

2017.2月马鞍山 房地产市场分析报告



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 468 套

2 月份市区新批准预售商品房 488 套 5.21 万平方米，同比分别增加 171.1%、37.5%，环比分别增加 71.1%、71.5%。
其中：新批准预售商品住房 468 套 5.11 万平方米，同比分别增长∞、∞，环比分别下降 71.2%、70.5%。

——成交量：市区商品住房成交 1556 套

2 月份，市区商品房成交 1717 套，成交面积 18.02 万平方米，成交金额 10.65 亿元，同比分别增长 93.8%、90.7%、118.7%，环比分别增长 12.4%、13.8%、5.2%。其中：市区商品住房成交 1556 套，成交面积 16.63 万平方米，成交金额 9.68 亿元，同比分别增长 112.9%、112.1%、156.8%，环比分别增长 24.1%、19%、9.6%。

——库存量：消化市区商品住房库存预计需 2.5 个月

截止 2 月末，市区在售商品房库存 1.71 万套 122.18 万平方米，消化需要 6.4 个月。其中：住宅 3724 套 40.53 万平方米，消化只有 2.5 个月。

——成交均价：市区商品住房每平方米 5596 元

2 月份，全市商品房成交均价每平方米 5293 元，同比上涨 13.8%；其中商品住房成交均价每平方米 5157 元，同比上涨 18.3%。

2 月份市区商品房成交均价每平方米 5911 元，同比上涨 14.7%。其中商品住房成交均价每平方米 5820 元，同比上涨 21%。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 5596 元，同比上涨 16.4%。

一、住宅市场供应量 —— 市区预售商品住房新增 468 套

2 月份, 市区商品房成交 1717 套, 成交面积 18.02 万平方米, 成交金额 10.65 亿元, 同比分别增长 93.8%、90.7%、118.7%, 环比分别增长 12.4%、13.8%、5.2%。其中: 市区商品住房成交 1556 套, 成交面积 16.63 万平方米, 成交金额 9.68 亿元, 同比分别增长 112.9%、112.1%、156.8%, 环比分别增长 24.1%、19%、9.6%。



二、商品房市场分析

1、2 月市区住宅成交量 —— 成交 1556 套

类别	数据	环比
套数	1556 套	24.1%
面积	166300 平米	19%
均价	5820 元/m ²	9.6%

2 月份, 市区商品房成交 1717 套, 成交面积 18.02 万平方米, 成交金额 10.65 亿元, 同比分别增长 93.8%、90.7%、118.7%, 环比分别增长 12.4%、13.8%、5.2%。其中市区商品住房成交 1556 套, 成交面积 16.63 万平方米, 成交金额 9.68 亿元, 同比分别增长 112.9%、112.1%、156.8%, 环比分别增长 24.1%、19%、9.6%。



三、住宅市场库存情况统计

2 月份全市新批准预售商品房上市 604 套 6.48 万平方米, 环比分别下降 80.1%、80.2%, 同比分别下降 55.9%、59.4%。其中: 新批准预售商品住房上市 584 套 6.38 万平方米, 环比分别增长 79%、78.7%, 同比分别下降 49%、44.1%。

2 月份市区新批准预售商品房 488 套 5.21 万平方米, 同比分别增加 171.1%、37.5%, 环比分别增加 71.1%、71.5%。其中: 新批准预售商品住房 468 套 5.11 万平方米, 同比分别增长∞、∞, 环比分别下降 71.2%、70.5%。

原因: 由于春节前后不利于工程施工、部分企业职工放假至正月十五才复工, 加上冬季施工难度大、进度较慢, 部分想上市的项目因未达到预售 25% 投资要求, 未能如期上市。

库存持续下降。截止 2 月末, 全市已取得预售许可的在售商品房 (不含安置房, 下同) 3.54 万套 304.86 万平方米, 按照 2016 年月均销售面积计算, 消化需要 9.4 个月。其中: 商品住房 1.66 万套 177.43 万平方米, 消化需要

6.2个月。从市区库存去化周期看，截止2月末，市区在售商品房库存1.71万套122.18万平方米，消化需要6.4个月。其中：住宅3724套40.53万平方米，消化只有2.5个月。

四、住宅市场成交均价

2月份，全市商品房成交均价每平方米5293元，同比上涨13.8%；其中商品住房成交均价每平方米5157元，同比上涨18.3%。

2月份市区商品房成交均价每平方米5911元，同比上涨14.7%。其中商品住房成交均价每平方米5820元，同比上涨21%。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5596元，同比上涨16.4%。



第三部分：排行 TOP20

2月楼市住宅销售排行 TOP20:

- N01 深业华府，城南人气楼盘。2月聚集了众多意向城南的购房者，共销售247套，位列第一。
- N02 恒大绿洲，开盘以来一直都是名列前茅，精装产品、品牌房企都是恒大绿洲的卖点。2月共销售186套。
- N03 绿地臻城，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162套。
- N04 朝辉东方城，良好的口碑使其位列第四，共销售121套。
- N05 恒生秀山郡，本月销售105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	深业华府	26298	247	6012
2	恒大绿洲小区	21360	186	7268
3	绿地臻城	17749	162	5962
4	朝辉东方城	14241	121	6139
5	恒生秀山郡	10854	105	5656
6	秀山信达城	9629	99	5985
7	雨韵阁	8541	88	4351
8	秀山城市广场	8233	79	5534
9	海棠湾家园	8011	77	4828
10	东湖瑞景园	5881	46	5368
11	梧桐雅苑	4658	56	2958
12	领秀国际公馆	4000	46	4739
13	滨江郡	2899	30	4615
14	钟鼎悦城	1832	16	7660
15	玲珑苑	1410	18	5188
16	清河湾花园前城置业	1400	13	7699
17	江南·御花园	1354	11	3941
18	凡尔赛公馆	1333	14	5276
19	金海岸名邸	1108	5	6278
20	绿洲茗苑	1032	10	4257

第四部分：土地成交

一、土地市场汇总

——全国 2 月供地继续收窄 成交价涨量跌收金减少

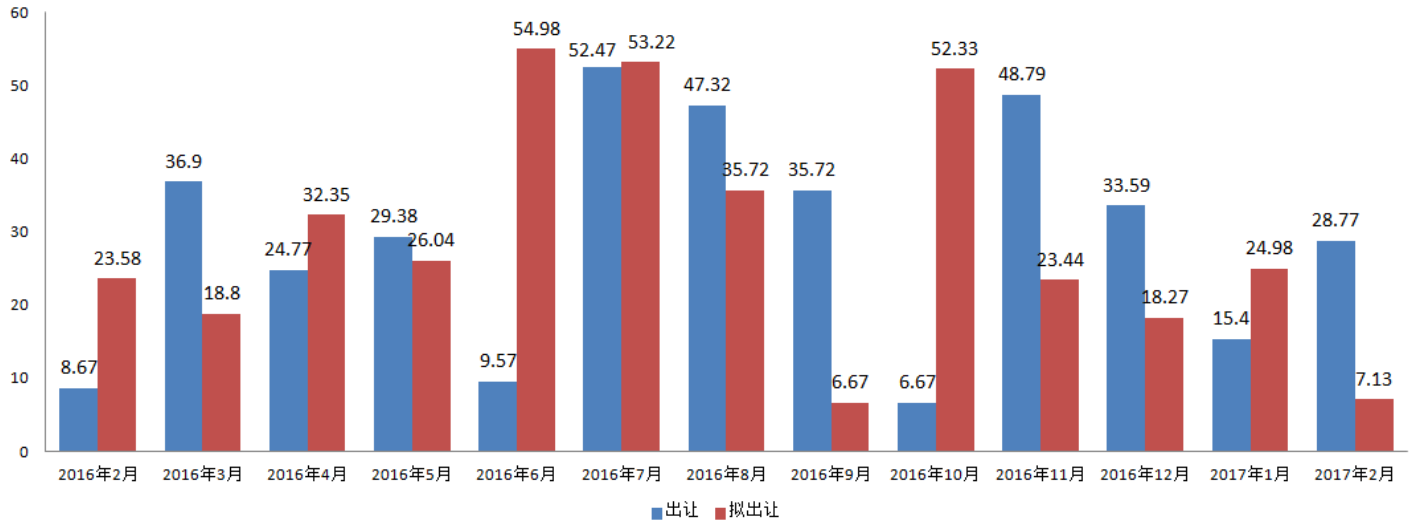
——马鞍山 2 月土拍又刷新记录

全国 300 个城市共推出土地 1786 宗，环比减少 25%，同比增加 5%；推出土地面积 6701 万平方米，环比减少 15%，同比增加 6%。其中，住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）438 宗，环比减少 43%，同比减少 26%；推出

土地面积 1882 万平方米，环比减少 33%，同比减少 5%。

2017 年 2 月马鞍山土地成交共计 4 幅，面积共计 287738 m²。其中唯一一块住宅用地，二十二中东侧地块以 9.71 亿的出让金总价刷新了马鞍山土拍新记录。

2016 年 2 月至 2017 年 2 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 2017-6 号	雨山经济开发区 2016-4号工业用地	205国道与超山西路南北两侧	37870.42m ² (56.8亩)	工业用地	其他纸制品制造	≥1.0	≥300万元/亩	工业：50年	1341万元 (23.6万元/亩)	1341万元	24个月
马土让 2017-7号	市经济技术开发区 2016-7号工业用地	开发区南区，同心路以东，金山湖路以北	33445.47平方米 (50.17亩)	工业	日用化学产品制造	≥1.2	不低于300万元/亩	50年	1188万元 (23.68万元/亩)	1188万元	12个月

三、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2016-105号	慈湖高新区2016-6号工业用地	40.34	雨佳路与杨坝路交叉口西南角	马鞍山新慈投资控股有限公司、安积电(马鞍山)有限公司	950	23.55	42769	工业用地	挂牌
2	马土让2017-2号	市经济技术开发区 2016-8号工业用地	115.4	位于江东大道与银黄路交叉口东南角	安徽新衡新材料科技有限公司	2738	23.73	42780	工业用地	挂牌
3	马土让2017-4号	市经济技术开发区 2016-6号工业用地	84.4	市开发区南区，湖西南路与银黄路交叉口东北角	安徽威博新能源供暖供水设备有限公司	1986	23.53	42781	工业用地	挂牌
4	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	191.467	东至高压线廊、南至东湖路、西至青邮路、北至印山路	南通中南新世界中心开发有限公司	97100	507.14	42790	A: 商业服务业设施用地; B、C: 居住用地	拍卖

1、开盘信息汇总

2017年2月，开年楼市，在返乡置业余热和土拍的双重作用下，楼市关注度颇高，但楼市加推量有所减少。2月我市仅两个楼盘有加推，2月18日深业春天里66#加推，2月25日清河湾加推最后两栋洋房。

2、楼市促销活动汇总

2017年2月，房网组织了一场开春房展会，集结了十余家主流在售房企，当天3小时活动吸引了近500组，千人到场参与。活动现场还有银行部门为购房者解答相关贷款疑问。

2017年2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	绿地臻城三期西斯莱公馆，5号楼在售中，实用两房，通透三房，面积段84-138 m ² ，均价6000-6100元/m ² 。实验小学和培正中学对面沿街底商在售中，面积段40-290 m ²
秀山信达城	信达城二期凯旋公馆目前在售25、26号楼，面积段90—113 m ² ，均价5800元/m ² ，交付时间2018年9月。一期商铺在售180—407 m ² ，均价1万/m ² 。
恒大绿洲	湖南东路，高铁东站，建筑面积约90-140 m ² 湖景大宅 带装修，认购享95折！
	恒大绿洲最后两栋花园洋房加推！
安粮城市广场	在售17、18号楼，面积98-110 m ² ，折后均价5700-6300元/m ² 。剩余约200套房源。10、12、13、20号楼，面积91—127 m ² ，剩余少量顶层和底层房源，均价5500元/m ² 。12、13号楼2017年4月交付，19、20号楼2018年5月30日交房。17、18号楼将于2018年10月30日交付。
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 （146 m ² 主要有两个户型平层和复式，剩余约5套左右），折后均价5200元/m ² 。
融邦奥体公元	在售8、9号楼，8号楼面积45 m ² 单身公寓，93 m ² 、105 m ² 三房，119 m ² 四房；9#楼面积段70 m ² 两房，88 m ² 、90 m ² 、93 m ² 三房，折后均价4800元/m ² 。8#楼2018年6月交付、9#楼2018年9月交付。湖南东路20-340 m ² 沿街商铺热销中。
恒生秀山郡	目前在售三期高层41、42号楼正在销售中，面积段95-110 m ² ，均价6100元/m ² 。洋房在售31号楼，面积段121-123 m ² ，均价8400元/m ² 。二期22号楼预计三月下旬开盘，面积段97-118 m ² ，33层，每层8户，共计约250户。交付时间2018年12月。

秀山湖壹号	秀山湖壹号在售面积段 85—108 m ² ，均价 5500 元/m ² ，房源不足十套。地下车位热销中，平均价格 3.8 万元/个。25、27 号楼将于 2017 年 3 月交付。小区商铺在售面积 50—110 m ² ，起价 8000 元/m ² 。
圳秀金湖湾	<p>在售 1 号楼写字楼，面积段 66—90 m²，均价 5500 元/m²，2 号楼公寓，13—16 层可租可售，面积段 40—120 m²，均价 4500 元/m²，在售百平米商铺，双层均价 10000 元/m²，单层均价 16500 元/m²。</p> <p>预计 6 月份有洋房加推。</p>
清河湾	洋房 26、27 号楼火热登记中，预计本月底开盘。清河湾二期在售洋房 23、25 号楼，仅剩 15 余套房源，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 ，仅剩 10 余间。清河湾二期小高层预计 2017 年 12 月 30 日整体交付。23、25—27 号楼洋房预计 2018 年 4 月交付。
朝辉东方城	朝辉东方城高层 4 号楼，火热预定中，98—140 m ² 。花园洋房 6、7、8、9、10#，113—132 平米，均价 7500 元/m ² 。
东方新都汇	在售商铺 20—140 m ² ，均价 17000 元/m ² ，剩余约 80 间，2017 年 8 月底交付。一次性付款 88 折，贷款 9 折！
东方丽景	14 号楼小高层火热登记中，自存 2 万享 95 折，同时享开盘折扣！在售 13 号楼小高层，面积段 108—116 m ² ，均价 5500 元/m ² ，剩十余套享 92 折优惠。在售商铺，面积段 50—200 m ² ，均价 1.5—2 万/m ² 。洋房 2017 年年底交付，项目整体交付时间 2019 年 6 月。
恒泰达观天下	恒泰达观天下少量现房在售，在售 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	在售 210 平坡地山景双拼别墅，尊享私家车位，大面积赠送庭院，露台，总价 190 万起。243 m ² 联排别墅、246 m ² 大双拼别墅、463 m ² 奢华独栋别墅全城热销中。另有 100 平花园洋房，清盘 10 席，均价 5500 元/m ² 。
御景园	三期在售 118、126—132 号联排和独栋，面积段 165—285 m ² 。一房一价。118、126—132 号楼预计 2017 年底交付。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	项目在售联排别墅在售 49、50 号楼，面积 215 m ² 、235 m ² ，均为现房，剩余 5 套。双拼在售 21、22 号楼，面积 245 m ² ，剩余 3 套，均价 1.8 万元/m ² 。北京时间街区商铺 52、53 号楼，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 45—50 元/m ² ，均价 1.6—1.7 万元/m ² 。

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层5.4挑高房源,均价7000—9000元/m ² ,交5千抵2万。第16层平层房源(写字楼)均价6000元/m ² 。19、20层即将推出。商铺10—500 m ² ,目前商铺一层至四层在售,一铺一价。
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。7、8、9号楼2017年7月交付。和泰公寓在售3号楼,面积段43—50 m ² ,均价5500—6000元/m ² 。总价23万起送全系品牌精装,民用电、燃气全入户,商铺18—670 m ² 不等,均价约2万/m ² 。写字楼在售4号楼,面积段85—773 m ² ,均价5500元/m ² ,月租32—40元/m ² 。
老报馆时代广场	住宅已售罄。公寓在售8—15号楼,面积39—53 m ² ,均价4700元/m ² ,
宁泽园	项目仅剩最后2套住宅,190.34 m ² ,均价5500元/m ² 。商铺在售中,面积段93—250 m ² ,可租可售,销售均价1.8万—4.3万/m ² ,租金70—150元/m ² 。
枫林佳园	目前在售2、3号楼。面积段90—95 m ² ,价格4680元/m ² 。2017年6月交付。一次性付款97折,贷款99折。
亿景海棠湾	项目1、2号楼,面积段83—116 m ² 。折后均价5000元/m ² 起。
绿洲茗苑	项目仅剩余顶层房源,面积段98—120 m ² ,均价5300元/m ² ,剩余约20—30套。一次性付款98折,贷款99折。
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 。住宅已售罄。
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5800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。目前售楼部对外出租,租价为30元/m ² 。
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、20号楼,剩余约30套左右,面积段80—90 m ² ,均价4500元/m ² ;顶层复式剩余少量房源在售,面积段155 m ² 、142 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 32-34 号楼，面积段 73-140 m ² ，均价 6500-7000 元/m ² 。洋房现房在售 3-6 号，仅剩余 133 m ² 底层和一套 106 m ² 顶层。均价 8000-8500 元/m ² 。16 号楼 137-141 m ² 现房，均价 6300 元/m ² 。22-24、29 号楼现房在售，面积 143 m ² 。均价 7000-7500 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	春晖悦府营销中心现已公开。市政府旁，建筑面积约 90-267 m ² 墅式洋房，预计四月初开盘。
东湖瑞景	在售高层 20 号楼，均价 6000 元/m ² ，小高层 13、14、15、19 号楼，面积段 137—142 m ² ，均价 6300 元/m ² 左右，送车位。
深业华府	深业华府一期在售 6、9、12 号楼，面积段 148-212 m ² ，剩余约 50 套。均价 6000-6500 元/m ² ，购 9、12 号即可送地下车位。现剩余少量顶层 91 m ² 。三期一组团春天里在售 56 号楼，仅剩 51 m ² ，均价 5500 元/m ² 。二组团在售 66、68-70、72、73 号楼，面积段 84-118 m ² ，均价 5800-6300 元/m ² 。现剩余少量一层和顶层特价房源，均价 5800 元/m ² 。62-64、66 号楼预计 2017 年年底交付，69、70、72、73 号楼预计 2018 年 6 月 30 日前交付。
马鞍山万达广场	少量现房住宅在售，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	剩余十余套别墅，面积 277 m ² 的单价，一口价 158 万元一套。在售商铺面积段 8-250 m ² 均价 9000 元/m ² 。
凡尔赛公馆	凡尔赛公馆一期现房在售多层 8、9、10 号楼，面积 130 m ² ，均价 5700-5800 元/m ² ，一次性、按揭付款 88 折。高层 11—12 号楼，面积段 87 m ² ，均价 5500/m ² ，一次性付款按揭 9 折。二期现房在售多层 26、27 号楼，面积 87 m ² ，均价 5800-5900 元/m ² ，一次性付款、贷款 95 折。
金海岸名邸	目在售 1#—5#，面积段 160 m ² —280 m ² ，住宅均价 4700 元/m ² ，剩余 100 余套左右，别墅 9900--10300 元/m ² ，仅剩 4 套左右。马钢职工购房总价减壹万。现 3#、4#推出少量特价房，单价低至 3577 元/m ² 。
海信濮塘度假区	项目二期在售现房面积 490 m ² —685 m ² ，均价 1.2 万元/m ² ，少量房源。后期将推出三期别墅，面积 155—220 m ² 。
滨江郡	在售二期小高层建筑面积约 80-110 平方米至美三房，置业优选，28 号、29 号楼，均价 4500 元/m ² 。