



世联行

2023年上半年

珠海房地产市场年度报告

珠海世联策略资源部市场研究组

2023年07月07日





世联行

目 录

01 重要政策回顾

03 商品住宅市场分析

04 办公市场分析

02 土地市场分析

05 市场总结及展望



世联行

1

重要政策回顾

	关	关 件	事件
1 13		体 划 (2021-2035)	发布了《珠海市国土 8 1 总体规 9 (2021:2035年) 》；<公示。在公示中，深珠高 = 、珠 > 高 = 、 ? @ 高 = A B 、 C 来科 D 城等重点项目均有提及，E 点 F F 。其一，落实《G H I 大 J K 发展规 9 L 要》，加强 5 M N 、 H 深发展极融合 O 动。其二，P 通 Q 海 R S 向 K 域高 = 和公 T 大通 U ，实现 V 末端向交通 A B W 变。在交通方面， 珠海将以珠海中心站 (? @) 为 X 心，P 造四条高 Y = T 和 Z 条城 [= T 。
1 16	住 -公	五 划 (2022-2026)	珠海市海 \ 城市建设五年规 9 (2022:2026年) 》公示，其中] ^ _ K 将 ` 来新生。据规 9 公示，为 a 力城市更新，提高城市生 b 品质，结合城市更新和] ^ _ K 改造推进海 \ 城市建设。《珠海市] ^ _ K 更新 / 项规 9 (2021:2025) 》，c 9 至 “ d 四五 ” 期末， 全市改造] ^ _ K e22fe 个。] ^ _ K 更新改造主要分为 g 合整治基础 h 、 g 合整治完善 h 和 g 合整治提升 h 项目。^ K 改造中，i j 重建 h 项目以目标为导向全面落实海 \ 城市建设要求， 高质量建设生态 k l 城市。
2 28			据 m ，《珠海市户 n o p 管理规定》将原 “ 双五 ” 政策调整为：金 J K 、 q r K 、高新 K 实行 “ 双二 ” 政策，其他 K 实行 “ 双二 ” 政策及具有自有房产 (s 完全产权的成套住宅、 5 政府或者 5 本市引进高 t 共同 u 有产权的成套住宅和政府提) 的成套公租房) 。 新政策的出台，将降低珠海入户 r v ，为 w 引、 x y 、 z 住人 { P 好基础， a 推珠海高质量发展
3 17		住 乡	珠海市住房和城乡建设局起；了《珠海市人 { 住房分 ' 管理实施指引》及 ' 套模 } 件。《实施指引》共 d 条及 ' 套模 } 件 13 个。主要对人 { 住房的 ~ 营管理、分 ' 对 • 、分 ' 原则、申 € 条件、申 € • 料、分 ' 及申 € ，程、日常管理及资格定期复 X 住房使用要求、，W 5 f 出等进一步做出了明确的指引。明确了人 { 住房分 ' 遵 。“以租为主、租售并...、动态管理” 的原则。
4 07		(全 划) 2023-2025 中	《 c 9 》中提到：2023:2025 年，全市推动实施全面改造项目 64 个， 其中 c 9 推进共 21 个城中 + 改造项目、28 个 ^ + 房改造项目、15 个 ^ 城 ^ 改造项目。 本次《 c 9 》的发布，将重点 % 导《珠海市城 ^ 低效用地 S 开发规 9 (201f:2025) 》中城市更新总体任务目标，建立 2023:2025 全面改造中长期 c 9 项目库，进一步规范和强化城市更新 c 9 管理工作。
4 26		交 体 划	< 据公示，珠海市交通体系规 9 年限为 2021 年至 2035 年。 & 期至 2025e 年， E 景展 • 至 2050 年， 5 国土 8 1 总体规 9 期限一 Z 。重点内容包 • ： 加快推动珠 • 高 = 、 M 珠 I 高 = 、深珠高 = 建设 ‘ 加快推动 M 珠城 [、珠机城 ’ 及 “ ” 线、 • 珠中城 [建设 ‘ 完善 —— A B 体系，建设 6 大交通 A B ‘ 加快推进 “ 五 ~ ™ 纵 ” s > T 网 ‘ 构建城 [’ U 环线，并研究公交化 ~ 营可能性，实现高效连通 R S 城 K 。
5 19	公共中	(互 以 价)	珠海市公共工程建设中心公据 68 10124 9:，

土地市场

2022上半年

2023上半年

增供应宗
↓67%

增供应建
↓74%

成交 建
↓95%

成交
↓91%

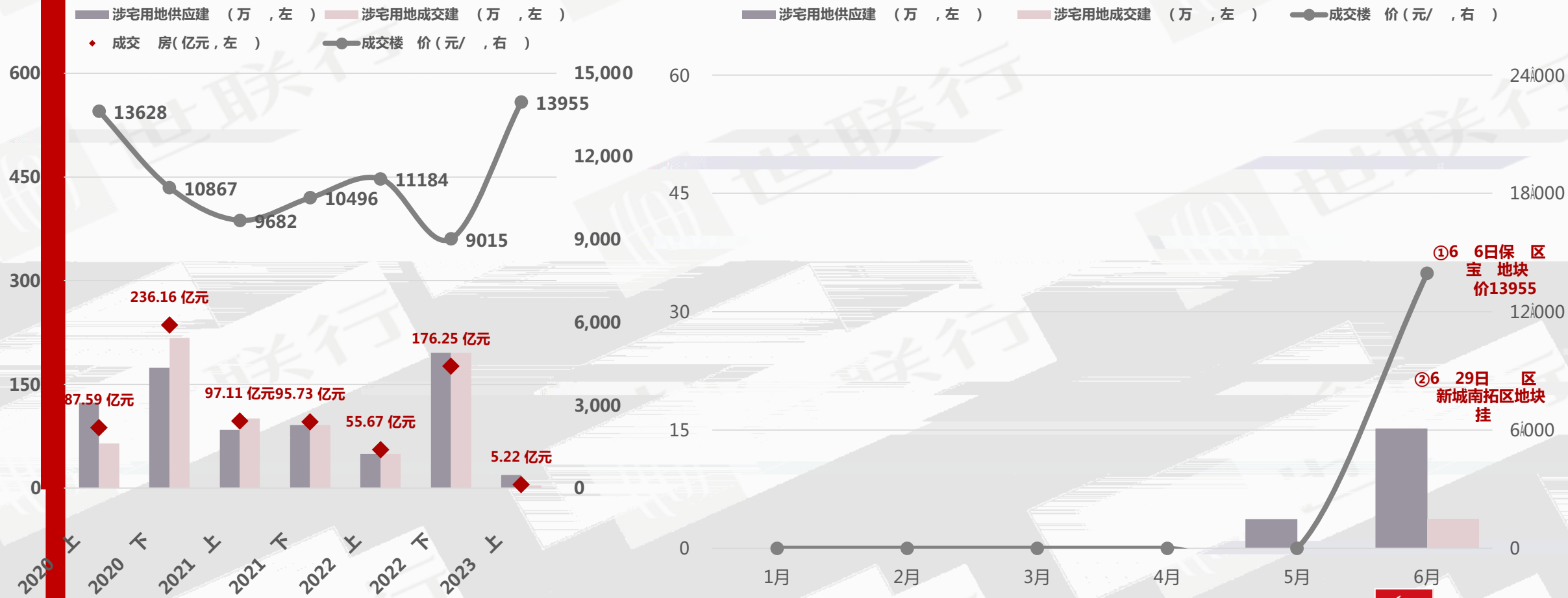
平均 价
——

成交 价
↑69%



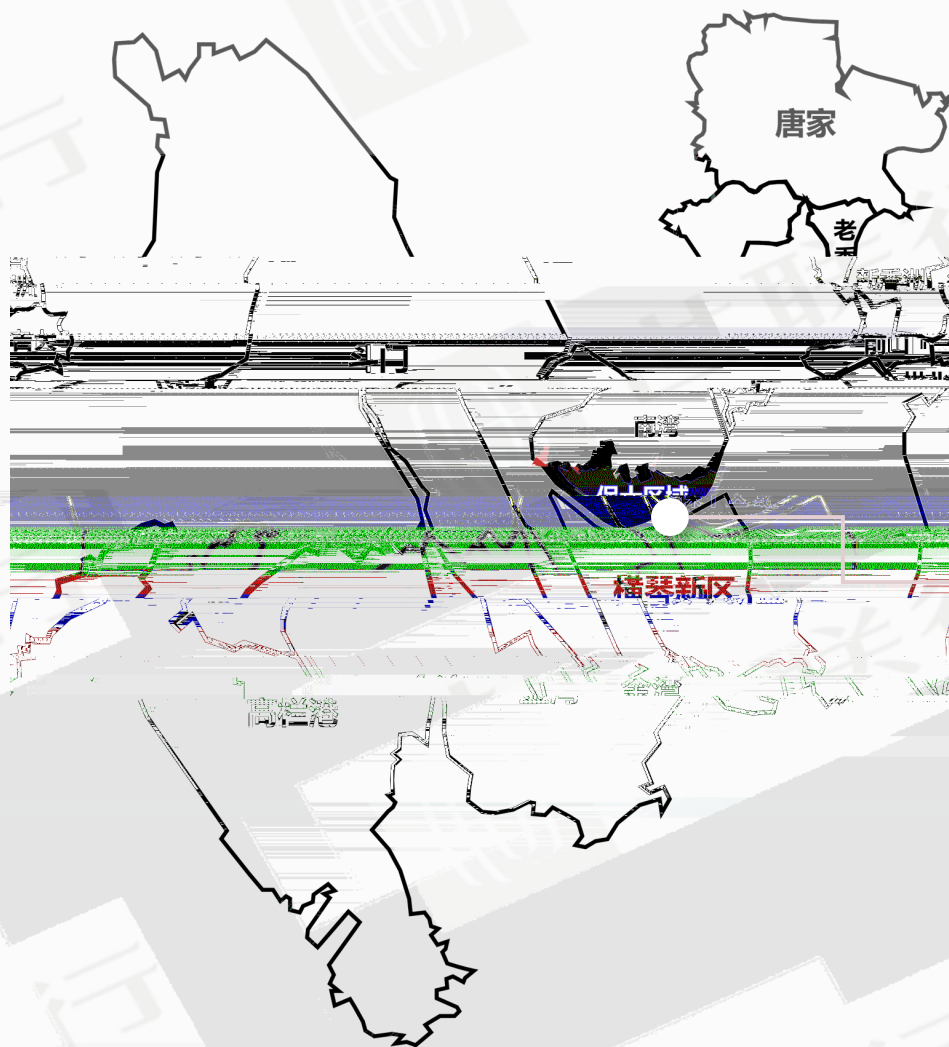
世联行

涉宅地



世联行

沙宅地

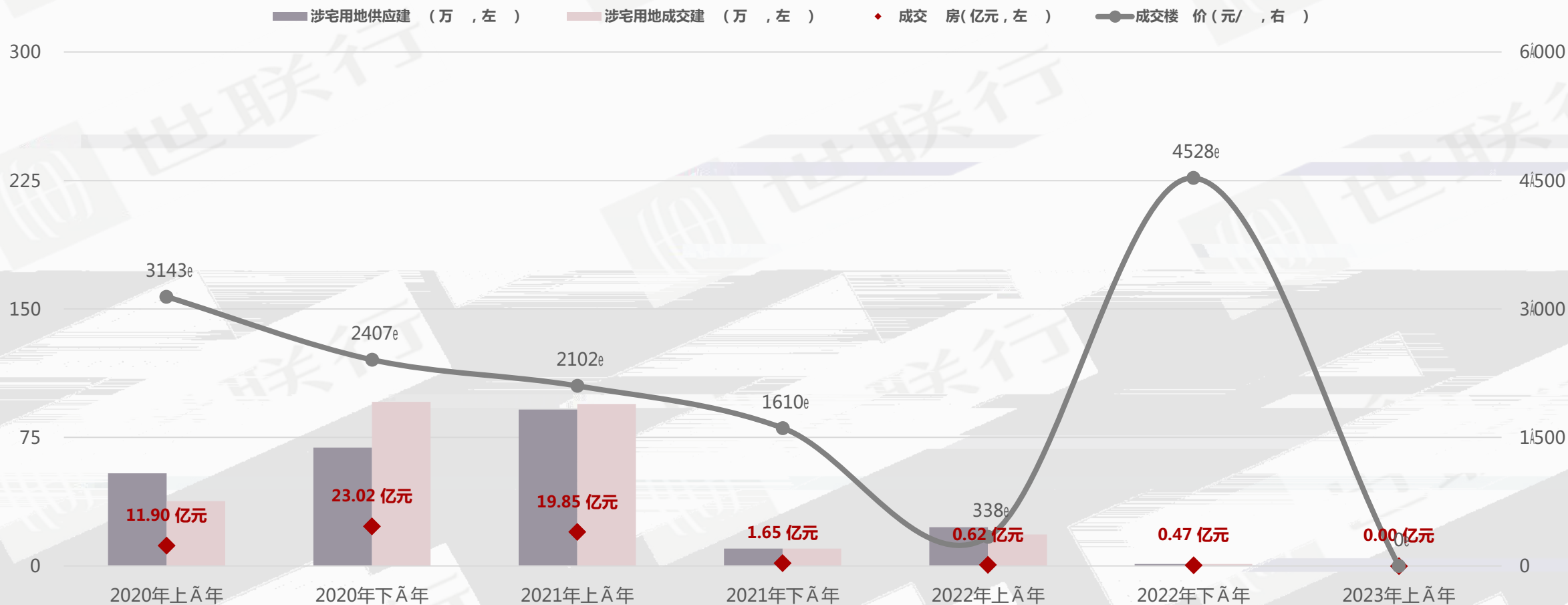


地块编号	地址	竞拍 则	建 (万)	楼 地价 (元/)	溢价率	竞得房企	成交 日期
23037		竞价+竞 建 +摇号	3.74	13 55	0.0%		6 6



世联行

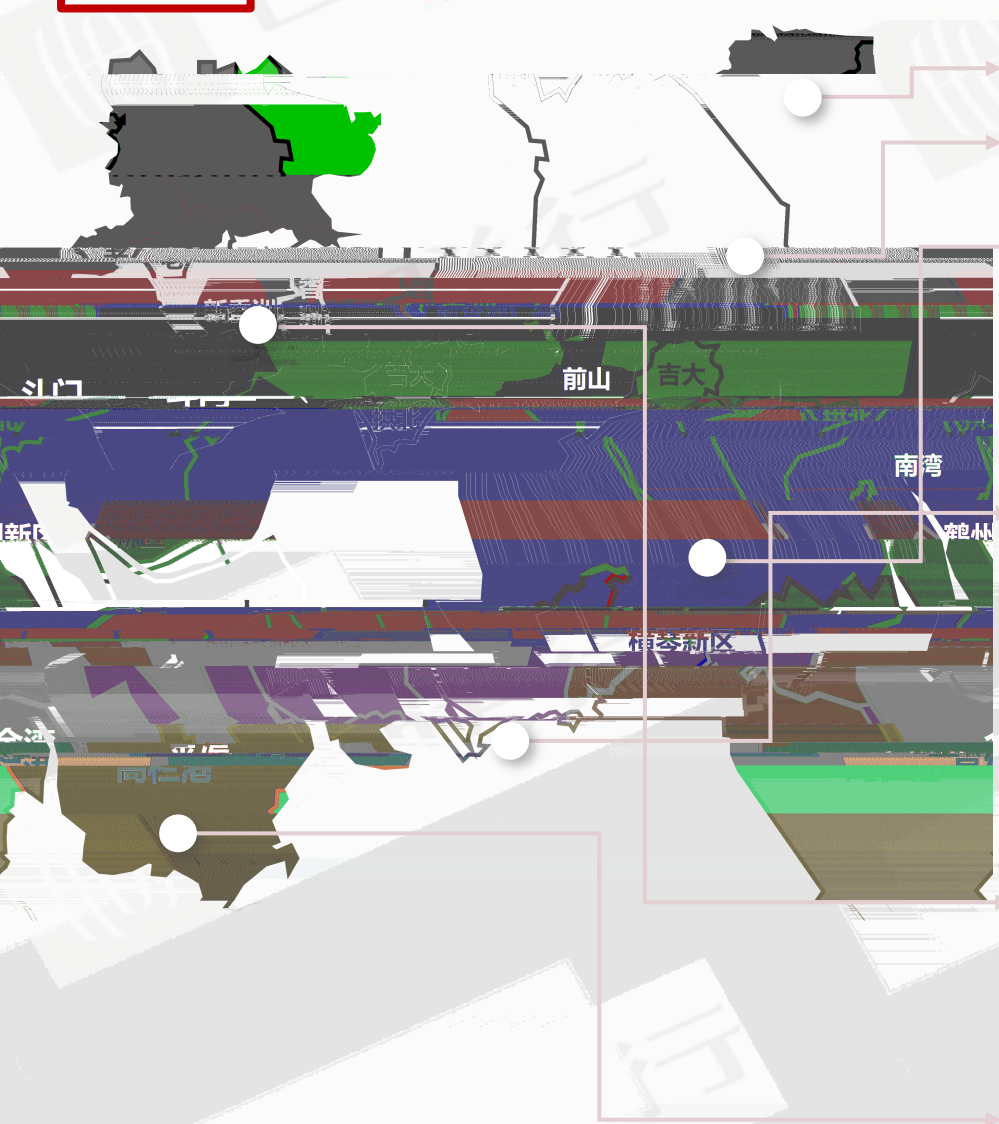
商办地



世联行

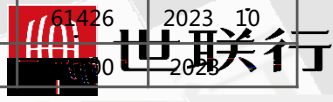
数据来源：珠海市公共资源交易中心、珠海市住房和城乡建设局、世联行地产市场数据库（土地市场数据为住宅用地和商办用地）

供地
划



区域	板块	宗地名称	宗地位置	用地面积 (万)	参考价 (亿元)	划供应时
		2023-01		16.25	25 712	2023 5
		2023-01		3.24	12034	2023 10
		2023-02		2.16	106304	2023 10
		2023-03		3.6	11771	2023 10
		2023-04		17.16	146400	2023
		2023-02		2.34	133	2023 11
		2023-05		2.2	1022 3	2023 10
	保税區 (2023年6月6日红宝石竞得)	2023-06		1.70	521	2023 3
		2023-01		14.07	227700	2023
		2023-02		3.0	5100	2023 6
		2023-05		17.23	205200	2023 10
		2023-07		1.10	24000	2023 7
		2023-11		1.37	1 700	2023 7
		2023-12		7.6	164700	2023 7
		2023-13		5.02	110100	2023
		2023-14		2.51	55000	2023
		2023-15		7.71	16 00	2023
		2023-16		3.5	16600	2023
	航空新城南拓区 (0619挂牌, 0629终止)	2023-17		5.63	153300	2023 6
		2023-1		2.02	55600	2023
		2023-01		0.51	5 00	2023 7
		2023-03		3.22	34800	2023 7
		2023-02		3.34	36600	2023
		2023-04		11.57	71000	2023
		2023-05		3.6	50700	2023
		2023-06		2.02	27500	2023 10
		2023-13		1.16	21600	2023 6
		2023-14		0.1	1621	2023 7
		2023-07		3.06	24400	2023
		2023-1		1.08	6333	2023
		2023-12		2.03	31552	2023 10
		2023-15		3.14	53407	2023
		2023-20		14.33	272315	2023 10
		2023-1		11.4	61426	2023 10
		2023-1		6.55	1390	2023

数据来源：珠海市自然资源局《珠海市2021-2022年经营性用地推介目录》、世联行地产市场数据库

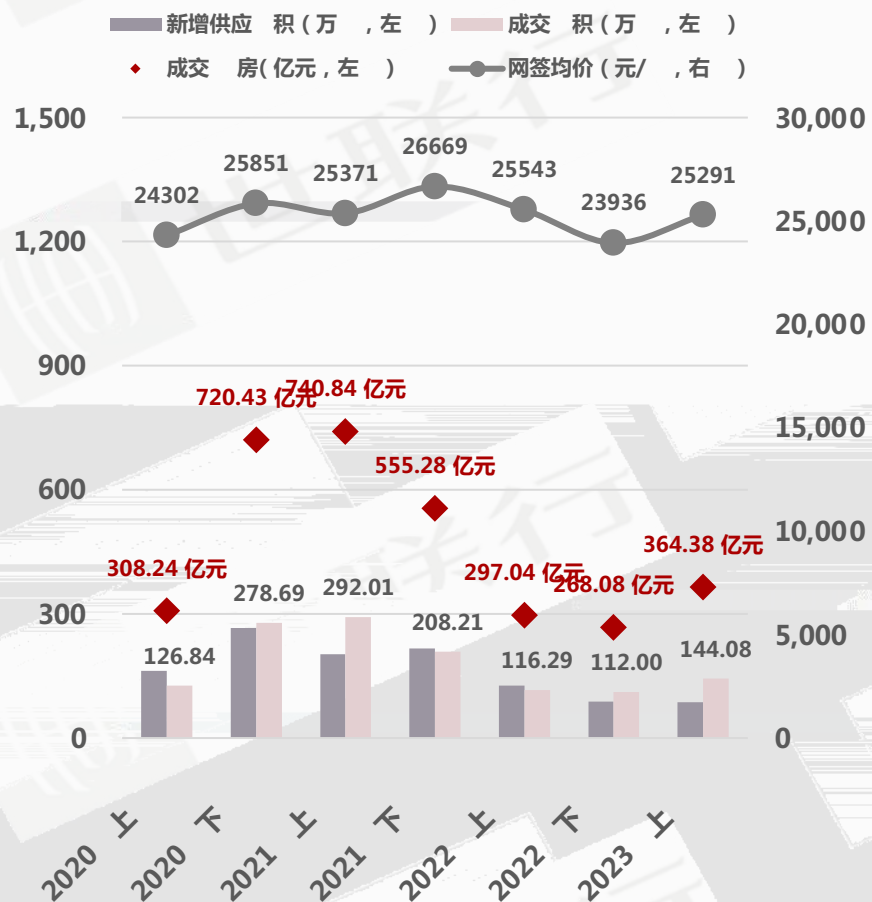




世联行



住宅市场



2022年上半年

2023年上半年

增供应套
↓28%

增供应
↓32%

成交套
↑19%

成交
↑24%

均价
↓0.99%

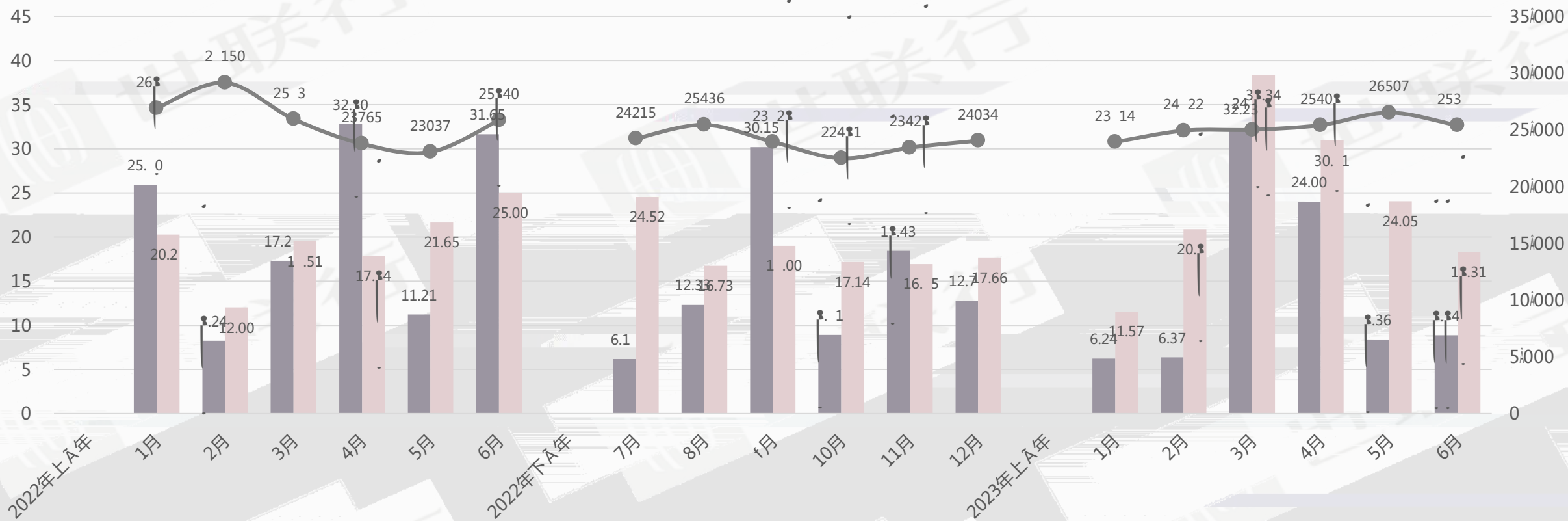
市场
↑23%



世联行

全市供

■ 新增供应面积 (万平方米) ■ 成交面积 (万平方米) ● 网签均价 (元/平方米)

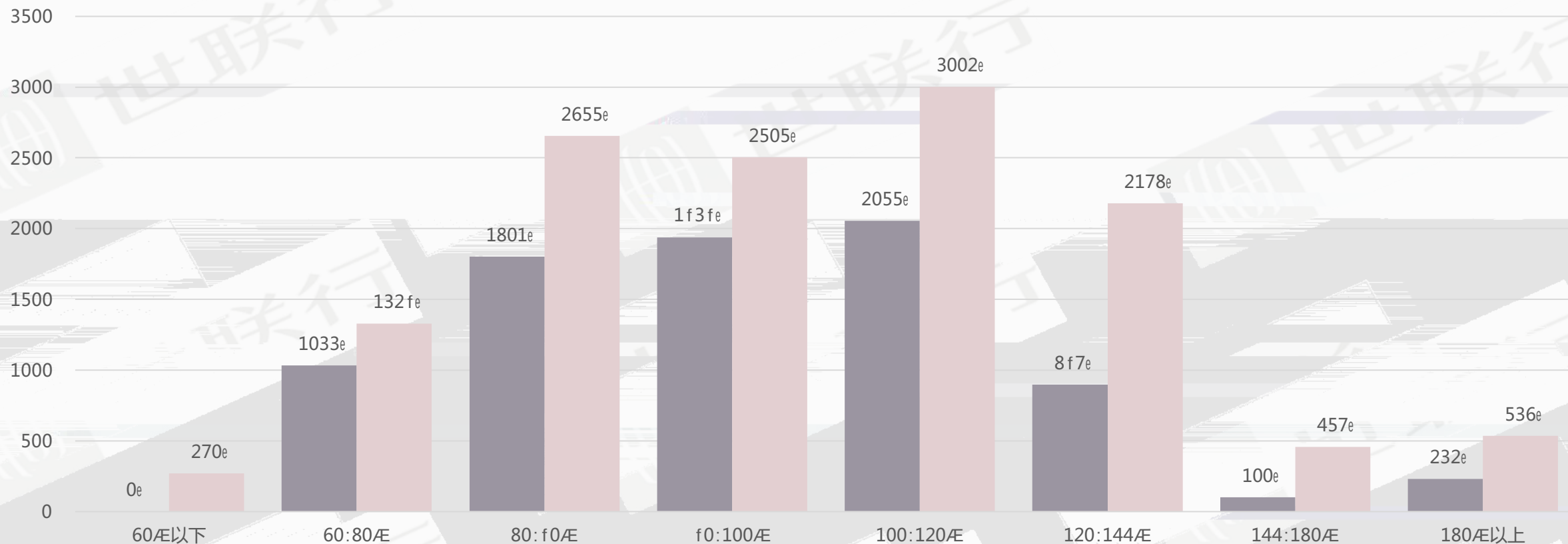


世联行

数据来源：珠海市公共资源交易中心、珠海市住房和城乡建设局、世联行地产市场数据库「住宅市场数据排」共有产权项目。

全市供

■ () ■ 交 ()



世联行

数据来源：珠海市公共资源交易中心、珠海市住房和城乡建设局、世联行地产市场数据库「住宅市场数据排」共有产权项目。

全市 库存



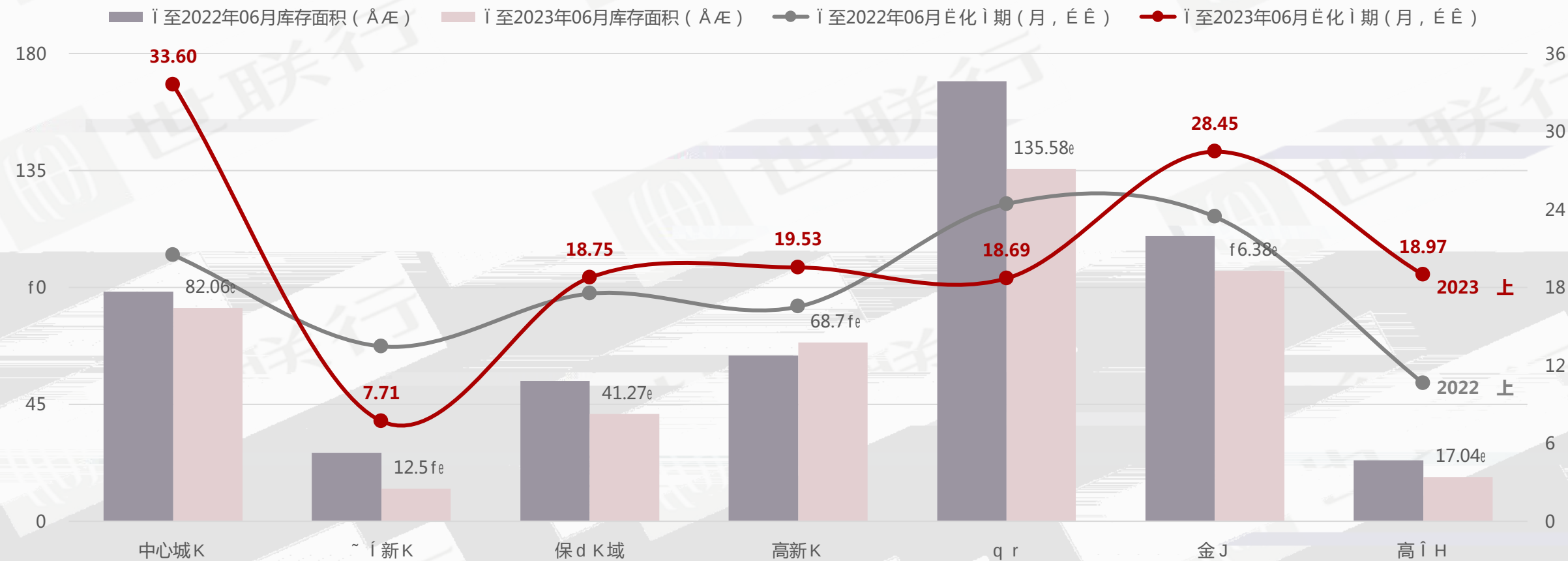
区域
市场



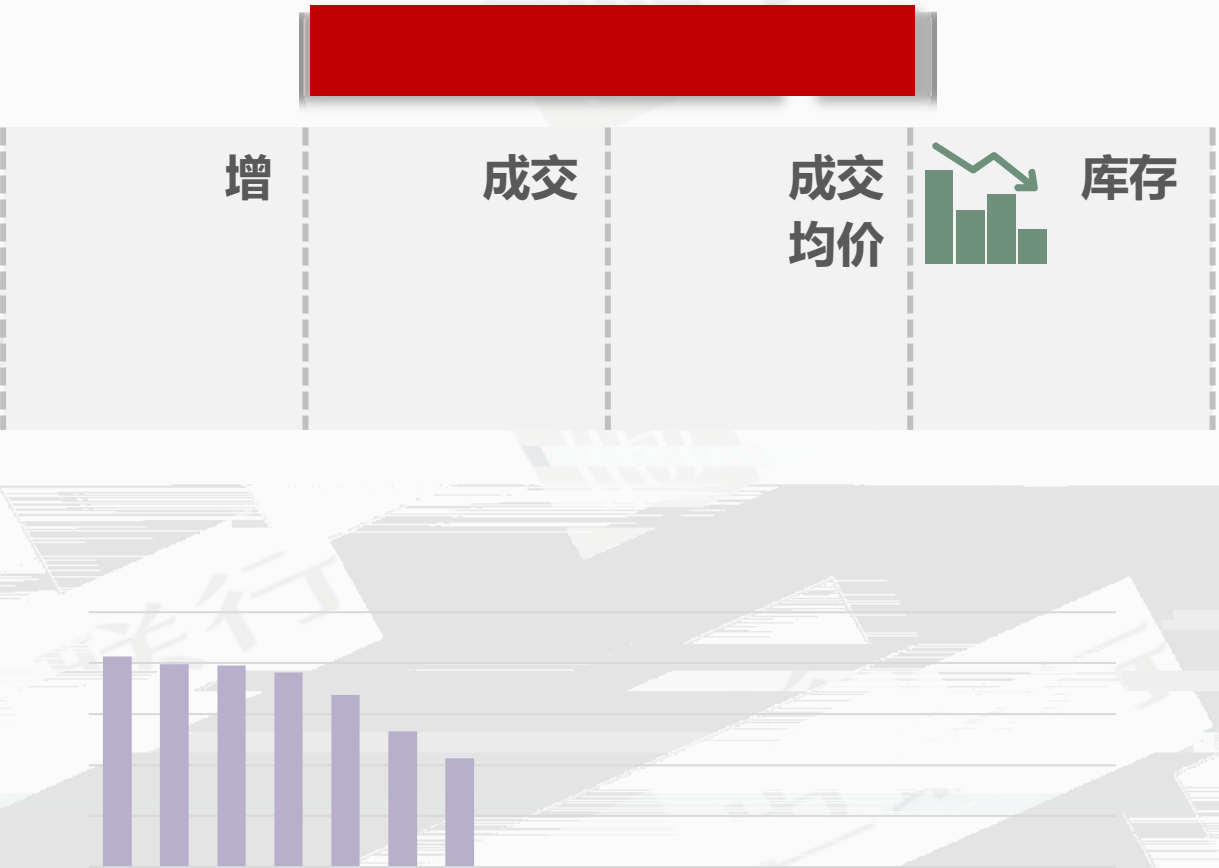
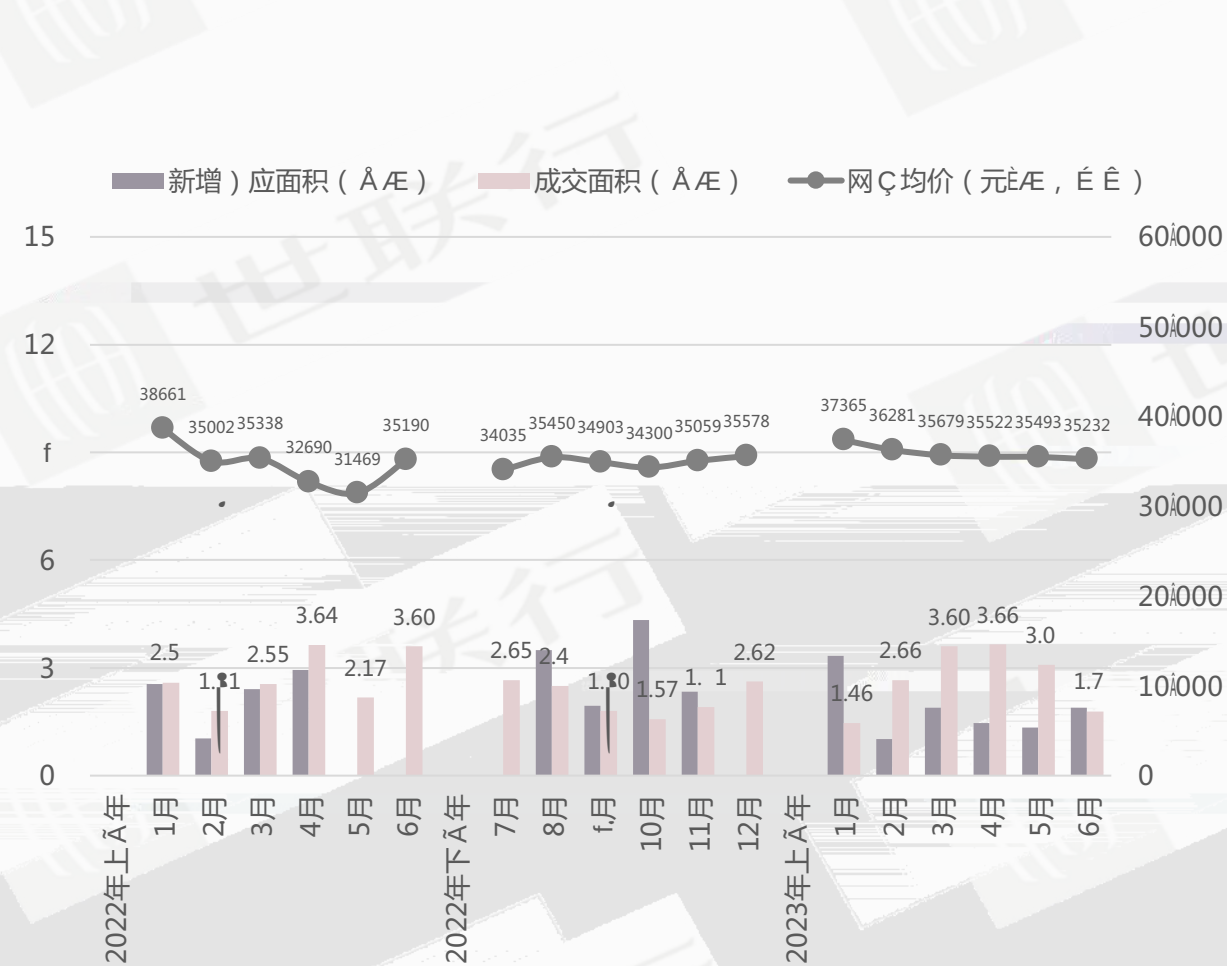
世联行

数据来源：珠海市公共资源交易中心、珠海市住房和城乡建设局、世联行地产市场数据库「住宅市场数据排」共有产权项目，月均，Y采用&12个月网C量均值。

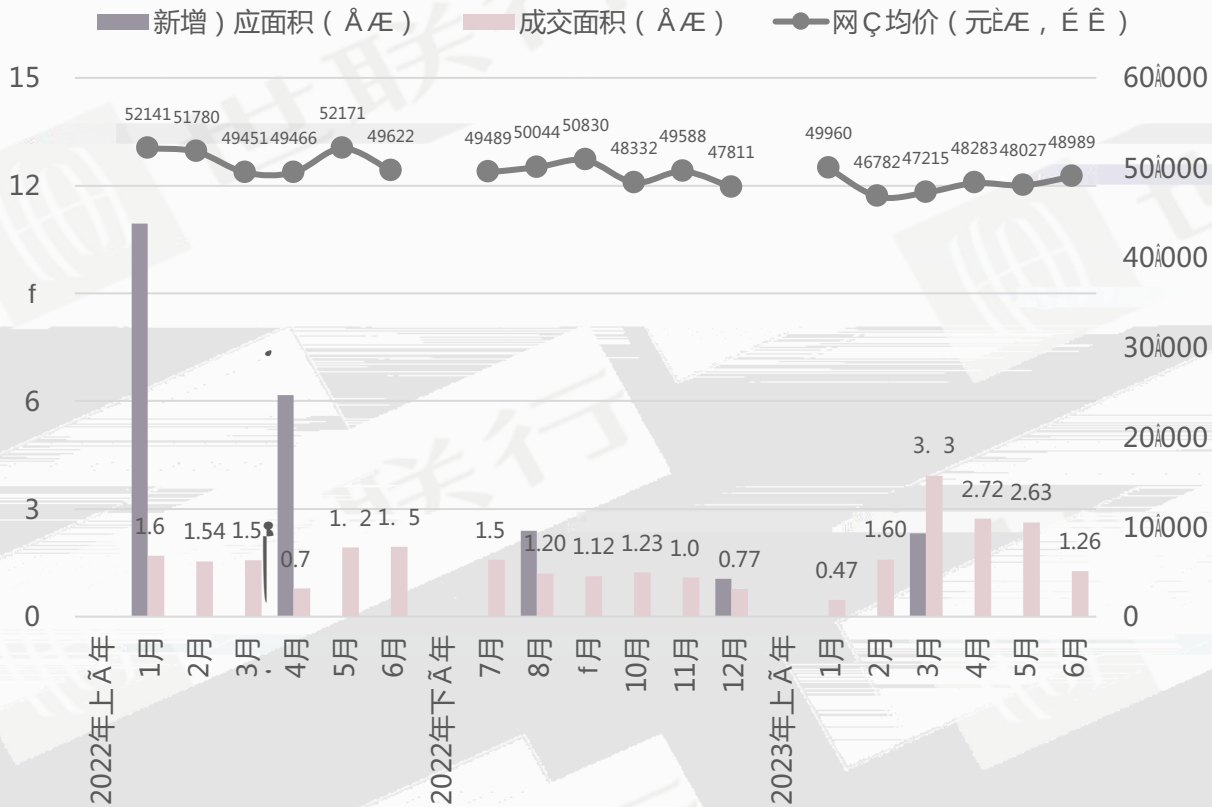
区域 库存



中心
城区



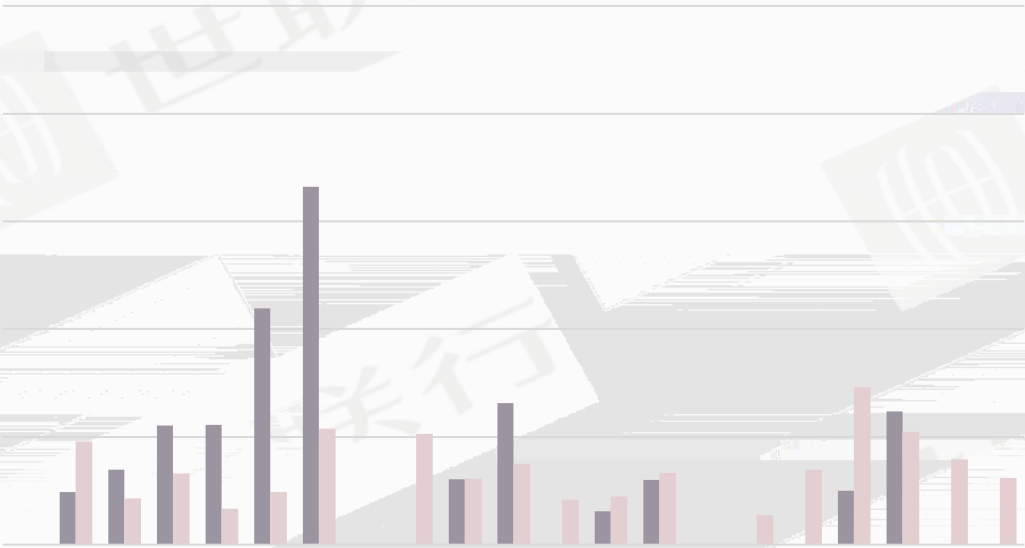
横 新区



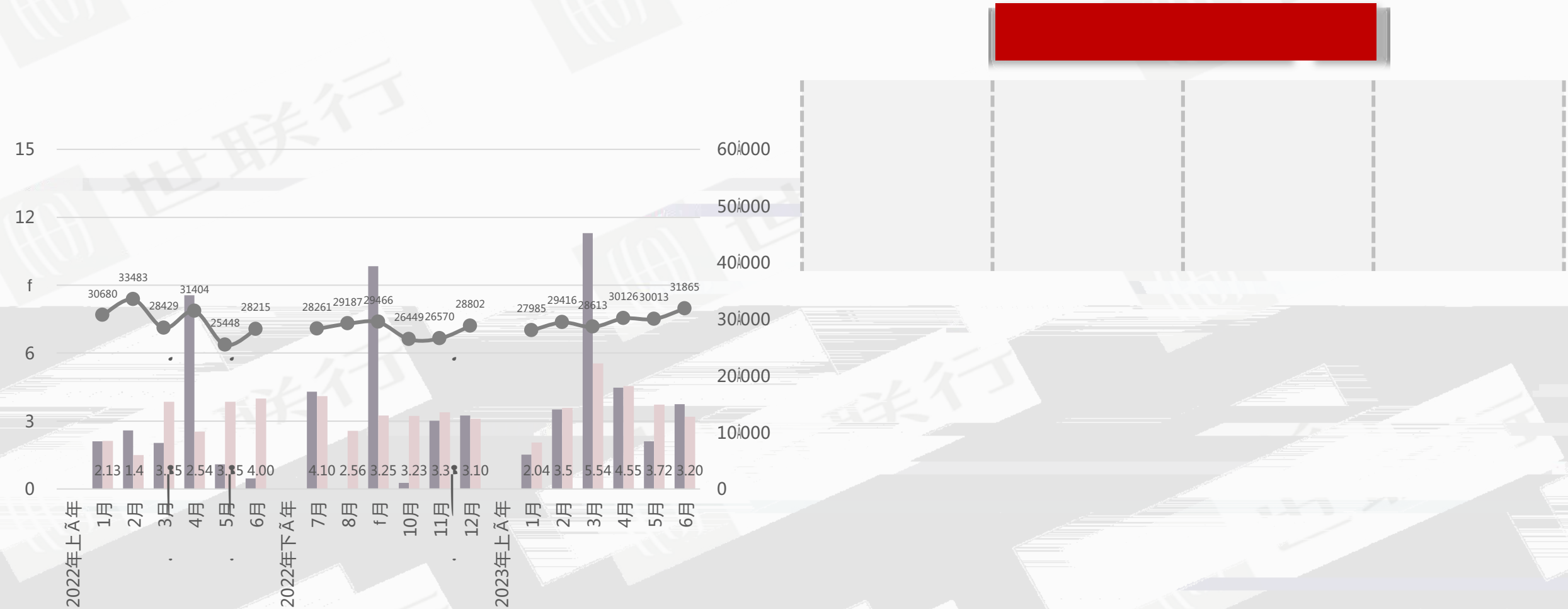
增

成交

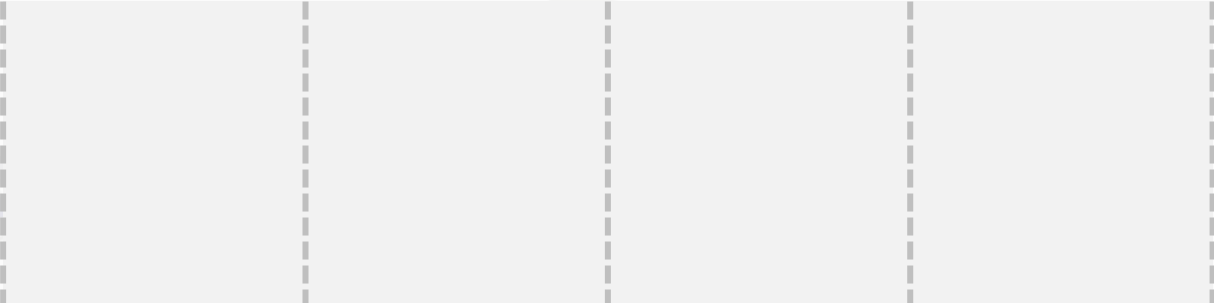
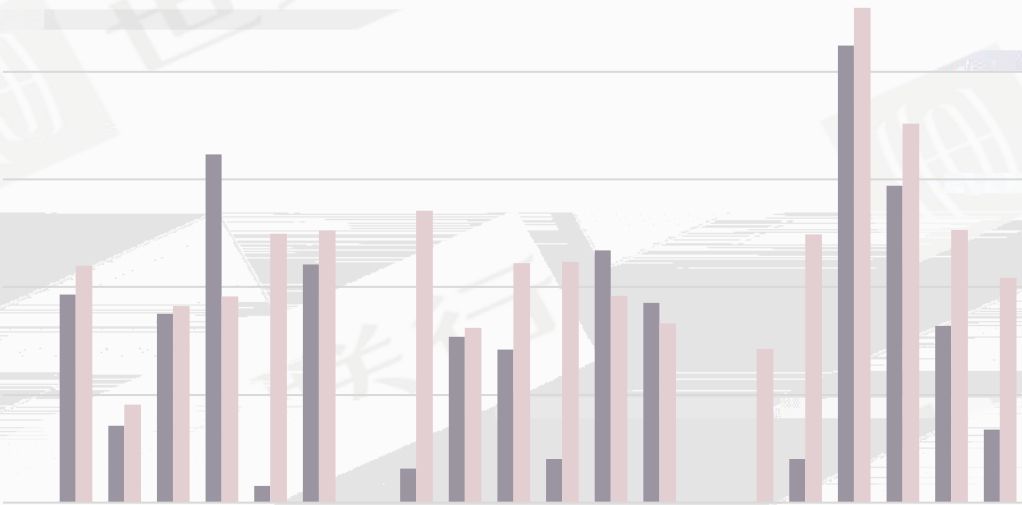
保十
区域



新
区



斗
区域

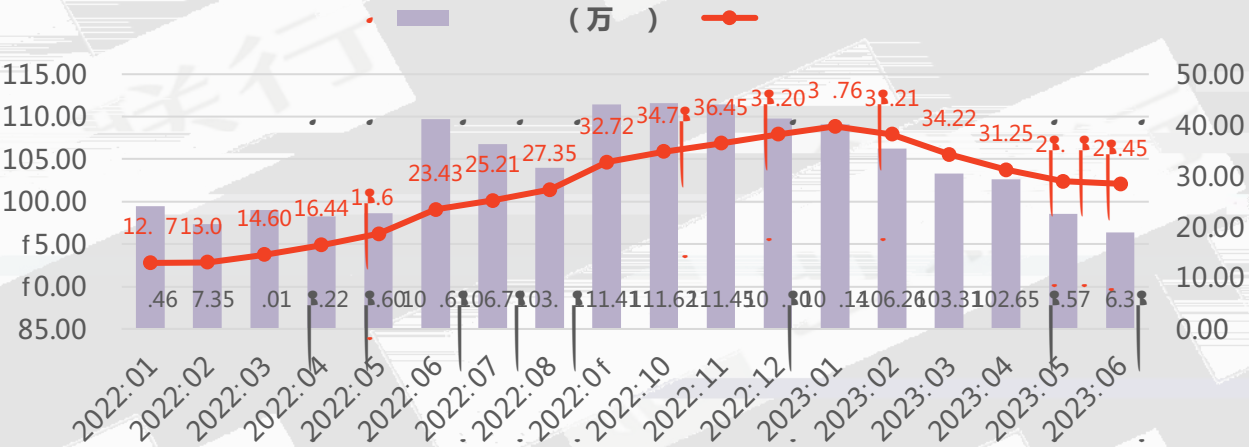
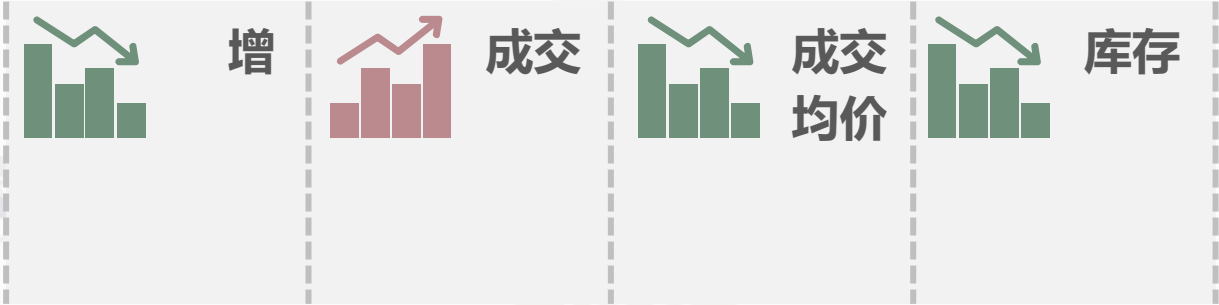
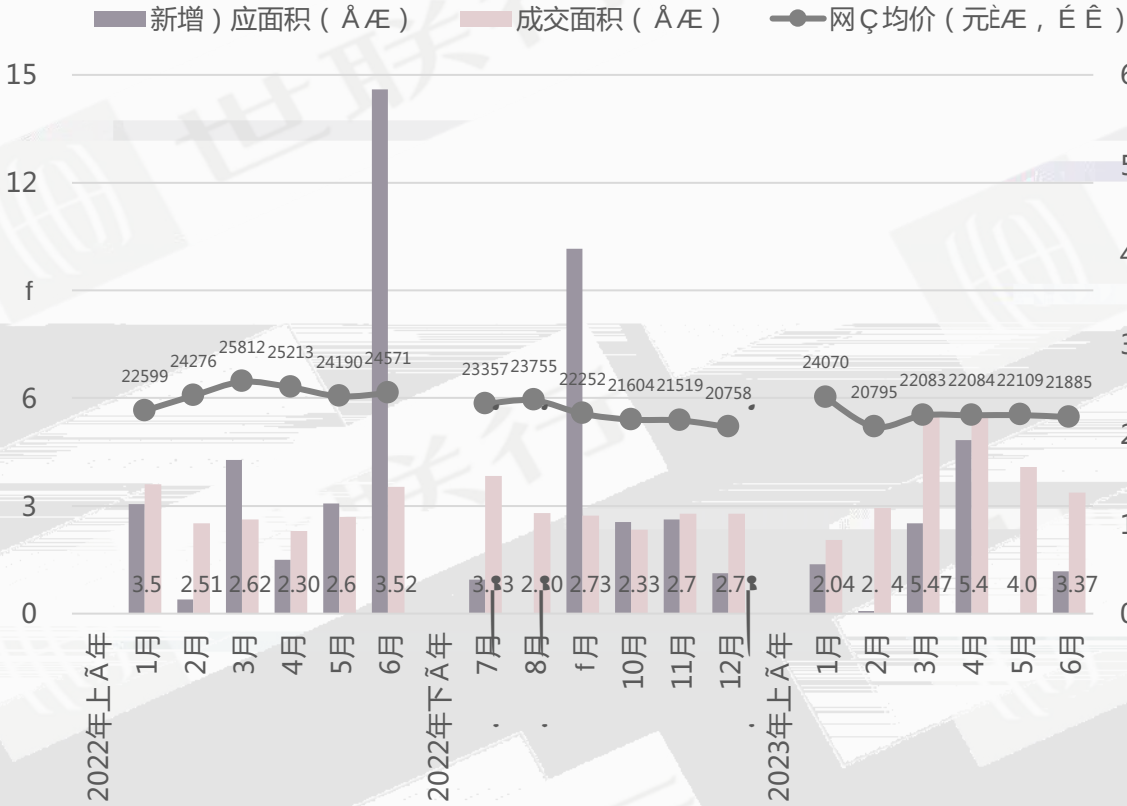


世联行

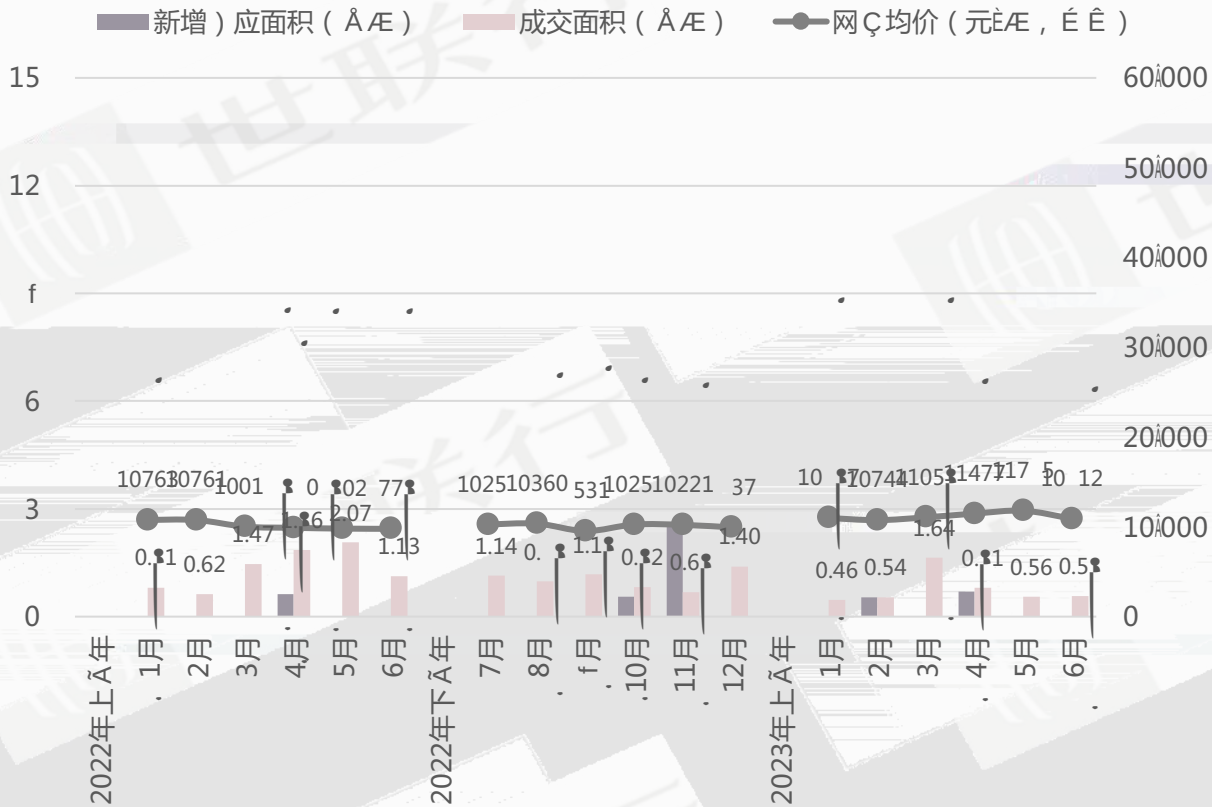
区域

呈

及其



栏
区



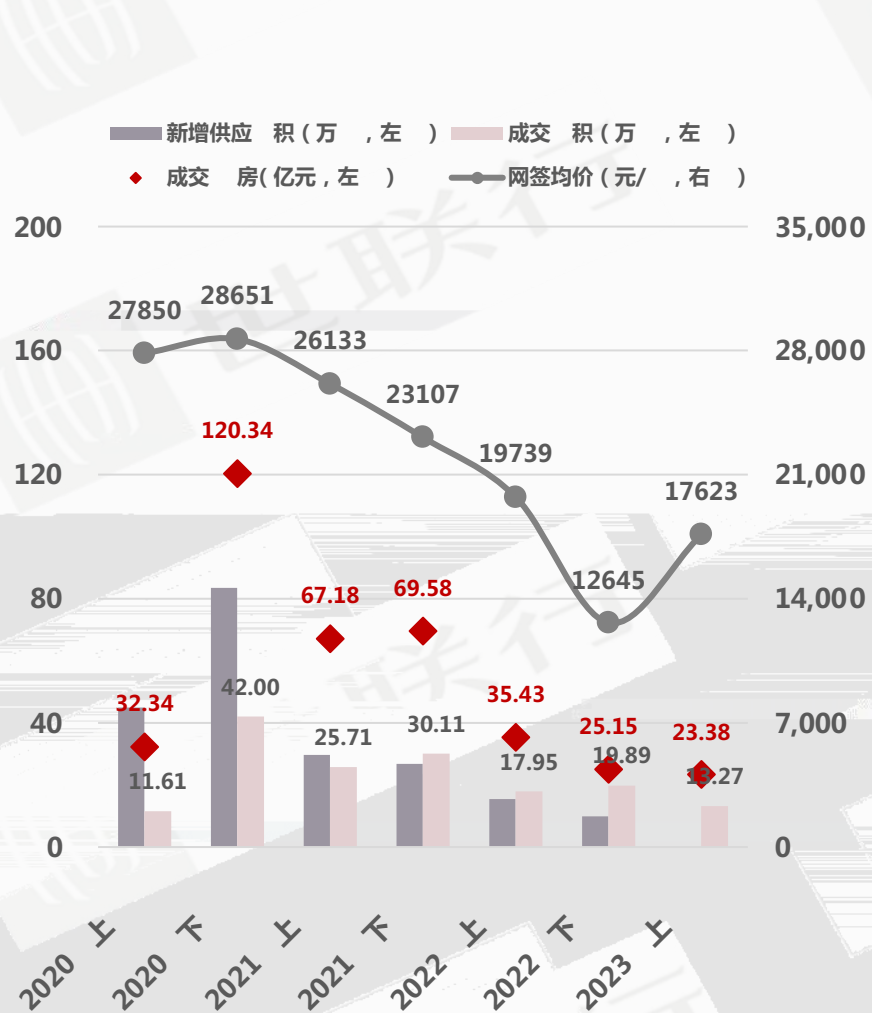


世联行

4 办公市场分析

办公市场

公



2022年上半年

2023年上半年

增供应套

增供应

成交套
↓32%

成交
↓26%

均价
↓11%

市场
↓34%

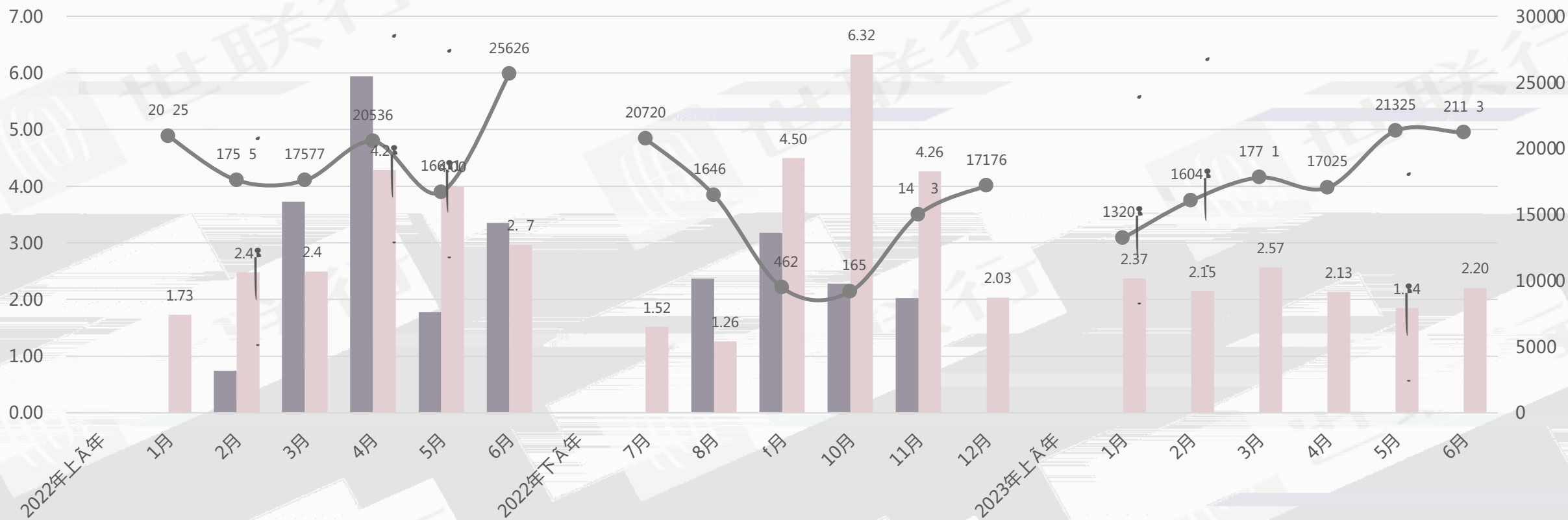


世联行

全市
供

动

新增供应面积 (万平方米) 成交面积 (万平方米) 网签均价 (元/平方米)



数据来源：珠海市公共资源交易中心、珠海市住房和城乡建设局、世联行地产市场数据库。

全市供

公

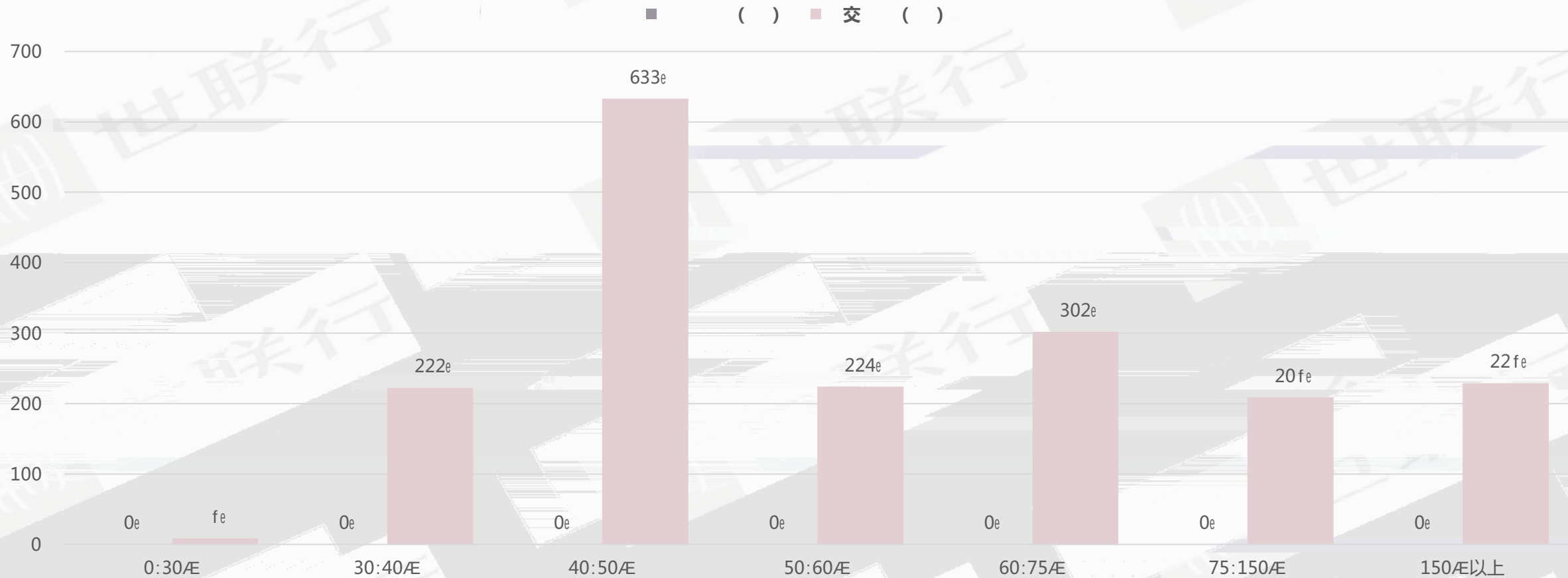
4

和6

7

公

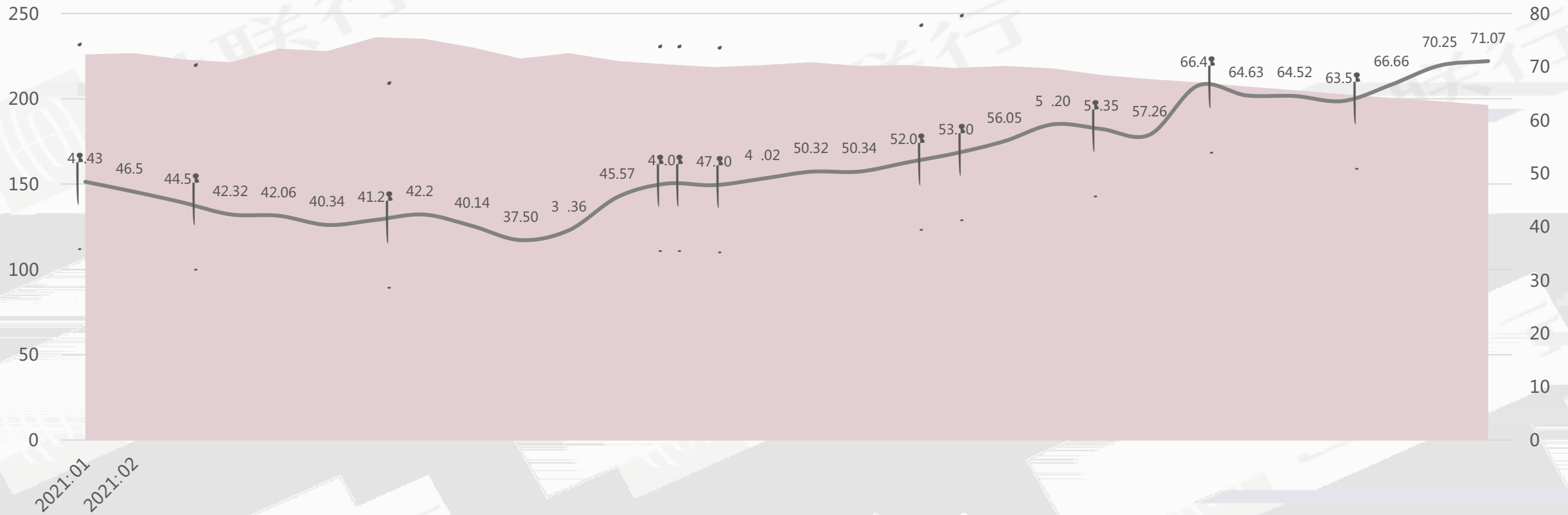
公



世联行

数据来源：珠海市公共资源交易中心、珠海市住房城乡建设局、世联行地产市场数据库。

全市 库存



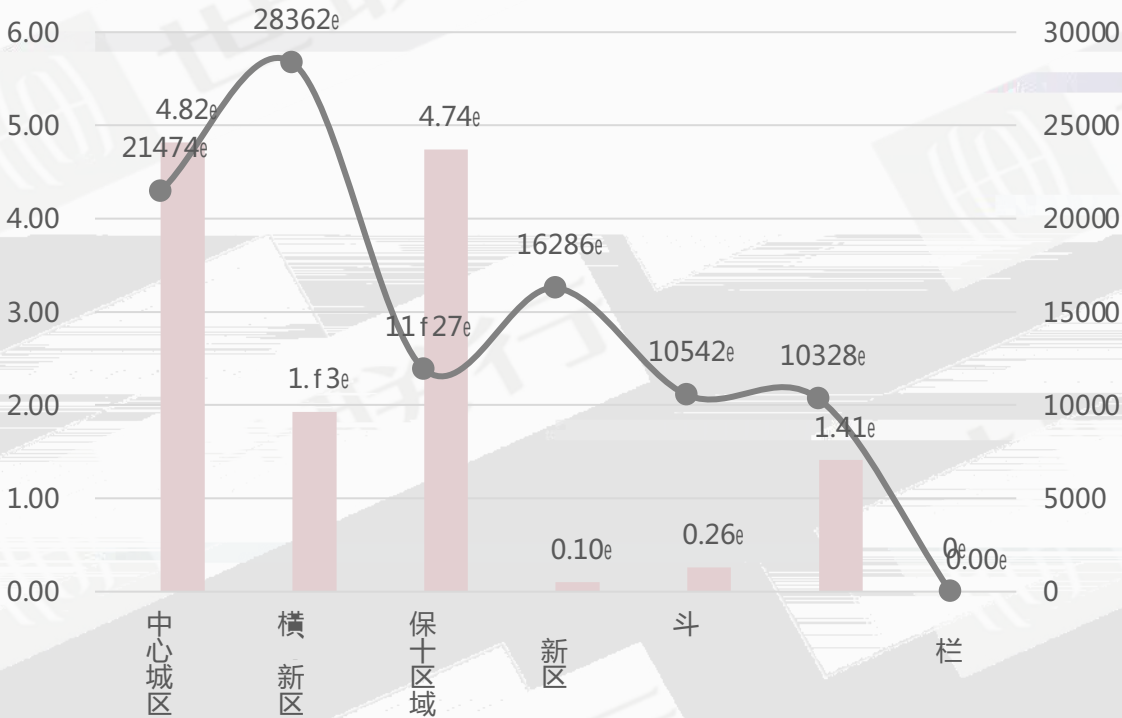
区域供

和 十

但

可

■ 新增供应面积 (万㎡) ■ 成交面积 (万㎡) ● 网均均价 (元/㎡ , 亿元)



数据来源：珠海市公共资源交易中心、珠海市住房城乡建设局、世联行地产市场数据库。

区域
库存

各
占

放大

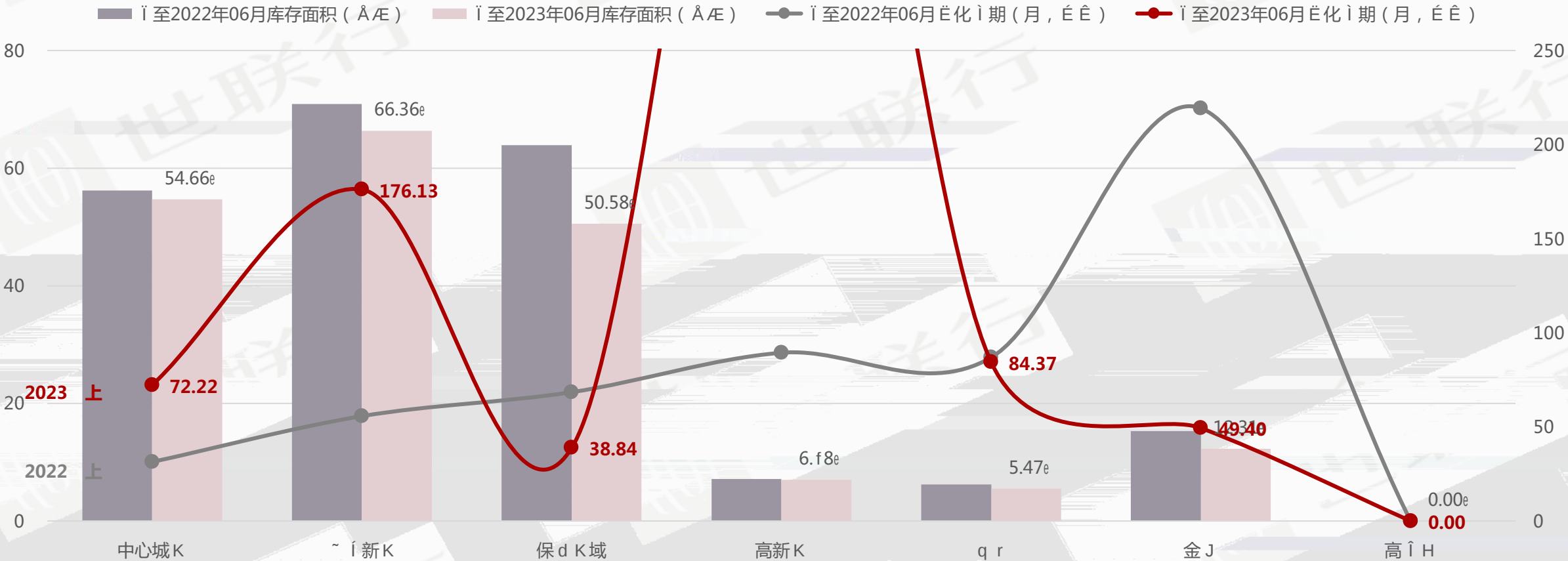
占

占

+

水平

被





世联行



市场与展望

! " # \$

上半年以 手段为中心， 持房市与保护消 者两手抓为上半年全国政策的核心内容
下半年为稳定市场 期，提 企业投 信心与 房者置业 绪，企 准仍有空

上，中 下 与LPR ，与 □ " " ，2 3 (与 与 两 ，且 不 3 下 为 为 " " ，下 为 □ ，

% & ' (

上半年供 缩 ，涉宅用地成交 宗，国字号房企 底，商办用地 供应 成交
下半年 中供地，涉宅供地主力 中在斗 湾，国字号房企 底现 仍将持续

上 ， 2 ， 1 () ， 为 1 () 中1 ； 6 29 P ， 不 ， 不 ，上 P 中 33 ， 为 ， 上 " " 上 " ，

市场 与展望



) * ' (

上半年市场新推 低 , 楼市成交 伏 大 , 成交价格同比环比维稳

下半年受大环境和经济影响 大 , 三季度 新盘 中上市 , 或将是市场 折

上 , 为 , 2 22 上 下 , 6 , 1 2 23 , , 3 中



世联行

谢谢观看！

本报告仅作参考提供资料之用，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 引用和转载， 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



世联行

业务联系人：葛总监 13823109171

公司地址：珠海市港澳大道2333号国家食品安全（横琴）
创新中心

