

# 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



# 目 录

---

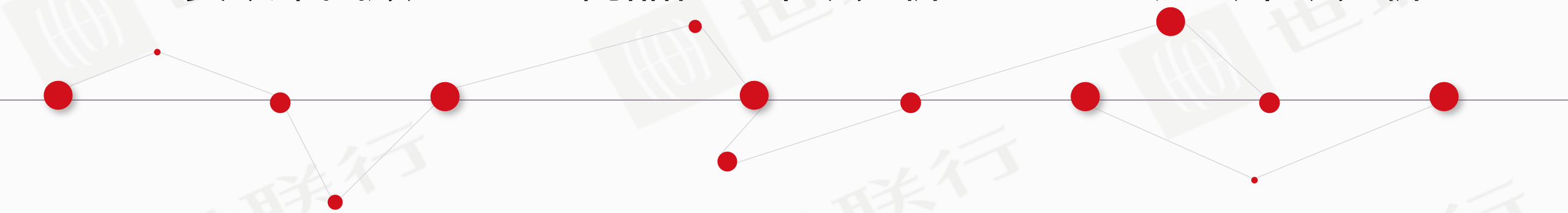
**01** 重要政策回顾

**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



# 1

## 重要政策回顾

---

# 全国政策

## 以降息与下调LPR等金融手段为中心，同时强调保障人民群众消费权利，扶持房企与保护消费者两手抓为上半年全国政策的核心内容

日期	相关部门	事件要点
1月05日	央行、银保监会	自2022年第四季度起，各城市政府可于每季度末月，以上季度末月至本季度第二个月为评估期，对当地新建商品住宅销售价格变化情况进行动态评估。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。
1月10日	住建部	住房和城乡建设部印发《关于加快住房公积金数字化发展的指导意见》。《意见》表示，到2025年，住房公积金数字化发展新模式基本确立，数据资源体系和平台支撑体系更加健全，数字化管理新机制、服务新模式、监管新局面、安全新防线等初步形成
1月18日	全国住房和城乡建设工作会议	全国住房和城乡建设工作会议指出，房地产工作要带入党和国家事业大棋局，锚定新时代新征程党的历史使命任务和当前的中心工作来展开。本次会议明确提到了现房销售的模式。这也是住建部首次系统、明确出现房销售的概念。
2月02日	证监会	中国证监会召开2023年系统工作会议，明确了2023年的五大重点工作。①全力以赴抓好全面实行股票发行注册制改革。②更加精准服务稳增长大局。增强股债融资、并购重组政策对科创企业的适应性和包容度。大力推进公募REITs常态化发行。③统筹推动提高上市公司质量和投资端改革。④坚守监管主责主业，围绕全面实行注册制后的市场秩序和生态塑造，加强各条线监管力量统筹，提升监管效能。⑤巩固防范化解重大金融风险攻坚战持久战成效。
2月10日	人民银行	人民银行2月10日召开2023年金融市场工作会议，总结2022年人民银行金融市场和信贷政策工作，安排部署2023年重点工作。切实落实“两个毫不动摇”，拓展民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”）支持范围
3月17日	中国人民银行	2023年3月27日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.6%。其将精准有力实施好稳健货币政策，更好发挥货币政策工具的总量和结构双重功能，
3月24日	证监会	证监会发布了《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》要点分为：①研究支持增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景的消费基础设施发行基础设施REITs。②项目用地性质应符合土地管理相关规定。③首次申报发行REITs的保障租赁住房项目，当期目标不动产评估净值原则上不低于8亿元，可扩募资产规模不低于首发规模的2倍。④支持经营规范、治理健全、资产管理经验丰富的优质保险资产管理公司等金融机构开展资产证券化业务试点等。
3月30日	中国银行保险监督管理委员会	自然资源部、中国银行保险监督管理委员会联合印发《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》，指出在地方实践的基础上，需深化不动产登记和金融便民利企合作，协同做好不动产“带押过户”。
4月14日	中国人民银行货币政策委员会	会议指出，要求有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，因城施策支持刚性和改善性住房需求，加快完善住房租赁金融政策体系，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
4月21日	最高人民法院	最高人民法院发布了关于商品房消费者权利保护问题的批复。该批复中明确了，商品房消费的权利优先于受偿权、抵押权及其他债权。该批复自2023年4月20日起施行
5月09日	市场监管总局	印发《关于规范房地产经纪服务的意见》，就经纪服务收费过高、明码标价和操纵经纪服务收费等问题提出10项具体要求。《意见》要求，严格实行明码标价。房地产经纪机构应当对服务项目、服务内容和收费标准公示，不得混合标价和捆绑收费。
5月09日	最高人民检察院	检察机关提示，房屋出卖人和买受人均应自觉遵守国家房地产登记制度及有关政策，诚信交易并积极采取措施防范潜在交易风险，避免引发不必要的民事纠纷甚至民事诉讼，最大限度维护交易安全。
5月19日	中国人民银行	住房和城乡建设部办公厅近日印发《2023年信用体系建设工作要点的通知》提出，加快推进信用体系建设，进一步发挥信用对提高资源配置效率、降低制度性交易成本、防范化解风险的重要作用，为推动新征程住房和城乡建设事业高质量发展提供支撑。
6月13日	国家发改委	国家发展改革委投资司负责同志指出，围绕扩大有效投资，着力推动投资高质量发展，要发挥好中央预算内投资引导带动作用，进一步提升地方政府专项债券项目质量，着力促进民间投资，稳妥开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）工作，探索建立与银行投贷联动试点合作机制。
6月20日	中央人民银行	中央人民银行公布最新一期贷款市场报价利率（LPR），一年期LPR下调至3.55%，五年期以上LPR下调至4.2%，一年期LPR及五年期以上LPR均降低了10个基点。

## 政策以国土空间规划与珠海交通网为主，对房市进行宏观角度干涉

日期	相关部门	相关文件	事件要点
1月13日	珠海市自然资源局	《珠海市国土空间总体规划（2021-2035年）》	发布了《珠海市国土空间总体规划（2021-2035年）》草案公示。在公示中，深珠高铁、珠阳高铁、鹤洲高铁枢纽、未来科技城等重点项目均有提及，亮点多多。其一，落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》，加强与广佛、港深发展极融合互动。其二，打通沿海东西向区域高铁和公路大通道，实现由末端向交通枢纽转变。在交通方面，珠海将以珠海中心站（鹤洲）为核心，打造四条高速铁路和六条城际铁路。
1月16日	市住建局-公用设施建设科	《珠海市海绵城市建设五年规划（2022-2026年）》	珠海市海绵城市建设五年规划（2022-2026年）》公示，其中老旧小区将迎来新生。据规划公示，为助力城市更新，提高城市生活品质，结合城市更新和老旧小区改造推进海绵城市建设。《珠海市老旧小区更新专项规划（2021-2025）》，计划至“十四五”期末，全市改造老旧小区229个。老旧小区更新改造主要分为综合整治基础类、综合整治完善类和综合整治提升类项目。旧区改造中，拆除重建类项目以目标为导向全面落实海绵城市建设要求，高质量建设生态宜居城市。
2月28日	市政府	《珠海市户籍迁移管理规定》	据悉，《珠海市户籍迁移管理规定》将原“双五”政策调整为：金湾区、斗门区、高新区实行“双二”政策，其他区实行“双二”政策及具有自有房产（即完全产权的成套住宅、与政府或者与本市引进高校共同拥有产权的成套住宅和政府提供的成套公租房）。新政策的出台，将降低珠海入户门槛，为吸引、集聚、留住人才打好基础，助推珠海高质量发展
3月17日	市政府	《珠海市住房和城乡建设局》	珠海市住房和城乡建设局起草了《珠海市人才住房分配管理实施指引》及配套模板附件。《实施指引》共十条及配套模板附件13个。主要对人才住房的运营管理、分配对象、分配原则、申请条件、申请材料、分配及申请流程、日常管理及资格定期复核住房使用要求、流转与退出等进一步做出了明确的指引。明确了人才住房分配遵循“以租为主、租售并举、动态管理”的原则。
4月07日	珠海市自然资源局	《珠海市城市更新（全面改造）2023-2025年中长期计划》	《计划》中提到：2023-2025年，全市推动实施全面改造项目64个，其中计划推进共21个城中村改造项目、28个旧厂房改造项目、15个旧城镇改造项目。本次《计划》的发布，将重点传导《珠海市城镇低效用地再开发规划（2019-2025）》中城市更新总体任务目标，建立2023-2025全面改造中长期计划项目库，进一步规范和强化城市更新计划管理工作。
4月26日	珠海市自然资源局	《珠海市综合交通体系规划草案》	根据公示，珠海市交通体系规划年限为2021年至2035年。近期至2025年，远景展望至2050年，与国土空间总体规划期限一致。重点内容包括：加快推动珠肇高铁、广珠澳高铁、深珠高铁建设；加快推动广珠城际、珠机城轨及北延线、南珠中城际建设；完善三级枢纽体系，建设6大交通枢纽；加快推进“五横九纵”骨架路网；构建城际轨道环线，并研究公交化运营可能性，实现高效连通东西城区。
5月19日	珠海市公共工程建设中心	《珠海大道（金湾互通以西段）快速化提升工程环境影响评价报告》	珠海市公共工程建设中心公布了《珠海大道（金湾互通以西段）快速化提升工程环境影响评价报告》，该项目为珠海大道金湾互通以西段改扩建，工程预计30个月，建设内容涉及多条新建公路和交叉路口。本次工程环境影响评价报告的公布，将进一步验证珠海大道提升工程的可行性，根据30个月的工期来算，最快2025年底，珠海将迎来崭新的珠海大道。
6月06日	广东省公共资源交易平台	《伶仃洋通道珠海侧公路工程方案设计研究项目》	深珠通道真的提上日程了。据招标公告，项目研究范围为伶仃洋公铁复合通道，方案设计范围为伶仃洋公路通道淇澳登陆点至下栅互通节点，长度约14.6km。淇澳大桥连接线（淇澳互通立交至港湾大道）长度约2.7km以及淇澳、北围、下栅、港湾大道唐家等四个立交互通。
6月20日	珠海市住房和城乡建设局	《珠海市房地产开发企业信用信息管理办法》和《珠海市房地产中介信用信息管理办法》	珠海市住房和城乡建设局本月印发《珠海市房地产开发企业信用信息管理办法》和《珠海市房地产中介信用信息管理办法》，明确对不同信用等级的房地产企业和中介机构，各级住建部门将实行差异化管理。其中针对市民购房接触最多的珠海市房地产中介机构及从业人员，列出了一批加分和扣分情形。市场监督管理、税务、公安、人民银行、其他相关部门在管理中确认的不良信用信息和不动产登记中心、金融机构在业务办理中确认的不良信用信息，由住建部门通过信用信息平台采集或者由相关部门直接提供，采集后录入监管平台。中介机构及从业人员信用管理实行积分评价制度。

# 2 土地市场分析

---

# 土地市场

## 上半年土地市场供应缩量明显，政府推地意愿降低，商办用地零供应零成交

2022上半年

涉宅用地4宗、商办用地2宗

新增供应宗数  
↓67%

涉宅用地49.78万m<sup>2</sup>、商办用地22.64万m<sup>2</sup>

新增供应建面  
↓74%

涉宅用地49.78万m<sup>2</sup>、商办用地18.35万m<sup>2</sup>

成交总建面  
↓95%

涉宅用地55.67亿元、商办用地0.62亿元

成交总金额  
↓91%

涉宅用地0.00%、商办用地0.00%

平均溢价率  
—

涉宅用地11184元/m<sup>2</sup>、商办用地338元/m<sup>2</sup>

成交楼面价  
↑69%

2023上半年

涉宅用地2宗、商办用地0宗

涉宅用地18.94万m<sup>2</sup>、商办用地0万m<sup>2</sup>

涉宅用地3.74万m<sup>2</sup>、商办用地0万m<sup>2</sup>

涉宅用地5.22亿元、商办用地0亿元

涉宅用地0.00%、商办用地0.00%

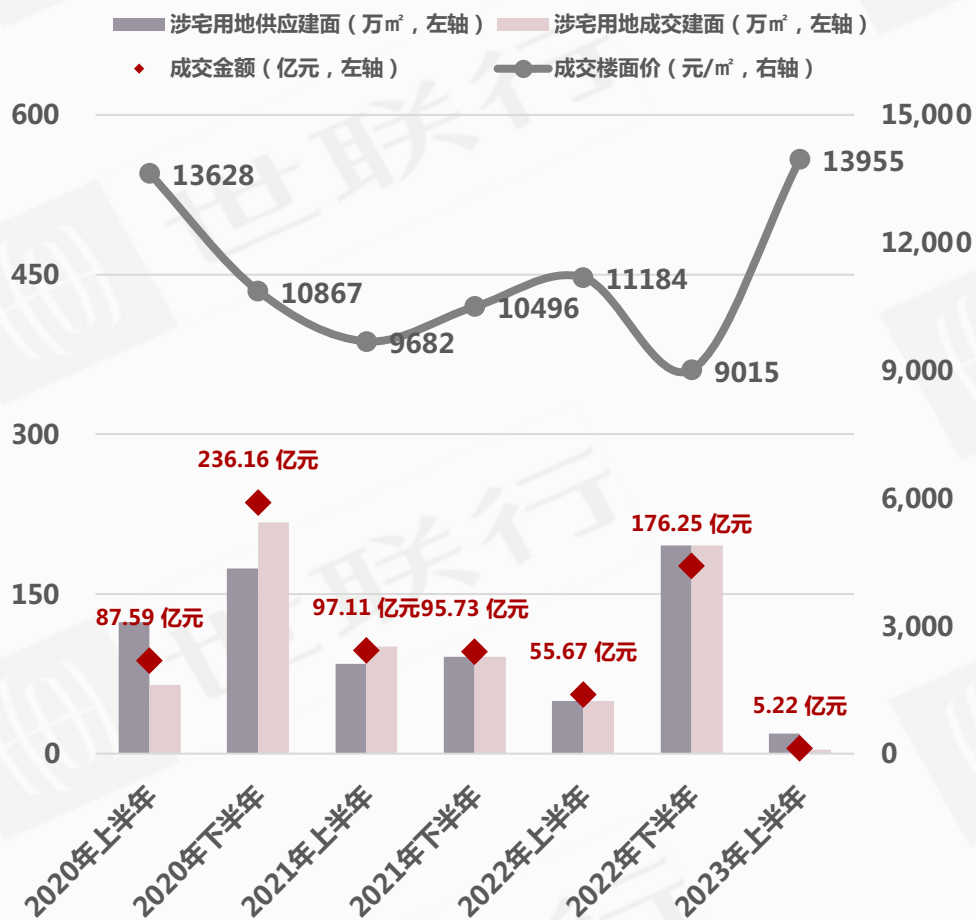
涉宅用地13955元/m<sup>2</sup>、商办用地0元/m<sup>2</sup>

# 涉宅用地

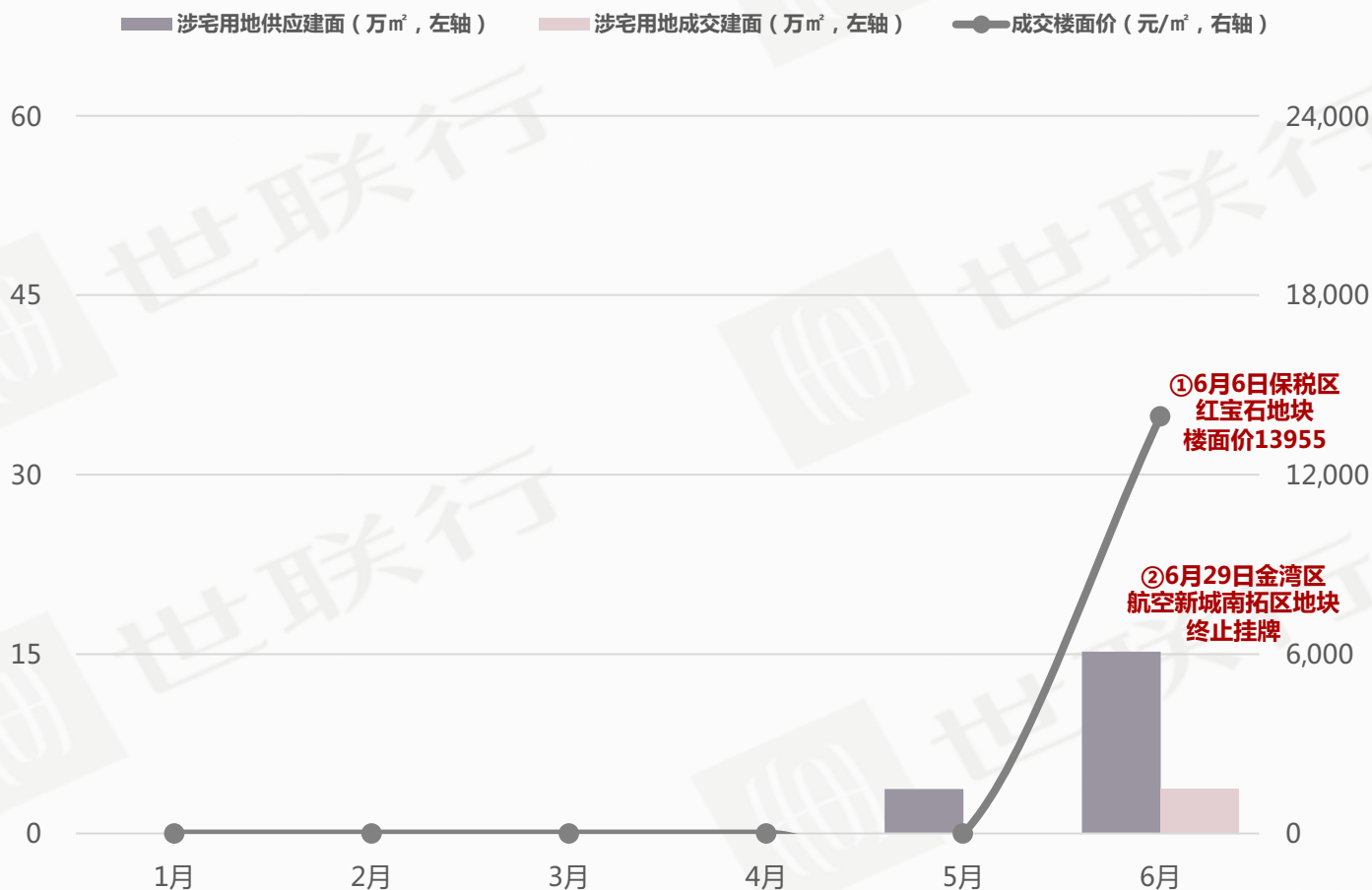
## 涉宅用地供需大幅滑落，仅1宗涉宅地块底价成交，为“国”字号房企拿地

2023年上半年涉宅用地新增供应2宗，其中1宗由国字号房企以底价成交，位于保税区内，成交楼面价13955元/m<sup>2</sup>，低于此前同区域地块成交楼面价。另一宗为6月新挂牌金湾航空新城南拓区涉宅用地，但于6月29日终止公告。

### 2020-2023年半年度珠海涉宅用地供需量价走势



### 2023年各月珠海涉宅用地供需量价走势





# 涉宅用地

## 上半年成交一宗涉宅用地，由红宝石底价竞得，为今年珠海首宗出让地块

2023年6月珠海成交涉宅用地1宗，位于保十区域的保税区，由珠海红宝石建设开发集团有限公司竞得，而珠海红宝石建设开发集团有限公司为鹤洲新区（筹）本地国企，主要承担鹤洲一体化区域发展建设任务。该地块对比去年同板块去年华发竞得地块楼面价下降1.69%。

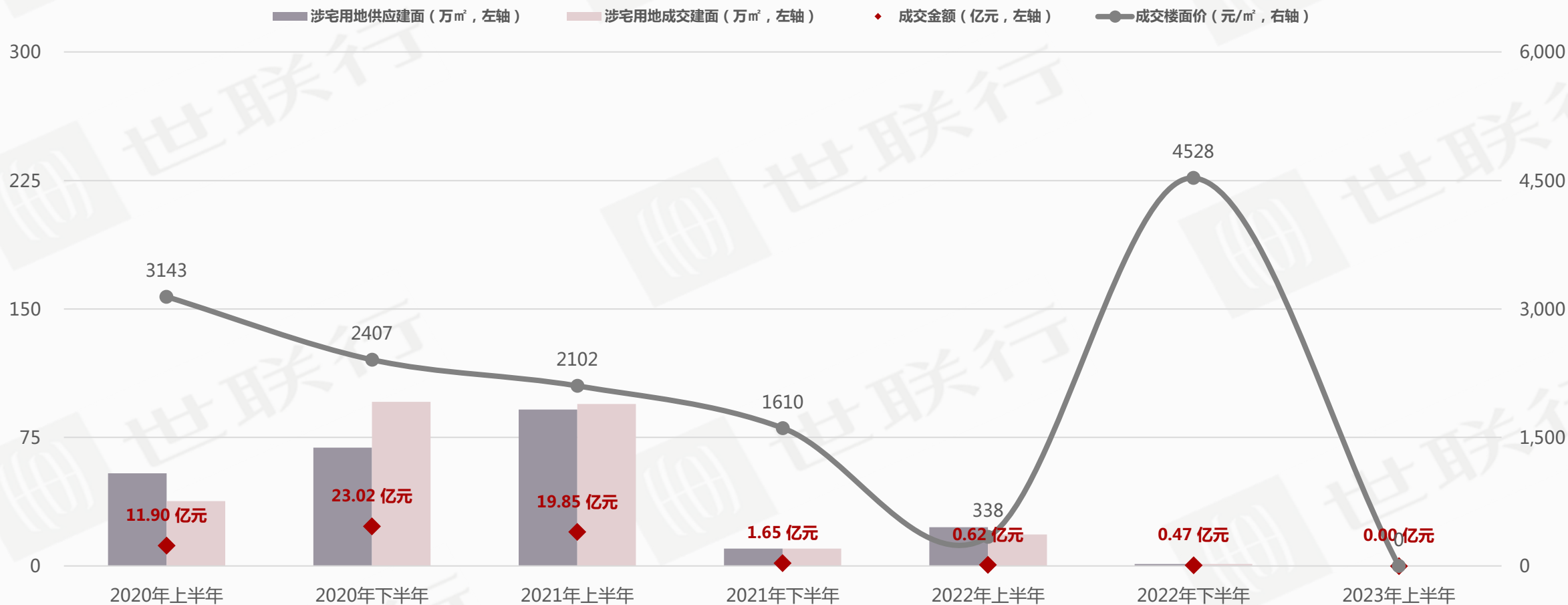


地块编号	地址	竞拍规则	总建面 (万㎡)	楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得房企	成交日期
23037	晨光路南侧、民生路西侧	竞价+竞配建+摇号	3.74	13955	0.0%	红宝石	6月6日

# 商办用地

## 商办用地零供应零成交，商办市场低迷态势成常态

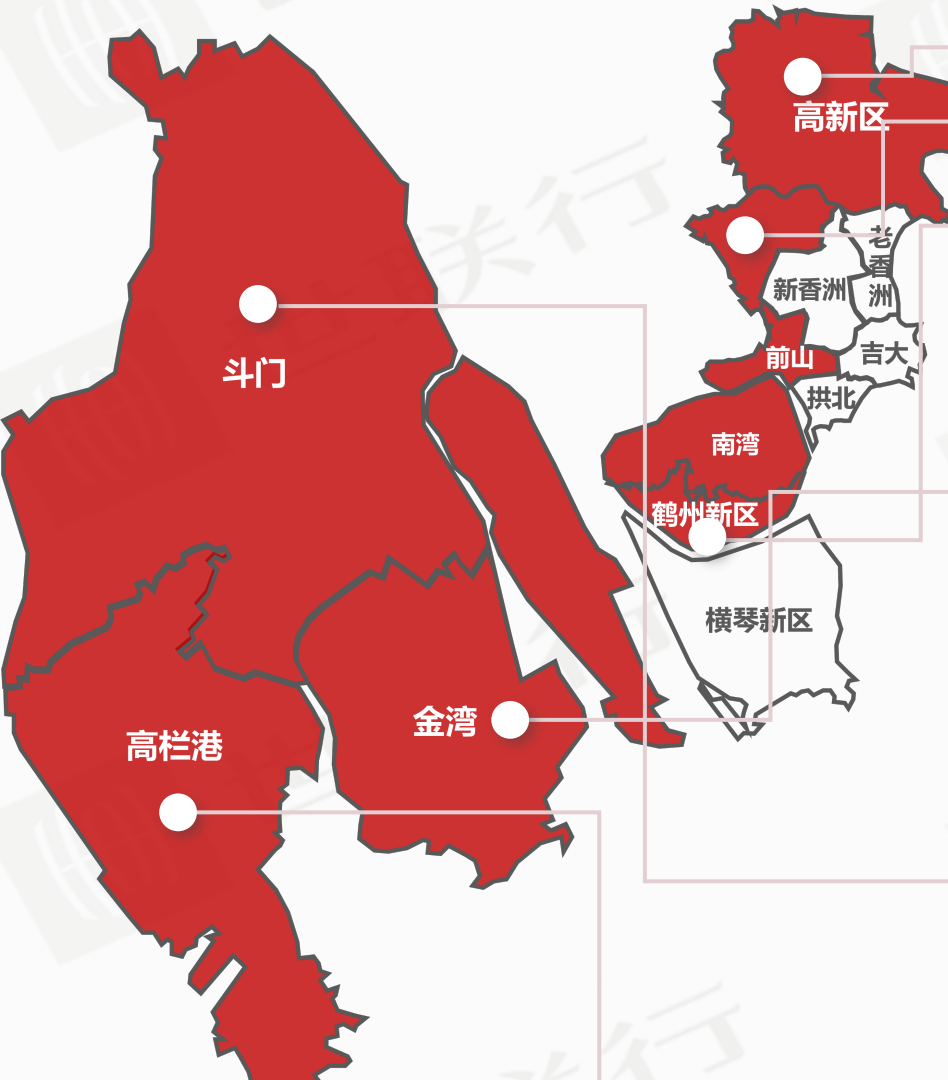
### 2020-2023年半年度珠海商办用地供需量价势



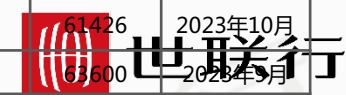
# 供地计划

## 2023拟出让35宗涉宅用地，目前1宗成交1宗终止，余33宗集中下半年供应

根据《珠海市2023年度国有建设用地供应宗地表和计划表》公示，住宅用地共计划出让33宗，主要集中在香洲三溪科创城、前山，金湾航空新城南拓区，斗门A片区、白蕉以及鹤洲新区（筹）等片区。



区域	板块	宗地名称	宗地位置	用地面积 (万㎡)	参考价 (亿元)	计划供应时间
高新区	金鼎	GX2023-01	金唐西路北侧、官塘村西侧	16.25	259712	2023年5月
	前山	XZ2023-01	梅界路交福溪路东北侧	3.24	120384	2023年10月
中心城区	前山	XZ2023-02	梅界路交福中路东北侧	2.86	106304	2023年10月
	南屏	XZ2023-03	南屏珠海大道南侧、广生村东侧	3.68	117719	2023年10月
	前山	XZ2023-04	前山金鸡路南侧	17.86	146400	2023年8月
	保税区	HZ2023-02	保税区二期	2.34	98133	2023年11月
鹤州新区	洪湾	HZ2023-05	洪湾	2.92	102293	2023年10月
	保税区 (2023年6月6日红宝石竞得)	HZ2023-06	保税区北部生活区	1.70	52198	2023年3月
金湾区	滨海商务区	JW2023-01	滨海商务区金腾路南侧、联珠路东侧	14.07	227700	2023年8月
	滨海商务区	JW2023-02	滨海商务区龙湖路北侧、燕羽路西侧	3.90	85100	2023年6月
	B片区	JW2023-05	B片区顺祺路西侧、金湖大道北侧	17.23	205200	2023年10月
	邻近航空新城	JW2023-07	金铭东路北侧、金城路东侧	1.10	24000	2023年7月
	红旗镇	JW2023-11	金湾区红旗镇珠海大道北侧、文华路东侧	1.37	19700	2023年7月
	航空新城南拓区	JW2023-12	金湾区双湖路西侧、安高路南侧	7.96	164700	2023年7月
	航空新城南拓区	JW2023-13	金湾区顺达路西侧、安高路北侧	5.02	110100	2023年9月
	航空新城南拓区	JW2023-14	金湾区顺达路西侧、安高路北侧	2.51	55000	2023年9月
	航空新城南拓区	JW2023-15	金湾区顺达路西侧、安达路北侧	7.71	168900	2023年9月
	航空新城南拓区	JW2023-16	金湾区顺达路西侧，呈祥路北侧	3.95	86600	2023年9月
航空新城南拓区 (0619挂牌, 0629终止)	JW2023-17	金湾区双湖路东侧、安达路北侧	5.63	158300	2023年6月	
斗门	B片区	JW2023-18	B片区机场北路以东、金湖大道以南	28.02	556600	2023年9月
	白蕉镇	2023-01	白蕉镇白蕉路南侧、同心路北侧	0.51	5900	2023年7月
	井岸镇	2023-03	斗门区井岸镇龙井路以南、环山路西侧	3.82	34800	2023年7月
	白蕉镇	2023-02	白蕉镇白蕉路南侧、香水湾门西侧	3.34	36600	2023年9月
	斗门镇	2023-04	斗门区斗门镇宋城大道东侧、黄杨大道以北	11.57	71000	2023年9月
	白蕉镇	2023-05	白蕉镇黄杨河以东、桥湖路东侧	3.69	50700	2023年8月
	白蕉镇	2023-06	白蕉镇黄杨河以东、桥湖路东侧	2.02	27500	2023年10月
	A片区	2023-13	A片区平华大道南侧、福安路西侧	1.16	21680	2023年6月
	A片区	2023-14	红心路南侧、翠湖路西侧	0.98	18621	2023年7月
	乾务镇	2023-07	乾务镇东澳村	3.05	24400	2023年8月
	乾务镇	2023-18	乾务镇井乾路南侧、大旗东路西侧地块	1.03	6833	2023年8月
	A片区	2023-12	斗门区红心路北侧、星湖路东侧	2.08	31552	2023年10月
	A片区	2023-15	红心路南侧、双湖路西侧	3.14	53407	2023年9月
湖心路	2023-20	斗门区湖心路以北、湖滨二路南侧	14.33	272315	2023年10月	
高栏港	富山	2023-19	富山工业园海工西路东侧、江湾北路北侧、产城南路南侧、海龙路西侧	11.48	61426	2023年10月
	平沙镇	JW2023-19	金湾区平沙镇清泉路西南侧、卫东路东南侧	6.55	63600	2023年9月



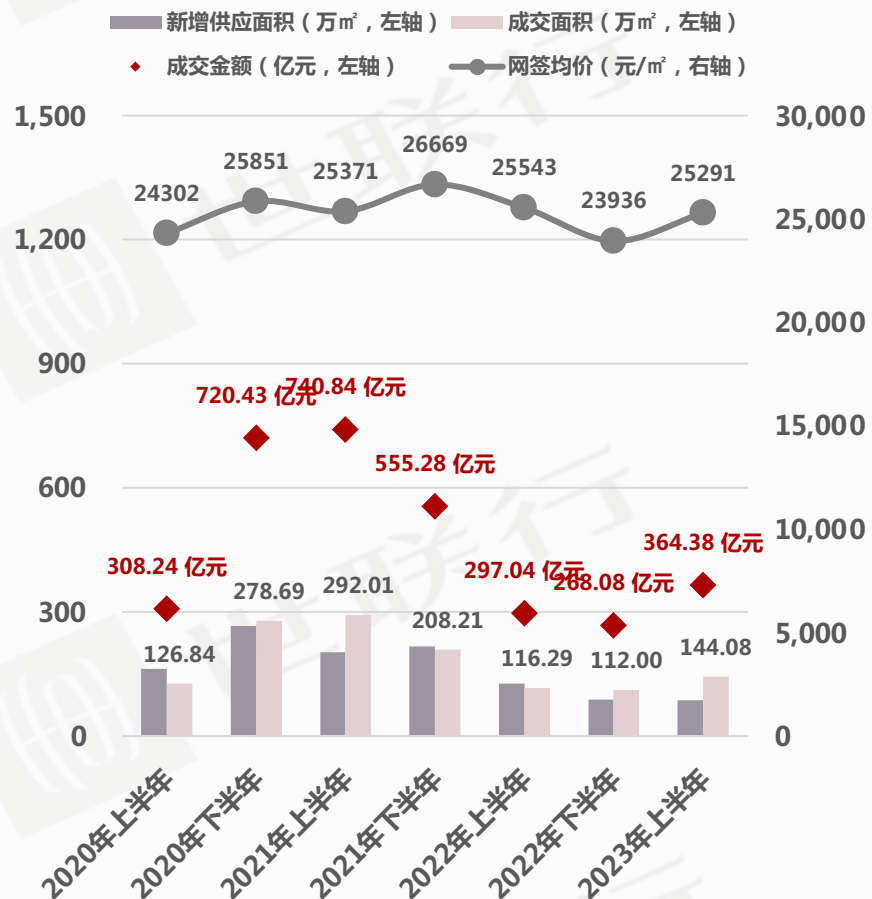
数据来源：珠海市自然资源局《珠海市2021-2022年经营性用地推介宣传册》、世联行地产市场数据库；

# 3 商品住宅市场分析

# 住宅市场

## 住宅供应量为近三年最低，市场规模仍处于中下游，整体网签价格维稳

2020-2023年半年度珠海住宅市场供需量价势



2022年上半年

11195套

新增供应套数  
↓28%

2023年上半年

8057套

127.09万m²

新增供应面积  
↓32%

86.04万m²

10841套

成交套数  
↑19%

12932套

116.29万m²

成交面积  
↑24%

144.08万m²

25543元/m²

网签均价  
↓0.99%

25291元/m²

297.04亿元

市场规模  
↑23%

364.38亿元

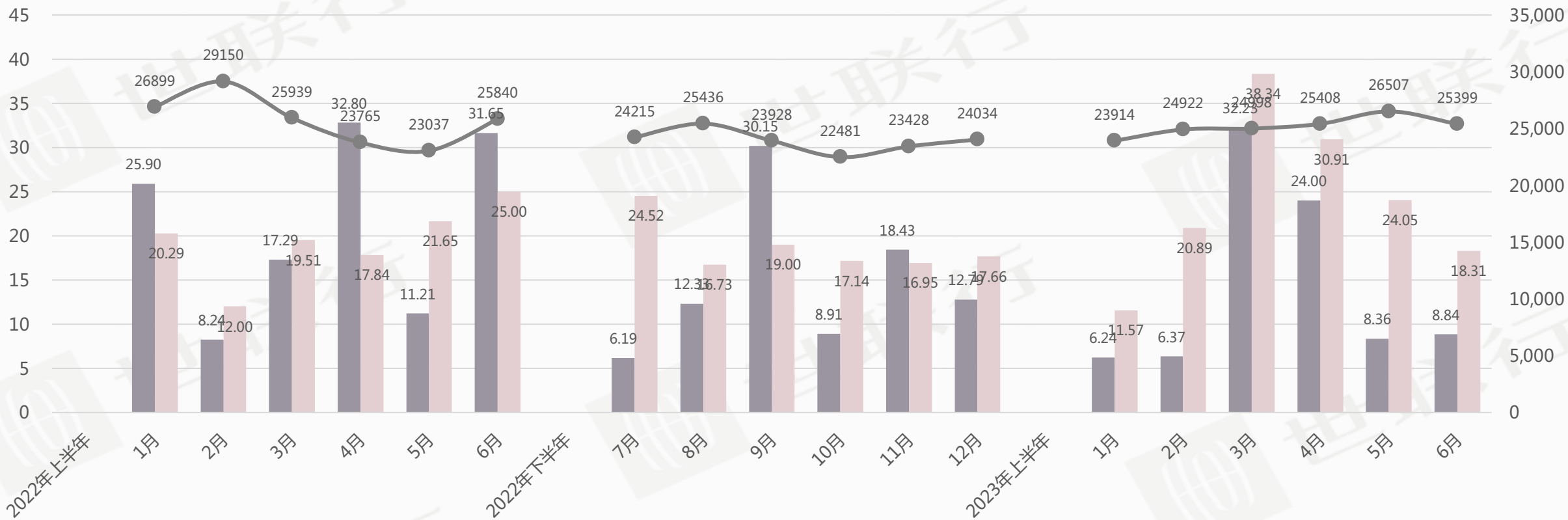
# 全市 供销

## 整体供销在3月达到顶点后逐渐回落，网签价格维稳，市场下行趋势明显

2023年1-6月新增供应86.04万m<sup>2</sup>，同比下降32%，成交144.08万m<sup>2</sup>，同比上升24%，网签均价25291元/m<sup>2</sup>，同比下降0.99%。

### 2022年1月-2023年06月珠海各月度住宅新增与成交量价情况

■ 新增供应面积 (万m<sup>2</sup>)    ■ 成交面积 (万m<sup>2</sup>)    ● 网签均价 (元/m<sup>2</sup>, 右轴)

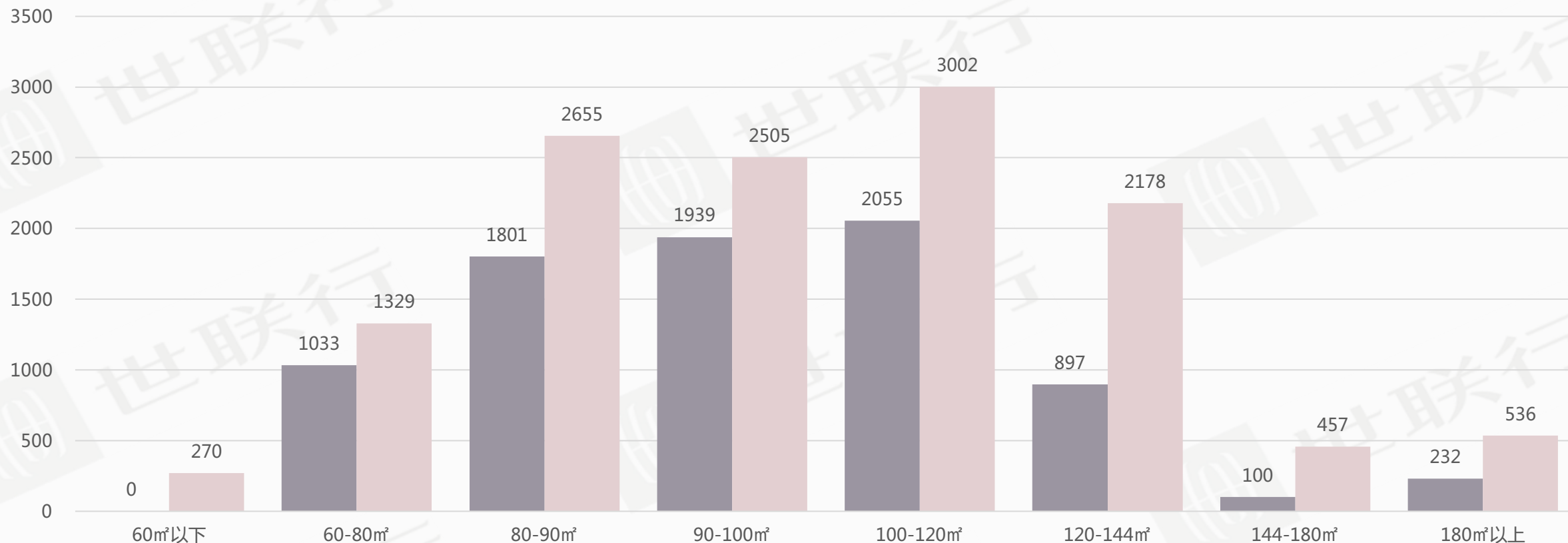


全市  
供销

住宅产品以主流的90-100m<sup>2</sup>与100-120m<sup>2</sup>为主，180m<sup>2</sup>以上产品成交占比小幅加大，整体供销基本维持一致

2023年上半年珠海住宅类各面积段供销情况

■ 新增套数 (套) ■ 成交套数 (套)

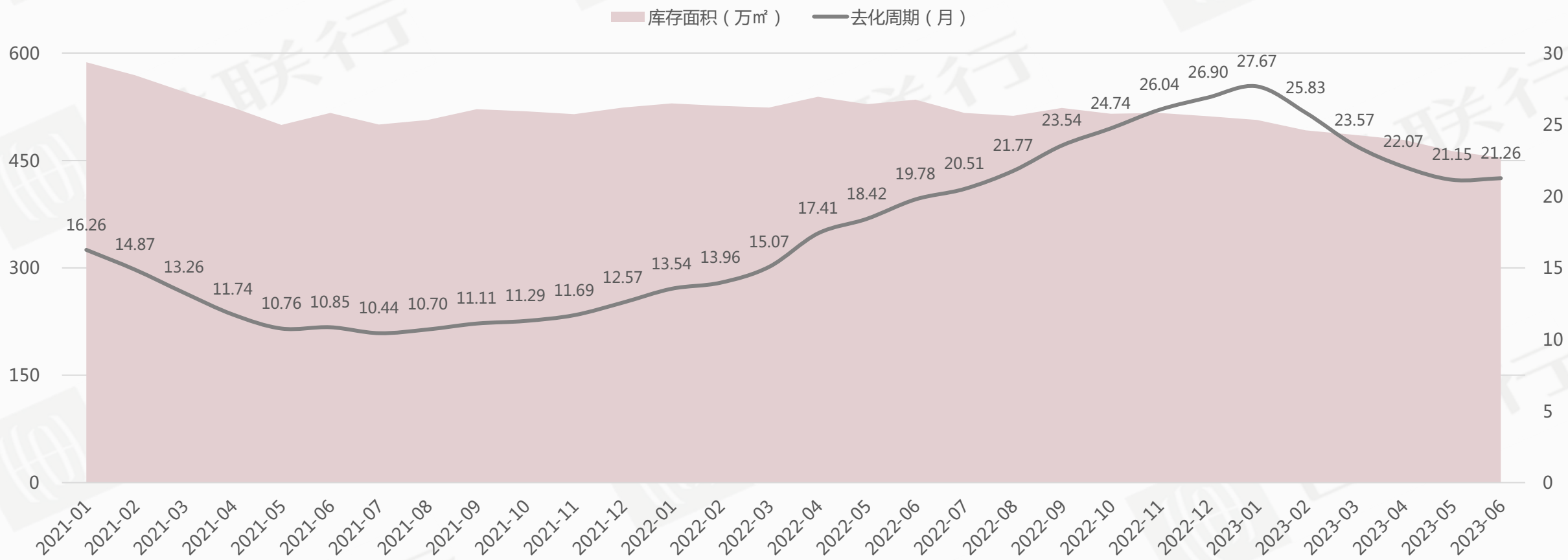


# 全市 库存

## 全市短期库存对比去年同期明显减少，去化周期较年初有明显缩短

全市短期库存面积453.70万m<sup>2</sup>，同比下降15%；去化周期为21.26个月，同比延长1.48个月。近三年，全市短期库存最低位为2023年6月，为453.70万m<sup>2</sup>，去化周期最低位为2021年7月，为10.44个月；随着2023年第一季度整体市场迅速回升，全市月均流速从18.3万m<sup>2</sup>升至21.34万m<sup>2</sup>，连续4个月回升。

### 2021-2023年06月珠海月度住宅短期存量和去化周期





# 区域市场

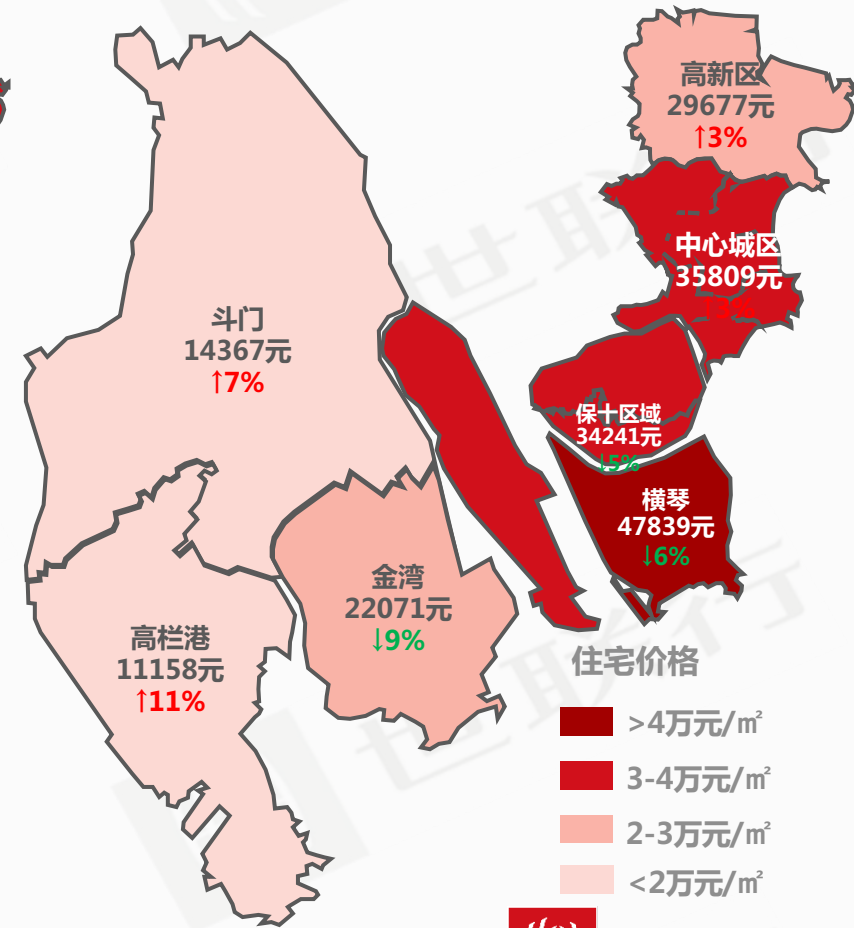
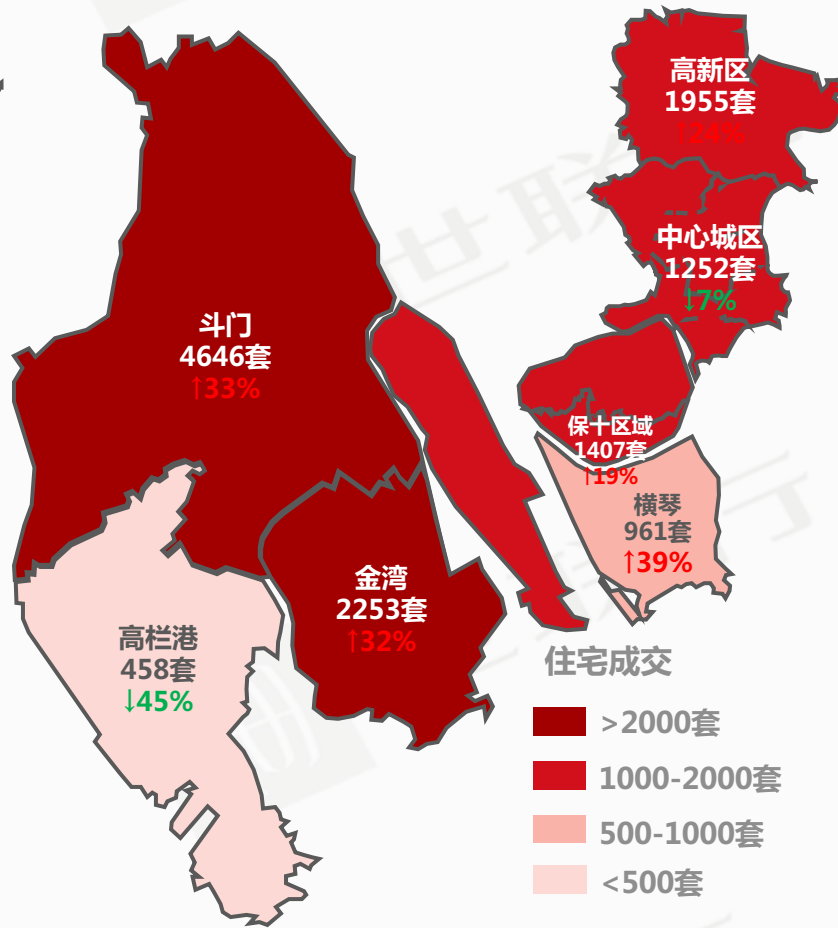
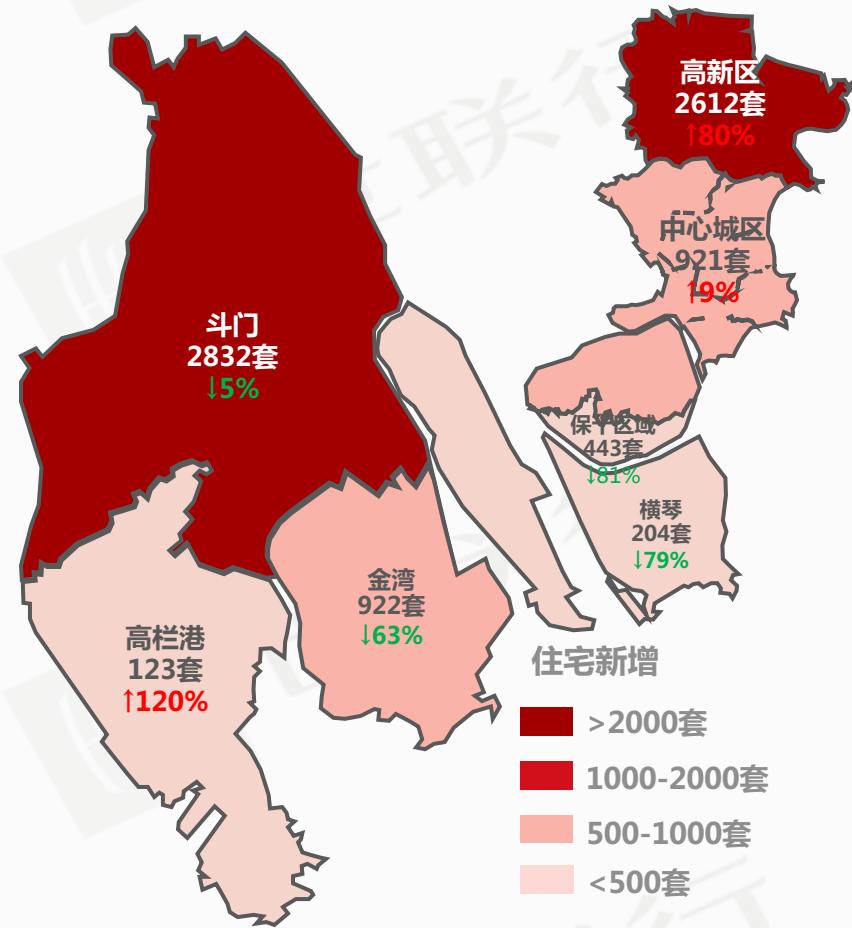
## 斗门供销均为全市第一，价格偏低；高新区供销价三方面维稳

住宅新增最多的区域为斗门（2832套）；住宅成交最多的为斗门（4646套）；各区域中，横琴新区（47839元/m<sup>2</sup>）成交均价最高。

2023年上半年珠海各区域住宅新增套数

2023年上半年珠海各区域住宅成交套数

2023年上半年珠海各区域住宅成交价格

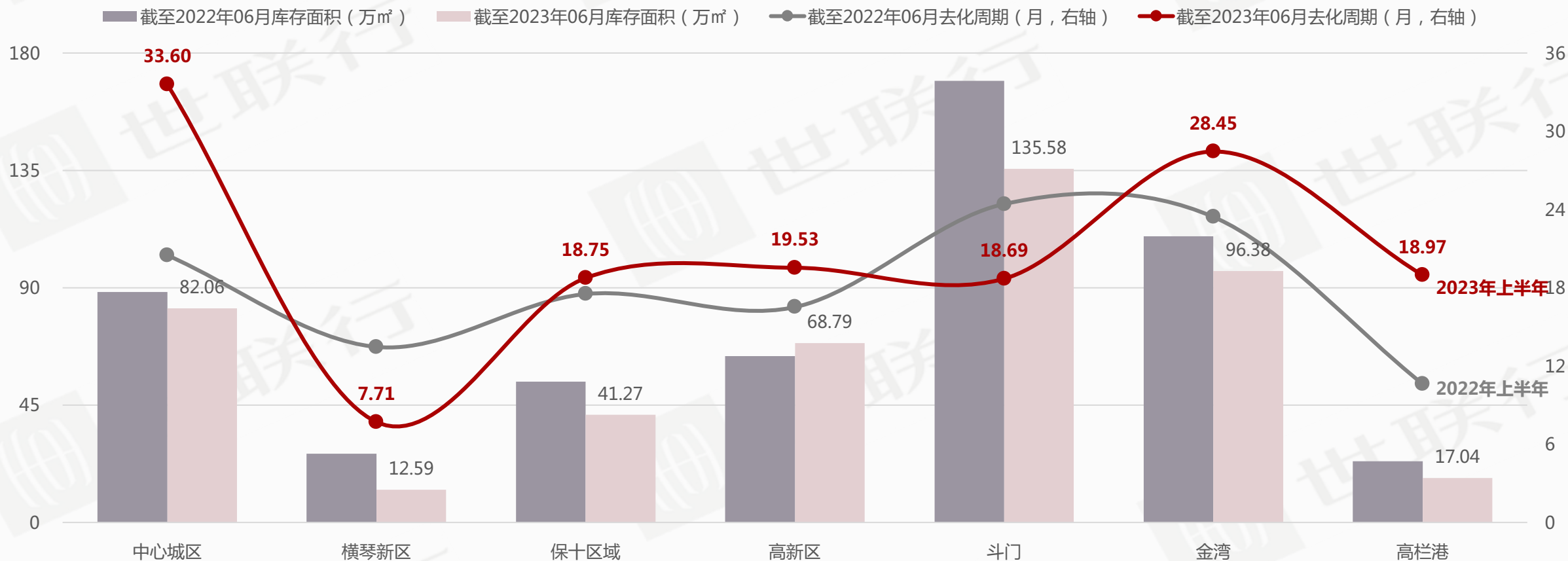


# 区域 库存

## 全市短期库存近六成位于西区，中心城区与金湾去化周期最高

高新区库存同比上升8%，其他区域库存同比均有所下降，横琴新区与斗门去化周期减少5个月以上；横琴新区供应量低，但去化量表现突出，去化周期为全市最短仅7.7个月。

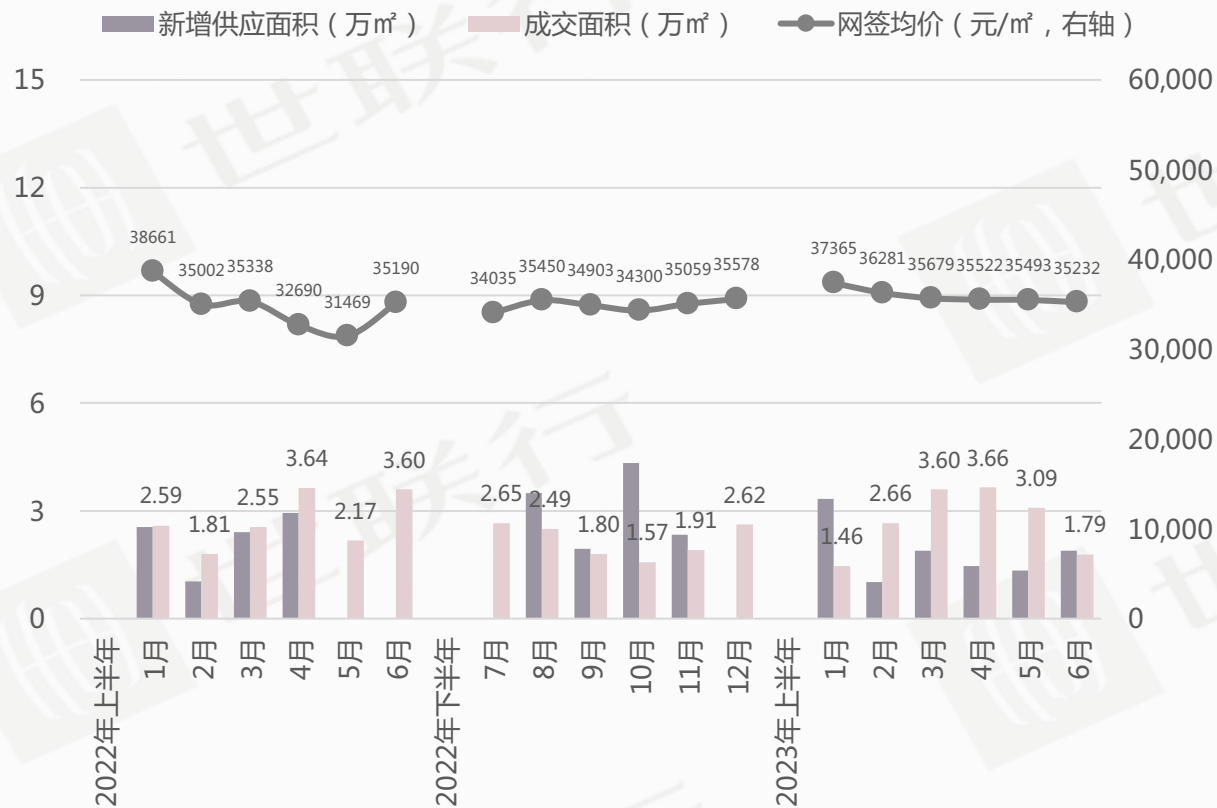
### 2022上半年-2023年上半年珠海各区域住宅短期库存和去化周期对比



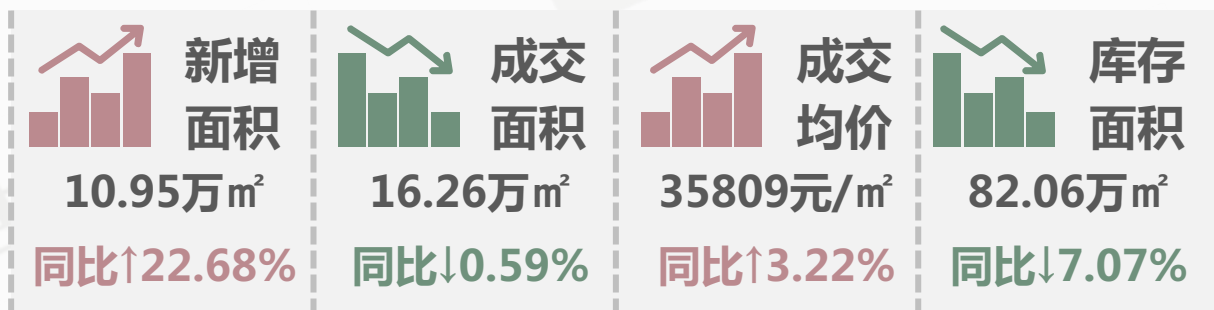
# 中心城区

## 中心城区上半年一个新项目入市，成交量基本维稳，价格受标杆项目影响

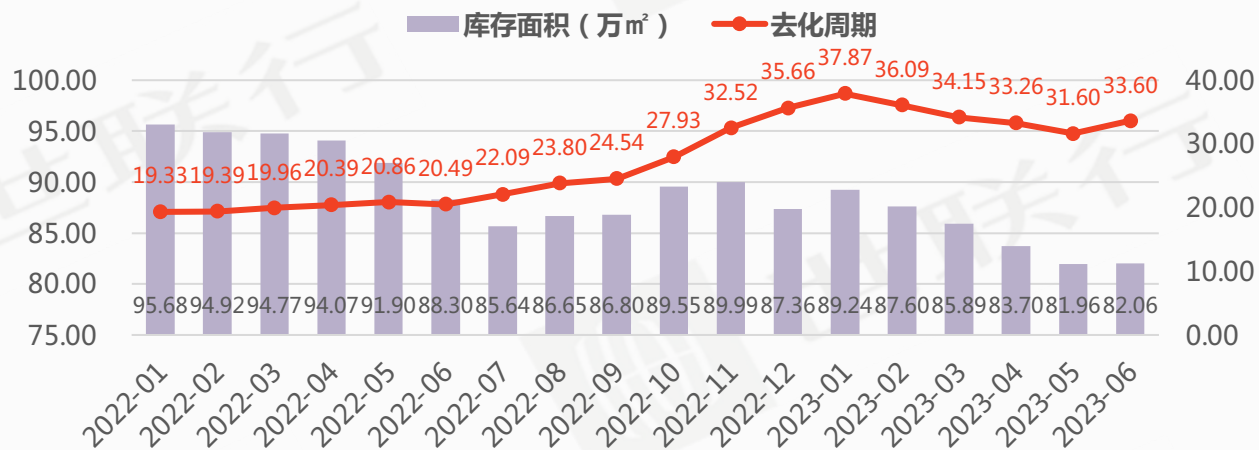
2022年01月-2023年06月中心城区  
各月度住宅新增与成交量价情况



2023年上半年区域数据一览



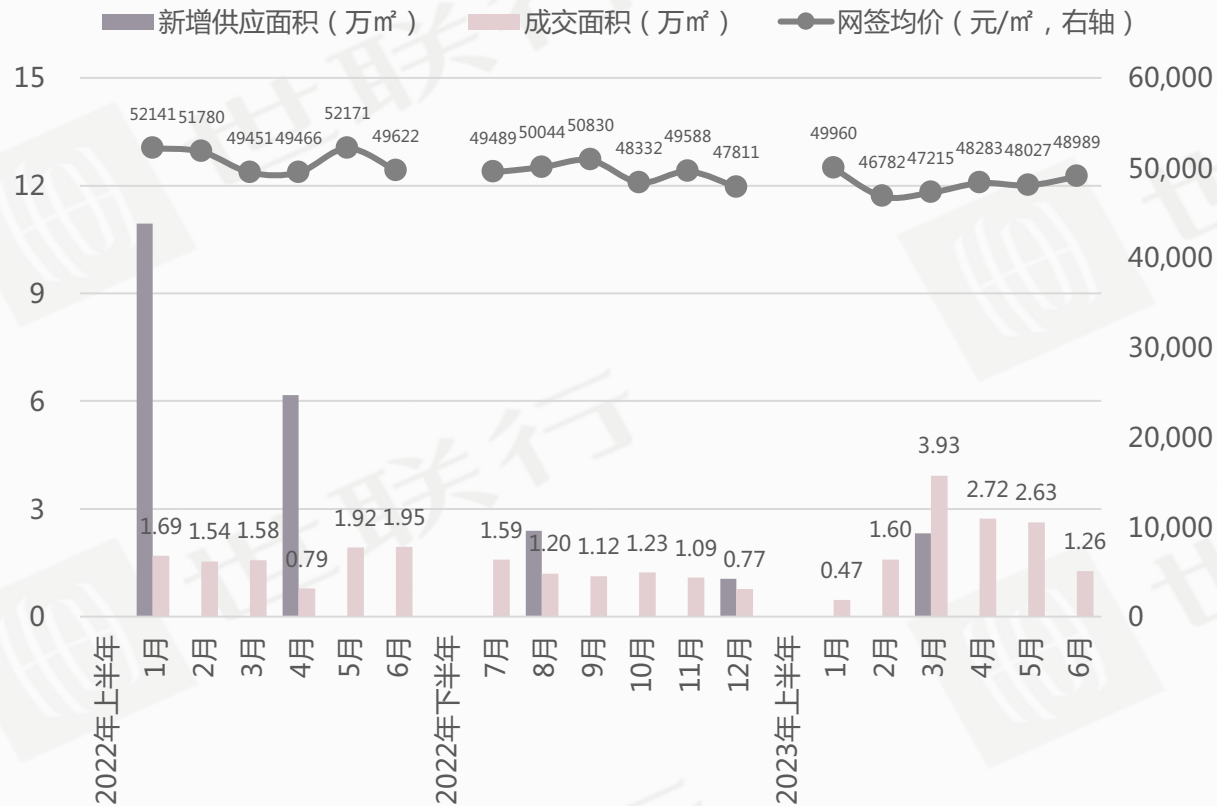
2022年01月-2023年06月中心城区各月住宅存量周期变化



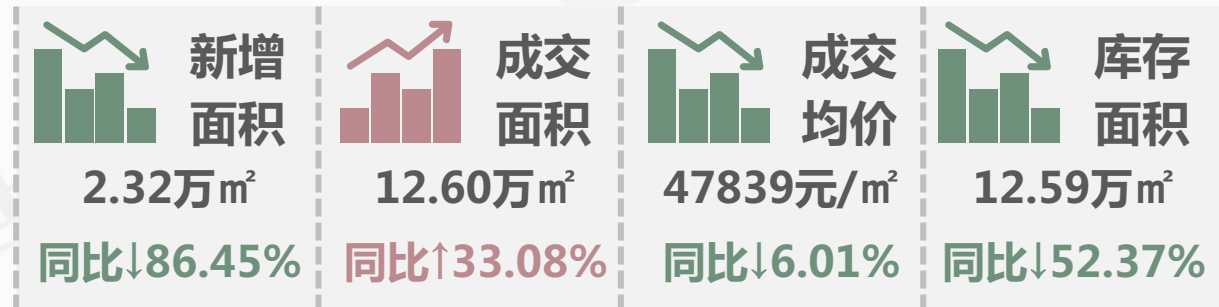
# 横琴 新区

横琴主力供货与去化项目为华发横琴三个项目，整体价格保持全市最高，去化周期明显减少

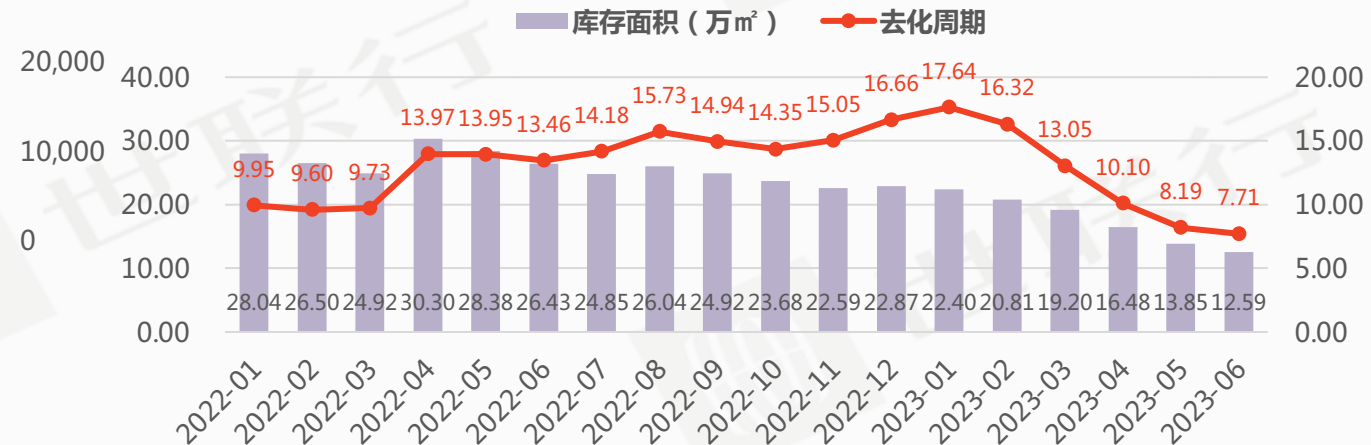
2022年01月-2023年06月横琴新区  
各月度住宅新增与成交量价情况



2023年上半年区域数据一览



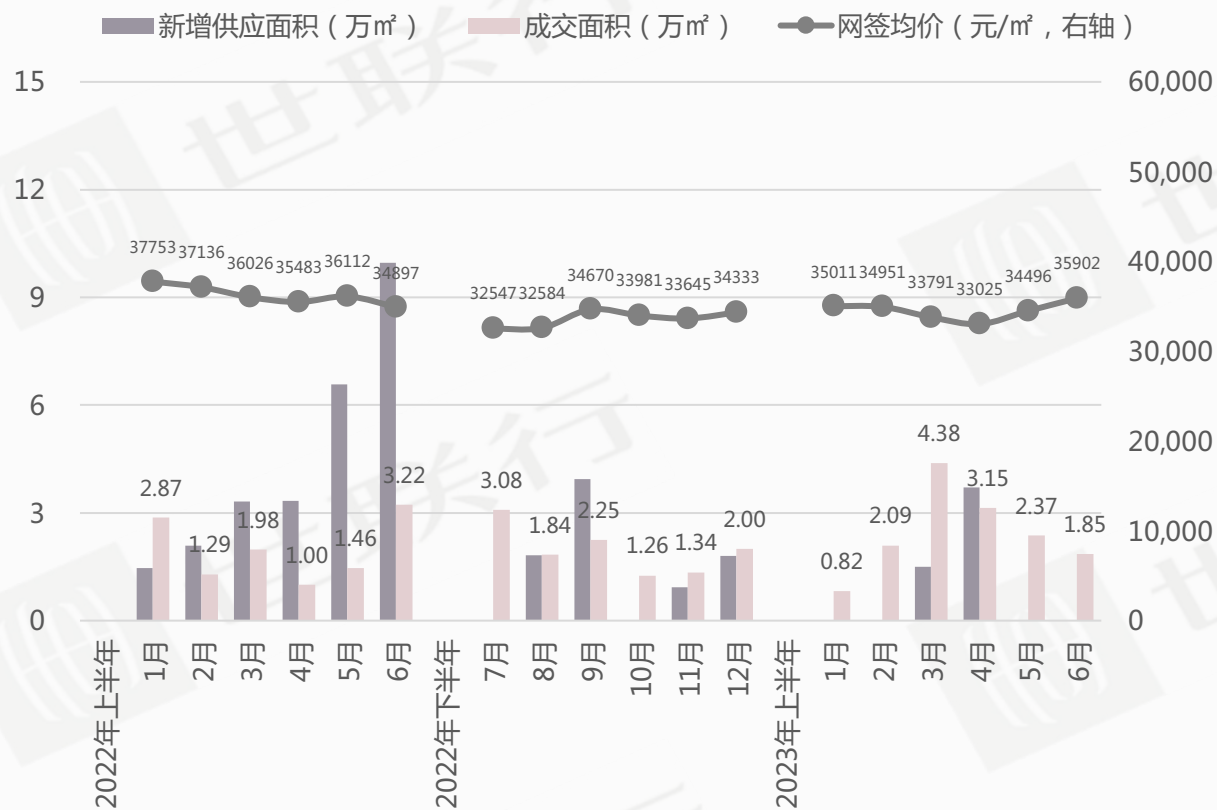
2022年01月-2023年06月横琴新区各月住宅存量周期变化



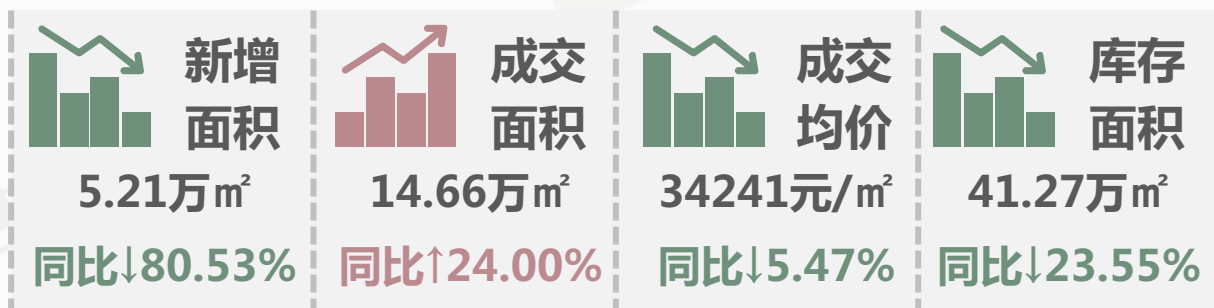
# 保十区域

## 供应量下滑幅度最高，成交量变化趋势与全市一致，成交价格基本与2022年下半年保持平稳

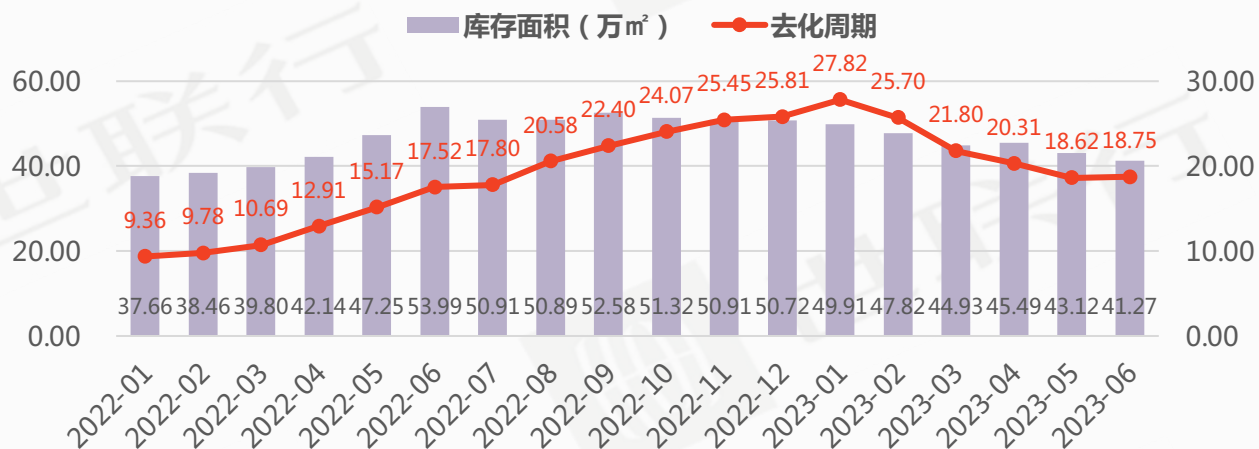
2022年01月-2023年06月保十区域  
各月度住宅新增与成交量价情况



2023年上半年区域数据一览



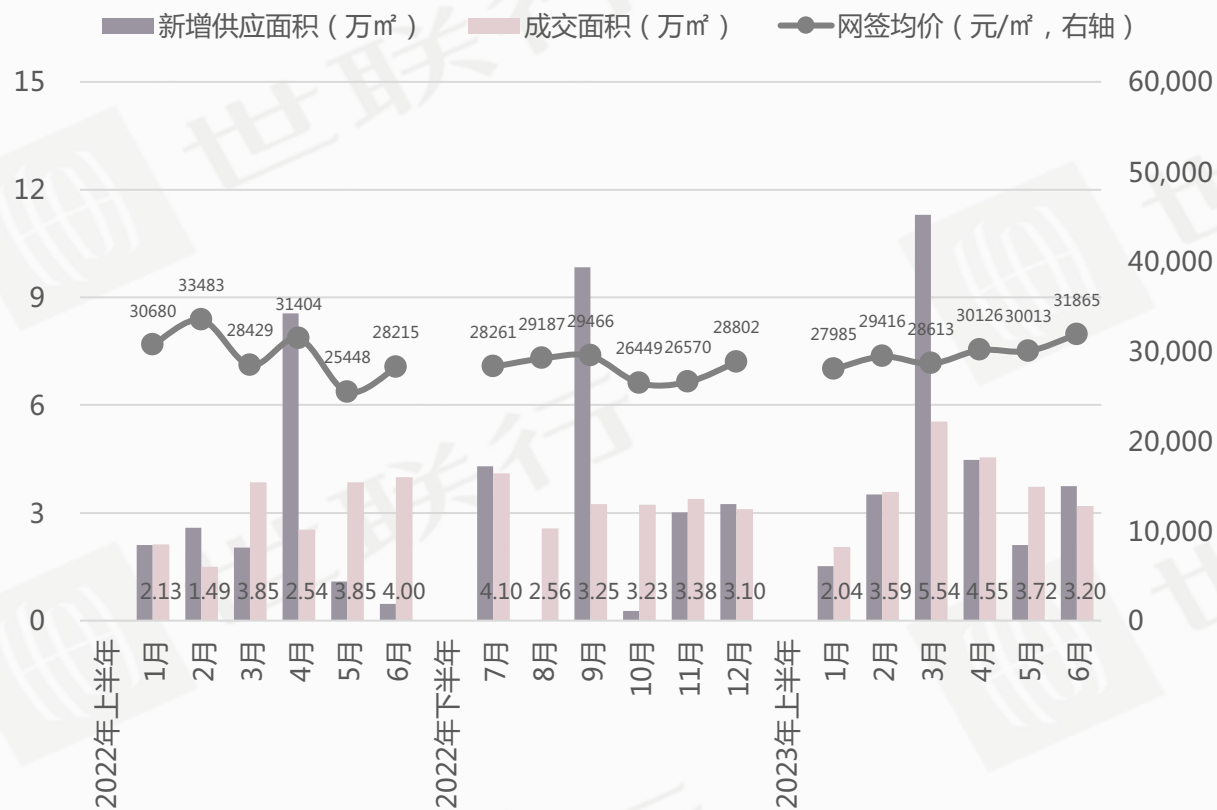
2022年01月-2023年06月保十区域各月住宅存量周期变化



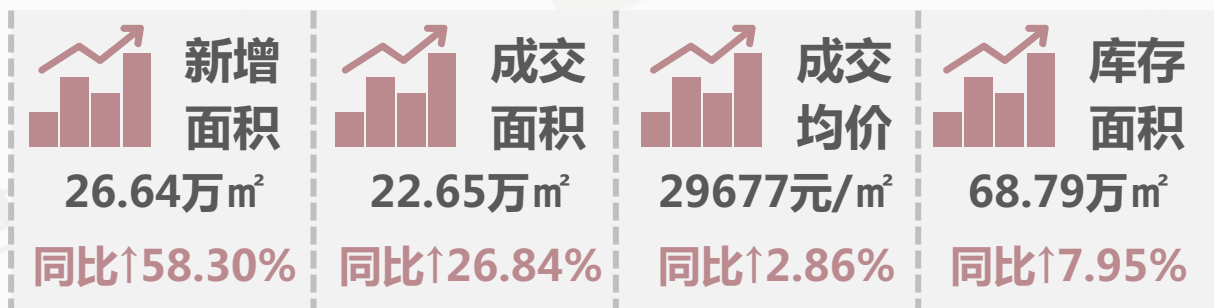
# 高新区

高新区唯一全市新增大于消化区域，3月新增量达到近年最高值，成交量逐渐回升，投资重地北围市场在3月迅速回升，内部板块轮动影响区域均价

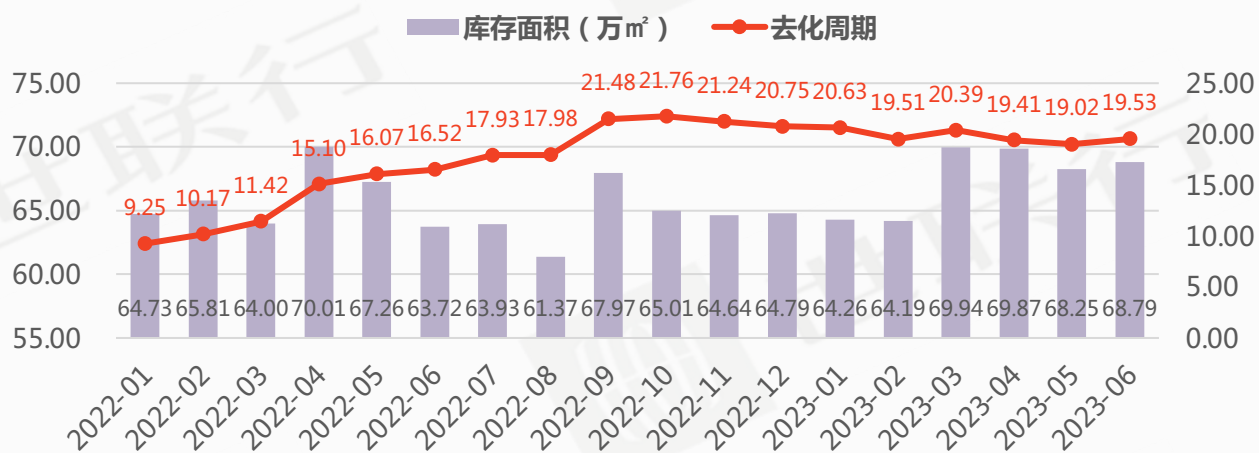
2022年01月-2023年06月高新区  
各月度住宅新增与成交量价情况



2023年上半年区域数据一览



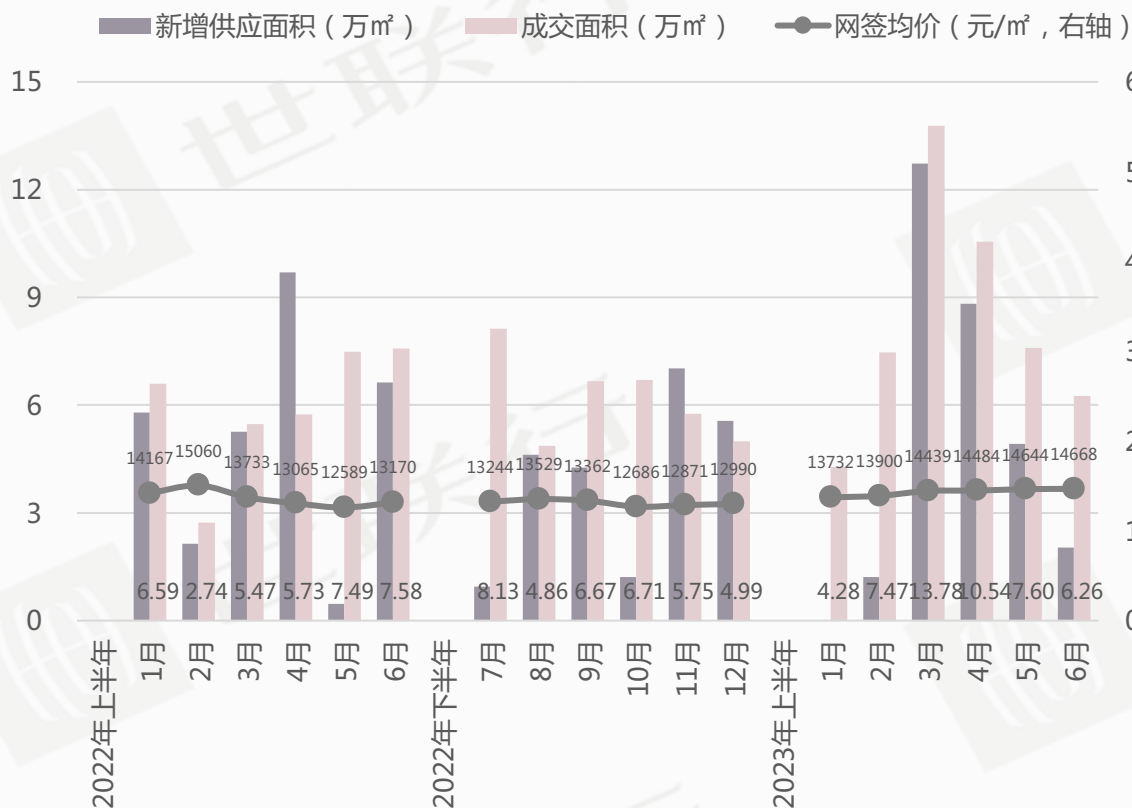
2022年01月-2023年06月高新区各月住宅存量周期变化



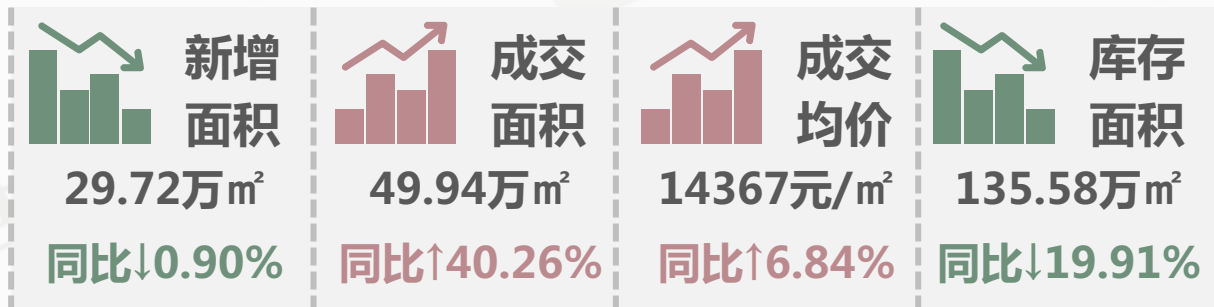
# 斗门 区域

斗门供销在3月达到顶点逐渐下滑，成交价格提高主要受内部板块轮动，大部分项目仍以较大的优惠政策刺激销售，去化周期较年初有较大回落

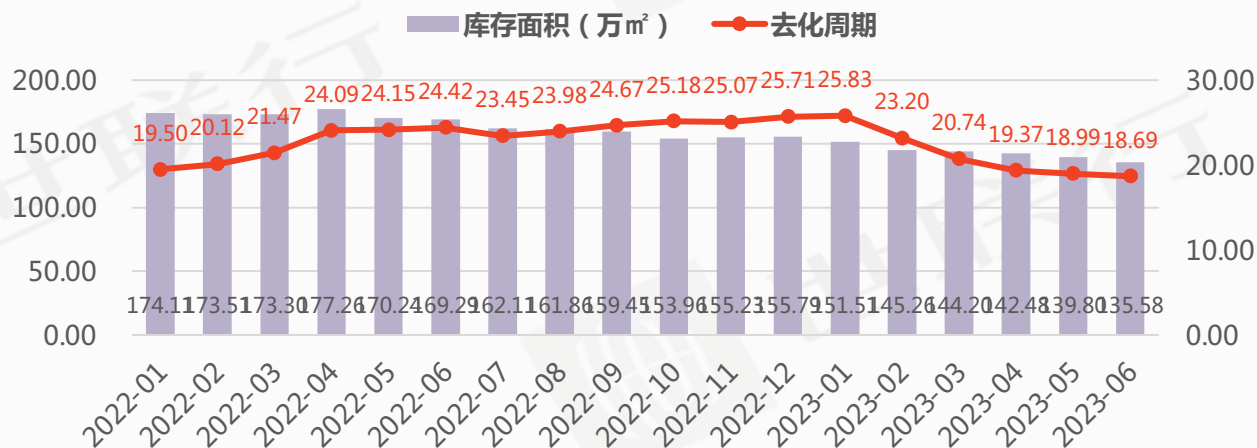
2022年01月-2023年06月斗门  
各月度住宅新增与成交量价情况



2023年上半年区域数据一览



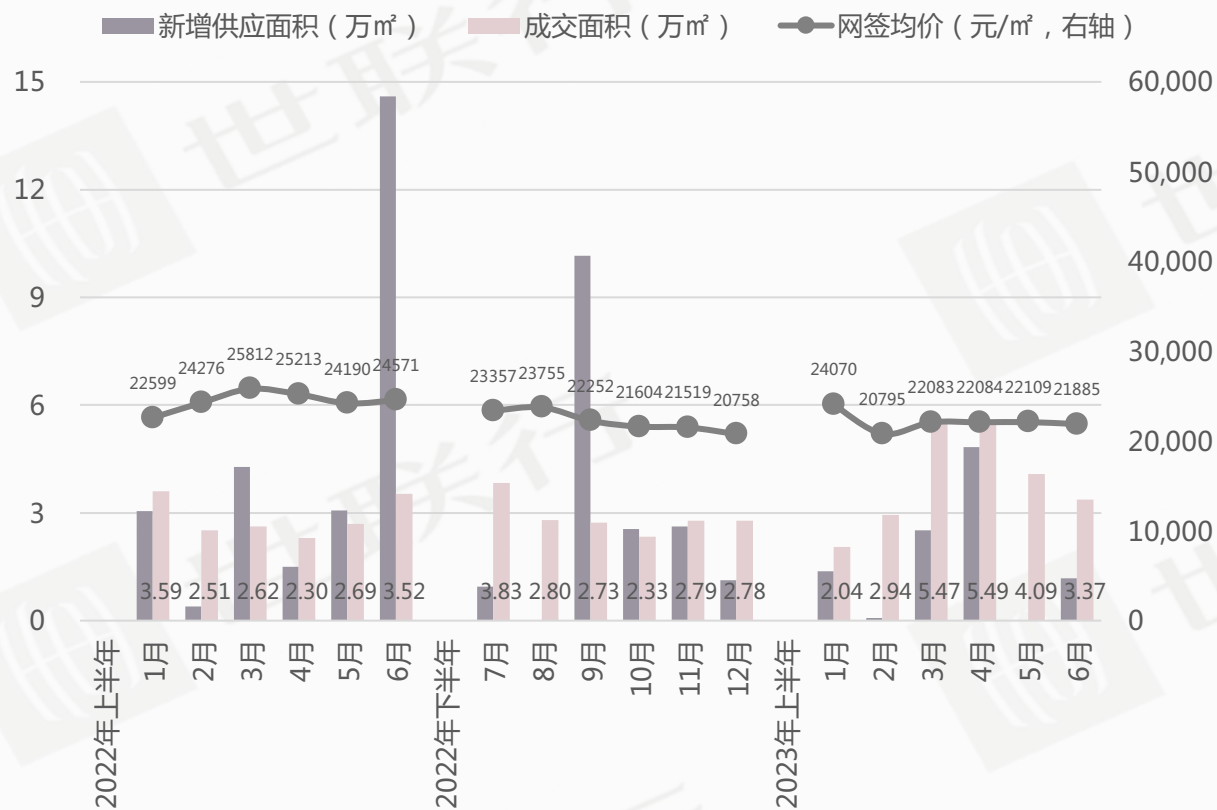
2022年01月-2023年06月斗门各月住宅存量周期变化



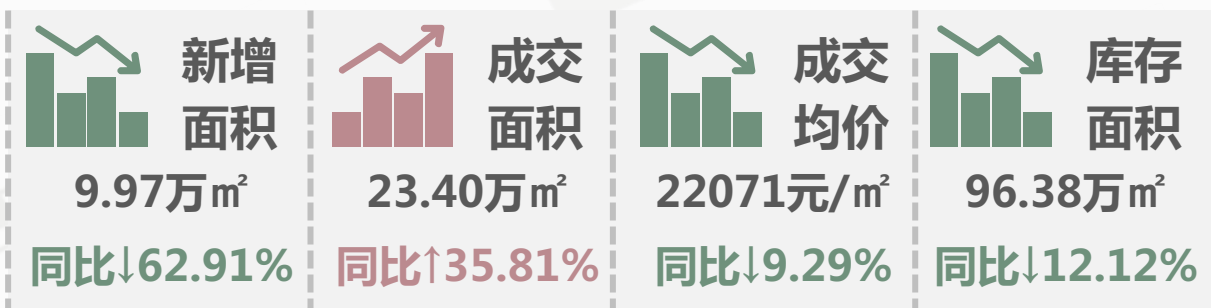
# 金湾区域

金湾供应量大幅回落，区域市场呈现以量换价态势，航空新城及其周边项目走量最快，库存下滑明显，去化周期较年初减少10个月

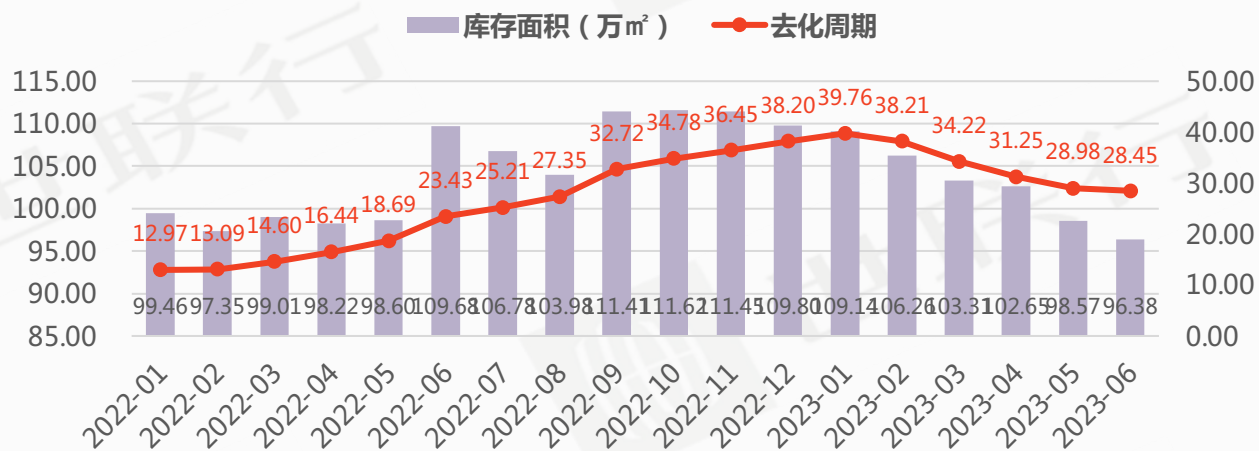
2022年01月-2023年06月金湾各月度住宅新增与成交量价情况



2023年上半年区域数据一览



2022年01月-2023年06月金湾各月住宅存量周期变化

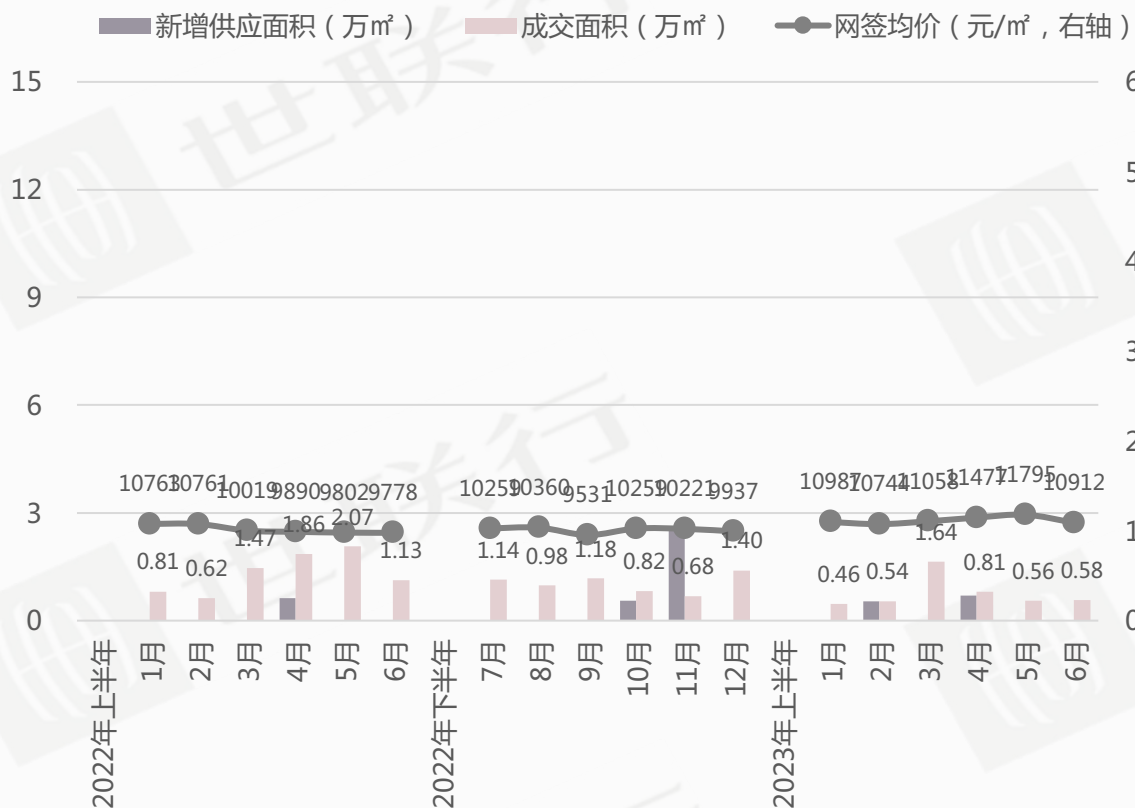




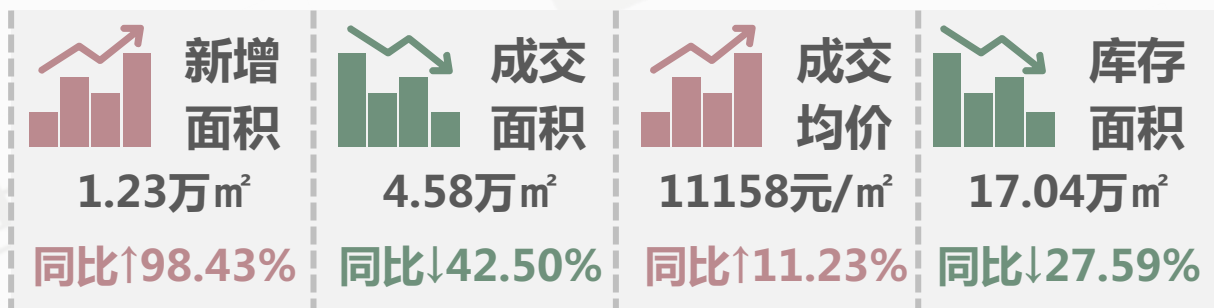
# 高栏港区

高栏港市场供应低迷，走量为全市最低，成交价格受标杆项目影响较大，去化周期虽有所上升，但整体库存量偏低

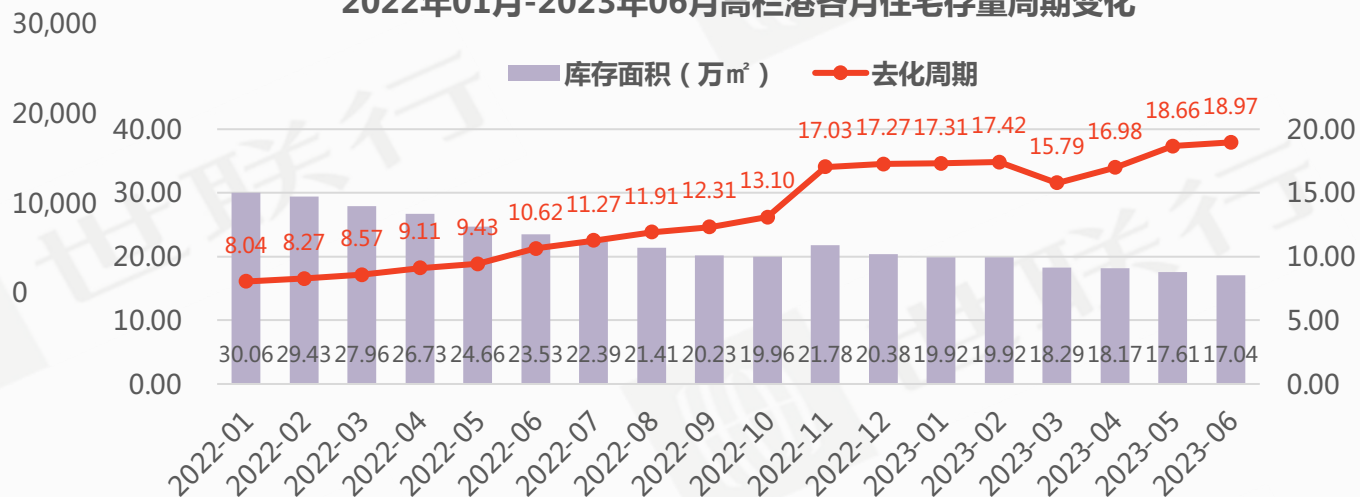
2022年01月-2023年06月高栏港  
各月度住宅新增与成交量价情况



2023年上半年区域数据一览



2022年01月-2023年06月高栏港各月住宅存量周期变化

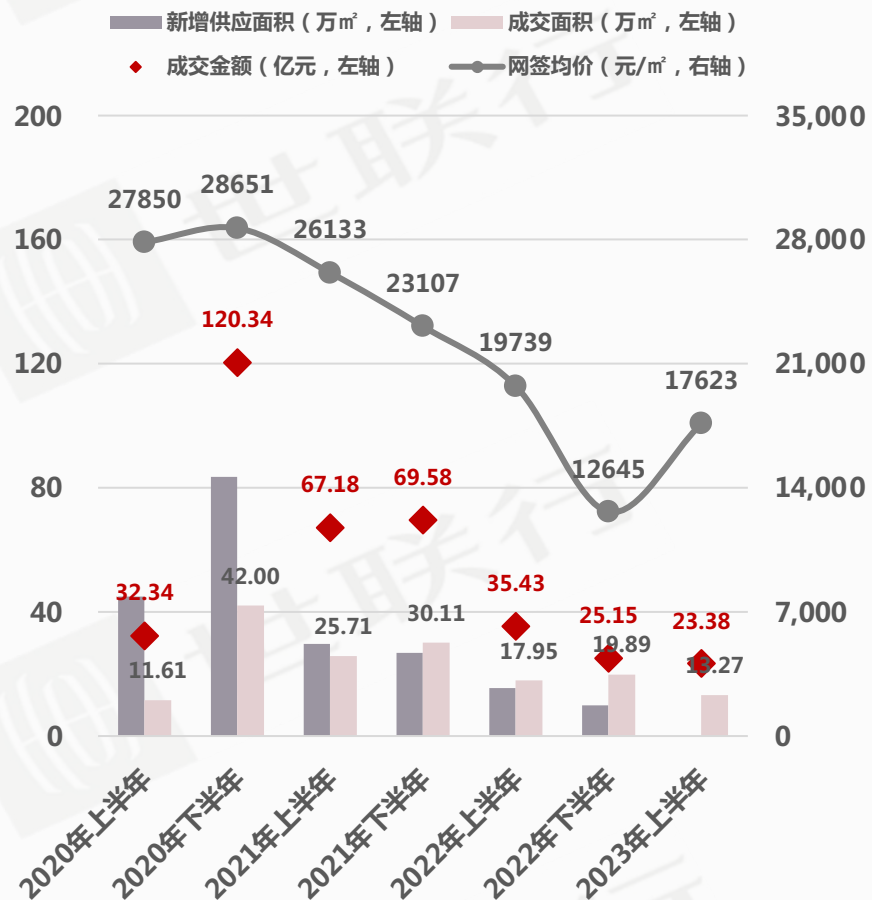


# 4 办公市场分析

# 办公市场

## 2023年上半年办公新增为零，成交量价齐跌，市场规模收缩

2020-2023年上半年珠海办公市场供需量价走势



2022年上半年

2023年上半年

1886套

新增供应套数

0套

15.54万m<sup>2</sup>

新增供应面积

0万m<sup>2</sup>

2707套

成交套数

↓32%

1828套

17.95万m<sup>2</sup>

成交面积

↓26%

13.27万m<sup>2</sup>

19739元/m<sup>2</sup>

网签均价

↓11%

17623元/m<sup>2</sup>

35.43亿元

市场规模

↓34%

23.38亿元

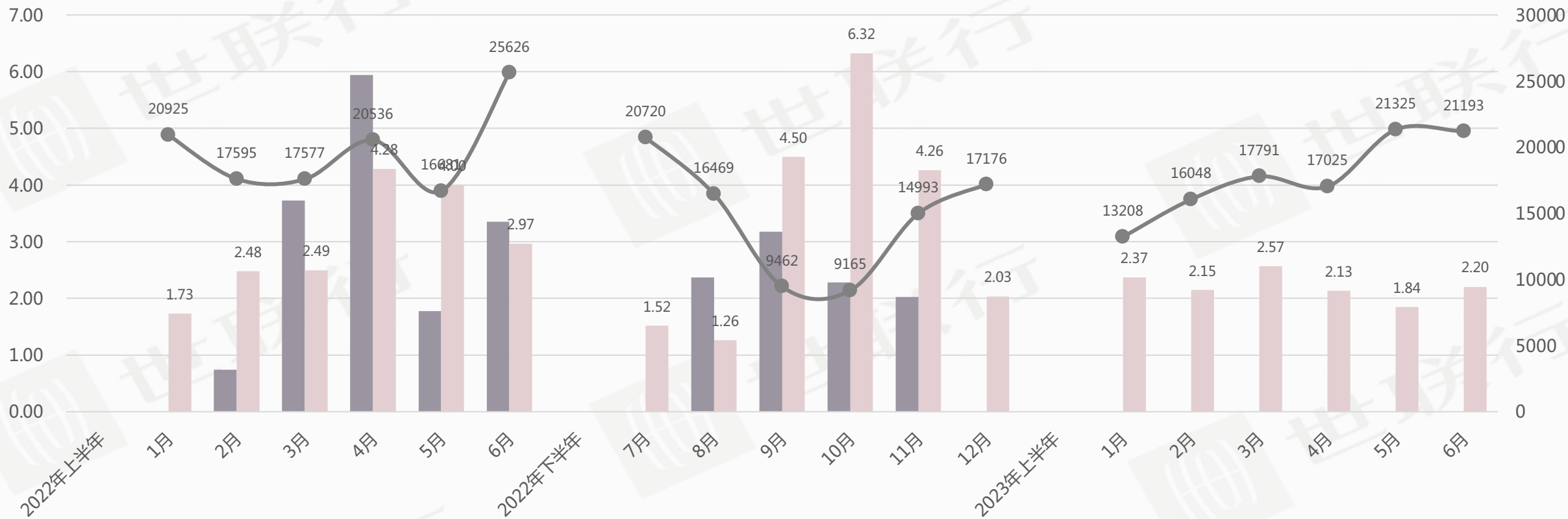
# 全市 供销

## 全年新增为零，市场以去库存为主，成交量整体收缩，价格受项目轮动影响

2023年1-6月新增供应为零，成交13.27万m<sup>2</sup>，同比下降26%，网签均价17623元/m<sup>2</sup>，同比下降11%。

### 2022年01月-2023年06月珠海各月度办公新增与成交量价情况

■ 新增供应面积 (万m<sup>2</sup>)    ■ 成交面积 (万m<sup>2</sup>)    ● 网签均价 (元/m<sup>2</sup>, 右轴)



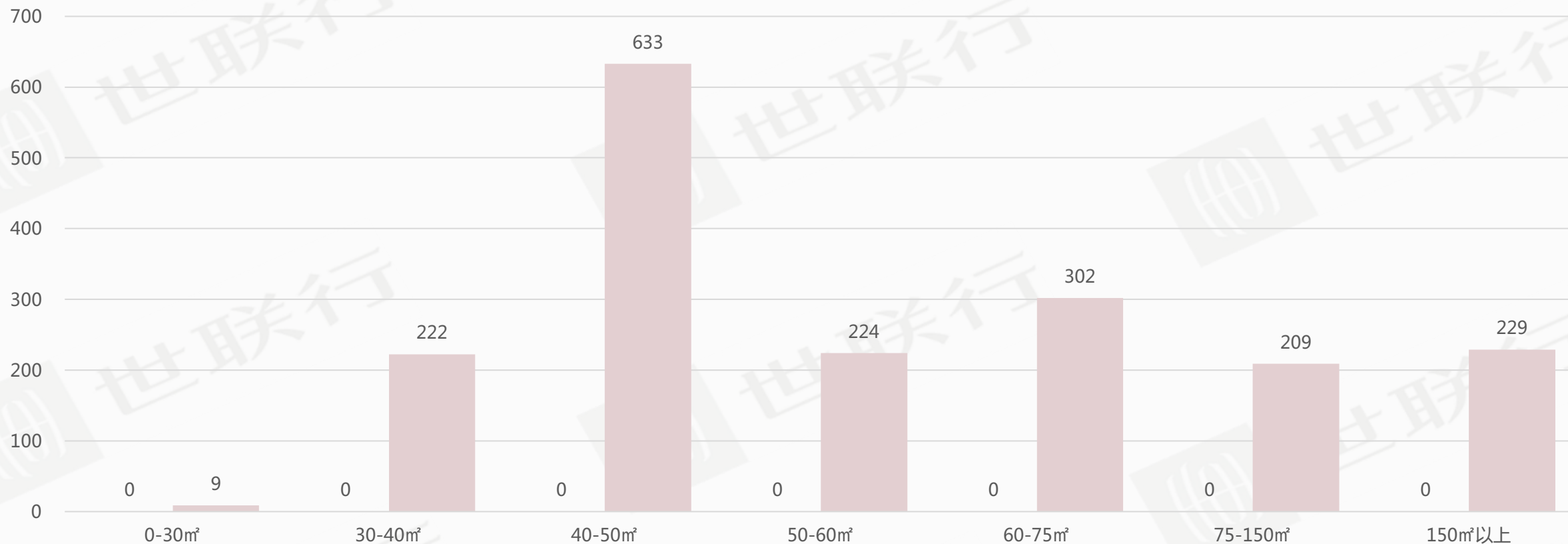
数据来源：珠海市公共资源交易中心、珠海市住房城乡建设局、世联行地产市场数据库。

全市  
供销

办公产品以40-50m<sup>2</sup>和60-75m<sup>2</sup>公寓型成交为主，150m<sup>2</sup>以上的办公产品去化速度一般

2023年上半年珠海商办类各面积段供销情况

■ 新增套数 (套) ■ 成交套数 (套)

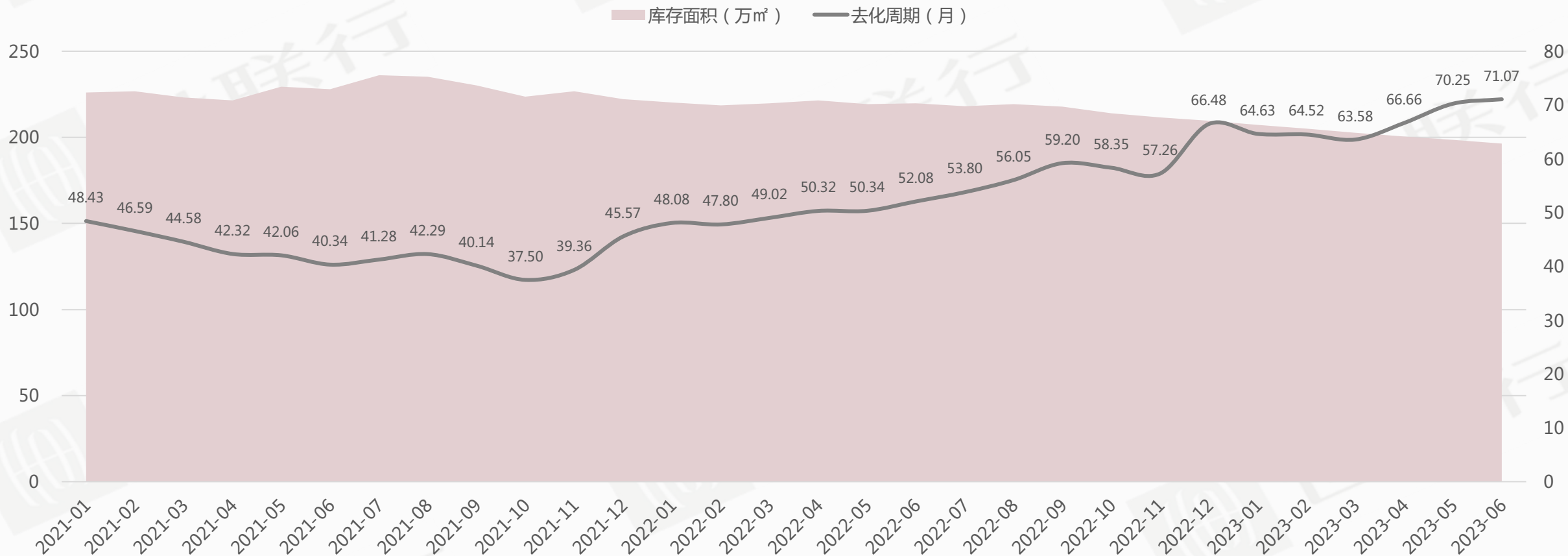


# 全市 库存

## 全市短期库存逐渐小幅度下滑，但去化速度下滑较高，去化周期超过70个月

全市短期库存面积196.35万m<sup>2</sup>，同比下降11%；去化周期为71.07个月，同比延长20个月。近三年，新增逐渐降低，目前为全市短期库存最低位，去化周期最低位为2021年10月，为37.5个月；2021年下半年整体市场开始下行，截止目前全市月均流速降至2.76万m<sup>2</sup>，较2021年初下滑41%。

2021-2023年6月珠海月度办公存量和去化周期



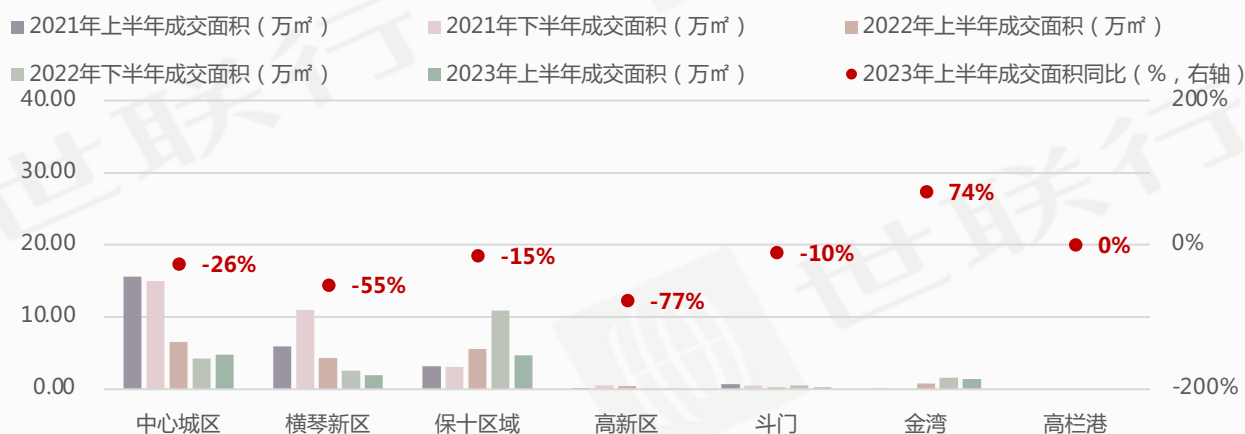
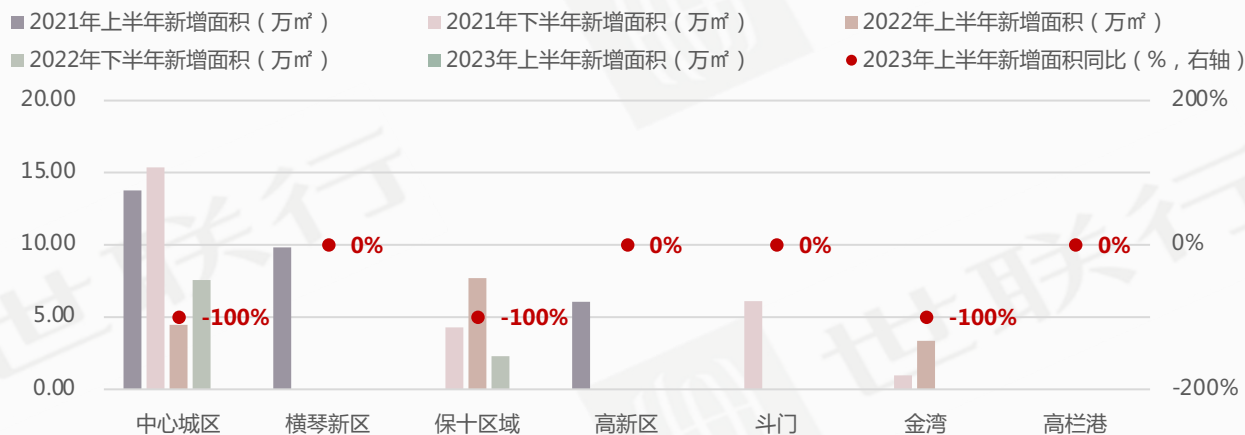
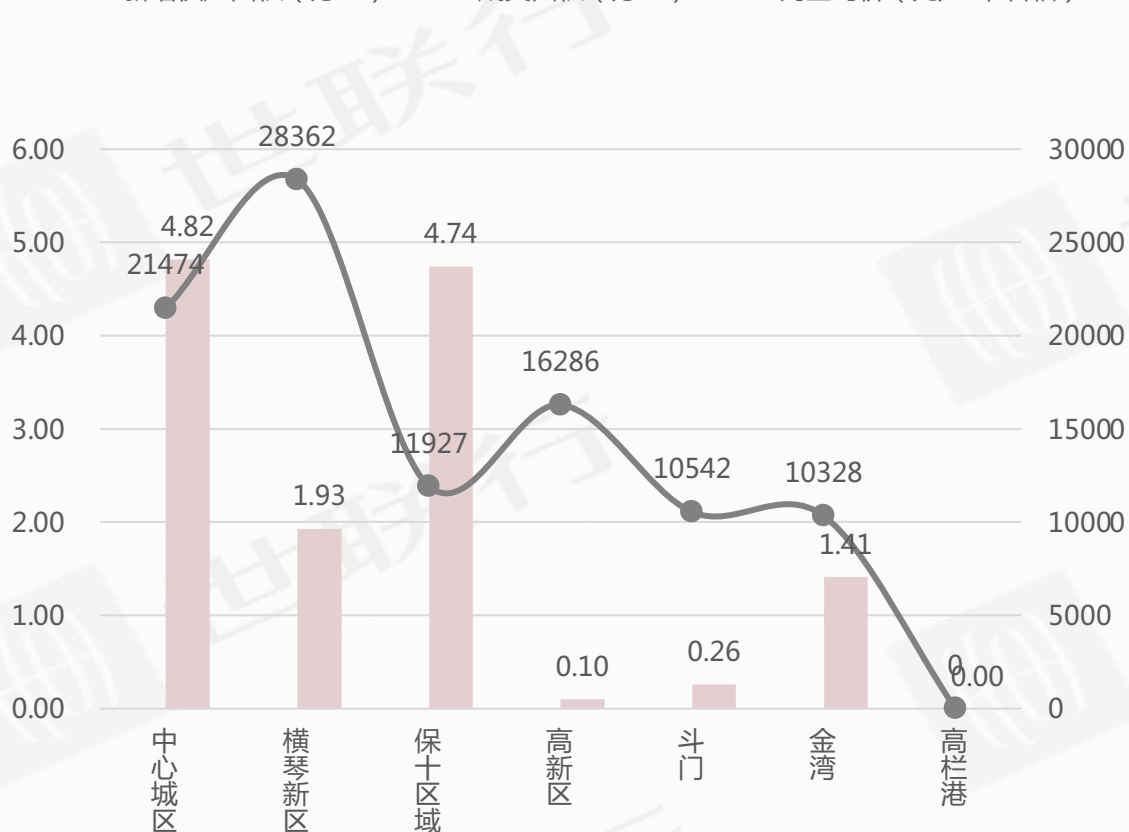
# 区域 供销

## 中心城区和保十琴常年稳占供销主力，但仅少数项目可实现持续稳定走量

2023年上半年中心城区成交4.82万㎡，同比下降26%；保十区域成交4.74万㎡，同比下降15%；高栏港区暂无办公产品供应或成交；全市办公年度网签面积超过1万㎡的项目仅3个，占全市总成交30%。

### 2023年上半年珠海各区域办公产品新增与成交量价情况

■ 新增供应面积 (万㎡) ■ 成交面积 (万㎡) ● 网签均价 (元/㎡, 右轴)



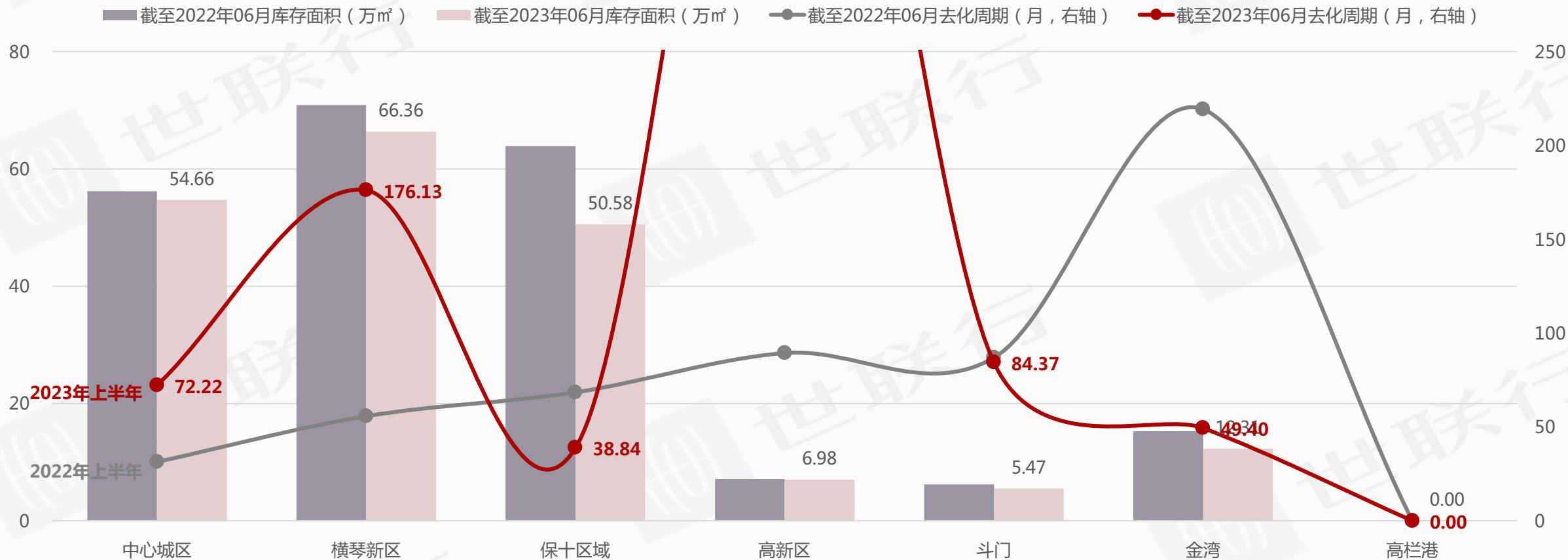
数据来源：珠海市公共资源交易中心、珠海市住房和城乡建设局、世联行地产市场数据库。

# 区域 库存

## 各区域去化周期均超过38个月，全市短期库存近9成位于保十琴和中心城区

横琴新区库存面积66.36万m<sup>2</sup>，占比34%；中心城区库存面积54.66万m<sup>2</sup>，占比28%；保十区域库存面积50.58万m<sup>2</sup>，占比26%；金湾、高新区、斗门区域库存均低于12万m<sup>2</sup>，但高新区2023年网签仅0.1万m<sup>2</sup>的超低水平，去化周期被过度放大；高栏港区暂无办公存量。

### 2022年上半年-2023年上半年珠海各区域办公库存和去化周期对比







# 市场总结与展望

---

# 市场总结 与展望

## 政策风向

**上半年以金融手段为中心，扶持房市与保护消费者两手抓为上半年全国政策的核心内容**

**下半年为稳定市场预期，提振企业投资信心与购房者置业情绪，降息、降准仍有空间**

上半年，中央依靠大幅度下调房贷利率与LPR刺激市场，降息幅度史无前例，与此同时积极推动“带押过户”等利好消费者群体的政策，并多次强调商品房交付问题，通过经济刺激与政策保护达到扶持房市与保障消费者权益两手抓，且受到国家积极政策影响，2、3月份房市出现快速回弹，前期受到压抑的住房需求较快释放，但3月后开始恢复常态，后续政策对房市的刺激亦显不足。

下半年，政策或持续以经济刺激为主，辅以稳定房地产市场的政策以图房地产市场逐步企稳，为求房地产新的突破避免地产“硬着陆”，下半年亦可能进一步松动，出现重大政策利好以刺激房市，但依旧会以稳定预期、打击投资炒作为基石，地产景气也有望逐步修复、但幅度可能偏弱。

## 土地市场

**上半年供需缩量，涉宅用地成交一宗，国字号房企兜底，商办用地遭遇零供应零成交**

**下半年集中供地，涉宅供地主力集中在斗门金湾，国字号房企兜底现象仍将持续**

上半年，涉宅、商办用地新增供应2宗，成功出让1宗（涉宅），提前中止1宗（涉宅）。其中1宗保税区内涉宅地由国字号房企以底价成交；另一宗金湾航空新城南拓区涉宅用地于6月29日终止公告。当前市场大环境动荡，房企拿地意愿不高，政府也不敢贸然推地，上半年土地市场冷清现象也在预料之中。

下半年，根据供地计划待出让涉宅用地剩余33宗，斗门和金湾为主力供地区域，新推出的涉宅用地全部需附带相关配套建设，有利于提升区域配套水平，更考验房企开发能力。随着房贷利率下调、“港车北上”、“澳车北上”等一系列政策的实施，珠海楼市将缓慢回暖，土地出让也将陆续向好，但民企拿地概率仍然较低，国字号房企底价成交用地现象仍持续出现。

# 市场总结 与展望

## 住宅市场

**上半年市场新推量低迷，楼市成交起伏较大，成交价格同比环比维稳**

**下半年受大环境和经济影响较大，三季度热门新盘集中上市，或将是市场转折点**

上半年，珠海楼市犹如过山车，整体市场容量略高于2022年上半年或下半年，新增供应86.04万 $\text{m}^2$ ，成交面积144.08万 $\text{m}^2$ 。2023年春节后开始，受三年疫情挤压出大量客户，珠海楼市成交开始急速攀峰，在3月中旬迎来成交高峰，4月开始市场热度逐渐下滑，随着市场需求被大规模消耗，客户数量骤减，6月市场成交再度跌破20万 $\text{m}^2$ 。区域市场方面，斗门、金湾区域市场涨幅最高，其中斗门因为供应多，产品类型跨越大，价格优势较高，持续稳坐全市第一。全市成交价格受标杆项目影响较大，从各项目自身对比来看，成交价格基本与2022年持平。

下半年，楼市仍主要受大环境和经济影响较大，市场经济、人民收入等各方面的下行，行业回暖力度仍旧偏弱，短期内整体楼市行情难以有较大改善。预期整体新增维持低迷供应，成交以去库存为主，价格仅维持平稳或有小幅下调。三季度部分的热门新盘上市，市场或者在逐步回暖，但仍以稳定为主，市场回升依赖于宏观经济的修复与政策优化力度等方面。

## 办公市场

**上半年低迷状态持续，去化低速平稳运行，成交价格受标杆项目影响较大**

**下半年库存高压短期难缓解，市场维持低位运行，成交集中在热点区域**

上半年新增供应供应为零，降至近历年的最低点，成交面积13.27万 $\text{m}^2$ ，同比下降26%，月均流速仍维持低位，网签均价17623元/ $\text{m}^2$ ，同比下降11%，市场规模同比收超过30%，全市短期库存196.35万 $\text{m}^2$ ，去化周期长达71个月。区域市场方面，中心城区和保十琴常年稳占销售主力，但仅少数项目可实现持续稳定走量，全市办公项目年度网签面积超过1万 $\text{m}^2$ 的项目仅3个。

下半年，办公市场延续当前低迷行情，预期月均成交2-4万 $\text{m}^2$ 左右，自2020年以来全市积压超过200万 $\text{m}^2$ 办公库存，远高于市场需求，短期内库存高压难以缓解，去化周期将再度被延长。中心城区和保十琴库存量高的区域持续以去库存为主，去化较为稳定。

# 谢谢观看！

本报告仅作参考之用，客户并不能尽依赖此报告而取代理  
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，视为同意以上声明。

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

