

2018 ! "

# \$ % & ' ( ) \*

! , - . || / 0 1 2 3

2018 " 7 4 30 5



世联行

5.级市场中网签监控范围为珠海 > 市（香洲区、斗门

/B

4

B

Y 栏港；

/V

？销售）专网，销售

# 易中心、  
！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%。

上半年固定资产投资约863.72亿元，同比增长13.6%，第三产业对全市投资的拉动作用明显，其中，租赁和商务服务业、批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业、信息传输、软件和信息技术服务业等行业表现突出。

## 土地市场分析

- ◆ 2018年上半年珠海市土地供应保持平稳，共出让土地144宗，成交金额153.56亿元，成交面积19.2万 $m^2$ ，金湾和斗门各成交1宗。

上半年住宅用地面积供应大幅下降，其中，金湾、高栏港分别有1宗住宅用地成交。

## 二级市场分析

- ◆ 2018年上半年珠海市商品房供应维持平稳，共供应商品房144万 $m^2$ ，成交面积144万 $m^2$ ，成交金额153.56亿元。
- ◆ 2018年1-6月珠海市商品房成交均价为21944元/ $m^2$ 。
- ◆ 截止2018年6月底，珠海市商品房库存量为144万 $m^2$ 。

\* B % 3 K '

u 2018 " # \$ " S T A B { f : F G H I G ; A J ? P Q \_ K T ; U V W { f ~ • ( L ; M N { f ~ • ( U J

u ! L O P Q # \$ " j R S T ( U V ; Q W X Y Z [ R S \ ] ; R S ^ \_ ` a > U L ;  
• b m ? # c d N O e f g h Q @ 1 i j ; k l m R S n o ; p q = > t r s s t [  
\ ? p ; [ \ • b ? b ( ^ ( d P Q ? % & ' { f ( ? u v w Q ^ x ; ( ) + 9 U ,  
^ ( ; D E R y z R { % ~ G H 8 x ; ? M f R S | ( ] Q W d S T } ~ Q  
• b ( U t w Q ; • ` R S ( ! ; F " R S K L Q W d U V W 6 & 1 2 # \$ ; %  
] d & ' i c ( ? ) T ; \* + % & ' ( ) k 4 , J

T . . 9 2 f 1 3 L i ( 9 2 T f 1 3 . 9 2 0 T D ( J ) T j E T 2 H d ) T j / F 2 + 1

2018 # \$

+ ? • &

Q k k '

$$x * y$$

**2018** ! " & ' ( . / K '

2018 R 0 1

2 & 3 / . 4 5 6 7 8 9 : ; < '

1=15>q 2 & | i 3 3 ? @ R . A B q C 2 5 D E F G H I 6 J 4 K L M J N 1 0 q P &  
' ( Q R S T U V W < H ^ & ' X = ; Y < ' ^ Z T q [ \ ] < ^ \_ ` a b c d e f < ' e f g  
h ; & i j q k l e m n o a p q 4 n r s t u g v w x ^ ; & F y q z > a { | ; } ~ : \$ .  
4 5 6 7 • : ; < ' 1 ! p " \$

? k : B C A % D E ; ! " B B # \$ t A % m % ; & ' K m - . ( ) \_ \* + k , - . ; / 0 6 1 2 3 R A % \_ P 1 " 2 3 3 3 ; N 4 R # ! R  
K 4 R 5 6 R 7 Q R 8 9 R 1 : R ; 6 R < 6 R = > R ? @ R A B R [ @ 1 3 C P ( D M ' j a C K m " 2 C & " 2 B C A % E , J M E , P  
( ; F G K m - . ( ) Y p g 4 0 T . 1 2 0 T D - 0 . 2 T . 1 0 T D ( Y p g ) T j F 2 + 4 1 1 . 0 4 T 1 1 0 4 0 T

! 2018 # \$ % & ( ) ' \* + , - . / 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 : ; < = > ? @ A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z [ \ ] ^ \_ ` a b c d e f g h i j k l m n o p q r s t u v w x y z { | } ~ : ; , . /

## 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开幕会，会上作《政府工作报告》，在B

1

《报告》提出，2018年q  
对低收入住房困难家庭q

6

(

q

M

0

K =

@ 买实行差别化调控，建立健主

J 加快建立多主体供给、多渠道

进房地产税立法，目前正在加快法 . h 卓完善法律草案、重要问题的

K =

J

## 2018年大事件

# 十三届全国人大一次会议 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”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月份个人住房贷款增长有所减少，但是它仍然是比较快的增长。在个别的时段由于资产负债匹配方面的因素，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，但从稍微长一点时间来看，仍然处于比较低的水平。商业银行在利率上升和房地产的风险溢价，对定价，扩大利率的浮动区间，差别化的要求和趋势。在这方面，人民银行严格落实差别化的住房信贷政策。

比较审慎的政策，平均首付比在33%以上。对个人住房贷款、家庭部门杠杆率增长给予关注。

2018 R 0 1

Z S ) > m \* + # % w , N 1 x ] P #  
w , 1300 - {

3 = . q 2 0 Z S ) / Z 2018 k P L 0 # 1 \ e f 2 j 3 < ^ 4 5 q 6 \ > m \* + # % w  
, N 1 \$ 7 6 q 8 9 : e B I ; < n K = < , > 4 s q 8 9 g h & ? ^ @ ; { A 5 # % z { , A  
w , q 2018 x ] P # w , 1300 - { \$

## 2018年大事件

5月24日，国务院印发进-1  
的通知。建设自由贸易试验区·  
建设目标：2020年对标国际外 P

进一步转变政府职能，依法将下p d  
及以上城市的省级管理权限下放至自 h E

进一步提升贸易便利化水平。J  
加快建设具有国际先进水平的大陆（境内）贸易 h m  
1

7 8

；e 法合规开展相关业务，逐步提高境外投 1 C / 司境内要素平台交易的便利化水平，1 L 化自贸试验区改革开放，支持香港、澳 Q . T 国家发展大局。于深圳而言，将探索 J

```
H R F } i S B S l > * G H
[ \ S l = X R > * ^ Y Z x C $
! B
```

```
R C a
'o S : ' P g y t ( ) ` T Q U h L J
E f Q 8 c 7 1 l = i j ' P A _ g y A ;
" < l = i j Q U K L k w E t E L E _ l Q M A J
```

```
o s : ' P g y t ( ) ` T Q U h L J
E f Q 8 c 7 1 l = i j ' P A _ g y A ;
" < l = i j Q U K L k w E t E L E _ l Q M A J
```

32 符合条件的贸易、生产加工企业，具备条  
p z 其他符合条件的海关特殊监管区域推广实施。

- 保护与运用体系。推进知识产权综合执法；
- 电子商务、大数据等领域的知识产权保护规则。

；=•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，建立跨境子女入学和医疗保健服务通道。

8

[illegible]

## 2018年大事件

# 2018年珠海最全入户指南来啦！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，取消计划生育前置条件、“取消纳税入户”、“调整市外户籍投靠条件”等内容。

取消计划生育前置条件，取消“取消计划生育前置条件”、“取消纳税入户”、“调整市外户籍投靠条件”等前置条件。

### 放宽直系亲属投靠

调整市外户籍投靠条件

？R未成年子女、父母，准予迁入。

### 取消纳税入户

根据国务院）；

6；我市将不再执行纳税入户政策。

核准相关规定核准的人才经“直接核准”，^ C  
S：奇便快捷，人才引进范围可以适时调整。J J Q 2  
Y L 偶发展需要，^ C Q \ k x

！ t t X T  
V；Y I =；r  
O？I g Z %'

## 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

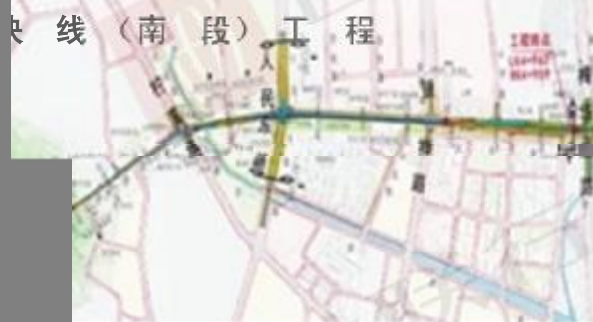
5月22日从市发改局获悉，项目建议书已获批复，市政府将统筹50亿元资金，解决主城区南北向交通问题。项目南起九洲大道与建业一路交叉口，向北以桥梁形式上跨南平路向北延伸，依次下穿柠溪路、白莲路，再以隧道形式穿过板樟堂山，全长约9.2公里，道路等级为城市主干路，

兴业快线（南段）项目建议书近E 4 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南平路向北延伸，依次下穿柠溪路、白莲路，再以隧道形式穿过板樟堂山，全长约9.2公里，道路等级为城市主干路，

兴业快线（南段）项目建议书近E 4 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南平路向北延伸，依次下穿柠溪路、白莲路，再以隧道形式穿过板樟堂山，全长约9.2公里，道路等级为城市主干路，

《广州市综合交通运输体系规划》提出“九纵一横”的城市道路，是打通主城区南北向出行，对接深中通道和港珠澳大桥通道。

兴业路快速走廊分为北段、南段。项目为兴业路快速走廊南段的一期工程，主要解决主城区南北向交通问题，是板樟堂山地区新的重要市政道路。



2018年十

2 ` e W X Z I + % L . 横琴区域商业  
s Z z b c a b c {

\ 2 d q W X L B f ) 1 Z z e Z I p 于加强横琴新区产业项目及  
5 \$ L U V < ' ^ ( R b c = t R g < 类项目，其普通办公或适用  
6 V b m c { q d e ~ n o p f Q R 4 事业单位和社会团体。

B M M 3.3 s 3.9 t u ; J G \_ r s R ` r r 岛控制3.6至4.5米之间。

e 4 S e 9 x \* + W < m n 4 S J e y h z 内项目，规划行政主管部门不

2

予规划核实、建筑行政 of 3 D 6 { } A S ~ \$ ; F g h i \ % t ,  
售资金的5%留存作为 i G U S J R 1 S d p j k \ % t ; : p j 装修时应将装修方案报城管  
行政执法部门备案，如 m i \* : " \_ w " . ? ; N / Z x d 6 ) . 处罚。

R S " 2 j G E M f 2 3 \* ) o S G g 2 g 公示栏，公示项目的用地性质、  
• ! W < = ~ " [ # \_ y \$ \$

U V 用地的产业项目和商业服务类项 E q 7 普通办公或适用于普通办公设  
n o 限于企业、事业单位和社会团体。s

1 " \* x y

2 2018 " # \$ " % & ' 4 / X |

3 2018 ! " # \$ ( ) % 3 K '

4 2018 " # \$ " ! x } ( ) X |

## GDP分析

2018年上半年珠海市呈现“稳中有升”的经济运行态势，

800.0

珠海2017-2018

200.0

100.0

5%



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

1

" \* x y

2

2018 " # \$ " % & ' 4 / X |

3

2018 " # \$ " ! z { ( ) X |

4

2018 ! " # \$ 1 2 % 3 K '

5

2018 " # \$ " ! ~ } ( ) X |

6

! ` Q W ( ) E • X |

7

2018 " H \$ " 2 ( j

& ' p q

n 2018 " # \$ " ! ( 9 \

## 土地供应

2018年上半年土地供应面积集中在横琴，斗门、金湾、

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，主要是横琴推出一宗约18万m<sup>2</sup>的新型产业用地。

：用地供应集中在高栏港、斗门、金湾，共146.1万平米，占整体工业用地供应的69%，办公用地主要集中在斗门、金湾。

|      | 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 |
| 工业用地 | 2.82 | 5.13 | 0.00 | 9.35 | 0.00 |

## 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m<sup>2</sup>，成交金额大幅下滑约68%

2017年-2018年6月珠海各月土地成交情况



| 年份                      | 2017年下<br>半年 | 2018年<br>上半年 | 环比增长    | 2017年<br>上半年 | 同比增长    |
|-------------------------|--------------|--------------|---------|--------------|---------|
| 成交宗数                    | 106          | 32           | -74     | 89           | -57     |
| 成交面积 (万m <sup>2</sup> ) | 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



|      |   |   |
|------|---|---|
| 成交宗数 | 6 | 9 |
|------|---|---|

总建筑面积41.69万㎡，整体楼面价达8766.75元/㎡，同比下滑5.41%。

|      |      |      |      |       |      |
|------|------|------|------|-------|------|
| 住宅用地 | 7.58 | 0.00 | 0.00 | 11.94 | 0.00 |
| 商业用地 | 4.87 | 0.00 | 2.91 | 0.00  | 0.00 |

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

|          | 宗地面积<br>(万M2)     | 总建筑面积<br>(万M2)  | 规划土地用途    | 成交单价<br>(元/㎡) | 竞得人                                 | 楼面地价<br>元每平米 | 增配面积<br>万平米 |
|----------|-------------------|-----------------|-----------|---------------|-------------------------------------|--------------|-------------|
| p        | 4.86532           | 15.56902        | 旅馆、商务、商业  | 42600.00      | 中山富元控股集团有限公司                        | 2736         | ——          |
| ><br>~   | 2.28879           | 4.57759         | 二类居住、商业   | 64100.00      | 广州市逸梁房地产有限公司(龙湖)                    | 14003        | 9154        |
| R        | 42.01551          | 33.61241        | 旅游用地      | 20755.66      | 珠海长隆投资发展有限公司                        | 618          | ——          |
| ~ F<br>~ | 1.95861           | 11.81030        | 商业办公混合用地  | 75201.63      |                                     |              |             |
| 5        | 17232/珠国土储2017-73 | 斗门区湖心路以西、湖心路北侧  |           | 1600.00       |                                     | 11882        | 6601        |
| 6        | 17229/珠国土储2017-72 | 横琴新区富城道东侧、富城道南侧 |           | 2495.40       | ! / 0 T Q c D 1<br>2 Z e s ]        | 8100         |             |
| R<br>~   |                   |                 |           | 11.5000       | ! d _ C G ' : B<br>J Z e s ]        | 2043         |             |
| ><br>~   | 9.35228           | 22.23552        | 公共配套设施    | 201800.00     | < 6 ( # \$ % & ' Z<br>e s ] ( % ! ) | 5927         | 6026        |
| R<br>~   | 2.91419           | 2.91420         | 文化创意产业及商业 | 12210.4980    | ! F N 0 > y z i<br>j Z e s ]        | 4190         |             |
| V        |                   |                 |           | 1100.6914     | ! F N 0 > y z i<br>j Z e s ]        | 438          |             |

p | 0 + 2 q ! ( s 9 1 2 \ m L 0 r

! 2018 " # \$ " % & ' ( ) \* +

土地成交

5月底

6 铁建以楼面价1.01万元/m<sup>2</sup>

竞得斗门一住宅  
的住宅用地

|    |                              |                                    |
|----|------------------------------|------------------------------------|
| 14 | 18018/珠国土<br>香工2018-002<br>号 | 南屏路东侧、珠海<br>健院南侧、白沙头片<br>南屏科技工业园S7 |
| 15 | 18019/珠横国<br>土储2017-07<br>号  | 横琴新区中心大道东<br>港澳大道南侧、艺文<br>西侧、天沐河北侧 |
| 16 | 18020/珠富<br>国土储2017-<br>02号  | 富山工业园起步区富<br>以南、富城大道东~             |
| 17 | 18022/珠国土<br>储2018-01        | 广珠城轨唐家湾站以<br>金唐东路南侧                |
| 18 | 18023/珠国土<br>储2018-06        | 高栏港经济区石油化<br>石化六路东南侧               |
| 19 | 18027/珠国土<br>储2018-08        | 斗门区湖心路以西、<br>路南侧                   |
| 20 | 18028/珠国土<br>储2018-07        | 东澳岛排角湾南侧                           |

| 竞得价<br>(万元)    | 竞得人                            | 楼面地价<br>元每平米 | 增配面积<br>万平米 |
|----------------|--------------------------------|--------------|-------------|
| 795.664<br>2   | 珠海宏禹实业有限<br>公司                 | 715          | —           |
| 538.56<br>00   | 金莎地产投资贸易<br>有限公司               | 2768         | —           |
| 393.255<br>9   | 珠海市深联电路有<br>限公司                | 693          | —           |
| 30.124<br>6    | 珠海博杰电子股份<br>有限公司               | 850          | —           |
| 671.04<br>00   | L Q \$ g : Z e s<br>]          | 4000         |             |
| 5030.00<br>00  | ! T U ' i " 2<br>Z e s ]       | 1586         |             |
| 600.00<br>00   | ! ( U j % & '<br>' i Z e s ]   | 1584         |             |
| 1600.000<br>0  | ! ) W P ( 1 2<br>' i Z e s ]   | 2010         |             |
| 46500.00<br>00 | L 0 a " 7 1 K •<br>Z e s ]     | 10127        | 3979        |
| 3300.000<br>0  | ! ( d ! ^ 0 K<br>. J c Z e s ] | 4595         |             |

1

" \* x y

2

2018 " # \$ " % & ' 4 / X |

3

2018 " # \$ " ! z { ( ) X |

4

2018 " # \$ " ! x } ( ) X |

2018 ! " # \$ 5 2 % 3 K '

L \* p q

2018 ! " # \$ % t Z ; Y o e m n \ 131.36 - q  
\* + 0 9 9.40% q H = L \* p q 4 G " N



| 年份   | 2017年下<br>半年 | 2018年<br>上半年 | 环比增长   | 2017年上<br>半年 | 同比增长  |
|------|--------------|--------------|--------|--------------|-------|
| 新增商品 | 11221        | 12834        | 12.60% | 11260        | 9.70% |

■2018年上半年珠海全市商品住宅新增  
供应12834套，同比下降8.7%

# 2018年上半年珠海全市

p 应主要集中在斗门，  
p 应明显

## n2018年上半年珠海全市商品



## 珠海全市各区域

144m² t u v R w x ' d # ; 9  
D E 8185 & ; N j k D E & |  
64% J

n # \$ % 3 D 6 ; 2 ( Z = o E  
r \ / q ! " \_ d ( Z V m  
? R ` a \$

|       | 90-100 | 100-120 | 120-144 | 144-180 | 180 p # |
|-------|--------|---------|---------|---------|---------|
| K I   | 0      | 62      | 0       | 0       | 0       |
| W / T | 308    | 194     | 128     | 72      | 186     |
| p >   | 0      | 0       | 81      | 120     | 33      |
| M N   | 0      | 0       | 0       | 165     | 0       |
| b F   | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       |
| f 1 a | 0      | 0       | 0       | 55      | 0       |
| N O   | 713    | 105     | 74      | 258     | 94      |
| S T   | 136    | 269     | 171     | 281     | 408     |
| P Q   | 31     | 424     | 701     | 1706    | 1483    |
| U V W | 85     | 48      | 432     | 293     | 358     |
| l I   | 1273   | 1102    | 1614    | 3009    | 2669    |

p | 0 + 2 q ! ( c d % e 0 { 4 f J - R , - n \ l e | 0 r

! 2018 " # \$ " % & ' ( ) \* +

2018 量约为51514套，  
同比! & 30.96% 积段为90-120m²。  
大户! 0 ( Z p q # 2 + <



| n | 2       | p       | q       | #     | l | f |
|---|---------|---------|---------|-------|---|---|
| 0 | 100-120 | 120-144 | 144-180 | 180 p | # |   |
|   | 550     | 148     | 170     | 127   |   |   |
|   | 851     | 1142    | 161     | 422   |   |   |
|   | 821     | 1195    | 493     | 659   |   |   |
|   | 162     | 240     | 36      | 38    |   |   |
|   | 192     | 473     | 10      | 260   |   |   |
|   | 24      | 16      | 60      | 168   |   |   |
|   | 33      | 375     | 137     | 50    |   |   |
|   | 544     | 495     | 177     | 48    |   |   |
|   | 1993    |         |         |       |   |   |
|   | 3       |         |         |       |   |   |
|   | 9       |         |         |       |   |   |
|   | 9       |         |         |       |   |   |

n 2018

51514

n / A E

# ? =

144

U g t

) v v

n C D  $\forall$  I \*  $\forall$  b c  $\forall$  n a # D T  $\exists$  c

#### D 4 金湾、高栏港供应面积段集中在刚需

0 (晶:

W/ 盘主要以改善户型为主, 100-144m<sup>2</sup>

VS 与整个区域40%，南湾各主要以紧凑

t 80-90刚需产品=120.144改善窗口为

p d

NO

p n

M k

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |

1. (5)

## 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%，100-144㎡产品面积12018套，占比27.4%

10000  
5000

4926 4255

5556 5961

018

438

从 A B

144㎡

0-10

44-2

< 5

！存量主要集中在斗门，存量过万

；占总存量的33%，斗门、金湾、

高 V 港主要以刚需改善产品为主，大

户 S 与小户型

■ 香 a (

湾 RV

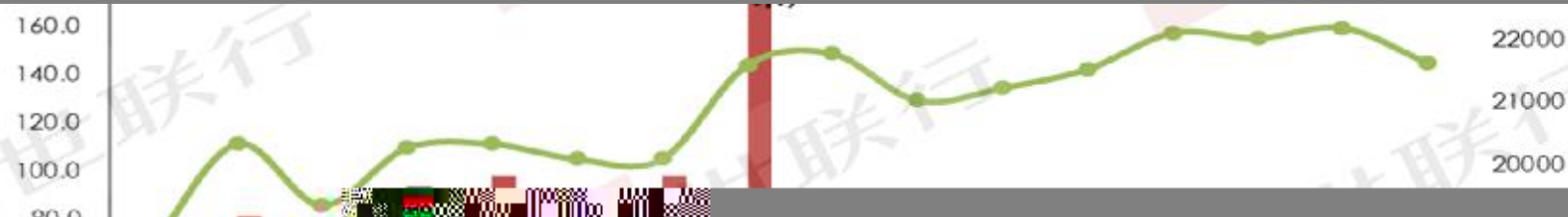
家 T

( c

|     |      |      |      |      |      |      |     |     |
|-----|------|------|------|------|------|------|-----|-----|
| 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  | 500  | 37  | 73  |







比下降51.72%；成交均价为21944元/平米，同比上升10.47%。；

■ 资料来源：根据公开数据整理。

## 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）

600.0

| 年份      | 成交面积（万平方米） | 成交金额（亿元） | 均价（元/平方米） |
|---------|------------|----------|-----------|
| 2010上半年 | 100.0      | 100.0    | 10000     |
| 2011上半年 | 100.0      | 100.0    | 10000     |
| 2012上半年 | 100.0      | 100.0    | 10000     |
| 2013上半年 | 100.0      | 100.0    | 10000     |
| 2014上半年 | 100.0      | 100.0    | 10000     |
| 2015上半年 | 100.0      | 100.0    | 10000     |
| 2016上半年 | 100.0      | 100.0    | 10000     |
| 2017上半年 | 100.0      | 100.0    | 10000     |
| 2018上半年 | 100.0      | 100.0    | 10000     |

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，成交面积同比去年同期下滑33%，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/m<sup>2</sup>，半年涨幅



# 办公物业分析

2018年上半年珠海办公产品供应面积约为53.84万m<sup>2</sup>，同比上升111.22%，各月增幅较大

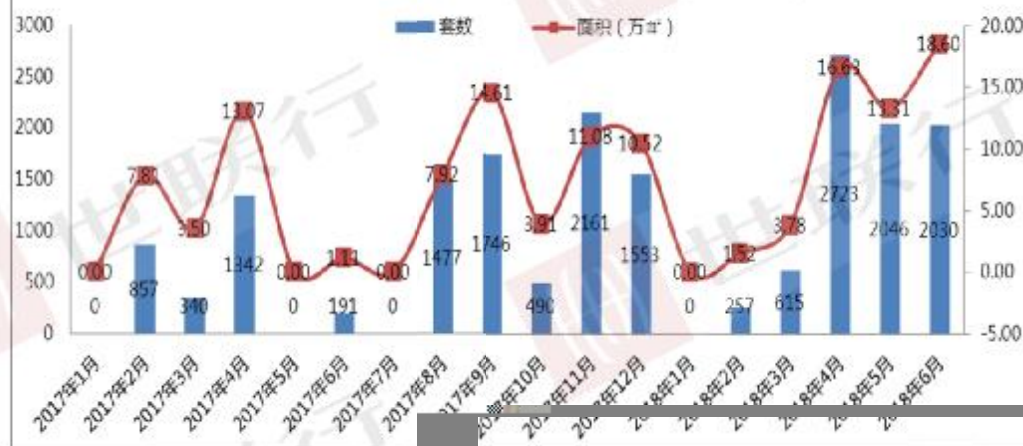
2018年1-6月

办公产品新增11个全F，集中

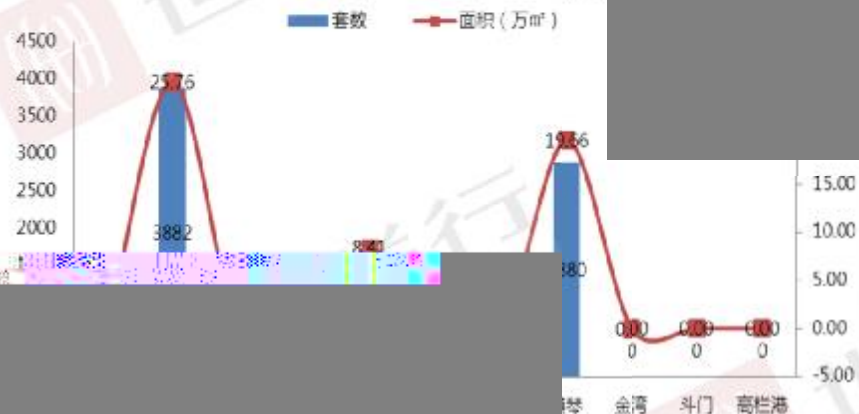
办公产品新增K湾新增约48%，

横琴新增供应19.66万m<sup>2</sup>，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）



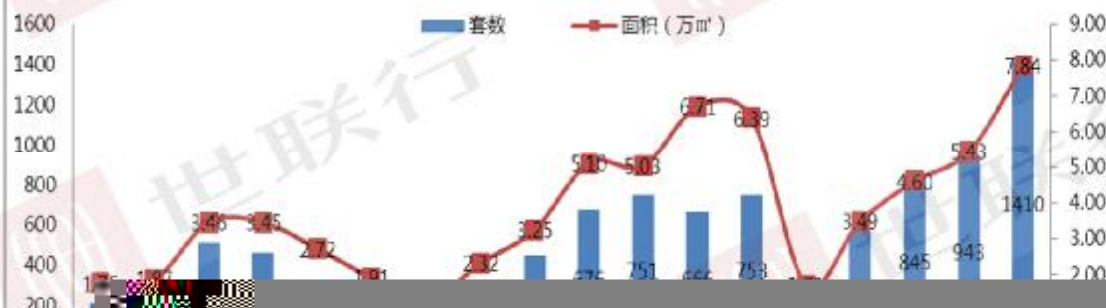
|                        | 2018年1-6月 | 2018年上半年 | 环比增长 | 2017年上半年 | 同比增长 |
|------------------------|-----------|----------|------|----------|------|
| 新增套数                   | 7427      |          |      |          |      |
| 新增面积(万m <sup>2</sup> ) | 48.04     |          |      |          |      |

【数据来源：珠！(C)

## 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Y集中在小户型

2017年-2018年6月珠海全市办公物业各月消化量（套数、面积）



2018

9

65

\*

2018

b

c 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，R面积的写字楼产品成交量较低，\$体成交面积涨幅较低；P湾（保税区）消化量最高，共d售2383套，其次为横琴，珠海r公物业销售仍集中在香洲区；

> % Z z b c \$ %

[illegible]

1

" \* x y

## 区域成交

2018年上半年金湾住宅销售业绩位列7  
南湾，高埗港销售均价最低，拱北销

上半年住宅各区域成交

Y

f

0  
2

3

2

4

康宁

3

6

4

3

1.10

150

23.47

25723

12.73

29517

12.02

43667

6.28

11119

5.52

50365

1.18

96

3.30

28017

0.79

132

2.63

33357

0.49

163

【数据来源：珠！（c）

成交面积14.52万



2018年上半年中心城区面积段销售情况 (套)



■ 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

## 中心城区

上半年新入市项目较少  
之间竞争

0 项目不多，项目

### 中心城区概况：

- 中心城区包括新、老香洲、前山、南屏、金湾、斗门等镇街，面积较大，人口众多，经济基础强大，珠海客户置业考虑第一居所。

### 中心城区楼盘供应情况

；基础配套设施完善，学区资源

R S  
l a

l f

000

176

013

156

5168

914

219

四房  
59-63m²两房、74-86m²三房、115-131m²四房、180-260m²三至五房  
83m²两房、106-128m²三房、149m²四房  
157m²、161m²四房

【数据来源：珠！（C）】

唐家湾商品住宅成交套

积9.13万平米，  
723元/平米

15.00

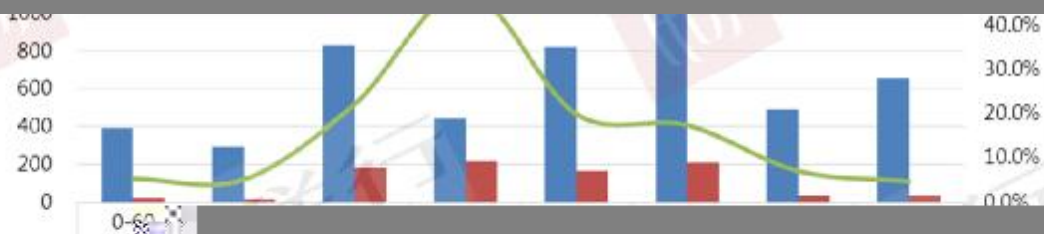
N O

n 2

/平米，**同比上升7.41%**；

n 唐家湾片区2018年上半年

前销售



( c o

强热资源背景，项目品质优越，未来 # 海东部新项目集  
可供选择多

L 心城区，珠海最新规划的轨道交通始发，  
S 各品牌开发商，  
) B &  
B v

| 项目名称 | 总建面<br>(万m²) | 容in ] | 目管价(元/m²)     | 半年网签量 |
|------|--------------|-------|---------------|-------|
| 惠景慧  |              | .00   |               |       |
|      |              | .90   |               |       |
|      |              | .50   | 121—129m²3-4房 | 2594  |
|      |              | .00   | 88-128m²3-4房  | 500   |
|      |              | .60   |               | 139   |
|      |              |       | ! ( c         |       |

# 横琴

横琴商品住宅成交套数321套，成交面积2.75万㎡，成交金额12.02亿元



横琴2018年上半年总销售面积为5.5%，上半年整体去化量较低，小户型产品销售最高，供应量

## 横琴

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

### 横琴概况：

- 横琴，中国自贸区之一。横琴

目或有综合体项目，纯住宅项

| 项目名称     | 总建面<br>(万m²) | 容    |
|----------|--------------|------|
| 中海名钻花园   | 15           | 2.00 |
| 中冶盛世国际广场 | 83.50        | 8.35 |
| 华发悦府     | 46           | 2.5  |
| 中交汇通横琴广场 | 28.64        | 5.9  |
|          |              | 2.5  |

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| 117m²、121m²、142m²、<br>169m² 3-4房  | 1333 |
| 55m² 1房，88-89m² 2房，<br>115m² 3房   | 1554 |
| 68-84m²的平层2-3房；77-<br>108m²复式3-4房 | 3300 |

【数据来源：珠！（c）

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 =

2014-2018年上半年斗门商品住宅成交套数、成交面积、成交金额

8000

0 %

201

[ \

24.8

38.8

} ;

同比上升1.62%；

P Q片区2018年上半年总销  
f 率为14.4%，今年斗门的  
Y 产品销售量相对往年较高  
；180m<sup>2</sup>以上产品销售率最高  
；90-144m<sup>2</sup>的产品供应量最  
U ；其消化量也最高。

3000

2500

2000

1500

1000

500

0

0-60

60-80

80-90

90-100

100-120

120-144

144-180

180以上

15.0%

10.0%

5.0%

0.0%

供应量

832

(C 商品房预(销)售

珠海区域  
“三高”，  
在售项目

■ 斗门位于珠海市西部，是珠海（中在白蕉板块和珠峰大道板块；置业。

斗门片区目前已有华发、世荣 R  
产品线集中在刚需改善型、价格 G

| 项目名称   | 总建面<br>(万㎡) | 容积率  |
|--------|-------------|------|
| 华发又一城  | 157         | 1.37 |
| 奥园香海美景 | 6.30        | 1.5  |
| 华发峰兰   | 50.00       | 1.50 |

|                                       |      |  | G        | ? 1 f G |
|---------------------------------------|------|--|----------|---------|
|                                       |      |  | 15500.00 | 305     |
|                                       |      |  | 18936.20 | 279     |
|                                       |      |  | 16120.76 | 230     |
|                                       |      |  | 15433.21 | 180     |
| 四房                                    | 5300 |  | 15405.91 | 176     |
| 85-107m²三房、125m²四房                    | 2155 |  | 12600.00 | 175     |
| 83-111m²三房、136m²四房                    | 1115 |  | 9318.25  | 173     |
| 高层：88-98m²两房，89m²-149m²三房、146-190m²四房 | 2319 |  |          |         |
| 别墅：209-214m²                          |      |  |          |         |

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



F %

201

B

m

!

45.

**19619元/平米，同比上升8.21%；**

S湾2018年上半年总销售  
| 为26%，大户型与小户  
s供应量销售量都偏低，  
90-120m²的刚需改善型产

d

( c

# 金湾

西区价格最高的片区，且各项目走量快，大盘项目集中区域

## 金湾概况

市场展望

K

v Q

% r

% ?

7m，各户结构日趋多元。

项目名称

总建面  
(万m²)

容

f

中航花园

80

8

00

5

37

3

50

108-128m² 9 d E %

416

06

89-123m² 三房、四房

2020

.6

5500

! ( c d

面积5.65万平米

19

Z

20

A

=

9

|

}

d

U栏港2018年上半年总销  
f率为14.2%，120m<sup>2</sup>以  
H的产品供应量较大，其  
L60-90m<sup>2</sup>的首置产品销售  
|最高；120m<sup>2</sup>以上的改善  
'品供销均较低。

10.00  
5.00  
0.00

2014年上  
半年  
2014年下  
半年  
2015年上  
半年  
2015年下  
半年  
2016年上  
半年  
2016年下  
半年  
2017年上  
半年  
2017年下  
半年  
2018年上  
半年

800  
600  
400  
200  
0

0-60 60-80 80-90 90-100 100-120 120-144 144-180 180以上

|     |      |       |       |       |       |      |       |      |
|-----|------|-------|-------|-------|-------|------|-------|------|
| 供应量 | 521  | 475   | 740   | 891   | 958   | 654  | 30    | 80   |
| 销售量 | 50   | 107   | 170   | 121   | 104   | 56   | 3     | 7    |
| 销售率 | 9.6% | 22.5% | 23.0% | 13.6% | 10.7% | 8.6% | 10.0% | 8.8% |

丰富，众多品牌开发商陆续进驻，市场潜力巨大。  
特点

依托高栏港高栏港而设立的经济功能区，地理位置优越，交通便利，土地资源丰富，目前已有格力、恒大等为珠海房地产全新的战场。

高栏港区域价格一直维持在万元出头，今年以来价格也随之大涨。

| 项目名称    | 总建面<br>(万㎡) | 容积率  | 主力户型                                   | 总套数  | 目前均价 (元/㎡) | 半年内金单<br>(套数) |
|---------|-------------|------|----------------------------------------|------|------------|---------------|
| 京华假日湾花园 | 50          | 2.00 | 79-86㎡2+1，88-89㎡三房，<br>116㎡3+1，129㎡4+1 | 794  | [REDACTED] | [REDACTED]    |
| 恒大海泉湾   | 24.02       | 1.00 | 55-113㎡一房至三房                           | 2552 |            |               |
| 平沙九号2期  | 35.00       | 2.17 | 96-122㎡三房、四房                           | 1313 |            |               |
| 锦绣佳缘居   | 2.75        | 2.75 | 92-137㎡三房、四房                           | 154  |            |               |
| 怡泰家园    | 3.41        | 2.50 | 92-115㎡两房、三房                           | 约300 |            |               |

1

" \* x y



◆ 2018年上半年，珠海政府；  
应基本集中在价格相对较

期，市场成交逐渐升温。9  
，斗门与金湾为住宅成交 =  
澳大湾区规划

G m 念是生片。1 台区域中；高栏港成交 • b 最低，但上升幅度最高；  
W d 划较好，价格上涨幅度分别排名第 3 ~ R 第三；斗门和中心城区价  
o F 目前横琴主要以办公物业成交，机 0 A 宅以消化库存为主。横琴  
J H 半年，随着高价地块逐步入市，市 • 2  
P u，因此房价依然以平稳上升为主。

B C

< 2

%

}

;

J

!

;

\

F

U

t

c

办类投资者将更加趋于理

//

# Thank you

! , - % & ' 1 2 Z e s ]  
zhuhai Worldunion Properties Consultancy Incorporated



世联行