

2017.1—6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

2017年6月16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：上半年全市预售商品住房新增 27055 套

截止 6 月末，全市已取得预售许可在售商品房 27055 套 219.36 万平方米。

——成交量：上半年市区商品住房成交 9800 套

上半年，市区商品房成交 12238 套，成交面积 119.83 万平方米，成交金额 80.74 亿元，同比分别增长 39.4%、36.5%、76.4%。其中市区商品住房成交 9800 套，成交面积 106.06 万平方米，成交金额 69.37 亿元，同比分别增长 39.4%、39.9%、85.3%。当涂县、和县、含山县商品房分别成交 2784 套、3847 套、3284 套，同比分别增长 130.5%、12%、8.3%。其中商品住房分别成交 2606 套、3683 套、2076 套，同比分别增长 134.1%、13.6%、23.7%。

——库存量：消化市区商品住房库存预计需 1.4 个月

截止 6 月末，市区商品住房库存 19.4 万平方米(2005 套)，去化只有 1.4 个月；当涂县库存 22.11 万平方米(2139 套)，去化需要 9.2 个月；和县库存 43.43 万平方米(4357 套)，去化需要 10.9 个月；含山县库存 12.14 万平方米(989 套)，去化只有 4 个月。与 2016 年末相比分别缩短了 2 个月、20.6 个月、4.4 个月、2.6 个月。

——成交均价：市区商品住房每平方米 6358 元

上半年，全市商品房成交均价每平方米 5922 元，同比上涨 20.8%；其中全市商品住房成交均价每平方米 5748 元，同比上涨 23.2%。上半年，市区商品住房成交均价每平方米 6542 元，当涂县、和县、含山县商品住房成交均价分别为 4395 元/平方米、5318 元/平方米、4536 元/平方米。

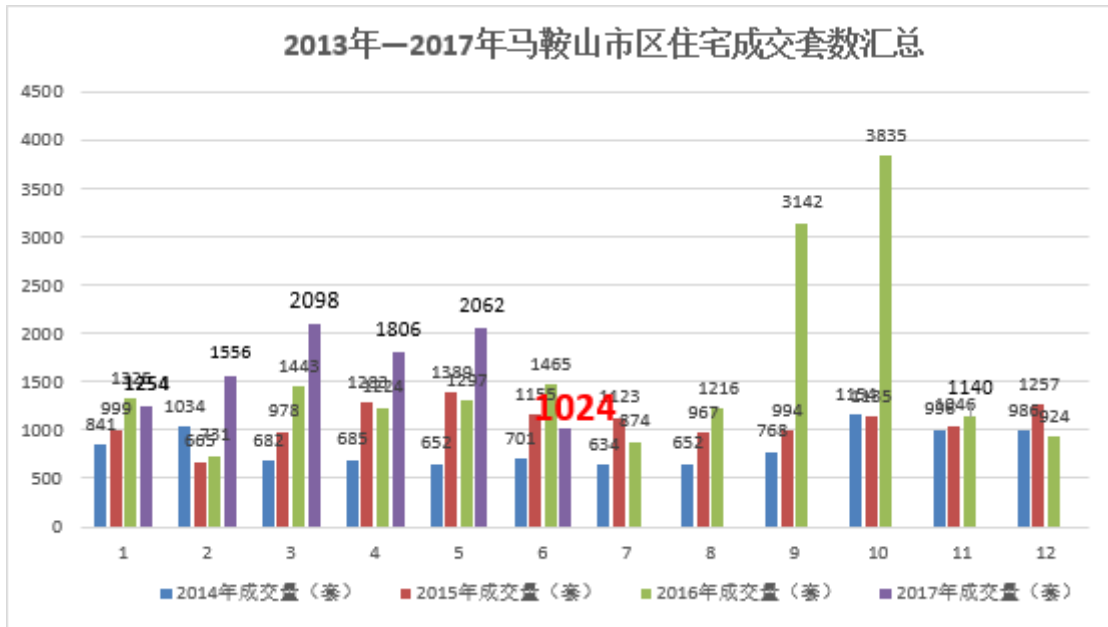
一、商品房市场分析

1、上半年市区住宅成交量 ——成交 9800 套

上半年，市区商品房成交 12238 套，成交面积 119.83 万平方米，成交金额 80.74 亿元，同比分别增长 39.4%、36.5%、76.4%。其中市区商品住房成交 9800 套，成交面积 106.06 万平方米，成交金额 69.37 亿元，同比分别增长

39.4%、39.9%、85.3%。

当涂县、和县、含山县商品房分别成交 2784 套、3847 套、3284 套，同比分别增长 130.5%、12%、8.3%。其中商品住房分别成交 2606 套、3683 套、2076 套，同比分别增长 134.1%、13.6%、23.7%。



二、住宅市场库存情况统计

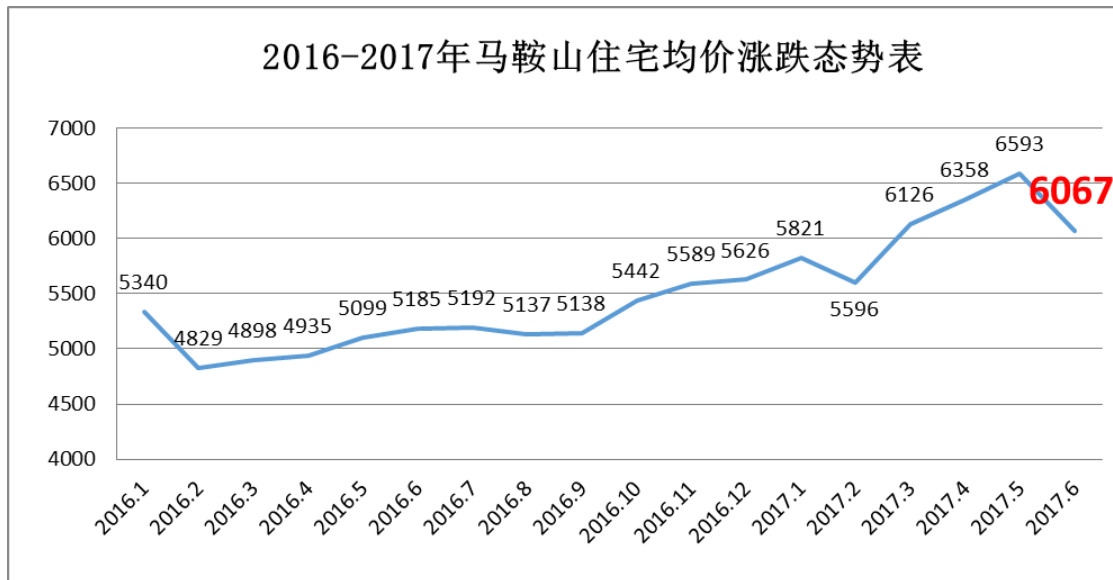
截止 6 月末，全市商品住房 9490 套 97.08 万平方米，与 2016 年末库存相比减少了 8879 套 102.64 万平方米，库存量减少 48.3%，库存面积减少 51.4%。消化全部住宅库存只需 4.2 个月，去化周期较 2016 年末缩短 4.4 个月，新建商品住宅由“去库存”变成“补库存”。

从市区及三县库存去化周期看，截止 6 月末，市区商品房库存 97.35 万平方米，去化需要 6.3 个月；当涂县库存 42.08 万平方米，去化需要 16.2 个月；和县库存 50.66 万平方米，去化需要 12.4 个月；含山县库存 29.27 万平方米，去化需要 8.6 个月。去化周期较 2016 年末分别缩短了 2.2 个月、19 个月、4.7 个月、2.8 个月。其中市区商品住房库存 19.4 万平方米(2005 套)，去化只有 1.4 个月；当涂县库存 22.11 万平方米(2139 套)，去化需要 9.2 个月；和县库存 43.43 万平方米(4357 套)，去化需要 10.9 个月；含山县库存 12.14 万平方米(989 套)，去化只有 4 个月。与 2016 年末相比分别缩短了 2 个月、20.6 个月、4.4 个月、2.6 个月。

三、住宅市场成交均价

上半年，市区商品住房成交均价每平方米 6542 元，当涂县、和县、含山县商品住房成交均价分别为 4395 元/平方米、5318 元/平方米、4536 元/平方米。

今年以来，以恒大绿洲、春晖悦府、伟星壹号院等为代表的一批全装修、改善性楼盘积极入市，多层、小高层电梯洋房不断增多以及城镇核心区域销量占比不断增加。产品结构的调整，改善性住房需求的增多，使得成交价格有所上升。



第三部分：销量排行 TOP20

上半年楼市住宅销售排行 top20

- No1: 深业华府 城南人气楼盘，价格也从最初的 6500 元/㎡涨至 9000 元/㎡。但热度依然不减，上半年多次开盘，都不久即售罄。共销售 1316 套，位列第一。
- No2: 恒大绿洲 上半年共销售 1129 套房，位列第二位，4 月楼盘即收尾，品质开发商，紧邻秀山湖，作为马鞍山少有的高品质生态园林社区，人气一直很高。
- No3: 朝辉东方城 作为城东热门楼盘，地理位置优越，周边环境，配套设施正逐步完善，学区师范附小东方城校区。上半年销售 704 套，位列第三位。
- No4: 恒生秀山郡 临近高铁东站，实验小学学区，本身洋房改善型较多，受到马鞍山人民的青睐，上半年销售 584 套，位列第四。
- No5: 绿地臻城 排名第五，上半年共销售 505 套，距离实验小学最近的楼盘，品牌房企，秀山地区热门楼盘之一。

排名	项目名称	销售面积 (平方米)	销售量 (套数)	销售均价 (元)
1	深业华府	147207	1316	6508
2	恒大绿洲	129027	1129	7789
3	朝辉东方城	80822	704	6958
4	恒生秀山郡	59352	584	6155
5	绿地臻城	54979	505	6241
6	亿景海棠湾	40577	407	5208
7	明发明博小镇	46496	398	5394
8	秀山城市广场	37059	360	5670
9	秀山信达城	34677	357	6209
10	恒泰达观天下	24592	351	7445
11	滨江郡	25536	289	5072
12	东湖瑞景	32410	248	5592
13	伟星壹号院	32044	240	11781
14	大台北	12558	224	5719
15	融邦领秀国际	17868	216	5237
16	中冶雨韵阁	18588	190	4507
17	梧桐雅苑	14144	169	3054
18	万达荣府1号	17586	164	6170
19	钟鼎悦城	16968	141	7100
20	枫林佳园	11946	130	4955
21	春晖悦府	16068	130	11658

第四部分：土地成交

一、 土地市场汇总

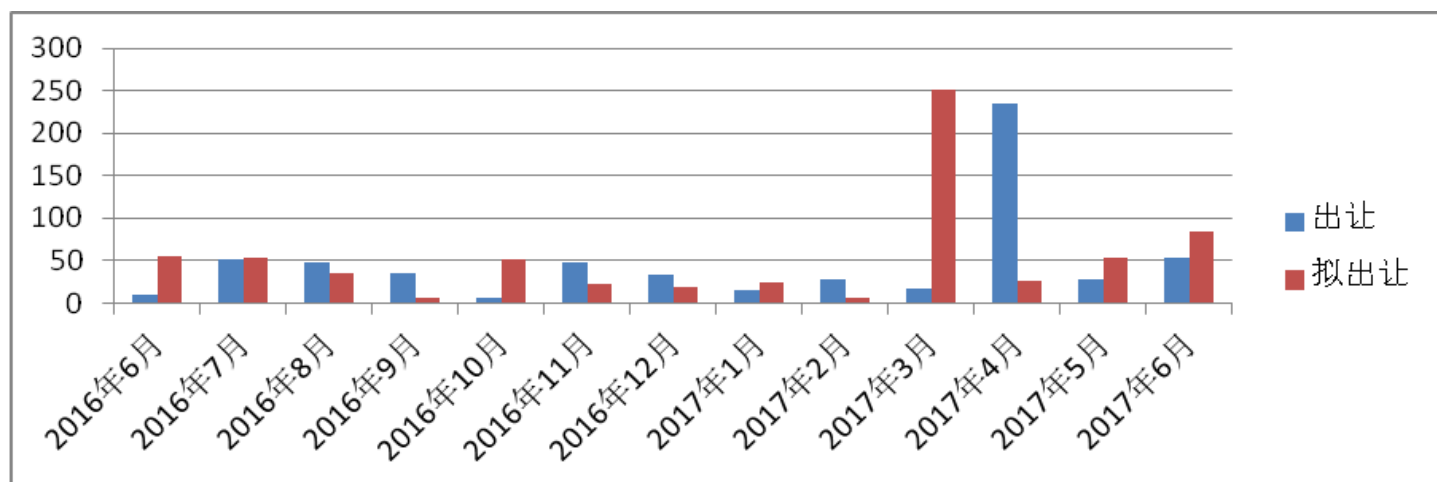
——全国 6月土地有所升温 房企补库存动作加大

——马鞍山 土地成交5幅 市区无土地成交

6月份监测的50个典型城市土地成交占地面积为1810万平方米，环比增长72%，同比增长18%。环比数据表明，6月份土地成交有所升温，也说明了房企补库存的动作在加大。今年下半年，预计全国土地供应规模会进一步加大，尤其是对于热点城市来说，在新房市场去库存周期明显偏低的情况下，土地供应量会上升，土地交易规模预计会大于上半年。

2017年6月，马鞍山土地成交共计6幅，面积共计54.31公顷。全部都是工业和商业用地，没有住宅用地。并且商业用地皆位于郑蒲港和博望地区。市区无地块成交。而6月的拟出让土地共计13块，主要也是以商服和工业用地为主，仅有一幅二类居住用地，且位于博望地区。自4月以来，市区尚未有土地出让。

2016年6月至2017年6月土地柱状表



二、 土地拟出让情况一览

序号	地块编号	地块名称	界址范围	建设用地面积 (m ²)	规划用途	容积率	出让年限	出让起始价	土地竞买保证金	建设工期	
1	马土让2017-43号	市经济技术开发区2016-9号工业用地	开发区南区湖南路以东, 江东大道以西, 采石河路以南, 超山路以北	179112.02平方米 (269亩)	珠宝首饰及有关物品制造	≥1.2	50年	6323万元 (23.51万元/亩)	6323万元	24个月	
2	马土让2017-44号	湖南南路与超山路交叉口东北角地块	东、南至水田、西至湖南南路、北至规划道路	13712.64 (约20.569亩)	商业服务业设施用地	1.2≤R≤2.5	商业:40年	2700万元 (约131.27万元/亩)	1350万元	24个月	
3	马土让2017-45号	雨山经济开发区2017-4号工业用地	采石河路与霍里山大道交叉口西南角	100168.21m ² (150.25亩)	工业	≥1.2	50年	3536万元 (23.53万元/亩)	3536万元	18个月	
4	马土让2017-46号	雨山经济开发区2017-3号工业用地	霍里山大道与沿河路交叉口东北角	117103.51m ² (175.66亩)	工业	≥1.2	50年	3982万元 (22.67万元/亩)	3982万元	18个月	
5	马土让2017-47号	经济技术开发区2017-4号工业用地	开发区南区, 江东大道与银黄路交叉口东北角	59535.27平方米 (89.3亩)	工业	≥1.2	50年	2126万元 (23.8万元/亩)	2126万元	12个月	
6	马土让2017-48号	雨山经济开发区2017-2号工业用地	宁芜铁路以东	5552.39平方米 (8.33亩)	工业	≥1.2	44年	203万元 (24.3万元/亩)	203万元	203万元, 参加竞买者需同时向雨山区政府缴纳地上建筑物价款164.94万元 (未竞得土地的, 由区政府在交地后5个工作日内无息退还)。	12个月
7	马土让2017-49号	马郑2017-24号科教地块	位于郑蒲港新区团结西路与纬二路交叉口东南角	184027.75平方米 (约276.042亩)	科教用地	≤0.7	科教用地: 50年	3865万元 (约14万元/亩)	1933万元	24个月	
8	马土让2017-50号	博望区2017-2号居住用地	海河路与永新路交叉口东北角	28082.46平方米 (约42.12亩)	二类居住用地	1.0≤R≤1.8	住宅: 70年; 商业: 40年; 其他: 按法定最高出让年限	2950万元 (70.04万元/亩)	2950万元	24个月	
9	马土让2017-51号	博望区2017-1号工业用地	丹阳镇润州路东西两侧	33297.82平方米 (约49.95亩)	工业	≥1.0	50年	480万元 (9.61万元/亩)	480万元	12个月	
10	马土让2017-52号	博望区2017-2号工业用地	丹阳镇润州路西侧	15958.77平方米 (约23.94亩)	工业	≥1.0	50年	230万元 (9.61万元/亩)	230万元	12个月	
11	马土让2017-53号	博望区2017-3号工业用地	丹阳镇老董塘路北侧	14552.43平方米 (约21.83亩)	工业	≥1.0	50年	216万元 (9.89万元/亩)	216万元	12个月	
12	马土让2017-54号	博望区2017-4号工业用地	丹阳镇康庄路与工业路交叉口西南角	4235.42平方米 (约6.35亩)	工业	≥1.0	50年	60万元 (9.45万元/亩)	60万元	12个月	
13	马土让2017-55号	马郑2017-27号一期地块	位于郑蒲港新区团结西路与望江七路交叉口东北角	82858.79平方米 (约124.29亩)	工业用地	≥1.2	工业用地: 50年	1168万元 (约9.4万元/亩)	584万元	12个月	

三、 出让情况一览

序号	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)	成交时间	容积率	土地用途	出让年限 (年)
1	马土让2017-37号	慈湖高新区2017-4号工业用地	5.97	五亩山路北侧	安徽奈特伊务有限公司	141	2017/6/7	≥1.0	工业	50年
2	马土让2017-38号	慈湖高新区2017-5号工业用地	60.04	沿江大道与水厂路交叉口西南角	马鞍山博广纳米新材料有限公司	1545	2017/6/7	≥1.2	工业	50年
3	马土让2017-39号	雨山经济开发区2017-1号工业用地	585.39	天门大道与湖北路交叉口西南角	马鞍山钢铁股份有限公司	13113	2017/6/8	≥0.6	工业	50年
4	马土让2017-40号	马郑2017-13号商服地块	69.1	位于马鞍山综合保税区关外, 郑蒲大道以北	马鞍山郑蒲港新区综合保税区投资有限公司	11056	2017/6/15	≤3.0	商务办公	商服: 40年
5	马土让2017-41号	马郑2017-14号商服地块	85.55	位于马鞍山综合保税区关外, 郑蒲大道以北	马鞍山郑蒲港新区综合保税区投资有限公司	16254	2017/6/15	≤3.0	批发零售用地	商服: 40年
6	马土让2017-42号	博望区2017-1号商业用地	8.56	博望镇博望大道与永新路交叉口东北角	陈大钰、王大进	630	2017/6/29	1.0≤R≤1.8	商业用地	商业: 40年

1、开盘信息汇总

2016年6月我市共有两家楼盘推新，分别是春晖悦府和华海城市广场。6月24日春晖悦府推出10,12号楼高层，当天开盘即售罄。6月25日华海城市广场7-8层公寓开盘。

2、楼市促销活动汇总

随着楼盘开盘，各家活动自然也是很到位。6月25日华海城市广场当天凭朋友圈页面领取电影票活动。6月16日-6月23日，橙果公寓万元红包全城大派送，连送八天。6月21日晚上，由信达城打造的“童梦奇缘，悦享欢乐”梦幻亲子童话剧开始啦！本次上演的是童话剧《三只小猪》！

2015年6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	华海城市广场在售精品公寓，建筑面积段约60-80 m ² ，均价6800元/m ² 左右。
	6月25日当天凭朋友圈页面领取电影票
金鹰国际公馆	金鹰国际公馆86席空中别墅，面积217—247 m ² ，预约登记中！
公园驿站	目前全部售罄
佳山墅	佳山墅别墅已售罄。北京时间街区商铺52、53号楼，可租可售，租金每月约40100元/m ² 。售价1.3-4.3万起。
金色新天地	金色新天地在售3号楼公寓，面积段50—64 m ² ，5—15、19、20层5.4挑高房源，均价7000—9000元/m ² ，交1万抵2万。第16层平层房源（写字楼）均价6000元/m ² 。商铺10—500 m ² ，目前商铺一层至四层在售，一楼均价3—4万，四楼均价2万，具体一铺一价，交一万抵两万。仅一楼可贷款。
和泰国际广场	和泰公寓在售剩余10余套，28-29层，面积段47—50 m ² ，均为顶层房源，均价7000元/m ² 。
橙果公寓	橙果公寓在售8—15层，面积39—53 m ² ，毛坯精装两种选择，均价4800—5500元/m ² 。
	橙果公寓万元红包全城大派送即将开始，6.16-6.23连送八天。
朝辉东方城	朝辉东方城在售22号楼，剩余20余套，建筑面积85-120 m ² ，均价9000元/m ² 。花园洋房仅剩6、7、8、9、10、11栋的一楼，建筑面积段约113-132 m ² ，均价10500元/m ² ，预计七月初加推17#高层，建筑面积段约97-114 m ² ，预计272套房源。
巴黎国际广场	巴黎国际广场目前现房在售，面积39—64 m ² ，均价6500-7000元/m ² ，买一层送一层，剩余20套左右。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。
宝龙华庭	宝龙华庭在售现房高层2号楼，剩余2套样板间房源，面积126 m ² ，一口价118万。面积140 m ² ，一口价140万。公寓建筑面积段约30—70 m ² ，均价7000元/m ² ，剩余200套左右。商铺30—600 m ² ，120均价3—4万元/m ² 。
鹏融国际·克拉中心	在售面积50-1200 m ² ，均价8300元/m ² ，按揭99折，一次性付款98折。团购有优惠，目前售楼部对外出租，租价为30元/m ² 。

枫林佳园	在售3、6、7号楼，面积段84-93 m ² ，准现房，均价6500元/m ² 。预计将于今年7月交付。
海信濮塘度假区	海信濮塘别墅目前已全部售罄，后期9月初将推出三期别墅，建筑面积段约155—220 m ² 。
伟星时代广场	伟星时代广场现铺在售，九小路沿街商铺均价12000元/m ² ，少量，红旗路沿街商铺均价22000元/m ² ，现在购铺享9折优惠。在售公寓5—9层，面积段40—55 m ² ，均价5600元/m ² 。
和顺荷塘月色	一期已售空，二期预计7月开始预售。现售楼部正常接待。
钟鼎悦城	项目现房在售，24层高层31、32号楼，面积段73-143 m ² ，均价7300-7500元/m ² 。18层高层23、24号楼，面积143 m ² 。均价7500-7700元/m ² 。整个项目剩余约20套房源，主要集中在1、2层或顶层。商铺在售面积170-200 m ² ，均价2.3万元/m ² 。三期预计将于10月开盘，一共10栋，1栋高层和9栋洋房。
东湖瑞景	在售高层，均价4200—4300元/m ²
深业华府	深业华府一期在售6、10号楼，华府6号楼面积段202和212 m ² 平层，均价7300元/m ² ；幸福里10号楼面积段180 m ² ，均价7300元/m ² 。剩余约5套。二期春天里锦绣37号楼剩余1套顶层房源，面积110 m ² ，总价92万。交付时间2019年6月前。34、35号楼预计将于7月初开盘，面积段95-135 m ² ，35号楼共34层，34号楼共18层，一共200套房源。预计将于2019年6月交付。
万达荣府1号	万达荣府1号预计7月加推24#，共计120套，在售商铺70—130 m ² ，均价2万起，在售soho公寓40—76 m ² ，均价6500元/m ² ，剩余20余套。
凡尔赛公馆	凡尔赛公馆高层11、12号楼，折后均价6500元/m ² ，一次性付款91折、按揭92折。多层13、14景观楼王，折后均价7200元/m ² ，一次性付款83折、按揭84折。
恒大御景湾	恒大御景湾，少量沿街商铺，建筑面积约130—270 m ² 现铺，均价15000元/m ² ！
秀山湖壹号	少量小区商铺在售面积50—132 m ² ，均价1.4万/m ² 起，秀山湖壹号住宅全面售罄。
金海岸名邸	金海岸名邸目前在售2#—5#，面积段190 m ² —280 m ² ，住宅均价5300元/m ² ，剩余130余套左右。
安粮城市广场	项目现在在售约5套一层房源，面积段92 m ² 98 m ² ，一房一价。三期3号楼预计将于7月开盘，面积为108 m ² 、105 m ² 、90 m ² 。28层，约208户。预计将于2019年年底交付。现可携带银行卡和身份证复印件至营销中心参与预约。
恒生秀山郡	恒生秀山郡在售22号楼，面积段95-117 m ² ，均价7100元/m ² ，33层，每层8户，仅剩40套。楼层集中在1楼、2楼、顶楼。即将主力加推38号楼商铺，70—110 m ² ，敬请期待。
秀山信达城	信达城三期悦公馆住宅组团在建中，3号楼即将于7月8日开盘，面积段97-117 m ² ，共28层，一共112套。 6月21日晚上，由信达城打造的“童梦奇缘，悦享欢乐”梦幻亲子童话剧开始啦！本次上演的是童话剧《三只小猪》！
伟星蓝山	伟星半山墅，133 m ² 山景双拼，尊享私家车位，大面积赠送庭院，露台，绝版12席墅王新品，蓄势待发。243 m ² 联排别墅、246 m ² 大双拼别墅以及463 m ² 奢华独栋别墅全城热销中。大学城对面，50-163 m ² 沿街现铺，总价50万起，限时特惠，错过再无！
绿地臻城	绿地臻城三期西斯莱公馆17号楼，新品实用两房，通透三房，建筑面积约88-122 m ² ，现全城诚意登记中。实验小学和红星中学对面沿街底商在售中，建筑面积约120-290 m ² ，详询营销中心。

恒泰·达观天下	项目在售二期 13 号楼，5.2 米挑高复式楼中楼，面积段 66-73 m ² ，单层均价 9200 元/m ² 。剩余房源 100 套以上。
融邦·领秀国际	现房在售 4 号楼，面积段 73 m ² 、146 m ² 平层，均价 6500 元/m ² 。
圳秀国际金湖湾	在售 1 号楼写字楼，面积段 66-90 m ² ，均价 6000 元/m ² ，2 号楼公寓，13-16 层可售，面积段 40-120 m ² ，均价 5000 元/m ² ，剩余 10 余套左右。在售商铺，面积段 50-600 m ² ，双层均价 12000 元/m ² ，单层均价 17000-18000 元/m ² 。
亿景海棠湾	亿景海棠湾毗邻北高速口，慈湖河畔，83-115 m ² 河景美宅现已售罄，初秋即将加推新品房源，敬请期待！
御景园·香山红郡	项目在售 133、142 号洋房，面积段 127 m ² ，均价 7500 元/m ² ，剩余 6 套以内，将于 2018 年 9 月 30 日交付。127、129、131、132 号楼预计 2017 年底交付。8 月将会加推 5 栋联排，面积段 170-220 m ² ，共 35 套。一房一价。