

珠海

zhuhai

合富辉煌珠海市场研究部

珠海经济环境良好，房地产发展迅速，政策从严，首提双限，土地活跃，商品房成交走弱，价格下行，后市不甚乐观。

2012 预测要点

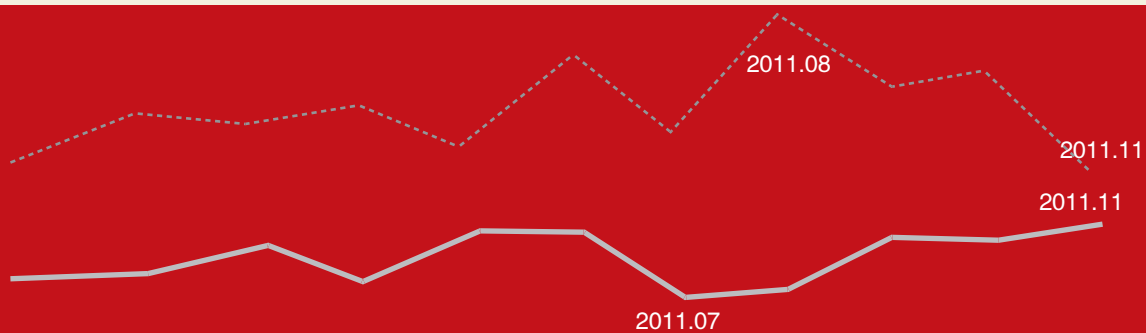
1. 开发商放缓新货推出速度
2. 在售产品的折扣力度不断加大
3. 量价齐低的状况将持续

关键词 宏观环境分析 房地产市场回顾 楼市预测

(截至 2011 年 12 月数据)

2011 年度房价走势

2011 年度销量走势



2012 Real Estate Market Forecast Report on Chinese Representative Cities

2012年中国代表城市房地产市场预测

2011年珠海房地产宏观环境分析

珠海政策事件

政策步步趋紧,房地产发展受阻,二三线城市房价上涨受关注,珠海首提双限,根据珠海市统计局统计数据显示,1-11月商品房成交均价11611元

/m²,仍高于控制目标11285元/m²,但11月均价8248元/m²,跌破万元大关,珠海双限政策影响下,市场走弱,房价增长得到抑制。

2011年珠海政策事件一览

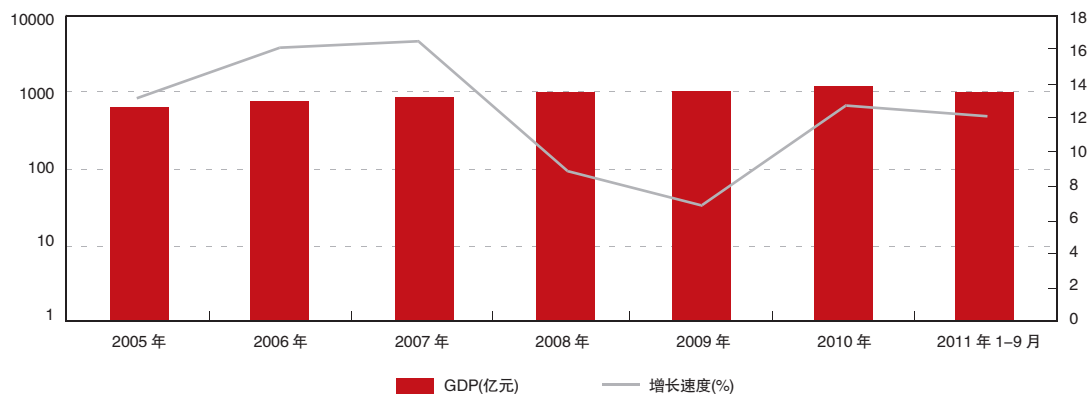
1月	新国八条	6月	一房一价
4月	房价调控目标	6月	珠海主城区网签
4月	省住建厅点名珠海	8月	住建部出台二三线城市限购五大标准
5月	保障房大限到	11月	珠海双限

经济情况

经济总体运行平稳。根据珠海市统计局统计数据显示,前三季度主要经济指标实现较快增长。完

成地区生产总值993.48亿元,同比增长12.2%,增速比上半年加快0.1个百分点。目前珠海房地产处于高速发展阶段。

珠海市历年GDP发展走势



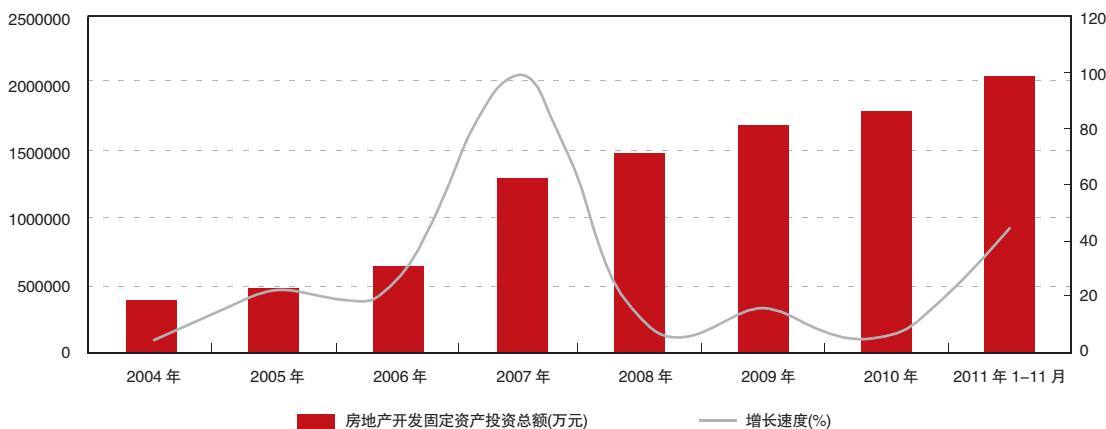
固定资产投资增长较快,房地产开放投资增速。受政府大力发展招商引资,珠海在2008年以来,固定资产投资总额快速增长,1-11月,珠海市完成固定资产投资547.86亿元,同比增长31.9%,增速居珠

三角首位。其中房地产开发固定投资额完成204.1亿元,同比增长了45.2%,房地产开放投资额增幅过高,致使房地产未来供给过量,市场供过于求。

珠海

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

珠海市历年房地产开放固定资产投资总额走势图

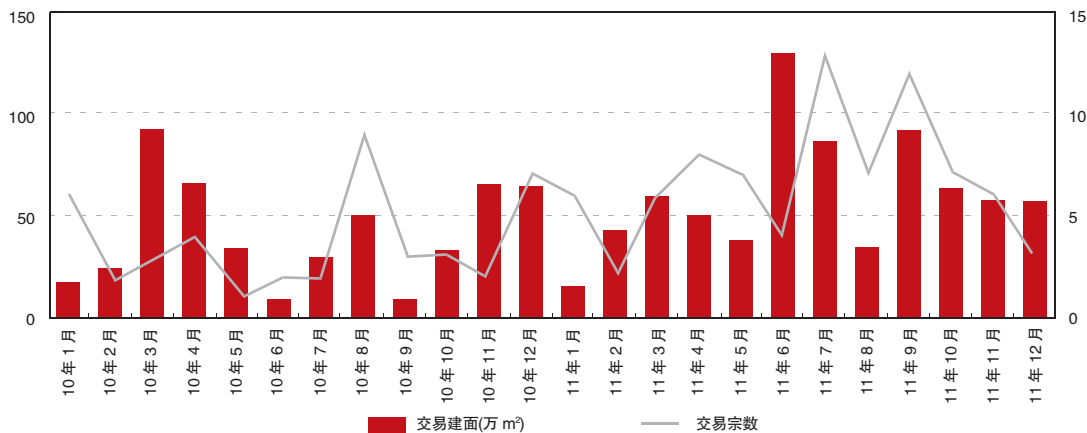


2011年土地市场回顾

2011年珠海市土地招拍挂推出82宗土地,供应面积975万m²,其中工业42宗,536.27万m²,住宅15宗,214万m²。其中上半年推出9宗,面积为133.08万m²,西区集中供应7宗,唐家1宗,横琴配套1宗。下半年推出6宗,2宗是配套用地,建面约

8.6万m²,3宗是2宗流拍再重新出让,建面约57万m²,土地成交为80宗,成交面积719万m²,成交金额为79亿元,其中住宅用地成交11宗,面积163万m²,成交金额为53.49亿元,占土地成交金额68%。

2010年1月至2011年12月珠海市招拍挂土地成交面积统计



2011年住宅用地除去3宗项目配套住宅,3宗流拍,2011年珠海共成交了9宗商住用地,成交建面142.4万m²,成交金额为49.76亿元。

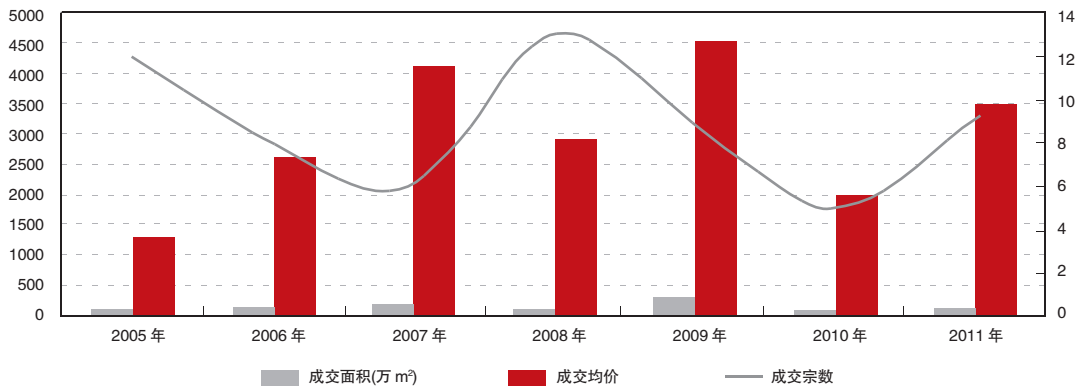
其中在4月份时,分别由清远市伯爵园旅游发展有限公司和麦桂成分别以4300元/m²和3980元/m²刷新金湾和斗门的楼面单价地王。而上半年流拍的起价为6000元的唐家情侣北路南段商住用地在9月分2块地块重新出让,起价仍为6000元,最终在10月2块用地以底价拍下,总价共为以29.95亿元高价成交。该唐家地王继格力地王之后为近年推地来起价最高,成交总价最高的一块商业用地,其竞买人为Yanlord Real Estate Pte.Ltd.、Ho Bee Investment

Ltd.、上海由由(集团)股份有限公司3家联合竞得,这3家联合竞拍为珠海土地招拍挂史上首次以联合竞拍模式拿地,为一次创新模式。

2011年的珠海土地市场活跃,土地成交宗数和面积分别同比增长了46%和24%,主要供应成交片区为唐家和西区,且下半年供应成交多上半年供应。

在唐家地王成交后,珠海提出“限购、限价”政策,下半年商住用地即暂缓供应,直至12月推出一宗位于斗门的一块住宅、科研(科研比例为20%),该地块所建商品住宅5年内(以核发本地块房地产权证之日起计算)不得进入市场交易,被疑为定向拿地。

历年商住地成交统计



2011年商品房市场回顾

商品房销售和供需走势

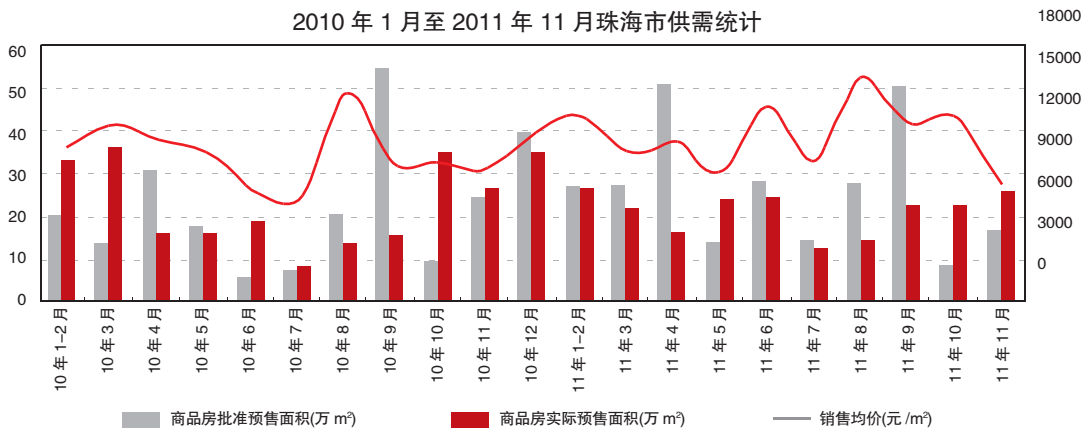
2011年1-11月份,珠海市商品房批准预售面积约267.42万m²,同比上涨29.5%,月平均批准预售24.3万m²,其中11月份商品房批准预售面积为16.87万m²,环比上涨了89%。

2011年1-11月份,珠海市商品房销售面积达到213.88万m²,同比下降了3.7%,月销售面积为

19.4万m²,同比10年月销售面积为21.4万m²,销售速度减慢,其中11月份商品房销售面积为26.21万m²,环比上涨15.9%

2011年1-11月份,珠海市商品房销售价格为11611元/m²,同比上涨了10.5%,其中11月份商品房价格8248元/m²,环比下降36.2%。

2010年1月至2011年11月珠海市供需统计

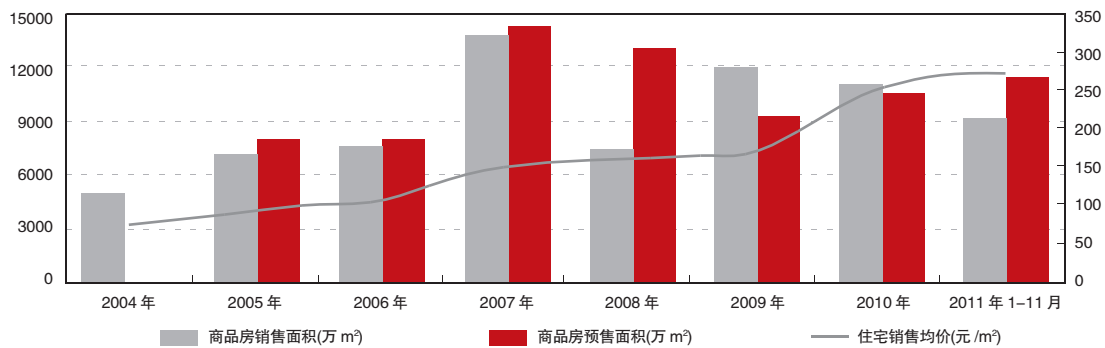


2010年珠海商品房价格走到一个高位,2011年在政府政策房价控制,2011年珠海商品房价格增速得到抑制,增幅较小。

珠海房地产市场2008年出现的严重供过于求,

其后两年珠海消化加快,供不应求,到2011年珠海房地产市场由于政策调控等因素,客户观望中,消化较为缓慢,供过于求,相似2008年的珠海房地产情况。

历年珠海市供需统计



珠海

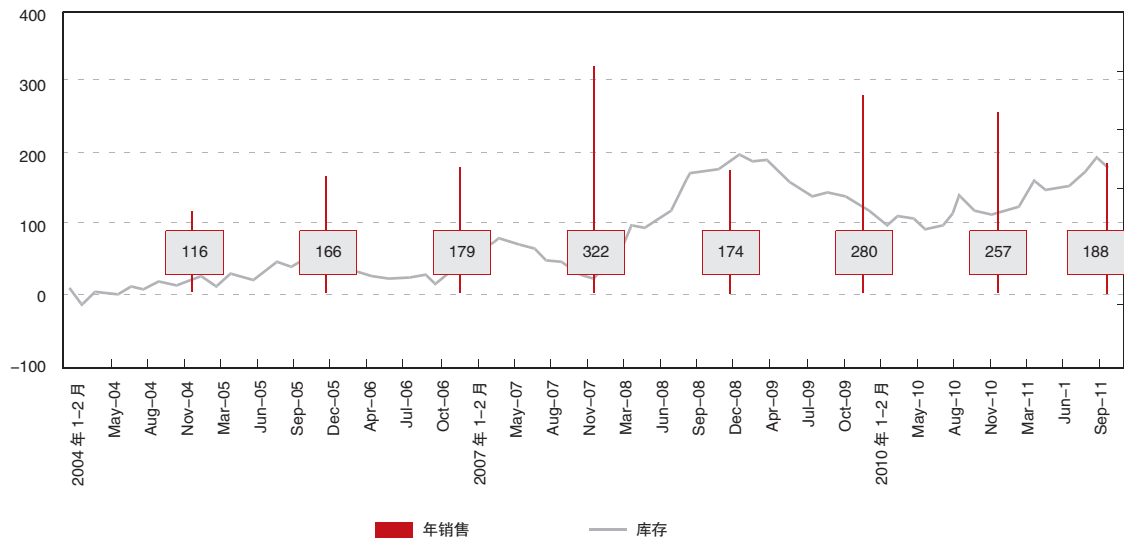
2012年
中国代表城市
房地产市场预测

截止 2011 年 10 月份，珠海市商品房库存约 178.98 万 m²，11 年商品房销售约 188m²。

可以看出，自 10 年以来，珠海市商品房库存量逐渐递增，到目前库存已接近楼市萧条期的 08 年库

存，如按目前珠海商品房消化速度，需要一年时间才能消化，因此，未来珠海房地产市场竞争将更加激烈，如此大的货量将为后市埋下隐患。

珠海商品房月库存走势



市场表现小结

2011 年珠海市场分为三个阶段：酝酿、量变和质变阶段

酝酿阶段

市场表现：市场表现：成交量下挫，价格仍期高位。

客户信心：客户信心：购房信心开始减弱

量变阶段

市场表现：传统成交旺季被打破，呈现反季节成

交的表现，成交量下跌，但开发商仍然希望保持高价，部分项目开始促销。

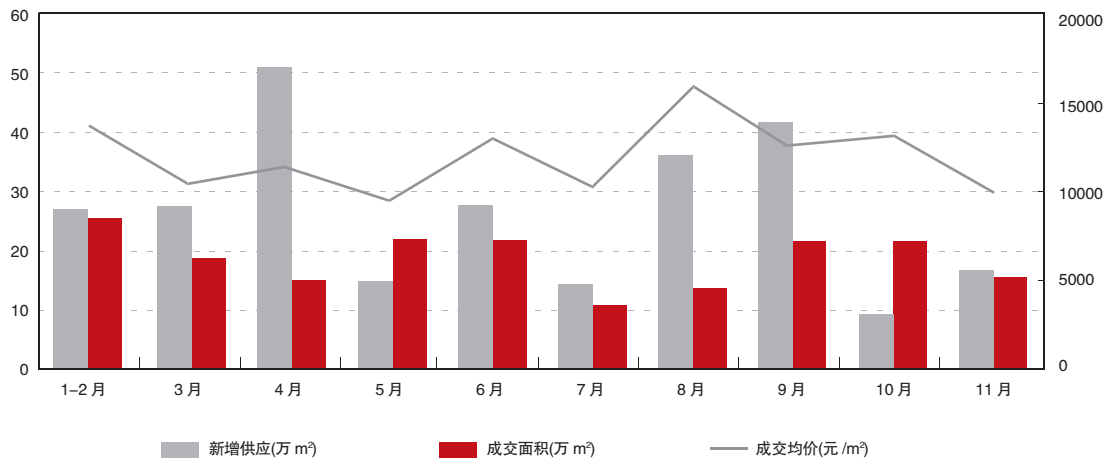
客户信心：购房信心减弱，出现观望情绪，对房地产市场没有信心

质变阶段

市场表现：成交量价齐跌，市场全面促销，部分开发商降价销售

客户信心：观望情绪蔓延，对市场没有信心

2011 年珠海市商品住宅月度供应成交走势



2012 年房地产市场预测

新增供应预测

据监测 2012 年全年珠海新增住宅供应面积约 330 万 m²,较 2011 年供应量略有增加。

12 年珠海西区新增住宅供应约 200 万 m²,供应量约占全市供应总量的 60%以上,西区将成为珠海房

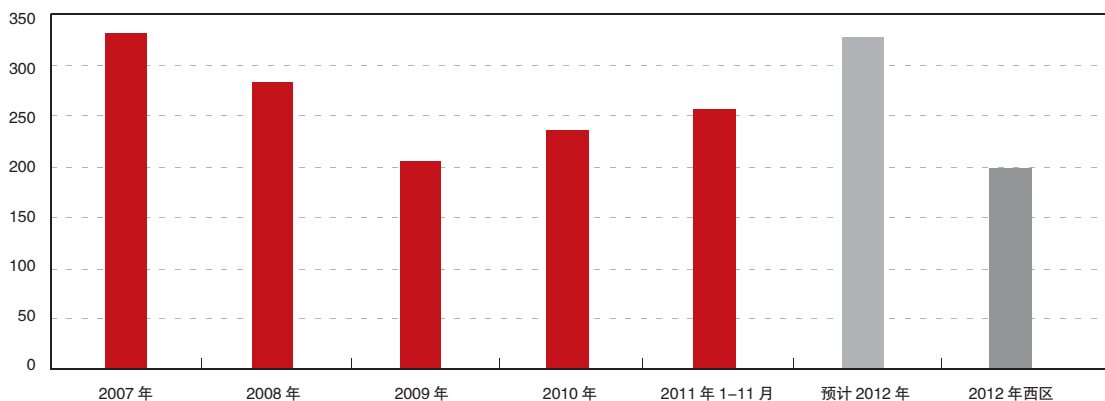
地产发展的主要增长区。

有效供应不足的情况下,明年供应增加能有效缓解缺货的状况,但鉴于市场经济、政策、置业者/开发商预期、项目产品是否适销对路等不因素的影响,实际推出的货量将有所不同。

珠海市 2012 年商品住宅供应预测(万 m²)

类别	在售项目预售库存面积	在售项目潜在供应面积	新项目潜在供应面积	总计
市区	130	40.5	90	260.5
西区	47.7	50	150	247.7
合计	177.7	90.5	240	508.2

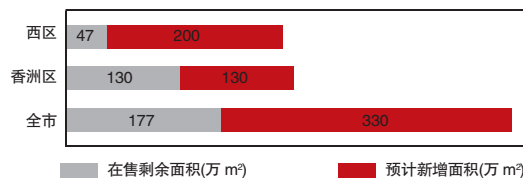
珠海市年度新增住宅供应统计(万 m²)



从全市总量来看,珠海 12 年全年可售货量可能达到 500 万 m²,总体供应较为庞大;

从大分区供应量来看,12 年香洲区可售货量和西区可售货量相差不多,12 年香洲区可售货量月 260 万 m²,西区约 247 万 m²。分区可售货量较为均衡,供应充足。

2012 年全年可售货量情况



供应增加已成定局,未来消化成下降趋势

供过于求积达 500 万 m²。12 年珠海市新增面积约 330 万 m²,可售面积达 500 万 m²,而 11 年珠海全市消化仅 270 万 m²,供大于求的问题严峻,消化压力大增;

开发商急于回款,放缓新货推出速度。由于开发商急于回笼资金,新货的推出速度放缓,以老库存产品为主;部分库存产品存在位置、朝向、户型等不利于消化因素,导致消化量受到影响;

消费者观望情绪蔓延。由于市场低迷,房价走势一路下挫,房地产调控政策不断调控,购房者购房态度受到影响,部分开发商降价去货,使购房者观望情绪进一步蔓延,直接影响后续消化。

通过“珠海商品房月库存走势图”可以清晰的发现,11 年珠海房地产市场与 08 年市场情况非常相

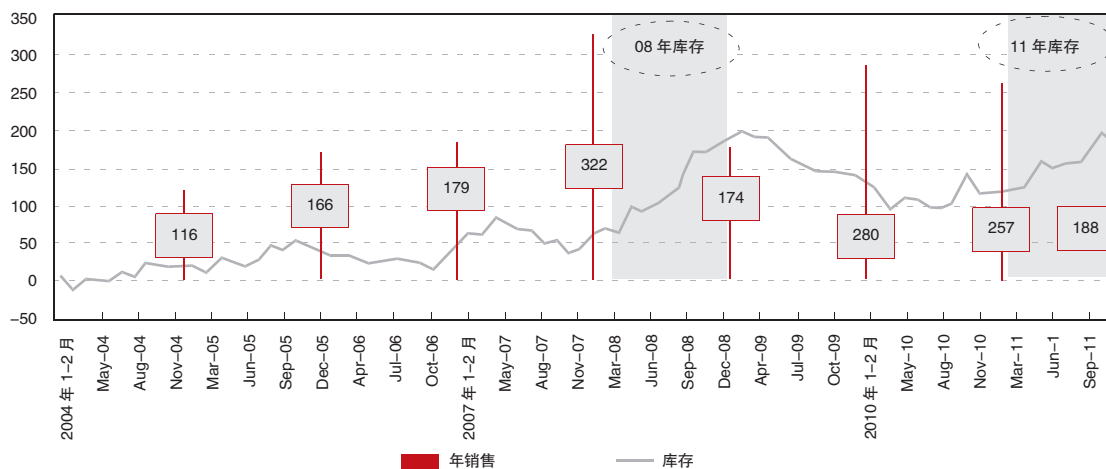
似,通过分析对比 09 年市场情况预测 12 年珠海房地产市场的发展趋势。

2011 与 2008 年房地产政策同样严格调控,2011 年消化量为 188 万 m²,与 2008 年消化量 174 万 m² 相近,同时 2011 年的库存为 178 万 m²,也与 2008 年的库存 196 万 m² 相近,但在 2009 年房地产政策开始放松,政府救市,但在 2012 年房地产政策仍然从严,从消费力来看,2009 年有 4 万亿消费刺激计划促进国内消费力,但在 2012 年国内消费能力无支撑,因此在 2009 年客户有购房信心,而在 2012 年客户持币观望情绪蔓延,加上 2012 年得新增预售预计 330 万 m²,多余 2009 年得 218 万 m²,12 年珠海房地产市场库存预计成现缓慢下滑趋势,市场成交处于低迷状态。

珠海

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

珠海商品月库存走势



价格走势预测

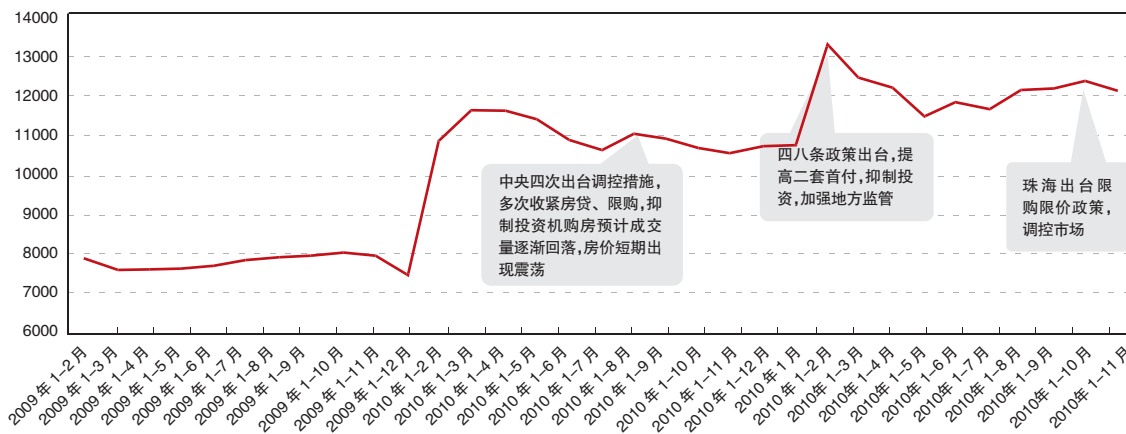
在售产品的折扣力度不断加大。市场成交整体低迷,开发商为改变局面,回笼资金,可能采取对在售产品降价或提高折扣力度,增加在售产品去货速度,使房地产市场价格下行;

新品推出出货量容易打价格战。新产品推出时,由

于成交低迷,在开盘推货时开发商降低价格,增加开盘解筹率,市场价格继续下滑;

库存加大,结构性矛盾促使开发商降价。成交低迷,供应量大,库存进一步增加,库存的结构性矛盾使开发商必须降价销售,促进成交,改善库存结构。

2007-2011年珠海商品房月度成交价格走势



10年8月,中央出台调控政策,收紧房贷限购等抑制投机需求手段出台,珠海房地产市场受到影响,价格出现下滑;

11年1月26,中央出台“国八条”调控政策,珠海房地产市场受到影响,快速增涨的房价受到遏制,开始下行;

11年11月1日,珠海政府正式出台双限政策,珠海房地长市场成交量萎缩,成交价格下滑开始走低;

在12年政策从严的情况下,同时受成交和库存

的影响预计12年珠海房地产价格趋势也处于下行趋势,量价齐低的状况将持续较长一段时间。

根据2011年末各楼盘价格情况分析,五洲花城2期、仁恒星园等项目整体降价幅度20%以上,销售情况较好,部分项目推出价格下跌20%以上的特价单位也能较好销售;降价幅度小于10%的项目,降价对销售的影响较小,不能拉动成交上升,如海悦云天降幅仅5%,去货较差;

综合2011年末各楼盘价格情况分析,2012年市场想要取得较好消化情况,降价幅度需20%以上。

**2012
Real Estate
Market Forecast
Report on Chinese
Representative Cities**

