

2016. 10 月马鞍山 房地产市场分析报告



安徽小马创意科技股份有限公司

2016年11月10日

报告框架

- 第一部分：核心导读
- 第二部分：市场分析
- 第三部分：排行 TOP20
- 第四部分：土地成交
- 第五部分：市场动态

——供应量：市区预售商品住房新增 1221 套

10 月份，市区新批准预售商品房 1305 套 14.5 万平方米，同比分别增长 51.2%、49.5%，环比分别增长 56.7%、61.3%。其中：新批准预售商品住房 1221 套 13.02 万平方米，同比分别增长 52.4%、81.1%，环比分别增长 55.3%、51.2%。

——成交量：市区商品住房成交 3835 套

10 月份，市区商品房成交 4288 套，成交面积 44.35 万平方米，成交金额 25.09 亿元，同比分别增长 214.1%、191.2%、193.1%，环比分别增长 10.9%、16.6%、20.1%。其中市区商品住房成交 3835 套，成交面积 40.98 万平方米，成交金额 22.3 亿元，同比分别增长 237.9%、236.5%、259.7%，环比分别增长 22.1%、19.5%、27.8%。

——库存量：消化市区商品住房库存预计需 2.1 个月

截止 10 月末，全市已取得预售许可的在售商品住房 18271 套 195.7 万平方米，与去年年底库存相比减少了 12626 套 152.61 万平方米，按照 1-10 月住宅月均销售面积计算，消化全部住宅库存预计需要 6.7 个月，去化周期较 2015 年底缩短了 12.5 个月时间。其中市区商品住房去化需要 2.1 个月，与 2015 年底相比分别缩短了 6.4 个月。

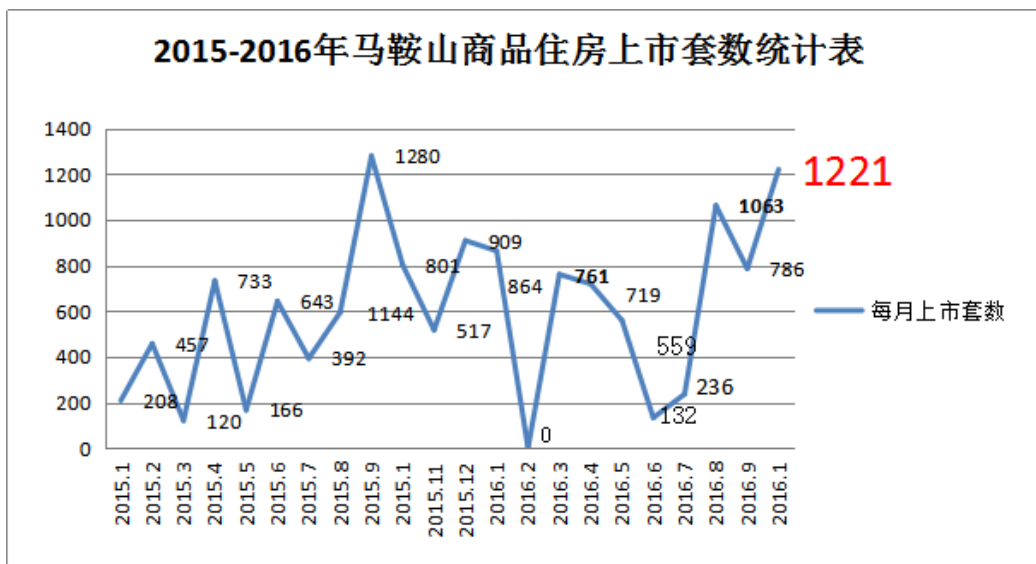
——成交均价：市区商品住房每平方米 5442 元

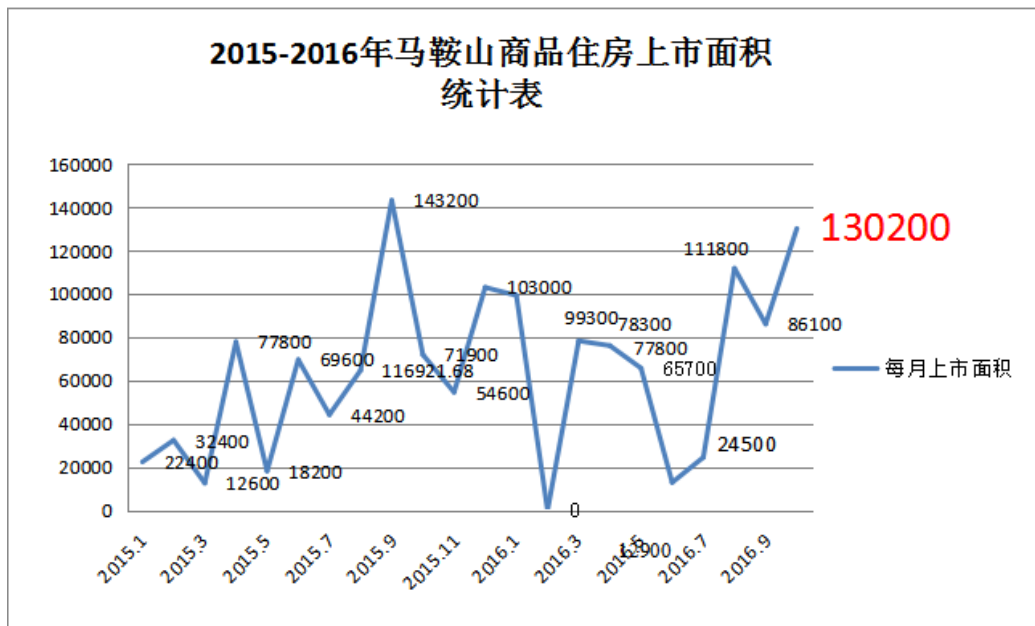
10 月份，全市商品房成交均价每平方米 5369 元，同比上涨 3.4%，环比上涨 2.4%。其中商品住房成交均价每平方米 5185 元，同比上涨 8%，环比上涨 5.8%。10 月份，市区商品房成交均价每平方米 5657 元，环比上涨 1.8%，同比上涨 0.7%。其中商品住房成交均价每平方米 5442 元，环比上涨 5.9%，同比上涨 6.9%。

一、住宅市场供应量 ——市区预售商品住房新增 1221 套

10 月份全市新批准预售商品房上市 1765 套 19.07 万平方米，环比分别增长 6.9%、10.6%，同比分别增长 22.6%、17.7%。其中：新批准预商品住房上市 1651 套 17.16 万平方米，环比分别增长 6.7%、4.7%，同比分别增长 26.1%、32.2%。

10 月份，市区新批准预售商品房 1305 套 14.5 万平方米，同比分别增长 51.2%、49.5%，环比分别增长 56.7%、61.3%。其中：新批准预售商品住房 1221 套 13.02 万平方米，同比分别增长 52.4%、81.1%，环比分别增长 55.3%、51.2%。





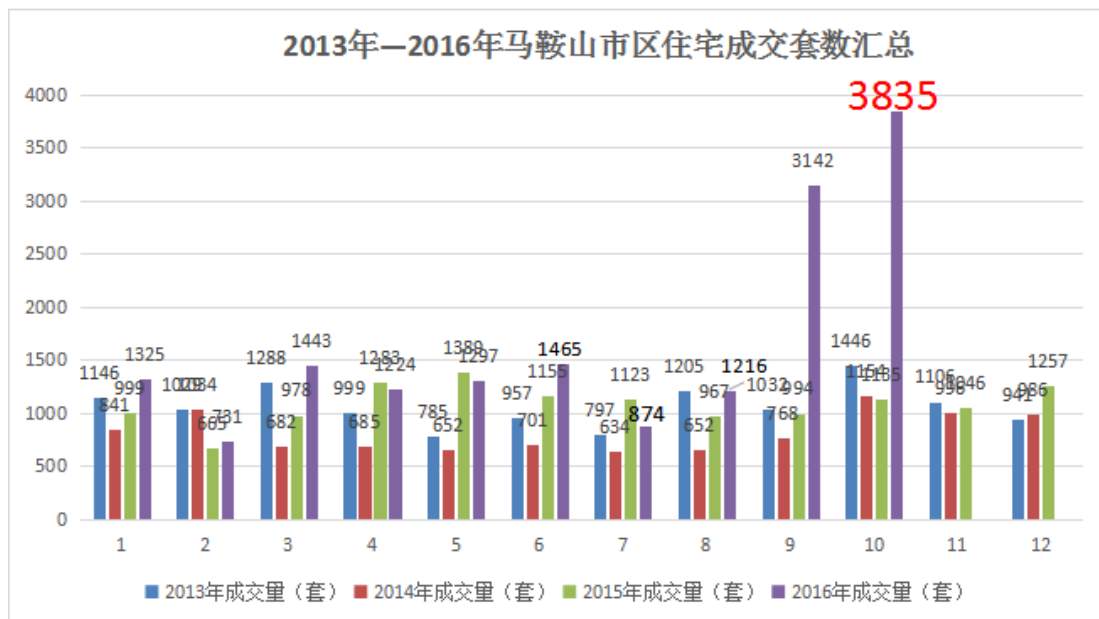
二、商品房市场分析

1、10月市区住宅成交量 ——成交 3835 套

类别	数据	环比
套数	3835 套	22.1%
面积	409800 平方米	19.5%
均价	5442 元/m ²	5.9%

10月份,全市商品房(不含安置房,下同)成交 5937 套,成交面积 61.48 万平方米,成交金额 33.01 亿元,同比分别增长 194.1%、173.2%、182.6%,环比分别增长 11.9%、17.8%、20.7%。其中全市商品住房成交 5348 套,成交面积 57.18 万平方米,成交金额 29.65 亿元,同比分别增长 212.2%、203.8%、228%,环比分别增长 22.1%、20.4%、27.4%,再创历史最好水平。

10月份,市区商品房成交 4288 套,成交面积 44.35 万平方米,成交金额 25.09 亿元,同比分别增长 214.1%、191.2%、193.1%,环比分别增长 10.9%、16.6%、20.1%。其中市区商品住房成交 3835 套,成交面积 40.98 万平方米,成交金额 22.3 亿元,同比分别增长 237.9%、236.5%、259.7%,环比分别增长 22.1%、19.5%、27.8%。10月市区商品房及商品住房延续 9 月份回暖态势,再创历史新高。

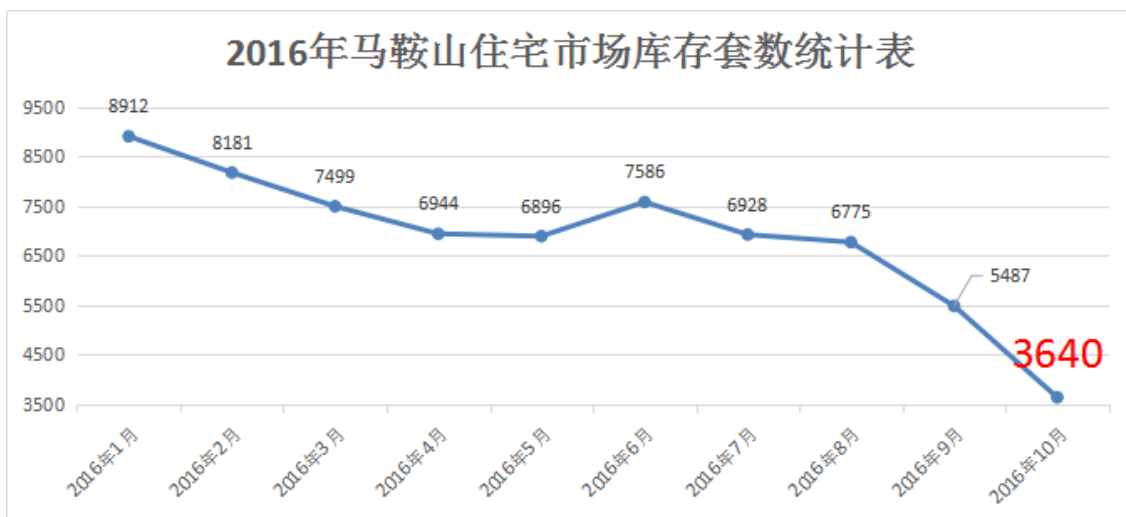


三、住宅市场库存情况统计

截止10月末,全市已取得预售许可的在售商品住房 18271 套 195.7 万平方米,与去年年底库存相比减少了 12626 套 152.61 万平方米,按照 1-10 月住宅月均销售面积计算,消化全部住宅库存预计需要 6.7 个月,去化周期较 2015 年底缩短了 12.5 个月时间。其中市区商品住房去化需要 2.1 个月,与 2015 年底相比分别缩短了 6.4 个月。

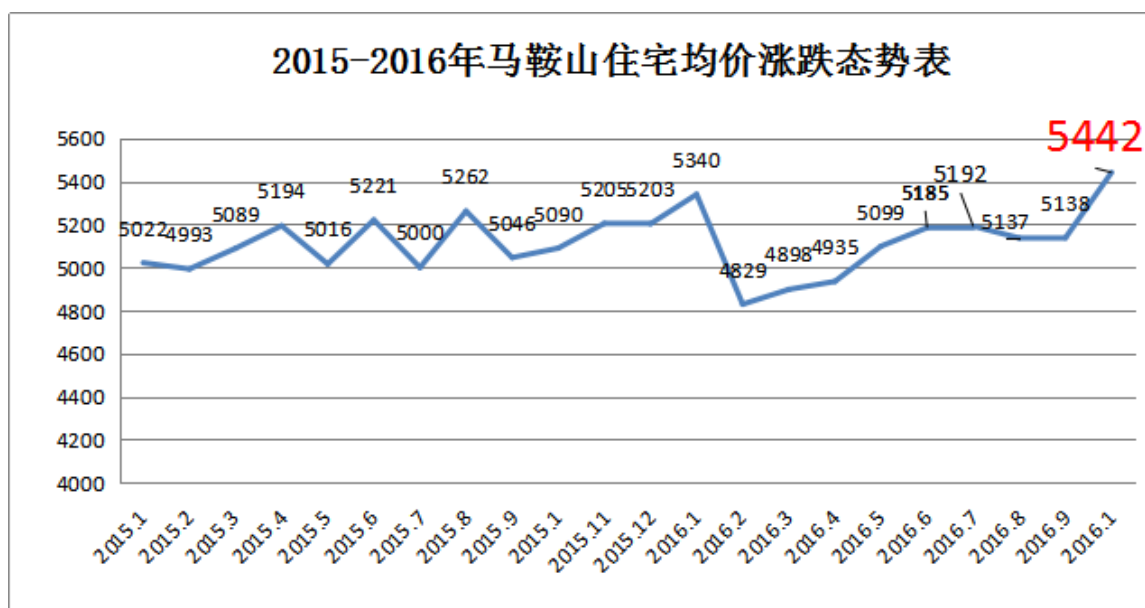
表 1: 截止 2016 年 10 月底商品房库存情况统计

县区	商品房		其中:商品住房		其中:商业办公用房	
	库存套(间)数	库存面积(万m²)	库存套数(件)	库存面积(万m²)	库存套(间)数	库存面积(万m²)
合计	39772	347.43	18271	195.7	21501	151.73
市区	18032	131.25	3640	37.43	14392	93.82
当涂县	8864	99.55	6479	75.17	2385	24.38
和县	7202	75.77	5852	61.81	1350	13.96
含山县	5674	40.86	2300	21.29	3374	19.57



四、住宅市场成交均价

10月份,全市商品房成交均价每平方米5369元,同比上涨3.4%,环比上涨2.4%。其中商品住房成交均价每平方米5185元,同比上涨8%,环比上涨5.8%。10月份,市区商品房成交均价每平方米5657元,环比上涨1.8%,同比上涨0.7%。其中商品住房成交均价每平方米5442元,环比上涨5.9%,同比上涨6.9%。



第三部分：排行 TOP20

10月楼市住宅销售排行 TOP20:

N01 安粮城市广场。秀山区近两个月人气颇高，在周边楼盘房源有限的情况下，安粮供应充足吸引了大量购房者。在这个“房荒”的时代，有房可卖才是硬道理。当然项目的品牌和自身产品优势也是毋庸置疑的。10月销售427套排名上升至第一。

N02 深业华府。10月连续2次加推，共推出了280套房源，10月22日开盘仅有212套，但认筹人数高达600人，均价涨至6000元/m²。另外，同样位于城南的万达中央华城在10月份时房源基本已售罄，一些想要购买万达客户会转向邻居深业，且深业华府本身作为品牌房企，又是学区房，周边配套完善，销售自然水涨船高，10月销量417套，位列第二。

N03 绿地世纪城。10月22日三区8#开盘，共160余套房源，当日销售过七成。项目因临近高铁、品牌房企、又是实验小学学区房，三重优势加身，不论是本地置业者还是外来投资客都对其青睐有加。销售352套。

N04 秀山信达城，央企大盘品质保证，深受购房者喜爱。10月共开盘2次，劲销322套，名次有所上升位列第四。

N05 恒生秀山郡，10月多层洋房已售罄，随后推出高层房源。在整个秀山片区价格相对较为适中，本月销售306套，排名第五。

序号	项目名称	销售面积 (平方米)	销售量 (套数)	销售均价 (元)
		面积	套数	均价
1	安粮城市广场	42307	427	4833
2	深业华府	42607	417	5894
3	绿地世纪城	38601	352	5499
4	秀山信达城	33957	322	5029
5	恒生秀山郡	30253	306	5324
6	朝辉东方城	34858	300	5657
7	东湖瑞景园	35276	284	4845
8	雨韵阁	19412	195	4232
9	钟鼎悦城	17471	142	6375
10	马鞍山万达广场	12308	129	5058
11	恒大御景湾	11109	117	4889
12	领秀国际公馆	9159	95	4630
13	秀山湖壹号公馆	7515	84	5139
14	绿洲茗苑	7345	70	4621
15	台商兴业广场	3368	60	5529
16	和泰国际广场	5403	50	6062
17	枫林佳园	4059	43	4074

18	蓝山雅筑	5060	42	10356
19	金色新天地	3939	40	5248
20	佳山墅	4242	33	10179

第四部分：土地成交

一、 土地市场汇总

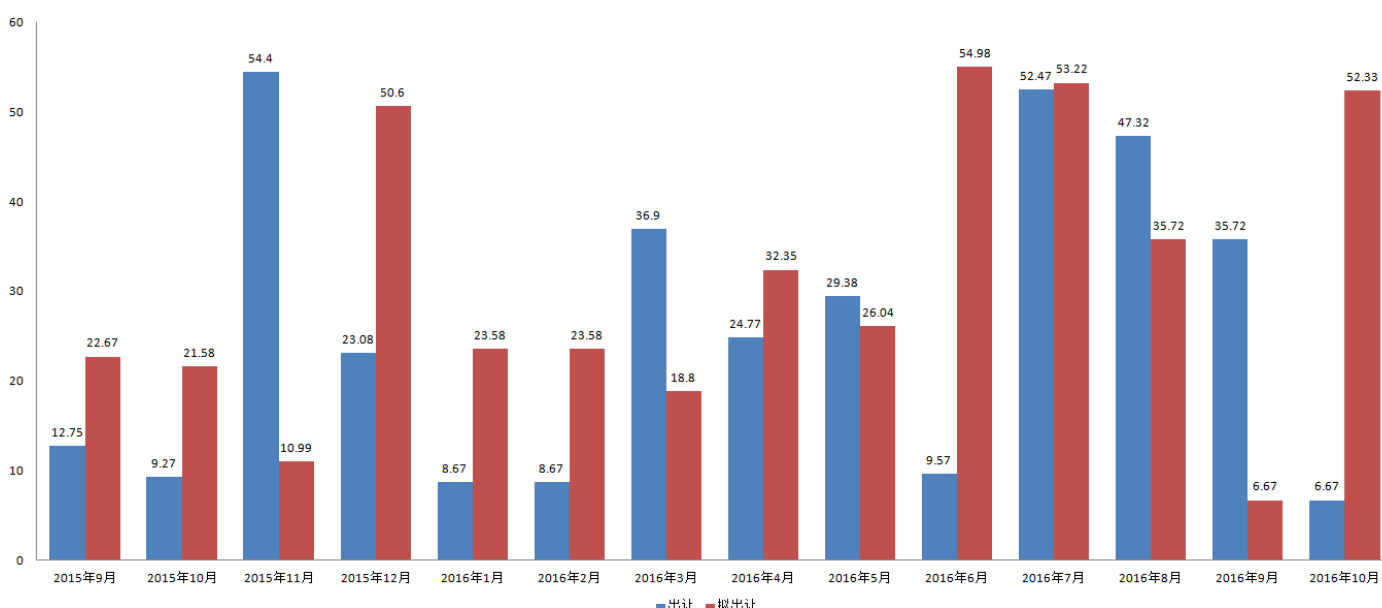
——全国 10月40家房企拿地均价下滑近6成

——马鞍山 仅一块工业用地成交

10月全国多省市集中颁布土地调控政策，如土地限价令等类似政策直接控制土地出让最高价格。一二线重点城市供地减少，40家品牌房企拿地量价环比均出现不同程度的下跌。其中，下滑最为明显的为成交均价，由9月份的9614元/平方米下滑至10月份4195元/平方米，下滑56.36%，回归至年内较低水平。总体来看，10月大部分房企通过招拍挂拿地投入有所减少，18家拿地房企中有13家房企拿地投入环比下滑。

2016年10月马鞍山土地成交仅1幅，共计66686.7m²，约100.03，为工业用地。拟出让21幅，共计523316.8m²。

2015年9月至2016年10月土地柱状表



二、 土地拟出让情况一览

土地拟出让情况一览

地块编号	地块名称	界址范围	建设用地面积 (m ²)	规划用途	准入产业	容积率	投资强度	出让年限	出让起始价	土地竞买保证金	建设工期
马土让2016-66号	博望区2016-9号工业用地	新市镇望月路与贺兰山路交叉口东北角	33079.22平方米 (约49.62亩)	工业	通用设备制造业	≥1.2	不低于200万元/亩	50年	500万元 (10.08万元/亩)	500万元	12个月
马土让2016-67号	博望区2016-10号工业用地	博望镇博望大道与东城路交叉口东南角	20000.60平方米 (约30.00亩)	工业	通用设备制造业	≥1.2	不低于200万元/亩	50年	310万元 (10.33万元/亩)	310万元	12个月
马土让2016-68号	博望区2016-11号工业用地	博望镇望云路南侧	22211.76平方米 (约33.32亩)	工业	通用设备制造业	≥1.2	不低于200万元/亩	50年	360万元 (10.80万元/亩)	360万元	12个月
马土让2016-69号	博望区2016-12号工业用地	博望镇望云路与崂山路交叉口东南角	18091.79平方米 (约27.14亩)	工业	通用设备制造业	≥1.2	不低于200万元/亩	50年	294万元 (10.83万元/亩)	294万元	12个月
马土让2016-65号	马郑2016-16号住宅地块	位于郑蒲港新区和州大道与镇淮路交叉口东南角	22164.23平方米 (约33.25亩)	住宅用地		1.0≤R≤2.0		住宅: 70年; 商业40年	3325万元 (约100万元/亩)	1663万元	18个月
马土让2016-70号	博望区2016-13号工业用地	博望镇崂山路东侧	12493.99平方米 (约18.74亩)	工业	通用设备制造业	≥1.2	不低于200万元/亩	50年	203万元 (10.83万元/亩)	203万元	12个月
马土让2016-71号	博望区2016-14号工业用地	丹阳镇康庄路与工业路交叉口西北角	10944.25平方米 (约16.42亩)	工业	通用设备制造业	≥1.2	不低于200万元/亩	50年	170万元 (10.35万元/亩)	170万元	12个月
马土让2016-72号	博望区2016-15号工业用地	丹阳镇康庄路与工业路交叉口西南角	12857.92平方米 (约19.29亩)	工业	通用设备制造业	≥1.2	不低于200万元/亩	50年	200万元 (10.37万元/亩)	200万元	12个月
马土让2016-64号	马郑2016-19号住宅地块	郑蒲港新区联合路与新陶路交叉口西南角	61663.11平方米 (约92.49亩)	住宅		1.0≤R≤2.0		住宅70年, 商业40年	9249万元 (约100万元/亩)	4625万元	24个月
马土让2016-73号	发区2016-2号	开发区, 雨翠路	4827.42M ² (7.24亩)	工业用地	食品加工	≥1.0	≥300万元/亩	工业: 50年	176万元 (24.2万元/亩)	176万元	12个月
马土让2016-74号	博望区2016-17号商业用地	博望区五台山路与海河路交叉口东南角	21466.05平方米 (32.20亩)	商业设施用地		1.0≤R≤1.5		商业: 40年; 其他: 按法定最高出让年限	2120万元 (65.84万元/亩)	2120万元	24个月
马土让2016-77号	博望区2016-16号居住用地	博望镇新合路与云台山路交叉口东北角	13963.74平方米 (20.95亩)	二类居住用地		1.0≤R<1.7		住宅: 70年; 其他: 按法定最高出让年限	1500万元 (71.60万元/亩)	1500万元	24个月
马土让2016-78号	博望区2016-20号居住用地	博望镇博望大道与太行山路交叉口西北角	74611.29平方米 (111.92亩)	二类居住用地		1.0≤R≤1.8		住宅: 70年; 其他: 按法定最高出让年限	7835万元 (70万元/亩)	7835万元	24个月
马土让2016-75号	博望区2016-6号商业用地	博望镇永新路 with 博望大道交叉口西北角	12800.34平方米 (19.20亩)	商业用地		1.0≤R<2.0		商业: 40年; 其他: 按法定最高出让年限	1700万元 (88.54万元/亩)	1700万元	36个月
马土让2016-76号	博望区2016-8号居住用地	丹阳镇丹马路与市民路交叉口东南角	21438.01平方米 (32.16亩)	二类居住用地		1.0≤R≤1.5		住宅: 70年; 其他: 按法定最高出让年限	1590万元 (49.44万元/亩)	1590万元	36个月
马土让2016-79号	慈湖河路与葛羊路交叉口东北角地块	东至规划道路、南至葛羊路、西至慈湖河路、北至空地	52728.67 (约79.093亩)	商业用地		≤2.0		商业: 40年	900万元 (约113.79万元/亩)	4500万元	24个月
马土让2016-80号	博望区2016-19号	博望镇博望大道与井冈山路交叉	26892.87平方米 (40.34亩)	商业用地		1.0≤R≤1.4		商业: 40年; 其他:	2600万元 (64.45万元)	2600万元	24个月
马土让2016-83号	慈湖河路与葛羊路交叉口东北角地块	东、北至空地、南至规划路、西至慈湖河路	2970.69 (约4.456亩)	加油加气站用地		≤0.8		40年	2230万元 (约500.45万元/亩)	2230万元	12个月
马土让2016-81号	示范园区2016-2号工业地块	东至南京路, 南至鑫海翔瑞公司, 西至空地, 北至空地	21420.46m ²	工业	农产品加工服务业	≥1.2	≥300万元/亩	50年	404万元 (12.57万元/亩)	404万元	12个月
马土让2016-82号	示范园区2016-3号工业地块	东至空地, 南至奕代汽车公司, 西至常州路, 北至空地	38536.06m ²	工业	电子设备制造	≥1.2	≥300万元/亩	50年	730万元 (12.63万元/亩)	730万元	12个月
马土让2016-84号	慈湖高新区2016-5号工业用地	中橡大道与北环路交叉口西北角	18154.3平方米 (约27.23亩)	工业	日用化学产品制造	≥1.2	不低于300万元/亩	50年	661万元 (24.27万元/亩)	661万元	24个月

三、土地出让情况一览

2016年土地出让情况表

出让编号	地块名称	出让面积 (亩)	地块位置	受让人	出让金总价 (万元)	土地单价 (万/亩)	成交时间	土地用途	出让方式
马土让 2016-63号	马郑2015-16 号工业用地	100.03	位于新区郑蒲大道以南，联合路以西	马鞍山汉德绿色建筑环境科技有限公司	940	9.4	2016/10/12	工业	挂牌

第五部分：市场动态

1、开盘信息汇总

自国庆节后，10月的楼市出现了降温。不少售楼部都表示到访和销量均有所下降。但开发商开盘的脚步却未停下。10月我市共10次开盘，其中深业一个月加推两场。其他分别是10月1日，秀山郡加推19、40号楼；信达城二期加推14、17号楼。10月3日，东湖瑞景加推21号楼。10月15日，御景园加推39套房源。10月18日，融邦奥体公元加推9号楼。10月22日深业华府春天里加推69、72号楼。10月22日绿地加推8号楼。10月23日东方城三期加推8、9、13号楼。10月29日秀山信达城加推13、16号楼。10月30日深业华府春天里加推73号楼。

2、楼市促销活动汇总

10月楼市销量继续高歌，开发商鲜有优惠。有优惠的多是清盘房源，例如东方城一、二期一口价房源；还有商铺和别墅类型的产品，伟星大润发商铺95折优惠；春晖别墅最高优惠20万，商铺最高优惠8.8万等；现在楼盘除了开盘活动几乎鲜有暖场活动。

2016年10月马鞍山市商品房项目活动、优惠情况一览

楼盘	动态
华海城市广场	住宅 65 m ² —127 m ² ，均价 7800 元/m ²
	沿街旺铺 34 m ² —220 m ² ，均价 3.3 万/m ²
金鹰国际公馆	86 席空中别墅，210—240 m ² 正在认筹，指定银行预存 20 万开盘当天享 5 万优惠
	指定银行预存 20 万，开盘当天享优惠 5 万
公园驿站	沿街旺铺均价 4—6 万/m ² ，内街商铺均价 2—3 万/m ² ，一次性付款 95 折，贷款 97 折
佳山墅	联排别墅 215、235 m ² 现房在售，一房一价
	街区商铺，一楼租金每月约 100 元/m ² ，均价 2.7-2.8 万元/m ² 。二、三楼租金每月约 50-60 元/m ² ，均价 1.6-1.7 万元/m ² 。
金色新天地	商铺 10—500 m ² ，全城租售中
	现房公寓均价 6000—9000 元/m ²
	买房送家电活动，卖公寓送 4 万元装修基金
和泰国际广场	和泰国际广场在售少量住宅，一房一价，按揭优惠 4 个点，一次性优惠 5 个点
	写字楼 85-773 m ² ，均价 5300 元/m ² ，月租 32-40 元/m ²

	公寓 43—50 m ² , 均价 5500—6000 元/m ²
	商铺 18—670 m ² 不等, 均价 1.8—1.5 万/m ²
老报馆时代广场	住宅面积 98—112 m ² , 均价 4700 元/m ²
	公寓面积 39—53 m ² , 均价 4700 元/m ² 。买公寓送物业费、送契税
宁泽园	住宅面积 149.61 m ² , 均价 6000 元/m ²
朝辉东方城	东方城一区 mini 单身公寓 63 m ² , 一口价 28 万
	东方城二区花园洋房 145—150 m ² , 一口价 105 万
	东方城二区 8 号楼, 215.46 m ² 御宅, 均价 6000 元/m ²
	东方城三区, 114—133 m ² 电梯洋房, 均价 7000 元/m ²
东方城·善水湾	仅剩 4 套房源, 均价 5000 元/m ²
东方城·九珑湾	仅剩 2 套房源, 均价 5000 元/m ²
东方·新都汇	商铺 20—140 m ² , 均价 17000 元/m ² , 一次性付款 88 折, 贷款 9 折
东方·丽景	首开房源已售罄, 预计 10 月底认筹 13、14 号楼高层房源
清河湾二期	清河湾二期首开 3 栋小高层已售罄, 二期四栋洋房预计 12 月开启认筹
	在售现铺面积段 80—230 m ² , 价格 7700 元/m ² 起
巴黎国际广场	现房在售, 面积 39—64 m ² , 均价 6500—7000 元/m ² , 一次性付款 95 折, 按揭 97 折
	沿街商铺已在售, 面积 20—150 m ² , 均价 3 万。
枫林佳园	面积段 90—95 m ² , 价格 4180 元/m ² , 一次性付款 97 折, 贷款 99 折
鹏融国际·克拉中心	在售面积 50 m ² —1200 m ² , 均价 8300 元/m ² , 一次性付款 98 折
宝龙华庭	高层现房, 面积段 100 m ² —140 m ² , 均价 6200 元/m ²
伟星时代广场	大润发旁商铺在售, 均价 2.5—3.5 万/m ² , 现在购铺享 95 折优惠
	在售公寓面积段 40—55 m ² , 均价 5200 元/m ² ,
海信濮塘度假区	在售面积 490 m ² —685 m ² , 均价 1.1 万元/m ²
和顺荷塘月色	一期已售空, 二期预计元月开始认筹
东方明珠	在售商铺 40—2000 m ² , 价格 8000—10000 元/m ²
绿洲茗苑	在售现房面积 110—120 m ² , 均价 5200 元/m ²
中冶·雨韵阁	在售面积 84—94 m ² , 均价 4450 元/m ²
	18 号楼景观楼王, 面积 98 m ² , 均价 4600 元/m ²
	在售商铺, 面积段 100—200 m ² , 均价约 8000 元/m ²
春晖家园	别墅面积段 256—298 m ² , 一次性 97 折, 贷款 99 折, 总价 385 万起, 最高优惠 20 万,
	商铺面积段 50—359 m ² , 均价 1.8 万/m ² , 最高优惠 8.8 万, 一次性 96 折, 贷款 97 折
泰和天成	高层面积段 84 m ² 、122 m ² , 均价 6000 元/m ² , 一次性付款 96 折、贷款 98 折
钟鼎悦城	29 号楼面积 140 m ² , 均价 7500 元/m ²
	望山组团面积段 73—140 m ² , 33 号楼均价 5500 元/m ² , 34 号楼均价 6200 元/m ²
	一期洋房现房, 面积 133 m ² , 均价 8000 元/m ²
	16 号楼景观楼王 137—141 m ² , 均价 6300 元/m ²
	商铺在售面积 170—200 m ² , 均价 1.5 万元/m ²
东湖瑞景	小高层面积段 137—142 m ² , 均价 5800 元/m ² 起
	高层面积段 96—142 m ² , 均价 5000 元/m ² 起
深业华府	一组团华府 3、6 号楼, 平层 155、202、212 m ² , 均价 7000 元/m ² , 一次性付款 92 折, 贷款 93 折
	二组团幸福里均价 6000—6500 元/m ²
	三期一组团面积段 51 m ² , 均价 5300 元/m ²

	三期二组团在售 56 号楼，面积段 51 m ² ，均价 5500 元/m ²
万达广场	在售住宅仅剩少量，均价 6000—6500 元/m ²
	在售精装 soho 公寓 30 层，面积为 40—76 m ² ，均价 5500 元/m ²
	金街商铺面积为 60—200 m ² 不等，具体一房一价
银河湾	剩余少量 277 m ² 的别墅，单价 5700 元/m ²
	商铺面积最小 8 m ² ，单价 9000 元/m ² ，最大 250 m ² ，单价 5000 元/m ²
凡尔赛公馆	二期多层现房均价 5200 元/m ²
	一期多层均价 5500 元/m ² ，一次性付款 83 折，按揭 84 折
金海岸名邸	在售 1—5 号楼，面积段 160 m ² —280 m ² ，住宅均价 4700 元/m ²
	面积段 160 m ² —280 m ² ，住宅均价 4700 元/m ²
	别墅 9900—10300 元/m ² ，马钢职工购房总价减壹万
	3、4 号楼推出少量特价房，单价低至 3577 元/m ²
秀山湖壹号	住宅在售面积段 85—115 m ² ，均价 5500 元/m ²
	小区商铺在售面积 50—110 m ² ，起价 8000 元/m ²
恒大御景湾	高层 29 号楼，面积段 85—109 m ² ，均价 6000 元/m ²
恒大绿洲	90—140 m ² 美宅，公开登记中
恒生秀山郡	高层 16、17、19、25 号楼，85—112 m ² ，均价 5300—5500 元/m ²
安粮城市广场	住宅面积 91—127 m ² ，均价 4800—5200 元/m ²
	17、18 号楼正在火热认筹中，面积段 90—109 m ²
秀山信达城	一期现房面积 143 m ² 均价 5000 元/m ²
	在售 14/17 号楼面积段 87—125 m ² ，均价 5200 元/m ²
	金现铺全城启售，交 3 万元抵 9 万元
伟星蓝山	二期 99—103 m ² 三房洋房，总价 53 万起
	在售 133 m ² 双拼别墅，总价 195 万
	243 m ² 联排、246 m ² 双拼、463 m ² 独栋热销中
绿地臻城	三区 8 号楼面积段 104—143 m ² ，均价 6000 元/m ²
恒泰·达观天下	少量现房在售，面积段 68 m ² 、75 m ² （复式）均价 6500 元/m ²
	老带新活动详情咨询售楼部，一次性付款 98 折，贷款 99 折
圳秀国际金湖湾	在售高层面积 181 m ² 均价 4500 元/m ² ，一次性付款 95 折
	底商，面积 100 m ² 左右，价格 1.2 万元/m ²
融邦·领秀国际	公寓 40—120 m ² ，均价 5000 元/m ²
	二期面积 45 m ² 、93 m ² 、105 m ² 、119 m ² ，均价 4600 元/m ²
御景园·香山红郡	二期现房在售叠加别墅，面积段 215 m ² ，总价 130 万左右
	三期联排、独栋在售，面积段 165—285 m ² ，一次性付款优惠 3%，贷款优惠 1%
新城·玲珑苑	多层面积段 75—95 m ² ，均价 3500 元/m ² ，一次性付款 93 折，贷款 96 折，分期 98 折
	商铺面积 144 m ² ，仅剩 1 套，价格 6500 元/m ² 左右。