

珠海

Zhuhai

合富辉煌珠海市场研究部

2015 年珠海土地供应总面积上升，成交微降，土地“含金量”增加。受政策利好的刺激，大量客户入市，2015 年 1-11 月住宅成交 346 万 m²，同比上涨 34%；成交均价 22426 元/m²，同比上涨 9%；去库存周期仅约 2 年。预计 2016 年楼市成交量将保持稳中微涨的趋势，房价则将稳中上涨；而住宅市场供应充裕，总供应量将涨至 564 万 m²。

关键词：自贸区 含金量 稳中上涨

2016 预测要点：

- 1、住宅市场供应充裕，总供应量将涨至 564 万 m²。
- 2、成交量将保持稳中微涨的趋势，房价则将稳中上涨。

2015 年政策回顾

2015 年 1 月 28 日，国务院批准同意《珠海市城市总体规划》，规划到 2020 年珠海常住人口达到 270 万，城镇化实现 98%，未来新增人口将主要向西部新城引导。2015 年 1 月延续了 2014 年下半年火热，成交量持续保持高位，2-3 月市场偏冷淡，成交量有所下降，通过“330 政策”、公积金首付下调等多方面举措，以及 4 月广东横琴自贸区正式挂牌及其相关政策对珠海楼市产生推动作用；此外，限贷的松绑及珠海最低工资标准调整，给购房者注入一股定心剂，增强了市场的信心。7 月 1 日珠海市城乡规划局颁布了商品房管理制度条例，将西区正式纳入网签范围，9 月出台简化房地产登记申请手续，这一系列政策的实施更有利于珠海房地产市场趋于更稳定的发展。10 月国庆黄金周市场火爆，加上央行、银监会联合发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，明确提出在不实施“限购”措施的城市，首套房商贷首付调至 25% 的利好政策，促使珠海房地产市场销量猛增。11 月 30 日出台《关于珠海市实施不动产统一登记的公告》，从中长期来看，在一定程度上会抑制投资投机购房需求。

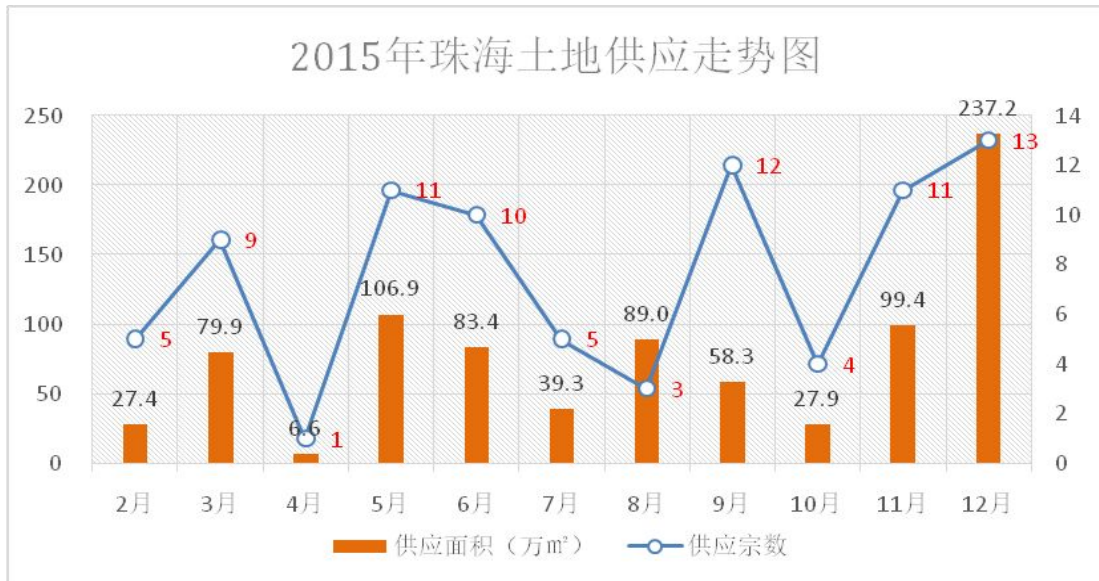
回顾整个 2015 年，珠海楼市总体表现量价齐升态势，主要得利于一系列政策利好的刺激。政策的调整进一步释放刚性需求，同时激发部分改善购房者，促进成交量整体上涨，成交量上涨也一定程度上刺激了价格上涨。

2015 年土地市场回顾

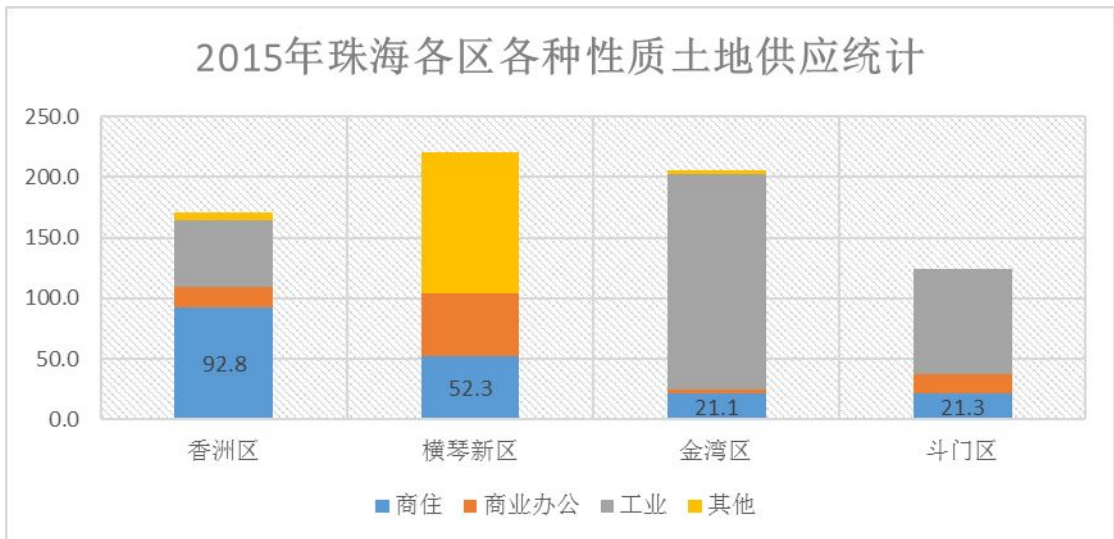
土地整体供应降温，横琴供应热度不减，商住用地供应集中香洲区

2015 年珠海土地总供应 91 宗，总供应面积 957.16 万 m²，供应宗数同比下

降 17%，供应面积同比上升 16.8%；从单月土地供应量看，12 月最多、4 月最少。

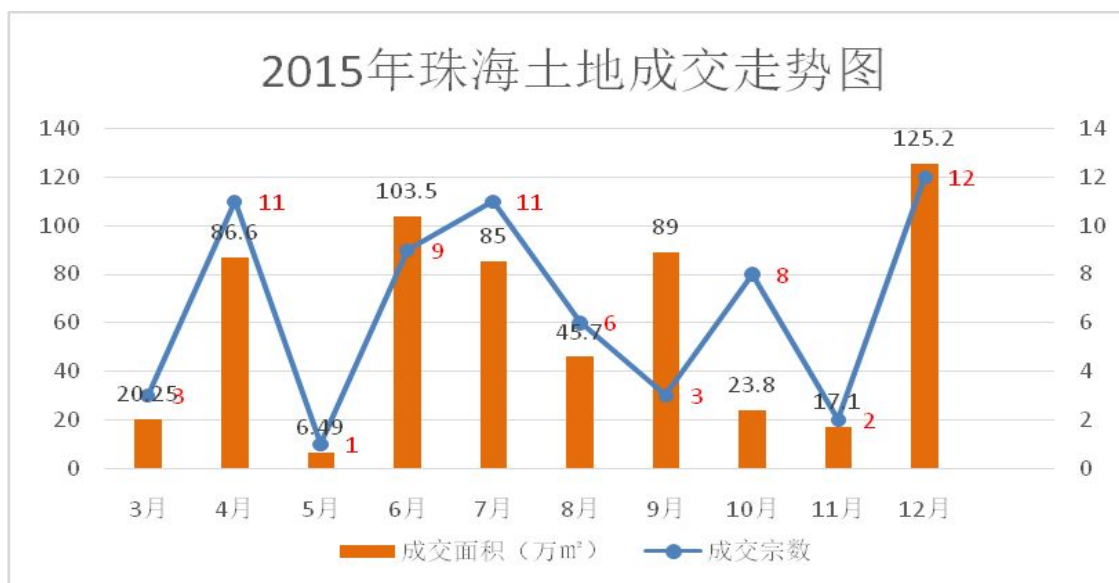


从分区域分性质土地供应看，横琴区域的供应总量最大，其次是金湾区；商住用地则是香洲区供应最大。

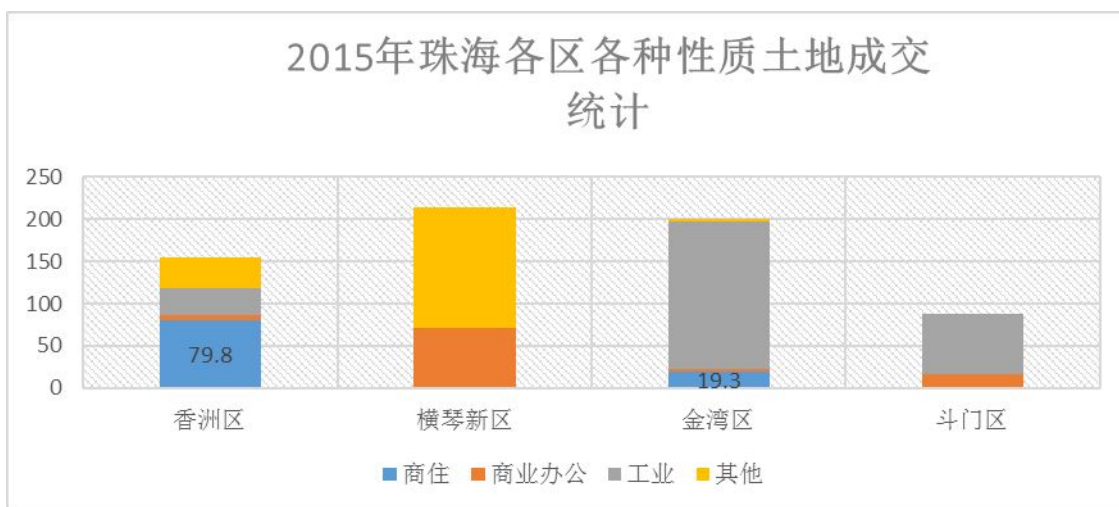


土地成交量微降，含金量增加，横琴热持续

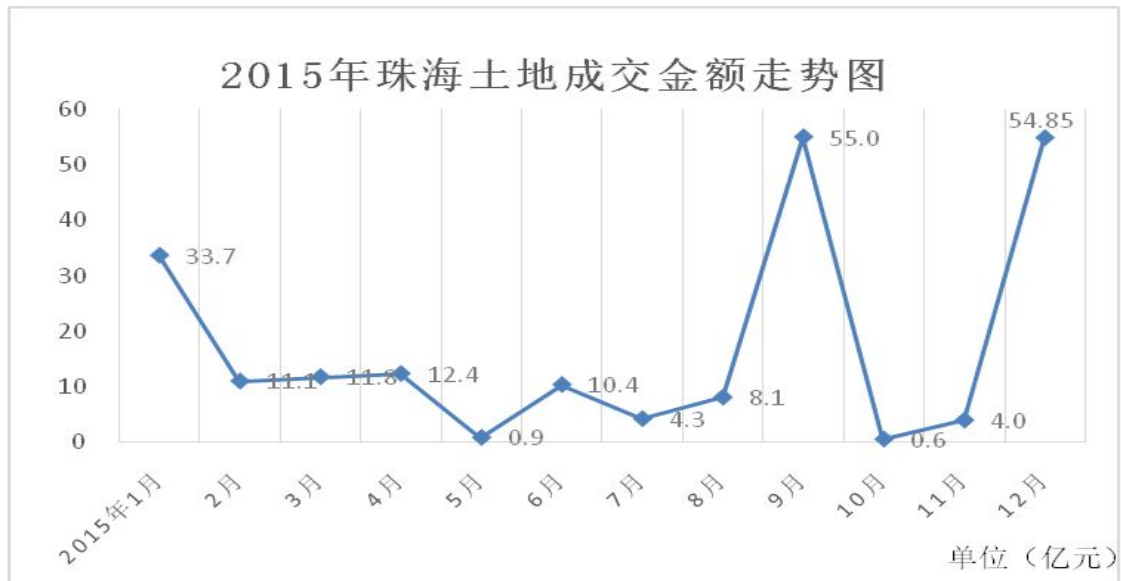
2015 年珠海土地总成交 84 宗，成交面积 783.93 万m²，成交宗数同比下降 18%，成交面积同比下降 1%；从单月土地成交量看，12 月最多，5 月最少



从分区域分性质土地成交看，横琴区域成交量最大，以商业办公及文化创意用地为主；金湾区成交量排第二，以工业用地为主；商住用地成交 11 宗，总建筑面积 208.9 万m²，占总成交面积的 26.6%；并且主要集中于香洲区及金湾区，香洲区商住用地整体平均楼面地价 7568 元/m²、金湾区商住用地整体平均楼面地价 3500 元/m²，斗门及横琴区域各一宗住宅用地成交。



从土地成交金额看，2015年珠海全市土地成交 207.08 亿元，同比上涨 25.7%，其中商住用地成交 79.9 亿元，占总成交金额 38.6%。从单月土地成交金额看，9 月仅成交 2 宗土地，但成交金额高达 55 亿元，主要由于横琴口岸一宗口岸综合用地以 54.8 亿元成交，平均楼面地价达到 6500 元/m²。



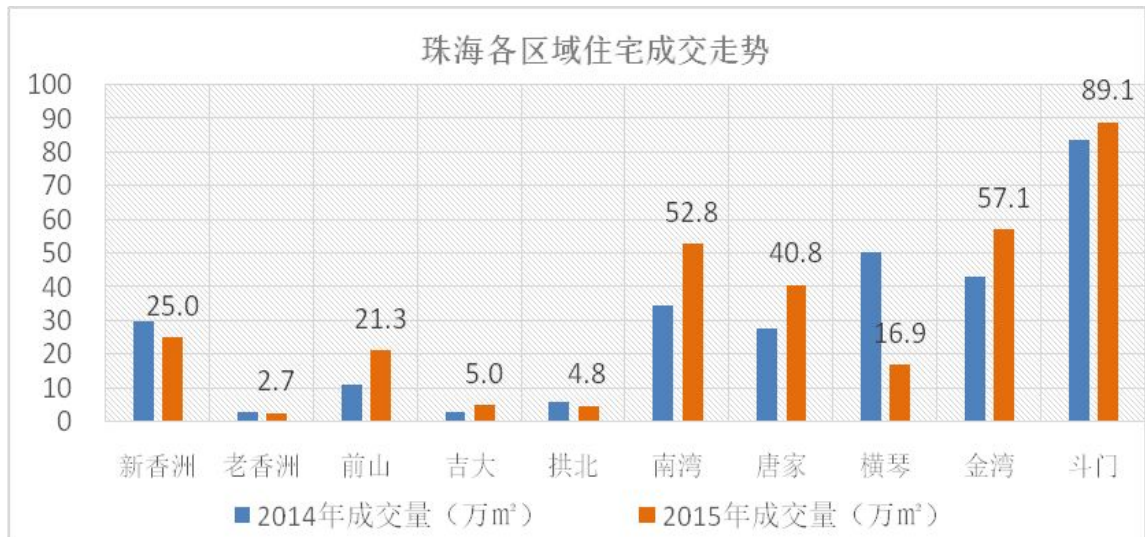
土地市场小结

2015年珠海土地供应总面积上升，成交微降，土地“含金量”增加。受大环境影响，今年政府推地节奏明显趋缓，推地量也略有减少；土地供求都集中横琴、金湾区；还有一宗金湾区商住土地流拍，主因可能是土地附带苛刻捆绑条件，从而影响此地块的成交；今年横琴物业销售大幅降温，但区域的土地市场却丝毫未受影响，主要得利于横琴自贸区在政策、产业、区位、规划等方面超强的优势，支撑着众多开发商继续追捧横琴的土地，随着横琴区域的快速发展，配套日益成熟，横琴的地价必定会水涨船高；金湾区土地供求都以工业用地为主，符合金湾区产业规划定位，预计后期工业性质土地供应还有很多，以支撑区域产业的发展；主城区因地形特征及开发多年，现可供开发土地稀缺，而三旧改牵扯面广推进缓慢，从珠海整体规划来看，后期的商住土地供应集中在唐家及西区。

2015年住宅市场回顾

2015年住宅销量升25%，斗门与金湾领先

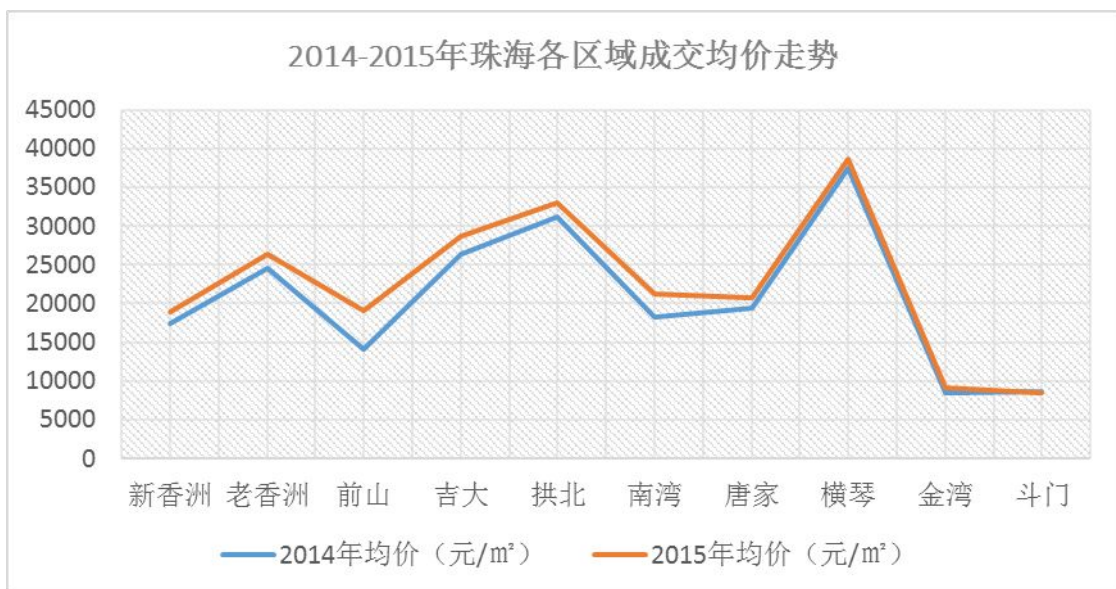
珠海住宅市场得利于政策利好的刺激，促使前期大量观望客户入市，2015年1-11月总成交346万 m^2 ，同比上涨34%；成交量排名前六名区域依次是：斗门、金湾、南湾、唐家、新香洲、前山。斗门与金湾地处西区，因供应量较大及以刚需产品为主，且近几年区域发展较快，配套日益成熟，每年的销量一直稳居前两名；南湾板块属于主城次中心区域，是主城与西区连接的通道，随着主城中心区可开发土地减少，板块价值得以提升，随着配套日趋成熟，居住及区位价值更加突显，销量攀升也是情理之中；新香洲及前山地处主城中心区，在主城中心区内具备价格洼地优势，且板块配套成熟，交流便利，随着主城供应量的减少，板块物业越发抢手。



住宅价格年均增速达 9%

2015 年全市住宅成交均价 22426 元/m²，同比上涨了 9%，而近几年珠海住宅价格年均增速保持 10%左右；珠海环境优美，依山伴海，空气清晰，是全国最宜居城市之一，城市规划合理，近几年产业发展迅速，随着横琴自贸区挂牌、轨道交通直通北京、以及港珠澳大桥即将落成等利好因素促使了价格保持增长态势；

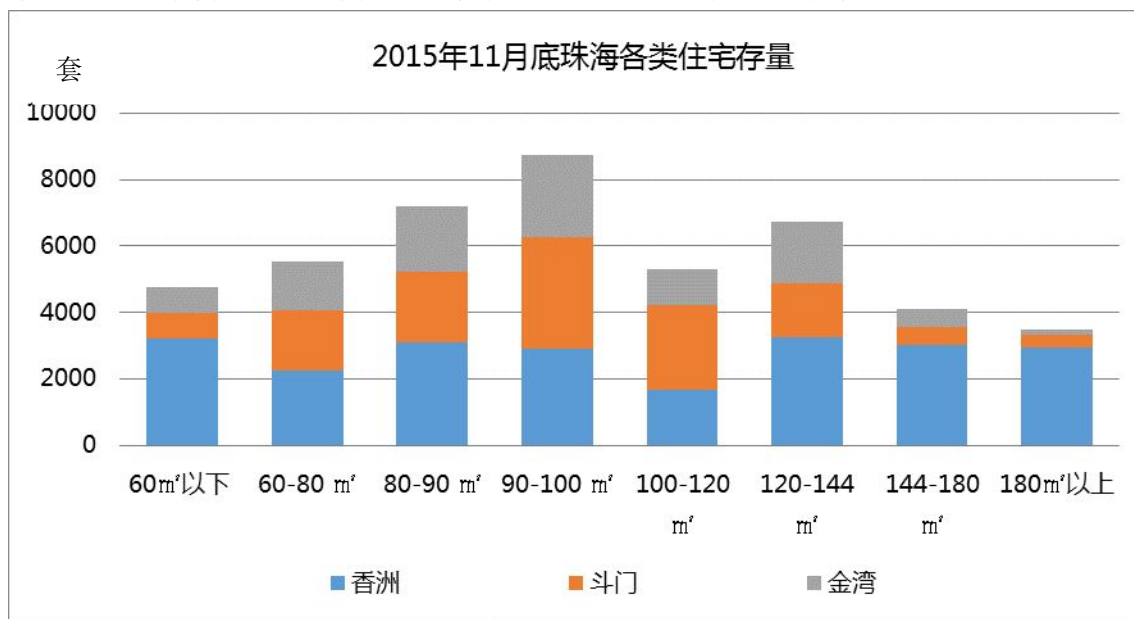
从分区域看，前山成交价格达到 19000 元/m²，同比上涨 39%，为涨幅最大区域，主要涨价动力是主城中心区后期基本无住宅土地供应；横琴成交价格为 38617 元/m²，同比上涨 3%，为涨幅最小的区域，今年因澳门房价持续走低，一定程度上影响了横琴房价的上涨。



去库存周期仅约 2 年，后期去库存压力不太大

截至 2015 年底，珠海市住宅存量约 480 万 m²，其中香洲区占 51%、金湾区占 21.5%、斗门区 27.5%，全市存量以 80-100 m²居多、主城存量以改善产品为主，西区存量以刚需产品为主。珠海市近 5 年年均市场容量约 250 万 m²，若以此去化速度，全市去库存约需 2 年，全市住宅库存去化周期基本处于比较健康状态。随着港珠澳大桥即将落成、横琴自贸区挂牌以及珠海轨道交通直达北京等利好因

素，珠海的城市综合竞争力及吸附力更强，后期去库存压力并不太大。



2016 年房地产市场预测

1、供应预测

据合富辉煌监测，2016 年全市新项目供应量达到 163 万 m²，新增项目供应以西区和横琴为主；但主城区也有多个关注度较高的新盘上市供应，有位于上冲关口附近万科城和华发 TOD，以及迎宾北路上的华发山庄项目等；加上 15 年年末住宅库存约 480 万 m²，预计 2016 年总供应量达到 564 万 m²，总体供应量呈现出上涨趋势，住宅市场供应充裕。

2、成交预测

人民币大幅贬值，不可避免会带来流动性外溢，对房地产行业是利空，但房地产仍是中国经济重要支柱，政府极有可能通过大幅降低房贷利率和购房门槛来稳定楼市发展；有政策的支持，再结合珠海近几年房地产发展态势以及 2016 年珠海住宅供应充足等因素来看，预计 2016 年珠海成交量将保持稳中微涨的趋势。

3、价格预测

2015 年龙光地产及碧桂园分别拿下主城区的住宅用地，平均楼面地价高达 17600 元/m²，而中海地产拍下的金湾区商住用地平均楼面地价 4050 元/m²，预计新项目上市都会制定较高的价格以弥补土地成本的大幅上升；2015 年珠海新成交的土地平均成本已经大幅上升，一定程度上会助推在售项目提高售价获取最大的利润空间，从而推动销售均价结构性上涨；2016 年货币政策持续宽松会刺激销售均价和销量，加上随着港珠澳大桥即将落成、横琴自贸区挂牌以及珠海轨道交通直达北京等利好因素，预计 2016 年珠海房价将呈现稳中上涨的趋势。