	2024成交面积 (m²)	2024成交价 (元/m²)	2024. 10成交价 (元/m²)
三房	90-140	445	49841	16049	232	26312	14691	13994
四房	140-180	161	25621	17046	69	10209	14765	13994
合计	-	606	75462	16387	301	36521	14712	13994

# 住宅市场|重点项目-户型图



万科星汇东方\_112m<sup>2</sup>\_3室2厅2卫1厨\_112.0m<sup>2</sup>



万科星汇东方\_97m<sup>2</sup>\_3室2厅1卫1厨\_97.0m<sup>2</sup>



万科星汇东方\_168m<sup>2</sup>\_4室2厅2卫1厨\_168.0m<sup>2</sup>



# 住宅市场|重点项目-基本信息

中指数据 CREIS

中指数据 CREIS

## 凤凰汇·天辰府项目基本信息

中指数据 CREIS

沙盘图



中指数据

中指数据

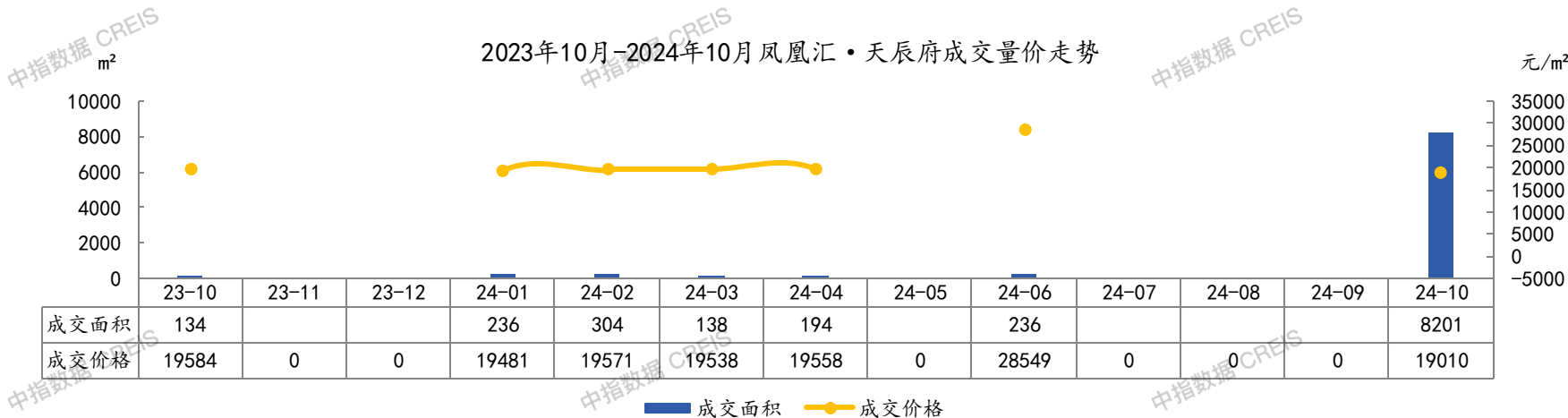
所处位置	亭湖区-城中板块		物业类型	住宅
产品类型	小高层, 高层, 超高层		建筑面积	221039m²
占地面积	14725m²		容积率	2.3
绿化率	40%		装修标准	毛坯, 带装修
主力户型	三居(建面107m²) 四居(建面175m²) 四居(建面268m²)			
物业费	1.50元/m²·月	停车位	城投凤凰汇天辰 共计规划停车位 1088个	
物业公司	凤凰汇物业			
项目特色	品牌地产, 景观居所, 宜居生态地产, 改善优选, 洋房			
首次开盘	2018-11-20	最近开盘	2022-04-23	
累计成交面积	130925m²	可售面积	--	
成交均价	19010(2024-10)	报价	--	
拿地时间	2017-05	成交楼面价	7806元/m²	
开发商	盐城城投国强置业有限公司			

注：成交价、报价均为最近二个月内最新的成交价或报价



# 住宅市场|重点项目-成交情况

2023年10月-2024年10月 凤凰汇·天辰府成交量价走势



凤凰汇·天辰府分户型成交情况

户型	建筑面积 (m²)	累计成交套数	累计成交面积 (m²)	平均成交价 (元/m²)	2024成交套数	2024成交面积 (m²)	2024成交价 (元/m²)	2024. 10成交价 (元/m²)
二房	80-90	1	84	21911	--	--	--	--
三房	90-140	618	72223	15500	15	1783	18930	19007
四房	140-99999999	174	29185	16369	21	3984	19129	19007
五房	180-99999999	72	15695	17285	15	3542	19682	19015
六房及以上	180-99999999	40	11411	15989	--	--	--	--

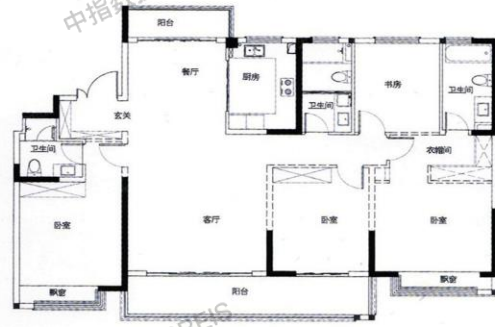
# 住宅市场|重点项目-户型图



凤凰汇·天辰府\_107m² 户型\_3室2厅1卫1厨\_107.0m²



凤凰汇·天辰府\_209m² 户型\_5室2厅3卫1厨\_209.0m²



凤凰汇·天辰府\_175m² 户型\_4室2厅3卫1厨\_175.0m²



凤凰汇·天辰府\_363m²\_4室2厅3卫1厨\_363.0m²



凤凰汇·天辰府\_268m²\_4室2厅3卫1厨\_268.0m²



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/386220240231011000>