

2018年 珠海市房地产报告

珠海世联行 || 策略资源部

2019年1月30日



世联行

年报阅读说明：

- ◆ 本报告一级市场监控范围为珠海全市；
- ◆ 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）；
- ◆ 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计；
- ◆ 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年珠海市呈现“稳中向好”的经济运行态势，GDP总量达到2914.7亿元，同比增长13.65%。
- ◆ 珠海固定资产投资约1858.6亿元，同比增长20.7%，金海快线、香海大桥等项目拉动基础设施投资快速增长。

土地市场分析

- ◆ 2018年珠海土地出让共80宗，总面积为420.93万 m^2 ，住宅用地面积供应有所下滑。2018年土地供应面积集中在横琴的其他用地与高栏港工业用地，除横琴外各区域均有住宅用地供应。
- ◆ 2018年珠海共成交75宗土地，成交面积为405.67万 m^2 ，同比下滑幅度较大。2018年珠海成交住宅土地共15宗，宗地面积66.39万 m^2 ，整体成交楼面价有较大幅度下滑。

二级市场分析

- ◆ 2018年珠海全市商品住宅新增供应26761套，同比上升5.36%，新增供应面积279.17万 m^2 ，同比上升5.52%。2018年珠海全市商品住宅新增供应主要集中在斗门与金湾，典型90-120 m^2 的首置首改产品同比新增供应明显。
- ◆ 2018年珠海商品住宅销售总面积约为220.8万 m^2 ，销售金额约为488.3亿元，均价为22122元/ m^2 ，房地产市场销售量跌价升。
- ◆ 截止2018年12月31日珠海总存量为48003套，同比上升17.7%，去化周期为26.58个月，100-144 m^2 产品面积段存量最高，主要集中在斗门，存量过万套，占总存量的31%。

年报导读：

片区市场分析

- ◆ 2018斗门住宅销售业绩位列首位，其次为金湾和唐家，高栏港销售均价最低，拱北销售均价最高。
- ◆ 西区市场以住宅成交为主，斗门仍是成交大户，在售项目较多；金湾品牌项目集中，成交涨幅最高；高栏港是唯一一个成交同比下滑区域，主要成交来源为平沙九号花园。横琴与保税区主要以商办类物业成交为主，承接了珠海大量的住宅限购外溢需求。

2019年珠海楼市展望

- ◆ 在10月份珠海楼市松绑后，到2019年上半年珠海住宅物业成交预计将会快速回暖，政策期间压下的货量将在短时间以较优惠形式销售，成交价格将有一定幅度让步；到2019年下半年，价格将会有一定回调，市场成交量价将进入一个稳速增长；商办类物业由于政策原因，成交量持续放缓。
- ◆ 从2019年新增盘点来看，斗门、金湾、唐家将持续放量，新增项目较多；其中金湾与唐家片区品牌房企较集中，区域内配套与定位进一步提高；高栏港2019年新项目入市较少，以区域在售楼盘为主，为珠海价格洼地；中心城区新增量依旧较低，凭靠强势的地理位置与稀缺价值，成交价格难以下滑；横琴与保税区集中在商办物业新增，新增体量将有所放缓。



1

年报导读

2

2018年房地产政策分析

3

2018年珠海宏观市场分析

4

2018年珠海一级市场分析

5

2018年珠海二级市场分析

6

珠海各区域市场情况分析

7

2019年楼市展望



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。

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。

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。

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。

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，依法将下放至地级及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。

2

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。

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

4

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。

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

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。

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限赋予自贸试验区。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。

2018年7月，国务院办公厅印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，其中支持租赁住房建设的内容备受关注：允许改建房屋用于租赁。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。

国家目的——发展住房租赁企业。

充分发挥市场作用，调动企业积极性，通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平，形成大、中、小住房租赁企业协同发展的格局，满足不断增长的住房租赁需求。

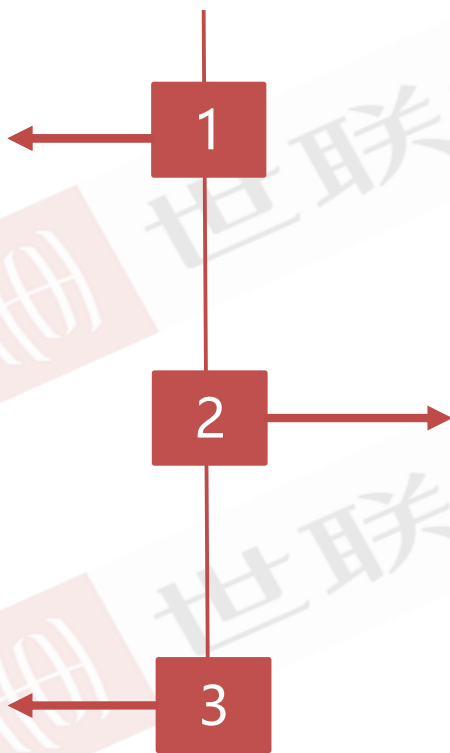
市场后期——新政下的商业新机遇

目前中国住宅租赁市场涉及人口达1亿以上，整个市场容量已经突破1万亿元。目前我国住房租赁市场供应主体还只是以个人为主，占90%以上，而在发达国家，专业的租赁企业提供房源占比达30%，是中国的3倍多，这一巨大市场将成为开发商的必争之地，部分品牌开发商都在加速推进这块新蛋糕。

2016年房价全面上涨，全国住宅租金在3月份就涨了14.8 %。到了2017年涨势稍稍维稳，但房价仍在高位，潜力依旧。整个住宅租赁市场正迎来最好时刻。于是，在这样的大商机的背景下，商场转型公寓变得越来越具诱惑性。

市场影响——商业地产去库存

自营改增后，国务院又发力，16省发布商改住细则，刺激商业地产去库存！这个政策的意义非同小可，将成为中国商业地产转型谋变的一大新趋势。商业通过政府审批改建公寓后，土地使用年限和容积率还是不能变，但土地用途能调整为居住用地。商业改建的公寓和普通住宅拥有的政策待遇。政策前商业用水电是住宅用地的3倍，这一改，提升物业的市场价值及回报，开发商也多了更多选择。



广东拟推共有产权房新政：购满5年可定向转让，满10年可转为商品房

9月11日，广东省住建厅发布了《关于推进共有产权住房发展的指导意见（征求意见稿）》，意见稿对广东共有产权住房的性质、供应对象、产权转让等方面都进行了明确。满足购买满5年的，可定向转让，满10年的，可一次性增购产权，转为商品房。

主要内容：

- 01 明确房源性质，**共有产权住房为政策性住房**，以低于评估价格配售给限定对象，并**限定使用和处分权利**。
- 02 明确供应对象，供应对象为**城镇无房家庭**，且只能**购买一套共有产权住房**，并享受与购买商品住房同等的**落户、入学等公共服务**。
- 03 明确面积标准，以**90平方米以下的中小套型为主**，并规定承购人**产权占比不低于50%**。
- 04 规范价格评估，由供应主体委托房地产评估机构按“**一房一价**”进行评估，评估及确定结果应**面向社会公开**。
- 05 规范产权转让，**满足购买共有产权住房不少于10年等条件的**，允许承购人**一次性增购代持机构所持的产权份额取得完全产权**，住房性质**转变为商品住房**。不满5年的，不得转让。

一桥连三地，天堑变通途。港珠澳大桥开通仪式10月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视大桥，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。

大大缩短了粤港澳三地的通勤时间

港珠澳大桥没有正式通车之前，珠海、香港和澳门之间的车程需要花上三个小时，现在通车之后只需要30分钟，极大地方便了两岸人民的来往。交通方式也变得更加多样化，穿梭巴士、跨境巴士、自驾等。

粤港澳大湾区正式迈向快车道

2017年，中共中央创造性地提出了“粤港澳大湾区”这一概念，直至此次港珠澳大桥正式通车，才标志着大湾区正式迈入快车道。粤港澳大湾区连接‘一国’、‘两制’、三个关税区，粤港澳大湾区的发展、港珠澳大桥建成通车对于香港、澳门和珠江三角洲西岸地区在推动经济发展方面具有重要的战略意义。



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。

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。



6月29日，珠海发布楼市监管新政，并推出《珠海市商品房预售资金监管办法》（下称“办法”），进一步规范商品房预售资金的监督管理，规范预售资金的收取使用行为，要求房企在申请预售许可证前，将预售资金直接存入专用监管账户。

新出台的办法将“商品房预售资金”明确为：购房人按预售合同约定支付的预购房款，其中包括定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等。

预售资金实现专用监管

办法明确，房企在申请商品房预售许可证前，应当在商业银行设立商品房屋预售资金专用监管账户，并与主管部门、监管银行等签订商品房预售资金监管协议，遵循“一个《商品房预售许可证》对应一套账户”的原则。

《珠海市商品房预售资金监管办法》将从今年7月15日起正式实施，今后，在商品房预售交易过程中，房企不得将商品房预售资金存入非监管账户，而应由预购人按合同约定的付款时间，将预售资金直接存入专用监管账户。

违规使用将暂停商品房预售

办法明确，商品房预售资金专用监管账户内累计进账总金额按10%预留，90%拨付，并按照建设工程进度，实行分步解除监管：

- 一、完成封顶，留存封顶预留额度，其余金额给予解除；
- 二、完成《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》手续后，留存竣工备案预留额度，其余金额给予解除；
- 三、完成不动产首次登记（办理《商品房地产权属证明书》手续）后，解除对监管账户的监管。

这也表明，实施商品房预售资金监管，对开发企业来说，支取预售资金时好似被戴上了“紧箍”，想要使用更多的预售资金，必须要加快建设进度，确保房屋达到交房标准。

6月22日，珠海市横琴新区发布的一份文件打破了自贸区的平静。这份名为《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》的政策，直接将矛头对准了正在火爆销售的商办项目。通知提出，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。也就是说，禁止销售给个人。

办公建筑分为酒店式办公和普通办公

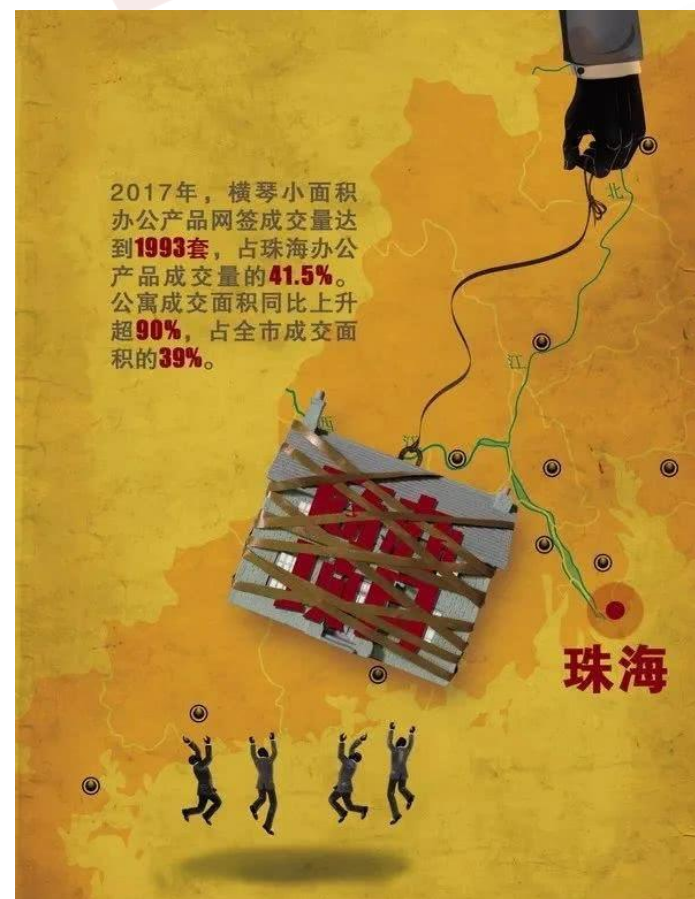
酒店式办公分割单元建筑面积不得大于75平方米/间，标准层层高应控制在3.3米至3.9米之间。普通办公分割单元建筑面积不应小于200平方米/间，标准层层高应控制在3.6米至4.5米之间。

销售对象的限制

按照规定，从执行之日起，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。

商改住

对于在建设过程中擅自加盖、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，建设行政主管部门不予竣工验收，房地产行政主管部门不予核准预售和销售。建设单位以精装修交房的，建设单位应将装修方案报规划行政主管部门备案。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。



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》。《规划》提出，为强化与深港和粤西城市的联系，规划新增深珠（伶仃洋）通道、黄茅海通道，市域层面将打造核心城区快速环线。到2035年，规划构建“六横、十纵”干线路网骨架格局，支撑中心城区城市空间结构的拓展以及外围重点组团的发展，同时缓解交通拥堵状况。

核心城区快速环线



珠海中心城区将构建快速环线，由金琴快线—香海支线—南湾大道—昌盛路—兴业快线—金唐东路构建主城区内环快速路系统，远景预留梅华快线线位。目前该方案还处于规划阶段，线路尚未最终确定。

伶仃洋通道

起于**深圳前海**
↓
跨越**伶仃洋**途经**珠海淇澳岛**
↓
然后直抵**唐家**
↓
继续向西，经过**中山五桂山**
↓
到达**斗门莲洲**
↓
向西延伸至**高栏港**
↓
江门台山及粤西城市

伶仃洋通道将成为粤港澳大湾区东西岸的重要通道。目前，该通道已经纳入2017年广东省高速公路网规划中。

黄茅海通道



东起珠海鹤港高速，与高栏港高速互通，西接江门新台高速，与西部沿海高速互通。该通道将承接港珠澳大桥向粤西辐射带动，构建珠三角高速公路外三环线，强化珠海大桥经济带。

12月21日下午，从珠海市住房和城乡建设局获悉，珠海市相关区域已经降低购房门槛，非珠海市户籍居民购房，按个人条件已从此前的需连续5年社保改为只需缴纳1个月、3个月、1年不等。从珠海市住建局相关负责人处获悉，从今年10月22日开始，非珠海市户籍居民购房，不再执行需连续缴纳5年社保，只需一年社保加珠海市人才证明即可在珠海市购房，由珠海市人社系统根据个人条件开具人才购房证明。

1. 在城区购买144平方米以上户型及在新城新区购买商品房的不需要再提供社保或纳税证明；
2. 外地人可在中心城区购买1套商品房；
3. 放宽对外地人的贷款限制。

1. 珠海限购范围升级至“全市”及“所有户型”，非本市居民购房从需要1年个税或社保改为5年，新购房屋3年内禁止交易；
2. 进一步加强了差别化住房信贷政策，将首付款比例最高提至70%；
3. 对拥有两套及以上住房的居民家庭，继续暂停发放商业性个人住房贷款。

2011.11.1

全国首个“双限令”

1. 本地居民和缴纳一年以上社保的外地人，只能在香洲新增一套房；
2. 新项目价格不得超过11285元/㎡；
3. 无购买社保和纳税的非本地居民不能在香洲买房。

2014.9.26

限购松绑

2015.3.30

贷款松绑

四个数字看懂新政变化			
商业 银行 贷款	公积金 贷款	公积金 贷款	营业 税 免征年限
6	3	6	5
4	2	3	2
二套房首付由最低6层改成4层	首套房首付由最低3层改成2层	二套房首付由最低6层改成3层	税率5.5%的营业税由5年后免征改为2年

2016.3.16

全面取消限购

1. 停止“90平方米以下套型住房占全部套型70%以上”的要求；
2. 在全市范围内，居民（含非户籍居民）购买144平方米以下的商品住房不再需要提供社保或纳税证明。

2016.10.6

限购重启

2017.04.8

限购升级

2018.10.22
限购松绑

非珠海市户籍居民购房，不再执行需连续缴纳5年社保，只需一年社保加珠海市人才证明即可在珠海市购房，由珠海市人社系统根据个人条件开具人才购房证明；

1

年报导读

2

2018年房地产政策分析

3

2018年珠海宏观市场分析

4

2018年珠海一级市场分析

5

2018年珠海二级市场分析

6

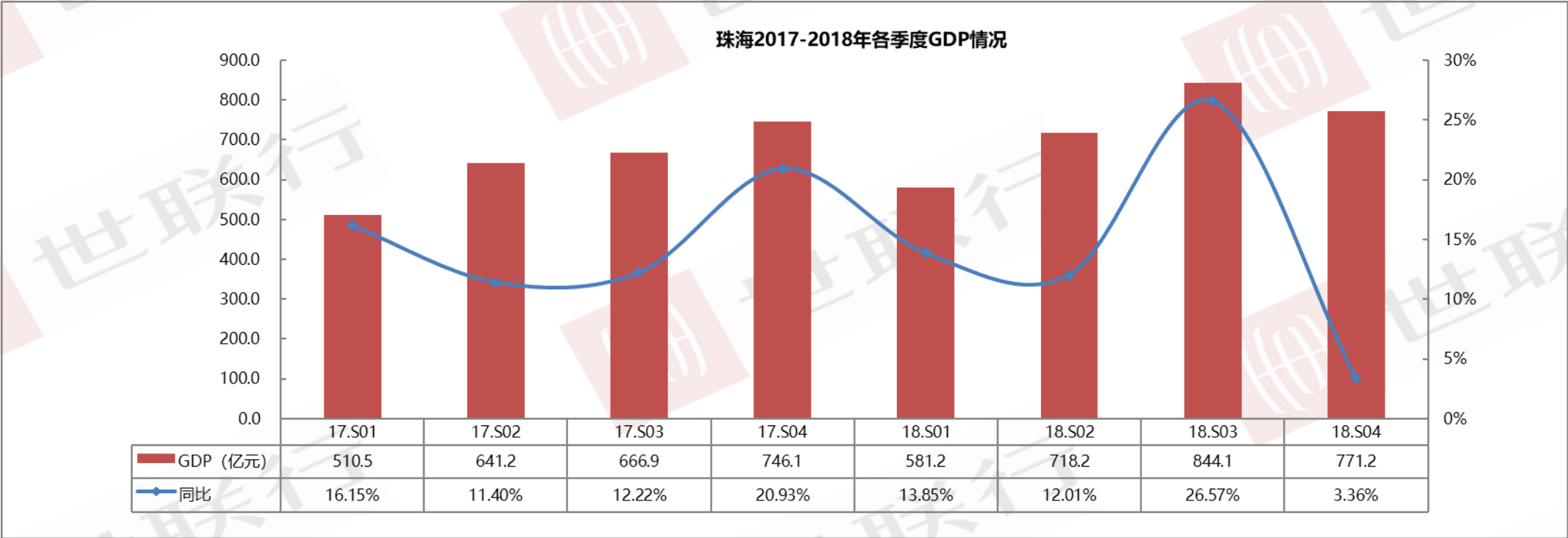
珠海各区域市场情况分析

7

2019年楼市展望

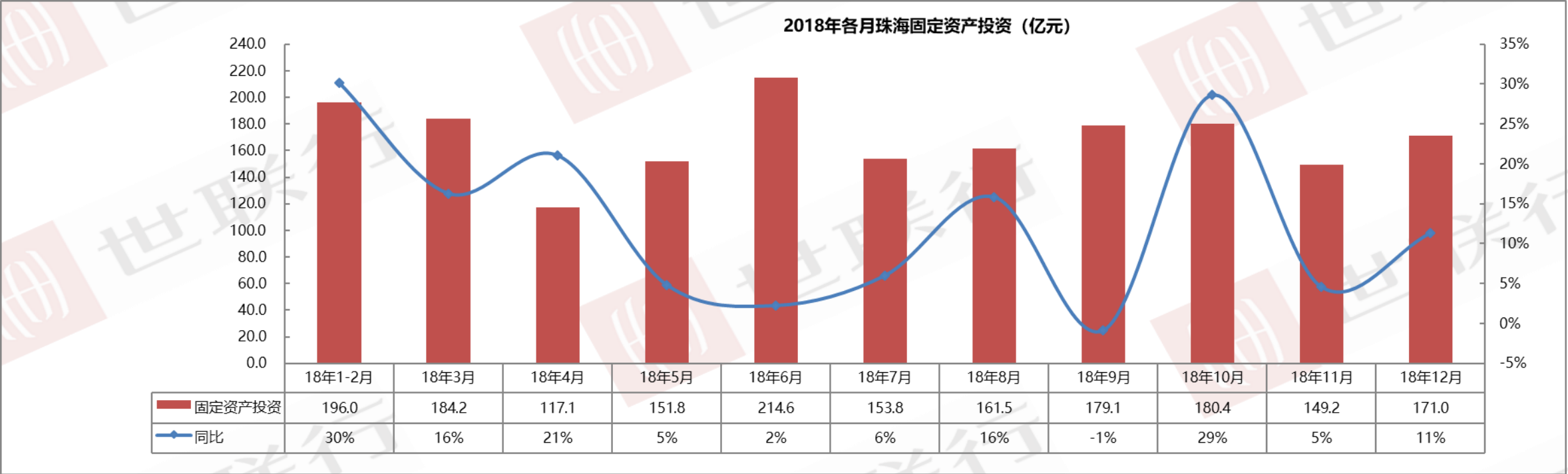


2018年珠海市呈现“稳中向好”的经济运行态势，GDP总量达到**2914.7亿元**，同比增长**13.65%**



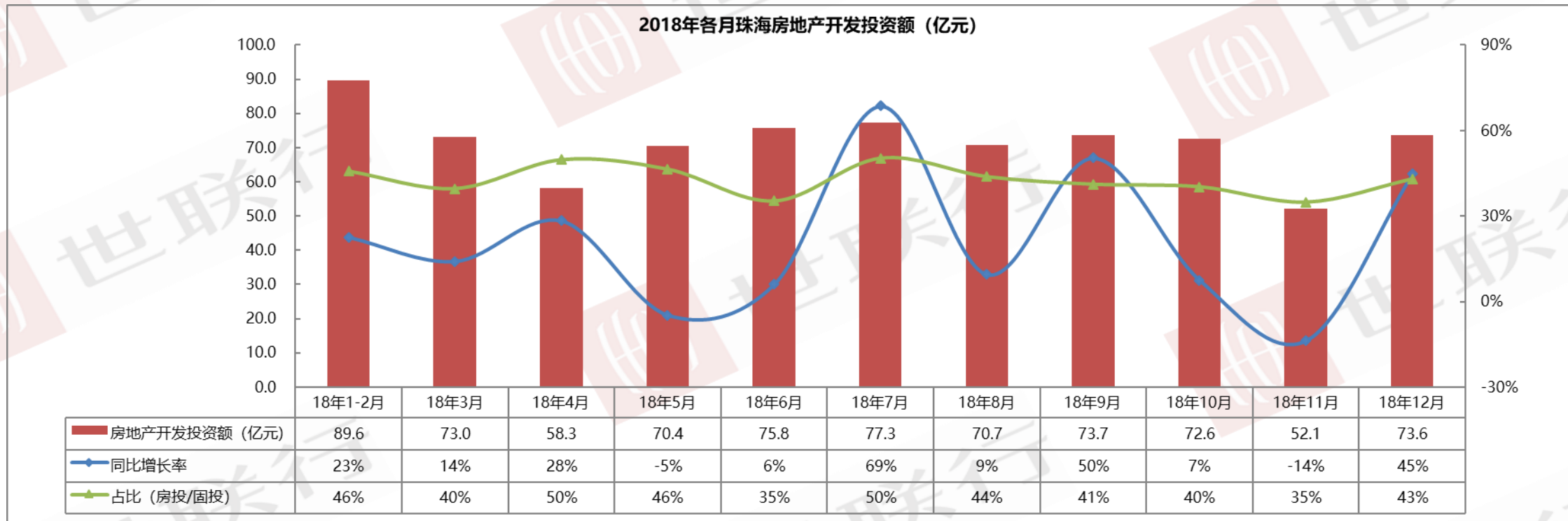
- 珠海2018年GDP总量为2914.7亿元，**同比增长13.65%**，珠海经济继续呈现稳中向好态势。
- **主要经济指标稳定增长，供给侧结构性改革渐显成效，转型升级逐步加快推进，新培育动能加快成长，经济增长步伐更加稳健。**

珠海固定资产投资约1858.6亿元，同比增长20.7%，金海快线、香海大桥等项目拉动基础设施投资快速增长



- 2018年，珠海累计完成固定资产投资1858.6亿元，同比增长20.7%，保持稳定增长。
- 2018年第三产业总投资1604.9亿元，占固定资产投资的86%。基础设施投资加快，带动固定资产投资较快增长。今年来，市政府加快基础设施建设步伐，在金海快线、香海大桥等带动下，全市基础设施投资462.84亿元，增长8.4%，继续成为支撑全市投资较快增长的主力。

2018年珠海房地产投资约787.1亿元，同比增长18%，增速波动较大，房地产开发投资占比下降，投资结构进一步优化



- 2018年，珠海全市完成房地产投资787.1亿，同比增长18%，今年同比增速波动较大，增速幅度有所上升。
- 2018年，房地产投资占固定资产投资比例为42%，维持在40%上下浮动，**房地产开发投资占比下降，投资结构进一步优化。**

1

年报导读

2

2018年房地产政策分析

3

2018年珠海宏观市场分析

4

2018年珠海一级市场分析

5

2018年珠海二级市场分析

6

珠海各区域市场情况分析

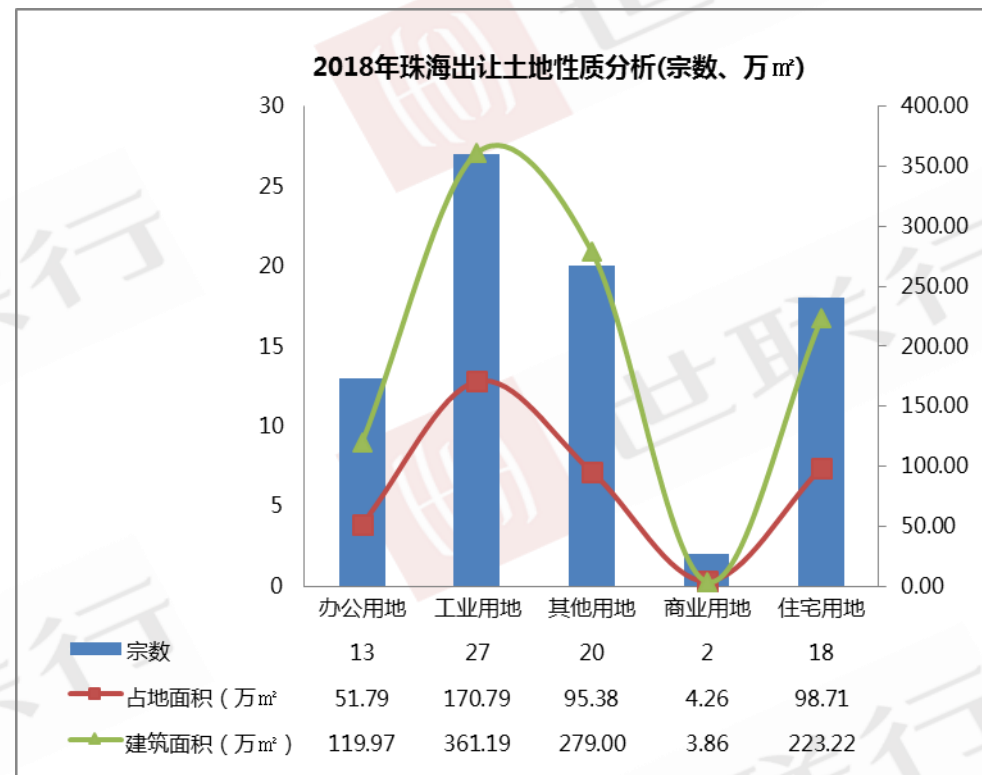
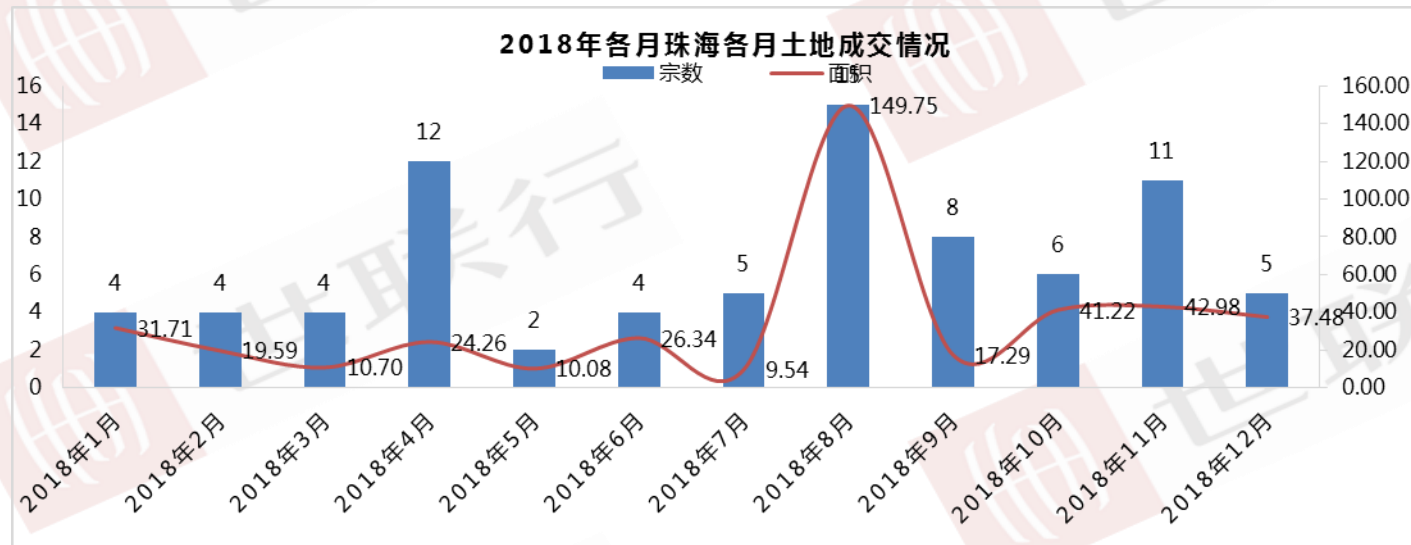
7

2019年楼市展望



土地供应

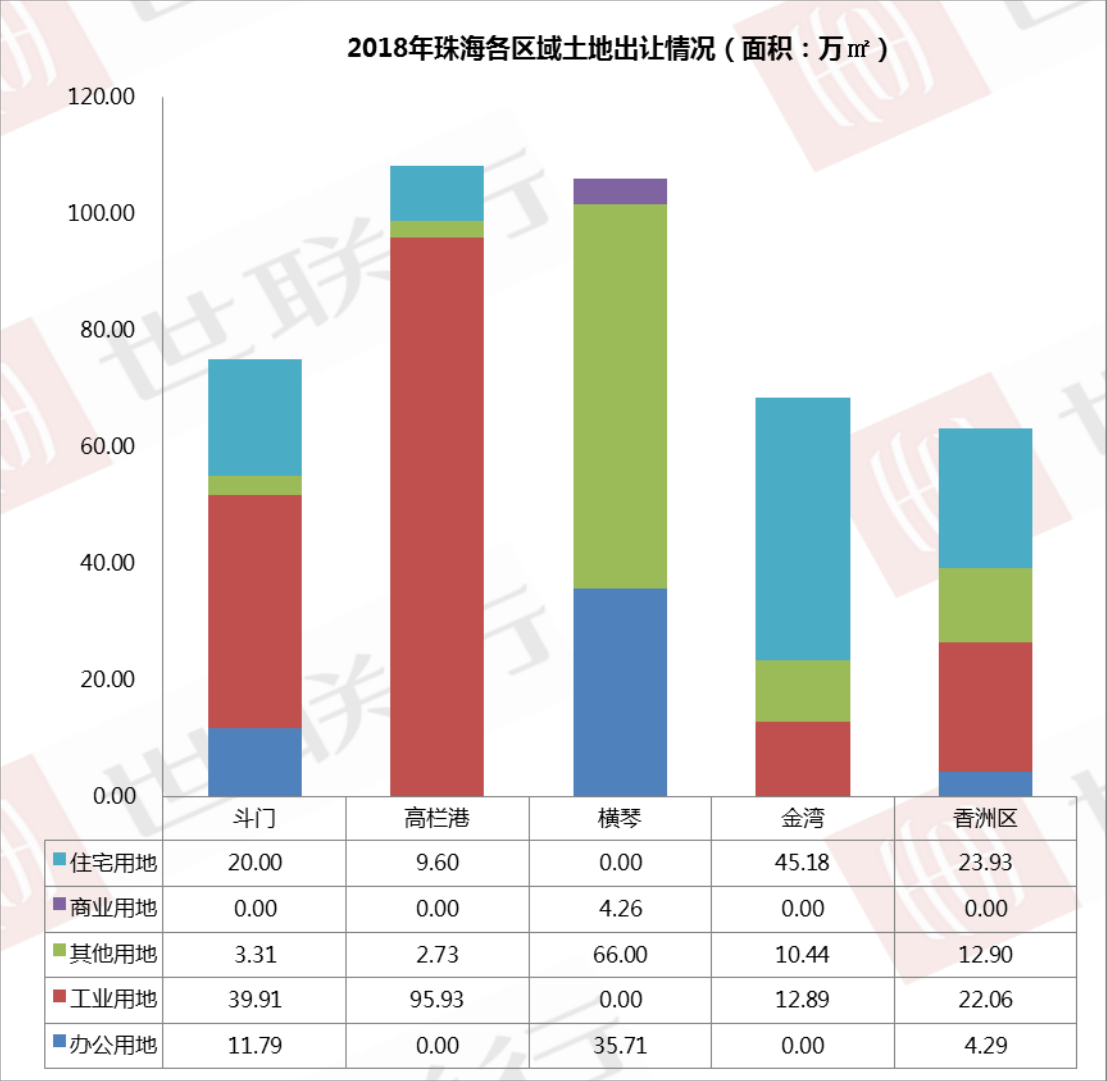
2018年珠海土地出让共80宗，总面积为420.93万m²，住宅用地面积供应有所下滑



- 2018年珠海市共出让土地80宗，同比减少116宗，总宗地面积420.93万m²，同比下降44.05%；
- 工业供应的宗数与宗地面积均居首位，共27宗，供应面积170.79万m²，占总供应面积40.57%；办公土地供应共13宗，供应面积为51.79万m²，占总供应面积的12.30%；住宅土地供应18宗，供应面积为98.71万m²，占总供应面积的23.45%；
- 2018年住宅土地供应较低，供应面积同比下降29.54%，2018年政府整体推土地量不高，但住宅用地推出比例并没有较大幅度下滑。

年份	2017年	2018年	同比
供应宗数	196	80	-116
供应面积 (万m ²)	752.38	420.93	-44.05%

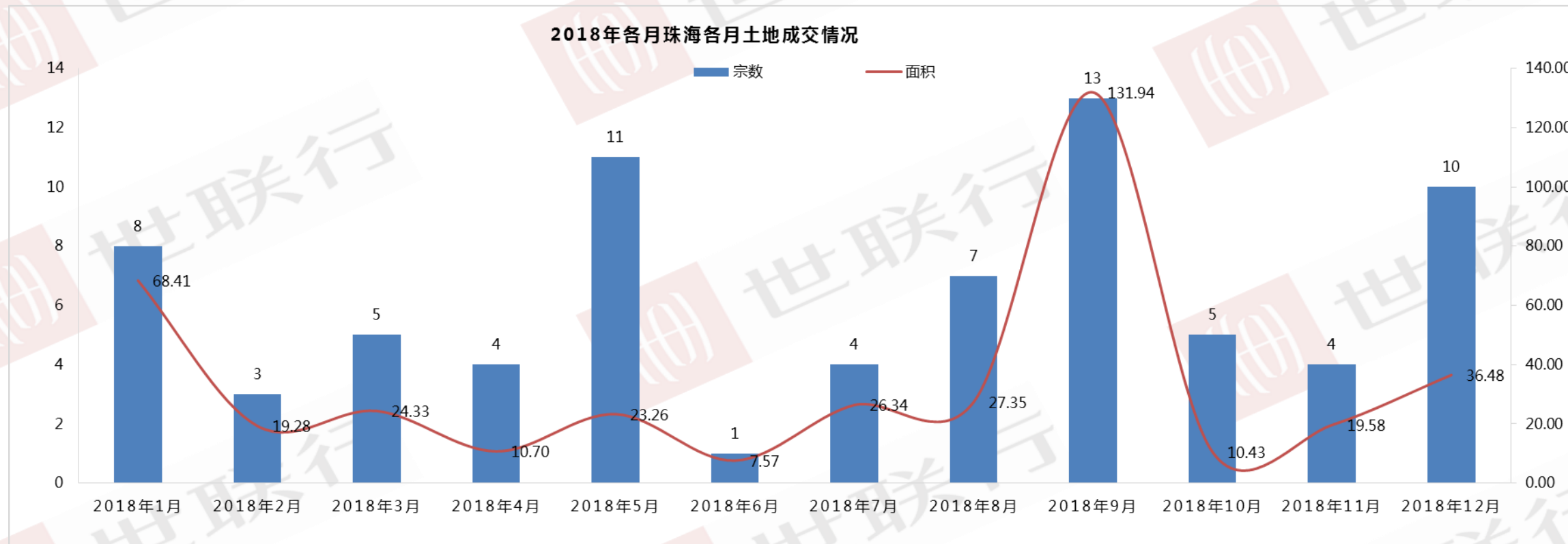
2018年土地供应面积集中在横琴的其他用地与高栏港工业用地，除横琴外各区域均有住宅用地供应



- 从2018年珠海各区域土地供应情况看，出让土地面积较集中在高栏港108.26万平米，位于榜首，其次为横琴，供应面积105.97万㎡；
- 工业用地供应集中在斗门、高栏港，共135.84万平米，占整体工业用地供应的79.5%，横琴出让土地主要以其他用地为主，横琴2018年未有推出住宅用地。
- 除横琴外，全市各区域都有住宅用地供应，主要较集中在金湾与香洲区的唐家；这两个区域住宅用地最引市场瞩目。

土地成交

2018年珠海共成交75宗土地，成交面积为405.67万m²，同比下滑幅度较大



年份	2017年	2018年	同比
成交宗数	195	75	-120
成交面积 (万m²)	707.80	405.67	-42.69%
成交金额 (亿元)	428.30	228.63	-46.62%

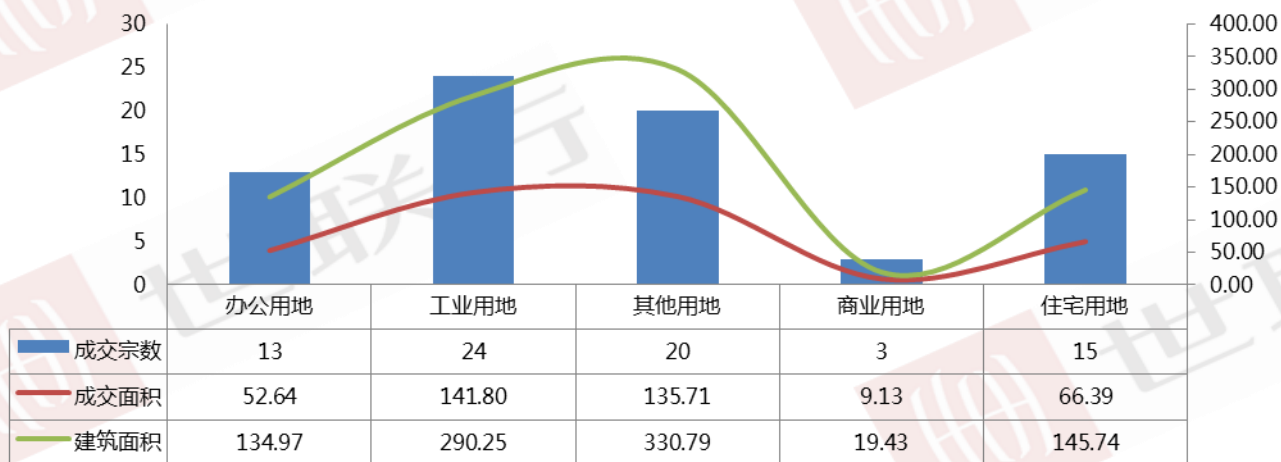
■ 2018年珠海土地成交环比同比都有所下滑，**5月份和9月份成交量最高，其他月份成交均低于10宗。**



土地成交

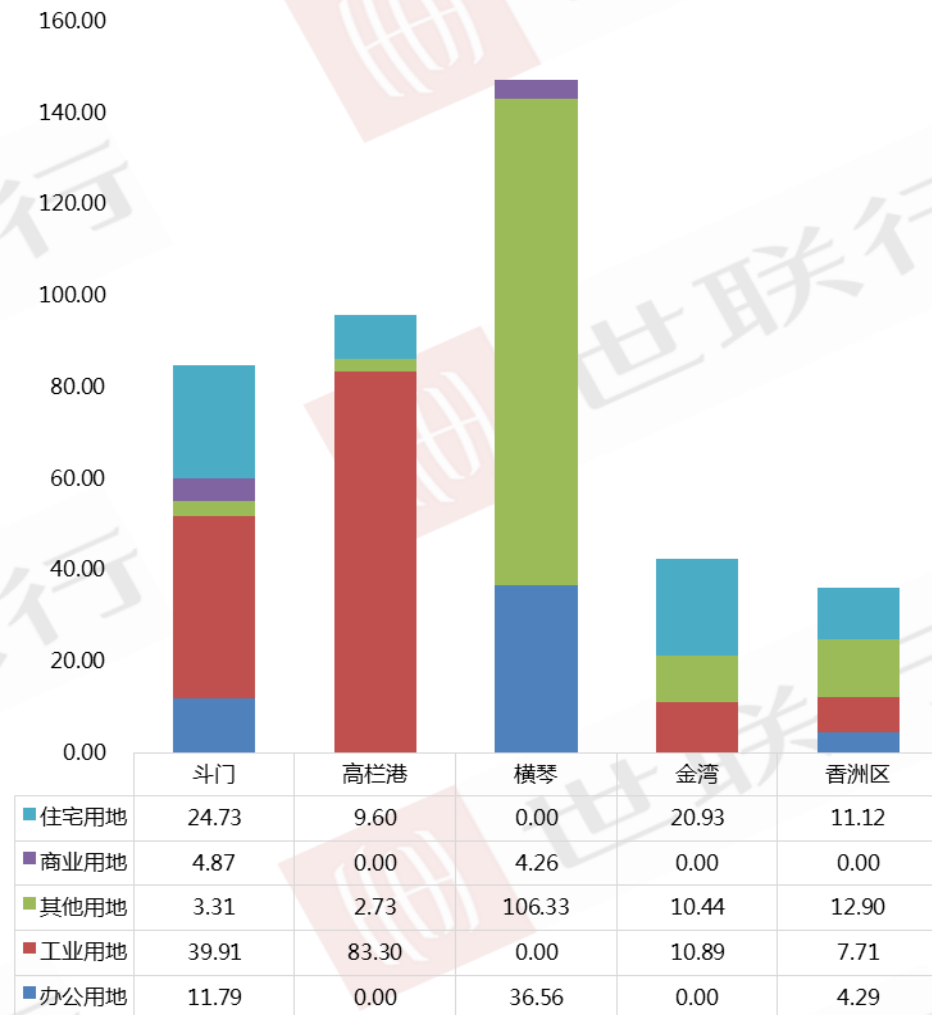
2018年珠海成交住宅土地共15宗，宗地面积66.39万m²，整体成交楼面价有较大幅度下滑

2018年珠海土地成交性质分析(宗数、万m²)



- 成交面积集中在工业用地，共成交24宗，成交总占地面积141.8万m²，集中在高栏港、斗门。
- 住宅用地总成交15宗土地，成交总占地面积66.39万m²，总建筑面积145.74万m²，整体楼面价达6441元，同比下滑36.81%。**
- 住宅用地成交单价最高为香洲区的唐家和金湾，成交楼面价均在1.5万元/平左右，**今年土地竞拍较为平淡，竞拍条件较为严格，溢价率并没有较大幅度增长。**

2018年珠海各区域土地成交情况(面积：万m²)



土地成交

2018年龙湖、华发、铁建分别各拿下2宗住宅用地，龙湖溢价率最高；高新集中在唐家湾拿下4宗住宅用地；保利以底价竞得横琴一宗商办用地

序号	片区	地块编号	坐落位置	规划土地用途	宗地面积 (万M2)	总建筑面积 (万M2)	成交总价 (万元)	溢价率	竞得人	楼面地价 元/平方米	增配面积 平方米	成交日期
1	金湾	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	二类居住、商业	2.28879	4.57759	64100.0000	45.0%	广州市逸梁房地产有限公司(龙湖)	14003	9154	2018/1/4
2	横琴	17230/珠横国土储2017-06	横琴新区十字门大道东侧、广通二路南侧、荣港道西侧、汇金湾北侧	商业办公混合用地	1.95861	11.91030	75201.6342	0.0%	保利房地产(集团)股份有限公司	6314	—	2018/1/31
3	斗门	17232/珠国土储2017-73	斗门区湖心路以西、腾逸路北侧	二类住宅	4.73641	10.48684	124600.0000	31.7%	厦门益悦置业有限公司	11882	6601	2018/3/9
4	横琴	17229/珠横国土储2017-15	横琴新区富城道东侧、琴海北路南侧、富民道西侧、兴盛五路北侧	商业、办公、酒店、人才公寓用地	2.30878	15.12290	122495.4900	0.0%	珠海爱奇湾区商务咨询有限公司	8100	—	2018/1/31
5	金湾	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	商务、二类住宅、商业、旅馆、服务设施(幼儿园)、广场、道路	9.35228	22.23552	131800.0000	32.1%	广州市逸梁房地产有限公司(龙湖)	5927	6026	2018/2/7
6	横琴	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	文化创意、高新技术、办公用地	2.65282	7.42000	20538.5600	0.0%	金莎地产投资贸易有限公司	2768	—	2018/4/12
7	横琴	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	高新技术产业(办公)、商业及人才公寓用地	6.54638	16.66776	66671.0400	0.0%	中星微置业有限公司	4000	—	2018/5/16
8	斗门	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	商业、商务、旅馆业及一级邻里中心混合用地	3.79047	9.47617	15030.0000	0.0%	珠海华勤开发建设有限公司	1586	—	2018/5/23
9	唐家湾	18022/珠国土储2018-01	广珠城轨唐家湾站以东、金唐东路南侧	新型产业、商务、旅馆	2.41517	6.69001	10600.0000	0.0%	珠海市高新房地产开发有限公司	1584	—	2018/5/30
10	斗门	18027/珠国土储2018-08	斗门区湖心路以西、腾逸路南侧	S1区域为服务设施(幼儿园)、S2区域为二类住宅	2.82318	4.59154	46500.0000	3.3%	中国铁建投资集团有限公司	10127	3979	2018/5/30
11	高栏港	18037/珠国土储2018-05	高栏港经济区平沙新城起步区文楼路西南侧、傍德路东南侧	A区为二类居住用地；B区为公共道路边绿带用地	5.13444	13.53725	79200.0000	20.0%	广州市方圆乐臻实业投资有限公司	5851	13537	2018/7/4
12	唐家湾	18051/珠国土储2018-09	科技创新海岸北围片区金业北路南、新湾七路东侧	二类住宅(R21)、商业服务业设施(B)	1.59358	4.78073	71700.0000	0.0%	珠海市润诚房地产有限公司	14998	2868	2018/8/16
13	唐家湾	18075/珠国土储2018-10	高新区科技创新海岸南围科技八路北、创新六路西侧	四类居住用地(人才公寓)、商业	1.96174	5.88522	16700.0000	0.0%	珠海市高新建设投资有限公司	2838	—	2018/8/24
14	唐家湾	18076/珠国土储2018-11	高新区金鼎金峰路以南、金府路东侧	二类居住(产业人才共有产权住房项目)	0.84304	2.52913	19200.0000	9.1%	珠海高新同创房地产开发有限公司	7592	—	2018/8/29

<表一>

【数据来源：珠海市公共资源交易中心】珠海2018年房地产市场报告29

土地成交

2018年龙湖、华发、铁建分别各拿下2宗住宅用地，龙湖溢价率最高；高新集中在唐家湾拿下4宗住宅用地；保利以底价竞得横琴一宗商办用地

序号	片区	地块编号	坐落位置	规划土地用途	宗地面积 (万M2)	总建筑面积 (万M2)	成交总价 (万元)	溢价率	竞得人	楼面地价 元/平方米	增配面积 平方米	成交日期
15	唐家湾	18081/珠国土储2018-12	高新区唐乐路北侧	二类居住	0.98953	2.24409	17000.0000	0.0%	珠海高新同创房地产开发有限公司	7575	——	2018/9/5
16	斗门	18086/珠富国土储2018-01号	富山工业园雷蛛北片区，海工西路东侧、产城南路北侧、产城中路南侧、海龙路西侧	二类住宅	17.17513	34.46478	59000.0000	0.0%	珠海华勤开发建设有限公司	1712	——	2018/9/3
17	南湾	18091/珠横国土储2018-17号	保税区宝怡路北侧、宝琴路东侧	商务、商业用地	1.47589	8.70000	29901.9000	0.0%	珠海浩发科技有限公司	3437	——	2018/9/19
18	横琴	18092/珠横国土储2018-21号	横琴新区风吹罗带路东侧、小横琴山南侧、下村西侧、港澳大道北侧	行政办公及公共配套用地	6.55308	8.16913	28178.2028	0.3%	珠海大横琴人才公寓建设有限公司	3449	——	2018/9/19
19	南湾	18093/珠横国土储2018-20号	保税区联峰路北侧、富林路东侧	商务用地	0.40090	2.86321	11663.0701	0.0%	珠海保税区星汉置业有限公司	4073	——	2018/9/20
20	高栏港	18094/珠国土储2018-14	高栏港经济区平沙新城起步区傍德路东南侧、汇海路西南侧	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%	珠海港毅建设开发有限公司	5855	4048	2018/10/17
21	高栏港	18095/珠国土储2018-13	高栏港经济区平沙新城起步区铭恩路西北侧、汇海路西南侧	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%	珠海汇华基础设施投资有限公司	5150	7911	2018/10/17
22	南湾	18097/珠横国土储2018-19号	保税区北侧生活区连屏路北侧、民生路东侧	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%	珠海大横琴城市新中心发展有限公司	2635	——	2018/10/25
23	唐家湾	18098/珠国土储2018-15	科技创新海岸北围片区金业南路南、北城西二路东侧	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%	珠海兆彤房地产开发有限公司	15863	3638	2018/10/31
24	金湾	18111/珠国土储2018-19	金湾区金渠路南侧、双湖路西侧	二类居住、商业	9.29200	14.43401	125000.0000	0.0%	中国铁建投资集团有限公司	8660	10187	2018/11/20
25	横琴	18134/珠横国土储2018-23号	横琴新区艺文二道东侧、香江路南侧、艺文一道西侧、智水路北侧	文化产业及其配套、商业、办公用地	14.37684	28.75367	76197.2361	0.0%	卓动有限公司	2650	——	2018/12/26
26	斗门	18140/珠国土储2018-22	斗门区莲洲镇东湾村北、三湾村东南侧	商业和旅馆混合、商业和商务混合、会展、旅馆	7.99730	6.54103	6441.0000	0.0%	珠海市岭南文化投资有限公司	985	——	2018/12/29
27	横琴	18139/珠横国土储2018-02号	横琴新区环岛东路东侧、安临路南侧、福临道西侧、濠江路北侧	商业、办公、酒店用地	1.00000	5.50000	45815.0000	0.0%	容达集团有限公司	8330	——	2018/12/29
28	横琴	18141/珠横国土储2018-31号	横琴新区十字门大道东侧、汇通六路南侧、荣港道西侧、汇通五路北侧	综合用地（办公、商业及人才公寓）	1.16316	7.15344	71498.6328	0.0%	珠海金融投资控股集团有限公司	9995	——	2018/12/29

<表二>

【数据来源：珠海市公共资源交易中心】珠海2018年房地产市场报告30

1

年报导读

2

2018年房地产政策分析

3

2018年珠海宏观市场分析

4

2018年珠海一级市场分析

5

2018年珠海二级市场分析

6

珠海各区域市场情况分析

7

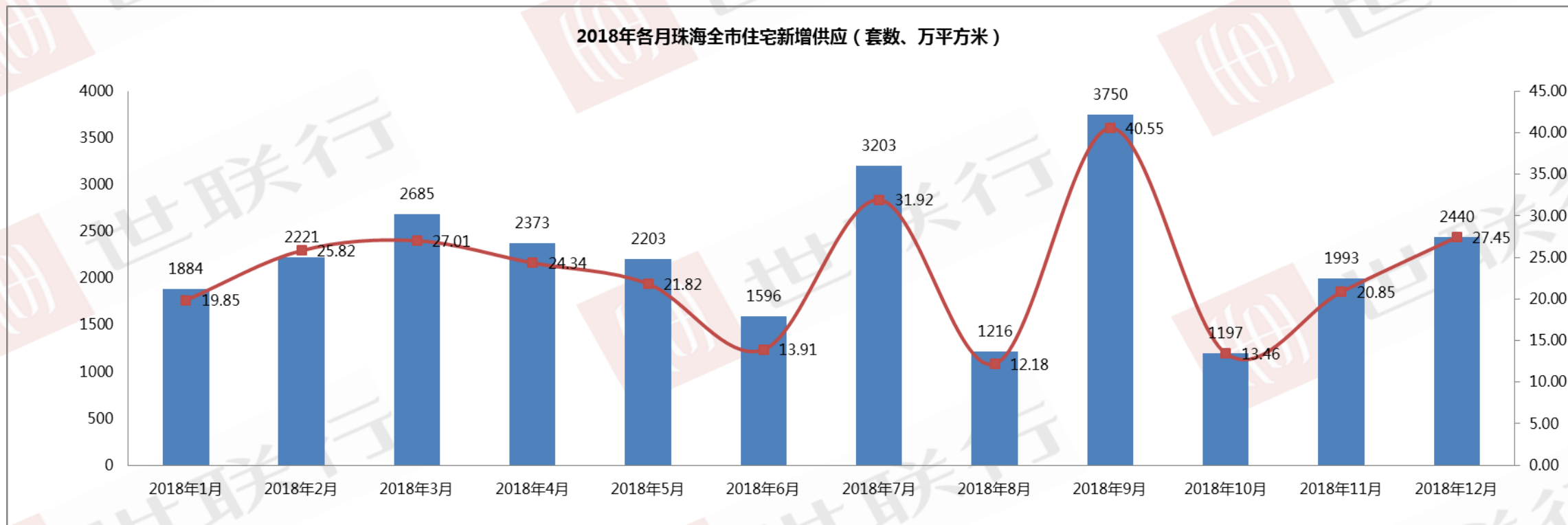
2019年楼市展望



新增供应

2018年珠海全市商品住宅预售面积约279.17万m²，同比上升5.52%，各月新增供应较平稳，其中7月、9月供应最高

2018年各月珠海全市住宅新增供应（套数、万平方米）

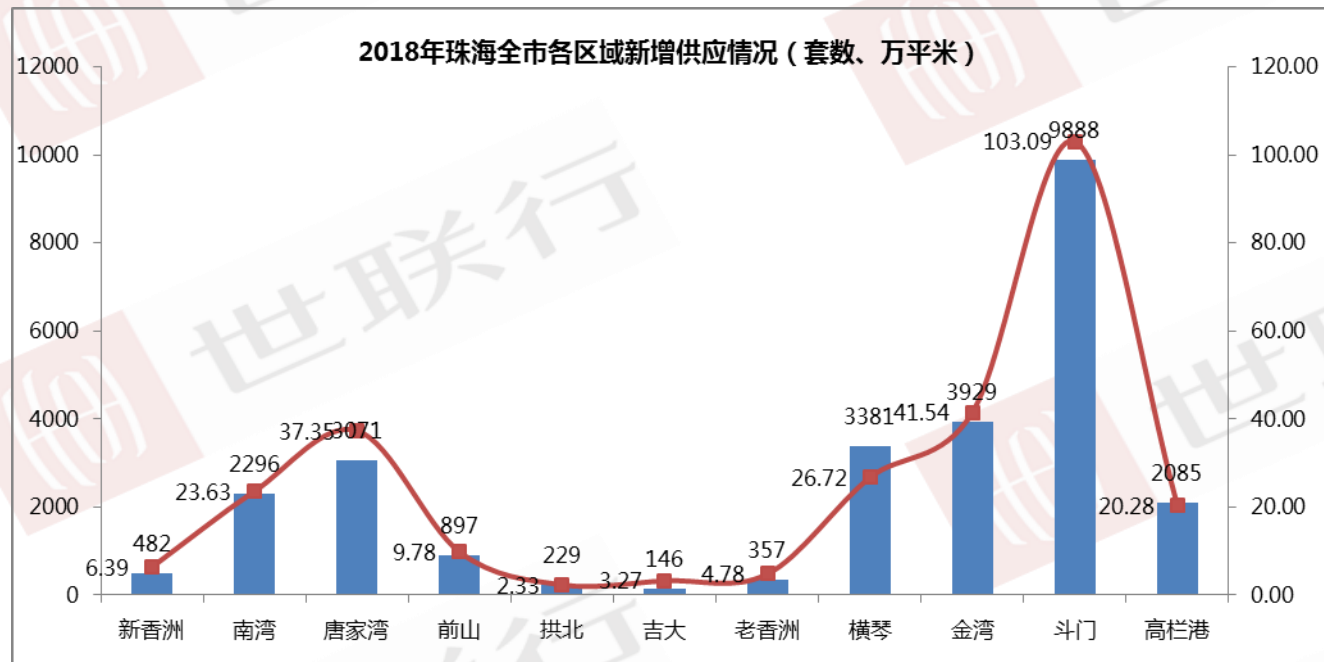


年份	2017年	2018年	同比增长
新增套数	25400	26761	5.36%
新增面积 (万m ²)	264.56	279.17	5.52%

- 2018年珠海全市商品住宅新增供应26761套，同比上升5.36%，新增供应面积279.17万m²，同比上升5.52%。

新增供应

2018年珠海全市商品住宅新增供应主要集中在斗门与金湾，典型90-120m²的首置首改产品同比新增供应明显



- **2018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103.09万m²，占新增供应量的36.93%，金湾新增供应39.29万m²，占14.88%。其次为唐家湾新增供应37.35万m²，占新增供应量的13.38%。**

- 2018年珠海全市商品住宅新增供应主要以典型90-120m²的首置首改产品上，共供应12438套，占新增供应套数46%。

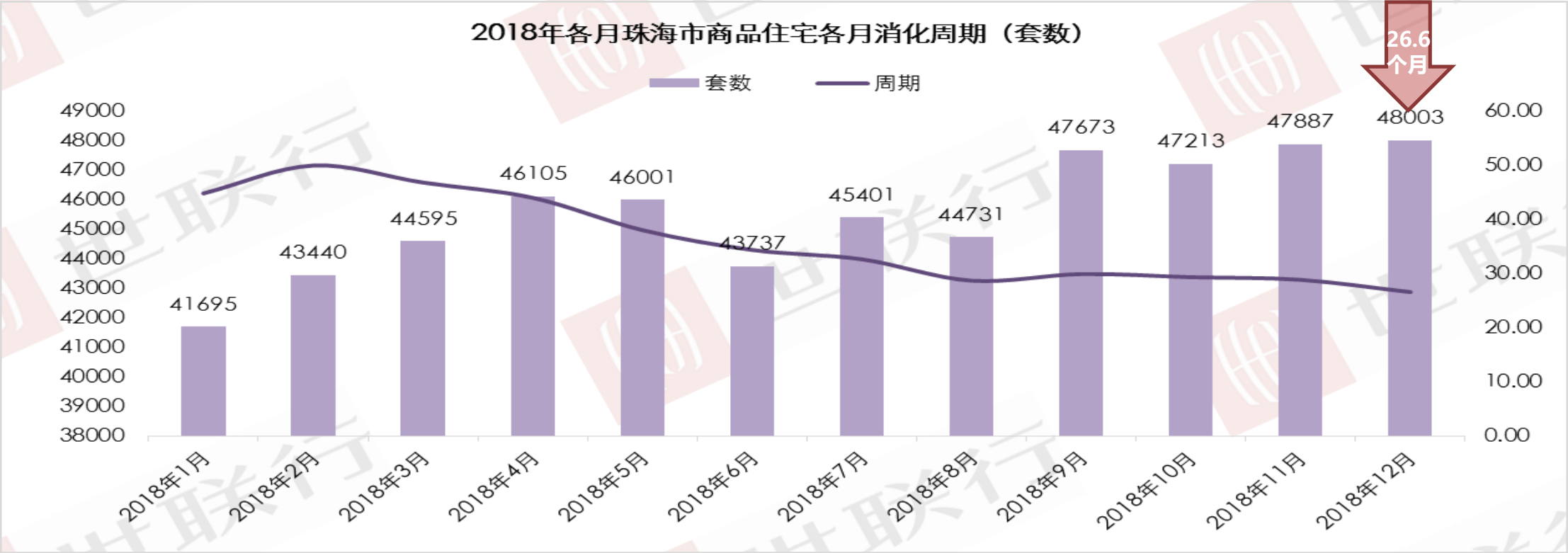
- **珠海市场以中间段产品为主要消化力，热销产品得到较大补充。**

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	105	226	124	0
南湾	0	438	365	533	624	187	37	112
唐家湾	308	218	130	491	515	603	576	230
前山	0	13	338	120	79	282	28	37
拱北	0	0	0	165	0	60	4	0
吉大	0	0	0	0	0	14	100	32
老香洲	0	0	0	55	0	272	27	3
横琴	1239	728	206	350	339	306	213	0
金湾区	211	473	381	772	1076	672	226	118
斗门	59	647	1105	3210	3038	1651	167	11
高栏港	85	169	580	352	614	281	4	0
合计	1902	2686	3132	6048	6390	4554	1506	543

网签存量分析

截止2018年12月31日珠海总存量为48003套，同比上升17.7%，去化周期为26.58个月



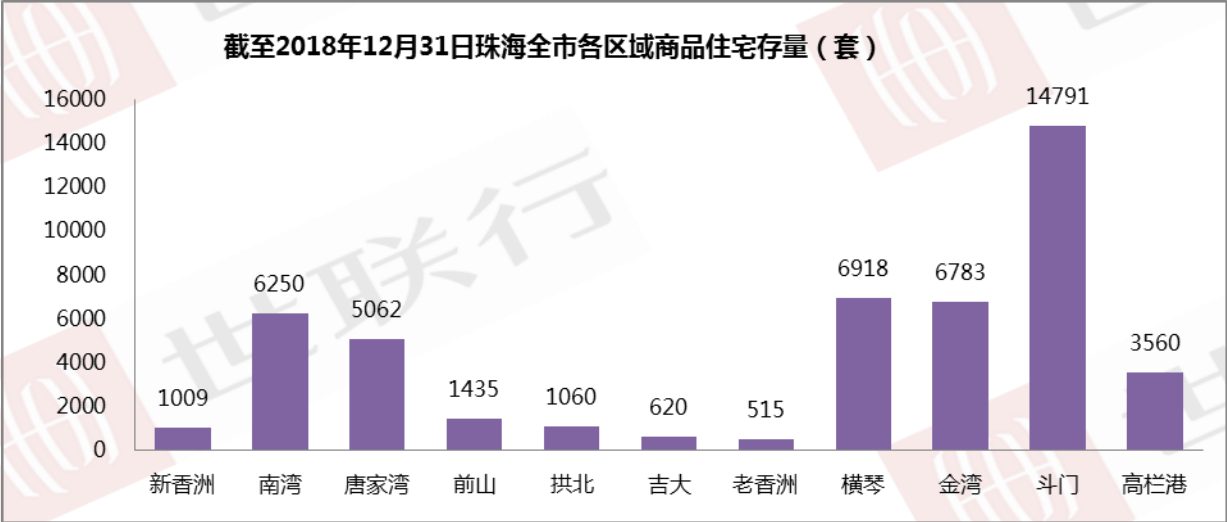
■ 截止2018年12月31日，珠海市商品住宅存量48003套，同比上升17.7%。2018年7月-2018年12月商品住宅各月月均销售套数为1806套，存量消化周期为26.58个月。

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。



网签存量分析

100-144m²产品面积段存量最高，主要集中在斗门，存量过万套，占总存量的31%

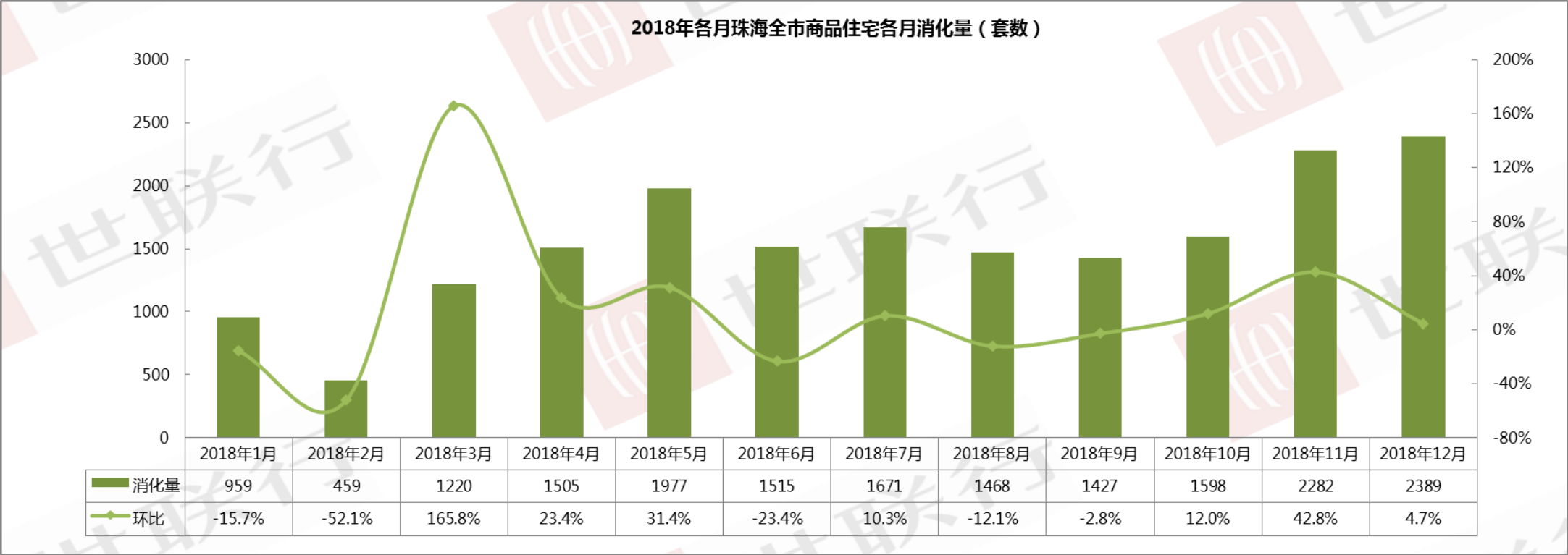


珠海全市各区域住宅各面积段存量套数								
	0-60	60-80	80-90	90-100	100-120	120-144	144-180	180以上
新香洲	99	56	107	41	169	188	256	93
南湾	355	1051	1304	1058	1179	811	126	366
唐家湾	299	237	424	605	761	1040	899	797
前山	120	199	264	173	173	425	39	42
拱北	0	1	2	137	231	419	46	224
吉大	75	92	37	33	43	31	135	174
老香洲	0	5	8	25	18	308	104	47
横琴	2278	1266	1112	682	727	551	243	59
金湾区	433	1033	685	1269	1382	1157	379	445
斗门	593	881	2056	3682	3883	3092	442	162
高栏港	412	376	533	657	955	532	30	65
合计	4664	5197	6532	8362	9521	8554	2699	2474

- 截至2018年12月31日，珠海网签住宅存量约为48003套，同比上升17.7%；
- 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，其余面积段分布较为均匀，存量相对较小的面积段为180m²以上，此面积段走量也相对较小。
- 珠海存量主要集中在斗门，存量过万套，占总存量的31%，主要以刚需改善产品为主，西区大户型产品较少；
- 香洲区新增项目集中在南湾与唐家湾，两个区域存量相对较大，南湾主要集中在首置刚需户型，唐家湾主要集中在改善户型，两个片区形成互补；



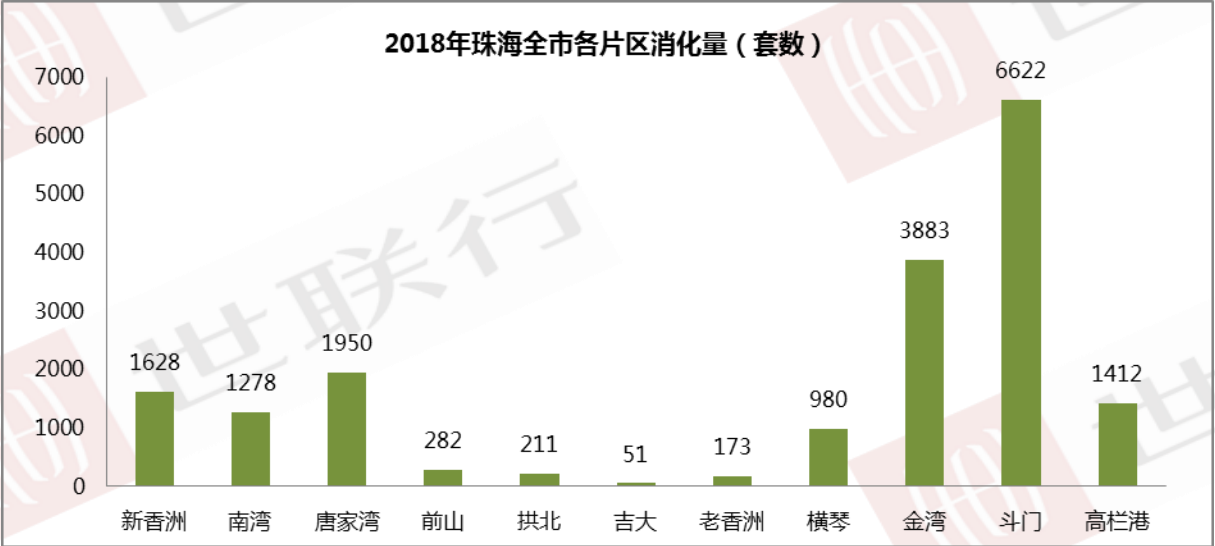
2018年珠海全市商品住宅共网签18470套，同比上升64.3%，
月均网签1500套左右



- 2018年珠海全市商品住宅共网签18470套，同比上升64.3%。
- 今年珠海网签开局寒冷，年末升温。4月份市场慢慢有所回暖，网签量均维持在1500套左右，金九虽未能有所起色，但在10月份珠海限购松绑之后，网签量明显有较大增长，11月和12月均也突破2000套。



2018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，住宅销售仍集中在西区

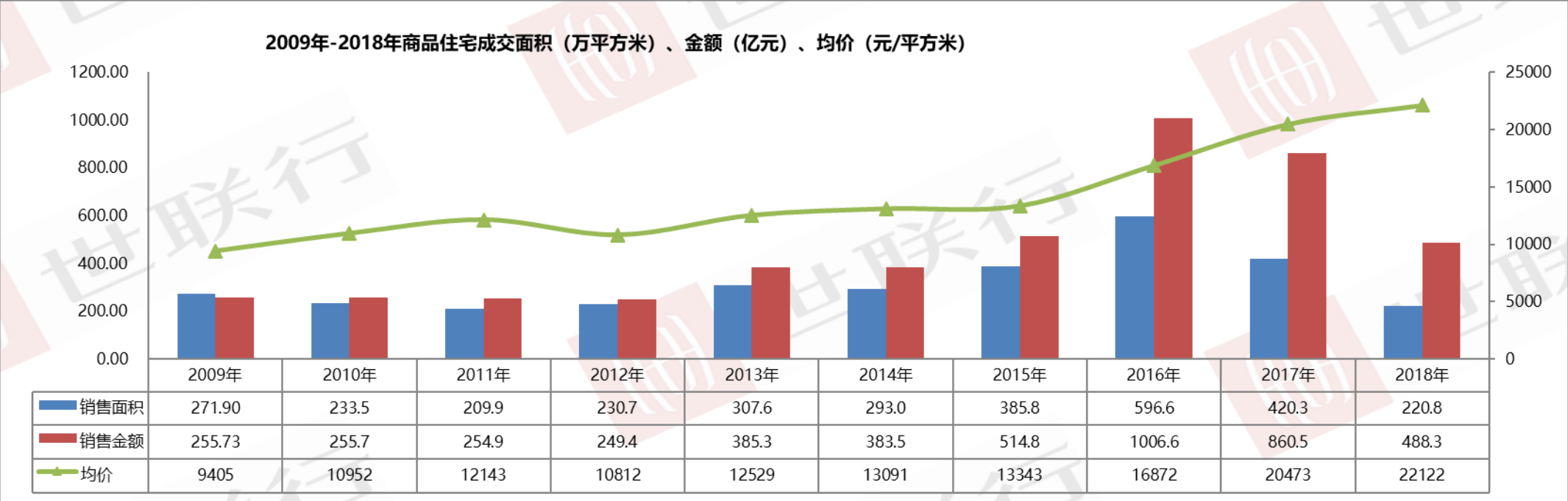


珠海全市各区域住宅各面积段存量套数								
	0-60	60-80	80-90	90-100	100-120	120-144	144-180	180以上
新香洲	32	26	641	284	447	119	39	40
南湾	18	131	224	154	263	280	45	163
唐家湾	122	76	391	281	407	494	91	88
前山	47	43	32	49	38	58	3	12
拱北	0	0	0	34	47	90	4	36
吉大	4	3	1	5	4	1	23	10
老香洲	0	2	15	32	18	67	33	6
横琴	367	87	158	115	75	149	27	2
金湾区	83	131	475	1073	1221	650	81	169
斗门	304	789	1170	1935	1234	927	175	88
高栏港	110	207	366	303	272	125	8	21
合计	1087	1495	3473	4265	4026	2960	529	635

- 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㎡，其次为100-120㎡，此两个面积段销售量最高，总体来说90-120㎡产品成为供应量、存量、销量最高的面积段。
- 144㎡以上产品销量最低，仅为1164套，其次为0-60㎡。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6622套，其次为金湾和唐家湾，珠海住宅销售仍集中在西区；

全市销售情况

2018年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

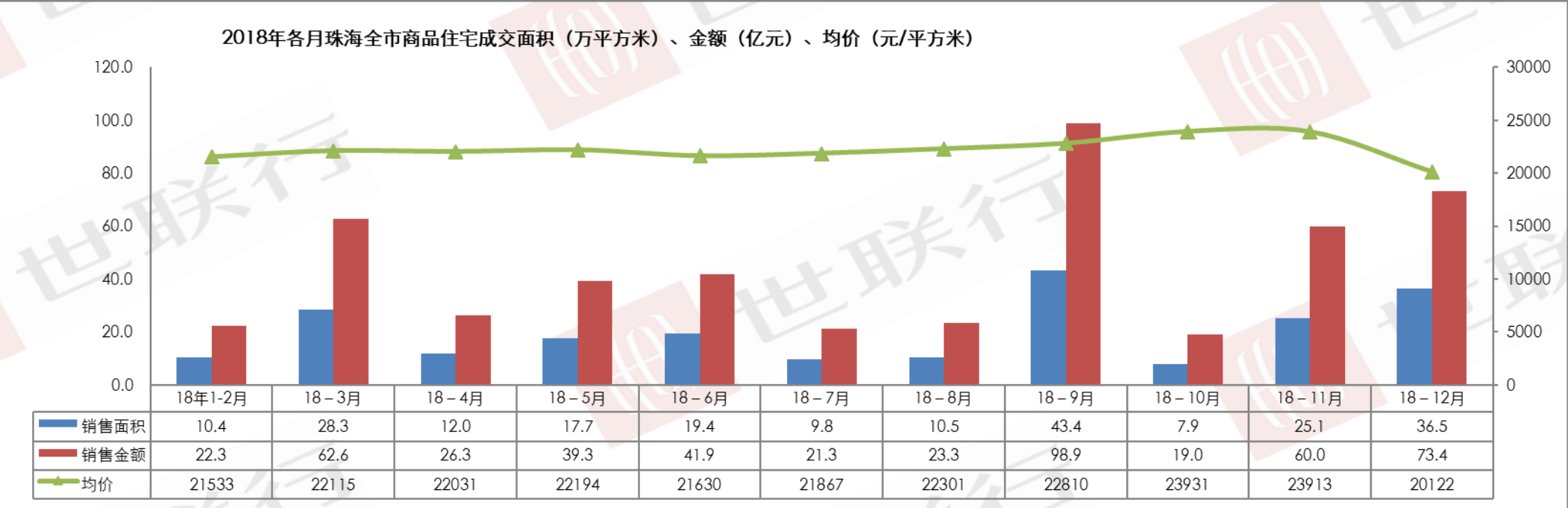


■ 数据显示，2018年珠海房地产市场的销售整体呈量跌价升的态势，成交量同比去年下滑近47.48%，整体成交量接近2011年的最低点。2018年，珠海市场成交量虽大幅下滑，但成交价格还是持续上涨，2018年整体成交价格涨幅8.05%，从2015年开始，珠海成交价格每一年涨幅均高于2000元/平。从图上可知，2016年成交量为历史最高点，成交量虽有波动，但价格方面却一直平稳中上升，预计在2019年由于限购松绑，成交量将有望上涨，价格依然较为坚挺。



全市销售情况

2018年珠海商品住宅销售总面积约为220.8万m²，销售金额约为488.3亿元，均价为22122元/m²，房地产市场销售量跌价升



- 2018年珠海全市商品住宅销售面积为220.8万平米，同比下降47.48%；成交金额为488.3亿元，同比下降43.25%；成交均价为22122元/平米，同比上升8.05%。
- 数据显示，2018年珠海房地产市场的成交量较低，9月份成交量最高，但也仅有43.4万m²，是往年成交量中等水平，其他月份均在30万m²以下，且7月、10月仅有个位数成交，**10月份是珠海限购松绑，11月开始，商品住宅销售同比有所上涨，且成交价格仍维持在高位。**从价格来看，各月成交价格维持在两万元/m²以上，同比仍有较大幅度增长。

全市住宅排名

2018年按成交金额排名全市前10

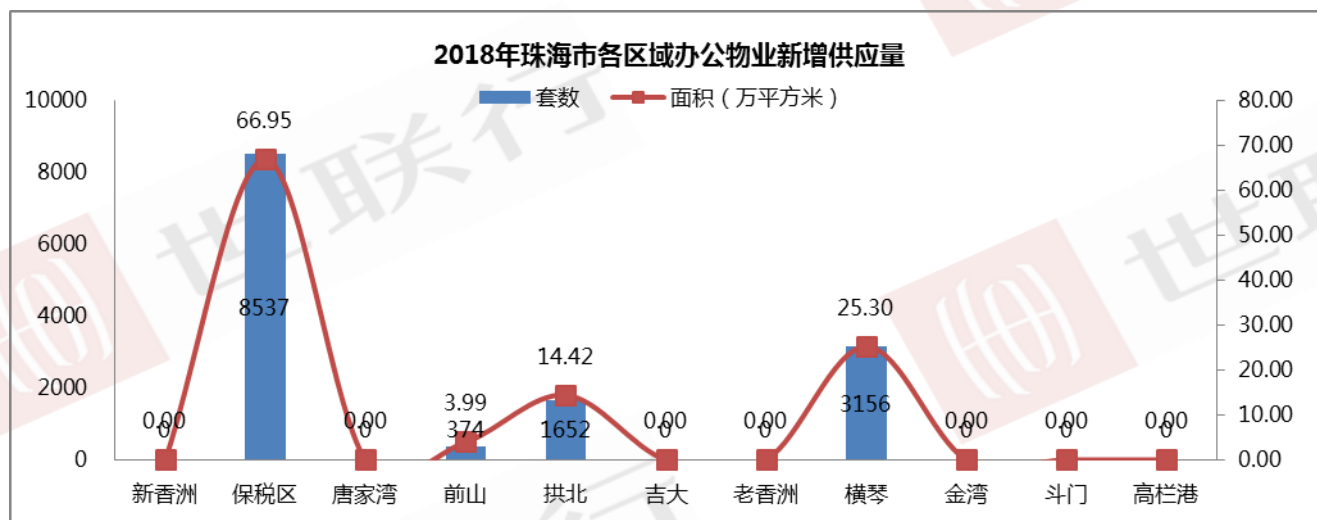
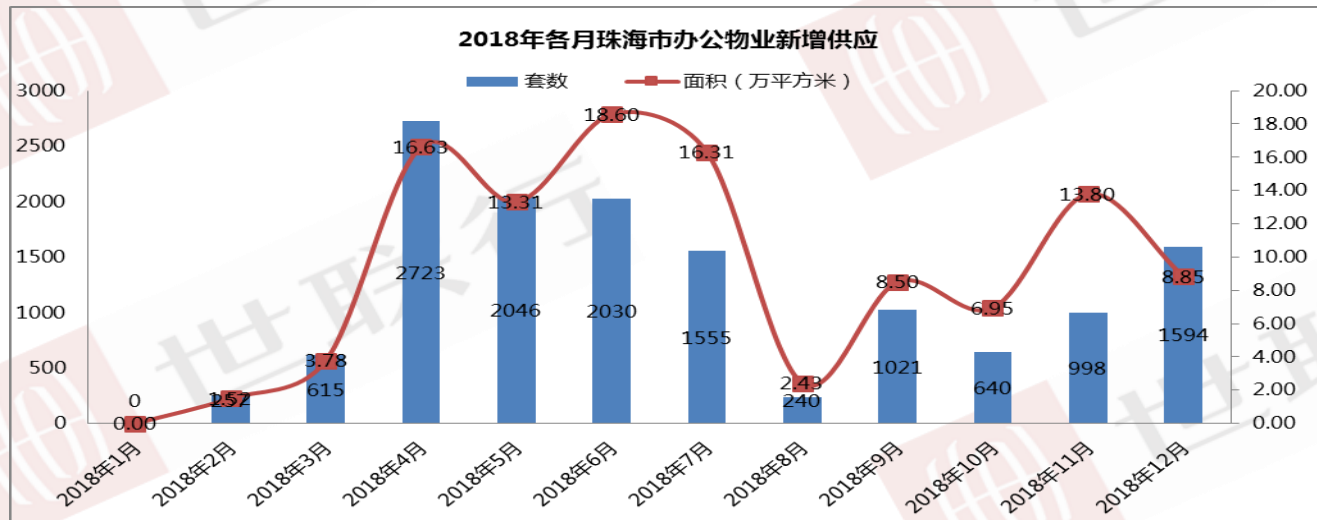
排名	区域	项目名称	成交套数	成交面积 (万㎡)	成交金额 (亿元)
1	新香洲	万科城市中心	1307	12.81	34.67
2	南湾	华发国际海岸	507	4.86	17.89
3	金湾	中航花园	614	6.54	13.05
4	唐家	格力海岸	312	3.16	11.89
5	金湾	龙光玖龙府	557	6.30	11.73
6	金湾	九洲保利天和	269	4.55	11.24
7	斗门	金地格林泊乐	820	8.06	11.00
8	斗门	华发又一城	633	7.12	10.99
9	唐家	翠湖香山国际花园	316	3.72	10.08
10	斗门	时代倾城	705	7.01	10.07

排名	开发商	套数	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	份额
1	华发	2878	30.17	72.16	15.60%
2	万科	1581	16.51	44.90	9.71%
3	时代	1238	12.75	22.61	4.89%
4	格力	717	6.99	16.30	3.53%
5	中海	570	5.77	15.10	3.27%
6	龙光	650	7.22	14.89	3.22%
7	金地	1037	9.96	13.99	3.03%
8	仁恒	194	3.20	13.11	2.84%
9	中航通用	614	6.54	13.05	2.82%
10	保利	341.5	4.35	11.89	2.57%



办公物业分析

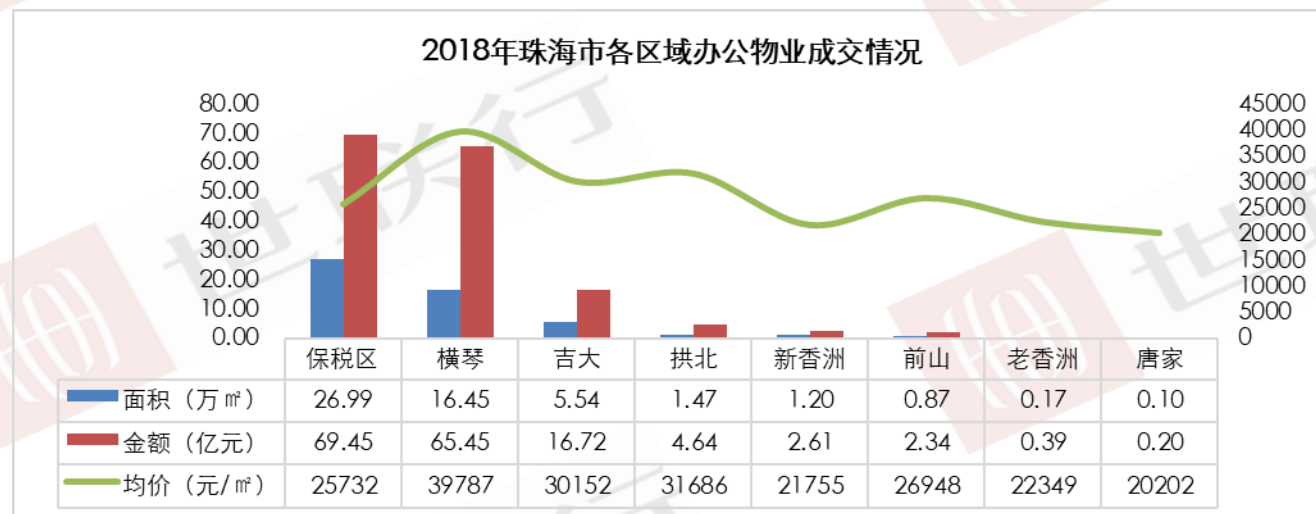
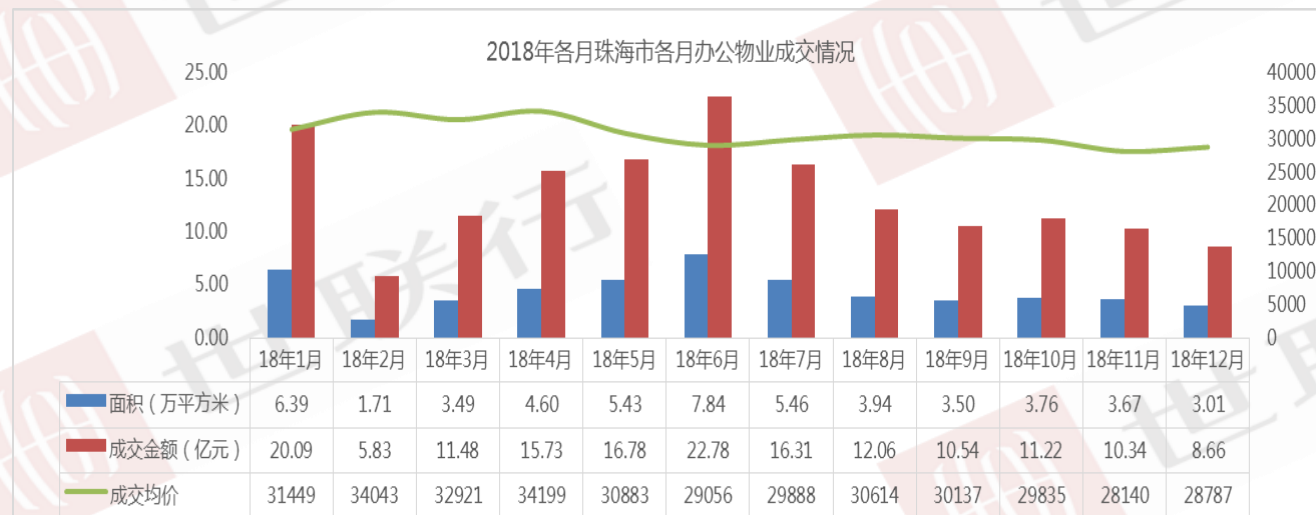
2018年珠海全市办公物业预售面积约110.66万m²，同比上升50.51%，上半年新增量最高



- 2018年珠海全市办公物业共新增13719套，同比上升35.07%，新增面积为110.66万m²，同比上升50.51%。
- 2018年新增量主要集中在南湾、横琴和拱北三个区域，其中保税区新增量最大，远超其他区域，新增的办公项目也集中在南湾。

办公物业分析

2018年珠海全市办公物业共成交52.79万平米，同比上涨36.06%， 保税区成交量最高



- 2018年，珠海市办公物业累积成交面积为52.79万平米，同比上升36.06%；累积成交金额为161.81亿元，同比上升32.1%；累积成交均价为30649元/平米，同比下降2.91%。
- 2018年商办物业成交比往年都要活跃，月均网签面积达4.40万㎡。但在6月份，珠海对商办类的项目出台严格“新政”，下半年开始珠海办公产品一直维持低位。
- 保税区消化量最高，共销售26.99万㎡，其次为横琴和吉大，横琴成交价格最高，其他区域成交量较低。

全市办公项目排名

2018年按成交金额排名全市前20

排名	区域	项目名称	成交套数	成交面积 (万㎡)	成交金额 (亿元)
1	南湾	泰禾·中央广场	1189	9.03	23.21
2	横琴	横琴万象世界	1059	4.66	16.33
3	南湾	珠海富力优派广场	1074	5.04	13.09
4	吉大	恒天国际大厦	344	3.56	10.95
5	横琴	中冶盛世国际广场	464	2.59	10.83
6	南湾	奥园观山海	746	4.00	10.03
7	南湾	朗廷广场	552	3.59	9.55
8	横琴	横琴·湾区1号	320	2.04	8.12
9	横琴	灏怡天揽	162	0.86	4.95
10	吉大	万科·石花66號	205	1.53	4.43
11	横琴	中大金融大厦	135	1.08	4.31
12	南湾	珠海海印又一城	135	1.51	4.18
13	南湾	斯越云谷科技中心	308	1.71	4.09
14	横琴	保利国际广场	89	1.17	4.07
15	横琴	金汇国际广场	112	0.84	3.20
16	南湾	湾区星座	196	1.19	2.81
17	横琴	天庆·粤凯广场	101	0.64	2.75
18	新香洲	奥园商业广场	137	1.20	2.61
19	拱北	中安世纪广场	100	0.75	2.39
20	横琴	横琴梧桐树大厦	27	0.36	2.17

1

年报导读

2

2018年房地产政策分析

3

2018年珠海宏观市场分析

4

2018年珠海一级市场分析

5

2018年珠海二级市场分析

6

珠海各区域市场情况分析

7

2019年楼市展望



区域成交

2018斗门住宅销售业绩位列首位，其次为金湾和唐家，高栏港销售均价最低，拱北销售均价最高

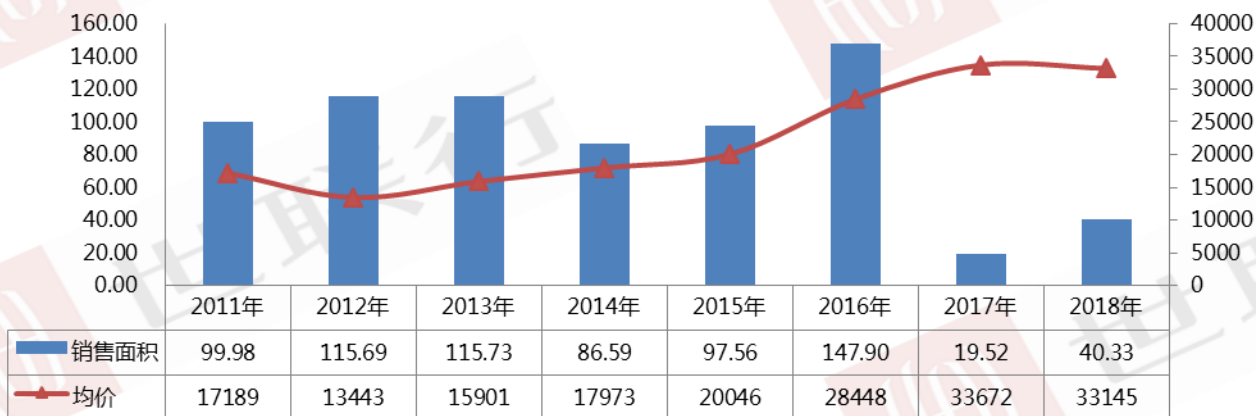
2018年珠海各区域商品房住宅成交情况

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	斗门	6622	64.67	98	96.41	14909
2	金湾	3883	42.92	111	83.85	19535
3	唐家	1950	20.96	107	58.63	27968
4	南湾	1278	15.00	117	53.51	35663
5	新香洲	1628	16.69	102	47.94	28734
6	横琴	980	7.95	81	34.53	43451
7	高栏港	1412	13.22	94	14.91	11279
8	拱北	211	2.87	136	13.59	47435
9	前山	282	2.82	100	8.33	29479
10	老香洲	173	2.19	127	7.34	33480
11	吉大	50	0.76	152	2.98	39060

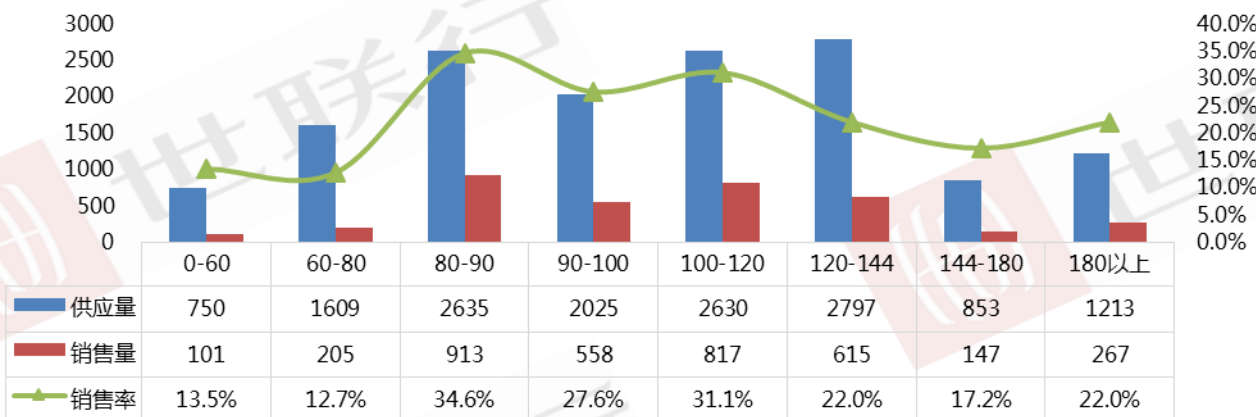
中心城区

中心城区商品住宅成交套数3622套，成交面积40.33万平米，成交金额133.69亿元，成交均价为33145元/平米

2011-2018年中心城区量价销售情况（单位：万㎡，元/㎡）



2018年中心城区面积段销售情况（套）

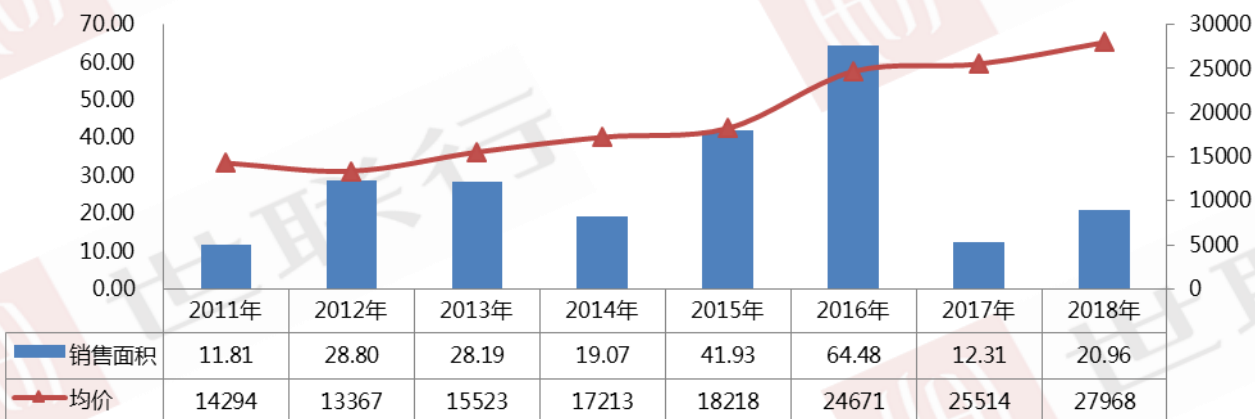


中心城区市场供应特点：

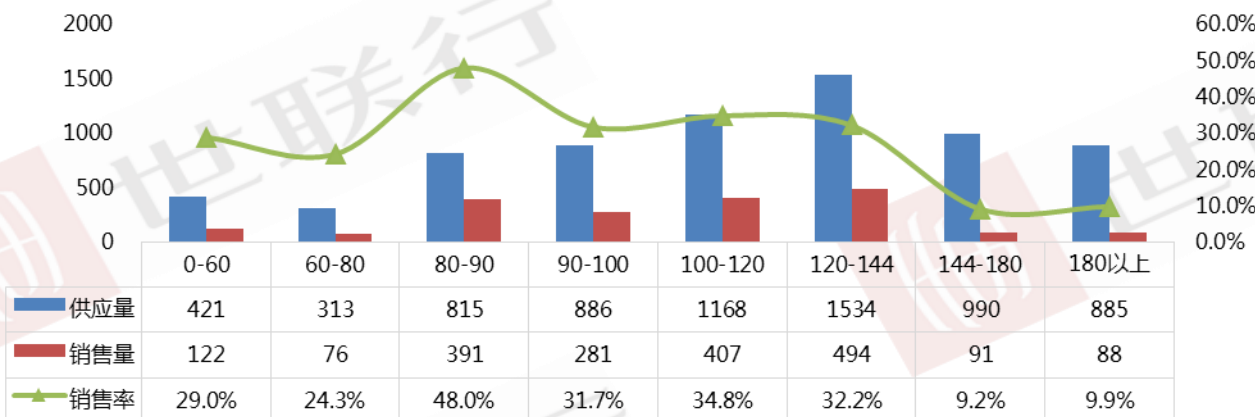
- 2018年中心城区商品住宅成交套数3622套，成交面积40.33万平米，**同比上升106.62%**，成交金额133.69亿元，成交均价为33145元/平米，**同比下降1.56%**；
- 中心城区2018年总销售率为25%，今年中心城区主要是万科中心城项目网签，**网签面积段也集中在80-120㎡的产品，此面积段去化率也较高。**

唐家湾商品住宅成交套数1950套，成交面积20.96万平米，成交金额58.63亿元，成交均价为27968元/平米

2011-2018年唐家湾量价销售情况（单位：万㎡，元/㎡）



2018年唐家湾面积段销售情况（套）

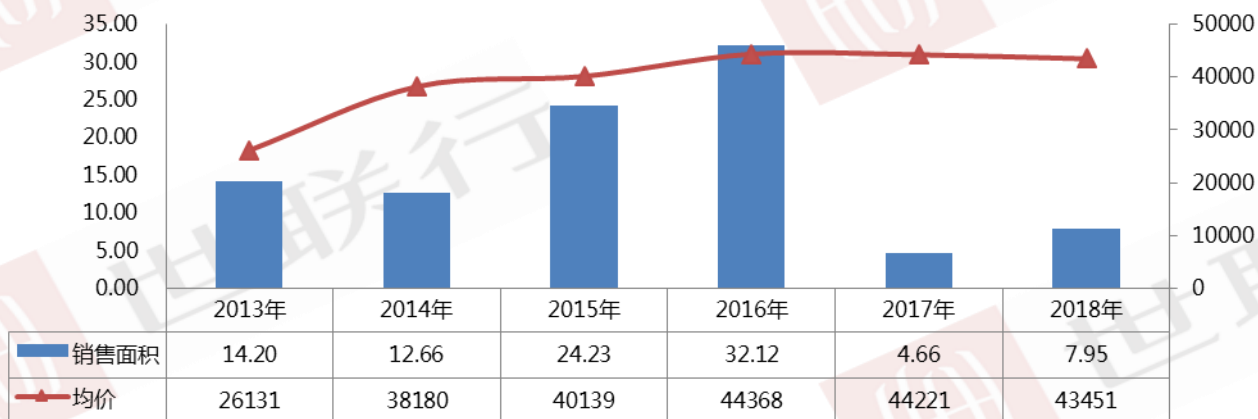


唐家湾市场供应特点：

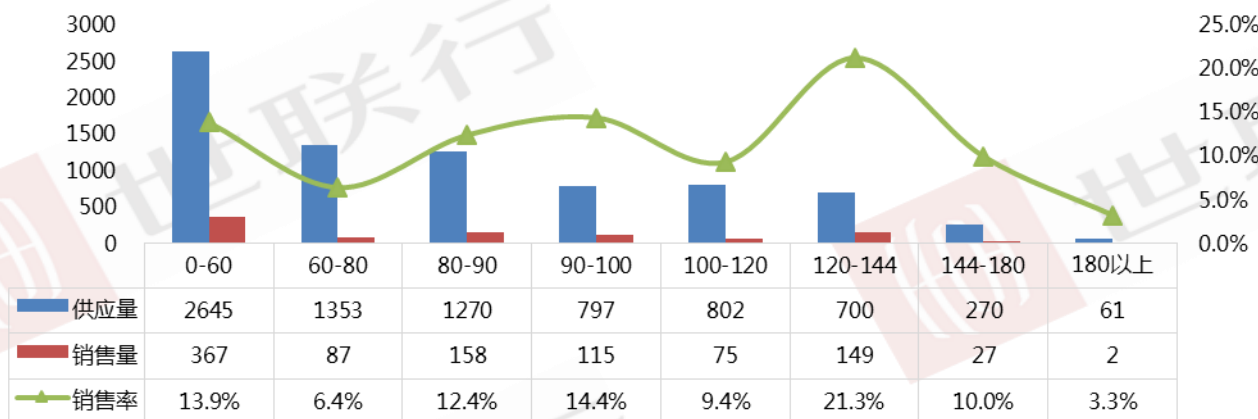
- 2018年唐家湾商品住宅成交套数1950套，成交面积20.96万平米，**同比上升70.28%**，成交金额58.63亿元，成交均价为27968元/平米，**同比上升9.62%**；
- 唐家湾片区2018年总销售率为27.8%，**80-90㎡供应量中等但销售率最高，100-120㎡改善产品面积段供应量最大，180㎡以上产品销售率最低。**

横琴商品住宅成交套数980套，成交面积7.95万平米，成交金额34.53亿元，成交均价为43451元/平米

2013-2018年横琴新区量价销售情况（单位：万㎡，元/㎡）



2018年横琴面积段销售情况（套）

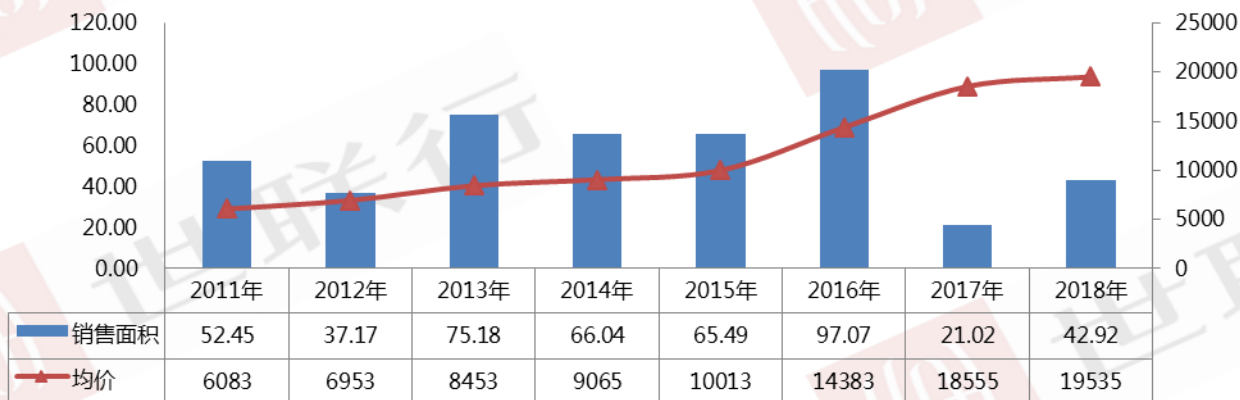


横琴市场供应特点：

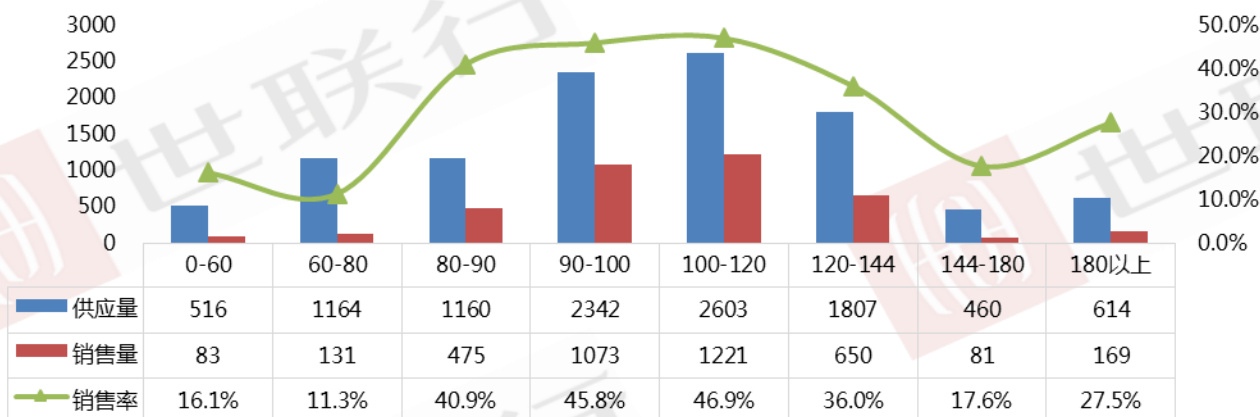
- 2018年横琴商品住宅成交套数980套，成交面积7.95万平米，**同比上升70.47%**，成交金额34.53亿元，成交均价为43451元/平米，**同比下降1.74%**；
- 横琴2018年总销售率为12.4%，整体去化量较低，由于总价较低，**60㎡以下小户型销量最高，但供应也较集中在60㎡以下，占整体的33%，相对销售率较低。**大面积产品供应量低，销量也低。

金湾商品住宅成交套数3883套，成交面积42.92万平米，成交金额83.85亿元，成交均价为19535元/平米

2011-2018年金湾区量价销售情况（单位：万㎡，元/㎡）



2018年金湾面积段销售情况（套）

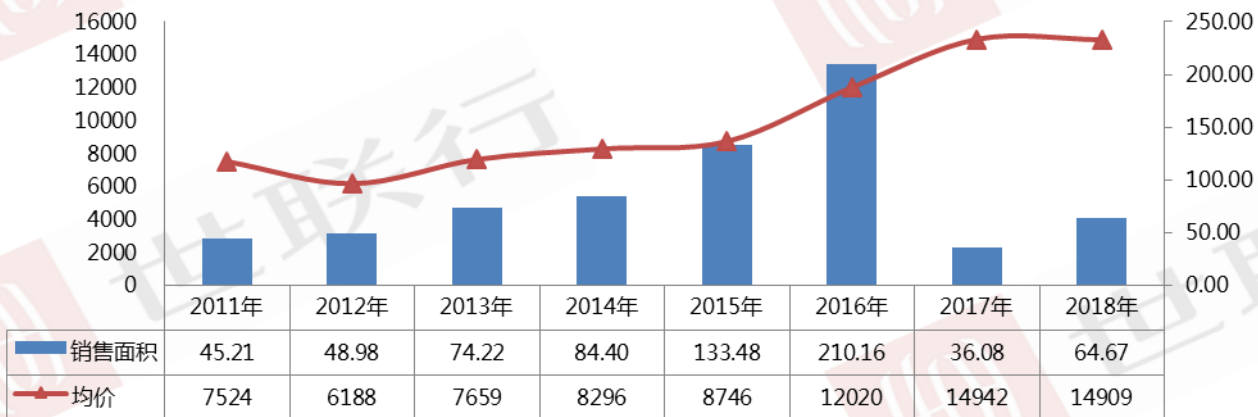


金湾市场供应特点：

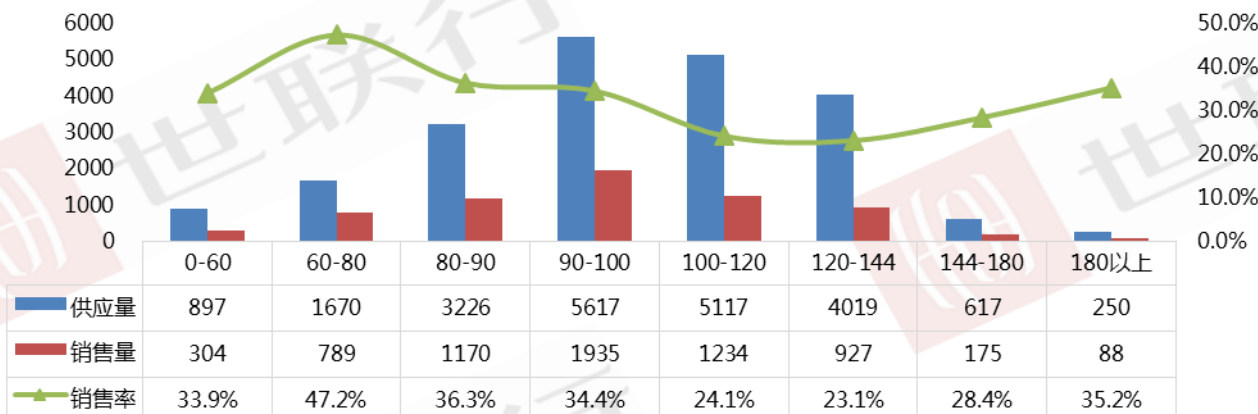
- 2018年金湾商品住宅成交套数3883套，成交面积42.92万平米，**同比上升104.25%**，成交金额83.85亿元，成交均价为19535元/平米，**同比上升5.28%**；
- 金湾2018年总销售率为36.4%，与斗门结构相似，大户型与小户型供应量销售量都偏低，**90-120㎡产品消化量与去化率较高。**

斗门商品住宅成交套数6622套，成交面积64.67万平米，成交金额90.41亿元，成交均价为14909元/平米

2011-2018年斗门区量价销售情况（单位：万㎡，元/㎡）



2018年斗门面积段销售情况（套）

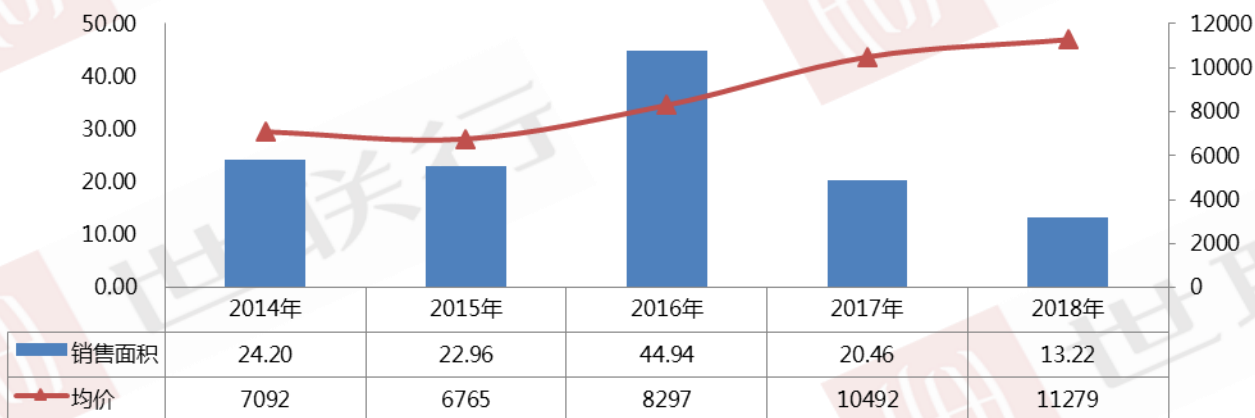


斗门市场供应特点：

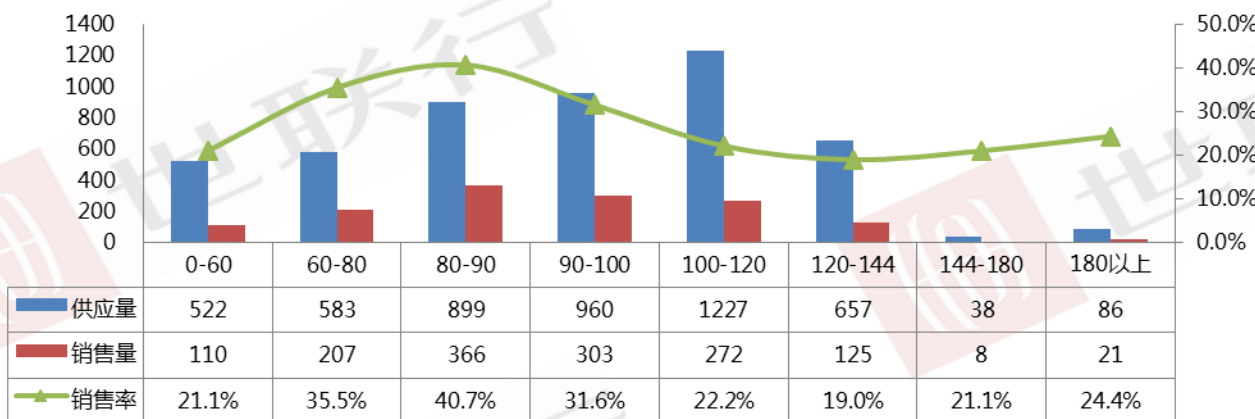
- 2018年斗门商品住宅成交套数6622套，成交面积64.67万平米，**同比上升79.24%**，成交金额96.41亿元，成交均价为14909元/平米，**同比下降0.22%**；
- 斗门片区2018年总销售率为30.9%，**其中90-120㎡产品销售量最高，100-144㎡产品供应量较高，但销售率最低**，小户型与大户型面积段供应量较低。斗门仍然以刚需产品为主。

高栏港商品住宅成交套数1412套，成交面积13.22万平米，成交金额14.91亿元，成交均价为11279元/平米

2014-2018年高栏港量价销售情况（单位：万㎡，元/㎡）



2018年高栏港面积段销售情况（套）



高栏港市场供应特点：

- 2018年高栏港商品住宅成交套数1412套，成交面积13.22万平米，**同比下降35.38%**，成交金额14.91亿元，成交均价为11279元/平米，**同比上升7.50%**；
- 高栏港2018年总销售率为28.4%，**120㎡以下的产品供应量较大，紧凑的刚需产品较受欢迎**；120㎡以上的改善产品供应量较低，其中180㎡以上产品主要以恒大海泉湾供应与销售。

1

年报导读

2

2018年房地产政策分析

3

2018年珠海宏观市场分析

4

2018年珠海一级市场分析

5

2018年珠海二级市场分析

6

珠海各区域市场情况分析

7

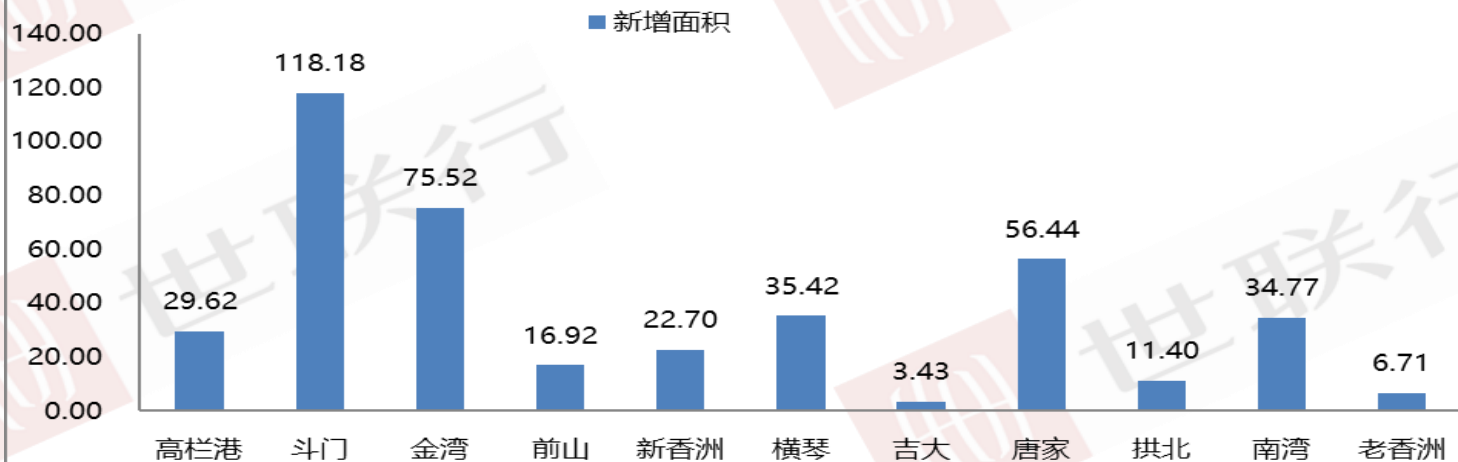
2019年楼市展望



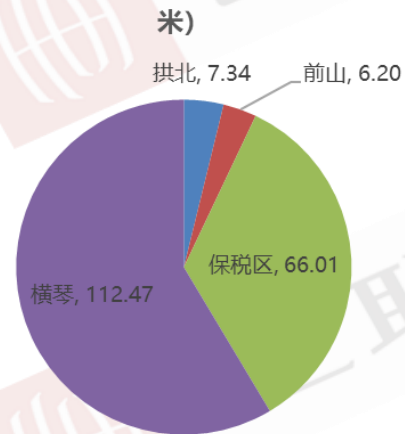
2019年未来供应盘点

2019年珠海整体住宅新增量达到411万平米，商办物业新增量集中咋横琴与保税区

2019年珠海各区域住宅新增供应预测(单位: 万平米)



2019年珠海各区域办公类新增供应预测(单位: 万平米)



- 据世联不完全统计，2019年珠海住宅预计新增供应中，斗门住宅新增量远超过其他区域，预计超过100万 m^2 ；横琴集中在商办物业新增，住宅新增量仅有35万左右；其次是金湾、唐家，均超过50万 m^2 。**2019年预计共有21个全新住宅项目推出，斗门、金湾新推住宅项目较多，如时代天韵、建发玺园、碧桂园·华发滨海天际等品牌房企项目。**
- 2019年商办物业方面新增方面，**横琴与保税区为主要新增区域。**横琴共新增112.47万 m^2 ，主要集中在在售项目新增，**新入市项目仅有6个，如易方达金融大厦、横琴东西汇、横琴励骏庞都广场等**，共新增52.83万 m^2 。保税区共新增66万 m^2 ，预计仅有一个新项目碧桂园整合国际入市。

—— 2018年珠海楼市总结 ——

2018年，珠海土地市场从高热转向冷淡。第一季度住宅土地成交仍有一定的溢价，但从下半年开始，大多以底价成交，且从楼面价来看，住宅成交楼面价仅有6441元/㎡，同比2017年的10311元/㎡大幅降低。从溢价率和楼面价来看，开发商已经变得逐渐理性，主要是由二级市场表现传导影响土地价格和开发商的拿地信心。从拿地位置来看，珠海拍卖的土地多集中在唐家和西区，这两个区域均是可供土地资源较多，且区域自身规划定位较好，各品牌开发商关注度较高。预计2019年珠海土地市场回暖依旧乏力，在市场大环境不变下，预计延续2018年的可能性较大。

从珠海网签来看，2018年珠海楼市成交逐渐回暖，同比有较大幅度上升。在10月份之前珠海楼市调控政策不变下，珠海各项目推货节奏不变，住宅新增预售与同期基本持平，每月网签量较为稳定。10月份后，限购政策开始松绑，网签量涨幅明显，从区域成交来看，西区市场以住宅成交为主，斗门仍是成交大户，在售项目较多；金湾品牌项目集中，成交涨幅最高；高栏港是唯一一个成交同比下滑区域，主要成交来源为平沙九号花园。横琴与保税区主要以商办类物业成交为主，承接了珠海大量的住宅限购外溢需求，但在6月份横琴和保税区出台限制个人买卖，商办类物业成交直线下滑。

从价格上看，在限购期间虽然成交量有所回暖，但价格并没有大幅度下滑，且保持平稳上升，2018年成交价格维持在2万元/㎡以上，年内涨幅维持在2000元/㎡左右。从各区域价格来看，价格高区域如中心城区和横琴价格稍有滑落；金湾、唐家区域规划较好，今年楼价涨幅较高，高栏港成交价格最低，涨幅空间较大。

—— 2019年珠海楼市展望 ——

2016年-2018年珠海土地市场从地王频现、到底价流拍。一方面房企融资难度大，另一方面，土拍地价很高，但政府又严控房价，房企缺乏盈利预期，土地流拍就成为一种普遍现象。在这形势下，房企拿地将不再单一化，合并收购将为常态，2019年土地市场伴随房地产市场继续稳定的大基调，将回归理性，更谨慎。

在10月份珠海楼市松绑后，到2019年上半年珠海住宅物业成交预计将会快速回暖，政策期间压下的货量将在短时间以较优惠形式销售，成交价格将有一定幅度让步；到2019年下半年，价格将会有一定回调，市场成交量价将进入一个稳速增长；商办类物业由于政策原因，成交量持续放缓。

从2019年新增盘点来看，斗门、金湾、唐家将持续放量，新增项目较多；其中金湾与唐家片区品牌房企较集中，区域内配套与定位进一步提高；高栏港2019年新项目入市较少，以区域在售楼盘为主，为珠海价格洼地；中心城区新增量依旧较低，凭靠强势的地理位置与稀缺价值，成交价格难以下滑；横琴与保税区集中在商办物业新增，新增体量将有所放缓。

谢谢

Thank you

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

