

# 2016.9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10月12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 786 套

9 月份，市区新批准预售商品房 833 套 8.99 万平方米，同比分别下降 42.8%、46.3%，环比分别下降 25.6%、25.1%。其中：新批准预售商品住房 786 套 8.61 万平方米，同比分别下降 38.6%、39.9%，环比分别下降 26.1%、23%。

## ——成交量：市区商品住房成交 3142 套

9 月份，市区商品房成交 3868 套，成交面积 38.05 万平方米，成交金额 20.89 亿元，同比分别增长 219.7%、194%、198.4%，环比分别增长 106.4%、133.4%、132.6%。其中：市区商品住房成交 3142 套，成交面积 34.3 万平方米，成交金额 17.45 亿元，同比分别增长 216.1%、219.1%、222%，环比分别增长 158.4%、155.8%、156.2%。

## ——库存量：消化市区商品住房库存预计需 4.4 个月

截止 9 月底，市区已取得预售许可的在售商品房（不含安置房，下同）20248 套 152.74 万平方米，与去年年底相比库存量减少了 19.3%，库存面积减少了 34.1%。按照近 21 个月销售面积计算，在不增加新房供应的情况下，消化全部商品房库存预计需要 10.1 个月。其中：商品住房 5487 套 57.19 万平方米，与去年年底相比库存量减少了 33.7%，库存面积减少了 37.8%。按照近 21 个月销售面积计算，消化全部住宅库存预计需要 4.4 个月。

## ——成交均价：市区商品住房每平方米 5138 元

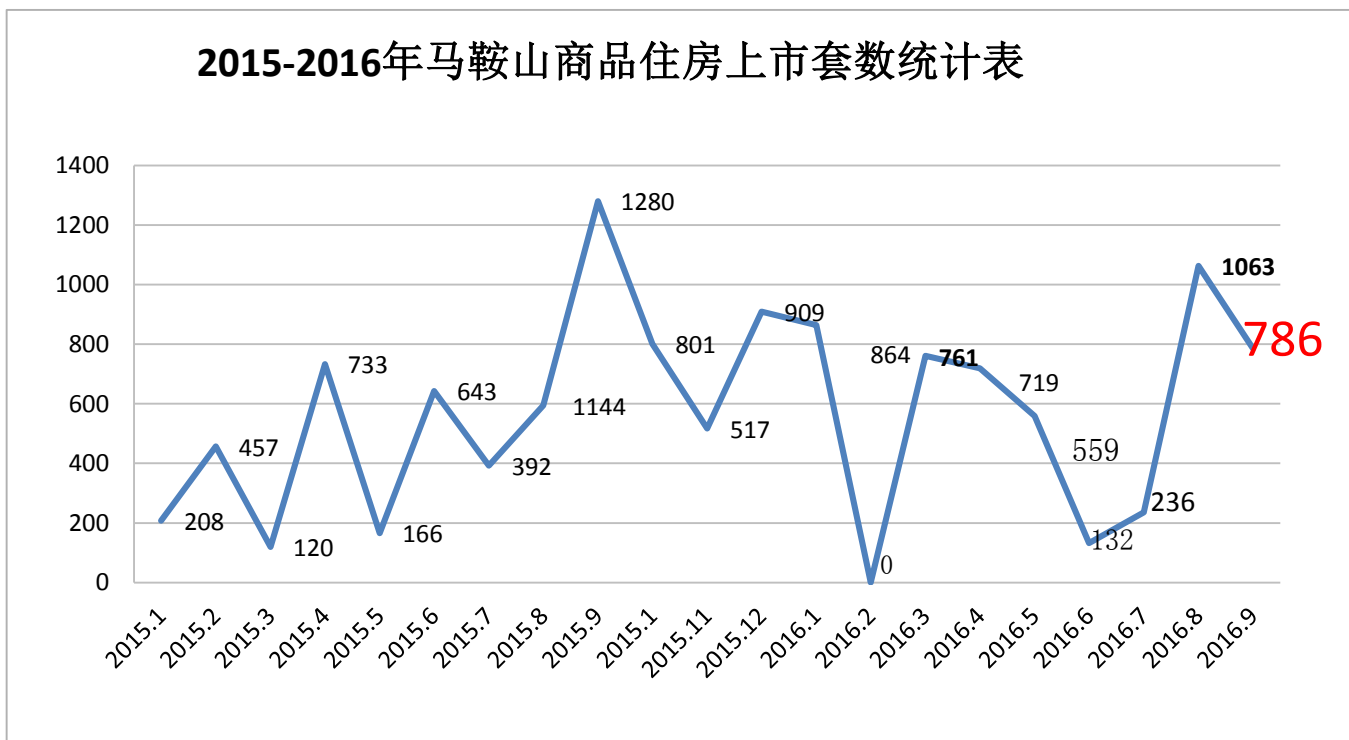
9 月份，市区商品房成交均价每平方米 5558 元(扣除非正常交易)，环比下降 2.4%，同比上涨 2.8%。其中商品住房成交均价每平方米 5138 元，环比持平，同比上涨 1.8%。

第二部分：市场分析

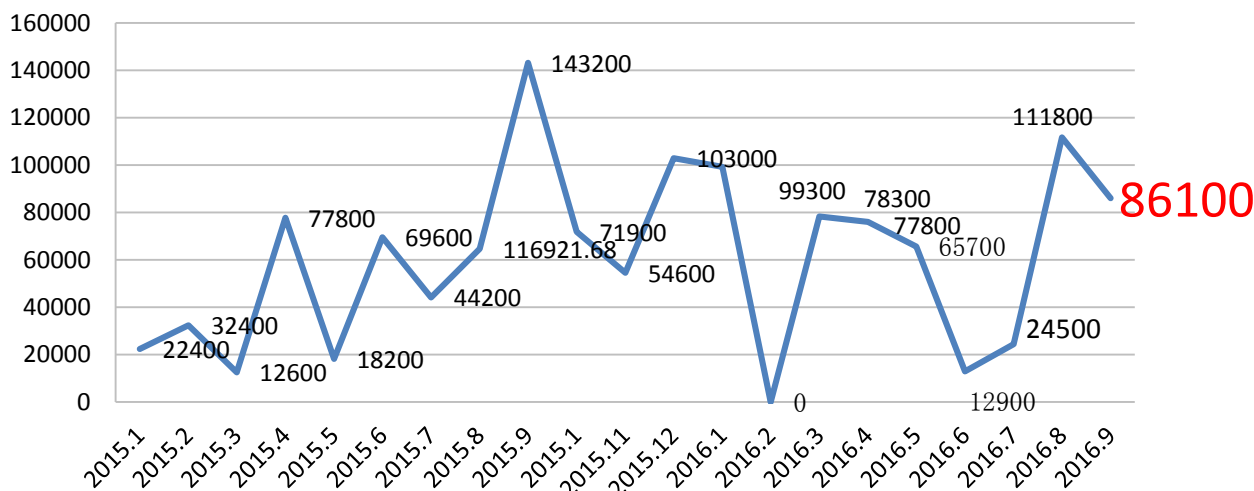
一、住宅市场供应量 ——市区预售商品住房新增 786 套

9 月份全市新批准预售商品房上市 1651 套 17.24 万平方米，环比分别增长 18.4%、13.9%，同比分别下降 35.7%、37.8%。其中：新批准预商品住房上市 1547 套 16.39 万平方米，环比分别增长 20.3%、19.5%，同比分别下降 26.8%、30.4%。

9 月份，市区新批准预售商品房 833 套 8.99 万平方米，同比分别下降 42.8%、46.3%，环比分别下降 25.6%、25.1%。其中：新批准预售商品住房 786 套 8.61 万平方米，同比分别下降 38.6%、39.9%，环比分别下降 26.1%、23%。



2015-2016年马鞍山商品住房上市面积  
统计表



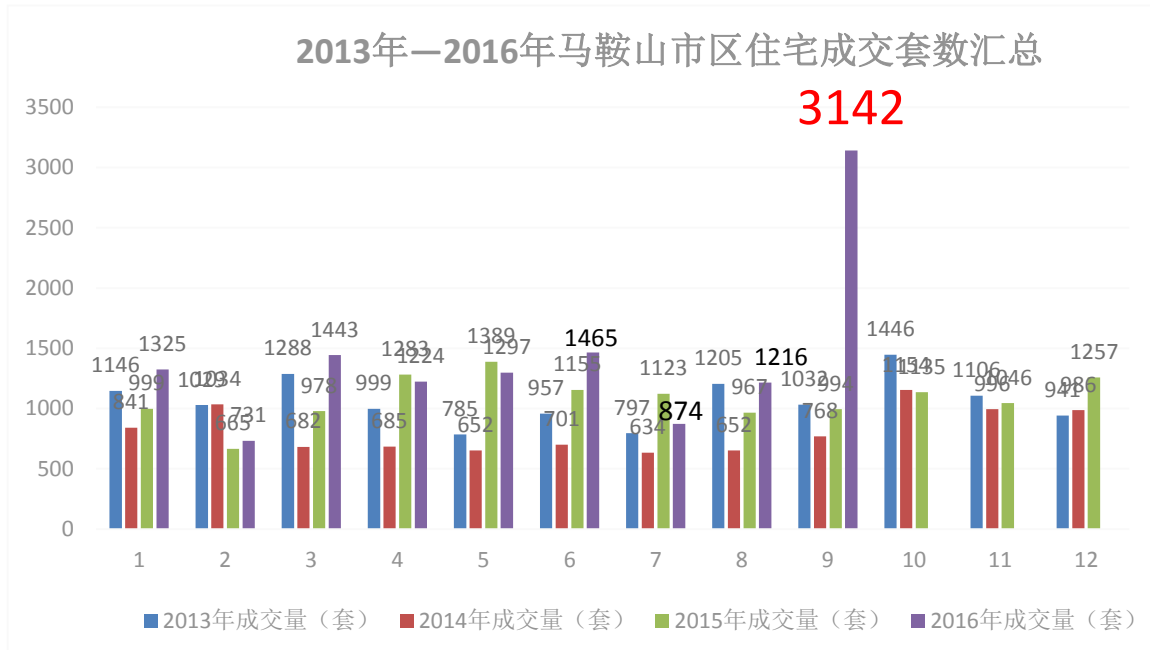
## 二、商品房市场分析

### 1、9月市区住宅成交量 ——成交 3142 套

类别	数据	环比
套数	3142 套	158.4%
面积	343000 平方米	155.8%
均价	5138 元/m <sup>2</sup>	持平

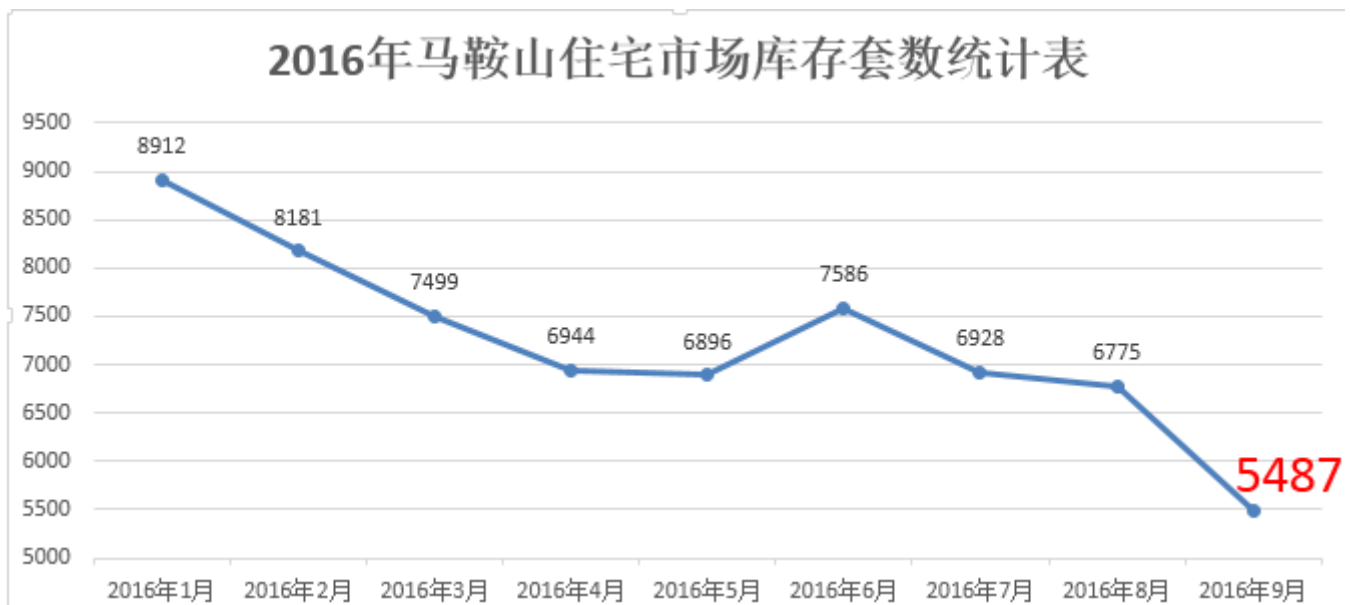
9月份,全市商品房(不含安置房,下同)成交 5305 套,成交面积 52.18 万平方米,成交金额 27.36 亿元,同比分别增长 195.5%、176.4%、184.4%,环比分别增长 67.9%、77.4%、81.1%。其中:全市商品住房成交 4380 套,成交面积 47.5 万平方米,成交金额 23.27 亿元,同比分别增长 199.2%、194.8%、206.2%,环比分别增长 85.1%、84.5%、88.6%。

9月份,市区商品房成交 3868 套,成交面积 38.05 万平方米,成交金额 20.89 亿元,同比分别增长 219.7%、194%、198.4%,环比分别增长 106.4%、133.4%、132.6%。其中:市区商品住房成交 3142 套,成交面积 34.3 万平方米,成交金额 17.45 亿元,同比分别增长 216.1%、219.1%、222%,环比分别增长 158.4%、155.8%、156.2%。



### 三、住宅市场库存情况统计

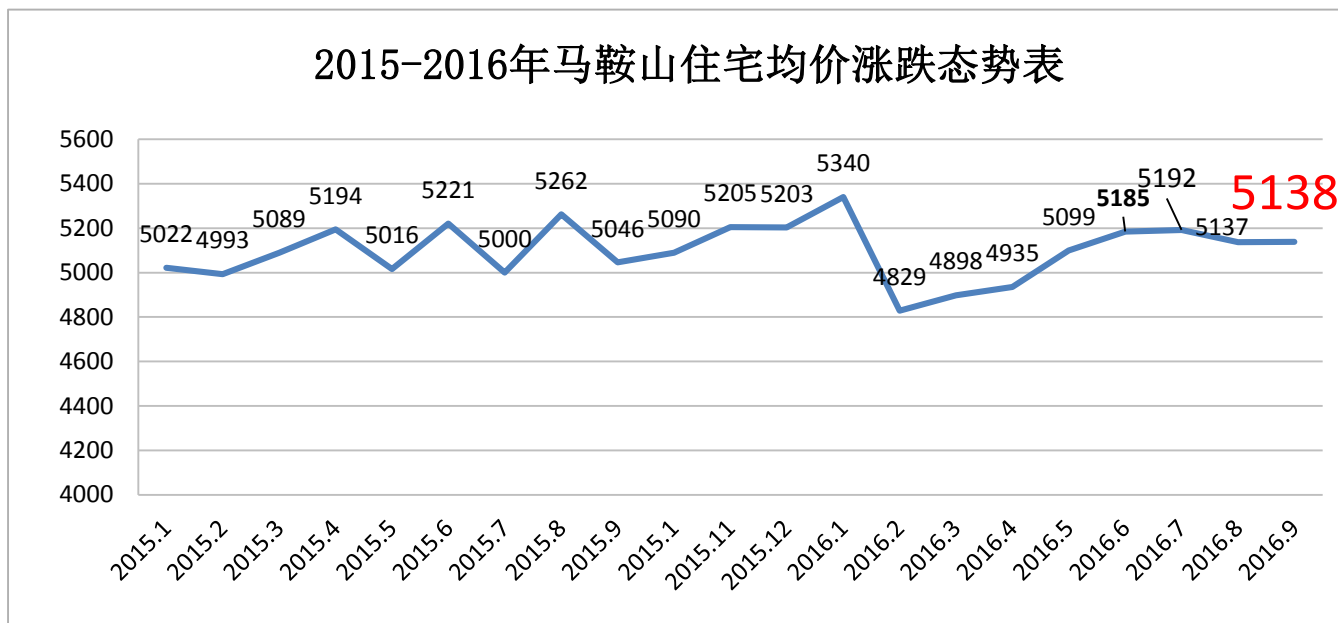
截止9月底,市区已取得预售许可的在售商品房(不含安置房,下同)20248套 152.74万平方米,与去年年底相比库存量减少了19.3%,库存面积减少了34.1%。按照近21个月销售面积计算,在不增加新房供应的情况下,消化全部商品房库存预计需要10.1个月。其中:商品住房5487套 57.19万平方米,与去年年底相比库存量减少了33.7%,库存面积减少了37.8%。按照近21个月销售面积计算,消化全部住宅库存预计需要4.4个月。



## 四、住宅市场成交均价

9 月份, 全市商品房成交均价每平方米 5243 元, 同比上涨 2.9%, 环比上涨 2.1%。其中商品住房成交均价每平方米 4899 元, 同比上涨 3.8%, 环比上涨 2.2%。

9 月份, 市区商品房成交均价每平方米 5558 元(扣除非正常交易), 环比下降 2.4%, 同比上涨 2.8%。其中商品住房成交均价每平方米 5138 元, 环比持平, 同比上涨 1.8%。



第三部分：排行 TOP20

### 9 月楼市住宅销售排行 TOP20:

N01 绿地世纪城, 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 351 套, 赢得 9 月销冠楼盘。

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, 9 月底东方丽景及东方城三期先后加推引发热销。本月以 344 套位居排行榜第二。

N03 深业华府, 城南人气楼盘。但 9 月从连续 3 月第一的位置下降到第三, 在售房源有限, 供需不足, 后期春天里会有加推动作。9 月销售 299 套位于第三。

N04 安粮城市广场, 秀山区准现房, 今年 12 月底交付, 吸引了大批急于购买现房的置业者们。9 月销售 262 套排名第四。

N05 东方明珠，金牌学区房二中实验学校。9月加推了一栋高层及一栋多层，也是东方明珠三期最后剩余的住宅房源，目前已基本售罄，本月共销售 254 套，占据第五。

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	绿地世纪城	39160	351	5266
2	朝辉东方城	38487	344	4831
3	深业华府	32147	299	5370
4	安粮城市广场	27219	262	4554
5	东方明珠世纪花园	27079	254	5550
6	秀山信达城	18022	158	4702
7	恒生秀山郡	15814	156	4931
8	和泰国际广场	12541	113	5930
9	秀山湖壹号公馆	9995	101	4538
10	雨韵阁	10114	97	4033
11	恒大御景湾	9461	97	4596
12	马鞍山万达广场	10346	95	4973
13	东湖瑞景园	11140	89	4606
14	钟鼎悦城	9549	76	5860
15	蓝山雅筑	6826	65	6416
16	荷塘月色园	5922	54	3897
17	碧溪翠庭	5430	50	5204
18	领秀国际公馆	4347	50	3951
19	枫林佳园	4084	44	3629
20	佳山墅	4464	33	11312

## 第四部分：土地成交

### 一、土地市场汇总

——全国 9月全国土地溢价率飙升至 94%创新高

——马鞍山 军分区东地块刷新土拍新记录

2016年9月，全国土地市场成交规模再次掉头向下，环比减少10%。热点城市土拍竞争愈演愈烈，溢价率超200%的城市不在少数，东莞更是一举突破500%。苏州、南京土地新政后迎首场大型土拍，分别诞生7宗、12宗单价、总



价地王，企业拿地热情高涨，南京 20 宗限价地块全部触及限价上限进入摇号，调控政策收效甚微。

2016 年 9 月马鞍山土地成交 4 幅，共计 357233.3m<sup>2</sup>，约 535.85 亩。其中一幅二类居住用地，一幅科教用地、一幅居住用地、一幅工业仓储用地。此次成交的居住用地是军分区东侧地块，以 2.51 亿元的成交价被伟星地产拍得，成交价超出起始价 62%，楼面价 2452.29 元/m<sup>2</sup>。刷新了土拍新记录。而拟出让仅 1 幅地块，为工业用地，面积为 66684m<sup>2</sup>。

2015 年 8 月至 2016 年 9 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 <sup>2</sup> )	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 2016-63号	马郑2015-16号工业用地	位于新区郑蒲大道以南，联合路以西	66684m <sup>2</sup>	工业用地	非晶合金新材料	≥1.2	≥300万元/亩	工业：50年	940万元 (约 9.4 万元/亩)	470 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2016-59号	博望区2016-15号居住用地	60.66	博望镇海河路与横山路交叉口	马鞍山市建新置业有限公司	4270	70.39	2016/9/2	二类居住用地	挂牌
马土让2016-60号	马郑2016-7号科教用地	354.32	位于郑蒲港新区联合路以西，合马高速以南	河海大学文天学院	4960	14	2016/9/9	科教用地	挂牌
马土让2016-62号	军分区东侧地块	76.77	东至慈湖河路、南至湖北路、西至军分区、北至健康路	马鞍山伟星房地产开发有限公司	25100	326.95	2016/9/22	居住	拍卖
马土让2016-61号	马郑2016-17号地块	44.1	位于新区郑蒲大道北侧	马鞍山瑞泰保税物流有限公司	423	9.6	2016/9/30	仓储(工业)	挂牌

### 第五部分：市场动态

#### 1、开盘信息汇总

2016年9月，楼市火热，加推节奏自然不断。金牌学区房东方明珠9月10日加推最后两栋，洋房25号楼，高层6号楼；东方城四期二标段东方丽景9月24日首开4栋洋房15—18号楼；东方城三期9月25日首开2栋洋房，12、14号楼。

#### 2、楼市促销活动汇总

整个9月，马鞍山房价都是一路看涨，楼市量价齐涨，尤其是备受外地人青睐的高铁旁品牌房企。抢房大战时时上演，各家优惠均有所收紧，还是不乏一些房企保有优惠活动吸引购房者。金色新天地买房送家电，买公寓送4万元装修；恒大御景湾贯彻集体统一优惠活动，恒大御景湾最后一栋清盘中，82折优惠。当然房企认筹阶段还是有不少优惠活动的：安粮17、18号楼认筹交1万抵2万；信达城二期认筹交3千元抵2万元。

2015年9月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	住宅面积段65—127 m <sup>2</sup> ，均价7500元/m <sup>2</sup>
	沿街旺铺34 m <sup>2</sup> -220 m <sup>2</sup> ，均价3.3万/m <sup>2</sup>
金鹰国际公馆	86席空中别墅，210—240 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ，内街商铺均价2—3万/m <sup>2</sup> ，一次性付款95折，贷款97折
佳山墅	花园洋房面积122 m <sup>2</sup> ，均价9500元/m <sup>2</sup>
	联排别墅215、235 m <sup>2</sup> 现房在售，一房一价
	街区商铺，一楼租金每月约100元/m <sup>2</sup> ，均价2.7-2.8万元/m <sup>2</sup> 。二、三楼租金每月约50-60元/m <sup>2</sup> ，均价1.6-1.7万元/m <sup>2</sup> 。

世纪理想星座	住宅面积 98、118 m <sup>2</sup> ，均价 6300 元/m <sup>2</sup>
	公寓面积 52—68 m <sup>2</sup> ，均价 5000 元/m <sup>2</sup>
金色新天地	现房住宅面积段 70—119 m <sup>2</sup> ，均价 5000 元/m <sup>2</sup>
	现房公寓均价 6000—9000 元/m <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup> ，均价 5300 元/m <sup>2</sup> ，月租 32-40 元/m <sup>2</sup>
	公寓 43—50 m <sup>2</sup> 总价 23 万起
老报馆时代广场	住宅面积 98—123 m <sup>2</sup> ，均价 4700 元/m <sup>2</sup>
	公寓面积 39—53 m <sup>2</sup> ，均价 4700 元/m <sup>2</sup> 。买公寓送物业费、送契税
宁泽园	现房高层清盘中，均价 5700 元/m <sup>2</sup>
朝辉东方城	东方城一区 mini 公馆挑高户型，40 万一口价
	东方城二区花园洋房 145-150 m <sup>2</sup> ，均价 6000 元/m <sup>2</sup>
	东方城二区 8 号楼，215.46 m <sup>2</sup> 御宅，均价 5500 元/m <sup>2</sup>
	东方城三区，首开两栋洋房开盘即售罄
东方城·善水湾	面积段 95—120 m <sup>2</sup> ，均价 4700 元/m <sup>2</sup> ，98 折优惠
东方城·九珑湾	面积段 103-118 m <sup>2</sup> ，均价 4700 元/m <sup>2</sup> ，98 折优惠
东方·新都汇	商铺 20—140 m <sup>2</sup> ，均价 17000 元/m <sup>2</sup> ，一次性付款 88 折，贷款 9 折
东方·丽景	在售洋房 15—18 号楼，面积段 110—130 m <sup>2</sup> ，均价 5400 元/m <sup>2</sup>
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 10 月底开启认筹
	在售现铺面积段 80—230 m <sup>2</sup> ，价格 7700 元/m <sup>2</sup> 起
巴黎国际广场	现房在售，面积 39—64 m <sup>2</sup> ，均价 6500-7000 元/m <sup>2</sup> ，一次性付款 95 折，按揭 97 折
	沿街商铺已在售，面积 20—150 m <sup>2</sup> ，均价 3 万。
枫林佳园	面积段 90-95 m <sup>2</sup> ，价格 4180 元/m <sup>2</sup> ，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 <sup>2</sup> —1200 m <sup>2</sup> ，均价 8300 元/m <sup>2</sup> ，一次性付款 98 折，按揭 99 折
宝龙华庭	高层现房，面积段 92 m <sup>2</sup> —150 m <sup>2</sup> ，均价 6000 元/m <sup>2</sup>
伟星时代广场	大润发旁商铺在售，均价 2.5—3.5 万/m <sup>2</sup> ，现在购铺享 95 折优惠
	在售公寓面积段 40—55 m <sup>2</sup> ，均价 5200 元/m <sup>2</sup> ，
海信濮塘度假区	在售面积 297 m <sup>2</sup> —685 m <sup>2</sup> ，均价 1.2 万元/m <sup>2</sup>
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	洋房仅剩最后 3 套，面积 155 m <sup>2</sup> ，均价 6500 元/m <sup>2</sup>
	一次性付款 95 折，贷款 95 折，公积金 97 折
	在售商铺 30—2000 m <sup>2</sup> ，价格 7000 元/m <sup>2</sup> 起
绿洲茗苑	多层现房面积 98—120 m <sup>2</sup> ，均价 5000 元/m <sup>2</sup>
	一次性付款 98 折，按揭 99 折，另减 10000 元
中冶·雨韵阁	15 套特价房，最低 3500 元/m <sup>2</sup> 起
	18 号楼景观楼王，面积 98 m <sup>2</sup> ，均价 4500 元/m <sup>2</sup>
	在售 15—22 号楼，面积 84—98 m <sup>2</sup> ，折后均价 4180 元/m <sup>2</sup>
春晖家园	别墅面积段 256—298 m <sup>2</sup> 一次性 97 折，贷款 99 折，总价 385 万起，最高优惠 20 万，
	沿街商铺面积段 50—359 m <sup>2</sup> ，均价 1.8 万/m <sup>2</sup> ，最高优惠 8.8 万
泰和天成	高层面积段 84 m <sup>2</sup> 、122 m <sup>2</sup> ，均价 6000 元/m <sup>2</sup> ，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
	望山组团面积段 73—140 m <sup>2</sup> ，33 号楼均价 5500 元/m <sup>2</sup> ，34 号楼均价 6200 元/m <sup>2</sup>

	一期洋房现房, 面积 133 m <sup>2</sup> , 均价 8000 元/m <sup>2</sup>
	16 号楼景观楼王 137-141 m <sup>2</sup> , 均价 6300 元/m <sup>2</sup>
	商铺在售面积 170-200 m <sup>2</sup> , 均价 1.5 万元/m <sup>2</sup>
东湖瑞景	小高层面积段 137—142 m <sup>2</sup> , 均价 5800 元/m <sup>2</sup> 起
	高层面积段 96—142 m <sup>2</sup> , 均价 5000 元/m <sup>2</sup> 起
深业华府	深业华府在售为一组团华府 3#、6#楼, 155、202、212 m <sup>2</sup> 的平层和 100 m <sup>2</sup> 、142 m <sup>2</sup> 复式, 平层均价 7000 元/m <sup>2</sup> , 复式均价 6500 元/m <sup>2</sup>
	二组团幸福里面积段 91—148 m <sup>2</sup> 高层, 高层均价 6000 元/m <sup>2</sup> , 小高层均价 7000 元/m <sup>2</sup>
	三期一组团面积段 51 m <sup>2</sup> , 均价 5300 元/m <sup>2</sup>
	三期二组团面积段 88 m <sup>2</sup> -118 m <sup>2</sup> , 均价 5500 元/m <sup>2</sup>
万达广场	在售高层面积 81—132 m <sup>2</sup> , 均价 5500—6000 元/m <sup>2</sup>
	在售精装 soho 公寓 30 层, 面积为 40—76 m <sup>2</sup> , 总价 21 万起
	金街商铺面积为 60—200 m <sup>2</sup> 不等, 起价 1.5 万元/m <sup>2</sup> , 具体一房一价
银河湾	住宅清盘中, 最低 44 万起
	商铺面积最小 8 m <sup>2</sup> , 单价 9000 元/m <sup>2</sup> , 最大 250 m <sup>2</sup> , 单价 5000 元/m <sup>2</sup>
凡尔赛公馆	二期多层现房均价 4600 元/m <sup>2</sup> , 一次性付款 93 折, 按揭 94 折
	一期多层均价 5300 元/m <sup>2</sup> , 高层均价 4800 元/m <sup>2</sup> , 一次性付款 81 折, 按揭 82 折
金海岸名邸	3#、4#推出少量特价房, 单价 3140 元/m <sup>2</sup> 起
	面积段 160 m <sup>2</sup> —280 m <sup>2</sup> , 住宅均价 4700 元/m <sup>2</sup>
	别墅 9900—10300 元/m <sup>2</sup> , 马钢职工购房总价减壹万
秀山湖壹号	住宅在售面积段 85—124 m <sup>2</sup> , 均价 5000—5200 元/m <sup>2</sup> , 一次性付款、贷款 97 折
	小区商铺在售面积 50—110 m <sup>2</sup> , 起价 8000 元/m <sup>2</sup>
恒大御景湾	高层 29 号楼, 面积段 85-109 m <sup>2</sup> , 均价 6000 元/m <sup>2</sup>
	82 折大优惠, 最高优惠高达 20 万
恒大绿洲	90—140 m <sup>2</sup> 美宅, 送 1500 元/m <sup>2</sup> 满屋精装, 公开登记中
恒生秀山郡	花园洋房 40#面积段 96-120 m <sup>2</sup> , 均价 6300-6500 元/m <sup>2</sup>
	高层 17#楼, 96-118 m <sup>2</sup> , 均价 4700 元/m <sup>2</sup>
	小高层 16#、25#楼, 82—112 m <sup>2</sup> , 均价 5100-5200 元/m <sup>2</sup>
安粮城市广场	住宅面积 91—127 m <sup>2</sup> , 均价 4800-5200 元/m <sup>2</sup>
	17、18 号楼正在火热认筹中, 面积段 90-109 m <sup>2</sup> 交 1 万享 2 万优惠
	商铺正在火热认筹中, 交 2 万享 5 万优惠
秀山信达城	一期现房面积 143 m <sup>2</sup> 均价 5000 元/m <sup>2</sup>
	二期 10 月 1 日开盘面积段 87-125 m <sup>2</sup> , 认筹阶段交 3 千元抵 2 万元
	金现铺全城启售, 交 3 万元抵 9 万元
伟星蓝山	二期 99-103 m <sup>2</sup> 三房洋房, 均价 6200 元/m <sup>2</sup>
	在售 133 m <sup>2</sup> 双拼别墅, 均价 1.6 万
绿地臻城	少量房源在售, 三区 8 号楼 104-143 m <sup>2</sup> 火热预约中
恒泰·达观天下	少量现房在售, 面积段 68 m <sup>2</sup> 、75 m <sup>2</sup> (复式) 均价 6500 元/m <sup>2</sup>
	老带新新业主总房款减 2 千, 老业主奖励一年物业费。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 <sup>2</sup> 均价 4500 元/m <sup>2</sup> , 一次性付款 95 折
	底商, 面积 100 m <sup>2</sup> 左右, 价格 1.2 万元/m <sup>2</sup>
融邦·领秀国际	一期面积段 73、146 m <sup>2</sup> , 均价 4600 元/m <sup>2</sup>
	二期面积 45 m <sup>2</sup> 、93 m <sup>2</sup> 、105 m <sup>2</sup> 、119 m <sup>2</sup> , 均价 4600 元/m <sup>2</sup>

御景园·香山红郡	二期现房在售叠加别墅，面积段 215 m <sup>2</sup> ，总价 130 万左右
	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 <sup>2</sup> ，均价 3500 元/m <sup>2</sup> ，一次性付款 93 折，贷款 96 折，分期 98 折
	商铺面积 144 m <sup>2</sup> ，仅剩 1 套，价格 6500 元/m <sup>2</sup> 左右。