



世联行 2018年10月珠海房地产市场分析报告

珠海世联市场研究中心
2018年11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



国内市场动态



u 1-9月全国商品房销售119313万平 销售额104132亿

2018年1 - 9月份，全国房地产开发投资88665亿元，同比增长9.9%。1 - 9月份，全国商品房销售面积119313万平方米，同比增长2.9%，商品房销售额104132亿元，增长13.3%，9月末，商品房待售面积53191万平方米，比8月末减少682万平方米。

u 重磅！央行15日起降准1个百分点，释放约7500亿元增量资金

为进一步支持实体经济发展，优化商业银行和金融市场的流动性结构，降低融资成本，引导金融机构继续加大对小微企业、民营企业及创新型企业支持力度，中国人民银行决定，从2018年10月15日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点，当日到期的中期借贷便利（MLF）不再续做。

u 住建部发通知要求地方上报真实房价数据 严查房价统计违法

10月28日，中共住房和城乡建设部官网发布《关于巡视整改进展情况的通报》，澎湃新闻从《通报》内容中获悉，日前，住建部称已与国家统计局联合印发了《关于进一步加强协作做好房价统计工作的通知》，要求各地统计部门、住房城乡建设部门高度重视房价统计工作，规范和加强网签备案制度，及时准确报送网签数据，确保网签数据真实可靠，严把房价数据质量审核关，严肃查处房价统计违法行为。



本地市场动态



u 珠海：两年内签约率未达90%旧村改造项目将中止

近日，珠海市住规建局组织召开《珠海市城中旧村更新实施细则（修订公开征求意见稿）》（以下简称《实施细则》）听证会。修订后的《实施细则》新增“两年期限”的约束条款，明确两年内改不下去的项目将退出；项目中止后五年内，不再受理该城中旧村更新申请。

u 习近平出席开通仪式并宣布港珠澳大桥正式开通

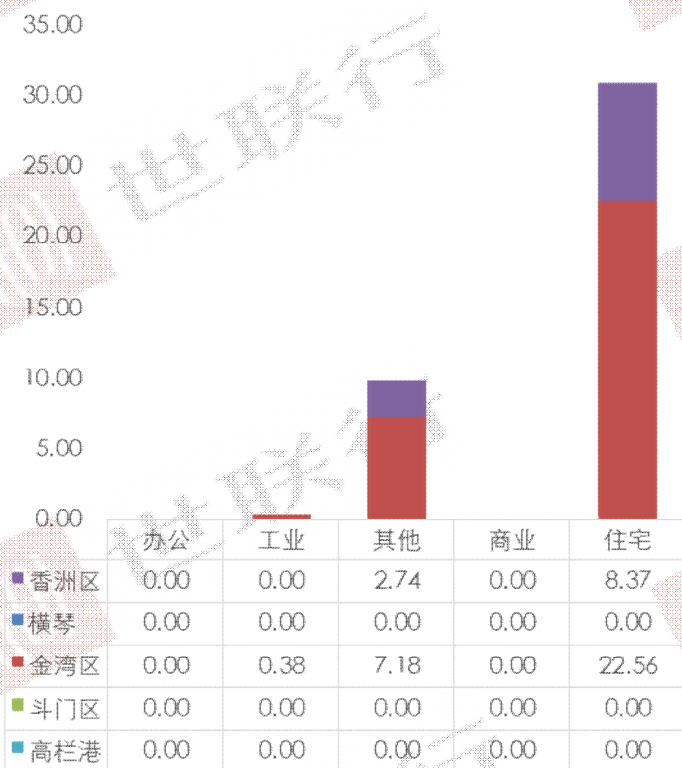
一桥连三地，天堑变通途。港珠澳大桥开通仪式23日上午在广东省珠海市举行。中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平出席仪式，宣布大桥正式开通并巡览大桥，代表党中央向参与大桥设计、建设、管理的广大人员表示衷心的感谢、致以诚挚的问候。港珠澳大桥跨越伶仃洋，东接香港特别行政区，西接广东省珠海市和澳门特别行政区，总长约55公里，是“一国两制”下粤港澳三地首次合作共建的超大型跨海交通工程。大桥开通对推进粤港澳大湾区建设具有重大意义。

一级市场分析

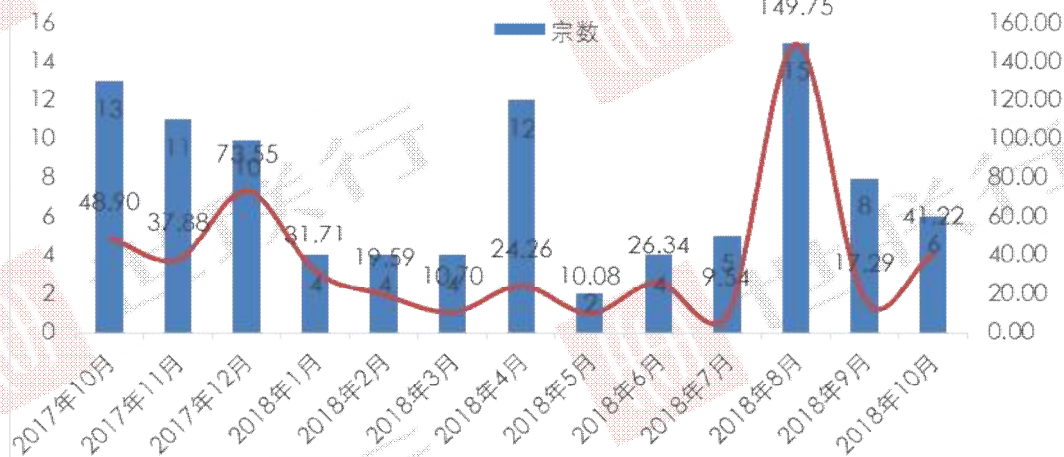
02

- Ø 土地市场供应
- Ø 土地市场成交

2018年10月珠海各区域土地供应情况(单位: 万
m²)



2017年10月-2018年10月各月珠海市土地供应情况(面积: 万 m²)



- u 2018年10月珠海市土地供应6宗, 环比减少2宗, 面积为41.22万 m², 环比上升138.43%。
- u 其中住宅用地3宗, 供应面积30.93万 m²; 其他用地2宗, 供应面积9.91万 m²; 工业用地1宗, 供应面积0.38万 m²。
- u 金湾区土地供应量最大, 集中在住宅用地, 2宗住宅用地面积均在10万 m²左右, 香洲区也有1宗住宅用地推出, 位于唐家湾。

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	金湾	18108/珠国土储 2018-18	二类居住	13.27034	26.50645	9484.4825	251400.0000	2018/10/15
2	唐家湾	18109/TJ1801	新型产业用地	2.73734	6.84334	651.0000	4455.0160	2018/10/17
3	金湾	18111/珠国土储 2018-19	二类居住、商业	9.29200	14.43401	8660.1033	125000.0000	2018/10/22
4	唐家湾	18113/珠国土储 2018-20	二类居住、商业、商务	8.36944	29.29304	8909.9651	261000.0000	2018/10/26
5	金湾	18114/珠国土金 工2018-005号	物流用地	7.17663	7.17663	645.0000	4628.9238	2018/10/27
6	金湾	18115/珠国土金 工2018-007号	二类工业用地	0.37631	0.56446	342.0000	128.6977	2018/10/27

- u 22日，珠海市公共资源交易中心挂牌了一宗地块，位于金湾区金渠路南侧、双湖路西侧。
- u 挂牌文件显示，宗地编号为18111/珠国土储2018-19，宗地面积92919.97m²。出让年限住宅70年;商业40年;小学、道路50年，起始总价12.5亿元，单价约为8660元/m²;最高限价18.75亿元，单价约为12990元/m²。地块将于11月20日公开拍卖。。

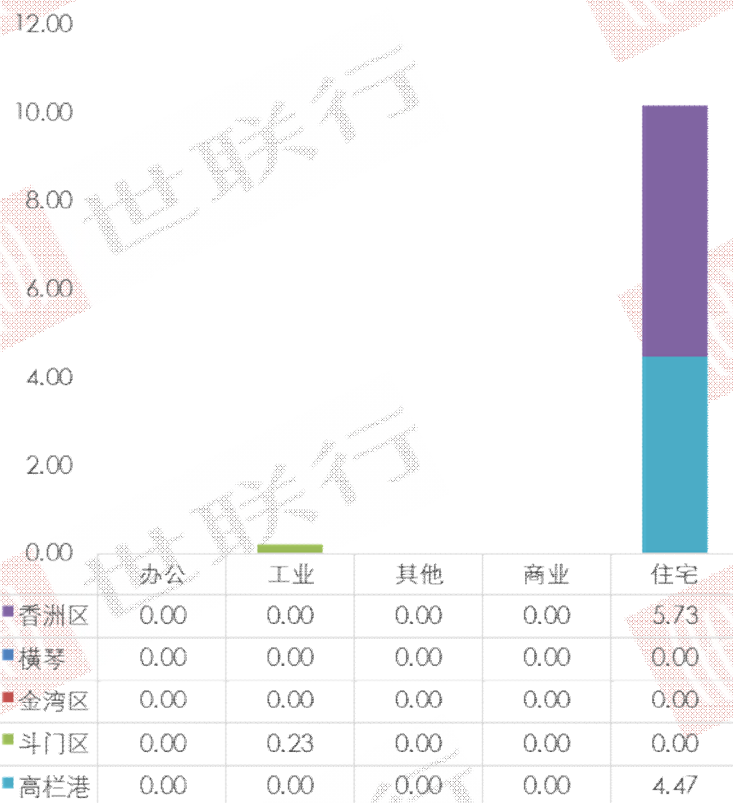
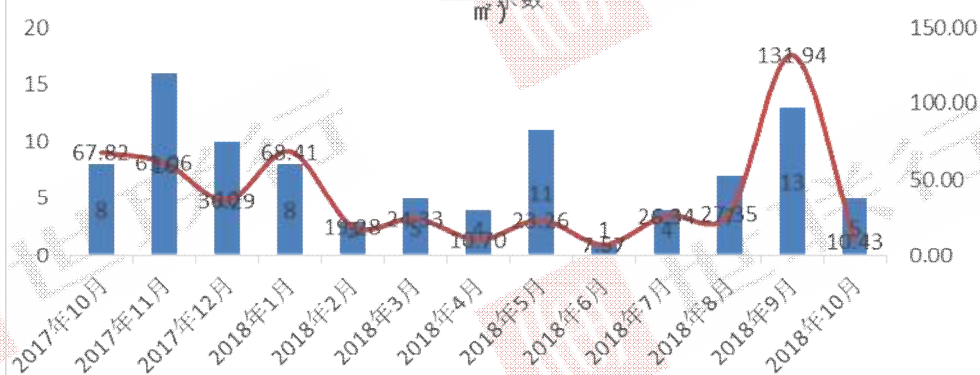


u 10月26日，珠国土储2018-20地块挂牌出让。地块位于科技创新海岸南围港湾大道北、金峰北路东侧，宗地面积83694.41m²。规划土地用途为二类居住、商业、商务。出让年限为住宅70年；商业、商务、酒店40年。起始价 26.1 亿元，最高限价 39.15 亿元。地块将于11月27日公开拍卖。

u 需要注意的是，最终竞买价格低于最高限价时，报价最高者为竞得人。当上述地块竞买价格等于或高于最高限价时，将终止该用地竞买活动，由政府收回土地。



u 科创海岸南围规划总用地为546.61公顷，构筑“两带、五组团”的总体空间结构，构建形成地铁+城轨+有轨电车+快速路的多元对外交通体系，规划总人口规模为3万人，住宅人口约1.3万人，未来区域将成为高新区主要产业腹地。目前科创岸南围片区有惠景慧园、珠海中桐广场、锦绣海湾城等项目。而仅有一河之隔的科创岸北围，目前到处是一片欣欣向荣的景观，云集雅居乐、万科、招商、华发等品牌房企，除去龙湖新拿地块以外，全部项目均已动工，部分项目已陆续入市。

2018年10月珠海各区域土地成交情况(单位: 万 m^2)2017年10月-2018年10月各月珠海市土地成交情况(面积: 万 m^2)

- u 2018年10月珠海土地成交5宗, 环比减少8宗, 成交面积10.4万 m^2 , 环比下降92.09%, 总成交金额为18.4亿元, 环比下降61.05%。
- u 其中住宅用地4宗, 成交面积10.2万 m^2 ; 工业用地1宗, 成交面积0.23万 m^2 。
- u 高栏港和香洲区各成交2宗住宅用地, 工业用地集中在斗门成交。

序号	区域	挂牌序号	规划用途	宗地面积 (万㎡)	总建筑面积 (万㎡)	成交总价(万 元)	溢价率 (%)	楼面价 (元/㎡)	竞得人	成交日期
1	高栏港	18094/珠国土储 2018-14	A区为二类居住，B区 为公共道路边绿带	1.49998	4.04774	23700.0000	12.3%	5855	珠海港毅建设开发有限 公司	2018/10/1 7
2	高栏港	18095 /珠国土储 2018-13	A区为二类居住，B区 为公共道路边绿带	2.96838	8.15548	42000.0000	6.1%	5150	珠海汇华基础设施投资 有限公司	2018/10/1 7
3	南湾	18097/珠横国土储 2018-19号	二类居住用地（人才 住房用地）及商业用 地、二类幼托用地	3.29345	7.57494	19959.9538	0.0%	2635	珠海大横琴城市新中心 发展有限公司	2018/10/2 5
4	唐家湾	18098/珠国土储 2018-15	二类住宅和商业服务 业设施混合、社区体 育活动场地	2.43774	6.19682	98300.0000	12.3%	15863	珠海兆彤房地产开发有 限公司（高盛）	2018/10/3 1
5	斗门	18101/珠富士储工 2018-04号	二类工业用地	0.23000	0.46000	87.1700	0.0%	190	珠海市斗门区永兴盛环 保工业废弃物回收综合 处理有限公司	2018/10/3 0

楼面价15863元/m²！高盛北围再次“突围”！另两块停止转让

u 10月31日，唐家北围3宗地块在珠海市公共资源交易中心挂牌交易结束，其中18098/珠国土储2018-15地块以9.83亿被高盛竞得，另两地块终止挂牌。

u 据介绍，珠海北站TOD项目规划总用地面积约10.04平方公里，分为北围、南围和后环三个区域。该区域西部有广澳高速公路和286省道，南部有乡村小路，东部有珠江口，北部即为南朗的锦绣海湾城项目。

u 科创北围TOD项目如今开发商云集，华发、颐盛、龙湖、雅居乐、万科、招商、仁恒等房企纷纷进驻，整个片区雏形已现。

- 1-3 雅居乐国际花园
- 4 格力“2910”地块
- 5 万科翡翠苑
- 6 万科翠珑苑
- 7 招商雍华府
- 8 礼和小学
- 9 唐家公馆
- 10 仁恒北岸苑
- 11 龙湖天钜院
- 12 华发智谷名苑
- 13 深圳颐盛地块
- 14 华发睿谷名苑
- 15 大德世贸广场
- 16 珠海中桐广场
- 17 惠景慧园
- 18 龙湖
- 19 高新建设

20 18098/珠国土储2018-15

21 18099/珠国土储2018-16

22 18100/珠国土储2018-17



终止拍卖

终止拍卖

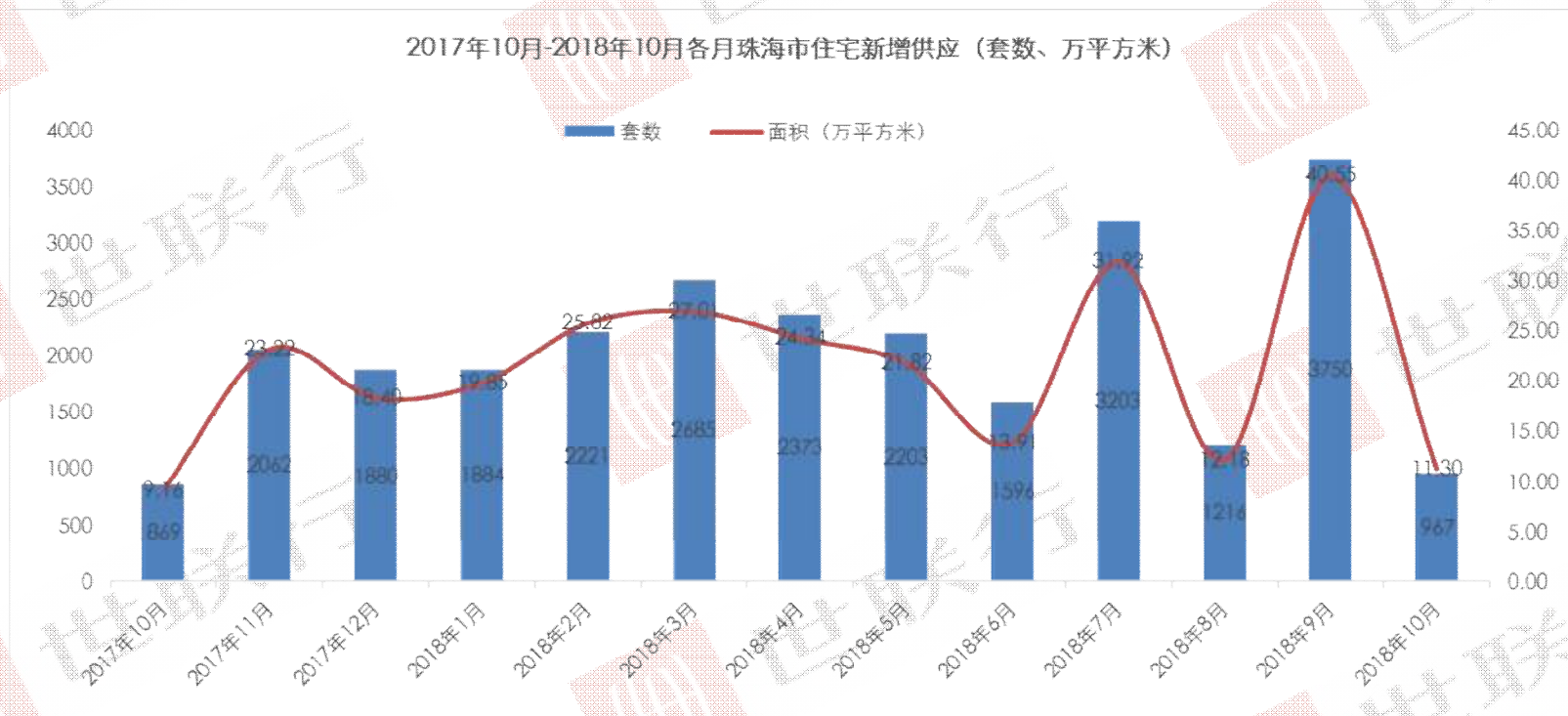
—总结—

- u 珠海**10**月份有**6**宗土地推出，其中**3**宗均为大面积的住宅用地，分别位于唐家南围片区与金湾，合计总建面达**70万m²**，平均楼面起价**9000元/平方米**，将在**11**月拍卖。受国内土地市场大环境影响，总价较高地块将不会再有太大溢价空间。
- u **10**月份珠海共有**5**宗用地成交，高栏港两宗住宅用地以较低溢价成交，高盛也竞得唐家湾**1**宗住宅用地，同一时间另外**2**宗住宅用地终止拍卖。土地市场将会持续受市场大环境影响，部分土地将会遭遇终止拍卖或流拍。

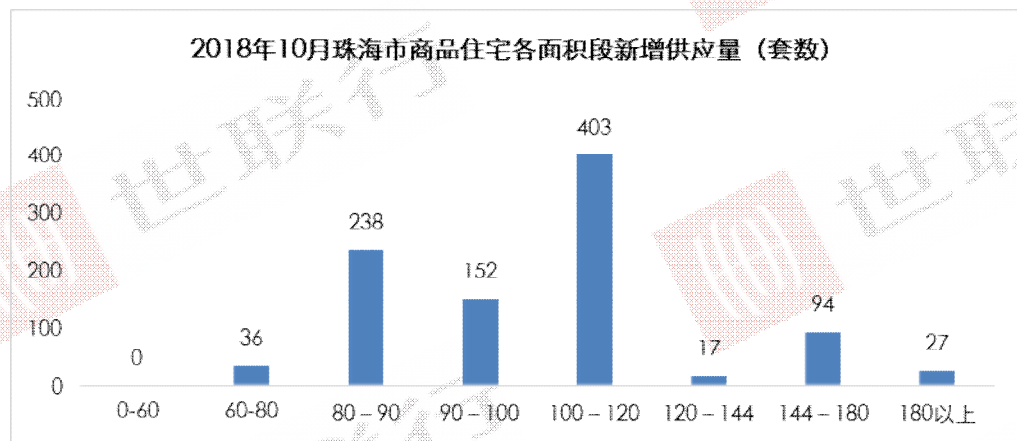
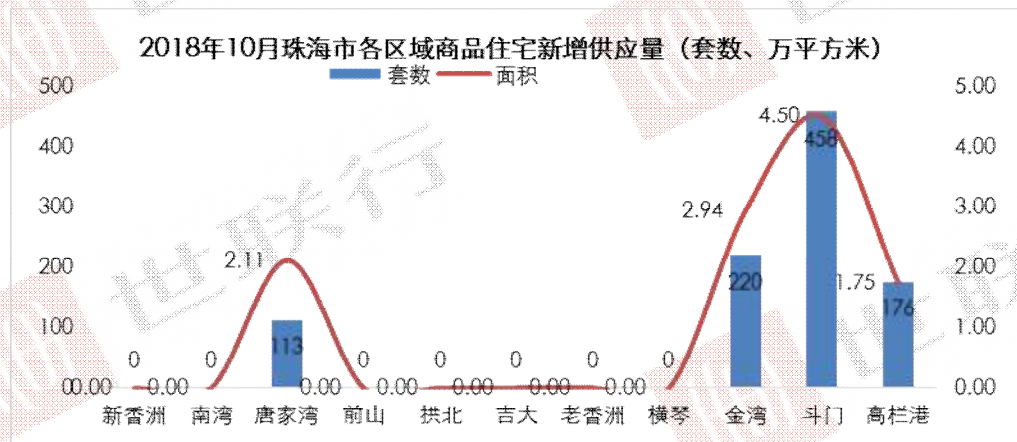
二级市场分析

03

- Ø 住宅新增情况
- Ø 住宅存量情况
- Ø 商品住宅成交情况
- Ø 楼盘、开发商排名情况
- Ø 办公物业情况

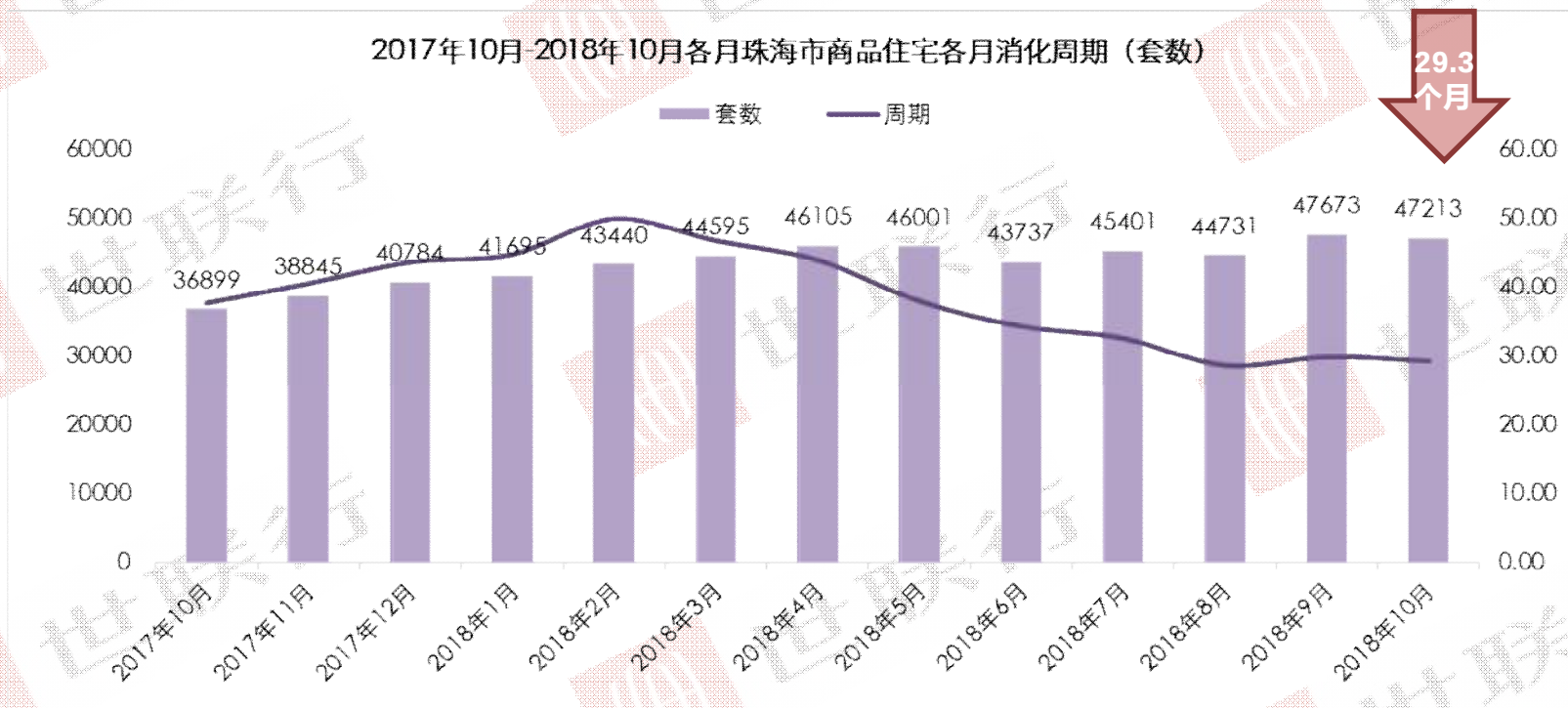


u 2018年10月珠海市商品住宅新增供应量为967套，环比下降74.21%，同比上升11.28%，面积为11.30万m²，环比下降72.13%，同比上升23.33%。



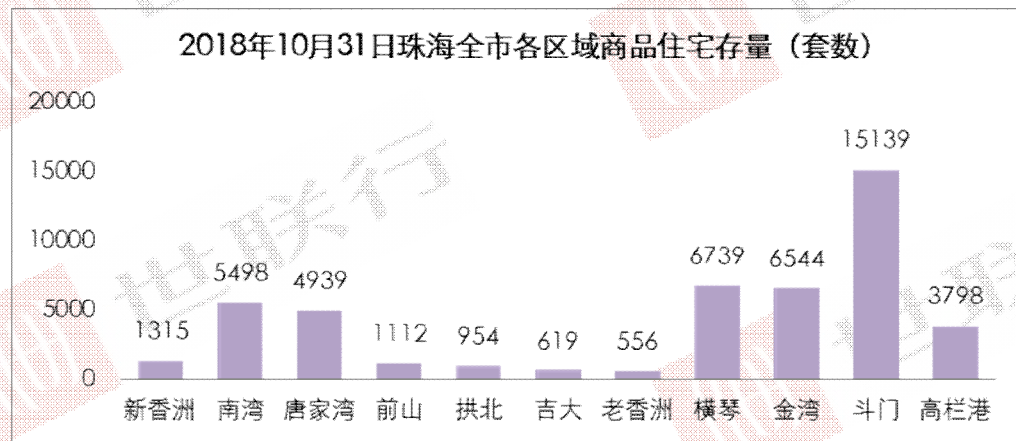
u 2018年10月商品住宅新增供应量主要来自斗门（**458套**）、金湾（**220套**）、高栏港（**176套**）。斗门主力供应项目为山水向日葵（**242套**），金湾主力供应项目为星河传奇花园（**114套**）；高栏港主力供应项目为京华假日湾花园（**176套**）。

u 2018年10月珠海市商品住宅新增供应量主要集中于**100-120 m²**（**403套**）、**80-90 m²**（**238套**）、**90-100 m²**（**152套**）。

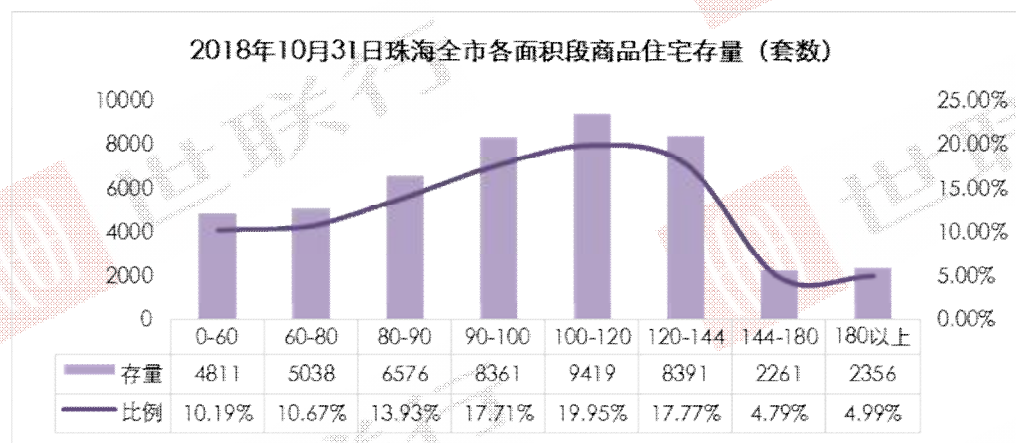


u 截止**2018年10月31日**，珠海市商品住宅存量**47213套**，**2018年5月-2018年10月**商品住宅各月月均销售套数为**1609套**，存量消化周期为**29.34个月**。

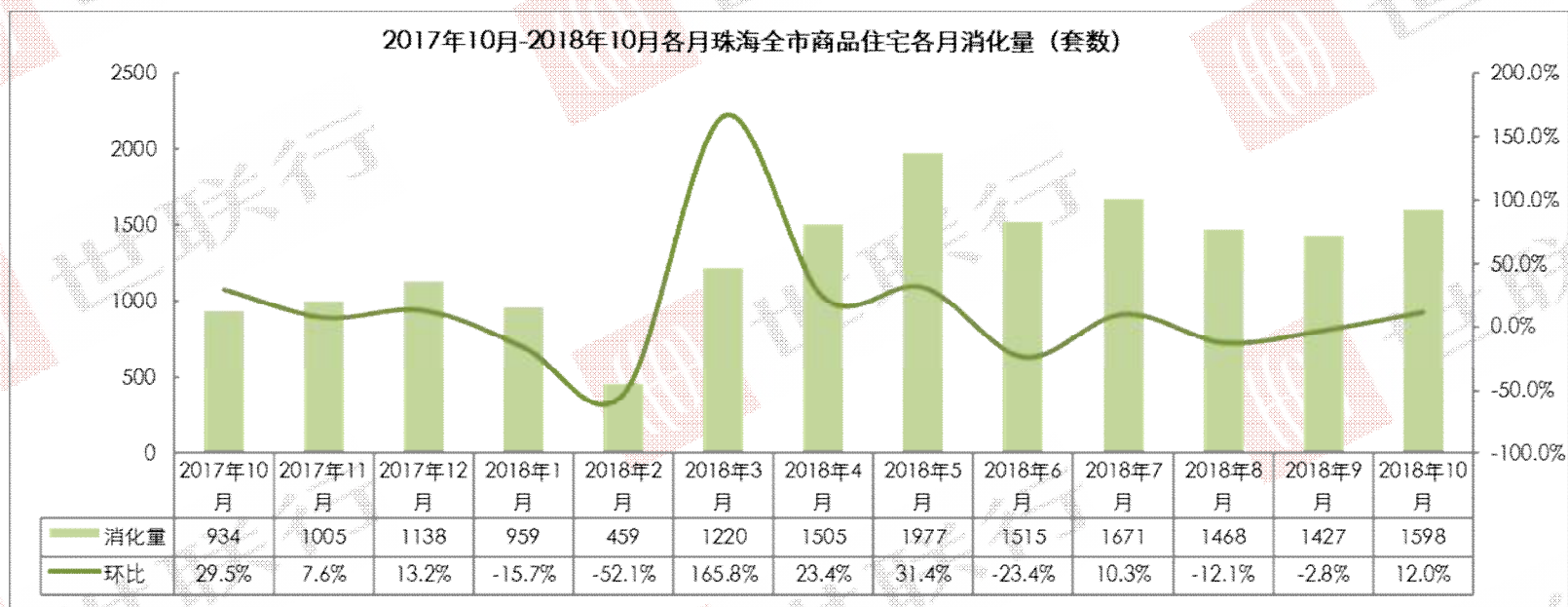
备注：以上数据为网签系统查询出来，网签具有较长的延迟性，与实际有所差距，仅供参考。



- u 截止**2018年10月31日**珠海市商品住宅存量**47213**套，环比下降**0.96%**。存量较大的区域为斗门（**15139套**）、横琴（**6739套**）、金湾（**6544套**）。



- u 存量较大面积段为**100-120 m²**（**9419套**）、**120-144 m²**（**8391套**）、**90-100 m²**（**8361套**）、**80-90 m²**（**6576套**）。



u 2018年10月珠海市全市住宅网签数据总成交为**1598套**，环比上升**12%**，同比上升**71.1%**。

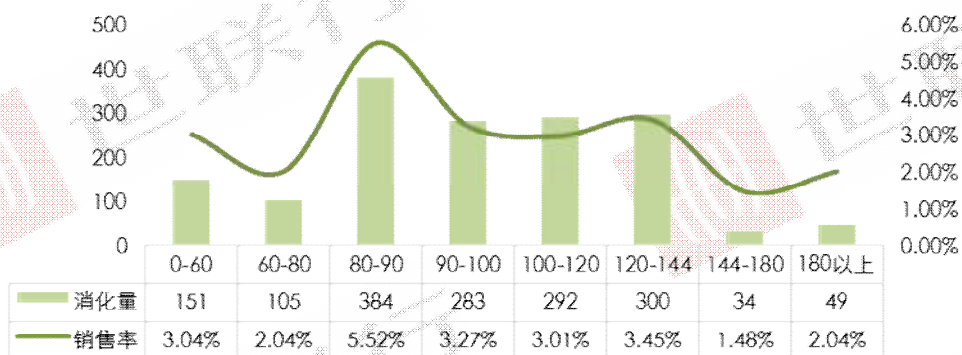
u 2018年珠海市全市住宅累积网签数据**13799套**，同比上升**51.7%**。

2018年10月珠海全市各区域消化量(套数)



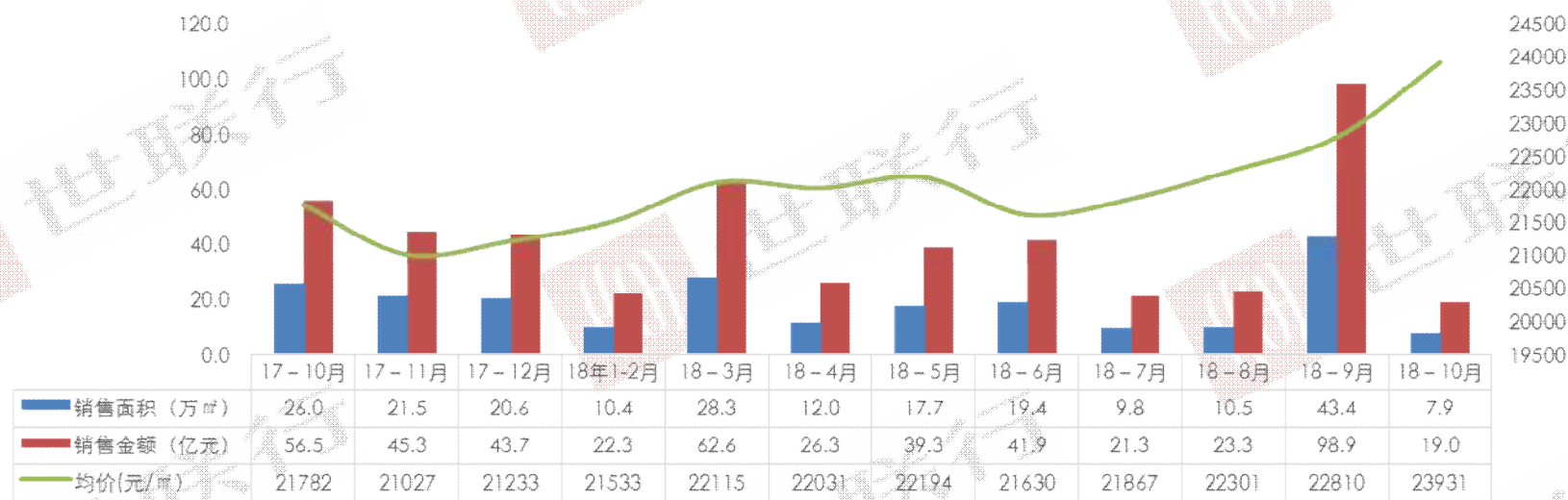
u 2018年10月珠海市成交量前三的区域为斗门(429套)、金湾(299套)、新香洲(256套)。

2018年10月珠海全市商品住宅各面积段的消化量(套数)



u 2018年10月，珠海全市商品住宅消化较快的面积段为：80-90m²(384套)、120-144m²(300套)、100-120m²(292套)、90-100m²(283套)。

2017年10月-2018年10月珠海商品住宅各月成交情况



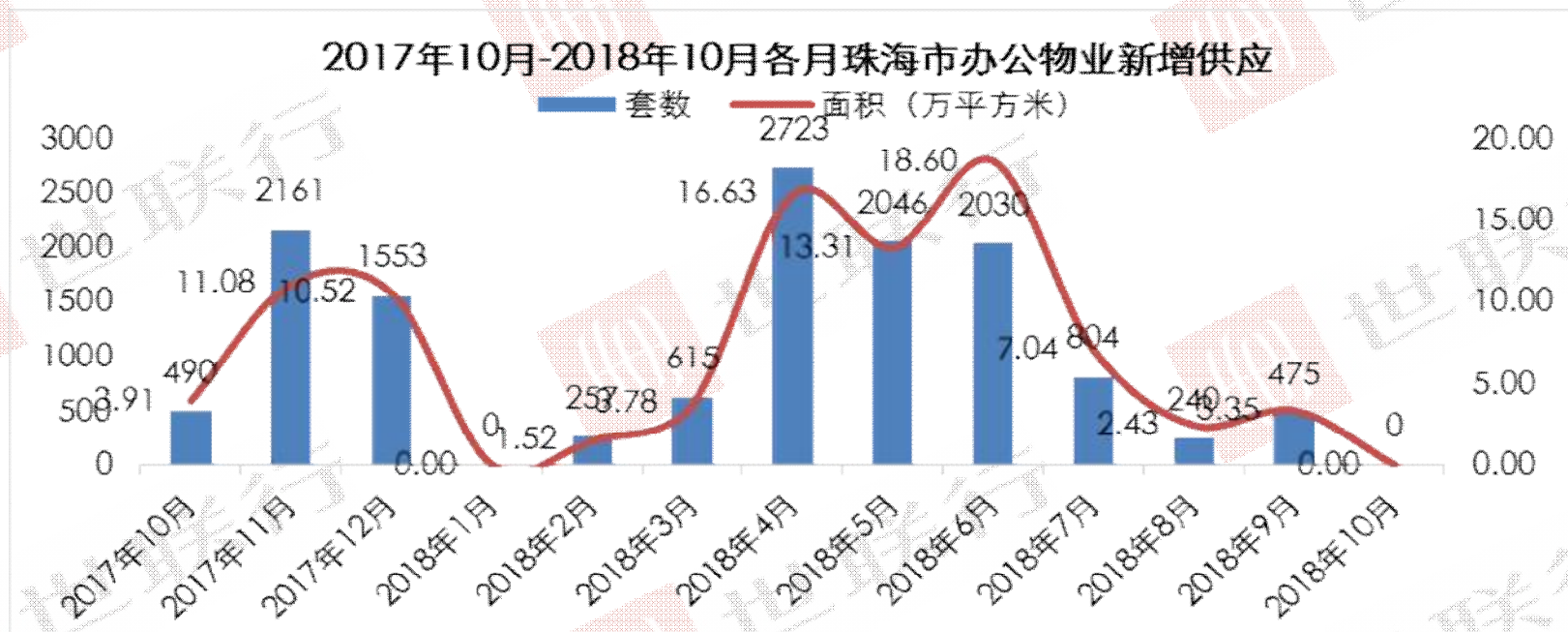
- u 2018年10月，珠海市商品住宅成交面积为7.9万平米，环比下降81.96%，同比下降69.4%；成交金额为19亿元，环比下降80.79%，同比下降66.38%；成交均价为23931元/平米，环比上升4.91%，同比上升9.86%。
- u 2018年1-10月，珠海市商品住宅累积成交面积为159.18万平米，同比下降57.91%；累积成交金额为354.93亿元，同比下降53.99%；累积成交均价为22297元/平米，同比上升9.3%。

排名	区域	项目	套数	面积 (万 m ²)	金额 (亿元)	均价 (元 / m ²)
1	新香洲	万科城市中心	242	2.31	6.24	27000
2	唐家	翠湖香山国际花园	65	0.86	2.40	28000
3	唐家	格力海岸	54	0.61	2.31	38000
4	金湾	华发国际商务中心	78	0.86	1.89	22000
5	金湾	三江苑	80	1.01	1.61	16000
6	横琴	中冶盛世国际广场	53	0.28	1.16	42000
7	斗门	金地格林泊乐	83	0.78	1.14	14500
8	金湾	九洲保利天和	26	0.43	1.07	25000
9	唐家	蔚蓝公馆	39	0.36	0.96	27000
10	唐家	仁恒滨海半岛	18	0.28	0.94	34000

排名	开发商	套数	面积 (万 m ²)	金额 (亿元)	份额
1	万科	264	2.60	7.02	18.13%
2	华发	217	2.23	5.36	13.86%
3	格力	109	1.14	2.92	7.54%
4	绿城	65	0.86	2.40	6.20%
5	珠联房地产	80	1.01	1.61	4.17%
6	金地	93	0.90	1.31	3.37%
7	中冶	53	0.28	1.16	3.00%
8	正方房地产	39	0.36	0.96	2.48%
9	仁恒	18	0.28	0.94	2.44%
10	龙光	34	0.37	0.89	2.31%

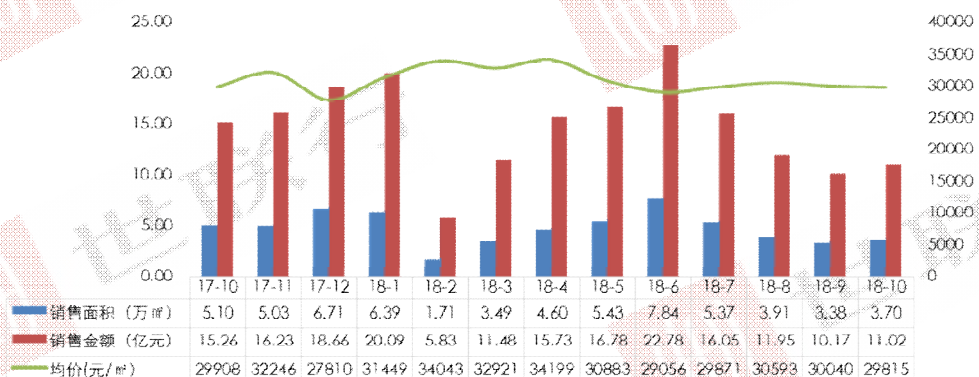
排名	区域	项目	套数	面积 (万 m ²)	金额 (亿元)	均价 (元 / m ²)
1	新香洲	万科城市中心	776	7.58	20.54	27093
2	南湾	华发国际海岸	397	3.82	14.15	37000
3	金湾	中航花园	613	6.53	13.04	19967
4	金湾	龙光玖龙府	526	5.91	11.00	18623
5	唐家	格力海岸	245	2.62	9.89	37721
6	斗门	华发又一城	546	6.22	9.65	15500
7	金湾	九洲保利天和	226	3.83	9.44	24651
8	南湾	华发峰景湾	200	2.77	8.59	31017
9	金湾	时代山湖海·兼得	397	4.35	8.54	19661
10	唐家	翠湖香山国际花园	234	2.91	7.88	27035

排名	开发商	套数	面积 (万 m ²)	金额 (亿元)	份额
1	华发	2241	23.67	55.52	17.48%
2	万科	1015	10.80	29.59	9.32%
3	时代	707.5	7.42	14.36	4.52%
4	龙光	596	6.57	13.20	4.16%
5	格力	536	5.37	13.05	4.11%
6	中航通用	613	6.53	13.04	4.10%
7	中海	488	4.90	12.04	3.79%
8	保利	283	3.59	9.81	3.09%
9	世荣	433	5.23	8.46	2.66%
10	仁恒	105	1.83	8.43	2.65%

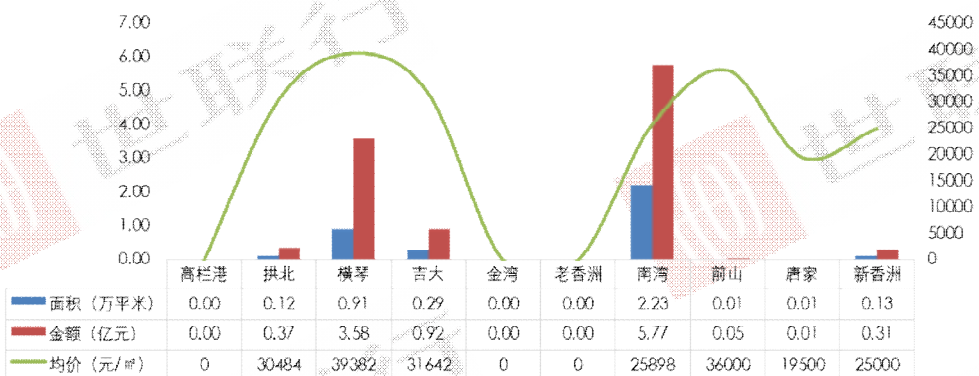


u 2018年10月珠海市办公物业新增供应量为0。

2017年10月-2018年10月珠海办公物业各月成交情况



2018年10月珠海市各区域办公物业成交情况



u 2018年10月，珠海市办公物业成交面积为**3.70**万平米，环比上升**9.19%**，同比下降**27.58%**；成交金额为**11.02**亿元，环比上升**8.37%**，同比下降**27.8%**；成交均价为**29815**元/平米，环比下降**0.75%**，同比下降**0.31%**。

u 2018年1-10月，珠海市办公物业累积成交面积为**45.82**万平米，同比上升**69.3%**；累积成交金额为**141.86**亿元，同比上升**61.93%**；累积成交均价为**30964**元/平米，同比下降**4.36%**。

u 2018年10月办公物业成交主要来自南湾成交面积为**2.23**万㎡，其次为横琴**0.91**万㎡。

2018年10月珠海办公物业项目排名（按金额）

排名	区域	项目	套数	面积(万 m ²)	金额(亿 元)	均价(元 /m ²)
1	南湾	泰禾·中央广场	126	0.98	2.54	26000
2	横琴	横琴·湾区1号	92	0.56	2.26	40000
3	南湾	奥园观山海	63	0.55	1.44	26000
4	吉大	恒天国际大厦	39	0.19	0.64	33000
5	南湾	朗廷广场	26	0.23	0.62	27000
6	南湾	斯越云谷科技中心	47	0.26	0.61	24000
7	南湾	珠海富力优派广场	26	0.13	0.33	26000
8	新香洲	奥园商业广场	12	0.13	0.31	25000
9	横琴	保利国际广场	9	0.09	0.31	35000
10	吉大	万科·石花66號	15	0.10	0.29	29000

2018年1-10月珠海办公物业项目排名（按金额）

排名	区域	项目	套数	面积(万 m ²)	金额(亿 元)	均价(元 /m ²)
1	南湾	泰禾·中央广场	1041	6.98	17.90	25652
2	横琴	横琴万象世界	1036	4.55	15.93	35000
3	南湾	珠海富力优派广场	1019	4.74	12.32	26000
4	横琴	中冶盛世国际广场	455	2.54	10.61	41833
5	吉大	恒天国际大厦	310	3.09	9.42	30456
6	南湾	奥园观山海	704	3.62	9.10	25118
7	南湾	朗廷广场	490	3.08	8.34	27082
8	横琴	横琴·湾区1号	287	1.83	7.31	40000
9	横琴	灏怡天揽	160	0.85	4.90	58000
10	横琴	中大金融大厦	135	1.08	4.31	40000



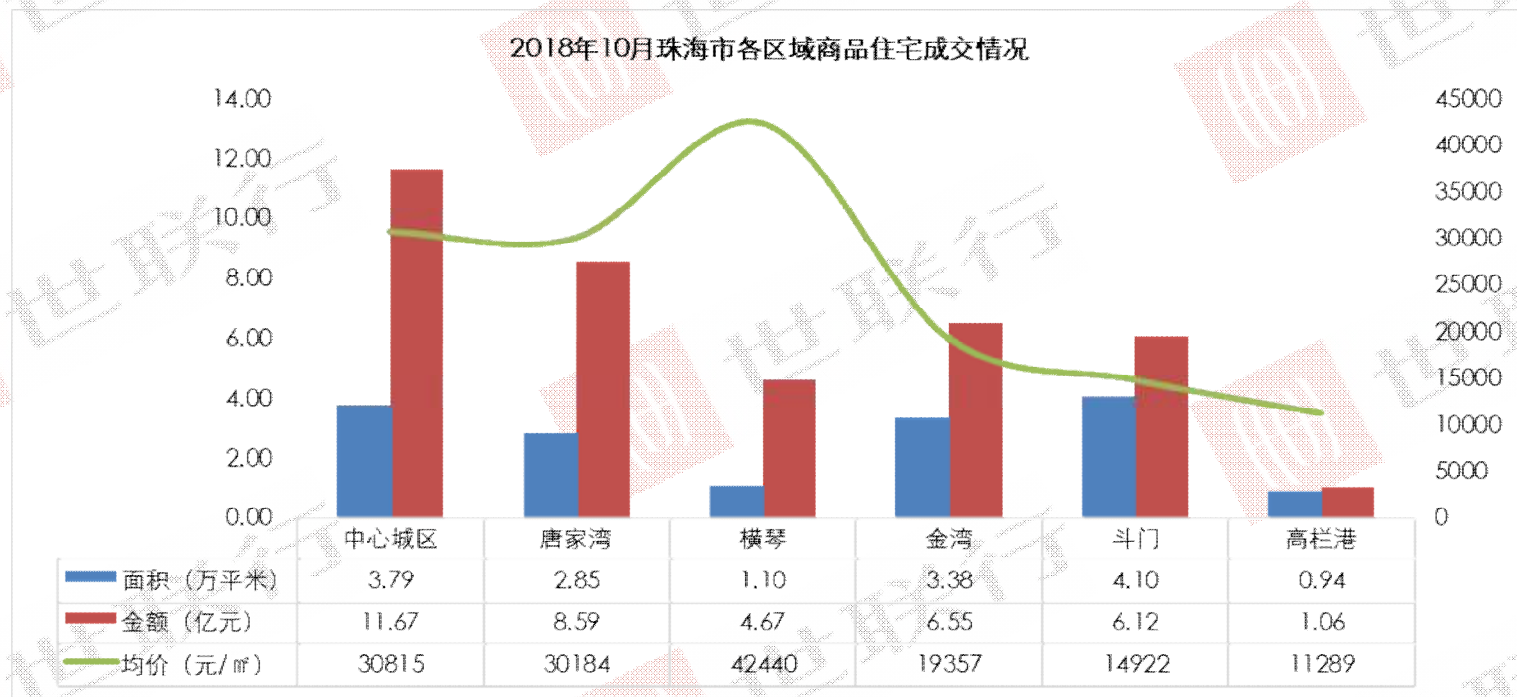
—总结—

- u 10月份珠海市住宅新增供应量环比有大幅下滑，主要集中在西区。办公物业新增量持续下滑。
- u 住宅存量方面维持在高位，但消化速度明显增大，消化周期也稍有下滑。
- u 成交方面，根据珠海统计局系显示，全市10月份住宅成交量环比大幅下滑，成交量仅有**7.9万 m²**，为全年最低值。
- u 根据珠海网签来看，10月网签量环比同比均有所上涨，维持在**1500**套左右，住宅网签量主要集中在斗门与金湾。根据世联监测10月住宅均价为**23931元/平米**，成交价格小幅上涨。办公物业成交维持在较低位置，且价格持续有所下滑。

区域市场分析

04

- Ø 全市区域成交情况
- Ø 各区域成交分析



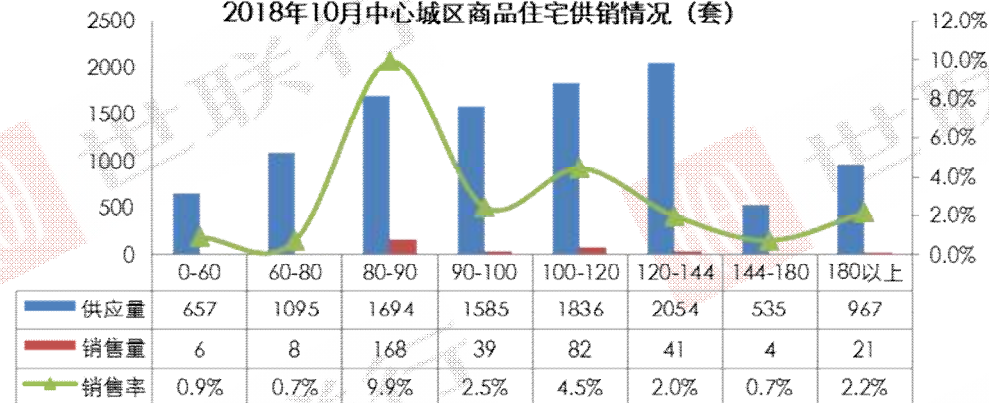
u 2018年10月，斗门成交量最高，为4.10万 m^2 ；第二名为中心城区，成交面积为3.79万 m^2 ；第三名为金湾，成交面积为3.38万 m^2 ；第四名为唐家湾，成交面积为2.85万 m^2 ；第五名为横琴，成交面积为1.10万 m^2 ；高栏港成交量最低，为0.94万 m^2 。

2017年10月-2018年10月中心城区商品住宅各月销售情况

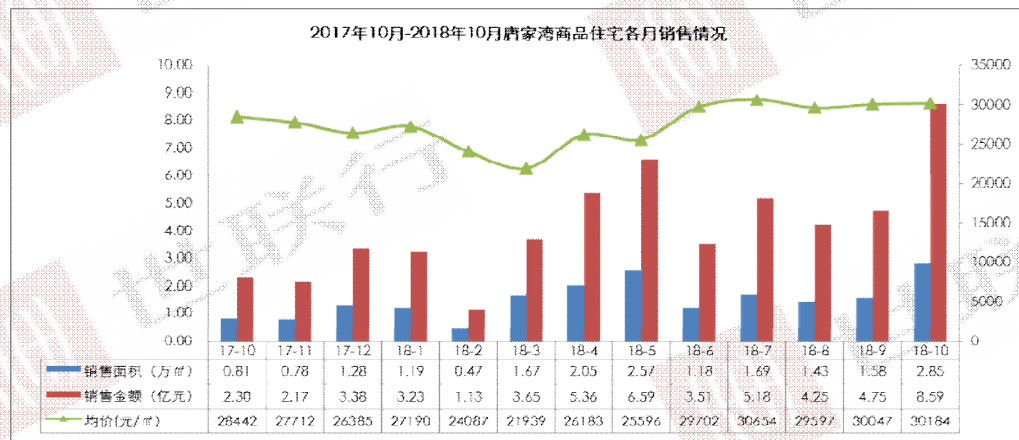


u 2018年10月，中心城区商品住宅销售面积为**3.79万㎡**，环比上升**26.37%**，销售金额为**11.67亿元**，环比上升**15.67%**，成交均价为**30815元/㎡**，环比下降**8.47%**。

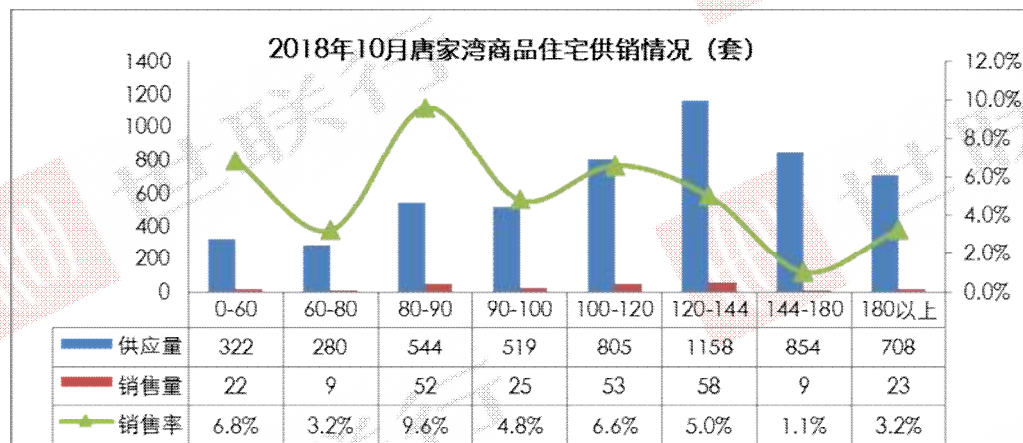
2018年10月中心城区商品住宅供销情况 (套)



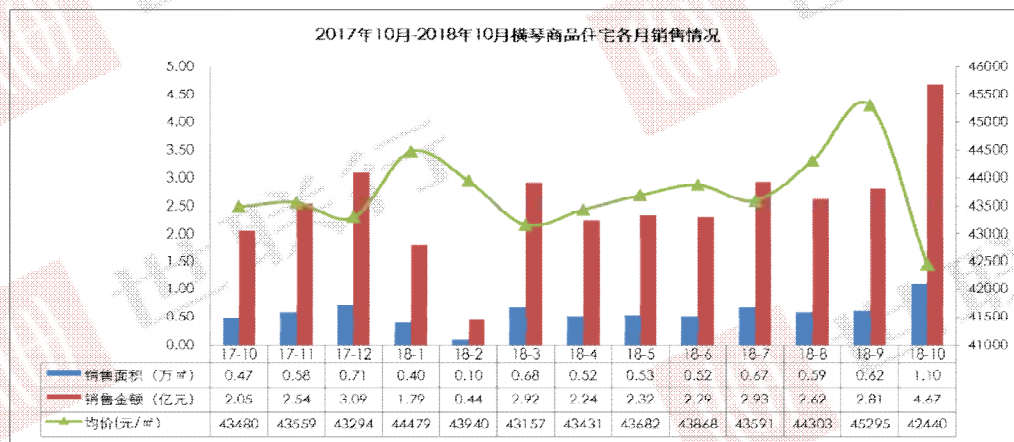
u 2018年10月，中心城区商品住宅的网签消化量为**369套**，环比上升**35.16%**。中心城区消化量主要消化面积段为**80-90㎡**（**168套**）、**100-120㎡**（**82套**）、**120-144㎡**（**41套**）。



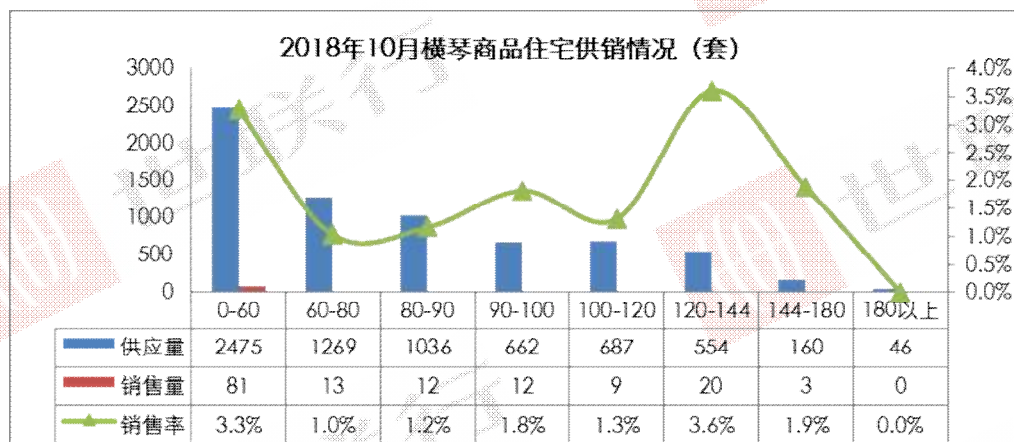
u 2018年10月，唐家湾商品住宅销售面积为**2.85万㎡**，环比上升**80.29%**，销售金额为**8.59亿元**，环比上升**81.11%**，成交均价为**30184元/㎡**，环比上升**0.45%**。



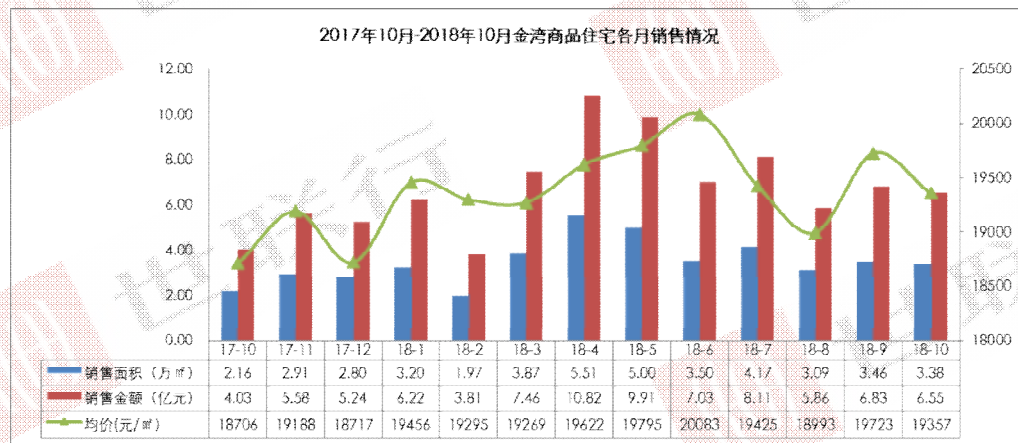
u 2018年10月，唐家湾商品住宅的网签消化量为**251套**，环比上升**66.23%**。唐家湾消化量主要消化面积段为**120-144㎡ (58套)**、**100-120㎡ (53套)**、**80-90㎡ (52套)**。



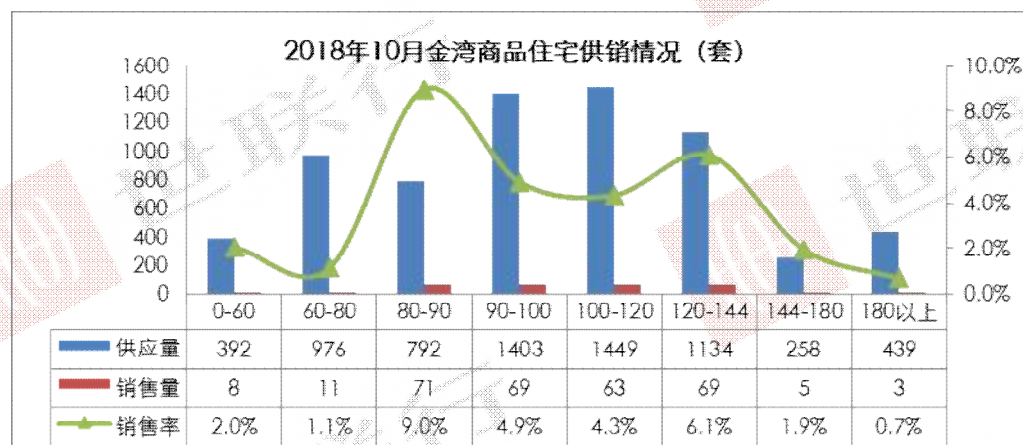
u 2018年10月，横琴商品住宅销售面积为 **1.10 万 m²**，环比上升 **77.28%**，销售金额为**4.67亿元**，环比上升**66.11%**，成交均价为**42440元/m²**，环比下降**6.30%**。



u 2018年10月，横琴商品住宅的网签消化量为 **150 套**，环比上升 **85.19%**。横琴消化量主要消化面积段为 **0-60m² (81套)**、**120-144m² (20套)**、**60-80m² (13套)**。

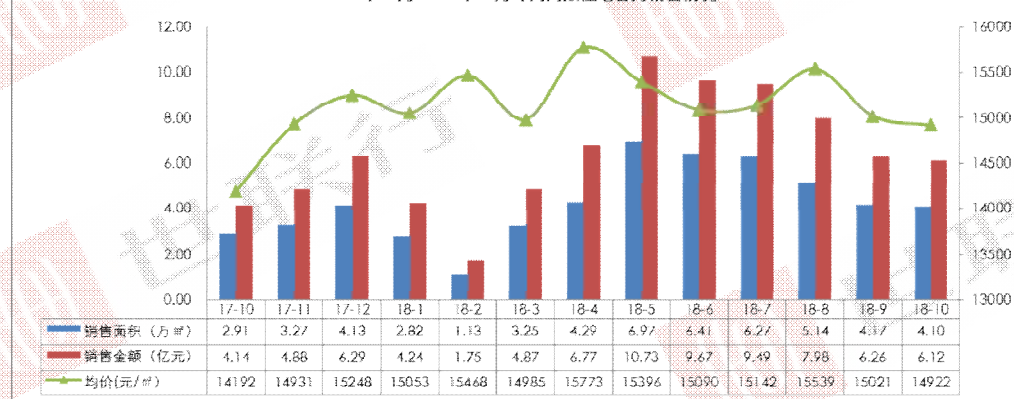


u 2018年10月，金湾商品住宅销售面积为 **3.38 万 m²**，环比下降 **2.27%**，销售金额为 **6.55 亿元**，环比下降 **4.08%**，成交均价为 **19357 元/m²**，环比下降 **1.85%**。



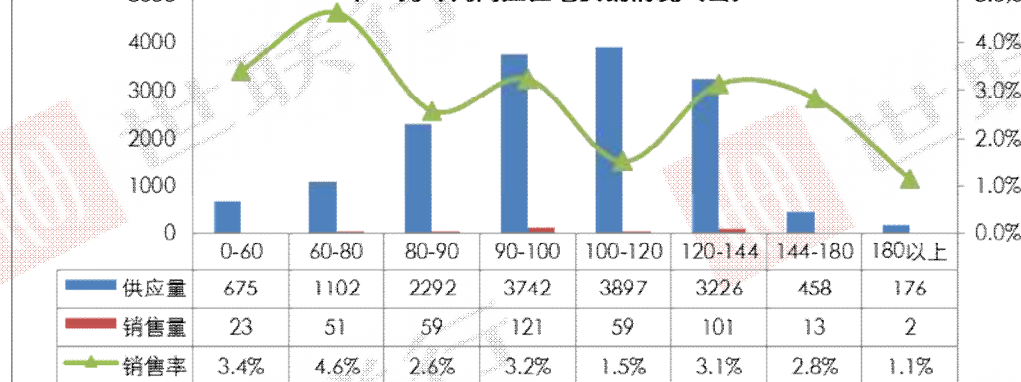
u 2018年10月，金湾商品住宅的网签消化量为 **299 套**，环比下降 **6.56%**。金湾消化量主要消化面积段为 **80-90 m² (71 套)**、**120-144 m² (69 套)**、**90-100 m² (69 套)**。

2017年10月-2018年10月斗门商品住宅各月销售情况

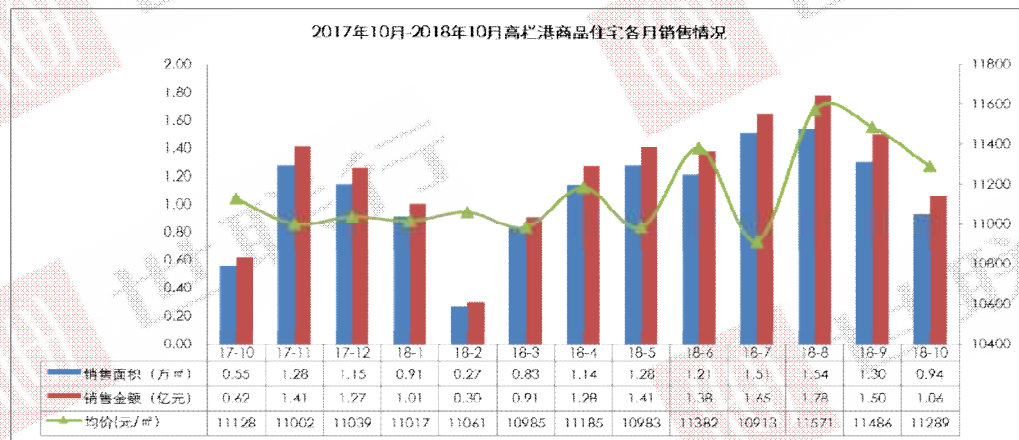


u 2018年10月，斗门商品住宅销售面积为 **4.10 万 m²**，环比下降 **1.63%**，销售金额为 **6.12 亿元**，环比下降 **2.28%**，成交均价为 **14922 元/m²**，环比下降 **0.66%**。

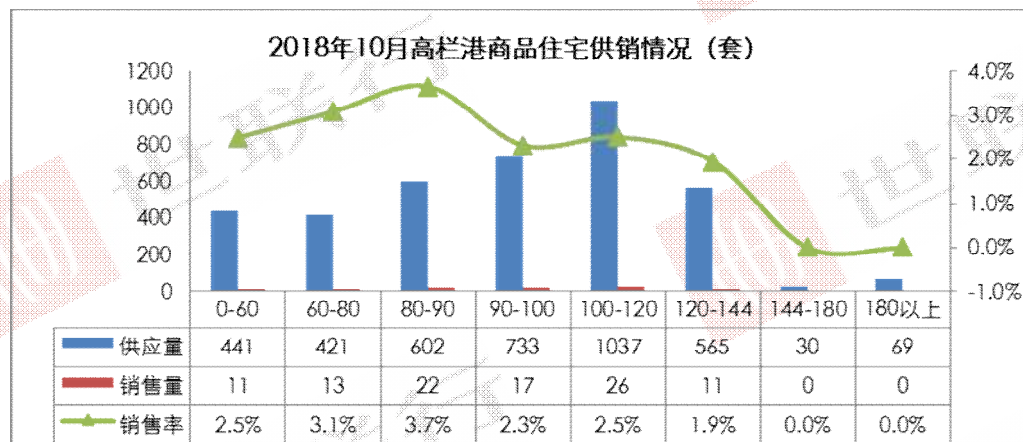
2018年10月斗门商品住宅供销情况 (套)



u 2018年10月，斗门商品住宅的网签消化量为 **429 套**，环比下降 **9.11%**。斗门消化量主要消化面积段为 **90-100 m²** (**121 套**)、**120-144 m²** (**101 套**)、**100-120 m²** (**59 套**)。



u 2018年10月，高栏港商品住宅销售面积为**0.94万㎡**，环比下降**28.23%**，销售金额为**1.06亿元**，环比下降**29.47%**，成交均价为**11289元/㎡**，环比下降**1.72%**。



u 2018年10月，高栏港商品住宅的网签消化量为**100套**，环比下降**23.08%**。高栏港消化量主要消化面积段为**100-120㎡**（**26套**）、**80-90㎡**（**22套**）、**90-100㎡**（**17套**）。



—总结—

- u 10月，住宅成交量较高区域仍然为斗门，其中金地格林泊乐单项目成交**0.78万 m^2** ，排名全市第五；中心城区排名第二，万科城市中心**10月成交2.31万 m^2** ，全市成交排名第一；金湾区成交量紧接其后。斗门、金湾和高栏港成交量环比上月均有小幅下滑，其他区域成交量有所上升，且各区域成交价格均有一定幅度下滑。横琴价格最高，超过**4万元/ m^2** ，高栏港成交价格最低，仅在**1万元/ m^2** 左右。



谢谢
THANKS YOU



特别声明

本报告仅作提供资料之用，客户并不能仅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