

# 2017年5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：市区预售商品住房新增 1804 套

5 月份，市区新批准预售商品房 1953 套 20.89 万平方米，环比分别下降 102.6%、111.7%，同比分别增长 162.1%、156.6%。其中：新批准预售商品住房 1804 套 19.44 万平方米，同比分别增长 95.9%、109%，环比分别增长 201.2%、195.9%。

## ——成交量：市区商品住房成交 2062 套

5 月份，市区商品房成交 2619 套，成交面积 25.02 万平方米，成交金额 16.95 亿元，同比分别增长 69.6%、54.3%、99.4%，环比分别增长 22.1%、20.8%、19.6%。其中商品住房成交 2062 套，成交面积 22.2 万平方米，成交金额 14.64 亿元，同比分别增长 59%、53.2%、98.1%，环比分别增长 14.2%、17.5%、16.6%。

## ——库存量：消化市区商品住房库存预计需 1.9 个月

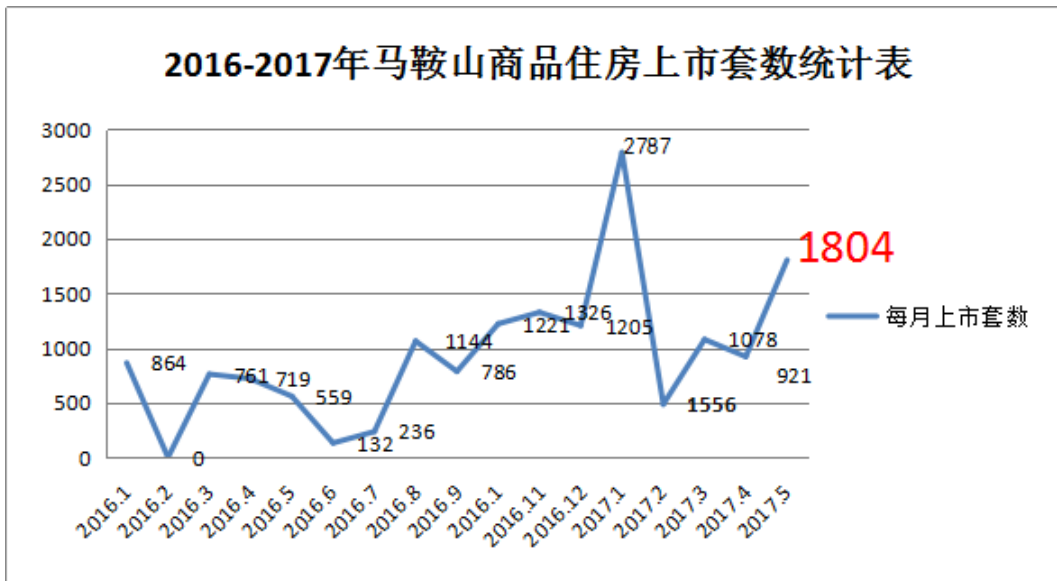
市区商品住房库存 26 万平方米(2593 套)，去化需要 1.9 个月；当涂县库存 26.8 万平方米(2539 套)，去化需要 11.2 个月；和县库存 51.88 万平方米(5025 套)，需要 13 个月；含山县库存 14.66 万平方米(1197 套)，需要 4.9 个月。

## ——成交均价：市区商品住房每平方米 6593 元

5 月份，市区商品房成交均价每平方米 6775 元，环比下降 1%。其中商品住房成交均价每平方米 6593 元，环比下降 0.8%。扣除博望区因素，中心城区（花山区、雨山区）商品住房成交均价每平方米 7024 元，环比上涨 5.7%。

## 一、住宅市场供应量 ——市区预售商品住房新增 1804 套

5 月份，市区新批准预售商品房 1953 套 20.89 万平方米，环比分别下降 102.6%、111.7%，同比分别增长 162.1%、156.6%。其中：新批准预售商品住房 1804 套 19.44 万平方米，同比分别增长 95.9%、109%，环比分别增长 201.2%、195.9%。



## 二、商品房市场分析

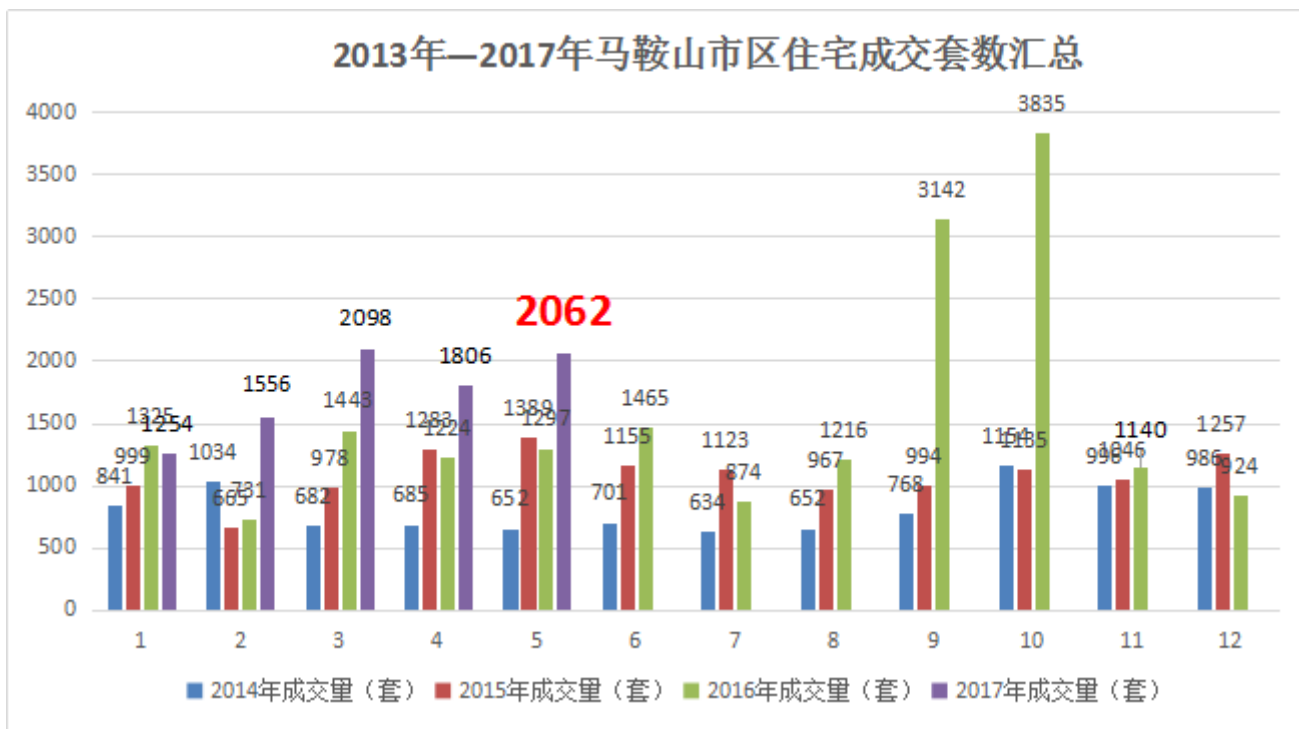
### 1、5 月市区住宅成交量 ——成交 2062 套

类别	数据	环比
套数	2062 套	14.17%
面积	222000 m <sup>2</sup>	7.19%
均价	6593 元/m <sup>2</sup>	3.6%

5 月份，全市商品房(不含安置房,下同)成交 4177 套，成交面积 42.24 万平方米，成交金额 26.14 亿元，同比分别增长 52.3%、44.8%、76.8%，环比分别增长 5.6%、4.9%、10.4%。其中：商品住房成交 3535 套，成交面积 38.8 万平方米，成交金额 23.45 亿元，同比分别增长 46.9%、45.5%、78.6%，环比分别下降 0.1%、增长 2.8%、增长 9.1%。

**市区：**5 月份，市区商品房成交 2619 套，成交面积 25.02 万平方米，成交金额 16.95 亿元，同比分别增长 69.6%、54.3%、99.4%，环比分别增长 22.1%、20.8%、19.6%。**其中商品住房成交 2062 套，成交面积 22.2 万平方米，成交金额 14.64 亿元，同比分别增长 59%、53.2%、98.1%，环比分别增长 14.2%、17.5%、16.6%。**

**三县：**5 月份，当涂县、和县、含山县商品房分别成交 496 套、732 套、330 套，同比分别增长 149.2%、下降 0.3%、增长 24.1%，环比分别下降 45.1%、增长 12.6%、增长 27.9%。



### 三、 住宅市场库存情况统计

截止5月末，全市商品住房 11354 套 119.34 万平方米，与 2016 年末库存相比减少了 7015 套 80.38 万平方米，库存量减少 38.2%，库存面积减少 40.2%。按照近三年月均销售面积计算，消化全部住宅库存预计需要 5.1 个月，去化周期较 2016 年末缩短 3.4 个月。

市区商品住房库存 26 万平方米 (2593 套)，去化需要 1.9 个月；当涂县库存 26.8 万平方米 (2539 套)，去化需要 11.2 个月；和县库存 51.88 万平方米 (5025 套)，需要 13 个月；含山县库存 14.66 万平方米 (1197 套)，需要 4.9 个月。较 2016 年末分别缩短了 1.5 个月、18.7 个月、2.3 个月、1.8 个月。

### 四、 住宅市场成交均价

5 月份，市区商品房成交均价每平方米 6775 元，环比下降 1%。其中商品住房成交均价每平方米 6593 元，环比下降 0.8%。扣除博望区因素，中心城区（花山区、雨山区）商品住房成交均价每平方米 7024 元，环比上涨 5.7%。5 月份，当涂县、和县、含山县商品住房成交均价每平方米 4664 元、5950 元、4457 元，环比分别上涨 5.8%、13.6%、0.9%。



第三部分：排行 TOP20

## 5月楼市住宅销售排行 TOP20:

N01 明发明博小镇，博望关注度最高的楼盘之一，因临近南京，与外地房价形成鲜明对比，广受外地人关注，本月销售 351 套，稳坐销冠。

N02 深业华府，城南人气楼盘。5月春天里加推 37#，38#，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 200 套，位列第二。

N03 海棠湾家园，作为临近未来轨道交通 1 号线的房产，单价价格较低，受到不少人青睐，本月销售 195 套，位列第三。

N04 恒生秀山郡，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。本月销售 144 套。

N05 朝辉东方城，师范附小学区，自身房源充足，临近高铁。本月销售 113 套。

排名	项目名称	销售量 (套)	销售均价 (元/㎡)
1	明发明博小镇	351	5358
2	深业华府	200	7400

3	亿景海棠湾	195	5618
4	恒生秀山郡	144	6605
5	朝辉东方城	113	8254
6	绿地臻城	110	6836
7	万达广场	99	6518
8	恒大绿洲	81	8071
9	春晖悦府	68	10762
10	滨江郡	77	5598
11	恒泰达观天下	79	7980
12	御景园	41	7456
13	融邦领秀国际	55	6057
14	东湖瑞景	30	5612
15	揽山别院	29	4318
16	伟星壹号院	26	11071
17	钟鼎悦城	24	6881
18	枫林佳园	32	5189
19	凡尔赛公馆	23	6676
20	大台北	40	6220

## 第四部分：土地成交

### 一、土地市场汇总

——全国 全国土地成交面积与金额均跌至开年以来最低谷

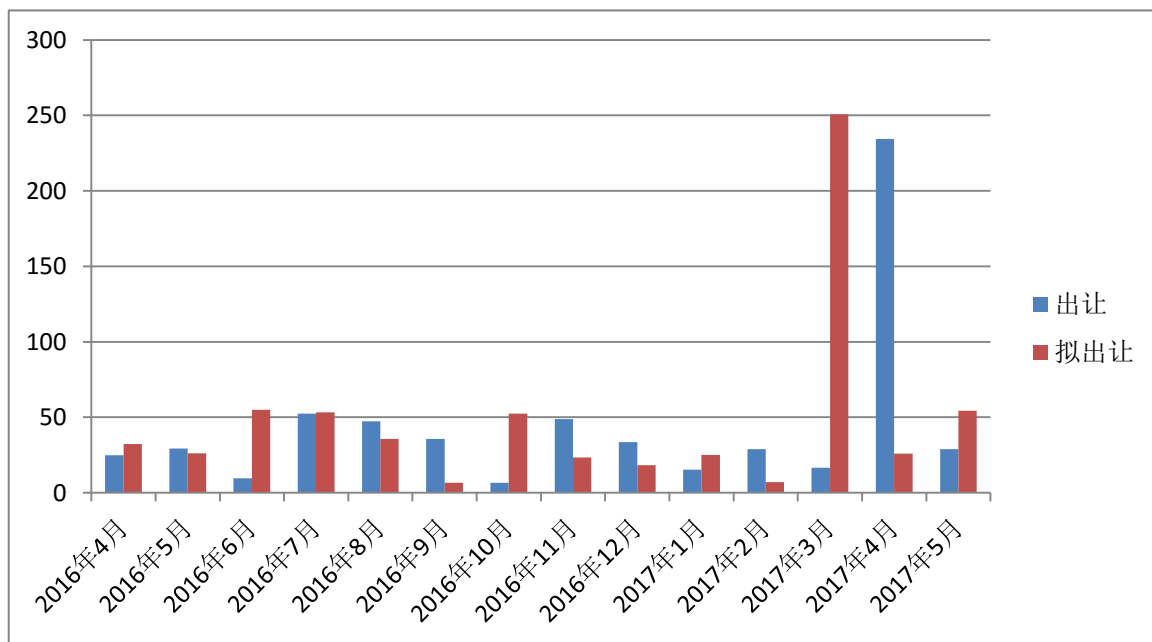
——马鞍山 土地成交 5 幅 市区无土地成交

2017 年 5 月监控城市土地供应上升而成交持续回落。本月共推出 1001 宗土地，总出让面积为 3803 公顷，环比上升了 34.56%。共成交 657 宗土地，总面积 2631 公顷，环比下降 11.9%，成交金额 1094 亿元，环比下降 36.6%。本月土地供求变化较大，供应止跌回升，而成交面积与金额均跌至开年以来最低谷。

2017 年 4 月，马鞍山土地成交共计 5 幅，面积共计 28.766 公顷。其中两块为住宅、商业用地，一幅位于示范园区，另外一幅位于博望区，其余 4 副均为工业用地。市区无住宅用地成交。

#### 2016 年 4 月至 2017 年 5 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 (m²)	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	马士让2017-37号	慈湖高新区2017-4号工业用地	五亩山路北侧	3981.96	工业	≥1.0	46年(出让年限至2063年止)	141万元 (23.62万元/亩)	141万元	12个月
2	马士让2017-38号	慈湖高新区2017-5号工业用地	沿江大道与水厂路交叉口西南角	40023.44	工业	≥1.2	50年	1545万元 (25.73万元/亩)	1545万元	12个月
3	马士让2017-39号	雨山经济开发区2017-1号工业用地	天门大道与湖北路交叉口西南角	390258.7	工业用地	≥0.6	工业: 50年	13113万元 (22.4万元/亩)	13113万元	12个月
4	马士让2017-40号	马郑2017-13号商服地块	位于马鞍山综合保税区关外, 郑蒲大道以北	46065.81	商务办公	≤3.0	商服: 40年	11056万元 (约160万元/亩)	5528万元	12个月
5	马士让2017-41号	马郑2017-14号商服地块	位于马鞍山综合保税区关外, 郑蒲大道以北	57033.4	批发零售用地	≤3.0	商服: 40年	16254万元 (约190万元/亩)	8127万元	12个月
6	马士让2017-42号	博望区2017-1号商业用地	博望镇博望大道与永新路交叉口东北角	5707.47	商业用地	1.0≤R≤1.8	商业: 40年	630万元 (73.60万元/亩)	630万元	24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	马士让2017-19号	示范园区2016-2号商住地块 (安置房)	43.42	东至常岭路, 南至常韦安置房, 西至常韦安置房, 北至常韦安置房	马鞍山南部承接产业转移新区经济技术发展有限公司	2600	2017/5/4	1.0≤R≤2.0	住宅、商业	住宅70年、商业40年
2	马士让2017-33号	博望区2016-18号居住用地	88.67	博望镇新合路与老庄路交叉口东北角	马鞍山市宁博置业有限公司	3200	2017/5/18	1.0≤R≤1.7	二类居住用地、商业设施用地	商业: 40年; 住宅: 70年; 其他: 按法定最高出让年限
3	马士让2017-34号	经济技术开发区2017-1号工业用地	99.4	开发区南区, 红旗南路与金山路交叉口东南角	中兴华旺 (马鞍山) 置业有限公司	2367	2017/5/26	≥1.2	工业	50年
4	马士让2017-35号	经济技术开发区2017-2号工业用地	100	开发区南区, 湖西南路与龙山路交叉口西北角	中兴华旺 (马鞍山) 置业有限公司	2362	2017/5/26	≥1.2	工业	50年
5	马士让2017-36号	经济技术开发区2017-3号工业用地	100	开发区南区, 红旗南路与龙山路交叉口东北角	中兴华旺 (马鞍山) 置业有限公司	2360	2017/5/26	≥1.2	工业	50年

## 一、 开盘信息汇总

2017年5月，各家楼盘相继推新，销量创佳绩。5月1日，秀山郡22号楼开盘，融邦奥体公元7号楼开盘。5月13日深业春天里锦绣37、38号楼首开。5月20日，亿景海棠湾7#、8#楼开盘。5月20日万达荣府1号23号楼开盘。5月21日东方丽景加推11#小高层，5月28日伟星壹号院开盘。

## 二、 楼市促销活动汇总

2017年5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，建筑面积约88-122 m <sup>2</sup> ，现全城登记中。沿街底商在售中，建筑面积约40-290 m <sup>2</sup> ，详询营销中心。
秀山信达城	信达城三期悦公馆住宅组团在建中，建筑面积约97-138 m <sup>2</sup> 计划于6月中下旬推出，目前接受客户验资。
恒大绿洲	恒大绿洲建筑面积约90-140 m <sup>2</sup> 带装修湖景大宅，送新风系统、热水器，现火爆认购中！
安粮城市广场	项目现在售约5套以内房源，面积段90 m <sup>2</sup> ，均价7000元/m <sup>2</sup> 。三期3号楼预计将于6月底开盘，面积为108 m <sup>2</sup> 、105 m <sup>2</sup> 、90 m <sup>2</sup> 。28层，约208户。预计将于2019年年底交付。
融邦领秀国际	现房在售4号楼，面积段73 m <sup>2</sup> 、146 m <sup>2</sup> 平层，均价6500元/m <sup>2</sup> 。
融邦奥体公元	在售7、8、9号楼，45-93 m <sup>2</sup> ，均价6500元/m <sup>2</sup> ；7号楼交付时间2019年5月30日。8号楼2018年6月交付、9号楼2018年9月交付。房房网独家电商合作，湖南东路沿街商铺热销中，20-340 m <sup>2</sup> 单层产权商铺，可租可售，均价最低5400元/m <sup>2</sup> 。
恒生秀山郡	恒生秀山郡在售22号楼东单元，面积段95-117 m <sup>2</sup> ，均价6700-7200元/m <sup>2</sup> ，33层，每层8户，还剩20余套。

秀山湖壹号	秀山湖壹号住宅全面售罄，少量小区商铺在售面积 50—132 m <sup>2</sup> ，均价 1.4—2 万/m <sup>2</sup> 。
圳秀金湖湾	在售 1 号楼写字楼，面积段 66-90 m <sup>2</sup> ，均价 6000 元/m <sup>2</sup> ，2 号楼公寓，13-16 层可售，面积段 40-120 m <sup>2</sup> ，均价 5000 元/m <sup>2</sup> ，剩余 20 套左右。在售商铺，面积段 50-600 m <sup>2</sup> ，双层均价 12000 元/m <sup>2</sup> ，单层均价 17000-18000 元/m <sup>2</sup> 。
清河湾二期	现铺在售，面积段 80—230 m <sup>2</sup> ，价格 13000 元/m <sup>2</sup> ，清河湾 19、21、22 号楼预计 2017 年 12 月 30 日交付。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 22 号楼，建筑面积 85-120 m <sup>2</sup> ，均价 8700 元/m <sup>2</sup> 。花园洋房仅剩 6、7、8、9、10、11 栋的一楼，113-132 平米，均价 9500-9800 元/m <sup>2</sup> 。
东方新都汇	在售商铺 20—140 m <sup>2</sup> ，均价 18000 元/m <sup>2</sup> ，剩余约 20 余间，2017 年 8 月底交付。一次性付款 93 折，贷款 95 折！
东方丽景	东方丽景 5 月 21 日加推 11#小高层，均价 8100 元/m <sup>2</sup> ，建筑面积为 103-118 m <sup>2</sup> 。2019 年 6 月统一交付。
恒泰达观天下	13 号楼现已开盘，5.2 米挑高复式楼中楼，面积段 68-76 m <sup>2</sup> ，二期最后一栋。
伟星蓝山	伟星半山墅，133 m <sup>2</sup> 山景双拼，私家车位，大面积赠送庭院，露台，12 套别墅，预计六月加推。243 m <sup>2</sup> 联排别墅、246 m <sup>2</sup> 大双拼别墅以及 463 m <sup>2</sup> 奢华独栋别墅全城热销中。伟星蓝山，北区成熟社区，现有 6 套全装修花园洋房，火爆销售中！大学城对面，50-163 m <sup>2</sup> 沿街现铺，总价 50 万起！
御景园	项目在售 133、142 号洋房，面积段 100-130 m <sup>2</sup> ，均价 7500 元/m <sup>2</sup> 。将于 2018 年 10 月交付。127、129、131、132 号楼预计 2017 年底交付。一次性付款优惠 98，贷款优惠 99。7 月将会加推联排，面积段 170-220 m <sup>2</sup> ，一房一价
华海城市广场	住宅售罄，公寓即将开盘，面积段 60-80 m <sup>2</sup> 。
金鹰国际公馆	金鹰国际公馆 86 席空中别墅，面积 217—247 m <sup>2</sup> ，目前为认筹阶段。预计将于 6 月底开盘。在指定银行预存 20 万，可预选房号，开盘当天享大套（247 m <sup>2</sup> ）优惠 5 万，小套（217 m <sup>2</sup> ）优惠 3 万。
佳山墅	佳山墅别墅已售罄。北京时间街区商铺 52、53 号楼，一楼只售不租，53 号楼只剩一楼一间商铺，一口价 203 万。二、三楼可租可售，租金每月约 45-50 元/m <sup>2</sup> 。

金色新天地	金色新天地在售3号楼公寓，面积段50—64 m <sup>2</sup> ，5—15、19、20层5.4挑高房源，均价7000—9000元/m <sup>2</sup> ，交5千抵2万。第16层平层房源（写字楼）均价6000元/m <sup>2</sup> 。商铺10—500 m <sup>2</sup> ，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。贷款98折，一次性付款96折。
和泰国际广场	和泰公寓在售剩余20余套，28-29层，面积段43—50 m <sup>2</sup> ，均价6300-7300元/m <sup>2</sup> ，一次性付款91折，贷款92折。
老报馆时代广场	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 <sup>2</sup> ，均价4600-4900元/m <sup>2</sup> 。
宁泽园	项目仅剩最后2套住宅，190.34 m <sup>2</sup> ，一房一价。商铺在售中，面积段93-250 m <sup>2</sup> ，可租可售，销售均价1.8万-4.3万/m <sup>2</sup> ，租金70-150元/m <sup>2</sup> 。一次性付款98折，贷款99折。
枫林佳园	在售3、6、7号楼，面积段84-93 m <sup>2</sup> ，准现房，预计将于今年6月底交付。
亿景海棠湾	7#、8#楼5月20日荣耀开盘！北高速口，慈湖河畔，83-115 m <sup>2</sup> 河景美宅现已基本售罄，初秋即将加推新品房源，敬请期待！
绿洲茗苑	剩余10套左右顶层房源，面积段98-120 m <sup>2</sup> ，均价5500元/m <sup>2</sup> 。
东方明珠	东方明珠在售1956文化商业街商铺40—2000 m <sup>2</sup> ，价格7000—8000元/m <sup>2</sup> 。东方明珠住宅已卖完，项目预计2017年5月31日整体交付。
巴黎国际广场	巴黎国际广场目前现房在售，面积39—64 m <sup>2</sup> ，均价6500-7000元/m <sup>2</sup> ，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 <sup>2</sup> ，均价3万。
宝龙华庭	宝龙华庭在售现房高层2号楼，剩余1套样板间房源，面积126 m <sup>2</sup> ，一口价118万。公寓30—70 m <sup>2</sup> ，均价7000元/m <sup>2</sup> ，剩余200套左右。商铺30—600 m <sup>2</sup> ，均价3—4万元/m <sup>2</sup> 。
鹏融国际	在售面积50-1200 m <sup>2</sup> ，均价8300元/m <sup>2</sup> ，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 <sup>2</sup> 。
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 <sup>2</sup> ，红旗路沿街商铺均价22000元/m <sup>2</sup> ，大润发2—5层商铺现已开售，均价12000-15000元/m <sup>2</sup> ，现在购铺享9折优惠。在售公寓5—9层，面积段40—55 m <sup>2</sup> ，均价4870元/m <sup>2</sup> 起，预计2017年5月交付。
中冶雨韵阁	中冶·雨韵阁目前仅剩几套顶层房源，均价4350元/m <sup>2</sup> 起。
钟鼎悦城	项目现房在售中，31、32号楼，面积段73-143 m <sup>2</sup> ，均价7300-7500元/m <sup>2</sup> 。22、23、24号，面积143 m <sup>2</sup> 。均价6500-7000元/m <sup>2</sup> 。整个项目剩余约30套房源，主要集中在1、2层或顶层。一次性付款98折，贷款99折。商铺在售面积170-200 m <sup>2</sup> ，均价2.3万元/m <sup>2</sup> 。三期预计将于10月开盘，一共10栋，1栋高层和9栋洋房。
春晖悦府	春晖悦府仅剩2套顶层跃层229 m <sup>2</sup> ，均价11000元/m <sup>2</sup> ，预计六月再加推，营销中心太白大道与花园路交叉口。

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 <sup>2</sup> 平层，均价 7000-7600 元/m <sup>2</sup> ，剩余约 10 套左右。幸福里 10 号楼面积段 180 m <sup>2</sup> ，均价 7000-7500 元/m <sup>2</sup> 。剩余约 10 套。二期春天里锦绣 37、38 号楼剩余少量房源在售，面积 110 m <sup>2</sup> ，均价 8300-8500 元/m <sup>2</sup> 。交付时间 2019 年 6 月前。
马鞍山万达广场	三期住宅已售罄，预计 6 月再加推。在售公寓 55—76 m <sup>2</sup> ，20 余套，均价 6000—6500 元/m <sup>2</sup> ，沿街商铺均价 1.5 万/m <sup>2</sup> ，面积段 60—200 m <sup>2</sup> 。
银河湾	项目仅剩 2 套别墅，面积 277 m <sup>2</sup> ，一口价 196 万元。在售商铺面积段 238-4000 m <sup>2</sup> ，均价 7000-16000 元/m <sup>2</sup> 。
凡尔赛公馆	凡尔赛公馆高层 11、12 号楼，均价 6500 元/m <sup>2</sup> 一次性付款 91 折、按揭 92 折。多层 13、14 景观楼王，均价 7000 元/m <sup>2</sup> ，一次性付款 83 折、按揭 84 折。
金海岸名邸	金海岸名邸目前在售 1#—5#，面积段 190 m <sup>2</sup> —280 m <sup>2</sup> ，住宅均价 5300 元/m <sup>2</sup> ，剩余 130 余套左右。
海信濮塘度假区	海信濮塘度假区二期现房在售面积 520 m <sup>2</sup> —685 m <sup>2</sup> ，均价 1.2 万元/m <sup>2</sup> ，目前剩余 2 套。后期 8 月初将推出三期别墅，面积 155—220 m <sup>2</sup> 。
滨江郡	二期 32 号楼在售中！面积段 101、109 m <sup>2</sup> ，均价 6500 元/m <sup>2</sup> 。剩余约 20 套。交付时间 2018 年 8 月 30 日。