



世联行 2018年11月中山房地产市场分析报告

珠海世联市场研究中心
2018年12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 前10月全国房地产开发同比增长9.7% 商品房销售增速回落

11月14日，国家统计局发布2018年1-10月份全国房地产开发投资和销售情况。1-10月份，全国房地产开发投资9.93万亿元，同比增长9.7%；商品房销售额11.59万亿元，增长12.5%；商品房销售面积133117万平方米，同比增长2.2%。

U 地价降温信号来了！央行报告透露重要严控信号！

在持续的楼市调控影响下，全国土地市场降温明显，不仅成交总额缩水，成交均价同比下跌，而且溢价率持续走低，其中，有4成高总价宅地底价成交。值得注意的是，央行在最新报告中建议，对负债率偏高以及大量购置土地、具有囤房囤地和市场炒作行为、制造地王现象等的房地产企业进行融资限制，加强房地产开发企业购地资金来源审查，严控购地加杠杆行为。央行报告表明了继续抑制资金过度流向房地产领域的态度，预计随着房企的资金压力逐渐加剧，全国的土地市场仍会继续降温。

U 国务院：完善养老设施供地政策 新建小区要求相关配建

11月28日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，听取优化营商环境工作汇报，决定开展中国营商环境评价；部署进一步发展养老产业、推进医养结合，提高老有所养质量。落实新建住宅小区养老服务设施配建要求，对老旧小区和纳入特困供养等范围的老年人家庭开展适老化改造，支持养老机构运营社区养老服务设施。

U 投资10亿！石岐区将建一大型文化旅游项目

中山市石岐区办事处13日对《石岐区大型文化旅游项目“三旧”改造方案》（以下简称《方案》）进行公示，从该方案了解到，石岐区团结“利沙横涌”的旧厂房，将改造为娱乐康体用地项目，预计投资约10亿元，规划兴建一个青少年科技体验区，拟建筑面积约6万平方米。

U 重磅！佳兆业、卓越入围！中山南下片区三旧改造房企公示！

11月15日，中山市石岐区政府官网公布了即将参与南下旧改的企业名单，至此，参与南下旧改的开发商终于浮出水面！据公告显示，经石岐区对报名企业资格审核，佳兆业和卓越集团符合南下片区“三旧”改造前期意愿调查主体评选资格，根据规定，现予以公示，如无异议，公示企业将被纳入“南下片区改造项目调查主体企业库”。

U 拆迁1600户！中山石岐员峰旧改范围确定！卓越弃权南下片区改造！

11月23日，中山市石岐区城市更新建设服务中心公布了《中山市石岐区员峰片区“三旧”改造前期意愿调查主体评选报名公告》。至此，石岐员峰片区“三旧”改造的具体范围正式确定！据公告资料显示，员峰片区位于莲员社区，目前业权人大约1600户。片区范围东至员峰山、湖滨中路，南至莲员西路，西至永全街，北至合益路，合围面积约324173.2平方米。据最新消息显示，卓越置业集团有限公司已自动放弃南下片区“三旧”改造前期意愿调查主体评选资格，卓越置业集团有限公司不再被纳入“南下片区改造项目调查主体企业库”，不再具备参加评选资格。

一级市场分析

02

- Ø 土地市场供应
- Ø 土地市场成交

2018年11月中山市各区域土地出让情况（面积：万㎡）



2017年11月-2018年11月各月中山市土地出让情况（面积：万㎡）



- 2018年11月中山市土地供应12宗，环比增加4宗，面积为26.12万㎡，环比上升0.11%。
- 本月土地供应均为工业用地供应；南朗供应宗数最多，共推出5宗工业用地。

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	民众	W08-18-0062	工业用地	3.5634	12.4719	204.857143	2554.9578	2018/11/7
2	板芙	W30-18-0059	工业用地	2.09167	7.320845	197.142857	1443.2523	2018/11/13
3	板芙	W30-18-0060	工业用地	1.53698	5.37943	197.142857	1060.5162	2018/11/13
4	横栏	W17-18-0083	工业用地	1.66666	5.83331	250.857146	1463.3275	2018/11/15
5	沙溪	W24-18-0040	工业用地	1.53333	3.833325	570.001239	2,185	2018/11/16
6	南头	W02-18-0098	工业用地	2.10236	7.35826	300	2207.478	2018/11/16
7	南朗	W15-18-0076	工业用地	1.43569	5.024915	300.005075	1507.5	2018/11/20
8	南朗	W15-18-0087	工业用地	3.2	11.2	364.285714	4080	2018/11/23
9	南朗	W15-18-0078	工业用地	3.64397	12.753895	64.7802103	826.2	2018/11/23
10	南朗	W15-18-0073	工业用地	3.2	11.2	300	3360	2018/11/23
11	南朗	W15-18-0075	工业用地	1.33333	4.666655	300.00075	1400	2018/11/23
12	南头	W02-18-0057	工业用地	0.80785	2.827475	300	848.2425	2018/11/30

2018年11月中山市各区域土地成交情况 (面积: 万㎡)



2017年11月-2018年11月各月中山市土地成交情况 (面积: 万㎡)



- 2018年11月中山土地成交4宗，环比减少7宗，成交面积18.44万㎡，环比下降19.89%，总成交金额为33.15亿元，环比上升249.81%。
- 其中本月成交有3宗为住宅用地成交，分布在东区和东凤；其余1宗为工业用地成交。

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	东区	W21-18-0089	城镇住宅用地	6.8149	20.4447	159877.55	0.0%	7820	中山市万科置业有限公司	2018/11/1
2	东区	W21-18-0068	城镇住宅用地	0.9961	2.4904	17183.42	5.1%	7250	深圳市颐盛投资有限公司	2018/11/1
3	火炬	W15-18-0053	城镇住宅用地	9.0501	27.1502	149325.83	2.0%	5610	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	2018/11/15
4	小榄	W05-18-0055	工业用地	1.5747	3.1494	1299.13	0.0%	413	中山创粤节能科技有限公司	2018/11/16

—总结—

- u 中山11月份有12宗土地推出，均为工业用地供应，前几个月中山对于商住用地推出都较为积极，本月相对较为冷淡。
- u 11月份中山共有4宗土地成交，其中有3宗为住宅用地成交，分布在东区与火炬，前几月中山政府对于住宅用地推出虽然较为积极，但竞拍热度相对有所下降，溢价率普遍较低。

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



u 2018年11月中山市商品住宅新增供应量为8627套，环比上升91.97%，同比上升26.94%，面积为91万㎡，环比上升80.9%，同比上升24.6%。



- 2018年11月中山市商品住宅新增供应量主要集中于100-120 m² (3110套)、90-100 m² (2395套)、80-90 m² (1272套)。

- 2018年11月商品住宅新增供应量主要来自坦洲 (1542套)、火炬 (1230套)、黄圃 (921套)。坦洲主力供应项目为金帝世纪花园 (921套)、锦绣国际花城 (369套)；火炬主力供应项目为澜溪洋岛 (660套)、林语花园 (454套)；黄圃主力供应项目为骏恒家园 (712套)。



截止2018年11月30日，中山市商品住宅存量85023套，2018年12月-2018年11月商品住宅各月月均销售4833套，中山整体住宅存量消化周期为17.6个月。

03

住宅存量情况



截止2018年11月31日中山市商品住宅存量85023套，环比下降5.5%。存量较大的区域为火炬（10713套）、坦洲（10175套）、三乡（9782套）。



存量较大面积段为100-120 m²（30355套）、90-100 m²（15155套）、120-144 m²（14735套）、80-90 m²（9390套）。



u 2018年11月，中山市商品住宅成交套数为14399套，环比上升85.7%，同比上升428.4%。

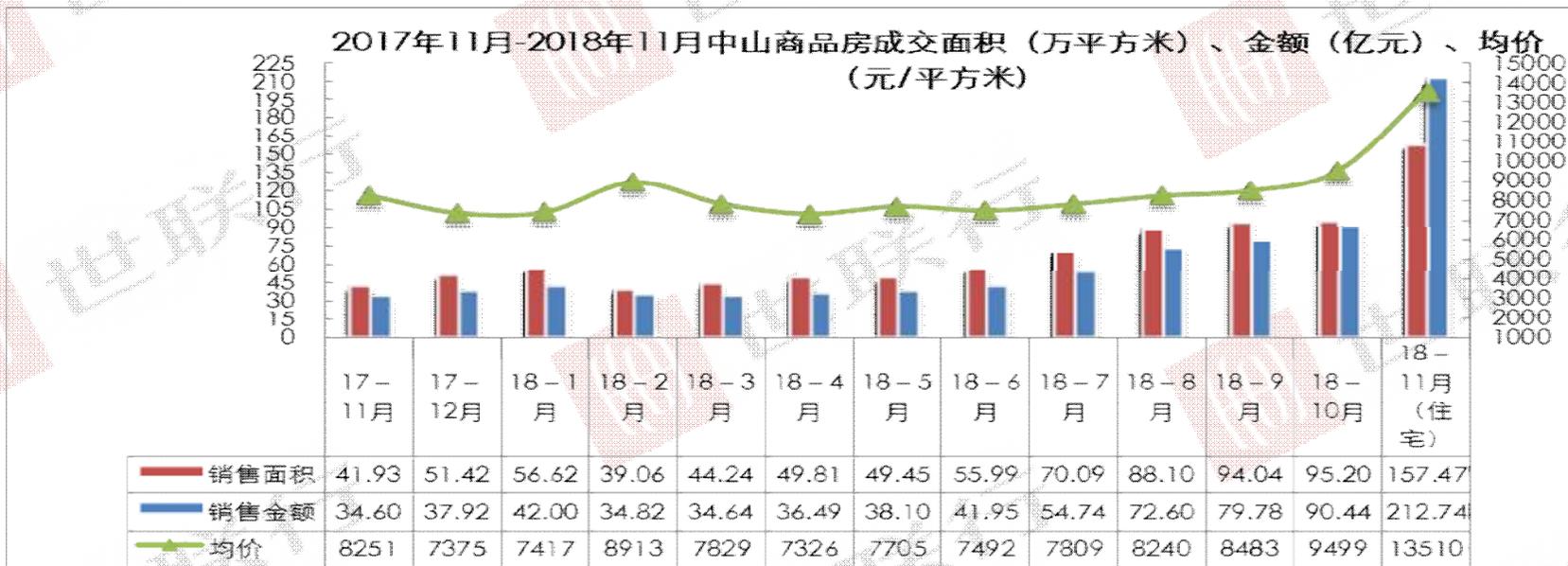
u 2018年1-11月累计中山市全市住宅商品住宅成交套数为55387套，同比上升133.47%。



u 2018年11月中山市住宅成交量前三的区域为三乡 (2086套)、南朗 (1853套)、火炬 (1679套)。



u 2018年11月，中山市商品住宅消化较快的面积段为：100-120m² (6226套)、120-144m² (2246套)、90-100m² (1963套)。



- 2018年11月，中山市商品住宅成交面积为157.47万平米，环比上升65.4%，同比上升275.52%；成交金额为212.74亿元，环比上升135.24%，同比上升514.83%；成交均价为13510元/平米，环比上升42.22%，同比上升63.73%。
- 2018年1-11月，中山市累积成交面积为800.08万平米，同比上升46.77%；累积成交金额为738.27亿元，同比上升86.55%；累积成交均价为9227元/平米，同比上升27.11%。

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	火炬	水木年华花园	729	7.63	12.73	16683.00	11	五桂山	雅居乐桂南商住小区/御龙山花园【雅居乐御龙山】	353	3.91	4.79	12250.00
2	南朗	锦绣海湾城	657	7.68	11.52	15000.00	12	南区	中山清华坊	229	3.13	4.22	13500.00
3	南朗	雅居乐南朗商住小区1期【雅居乐山海郡】	775	8.13	11.29	13897.00	13	火炬	金色年华花园	186	2.13	3.44	16122.00
4	三乡	雅居乐新城	955	9.42	10.83	11500.00	14	石岐	江岚风景花园	241	2.39	3.40	14210.00
5	西区	金色海棠花园	710	6.99	10.13	14500.00	15	西区	上境花园	144	1.95	3.34	17152.00
6	沙溪	华发生态庄园	635	7.25	9.43	13000.00	16	小榄	天秀苑	228	2.23	3.24	14500.00
7	南朗	碧朗花园【碧桂园保利天启】	345	3.78	7.17	19000.00	17	三乡	钰海绿洲名苑	259	2.72	3.10	11421.00
8	港口	保利怡方花园【保利国际广场】	349	4.30	6.45	15000.00	18	火炬	传盛东方名都	103	1.57	2.98	19000.00
9	西区	剑桥郡花园【雅居乐剑桥郡】	383	4.22	6.04	14300.00	19	古镇	御秀花园【碧桂园·御府】	193	2.23	2.90	13000.00
10	火炬	林语花园山韵苑【保利林语】	266	3.07	4.92	16000.00	20	坦洲	佳境康城	135	1.64	2.87	17500.00

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	保利怡方花园【保利国际广场】	1512	18.52	17.38	9387.71	1	雅居乐	14600	63.15	37.31	7.10%
2	南朗	锦绣海湾城	1576	13.59	14.48	10655.16	2	保利	3927	41.06	37.22	7.08%
3	南区	金时代花园【恒大绿洲】	1601	16.98	13.64	8035.06	3	远洋	3535	37.12	31.38	5.97%
4	三乡	雅居乐新城	5295	22.79	12.61	5532.56	4	碧桂园	3337	28.22	30.33	5.77%
5	坦洲	锦绣国际花城	1260	10.56	11.88	11254.82	5	万科	3965	34.90	27.68	5.27%
6	古镇	昇海豪庭【万科城】	1019	12.14	11.25	9269.93	6	敏捷	2886	23.89	23.81	4.53%
7	火炬	林语花园山韵苑【保利林语】	1419	12.18	10.35	8498.57	7	恒大	1810	17.59	13.97	2.66%
8	南朗	雅居乐南朗商住小区1期【雅居乐山海郡】	1444	11.99	9.93	8280.00	8	越秀	2513	10.80	10.93	2.08%
9	东区	品峰花园【星汇品峰】	1616	7.54	9.14	12131.72	9	海伦堡	1980	11.78	8.83	1.68%
10	南头	翡丽花园	1052	9.30	7.70	8279.96	10	时代	888	9.77	8.46	1.61%

—总结—

- u 11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，新增量较集中在坦洲、火炬、黄圃、南区。
- u 消化速度增长，住宅存量方面有所下滑，消化周期环比也有所减短，整体来看中山消化周期在中等水平。
- u 成交方面，从我们世联盘点的数据来看，11月份中山市场成交量环比有所上涨，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

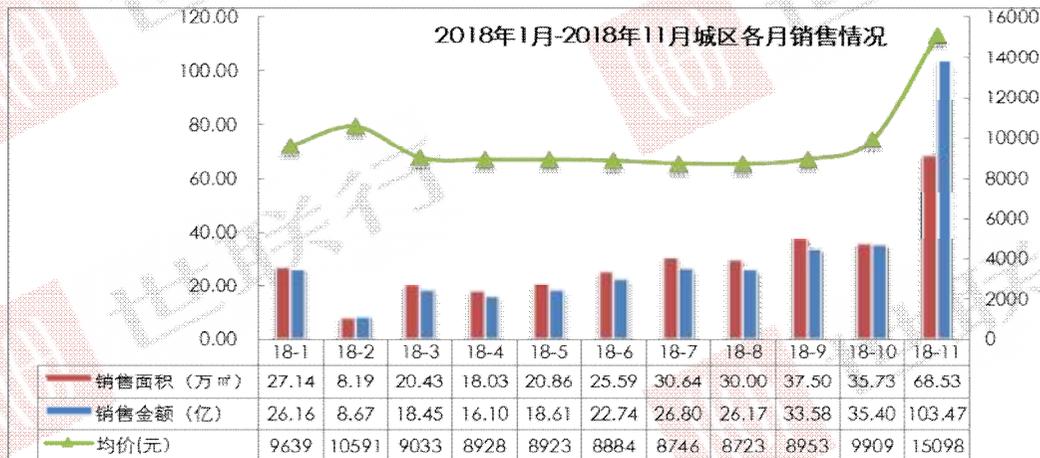
2018年11月中山各镇区商品房成交排名

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	南朗	31.04	1	三乡	21.34	1	火炬	16520.00
2	火炬	30.93	2	南朗	20.33	2	东区	16436.96
3	三乡	24.92	3	火炬	18.72	3	南朗	15266.87
4	西区	24.07	4	西区	16.47	4	坦洲	15162.70
5	石岐	14.24	5	石岐	9.50	5	港口	15053.67
6	港口	11.00	6	古镇	8.65	6	石岐	14980.20
7	坦洲	9.62	7	沙溪	7.40	7	西区	14611.88
8	沙溪	9.57	8	港口	7.31	8	南区	13997.11
9	古镇	8.31	9	坦洲	6.35	9	小榄	13677.82
10	南区	7.70	10	南区	5.50	10	沙溪	12939.55
11	东区	5.96	11	五桂山	4.70	11	五桂山	12282.54
12	小榄	5.81	12	小榄	4.25	12	南头	11763.77
13	五桂山	5.77	13	东区	3.63	13	三乡	11678.80
14	三角	3.65	14	三角	3.44	14	东凤	10630.91
15	黄圃	3.05	15	黄圃	2.91	15	三角	10612.69
16	南头	2.91	16	阜沙	2.70	16	黄圃	10486.98
17	阜沙	2.70	17	横栏	2.56	17	东升	10418.52
18	东升	2.51	18	南头	2.47	18	民众	10316.41
19	横栏	2.48	19	东升	2.41	19	阜沙	9985.53
20	东凤	2.39	20	东凤	2.25	20	横栏	9655.51
21	民众	1.40	21	神湾	1.67	21	古镇	9610.50
22	板芙	1.40	22	板芙	1.51	22	板芙	9212.31
23	神湾	1.29	23	民众	1.36	23	神湾	7696.63
24	大涌	0.03	24	大涌	0.04	24	大涌	7400.00

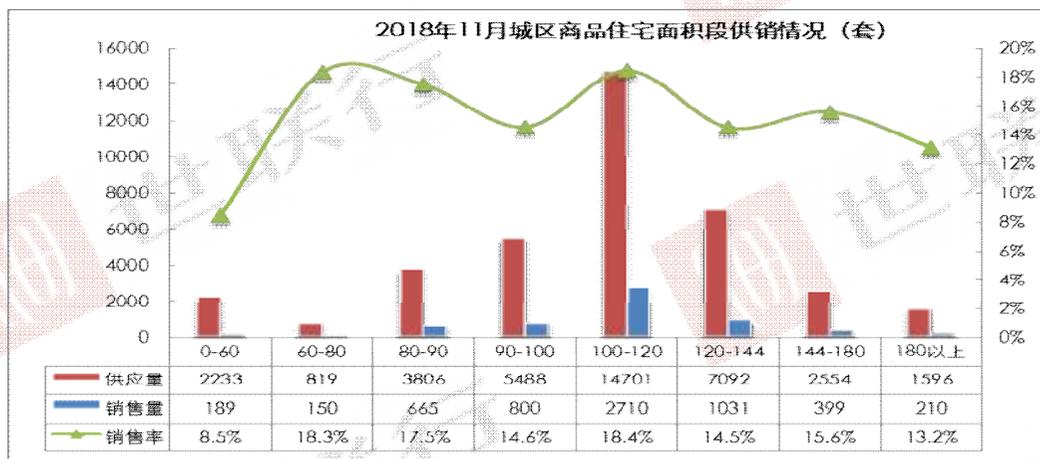
从镇区成交来看，南朗的成交金额达到31.04亿元，排名全市第一。成交金额次于南朗为火炬，成交金额30.93亿元。

从成交均价来看，城区价格整体较高，临近珠海或者临近深中通道出入口的区域均价也较高。

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)



2018年11月中山城区**商品房**成交面积68.53万平米, 成交金额103.47亿元, 成交均价为15098元/平米。



2018年11月, 城区**商品住宅**的网签消化量为6154套, 销售率为16.1%。消化量主要消化面积段为100-120m² (2710套)、120-144m² (1031套)、90-100m² (800套)。



- 2018年11月中山北部镇区**商品房**成交面积33.01万平米，成交金额35.21亿元，成交均价为10669元/平米。



- 2018年11月，北部镇区**商品住宅**的网签消化量为2984套，销售率为13%。消化量主要消化面积段为100-120m² (1239套)、80-90m² (486套)、120-144m² (435套)。



- 2018年11月中山南部镇区**商品房**成交面积55.93万平米, 成交金额74.06亿元, 成交均价为13240元/平米。



- 2018年11月, 南部镇区**商品住宅**的网签消化量为5261套, 销售率为13.8%。消化量主要消化面积段为100-120m² (2277套)、120-144m² (780套)、90-100m² (747套)。

—总结—

- u 11月份，中山商品房成交量排前三的区域为南朗、火炬、三乡。11月各区域总体来看消化速度都有所加快，城区消化量最大，在六千套以上，南部镇区消化涨幅较大，消化量在五千套以上，北部镇区相对较弱，消化量接近三千套。从成交均价来看，城区价格整体较高，临近珠海或者临近深中通道出入口的区域均价也较高。



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