



珠海 2016 年 11 月房地产市场报告

月刊: 2016-11

报告出品: 世联地产市场研究中心

撰写日期: 2016-12-21

市场成交再刷新年度最低 价格持续上涨

市场走势

15 年 11 月-16 年 11 月一手房成交面积及均价



15 年 11 月-16 年 11 月网签套数情况



相关报告

《广州 2016 年 11 月房地产市场报告》

《深圳 2016 年 11 月房地产市场报告》

《中山 2016 年 11 月房地产市场报告》

.....

市场监测报告系列

月报、年报

内容摘要:

2 宏观经济: 中国国家统计局公布数据显示, 1-11 月份, 全国房地产开发投资 93387 亿元, 同比增长 6.5%, 比上年同期加快 5.2 个百分点。全国商品房销售面积 135829 万平方米, 同比增长 24.3%。全国商品房销售额 102503 亿元, 同比增长 37.5%。11 月末, 全国商品房待售面积 69095 万平方米, 比 10 月末减少 427 万平方米, 连续 9 个月减少。

中央政策: 11 月 8 日, 国家发展改革委和住房城乡建设部发出通知, 部署从 2016 年 11 月 10 日至 12 月 10 日在全国范围内开展商品房销售明码标价专项检查, 检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构, 对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店明码标价情况进行检查。重点查处以下行为: 通知强调, 此次专项检查时间紧、任务重, 各级价格主管部门、住房城乡建设部门要高度重视、密切配合、扎实推进, 严厉查处价格违法行为, 公开曝光典型案例, 确保检查工作取得实效。

2 地方动态: 11 月 17 日, 珠海出台“史上最严”商品房销售价格报备政策已月余, 一套房一标价, 市民买新房现在就可以上网查到价格了。市发改局官网首次公布珠海市 5 个新楼盘的商品房备案价格, 市民如发现自己买的房子实际售价高于备案价, 可以向市价格主管部门投诉。从市价格监督检查与反垄断所了解到, 珠海市新建商品房价格报备新政实行一个多月, 共有近 20 个楼盘申请价格备案, 目前已有上述 5 个楼盘通过审批并进行价格公示。市价监所有关负责人表示, 这也意味着, 此后我市每个新楼盘都将“一房一价”陆续在网上公布价格, 市民买的每一套新房都将有价可查。

2 市场运行: 由于政府对于土地担保金做出调整, 之前推出的住宅土地需要进行调整后再拍卖, 本月斗门两宗住宅用地调整后再次推出, 且起始楼面价涨幅近 50%, 本月未有住宅用地成交。本月珠海新增预售有所恢复, 但同比仍有下滑。全市 11 月份商品住宅成交面积仅有 18.9 万平米, 再次刷新年度最低, 环比同比下滑幅度较大。成交价格仍保持上涨, 但涨幅进一步收窄, 为今年最高值。二手房方面并没有像一手房有大幅下滑, 仍保持在 20 万平方米以上, 价格维持在 8500 元。





一级市场: 2016年11月珠海土地供应13宗,环比持平,面积为70.35万㎡,环比下降17.53%。其中商住用地3宗,供应面积14.64万㎡,占土地供应的20.80%;商业用地3宗,供应面积4.25万㎡,占土地供应的6.04%;工业用地7宗,供应面积51.46万㎡,占土地供应的73.15%。

2016年11月珠海土地成交5宗,环比持平,成交面积51.05万㎡,环比下降55.25%,总成交金额为3.93亿元,环比下降49.19%。其中商业用地3宗,成交面积2.19万㎡,占土地成交的4.30%;工业用地2宗,成交面积48.85万㎡,占土地成交的95.70%。

二级市场: 2016年11月份珠海市共有12个住宅新增批售,珠海市新增住宅供应量为1913套,环比上升197.98%,同比下降37.83%,面积为16.97万㎡,环比上升32.44%,同比下降49.13%。

2016年11月,珠海一手房住宅成交面积为18.9万平方米,环比下降33.22%,同比下降48.75%;成交金额为37.0亿元,环比下降32.83%,同比下降27.35%;成交均价为19564元/平米,环比上升0.57%,同比上升41.77%。

2016年1-11月,珠海一手房住宅成交面积为557.66万平方米,同比上升60.85%;成交金额为936.01亿元,同比上升102.95%;成交均价为16784.67元/平米,同比上升26.17%。

2016年11月珠海市全市网签数据总成交为1905套,环比下降64.4%,同比上升53.5%。2016年珠海市全市累积网签数据54374套,同比上升119.24%。

2016年11月,珠海二手房住宅成交面积为22.31万平方米,环比下降3.71%,同比下降3.50%;成交金额为18.97亿元,环比下降8.06%,同比上升8.16%;成交均价为8501.39元/平米,环比下降4.52%,同比上升12.08%。

总的来讲: 由于政府对于土地担保金做出调整,之前推出的住宅土地需要进行调整后再拍卖,本月斗门两宗住宅用地调整后再次推出,且起始楼面价涨幅近50%,本月未有住宅用地成交。本月珠海新增预售有所恢复,但同比仍有下滑。全市11月份商品住宅成交面积仅有18.9万平方米,再次刷新年度最低,环比同比下滑幅度较大。成交价格仍保持上涨,但涨幅进一步收窄,为今年最高值。二手房方面并没有像一手房有大幅下滑,仍保持在20万平方米以上,价格维持在8500元。



1. 宏观经济

2 中国国家统计局公布数据显示,1-11月份,全国房地产开发投资93387亿元,同比增长6.5%,增速比1-10月份回落0.1个百分点,比上年同期加快5.2个百分点,其中住宅投资增长6.0%。房屋新开工面积151303万平方米,同比增长7.6%,其中住宅新开工面积增长7.9%。全国商品房销售面积135829万平方米,同比增长24.3%,其中住宅销售面积增长24.5%。全国商品房销售额102503亿元,同比增长37.5%,其中住宅销售额增长39.3%。房地产开发企业土地购置面积19046万平方米,同比下降4.3%。11月末,全国商品房待售面积69095万平方米,比10月末减少427万平方米,连续9个月减少。1-11月份,房地产开发企业到位资金129484亿元,同比增长15.0%。

2. 市场政策

2.1 中央政府

2 11月4日,房地产市场正在经历有史以来最严检查风暴,万科、绿地、万达等大型房企纷纷现身违规名单。四季度以来,在房地产市场遭遇集中调控的同时,房企迎来近年来最严检查整顿。检查内容包括销售误导、炒作、捂盘惜售、暗中加价、捆绑搭售等违规行为,轻则公开通报、处罚,列入各地失信黑名单,重则追究刑事责任。10月中旬,在住建部提出进一步整顿规范房地产市场秩序后,我国大范围地区快速开启对房企、中介等违规行为的严查模式,且定期对外通报。由于前期的货币宽松与销售额大增,房企资金现阶段仍较为充裕,但需注意的是,多方调控势头减弱仍有待时日,对于房企来说,资金渠道销售与融资若长期受限,前



期高杠杆房企将面临巨大的资金压力，企业风险可想而知。

- 2 11月7日，在多地密集发布调控政策的影响下，今年中国楼市传统旺季“金九”和“银十”呈现冰火两重天——9月份的楼市供销两旺，到10月后快速降温，仿佛“一夜入秋”。新政出台后，众多购房者恢复理性，纷纷转为观望。整个“银十”，国内楼市成交量普遍下探。不仅调控城市成交量明显下滑，不少未调控城市成交量也出现波动。
- 2 11月8日，国家发展改革委和住房城乡建设部发出通知，部署从2016年11月10日至12月10日在全国范围内开展商品房销售明码标价专项检查，检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构，对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店明码标价情况进行检查。重点查处以下行为：通知强调，此次专项检查时间紧、任务重，各级价格主管部门、住房城乡建设部门要高度重视、密切配合、扎实推进，严厉查处价格违法行为，公开曝光典型案例，确保检查工作取得实效。
- 2 11月9日，为支持新经济、新产业、新业态、新模式发展用地，国土资源部今天发布《产业用地政策实施工作指引》。对于此前社会关注度颇高的光伏产业用地，指引明确，光伏发电站项目使用未利用地布设光伏方阵的，可按原地类认定和管理。指引明确，各类产业用地均可采取长期租赁、先租后让、租让结合方式使用土地。以长期租赁方式使用土地的，不得超过20年。
- 2 11月9日，“营改增全面推开后，虽然不动产纳入了增值税抵扣范围，但企业购买住宅也是不能抵扣的。那种认为营改增会助推房价上涨的观点，实际上是对政策的误读。”按照营改增政策规定，企业用于生产经营的厂房、店铺、办公楼等不动产，其进项税可以抵扣；而企业购买的住房，属于用于集体福利和个人消费，其进项税额不允许抵扣。
- 2 11月15日，全国各地的限购令仍在不断升级。11月14日晚间，武汉市住房保障和房屋管理局官网发布《市人民政府办公厅关于进一步促进我市房地产市场持续平稳健康发展的意见》。称《意见》出台是为贯彻落实国家房地产市场宏观调控要求，进一步促进该市房地产市场持续平稳健康发展。《意见》提出，强化住房限购限贷措施。限购限贷范围为江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌等武汉主城区。意见自11月15日起实施。同日，深圳也调整住房公积金贷款首付比例，如公积金缴存职工家庭名下在深圳无房，使用公积金贷款首套房首付比例最低为30%；有一套住房时，使用公积金再次购房首付比例不低于70%。
- 2 11月23日，2017年1月1日起，广东省(不含深圳)国税部门将全面实行税收实名制管理，办税人员须按规定办理实名采集后，才能办理相关涉税事项。国税部门提醒，纳税人须于2016年12月31日前通过广东省电子税务局官方网站、APP或前往主管税务机关进行实名信息采集。全面实行税收实名制管理后，届时，纳税人通过广东省电子税务局办税的，将通过实名制登录取代税号或数字证书的登录方式。
- 2 11月23日，国土资源部发布《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》，对城镇低效用地的再开发利用提供指导性激励政策。随着我国城镇化建设取得突飞猛进的发展，一批现代化城市兴起，城镇用地结构布局不断优化，土地利用效率不断提升。但在一些地方，由于历史的或现代化进程中的原因，城镇外延式扩张与存量土地低效利用状况并存。
- 2 11月28日，《中共中央 国务院关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》引人瞩目的是，意见在多处对于公众关心的土地与房屋财产问题，作了说明和安排，明确提出：研究住宅建设用地等土地使用权到期后续期的法律安排、细化规范征收征用法定权限和程序、赋予农民更多财产权利等。
- 2 11月28日，《中共中央国务院关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》(以下简称《意见》)昨日正式全文对外公布。这是我国首次以中央名义出台产权保护的顶层设计。《意见》明确了进一步完善现代产权制度、推进产权保护法治化的五个原则：坚持平等保护；坚持全面保护；坚持依法保护；坚持共同参与；坚持标本兼治。

2.2 地方新闻

- 2 11月10日，《珠海市创新重点领域投融资机制鼓励社会投资实施方案》近日经市政府同意开始组织实施。《方案》提出，鼓励社会资本参与投资我市重点领域建设，鼓励社会资本参与市政道路、轨道交通、港口民航基础设施、海绵城市、地下管廊、垃圾污水处理项目投资和运营，参与城市更新等建设运营。
- 2 11月10日，加快科技创新平台建设、加强创业创新载体建设、实施民营小微企业服务补贴制度……8



- 日，斗门区召开民营经济工作会议，公布并解读了《斗门区落实民营经济发展若干措施实施办法》（下称《办法》），在落实珠海市加快民营经济发展若干措施的基础上，出台了9条涵盖创新、金融、人才等领域的区级“自选”措施（下称“民营经济9条”），把加快民营经济发展与实施创新驱动发展核心战略结合起来，突出“支持创新”和“政府服务”两大板块，推动民营经济不断发展壮大。
- 2 11月10日，“全国健康城市健康村镇建设座谈会暨健康城市试点启动会”近日在杭州召开。会上公布首批38个全国健康城市建设试点城市，珠海是其中之一，系广东省唯一入选的城市。日前全国爱卫办已正式印发《关于开展健康城市试点工作的通知》，在全国开展健康城市试点工作，探索可推广的健康城市建设模式。《通知》要求，全国试点城市要将健康城市建设作为政府优先发展战略，制定健康城市发展规划，将健康融入城市规划、建设、管理的全过程，持续改进自然环境、社会环境和健康服务。
 - 2 11月17日，珠海出台“史上最严”商品房销售价格报备政策已月余，一套房一标价，市民买新房现在就可以上网查到价格了。市发改局官网首次公布珠海市5个新楼盘的商品房备案价格，市民如发现自己买的房子实际售价高于备案价，可以向市价格主管部门投诉。从市价格监督检查与反垄断所了解到，珠海市新建商品房价格报备新政实行一个多月，共有近20个楼盘申请价格备案，目前已有上述5个楼盘通过审批并进行价格公示。市价监所有关负责人表示，这也意味着，此后我市每个新楼盘都将“一房一价”陆续在网上公布价格，市民买的每一套新房都将有价可查。
 - 2 11月18日，实现东西城间30分钟互达，绿色交通比例大于65%。近日，《珠海市综合交通运输体系规划（西部地区）》（以下简称《规划》）通过市政府常务会议审议。该《规划》以港珠澳大桥开通为契机，借助西部生态新区磨刀门水道以西地区1173平方公里的建设平台，科学谋划了珠江口西岸交通枢纽城市。未来珠海将在西部生态新区构建以“大机场”、“大港口”、“大铁路”的交通大格局，形成东联、北通、西拓的高快速道路网络，承接港澳、辐射粤西、巩固西岸核心城市地位，为实现西部地区城市与交通的可持续发展打下良好基础。
 - 2 11月24日，珠海市住建局网站公布《关于进一步明确限购政策执行事宜的通知》，“通知”中明确规定了关于“购买时间和支付证据的确认”，以及“申报办理期限”两方面的内容。
 - 2 11月29日，从即日起至12月10日，我市将开展商品房销售明码标价专项检查，重点查处9项行为。昨天，市价格监督检查与反垄断所向我市房地产开发企业、房地产中介代理机构发布通知，要求做好明码标价，卖房实行“一套一标”。此次专项检查内容包括9个方面：是否在商品房交易场所的醒目位置放置标价牌、价目表或者价格手册，对在售商品房进行明码标价；是否在规定时间内一次性公开全部销售房源；是否按照规定实行“一套一标”；标价信息是否齐全；标示已售商品房价格的，是否标示实际成交价格；是否在标价之外加价销售或收取任何未予标明的费用；是否存在虚假折扣、虚假优惠，或者利用虚假信息、容易使人误解的标价方式进行价格欺诈行为；是否标明在商品房交易及产权转移过程中代收代办的具体收费项目、收费标准、收费依据、委托收费单位；代收代办的费用是否标明由消费者自愿选择。
 - 2 11月30日，珠海实施限购新政近两个月后，今日珠海首次推出3块商住用地，令业界关心的是，挂牌出让的三地块均设置了最高限价，以及详细的公共配套设施建设要求。这在珠海建设用地招拍挂历史上也是首次。珠海市国土局相关负责人今日接受采访表示，此为珠海落实10月6日房地产调控新政的具体措施，确保珠海房地产市场健康发展。

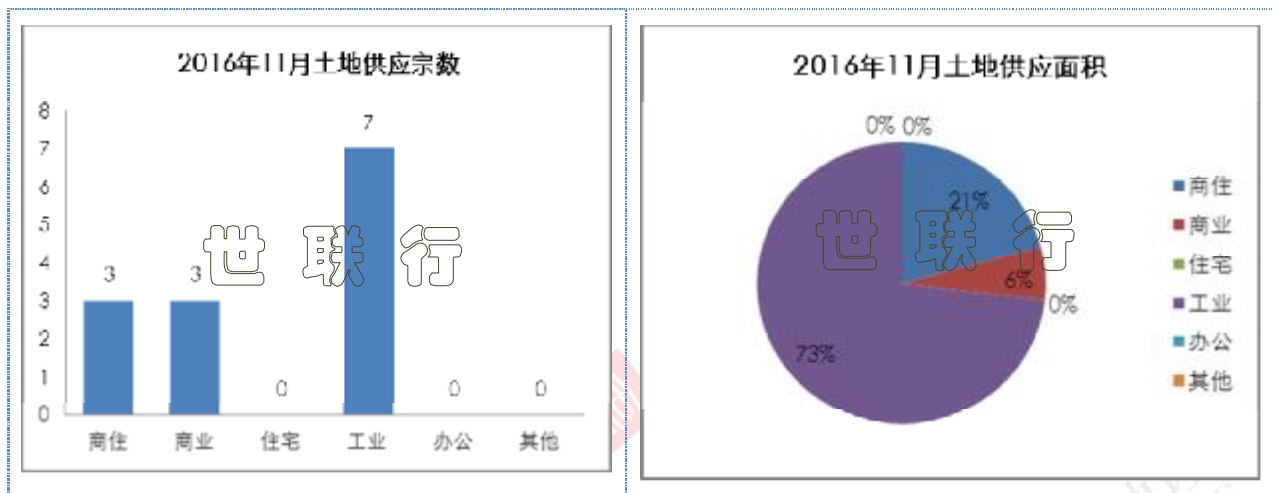


1. 一级市场

1.1 供应分析

2016年11月珠海土地供应13宗，环比持平，面积为70.35万 m^2 ，环比下降17.53%。其中商住用地3宗，供应面积14.64万 m^2 ，占土地供应的20.80%；商业用地3宗，供应面积4.25万 m^2 ，占土地供应的6.04%；工业用地7宗，供应面积51.46万 m^2 ，占土地供应的73.15%。





【数据来源：世联数据平台、珠海市国土资源局】

2016年11月珠海房地产市场土地供应一览表

片区	地块编号	坐落位置	用地性质	占地面积 (万平米)	建筑面积 (万平米)	容积率	起报价_万元	公布日期
斗门	16114/珠国土工 2016-04号	珠海市富山工业园珠峰大道南侧	工业用地	3.33333	6.66667	2.00	2246.6664	2016-11-4
斗门	16115/珠国土工 2016-05号	珠海市富山工业园珠峰大道北	工业用地	12.00000	24.00000	2.00	9600.0000	2016-11-8
平沙	16120/珠国土储 2016-26	平沙镇珠海大道与平东大道交叉口西北侧	一类工业；一类物流仓储；商业	4.68024	7.13967	1.53	5476.1261	2016-11-11
唐家	16129/TJ1610	科技创新海岸北围兴南路北、新湾八路东侧	工业用地	3.80834	9.52085	2.50	2140.2865	2016-11-17
高栏港	16130/GL-2016-0012	珠海高栏港经济区装备制造区洁能路西南侧	工业用地	17.99881	32.39785	1.80	6047.5988	2016-11-17
金湾	16135/珠国土储 2016-27	金湾区西湖片区金帆路北侧、金泓路东侧	零售商业与商务	1.50004	2.70008	1.80	8316.2328	2016-11-23
金湾	16134/珠国土金工 2016-021号	金湾区红旗镇珠海大道以南、机场高速以东	工业用地	0.75380	1.35683	1.80	255.5365	2016-11-24
金湾	16136/珠国土金工 2016-020号	金湾区三灶镇滨河路东侧	工业用地	8.88672	15.99610	1.80	3039.2596	2016-11-24
斗门	16137/珠国土储 2016-30	斗门区白蕉镇白蕉路以东	二类居住、商业	10.63544	24.46152	2.30	146769.0996	2016-11-29
斗门	16138/珠国土储 2016-31	斗门区白蕉镇禾益中路以西	二类居住	2.00000	4.00000	2.00	26000.0000	2016-11-29
南湾	16139/珠国土储 2016-28	保税区二期宝吉路东侧、宝顺路南侧	商业 (B11)、商务 (B29)	1.83530	4.58824	2.50	5643.5383	2016-11-29
南湾	16140/珠国土储 2016-29	保税区宝顺路北侧、宝珠路西侧	酒店、商务	0.91699	3.66794	4.00	4181.4562	2016-11-29

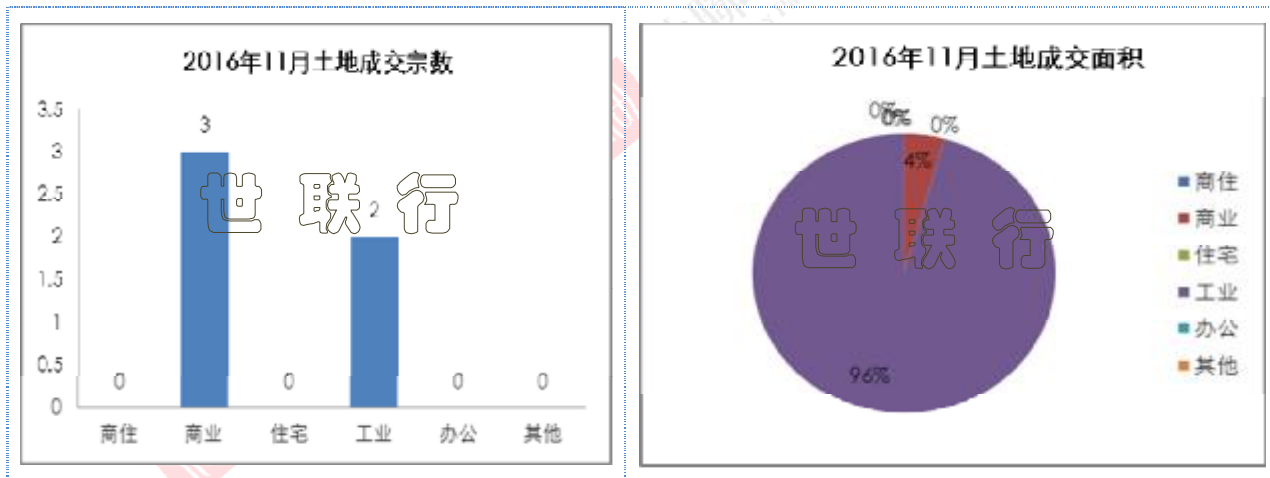


高栏港	16141/珠国土储 2016-32	珠海市平沙镇美平西路北侧	二类居住 (R2)	2.00000	4.00001	2.00	18000.0360	2016-11-29
-----	--------------------	--------------	-----------	---------	---------	------	------------	------------

【数据来源：世联数据平台、珠海市国土资源局】

1.2 成交分析

2016年11月珠海土地成交5宗，环比持平，成交面积51.05万㎡，环比下降55.25%，总成交金额为3.93亿元，环比下降49.19%。其中商业用地3宗，成交面积2.19万㎡，占土地成交的4.30%；工业用地2宗，成交面积48.85万㎡，占土地成交的95.70%。



【数据来源：世联数据平台、珠海市国土资源局】

2016年11月珠海房地产市场土地成交一览表

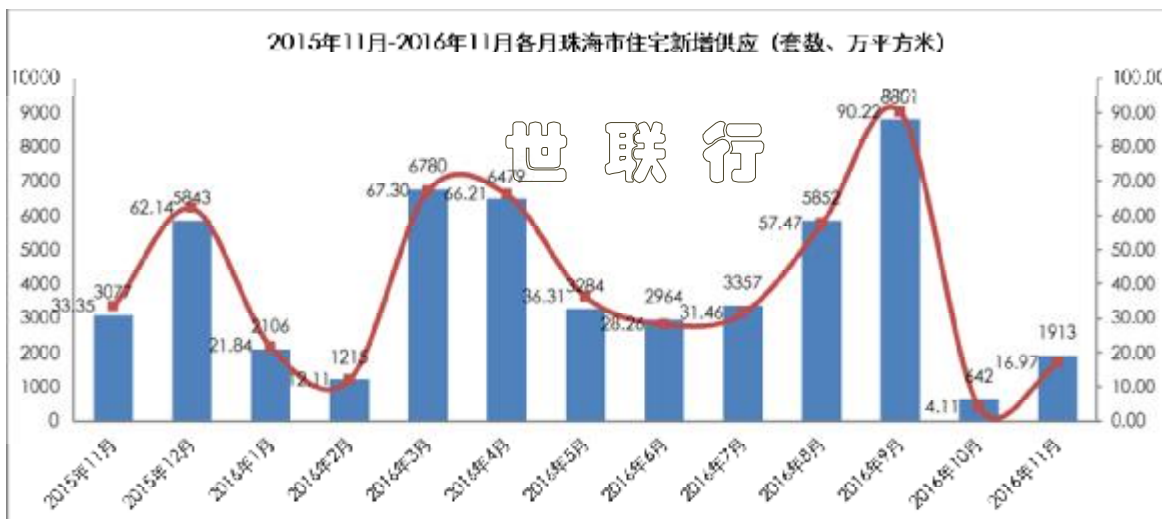
地块编号	坐落位置	用地性质	占地面积 (万平米)	建筑面积 (万平米)	容积率	成交金额 (万元)	楼面地价 (元/平米)	竞得者	成交日期
16096/珠国土储 2016-19	南湾大道南侧、H号路西侧	商业商务设施、物流仓储	0.59223	2.07279	3.50	3876.1192	1870	珠海市科力通投资有限公司	2016-11-9
16097/珠国土储 2016-20	南湾大道南侧、M号路西侧	商业、商务设施	0.79081	2.37242	3.00	5219.3262	2200	中油燃气投资集团有限公司	2016-11-9
16098/珠国土储 2016-21	洪湾路南侧、香工路西侧	商业、商务设施	0.80960	2.83360	3.50	6347.2640	2240	珠海锦润置业有限公司	2016-11-9
16099/珠国土金工 2016-017号	金湾区三灶镇定三路南侧、定中路西侧	工业用地	37.03831	55.55747	1.50	18074.6963	325	中兴智能汽车有限公司	2016-11-10
16100/珠国土金工 2016-018号	金湾区三灶镇定三路南侧、定中路西侧	工业用地	11.81439	17.72159	1.50	5765.4229	325	中兴智能汽车有限公司	2016-11-10

【数据来源：世联数据平台、珠海市国土资源局】

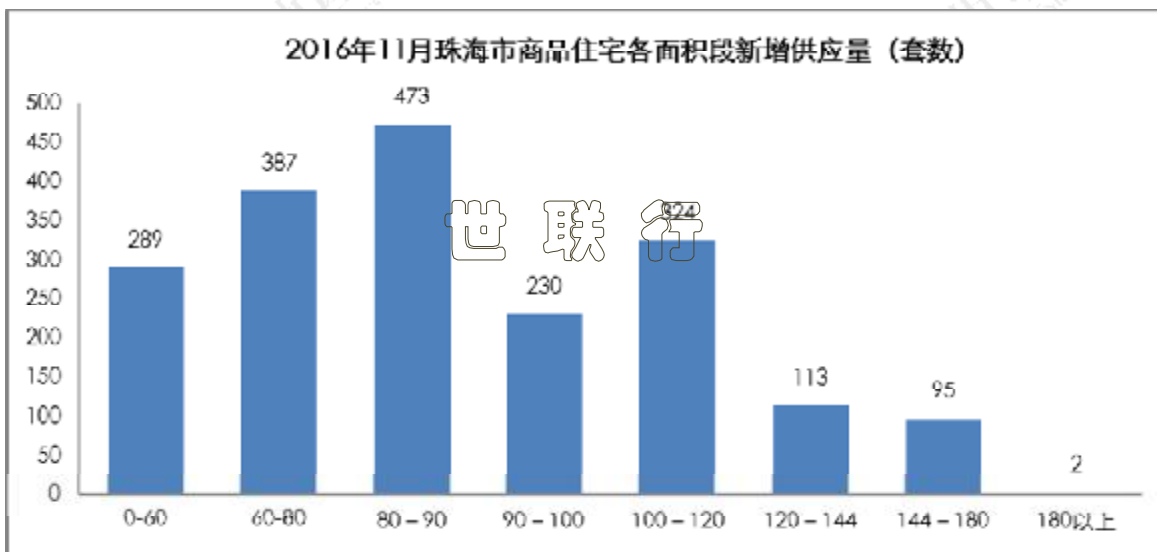
2. 二级市场

2.1 新增供应分析

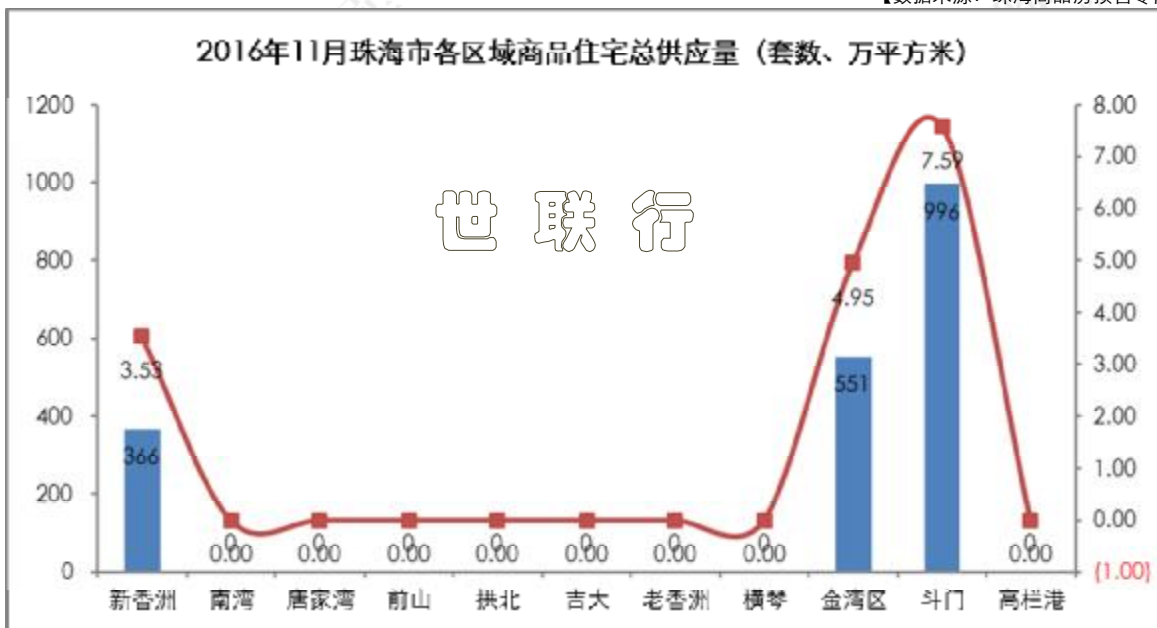




【数据来源：珠海市统计局】



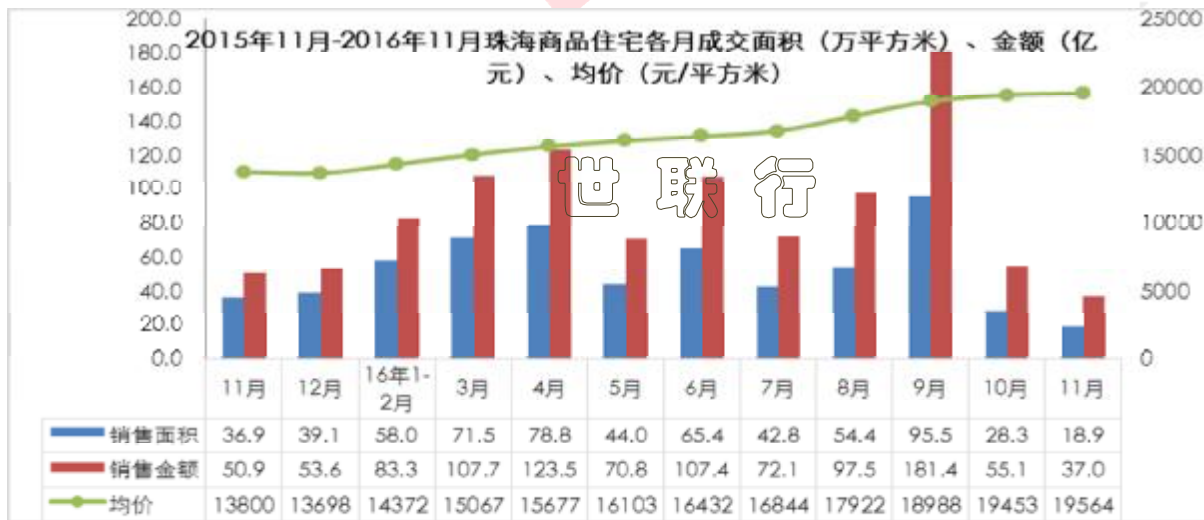
【数据来源：珠海商品房预售专网】



【数据来源：珠海商品房预售专网】

- Ø 2016年11月份珠海市共有12个住宅新增批售，珠海市新增住宅供应量为1913套，环比上升197.98%，同比下降37.83%，面积为16.97万㎡，环比上升32.44%，同比下降49.13%。
- Ø 2016年11月商品住宅新增供应量主要集中于80-90㎡（473套）、60-80㎡（387套）、100-120（324套）、0-60㎡（289套）。
- Ø 新增供应量主要来自为斗门（996套）、金湾（551套）、新香洲（366套）。斗门主力供应项目为春晓悦居（592套）、美湖湾花园（162套）；金湾主力供应项目为御海阳光花园（163套）；新香洲主力供应项目为万科城市中心（366套）。

2.2 全市商品住宅成交分析



【数据来源：珠海市统计局】

2016年11月，珠海一手房住宅成交面积为18.9万平米，环比下降33.22%，同比下降48.75%；成交金额为37.0亿元，环比下降32.83%，同比下降27.35%；成交均价为19564元/平米，环比上升0.57%，同比上升41.77%。

2016年1-11月，珠海一手房住宅成交面积为557.66万平米，同比上升60.85%；成交金额为936.01亿元，同比上升102.95%；成交均价为16784.67元/平米，同比上升26.17%。

注明：由于珠海统计局从2012年11月份开始不再公布全市销售金额，故从2012年11月份开始，珠海销售均价将按中国房地产指数系统百城价格指数中的珠海样本均价，而销售金额将由此均价*珠海统计局公布的销售面积得出。

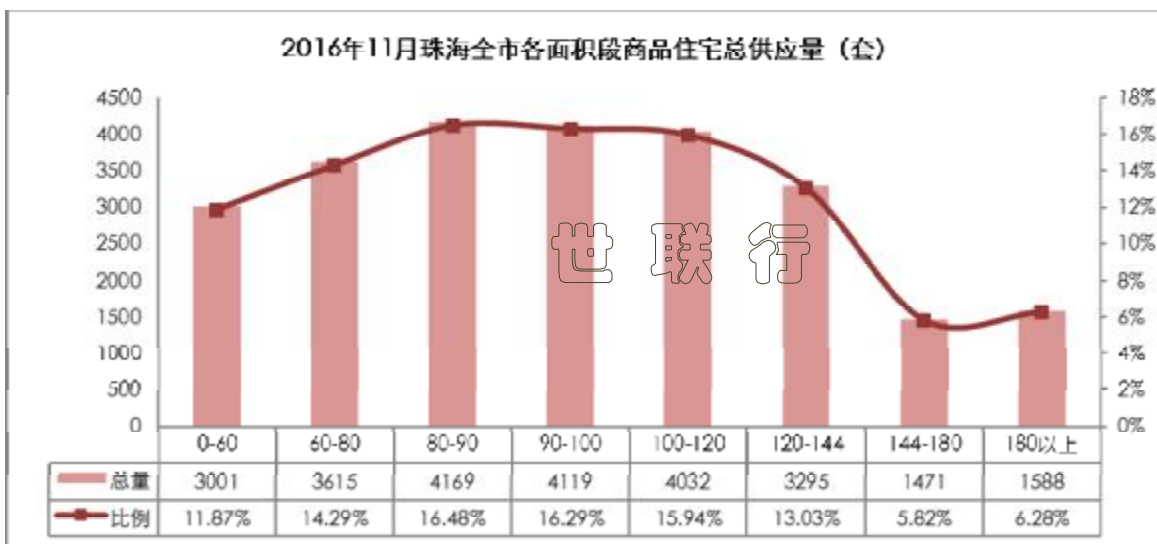
2.3 珠海全市区网签分析

以下九个图表根据珠海房地产登记中心网签数据整理，由于珠海主城区（新香洲、南湾、唐家湾、前山、拱北、吉大、老香洲、横琴）项目在2011年8月开始新增网签数据，珠海西区（金湾、斗门、高栏港）项目在2015年7月开始新增网签数据，并非珠海所有项目的网签数据，故该数据仅供参考。

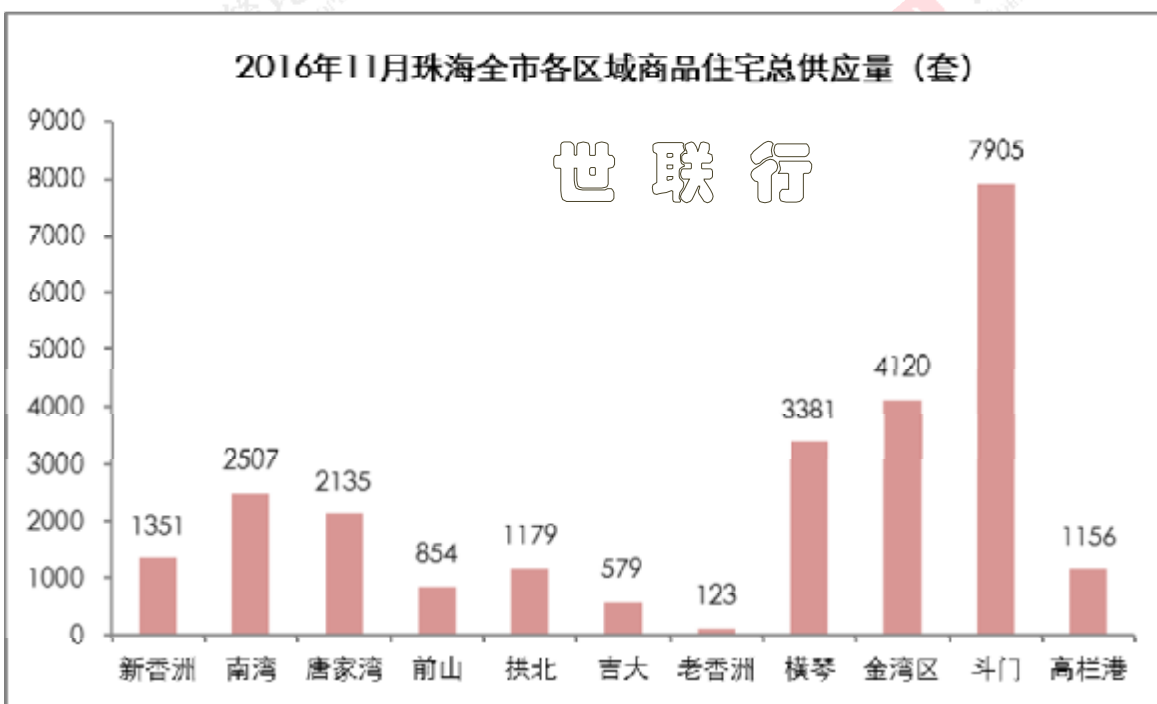
2.1 总供应量

- Ø 2016年11月份珠海全市商品住宅的总供应量为25290套，环比下降11.32%。主要供应面积段为80-90㎡以上（4169套）、90-100㎡（4119套）、100-120㎡（4032套）。
- Ø 主要供应区域为斗门（7905套）、金湾（4120套）、横琴（3381套）。
- Ø 各个镇区、面积段供应套数详细信息见以下3表。



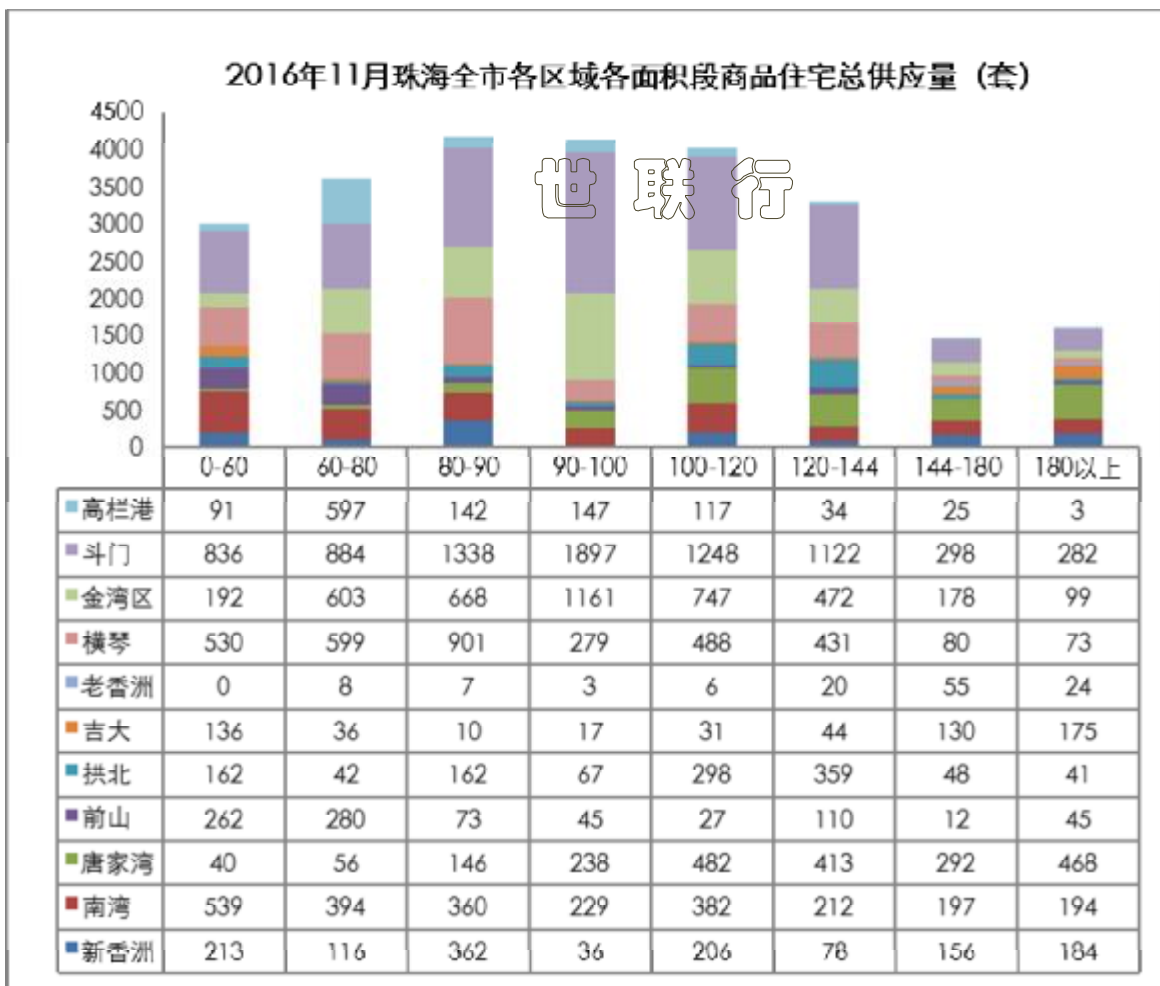


【数据来源：珠海市房地产登记中心】



【数据来源：珠海市房地产登记中心】



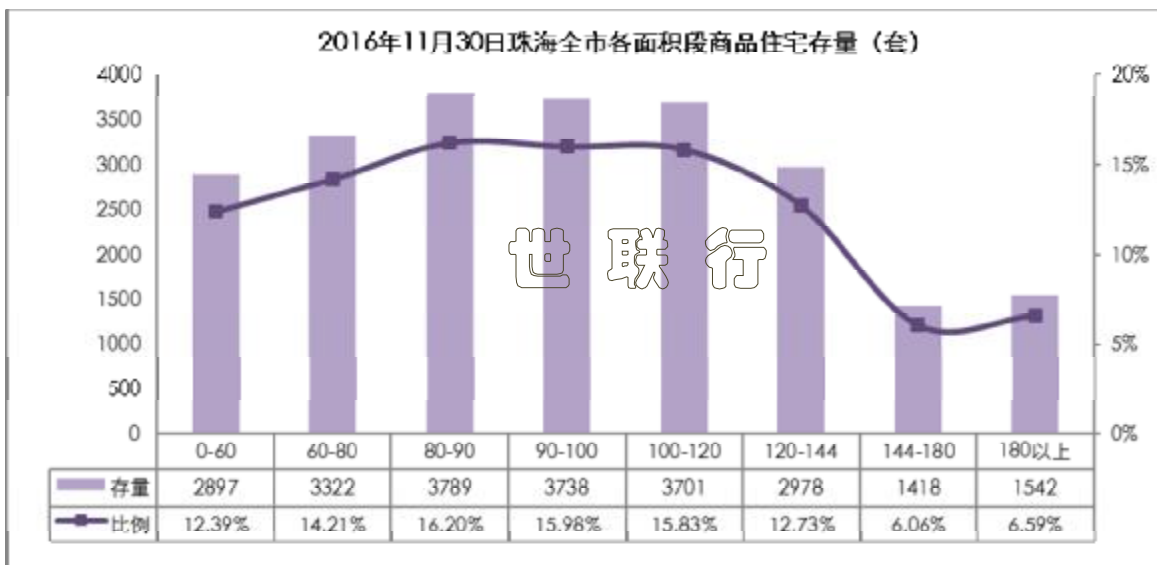


【数据来源：珠海市房地产登记中心】

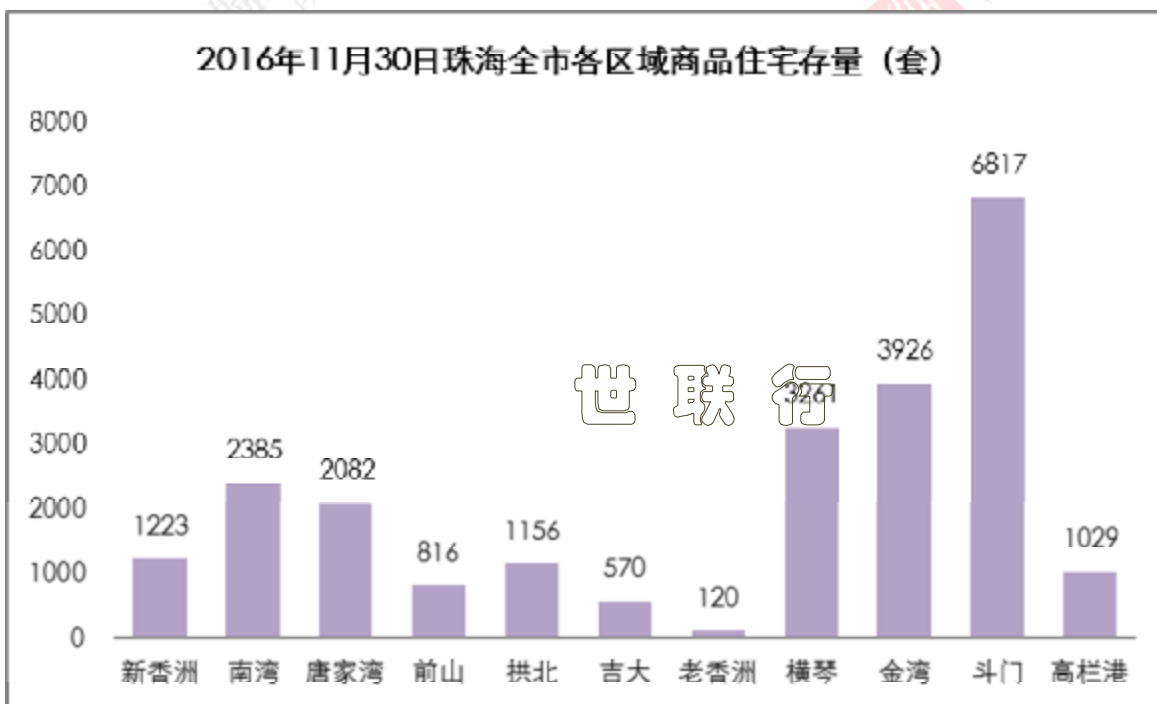
2.2 存量分析

- Ø 截止 2016 年 11 月 30 日珠海市全市商品住宅存量 23385 套，环比上升 0.91%。存量较大面积段为 80-90 m² (3789 套)、90-100 m² (3738 套)、100-120 m² (3701 套)、60-80 m² (3322 套)。其中 80-90 m² 主要来自荔枝湾花园 (569 套)、万科城市中心 (271 套)，90-100 m² 主要来自恒裕江山汇花园 (361 套)、鸿泰半山花园 (221 套)、旭日嘉园 (208 套)，100-120 m² 主要来自横琴华发首府花园 (349 套)、保利海上五月花园 (175 套)，60-80 m² 主要来自横琴华发首府花园 (389 套)、春晓悦居 (354 套)。
- Ø 存量较大的区域为斗门 (6817 套)、金湾 (3926 套)、横琴 (3261 套)。
- Ø 各个区域、面积段存量套数详细信息见以下 3 表。



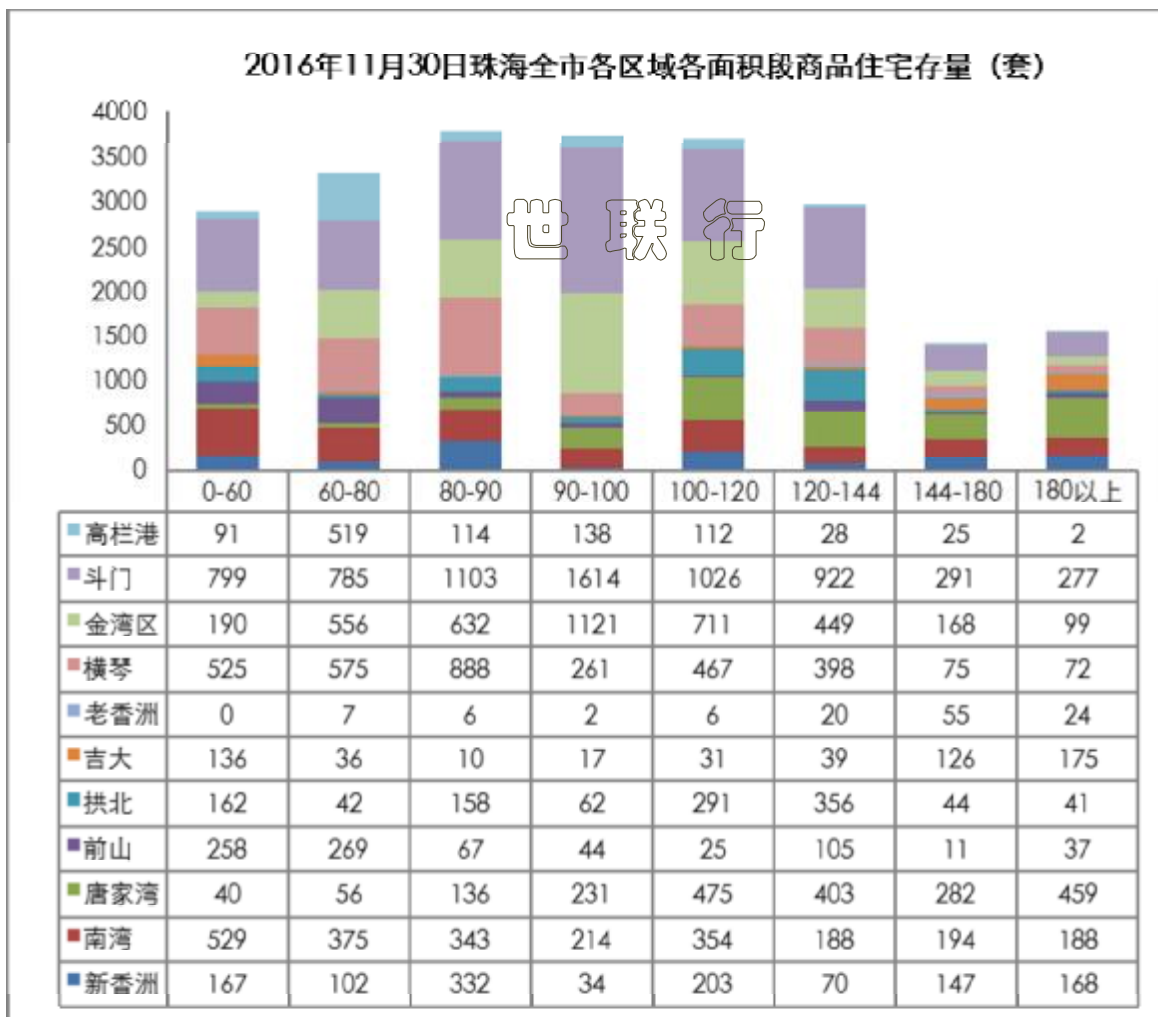


【数据来源：珠海市房地产登记中心】



【数据来源：珠海市房地产登记中心】





【数据来源：珠海市房地产登记中心】

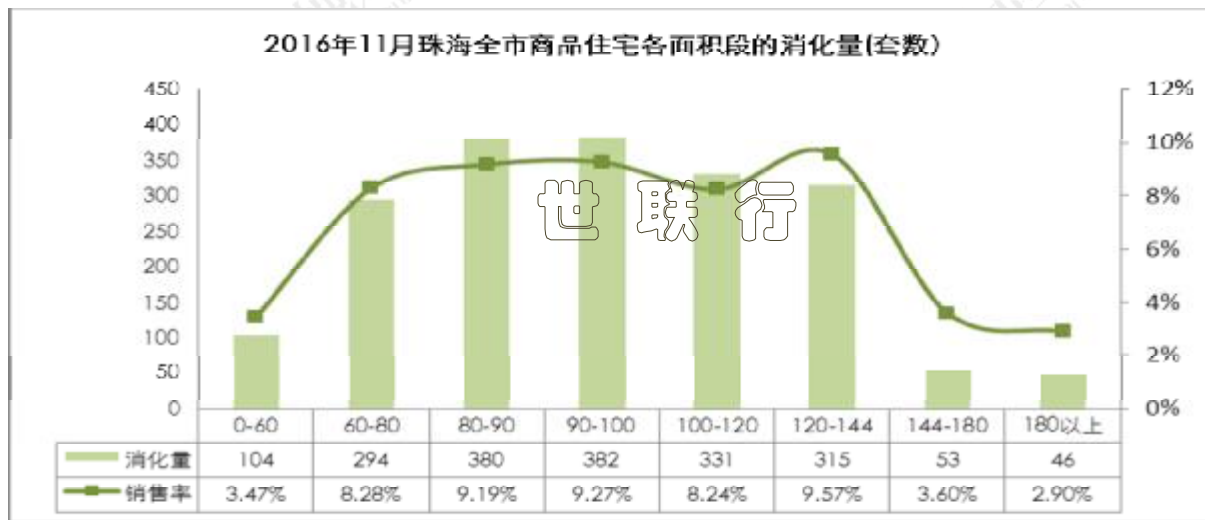
2.3 成交分析

- Ø 2016年11月，珠海全市商品住宅消化较快的面积段为：90-100 m² (382套)、80-90 m² (380套)、100-120 m² (331套)、120-144 m² (315套)，其中90-100 m²主要成交项目为：华发水郡花园 (90套)、新俊湖苑 (33套)；80-90 m²主要成交项目为：岭峰国际花园 (60套)、山水向日豪庭 (44套)；100-120 m²主要成交项目为：华发水郡花园 (54套)、岭峰国际花园 (43套)；120-144 m²主要成交项目为：蓝湾半岛 (96套)、华发水郡花园 (57套)。
- Ø 2016年10月珠海市成交量前三的区域为斗门 (1088套)、金湾 (194套)、新香洲 (128套)。
- Ø **2016年11月珠海市全市网签数据总成交为1905套，环比下降64.4%，同比上升53.5%。2016年珠海市全市累积网签数据54374套，同比上升119.24%。**
- Ø 其他面积段消化情况和各个区域消化的详细信息见以下4表。

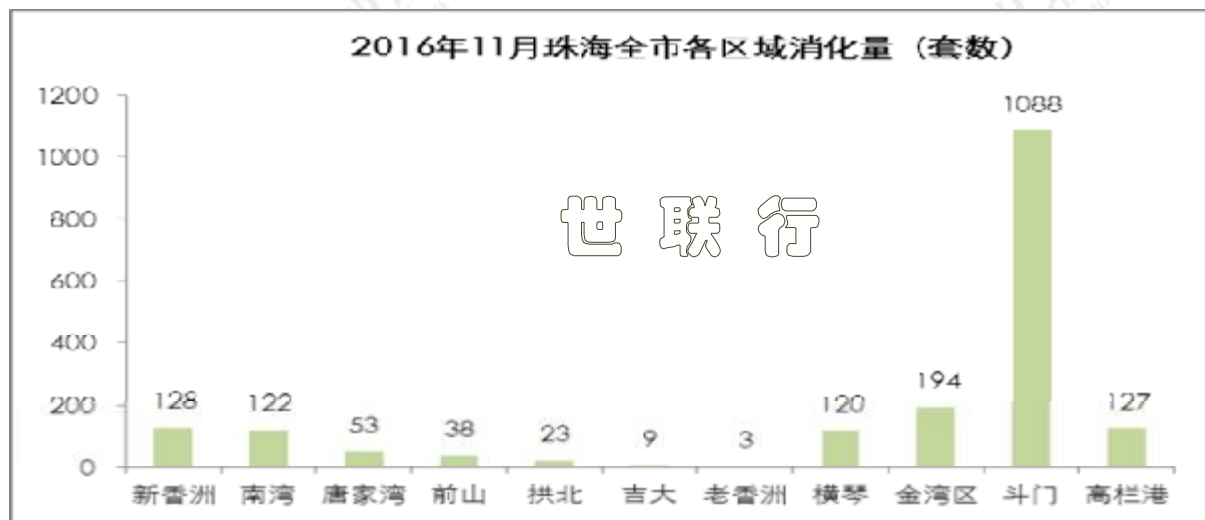




【数据来源：珠海市房地产登记中心】

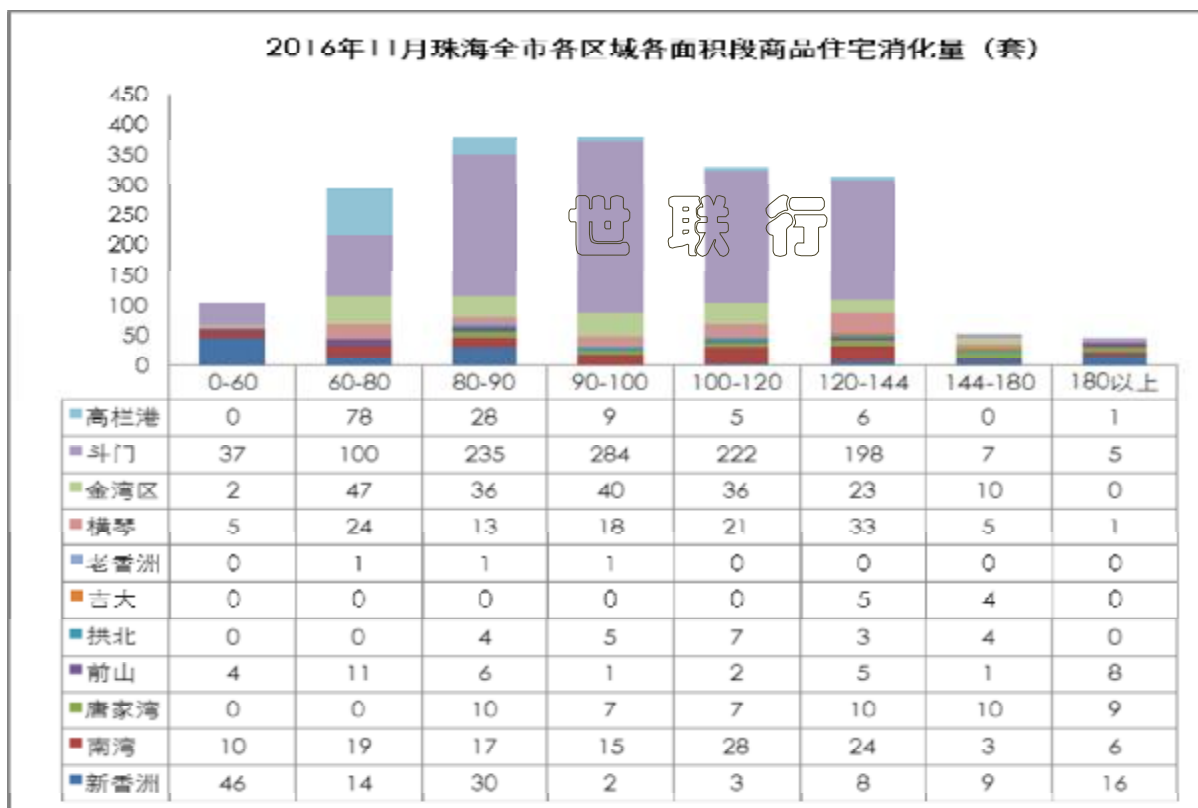


【数据来源：珠海市房地产登记中心】



【数据来源：珠海市房地产登记中心】





【数据来源：珠海市房地产登记中心】

2.4 2016年11月珠海全市网签排名(前30名)

2016年珠海全市网签11月各项目销售排名情况(按照成交面积排名)

排名	镇区	项目名称	成交套数	成交面积 (㎡)	套均面积
1	斗门	华发又一城	210	19757.01	94.08
2	斗门	作品壹号	143	12234.73	85.56
3	斗门	岭峰国际	106	10470.83	98.78
4	斗门	誉名都	96	8650.02	90.10
5	横琴	华发首府	76	7720.88	101.59
6	斗门	新俊湖苑	65	6082.01	93.57
7	斗门	美湖湾花园	65	5879.53	90.45
8	斗门	春晓悦居	30	5070.08	169.00
9	新香洲	华发未来荟	68	4377.28	64.37
10	高栏港	海泉湾花园	59	4153.84	70.40
11	新香洲	华发山庄	19	4087.22	215.12
12	斗门	忠信桃源居	39	3909.01	100.23
13	斗门	万威森林园二	37	3798.06	102.65
14	唐家	翠湖香山国际花园	22	3750.53	170.48
15	前山	心海州	31	3259.18	105.13
16	金湾	晋和天庆花园	28	3128.90	111.75
17	斗门	峰泽轩	35	3033.85	86.68

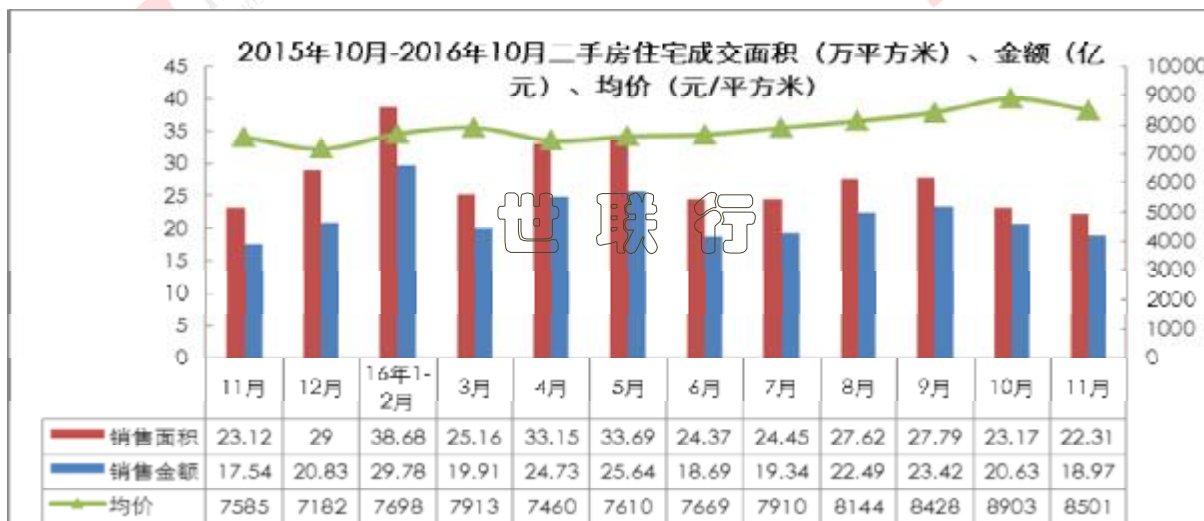


18	金湾	恒荣花园	29	2982.81	102.86
19	横琴	中海名钻花园	25	2868.93	114.76
20	斗门	华发峰尚	29	2761.96	95.24
21	南湾	佳兆业水岸花都	28	2608.62	93.17
22	斗门	宁海世纪城	19	2123.54	111.77
23	斗门	时代倾城	25	2104.23	84.17
24	高栏港	珠海港海韵	24	2057.15	85.71
25	南湾	天一居	16	2027.87	126.74
26	金湾	怡景豪庭	19	1911.21	100.59
27	南湾	明海雅苑	17	1831.46	107.73
28	高栏港	平沙九号花园	21	1822.86	86.80
29	南湾	中邦浪琴湾	21	1818.13	86.58
30	新香洲	福康花园	18	1810.79	100.60

【数据来源：珠海市房地产登记中心】

3. 三级市场

3.1 全市二手商品住宅成交分析



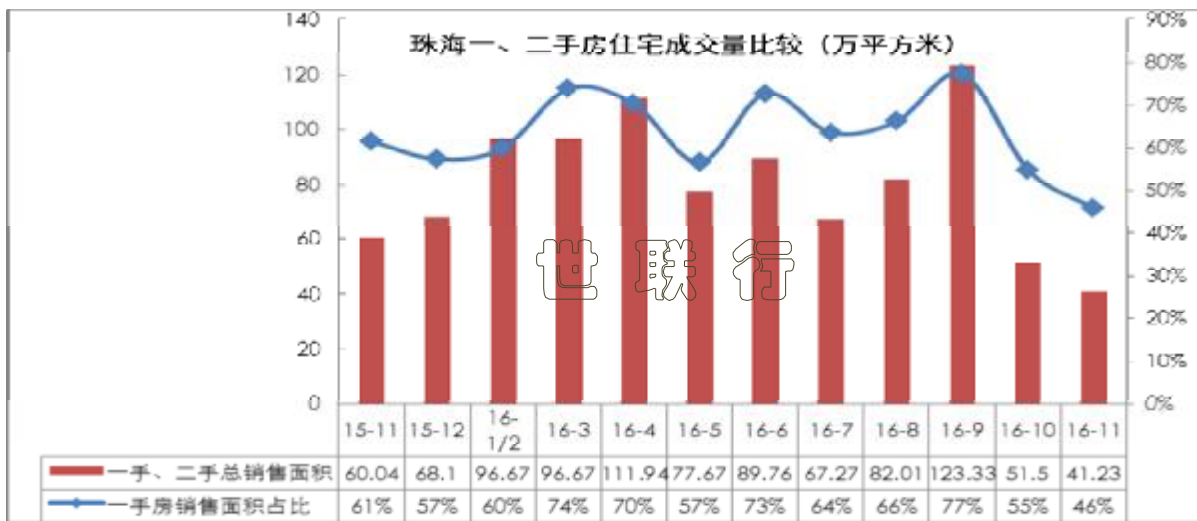
【数据来源：珠海市统计局】

2016年11月，珠海二手房住宅成交面积为22.31万平方米，环比下降3.71%，同比下降3.50%；成交金额为18.97亿元，环比下降8.06%，同比上升8.16%；成交均价为8501.39元/平方米，环比下降4.52%，同比上升12.08%。

3.2 二手房成交比例分析

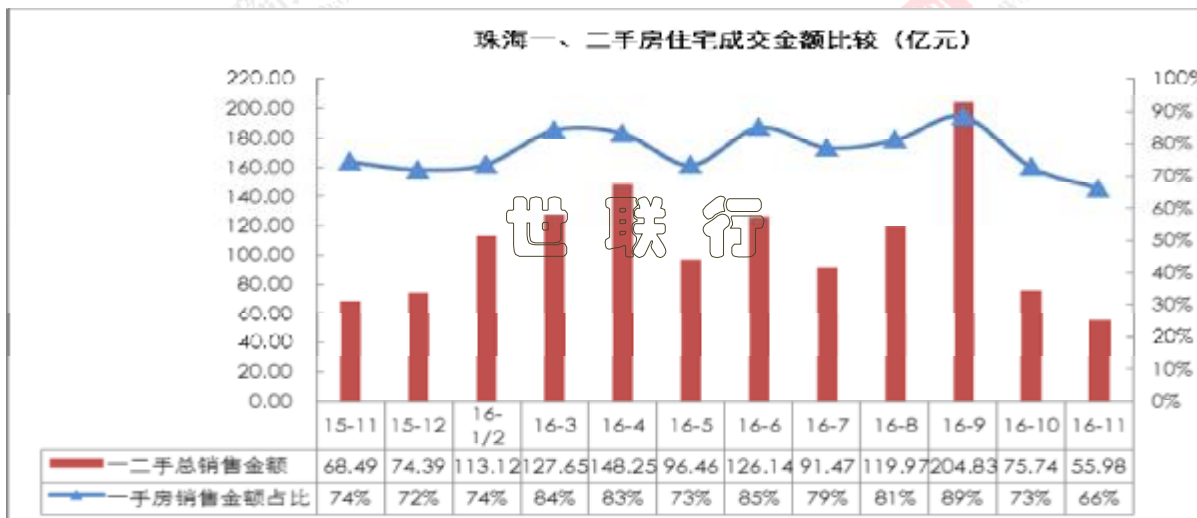
2016年11月，珠海房地产市场一、二手房住宅的总成交面积为41.23万平方米，其中一手房成交量占比46%。





【数据来源：珠海市统计局】

2016年11月，珠海房地产市场一、二手房住宅的总成交金额为55.98亿元，其中一手房成交金额占比66%。



【数据来源：珠海市统计局】



- 2 由于政府对于土地担保金做出调整，之前推出的住宅土地需要进行调整后再拍卖，本月推出三宗住宅用地，其中斗门两宗住宅用地调整后再次推出，且起始楼面价涨幅近50%，本月未有住宅用地成交。预计年底这三宗住宅用地最受市场关注，但由于政策及年底市场低迷，将不会出现高溢价率的地王诞生。
- 2 经过10月份的调整，各开发商陆续在11月拿住宅新增预售证，11月环比虽有大幅上升，但同比上一年，新增供应仍有大幅下滑，主要是限购后市场成交量较为低迷，各项目销售业绩较低，开发商新增供应节奏减缓。预计在12月份，各项目积极推出新货量以求在节假日销售。
- 2 根据珠海统计局显示，全市11月份仅成交18.9万平方米，再次刷新年度最低，环比同比下滑幅度较大，珠海限购政策对市场影响较大，11月份网签量环比下降幅度也较大，整个11月份陷入冷清时期。但根据中国百城房价数据显示，11月份珠海住宅成交价格仍保持上涨，且达到19564元，再次刷新历史最高值。限购政策推出的短时间内，对于成交量影响最为明显，整个珠海楼市陷入低迷，各项目客户上门量也骤然下降，目前开发商与购房者仍处于一个观望期，市场价格仍在高位坚挺，虽然成交量有所下滑，但由于今年珠海行情较好，珠海各开发商业绩已基本完成，回款压力较低，开发商仍未对价格作出调整，预计在12月也将会与11月相似，成交量仍处于低迷，价格难以有较大幅度让步。



世联成立于 1993 年,是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007 年,世联整体改制,成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009 年 8 月 28 日,世联在深圳证券交易所成功挂牌上市,成为首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。

经 20 年的发展,世联成为全国性的房地产服务提供商,超 15000 名员工,为近 2 万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务,为 600 万个家庭实现置业梦想! 2013 年,世联以每天 8.2 亿的成交额,成为境内代理销售额首破 3000 亿的房地产服务商,在 13 个核心城市销售额也已超百亿,并以市场份额 4.5% 的绝对优势领跑地产服务行业。

2014 年,世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”,简称“世联行”。世联行基于客户价值,坚持轻资产服务品牌的固有形式,不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量,将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台,建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台,打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务(包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务)!

深圳世联行地产顾问股份有限公司
深圳市罗湖区深南东路 2028 号
罗湖商务中心 12 楼
电话: 0755-2216 2800
传真: 0755-2216 2900
邮编: 518001

深圳市世联行房地产经纪有限公司
深圳市罗湖区深南东路 5047 号
深圳发展银行大厦 10 楼
电话: 0755-2216 2666
传真: 0755-2216 2902
邮编: 518001

广州市世联房地产咨询有限公司
广州市天河区珠江新城平云路
广电平云广场 B 塔 11 楼
电话: 020-38972777
传真: 020-3879 9392
邮编: 510620

佛山世联房地产顾问有限公司
佛山市禅城区季华四路
创意产业园 7 号楼 301
电话: 0757-8312 1993
传真: 0757-8312 1980
邮编: 528000

世联房地产咨询(惠州)有限公司
惠州市惠城区江北沿江二路
富力国际中心 21 楼 11 室
电话: 0752-281 7800
传真: 0752-278 0566
邮编: 516000

珠海世联房地产咨询有限公司
珠海市吉大海滨南路 47 号
光大国际贸易中心 12 楼 1202 室
电话: 0756-332 0500
传真: 0756-332 0700
邮编: 519015

长沙世联兴业房地产顾问有限公司
长沙芙蓉中路二段 80 号
顺天国际财富大厦 3605 号
电话: 0731-8823 2555
传真: 0731-8823 0909
邮编: 410005

昆明世联卓群房地产经纪有限公司
云南省昆明市五华区三市街
柏联广场 A 栋 13 层
电话: 0871-3626539
传真: 0871-3615052

郑州世联兴业房地产咨询有限公司
郑州市金水区金水路 226 号
楷林国际 19 楼 1910 室
电话: 0371-8613 3608
传真: 0371-8613 3609
邮编: 450002

东莞世联地产顾问有限公司
东莞市南城区元美路
华凯广场 A 座 908-916 单元
电话: 0769-2312 5188
传真: 0769-2280 6611
邮编: 523071

南昌世联置业有限公司
南昌市红谷滩新区红谷中大道 1326 号
江报传媒大厦五层西南单元
电话: 0791-853 0818
传真: 0791-853 0808
邮编: 330038

南宁世联房地产咨询有限公司
南宁市青秀区金湖路 59 号
地王国际商会中心 30 楼 C-D 座
电话: 0771-801 1619
传真: 0771-801 1629
邮编: 530000

厦门世联兴业房地产顾问有限公司
福建省厦门市思明区莲岳路 1 号
磐基中心商务楼 8 楼 02-09 单元
电话: 0592-812 5288
传真: 0592-812 5280
邮编: 361012

福州世联房地产顾问有限公司
福州市五四路 158 号
环球广场 A 区 19 楼 04-05 单元
电话: 0591-8850 5533
传真: 0591-8850 5511
邮编: 350001

贵阳世联房地产顾问有限公司
贵阳市南明区新华路
富国际广场 16E
电话: 0851-558 7338
传真: 0851-558 7339
邮编: 550000

上海世联房地产顾问有限公司
上海市闸北区天目西路 218 号
嘉里不夜城第一座 38F
电话: 021-5108 0200
传真: 021-5108 0222
邮编: 200070

杭州世联房地产咨询有限公司
杭州市天目山路 294 号
杭钢冶金科技大厦 10 楼
电话: 0571-2888 2029
传真: 0571-2888 3990
邮编: 310007

武汉世联兴业房地产顾问有限公司
武汉市江汉区建设大道 847 号
瑞通广场 B 座 19 层及 21 层
电话: 027-6883 8880
传真: 027-6883 8830
邮编: 430032

宁波世联房地产咨询有限公司
宁波市海曙区和义路
万豪中心 1202 室
电话：0574-8389 9053
传真：0574-8389 9066
邮编：315010

合肥世联投资咨询有限公司
合肥市政务区东流路 999 号
新城国际 B 座 10 楼
电话：0551-6563 3800
传真：0551-6563 3806
邮编：230031

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司
南京市白下区汉中路 1 号
国际金融中心 16 楼 A 座
电话：025-8699 8600
传真：025-8699 8642
邮编：210000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司
无锡市中山路 359 号
东方广场 B 座 10 楼 B
电话：0510-8118 9266
传真：0510-8118 9260
邮编：214001

常州世联房地产咨询有限公司
常州市天宁区关河东路 66 号
九州环宇大厦 1515 室
电话：0519-8168 3622
传真：0519-8168 3623
邮编：213017

南通世联兴业房地产顾问有限公司
江苏省南通市崇川区工农路 111 号
华晨大厦 A 座 901 室
电话：0513-8357 2168
传真：0513-8357 2160
邮编：226000

徐州世联房地产顾问有限公司
徐州市鼓楼区民主北路 68 号
创意 68 园 V8 号楼 3 层
电话：0516-6669 6667
传真：0516-6669 1805
邮编：221000

北京世联房地产顾问有限公司
北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号
中环世贸 C 座 6-7 层
电话：010-8567 8000
传真：010-8567 8002
邮编：100022

天津世联兴业房地产咨询有限公司
天津市和平区解放北路 188 号
信达广场 10 层
电话：022-5819 0801
传真：022-5819 0900
邮编：300042

太原世联卓群房地产顾问有限公司
太原市长风街 705 号和信商座 18 层 1806
电话：0351-7527 555
传真：0351-7527 525
邮编：030006

石家庄世联卓群房地产咨询有限公司
石家庄市裕华区槐安东路
万达广场 5A 写字楼 7 层
电话：0311-6779 6050
传真：0311-6779 6957
邮编：050000

西安世联投资咨询有限公司
西安市科技路 33 号
高新国际商务中心 32 层
电话：029-6858 7777
传真：029-8834 8834
邮编：710075

大连世联兴业房地产顾问有限公司
大连市中山区中山路 136 号
希望大厦 1202 室
电话：0411-8800 8080
传真：0411-8800 8081
邮编：116001

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司
沈阳市和平区和平北大街 69 号
总统大厦 C 座 16 层 1608 室
电话：024-2281 7733
传真：024-2281 7722
邮编：110004

长春世联兴业房地产咨询有限公司
长春市南关区人民大街 7088 号
伟峰国际 1603-1604 室
电话：0431-8706 8629
传真：0431-8706 8601
邮编：130022

北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司
哈尔滨市南岗区长江路 157 号
盟科汇 A 区 506 室
电话：0451-8700 8901
传真：0451-8599 6031
邮编：150000

成都世联兴业房地产顾问有限公司
成都武侯区人民南路三段 2 号
汇日央扩国际广场 18 楼
电话：028-8555 8655
传真：028-8526 5721
邮编：610041

重庆纬联地产顾问有限公司
重庆市渝中区中山三路 131 号
希尔顿商厦 31 楼
电话：023-8903 8576
传真：023-8903 8576-8118
邮编：400015

四川嘉联兴业地产顾问有限公司
成都市人民南路四段 27 号
商鼎国际 1 栋 B 座 17 楼
电话：028-8602 6666
传真：028-8602 6666-616
邮编：610041

山东世联怡高物业顾问有限公司
济南市历下区经十路 9777 号
国奥城 2 号写字楼 17 层
电话：0531-6657 6018
传真：0531-6657 6018
邮编：250013

青岛雅园物业管理有限公司
青岛市市南区南京路 8 号
府都大厦 10 楼
电话：0532-8576 7693
传真：0532-8576 6751
邮编：266071

深圳市盛泽融资担保有限责任公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

深圳盛泽按揭代理有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

深圳市世联小额贷款有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412

免责声明

本报告仅提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

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。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，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，视为同意以上申明。
