



世联行 2018年9月中山房地产市场分析报告

珠海世联市场研究中心
2018年10月



目录

CONTENTS

01

重点房地产政策及动态

02

一级市场分析

03

二级市场分析

04

各区域分析

重点房地产政策及动态

01

- Ø 国内市场动态
- Ø 本地市场动态

U 统计局：前8月商品房销售额89396亿 开发投资同比增10.1%

9月14日，国家统计局公布数据，1-8月份，全国房地产开发投资76519亿元，同比增长10.1%，其中，住宅投资54114亿元，增长14.1%，增速回落0.1个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.7%。1-8月份，商品房销售面积102474万平方米，同比增长4.0%，商品房销售额89396亿元，增长14.5%。

U 住建部：严格查处投机炒房、“黑中介”等房地产乱象

据新华社消息，住房和城乡建设部9月14日强调，各地要把打击侵害群众利益违法违规行为作为整治房地产市场乱象工作的重中之重，对投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等房地产乱象发现一起，查处一起，并予以曝光。

U 住建部辟谣酝酿取消商品房预售 开发商松口气

广州日报9月22日报道，广东省房协对下属的副会长单位发布《关于请提供商品房预售许可有关意见的紧急通知》（以下简称“通知”）中关于“商品房预售制度”的内容引起了极大的关注。《通知》提出，商品房预售制度存在导致工程烂尾、违法违规销售、交易不公平、房屋面积管理职能难以厘清、不平衡发展和低效率竞争等风险，建议降低预售制带来的高杠杆效应，逐步取消商品房预售制度，全面实施现售。这意味着，广东或取消1994年开始实行的“商品房预售制度”。对此，省房协的相关人士表示，目前通知正在征求意见过程中，是否会正式发布还待最终意见的汇总和研究。

积分入户新规：申请积分须缴纳社保满三个月

9月7日，雷州市人民政府印发《雷州市城镇规划区建设项目增加容积率补交土地出让金暂行办法》的通知，通知规定，建设项目开发容积率大于基准容积率的，超出部分按规定补交土地出让金。

现售！限价升至8000元/m²！商住分离！中山又要拍地啦！

9月7日，寂静多月的中山土地市场终于推出两块靓地。本次拍卖的地块位于南头镇，地块相邻，性质同为商住，距离南头城轨站直线距离不足一公里。但值得注意的是，本次土拍首次把最高楼面地价提至8000元/m²，同时两地块均要求实行商品房现售。此外，本次土拍中，如户数在300(含)以上、人口1000(含)以上的居住小区，商业建筑部分独立占地集中设置。如户数300以下，不得设置商业用途。有条件地商住分离，也是本次土拍的一个亮点。

本地楼市或迎洗牌 中山多宗招拍挂商住地被要求现楼发售

临近10月，沉寂一段时间的中山土地招拍挂市场也悄然放出多宗商住地拍卖。根据中山土地资源交易网公布的信息，9月份伊始推出的6宗商住地块，无论大小均被要求“现售”——取消此前可以实现的“70%以上工程”的预售制度，实行现楼发售。目前，中山除了1月份拍出的土地外，其余商住地拍卖要求均点名“现售”。记者统计发现，目前包括6月份被万科收入囊中的翠亨新区地块在内，7宗商住地均被要求现售，这些地块均是今年新挂出来的招拍挂地块，无一例外。

中山修编城市更新规划指引 岐江新城重点落实医院用地

从市城乡规划局获悉，《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划修编》（以下简称《规划修编》）已经完成，确定市域各区镇城市更新规划指引。根据城市更新片区策划方案，结合标图建库线、近期项目建设计划，其中员峰山监管单元要重点落实小学用地，岐江新城监管单元要重点落实医院用地。

最新！中山城轨5号线、广中珠澳高铁站点曝光！南部组团规划出炉！

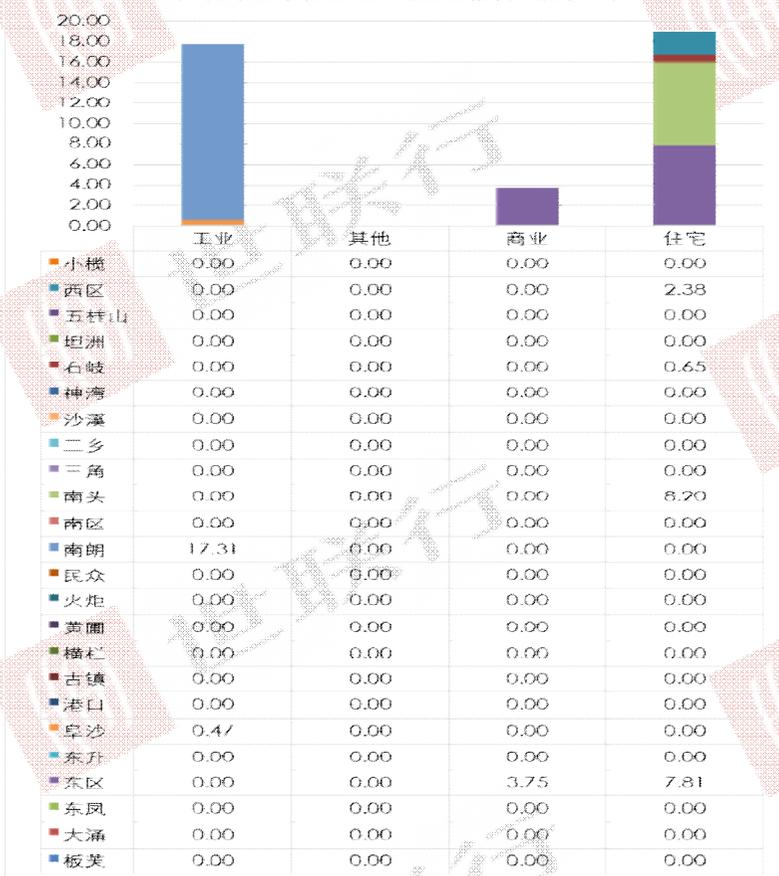
9月25日，中山市交通运输局公布了一则《中山市南部组团综合交通规划(2017-2030)》规划方案公示。与昨日规划局发布的中山组团发展的公文不一样的是，这份南部组团交通规划更加详细！并且广中珠澳城际的表述似乎改为了“广中珠澳高铁”，中山城市轨道五号线的具体站点也得以明确！在以往的规划中，我们只能知道中山城市轨道是一条途经中山北-西区-大涌-板芙-三乡-坦洲的交通线路，而在本次规划公式中，明确指出五号线在南部组团内设板芙北、板芙、板芙南、乌石、美富、上五顷、坦洲共7座站，平均站间距5.3公里。

一级市场分析

02

- Ø 土地市场供应
- Ø 土地市场成交

2018年9月中山市各区域土地出让情况 (面积: 万㎡)



2017年9月-2018年9月各月中山市土地出让情况 (面积: 万㎡)

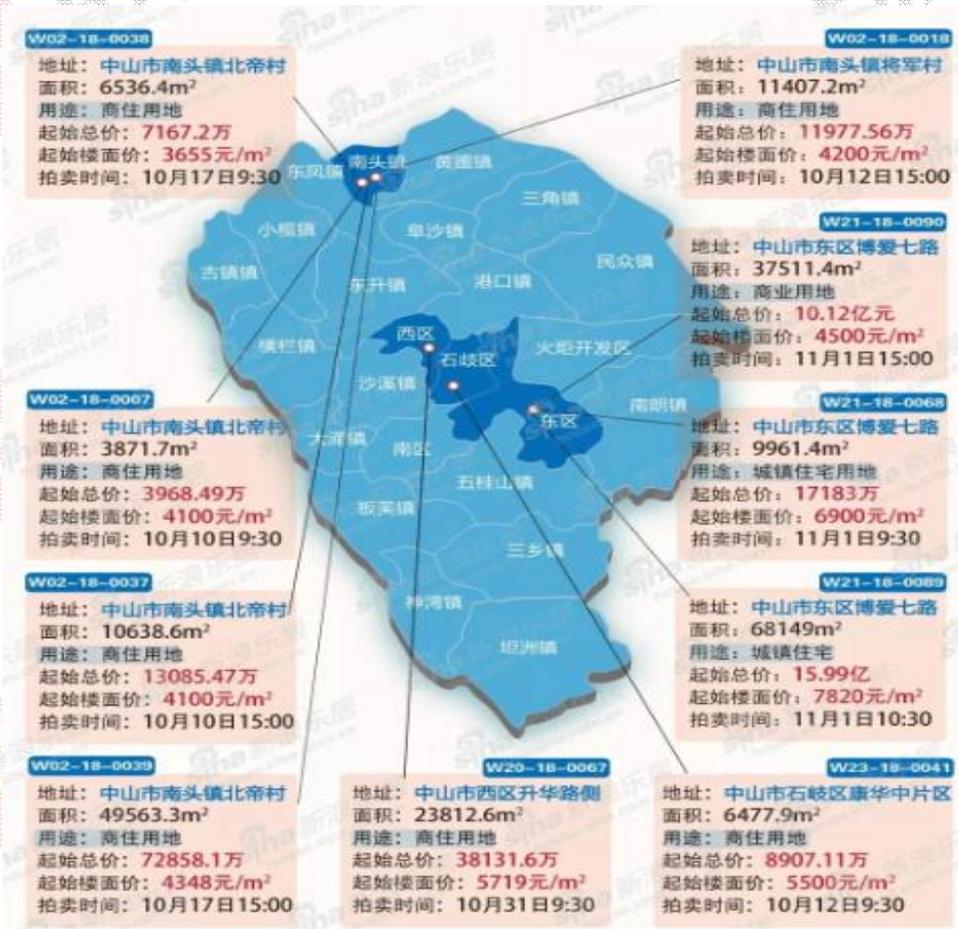


- 2018年9月中山市土地供应17宗，环比增加14宗，面积为40.57万㎡，环比上升623.22%。
- 其中住宅用地9宗，供应面积19.04万㎡；商业用地1宗，供应面积3.75万㎡；工业用地7宗，供应面积17.78万㎡。
- 南朗土地供应量最大，但均为工业用地供应，南头推出5宗住宅用地，东区推出2宗住宅用地，石岐与西区分别供应1宗住宅用地。

序号	区域	挂牌序号	规划用途	宗地面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万 m ²)	始起楼面价 (元/m ²)	起报价 (万元)	公布日期
1	南头	W02-18-0007	城镇住宅用地	0.3872	0.9679	4100	3968.49	2018/9/7
2	南头	W02-18-0037	城镇住宅用地	1.0639	3.1916	4100	13085.48	2018/9/7
3	南头	W02-18-0018	城镇住宅用地	1.1407	2.8518	4200	11977.56	2018/9/10
4	石岐	W23-18-0041	城镇住宅用地	0.6478	1.6195	5500	8907.11	2018/9/10
5	南头	W02-18-0038	城镇住宅用地	0.6536	1.9609	3655	7167.16	2018/9/13
6	南头	W02-18-0039	商业、城镇住宅用地	4.9563	16.7567	4348	72858.12	2018/9/13
7	西区	W20-18-0067	城镇住宅用地	2.3813	6.6675	5719	38131.59	2018/9/28
8	东区	W21-18-0089	城镇住宅用地	6.8149	20.4447	7820	159877.55	2018/9/30
9	东区	W21-18-0068	城镇住宅用地	0.9961	2.4904	6900	17183.42	2018/9/30
10	东区	W21-18-0090	商业用地	3.7511	22.5068	4500	101280.78	2018/9/30

中山土拍狂潮来了 9月共推出10宗商、住用地

- u 近期中山推地的节奏快得让人有点意想不到，并且近期推出的地块不乏城区的身影。截止到9月30日，中山近期已经推出了10宗商业、住宅用地，竞拍时间集中在10月与11月初。
- u 9月30日，中山再推出3宗建设用地，值得关注的是本次出让地块均位于东区博爱七路，越秀星汇品峰东边，3宗地块相邻，其中2宗为城镇住宅用地，面积分别是14.9421亩、102.2234亩；1宗为商业用地，面积为56.2671亩。3宗地块总价达27.83亿元，总面积达173.43亩，最大的一宗住宅用地面积约102.22亩，是近期出让地块中面积最大的一宗。



2018年9月中山市各区域土地成交情况 (面积: 万㎡)



2017年9月-2018年9月各月阳江市土地成交情况 (面积: 万㎡)



- 2018年9月中山土地成交2宗，环比减少3宗，成交面积3.61万㎡，环比下降20.56%，总成交金额为0.53亿元，环比下降47.78%。
- 本月成交均为工业用地成交，板芙与沙溪分别成交1宗。

序号	区域	挂牌序号	规划用途	宗地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	成交总价 (万元)	溢价率(%)	楼面价(元/ m ²)	竞得人	成交日期
1	板芙	W30-18-0054	工业用地	2.0117	7.0409	2920	115.0%	415	广东申川机电设备有限公司	2018/9/5
2	沙溪	W24-17-0159	工业用地	1.5984	3.9960	2397.62	0.0%	600	中山市耀都佳能机电科技有限公司	2018/9/19

—总结—

- u 中山9月份有17宗土地推出，其中有9宗为住宅用地供应，1宗商业用地供应，分布在南头、东区、西区与石岐，本月中山对于商住用地推出较为积极，当中不乏城区位置较好的土地，周边配套较为成熟。
- u 9月份中山仅有2宗工业用地成交，在接下来的10月份共有14宗土地将进行竞拍，里面不乏有住宅用地，10月将是中山土地成交重要节点。

二级市场分析

03

- ∅ 住宅新增情况
- ∅ 住宅存量情况
- ∅ 商品住宅成交情况
- ∅ 楼盘、开发商排名情况



2018年9月中山市商品住宅新增供应量为9380套，环比上升66.22%，同比上升18.49%，面积为101.7万㎡，环比上升73.74%，同比上升9.72%。

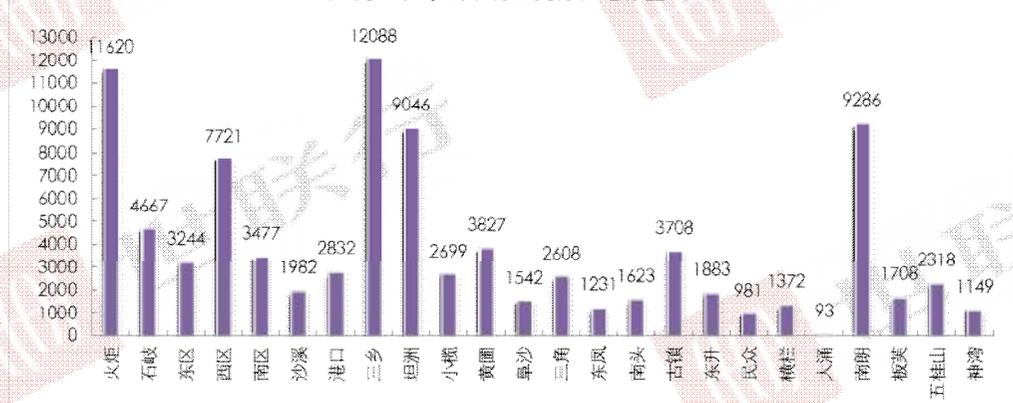


- 2018年9月中山市商品住宅新增供应量主要集中于 100-120 m² (3132套)、90-100 m² (2108套)、80-90m² (1709套)。
- 2018年9月商品住宅新增供应量主要来自火炬 (1193套)、坦洲 (1148套)、西区 (909套)。火炬主力供应项目为金色年华花园 (406套)、德宝怡高花园 (314套)，坦洲主力供应项目为锦绣国际花城 (492套)、水岸轩 (370套)，西区主力供应项目为海怡湾花园 (360套)。



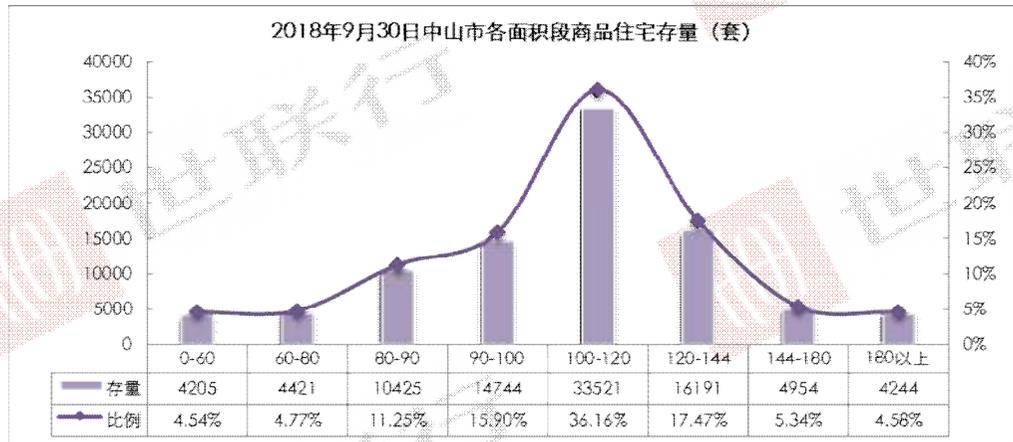
截止2018年9月30日，中山市商品住宅存量92705套，2018年10月-2018年9月商品住宅各月月均销售3462套，中山整体住宅存量消化周期为26.8个月。

2018年9月30日中山市各区商品住宅存量 (套)



截止2018年9月30日中山市商品住宅存量92705套，环比上升3.75%。存量较大的区域为三乡（12088套）、火炬（11620套）、南朗（9286套）。

2018年9月30日中山市各面积段商品住宅存量 (套)



存量较大面积段为100-120 m²（33521套）、120-144 m²（16191套）、90-100 m²（14744套）、80-90 m²（10425套）。



u 2018年9月，中山市商品住宅成交套数为6403套，环比上升23.09%，同比上升410.61%。

u 2018年1-9月累计中山市全市住宅商品住宅成交套数为33234套，同比上升77.36%。

商品住宅成交情况

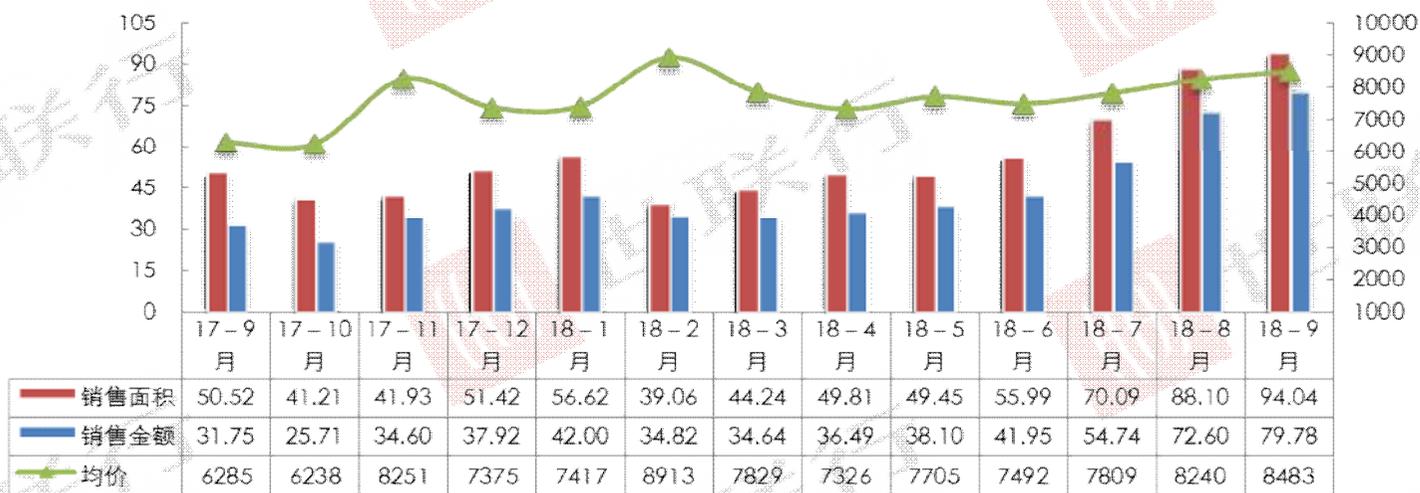


u 2018年9月中山市住宅成交量前三的区域为坦洲 (1076套)、火炬 (800套)、三乡 (762套)。



u 2018年9月，中山市商品住宅消化较快的面积段为：100-120m² (2402套)、120-144m² (1241套)、90-100m² (1091套)。

2017年9月-2018年9月中山商品房成交面积（万平方米）、金额（亿元）、均价（元/平方米）



- 2018年9月，中山市商品住宅成交面积为94.04万平米，环比上升6.74%，同比上升86.15%；成交金额为79.78亿元，环比上升9.89%，同比上升151.23%；成交均价为8483元/平米，环比上升2.95%，同比上升34.96%。
- 2018年1-9月，中山市商品住宅累积成交面积为547.4万平米，同比上升18.49%；累积成交金额为435.09亿元，同比上升29.71%；累积成交均价为7948元/平米，同比上升9.47%。

排名	区域	项目	套数	面积 (万 m ²)	金额 (亿元)	均价 (元 /m ²)	排名	区域	项目	套数	面积 (万 m ²)	金额 (亿元)	均价 (元 /m ²)
1	坦洲	锦绣国际花城	475	5.45	6.13	11257.20	11	古镇	万科城	92	1.36	1.83	13424.41
2	南朗	锦绣海湾城	473	4.12	3.98	9675.48	12	东区	远洋世家	128	1.88	1.55	8234.12
3	港口	保利国际广场	282	3.61	3.31	9171.82	13	黄圃	蓝天金地花园	137	2.72	1.41	5181.32
4	东区	御峰臻品花园	283	4.12	3.24	7857.73	14	火炬	港航华庭	167	1.67	1.39	8288.84
5	坦洲	佳景水岸花园	275	3.39	2.73	8047.85	15	三角	迪茵湖花园	147	1.55	1.28	8307.36
6	南朗	雅居乐山海郡	217	2.41	2.69	11120.50	16	三乡	华发观山水花园	145	1.28	1.25	9751.92
7	火炬	保利林语	351	2.88	2.17	7542.90	17	三乡	畔山悦景花园	94	1.08	1.23	11351.45
8	三乡	雅居乐新城	427	3.83	2.04	5332.42	18	黄圃	槟悦花园	183	1.82	1.21	6671.22
9	南区	金水湾	300	1.87	2.04	10888.56	19	火炬	富逸长江北商住小区	89	1.04	1.10	10565.08
10	小榄	菊城建华花园	259	2.79	1.99	7106.85	20	坦洲	佳境康城	168	1.28	1.07	8419.81

排名	区域	项目	套数	面积 (万 m ²)	金额 (亿元)	均价 (元/m ²)	排名	开发商	套数	面积 (万 m ²)	金额 (亿元)	份额
1	港口	保利国际广场	1271	15.44	14.23	9214.02	1	保利	3112	31.74	27.24	6.69%
2	南区	恒大绿洲	1542	16.43	13.21	8037.68	2	雅居乐	12527	50.09	27.11	6.26%
3	南朗	锦绣海湾城	1490	13.42	13.03	9710.43	3	万科	3569	31.44	24.87	6.23%
4	坦洲	锦绣国际花城	1088	9.85	10.37	10535.74	4	碧桂园	2638	19.41	20.11	5.72%
5	古镇	万科城	906	10.82	10.02	9263.01	5	敏捷	2506	22.45	18.99	4.62%
6	东区	星汇品峰	1582	7.40	9.05	12217.73	6	恒大	1744	17.03	13.53	4.36%
7	三乡	雅居乐新城	4705	17.47	8.10	4634.38	7	越秀	2424	10.43	10.71	3.11%
8	火炬	保利林语	1217	9.95	7.88	7921.44	8	中澳	1246	10.00	7.51	2.46%
9	南朗	雅居乐山海郡	1090	9.37	7.62	8128.78	9	时代	796	8.79	7.49	1.73%
10	南头	翡丽花园	996	8.97	7.45	8311.14	10	保利	3112	31.74	27.24	1.72%

—总结—

- u 9月份中山市住宅新增供应量速度加快，环比同比均有较大幅度的上升，其中火炬、坦洲、西区、古镇本月新增供应较大。
- u 因9月新增量较高，住宅存量方面有所上升，但消化速度也在加快，消化周期环比减短，整体来看中山消化周期在中等水平。
- u 成交方面，9月份中山市场成交量环比稍有涨幅，同比增长明显，成交价格也有所上升，整体中山市场量价齐涨，供应与成交面积段较集中在刚改户型。

区域市场分析

04

- Ø 全市区域成交情况
- Ø 各区域成交分析

2018年9月中山各镇区商品房成交排名

排名	镇区	金额 (亿元)	排名	镇区	成交面积 (万平方米)	排名	镇区	均价 (元/平方米)
1	坦洲	11.92786	1	坦洲	12.58012	1	民众	11529.3
2	火炬	8.074856	2	火炬	9.804708	2	石岐	10707.11
3	南朗	7.867672	3	三乡	9.593677	3	南朗	10351.37
4	三乡	6.932451	4	南朗	7.600607	4	港口	10121.92
5	东区	5.636557	5	东区	7.051819	5	古镇	9882.912
6	西区	5.457091	6	西区	6.157896	6	坦洲	9481.518
7	港口	5.084258	7	黄圃	5.150226	7	南区	9321.471
8	石岐	4.764161	8	港口	5.023017	8	西区	8861.941
9	南区	4.163783	9	小榄	4.805177	9	三角	8501.765
10	小榄	3.971718	10	南区	4.466873	10	南头	8311.773
11	黄圃	3.134441	11	石岐	4.44953	11	小榄	8265.497
12	古镇	2.688892	12	古镇	2.720749	12	火炬	8235.693
13	三角	2.123416	13	三角	2.497618	13	阜沙	8113.863
14	横栏	1.608555	14	五桂山	2.299294	14	东区	7993.054
15	东升	1.519965	15	横栏	2.090949	15	神湾	7778.286
16	五桂山	1.026279	16	东升	1.967748	16	东升	7724.39
17	阜沙	0.923504	17	东凤	1.246807	17	横栏	7692.941
18	南头	0.692416	18	阜沙	1.13818	18	板芙	7573.839
19	东凤	0.59941	19	大涌	1.083795	19	沙溪	7228.057
20	大涌	0.461475	20	南头	0.833055	20	三乡	7226.062
21	沙溪	0.398022	21	沙溪	0.550663	21	黄圃	6086.026
22	板芙	0.376405	22	板芙	0.496981	22	东凤	4807.557
23	神湾	0.319815	23	神湾	0.411164	23	五桂山	4463.451
24	民众	0.024526	24	民众	0.021273	24	大涌	4257.958

从镇区成交来看，坦洲的成交金额达到11.92亿元，排名全市第一。成交金额次于坦洲的依次为火炬、南朗，这些区域主要是临近珠海或者临近深中通道出入口的区域。

从成交均价来看，城区价格整体较高，南部镇区的成交价格有所上升，北部镇区价格较为平稳。

城区成交情况 (本报告中, 城区包括火炬、石岐、东区、西区、南区、沙溪、港口)



u 2018年9月中山城区**商品房**成交面积37.5万平米, 成交金额33.58亿元, 成交均价为8953元/平米。



u 2018年9月, 城区**商品住宅**的网签消化量为2476套, 销售率为6.5%。消化量主要消化面积段为100-120m² (883套)、120-144m² (467套)、90-100m² (344套)。

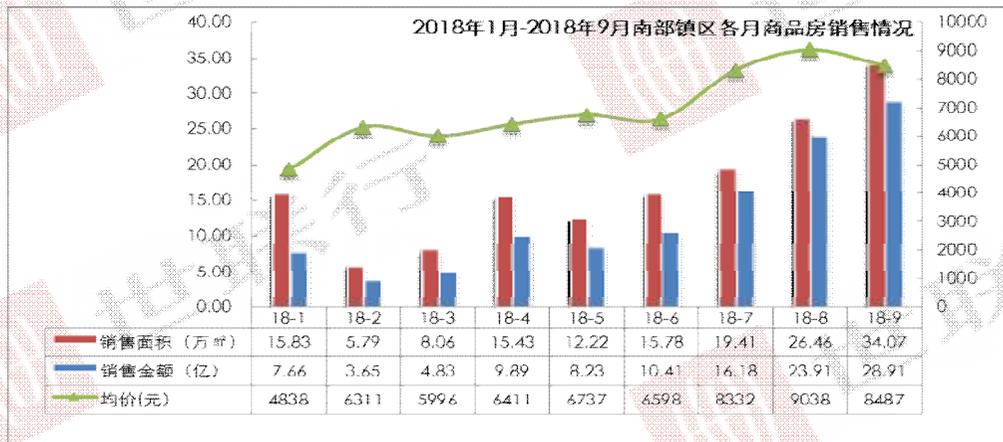


- 2018年9月中山北部镇区**商品房**成交面积22.47万平方米，成交金额17.29亿元，成交均价为7693元/平米。



- 2018年9月，北部镇区**商品住宅**的网签消化量为1274套，销售率为5.6%。消化量主要消化面积段为100-120m²（395套）、120-144m²（225套）、90-100m²（223套）。

南部镇区成交情况 (本报告中, 城区包括三乡、坦洲、大涌、南朗、板芙、五桂山、神湾)



2018年9月中山北部镇区**商品房**成交面积34.07万平米, 成交金额28.91亿元, 成交均价为8487元/平米。



2018年9月, 南部镇区**商品住宅**的网签消化量为2653套, 销售率为6.9%。消化量主要消化面积段为100-120m² (1124套)、120-144m² (549套)、90-100m² (524套)。



—总结—

- u 9月份，中山商品房成交量最高的区域为坦洲，共成交12.58万 m^2 ，成交金额11.93亿元，火炬排名第二，南朗与三乡成交量紧接其后。9月南部镇区与城区住宅消化速度较快，北部镇区消化量较低，南部镇区与城区供应量也相对较大。成交价格方面，城区均价仍然相对较高的水平，北部镇区均价较低。



谢谢
THANKS YOU



特别声明

本报告仅作提供资料之用，客户并不能尽依赖此报告而取代行使独立判断。本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归珠海世联房地产咨询有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。



中国房地产市场服务的第一选择

稳健 创新 服务中国