

2018年 中山市房地产报告

珠海世联行 || 策略资源部

2018年1月17日



年报阅读说明：

- u 本报告一、二级市场监控范围为全中山市24个镇区。
- u 本报告中，城区包括石岐、东区、西区、南区、沙溪、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。
- u 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。

年报导读：

宏观市场分析

- u 2018年第一至第三季度中山市经济稳步增长，第一至第三季度中山市GDP共2756亿元，同比增长7.36%。
- u 2018年1-11月中山固定投资额988亿元，同比下降12%，固定资产投资速度放缓。

土地市场分析

- u 2018年中山土地出让共79宗，总面积为249.37万m²，其中住宅用地64.5万m²，占总供应面积的25.87%。
- u 2018年中山共成交65宗土地，成交面积为217.56万m²，成交金额接近100亿元。住宅用地成交13宗土地，成交面积47.98万m²，占总成交面积22.05%，分布在中心城区，其次在北部镇区。

二级市场分析

- u 2018年中山市新增供应量为68021套，同比上升20.71%，面积为739.46万m²，同比上升18.56%。
- u 2018年1-11月中山商品房累积成交面积为666.6万平米，与2017年同比上升22.28%；累积成交金额为744.9亿元，同比上升88.22%；成交均价为11175元/平米，同比上升53.93%。
- u 截止2018年12月31日中山市商品住宅存量81100套，同比上升23.89%。存量较大面积段为100-120m²（28780套）、90-100m²（14669套）、120-144m²（13870套）。存量较大的镇区为坦洲（10825套）、火炬（10352套）、三乡（9183套）。

年报导读：

片区市场分析

- u 从镇区成交来看，火炬的成交金额达到**116.5亿**，排名全市第一。成交金额次于火炬的依次是西区、南朗、三乡等。
- u 从成交均价来看，往年成交量价较高的区域呈下滑趋势，其他镇区呈较平稳小幅上升趋势，但中山全市整体价格仍有上升空间，南朗为区域成交均价第一，其次为沙溪。

2019年中山楼市展望

- u 中山楼市在**2018**年年底已回暖，新增速度也加快，需求仍在，可见**2019**年中山市场上升空间仍然较大，预计**2019**年在本地与外来购房者推动下，市场成交将较为活跃，但涨幅会呈平稳的趋势。
- u 从中山统计局的官方数据来看，**2018**年**1-11**月整体中山均价达到**11175元/m²**，同比**2017**年上升**53.93%**，中山价格一直在稳步上升，虽然今年存量不断上升，但由于需求仍在，不少外来品牌开发商进入中山，所以房价在短时间内不会下降，暂时会保持平稳，房地产升值空间仍较大，预计在**2019**年中山房价呈平稳趋势。

1

年报导读

2

2018年房地产政策分析

3

2018年中山宏观市场分析

4

2018年中山一级市场分析

5

2018年中山二级市场分析

6

中山各区域市场情况分析

7

2019年楼市展望



世联行 珠海世联市场研究中心

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。



世联行 珠海世联市场研究中心

中山2018年房地产市场报告 9

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。

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年大事件

重磅！国务院出台新规，允许商业用地调整为居住用地

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。

1

2

3

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。政策前商业用地的水电是住宅用地的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。

2018年大事件

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。

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



2018年大事件

中山新增城市更新重点项目，多镇区“三旧”改造步伐加快

通过前期的摸底调查，10月份以来至少有10个镇区陆续公布“三旧”改造标图建库新增图斑，有些镇区的增补项目达到了10个。其中，东凤镇确定的潜在“三旧”改造用地资源总面积达612.12公顷。

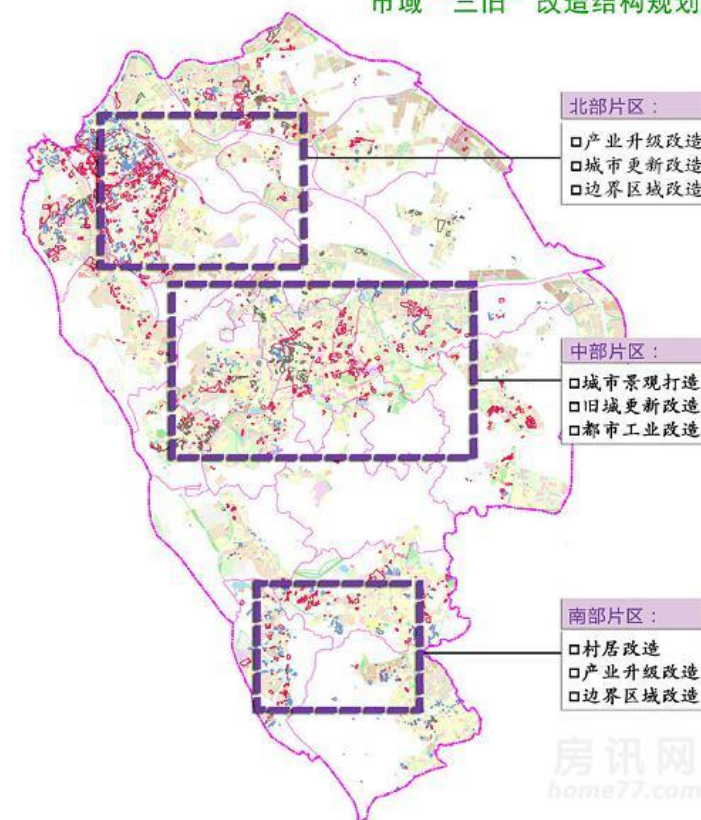
自今年7月中山出台“三旧”改造实施细则以来，各大镇区纷纷行动，为传统产业转型升级、优势产业增资扩产、战略性新兴产业招大引强腾出广阔空间。单是10月份，就已经有10个以上镇区新增了“三旧”改造项目。

在城区，石岐区、东区、火炬区、南区等均有新增项目。如，石岐区近期对“三旧”改造地块数据库进行了调整，拟增补的项目达到了10个，均位于热门地段。南区计划将曹边村一地块纳入“三旧”改造标图建库增补入库图斑中。

镇区方面，北部片区的“三旧”改造项目新增较多。10月24日，黄圃镇对2018年“三旧”改造标图建库新增图斑进行公示。此次新增的项目共计7个，涉及两个社区与两个村。横栏镇近期拟增加“三旧”改造标图建库图斑的项目共计有4个，均是因生产发展需要拆旧建新。

东凤镇对外公布“三旧”改造(城市更新)专项规划，并公示了吉昌片区以及和穗片区的控制性详细规划调整。在专项规划中，东凤镇提出，目前该镇潜在的“三旧”用地资源一共有435宗，其中旧城镇18宗，旧村庄18宗，旧厂房399宗，总面积612.12公顷。重点更新资源一共有246宗，其中旧城镇10宗，旧村庄18宗，旧厂房210宗，总面积360.81公顷。

市域“三旧”改造结构规划图



1

年报导读

2

2018年房地产政策分析

3

2018年中山宏观市场分析

4

2018年中山一级市场分析

5

2018年中山二级市场分析

6

中山各区域市场情况分析

7

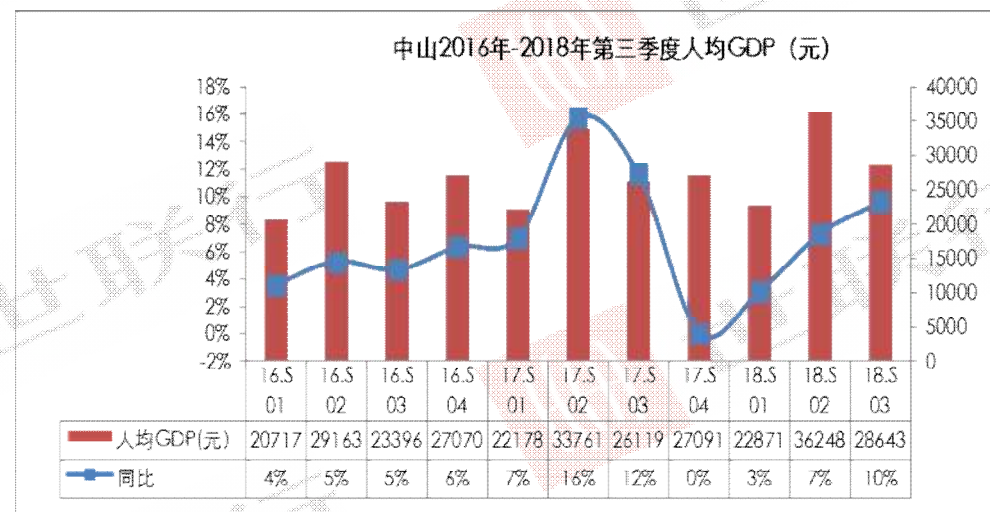
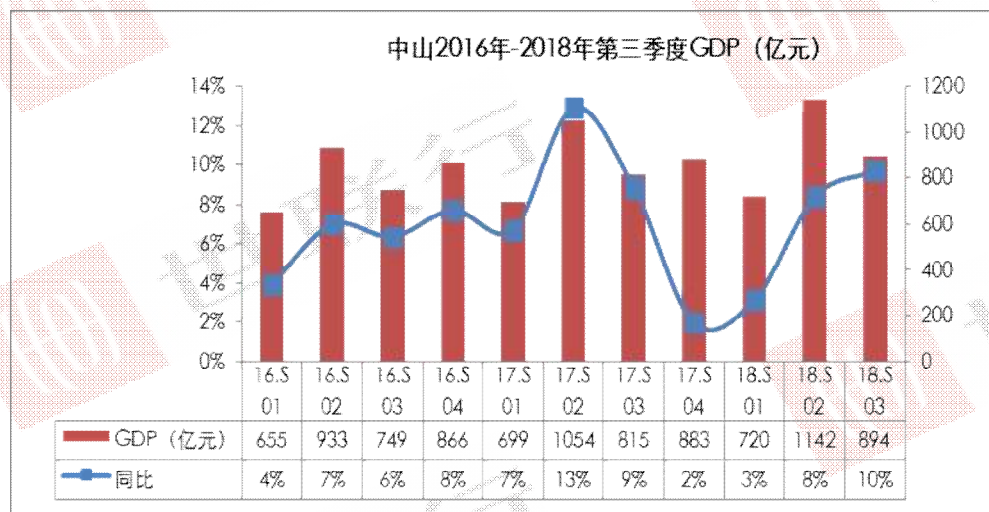
2019年楼市展望



世联行 珠海世联市场研究中心

GDP分析

2018年第一至第三季度中山市经济稳步增长，**第一至第三季度中山市GDP共2756亿元，同比增长7.36%**



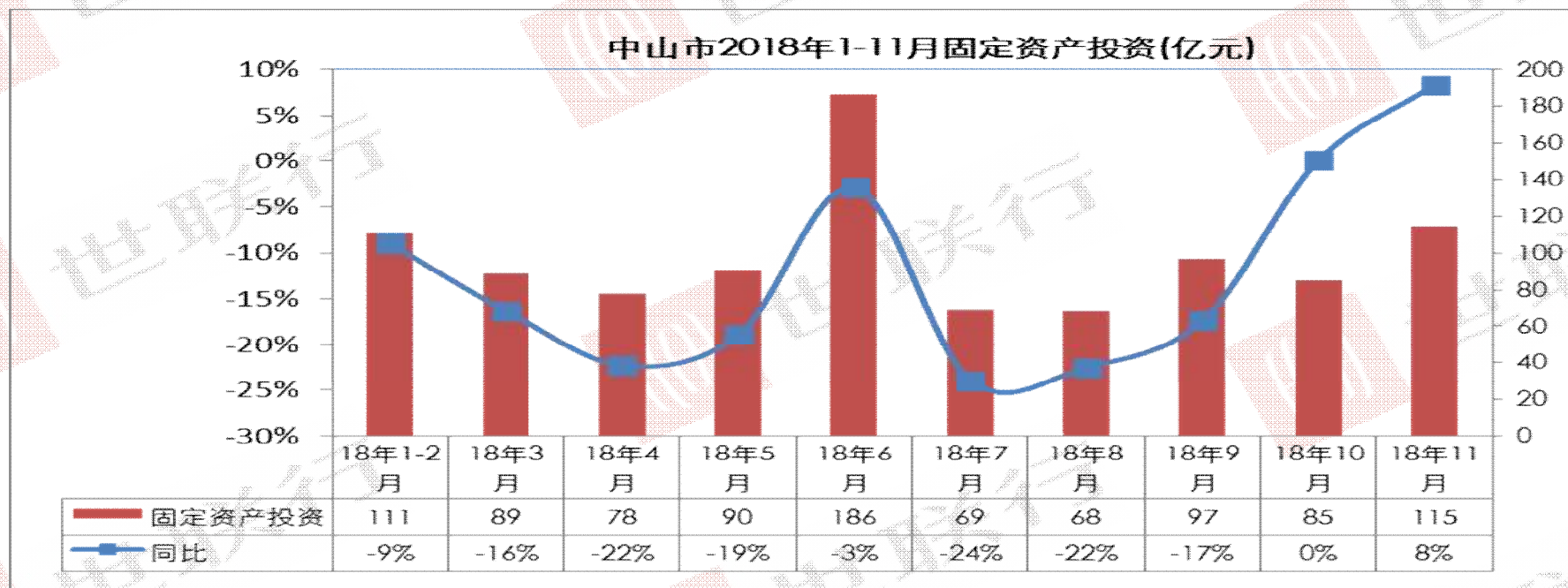
- n 中山2018年第一至第三季度GDP共2756亿元，同比2017年增长7.36%，增长速度环比、同比2017年涨幅略有上升；
- n 中山2018年第一至第三季度人均GDP为29254元，**同比2017年增长6.95%，中山人均GDP逐年稳步增长，涨幅也逐渐加大，整体来看较为稳定。**

【数据来源：中山市信息统计局
(数据仅更新至第三季度)】

中山2018年房地产市场报告17

固定资产投资

2018年1-11月中山固定资产投资额**988亿元**，**同比下降12%**，固定资产投资速度放缓

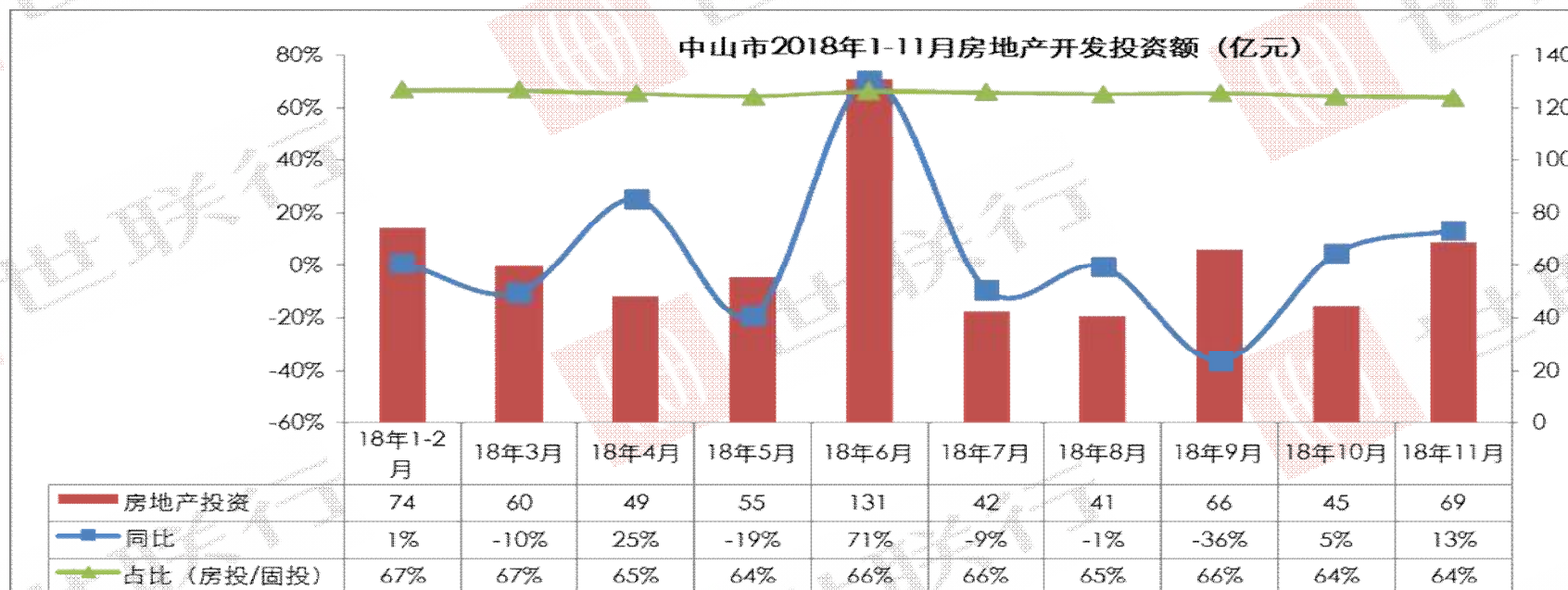


n 2018年1-11月中山固定资产投资额**988亿元**，**同比下降12%**；其中11月同比上涨，10月同比持平，其他月份固定资产投资各月份同比都有不同幅度的下滑，固定资产投资速度放缓。

【数据来源：中山市信息统计局
(数据仅更新至11月)】

房地产投资

2018年1-11月中山市房地产投资额总量达到**631亿元**，小幅上涨



- n 中山市**2018年1-11月**房地产投资**631亿元**，整体来看，与**2017年1-11月**同比上升**2%**，整体波动幅度不大，较为平稳，各月占比固定资产投资都在**60%以上**。

【数据来源：中山市信息统计局
（数据仅更新至11月）】

1

年报导读

2

2018年房地产政策分析

3

2018年中山宏观市场分析

4

2018年中山一级市场分析

5

2018年中山二级市场分析

6

中山各区域市场情况分析

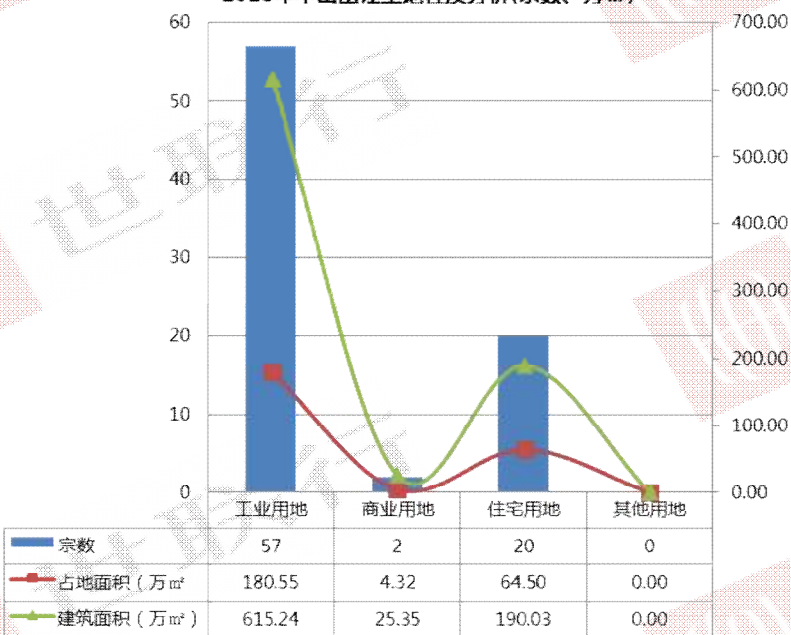
7

2019年楼市展望

土地供应

2018年中山土地出让共79宗，总面积为249.37万m²，其中住宅用地64.5万m²，占总供应面积的25.87%

2018年中山出让土地性质分析(宗数、万m²)



年份	2017年	2018年	同比
供应宗数	115	79	-36
供应面积 (万m ²)	250.81	249.37	-0.58%

n 2018年中山市共出让土地79宗，同比减少36宗，总宗地面积249.37万m²，同比下降0.58%；

n 工业供应的宗数与宗地面积均居首位，共57宗，供应面积180.55万m²，占总供应面积72.4%；商业土地供应共2宗，供应面积为4.32万m²，占总供应面积的1.73%；住宅土地供应20宗，供应面积为64.5万m²，占总供应面积的25.87%；

n 住宅土地供应宗数同比减少21宗，供应面积同比下降19.45%，2018年商住用地推出较谨慎。

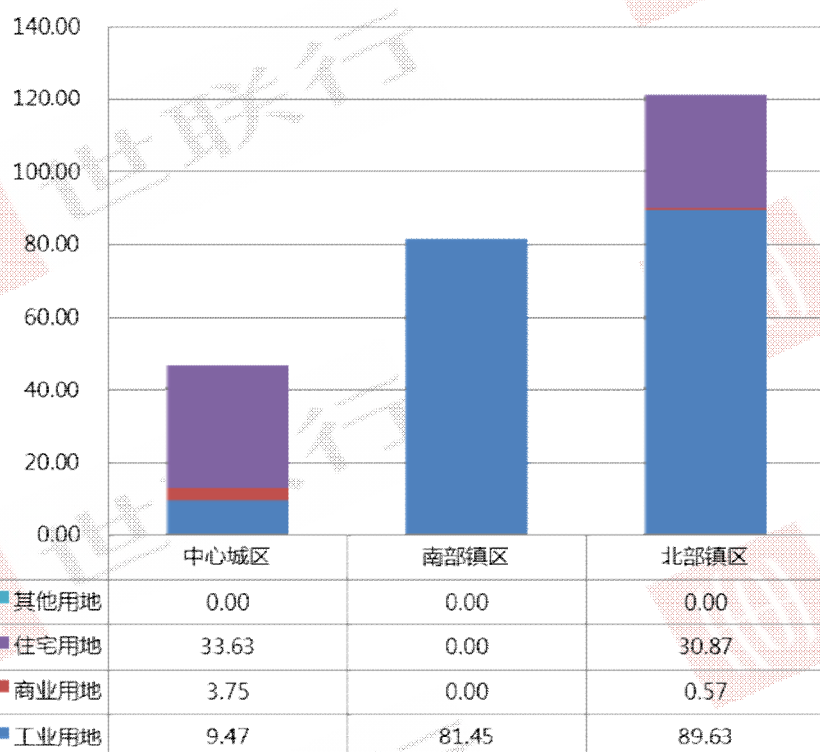
【数据来源：中山市国土资源局】

中山2018年房地产市场报告21

土地供应

中山土地供应主要集中在镇区，特别是北部镇区，**住宅用地供应分布在中心城区和北部镇区**

2018年中山各区域土地出让情况（面积：万 m^2 ）



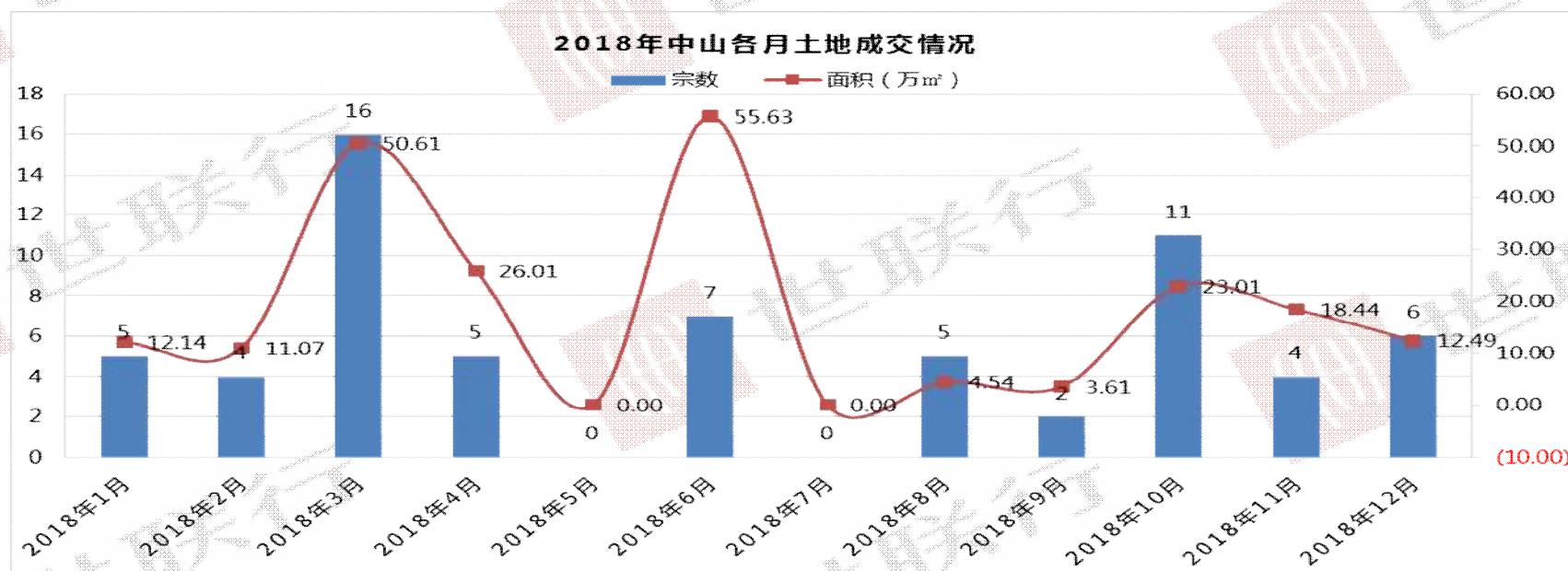
- n 从中山各区域土地供应情况看，出让土地面积主要分布在镇区，**其中北部镇区供应面积121.07万 m^2 ，位于榜首；**
- n **商业用地供应较集中在中心城区，**工业用地供应北、南部镇区较为突出。
- n **住宅用地集中在中心城区与北部镇区，分别供应在30万 m^2 以上。**

【数据来源：中山市国土资源局】

中山2018年房地产市场报告22

土地成交

2018年中山共成交65宗土地，成交面积为217.56万m²，成交金额接近100亿元



年份	2017年	2018年	同比
成交宗数	81	65	-16
成交面积 (万m ²)	183.89	217.56	18.31%
成交金额 (亿元)	122.99	98.62	-19.81%

中山土地成交金额下滑，主要是商住土拍成交影响，今年多宗商住土地成交遇冷，不少商住用地流拍，成交溢价率较低。

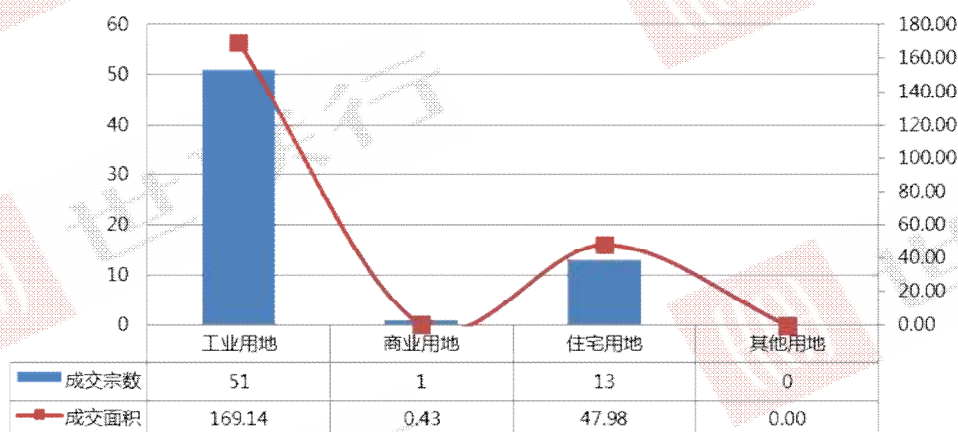
【数据来源：中山市国土资源局】

中山2018年房地产市场报告 23

土地成交

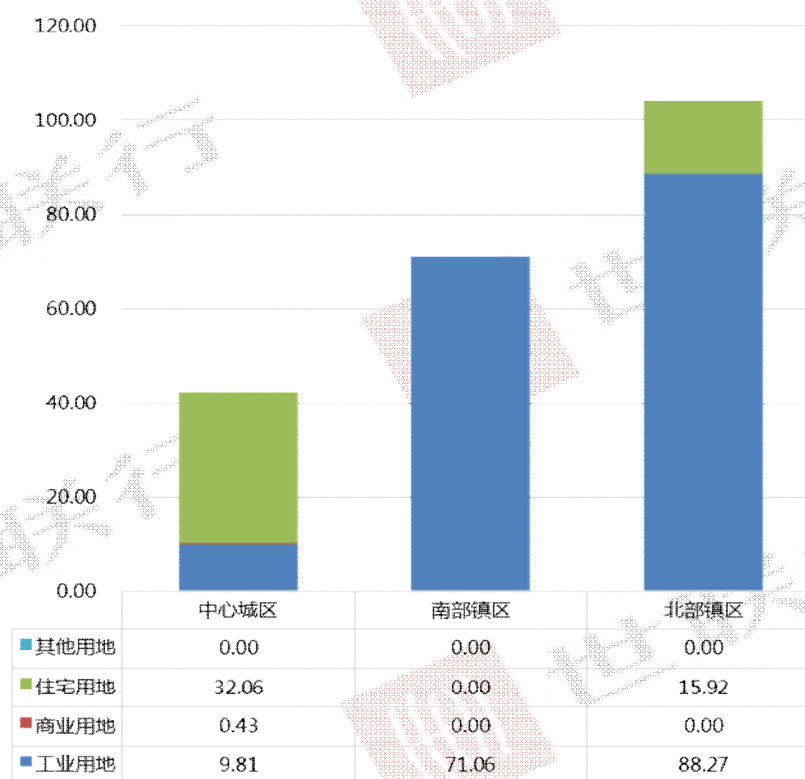
成交以工业用地为主，其次为住宅用地成交13宗，成交宗地面积47.98万 m²

2018年中山土地成交性质分析(宗数、万 m²)



- n 成交面积集中在工业用地，共成交51宗，成交面积169.14万平米，占总成交面积的77.75%，较集中在北部镇区。
- n 住宅用地成交13宗土地，成交面积47.98万 m²，占总成交面积22.05%，分布在中心城区，其次在北部镇区。

2018年中山各区域土地成交情况(面积：万 m²)



【数据来源：中山市国土资源局】

中山2018年房地产市场报告 24

土地成交

2018年中山共有13宗住宅用地成交，均为可开发商住用地成交，且主要以外来品牌开发商竞得，其中有3宗楼面地价已达最高限价。

序号	片区	地块编号	坐落位置	规划土地用途	宗地面积 (万M ²)	总建筑面积 (万M ²)	成交总价(万元)	溢价率	竞得人	楼面地价 元每平米	增配面积 平米	成交日期
1	火炬	W15-17-0041	中山市火炬开发区灰炉村	其他普通商品住房用地	4.3709	10.9273	65563.6200	46.34%	广东方直集团有限公司	6000	51360m ²	2018/1/11
2	古镇	W10-17-0150	中山市古镇镇古二村	其他普通商品住房用地	7.1385	21.4156	128500.0000	20.01%	深圳市煜盛投资有限公司	6000	72000m ²	2018/2/7
3	东风	W03-17-0125	中山市东风镇和泰村	商业住宅用地	2.6038	6.5095	40814.4083	109.00%	深圳市煜盛投资有限公司	6270	——	2018/2/7
4	南头	W02-17-0162	中山市南头镇穗西村	商业住宅用地	2.8968	7.2420	37658.1400	85.71%	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	5200	——	2018/3/14
5	南头	W02-17-0163	中山市南头镇穗西村	商业住宅用地	1.0790	2.6976	15241.4400	101.79%	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	5650	——	2018/3/14
6	火炬	W15-18-0006	中山市火炬开发区(翠亨新区起步区)马安村	城镇住宅用地	7.7974	23.3923	140353.5600	20.00%	中山市万科置业有限公司	6000	111840m ²	2018/6/27
7	南头	W02-18-0037	中山市南头镇北帝村	城镇住宅用地	1.0639	3.1916	13213.1412	0.98%	深圳市颐盛投资有限公司	4140	——	2018/10/10
8	南头	W02-18-0018	中山市南头镇将军村	城镇住宅用地	1.1407	2.8518	11977.5600	0.00%	中山市复和房地产有限公司	4200	——	2018/10/12
9	石岐	W23-18-0041	中山市石岐区康华中片区	城镇住宅用地	0.6478	1.6195	12955.8000	45.45%	深圳市颐盛投资有限公司	8000	——	2018/10/12
10	西区	W20-18-0067	中山市西区升华路侧	城镇住宅用地	2.3813	6.6675	38131.5927	0.00%	深圳市颐盛投资有限公司	5719	——	2018/10/31
11	东区	W21-18-0089	中山市东区博爱七路	城镇住宅用地	6.8149	20.4447	159877.5540	0.00%	中山市万科置业有限公司	7820	——	2018/11/1
12	东区	W21-18-0068	中山市东区博爱七路	城镇住宅用地	0.9961	2.4904	18055.0375	5.07%	深圳市颐盛投资有限公司	7250	——	2018/11/1
13	火炬	W15-18-0053	中山火炬开发区张二村“新草尾”	城镇住宅用地	9.0501	27.1502	152312.3415	2.00%	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	5610	——	2018/11/15

【数据来源：中山市国土资源局】

中山2018年房地产市场报告 25



世联行 珠海世联市场研究中心

1

年报导读

2

2018年房地产政策分析

3

2018年中山宏观市场分析

4

2018年中山一级市场分析

5

2018年中山二级市场分析

6

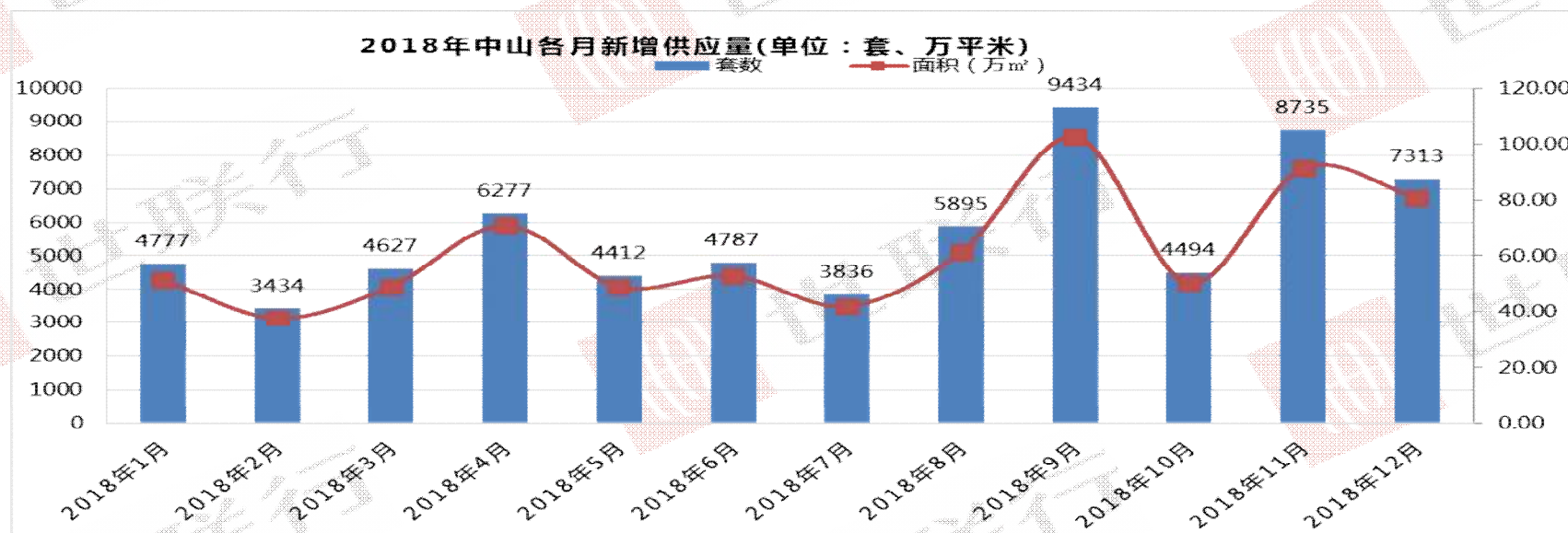
中山各区域市场情况分析

7

2019年楼市展望

新增供应

2018年新增速度回升，新增量同比上升20.71%



- n 2018年中山市新增供应量为**68021套，同比上升20.71%，面积为739.46万m²，同比上升18.56%。**
- n 2018年中山市场住宅新增相比去年有所上升，主要是因为去年的限购限价政策已满一年，各开发商对住宅新增供应推出恢复积极，**其中9月份与11月份新增量较为明显**，其他月份新增供应较为平稳。

【数据来源：中山市国土资源局，世联数据平台】

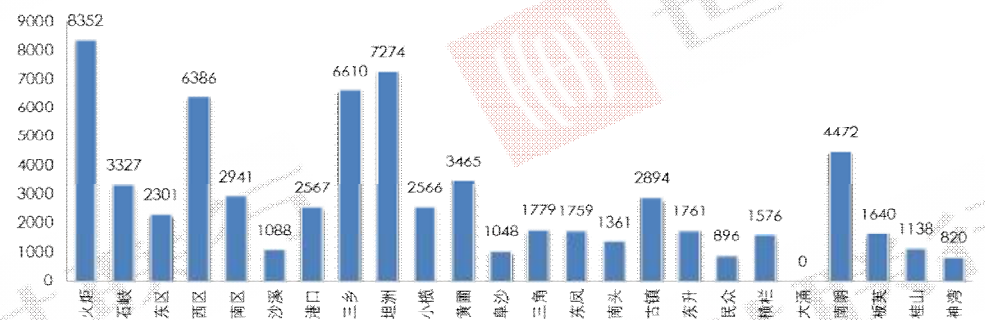
新增供应

火炬、坦洲、三乡、西区为新增量最集中区域，供应中80-144m²户型集中度高，套数占比九成

中山各区域住宅各面积段新增供应量套数

	0-60m ²	60-80m ²	80-90m ²	90-100m ²	100-120m ²	120-144m ²	144-180m ²	180m ² 以上
火炬	0	102	1053	1188	3623	1629	450	307
石岐	368	0	635	385	1368	354	82	135
东区	0	0	61	166	810	764	356	144
西区	74	142	697	872	2982	1330	262	27
南区	359	0	112	714	1225	343	27	161
沙溪	0	0	0	456	451	67	114	0
港口	0	18	411	128	1326	400	284	0
三乡	1	395	539	1778	2819	1053	19	6
坦洲	2	279	762	2440	2382	1233	173	3
小榄	0	0	102	997	1257	202	0	8
黄圃	0	88	1202	1110	880	175	0	10
阜沙	1	13	198	207	528	101	0	0
三角	3	80	113	735	714	106	26	2
东风	0	79	409	544	507	220	0	0
南头	0	0	256	363	533	206	3	0
古镇	0	0	386	0	1085	955	258	210
东升	30	231	164	371	762	203	0	0
民众	0	0	124	323	379	70	0	0
横栏	0	0	250	304	803	197	0	22
大涌	0	0	0	0	0	0	0	0
南朗	0	140	94	649	3017	572	0	0
板芙	25	102	231	322	743	141	29	47
五桂山	0	0	304	144	1	436	238	15
神湾	0	111	124	216	238	125	2	4
合计	863	1780	8227	14412	28433	10882	2323	1101

2018年各区域新增供应量（套）



- n 2018年商品住宅新增供应量主要集中于100 - 120m² (28433套)、90-100m² (14412套)、120-144m² (10882套)。
2018年商品住宅新增供应量主要来自为火炬 (8352套)、坦洲 (7274套)、三乡 (6610套)、西区 (6386套)。
- n 新增供应80-144 m²户型集中度高，套数占比九成，60m²以下及180m²以上的户型新增量少。
- n 火炬、坦洲、三乡、西区为新增量最集中区域，这四个区域新增量都在6千套以上，城区为今年全市新增供应主力，其次为南部镇区。

【数据来源：中山市国土资源局，世联数据平台】

中山2018年房地产市场报告 28

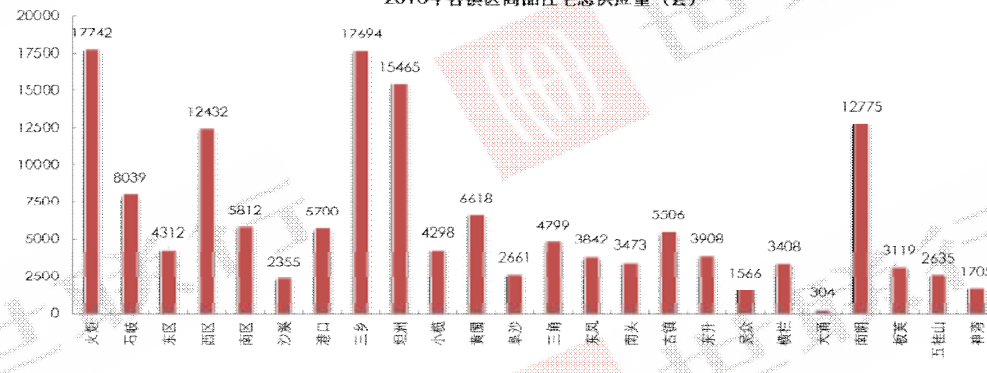
总供应量

总供应量有较大幅度上升，与17年同比上升46个百分点

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	386	2671	2358	5954	3933	1140	816
石岐	913	44	1272	740	3220	1097	318	435
东区	512	75	166	300	1193	1170	474	422
西区	386	461	965	1829	5886	2163	556	186
南区	725	47	274	1163	2279	803	239	282
沙溪	8	128	48	685	1000	223	229	34
港口	18	24	971	194	2361	1342	620	170
三乡	573	1924	1991	3807	5359	3099	608	333
坦洲	773	978	1441	3471	5377	2499	648	278
小榄	0	8	351	1086	1588	635	66	564
黄圃	22	148	1839	1783	1642	861	136	187
阜沙	5	261	471	265	1382	267	6	4
三角	118	418	760	1425	1509	407	130	32
东凤	98	72	702	797	826	912	108	327
南头	0	135	540	545	1472	607	66	108
古镇	34	13	638	6	1750	1429	818	818
东升	66	286	420	639	1773	636	73	15
民众	0	115	249	506	594	92	0	10
横栏	26	9	489	426	1756	464	49	189
大涌	153	27	2	35	32	41	6	8
南朗	273	645	447	1423	7821	1754	273	139
板芙	74	224	626	451	1069	278	181	216
五桂山	0	0	531	350	239	766	303	446
神湾	40	231	284	344	311	296	131	68
合计	5301	6659	18148	24628	56393	25774	7178	6087

2018年各镇区商品住宅总供应量(套)



- n 2018年中山市商品住宅的总供应量为150168套，同比上升46.27%。
- n 主要供应面积段为100-120m² (56393套)、120-144m² (25774套)、90-100m² (24628套)。主要供应镇区为火炬(17742套)、三乡(17694套)、坦洲(15465套)。
- n 2018年中山市市场的总供应量有较大幅度上升，与17年同比上升46个百分点，其中主要原因是年初存量较低，18年新增速度加快，导致今年的住宅供应量有所上升。
- n 从面积段来看，80-144m²依然是供应量最大；从镇区来看火炬为全市最高的供应量，三乡紧跟其后。

【数据来源：中山市国土资源局，世联数据平台】

中山2018年房地产市场报告 29

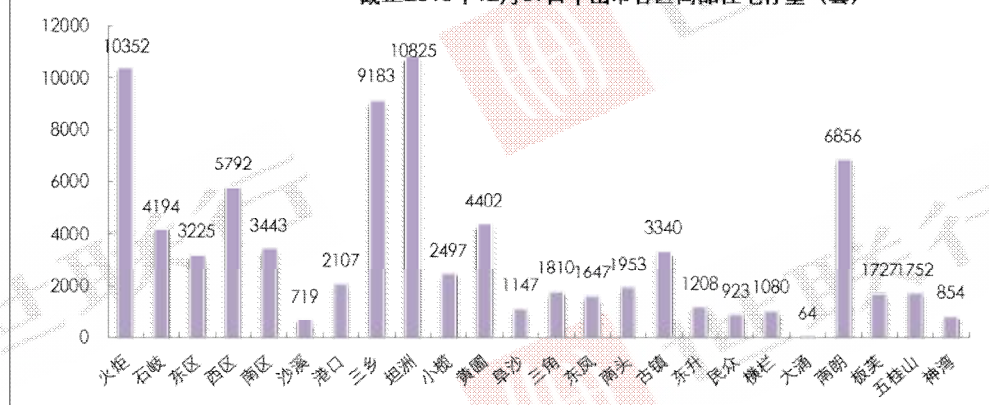
存量分析

中山截止12月31日库存量为81100套，同比上升23.89%，分区域来看坦洲、火炬、三乡存量较多，分面积段来看，存量集中在80-144m²面积段

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	387	297	1162	1462	3631	1820	955	638
石岐	627	36	667	337	1563	535	133	296
东区	510	75	163	249	836	832	364	196
西区	178	181	539	790	2597	1168	287	52
南区	305	14	173	743	1390	497	112	209
沙溪	6	17	25	235	257	96	65	18
港口	18	23	402	128	737	522	207	70
三乡	421	651	976	2014	2936	1643	302	240
坦洲	751	845	811	2437	3569	1784	432	196
小榄	0	4	63	753	982	455	6	234
黄圃	21	58	1214	1479	757	573	127	173
阜沙	1	41	185	219	564	136	0	1
三角	31	82	278	567	591	144	87	30
东凤	2	31	231	530	486	190	13	164
南头	0	42	329	428	745	293	25	91
古镇	34	12	328	4	977	920	557	508
东升	34	127	64	178	592	196	12	5
民众	0	90	129	304	347	51	0	2
横栏	7	6	163	180	417	191	24	92
大涌	33	11	0	3	4	1	4	8
南朗	267	281	192	844	4018	979	164	111
板芙	22	74	203	349	510	222	148	199
五桂山	0	0	291	232	88	495	294	352
神湾	13	162	93	204	186	127	24	45
合计	3668	3160	8681	14669	28780	13870	4342	3930

截止2018年12月31日中山市各区商品住宅存量（套）



- n 截止2018年12月31日中山市商品住宅存量81100套，同比上升23.89%。存量较大面积段为100-120m²（28780套）、90-100m²（14669套）、120-144m²（13870套）。存量较大的镇区为坦洲（10825套）、火炬（10352套）、三乡（9183套）。
- n 从库存量看，中山的住宅存量再度恢复至新高，坦洲、火炬、三乡和南朗4个区域库存较为突出，这四个区域共同特征是项目成交价格较高，网签备案速度较慢，库存积压较大。

【数据来源：中山市国土资源局，世联数据平台】

中山2018年房地产市场报告 39

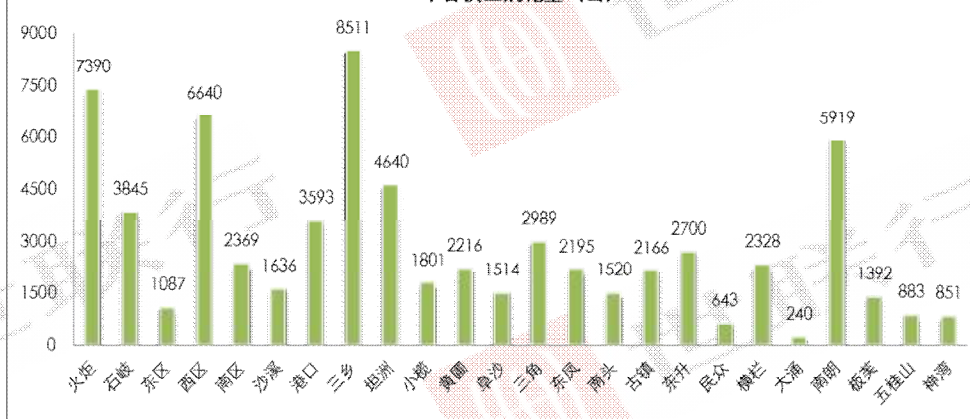
住宅去化量

2018年中山市商品住宅网签套数为69068套，同比上升145.36%，首改户型畅销

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	97	89	1509	896	2323	2113	185	178
石岐	286	8	605	403	1657	562	185	139
东区	2	0	3	51	357	338	110	226
西区	208	280	426	1039	3289	995	269	134
南区	420	33	101	420	889	306	127	73
沙溪	2	111	23	450	743	127	164	16
港口	0	1	569	66	1624	820	413	100
三乡	152	1273	1015	1793	2423	1456	306	93
坦洲	22	133	630	1034	1808	715	216	82
小榄	0	4	288	333	606	180	60	330
黄圃	1	90	625	304	885	288	9	14
阜沙	4	220	286	46	818	131	6	3
三角	87	336	482	858	918	263	43	2
东风	96	41	471	267	340	722	95	163
南头	0	93	211	117	727	314	41	17
古镇	0	1	310	2	773	509	261	310
东升	32	159	356	461	1181	440	61	10
民众	0	25	120	202	247	41	0	8
横栏	19	3	326	246	1339	273	25	97
大涌	120	16	2	32	28	40	2	0
南朗	6	364	255	579	3803	775	109	28
板芙	52	150	423	102	559	56	33	17
五桂山	0	0	240	118	151	271	9	94
神湾	27	69	191	140	125	169	107	23
合计	1633	3499	9467	9959	27613	11904	2836	2157

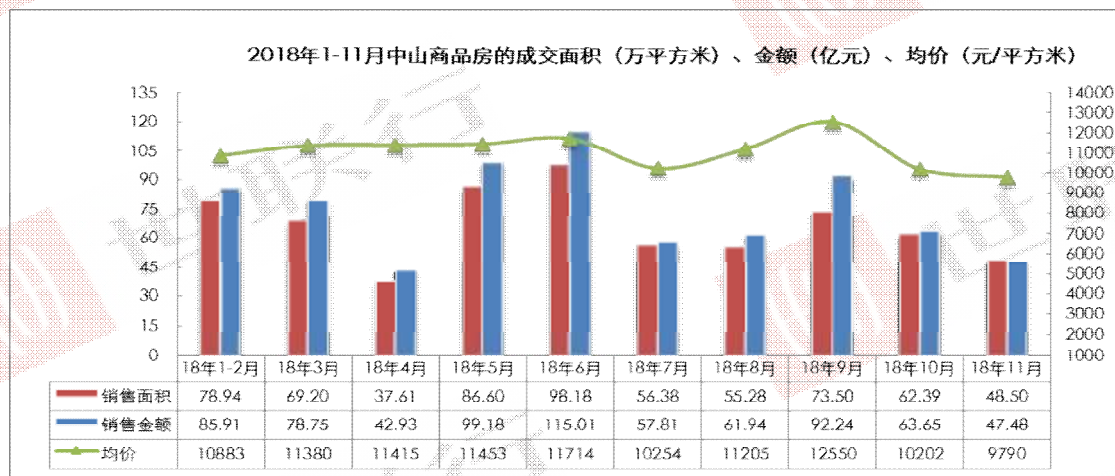
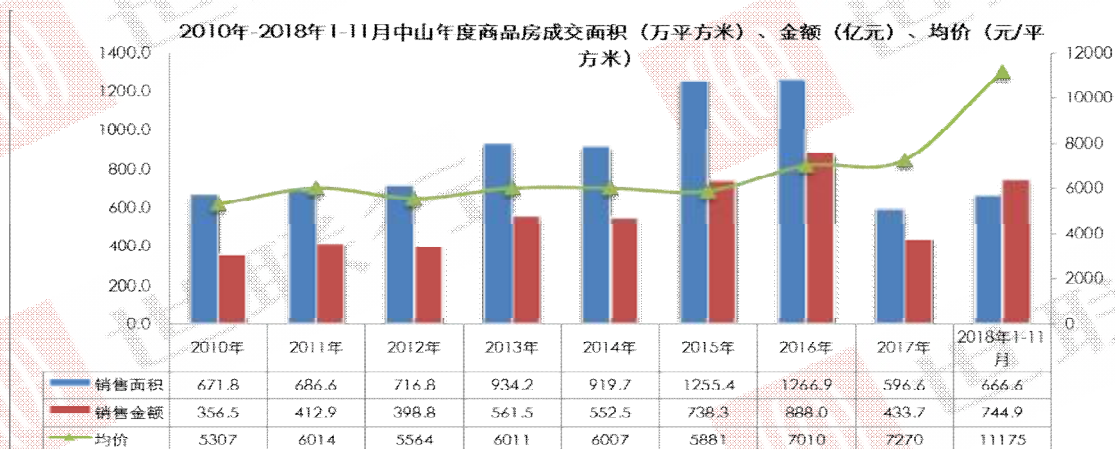
2018年各镇区消化量（套）



- n 2018年中山市商品住宅网签套数为**69068套**，**同比上升145.36%**。主要消化面积段为**100-120m²**（27613套）、**120-144m²**（11904套）、**90-100m²**（9959套）、**80-90m²**（9467套）。
- n 2018年中山市成交量前三的区域为三乡（8511套）、火炬（7390套）、西区（6640套）。
- n 除了南头和大涌，其他各镇区均有不同幅度的上升，其中南朗和西区上升幅度最为明显。

商品房成交

2018年1-11月中山商品房累积成交面积为666.6万平米，累积成交金额为744.9亿元，成交均价为11175元/平米



n 2018年1-11月中山商品房累积成交面积为**666.6万平米**，与2017年同比上升**22.28%**；累积成交金额为**744.9亿元**，同比上升**88.22%**；成交均价为**11175元/平米**，同比上升**53.93%**。

n 2018年商品房成交较为理想，各月份成交量较为波动，从中山统计局的官方数据来看，6月成交量是今年的最高值；成交均价方面除了12月份，其余月份均在一万元以上。

【数据来源：中山市国土资源局；2018年数据来源中山统计局】

商品房排名

2018年中山全市楼盘及开发商排名

排名	区域	项目	套数	面积 (万 m ²)	金额 (亿元)	均价 (元/ m ²)
1	三乡	雅居乐新城	6798	37.69	29.74	7891.18
2	南朗	锦绣海湾城	2378	22.85	28.41	12431.89
3	港口	保利怡方花园【保利国际广场】	2104	25.89	28.37	10961.19
4	南朗	雅居乐南朗商住小区【雅居乐山海郡】	2630	24.45	27.29	11161.47
5	西区	剑桥郡花园【雅居乐剑桥郡】	3034	20.4	22.55	11053.35
6	南朗	碧朗花园【碧桂园保利天启】	1128	12.15	21.89	18018.54
7	火炬	林语花园山韵苑【保利林语】	1931	18.46	20.22	10949.12
8	沙溪	华发生态庄园	1425	15.68	19.93	12705.59
9	火炬	金色年华花园	1037	11.55	18.17	15726.79
10	西区	金色海棠花园	1266	12.14	16.68	13739.29

排名	开发商	套数	面积 (万 m ²)	金额 (亿元)
1	雅居乐	18571	105.09	91.85
2	保利	6449	69.48	82.15
3	碧桂园	5877	57.49	75.47
4	敏捷	4276	39.39	43.52
5	万科	4712	43.17	40.46
6	远洋	4233	44.64	40.43
7	深中房地产	2008	21.83	33.93
8	华发	2268	23.86	28.14
9	海伦堡	2898	21.17	21.98
10	恒大	1810	17.59	13.97

1

年报导读

2

2018年房地产政策分析

3

2018年中山宏观市场分析

4

2018年中山一级市场分析

5

2018年中山二级市场分析

6

中山各区域市场情况分析

7

2019年楼市展望



世联行 珠海世联市场研究中心

镇区分析

2018年火炬销售业绩位列首位，南朗区域价格最高

2018年中山各镇区成交排名

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/平米)
1	火炬	116.50	1	火炬	101.11	1	南朗	12853.32
2	西区	93.21	2	三乡	92.87	2	沙溪	11614.46
3	南朗	86.99	3	西区	80.60	3	西区	11565.09
4	三乡	84.78	4	南朗	67.68	4	火炬	11521.61
5	坦洲	62.19	5	坦洲	65.63	5	港口	11488.84
6	石岐	59.28	6	石岐	55.72	6	东区	11485.22
7	南区	56.99	7	南区	53.64	7	石岐	10638.58
8	港口	47.58	8	港口	41.42	8	南区	10624.47
9	东区	46.32	9	东区	40.33	9	小榄	9576.74
10	古镇	32.94	10	东升	38.79	10	坦洲	9476.03
11	小榄	32.36	11	古镇	36.51	11	南头	9231.09
12	东升	30.16	12	小榄	33.79	12	民众	9160.89
13	横栏	26.58	13	横栏	31.69	13	三角	9153.35
14	三角	25.10	14	东凤	27.67	14	三乡	9128.42
15	沙溪	25.04	15	三角	27.42	15	古镇	9023.48
16	南头	21.39	16	南头	23.17	16	板芙	8691.54
17	东凤	18.65	17	沙溪	21.56	17	五桂山	8637.67
18	黄圃	15.92	18	黄圃	20.73	18	阜沙	8514.04
19	阜沙	13.85	19	阜沙	16.27	19	横栏	8385.34
20	五桂山	12.84	20	大涌	15.48	20	神湾	7913.18
21	板芙	10.35	21	五桂山	14.87	21	东升	7775.00
22	大涌	8.35	22	板芙	11.91	22	黄圃	7680.77
23	神湾	7.44	23	神湾	9.41	23	东凤	6740.66
24	民众	7.28	24	民众	7.95	24	大涌	5392.62

- n 从镇区成交来看，**火炬的成交金额达到116.5亿，排名全市第一**。成交金额次于火炬的依次是西区、南朗、三乡等。
- n 从成交均价来看，往年成交量价较高的区域呈下滑趋势，其他镇区呈较平稳小幅上升趋势，但中山全市整体价格仍有上升空间，**南朗为区域成交均价第一，其次为沙溪。**

【数据来源：中山市国土资源局，世联数据平台】

中山2018年房地产市场报告 35

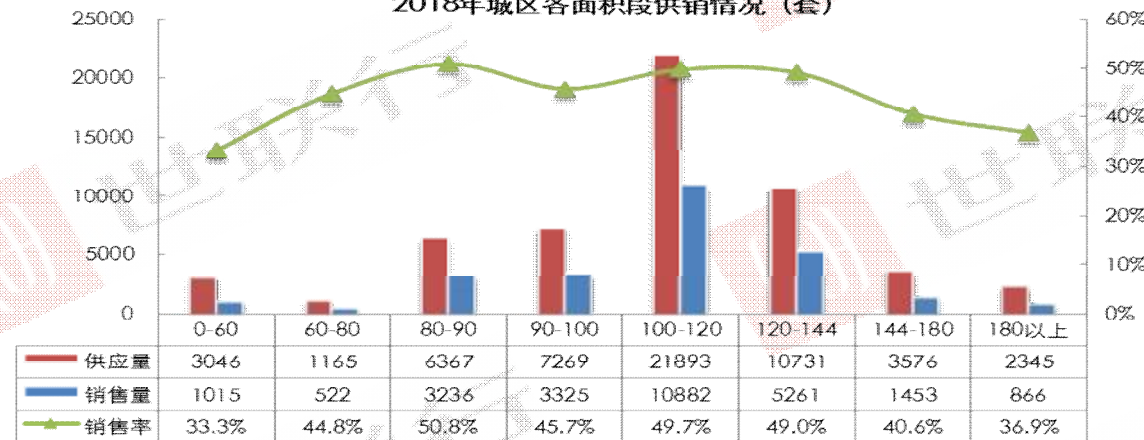
城区

城区**商品住宅**成交套数26560套，**商品房**成交面积394.38万平米，成交金额444.92亿元，成交均价为11282元/平米

2018年城区住宅各月销售情况



2018年城区各面积段供销情况 (套)



城区市场供应特点：

n 2018年城区**商品住宅**成交套数26560套，**商品房**成交面积394.38万平米，成交金额444.92亿元，成交均价为11282元/平米。

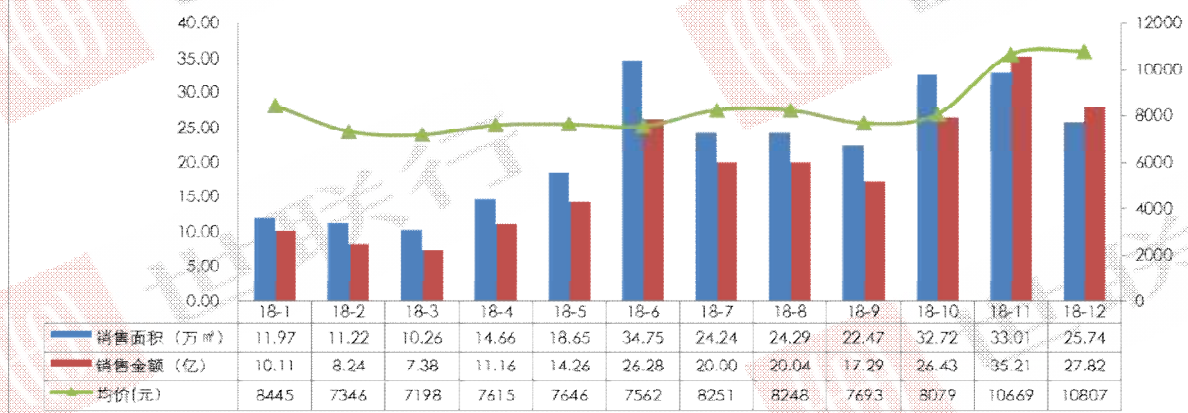
n 城区2018年商品住宅总销售率为47.1%。在消化结构上，100-120㎡产品供应量和销售量在所有面积段中是最高的；而由于80-90㎡的产品供应量中等，但消化量较高，所以销售率较高。

【数据来源：中山国土资源局、世联平台监测数据】

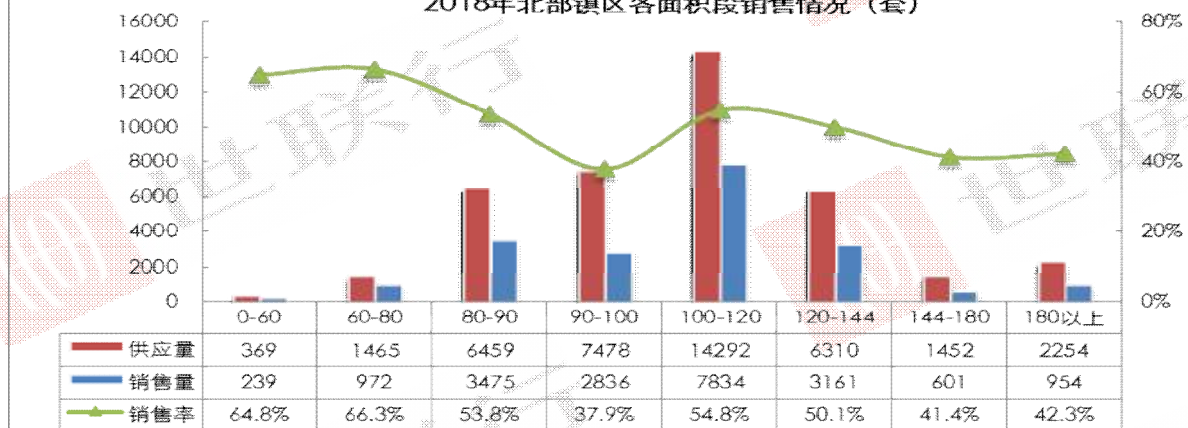
北部镇区

北部镇区**商品住宅**成交套数**20072**套，**商品房**成交面积**263.98**万平米，成交金额**224.22**亿元，成交均价为**8494**元/平米

2018年北部镇区住宅各月销售情况



2018年北部镇区各面积段销售情况 (套)



北部镇区市场供应特点：

n 2018年北部镇区**商品住宅**成交套数**20072**套，**商品房**成交面积**263.98**万平米，成交金额**224.22**亿元，成交均价为**8494**元/平米。

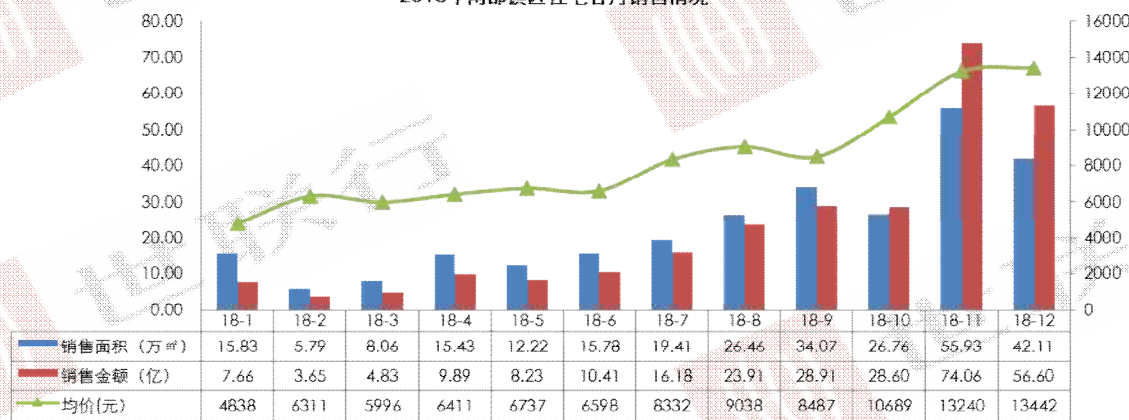
n 北部镇区**2018**年商品住宅总销售率为**50.1%**。在供销结构上，市场依然以**80-144m²**的首置首改产品为主，**60-80m²**产品消化量在中低等水平，但由于供应量也较低，所以消化率最高。

【数据来源：中山国土资源局、世联平台监测数据】

南部镇区

南部镇区**商品住宅**成交套数22436套，**商品房**成交面积277.84万平米，成交金额272.94亿元，成交均价为9824元/平米

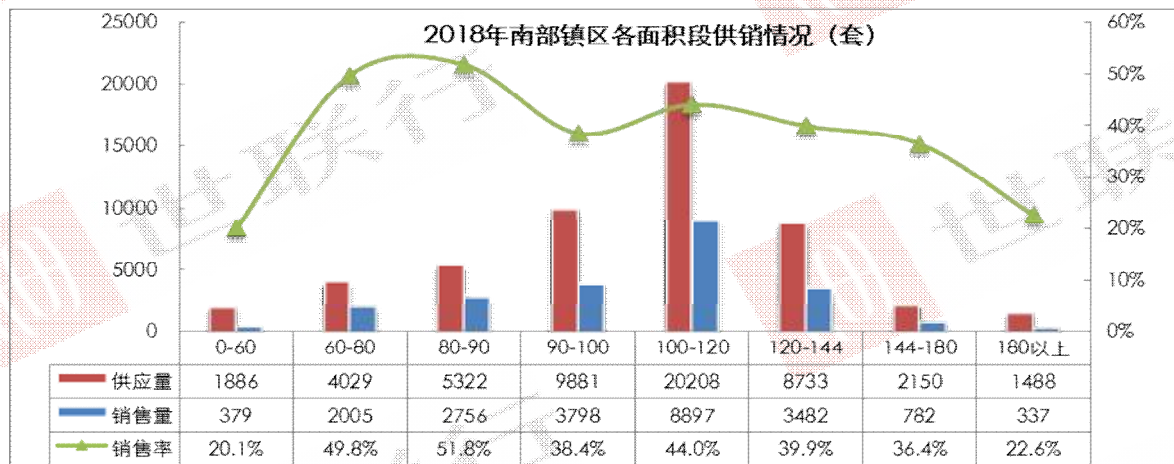
2018年南部镇区住宅各月销售情况



南部镇区市场供应特点：

- n 2018年南部镇区**商品住宅**成交套数22436套，**商品房**成交面积277.84万平米，成交金额272.94亿元，成交均价为9824元/平米。
- n 南部镇区2018年商品住宅总销售率为41.8%。从消化结构来看，供应量、消化量均集中在80-144㎡首改产品，其中80-90㎡的首置产品销售率最高。

2018年南部镇区各面积段供销情况 (套)



【数据来源：中山国土资源局、世联平台监测数据】

1

年报导读

2

2018年房地产政策分析

3

2018年中山宏观市场分析

4

2018年中山一级市场分析

5

2018年中山二级市场分析

6

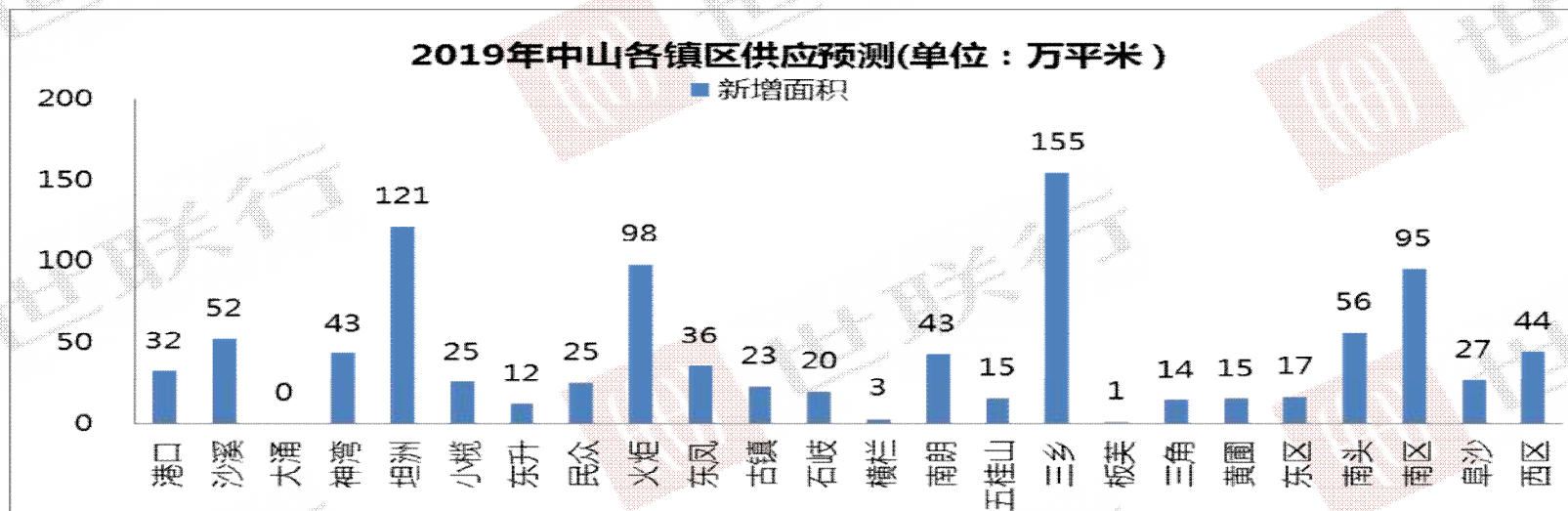
中山各区域市场情况分析

7

2019年楼市展望

2019年未来供应盘点

2019年中山整体新增量达到972万平米，预计市场成交量有所提升



- n 2019年中山新增推量较集中在南部镇区与城区，南部板块主要集中在三乡与坦洲，城区集中在火炬和南区，北部板块分布较为均匀，预计新增量较大的区域在2018年市场走量在中上水平，预计在2019年应会延续市场热度，供应量也相对得到补充，成交量将会保持在一定高度，**在售项目总体新增供应量预计约为774.87万平方米。**
- n 2019年约有32个全新项目入市，碧桂园、雅居乐、佳兆业、恒大、海伦堡、时代、仁恒等品牌开发商均有新项目入市。2019年新增的项目多为中等规模项目，**新增项目预计总体新增供应量约为197.22万m²。**
- n **由于中山市场在2018年楼市已回暖，预计在2019年市场上升空间仍然较大，在本地与外来购房者集体挤压下，市场成交量会有所提升。**

—— 2018年中山楼市总结 ——

- u **2018年中山土地市场方面**，推出的土地宗数较少，但整体土地供应面积同比接近持平，商住用地供应有所下降，政府今年对商住用地推出较为谨慎；今年土地成交中总金额下降，主要是今年商住用地拍卖遇冷，多宗商住用地流拍，土地成交溢价率较低。**2018年共有13宗可开发商住用地成交**，其中有**3宗**楼面价达最高限价，最后加配人才房竞得，竞得者中多以外来品牌开发商为主，深圳市颐盛作为**2018年中山土拍中的佼佼者**，共竞得**6宗**；**2018年中山房地产楼市回暖**，城市规划越趋成熟，吸引不少外来品牌开发商进入中山房地产市场。
- u **供应量方面**：**2018年新增供应量整体上升**，由于**2018年楼市回暖**，各开发商对于住宅新增加快速度，特别是在十一黄金周前的**9月份备货充足**。**2018年火炬、坦洲、三乡、西区**等区域推量较为明显，新增量也较集中在相对热门的刚改产品。
- u **成交方面**：**2018年整体市场成交有所上升**，从中山统计局的官方数据来看，**2018年1-11月商品房成交面积同比上升22.28%**。除了南头和大涌，其他各镇区均有不同幅度的上升，其中南朗和西区上升幅度最为明显。从我们世联统计的数据来看，城区仍然是中山成交主力区域，其中火炬开发区成交最为突出，成交金额达到**116.5亿元**，全市排名第一，成交金额次于火炬的是西区。镇区发展也较为迅速，消化量逐渐上涨。由于今年的消化速度跟不上新增速度，中山存量不断上升，截止**12月31日**中山存量超过八万套，其中坦洲、火炬、三乡存量较为突出。
- u **价格方面**：从中山统计局的官方数据来看，**2018年1-11月整体中山均价达到11175元/m²**，同比**2017年上升53.93%**，中山价格一直在稳步上升，虽然今年存量不断上升，但由于需求仍在，不少外来品牌开发商进入中山，所以房价在短时间内不会下降，暂时会保持平稳。

—— 2019年中山楼市展望 ——

- u 土地方面：**2019**年中山土地市场预计将会较为平稳，虽然**2018**年商住土拍遇冷，溢价率较低，但不少外来品牌开发商进入中山，中山楼市仍有上升空间，且中山成交均价一直稳步上升，优质地块将会有较高的溢价。
- u 供应量方面：**2019**年中山新增推量较集中在南部镇区与城区，南部板块主要集中在三乡与坦洲，城区集中在火炬和南区，北部版块分布较为均匀，**2018**年市场走量在中上水平区域预计新增量较大，在**2019**年应会延续市场热度，供应量也相对得到补充，成交量将会保持在一定高度，约有**32**个全新项目入市。
- u 成交方面：中山楼市在**2018**年年底已回暖，新增速度也加快，需求仍在，可见**2019**年中山市场上升空间仍然较大，预计**2019**年在本地与外来购房者推动下，市场成交将较为活跃，但涨幅会呈平稳的趋势。
- u 价格方面：从中山统计局的官方数据来看，**2018**年**1-11**月整体中山均价达到**11175**元/ m^2 ，同比**2017**年上升**53.93%**，中山价格一直在稳步上升，虽然今年存量不断上升，但由于需求仍在，不少外来品牌开发商进入中山，所以房价在短时间内不会下降，暂时会保持平稳，房地产升值空间仍较大，预计在**2019**年中山房价呈平稳趋势。

谢谢 Thank you

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

