

2016.8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9月15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 1063 套

8 月份全市新批准预售商品房上市 1395 套 15.13 万平方米，环比分别增长 92%、109%。其中：新批准预售商品住房上市 1286 套 13.71 万平方米，环比分别增长 83%、95%。

8 月份，市区新批准预售商品房 1119 套 12 万平方米，环比分别增长 353%、365%。其中：新批准预售商品住房 1063 套 11.18 万平方米，环比分别增长 350%、356%。

——成交量：市区商品住房成交 1216 套

8 月份，市区商品房成交 1874 套，成交面积 16.3 万平方米，成交金额 8.98 亿元。其中：市区商品住房成交 1216 套，成交面积 13.41 万平方米，成交金额 6.81 亿元，同比分别增长 25.7%、26%、21.6%，环比分别增长 39.1%、38.4%、35.4%。

——库存量：消化市区商品住房库存预计需 5.8 个月

截止 2016 年 8 月底，消化全部住宅库存预计需要 12.8 个月，去化周期较 2015 年底缩短了 6.4 个月时间。其中：市区商品住房库存 6775 套 69.17 万平方米，按当前销售速度，只够卖 5.8 个月。

——成交均价：市区商品住房每平方米 5137 元

全市商品房成交均价每平方米 5136 元，环比上月下降 2.6%。其中商品住房成交均价每平方米 5137 元(扣除非正常交易)，环比下降 1%。

第二部分：市场分析

一、住宅市场供应量 —— 市区预售商品住房新增 1063 套

8 月份全市新批准预售商品房上市 1395 套 15.13 万平方米，环比分别增长 92%、109%。其中：新批准预售商品住房上市 1286 套 13.71 万平方米，环比分别增长 83%、95%。

8 月份，市区新批准预售商品房 1119 套 12 万平方米，环比分别增长 353%、365%。其中：新批准预售商品住房 1063 套 11.18 万平方米，环比分别增长 350%、356%。



二、商品房市场分析

1、8月市区住宅成交量 ——成交 874 套

类别	数据	环比
套数	1216 套	39.1%
面积	134100 平米	38.4%
均价	5137 元/m ²	-1%

8月份,全市商品房(不含安置房,下同)成交 3159 套,成交面积 29.42 万平方米,成交金额 15.11 亿元,同比分别增长 92.2%、64.4%、58.1%,环比分别增长 45.2%、34.9%、31.4%。其中:全市商品住房成交 2366 套,成交面积 25.75 万平方米,成交金额 12.34 亿元,同比分别增长 67.4%、63.1%、57.8%,环比分别增长 33.3%、30.2%、28.1%;全市商业用房成交 786 套(间),成交面积 3.35 万平方米,成交金额 2.69 亿元,同比分别增长 241.7%、58%、54.6%,环比分别增长 100.5%、74.5%、47%。

8月份,市区商品房成交 1874 套,成交面积 16.3 万平方米,成交金额 8.98 亿元,同比分别增长 64.5%、34%、31.9%,环比分别增长 68.5%、49.1%、45.8%。其中:市区商品住房成交 1216 套,成交面积 13.41 万平方米,成交金额 6.81 亿元,同比分别增长 25.7%、26%、21.6%,环比分别增长 39.1%、38.4%、35.4%;市区商业用房成交 651 套,成交面积 2.57 万平方米,成交金额 2.09 亿元,同比分别增长 280.7%、68%、72.7%,环比分别增长 184.3%、127.4%、91.7%。



三、住宅市场库存情况统计

截止 2016 年 8 月底, 全市已取得预售许可的在售商品住房 (不含安置房, 下同) 25024 套 259.62 万平方米, 与去年年底库存相比减少了 5873 套 88.69 万平方米, 库存量减少了 19%, 库存面积减少了 25.5%。按照近 20 个月销售面积计算, 消化全部住宅库存预计需要 12.8 个月, 去化周期较 2015 年底缩短了 6.4 个月时间。其中: **市区商品住房库存 6775 套 69.17 万平方米, 按当前销售速度, 只够卖 5.8 个月。**



四、住宅市场成交均价

8 月份, 全市商品房成交均价每平方米 5136 元, 环比上月下降 2.6%。其中商品住房成交均价每平方米 4792 元, 环比下降 1.6%。8 月份, 市区商品房成交均价每平方米 5692 元 (扣除非正常交易), 环比上涨 0.7%。其中**商品住房成交均价每平方米 5137 元 (扣除非正常交易), 环比下降 1%。**



8月楼市住宅销售排行 TOP20:

N01 深业华府，连续三月位居第一，是城南乃至全市置业者心中的热门楼盘，项目体量大，产品类型丰富，户型多样化。8月初春天里 63#加推，当日就销售 1/3，火爆程度可见一斑，本月销售 123 套。

N02 朝辉东方城，城东大体量社区，产品类型从洋房到高层能够满足不同购房人群的需求，学区是师范附小，可谓是城东最具性价比的楼盘。本月以 99 套位居排行榜第二。

N03 清河湾二期 8 月开盘，当天热销近八成，项目位于慈湖河畔，临近高铁，属低密度住宅社区，深受改善型购房人群的喜爱。本月也是热销 90 套，位居排行榜第三。

N04 秀山信达城，秀山央企大盘，一期已实景呈现，且小区绿化及居住适宜度颇高。好的产品呈现提高了购房者对二期的期望值。本月销售 71 套，成为秀山人气楼盘。

N05 绿地世纪城，8月中旬 16#毛坯房加推，231 套房源一经上市，不到一个月时间就已全部售罄。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。8月销售 66 套，位居第五。

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	深业华府	12892	123	5137
2	朝辉东方城	11471	99	4553
3	清河湾花园前城置业	10045	90	5900
4	秀山信达城	7641	71	4574
5	绿地世纪城	7695	66	5065
6	恒生秀山郡	5154	52	5398
7	秀山城市广场	5373	50	4374
8	东方明珠世纪花园	5115	50	5446
9	恒大御景湾	5041	50	4343
10	雨韵阁	5006	46	4028
11	秀山湖壹号公馆	4267	43	4490
12	东湖瑞景园	4794	39	4490

13	宝龙华庭	4165	34	5059
14	和泰国际广场	3725	31	5671
15	马鞍山万达广场	3157	31	4968
16	荷塘月色园	2950	30	3815
17	领秀国际公馆	2210	28	3765
18	绿洲茗苑	2719	27	2935
19	揽山别院	2299	25	4233
20	盛世华府	2936	23	4784

第四部分：土地成交

一、 土地市场汇总

——全国 8月全国土地市场量跌价扬 地价涨超四成

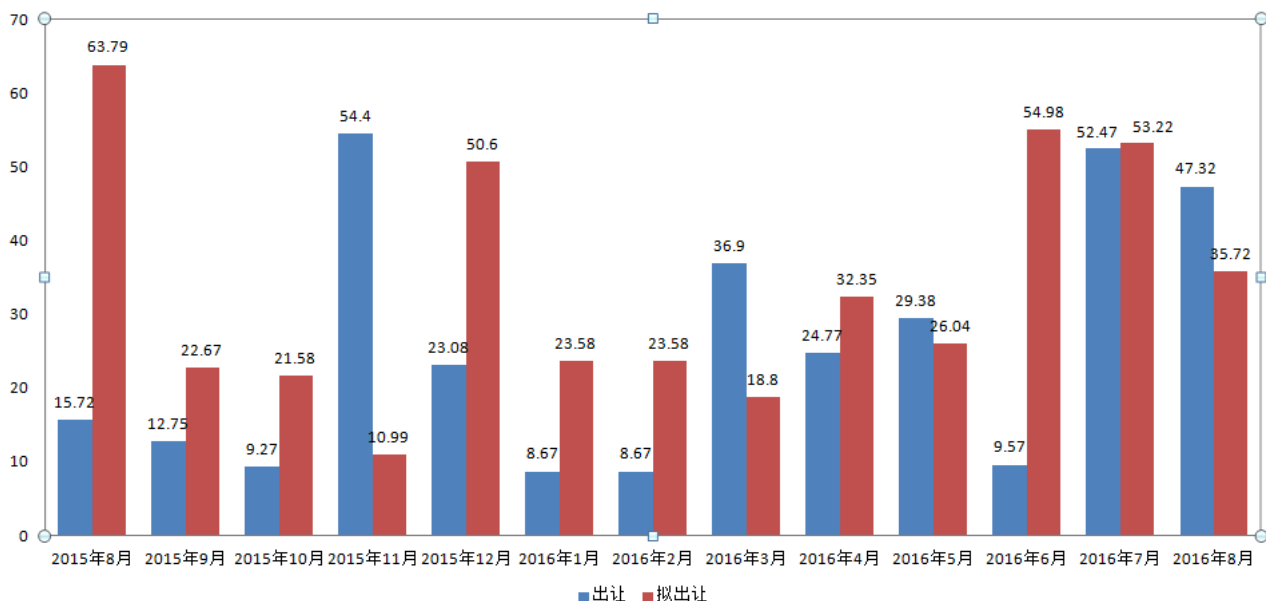
——马鞍山 17块土地成交 多数为工业用地

8月份全国土地市场量跌价扬，成交楼面地价创下历史新高。数据显示，8月份全国302个城市土地市场成交的平均楼面地价环比大幅上扬46%至1591元/平方米。而从同比情况看，一线城市地价已经呈现翻番的局面。全国302个城市各类土地成交5004幅，成交面积为13372万平方米，成交面积环比、同比分别下滑16%和17%。

持续多月的量价攀高，市场几近失控，而二线城市地价超过房价“面粉贵过面包”的怪相也成为常态。尽管部分地区已经出台地产调控措施，比如合肥、苏州、南京等，但是，这些政策大部分较为“温和”，并未从根本上抑制投资投机性需求，未起到防止楼市过热与房价过快上涨的作用。地价依然一路走高，房价仍然在快速上涨。

2016年8月马鞍山土地成交13幅，共计473206.7m²，约709.81亩。其中工业用地5幅，公共设施用地1幅，文体娱乐1幅，批发零售用地1幅，居住用地3幅，商业用地1幅，住宅用地1幅。拟出让4幅地块，共计357229.47m²。

2015年8月至2016年8月土地柱状表



二、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2016-59号	博望区2016-15号居住用地	博望镇海河路与横山路交叉口	40441.3m ² (约60.66亩)	二类居住用地		1.0 ≤ R ≤ 2.5		商业: 40年住宅: 70年; 其他: 按法定最高出让年限	4270万元 (70.39万元/亩)	4270万元, 参加竞买者需同时向博望区政府缴纳地上建筑物价款1715.94万元(未竞得土地的, 由区政府在交后5个工作日内无息退还)。	24个月
马土让2016-60号	马郑2016-7号科教用地	位于郑蒲港新区联合路以西, 合马高速以南	236211.29m ² (约354.32亩)	科教用地		≤ 1.2		科教: 50年	4960万元 (约14万元/亩)	2480万元	36个月
马土让2016-61号	马郑2016-17号地块	位于新区郑蒲大道北侧	29400.16m ² (约44.10亩)	仓储(工业)	冷冻仓库	≥ 1.2	≥ 300万元/亩	仓储用地: 50年	423万元(约9.6万元/亩)	423万元	12个月
马土让2016-62号	军分区东侧地块	东至慈湖河路、南至湖北路、西至军分区、北至健康路	51176.72m ² (约76.77亩)	居住用地		1.0 ≤ R ≤ 2.0		住宅: 70年; 商业: 40年; 其他按法定最高出让年限	15500万元 (约201.90万元/亩)	7500万元	24个月

三、土地出让情况一览

地块编号	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2016-45号	慈湖高新区2015-4号工业用地	56.16	雨佳路与巷子路交叉口西南角	安徽皖兴信息技术有限公司	1330	23.68	2016/8/3	工业	挂牌
马土让2016-46号	祈福路与如愿路交叉口东北角地块	147.29	滨江新区九华万家花园南侧, 祈福路及高压线廊北侧, 牛渚路西侧, 如愿路东侧	马鞍山中冶金福置业有限公司	9750	66.2	2016/8/5	居住用地	挂牌
马土让2016-47号	慈湖高新区2016-4号(一期)工业用地	28.38	北环路与皖苏路交叉口东南侧	科沃精密化学(安徽)有限公司	700	24.67	2016/8/8	工业	挂牌
马土让2016-48号	慈湖高新区2016-3号工业用地	65.77	园中路东侧、启耀光电公司南北侧	马鞍山宁马青年创业谷投资发展有限公司	1597	24.28	2016/8/8	工业	挂牌
马土让2016-49号	慈湖高新区2016-2号工业(仓储)用地	44.75	四联路与联港路交叉口北侧	马鞍山长江港口有限公司	1158	25.88	2016/8/8	工业	挂牌
马土让2016-52号	马邦2016-13号用地	118.17	位于郑蒲港新区滨江大道以西	马鞍山郑蒲港新区建设投资有限公司	1300	11	2016/8/9	公共设施用地	挂牌
马土让2016-50号	马邦2016-10号加油站用地	5.73	位于郑蒲港新区206省道以东, 姥下河路以北	毛定波	1166	203	2016/8/11	批发零售用地(加油加气站)	挂牌
马土让2016-53号	马邦2016-8号地块	98.89	位于新区郑蒲大道与红光路交叉口东南角	马鞍山市港晟隆实业有限公司	930	9.4	2016/8/12	工业	挂牌
马土让2016-54号	马邦2016-11号文体娱乐用地	39.98	位于郑蒲港新区镇淮路与赵上路交叉口西南角	安徽郑蒲港启迪乔波体育发展有限公司	920	23	2016/8/12	文体娱乐(体育场)	挂牌
马土让2016-55号	博望区2016-4号居住(张茂安置房)用地	39.99	新市镇泓景路与张茂路交叉口东北角	马鞍山市宝城博望置业有限公司	1280	32	2016/8/31	二类居住用地	挂牌
马土让2016-56号	博望区2016-5号居住(近城安置房)用地	26.35	丹阳镇丹马路与天仙路交叉口东南角	马鞍山市望湖投资有限公司	1130	42.88	2016/8/31	二类居住用地、商业用地	挂牌
马土让2016-57号	博望区2016-10号居住(长裕安置房)用地	18.78	博望镇长裕村长流新村	马鞍山市宝城博望置业有限公司	910	48.46	2016/8/31	住宅用地	挂牌
马土让2016-58号	博望区2016-14号商业用地	19.57	博望镇博望大道与东城路交叉口东北角	马鞍山市博望区城市发展投资有限责任公司	1320	67.45	2016/8/31	商业设施用地	挂牌

第五部分：市场动态

一、 开盘信息汇总

2016年8月, 我市有1家楼盘新开, 3家加推, 清河湾二期首开三栋小高层。共135套房, 经过一个月的销售后房源仅剩十余套。深业春天里于8月初63#楼加推, 共计136套。绿地臻城在8月中旬16#加推, 共计231套。安粮城市广场8月中旬20#加推, 共计92套。在楼市向好的大环境下, 9月会有更多房源加推入市。

二、 楼市促销活动汇总

8月楼市一改淡季之说, 在月底之时, 楼盘纷纷出现涨价之势。9月部分热门楼盘都进行了价格或者优惠调整。东湖瑞景均价上涨300元/m², 华海城市广场优惠收了2个点, 秀山湖壹号优惠收了2个点, 恒大、绿地、万达、

深业、信达城均在9月有涨价计划。8月金色新天地举办了一场为期一个月的水上大闯关活动，吸引了不少人气。恒大御景湾8月优惠不断，最后一栋楼，81折大优惠。

2015年8马鞍山市商品房项目活动、优惠情况一览	
楼盘	活动主题
华海城市广场	住宅均价6500元/m ² ，一次性付款97折，按揭98折
	沿街旺铺34m ² -220m ² ，均价3.3万/m ²
金鹰国际公馆	86席空中别墅，210—240m ² 正在认筹
	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	花园洋房均价9000元/m ²
	联排别墅，现房在售，一房一价
	北京时间街区现已开街，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 。
世纪理想星座	住宅仅剩4套，面积102、118m ² ，均价5500元/m ²
	公寓面积52—68m ² ，均价5000元/m ²
金色新天地	现房住宅均价5000元/m ² ，一次性付款优惠100元/m ² ，按揭优惠80元/m ²
	现房公寓均价6000—9000元/m ²
	8.1—8.30水上大闯关活动
和泰国际广场	住宅均价5500元/m ² ，8栋住宅一次性付款95折，按揭96折。7、9栋一次性付款94折，按揭95折
	写字楼85-773m ² ，均价5300元/m ² ，月租32-40元/m ²
	精装SOHO公寓总价23万起送全系品牌精装民用电、燃气全入户
老报馆时代广场	住宅面积98—123m ² ，均价4700元/m ²
	公寓面积39—53m ² ，均价4500元/m ² 。买公寓送物业费、送契税
宁泽园	高层房源清盘中，仅剩5余套，面积149.6m ² ，4、5、6层一口价75万，24、27层均价5500元/m ² 。
朝辉东方城	挑高公寓中间户一口价38万
	花园洋房仅剩最后5套，均价6000元/m ²
东方城·善水湾	1、2号楼9层电梯多层，均价4700—4800元/m ²
	3、4号楼17层小高层，均价4400元/m ²
	5号楼33层高层，均价4300—4400元/m ²
东方城·九珑湾	新加推9号楼，面积段103-118m ² ，购房享开盘92折优惠，折后均价4300元/m ²
	8号楼剩余少量103平米户型，特价42万起/套
东方·新都汇	目前在售小高层21#均价4700元/m ² ，购房即减1万
	商铺20—140m ² ，均价17000元/m ²
清河湾二期	首开3栋小高层19、21、22号楼，仅剩最后10余套，均价6000元/m ²
	4栋8层电梯洋房，预计10月认筹
巴黎国际广场	现房在售，面积39—64m ² ，折后价2880元/m ² 起，一次性付款94折，按揭97折
	沿街商铺已在售，面积20—150m ² ，均价3万。
枫林佳园	在售高层均价3880元/m ² 起，一次性付款95折，贷款96折
鹏融国际·克拉中心	均价8300元/m ² ，一次性付款98折，按揭99折

宝龙华庭	均价 5000 元/m ² ，一次性付款 98 折，贷款 99 折
伟星时代广场	大润发旁商铺在售，均价 20000 元/m ² ，现在购铺享 92 折优惠
	在售公寓均价 5300 元/m ² ，一次性付款 97 折，贷款 98 折
海信濮塘度假区	均价 1.1 万元/m ² ，现在购房按揭 98 折、一次性付款 98 折基础上再优惠 99 折，项目三期预计在今年 10 月加推
和顺荷塘月色	面积段 83—126 m ² ，价格 3800 元/m ² ，一次性付款每平米优惠 100 元，贷款每平米优惠 50 元。
东方明珠	在售高层：1、2、3、8、10 号楼，面积 68—131 m ² ，均价 5500 元/m ²
	洋房：20—24 号楼，面积 130—160 m ² ，均价 6500 元/m ²
	一次性付款 93 折，贷款 94 折，公积金 95 折
剑桥公馆	小高层 10# 13# 顶层复式，125 m ² 送 80 m ² ，均价 8000/m ² ，一次性付款享受 9 折优惠
绿洲茗苑	全场一次性付款 97 折，按揭 98 折，另减 10000 元（特价房除外）
	目前 10 套特价房低价出售，楼王 14、22 号楼均价 5300 元/m ²
	三期主要在售 29 号楼，折后均价 4900 元/m ²
中冶·雨韵阁	15 套特价房，最低 3500 元/m ² 起
	目前在售 11—22 号楼，折后均价 4300 元/m ²
	18 号楼景观楼王，面积 98 m ² 、115 m ² ，均价 4500 元/m ²
春晖家园	小高层仅剩 2 套，紫园别墅双拼仅剩 7 套，优惠 30—44 万
	沿街商铺面积段 50—359 m ² ，均价 1.8 万/m ² ，优惠 14—24 万
泰和天成	8、20 号楼预计 2017 年 7 月交付，19 号楼预计 2017 年 9 月份交付
	项目剩余房源仅 100 余套，户型分别为 84 m ² 、122 m ² ，均价 4800 元/m ²
	一次性付款 96 折，贷款 98 折
钟鼎悦城	16 号楼景观楼王现房认筹中
	32 号楼、33 号楼均价 5500 元/m ² ；34 号楼，均价 6000 元/m ²
	一期 3、4、5、6 号楼多层洋房现房，面积 133 m ² ，均价 8000 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 2、3、13、14、15、19 号楼，均价 5800 元/m ² 起
	高层 6、7、17、18、22、23、24 号楼，均价 4500 元/m ² 起
深业华府	深业华府在售为一组团华府 3#、6# 楼，155、202、212 m ² 的平层和 100 m ² 、142 m ² 复式，平层均价 5500—7000 元/m ² ，复式均价 6000 元/m ²
	二组团幸福里 13#、16#、18#、20# 为高层均价 4600—5300 元/m ² ，21—24# 小高层均价 5500—6000 元/m ²
	三期一组团春天里在售 56#、58#、59#、60#、61# 楼，面积段 51—111 m ² ，均价 5200—5300 元/m ²
	三期二组团春天里，在售 62#、63# 楼，面积 88 m ² —118 m ² ，均价 5300—5700 元/m ²
万达广场	一次性付款 95 折，贷款 96 折
	在售高层 16、17、18、19 号楼，面积 81—132 m ² ，均价 4800—5300 元/m ²
	金街商铺：面积为 60—200 m ² 不等商铺优惠存 30 万抵 60 万
银河湾	银河湾在售洋房仅剩 1 套，142.96 m ² ，一楼带院子，总价 70 万，买房送地下车位
	10—13 号楼，277 m ² ，平叠拼别墅，仅剩 9 套房源；3—5 层，总价 158 万
凡尔赛公馆	二期多层现房均价 4600 元/m ² ，一次性付款 93 折，按揭 94 折
	一期多层均价 5300 元/m ² ，高层均价 4800 元/m ² ，一次性付款 81 折，按揭 82 折

金海岸名邸	在售1#—5#, 面积段160 m ² —280 m ² , 住宅均价4700元/m ²
	别墅9900—10300元/m ² , 仅剩8套。马钢职工购房总价减壹万
	3#、4#推出少量特价房, 单价3140元/m ² 起
秀山湖壹号	20、21号楼在售面积段85—124 m ² , 均价4600元/m ² , 最低84折
	小区商铺在售面积50—110 m ² , 起价6800元/m ²
恒大御景湾	80—132 m ² 三园两湖养生新品面市, 81折大优惠, 最高优惠高达20万
	7月最后一栋29号楼加推
	40—500 m ² 黄金旺铺、臻品车位半价限时抢购
恒生秀山郡	电梯花园洋房29#、36#、39#楼, 面积段96—120 m ² , 均价5700—5800元/m ²
	退台花园洋房32#、33#、37#楼, 100—122 m ² , 优惠后均价5800—5900元/m ²
	在售高层17#楼, 96—118 m ² , 均价4500—4600元/m ² 。买高层送地下车位
安粮城市广场	在售5—13号楼, 面积在91—127 m ² , 均价4500—5000元/m ²
	近期加推的20#楼高层, 面积段92 m ² 、122 m ² 。均价4700元/m ²
	花园洋房在售21—30号楼, 面积段113—143 m ² , 均价5400—5700元/m ²
	买高层即送万元旅游基金, 另有特惠房源限时抢购中
秀山信达城	在售建筑面积约94—143平米央企实景现房, 12#楼稀缺户型火爆热销中
	购买指定房源送全套奢华家电
	一期高铁黄金现铺全城启售, 交30000抵90000火爆热销中
	二期凯旋公馆9月3日样板间公开
伟星蓝山	花千树二期洋房新品加推, 99—103 m ² 三房洋房, 首付9万元起, 最低4799元/m ²
	133 m ² 联排别墅即将限量加推现存5万抵15万
	花园洋房在售58—74号楼, 92—140 m ² , 具体一房一价
绿地臻城	一期: 现房销售8#, 9#, 面积133 m ² 、143 m ² , 均价5100元/m ² 左右
	二期: 现房清盘88折
	三期: 在售面积段82—142 m ² ; 10#、14#、15#楼, 现房清盘, 均价4800元/m ² 左右
	三期准现房9#毛坯, 均价5100元/m ² , 2#、4#精装修热销中, 均价5800—6100元/m ²
	16#楼高层正在热销中, 均价4900—5200元/m ²
恒泰·达观天下	墅式楼中楼, 折价3000元/m ²
	黄金旺铺30—300 m ² 黄金旺铺在售中, 均价12000元/m ²
	老带新活动成交, 老业主奖励3000元, 新业主总价优惠5000元
圳秀国际金湖湾	高层均价4500元/m ² , 一次性付款95折
融邦·领秀国际	在售8#楼, 面积45 m ² 、93 m ² 、105 m ² 、119 m ² 。均价4200元/m ²
	现与房网合作, 30套特价房, 均价3650元/m ²
御景园·香山红郡	10月底将有联排加推, 2016年12月31日三期交付
	一次性付款优惠3%, 贷款优惠1%
亿景海棠湾	推出18层高层1、2号楼湖景房, 面积81—110 m ² , 1、2号楼沿江东大道街门面房, 面积80—200 m ²
新城·玲珑苑	多层均价3500元/m ² , 一次性付款93折, 贷款96折, 分期98折