



兴泰智库研究报告

XINGTAI THINK-TANK RESEARCH REPORT

2024年第1期 总第130期 · 行业观察

2023年合肥土地与房地产市场报告

孙轲婧 丁琮

合肥兴泰金融控股（集团）有限公司

金融研究所

二〇二四年三月

更多精彩 敬请关注
兴泰季微信公众号



李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

咨询电话：0551-63753813
服务邮箱：xtresearch@xtkg.com
公司网站：<http://www.xtkg.com/>
联系地址：合肥市政务区
祁门路1688号兴泰大厦2602室

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

2023

合肥土地与房地产市场报告

2023 Hefei Land and Real Estate Market Report

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰



目录

CONTENTS

01

宏观政策动态

International Economic Situation

02

土地市场监测

Domestic economic situation

03

房地产市场监测

Macroeconomic policies

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

01 宏观政策动态

Macro Policy Dynamics

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰



中央层面政策：确立先立后破思路，加快构建发展新模式



三轮全国性楼市下行周期，中央对地产行业政策定调演变



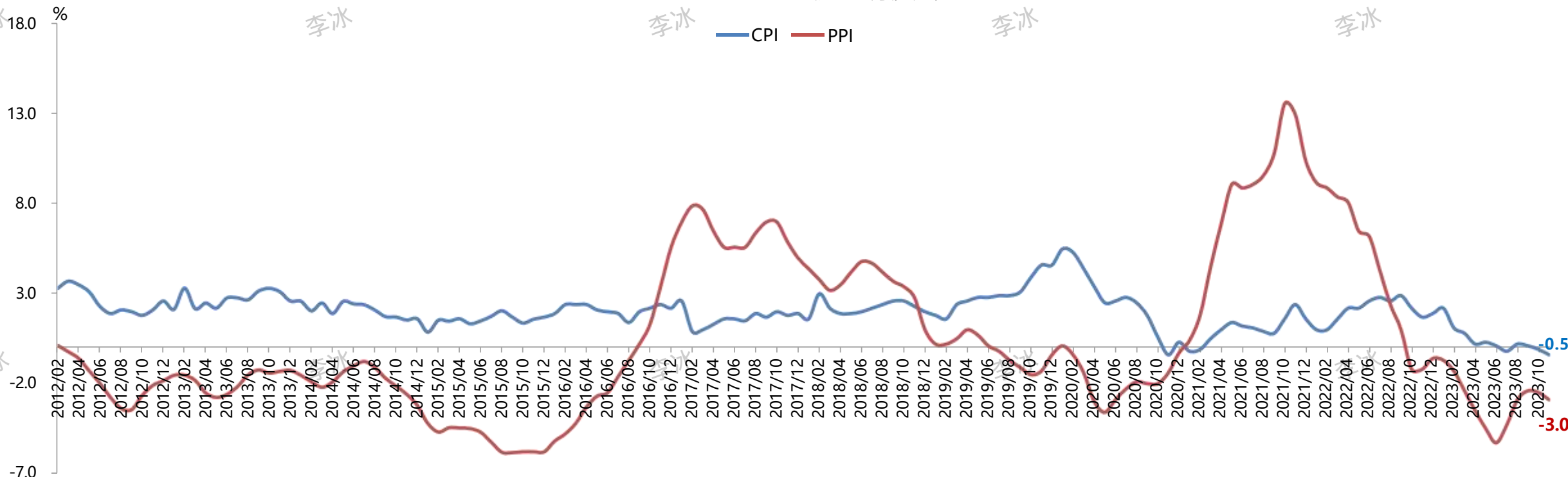
	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年定调
具体侧重点	<ul style="list-style-type: none"> ④ 加快研究建立房地产市场发展长效机制 ④ 支持合理自住购房，严格限制信贷流向投资投机性购房 ④ 加快住房租赁市场立法，加快机构化、规模化租赁企业发展 ④ 加强住房市场监管和整顿 	<ul style="list-style-type: none"> ④ 发展住房租赁市场特别是长期租赁，支持专业化、机构化住房租赁企业发展 ④ 完善房地产市场平稳健康发展长效机制 ④ 分清中央和地方事权，实行差别化调控 	<ul style="list-style-type: none"> ④ 因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任 ④ 完善住房市场体系和住房保障体系 	<ul style="list-style-type: none"> ④ 加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造 ④ 大力发展租赁住房 ④ 全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制 	<ul style="list-style-type: none"> ④ 重视保障性租赁住房建设，完善长租房政策，逐步落实租购同权 ④ 土地供应向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划 ④ 降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序 	<ul style="list-style-type: none"> ④ 坚持房住不炒定位，加强预期引导，探索新发展模式 ④ 坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设 ④ 因城施策促进房地产产业良性循环和健康发展 	<ul style="list-style-type: none"> ④ 坚持房住不炒，支持刚性和改善性住房需求 ④ 优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展 ④ 积极支持房地产企业债券融资，保持房地产融资平稳有序 	<ul style="list-style-type: none"> ④ 坚持房住不炒，支持刚性和改善性住房需求 ④ 加大保障房建设力度，满足基本居住需求 ④ 推动建立房地产行业转型发展新模式，让商品住房回归商品属性，满足改善住房需求 	<ul style="list-style-type: none"> ④ 弱化风险，防范风险外溢 ④ 完善相关基础性制度，加快构建发展新模式 ④ 加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等‘三大工程’

李冰 李冰 李冰 李冰

宏观经济运行：CPI和PPI总体低位运行，消费需求增速较缓



2012-2023年国内CPI及PPI月度走势图



- **CPI走势：**2023年11月，CPI环比下降0.5%，较上月下降0.3%，主要是受天气偏暖农产品供应充足、国际油价下行和出行等服务消费需求季节性回落影响；受能源价格同比由涨转降影响，同比下降0.5%，降幅比上月扩大0.3个百分点。
- **PPI走势：**2023年11月，全国PPI由上月持平转为下降0.3%。其中，生产资料价格由上月上涨0.1%转为下降0.3%，生活资料价格下降0.2%，降幅比上月扩大0.1个百分点；同比看，PPI下降3.0%，降幅比上月扩大0.4个百分点。

合肥土地政策：限制竞买人条件，门槛增高，品质房企有优势



2023年合肥土地拍卖政策调整			
政策方向	调整前	调整后	
	2022年	2023年9月前	2023年10月后
供地方式	双集中供地	常态化供地	
竞买方式	价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号	价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号	价高者得
竞品质	2022年三、四批次竞品质方案满分调减至80分 (取消可再生能源运用、绿色建筑、装配式建筑、精装修等限制)	竞品质方案满分恢复至120分	不再设置竞品质，改为定品质，竞得人须保证竞拍地块建设达到地块出让时规定的建设标准
竞买人要求	仅对单宗地块竞买人开发资质有不同的要求	仅对单宗地块竞买人开发资质有不同的要求	竞买人须达到“五没有”条件，即：没有项目“烂尾”、没有“保交楼”任务、没有重大工程质量问题造成严重负面影响、没有项目发生一般及以上安全生产责任事故、没有所属物业公司被投诉较多造成严重负面影响。
合作开发	无此类要求	无此类要求	自行开发建设，原则上不允许合作开发

合肥调控政策：限制性政策全面解除，整体效果不及预期。



2023年合肥市房地产主要调控政策		
政策方向	政策内容	政策对市场的影响
取消限购	在本市市区购买住房(含二手住房)的普通购房人，不再审核购房资格	合肥前期限购政策相对宽松，此次全面取消限购对市场刺激作用偏弱
取消限售	销售登记起始时间在本通知发布后(含当日)的房源，取得不动产权证后可上市交易 人才公寓等特殊情形商品住房需上市交易的，仍按相关政策和合同约定执行	取消限售将加速后续房源进入二级市场流通，促进市场良性循环
放松限贷	执行差别化住房信贷政策，“认房不认贷”，降低首付比例，降低存量首套住房贷款利率	降低购房门槛及成本，释放刚性和改善性购房需求，调降存量房贷利率一定程度上降低了居民的房贷压力，有利于释放消费潜力
调整价格政策	充分发挥市场调节作用，鼓励优质优价，取消商品住房楼层差价率限制 (土拍取消限价)	取消限价，发挥市场调节作用，部分区域/项目价格将得到有效拔升，改善型产品积极释放，市场分化现象进一步加剧
公积金信贷	贷款： 恢复异地贷款业务、提高多孩家庭首套房贷款额度、多孩家庭租房提取额度上浮50%、购买一星级及以上居住类绿色建筑（新建商品住宅）最高贷款额度可上浮20%、延长二手房贷款年限、首套房贷款额度将租房提取额纳入账户余额合并计算 提取： 支持提取缴存人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款、还贷提取次数由每年一次放宽至每月一次、扩大加装电梯提取支持范围、缴存人每年可按不同提取类型申请提取公积金	加大公积金信贷支持力度，放宽使用范围，促进绿色建筑发展，推动老旧小区加装电梯改造，给予购房人便利，降低购房成本
强化住房保障	发挥好现有公租房、保障性租赁住房兜底保障作用的基础上，规划建设保障性住房	加大保障力度，做好底层住房兜底
市场监管	放松预售资金监管，按工程进度节点拨付预售重点监管资金，降低毛坯部分重点监管额度	一定程度上可缓解房企资金压力，促进保交楼

宏观政策小结



政策环境

全国楼市仍然维持宽松政策环境，中央持续提出加快构建房地产发展新模式，推“保障性住房、城中村改造平急两用基础设施”三大工程建设，持续修复市场活力，促进市场企稳回升，预计随着宏观经济的加速修复，后市房地产行业政策环境将持续宽松。

宏观经济

宏观经济仍然面临内需不足、风险隐患较多等困境，多项指标持续负增长，年末在中央“稳中求进、以进促稳、先立后破”的方针指引下，预计2024年宏观调控力度将进一步加强，积极的财政政策和稳健的货币政策将更好的发挥效用，后续经济形势将逐步企稳回升。

宏观市场

当前全国楼市仍然疲软，房企整体融资环境未得到明显改善，投资意愿仍处低位；市场信心不足，全国商品房销售面积仍负增长，城市间分化现象加剧。2024年随着经济环境的逐步向好，行业预期或将有效提振，发展指标将稳步止跌，市场分化格局将长期存在。

02 土地市场监测

Land market Monitoring



李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

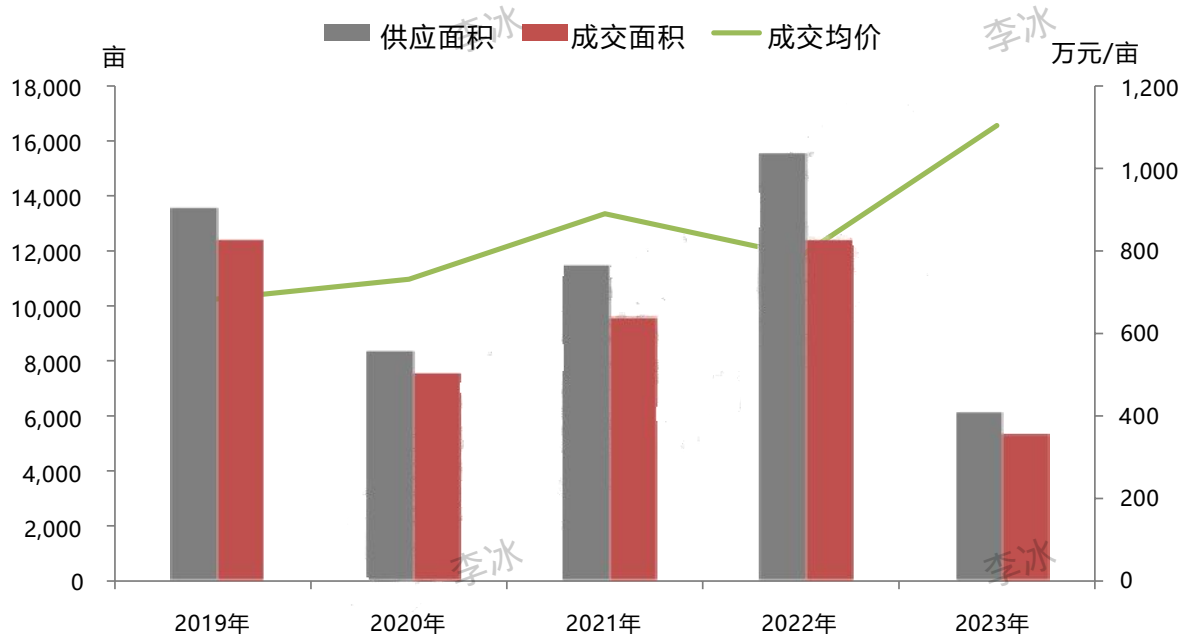
李冰

李冰

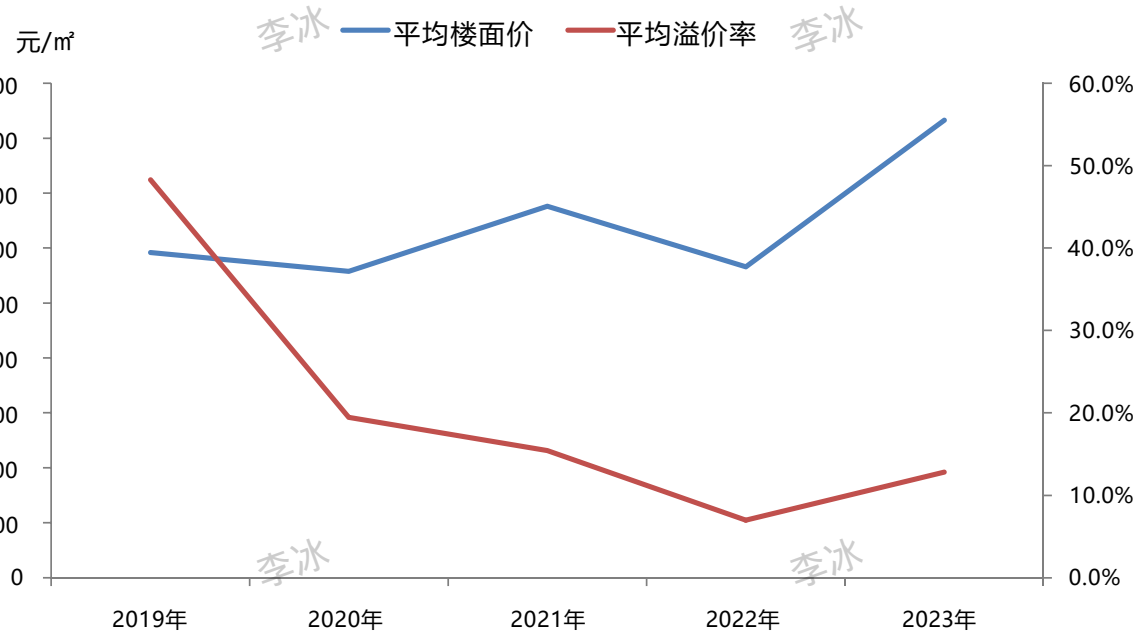
年度整体供求：推地节奏放缓，全市供求规模回落，平均地价上扬。



2019年-2023年合肥市经营性用地供求量价走势



2019年-2023年合肥市经营性用地平均楼面价及溢价率变化



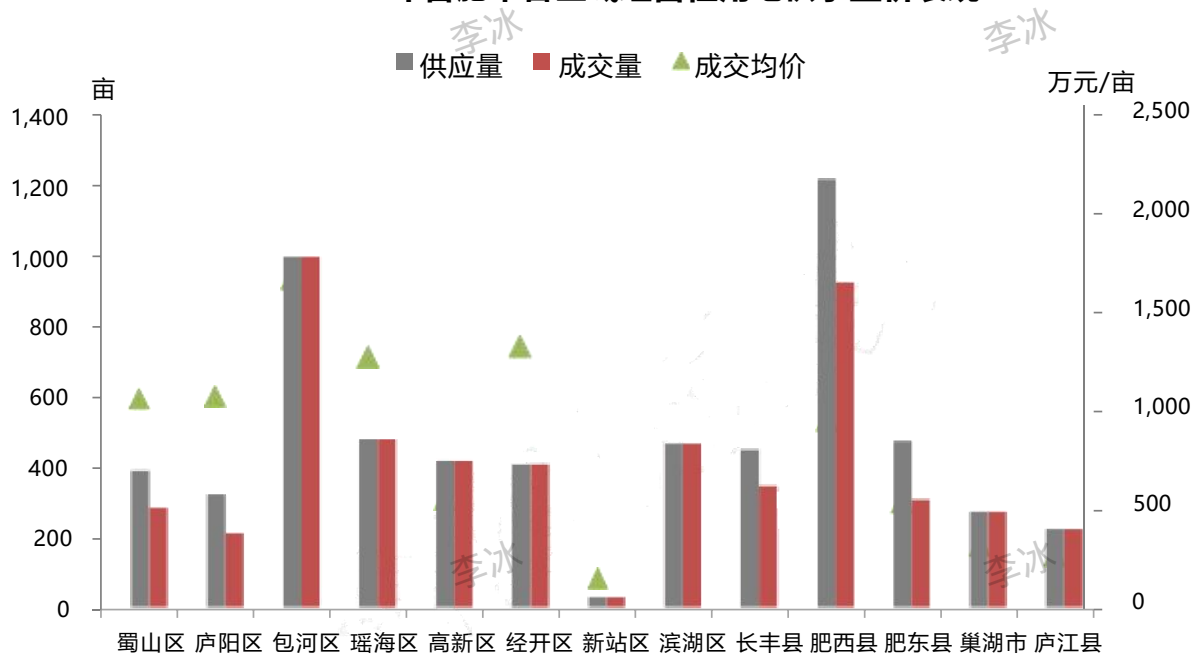
数据来源及说明：数据为合肥九区四县一市经营性用地，含租赁、人才公寓用地，年内二次及以上供应及取消供应地块均不计算在内

- **年度供求量价：**2023年合肥市累计供应经营性用地6129.94亩，同比下跌60.7%；成交5347.18亩，同比下跌57.0%；成交均价1103.6万元/亩，同比上涨40.0%；成交总建筑面积约708.5万m²，同比下跌59.0%。供求规模大幅走低，平均地价水平显著上升。
- **平均楼面价及溢价率：**2023年合肥土地供应节奏大幅放缓，全年土市成交分化较明显，多宗热点地块竞品质成交，带动平均地价同比上扬，平均楼面价达8329元/m²，同比上涨47.2%；平均溢价率为12.8%，比上年高5.8个百分点，地价成本有所提升。

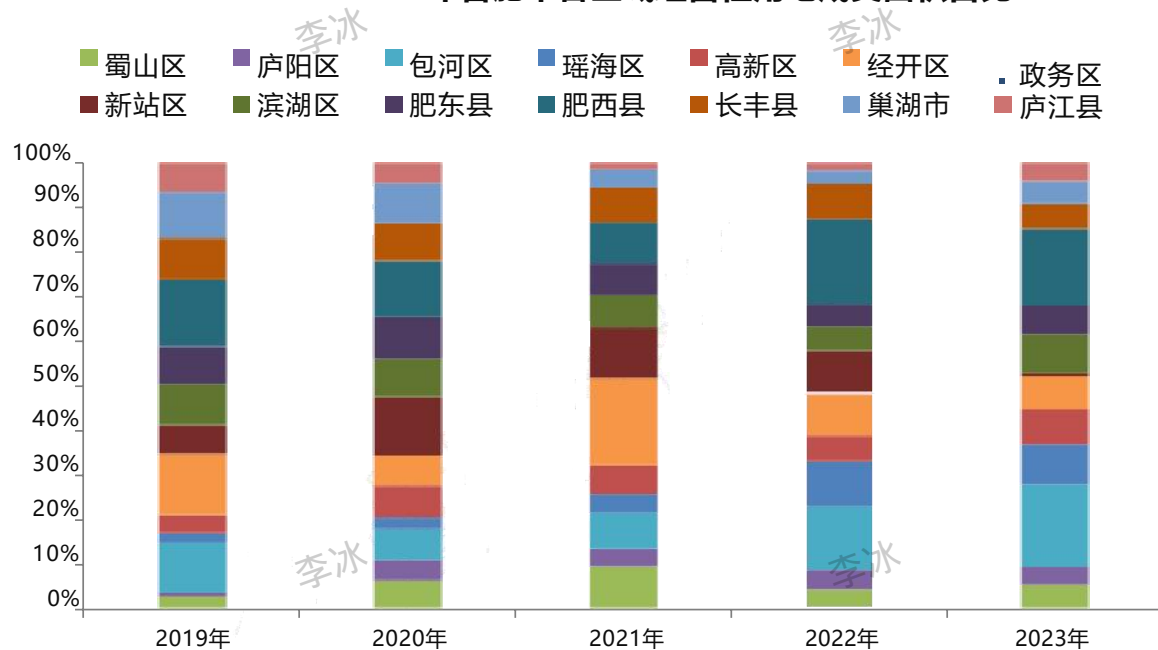
年度区域供求：多区土地供求下滑，区域分化明显，包河区为主力。



2023年合肥市各区域经营性用地供求量价表现



2019-2023年合肥市各区域经营性用地成交面积占比



- **分区供应：**2023年合肥市区新增供应经营性用地3499.37亩，占全市供地总量的57.1%，四县一市累计供应面积2630.57亩，占比42.9%。肥西县供应1218.47亩，供应量领跑全市，包河区供应996.51亩；其余区域供地量均不足500亩，整体供地节奏缓慢。
- **成交量占比：**2023年市区累计成交经营性用地3282.53亩，占全市成交总量的61.4%，较2022年减少1.8%；包河区全年成交996.51亩，成交量位居全市首位，其次为肥西县，成交922.15亩，成交量仅次于包河区，其余区域成交量均不足500亩。

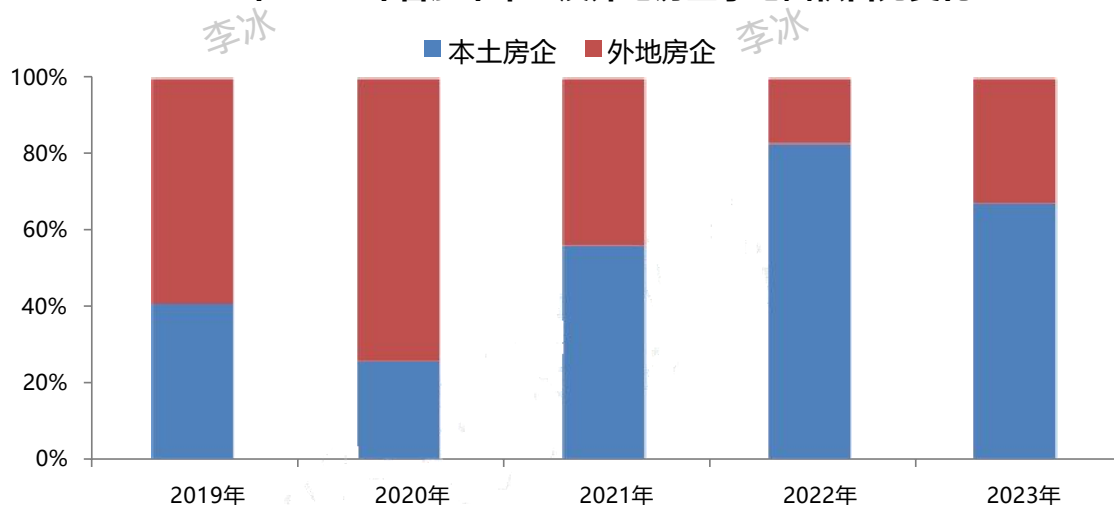
年度房企表现：大型国央企、城投平台+区域龙头民企为土储主力。



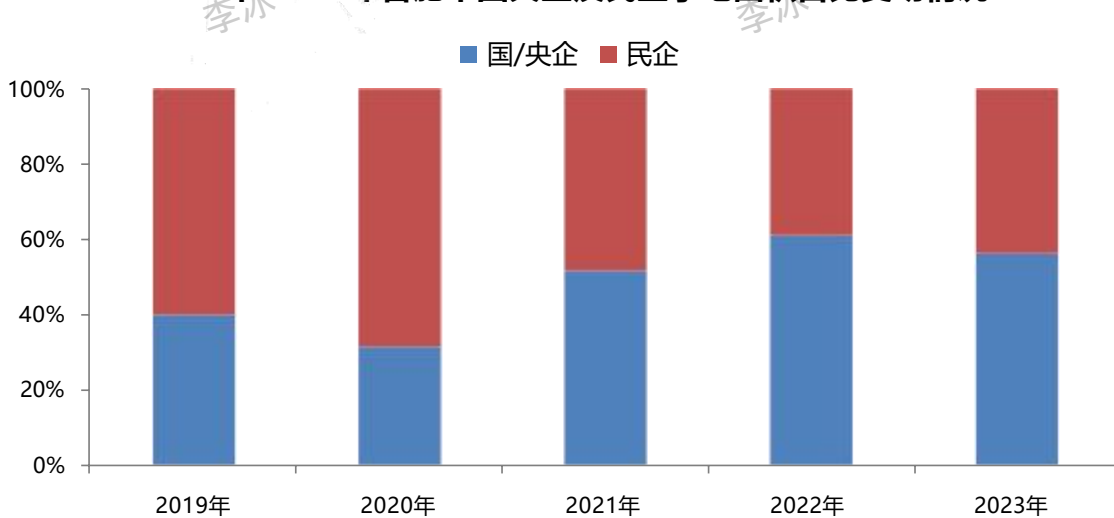
2023年合肥房企拿地排行TOP10

排名	房企名称	拿地面积(亩)	房企名称	货量储备(万方)	房企名称	拿地金额(亿元)
1	伟星	360.1	伟星	46.1	伟星	39.0
2	北城建投	343.8	北城建投	43.4	招商	36.8
3	招商	284.1	招商	37.9	合肥城建	35.0
4	建发	183.7	肥西城投	26.1	高速	33.9
5	肥西城投	182.7	合肥城建	24.5	置地	28.1
6	合肥城建	170.2	建发	23.7	中海	27.0
7	置地	159.5	中海	20.5	中国铁建	25.3
8	合肥城改	156.3	合肥城改	19.9	建发	24.1
9	尚泽	155.2	尚泽	19.7	合肥城改	22.7
10	新华	151.1	中国铁建	19.7	南通亚伦	19.7
总计		2146.7	/	281.5	/	291.6
全市占比		40.1%	/	39.7%	/	49.4%

2019年-2023年合肥市本土及外地房企拿地面积占比变化



2019年-2023年合肥市国央企及民企拿地面积占比变动情况



土地市场小结



成交数量：整体成交量近七年最低。2023年合肥共进行9次土拍，出让35宗涉宅用地。包河区12宗，其次瑶海区7宗、滨湖区5宗、庐阳区4宗，蜀山经开区各3宗，高新区1宗，政务和新站无成交。

供求趋势：上半年市场整体预热，竞争活跃，但下半年市场转冷，2023年土地新增供应面积同比下降41%，成交面积同比下降37%，供需规模双下降。

区域分析：合肥土地市场仍就保持冷热分明现状，远郊区域市场态势不足。包河、滨湖等热门区域，供应成交率近达百分之百。瑶海、蜀山和庐阳的成交率均超过六成，而新站和政务区全年零成交。

成交价格：2023年合肥土地成交楼面均价同比上涨27%。滨湖和包河区成交部分高价值地块，楼面价再创历史新高。各区平均楼面价除包河、滨湖、蜀山、瑶海环比上升，其余均下降。

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

03 房地产市场监测

Real estate market monitoring

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰



住宅市场

商办市场



李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

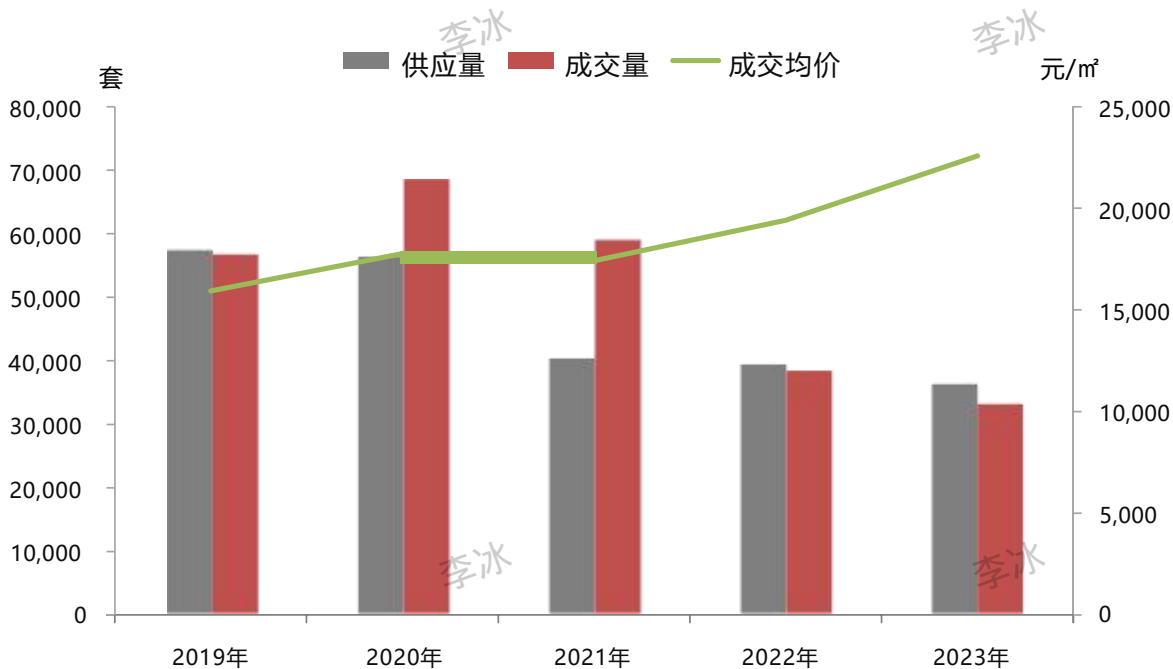
李冰

李冰

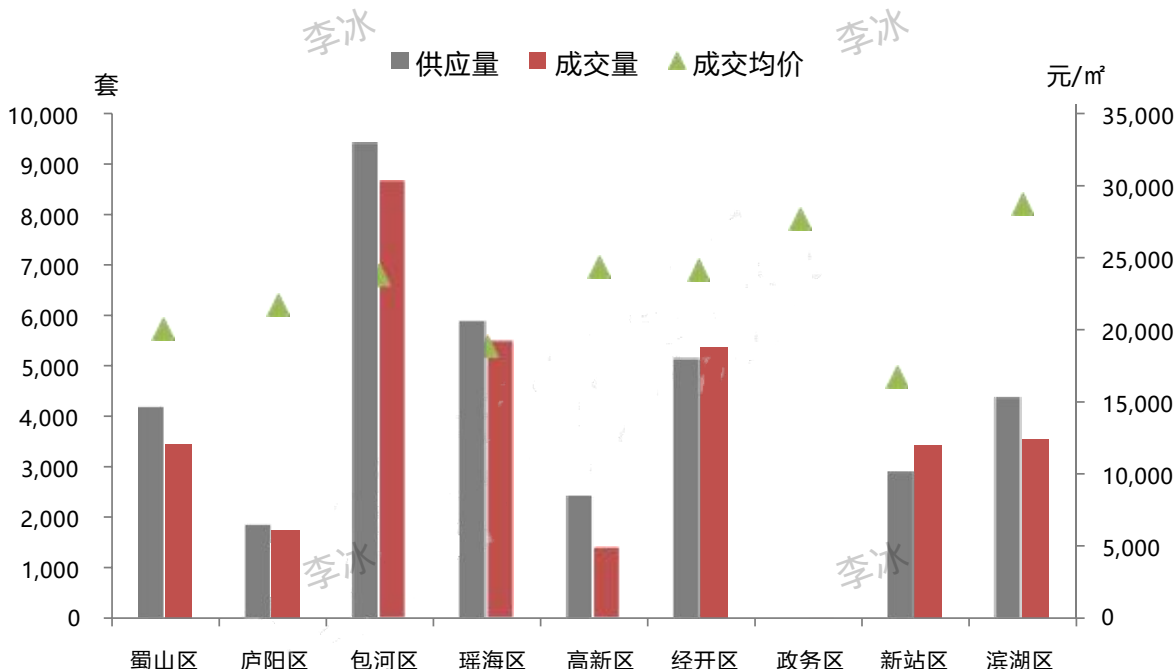
住宅年度供求：市区新房货量不足，整体下滑，包河区为供求主力。



2019-2023年合肥市区商品住宅供求走势



2023年合肥市区分区域商品住宅供求量价表现

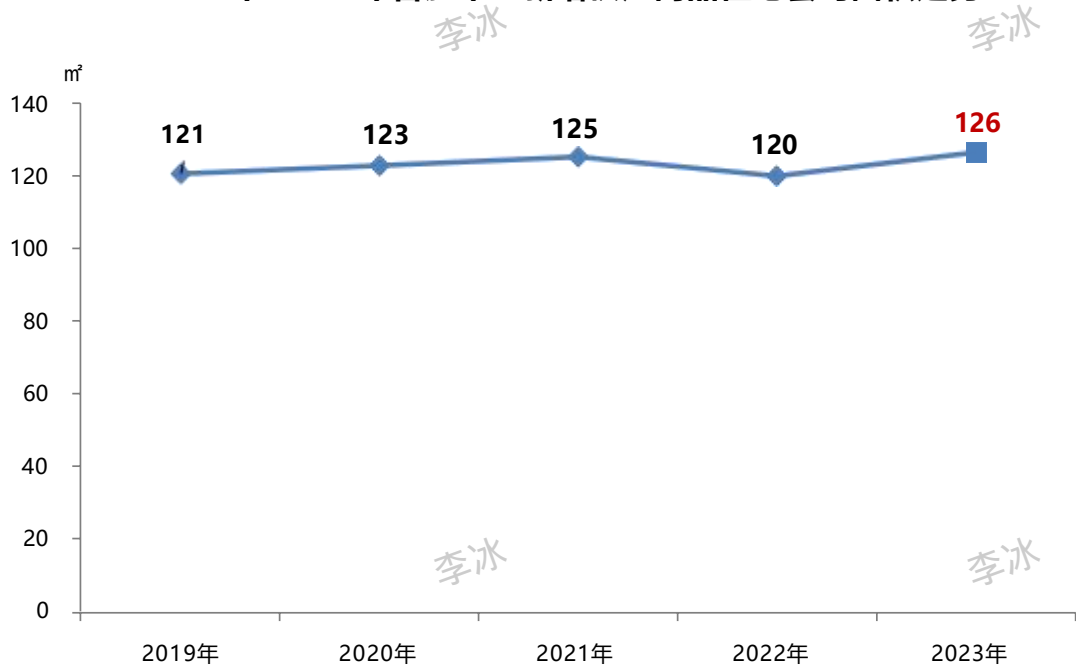


- **整体供求量价：**2023年合肥市区累计新增供应商品住宅36157套，同比下跌7.9%，成交32989套，同比下跌13.7%，成交均价约22581元/m²，同比上涨16.3%，新房整体供求规模持续下滑，价格门槛稳步上扬。
- **区域供求量价：**包河区全年新增供应商品住宅9434套，区域供应量领跑，其次为瑶海区和经开区，分别供应5886套和5141套，庐阳、高新、新站等区域供应量相对较少，均不足3000套；包河区成交8678套，同比上涨29.4%，成交量位居市区首位，瑶海区、经开区分别成交5499套和5343套，位居二、三位；价格方面，滨湖区成交均价约28720元/m²，同比上涨14.6%，为全市价格高地。

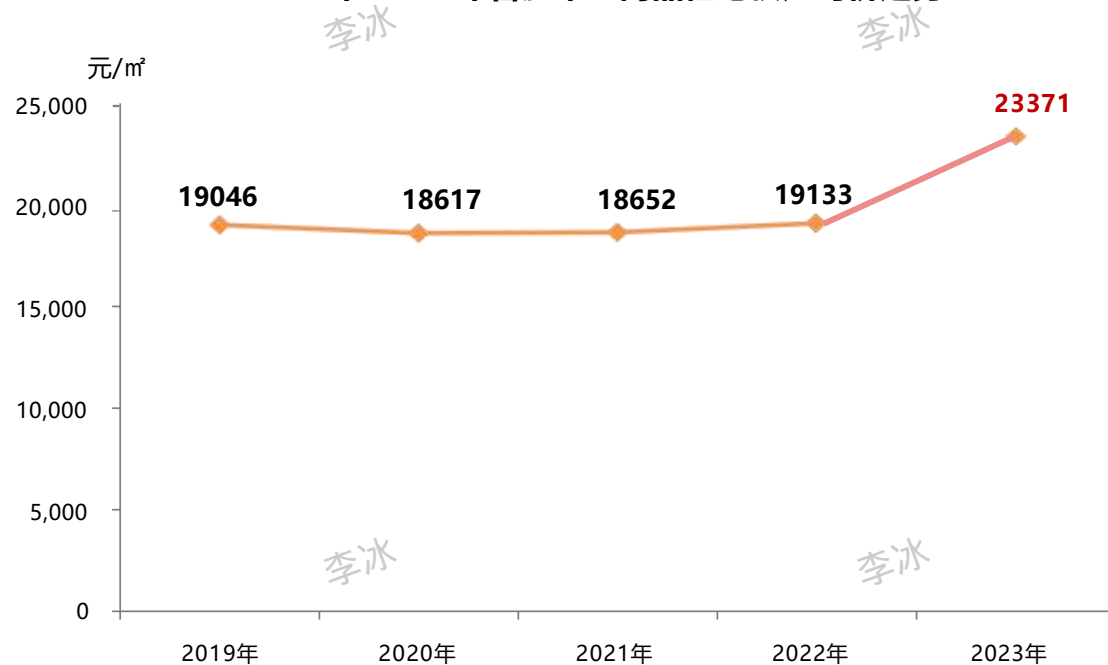
住宅供应特征：改善需求持续增长，套均面积扩大，成交均价上涨。



2019年-2023年合肥市区新增供应商品住宅套均面积走势



2019年-2023年合肥市区商品住宅供应均价走势

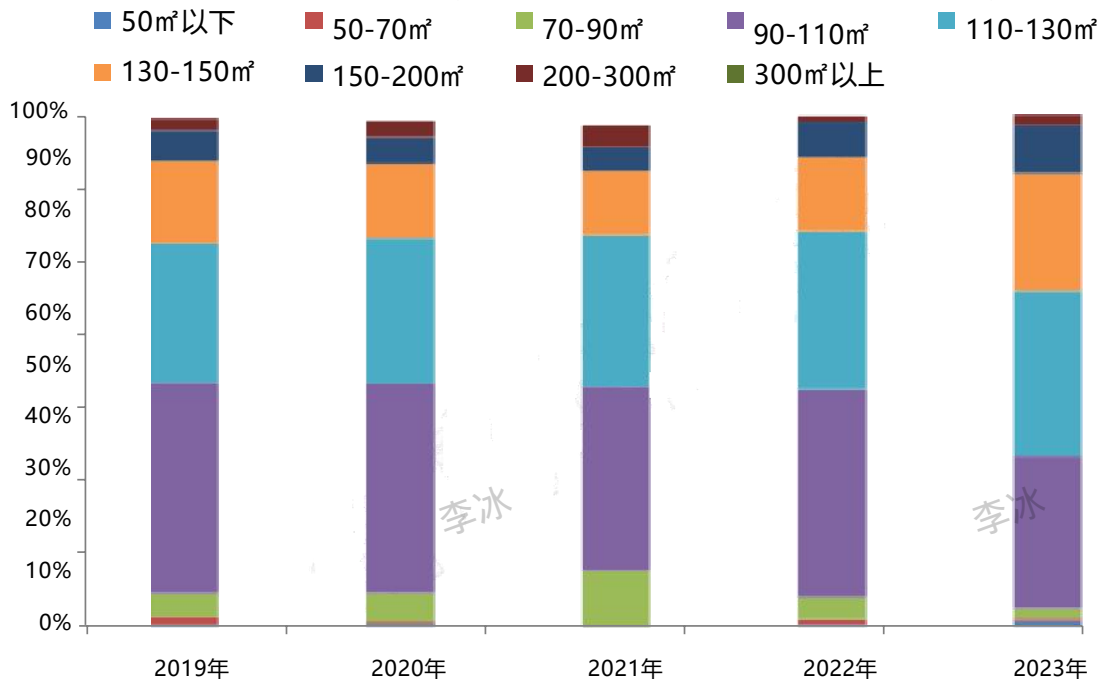


- **套均面积：**合肥市区近五年新增供应商品住宅套均面积持续呈现扩大趋势，2023年合肥市区新增供应商品住宅套均面积约126m²，大面积产品供应量显著增加，整体产品改善特征日渐凸显。
- **供应均价：**合肥市区商品住宅供应均价呈现持续攀升走势，2023年合肥市区商品住宅供应均价达23371元/m²，同比上涨22.2%，整体新房价格门槛抬升明显。

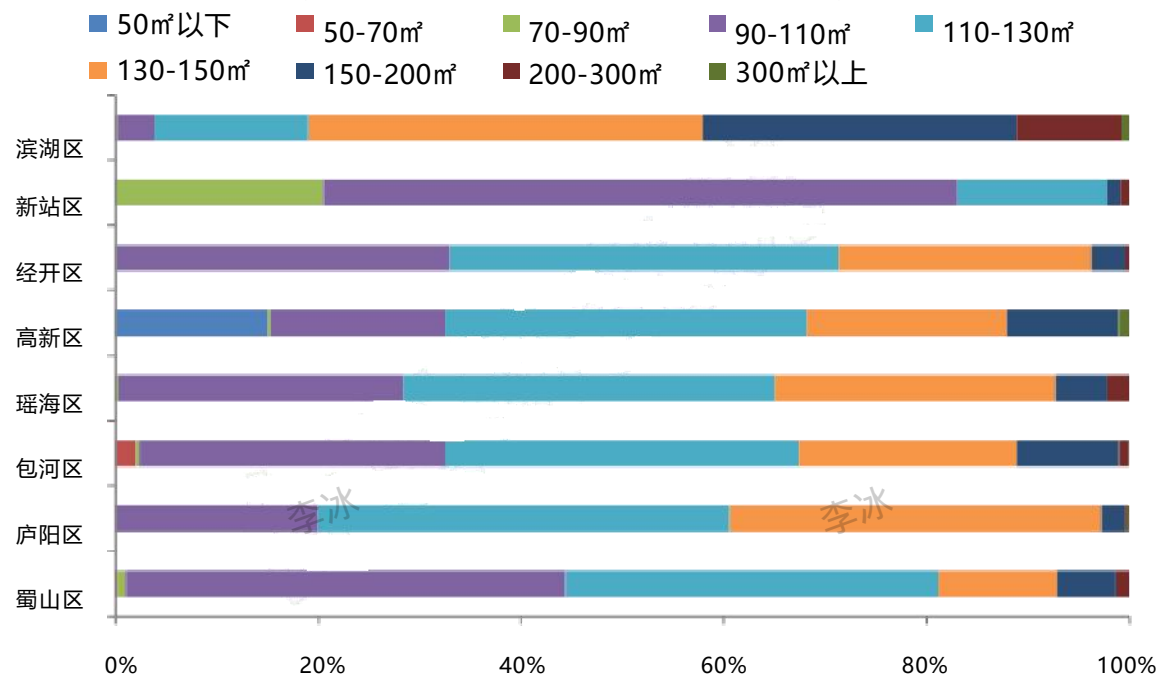
市场产品结构：110m²以上产品占比超六成，滨湖大面积产品集中。



2019-2023年合肥市区商品住宅供应面积结构



2023年合肥市区分区域商品住宅供应面积结构



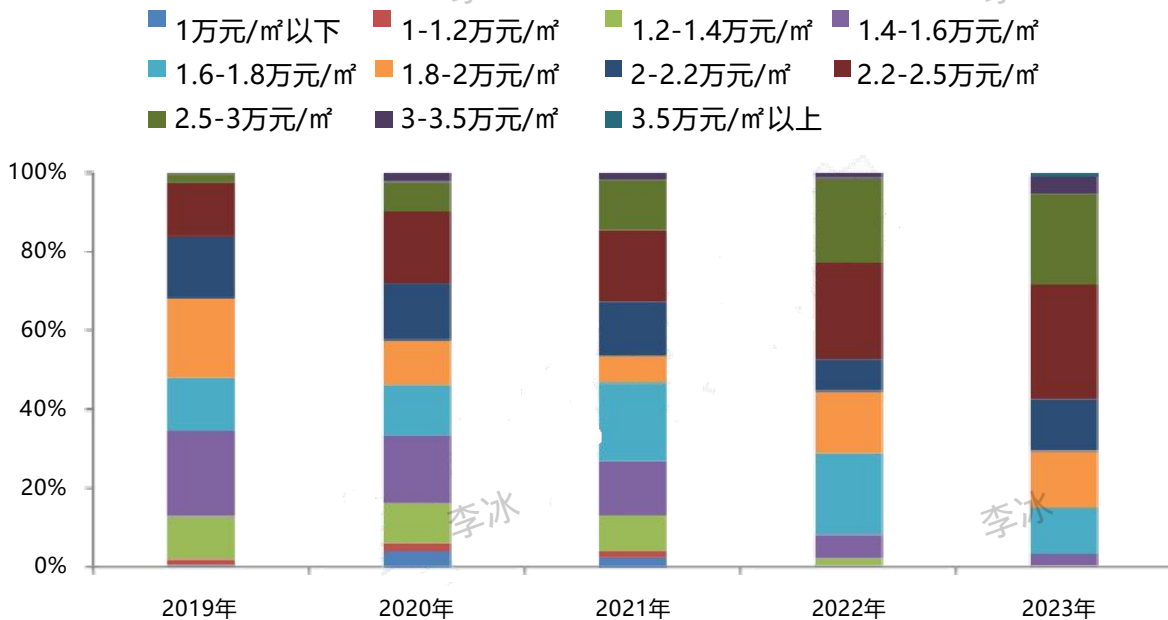
➤ **整体供应面积结构：**2023年合肥市区新增商品住宅中110-130m²产品为供应主力，占比32.3%；其次为90-110m²，占比29.7%；130m²以上产品占比34.6%，比2022年高11.5%，改善型产品占比显著提升。

➤ **区域供应面积结构：**各区域供应面积结构差异较大，蜀山区、新站区主力供应面积为90-110m²，占比分别为43%和62%；庐阳、经开、瑶海、包河、高新等区域110-130m²产品供应相对集中；滨湖区130m²以上产品累计占比81%，大面积产品供应集中。

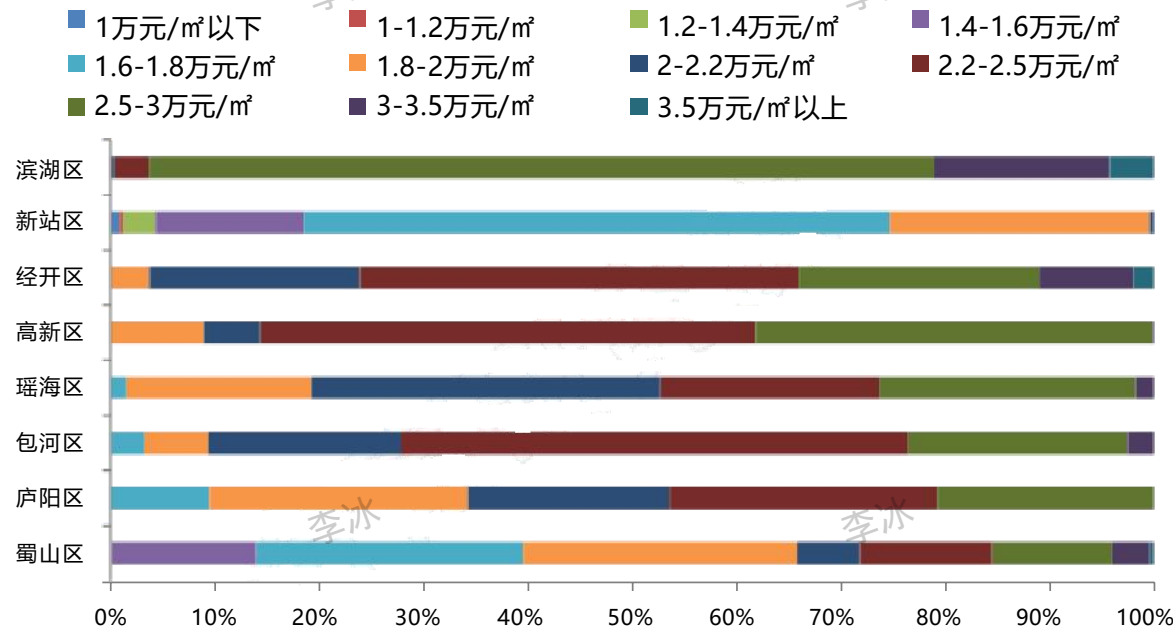
住宅成交价格：新房价格延续上涨趋势，2万+产品占比超七成。



2019-2023年合肥市区商品住宅供应价格结构



2023年合肥市区分区域商品住宅供应价格结构

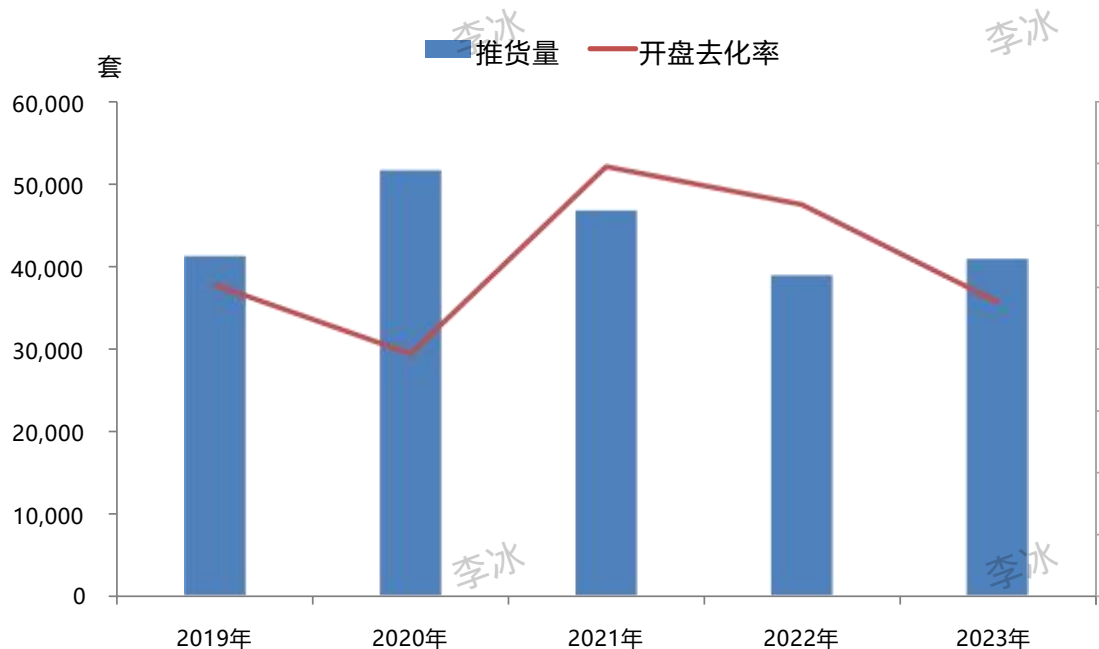


- **整体供应价格结构：**2023年合肥市区新增供应商品住宅均价23371元/m²，同比上涨22.2%，新房整体价格门槛攀升明显。2万元/m²以上产品累计占比70.5%，比2022年高15个百分点，其中2.2-2.5万元/m²产品占比29.0%，2.5-3万元/m²产品占比23.1%。
- **区域供应价格结构：**区域价格梯队逐步显现，滨湖为价格高地，2.5万元/m²以上产品占比96%；包河区、高新区、经开区新房价格集中在2.2-2.5万元/m²之间，占比均近五成；蜀山、庐阳及瑶海主力价格区间跨度较大，产品分布较均匀；新站区1.6-1.8万元/m²产品占比超五成，为市区价格洼地。

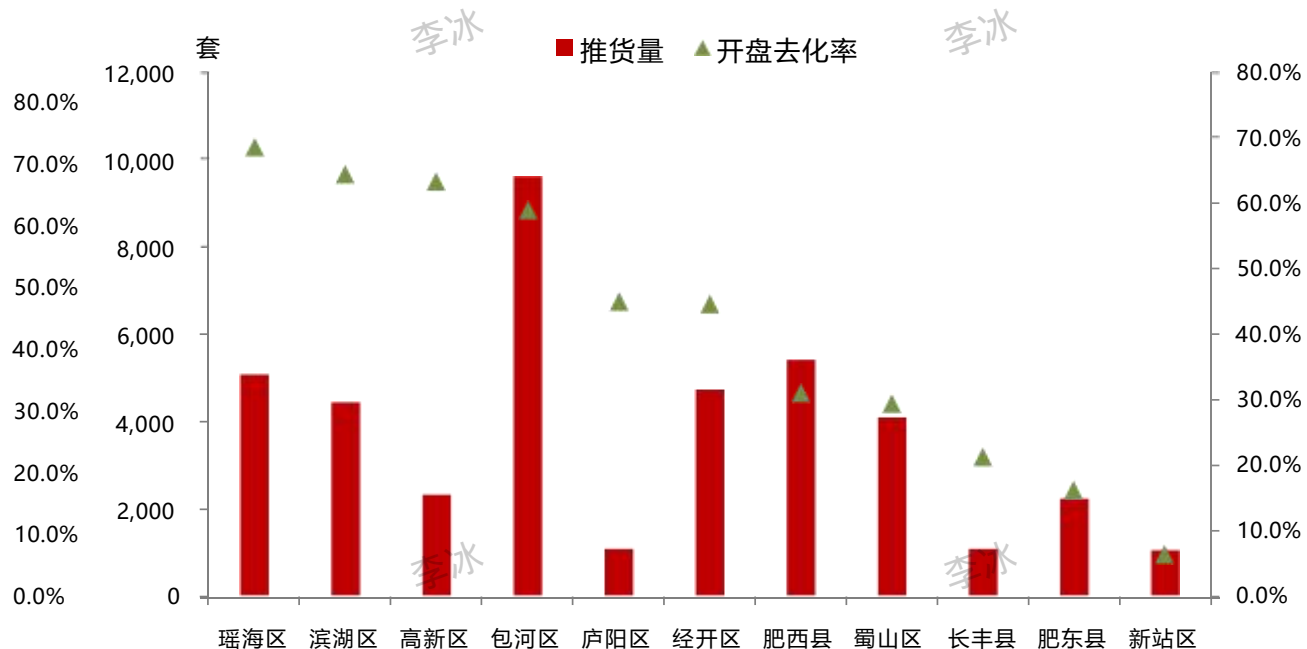
住宅推盘表现：新推盘量小幅回升，项目新开盘去化率不到50%。



2019年-2023年合肥市九区三县商品住宅开盘去化年度走势



2023年合肥市各区域商品住宅开盘去化情况



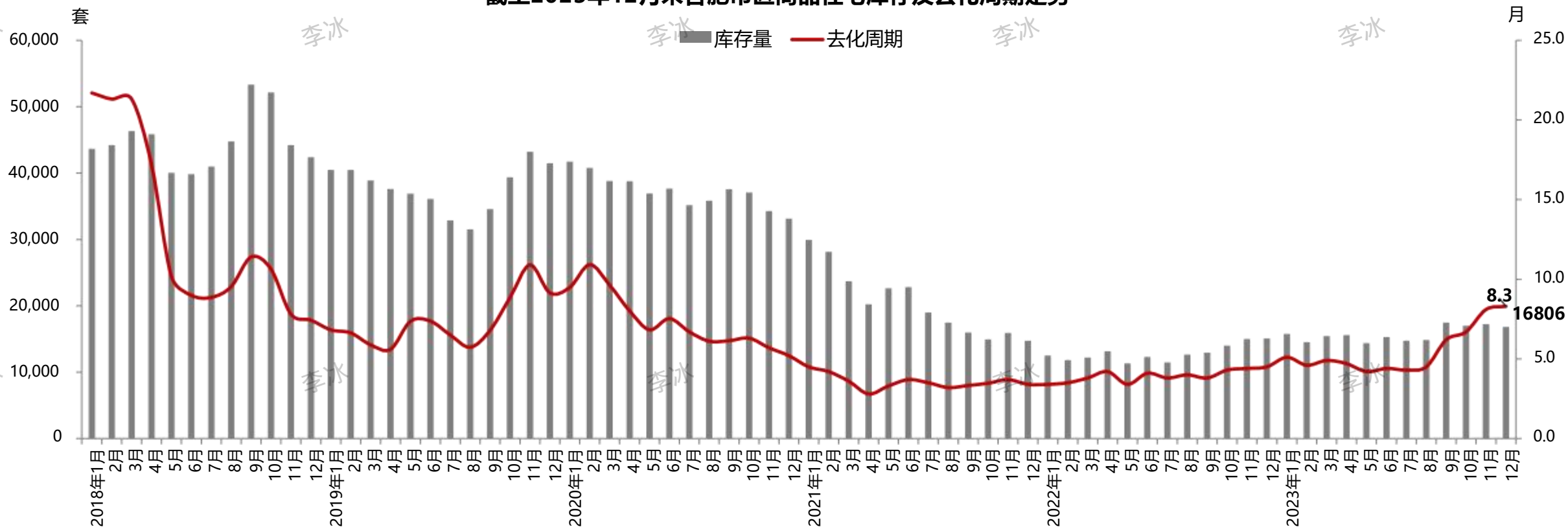
➤ **整体推盘情况：**2023年合肥市九区三县共有41009套商品住宅加推，同比上涨5.1%，平均开盘去化率47.7%，较上年回落15.8%，整体推盘量有所回升，但受2023年下半年以来合肥新房市场热度持续下滑影响，全年平均去化率回落明显，项目成交效率有所下降。

➤ **区域推盘分析：**包河区加推9611套商品住宅，推货量位居首位；肥西县、瑶海区分别加推5403套和5066套；其余区域推货量均低于5000套。去化表现来看，受热点楼盘摇号高去化带动，瑶海区、滨湖区、高新区全年开盘去化率均超六成，区域市场热度相对较高；包河区平均开盘去化率59.0%，其余区域平均去化率均不足五成，区域间、项目间销售分化持续加剧。

库存分析：同比上升11.4%，去化周期约8个月，整体供需平衡。



截至2023年12月末合肥市区商品住宅库存及去化周期走势



去化周期 = 截止当月底库存套数 / 近半年的平均去化套数，库存量为结转可售量（已取证未签约量）

➤ **库存走势：**截至2023年12月末，合肥市区商品住宅库存量为16806套，环比下跌2.4%，同比上涨11.4%，去化周期约8.3个月，比上月延长0.2个月，主要受下半年以来整体市场去化节奏放缓影响。当前合肥整体市场运行相对平稳，结转可售库存量持续较低，但各区域分化现象突出，热度较低区域项目去化压力仍较大。

2023年合肥商品住宅年度供应及成交排行。



2023年合肥市区商品住宅供应前10

排行	区域	项目名称	供应量 (套)	占市区供应总量比例
1	瑶海区	置地中心	2203	6.1%
2	经开区	璟园	1329	3.7%
3	包河区	万科华润置地朗拾	1222	3.4%
4	经开区	龙湖翠湖壹号	1042	2.9%
5	滨湖区	伟星滨江道	914	2.5%
6	滨湖区	高速尚阙院	898	2.5%
7	高新区	高速信达时代星河	878	2.4%
8	包河区	保利和光熙悦	828	2.3%
9	包河区	招商雍境湾	805	2.2%
10	滨湖区	华润城建望雲	776	2.1%
10	经开区	建发华润翡翠云璟	776	2.1%
TOP10供应总量		11671	占九区供应比	32.3%

2023年合肥市区商品住宅成交前10

排行	区域	项目名称	成交量 (套)	占市区成交总量比例
1	瑶海区	置地中心	1788	5.4%
2	经开区	璟园	1658	5.0%
3	包河区	万科华润置地朗拾	1387	4.2%
4	新站区	招商奥体公园	1213	3.7%
5	包河区	保利和光熙悦	1097	3.3%
6	经开区	龙湖翠湖壹号	979	3.0%
7	高新区	高速信达时代星河	745	2.3%
8	包河区	招商保利臻悦	740	2.2%
9	瑶海区	龙湖亚伦学樾府	686	2.1%
10	包河区	招商雍境湾	659	2.0%
TOP10成交总量		10952	占九区成交比	33.2%

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

住宅市场

商办市场

李冰

李冰

李冰

李冰

李冰

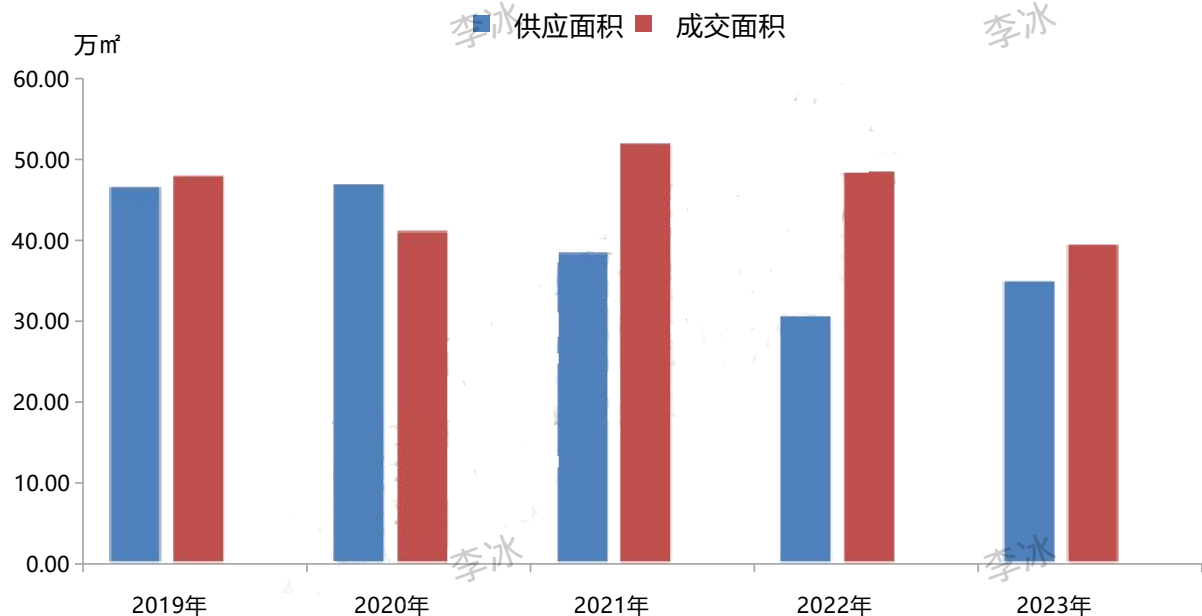
李冰



商业整体供求：商业新增供应有所回升，包河区成交量领跑。



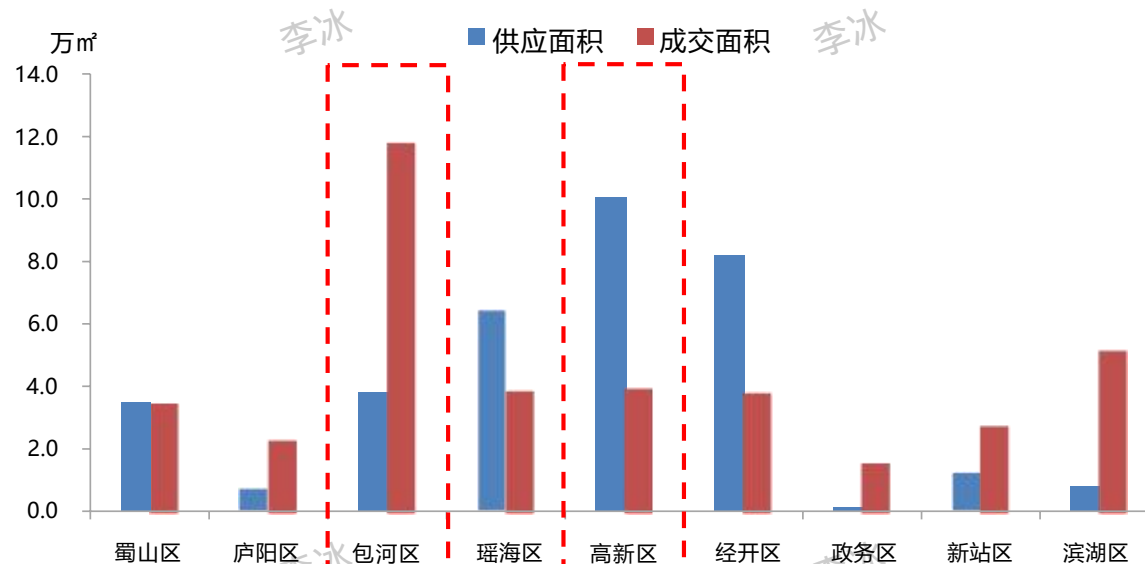
2019-2023年合肥市区商业供求走势



➤ **整体供求量：**2023年，合肥市区商业新增供应面积34.76万m²，同比上涨14.0%，备案39.34万m²，同比下跌19.3%。

➤ **分区供求量：**2023年高新区新增供应商业10.07万m²，供应量位居各区首位，新增商业主要来自龙湖光年、伟星玖峯汇等项目；经开区、瑶海区分别供应8.17万m²和6.47万m²，位居二、三位。备案方面，包河区备案11.94万m²，区域备案量领跑；滨湖区、高新区分别备案5.24万m²和4.02万m²，其余区域备案量均不足4万m²。典型项目来看，龙湖光年、置地星澜湾及望湖国际520广场等盘为全年备案主力。

2023年合肥市区分区商业供求



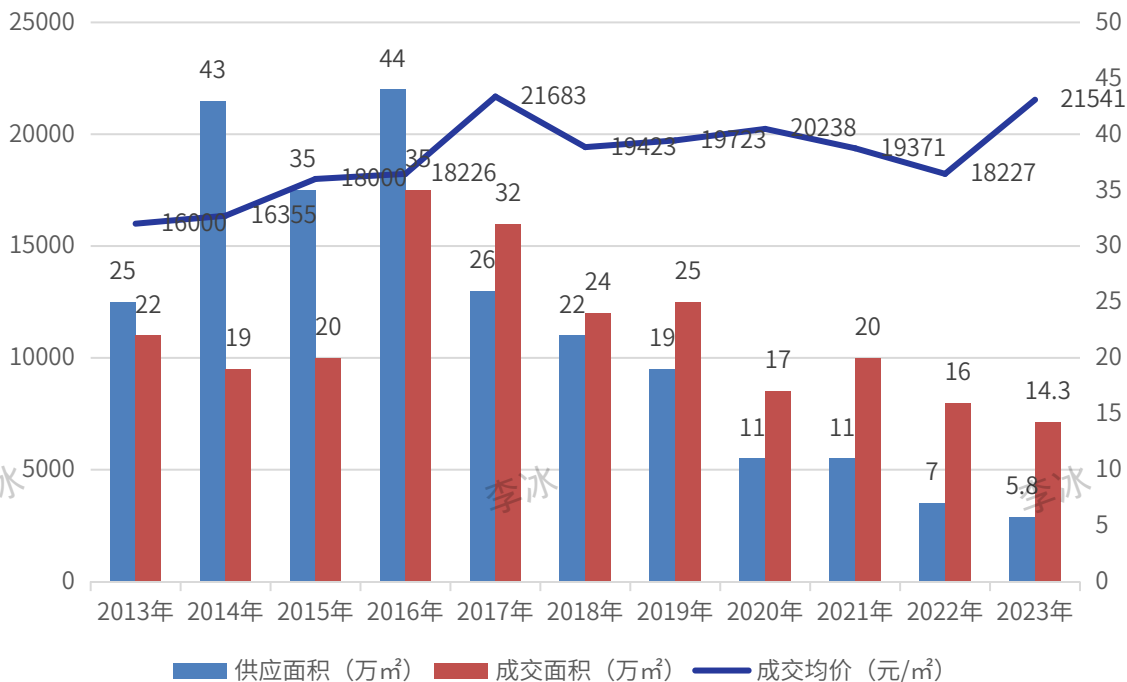
2023年合肥市区商业备案TOP5

排行	区域	项目名称	备案面积 (万m²)	占市区备案总量比例
1	高新区	龙湖光年	2.84	7.2%
2	包河区	置地星澜湾	2.83	7.2%
3	包河区	望湖国际520广场	2.50	6.4%
4	经开区	汇金商务中心	2.41	6.1%
5	包河区	绿地中央广场	1.98	5.0%
TOP5备案总量			12.56	31.9%

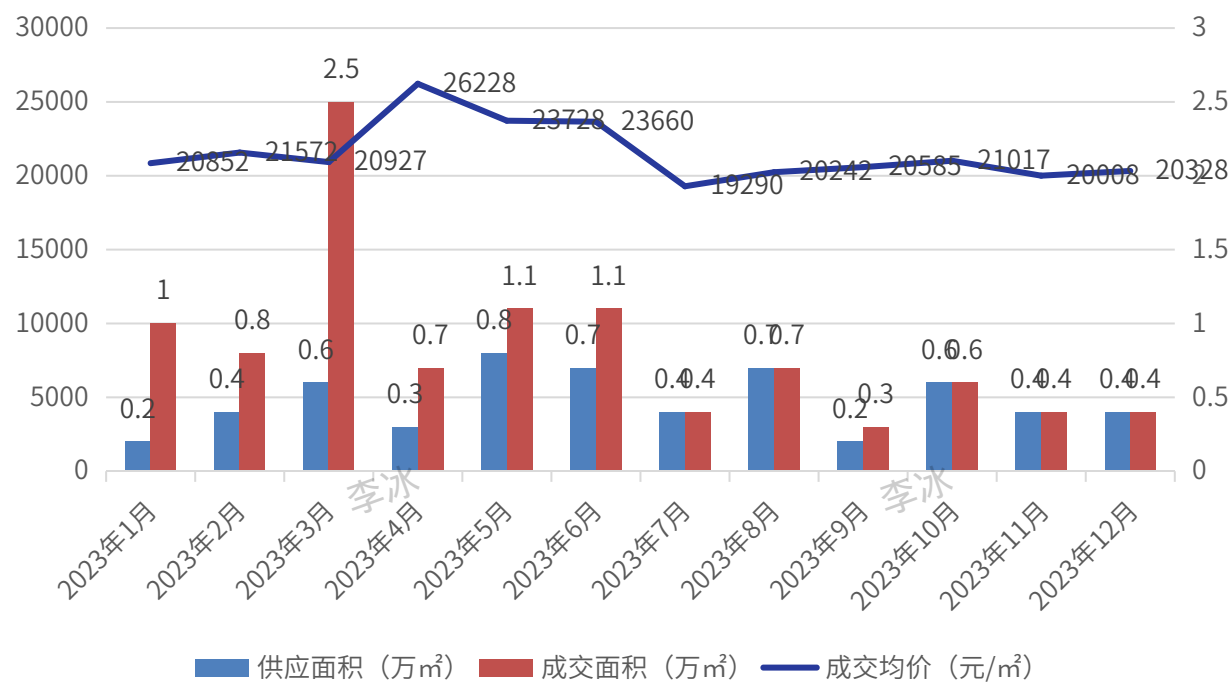
商业成交量价：整体量跌价涨，供求均处于近10年低位。



2013年-2023年合肥九区商业量价走势



2023年合肥九区月度商业量价走势

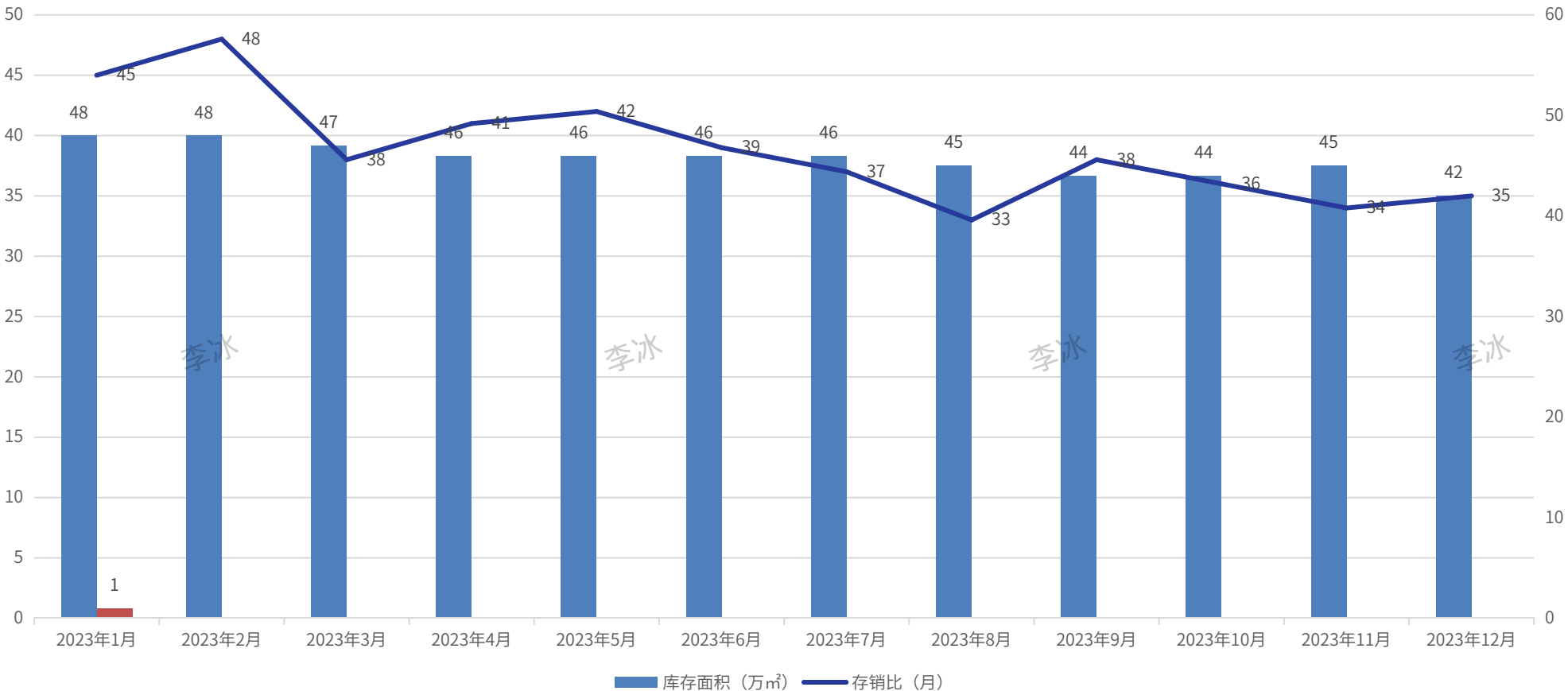


- 2023年合肥市区商业项目供应5.8万m²，同比下降17%；成交14.3万m²，同比下降11%，均价21341元/m²，同比上升18%。整体量跌价涨，供求均处于近10年低位。整体价格水平略有上涨，新增供应增加，市场活跃度程度有所提高。

商业库存情况：库存及去化周期呈下降趋势

截止2023年12月商业存量42万m²，同比下降7万m²，去化周期约35个月。

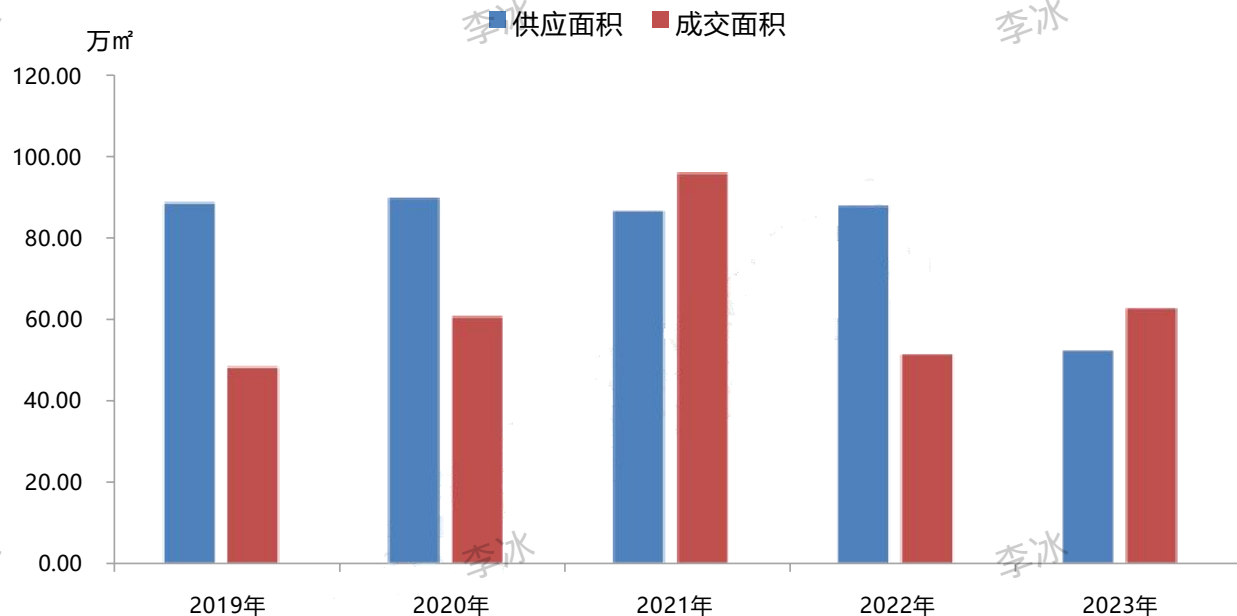
2023年合肥九区商业库存及去化周期趋势



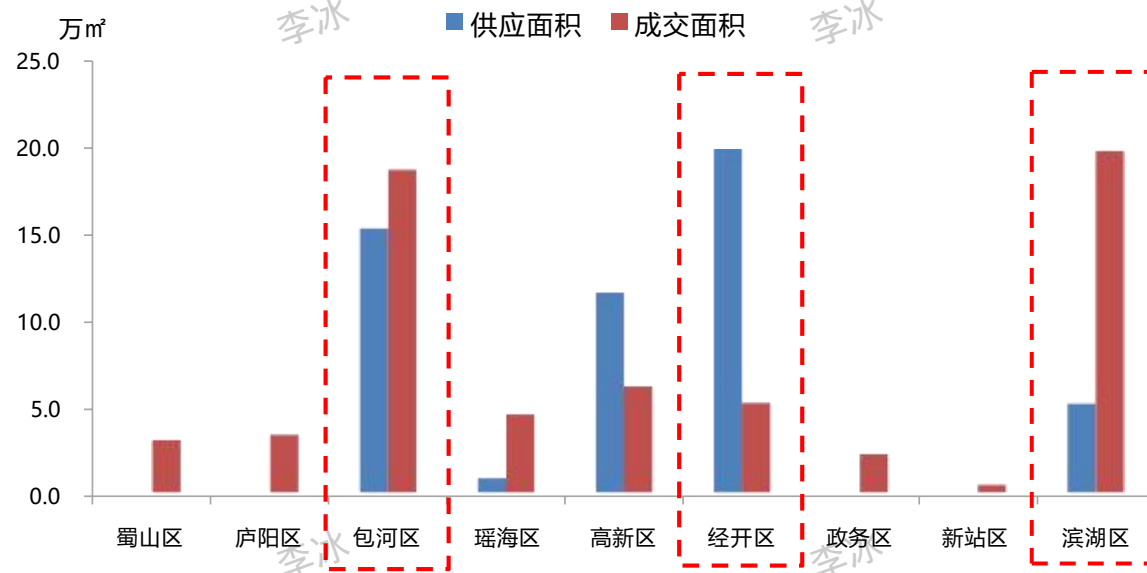
办公市场整体供求：新增供应量走低，整体成交回升较明显。



2019-2023年合肥市区办公供求走势情况



2023年合肥市区分区域办公供求情况



➤ **整体供求量：**2023年合肥市区累计新增供应办公产品52.35万m²，同比下跌40.4%，备案62.62万m²，同比上涨21.9%。

➤ **分区供求量：**供应方面，合肥市区中仅经开、包河、高新、滨湖及瑶海5区有办公新增供应，其中经开区供应19.77万m²，区域供应量位居各区首位；包河区、高新区分别供应15.19万m²和11.50万m²。备案方面，滨湖区、包河区分别备案19.65万m²和18.58万m²，其余区域备案面积不足7万m²；典型项目来看，包河区绿地中心及绿地中央广场、滨湖区滨湖新地城市广场、高新区龙湖光年等盘为全年备案主力。

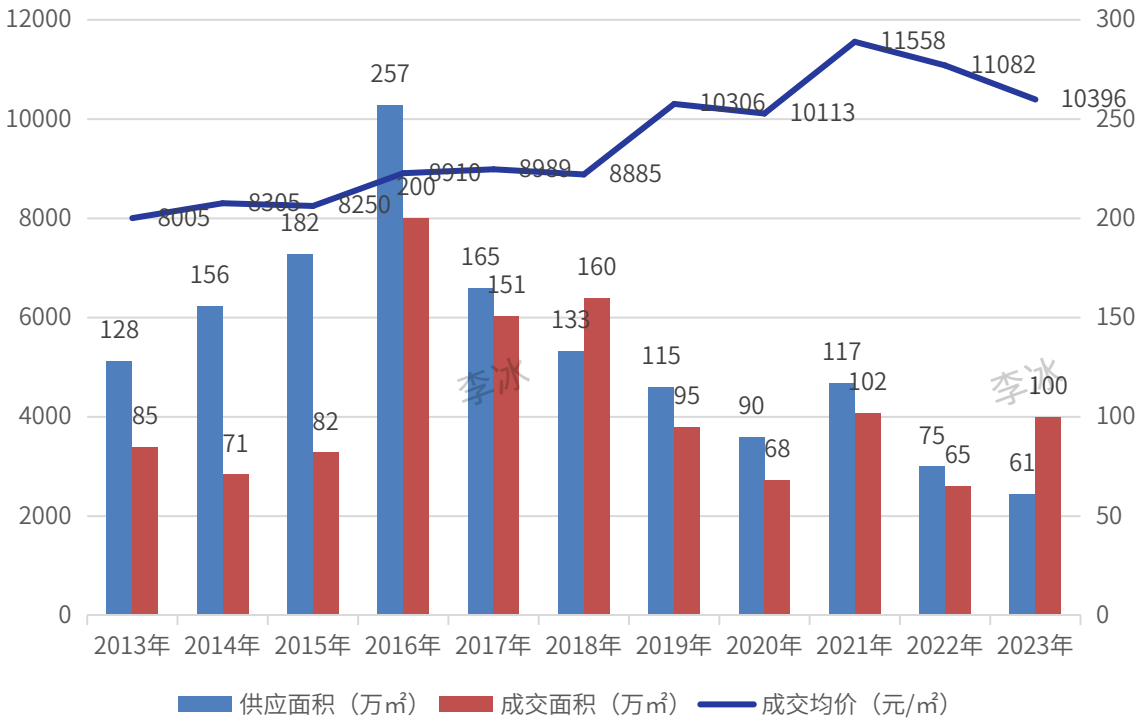
2023年合肥市区办公备案TOP5

排行	区域	项目名称	备案面积 (万m²)	占市区备案总量比例
1	包河区	绿地中心	6.10	9.7%
2	包河区	绿地中央广场	4.82	7.7%
3	滨湖区	滨湖新地城市广场	3.54	5.7%
4	高新区	龙湖光年	3.03	4.8%
5	滨湖区	津门中心	2.70	4.3%
TOP5备案总量			20.19	32.2%

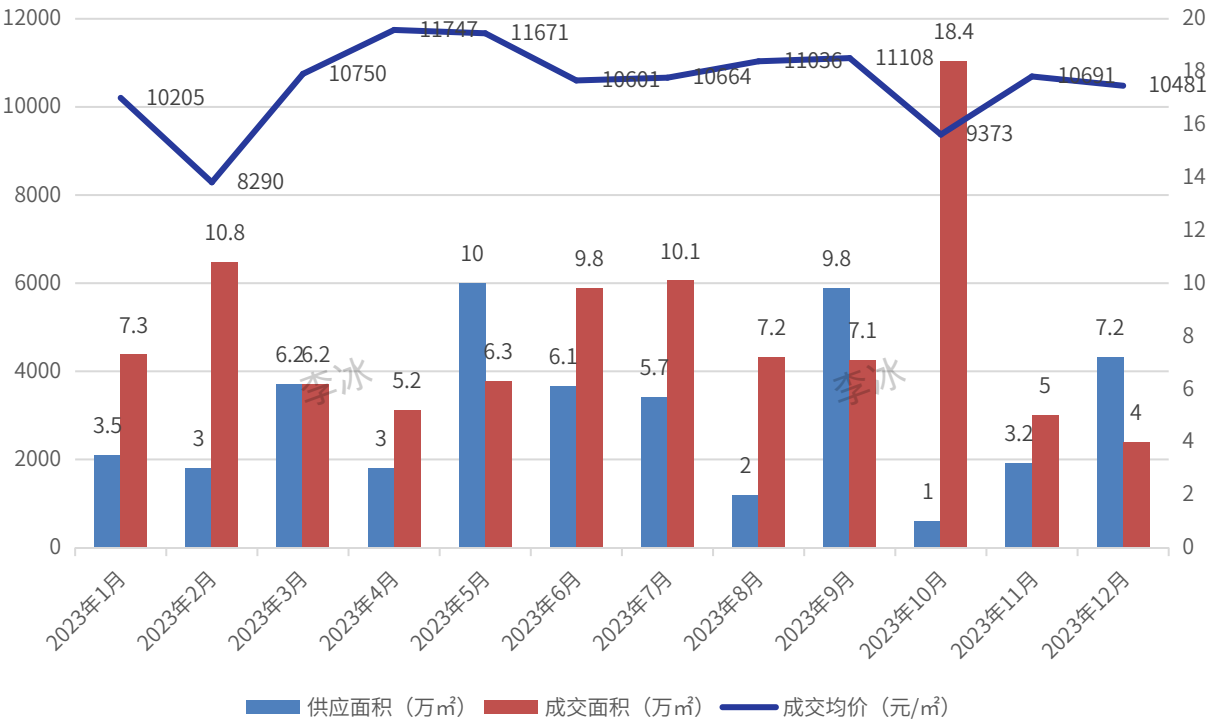
成交量价：办公市场在稳步增长中保持平稳态势。

截止2023年12月成交98万m²，同比上升52%；均价10396元/m²，同比下降6%。

2013年-2023年合肥九区办公量价走势



2023年合肥九区月度办公量价走势

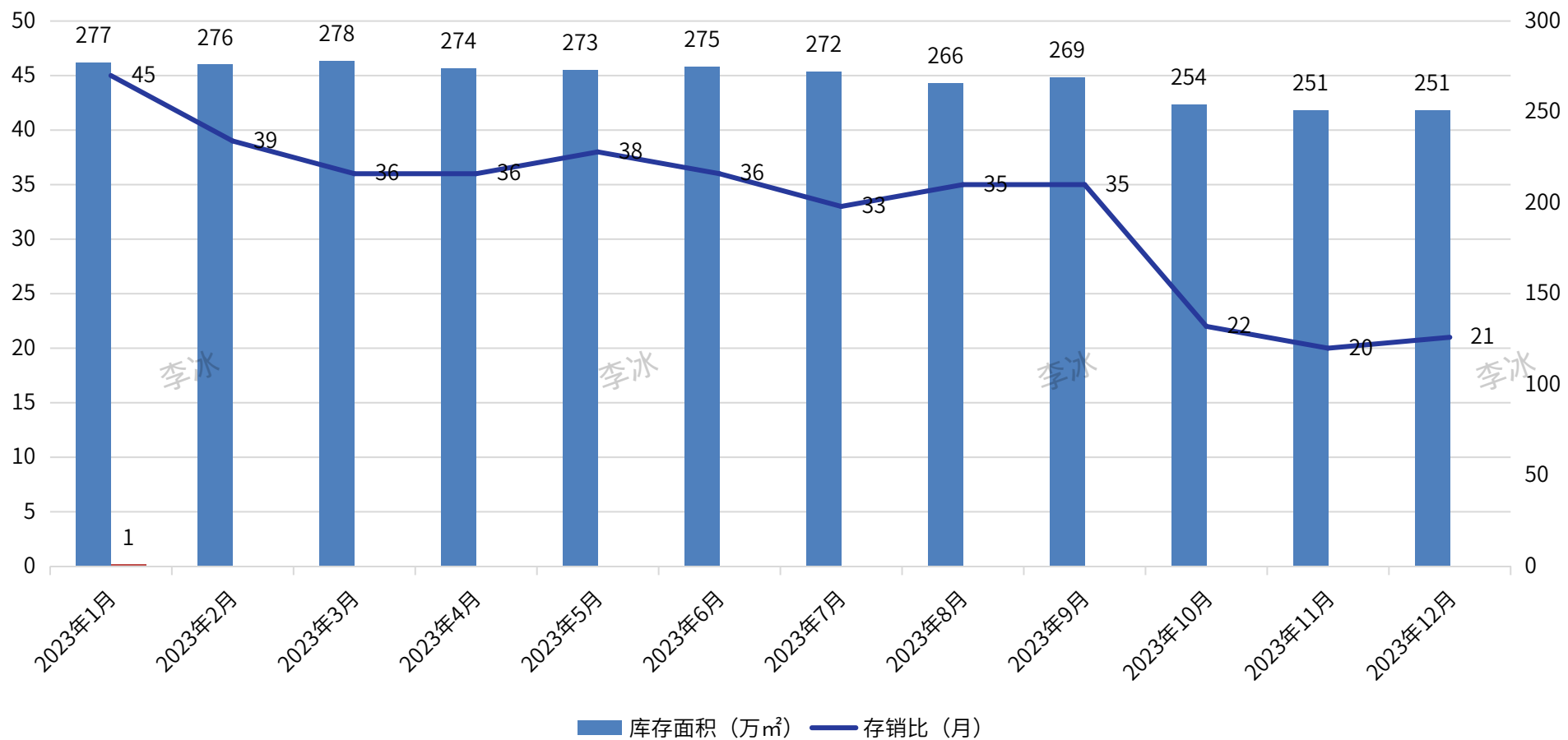


办公库存：库存保持高位，市区库存重要战场。



截止2023年12月办公产品存量251万m²，较2022年下降27万m²，去化周期约29个月。

2023年合肥九区办公库存及去化周期趋势

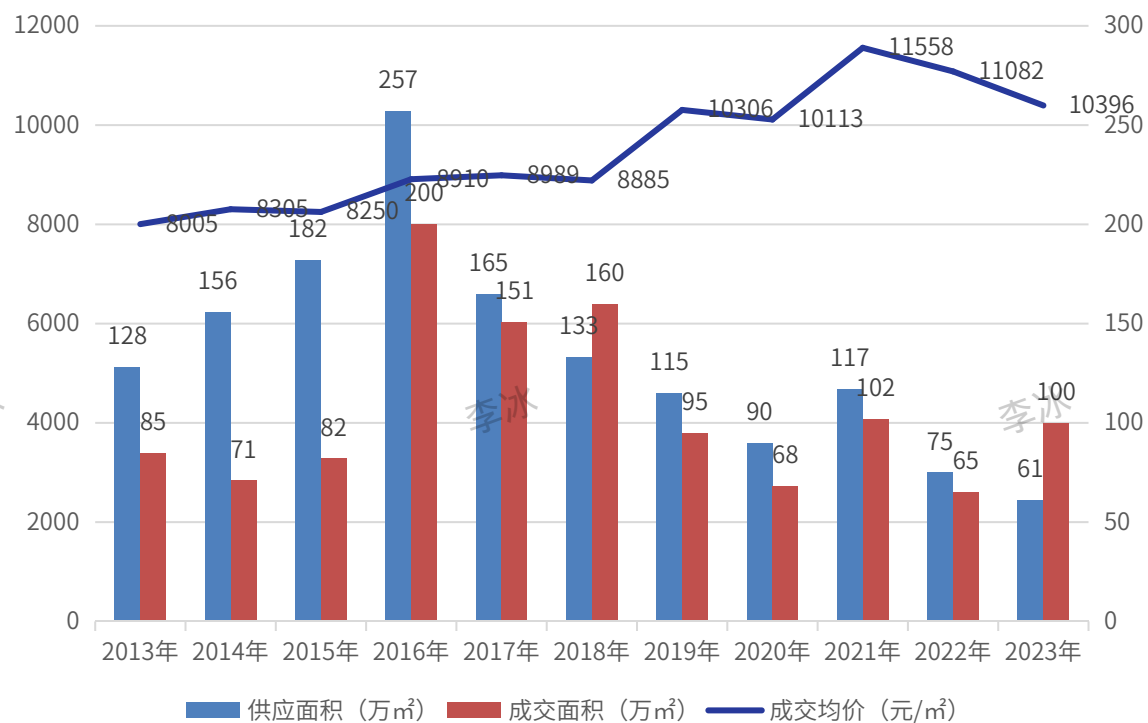


成交量价：同比回升，但整体面临高库存、慢去化的困境。

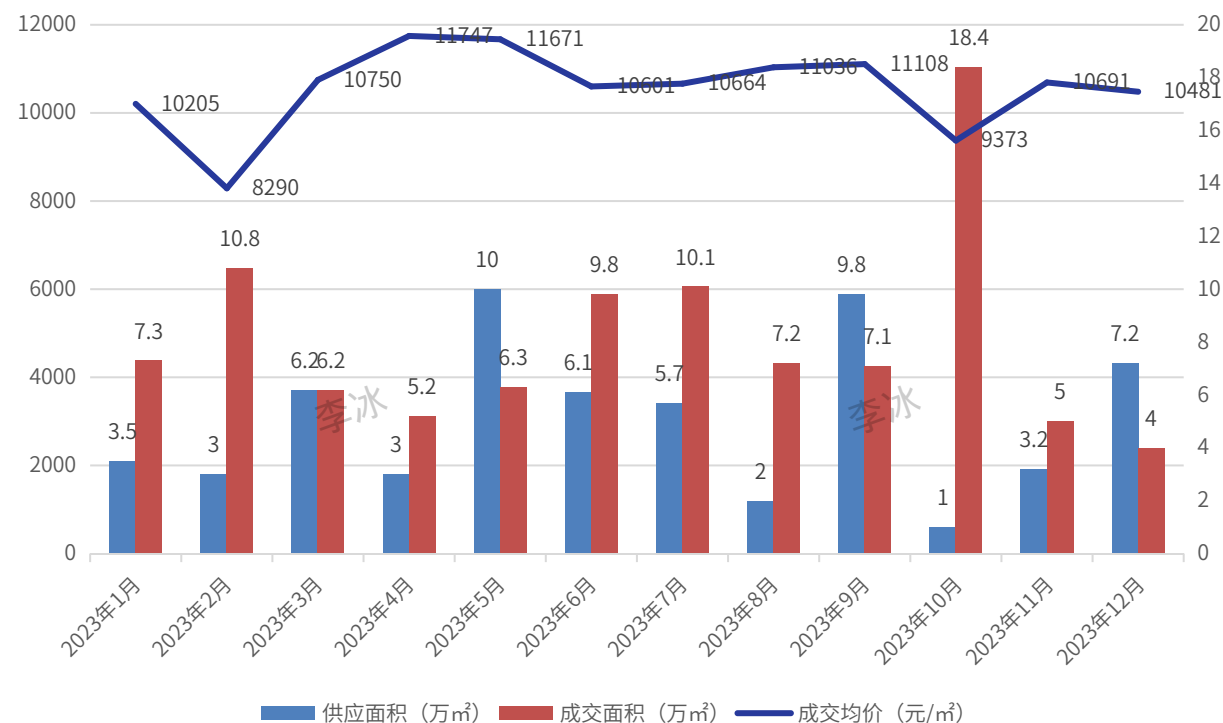
2023年，成交98万m²，同比上升52%；均价10396元/m²，同比下降6%。



2013年-2023年合肥九区办公量价走势



2023年合肥九区月度办公量价走势



房地产市场小结



住宅市场

2023年，合肥新房供求规模持续走低，整体市场活跃度不足，包河、瑶海、经开为全市主力流量支撑区域。随着限价政策的取消，改善型产品大量涌现，产品及价格门槛大幅提升。下半年市场热度逐步回落，除个别热点楼盘外，多数区域成交效率普遍下滑。2024年随着土地补给的加快，新房供应节奏将有所提升，叠加利好政策助推下，成交量也将有所回升，但短期内市场全面回温难度较大。

商办市场

2023年商业市场供应有所回升，高新区供应相对积极，包河区成交量领跑，12月份商业供应节奏有所放缓，单月备案量环比回升明显，新站、经开为成交主力，库存规模较2022年有所下降，库存及去化周期呈下降趋势。办公市场新增供应量走低，整体成交回升较明显，滨湖、包河办公成交集中，库存规模较2022年有所回落，但存量依然保持高位，整体去化周期仍然较长。

免责声明



兴泰智库成立于2016年8月，是由合肥兴泰金融控股（集团）有限公司（以下简称“公司”）发起，并联合有关政府部门、高等院校、研究机构、金融机构和专家学者组成的，以“汇聚高端智慧，服务地方金融”为宗旨的非营利性、非法人学术团体。《兴泰智库研究报告》是兴泰智库自主研究成果的输出平台，内容以宏观分析、政策解读、行业观察、战略研究为主，对内交流学习，对外寻求发声，致力于为合肥区域金融中心建设提供最贴近市场前沿的前瞻性、储备性、战略性智力支持。

本报告基于兴泰智库研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达意见仅代表研究人员观点，不构成对任何人的投资建议，公司不对本报告任何运用产生的结果负责。

本报告版权归公司所有，未经事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式发布、复制。如引用、转载、刊发，需注明出处，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。