

2017.1月马鞍山 房地产市场分析报告



安装房网客户端
掌中淘房 随时随地

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 2787 套

1 月份全市新批准预售商品房上市 3037 套 32.67 万平方米，同比分别增长 22.3%、16.3%。其中：新批准预售商品住房上市 2787 套 30 万平方米，同比分别增长 17.1%、11.1%。

——成交量：市区商品住房成交 1254 套

1 月份，市区商品房成交 1527 套，成交面积 15.84 万平方米，成交金额 10.12 亿元，同比分别增长 30.5%、37.1%、64%。其中：市区商品住房成交 1254 套，成交面积 13.97 万平方米，成交金额 8.83 亿元，同比分别增长 43.8%、46.6%、91.1%。

——库存量：消化市区商品住房库存预计需 3.1 个月

从市区及三县库存去化周期看，截止 1 月底，其市区商品住房去化需要 3.1 个月、当涂县需要 28.8 个月、和县需要 10.5 个月、含山县需要 5.4 个月，与 2015 年末相比分别缩短了 5.4 个月、13.9 个月、28.9 个月、28.6 个月。

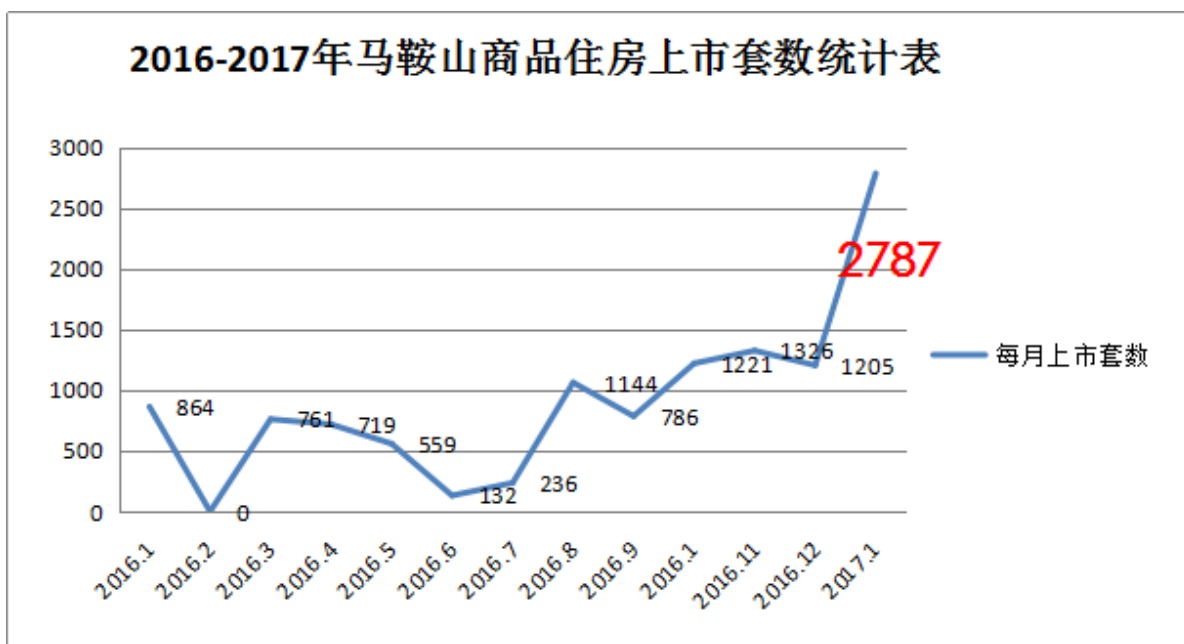
——成交均价：市区商品住房每平方米 5821 元

1 月份，全市商品房成交均价每平方米 5722 元，环比上涨 8.3%；其中商品住房成交均价每平方米 5637 元，环比上涨 11.5%。

1 月份市区商品房成交均价每平方米 6394 元，环比上涨 15.4%。其中商品住房成交均价每平方米 6324 元，环比上涨 12.4%。剔除全装修房屋对价格影响，市区商品住房成交均价每平方米 5821 元，环比上涨 3.4%。

一、住宅市场供应量 ——市区预售商品住房新增 2787 套

1 月份全市新批准预售商品房上市 3037 套 32.67 万平方米，同比分别增长 22.3%、16.3%。其中：新批准预售商品住房上市 2787 套 30 万平方米，同比分别增长 17.1%、11.1%。



二、商品房市场分析

1、1月市区住宅成交量 ——成交 1254 套

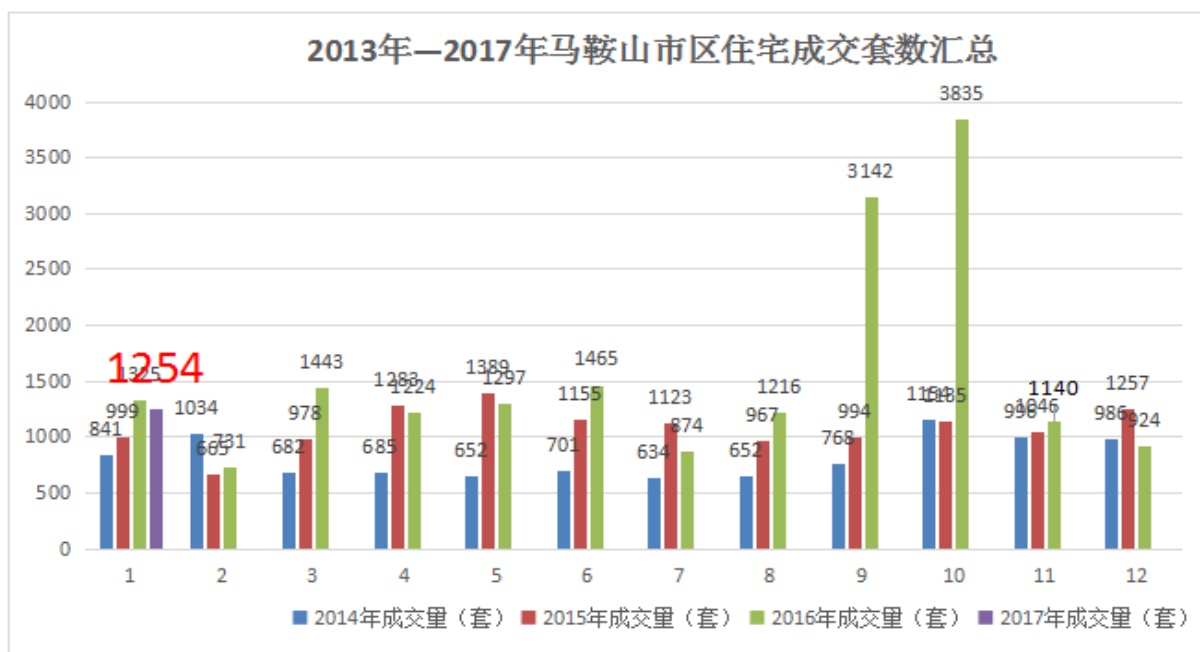
类别	数据	环比
套数	1254 套	43.8%

面积	139700 平米	46.6%
均价	5821 元/m ²	3.4%

1 月份, 全市新建商品房(不含安置房, 下同)成交 2462 套, 成交面积 26.6 万平方米, 成交金额 15.22 亿元, 同比分别增长 40.2%、45.4%、68.5%。其中: 商品住房成交 2099 套, 成交面积 23.79 万平方米, 成交金额 13.41 亿元, 同比分别增长 58.4%、57.8%、99%。

1 月份, 市区商品房成交 1527 套, 成交面积 15.84 万平方米, 成交金额 10.12 亿元, 同比分别增长 30.5%、37.1%、64%。其中市区商品住房成交 1254 套, 成交面积 13.97 万平方米, 成交金额 8.83 亿元, 同比分别增长 43.8%、46.6%、91.1%。

1 月份, 当涂县、和县、含山县商品房分别成交 212 套、289 套、434 套, 同比分别增长 59.4%、105%、39.1%。其中商品住房分别成交 189 套、281 套、375 套, 同比分别增长 67.3%、123%、75.2%。



三、住宅市场库存情况统计

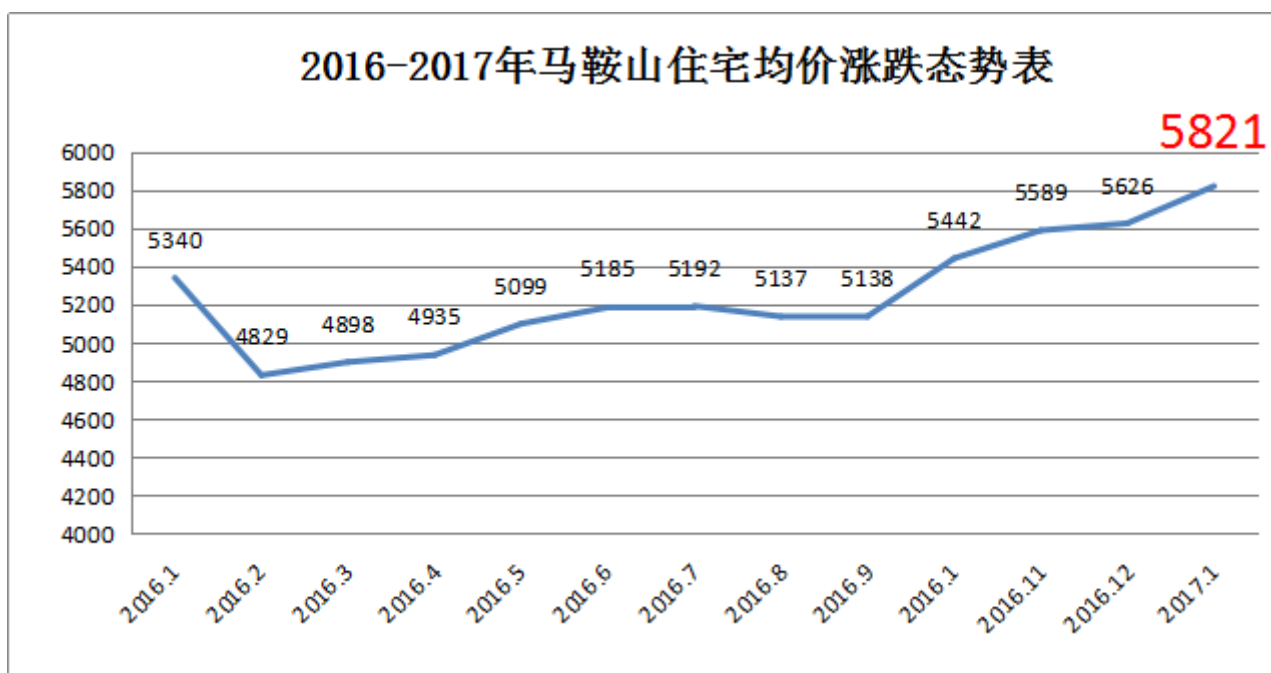
截止 1 月末, 全市商品住房 19056 套 205.93 万平方米, 与 2015 年末库存相比减少了 11841 套 142.58 万平方米 (2015 年末商品住房库存 30897 套 348.31 万平方米), 库存量减少 38.3%, 库存面积减少 40.9%。按照 2016 年月均销售面积计算(月均销售面积 28.6 万平方米), 消化全部住宅库存预计需要 7.2 个月, 去化周期较 2015 年底缩短了 12 个月时间。

从市区及三县库存去化周期看，截止 1 月末，市区商品住房去化需要 3.1 个月、当涂县需要 28.8 个月、和县需要 10.5 个月、含山县需要 5.4 个月，与 2015 年末相比分别缩短了 5.4 个月、13.9 个月、28.9 个月、28.6 个月。

四、住宅市场成交均价

1 月份，全市商品房成交均价每平方米 5722 元，环比上涨 8.3%；其中商品住房成交均价每平方米 5637 元，环比上涨 11.5%。

1 月份市区商品房成交均价每平方米 6394 元，环比上涨 15.4%。其中商品住房成交均价每平方米 6324 元，环比上涨 12.4%。剔除全装修房屋对价格影响，市区商品住房成交均价每平方米 5821 元，环比上涨 3.4%。



第三部分：排行 TOP20

11 月楼市住宅销售排行 TOP20:

N01 恒大绿洲，1 月新开楼盘，大盘品质保证，面向奥体中心，紧靠秀山湖，是马鞍山少有的高品质生态园林社区，本月共销售 366 套，位列第一。

N02 深业华府，城南人气楼盘。1 月春天里的加推，原本销售有限的房源再次得到扩充，聚集了众多意向城南的购房者，共销售 241 套，位列第二。

N03 朝辉东方城，品牌房企，又是师范附小学区房，不论是本地置业者还是外来投资客都对其青睐有加。本月销售 117 套。

N04 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。但由于剩余房源数量有限，导致销售量难提升，本月销售 69 套。

N05 秀山城市广场，做清盘活动，一口价低总价房源，刺激加速了成交。本月销售 45 套。

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	恒大绿洲小区	42240	366	7485
2	深业华府	25541	241	6199
3	朝辉东方城	13278	117	5871
4	绿地世纪城	7560	69	5916
5	秀山城市广场	4605	45	5289
6	恒生秀山郡	4433	43	5718
7	秀山信达城	4144	42	5856
8	海棠湾家园	3693	35	4775
9	雨韵阁	3337	34	4304
10	东湖瑞景园	3782	28	5373
11	盛世华府	3090	24	5523
12	领秀国际公馆	1653	19	4922
13	清河湾花园前城置业	1655	14	8177
14	梧桐雅苑	1149	14	3088
15	御景园	2356	12	8594
16	马鞍山万达广场	1139	10	4796
17	绿洲茗苑	1053	10	3878
18	钟鼎悦城	1028	9	6283
19	枫林佳园	867	9	4159
20	揽山别院	783	8	4436

第四部分：土地成交

一、土地市场汇总

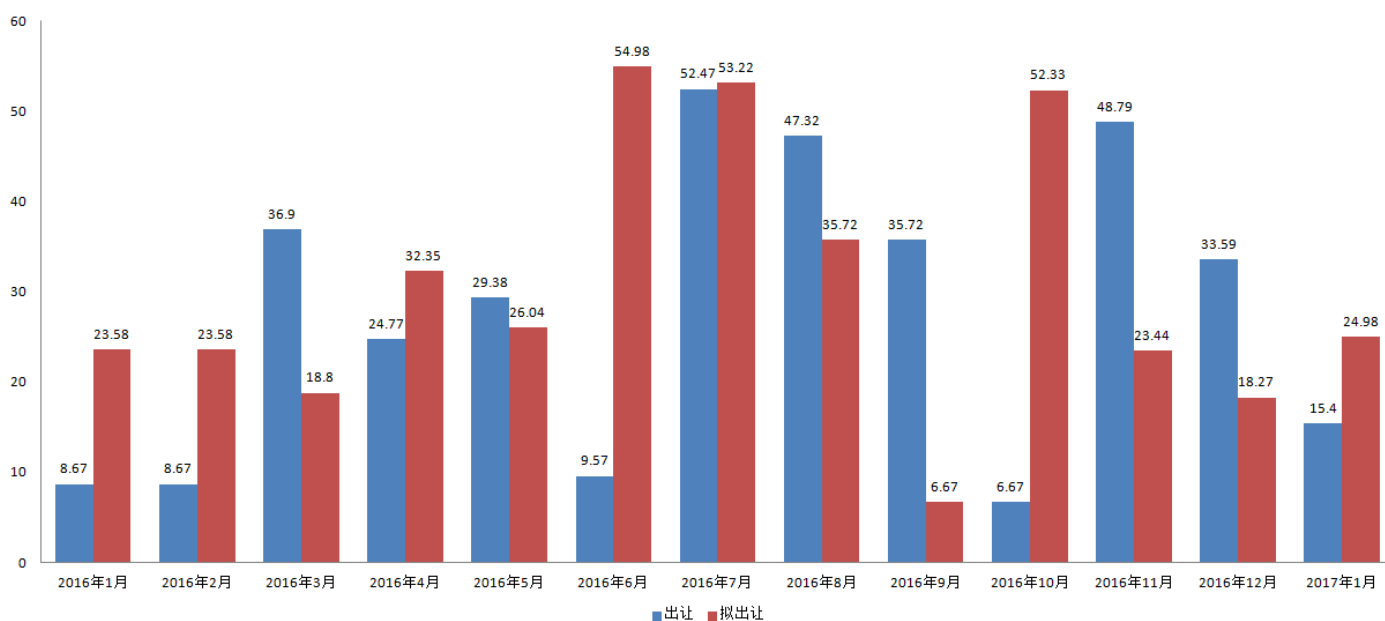
——全国 1 月楼市平稳回落 土地市场量跌价涨

——马鞍山 1 月土地成交共计 8 幅 住宅用地 2 块

1 月土地市场即使在调控影响下，各地土拍仍然未出现流标流拍等降温现象。这也说明，在经过历史上最好的销售年份后，房企补充土地的积极性明显较高。且经过去年的旺盛销售，热点城市库存已出现明显下滑。即使今年 1 月市场并不火爆，总体库存仍然出现下降。1 月全国 300 个城市土地平均溢价率为 28%，环比上升 1%，同比上升 3%。同期，300 个城市成交土地楼面均价为 2313 元/平方米，环比增加 11%，同比增加 54%。1 月全国共有 5 个城市的土地出让收入超过百亿，分别是武汉、合肥、杭州、郑州、温州。武汉和合肥的土地出让金均超过 200 亿。

2017 年 1 月马鞍山土地成交共计 8 幅，面积共计 214006.7 m²。其中除去 2 块住宅用地外，其余全部都是商业、工业和公共设施用地。出让的 2 块住宅用地皆位于郑蒲港新区内。

2016 年 1 月至 2017 年 1 月土地柱状表



二、 土地拟出让情况一览

1月土地出让情况一览

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)	土地单价(万/亩)	成交时间	土地用途	出让方式
1	马土让2016-94号	马郑2016-14号公共设施用地	30.91	位于郑蒲港新区姥桥镇姥桥社区, 206省道以东	马鞍山华衍水务有限公司	371	12	2017/1/4	公共设施用地(自来水厂)	挂牌
2	马土让2016-95号	马郑2016-20号安置房地块	19.85	位于郑蒲港新区白桥镇高庙村内	马鞍山郑蒲港新区建设投资有限公司	1191	60	2017/1/6	住宅用地	挂牌
3	马土让2016-96号	马郑2016-15号安置房地块	34.56	位于郑蒲港新区白桥镇陈桥洲村内	马鞍山郑蒲港新区建设投资有限公司	2074	60	2017/1/6	住宅用地	挂牌
4	马土让2016-100号	博望区2016-16号工业用地	67.53	丹阳镇董塘路东西两侧	马鞍山市博瑞新能源科技有限公司	590	8.74	2017/1/6	工业	挂牌
5	马土让2016-101号	九华路与中市街交叉口西南角三期地块	0.52	九华路南侧, 中市街西侧, 锁溪河北侧	马鞍山金旅旅游投资有限公司	63	121.15	2017/1/17	商业服务业设施用地	挂牌
6	马土让2016-102号	马郑2016-26号商服地块	2.04	位于新区联合路以东, 合马高速以北	马鞍山蒲发工业发展有限公司	224	110	2017/1/23	批发零售用地	挂牌
7	马土让2016-103号	马郑2016-29号工业地块	129.5	位于新区郑蒲大道与和州大道交叉口西南角	安徽义利北冰洋食品有限公司	1217	9.4	2017/1/23	工业用地	挂牌
8	马土让2016-104号	马郑2016-27号仓储地块	36.1	位于新区联合路以东, 合马高速以北	马鞍山蒲发工业发展有限公司	324	9	2017/1/23	仓储(工业)	挂牌

三、土地出让情况一览

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2017-1号	钟山路与青邮路交叉口东南角(二十二中东侧和南侧)地块	东至高压线廊、南至东湖路、西至青邮路、北至印山路	127644.61(约191.467亩)	A地块: 5008.39(约7.5123亩)	商业服务业设施用地	≤1.6	/	住宅:70年;商业:40年;其他按法定最高出让年限	38300万元(约200万元/亩)	8000万元	36个月
				B地块: 8706.67(约13.06亩)	居住用地						
				C地块: 113929.55(约170.8943亩)	居住用地						
马土让2017-4号	市经济技术开发区2016-6号工业用地	市开发区南区, 湖西南路与银黄路交叉口东北角	56257.66(84.4亩)	工业	燃气、太阳能及类似能源的器具制造	≥1.2	不低于300万元/亩	50年	1986万元(23.53万元/亩)	1986万元	24个月
马土让2017-5号	天然路与金水路交叉口西南角地块	东至金水路、西至金西路、北至天然路	65867.37(约98.8亩)	商业用地		≤1.2		商业:40年	9900万元(约100万元/亩)	5000万元	24个月

第五部分：市场动态

1、开盘信息汇总

2017年首月, 我市共7家房企加推房源, 楼市好不热闹, 基本是每个周末都有新房源入市。1月14日深业春天里68号楼开盘; 信达城25号楼开盘; 1月15日恒大绿洲首开; 东方丽景13号楼开盘; 滨江郡28、29号楼开盘; 1月21日亿景海棠湾1、2号楼开盘。

2、楼市促销活动汇总

返乡置业时节，房网联合全市主流楼盘开启了返乡置业活动，绿地、东湖瑞景、深业等热门房企都参与其中，并推出了返乡优惠活动，结合高频的推新，成交不俗。

2017年1月马鞍山市商品房项目优惠、活动情况一览	
楼盘名称	项目优惠及活动
绿地臻城	新加推5号楼面积段84—138 m ² ，均价6000—6100元/m ²
秀山信达城	在售25、26号楼面积段90—113 m ² 均价6100元/m ² ；在售一期商铺在售180—407 m ² ，均价1.3万/m ²
	1月14日信达城25号楼开盘
恒大绿洲	在售洋房高层面积段90—140 m ² ，高层均价6900元/，洋房均价8500元/m ² ，认购享92折
	1月15日恒大绿洲首开
安粮城市广场	在售高层17、18号楼，面积98—110 m ² ，折后均价5700—6300元/m ²
融邦领秀国际	现房在售2、3、4、5号楼，面积段73 m ² 、146 m ² ，均价5200元/m ²
融邦奥体公元	在售高层8、9号楼，面积段45—119 m ² ，均价4900—5300元/m ²
恒生秀山郡	在售二期高层面积段90—110 m ² ，均价5300—5500元/m ² ；在售二期高层面积段95—110 m ² ，均价5500元/m ² 在售三期洋房面积段96—120 m ² ，均价7300—7500元/m ²
秀山湖壹号	在售高层面积段85—108 m ² ，均价5000元/m ² ；在售商铺面积段50—110 m ² ，起价8000元/m ²
圳秀金湖湾	在售1号楼写字楼，面积段66—90 m ² ，均价5500元/m ² ；2号楼公寓，13—16层可租可售，面积段40—120 m ² ，均价4500元/m ²
清河湾	在售洋房23、25号楼100—140 m ² 通透户型，均价8500元/m ² ；清河湾现铺在售，面积段80—230 m ² ，价格13000元/m ²
朝辉东方城	在售5号楼高层98—140 m ² ，均价5500元/m ² ；在售花园洋房6—10号楼113—132 m ² ，均价7000元/m ²
东方新都汇	在售商铺20—140 m ² ，均价17000元/m ²
东方丽景	在售13号楼小高层，面积段108—116 m ² ，均价5500元/m ² ，92折优惠；在售商铺，面积段50—60 m ² ，均价20000元/m ²
	1月15日13号楼小高层开盘
恒泰达观天下	在售现房10、11、17号楼，均价6500元/m ² ，一次性付款98折，贷款99折。
伟星蓝山	伟星蓝山花千树二期洋房剩十余套，面积99 m ² ，总价55万起。在售别墅约210 m ² 双拼，总价200—220万。另有243 m ² 联排、246 m ² 双拼、463 m ² 独栋
御景园	在售三期118、126—132号联排和独栋，面积段165—285 m ² ，一次性付款优惠3%，贷款优惠1%。

华海城市广场	在售高层现房，面积段 65 m ² -127 m ² ，均价 7800 元/m ² ，一次性 98 折，贷款 99 折；沿街商铺 34 m ² -220 m ² ，均价 3.3 万/m ² 。
金鹰国际公馆	金鹰国际公馆 86 席空中别墅，面积 210—240 m ² ，目前为认筹阶段。在指定银行预存 20 万，可预选房号，开盘当天享优惠 5 万
佳山墅	在售现房联排面积 215 m ² 、235 m ² ，双拼面积 245 m ² ，均价 1.8 万元/m ² ；北京时间街区商铺，一楼只售不租，均价 2.7-2.8 万元/m ² ，二、三楼可租可售，租金每月约 40-50 元/m ² ，均价 1.6-1.7 万元/m ²
金色新天地	在售现房公寓，面积段 50—64 m ² ，5—15 层 5.4 挑高房源，均价 7000—9000 元/m ² ，交 5 千抵 2 万。16—20 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，均价未定。
和泰国际广场	在售住宅约 5 套，一房一价，按揭优惠 4 个点，一次性付款优惠 5 个点；和泰公寓在售 3#楼，面积段 43—50 m ² ，均价 5500-6000 元/m ² ；商铺 18-670 m ² 不等，均价约 2 万/m ² 。
老报馆时代广场	在售住宅仅剩 1 套，112 m ² ，均价 4800 元/m ² ，公寓在售 8—15 号楼，面积 39—53 m ² ，均价 4700 元/m ²
宁泽园	在售住宅仅剩最后 2 套，面积段 190.34 m ² ，均价 5500 元/m ²
枫林家园	在售 2 号楼、3 号楼，面积段 90-95 m ² ，价格 4580 元/m ² ，一次性付款 97 折，贷款 99 折。
亿景海棠湾	在售 1、2 号楼，面积段 83-116 m ² ，新春特惠 4288 元/m ² 。
	1 月 21 日亿景海棠湾 1、2 号楼开盘
绿洲茗苑	在售住宅，面积 110 m ² ，均价 5200 元/m ²
新城玲珑苑	在售多层现房，面积为 75—95 m ² ，均价 3800 元-4200/m ² 。一次性付款 95 折，贷款 96 折。
东方明珠	在售 1956 文化商业街商铺 40—2000 m ² ，价格 8000—10000 元/m ² 。
巴黎国际广场	在售现房，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。
宝龙华庭	在售高层现房，剩余 2 套，面积 140 m ² ，均价 6000 元/m ² ；公寓 30—70 m ² ，均价 6000 元/m ² 。商铺 30—600 m ² ，均价 3—4 万元/m ²
鹏融国际	在售面积 50 m ² —1200 m ² ，均价 8300 元/m ² ，按揭 99 折，一次性付款 98 折
伟星时代广场	九小路沿街商铺均价 12000 元/m ² ，红旗路沿街商铺均价 22000 元/m ² ，大润发商铺均价 22000 元/m ² ，现在购铺享 95 折优惠；在售公寓 5—9 层，面积段 40—55 m ² ，均价 5300 元/m ² 。
中冶雨韵阁	在售 14、19—22 号楼，户型面积 84—155 m ² ，均价 4500—4700 元/m ² ；在售商铺面积段 100-200 m ² ，均价约 8000 元/m ²
钟鼎悦城	在售望山组团 32—34 号楼，面积段 73-140 m ² ，均价 5500—6200 元/m ² 。一期 3、4、5、6 号楼洋房现房，面积 133 m ² 、106 m ² ，均价 8000-8500 元/m ² 。16 号楼 137-141 m ² 现房，均价 6300 元/m ² 。29 号楼面积 143 m ² 现房，均价 7000 元/m ² 。一次性付款 96 折，贷款 97 折；商铺在售面积 170-200 m ² ，均价 1.5 万元/m ² ，一次性付款 97 折，贷款 98 折。

春晖家园	在售双拼面积段 256—298 m ² ，总价 385 万起，最高优惠 20 万，一次性 97 折，贷款 99 折；沿街单层现铺面积段 50—359 m ² ，均价 1.8 万/m ² ，最高优惠 88888 元，一次性 96 折，贷款 97 折。
春晖悦府	市政府旁，建筑面积约 90—267 m ² 墅式洋房，预计 3 月底开盘。
东湖瑞景	现房清栋均价 4500 元/m ² ；在售小高层，面积段 137—142 m ² ，均价 5200—6300 元/m ² ，高层均价 5400 元/m ² 。
深业华府	在售一组团华府 3、6 号楼，155、202、212 m ² 的平层，均价 7000 元/m ² ，一次性付款 92 折，贷款 93 折，二组团幸福里在售 9、12 号楼，面积段 148 m ² ，均价 6000—6500 元/m ² ，购 9、12 号即可送地下车位，13、16、20 号楼，剩余少量 91 m ² ，22 号楼剩余少量 97 m ² ，贷款 99 折，一次性付款 98 折；三期一组团春天里在售 51 m ² ，均价 5500 元/m ² ，二组团在售 68、70、72、73 号楼，面积段 84—118 m ² ，均价 6500—7000 元/m ² ，66 号楼即将开盘，面积段 95—115 m ² ，共 128 套。
	1 月 14 日春天里 68 号楼开盘
马鞍山万达广场	在售现房住宅，面积段 103—275 m ² ，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 5300—5800 元/m ² ；金街商铺：面积为 60—200 m ² 不等，15000—35000 m ² 。
银河湾	在售现房 277 m ² 的别墅，单价 5700 元/m ² ；商铺面积段 8 m ² —250 m ² 单价 5000—9000 元/m ² 。
凡尔赛公馆	在售现房多层 8、9、10 号楼，面积 130 m ² ，均价 5500 元/m ² ，高层 11—12 号楼，面积段 87 m ² ，一次性付款 83 折，按揭 84 折。二期现房在售多层 29、30、32 号楼，面积 87 m ² ，均价 5200—5300 元/m ² ，一次性付款、贷款 99 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 ，别墅 9900—10300 元/m ² ，马钢职工购房总价减壹万。特价房，单价低至 3577 元/m ² 。
海信濮塘度假区	在售面积 490 m ² —685 m ² ，均价 1.2 万元/m ² 。
滨江郡	在售二期小高层，面积段 80—110 m ² ，均价 4500 元/m ² 。
	1 月 15 日滨江郡 28、29 号楼开盘