世联行

2018年11月珠海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

01

重点房地产政策及动态

- Ø 国内市场动态
- Ø 本地市场动态

01 国内市场动态

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。

01 本地市场动态

u 未交存维修资金的房屋将不予办理过户或抵押登记

珠海市住规建局就《珠海市物业专项维修资金管理办法（征求意见稿）》举行听证会。珠海市物业专项维修资金的使用将发生重大变革，单项维修不超出**5**万元的拟引入一次性表决机制，最快可以**1-2**日到账，维修资金在中小维修方面的使用效率将会大大提高。此外规定，今后未交存专项维修资金的房屋，不动产登记中心将不予办理过户或抵押登记。

u 重磅！深珠通道要来了！连接深圳、珠中江和粤西

珠海规划新增深珠（伶仃洋）通道及其西延线！跨海直通深圳！此外，还规划新增黄茅海通道！跨海直通江门！在市区，多条快速路将形成核心城区快速环线，珠海“一环”将诞生！**11**月**15**日，珠海市政府常务会议审议并原则通过《珠海市干线路网规划》。深珠（伶仃洋）通道起于深圳前海、对接广深沿江高速和南坪快线，跨越伶仃洋至珠海唐家北边界，途径中山五桂山、斗门莲洲，向西延伸至珠海高栏港和江门台山及粤西。

u 珠海进行商品房租赁需要先备案

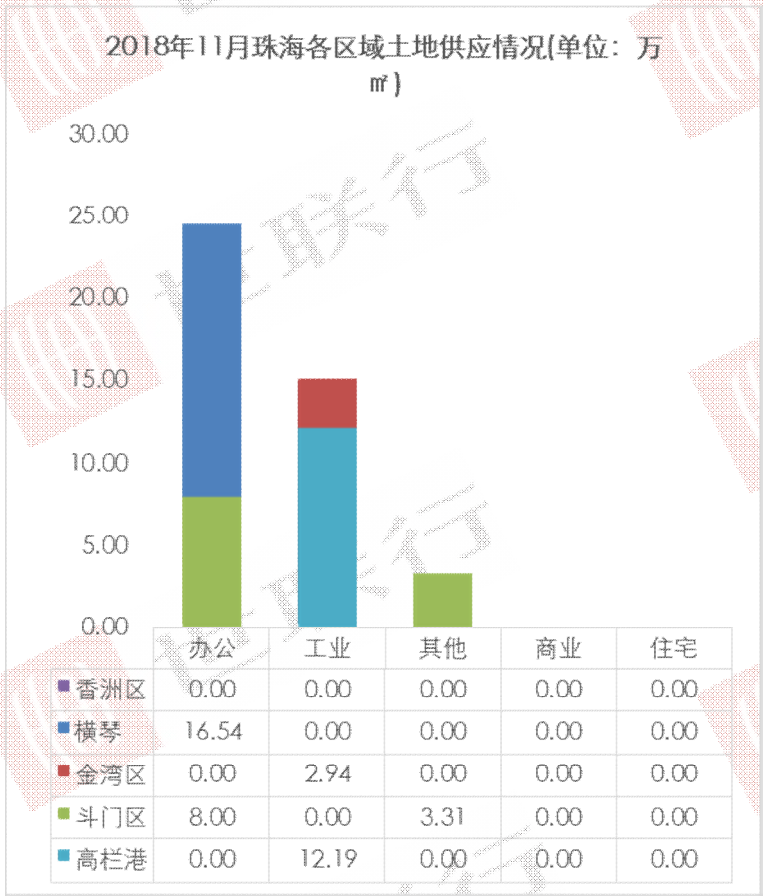
珠海市住规建局举行《珠海市住房租赁管理办法》（征求意见稿）（以下简称《办法》）立法听证会。今后，在珠海进行商品房租赁需要先备案。同时，规定地下储藏室等非居住空间不得单独出租，提供的居住面积须达到人均建筑面积**15**平方米

02

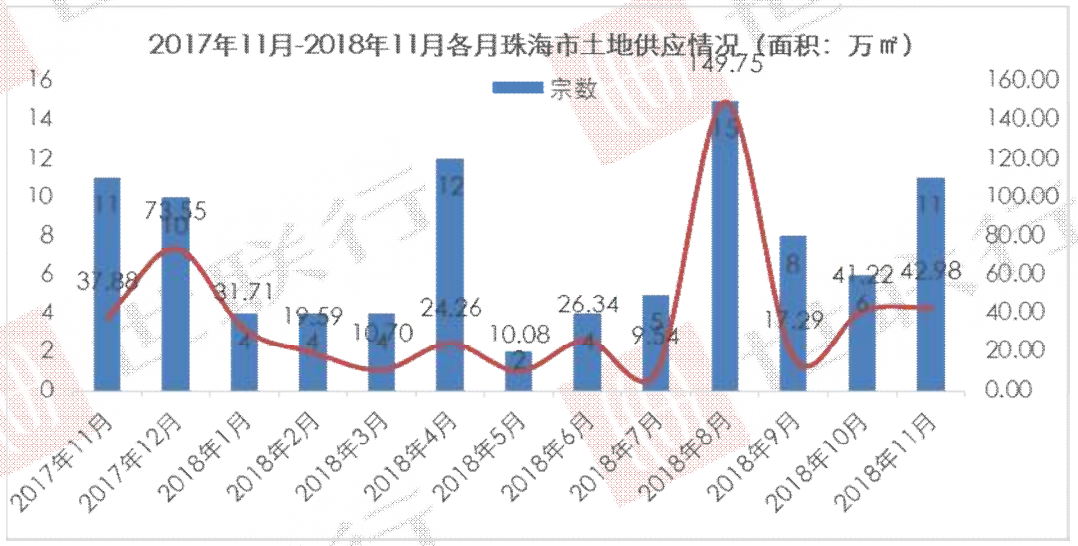
一级市场分析

- 土地市场供应
- 土地市场成交

02 土地供应



	办公	工业	其他	商业	住宅
香洲区	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
横琴	16.54	0.00	0.00	0.00	0.00
金湾区	0.00	2.94	0.00	0.00	0.00
斗门区	8.00	0.00	3.31	0.00	0.00
高栏港	0.00	12.19	0.00	0.00	0.00



- **2018年11月珠海市土地供应11宗，环比增加5宗，面积为42.98万㎡，环比上升4.26%。**
- **其中办公用地4宗，供应面积24.54万㎡ ；其他用地1宗，供应面积3.31万；工业用地6宗，供应面积15.13万㎡。**
- **横琴土地供应量最大，集中在办公用地，斗门也推出1宗商务混合用地，金湾和高栏港主要以工业用地为主。**

【资料来源：世联数据平台、珠海市公共资源交易中心】

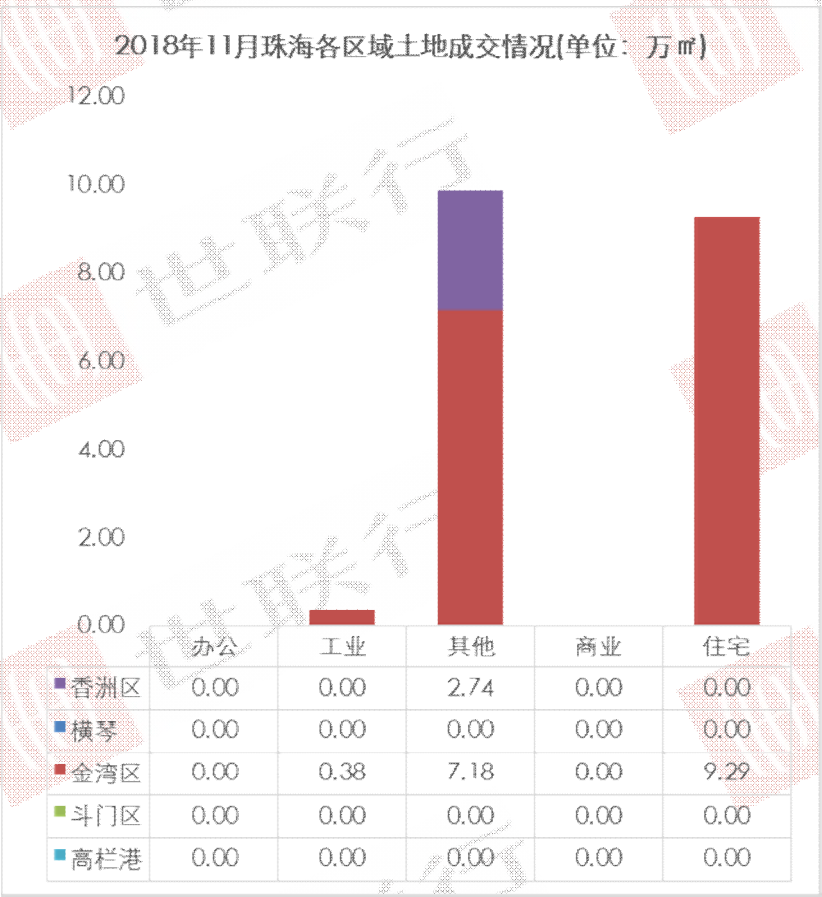
02

土地供应列表

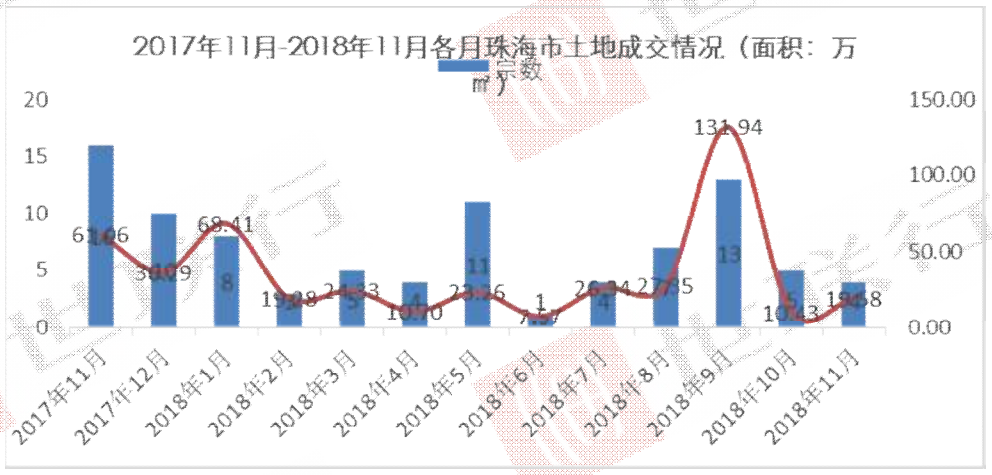
序号	区域	挂牌序号	规划用途	宗地面积（万㎡）	总建筑面积（万㎡）	始起楼面价（元/㎡）	起报价（万元）	公布日期
1	斗门	18132/珠国土斗工2018-01	物流	3.31277	9.93832	430.3345	1425.6000	2018/11/20
2	金湾	18131/珠国土金工2018-008号	工业用地	0.72931	1.31275	342.0000	249.4227	2018/11/22
3	高栏港	18133/GL-2018-0006	工业用地	5.00000	10.00000	336.0000	1679.9993	2018/11/21
4	金湾	18135/珠国土金工2018-004号	工业用地	0.48688	0.87639	342.0000	166.5140	2018/11/28
5	高栏港	18136/GL-2018-0005	工业用地	0.69149	1.24467	480.0000	331.9128	2018/11/27
6	高栏港	18137/GL-2018-0008	工业用地	6.49955	12.99910	336.0000	2183.8491	2018/11/27
7	横琴	18134/珠横国土储2018-23号	文化产业及其配套、商业、办公用地	14.37684	28.75367	2650.0000	76197.2361	2018/11/27
8	金湾	18138/珠国土金工2018-006号	工业用地	1.71955	2.57932	509.0000	875.2489	2018/11/30
9	斗门	18140/珠国土储2018-22	商业和旅馆混合、商业和商务混合、会展、旅馆	7.99730	6.54103	6441.0000	42130.7742	2018/11/30
10	横琴	18139/珠横国土储2018-02号	商业、办公、酒店用地	1.00000	5.50000	8330.0000	45815.0000	2018/11/30
00	横琴	18141/珠横国土储2018-31号	综合用地（办公、商业及人才公寓）	1.16316	7.15344	9995.0000	71498.6328	2018/11/30

【资料来源：世联数据平台、珠海市公共资源交易中心】

02 土地成交



	办公	工业	其他	商业	住宅
香洲区	0.00	0.00	2.74	0.00	0.00
横琴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
金湾区	0.00	0.38	7.18	0.00	9.29
斗门区	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
高栏港	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



- **2018年11月珠海土地成交4宗，环比持平，成交面积19.58万㎡，环比下降85.16%，总成交金额为13.42亿元，环比下降71.59%。**
- **其中住宅用地1宗，成交面积9.29万㎡；工业用地1宗，成交面积0.38万㎡；其他用地2宗，成交面积9.91万㎡。**
- **金湾土地成交量最高，其中金湾1宗住宅用地以底价成交，唐家成交1宗新型产业用地。**

【资料来源：世联数据平台、珠海市公共资源交易中心】

02 土地成交列表

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	唐家湾	18109/TJ1801	新型产业用地	2.73734	6.84334	4455.0163	0.0%	651	珠海市高新建设投资有限公司	2018/11/16
2	金湾	18111/珠国土储2018-19	二类居住、商业	9.29200	14.43401	125000.0000	0.0%	8660	中国铁建投资集团有限公司	2018/11/20
3	金湾	18114/珠国土金工2018-005号	物流用地	7.17663	7.17663	4628.9238	0.0%	645	珠海航空城物流有限公司	2018/11/28
4	金湾	18115/珠国土金工2018-007号	二类工业用地	0.37631	0.56446	128.6977	0.0%	228	珠海安康泰医疗器械有限公司	2018/11/28

【资料来源：世联数据平台、珠海市公共资源交易中心】

02 中铁建12.5亿拿下航空新城旁地块!底价成交!

- 11月20日上午，金湾西部中心城B片区18111/珠国土储2018-19地块成功出让!该地块被中国铁建以楼面价8660元/㎡+配建10187.3平方米，总价12.5亿元竞得。值得注意的是，地块毗邻航空城，且楼面价格比此前航空新城的地王每平米少一万多!

- 据了解，该地块为西部中心城区B片区地块，根据珠海国土资源局公布的2018年供地计划，将在12月前完成西部城区B片区多幅地块的供应。但截至目前，该片区仅一幅地块挂拍，今年应无法按计划完成供应。

【资料来源：世联数据平台、珠海市公共资源交易中心】

总结

- 珠海**11**月份有**11**宗土地推出，主要集中在横琴的办公用地供应，斗门也推出**1**宗商办混合用地，楼面价为**6000**元/㎡以上，其他均为工业用地与物流用地推出，这也预示着**12**月将没有住宅用地成交。

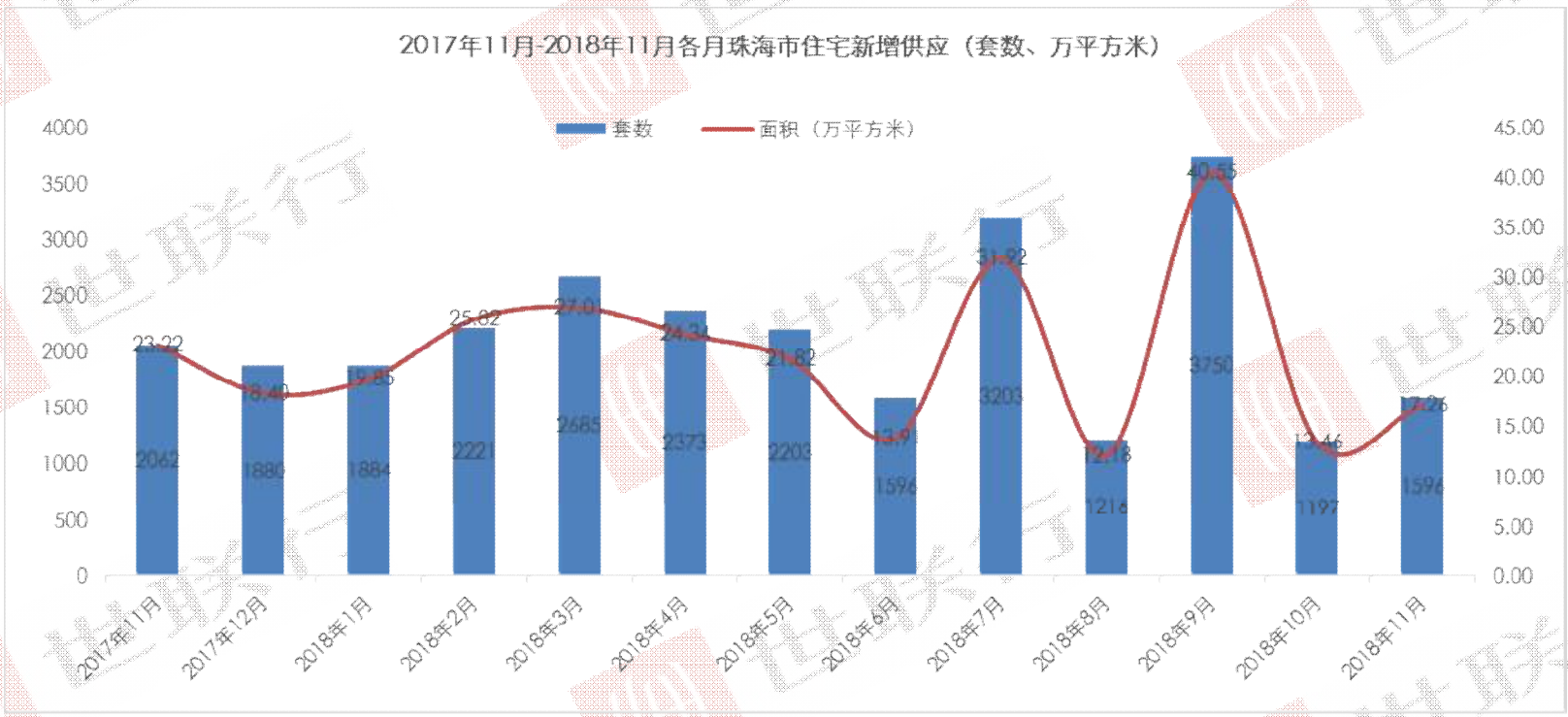
- **11**月份珠海共有**4**宗用地成交，其中金湾**1**宗住宅用地以底价被中铁建，同一时间另外**1**宗金湾住宅用地遭遇流拍。土地市场将会持续受市场大环境影响，部分土地将会遭遇终止拍卖或流拍。

03

二级市场分析

- 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
- 办公物业情况

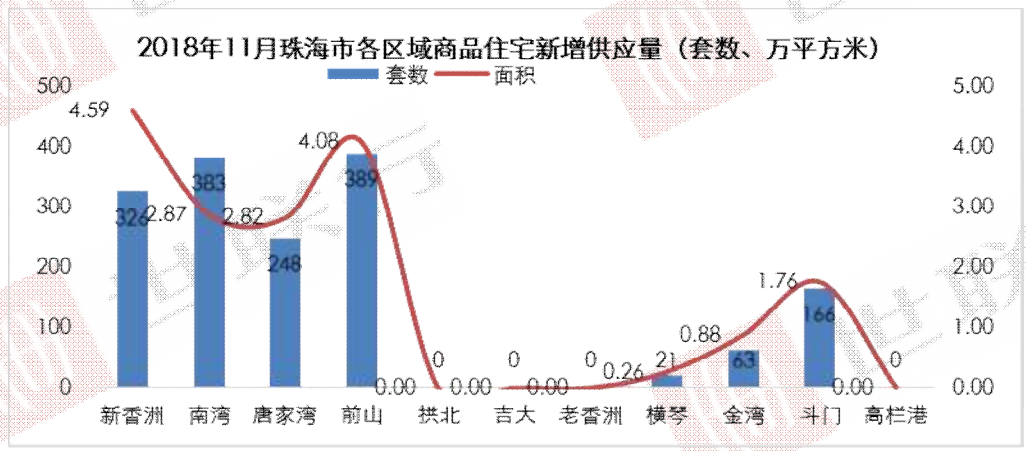
03 住宅新增情况

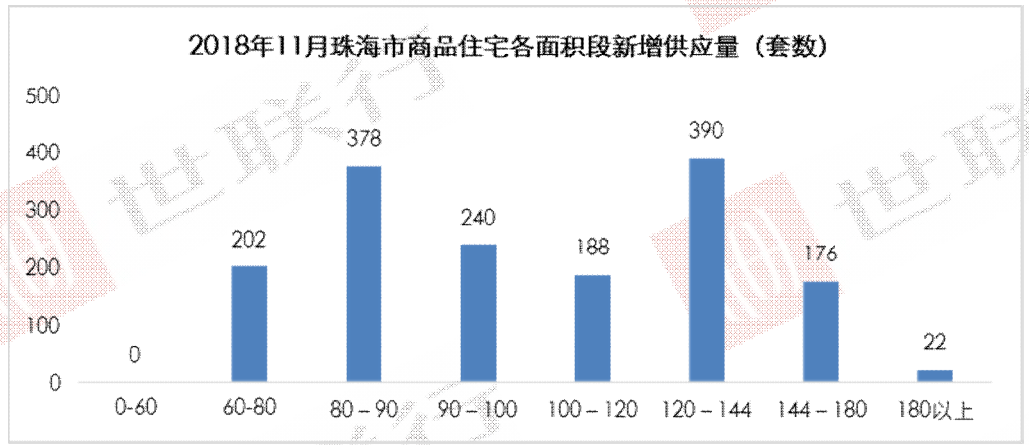


u **2018年11月珠海市商品住宅新增供应量为1596套，环比上升33.33%，同比下降22.60%，面积为17.26万㎡，环比上升28.23%，同比下降25.67%。**

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

03 住宅新增情况

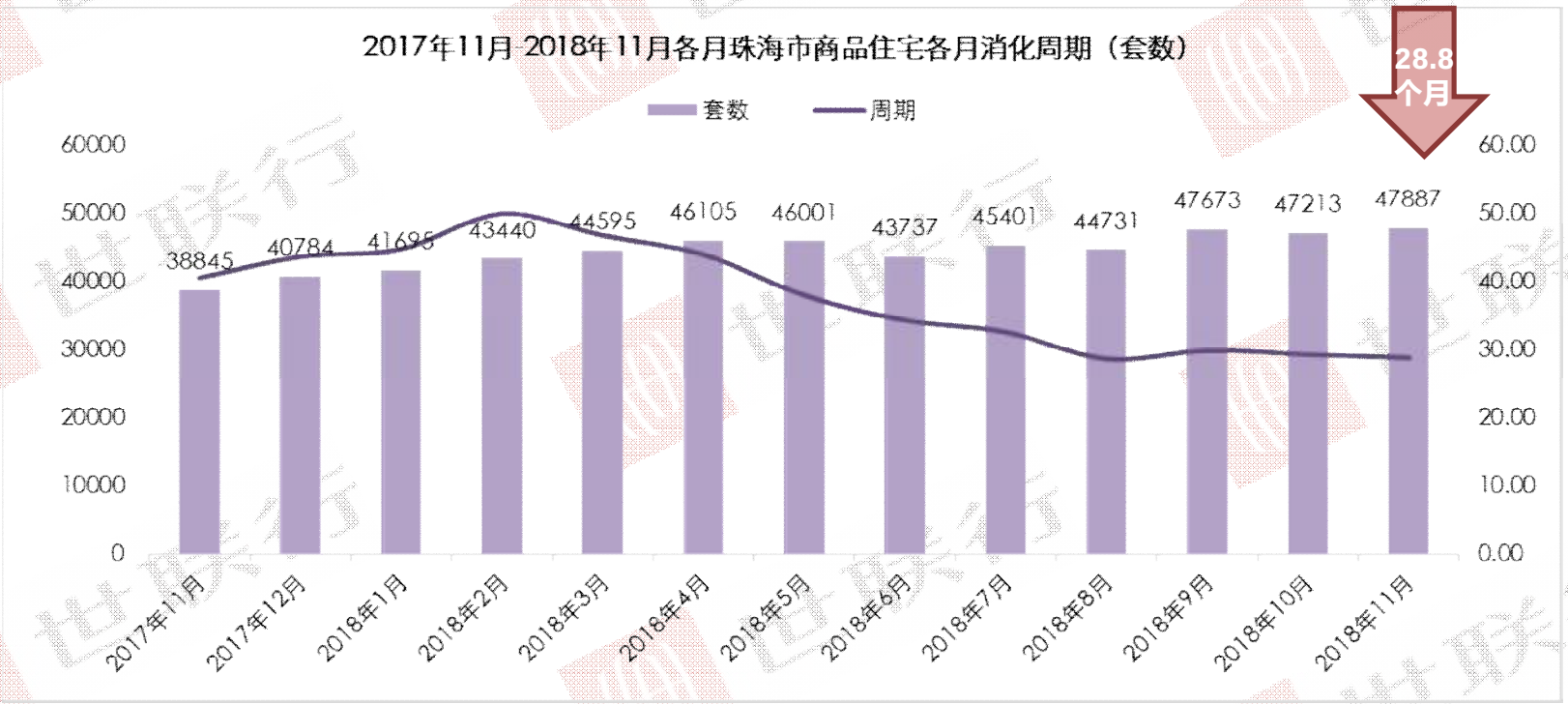




- **2018年11月商品住宅新增供应量主要来自前山（389套）、南湾（383套）、新香洲（326套）。前山主力供应项目为环宇城（ 389套），南湾主力供应项目为锦绣四季花园（ 383套）；新香洲主力供应项目为五洲花城二期西区（ 326套）。**
- **2018年11月珠海市商品住宅新增供应量主要集中于120-144㎡（390套）、80-90㎡（278套）、90-100㎡（240套）。**

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

03 住宅存量情况

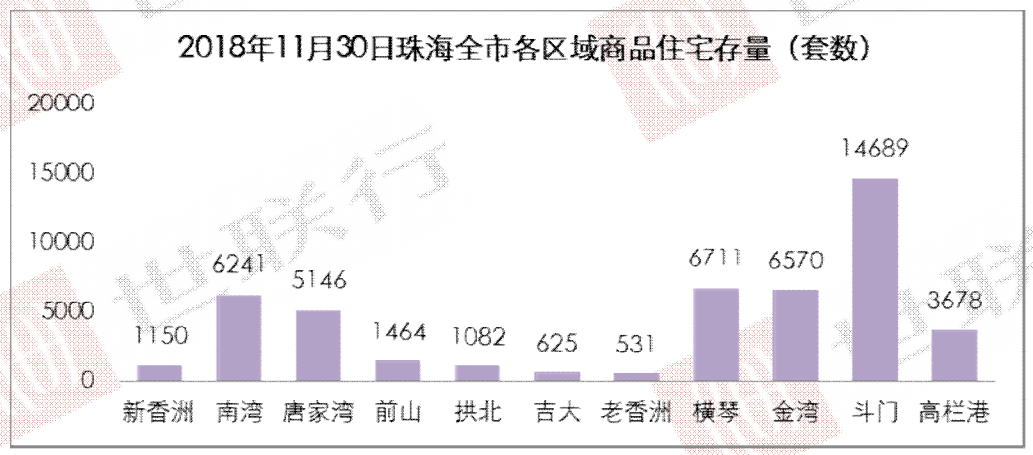


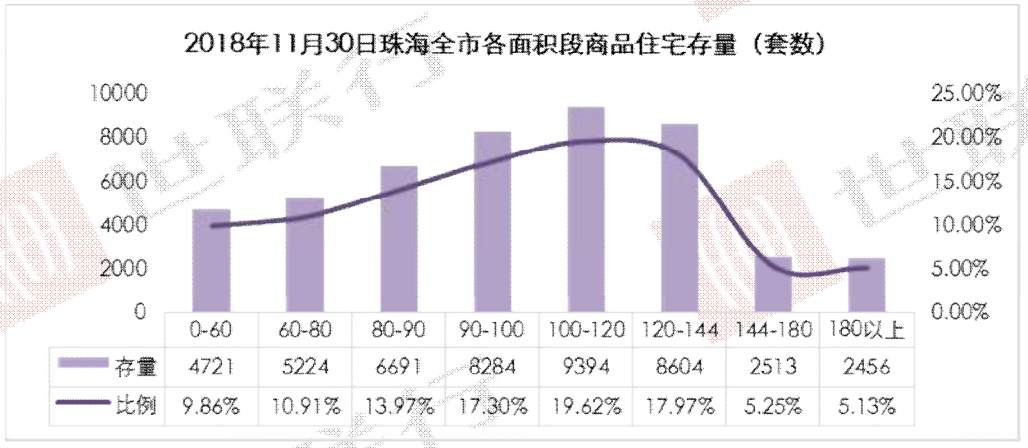
u 截止**2018年11月30日**，珠海市商品住宅存量**47887套**， **2018年6月-2018年11月**商品住宅各月月均销售套数为**1660套** ，存量消化周期为**28.84个月**。

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。

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

03 住宅存量情况





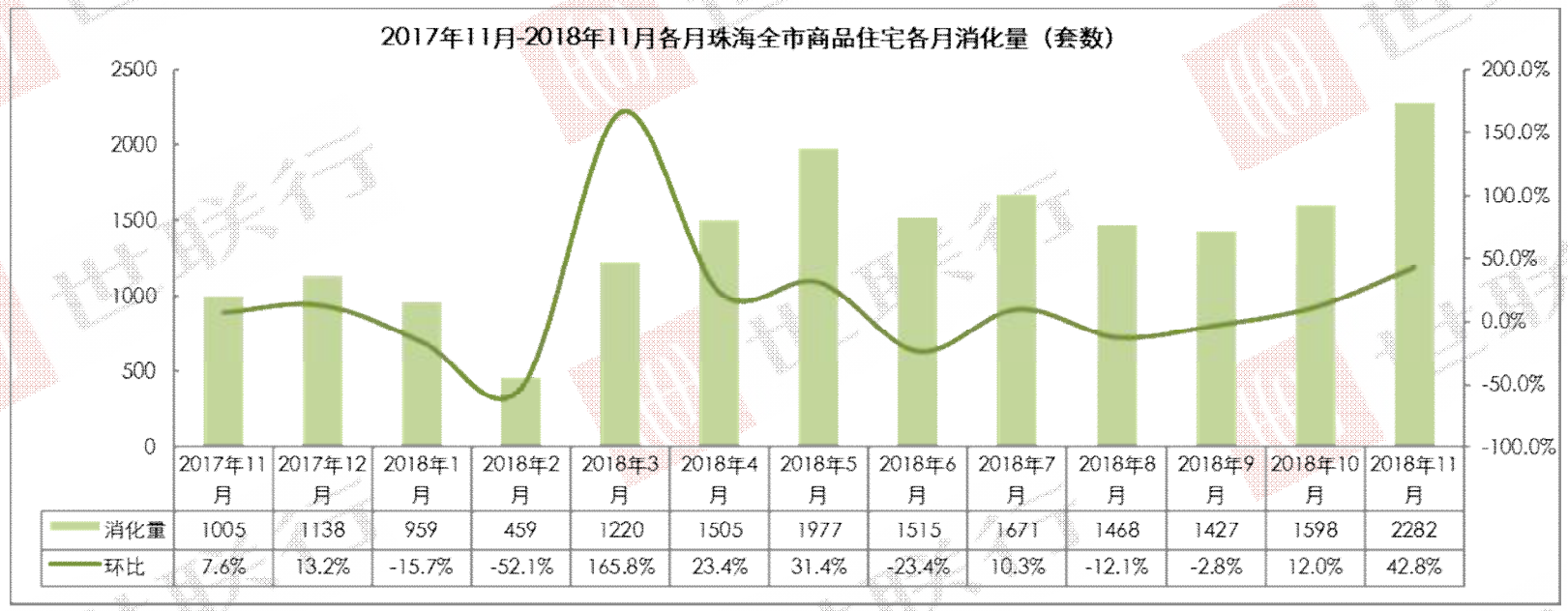
	0-60	60-80	80-90	90-100	100-120	120-144	144-180	180以上
存量	4721	5224	6691	8284	9394	8604	2513	2456
比例	9.86%	10.91%	13.97%	17.30%	19.62%	17.97%	5.25%	5.13%

- 截止**2018年11月30日**珠海市商品住宅存量**47887**套，环比上升**1.43%**。存量较大的区域为斗门（**14689**套）、横琴（**6711**套）、金湾（ **6570**套）。

- 存量较大面积段为**100-120**㎡（**9394**套）、**120-144**㎡（**8604**套）、**90-100**㎡（**8284**套）、**80-90**㎡（**6691**套）。

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

03 商品住宅成交情况

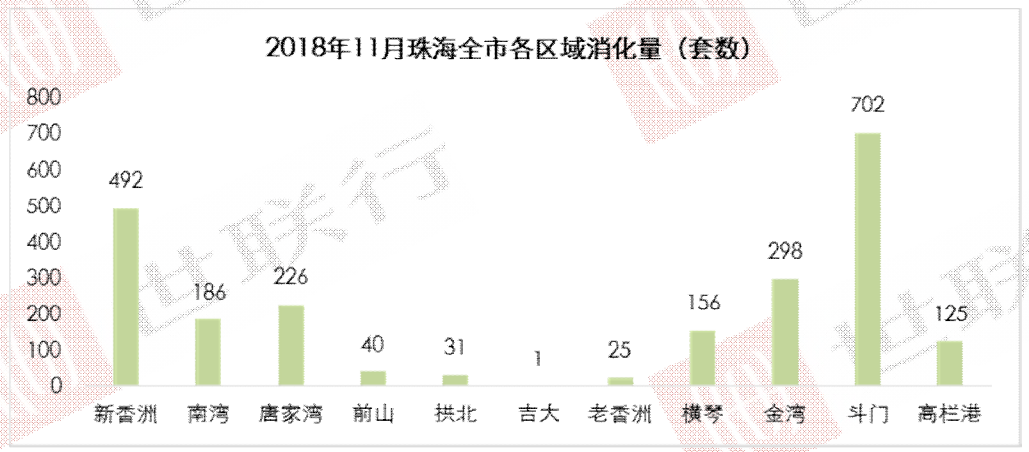


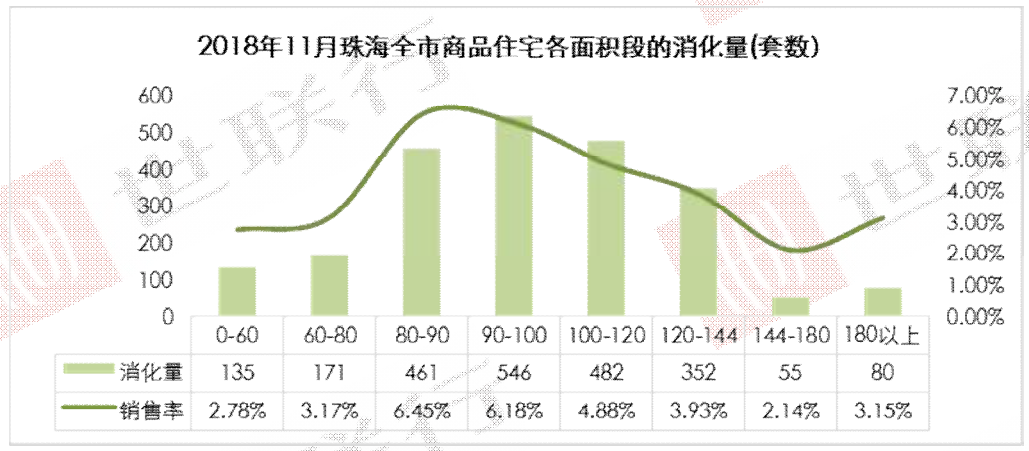
	2017年11月	2017年12月	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月	2018年7月	2018年8月	2018年9月	2018年10月	2018年11月
消化量	1005	1138	959	459	1220	1505	1977	1515	1671	1468	1427	1598	2282
环比	7.6%	13.2%	-15.7%	-52.1%	165.8%	23.4%	31.4%	-23.4%	10.3%	-12.1%	-2.8%	12.0%	42.8%

- **2018年11月珠海市全市住宅网签数据总成交为2282套，环比上升42.8%，同比上升127.1%。**
- **2018年珠海市全市住宅累积网签数据16081套，同比上升59.2%。**

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

03 商品住宅成交情况



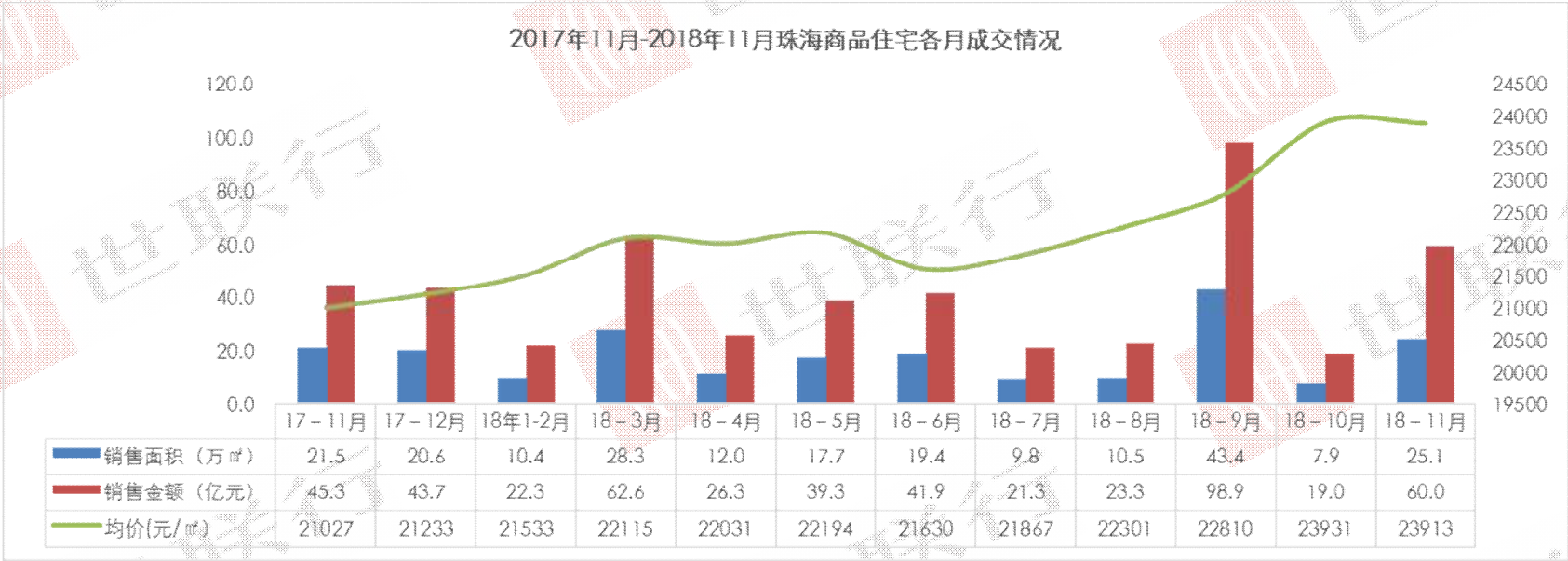


- 2018年11月珠海市成交量前三的区域为斗门（702套）、新香洲（492套）、金湾（298套）。

- 2018年11月，珠海全市商品住宅消化较快的面积段为：90-100㎡（546套）、100-120㎡（482套）、80-90㎡（461套）、120-144㎡（352套）。

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

03 商品住宅成交情况



	17－11月	17－12月	18年1-2月	18－3月	18－4月	18－5月	18－6月	18－7月	18－8月	18－9月	18－10月	18－11月
销售面积（万㎡）	21.5	20.6	10.4	28.3	12.0	17.7	19.4	9.8	10.5	43.4	7.9	25.1
销售金额（亿元）	45.3	43.7	22.3	62.6	26.3	39.3	41.9	21.3	23.3	98.9	19.0	60.0
均价(元/㎡)	21027	21233	21533	22115	22031	22194	21630	21867	22301	22810	23931	23913

- **2018年11月**，珠海市商品住宅成交面积为**25.1**万平米，环比上升**216.12%**，同比上升**16.53%**；成交金额为**60**亿元，环比上升**215.89%**，同比上升**32.52%**；成交均价为**23913**元/平米，环比下降**0.07%**，同比上升**13.73%**。

- **2018年1-11月**，珠海市商品住宅累积成交面积为**184.28**万平米，同比下降**53.89%**；累积成交金额为**414.95**亿元，同比下降**49.19%**；累积成交均价为**22518**元/平米，同比上升**10.19%**。

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

03

2018年11月珠海全市楼盘及开发商排名

排名	区域	项目	套数	面积（万㎡）	金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	新香洲	万科城市中心	484	4.77	12.87	27000
2	南湾	绿湖山庄	50	1.04	2.90	28000
3	唐家	仁恒滨海半岛	51	0.79	2.53	32000
4	南湾	华发国际海岸	64	0.61	2.26	37000
5	斗门	时代倾城	143	1.44	2.15	15000
6	金湾	华发国际商务中心	76	0.90	1.98	22000
7	斗门	金地格林汨乐	104	1.30	1.89	14500
8	唐家	翠湖香山国际花园	37	0.46	1.29	28000
9	唐家	格力海岸	50	0.31	1.18	38000
10	横琴	华发首府	22	0.23	0.99	44000

排名	开发商	套数	面积（万㎡）	金额（亿元）	份额
1	万科	507	5.10	13.69	24.06%
2	华发	338	3.51	9.38	16.49%
3	仁恒	53	0.85	2.92	5.14%
4	时代	181.5	1.72	2.92	5.13%
5	珠海市香洲区红湾股份合作公司	50	1.04	2.90	5.10%
6	金地	127	1.51	2.19	3.84%
7	格力	109	0.88	1.83	3.23%
8	中海	44	0.47	1.68	2.96%
9	绿城	37	0.46	1.29	2.27%
10	海伦堡	81	0.80	1.11	1.95%

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

03

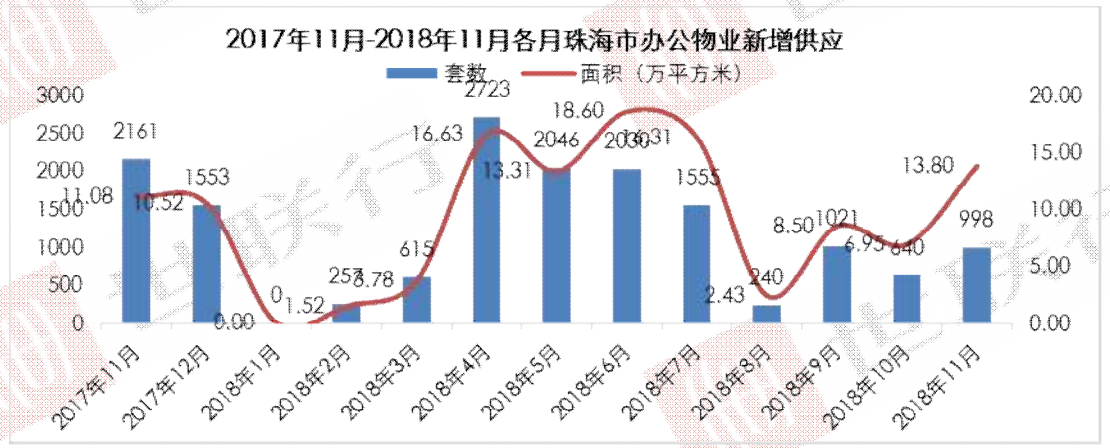
2018年1-11月珠海全市楼盘及开发商排名

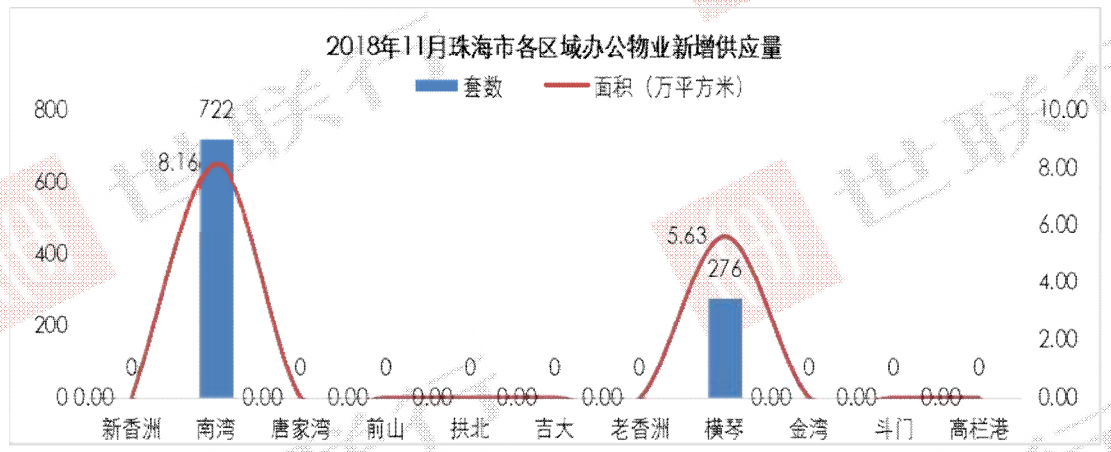
排名	区域	项目	套数	面积（万㎡）	金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	新香洲	万科城市中心	1260	12.35	33.41	27057
2	南湾	华发国际海岸	461	4.44	16.42	37000
3	金湾	中航花园	613	6.53	13.04	19967
4	金湾	龙光玖龙府	542	6.09	11.33	18605
5	唐家	格力海岸	295	2.93	11.07	37751
6	斗门	华发又一城	588	6.67	10.34	15500
7	金湾	九洲保利天和	243	4.12	10.18	24676
8	唐家	翠湖香山国际花园	271	3.37	9.17	27167
9	南湾	华发峰景湾	208	2.86	8.87	30984
10	金湾	时代山湖海·兼得	423	4.48	8.82	19671

排名	开发商	套数	面积（万㎡）	金额（亿元）	份额
1	华发	2579	27.18	64.90	15.76%
2	万科	1522	15.90	43.28	10.51%
3	时代	889	9.13	17.28	4.20%
4	格力	645	6.25	14.89	3.62%
5	龙光	628	6.91	14.12	3.43%
6	中海	532	5.37	13.72	3.33%
7	中航通用	613	6.53	13.04	3.17%
8	仁恒	158	2.68	11.36	2.76%
9	保利	305.5	3.90	10.69	2.60%
10	金地	674	6.73	9.96	2.42%

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

03 办公物业新增情况



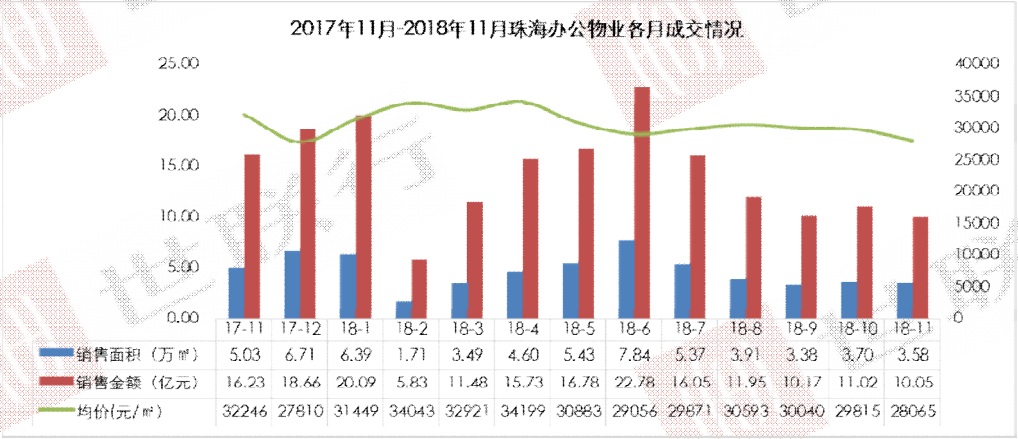


u **2018年11月珠海市办公物业新增供应量为998套，环比上升55.94%，同比下降53.82%，面积为13.8万㎡，环比上升98.64%，同比上升24.47%。**

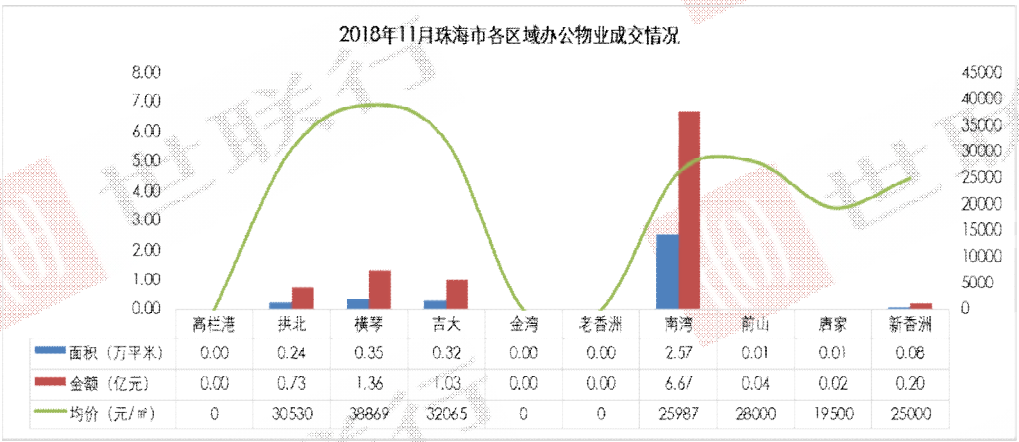
u **2018年11月办公物业新增供应量主要来自南湾（722套）、横琴（276套），南湾供应项目为珠海泰禾中央广场（266套）），横琴供应项目为铁建大厦（276套）。**

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

03 办公物业成交情况



	17-11	17-12	18-1	18-2	18-3	18-4	18-5	18-6	18-7	18-8	18-9	18-10	18-11
销售面积（万㎡）	5.03	6.71	6.39	1.71	3.49	4.60	5.43	7.84	5.37	3.91	3.38	3.70	3.58
销售金额（亿元）	16.23	18.66	20.09	5.83	11.48	15.73	16.78	22.78	16.05	11.95	10.17	11.02	10.05
均价(元/㎡)	32246	27810	31449	34043	32921	34199	30883	29056	29871	30593	30040	29815	28065



	高栏港	斗北	横琴	吉大	金湾	老香洲	南湾	前山	唐家	新香洲
面积（万平米）	0.00	0.24	0.35	0.32	0.00	0.00	2.57	0.01	0.01	0.06
金额（亿元）	0.00	0.73	1.36	1.03	0.00	0.00	6.67	0.04	0.02	0.20
均价（元/㎡）	0	30530	38869	32065	0	0	25987	28000	19500	25000

- **2018年11月**，珠海市办公物业成交面积为**3.58**万平米，环比下降**3.13%**，同比下降**28.86%**；成交金额为**10.05**亿元，环比下降**8.81%**，同比下降**38.08%**；成交均价为**28065**元/平米，环比下降**5.87%**，同比下降**12.97%**。
- **2018年1-11月**，珠海市办公物业累积成交面积为**49.4**万平米，同比上升**53.91%**；累积成交金额为**151.91**亿元，同比上升**46.3%**；累积成交均价为**30754**元/平米，同比下降**4.95%**。
- **2018年11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㎡。

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

03 珠海全市办公物业项目当月&年累计排名

2018年11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㎡）	金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	南湾	泰禾·中央广场	89	1.59	4.14	26000
2	吉大	恒天国际大厦	22	0.25	0.81	33000
3	南湾	奥园观山海	23	0.23	0.60	26000
4	南湾	斯越云谷科技中心	41	0.23	0.55	24000
5	横琴	横琴·湾区1号	16	0.10	0.41	40000
6	南湾	朗廷广场	23	0.15	0.40	27000
7	南湾	珠海海印又一城	14	0.11	0.31	28000
8	南湾	珠海富力优派广场	24	0.12	0.31	26000
9	拱北	中安世纪广场	10	0.09	0.29	32000
10	横琴	金汇国际广场	10	0.07	0.28	38000

2018年1-11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㎡）	金额（亿元）	均价（元/㎡）
1	南湾	泰禾·中央广场	1130	8.57	22.04	25717
2	横琴	横琴万象世界	1046	4.61	16.12	35000
3	南湾	珠海富力优派广场	1043	4.86	12.63	26000
4	横琴	中冶盛世国际广场	458	2.55	10.67	41834
5	吉大	恒天国际大厦	332	3.34	10.23	30643
6	南湾	奥园观山海	727	3.85	9.70	25171
7	南湾	朗廷广场	513	3.23	8.73	27078
8	横琴	横琴·湾区1号	303	1.93	7.72	40000
9	横琴	灏怡天揽	162	0.86	4.95	57776
10	横琴	中大金融大厦	135	1.08	4.31	40000

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

总结

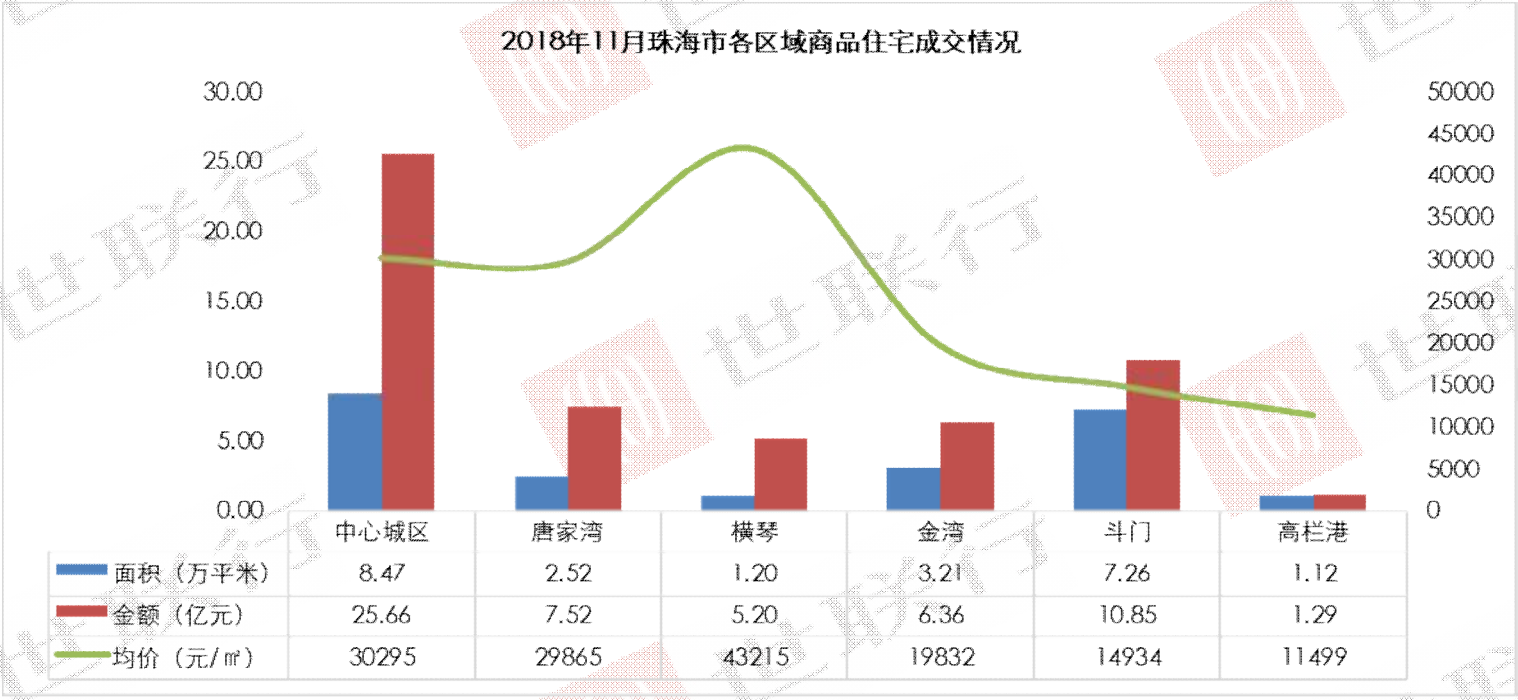
- **11**月份珠海市住宅新增供应量环比虽有所上升，但涨幅不高，主要集中在中心城区，西区新增量较低。办公物业新增量处于全年低位水平。
- 住宅存量方面维持在高位，但消化速度明显增大，消化周期也稍有下滑。
- 成交方面，根据珠海统计局系显示，全市**11**月份住宅成交量环比大幅上升，也是今年首次与同期相比有所上涨，接近年底成交量将有所提升。
- 根据珠海网签来看，**11**月住宅网签量环比同比均有所上涨，今年首次突破**2000**套，住宅网签量主要集中在斗门与新香洲。根据世联监测**11**月住宅均价为**23913**元**/**平米，成交价格基本持平。办公物业成交维持在较低位置，且价格持续有所下滑。

04

区域市场分析

- 全市区域成交情况
- 各区域成交分析

04 全市区域成交情况

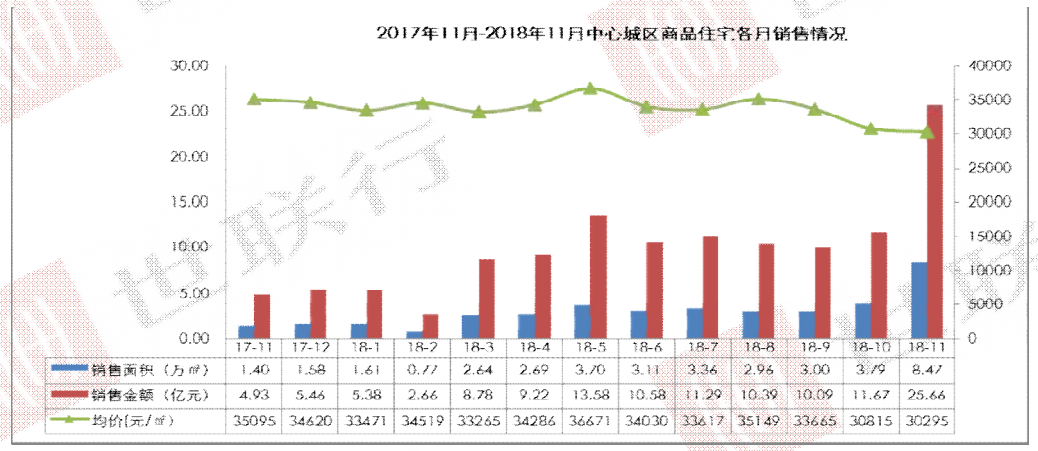


	中心城区	唐家湾	横琴	金湾	斗门	高栏港
面积（万平米）	8.47	2.52	1.20	3.21	7.26	1.12
金额（亿元）	25.66	7.52	5.20	6.36	10.85	1.29
均价（元/㎡）	30295	29865	43215	19832	14934	11499

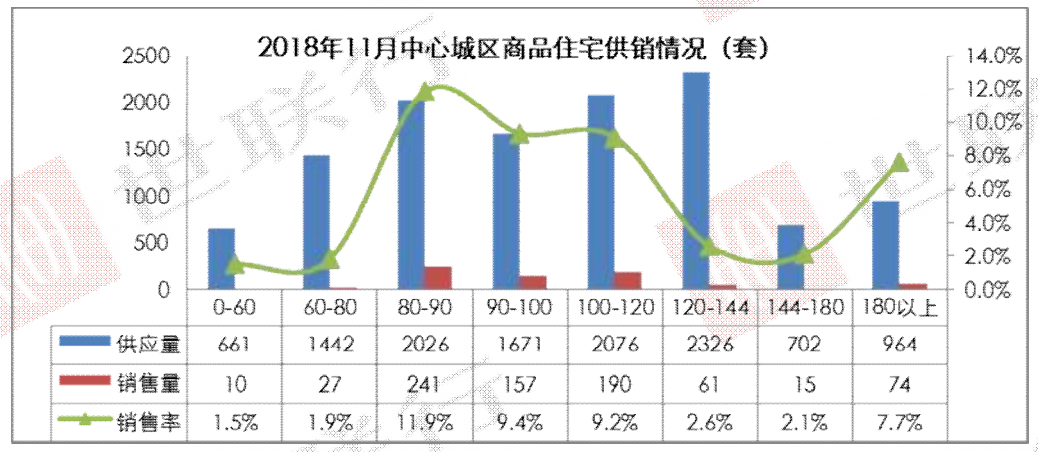
- **2018年11月**，中心城区成交量最高，为**8.47万**㎡；第二名为斗门，成交面积为**7.26万**㎡；第三名为金湾，成交面积为**3.21万**㎡；第四名为唐家湾，成交面积为**2.52万**㎡；第五名为横琴，成交面积为**1.20万**㎡；高栏港成交量最低，为**1.12万**㎡。

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

04 中心城区成交情况



	17-11	17-12	18-1	18-2	18-3	18-4	18-5	18-6	18-7	18-8	18-9	18-10	18-11
销售面积（万㎡）	1.40	1.58	1.61	0.77	2.64	2.69	3.70	3.11	3.36	2.96	3.00	3.79	8.47
销售金额（亿元）	4.93	5.46	5.38	2.66	8.78	9.22	13.58	10.58	11.29	10.39	10.09	11.67	25.66
均价(元/㎡)	35095	34620	33471	34519	33265	34286	36671	34030	33617	35149	33665	30815	30295



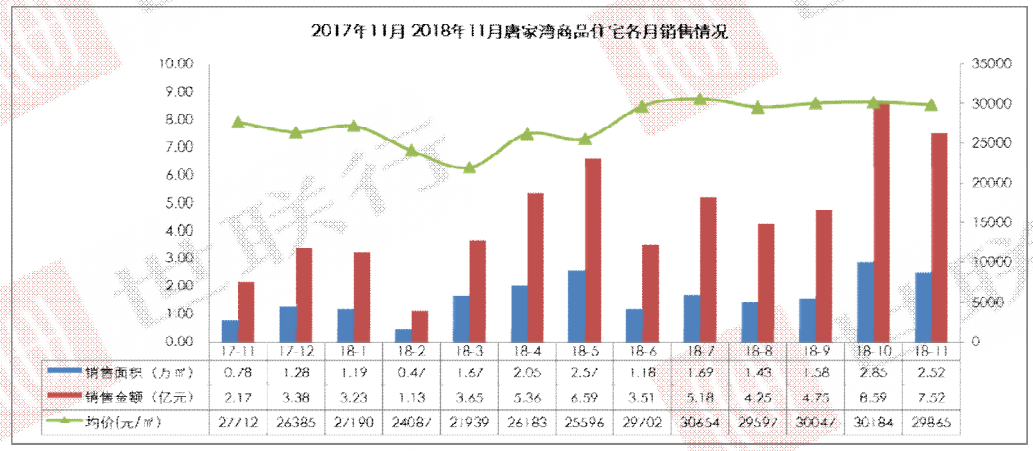
	0-60	60-80	80-90	90-100	100-120	120-144	144-180	180以上
供应量	661	1442	2026	1671	2076	2326	702	964
销售量	10	27	241	157	190	61	15	74
销售率	1.5%	1.9%	11.9%	9.4%	9.2%	2.6%	2.1%	7.7%

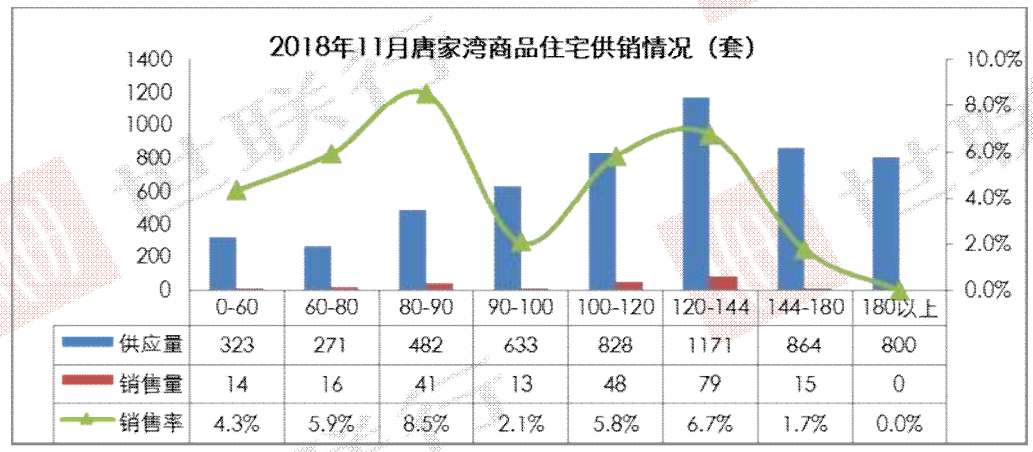
- **2018年11月，中心城区商品住宅销售面积为8.47万㎡，环比上升123.65%，销售金额为25.66亿元，环比上升119.88%，成交均价为30295元/㎡，环比下降1.69%。**

- **2018年11月，中心城区商品住宅的网签消化量为775套，环比上升110.03%。中心城区消化量主要消化面积段为80-90㎡（241套）、100-120㎡（190套）、90-100㎡（157套）。**

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

04 唐家湾成交情况



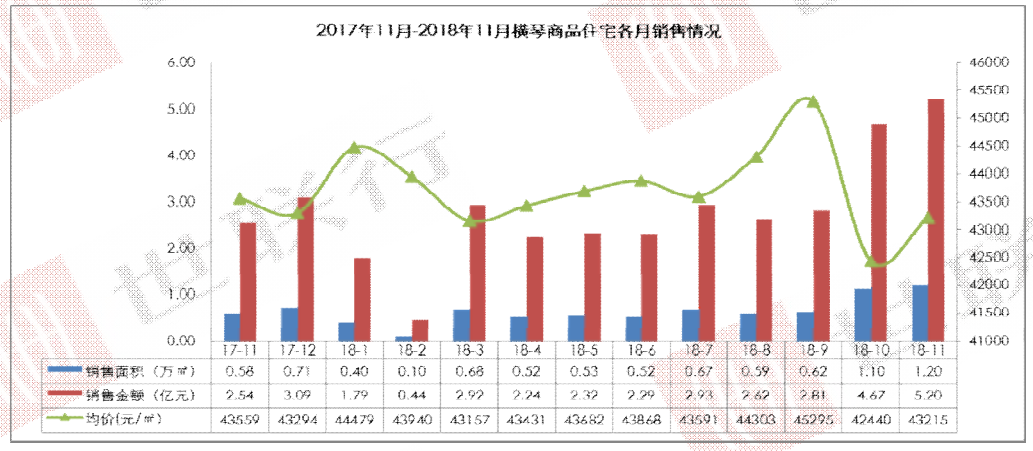


- **2018年11月，唐家湾商品住宅销售面积为2.52万㎡，环比下降11.52%，销售金额为7.52亿元，环比下降12.46%，成交均价为29865元/㎡，环比下降1.06%。**

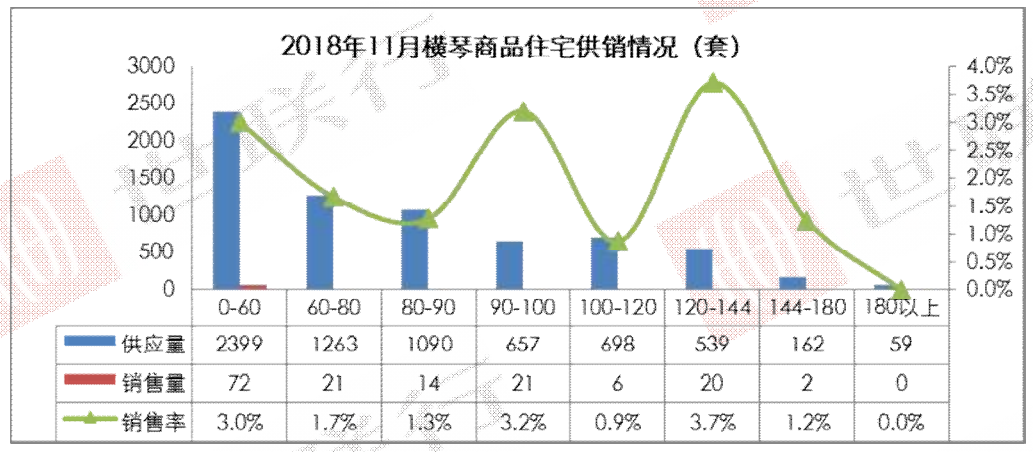
- **2018年11月，唐家湾商品住宅的网签消化量为226套，环比下降9.96%。唐家湾消化量主要消化面积段为120-144㎡（79套）、100-120㎡（48套）、80-90㎡（41套）。**

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

04 横琴成交情况



	17-11	17-12	18-1	18-2	18-3	18-4	18-5	18-6	18-7	18-8	18-9	18-10	18-11
销售面积（万㎡）	0.58	0.71	0.40	0.10	0.68	0.52	0.53	0.52	0.67	0.59	0.62	1.10	1.20
销售金额（亿元）	2.54	3.09	1.79	0.44	2.99	2.24	2.32	2.29	2.93	2.62	2.81	4.67	5.20
均价(元/㎡)	43559	43294	44479	43940	43157	43431	43682	43868	43591	44303	45295	42440	43215



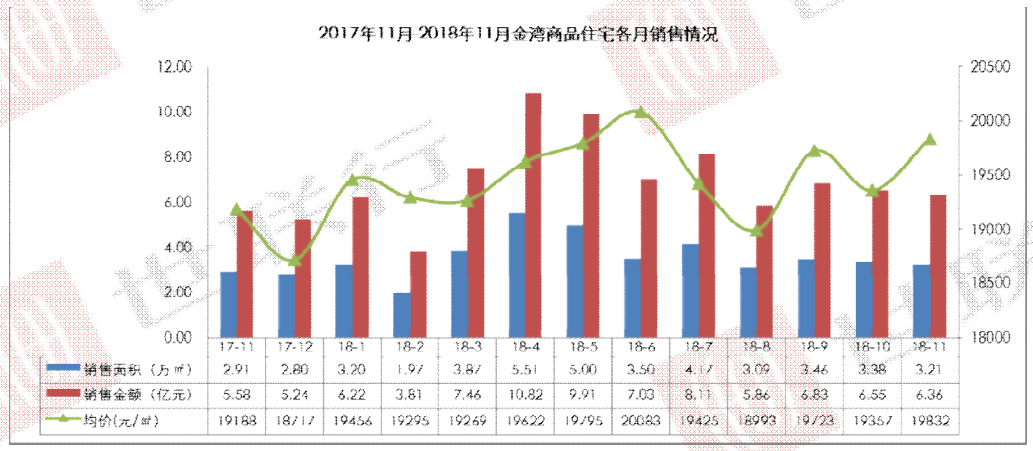
	0-60	60-80	80-90	90-100	100-120	120-144	144-180	180以上
供应量	2399	1263	1090	657	698	539	162	59
销售量	72	21	14	21	6	20	2	0
销售率	3.0%	1.7%	1.3%	3.2%	0.9%	3.7%	1.2%	0.0%

- **2018年11月，横琴商品住宅销售面积为1.20万㎡，环比上升9.36%，销售金额为5.20亿元，环比上升11.35%，成交均价为43215元/㎡，环比上升1.83%。**

- **2018年11月，横琴商品住宅的网签消化量为156套，环比上升4%。横琴消化量主要消化面积段为0-60㎡（72套）、90-100㎡（21套）、60-80㎡（21套）。**

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

04 金湾成交情况



	17-11	17-12	18-1	18-2	18-3	18-4	18-5	18-6	18-7	18-8	18-9	18-10	18-11
销售面积（万㎡）	2.91	2.80	3.20	1.97	3.87	5.51	5.00	3.50	4.17	3.09	3.46	3.38	3.21
销售金额（亿元）	5.58	5.24	6.22	3.81	7.46	10.82	9.91	7.03	8.11	5.86	6.83	6.55	6.36
均价(元/㎡)	19188	18717	19456	19295	19269	19622	19795	20083	19425	18993	19723	19357	19832

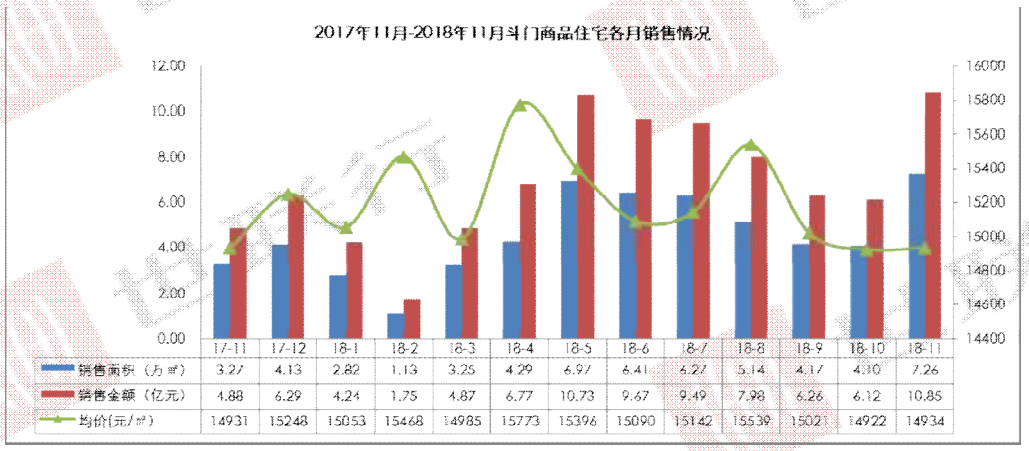
	0-60	60-80	80-90	90-100	100-120	120-144	144-180	180以上
供应量	382	964	726	1374	1408	1179	366	469
销售量	4	15	33	58	100	76	10	2
销售率	1.0%	1.6%	4.5%	4.2%	7.1%	6.4%	2.7%	0.4%

- **2018年11月，金湾商品住宅销售面积为3.21万㎡，环比下降5.21%，销售金额为6.36亿元，环比下降2.88%，成交均价为19832元/㎡，环比上升2.45%。**

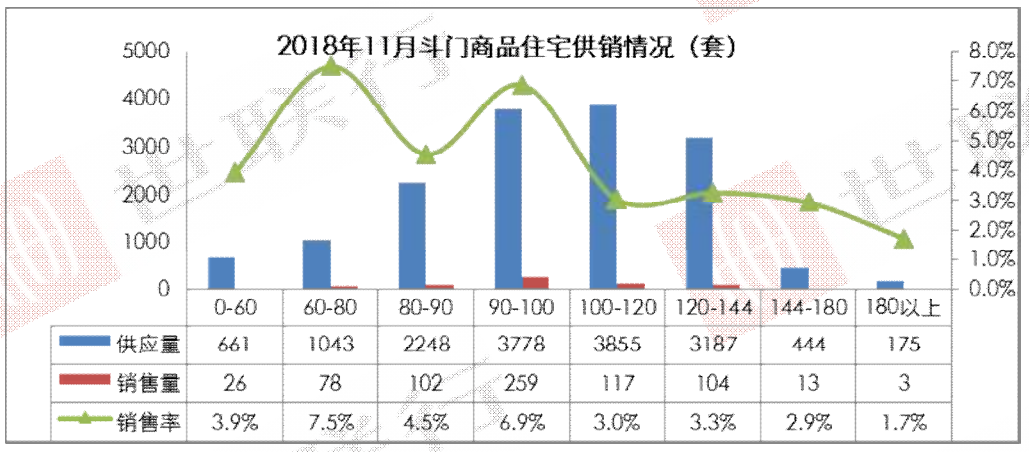
- **2018年11月，金湾商品住宅的网签消化量为298套，环比下降0.33%。金湾消化量主要消化面积段为100-120㎡（100套）、120-144㎡（76套）、90-100㎡（58套）。**

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

04 斗门成交情况



	17-11	17-12	18-1	18-2	18-3	18-4	18-5	18-6	18-7	18-8	18-9	18-10	18-11
销售面积（万㎡）	3.27	4.13	2.82	1.13	3.25	4.29	6.97	6.41	6.27	5.14	4.17	4.10	7.26
销售金额（亿元）	4.88	6.29	4.24	1.75	4.87	6.77	10.73	9.67	9.49	7.98	6.26	6.12	10.85
均价(元/㎡)	14931	15248	15053	15468	14985	15773	15396	15090	15142	15539	15021	14922	14934



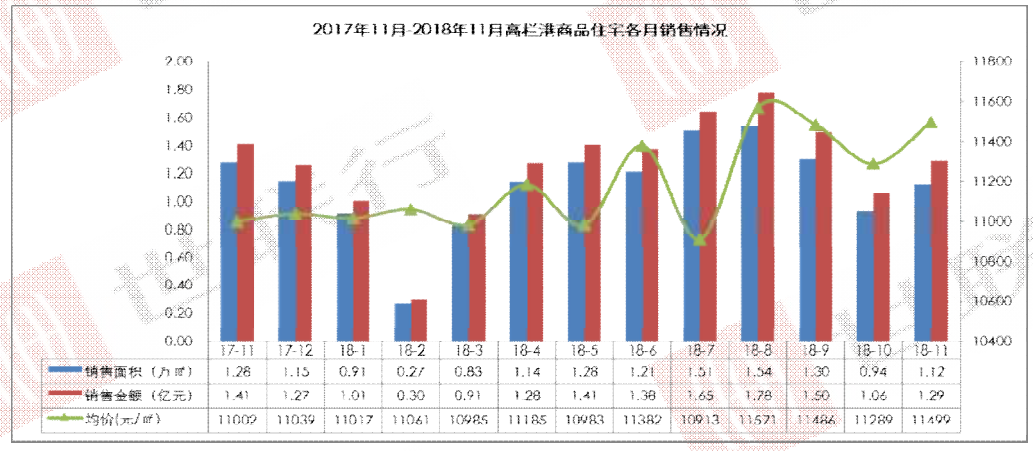
	0-60	60-80	80-90	90-100	100-120	120-144	144-180	180以上
供应量	661	1043	2248	3778	3855	3187	444	175
销售量	26	78	102	259	117	104	13	3
销售率	3.9%	7.5%	4.5%	6.9%	3.0%	3.3%	2.9%	1.7%

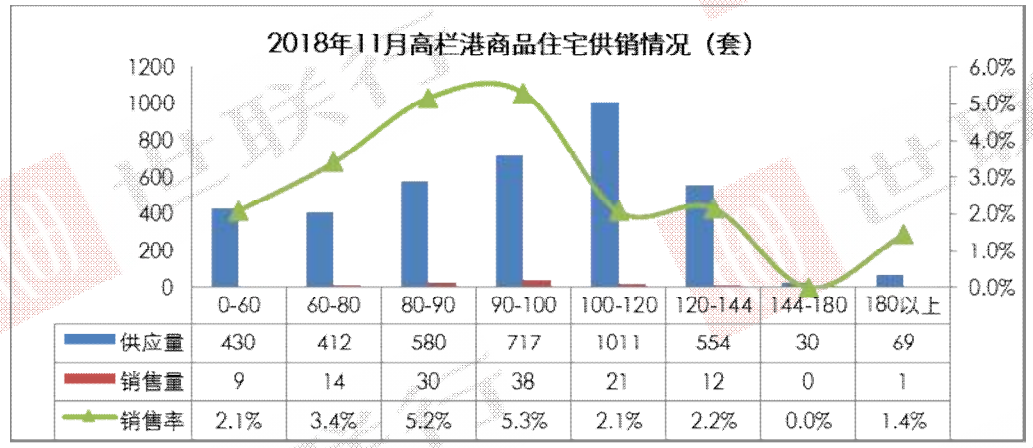
- **2018年11月，斗门商品住宅销售面积为7.26万㎡，环比上升77.19%，销售金额为10.85亿元，环比上升77.33% ，成交均价为14934元/㎡，环比上升0.08% 。**

- **2018年11月，斗门商品住宅的网签消化量为702套，环比上升63.64%。斗门消化量主要消化面积段为90-100㎡（259套）、100-120㎡（117套）、80-90㎡（102套）。**

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

04 高栏港成交情况





- **2018年11月，高栏港商品住宅销售面积为1.12万㎡，环比上升20.07%，销售金额为1.29亿元，环比上升22.30% ，成交均价为11499元/㎡，环比上升1.86% 。**

- **2018年11月，高栏港商品住宅的网签消化量为125套，环比上升25%。高栏港消化量主要消化面积段为90-100㎡（38套）、80-90㎡（30套）、100-120㎡（21套）。**

【资料来源：世联数据平台、珠海预销售专网】

—总结—

- 11月，住宅成交量较高区域为中心城区，主要是新香洲的万科城市中心单项目成交4.77万㎡，排名全市第一；斗门排名第二，时代倾城11月成交1.44万㎡，全市成交排名第二；金湾区成交量紧接其后。斗门和中心城区成交量环比上有较大幅度上升，其他区域成交量较为持平，各区域成交价格较为稳定。横琴价格最高，超过4万元/㎡，高栏港成交价格最低，仅在1万元/㎡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