

2018年上半年 中山市房地产报告

珠海世联行 || 策略资源部
2018年7月13日



特别声明

本报告仅作参考提供资料之用，报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资买卖建议。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，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。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。

年报阅读说明：

- ◆ 本报告一、二级市场监控范围为全中山市24个镇区。
- ◆ 本报告中，城区包括中心城区（石岐、东区、西区、南区、沙溪）、泛城区（火炬、港口）；北部镇区指小榄、黄圃、阜沙、三角、东凤、南头、古镇、东升、民众、横栏；南部镇区指三乡、坦洲、大涌、南朗、板芙、五桂山、神湾。
- ◆ 本报告数据来源：中山市国土资源局、中山统计信息网、世联行平台监控数据。
- ◆ 中山统计局2018年上半年仅公布1-2月部分宏观数据，故本报告宏观市场分析空缺。

年报导读：

土地市场分析

- ◆ 2018年上半年中山市共出让土地33宗，同比减少46宗，总宗地面积143.7万 m^2 ，同比下降17.66%。
- ◆ 2018年上半年中山共成交37宗土地，成交面积为155.46万 m^2 ，同比上升21.78%。

二级市场分析

- ◆ 2018年上半年中山市新增供应量为28214套，环比下降23.63%，同比上升37.85%，面积为309.95万 m^2 ，环比下降23.86%，同比上升35.99%。
- ◆ 2018年上半年，中山商品房累积成交面积为295.17万平米，同比下降8.74%；累积成交金额为227.98亿元，同比下降4.86%；成交均价为7723.95元/平米，同比上升4.25%。
- ◆ 截止2018年6月30日中山市商品住宅存量88716套，同比上升85.16%。存量较大面积段为100-120 m^2 （32298套）、120-144 m^2 （16083套）、90-100 m^2 （12755套）。存量较大的镇区为三乡（11781套）、火炬（10526套）、南朗（9766套）。

年报导读：

片区市场分析

- ◆ 从镇区成交来看，南区的成交金额达到25.34亿元，排名全市第一。成交金额次于南区的依次为东区、火炬，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。
- ◆ 整体来看，北部镇区发展迅速，2018年上半年北部镇区是中山的主力成交区域。

2018年下半年 中山楼市展望

- ◆ 2018年上半年整体市场成交同比有所下滑，商品房成交面积同比下滑8.74%，且商品住宅成交面积同比下滑16.45%，商品房月均成交仅49.19万 m^2 。南区的成交金额达到25.34亿元，排名全市第一，成交金额次于南区的依次为东区、火炬，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。北部镇区发展迅速，成为2018年上半年中山市场成交主力。上半年供货速度平稳，网签备案速度较慢，从官方网站录得住宅存量逐月上升，截止6月30日，中山住宅存量已达到88716套。根据往年成交情况，预计下半年中山楼市成交会有所上升，项目走量开始加快。
- ◆ 2018年上半年中山房价较为平稳，商品房成交均价同比小幅上升，而商品住宅均价却有所下滑，主要是中山限价政策效应仍在，住宅价格的上涨得到抑制，2018年上半年整体住宅均价为8351.7元/ m^2 ，同比下滑0.87%。由于需求仍在，供货速度平稳，预计房价在短时间内会保持平稳趋势，不会有太大幅的涨跌。

1

年报导读

2

2018年上半年房地产政策分析

3

2018年上半年中山宏观市场分析（空缺）

4

2018年上半年中山一级市场分析

5

2018年上半年中山二级市场分析

6

中山各区域市场情况分析

7

2018年下半年楼市展望

2018年大事件

国土部：政府将不再垄断居住用地

1月15日，国土资源部部长姜大明表示，我国将研究制定权属不变、符合规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。政府将不再是居住用地唯一提供者。

住房供地，政府将不再垄断

在住房制度改革中，很明确提到了“多主体供给”的内容。所以，类似多主体供给也会在土地供应上得到体现。一般来说，从土地市场的用地来源看，主要包括国有用地和集体用地，所以国土部此次表述，或是说在住宅市场的用地方面，会逐渐放开集体建设用地。

预计城市租赁市场受影响最大

政府不再垄断住房土地供应，对集体土地价值将产生非常大的提升影响，其中，城市租赁市场影响最大，对商品房住宅市场也能起到缓解供需的作用。预计，未来非房地产企业开发集体土地的政策将会加速试点。

宅基地将“三权分置”

姜大明还表示，中国将探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权，适度放活宅基地使用权。他强调，这是一项重大理论和实践创新。但城里人到农村买宅基地口子不开，严禁下乡利用宅基地建别墅大院、私人会馆。

为增加租赁住房供应，构建购租并举的住房体系，拓宽集体经济组织和农民增收渠道，按国土资源部、住房和城乡建设部部署，北京、上海、南京、杭州、厦门、武汉、合肥、郑州、广州、佛山、肇庆、沈阳、成都13个城市正在开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。在试点城市，村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。

2018年大事件

政府工作报告：支持居民自住购房需求，稳妥推进房地产税立法

3月5日上午，十三届全国人民代表大会第一次会议在北京举行。李克强总理代表国务院在开幕会上作《政府工作报告》，在谈及房地产行业时，强调要支持自住购房需求，坚持差别化调控。

1

《报告》提出，2018年要启动新的三年棚改攻坚计划，今年开工580万套，加大公租房保障力度，对低收入住房困难家庭要应保尽保，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围。

2

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

3

支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。

4

《报告》还提到，要稳妥推进房地产税立法，目前正在加快进行起草完善法律草案、重要问题的论证、内部征求意见等方面的工作，争取早日完成提请常委会初次审议的准备工作。

2018年大事件

十三届全国人大一次会议记者会：严格执行住房贷款差别化定价

十三届全国人大一次会议新闻中心3月9日上午举行记者会，中国人民银行行长周小川、副行长易纲、副行长兼国家外汇管理局局长潘功胜就“金融改革与发展”的问题回答记者提问，在谈及房地产行业时，强调督促商业银行严格落实差别化的住房信贷政策。

虽然2017年和今年的1月份个人住房贷款的增长有所减少，但是它仍然是比较快的增长，可以满足市场的合理需要。个别的银行在个别的时段由于资产负债匹配方面的问题，有可能出现放款的时间有所延长的情况。

住房贷款利率

房贷利率略有上升，但从稍微长一点的周期来看，它仍然处于比较低的水平。商业银行综合考虑负债端利率上升和房地产的风险溢价，对住房贷款利率自主进行定价，扩大利率的浮动区间，总体上符合利率市场化的要求和趋势。在这方面，**人民银行会督促商业银行严格落实差别化的住房信贷政策，对住房贷款执行差别化的定价，积极支持居民特别是新市民购买住房的合理需求。**

房地产金融

人民银行长期以来一直坚持审慎的房地产信贷政策，**我国的房地产信贷质量总体上良好，房地产金融风险是可控的。**银行业金融机构的房地产贷款不良率是不到1%，整体银行业的不良贷款是1.85%（含政策性银行的，除掉政策性银行是1.74%），显然房地产贷款不良率的水平好于整体贷款的不良率水平，其中个人贷款的不良率只有0.3%。

我国在住房贷款的发放上长期以来一直坚持比较审慎的政策，平均首付比在33%以上，去年新发放贷款的平均首付比在37%，这在国际上是非常审慎的住房信贷政策。关注到个人住房贷款、家庭部门杠杆率增长速度有点快，个别的房地产企业可能在财务方面比较激进，会有一些风险，这些都在密切关注。

2018年大事件

发改委全面放宽城市落户条件 实现进城 落户1300万人

3月份，国家发改委印发2018年推进新型城镇化建设重点任务的通知，指出全面放宽城市落户条件。其中，探索搭建区域间转积分和转户籍通道，探索租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户，2018年实现进城落户1300万人。

六大举措

01

对高校和职业院校毕业生、留学归国人员及技术工人实行零门槛落户，中小城市全面开放，超大城市差别落户。

02

实现居住证制度覆盖城镇全部未落户常住人口，以居住证为载体向未落户人口提供城镇基本公共服务及办事便利。

03

实现公办学校普遍向随迁子女开放，整合城乡居民基本医保制度，将符合条件的常住人口纳入公租房、公积金保障范围。

04

利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。

05

深化城乡土地制度改革。改进耕地占补平衡管理办法，建立高标准农田建设等新增耕地指标和城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂机制。

06

提高资金使用效率。推进地方融资平台公司市场化转型，支持转型中的融资平台公司及转型后的公益类国企承接政府公益类项目。

2018年大事件

广东自贸区改革开放方案发布 打造粤港澳大湾区合作示范区

5月24日，国务院印发进一步深化中国（天津、福建、广东）自由贸易试验区改革开放方案的通知。建设自由贸易试验区是党中央、国务院在新形势下全面深化改革和扩大开放的战略举措。建设目标：2020年对标国际先进规则，建设开放型经济新体制先行区

对标国际先进规则，建设开放型经济新体制先行区的八大措施

1 进一步转变政府职能，依法将下放至地级以上城市的省级管理权限下放至自贸试验区。

1

2

建立更加开放透明的市场准入管理模式。提高自贸试验区外商投资负面清单开放度和透明度，着力构建与负面清单管理方式相适应的事中事后监管制度。

3 进一步提升贸易便利化水平。加快建设具有国际先进水平的中国（广东）国际贸易“单一窗口”，实现与国家层面“单一窗口”准规范融合对接。

3

4

创新贸易综合监管模式。研究将试点从物流仓储企业扩大到符合条件的贸易、生产加工企业，具备条件时，在广东省其他符合条件的海关特殊监管区域推广实施。

5 健全金融创新发展和监管体制。探索在前海蛇口片区开展金融综合监管试点，在依法依规的前提下，实施以合作监管与协调监管为支撑的综合监管。

5

6

完善知识产权保护和运用体系。推进知识产权综合执法；探索互联网、电子商务、大数据等领域的知识产权保护规则。

7 建设公正廉洁的法治环境。进一步推动在民商事等重点领域和关键环节改革的配套立法。

7

8

推动人才管理改革。探索将有关境外人才省级管理权下放至自贸试验区。开展外国高层次人才服务“一卡通”试点，建立安居保障、子女入学和医疗保健服务通道。

依托自贸试验区现有金融资产交易平台，依法依规开展相关业务，逐步提高境外投资者参与境内要素平台交易的便利化水平，深入推进粤港澳服务贸易自由化；进一步深化自贸试验区改革开放，支持香港、澳门融入国家发展大局。于深圳而言，将探索在前海蛇口片区开展金融综合监管试点。

2018年大事件

中山继续放宽入户政策！居住社保满5年 无房即可落户！

2018年1月，中山市政府门户网站公布《中山市推动非户籍人口在城市落户实施方案》，提出进一步深化户籍制度改革，加速破除城乡区域间户籍迁移壁垒，积极有序推进非户籍人口在城市落户。根据规划，到2020年中山全市户籍人口拟增长至182.5万左右，户籍人口城镇化率提高到50%以上。

取消积分入户政策

《方案》提出，自2018年起，不再实行积分入户政策，但会保留并优化积分入学和入住公租房政策。

合法稳定居住 就业入户政策

在中山连续居住满3年、连续参加社会保险满3年并有自有住房的人员，本人及其共同居住生活的配偶、未成年子女、父母等，可申请落户中山，户口登记在自有住房；在中山连续居住满5年、连续参加社会保险满5年，没有自有住房但有合法稳定住所的人员，本人及其共同居住生活的配偶、未成年子女、父母等，可申请落户中山，户口登记在辖区社区（居委会）集体户。

放开放宽重点群体 落户限制

《方案》提出，以农村学生升学和农村青年参军退伍（转业）进入城镇的人口、在城镇连续就业居住5年以上和举家迁徙的农业转移人口以及新生代农民工为重点，促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户。

完善其他户籍准 入迁移政策

《方案》提出，将着力在创新创业、新兴战略产业方面进一步加大人才引进力度，提高中山创新创业及新兴战略产业人才吸纳比例，做好人才服务工作，有创新创业项目落地的紧缺适用人才，可适当放宽入户条件。

在湾区经济、深中通道等诸多利好的推动下，中山的城市吸引力正在不断提升。面对日趋激烈的“抢才大战”，除了加快户籍制度改革外，中山还需要在医疗水平、教育资源、交通配套、宜居环境等领域同步发力，才能持续提高城市吸引力。围绕城市配套的升级，此次《方案》提出了九项非常具体的举措。

2018年大事件

中山城市轨道交通投资48.28亿，初定6个站点！

轨道交通一直是中山人无法言语的痛，中山市城市轨道交通线网规划2020年初步建成地铁一、二号线，然而却迟迟未有消息。本次项目被列入省重点项目计划，中山地铁1号线全长仅15.87km，全程13座车站，北起世纪大道上的中信凯旋站，设港汇城、木河迳西路、中山北站、江滨西路站、华侨中学站、康华路站、孙文东路站、中山路站、兴文路站、长命水站和药学院站。规划已通过省住建厅组织的专家评审，正在进行预可研报告文件的编制。全线投资工程约50亿元，初步计划于2018年1月开工，2020年12月底通车试运营。

未来，中山会有七条轨道交通，共7条线路组成，全长总共有246.5公里 共124站。届时，中山的百姓出行可就更加方便了，中山全市范围内一个小时就可以到达市中心，半个小时就可以到达相邻的城市。

中山到广州珠江新城仅需40分钟

据了解，广州地铁18号线延长线计划在中山三角镇设站点，建成后，中山市市民可在中山三角镇乘坐广州地铁18号线直达广州珠江新城，全程仅需要40分钟左右。将拉近三角镇区与广州繁华商区的距离，一小时融入粤港澳大湾区。

深圳地铁直达中山需15分钟

线路初步走向由深圳前海枢纽引出，与深肇铁路共用新跨江通道，经中山翠亨新区、南朗镇、火炬开发区，至中心城区博爱路站，与中山城市轨道交通1号线衔接。

中山七条轨道交通线路

- 1号线：港口—中山北—石岐—东区—南区—大涌
- 2号线：小榄—东升—西区—石岐—东区—火炬区—马鞍岛
- 3号线：古镇—横栏—沙溪—石岐—东区
- 4号线：西区—中山北—岐江新城—翠亨新区
- 5号线：中山北—西区—大涌—板芙—三乡—坦洲
- 6号线：南头—东风—小榄—古镇
- 7号线：南头—黄圃—三角—港口—中山站



1

年报导读

2

2018年上半年房地产政策分析

3

2018年上半年中山宏观市场分析（空缺）

4

2018年上半年中山一级市场分析

5

2018年上半年中山二级市场分析

6

中山各区域市场情况分析

7

2018年下半年楼市展望

土地供应

2018年上半年中山土地出让共33宗，总面积为143.7万 m^2 ，
住宅用地仅21.52万 m^2 ，同比下降36.99%



- 2018年上半年中山市共**出让土地33宗**，同比减少46宗，总宗地面积**143.7万 m^2** ，同比下降17.66%；
- 土地供应集中在工业用地，工业土地供应28宗，供应面积为122.18万 m^2 ，占总供应面积的85.03%；其次**住宅用地供应共5宗，供应面积21.52万 m^2 ，占总供应面积14.97%**；
- **住宅土地供应宗数环比同比都有明显下滑，供应面积同比下降了36.99%，2018年上半年政府对于中山住宅用地推出较为谨慎。**

年份	2017年下半年	2018年上半年	环比	2017年上半年	同比
供应宗数	79	33	-46	36	-3
供应面积 (万 m^2)	174.53	143.70	-17.66%	76.28	88.38%

土地供应

中山土地供应主要集中在北部镇区，且住宅用地供应集中在北部镇区，其次为中心城区

2018年上半年中山各区域土地出让情况（面积：万 m^2 ）



■ 从中山各区域土地供应情况看，出让土地面积主要分布在北部镇区，供应面积88.44万 m^2 ，位于榜首；

■ 工业用地供应集中在南、北部镇区，住宅用地集中在北部镇区和泛城区，分别供应13.72万 m^2 和7.8万 m^2 。

■ 2018年上半年中心城区没有土地供应。

【数据来源：中山市国土资源局】

土地成交

2018年上半年中山共成交37宗土地，成交面积为155.46万m²，同比上升21.78%



年份	2017年 下半年	2018年 上半年	环比	2017年上 半年	同比
成交宗数	54	37	-17	27.00	10
成交面积 (万m ²)	127.66	155.46	21.78%	56.23	176.47%
成交金额 (亿元)	60.06	53.34	-11.19%	62.93	-15.23%

■中山土地成交面积整体同比有所上升，但成交金额有所下降。上半年中山土地市场成交主要集中在3月份，其他月份均较为冷淡。

【数据来源：中山市国土资源局】

土地成交

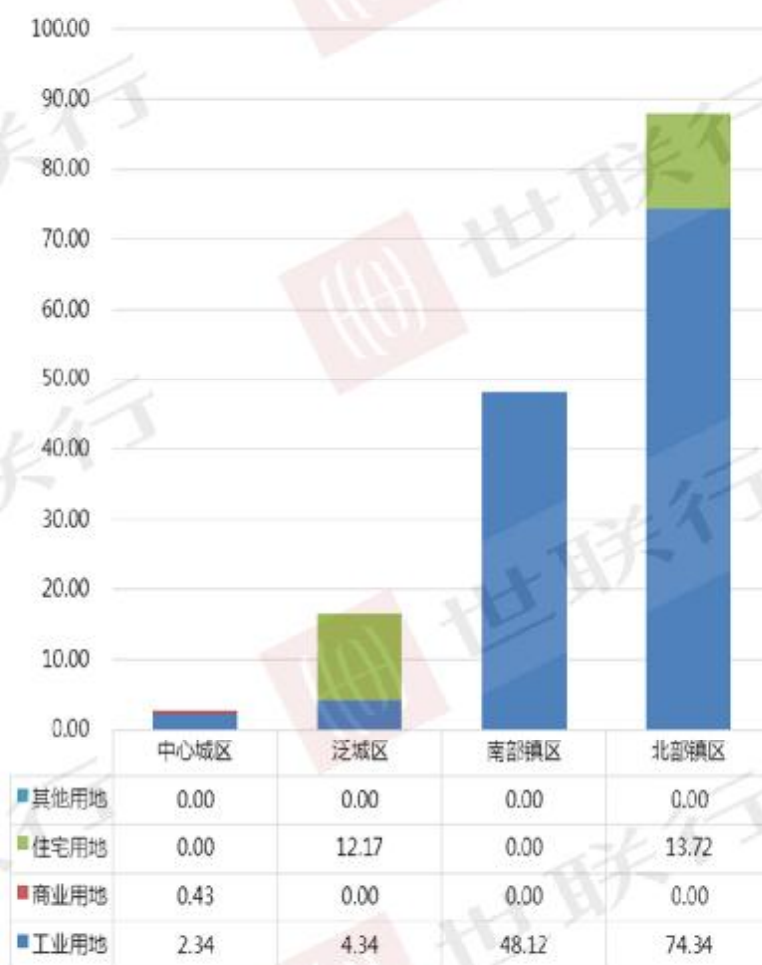
成交以工业用地为主，住宅用地上半年成交6宗，成交面积25.89万平米

2018年上半年中山土地成交性质分析(宗数、万㎡)



- 成交面积集中在工业用地，共成交30宗，成交面积129.14万平米，占总成交面积的83.07%，集中在南、北部镇区。
- 住宅用地成交6宗，成交面积25.89万㎡，占总成交面积的16.65%；**商业用地成交1宗，成交面积为0.43万平米。

2018年上半年中山各区域土地成交情况(面积:万㎡)



【数据来源：中山市国土资源局】

土地成交

2018年上半年中山共有6宗可开发的住宅用地成交，**多宗成交楼面价已达最高限价，有两宗为3家开发商联合竞得，其中有两宗溢价率高达100%以上**

地块编号	行政区	土地面积 万平米	总建筑面积 万平米	容积率	成交价格 万元	溢价率_百 分比	土地单价 元每平方米	楼面地价 元每平 米	成交竞配 面积阶梯	成交日期	受让单位
W15-17-0041	火炬	4.3709	10.9273	1~2.5	65563.62	46.3%	15000	6000	51360m ²	2018-1-11	广东方直集团有限公司
W10-17-0150	古镇	7.1385	21.4156	>1,≤3	128500	20.0%	18001	6000	72000m ²	2018-2-7	深圳市煜盛投资有限公司
W03-17-0125	东凤	2.6038	6.5095	≤2.5	40814.40 83	109.0%	15675	6270	—	2018-2-7	深圳市煜盛投资有限公司
W02-17-0162	南头	2.8968	7.2420	≤2.5	37658.14	85.7%	13000	5200	—	2018-3-14	中山盛礼昌房地产开发有限公司,北京远乾置业有限公司,深圳卓越世纪城房地产开发有限公司
W02-17-0163	南头	1.0790	2.6976	≤2.5	15241.44	101.8%	14125	5650	—	2018-3-14	北京远乾置业有限公司,中山盛礼昌房地产开发有限公司,深圳卓越世纪城房地产开发有限公司
W15-18-0006	火炬	7.7974	23.3923	1~3	140353.5 6	20.0%	18000	6000	111840m ²	2018-6-27	中山市万科置业有限公司

1

年报导读

2

2018年上半年房地产政策分析

3

2018年上半年中山宏观市场分析（空缺）

4

2018年上半年中山一级市场分析

5

2018年上半年中山二级市场分析

6

中山各区域市场情况分析

7

2018年下半年楼市展望

新增供应

2018年上半年新增供应量同比有所回升，4月份新增量最大



- 2018年上半年中山市新增供应量为**28214套**，环比下降23.63%，同比上升**37.85%**，面积为**309.95万㎡**，环比下降23.86%，同比上升**35.99%**。
- 2018年上半年中山市场住宅新增相比去年上半年同比有所回升，4月份新增量最大，其他月份新增量较为平稳，平均在4000套左右。

新增供应

三乡新增量突出，其次为火炬，供应中100-120m²户型集中度高



中山各区域住宅各面积段新增供应量套数

	0-60	60-80	80-90	90-100	100-120	120-144	144-180	180以上
火炬	0	0	151	688	978	848	320	99
石岐	368	0	29	184	294	128	0	0
东区	0	0	0	151	598	460	139	144
西区	0	18	365	361	906	581	166	1
南区	0	0	0	64	227	31	0	30
沙溪	0	0	0	364	420	38	114	0
港口	0	0	108	0	884	152	276	0
三乡	0	325	342	835	1247	482	1	0
坦洲	1	3	73	647	871	449	60	3
小榄	0	0	102	410	408	142	0	0
黄圃	0	20	296	380	543	32	0	5
阜沙	1	13	150	107	380	101	0	0
三角	2	80	64	420	461	98	20	0
东凤	0	48	246	6	0	204	0	0
南头	0	0	0	0	196	135	3	0
古镇	0	0	128	0	323	408	50	52
东升	0	72	164	340	593	172	0	0
民众	0	0	0	57	118	30	0	0
横栏	0	0	156	118	655	92	0	22
大涌	0	0	0	0	0	0	0	0
南朗	0	100	94	352	1574	180	0	0
板芙	0	0	23	25	150	36	0	16
五桂山	0	0	152	108	0	258	143	3
神湾	0	0	98	11	113	125	2	4
合计	372	679	2741	5628	11939	5182	1294	379

■ 2018年上半年商品住宅新增供应量主要集中于100 - 120m² (11939套)、90-100m² (5628套)、120-144m² (5182套)。2018年上半年商品住宅新增供应量主要来自为三乡 (3232套)、火炬 (3084套)、西区 (2398套)。

■ 新增供应100-120m²户型集中度高，其次为90-100m²户型与120-144m²户型，60 m²以下及180 m²以上的户型新增量少。

■ 三乡、火炬为新增量最集中区域，2018年上半年仅有大涌一个镇区没有新增。

【数据来源：中山市国土资源局，世联数据平台】

总供应量

因18年上半年新增速度加快，2018年上半年中山市场的总供应量明显上涨，总供应套数破十万套



中山各区域住宅各面积段总供应量套数

	0-60	60-80	80-90	90-100	100-120	120-144	144-180	180以上
火炬	484	284	1742	1783	3245	3003	772	588
石岐	913	33	643	463	1987	804	235	300
东区	512	74	105	285	857	828	237	361
西区	310	334	596	1313	3744	1338	452	163
南区	365	46	159	449	1194	489	174	119
沙溪	8	128	42	593	969	192	229	33
港口	18	6	658	65	1917	1093	612	170
三乡	572	1852	1752	2828	3732	2435	540	293
坦洲	772	627	728	1662	3682	1565	438	216
小榄	0	8	351	439	737	498	66	550
黄圃	22	65	850	1035	1233	609	67	160
阜沙	5	261	423	165	1234	267	6	4
三角	123	415	696	1104	1259	398	124	30
东凤	98	41	538	259	311	896	108	323
南头	0	134	283	181	1109	516	66	108
古镇	34	13	380	6	946	799	552	602
东升	36	126	420	578	1604	594	72	15
民众	0	118	96	223	359	75	0	10
横栏	25	5	318	165	1532	348	27	189
大涌	153	27	2	34	27	42	7	8
南朗	232	595	431	1005	6355	1273	273	139
板芙	49	122	418	154	476	173	151	180
五桂山	0	0	379	206	238	498	190	434
神湾	40	117	258	139	186	295	131	67
合计	4771	5431	12268	15134	38933	19028	5529	5062

- 2018年上半年中山市商品住宅的总供应量为106156套，同比上升67.96%。
- 主要供应面积段为100-120m²（38933套）、120-144m²（19028套）、90-100m²（15134套）。主要供应镇区为三乡（14004套）、火炬（11901套）、南朗（10303套）。
- 2018年上半年中山市场的总供应量有明显上涨，总供应套数破十万套，其中主要原因是17年库存去化速度较为缓慢，市场存量逐月上涨，且2018年上半年新增速度回升，从而导致今年上半年的住宅供应量有所上涨。
- 从面积段来看，100-144 m²依然是供应量最大，其他面积段供应较为平稳；从镇区来看三乡为全市最高的供应量，其次火炬及南朗的供应量也非常大，均在一万套以上。

【数据来源：中山市国土资源局，世联数据平台】

存量分析

中山截止6月30日库存量为88716套，同比上升85.16%，2018年上半年备案速度较为缓慢，分区域来看三乡、火炬、南朗存量较高



中山各区域住宅各面积段存量套数								
	0-60	60-80	80-90	90-100	100-120	120-144	144-180	180以上
火炬	461	262	1285	1662	2868	2702	745	541
石岐	869	33	478	359	1652	622	175	220
东区	512	74	102	282	812	756	230	328
西区	238	312	479	1077	3283	1129	452	47
南区	365	26	121	387	1038	436	165	117
沙溪	8	99	31	557	884	187	228	28
港口	18	5	378	60	1242	970	526	153
三乡	532	1423	1525	2353	3278	2042	378	250
坦洲	768	610	691	1355	3191	1374	433	214
小榄	0	4	348	432	712	489	42	492
黄圃	22	24	616	981	950	527	62	158
阜沙	5	156	271	163	968	263	0	1
三角	72	280	588	822	930	279	101	28
东凤	2	1	366	123	70	548	37	200
南头	0	83	156	122	867	374	42	100
古镇	34	13	224	5	684	632	500	559
东升	25	125	232	367	939	350	40	9
民众	0	95	52	150	266	65	0	4
横栏	20	5	191	109	946	250	15	177
大涌	103	26	2	7	11	12	5	8
南朗	232	586	422	966	5941	1222	259	138
板芙	47	106	279	124	376	152	150	176
五桂山	0	0	377	204	231	483	185	412
神湾	35	107	221	88	159	219	130	62
合计	4368	4455	9435	12755	32298	16083	4900	4422

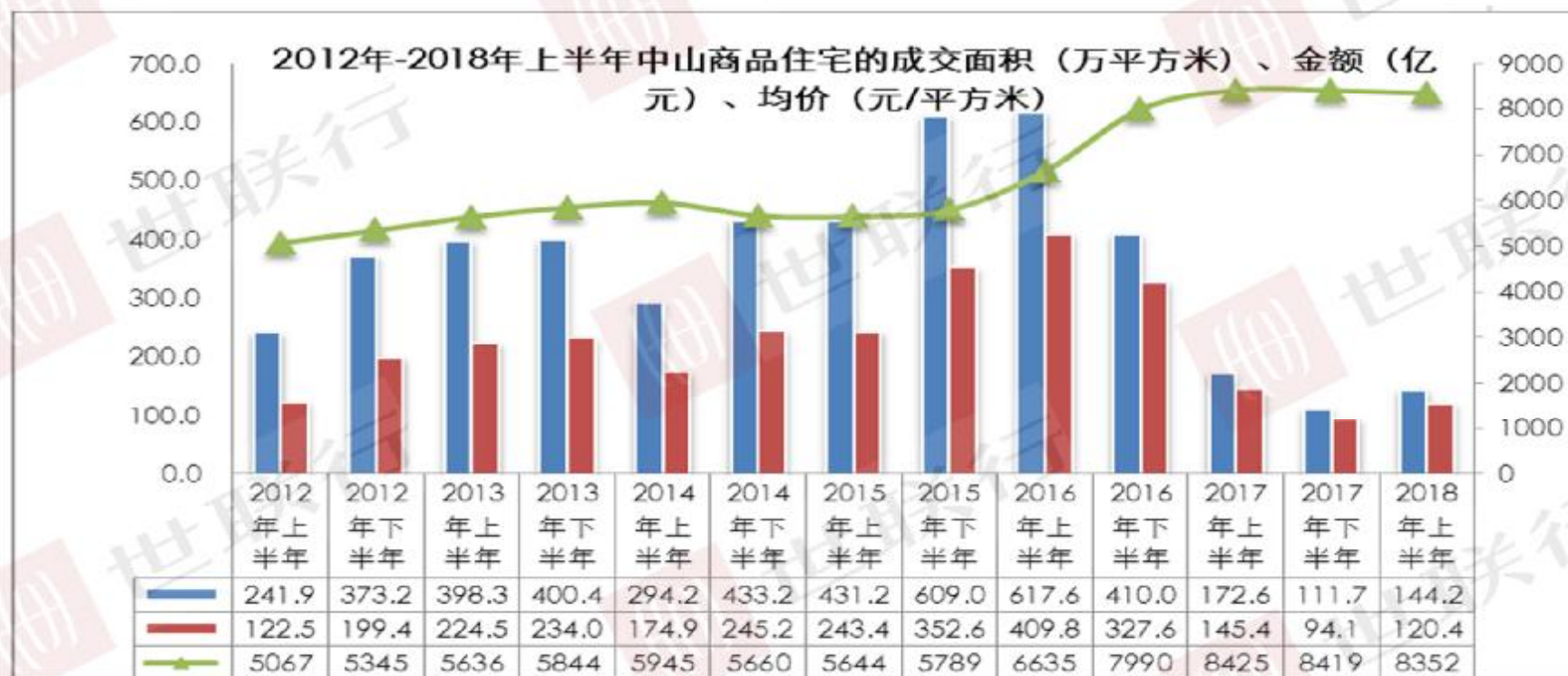
- 截止2018年6月30日中山市商品住宅存量88716套，同比上升85.16%。存量较大面积段为100-120m² (32298套)、120-144m² (16083套)、90-100m² (12755套)。存量较大的镇区为三乡 (11781套)、火炬 (10526套)、南朗 (9766套)。

- 2018年上半年新增速度加快，总供应量同比有所上涨，但存量同比有所上升，可见2018年上半年备案速度较慢。

【数据来源：中山市国土资源局，世联数据平台】

住宅去化量

2018年上半年中山住宅市场成交较为冷淡，整体成交量价同比均有所下降



- 2018年上半年，中山商品住宅累积成交面积为144.2万平米，同比下降16.45%；累积成交金额为120.43亿元，同比下降17.17%；成交均价为8351.7元/平米，同比下降0.87%。

住宅去化量

2018年上半年三乡、火炬、东升住宅销售名列前三

- 2018年上半年中山市商品住宅网签套数为**17440套**，**同比上升14.07%**。主要消化面积段为100-120m²（6635套）、120-144 m²（2945套）、80-90m²（2833套）、90-100（2379套）。
- 其中阜沙成交涨幅最大，其次为古镇，这两个镇区往年成交量较低；五桂山成交跌幅最大。
- 2018年上半年中山市成交量前三的区域为三乡（2223套）、火炬（1375套）、东升（1358套）。



中山各区域住宅各面积段消化量套数

	0-60	60-80	80-90	90-100	100-120	120-144	144-180	180以上
火炬	23	22	457	121	377	301	27	47
石岐	44	0	165	104	335	182	60	80
东区	0	0	3	3	45	72	7	33
西区	72	22	117	236	461	209	0	116
南区	0	20	38	62	156	53	9	2
沙溪	0	29	11	36	85	5	1	5
港口	0	1	280	5	675	123	86	17
三乡	40	429	227	475	454	393	162	43
坦洲	4	17	37	307	491	191	5	2
小榄	0	4	3	7	25	9	24	58
黄圃	0	41	234	54	283	82	5	2
阜沙	0	105	152	2	266	4	6	3
三角	51	135	108	282	329	119	23	2
东凤	96	40	172	136	241	348	71	123
南头	0	51	127	59	242	142	24	8
古镇	0	0	156	1	262	167	52	43
东升	11	1	188	211	665	244	32	6
民众	0	23	44	73	93	10	0	6
横栏	5	0	127	56	586	98	12	12
大涌	50	1	0	27	16	30	2	0
南朗	0	9	9	39	414	51	14	1
板芙	2	16	139	30	100	21	1	4
五桂山	0	0	2	2	7	15	5	22
神湾	5	10	37	51	27	76	1	5
合计	403	976	2833	2379	6635	2945	629	640

【数据来源：中山市国土资源局，世联数据平台】

商品房成交

2018年上半年商品房成交量同比有所下降，累计成交
295.17万平米，同比下降8.74%



2018年上半年，中山商品房累积成交面积为**295.17万平米，同比下降8.74%**；累积成交金额为**227.98亿元，同比下降4.86%**；成交均价为**7723.95元/平米，同比上升4.25%**。

2018年上半年消化速度缓慢，同比下滑8.74%，月均仅成交49.19万 m^2 ；成交均价方面2月份较为突出，2月均价达到8913元/ m^2 ，其余月份都持续在八千元以下。

成交排名

2018年上半年开发商排名，万科住宅销售套数位列第一，
远洋第二，恒大第三

2018年上半年中山市房地产开发商商品房销售套数排名

排名	开发商	套数	面积	金额	份额
1	万科	1791	17.29	13.75	5.53%
2	远洋	1650	16.33	13.63	5.49%
3	恒大	1454	14.85	12.02	4.84%
4	雅居乐	8224	24.65	10.91	4.39%
5	越秀	1932	8.54	9.30	3.74%
6	保利	1146	10.69	9.20	3.70%
7	碧桂园	1374	8.11	9.15	3.68%
8	敏捷	915	8.82	5.54	2.23%
9	中山市东升镇三鸟批发市场有限公司	424	5.08	4.34	1.75%
10	海伦堡	979	5.65	4.30	1.73%

2018年上半年中山项目商品房累计金额排名

排名	镇区	项目名称	成交套数	成交面积	成交金额	成交均价
1	南区	恒大绿洲	1254	14.26	11.71	8207.38
2	东区	星汇品峰	1455	6.80	8.34	12263.20
3	古镇	万科城	585	6.61	5.53	8361.72
4	南头	翡丽花园	669	5.98	5.02	8393.63
5	东升	君域花园	579	6.01	4.79	7967.21
6	南区	碧桂园·柏坦尼雅	957	3.24	4.69	14486.26
7	港口	保利国际广场	385	4.52	4.43	9794.60
8	东升	御京明珠花园	424	5.08	4.34	8545.76
9	横栏	富润赞城	580	5.29	4.13	7818.30
10	东区	紫马奔腾广场	137	1.89	3.50	18507.62
11	港口	上乘世纪俊庭	215	1.76	3.38	19191.14
12	三乡	雅居乐新城	2996	7.60	3.32	4373.17
13	东凤	万科金色家园	710	5.49	3.19	5816.24
14	东区	中润广场	292	1.60	3.15	19606.73
15	火炬	保利林语	548	4.02	3.09	7688.71
16	火炬	柏悦湾花园	233	2.92	3.08	10569.24
17	大涌	南华红木家具产业园	14	8.80	3.07	3485.24
18	南朗	锦绣海湾城	361	3.37	2.96	8801.32
19	火炬	华科商业中心	288	1.21	2.83	23336.60
20	三角	万领蓝珊郡	339	3.16	2.82	8938.50



世联行

【数据来源：中山市国土资源局，世联数据平台】

1

年报导读

2

2018年上半年房地产政策分析

3

2018年上半年中山宏观市场分析（空缺）

4

2018年上半年中山一级市场分析

5

2018年上半年中山二级市场分析

6

中山各区域市场情况分析

7

2018年下半年楼市展望

镇区分析

整体来看，2018年上半年北部镇区是中山的主力成交区域

2018年上半年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(万平米)	排名	镇区	均价(元/平米)
1	南区	25.34	1	南区	27.46	1	东区	11700.96
2	东区	23.95	2	火炬	25.53	2	港口	11060.99
3	火炬	19.31	3	坦洲	22.56	3	南区	9226.65
4	石岐	14.93	4	东升	22.07	4	沙溪	8693.68
5	东升	14.73	5	东区	20.47	5	南头	8619.27
6	西区	14.30	6	三乡	20.22	6	三角	8610.62
7	三乡	13.31	7	石岐	17.43	7	石岐	8564.76
8	坦洲	11.83	8	西区	16.90	8	古镇	8557.28
9	横栏	10.62	9	横栏	13.42	9	西区	8465.94
10	南头	10.31	10	大涌	12.23	10	板芙	8295.72
11	古镇	10.10	11	南头	11.96	11	民众	8293.10
12	港口	9.72	12	东凤	11.95	12	横栏	7913.42
13	东凤	7.86	13	古镇	11.80	13	南朗	7808.14
14	南朗	6.92	14	南朗	8.86	14	阜沙	7778.69
15	三角	6.79	15	港口	8.79	15	小榄	7708.72
16	小榄	6.41	16	小榄	8.31	16	火炬	7562.82
17	大涌	6.28	17	三角	7.88	17	神湾	7031.20
18	阜沙	4.66	18	阜沙	5.99	18	东升	6676.63
19	沙溪	3.18	19	黄圃	4.69	19	黄圃	6616.99
20	黄圃	3.10	20	板芙	3.71	20	东凤	6582.42
21	板芙	3.08	21	沙溪	3.66	21	三乡	6579.94
22	民众	2.86	22	民众	3.45	22	坦洲	5243.07
23	神湾	1.64	23	五桂山	3.19	23	大涌	5133.10
24	五桂山	1.63	24	神湾	2.33	24	五桂山	5106.01

从镇区成交来看，南区的成交金额达到25.34亿元，排名全市第一。成交金额次于南区的依次为东区、火炬，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，城区与泛城区各月维持在1万元左右，北部镇区维持在7千元以上，而南部镇区在6千元左右。

城区

城区商品房成交面积85.96万平米，成交金额81.81亿元，成交均价为9518元/平米

2018年上半年城区商品房各月销售情况



2018年上半年城区商品住宅面积段供销情况 (套)



城区市场供应特点：

- 2018年上半年城区**商品房**成交面积85.96万平米，成交金额81.81亿元，成交均价为9518元/平米。
- 城区2018年上半年**商品住宅**总成交2878套，总销售率为13%。在消化结构上，100-120m²产品供应量和销售量在所有面积段中是最高的；而由于180m²以上的产品供应量较低，所以销售率较高。

城区

中心城区片区价格最高，产品跨度最大，住宅氛围浓厚

中心城区概况：

- 城区包括石岐、东区、西区、南区、沙溪，区域内交通便捷，基础配套设施完善，住宅氛围浓厚，人口较为集中。

中心城区楼盘供应特点：

- 主要以高端项目为主，各楼盘价格均突破一万元，部分更是超过1.5万元，产品涵盖公寓类型和住宅类型，石岐、东区主要以内部消化为主，西区、南区、沙溪由于价格较低，主要接受石岐、东区外溢客户。

项目名称	总建面 (万m ²)	容积率	主力户型	总套数	目前均价 (元/m ²)	住宅半年备案 量(套数)
风景水岸花园	7.86	2.5	114-117m ² 的3+1房，150m ² 四房	437	20000	199
力高君御花园	10	2.5	96m ² 、104m ² 三房，125m ² (3+1)房	616	14700	192
金域蓝湾花园	55	2.95	85-135m ² 三至四房	3170	16500	182
心悦湾	6.95	1.5	89-107m ² 三房	397	14000	176
碧桂园天玺湾	12.98	1.39	106-175m ² 三至四房，190m ² 别墅	—	13846	159
豪逸御华庭	28.61	12.52	82-153m ² 二至四房	1954	18000	157
中庄翠庭	6.2	1.5	79-120m ² 二至四房	391	14500	154

火炬

火炬商品房成交面积25.53万平米，成交金额19.31亿元，成交均价为7563元/平米

2018年上半年火炬商品房各月销售情况



2018年上半年火炬商品住宅面积段销售情况 (套)



火炬市场供应特点：

- 2018年上半年火炬**商品房**成交面积25.53万平米，成交金额19.31亿元，成交均价为7563元/平米。
- 火炬2018年上半年**商品住宅**总成交1375套，总销售率为11.6%。在消化结构上，80-90㎡销售量和销售率最高，100-144㎡供应量处于较高的水平。

火炬

品牌开发商云集，项目规模大，产品品质佳，**依托深中大桥优势，外来客户涌入置业**

火炬开发区概况：

- 火炬开发区位于中山市东部，未来深中通道落脚点之一，是政府重点支持开发。该区域随着科技产业园区的成熟，带来大量的外地客户安置，加之土地储备众多、靠近热点东区，供应量、存量、消化量都是中山排行第二的区域，是中山房地产主要战区。

火炬开发区楼盘供应特点：

- 雅居乐、保利、万科等品牌开发商长期经营，区域内房地产行业越发成熟，主要以大盘为主，大部分项目成交价格已在1.5万以上。

项目名称	总建面 (万m ²)	容积率	主力户型	总套数	目前均价 (元/m ²)	住宅半年备案 量(套数)
港航华庭	11.33	2	85-122m ² 二至三房	682	13000	295
浩昌·悦景湾	8.91	2.5	85二房，110m ² 三房	538	18000	244
保利林语	103	1.66	77-144m ² 二至三房	6000	16500	240
柏悦湾花园	40.83	2	89-170m ² 三至四房	3000	20000	194
远洋新天地	32.13	2.28	90-177m ² 三至四房	1999	19000	161

港口

港口商品房成交面积8.74万平米，成交金额9.61亿元，成交均价为10990元/平米

2018年上半年港口商品房各月销售情况



2018年上半年港口商品住宅面积段销售情况 (套)



港口市场供应特点：

- 2018年上半年港口**商品房**成交面积8.74万平米，成交金额9.61亿元，成交均价为10990元/平米。
- 港口2018年上半年**商品住宅**总成交1187套，总销售率为26.2%。在消化结构上，100-120㎡刚改产品的供应量与消化量最大，80-90㎡的刚需户型消化率最高。

港口

中心城区后花园，凭借深中通道等交通规划利好，市场发展迅速，大盘林立

港口概况：

- 港口位于石岐北部，目前随着广珠轻轨开通、深中大桥的兴建，更多开发商强势进入，且土地资源较多，邻近中山主城且位于城市交通咽喉的港口，必将成为中山另一个房地产重点区域。

港口楼盘供应特点：

- 各楼盘多以80-140m²的两到四房为主，且价格仅维持在1.5万元左右，与中心城区楼盘价格相比有价格优势，符合中心城区外溢客户需求。

项目名称	总建面 (万m ²)	容积率	主力户型	总套数	目前均价 (元/m ²)	住宅半年备案 量(套数)
富元港景峰	15.38	2.5	88-120m ² 三房	1354	16000	784
保利国际广场	153.1	3	101m ² 三房、146m ² 四房	17740	16000	312
东方骏园	34	2	43m ² 复式公寓、89-140m ² 三至四房	1932	16000	37
上乘世纪俊庭	16	2.5	87-137m ² 三至四房、54-102m ² 复式公寓	280	15000	23

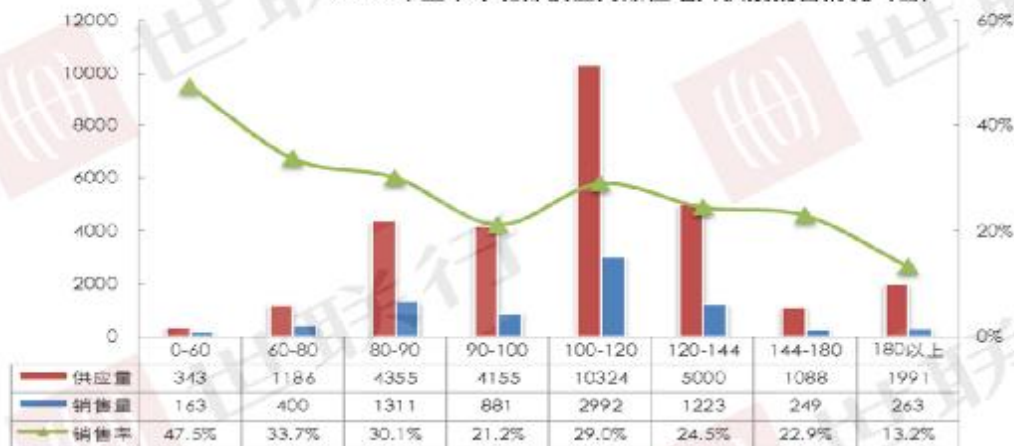
北部镇区

北部镇区商品房成交面积101.5万平米，成交金额77.43亿元，成交均价为7628元/平米

2018年上半年北部镇区商品房各月销售情况



2018年上半年北部镇区商品住宅面积段销售情况 (套)



北部镇区市场供应特点：

- 2018年上半年北部镇区**商品房**成交面积101.5万平米，成交金额77.43亿元，成交均价为7628元/平米。
- 北部镇区2018年上半年**商品住宅**总销售7482套，总销售率为26.3%。在消化结构上，市场依然以80-144m²的首置首改产品为主，北部镇区发展迅速，为2018年上半年成交主力。

北部镇区

城市片区价格洼地，品牌开发商与本地开发商共同经营

北部镇区概况：

- 北部镇区包括小榄、黄圃、阜沙、三角、东凤、南头、古镇、东升、民众、横栏，北部区域聚集较多的经济强镇，伴随万科、远洋等品牌开发商的进驻，加之本土实力开发商的多年耕耘，以产业刚需为核心，正在发展成为中山房地产市场的新热点区域。

北部镇区楼盘供应特点：

- 北部镇区发展迅速，大盘项目配套较为完善的成交量均名列前茅，近年整个中山市场价格都有大幅上涨，北部镇区项目也有一定的涨幅，各项目均价已破1万元。

项目名称	总建面 (万m ²)	容积率	主力户型	总套数	目前均价 (元/m ²)	住宅半年备案 量(套数)
君域花园	19.17	2.5	87-132m ² 二至四房	1000	11000	580
万科城	54	3	89-139m ² 三至四房	3300	13500	556
远洋翡丽郡	47.81	3.5	78-173m ² 二至四房	——	12000	465
御京明珠花园	15.9	——	53-128m ² 一至四房	961	12000	423
万科金色家园	85.5	3.53	90-134m ² 三至四房	8000	11000	416
富润赞城	12.45	2.95	97-119m ² 二至三房	——	11000	381
万领蓝珊郡	32	2.6	90-120m ² 二至三房	——	11000	339
迪茵湖花园	9.67	2	76-155m ² 二至四房	600	11000	309

南部镇区

南部镇区商品房成交面积32.16万平米，成交金额36.35亿元，成交均价为11301元/平米

2018年上半年南部镇区商品房各月销售情况



2018年上半年南部镇区商品住宅面积段供销情况(套)



南部镇区市场供应特点：

- 2018年上半年南部镇区**商品房**成交面积73.1万平米，成交金额44.68亿元，成交均价为6111元/平米。
- 南部镇区2018年上半年**商品住宅**总成交4518套，销售率为11.5%。从消化结构来看，供应量、消化量均集中在90-144m²首改产品，销售率最高的是90-100m²。

南部镇区

坦洲、三乡、南朗临近珠海城区，楼盘售价较高，雅居乐新城持续经营整个三乡房地产发展

南部镇区概况：

- 南部镇区包括三乡、坦洲、大涌、南朗、板芙、五桂山、神湾。南部组团借助于临近珠海及一定的自然资源，依托港珠澳市场持续消化。三乡依托雅居乐项目的规模性开发销售，市场表现也较为活跃；南朗镇因翠亨新区规划而逐渐活跃。

南部镇区楼盘供应特点：

- 坦洲、三乡、南朗楼盘价格最高，均在1万元以上，产品涵盖刚需与改善户型，客户主要以港珠澳客户为主；大涌、板芙、神湾楼盘较少，价格偏低，以区域内部消化为主。

项目名称	总建面 (万m ²)	容积率	主力户型	总套数	目前均价 (元/m ²)	住宅半年备案 量(套数)
锦绣国际花城	200	2.9	92-144m ² 三至四房	3277	14500	690
畔山悦景花园	57	2.5	88-147m ² 二至四房	2111	12500	547
锦绣海湾城	606.66	0.67	155-404m ² 别墅，38-197m ² 洋房	—	15800	288
云山汇景豪园	5.42	2.5	87-105m ² 三房	468	12000	240
中澳春天	26.8	2.5	86-138m ² 两至四房	760	19000	206
华发观山水花园	93.85	1.7	95-136m ² 三至四房	353	9000	182
雅居乐山海郡	82.67	2	77-116m ² 二至三房	5119	17000	175

1

年报导读

2

2018年上半年房地产政策分析

3

2018年上半年中山宏观市场分析（空缺）

4

2018年上半年中山一级市场分析

5

2018年上半年中山二级市场分析

6

中山各区域市场情况分析

7

2018年下半年楼市展望

—— 2018年上半年中山楼市总结与下半年展望 ——

- u 2018年上半年中山土地市场以工业用地为主，仅推出5宗住宅用地，住宅用地总供应面积21.52万 m^2 ，环比下滑53.15%，上半年政府对商住用地推出较为谨慎。成交方面共有6宗住宅用地成交，溢价率较高，多宗住宅土地成交楼面价已达最高限价及配建人才房，由于商住用地推出较为谨慎，上半年商住土拍情况都较为火热。上半年住宅土地较多为品牌开发商竞得，且热度持续加大，预计在下半年，开发商拿地意愿加强，住宅土地拍卖仍较为激烈。
- u 供应量方面：2018年上半年新增供应量同比有所上升，但环比2017年下半年有所下滑，各月新增量分布较为均匀，新增量较集中在80-144 m^2 刚改产品，此类产品消化速度也相对较快，三乡、火炬镇区新增量较为突出。预计在下半年，住宅新增量也将持续平稳增长。
- u 成交方面：2018年上半年整体市场成交同比有所下滑，商品房成交面积同比下滑8.74%，且商品住宅成交面积同比下滑16.45%，商品房月均成交仅49.19万 m^2 。南区的成交金额达到25.34亿元，排名全市第一，成交金额次于南区的依次为东区、火炬，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。北部镇区发展迅速，成为2018年上半年中山市场成交主力。上半年供货速度平稳，网签备案速度较慢，从官方网站录得住宅存量逐月上升，截止6月30日，中山住宅存量已达到88716套。根据往年成交情况，预计下半年中山楼市成交会有所上升，项目走量开始加快。
- u 价格方面：2018年上半年中山房价较为平稳，商品房成交均价同比小幅上升，而商品住宅均价却有所下滑，主要是中山限价政策效应仍在，住宅价格的上涨得到抑制，2018年上半年整体住宅均价为8351.7元/ m^2 ，同比下滑0.87%。由于需求仍在，供货速度平稳，预计房价在短期内会保持平稳趋势，不会有太大幅的涨跌。

谢谢 Thank you

珠海世联房地产咨询有限公司
zhuhai Worldunion Properties Consultancy Incorporated

