



# 世联行 2019年1月中山房地产市场分析报告

珠海世联市场研究中心  
2019年2月



# 目录

## CONTENTS

01

重点房地产政策及动态

02

一级市场分析

03

二级市场分析

04

各区域分析

# 重点房地产政策及动态

01

- Ø 国内市场动态
- Ø 本地市场动态

### 央行全面下调存款准备金率1个百分点，将释放资金约1.5万亿元

为进一步支持实体经济发展，优化流动性结构，降低融资成本，中国人民银行决定下调金融机构存款准备金率1个百分点，其中，2019年1月15日和1月25日分别下调0.5个百分点。同时，2019年一季度到期的中期借贷便利（MLF）不再续做。这样安排能够基本对冲今年春节前由于现金投放造成的流动性波动，有利于金融机构继续加大对小微企业、民营企业支持力度。

### 东莞出台全国首个“无理由退房”新规

东莞于近日宣布，从今年3月1日起，买家在楼盘认购后，“两天内可无理由退定”。业内专家表示，这个政策避免购房者一时冲动买房，保护了消费者的利益，划了一条缓冲线。但是对楼市产生不了什么影响，因为它不会因此改变供需关系，就多了两天冷静期而已。

### 统计局：2018年国内生产总值90.03万亿 GDP同比增长6.6%

1月21日，国家统计局发布数据显示，初步核算，全年国内生产总值90.03万亿元，按可比价格计算，比上年增长6.6%，实现了6.5%左右的预期发展目标。全年全国房地产开发投资120264亿元，比上年增长9.5%。全国商品房销售面积171654万平方米，增长1.3%，其中住宅销售面积增长2.2%。全国商品房销售额149973亿元，增长12.2%，其中住宅销售额增长14.7%。

### 楼市“一城一策”调控加深 业内预计超30城将微调

从目前多份地方政府工作报告可以看出，未来楼市调控会更加精准化，地方“一城一策”将成主流。目前福建、河南、安徽、长沙、杭州、宁波、成都等地已相继提出将按照“一城一策”原则制定有针对性地楼市调控政策。在目前楼市调控取得阶段性成果、房价保持在稳定区间波动的背景下，业内对于未来政策调整的预期有所加大。

### u 三角镇旧改规划今日公示！26片区将大改！近期计划已拟定！

1月8日，三角镇政府官网公示了《中山市三角镇“三旧改造”（城市更新）专项规划(2017-2020年)》。规划显示，根据“三旧”资源盘查结果，三角镇潜在三旧用地资源共有253宗，总用地面积为1101.36公顷。此次三角镇城市更新共划分为101个片区，其中有26个为重点更新片区。。

### u 中山住建局公布《关于港澳台同胞、华侨购房政策说明》

1月18日上午，中山市住房和城乡建设局发布了《关于港澳台同胞、华侨购房政策说明》，具体内容如下：针对1月17日多个自媒体发布“中山暂停向港澳台同胞、华侨出售一手住房”的报道，我局进一步明确，我市目前继续执行《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（中府办函〔2017〕55号），并未暂停向港澳台同胞、华侨出售一手商品住房，如有最新政策，我局将通过官方正规渠道发布。。

## 一级市场分析

02

- Ø 土地市场供应
- Ø 土地市场成交

2019年1月中山市各区域土地出让情况 (面积: 万㎡)



2018年1月-2019年1月各月中山市土地出让情况 (面积: 万㎡)



2019年1月中山市土地供应1宗，环比减少1宗，面积为0.36万㎡，环比下降88.39%。

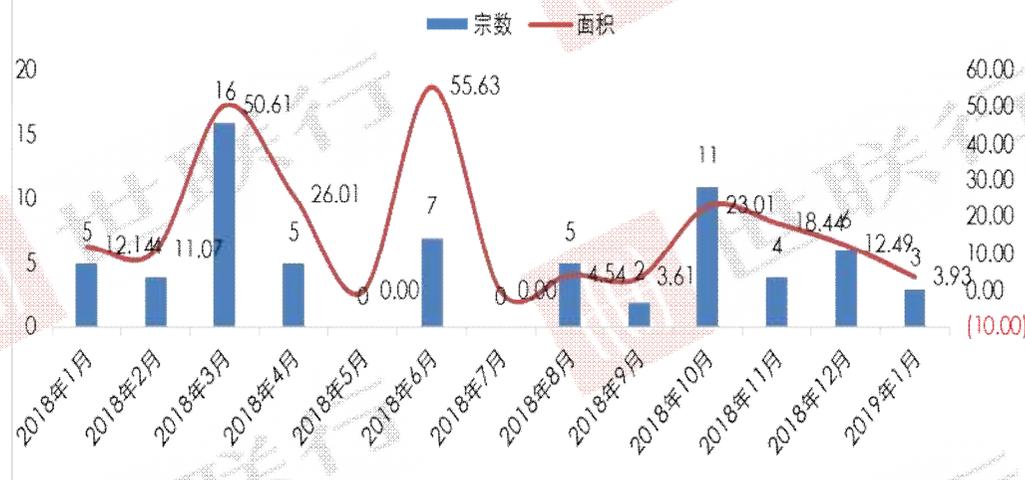
本月唯一一宗土地供应为工业用地供应，位于西区。

序号	区域	挂牌序号	规划用途	宗地面积 (万 m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	始起楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	起报价 (万元)	公布日期
1	西区	W20-18-0096	工业用地	0.3621	0.9052	308.00	278.79	2019/1/11

2019年1月中山市各区域土地成交情况（面积：万㎡）



2018年1月-2019年1月各月中山市土地成交情况（面积：万㎡）



- 2019年1月中山土地成交3宗，环比减少3宗，成交面积3.93万㎡，环比下降68.57%，总成交金额为0.3亿元，环比下降72.32%。
- 其中本月成交均为工业用地成交，分布在小榄、南头、板芙。

序号	区域	挂牌序号	规划用途	宗地面积 (万m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	溢价率 (%)	楼面价(元/ m <sup>2</sup> )	竞得人	成交日期
1	南头	W02-18-0057	工业用地	0.8079	2.8275	848.24	0.0%	300	中山市逸博电器智能科技有限公司	2019/1/4
2	小榄	W05-18-0065	工业用地	0.5507	1.1013	454.29	0.0%	413	中山榄菊日化实业有限公司	2019/1/4
3	板芙	W30-18-0105	工业用地	2.5687	8.9903	1733.84	0.0%	193	中山火炬板芙分园开发建设有限公司	2019/1/23

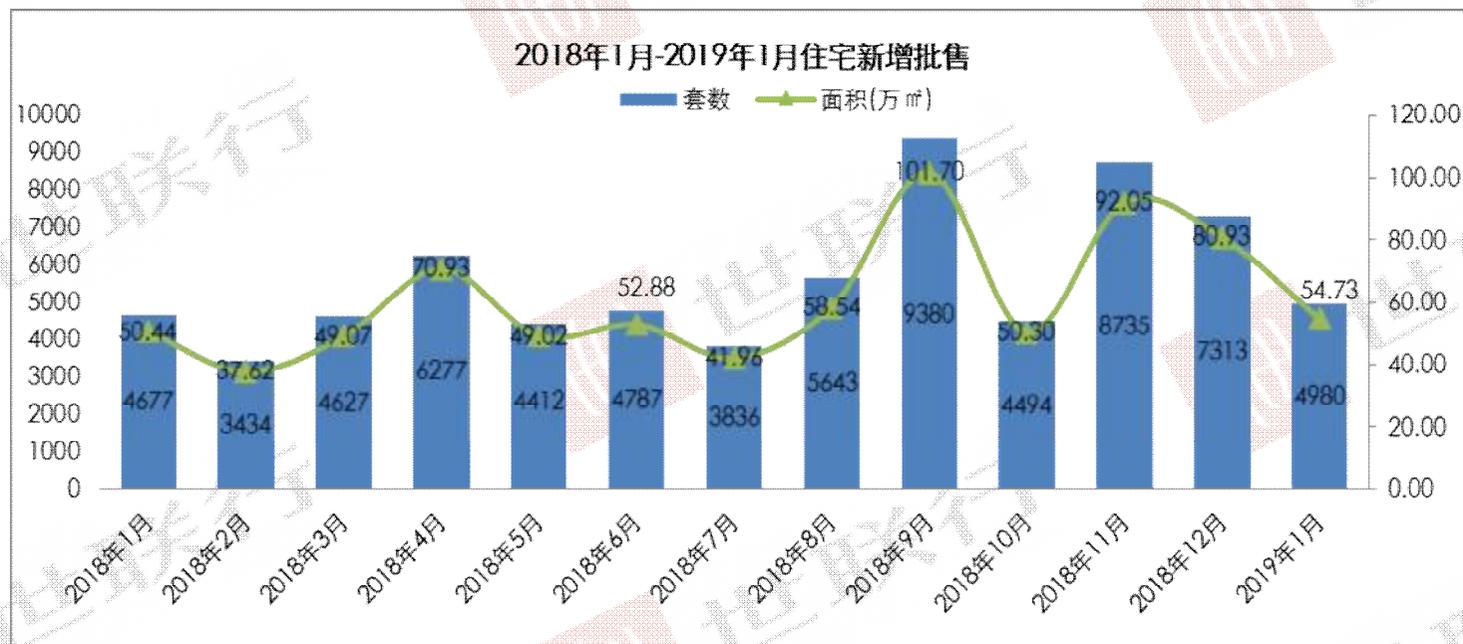
## —总结—

- u 中山土地市场开年遇冷，仅有1宗工业用地推出，近两个月中山对于土地推出都较为谨慎，没有商住用地推出。
- u 1月份中山共有3宗土地成交，均为工业用地成交，分布在小榄、南头、板芙，由于12月没有商住用地推出，1月份没有商住用地成交，近月土地市场较为冷淡。

## 二级市场分析

03

- ∅ 住宅新增情况
- ∅ 住宅存量情况
- ∅ 商品住宅成交情况
- ∅ 楼盘、开发商排名情况

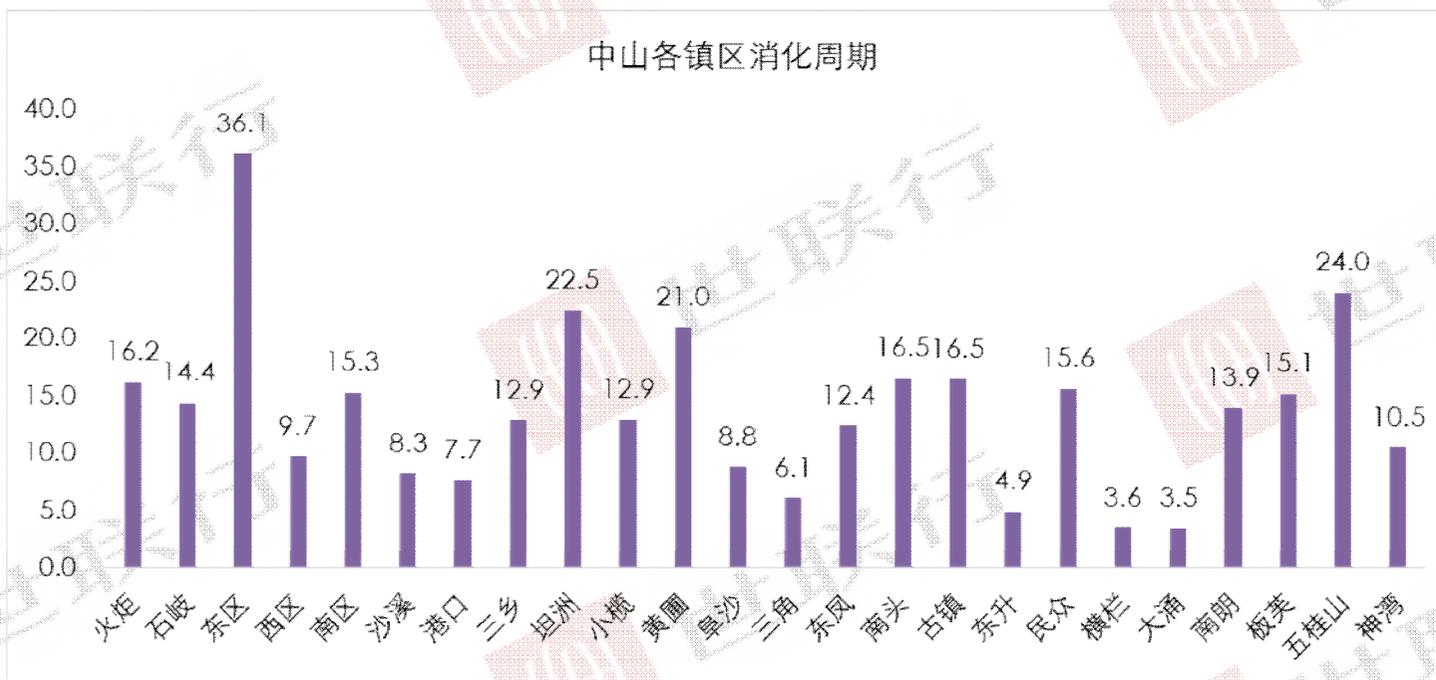


- 2019年1月中山市商品住宅新增供应量为4980套，环比下降31.9%，同比上升6.48%，面积为54.73万 $m^2$ ，环比下降32.37%，同比上升8.51%。



- 2019年1月中山市商品住宅新增供应量主要集中于 100-120 m<sup>2</sup> (2025套)、120-144 m<sup>2</sup> (1170套)、90-100 m<sup>2</sup> (1062套)。

- 2019年1月商品住宅新增供应量主要来自东风 (681套)、三乡 (652套)、石岐 (612套)。东风主力供应项目为逸湖半岛花园 (558套)；三乡主力供应项目为港盈轩 (246套)；石岐主力供应项目为香滨水岸 (490套)。



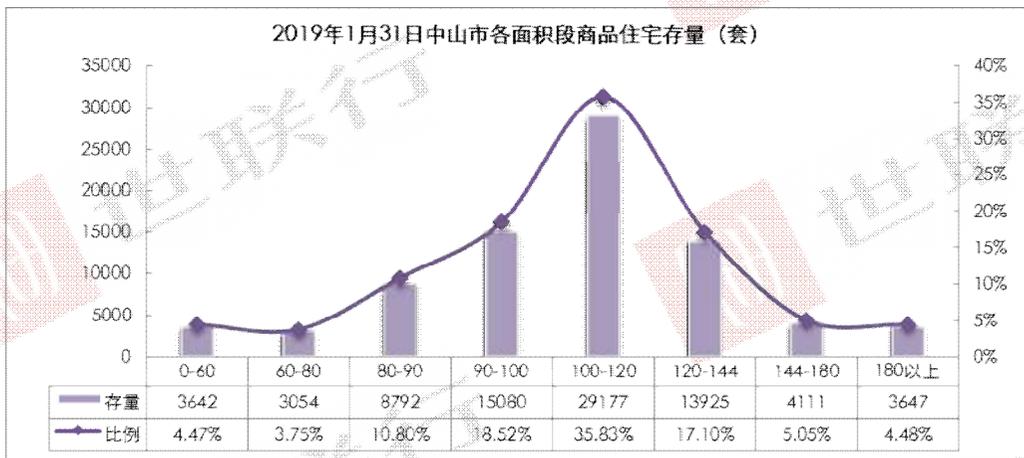
截止2019年1月31日，中山市商品住宅存量81428套，2019年2月-2019年1月商品住宅各月月均销售6000套，中山整体住宅存量消化周期为13.6个月。

2019年1月31日中山市各区商品住宅存量 (套)

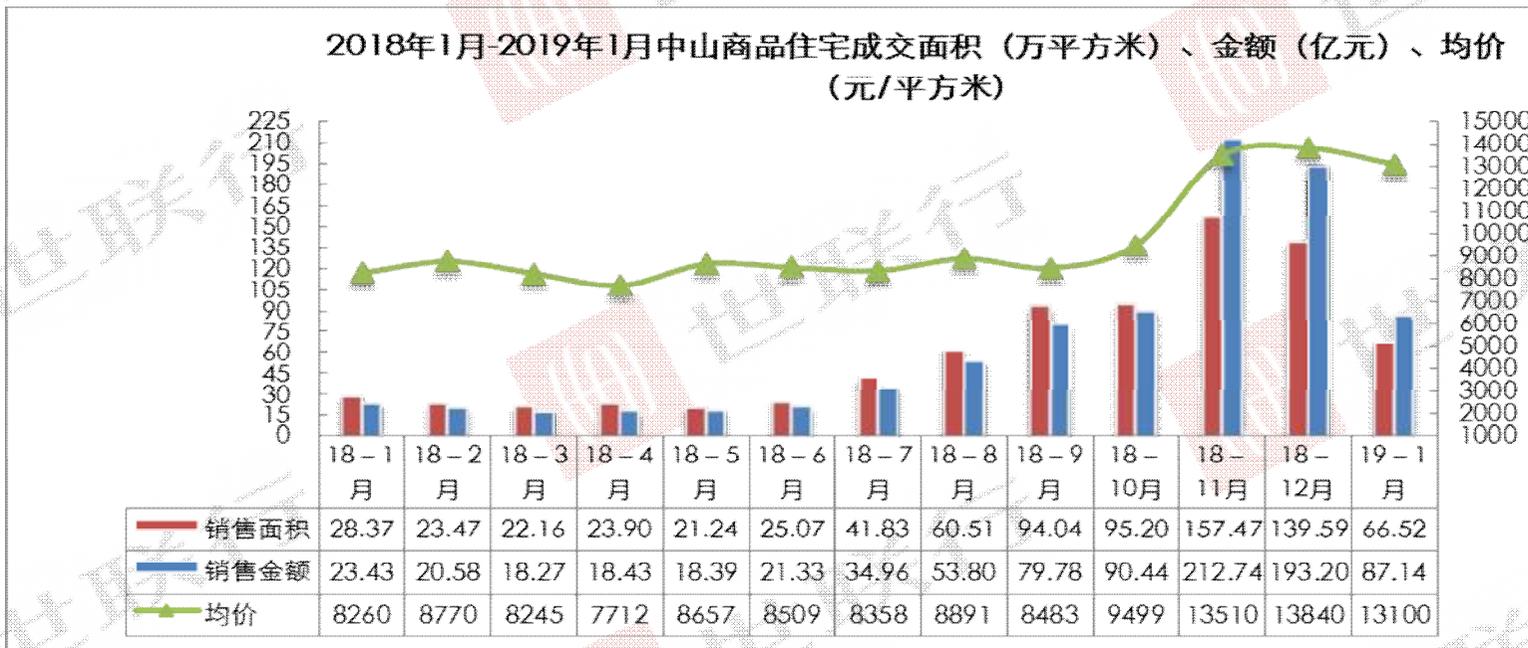


截止2019年1月31日中山市商品住宅存量81428套，环比上升0.4%。存量较大的区域为坦洲（10429套）、火炬（10170套）、三乡（9090套）。

2019年1月31日中山市各面积段商品住宅存量 (套)



存量较大面积段为100-120 m<sup>2</sup>（29177套）、90-100 m<sup>2</sup>（15080套）、120-144 m<sup>2</sup>（13925套）、80-90 m<sup>2</sup>（8792套）。



u 2019年1月，中山市商品住宅成交面积为66.52万平米，环比下降52.35%；成交金额为87.14亿元，环比下降54.9%；成交均价为13100元/平米，环比下降5.35%。



u 2019年1月，中山市商品住宅成交套数为5897套，环比下降54.04%，同比上升126.46%。



u 2019年1月中山市住宅成交量较大的区域为坦洲 (976套)、三乡 (950套)。



u 2019年1月，中山市商品住宅消化较快的面积段为：100-120m<sup>2</sup> (1946套)、120-144m<sup>2</sup> (1231套)、90-100m<sup>2</sup> (962套)。

排名	区域	项目	套数	面积(万m <sup>2</sup> )	金额(亿元)	均价(元/m <sup>2</sup> )	排名	开发商	套数	面积(万m <sup>2</sup> )	金额(亿元)
1	坦洲	星光明悦花园	522	6.02	9.24	15342.00	1	雅居乐	860	9.49	11.90
2	三乡	雅居乐新城	563	6.30	7.40	11747.00	2	逸骏置业	522	6.02	9.24
3	西区	力高君御花园	171	2.04	2.96	14500.00	3	碧桂园	331	4.01	5.40
4	南朗	雅居乐南朗商住小区	192	2.03	2.84	14000.00	4	力高	171	2.04	2.96
5	横栏	锦江尚苑商住小区	177	2.23	2.68	12000.00	5	万科	164	1.87	2.81
6	火炬	西苑	89	1.33	2.57	19344.00	6	天城置业	177	2.23	2.68
7	坦洲	香槟花园	219	1.82	2.36	12985.00	7	永怡	89	1.33	2.57
8	小榄	芸熙苑	130	1.49	2.22	14875.00	8	华利高房地产	219	1.82	2.36
9	古镇	古三“水岸湾”	118	1.75	2.10	12000.00	9	华鸿	130	1.49	2.22
10	三乡	畔山悦景花园	157	1.81	2.04	11244.00	10	保利	142	1.51	2.12

## —总结—

- u 1月份中山市住宅新增供应量速度放缓，环比有所下滑，新增量较集中在东凤、三乡、石岐，刚需户型新增供应较为突出。
- u 1月份消化速度减慢，住宅存量方面有小幅上升，消化周期在13.6个月，整体来看中山消化周期在中等水平。
- u 成交方面，从我们世联盘点的数据来看，1月份中山市场成交量环比有所下滑，同比增长明显，成交价格有小幅下滑，整体中山市场量价齐跌，供应与成交面积段较集中在刚改户型。

## 区域市场分析

04

- Ø 全市区域成交情况
- Ø 各区域成交分析

2019年1月中山各镇区住宅成交排名

排名	镇区	金额 (亿元)	排名	镇区	成交面积 (万平方米)	排名	镇区	均价 (元/平方米)
1	坦洲	15.47	1	三乡	10.51	1	东区	17391.67
2	三乡	12.17	2	坦洲	10.48	2	火炬	17080.00
3	火炬	9.01	3	火炬	5.28	3	西区	15046.64
4	西区	7.18	4	西区	4.77	4	港口	14781.21
5	南区	5.60	5	南区	4.62	5	坦洲	14756.32
6	小榄	4.38	6	横栏	3.93	6	石岐	14443.92
7	横栏	4.32	7	小榄	3.23	7	南朗	14376.96
8	南朗	3.75	8	黄圃	3.11	8	东凤	14109.93
9	古镇	3.29	9	古镇	2.94	9	南头	13647.04
10	黄圃	3.09	10	南朗	2.61	10	小榄	13526.39
11	东区	2.54	11	三角	2.41	11	沙溪	13064.96
12	三角	2.48	12	石岐	1.64	12	南区	12111.87
13	石岐	2.37	13	东凤	1.61	13	阜沙	11674.12
14	东凤	2.26	14	东区	1.46	14	三乡	11577.42
15	南头	1.62	15	东升	1.36	15	古镇	11203.01
16	东升	1.45	16	板芙	1.26	16	横栏	11004.95
17	板芙	1.36	17	南头	1.19	17	板芙	10746.13
18	阜沙	1.22	18	阜沙	1.04	18	东升	10669.29
19	港口	1.12	19	民众	0.84	19	民众	10409.61
20	沙溪	0.96	20	港口	0.76	20	三角	10287.98
21	民众	0.88	21	沙溪	0.74	21	黄圃	9950.96
22	神湾	0.56	22	神湾	0.66	22	神湾	8499.70
23	大涌	0.04	23	大涌	0.05	23	大涌	7469.55
24	五桂山	0.00	24	五桂山	0.00	24	五桂山	0.00

从镇区成交来看，坦洲的成交金额达到15.47亿元，排名全市第一。成交金额次于坦洲为三乡，成交金额12.17亿元。

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

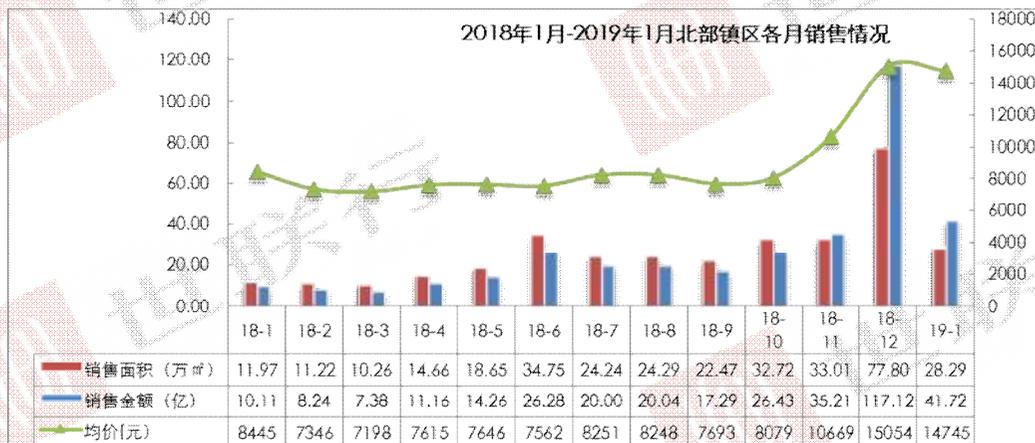
## 城区成交情况 (本报告中, 城区包括火炬、石岐、东区、西区、南区、沙溪、港口)



u 2019年1月中山城区**商品住宅**成交面积19.27万平米, 成交金额28.79亿元, 成交均价为14939元/平米。



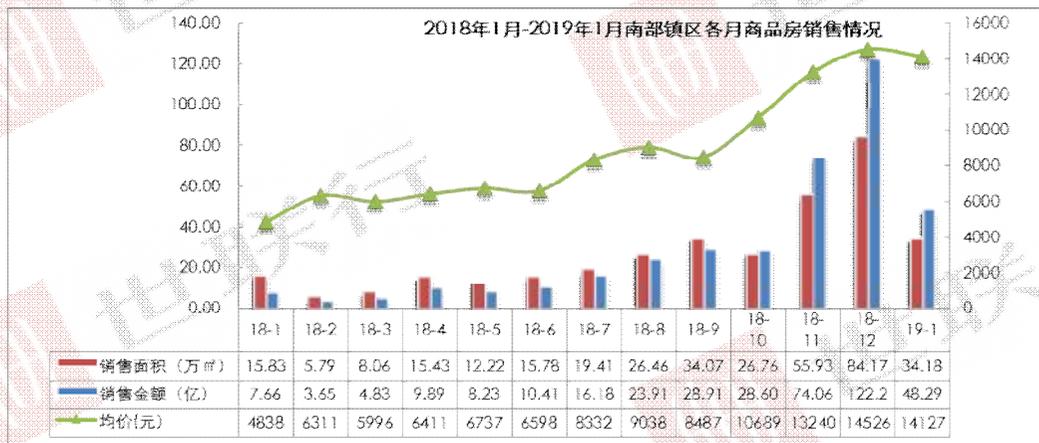
u 2019年1月, 城区**商品住宅**的网签消化量为1630套, 销售率为5%。消化量主要消化面积段为100-120m<sup>2</sup> (681套)、120-144m<sup>2</sup> (264套)、90-100m<sup>2</sup> (245套)。



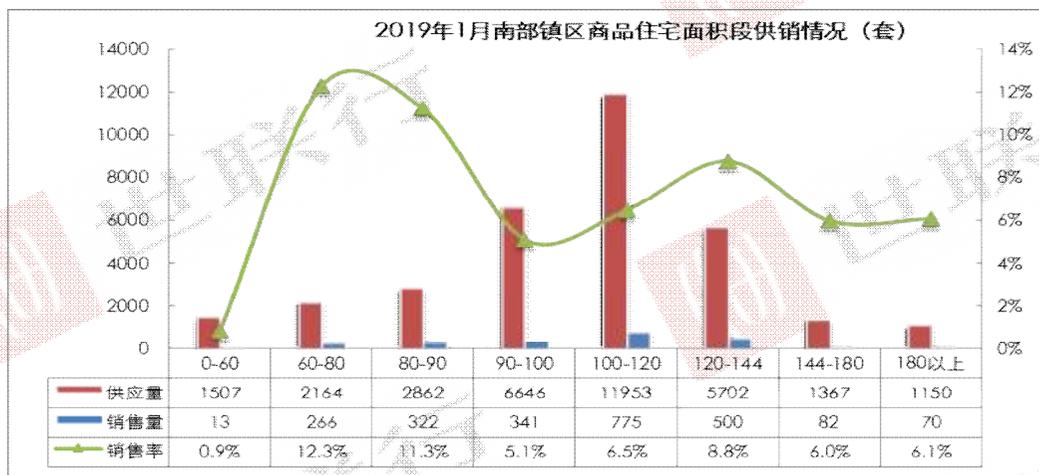
2019年1月中山北部镇区**商品房**成交面积28.29万平米，成交金额41.72亿元，成交均价为14745元/平米。



2019年1月，北部镇区**商品住宅**的网签消化量为1898套，销售率为8.8%。消化量主要消化面积段为100-120m<sup>2</sup> (490套)、120-144m<sup>2</sup> (467套)、90-100m<sup>2</sup> (376套)。



2019年1月中山南部镇区**商品房**成交面积34.18万平米, 成交金额48.29亿元, 成交均价为14127元/平米。



2019年1月, 南部镇区**商品住宅**的网签消化量为2369套, 销售率为7.1%。消化量主要消化面积段为100-120m<sup>2</sup> (775套)、120-144m<sup>2</sup> (500套)、90-100m<sup>2</sup> (341套)。

## —总结—

- u 1月份，中山商品房成交量排前三的区域为坦洲、三乡、火炬。1月各区域总体来看消化速度均有所下滑，南部镇区消化量最大，在两干套以上，其次消化量主要来自北部镇区，1月份城区消化量相对较低。从成交均价来看，城区价格整体较高，临近珠海或者临近深中通道出入口的区域均价也较高。



谢谢  
THANKS YOU



## 特别声明

本报告仅作提供资料之用，客户并不能尽依赖此报告而取代行使独立判断。本公司力求报告内容准确完整，但不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