

2018年上半年 珠海市房地产报告

珠海世联行 || 策略资源部
2018年7月30日



年报阅读说明：

- ◆ 本报告一级市场、二级市场中网签监控范围为珠海全市（香洲区、斗门区、金湾区）；
- ◆ 本报告中区域划分：香洲区（新、老香洲、唐家湾、南湾、吉大、拱北、前山）、横琴新区、斗门区、金湾区、高栏港；
- ◆ 本报告中出现的西区涵盖范围：斗门区、金湾区、高栏港；
- ◆ 项目销售数据来源：项目成交套数、面积为珠海预（销售）专网，销售金额及均价均为预估；
- ◆ 本报告数据来源：珠海市统计局、珠海市公共资源交易中心、珠海预（销售）专网、世联行平台监控数据。

年报导读：

宏观市场分析

- ◆ 2018年上半年珠海市呈现“稳中有升”的经济运行态势，上半年GDP总量达到1299.41亿元，同比增长12.83%。
- ◆ 珠海1-6月固定资产投资约863.72亿元，同比增长13.6%，第三产业对全市投资的拉动力持续增强。其中，租赁和商务服务业大幅增长。

土地市场分析

- ◆ 2018年上半年珠海土地出让共30宗，总面积为122.68万 m^2 ，住宅用地面积供应大幅下滑。2018年上半年土地供应面积集中在横琴，斗门、金湾、高栏港分别有1宗住宅用地供应。
- ◆ 2018年上半年珠海共成交32宗土地，成交面积为153.56万 m^2 ，成交金额大幅下滑约68%。2018年上半年珠海成交住宅用地4宗，宗地面积19.2万 m^2 ，金湾和斗门各成交两宗。

二级市场分析

- ◆ 2018年上半年珠海全市商品住宅预售面积约131.36万 m^2 ，同比下降9.40%，各月新增供应维持平稳。2018年上半年珠海全市商品住宅新增供应主要集中在斗门，典型90-144 m^2 的刚需、改善产品新增供应明显。
- ◆ 2018年1-6月珠海商品住宅销售总面积约为87.7万 m^2 ，销售金额约为192.4亿元，均价为21944元/ m^2 ，房地产市场销售量跌价升。
- ◆ 截止2018年上半年珠海总存量为43879套，同比上升30.28%，100-144 m^2 产品面积段存量最高。

年报导读：

片区市场分析

- ◆ 2018年上半年金湾住宅销售业绩位列首位，其次为斗门和南湾，高栏港销售均价最低，拱北销售均价最高。
- ◆ 珠海中心城区上半年新项目入市较少，区域内可选择项目不多，项目之间竞争力较低，价格持续上涨；横琴依托自贸区强势发展，综合体项目林立，以小面积的办公公寓成交为主，成交价格为全市之最；斗门为房地产销售最为激烈片区之一，市场“三高”之最，供应量、消化量、库存量均位列第一，为在售项目数量最多区域；金湾是西区价格最高的片区，且各项目走量最快，大盘项目集中区域；高栏港土地资源丰富，众多品牌开发商陆续进入，未来房地产市场增长点。

2018年珠海 楼市展望

- ◆ 2018年上半年珠海住宅网签量同比上升36%，从数据可以看出，珠海楼市经历一年的政策消化期，市场成交逐渐升温。今年以来，新项目入市明显比上一年加快，主要以少量多次加推为主，斗门与金湾为住宅成交重点区域。上半年，办公物业是珠海楼市一大亮点，供应与成交同比都有大幅度上涨，且新项目增量较大，从开盘成交来看，购房者对办公物业热情明显高于住宅，办公物业成交主要集中在南湾的保税区和横琴。
- ◆ 预计在下半年，受横琴楼市新政影响，珠海办公物业成交速度将有所放缓，商办类投资者将更加趋于理性。珠海“英才计划”实施、港珠澳大桥即将通车利好、粤港澳大湾区规划即将出炉等众多利好推出，购房者置业热情也逐渐加大。随着高价地块逐步入市，高价楼盘集中推向市场，但由于目前政策调整仍然未有放松，因此房价依然以平稳上升为主。

1

年报导读

2

2018年上半年房地产政策分析

3

2018年上半年珠海宏观市场分析

4

2018年上半年珠海一级市场分析

5

2018年上半年珠海二级市场分析

6

珠海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

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

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。

2

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

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。

4

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，在依法合规的前提下，实施以合作监管与协调监管为支撑的综合监管。

5

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。

6

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

推动人才管理改革。探索将有关境外人才省级管理权下放自贸试验区。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。

8

依托自贸试验区现有金融资产交易平台，依法合规开展相关业务，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

2018年珠海最全入户细则来啦！新政3月1日起生效

珠海市入户新政自3月1日起正式实施。其中包含受到社会广泛关注的“取消计划生育前置条件”、“取消纳税入户”、“夫妻投靠、父母投靠子女不再有婚龄、身边有无子女等前置条件”等内容。

有效期 5 年，调整的主要内容如下

放宽直系亲属投靠

调整市外户口迁入政策，与本市户籍人员共同居住生活的配偶、未成年子女、父母，准予迁入。

取消纳税入户

根据国务院《推动1亿非户籍人口在城市落户方案》相关规定，我市将不再执行纳税入户政策。

增加基本入户条件

《办法》规定连续居住满五年、合法稳定就业并连续参加社会保险满五年、合法稳定住所作为基本入户条件。

优化人才入户政策

依据我市人才引进核准相关规定核准的人才经“直接核准”或者“联席会议审定”即可办理引进手续，程序更加简便快捷，人才引进范围可以适时调整。专门设定横琴自贸区急需人才引进政策，横琴自贸区可根据发展需要制定人才开发目录，按年度提交相关资料后报市政府批准后准予迁入。

放宽市内户口迁移政策

扩大市内户口的直系亲属投靠范围，增加了父母投靠子女的内容。允许整户迁移，规定户口已在同一个家庭户，户主符合条件迁移的，户内人员可同时迁移，但同时也规定户内挂靠的非直系亲属其本人、配偶、子女有自有房产的，户口必须迁移到自有房产所在地，不再允许其挂靠。

2018年大事件

兴业快线（南段）项目建议书获批复 主城区南北向将添新通道

5月22日从市发改局获悉，兴业快线（南段）项目建议书近日获批复，市政府将统筹50亿元资金，解决主城区南北向交通问题。项目南起九洲大道与建业一路交叉口，向北以桥梁形式上跨白莲路，再以隧道形式穿过板樟山后，沿着香宁一街、胡湾路、兴业路向北延伸，依次下穿柠溪路、人民路、银桦路后与兴业快线（北段）衔接。线路总长约4.79公里，道路等级为城市主干路，设计速度为60km/h。

据悉，兴业路快速走廊作为《珠海市综合交通运输体系规划》提出“九纵五横”之一的城市道路，**是打通主城区南北快速化出行，对接深中通道和港珠澳大桥的重要通道。**

兴业路快速走廊分为北段、南段。本项目为兴业路快速走廊南段的一部分，主要解决主城区南北向交通问题，作为主城区新的重要市政道路通道，可以完善路网系统及市政配套，有效缓解板樟山隧道的交通压力，促进香洲片区与吉大片区更紧密联系，有利于改善环境，提高居民出行和生活质量，进一步推动全市经济、社会、环境的协调可持续发展。

兴业快线（南段）工程



兴业快线（北段）工程



2018年大事件

重磅！横琴发布楼市新政，横琴区域商业及办公项目禁卖个人

6月22日，珠海楼市调控再出重拳，横琴新区管委会办公室发布关于加强横琴新区产业项目及商业服务类项目建设管理的通知。新取得用地的产业项目和商业服务类项目，其普通办公或适用于普通办公设计要求的物业，不得卖给个人，销售对象仅限于企业、事业单位和社会团体。

1

酒店式办公标准层层高控制在**3.3至3.9米之间**。普通办公标准层层高控制**3.6至4.5米之间**。

2

对在建设过程中擅自加建、改建从而增加使用面积、改变建筑功能的项目，规划行政主管部门不予规划核实、建筑行政主管部门不予竣工验收等。对于精装修交房的，房地产行政主管部门将预售资金的5%留存作为装修保证金专项资金；以毛坯交房的，业主新装修时应将装修方案报城管行政执法部门备案，如被发现加建和改建行为，将按有关规定进行处罚。

3

产业项目和商业服务类项目建设单位应在售楼部现场醒目位置设置公示栏，公示项目的用地性质、建筑功能、使用年限、水电气使用和收费标准等信息。

4

本通知执行之日起，新取得用地的产业项目和商业服务类项目，其普通办公或适用于普通办公设计要求的物业，销售对象仅限于企业、事业单位和社会团体。

1

年报导读

2

2018年上半年房地产政策分析

3

2018年上半年珠海宏观市场分析

4

2018年上半年珠海一级市场分析

5

2018年上半年珠海二级市场分析

6

珠海各区域市场情况分析

7

2018年下半年楼市展望

GDP分析

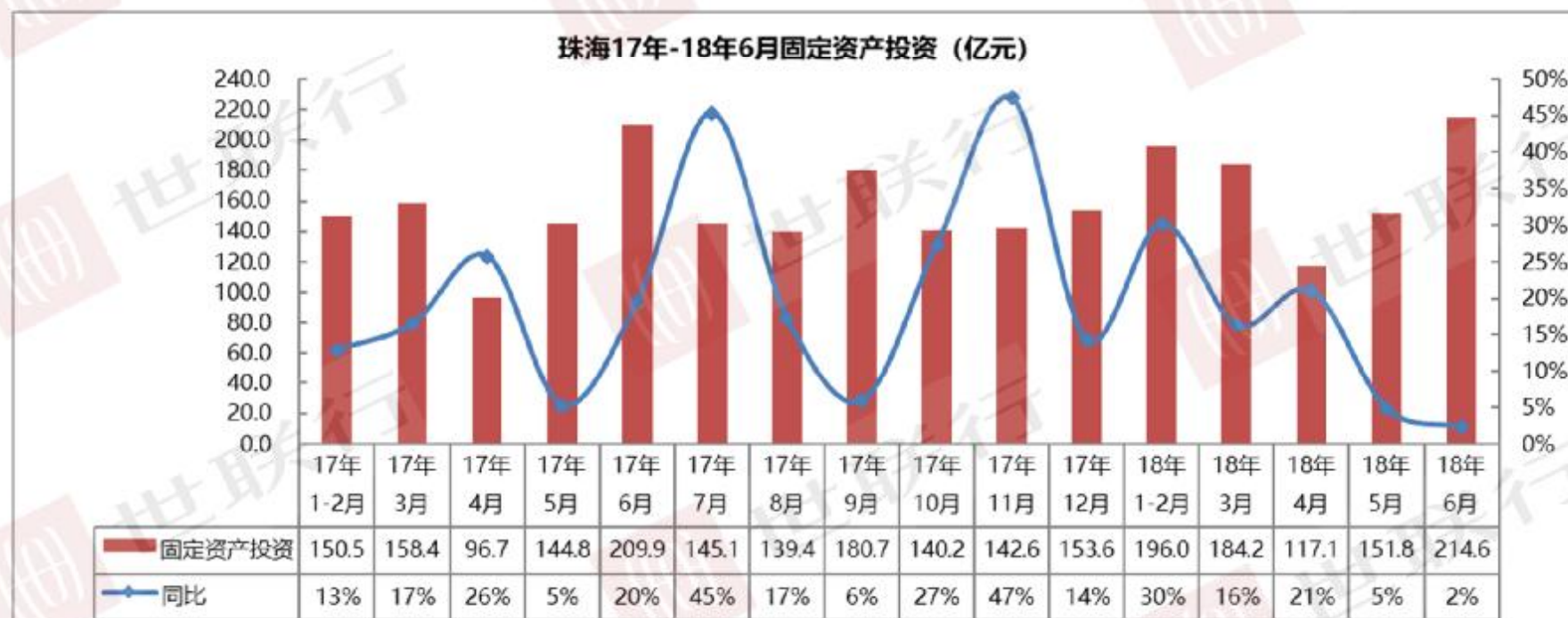
2018年上半年珠海市呈现“稳中有升”的经济运行态势，上半年GDP总量达到**1299.41亿元**，同比增长**12.83%**



- 珠海2018年上半年GDP总量为1299.41亿元，**同比增长12.83%**，**珠海经济总体呈现稳中趋好的运行态势。**

固定资产投资

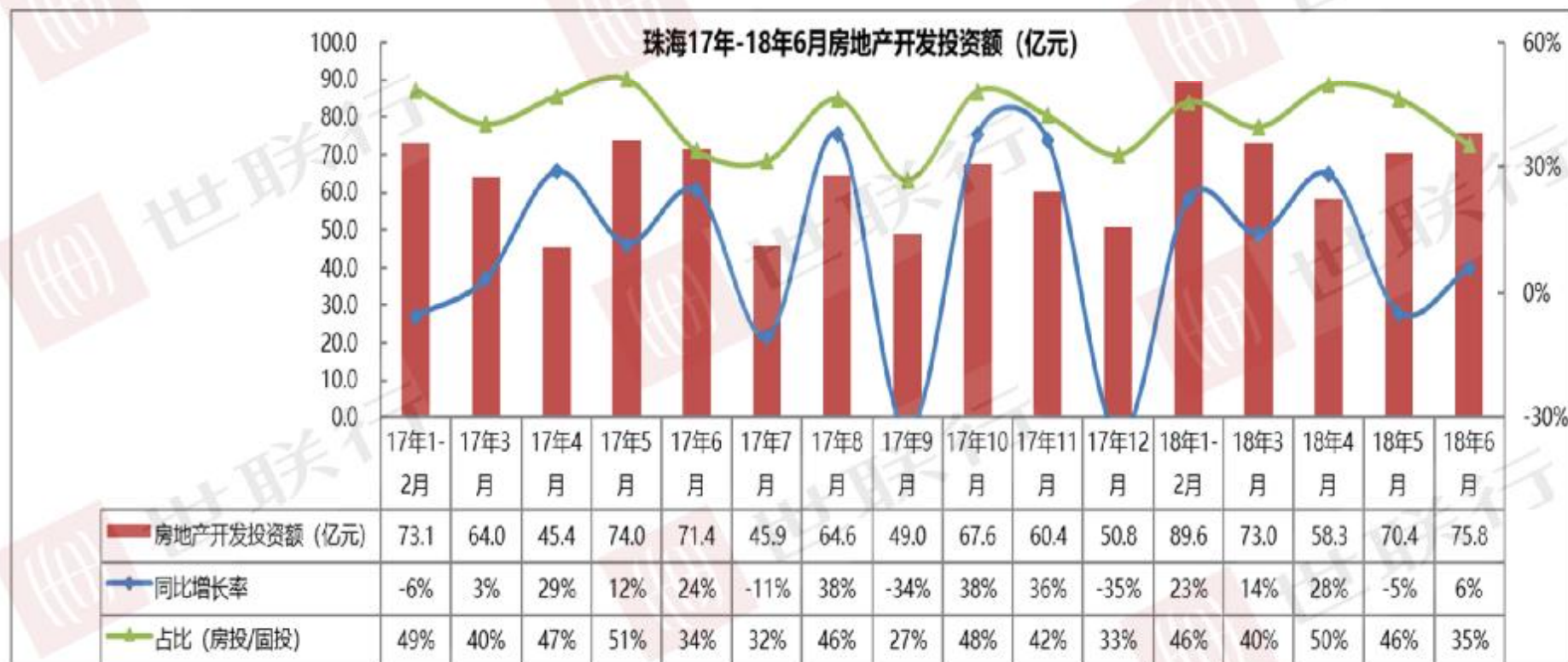
珠海1-6月固定资产投资约863.72亿元，同比增长13.6%，**第三产业对全市投资的拉动力持续增强。其中，租赁和商务服务业大幅增长**



- 截止2018年6月，珠海累计完成固定资产投资863.72亿元，同比增长13.6%，保持稳定增长。
- 全市基础设施投资增速继续加快，完成投资201.91亿元，同比增长15.1%。**第三产业对全市投资的拉动力持续增强。其中，租赁和商务服务业大幅增长。**

房地产投资

2018年1-6月珠海房地产投资约367.1亿元，同比增长12%，占固定资产投资比例稳定维持在45%上下



- 2018年1-6月，珠海全市完成房地产投资367.1亿，同比增长12%，仅有5月同比有小幅下滑。2018年1-6月，房地产投资占固定资产投资比例为42%，维持在45%上下浮动，房地产发展稳定。

1

年报导读

2

2018年上半年房地产政策分析

3

2018年上半年珠海宏观市场分析

4

2018年上半年珠海一级市场分析

5

2018年上半年珠海二级市场分析

6

珠海各区域市场情况分析

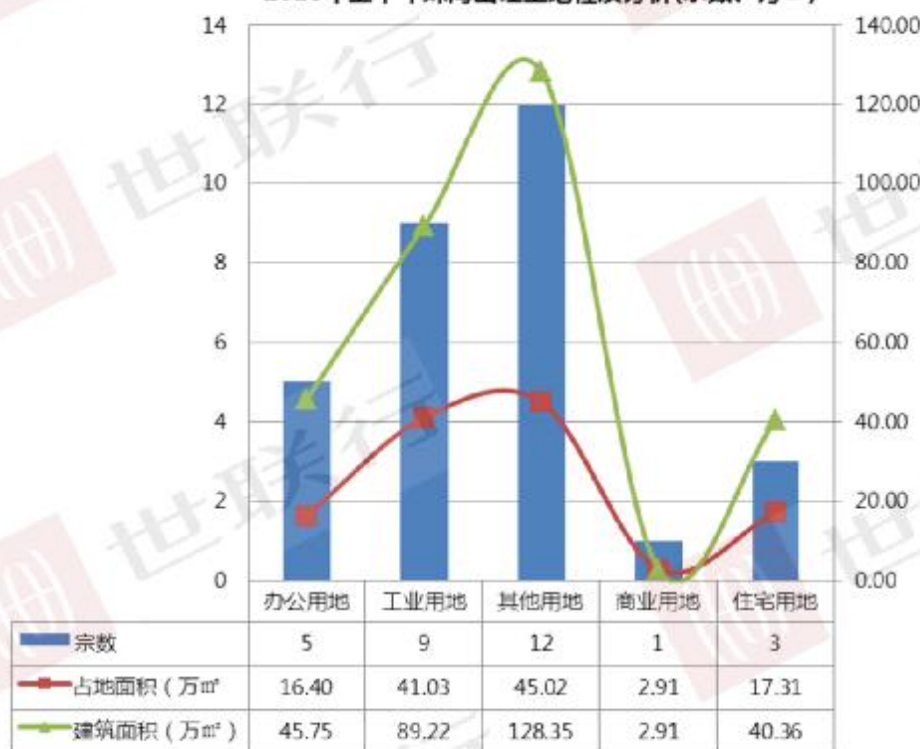
7

2018年下半年楼市展望

土地供应

2018年上半年珠海土地出让共30宗，总面积为122.68万m²，住宅用地面积供应大幅下滑

2018年上半年珠海出让土地性质分析(宗数、万m²)



- 2018年上半年珠海市共**出让土地30宗**，同比减少53宗，总宗地面积**122.68万m²**，同比下降55.52%；
- **其他用地供应的宗数与宗地面积均居首位，共34宗**，供应面积45.02万m²，占总供应面积36.69%；工业用地供应共9宗，供应面积为41.03万m²，占总供应面积的33.45%；**住宅土地供应3宗，供应面积为17.31万m²，占总供应面积的14.11%**；
- **2018年住宅土地供应大幅下滑，供应面积同比下降65.45%，2018年上半年住宅用地供应是历史以来最低值。**

年份	2017年下半年	2018年上半年	环比增长	2017年上半年	同比增长
供应宗数	113	30	-83	83	-53
供应面积 (万m ²)	476.59	122.68	-74.26%	275.79	-55.52%

土地供应

2018年上半年土地供应面积集中在横琴，斗门、金湾、高栏港分别有1宗住宅用地供应

2018年上半年珠海各区域土地出让情况（面积：万 m^2 ）



	斗门	高栏港	横琴	金湾	香洲区
住宅用地	2.82	5.13	0.00	9.35	0.00
商业用地	0.00	0.00	2.91	0.00	0.00
其他用地	0.00	2.73	35.31	3.27	3.72
工业用地	13.47	14.71	0.00	7.57	5.28
办公用地	3.79	0.00	10.20	0.00	2.42

■ 从2018年上半年珠海各区域土地供应情况看，出让土地面积较集中在横琴，**主要是横琴推出一宗占地约18万 m^2 的新型产业用地，占据较大比例。其余区域土地供应差不大；**

■ 工业用地供应集中在高栏港、斗门、共146.1万平方米，占整体工业用地供应的69%，**办公用地主要集中在横琴，香洲区与斗门有少量办公用地供应。**

■ **上半年，住宅用地供应主要集中在西区，三个区域分别有1宗住宅用地供应，其中金湾区供应面积最高。**

土地成交

2018年上半年珠海共成交32宗土地，成交面积为153.56万m²，成交金额大幅下滑约68%



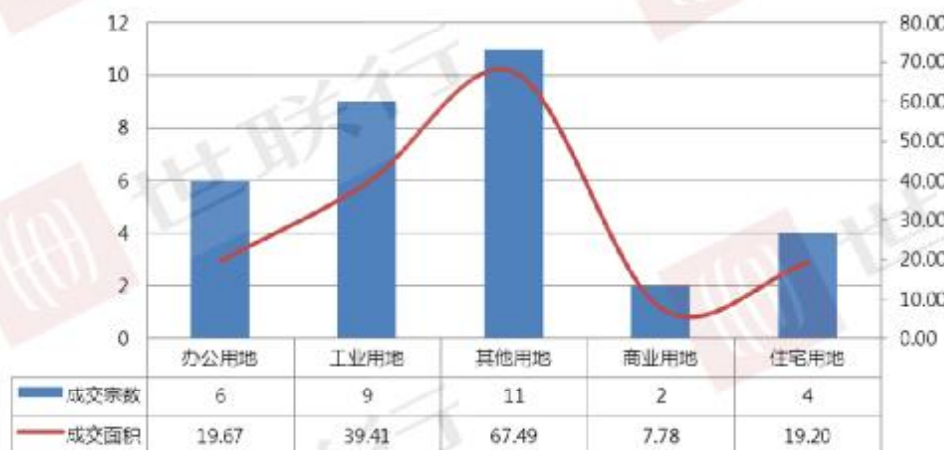
年份	2017年下半年	2018年上半年	环比增长	2017年上半年	同比增长
成交宗数	106	32	-74	89	-57
成交面积 (万m ²)	431.58	153.56	-64.42%	276.22	-44.41%
成交金额 (亿元)	260.21	84.40	-67.57%	168.08	-49.79%

■2018年上半年珠海土地成交环比同比都有大幅下滑，**成交金额大幅下滑约68%。**

土地成交

2018年上半年珠海成交住宅用地4宗，宗地面积19.2万 m^2 ，金湾和斗门各成交两宗

2018年上半年珠海土地成交性质分析(宗数、万 m^2)



成交面积集中在其他用地，共成交11宗，成交总占地面积67.49万 m^2 ，集中在横琴，主要是长隆在今年年初竞得的旅游用地。

住宅用地总成交4宗土地，成交总占地面积19.2万 m^2 ，总建筑面积41.89万 m^2 ，整体楼面价达8760.73元，同比下滑5.41%。

金湾两宗住宅用地均由龙湖竞得，其中一宗楼面价1.4万元/ m^2 ，为今年单价最高住宅用地，上半年推出的住宅用地均有一定的溢价成交。

2018年上半年珠海各区域土地成交情况(面积:万 m^2)



土地成交

2018年年初，龙湖连续拿下两宗金湾住宅用地，在珠海储备用地增至3宗，保利以底价竞得横琴一宗商办用地

序号	挂牌序号	宗地位置	宗地面积 (万M ²)	总建筑面积 (万M ²)	规划土地用途	成交总价 (万元)	竞得人	楼面地价 元每平米	增配面积 万平米
1	17220/珠国土储2017-60	斗门区尖峰南珠峰大道东侧	4.86532	15.56902	旅馆、商务、商业	42600.0000	中山富元控股集团有限公司	2736	——
2	17219/珠国土储2017-62	金湾区西湖片区启动区山湖海路南侧、金泓路东侧	2.28879	4.57759	二类居住、商业	64100.0000	广州市逸梁房地产有限公司(龙湖)	14003	9154
3	17226/珠横国土储2017-12	横琴新区环岛东路西侧、长隆大道北侧	42.01551	33.61241	旅游用地	20755.6630	珠海长隆投资发展有限公司	618	——
4	17230/珠横国土储2017-06	横琴新区十字门大道东侧、二通二路南侧、荣港道西侧、汇金湾北侧	1.95861	11.91030	商业办公混合用地	75201.6342	保利房地产(集团)股份有限公司	6314	——
5	17232/珠国土储2017-73	斗门区湖心路以西、腾逸路北侧	4.73641	10.48684	二类住宅	124600.0000	厦门益悦置业有限公司	11882	6601
6	17229/珠横国土储2017-15	横琴新区富城道东侧、琴北路南侧、富民道西侧、兴盛五路北侧	2.30878	15.12290	商业、办公、酒店、人才公寓用地	122495.4900	珠海爱奇湾区商务咨询有限公司	8100	——
7	17231/珠横国土储2017-14	横琴新区伯牙南道东侧、香江路南侧、知音南道西侧、横琴大道北侧	13.25570	30.50000	医卫科教研发及配套用地	62311.5000	珠海至和健康产业控股有限公司	2043	——
8	17221/珠国土储2017-64	金湾区西湖片区启动区山湖海路北侧、金泓路西侧	9.35228	22.23552	商务、二类住宅、商业、旅馆、服务设施	131800.0000	广州市逸梁房地产有限公司(龙湖)	5927	6026
9	18008/珠横国土储2018-04	横琴新区升新二道东侧、天沐河南侧、中心大道西侧、香江路北侧	2.91419	2.91420	文化创意产业及商业配套用地	12210.4980	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	4190	——
10	18009/珠横国土储2018-05	环岛西路东侧、环岛北路南侧、小横琴山北侧	2.51299	2.51299	旅游用地	1100.6914	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	438	——

土地成交

5月底，中铁建以楼面价1.01万元/m²成功竞得斗门一住宅用地，这也是斗门首宗楼面价破万元/m²的住宅用地

序号	挂牌序号	宗地位置	宗地面积 (万M ²)	总建筑面积 (万M ²)	规划土地用途	成交总价 (万元)	竞得人	楼面地价 元每平米	增配面积 万平米
11	18011/珠国土 香工2018-001 号	和生路东侧、长围一路南 侧、白沙头片区，南屏科 技工业园S9地块	0.70006	2.51299	新型产业用地	1795.664 2	珠海宏禹实业有限 公司	715	——
12	18014/珠横国 土储2018-01	横琴新区致新道东侧、港 澳大道南侧、开新七道西 侧、濠江路北侧	2.65282	7.42000	文化创意、高新技 术、办公用地	20538.56 00	金莎地产投资贸易 有限公司	2768	——
13	18015/珠国土 金工2018-001 号	金湾区三灶镇机场北路西 侧、湖滨路北侧	3.26593	4.89890	新型产业用地	3393.255 9	珠海市深联电路有 限公司	693	——
14	18016/珠国土 香工2018-002 号	南琴路东侧、珠海妇幼保 健院南侧、白沙头片区， 南屏科技工业园S7地块	1.58044	4.74132	新型产业用地	4030.124 6	珠海博杰电子股份 有限公司	850	——
15	18019/珠横国 土储2017-07 号	横琴新区中心大道东侧、 港澳大道南侧、艺文五道 西侧、天沐河北侧	6.54638	16.66776	高新技术产业（办 公）、商业及人才 公寓用地	66671.04 00	中星微置业有限公 司	4000	——
16	18020/珠富 国土储2017- 02号	富山工业园起步区富锦路 以南、富城大道东侧	3.79047	9.47617	商业、商务、旅馆 业及一级邻里中心 混合用地	15030.00 00	珠海华勤开发建设 有限公司	1586	——
17	18022/珠国土 储2018-01	广珠城轨唐家湾站以东、 金唐东路南侧	2.41517	6.69001	新型产业、商务、 旅馆	10600.00 00	珠海市高新房地产 开发有限公司	1584	——
18	18023/珠国土 储2018-06	高栏港经济区石油化工区 石化六路东南侧	2.65363	0.79609	社会停车场（空载 危化品车辆专用停 车场及其配套办公）	1600.000 0	珠海汇港城市资源 开发有限公司	2010	——
19	18027/珠国土 储2018-08	斗门区湖心路以西、腾逸 路南侧	2.82318	4.59154	S1区域为服务设施 （幼儿园）、S2区 域为二类住宅	46500.00 00	中国铁建投资集团 有限公司	10127	3979
20	18028/珠国土 储2018-07	东澳岛排角湾南侧	1.43647	0.71824	旅馆	3300.000 0	珠海市蓝海之略医 疗股份有限公司	4595	——



世联行

<表二>

【数据来源：珠海市公共资源交易中心】
珠海2018年上半年房地产市场报告

1

年报导读

2

2018年上半年房地产政策分析

3

2018年上半年珠海宏观市场分析

4

2018年上半年珠海一级市场分析

5

2018年上半年珠海二级市场分析

6

珠海各区域市场情况分析

7

2018年下半年楼市展望

新增供应

2018年上半年珠海全市商品住宅预售面积约131.36万 m^2 ，同比下降9.40%，各月新增供应维持平稳



年份	2017年下半年	2018年上半年	环比增长	2017年上半年	同比增长
新增套数	11331	12834	13.26%	14069	-8.78%
新增面积 (万 m^2)	119.57	131.36	9.86%	144.99	-9.40%

■ 2018年上半年珠海全市商品住宅新增供应12834套，同比下降8.78%，新增供应面积131.36万 m^2 ，同比下降9.40%。

新增供应

2018年上半年珠海全市商品住宅新增供应主要集中在斗门，典型90-144m²的刚需、改善产品新增供应明显



2018年上半年珠海全市商品住宅新增供应主要集中在斗门，斗门新增供应57.97万m²，占新增供应量的44%，金湾新增供应15.66万m²，占12%。其次为高栏港新增供应14.7万m²，占新增供应量的11.2%。

■2018年上半年珠海全市商品住宅新增供应主要以典型90-144m²的刚需、改善产品上，共供应8185套，占新增供应套数64%。

■珠海市场以中间段产品为主要消化力，上半年热销产品得到较大补充。

珠海全市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
新香洲	0	0	27	0	43	86	0	0
南湾	0	62	0	59	64	83	0	53
唐家湾	308	194	128	72	186	260	113	104
前山	0	0	81	120	33	40	22	21
拱北	0	0	0	165	0	60	4	0
吉大	0	0	0	0	0	0	0	19
老香洲	0	0	0	55	0	272	27	3
横琴	713	105	74	258	94	109	121	0
金湾	136	269	171	281	408	247	32	38
斗门	31	424	701	1706	1483	1069	92	11
高栏港	85	48	432	293	358	281	0	0
合计	1273	1102	1614	3009	2669	2507	411	249

【数据来源：珠海市商品房预（销）售专网、世联平台监测数据】

珠海2018年上半年房地产市场报告

网签总供应量

2018年上半年珠海网签住宅总供应量约为51514套，同比上升30.96%，供应量最大的面积段为90-120m²，大户型产品供应量占比低

2018年上半年全市各区域商品住宅总供应量（套）



珠海全市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
新香洲	126	74	748	322	550	148	170	127
南湾	364	776	1100	675	851	1142	161	422
唐家湾	395	291	830	444	821	1195	493	659
前山	163	228	38	226	162	240	36	38
拱北	0	0	1	171	192	473	10	260
吉大	21	22	28	15	24	16	60	168
老香洲	0	7	24	57	33	375	137	50
横琴	2107	719	1103	684	544	495	177	48
金湾	442	959	883	1883	1993	1225	185	484
斗门	832	1413	2770	4108	3644	3471	556	271
高栏港	521	475	740	891	968	654	30	80
合计	4971	4964	8265	9476	9782	9434	2015	2607

- 2018年上半年珠海网签住宅总供应量约为51514套，同比上升30.96%；
- 从住宅各个面积段总供应量来看其中供应量较为集中在90-120m²，其次为120-144m²和80-90m²首改和首置户型，走量较慢的大户型面积供应较低，符合珠海市场需求。
- 斗门高新增、高库存、高供应量区域，斗门、金湾、高栏港供应面积段集中在刚需型产品；
- 唐家湾主要以改善户型为主，100-144m²户型占整个区域40%，南湾各主要以紧凑的80-90刚需产品与120-144改善产品为主；
- 横琴、高栏港上半年新项目较多，高栏港以平沙九号花园供应为主，横琴主要集中在综合体项目，主要以小面积为主。



世联行

【数据来源：珠海市商品房预（销）售专网、世联平台监测数据】

珠海2018年上半年房地产市场报告

网签存量分析

截止2018年上半年珠海总存量为43879套，同比上升30.28%，100-144m²产品面积段存量最高

截至2018年6月30日全市各片区商品住宅存量（套）



珠海全市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
新香洲	112	71	607	251	433	101	160	114
南湾	352	722	1033	609	718	982	128	382
唐家湾	374	276	645	231	657	986	458	628
前山	131	203	29	210	151	216	35	33
拱北	0	0	1	159	177	447	9	241
吉大	19	21	27	15	24	15	40	162
老香洲	0	5	15	52	28	360	117	46
横琴	2017	704	1030	644	516	435	164	46
金湾区	426	909	709	1158	1208	966	145	440
斗门	722	1130	2273	3446	3200	3146	472	214
高栏港	471	368	570	770	864	598	27	73
合计	4624	4409	6939	7545	7976	8252	1755	2379

- 2018年上半年珠海网签住宅总存量约为43879套，同比上升30.28%；
- 从住宅各个面积段库存量来看，100-144m²产品面积段存量最高，其次为80-100m²，**存量相对较小的面积段为144-180m²，单此面积段走量也相对较低。**
- 珠海存量主要集中在斗门，存量过万套，占总存量的33%，斗门、金湾、高栏港主要以刚需改善产品为主，大户型与小户型产品较少；
- 香洲区住宅存量主要集中在横琴、南湾、唐家湾，其余片区存量较低；唐家湾、横琴上半年住宅新增量较大。

网签消化量

2018年上半年珠海商品住宅共网签7635套，同比上升36%，月均网签超过1000套

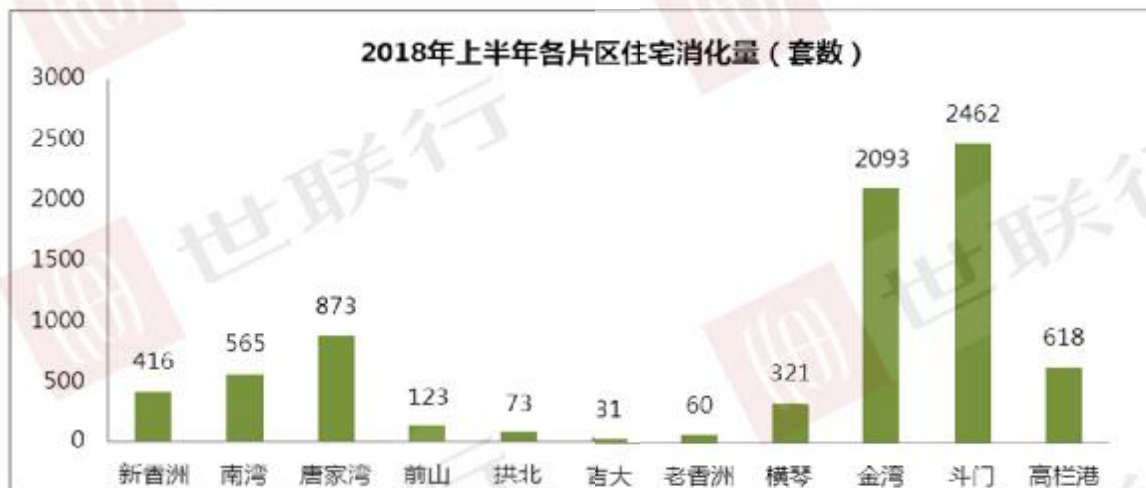


■2018年上半年珠海全市商品住宅共网签7635套，环比上升36.27%，同比上升35.42%。

■今年上半年珠海网签成交明显有所回暖，从3月开始，各月住宅网签均在1000套以上，5月份更是上升至1977套，是近18个月以来最高值。经过一年政策调整，珠海似乎也陆续放开网签限制，网签速度有所加快。房贷利率再度上调、降低入户门槛、港珠澳大桥具备通车条件等利好信息出台，各大项目也趁机入市，珠海市场成交热度回升。

网签消化量

2018年上半年珠海网签住宅销量产品集中在紧凑型刚需房与舒适改善房，斗门与金湾销量遥遥领先



珠海全市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
新香洲	14	3	141	71	117	47	10	13
南湾	12	54	67	66	133	160	33	40
唐家湾	21	15	185	213	164	209	35	31
前山	32	25	9	16	11	24	1	5
拱北	0	0	0	12	15	26	1	19
吉大	2	1	1	0	0	1	20	6
老香洲	0	2	9	5	5	15	20	4
横琴	90	15	73	40	28	60	13	2
金湾区	16	50	174	725	785	259	40	44
斗门	110	283	497	662	444	325	84	57
高栏港	50	107	170	121	104	56	3	7
合计	347	555	1326	1931	1806	1182	260	228

- 从住宅各个面积段消化量来看其中消化量最高的面积段为90-100 m²，其次为100-120 m²，这两个面积段销售量最高，**总体来说90-120 m²产品成为供应量、存量、销量最高的面积段。**
- 144 m²以上产品销量最低，仅为488套，其次为0-60 m²。**住宅销量产品集中在紧凑型刚需房与舒适改善房；**
- 斗门消化量最高，共销售2462套，其次为金湾销售2093套，销量遥遥领先其余各区域；

全市销售情况

2018年1-6月珠海商品住宅销售总面积约为87.7万 m^2 ，销售金额约为192.4亿元，均价为21944元/ m^2 ，房地产市场销售量跌价升

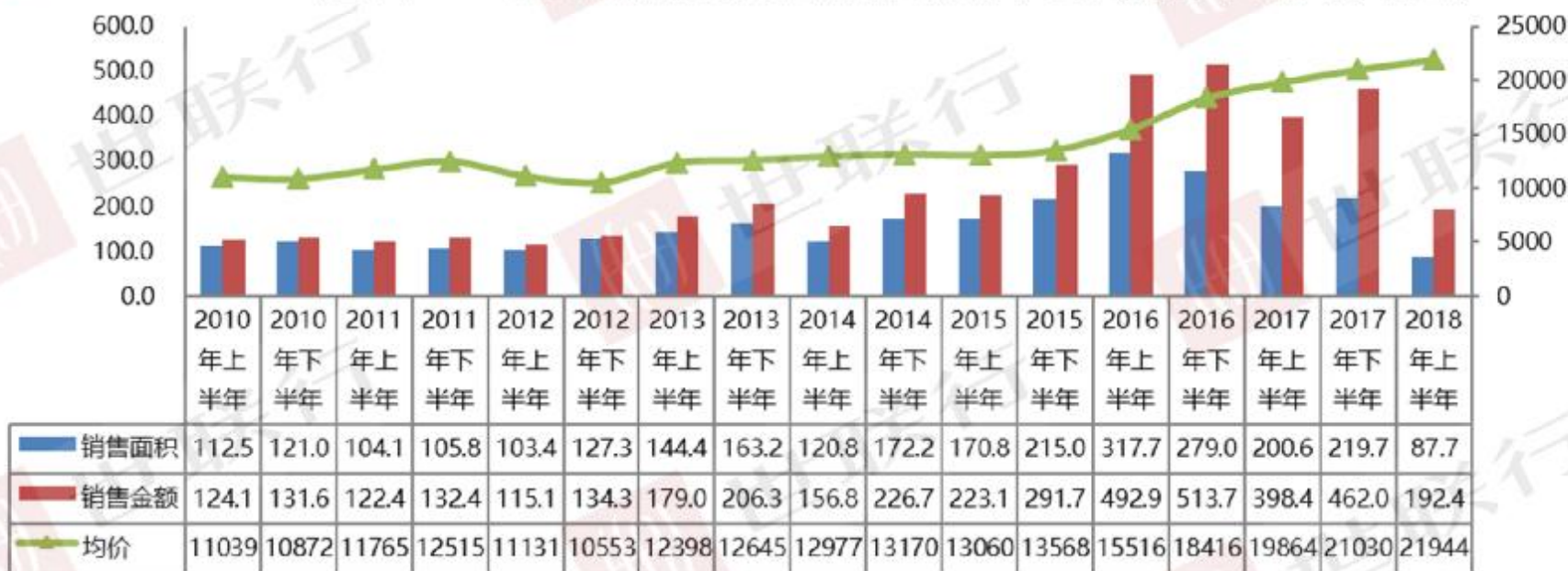


- 2018年珠海全市1-6月商品住宅销售面积为87.7万平米，同比下降56.29%；成交金额为192.4亿元，同比下降51.72%；成交均价为21944元/平米，同比上升10.47%。
- 数据显示，2018年1-6月珠海房地产市场的成交量一直处于低迷，仅有3月成交量超过20万 m^2 ，其他月份均在20万 m^2 以下，每月同比上一年均有较大幅度下滑，**从2017年10月开始，成交量呈现大幅度下滑，2018年4月更是刷新历史最低值。**从价格来看，各月成交价格一直保持在2万元/ m^2 以上，同比仍有较大幅度增长。

全市销售情况

2018年1-6月珠海房地产市场的销售整体呈量跌价升的态势，成交价格持续上涨

2010年上半年-2018年上半年商品住宅成交面积（万平方米）、金额（亿元）、均价（元/平方米）



- 数据显示，2018年1-6月珠海房地产市场的销售整体呈量跌价升的态势，**成交量同比去年同期下滑55%，整体成交量以跌至历史最低值。**2018年上半年，珠海市场成交量虽大幅下滑，但成交价格却仍维持上升，**1-6月整体成交价格已接近2.2万元/m²，半年涨幅也超过1000元/m²。**从图上可知，16年成交量为历史最高点，成交量虽有波动，但价格方面却一直在平稳中上升，到2016年下半年有明显较大的涨幅，预计在**2018年下半年，随着利好城市交通规划出台，下半年成交量有望提高，价格依然较为坚挺。**

全市住宅项目排名

2018年上半年全市TOP20(按成交金额)

排名	区域	项目名称	成交套数	成交面积 (万㎡)	成交金额 (亿元)
1	金湾	中航花园	554	6.00	12.00
2	金湾	龙光玖龙府	416	4.66	8.76
3	新香洲	万科城市中心	288	2.82	7.70
4	南湾	华发国际海岸	210	2.05	7.60
5	金湾	时代山湖海·兼得	333	3.62	7.09
6	南湾	华发峰景湾	157	2.26	6.97
7	斗门	华发又一城	305	3.71	5.76
8	唐家	惠景慧园	307	2.81	4.57
9	金湾	九洲保利天和	106	1.84	4.46
10	南湾	中信红树湾	81	0.95	4.35
11	唐家	翠湖香山国际花园	124	1.58	4.15
12	唐家	格力海岸	100	1.04	3.88
13	唐家	红树东岸花园	111	1.40	3.77
14	斗门	奥园香海美景	279	1.73	3.28
15	横琴	中海名钻花园	72	0.76	3.27
16	斗门	华发峰尚	230	2.02	3.26
17	拱北	仁恒滨海中心	19	0.49	3.09
18	金湾	中海湖畔岚庭	180	1.82	3.05
19	金湾	中海左岸岚庭	135	1.33	2.97
20	新香洲	美林书苑	73	0.84	2.93

办公物业分析

2018年上半年珠海办公产品预售面积约53.84万 m^2 ，同比上升111.22%，各月涨幅较大

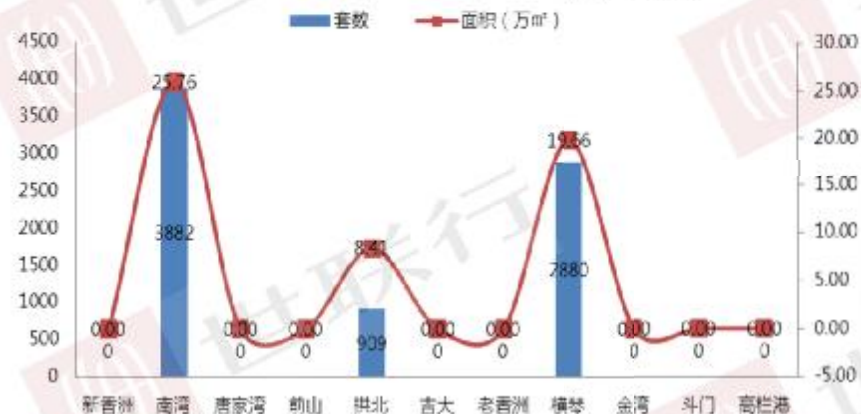
■2018年上半年珠海全市办公产品新增量同比大幅度上涨。上半年新增11个全新办公项目，各项目推出量较大，集中在小面积的办公公寓产品。

■2018年上半年珠海全市办公产品新增供应**主要集中在南湾与横琴**，南湾新增供应25.76万 m^2 ，占新增供应量的48%，横琴新增供应19.66万 m^2 ，占37%。

2017年-2018年6月珠海全市办公物业各月新增量（套数、面积）



2018年1-6月珠海全市各片区办公物业新增量（套数、面积）



年份	2017年 下半年	2018年 上半年	环比增长	2017年 上半年	同比增长
新增套数	7427	7671	3.29%	2730	180.99%
新增面积 (万 m^2)	48.04	53.84	12.08%	25.49	111.22%

办公物业分析

2018年上半年珠海全市办公物业共网签4769套，同比上涨65%，南湾网签量最高，集中在小户型公寓产品

2017年-2018年6月珠海全市办公物业各月消化量（套数、面积）



2018年1-6月珠海全市各片区办公物业消化量（套数、面积）



- 2018年上半年珠海全市办公物业共网签**4769套**，**同比上升65.42%**，网签面积为**29.46万m²**，**同比上升24.64%**。
- 2018年上半年办公物业成交量已接近上一年全年成交量，最低月份网签也超过200套。**成交量主要集中在小户型的办公公寓产品，大面积的写字楼产品成交量较低，整体成交面积涨幅较低；**
- 南湾（保税区）消化量最高，共销售2383套**，其次为横琴，珠海办公物业销售仍集中在香洲区；

全市办公项目排名

2018年上半年全市TOP20(按成交金额)

排名	区域	项目名称	成交套数	成交面积 (万 m ²)	成交金额 (亿元)
1	横琴	横琴万象世界	856	3.78	13.22
2	横琴	中冶盛世国际广场	396	2.21	9.24
3	吉大	恒天国际大厦	261	2.86	8.64
4	南湾	珠海富力优派广场	634	2.93	7.63
5	南湾	奥园观山海	572	2.59	6.40
6	南湾	朗廷广场	377	2.26	6.10
7	南湾	泰禾·中央广场	432	2.43	6.07
8	横琴	灏怡天揽	129	0.71	4.14
9	横琴	中大金融大厦	92	0.70	2.79
10	横琴	保利国际广场	55	0.78	2.72
11	南湾	湾区星座	158	0.96	2.30
12	吉大	万科·石花66號	107	0.78	2.29
13	横琴	天庆·粤凯广场	82	0.51	2.21
14	南湾	珠海海印又一城	77	0.80	2.21
15	横琴	横琴·湾区1号	73	0.49	1.95
16	横琴	横琴梧桐树大厦	17	0.32	1.92
17	拱北	中安世纪广场	64	0.46	1.48
18	新香洲	奥园商业广场	63	0.62	1.15
19	横琴	莲城印	33	0.27	1.05
20	吉大	西九大厦	15	0.31	0.92

1

年报导读

2

2018年上半年房地产政策分析

3

2018年上半年珠海宏观市场分析

4

2018年上半年珠海一级市场分析

5

2018年上半年珠海二级市场分析

6

珠海各区域市场情况分析

7

2018年下半年楼市展望

区域成交

2018年上半年金湾住宅销售业绩位列首位，其次为斗门和南湾，高栏港销售均价最低，拱北销售均价最高

2018年上半年珠海各区域商品房住宅成交情况

排名	区域	销售套数	销售面积 (万m ²)	套均面积 (m ²)	销售金额 (亿元)	销售均价 (元/m ²)
1	金湾	2093	23.06	110	45.24	19619
2	斗门	2462	24.87	101	38.03	15293
3	南湾	565	6.65	118	24.07	36187
4	唐家	873	9.13	105	23.47	25723
5	新香洲	416	4.31	104	12.73	29517
6	横琴	321	2.75	86	12.02	43667
7	高栏港	618	5.65	91	6.28	11119
8	拱北	73	1.10	150	5.52	50365
9	前山	123	1.18	96	3.30	28017
10	老香洲	60	0.79	132	2.63	33357
11	吉大	30	0.49	163	1.94	39687

中心城区

中心城区商品住宅成交套数1267套，成交面积14.52万平方米，成交金额50.20亿元，成交均价为34576元/平米

2014-2018年上半年中心城区量价销售情况（单位：万㎡，元/㎡）



2018年上半年中心城区面积段销售情况（套）



中心城区市场供应特点：

- 2018年上半年中心城区商品住宅成交套数1267套，成交面积14.52万平米，**同比上升36.12%**，成交金额50.20亿元，成交均价为34576元/平米，**同比上升2.2%**；
- 中心城区2018年上半年总销售率为11.5%，中心城区供销均集中在南湾，其他区域较低；100-120平米的刚需产品供应量中上水平，但去化率最高，小户型产品去化率最低。

中心城区

上半年新项目入市较少，区域内可选择项目不多，项目之间竞争力较低，价格持续上涨

中心城区概况：

- 中心城区包括新、老香洲、前山、吉大、拱北、南湾，区域内交通便捷，基础配套设施完善，学区资源强大，珠海客户置业考虑第一首选区域。

中心城区楼盘供应特点：

- 中心城区多为中高端住宅，前山片区以中端产品为主；吉大、老香洲项目与土地资源较为稀缺，主要以旧改项目为主；拱北、南湾以高端住宅为主，主要面向澳门客户；新香洲以中高端住宅为主，主要面向本地的首置改善客户。

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)	半年网签量 (套数)
万科城市中心	62.54	3.40	89m ² 三房、110m ² 四房	3000	27250.56	288
华发国际海岸	20.7	3.00	80—136m ² 两房到四房	2176	37000.00	210
华发峰景湾	29.6	2.96	96-103m ² 两房、110-138m ² 三房、 170-216m ² 四房	1013	30797.34	157
美林书苑	2.66	3.35	82m ² 两房、104-133m ² 三房、141m ² 四房	156	35000.00	73
心海州	107	3.39	59-63m ² 两房、74-86m ² 三房、115- 131m ² 四房、180-260m ² 三至五房	5168	28000.00	73
诺德国际花园	15.80	3.50	83m ² 两房、106-128m ² 三房、149m ² 四房	914	42368.49	23
海愉半岛花园	1.7	1.56	157m ² 、161m ² 四房	219	38000.00	19

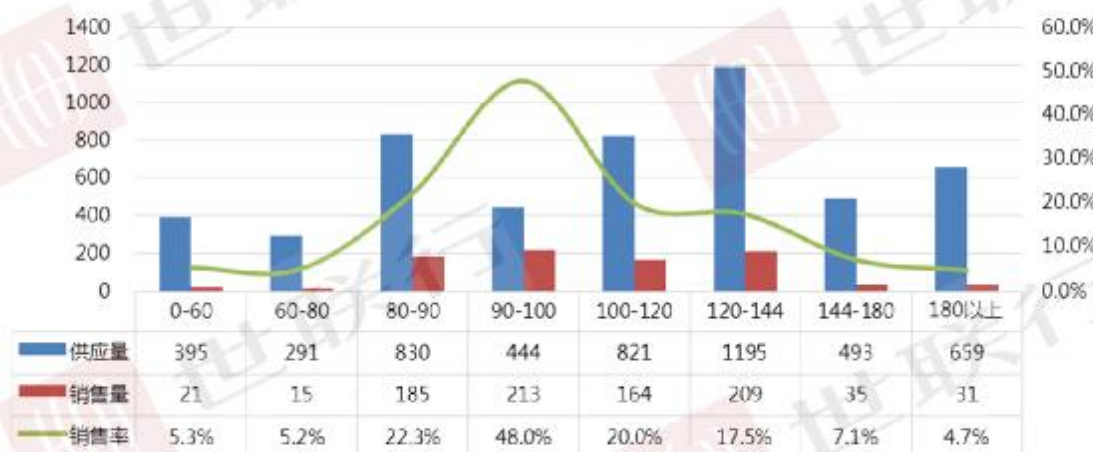
唐家湾

唐家湾商品住宅成交套数873套，成交面积9.13万平米，成交金额23.47亿元，成交均价为25723元/平米

2014-2018年上半年唐家湾量价销售情况（单位：万 m^2 ，元/ m^2 ）



2018年上半年唐家湾面积段销售情况（套）



唐家湾市场供应特点：

- n 2018年上半年唐家湾商品住宅成交套数873套，成交面积9.13万平米，**同比上升34.62%**，成交金额23.47亿元，成交均价为25723元/平米，**同比上升7.41%**；
- n 唐家湾片区2018年上半年总销售率为17%，90-100 m^2 供应量中等但销售量最高，区域内销售率最高，100 m^2 以上改善产品面积段供应量最大，但销售率较低。

唐家湾

强势资源背景，项目品质优越，未来珠海东部新项目集中区域，可供选择多

唐家湾概况：

- 唐家湾位于珠海市东部，临近中心城区，珠海最新规划的轨道交通始发点，珠海建设7个TOD新镇之一。近年来该区域地王不断显现，更多品牌开发入驻显示出该区域潜力无限。

唐家湾楼盘供应特点：

- 唐家湾片区在各大品牌开发商进驻后，借着强势资源背景，近年成为外地投资度假客的首选区域之一，加上目前新、老香洲新增项目量少，同时也吸引了这些区域的改善型客户。目前个楼盘成交价格2.8万元左右。

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)	半年网签量 (套数)
惠景慧园	6.6	2.00	49m ² 1房, 79-83m ² 2房, 97-99m ² 3房	656	16305.20	307
翠湖香山国际	78	0.90	117-247m ² 3-4房	4000	26224.04	124
红树东岸花园	73.66	1.50	121—129m ² 3-4房	2594	27000.00	111
格力海岸	103.5	3.00	88-128m ² 3-4房	6500	37296.55	100
保利西海岸	25.95	2.60	105-128m ² 3-4房	1139	30181.85	91

横琴

横琴商品住宅成交套数321套，成交面积2.75万平米，成交金额12.02亿元，成交均价为43667元/平米

2014-2018年上半年横琴量价销售情况（单位：万㎡，元/㎡）



2018年上半年横琴面积段销售情况（套）



横琴市场供应特点：

- 2018年上半年横琴商品住宅成交套数321套，成交面积2.75万平米，**同比上升50.43%**，成交金额12.02亿元，成交均价为43667元/平米，**同比下降3.49%**。
- 横琴2018年上半年总销售率为5.5%，上半年整体去化量较低，小户型产品销量最高，供应量较低的144㎡以上大户型销售率较高，其他面积段产品供应量较高，但相对销售率较低。

横琴

依托自贸区强势发展，综合体项目林立，以小面积的办公公寓成交为主，成交价格为全市之最

横琴概况：

- 横琴，中国自贸区之一。横琴新区以合作、创新和服务为主题，充分发挥横琴地处粤港澳结合部的优势，推进与港澳紧密合作、融合发展，逐步把横琴建设成为带动珠三角、服务港澳、率先发展的粤港澳紧密合作示范区。

横琴楼盘供应特点：

- 横琴片区为倚托强政策支持和澳门多元化发展带动的第三个国家级新区，在2015年3月份自贸区挂牌，现已发展成为珠海最炙手可热的投资热土，各楼盘成交价格排名全市前列。近年来新增项目主要为商办项目或者综合体项目，纯住宅项目新增较少。商办项目主要以办公公寓销售，写字楼销售较低。

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)	半年网签量 (套数)
中海名钻花园	15	2.00	96-137m ² 3房	1284	43000.00	72
中冶盛世国际广场	83.50	8.35	40-70m ² 公寓	2425	40754.17	68
华发悦府	46	2.5	117m ² 、121m ² 、142m ² 、 169m ² 3-4房	1333	45000.00	64
中交汇通横琴广场	28.64	5.9	55m ² 1房，88-89m ² 2房， 115m ² 3房	1554	38000.00	53
k2荔枝湾	32.05	2.5	68-84m ² 的平层2-3房；77- 108m ² 复式3-4房	3300	53000.00	46

斗门

斗门商品住宅成交套数2462套，成交面积24.87万平方米，成交金额38.03亿元，成交均价为15293元/平米

2014-2018年上半年斗门量价销售情况（单位：万㎡，元/㎡）



2018年上半年斗门面积段销售情况（套）



斗门市场供应特点：

- 2018年上半年斗门商品住宅成交套数2462套，**成交面积24.87万平方米，同比上升38.84%**，成交金额38.03亿元，**成交均价为15293元/平米，同比上升1.62%**；
- 斗门片区2018年上半年总销售率为14.4%，今年斗门的别墅产品销售量相对往年较高，180㎡以上产品销售率最高，90-144㎡的产品供应量最高，其消化量也最高。

斗门

珠海区域中斗门为房地产销售最为激烈片区之一，市场“三高”之最，供应量、消化量、库存量均位列第一，在售项目数量最多区域

斗门概况：

- 斗门位于珠海市西部，是珠海市西区房地产主战场，供应量、消化量、库存量均位列第一，成交大户集中在白蕉板块和珠峰大道板块，香海大桥的建设进一步拉近与主城区的距离，更多主城区刚需各户在此置业。

斗门楼盘供应特点：

- 斗门片区目前已有华发、世荣、万科、时代、金地、招商等大品牌开发商进入，竞争较为激烈，各楼盘产品线集中在刚改户型，价格普片在15000元左右；

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)	半年网签量 (套数)
华发又一城	157	1.37	62—132m ² 两至四房	1776	15500.00	305
奥园香海美景	6.30	1.5	32m ² 公寓, 70-73m ² 两房, 76m ² -83m ² 三房	758	18936.20	279
华发峰尚	50.00	2.50	59m ² -127m ² 两-四房	4884	16120.76	230
时代倾城	53.34	2.50	94-120m ² 三房、130-140m ² 四房	5300	15433.21	180
中邦御龙湾	30	1.80	85-107m ² 三房、125m ² 四房	2155	15405.91	176
华发依山郡	39	1.50	83-111m ² 三房、136m ² 四房	1115	12600.00	175
佳兆业御金山	31	1.33	高层：88-98m ² 两房，89m ² -149m ² 三房、146-190m ² 四房 别墅：209-214m ²	2319	9318.25	173

金湾

金湾商品住宅成交套数2093套，成交面积23.06万平米，成交金额45.24亿元，成交均价为19619元/平米

2014-2018年上半年金湾量价销售情况（单位：万 m^2 ，元/ m^2 ）



2018年上半年金湾面积段销售情况（套）



金湾市场供应特点：

- 2018年上半年金湾商品住宅成交套数2093套，**成交面积23.06万平米，同比上升208.07%**，成交金额45.24亿元，**成交均价为19619元/平米，同比上升8.21%**；
- 金湾2018年上半年总销售率为26%，大户型与小户型供应量销售量都偏低，90-120 m^2 的刚需改善型产品销售量与销售率最高。

金湾

西区价格最高的片区，且各项目走量最快，大盘项目集中区域

金湾概况：

- 金湾作为珠海新兴住宅片区备受市场瞩目，加之区域定位为航空新城和医药谷，形象相对崭新和高端，一定程度提升了片区的居住印象。西部中心城区的规划建设，有利于片区潜力的发挥，增强客户对金湾片区的投资信心。

金湾楼盘供应特点：

- 近年来，随着区域内规划利好不断显现，继时代、保利、金地之后，龙光、华发等大品牌开发商陆续进入，整体提升了片区的项目品质。产品户型以80-120m²的刚需两房三房为主，价格集中在1.6万-2.2万元/m²，客户结构日趋多元。

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)	半年网签量 (套数)
中航花园	35.30	1.80	89-93m ² 2+1房	2038	20000.00	554
龙光玖龙府	19.10	3.00	99-132m ² 的三房四房	1315	18789.44	416
时代山湖海·兼得	15.43	2.37	93-142m ² 三至四房	948	19592.55	333
中海湖畔岚庭	6.38	1.50	108-128m ² 三至四房	416	16817.94	180
中海左岸岚庭	29.44	2.06	89-123m ² 三房、四房	2020	22258.98	135
九洲保利天和	100	2.6	高层：47m ² 一房、86-93m ² 两房、133m ² 三房 别墅：独栋别墅230-460m ² 联排别墅180-220m ² ，二期别墅95-207m ²	6500	24273.39	106

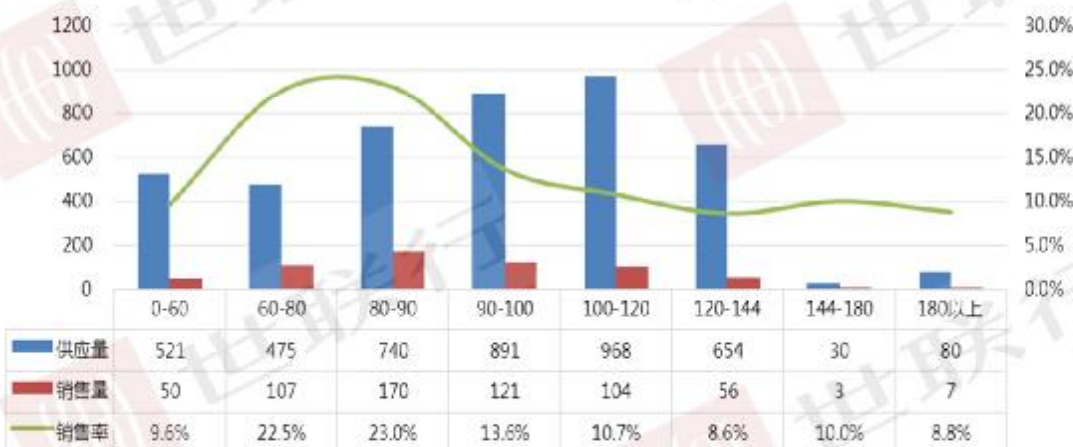
高栏港

高栏港商品住宅成交套数618套，成交面积5.65万平米，成交金额6.28亿元，成交均价为11119元/平米

2014-2018年上半年高栏港量价销售情况（单位：万㎡，元/㎡）



2018年上半年高栏港面积段销售情况（套）



高栏港市场供应特点：

- 2018年上半年高栏港商品住宅成交套数618套，成交面积5.65万平米，**同比下降57.86%**，成交金额6.28亿元，成交均价为11119元/平米，**同比上升9.24%**；
- 高栏港2018年上半年总销售率为14.2%，120㎡以下的产品供应量较大，其中60-90㎡的首置产品销售率最高；120㎡以上的改善产品供销均较低。

高栏港

土地资源丰富，众多品牌开发商陆续进入，未来房地产市场增长点

高栏港概况：

- 高栏港经济区是依托华南沿海主枢纽港高栏港而设立的经济功能区，开发总面积380平方公里，由珠海港（高栏港）和南水平沙两镇组成。土地资源丰富，目前已有格力、恒大、碧桂园、保利等品牌开发商先后进驻，未来高栏港片区必将成为珠海房地产全新的战场。

高栏港楼盘供应特点：

- 继上一年恒大海泉湾开售后，高栏港区域价格一直维持在万元出头，今年碧桂园保利项目开盘，带动整个区域房地产市场，周边楼盘售价也随之大涨。

项目名称	总建面 (万m²)	容积率	主力户型	总套数	目前均价(元/m²)	半年网签量 (套数)
京华假日湾花园	50	2.00	79-86m²2+1, 88-89m²三房, 116m²3+1, 129m²4+1	794	10700.00	245
恒大海泉湾	24.02	1.00	55-113m²一房至三房	2552	11435.18	129
平沙九号2期	35.00	2.17	96-122m²三房、四房	1313	11500.00	99
锦绣佳缘居	2.75	2.75	92-137m²三房、四房	154	11000.00	32
怡泰家园	3.41	2.50	92-115m²两房、三房	约300	11800.00	25

1

年报导读

2

2018年上半年房地产政策分析

3

2018年上半年珠海宏观市场分析

4

2018年上半年珠海一级市场分析

5

2018年上半年珠海二级市场分析

6

珠海各区域市场情况分析

7

2018年下半年楼市展望

—— 2018年上半年珠海楼市总结与下半年展望 ——

- ◆ 2018年上半年，珠海政府推地较为缓慢，整体供应宗数减少且住宅用地供应稀缺，住宅用地供应基本集中在价格相对较低的西区，故上半年住宅用地成交金额与楼面价同比有大幅下滑。虽然珠海土地供应减少，但也不妨碍品牌开发商对珠海市场的青睐，龙湖地产继2017年年底竞得唐家一住宅用地之后，今年乘胜追击竞得两宗金湾住宅用地，金湾是珠海近年主要重点新规划的航空新城片区，在政府大力支持下，片区内的住宅价格不断攀升，预期的高收益引诱下，将会使得更多开发商强势进入，片区销售价格及楼面地价将不断刷新。
- ◆ 2018年上半年珠海住宅网签量同比上升36%，从数据可以看出，珠海楼市经历一年的政策消化期，市场成交逐渐升温。今年以来，新项目入市明显比上一年加快，主要以少量多次加推为主，斗门与金湾为住宅成交重点区域。珠海“英才计划”实施、港珠澳大桥即将通车利好、粤港澳大湾区规划即将出炉等众多利好推出，购房者置业热情也逐渐加大。上半年，办公物业是珠海楼市一大亮点，供应与成交同比都有大幅度上涨，且新项目增量较大，从开盘成交来看，购房者对办公物业热情明显高于住宅，办公物业成交主要集中在南湾的保税区和横琴。预计在下半年，受横琴楼市新政影响，珠海办公物业成交速度将有所放缓，商办类投资者将更加趋于理性。
- ◆ 从价格上看，珠海房价仍保持稳定上升。各区域中，高栏港成交价格最低，但上升幅度最高；金湾、唐家大盘林立且区域规划较好，价格上涨幅度分别排名第二、第三；斗门和中心城区价格稳定，没有较大波动；由于目前横琴主要以办公物业成交，横琴住宅以消化库存为主，横琴是唯一价格有下滑的区域。下半年，随着高价地块逐步入市，高价楼盘集中推向市场，但由于目前政策调整仍然未有放松，因此房价依然以平稳上升为主。

谢谢 Thank you

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

