

2023年上半年

中山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08日



目 录

01 重要政策回顾

03 商品住宅市场分析

04 商办市场分析

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。

积极响应国家号召，主要政策围绕大湾区建设与深中合作展开

日期	相关部门	相关文件	事件要点
2月18日	国务院	《关于金融支持前海深港现代服务业合作区全面深化改革开放的意见》	推进粤港澳大湾区建设是党中央、国务院作出的重大战略决策，对构建我国改革开放新格局有着重大而深远的影响。下一步，人民银行将会同相关部门持续加强金融支持横琴粤澳深度合作区和前海深港现代服务业合作区建设工作，在粤港澳大湾区不断优化金融资源配置，提高金融融通效率，推动大湾区建设再上新台阶。
3月16日	市政府	《广东省住房和城乡建设厅关于加快推动“数字住房”（粤安居）一体化平台建设工作的通知》	中山市正式启用广东省“数字住房（粤安居）”一体化平台（以下简称粤安居平台）。粤安居平台启用后，商品房预售许可、房地产开发项目手册、商品房买卖合同网签备案、商品房买卖合同归档备案、商品房买卖合同注销备案、商品房销售价格申报、商品房预售款资金监管等相关业务将在粤安居平台进行申请、审批。中山市房地产交易和资金监管平台（商品房）系统将不再使用。
4月11日	中山市自然资源局	《关于支持商业、住宅用地改变土地用途为工业用地的通知》	中山市发布《关于支持商业、住宅用地改变土地用途为工业用地的通知》（下称《通知》），对原“工改商住”申请调回工业用地的情形给予补贴，并支持推动高标准厂房开发建设和加快处置闲置土地。这是中山首个支持“商住改工”的政策，将有力推动中山市“向存量要空间”，进一步拓展产业用地、夯实制造业基底。据悉，中山目前已从规划层面推动全市用地“商住改产业”超5500亩，其中超九成落在翠亨新区、岐江新城两大城市发展核心区，助推其做强经济增长的动力引擎。
4月17日	中山市自然资源局	《中山市南区街道城南社区220102单元等八个镇区控制性详细规划局部调整》	本次调整主要为南区街道城南社区220102单元等8个镇区，涉及8个控规，30个规划地块，共15个项目，地块总面积约43.96公顷（折合约659.4亩），本次规划论证15个项目中，现状已有建筑物覆盖的项目有14个，主要为工业用地；未有建筑物覆盖的项目1个为点石塑胶有限公司增资扩产项目用地。其中涉及多宗用地调整，包括住宅用地改工业用地、教育科研用地改工业用地等。
5月01日	市政府	《广东省关于香港机动车经港珠澳大桥珠海公路口岸出入内地的管理办法》	从7月1日零时起，符合条件的香港机动车车主在港方预约通关获准后，就可以驾车经港珠澳大桥珠海公路口岸驶入广东。来往内地更自由。香港单牌车可以直接进入内地，不需再挂金属号牌。电子牌证有效期与所购买的内地交强险有效期挂钩，最长不超过1年。车主可自由选择往来内地时间，在牌证有效期内香港机动车经预约可以多次入出内地。
5月17日	市政府	《“70/90政策”户型商品住房两证合一事项办理指引》	为妥善办理“70/90政策”户型商品住宅两证合一事项，中山市自然资源局发布了关于印发《“70/90政策”户型商品住房两证合一事项办理指引》的通知。通知中规定，所属商品住宅小区符合“70/90政策”、两套商品住宅产权人相同、两套商品住宅位于同一楼层且相连且两套商品住宅的建筑面积均小于90平方米，可提交申请，将符合条件的两套商品住宅合并为一套住宅。
6月22日	中山市发改局	《深中战略合作协议》	为贯彻落实《深中战略合作协议》，加快谋划深中经济合作区建设，6月21日，深圳市城市规划设计研究院股份有限公司、综合开发研究院（中国·深圳）、深圳国家高新技术产业创新中心（等单位赴翠亨新区开展深中经济合作区调研考察工作，加快推动合作区建设迈向纵深。阐述在文旅产业、健康医药产业、农业和生态环境、村居建设、海洋经济以及国企合作等方面规划设计，并就深圳市与中山市共建经济合作区的建设提出了意见建议。

2 土地市场分析

土地市场

上半年土地市场供应量回升，土地挂拍集中于6月，成交总面积与成交总金额下滑

2022年上半年

涉宅用地3宗、商办用地1宗

涉宅用地23万m²、商办用地44.75万m²

涉宅用地23万m²、商办用地44.75万m²

涉宅用地25.55亿元、商办用地11.75亿元

涉宅用地4.77%、商办用地0%

涉宅用地11111元/m²、商办用地2626元/m²

2023年上半年

涉宅用地14宗、商办用地2宗

涉宅用地177.58万m²、商办用地8.95万m²

涉宅用地5.70万m²、商办用地26.19万m²

涉宅用地4.56亿元、商办用地7.37亿元

涉宅用地0%、商办用地0%

涉宅用地8000元/m²、商办用地2815元/m²

新增供应宗数
↑300%

新增供应建面
↑175.32%

成交总建面
↓52.94%

成交总金额
↓68.02%

平均溢价率
↓3.22%

成交楼面价
↓32.06%

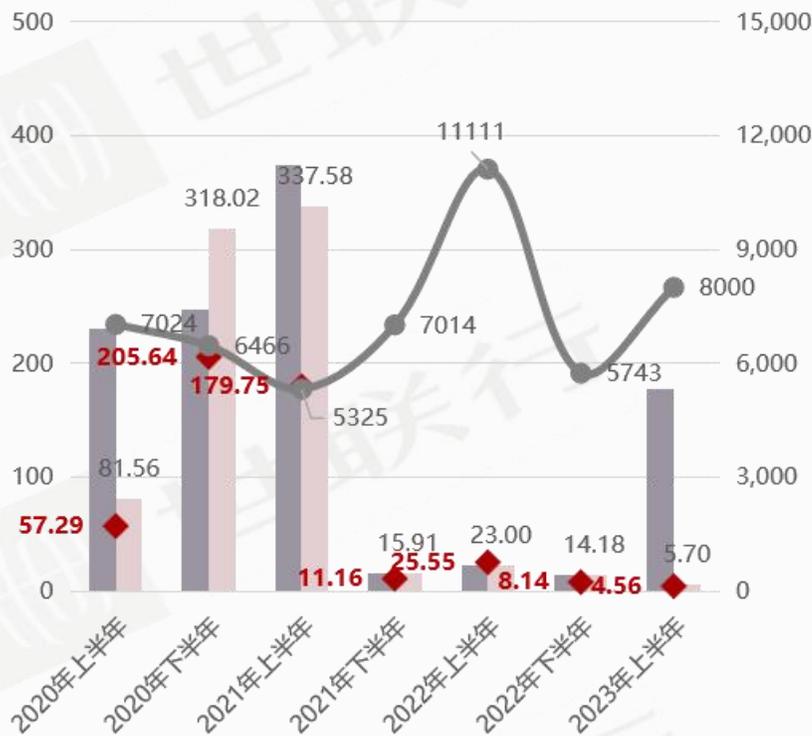
商住用地

涉宅用地持续一年供需低迷，2023年上半年成交1宗为保利拿地

2023年上半年涉宅用地新增供应14宗，成功出让1宗，无溢价。新增供应集中于6月，且有12宗地块来自预公开清单。

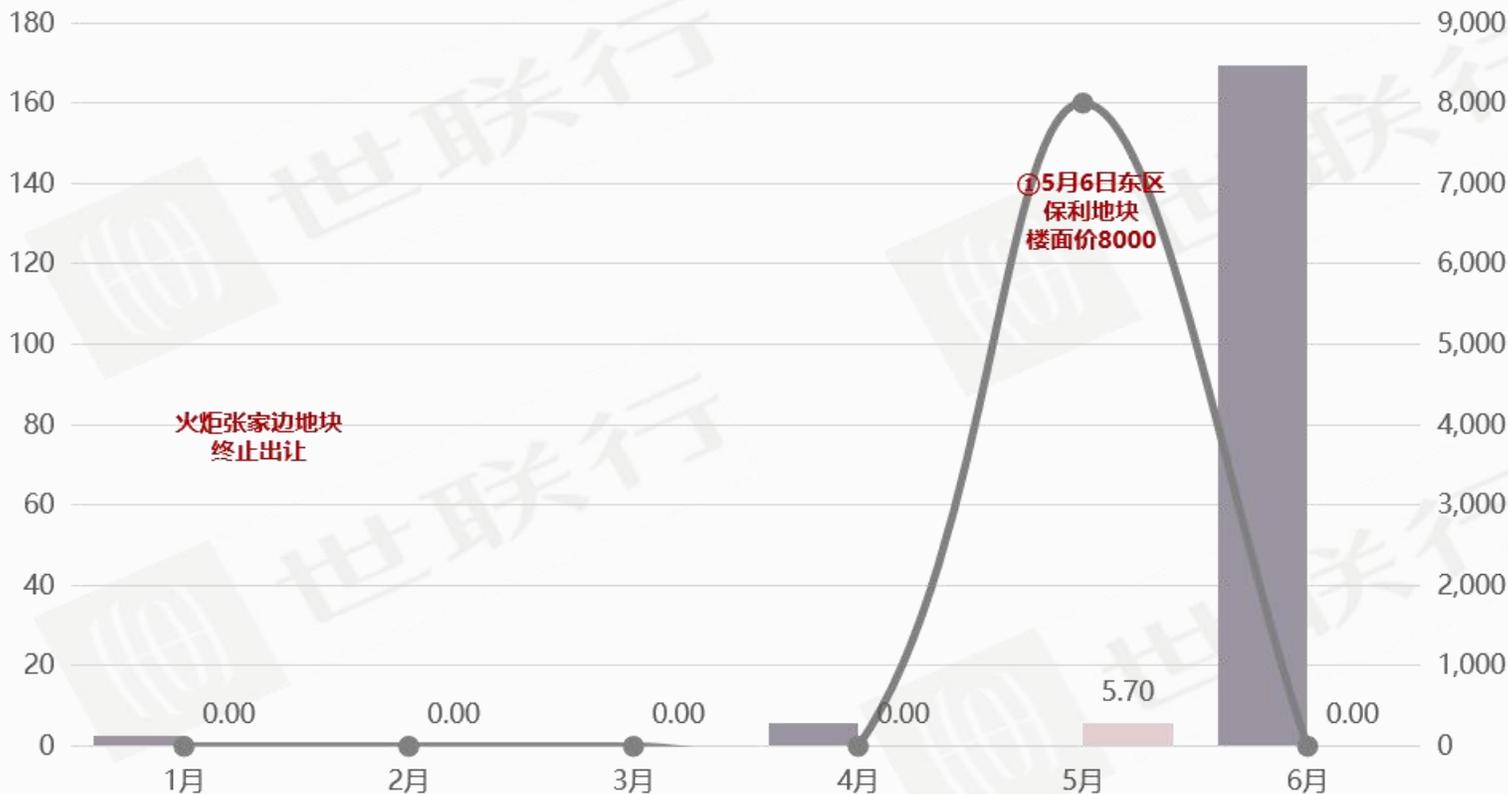
2020-2023年上半年中山商住用地供需量价走势

■ 涉宅用地供应建面 (万㎡, 左轴) ■ 涉宅用地成交建面 (万㎡, 左轴)
◆ 成交金额 (亿元, 左轴) ● 成交楼面价 (元/㎡, 右轴)



2023年上半年中山商住用地月度供需量价走势

■ 涉宅用地供应建面 (万㎡, 左轴) ■ 涉宅用地成交建面 (万㎡, 左轴) ● 成交楼面价 (元/㎡, 右轴)

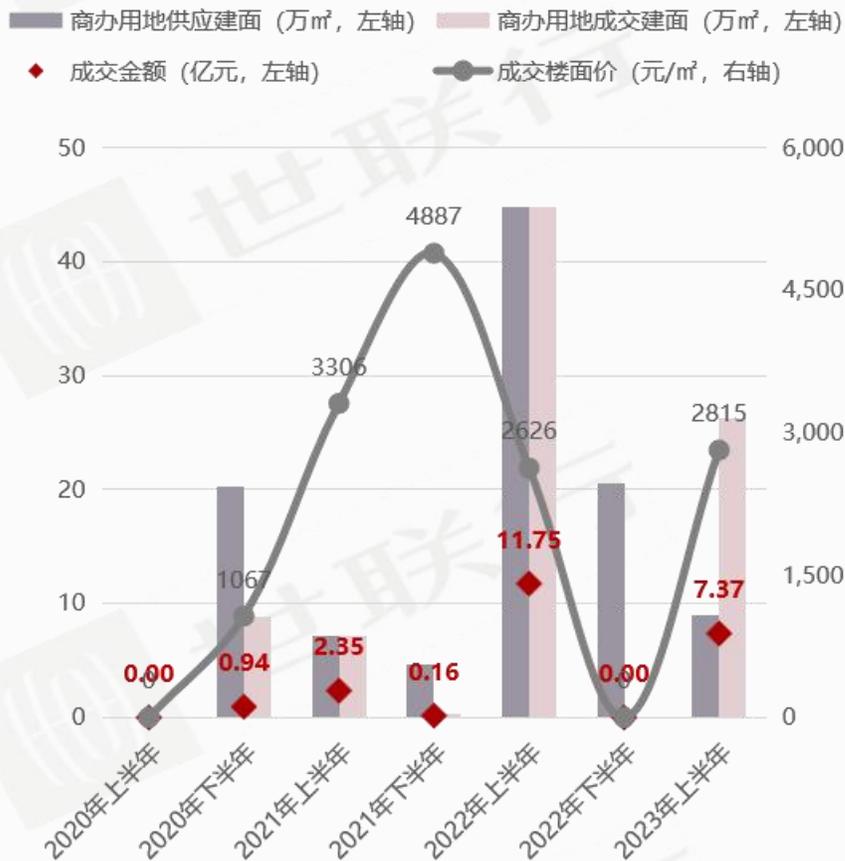


商办用地

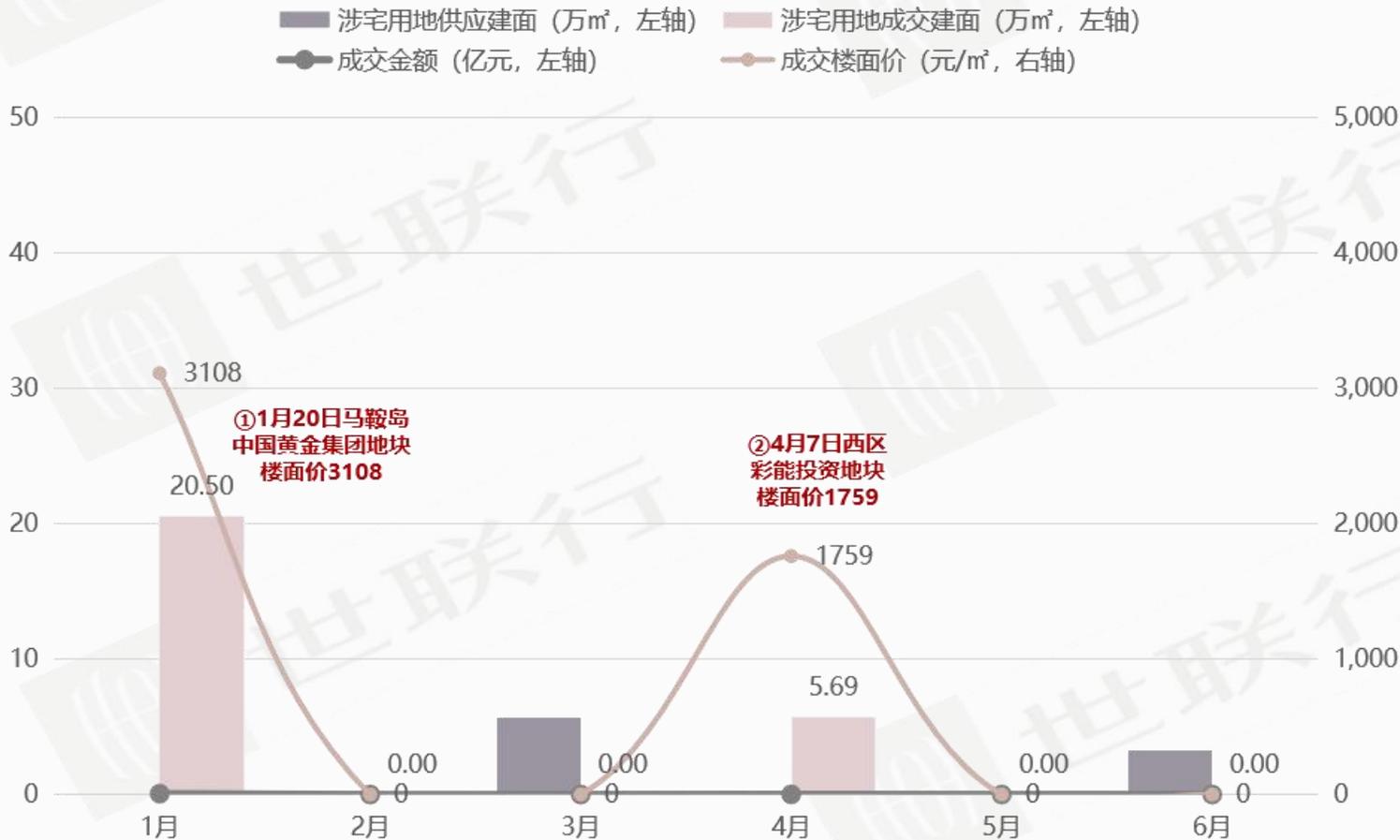
上半年成交两宗商办用地，均以底价成交

2023年上半年商办用地新增供应2宗，成功出让2宗。新增的2宗分别位于西区与东区，成交的2宗均由民企竞得。

2020-2023年上半年中山商办用地供需量价走势

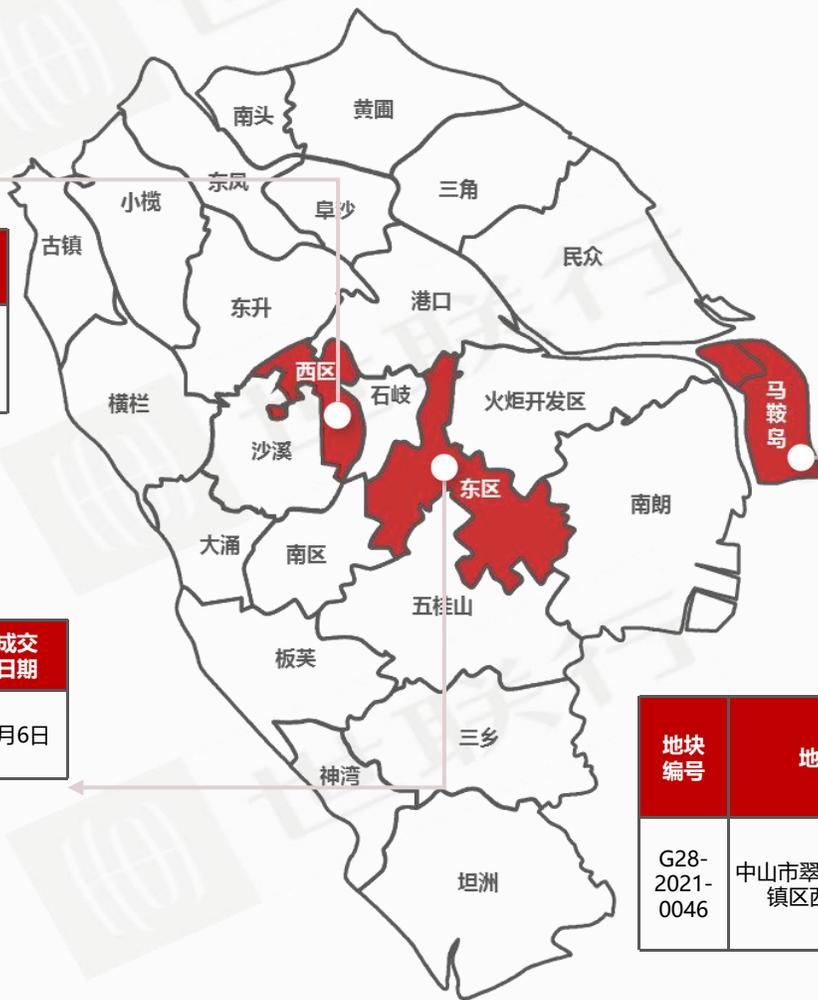


2023年上半年中山商办用地月度供需量价走势



土地市场

涉宅用地成交1宗，位于东区；商办用地成交2宗，分别位于马鞍岛与西区
成交的3宗土地均无溢价，位于马鞍岛的商业用地总建面最大。



地块编号	地址	用途公告	总建面 (万㎡)	总金额 (亿元)	楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得房企	成交日期
G20-2023-0001	中山市西区街道隆平社区	商务金融用地 (商务用地)	5.69	1.00	1759	0%	彩能投资 (中山) 有限公司	4月7日

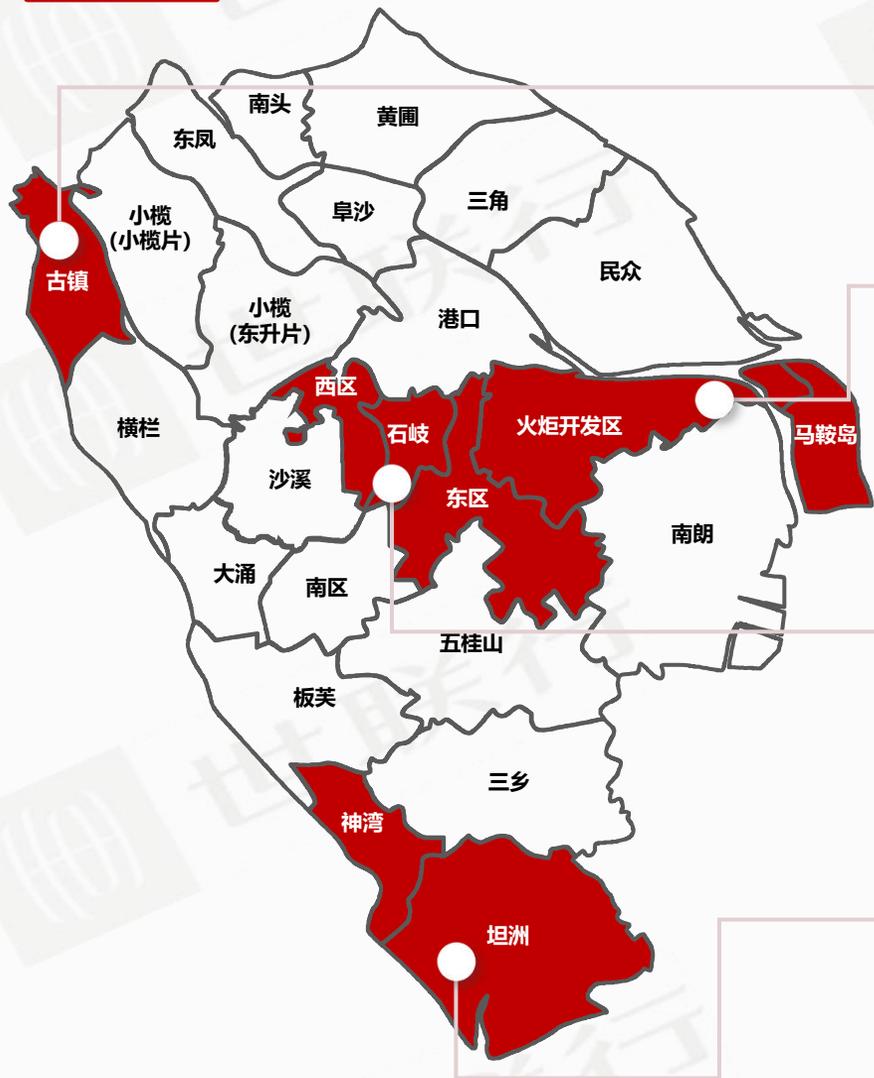
地块编号	地址	用途公告	总建面 (万㎡)	总金额 (亿元)	楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得房企	成交日期
G21-2023-0047	中山市博爱七路34号	城镇住宅用地	5.70	4.56	8000	0%	保利	5月6日

地块编号	地址	用途公告	总建面 (万㎡)	总金额 (亿元)	楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得房企	成交日期
G28-2021-0046	中山市翠亨新区东镇区西三围	商业用地 (兼商务用地)	20.50	6.37	3108	0.0%	中国黄金集团	1月20日

供地计划

2023年拟出让13宗涉宅用地，目前1宗成交，11宗用地挂拍

根据《中山市城镇住宅用地公开出让预告[预告编号：Y(2023)001]》公示，2023拟出让涉宅用地13宗，总用地面积61.47万 m^2 ，预计总价超过121.99亿；目前剩余12宗，待拍集中于中心组团与东部组团。



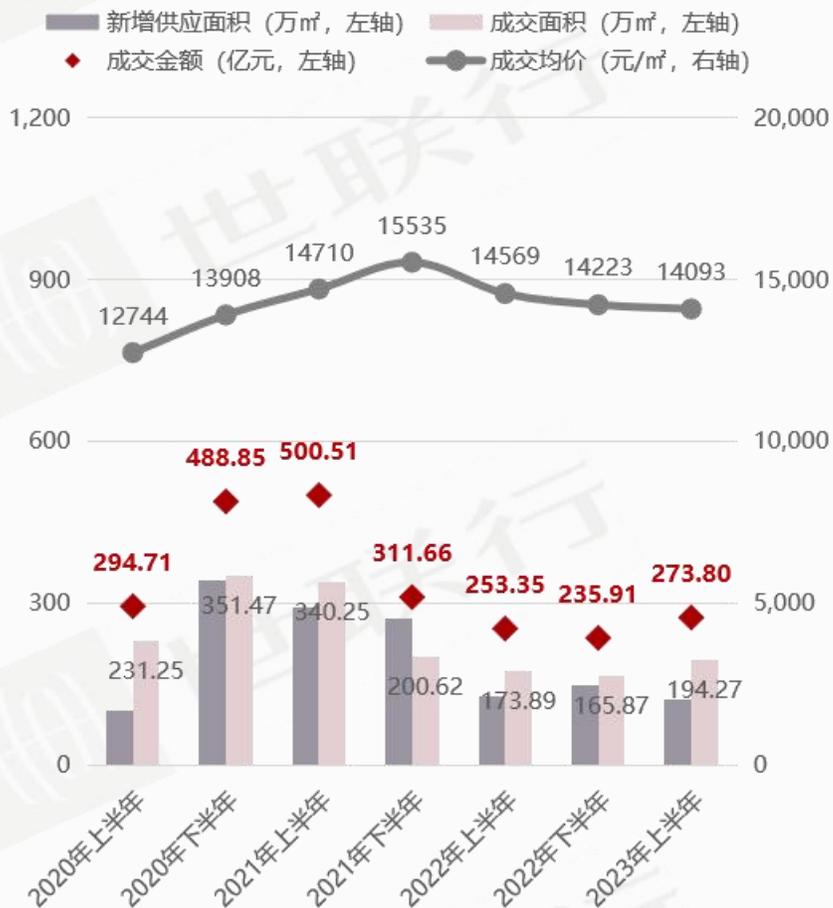
西北组团	地址	用途公告	用地面积 (万 m^2)	容积率	参考价 (亿元)	楼面地价 (元/ m^2)
古镇	中山市古镇镇同兴路	城镇住宅用地	9.50	3.0	1.7	7050
东部组团	地址	用途公告	用地面积 (万 m^2)	容积率	参考价 (亿元)	楼面地价 (元/ m^2)
火炬开发区	火炬开发区张家边海傍村大王头	城镇住宅用地	0.81	3.0	1.70	7050
火炬开发区	中山市火炬开发区港义南路	城镇住宅用地	1.37	2.5	2.23	6500
马鞍岛	中山市翠亨新区东镇区西三围	城镇住宅用地	9.90	2.0	19.81	10000
马鞍岛	中山市翠亨新区东镇区东四围	城镇住宅用地	9.71	3.0	30.59	10500
马鞍岛	中山市翠亨新区东镇区东四围	城镇住宅用地	4.68	3.0	14.75	10500
中心组团	地址	用途公告	用地面积 (万 m^2)	容积率	参考价 (亿元)	楼面地价 (元/ m^2)
西区街道	中山市西区街道后山社区	城镇住宅用地	3.11	3.3	8.20	8000
岐江新城	中山市石岐街道世纪大道南侧	城镇住宅用地	3.19	3.1	9.69	9800
东区街道	东区街道长江北路东侧	城镇住宅用地	3.63	3.1	-	-
东区街道 (5.6日保利竞得)	东区博爱七路34号	城镇住宅用地	1.90	3.0	4.56	8000
东区街道	中山市东区街道康湾路西侧	城镇住宅	8.45	3.1	20.96	8000
南部组团	地址	用途公告	用地面积 (万 m^2)	容积率	参考价 (亿元)	楼面地价 (元/ m^2)
神湾镇	中山市神湾镇金凤路南侧	城镇住宅	3.42	3.0	5.12	5000
坦洲镇	中山市坦洲镇十四村	城镇住宅用地	1.79	2.5	2.68	6000

3 商品住宅市场分析

住宅市场

2023年上半年住宅供应量同比2022年上半年下滑，成交量与市场规模有所回升

2020-2023年上半年中山住宅市场供需量价走势



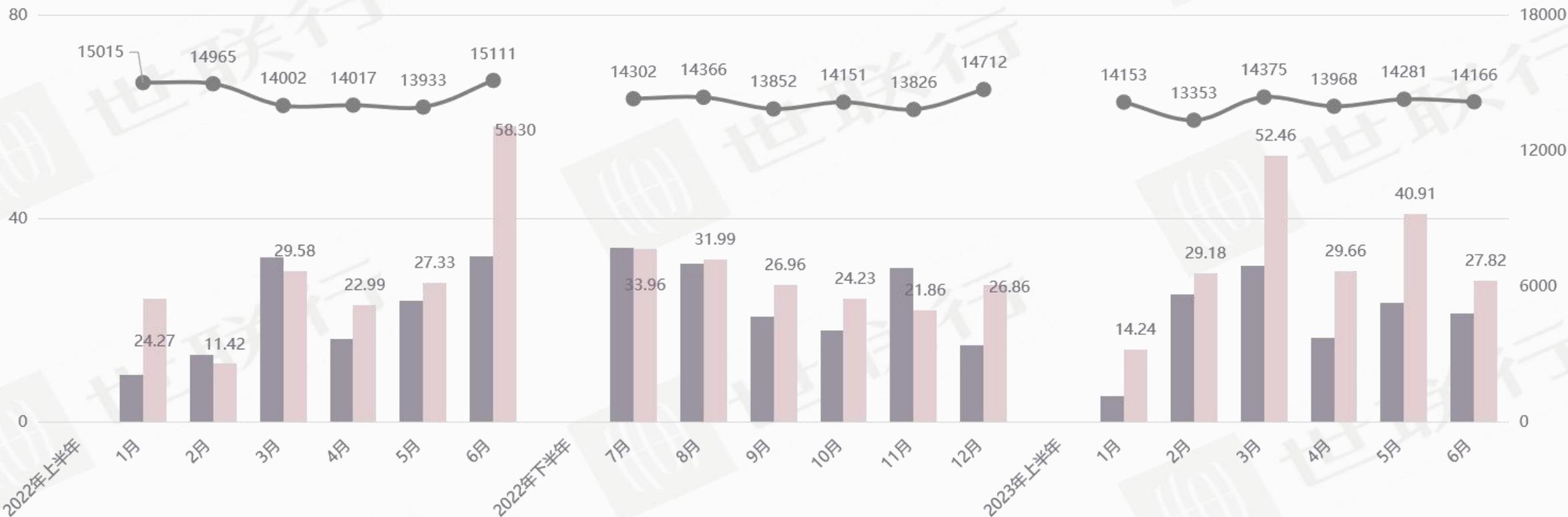
全市
供销

上半年住宅整体市场因受政策刺激于二三月份热度快速回升，随后回落常态

2023年1-6月新增供应121.74万m²，同比下降4.43%，成交194.27万m²，同比上升11.72%，成交均价14093元/m²，同比下降3.27%。

2022年-2023年上半年中山住宅月度新增与成交量价情况

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

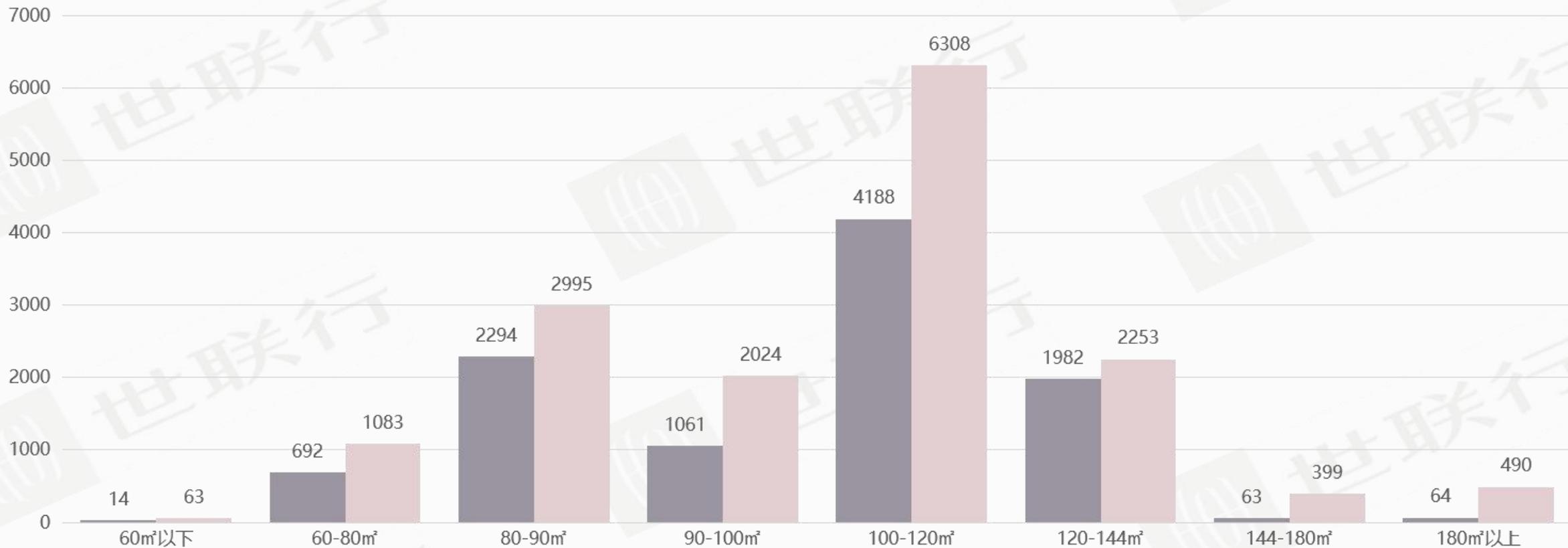


全市
供销

2023年上半年住宅新增与成交均以为100-120m²为主力面积段
供销较低的面积段为60m²以下与144m²以上。

2023年上半年中山住宅类各面积段供销情况

■ 新增套数 (套) ■ 成交套数 (套)

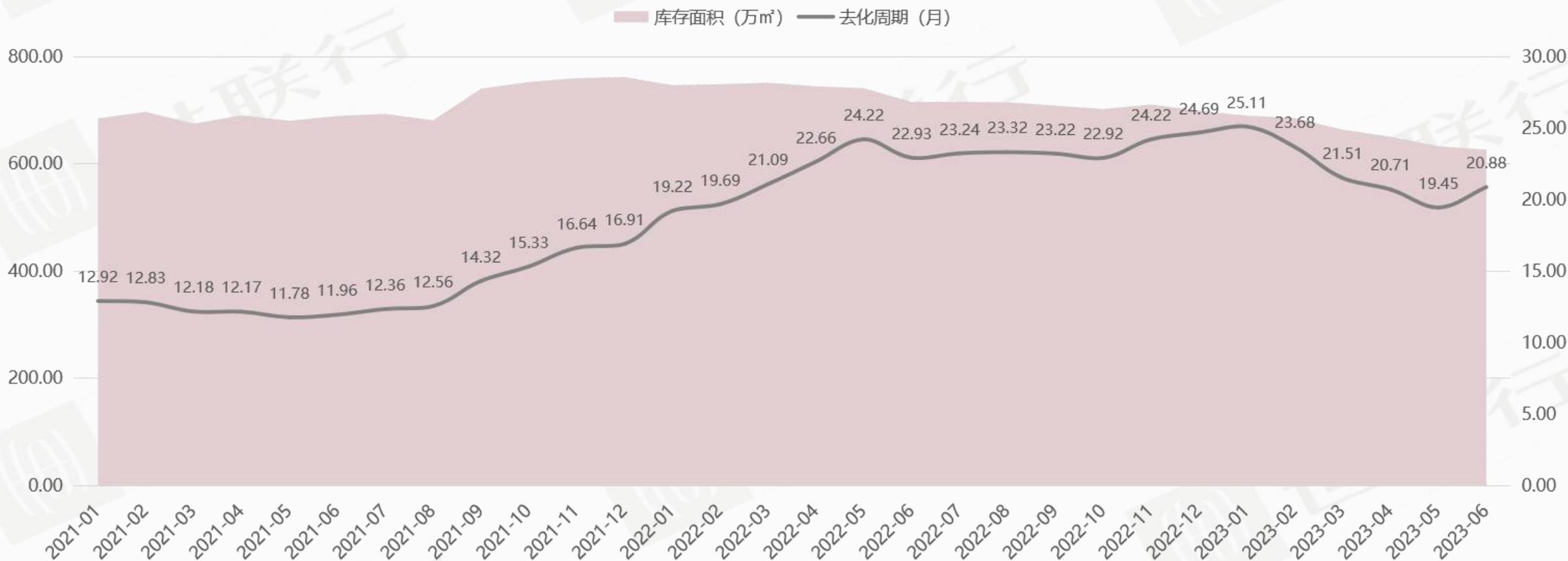


全市 库存

全市库存压力持续偏高，但去化周期同比下滑，流速已有所加快

全市住宅库存面积为626.58万m²，同比减少11.52%；2023年上半年去化周期波动较大，但总体呈现库存减少、去化周期缩短、流速增快趋势，同比下降2.05个月。

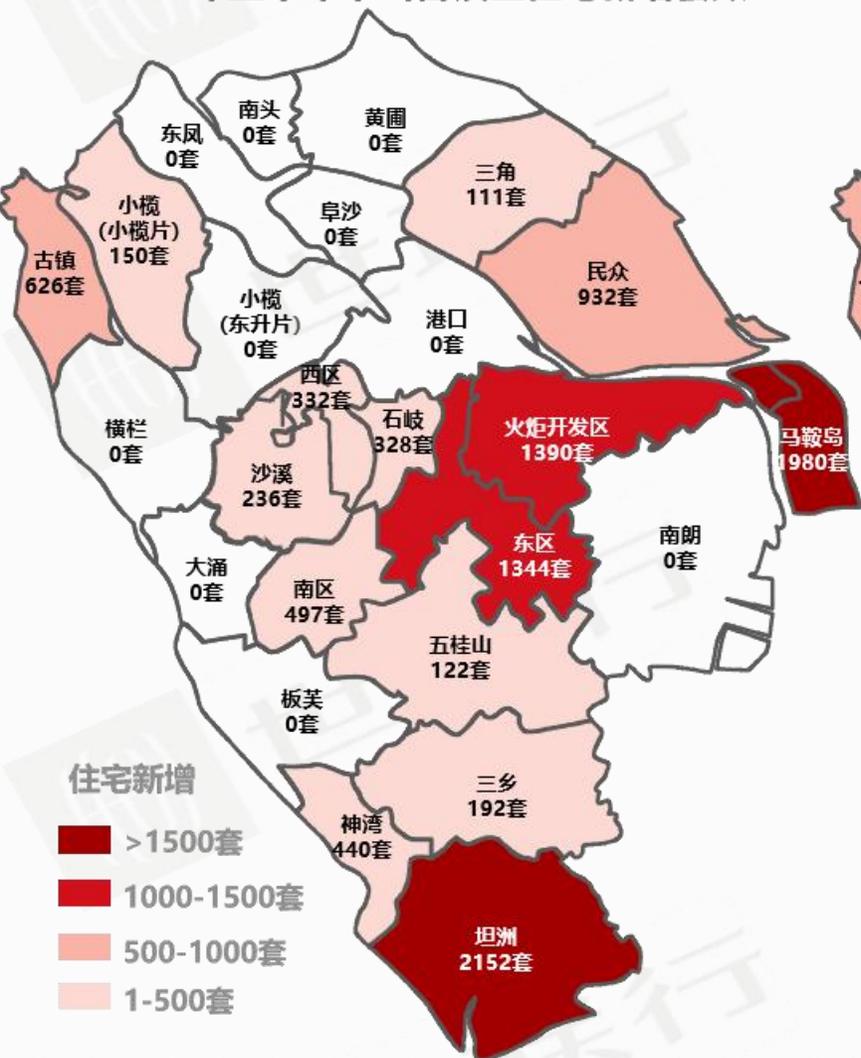
2021年1月-2023年6月中山住宅月度存量和去化周期



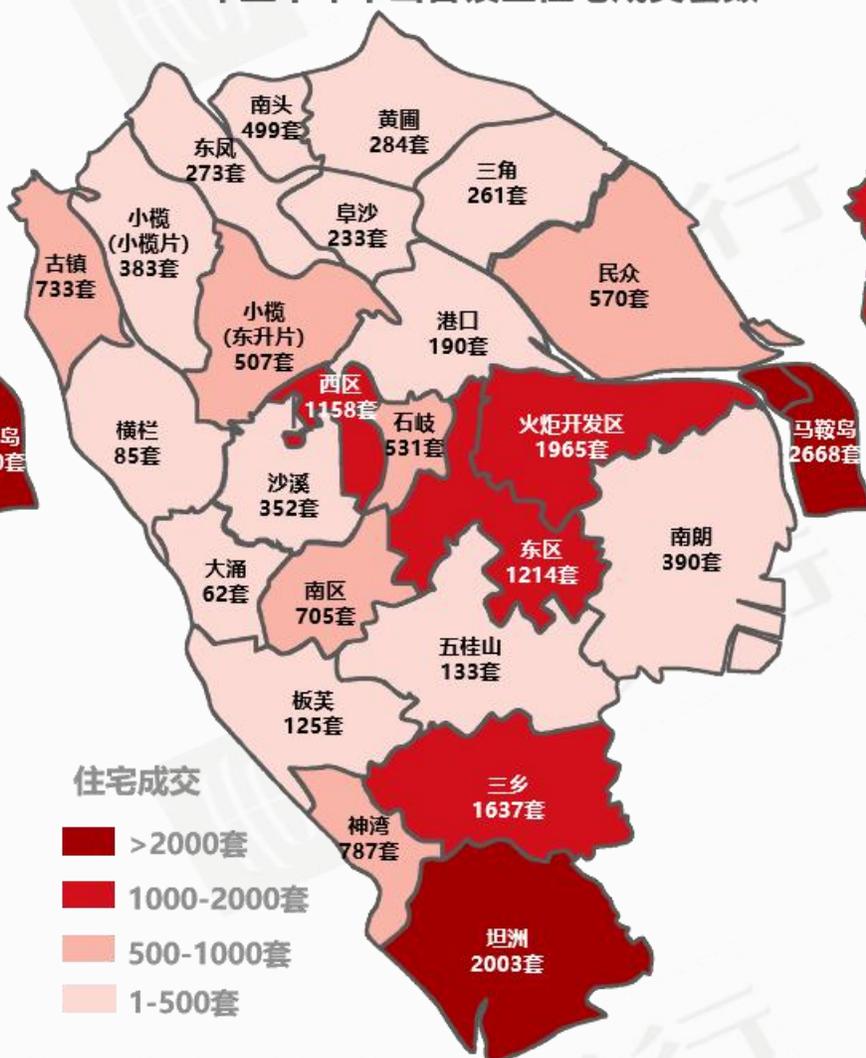
区域情况

2023年上半年市场热度受政策刺激影响有所回升，区域不平衡趋势显著，热度集中于东部组团、主城区、三坦片区、西北组团的古镇与小榄镇区。马鞍岛镇区成交量与成交均价领跑全市，为全市热度最高的镇区。

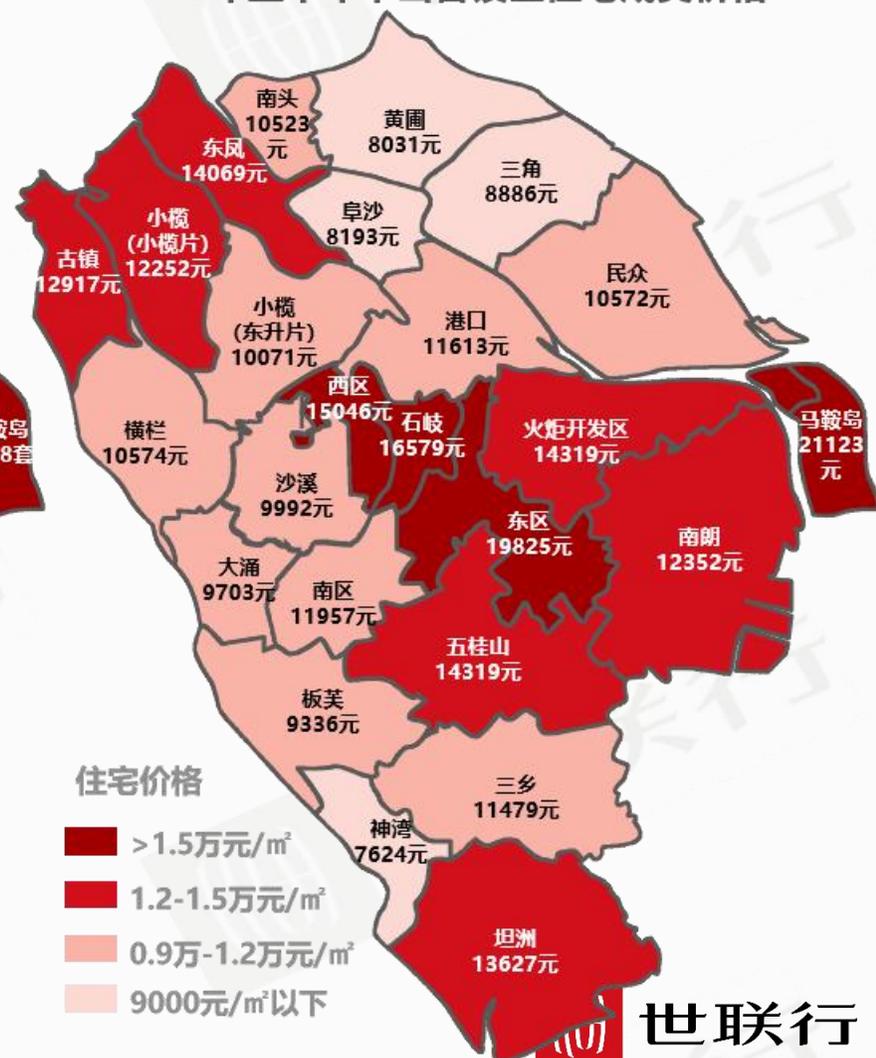
2023年上半年中山各镇区住宅新增套数



2023年上半年中山各镇区住宅成交套数



2023年上半年中山各镇区住宅成交价格



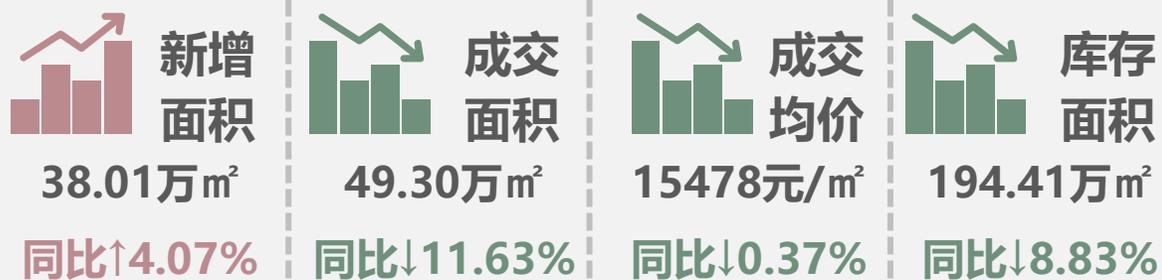
数据来源：中山市公共资源交易中心、中山市住房城乡建设局、世联行房地产市场数据库；商办市场数据仅涵盖商业公寓和办公产品

中心组团

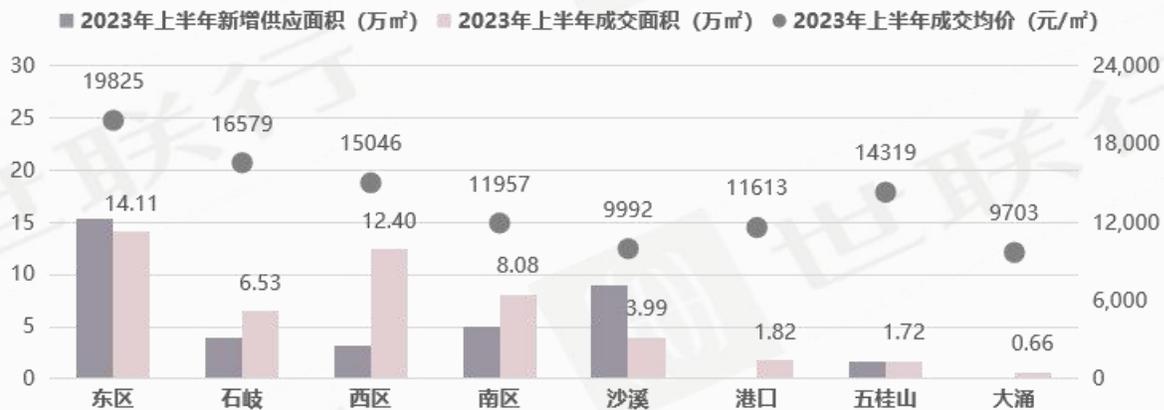
中心组团成交量占比全市25.38%，但供销总量同比降幅明显

东区成交面积为组团内最高，新增与成交基本持平；港口与大涌上半年无新增，港口、五桂山与大涌亦仅有少量成交；组团整体呈现量价齐跌趋势，成交量跌至全市第三

2023年上半年中心组团数据一览



中心组团各镇区供销量价



2022年上半年-2023年上半年中心组团住宅月度新增与成交量价情况



2023年上半年新增供应面积同比 2023年上半年成交面积同比 2023年上半年成交均价同比

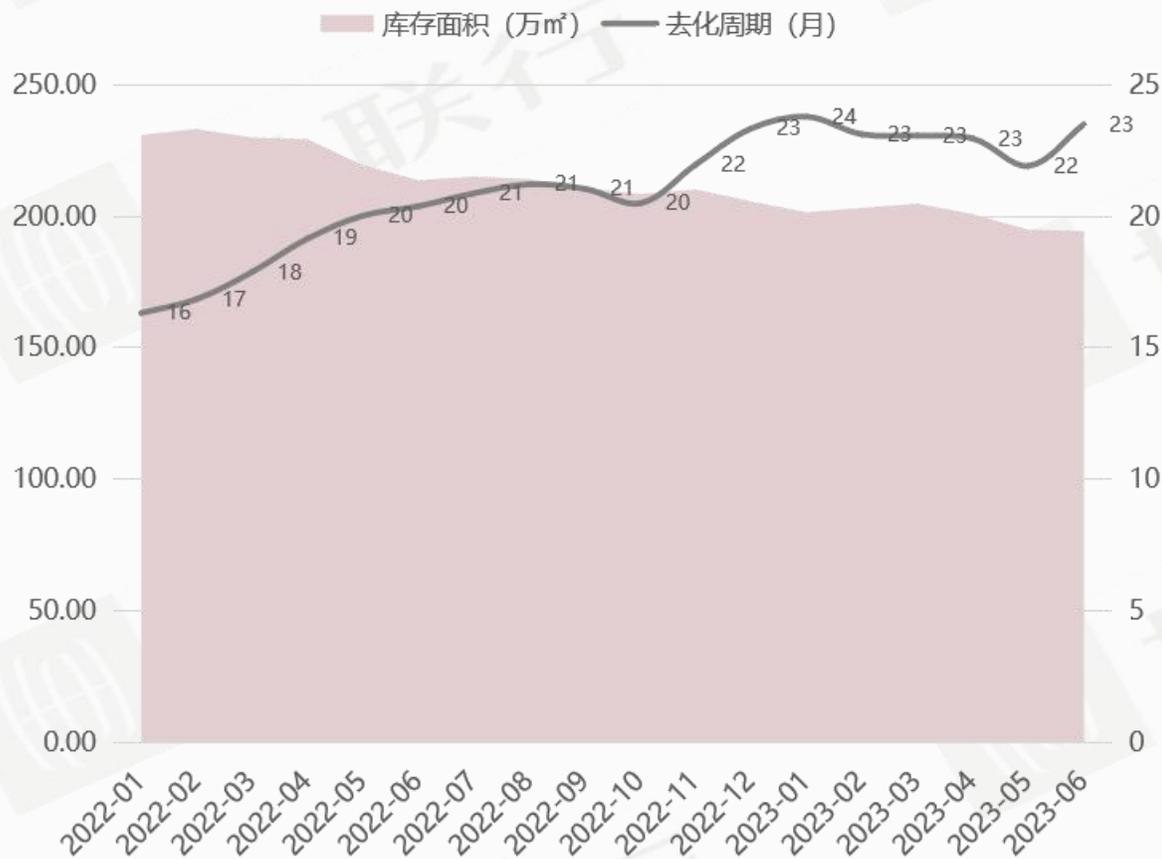


中心 组团

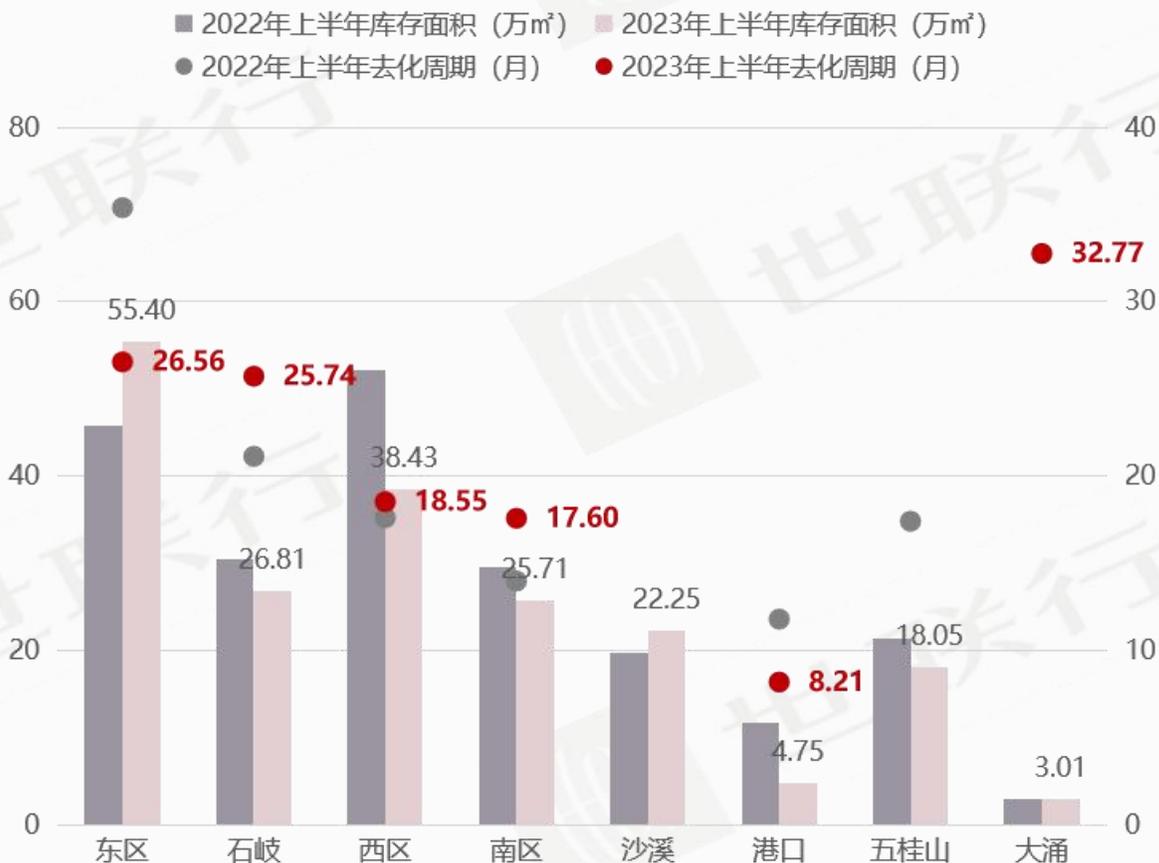
中心组团去化周期23.49个月，高于市平均周期，总体呈现延长趋势

东区库存量组团内最高，去化周期亦较长（26.56个月），仅次于库存量最低去化周期最长的大涌（32.77个月）；东区与石岐去化周期偏高意味着岐江新城的开发进展较慢，市场流速放缓；港口去化周期全市最短。

2022年1月-2023年6月中心组团住宅月度存量和去化周期



2022上半年与2023上半年中心组团各镇区住宅存量和去化周期



东部组团

东部组团成交量占比全市27.82%，供销总量同比大幅上升，马鞍岛领跑全市
 各镇区成交量均环比上升，组团升至全市成交量与成交均价最高的组团，市场总体呈现量升价跌趋势。

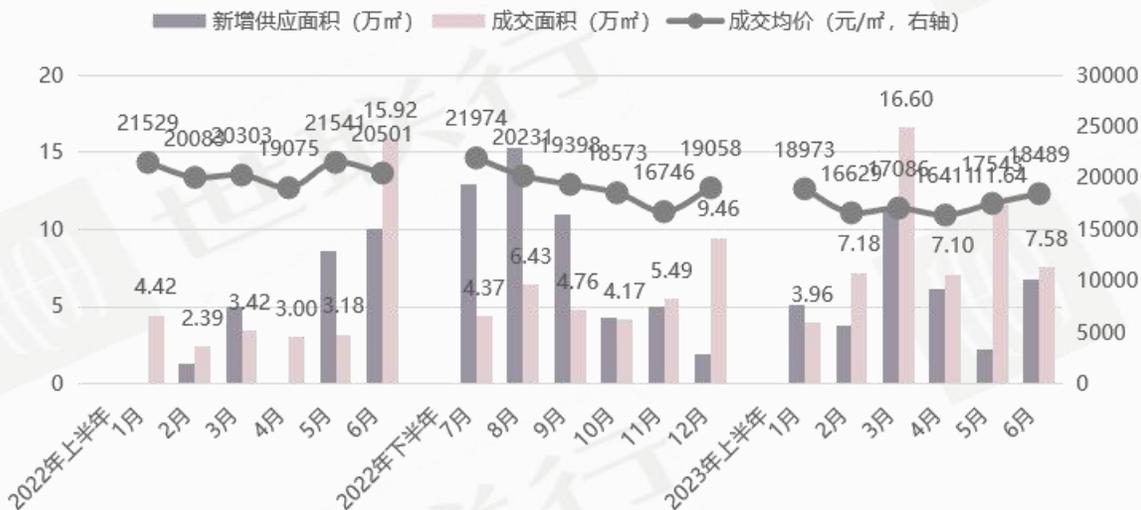
2023年上半年东部组团数据一览



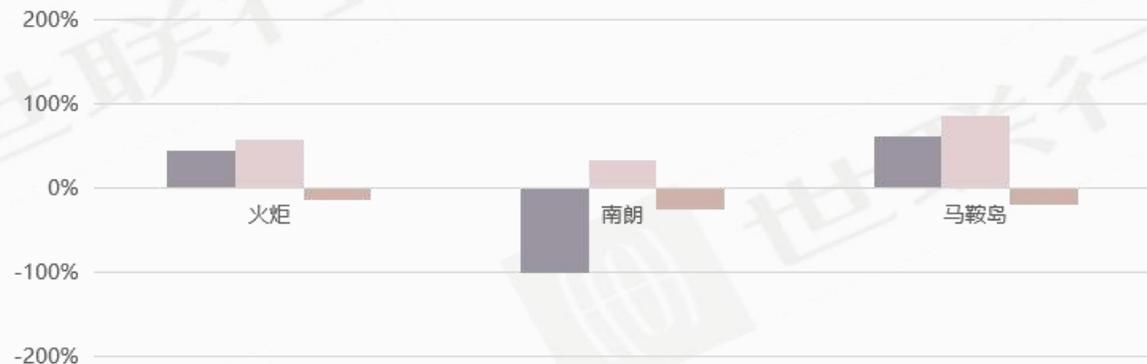
东部组团各镇区供销量价



2022年上半年-2023年上半年东部组团住宅月度新增与成交量价情况



■ 2023年上半年新增供应面积同比 ■ 2023年上半年成交面积同比 ■ 2023年上半年成交均价同比



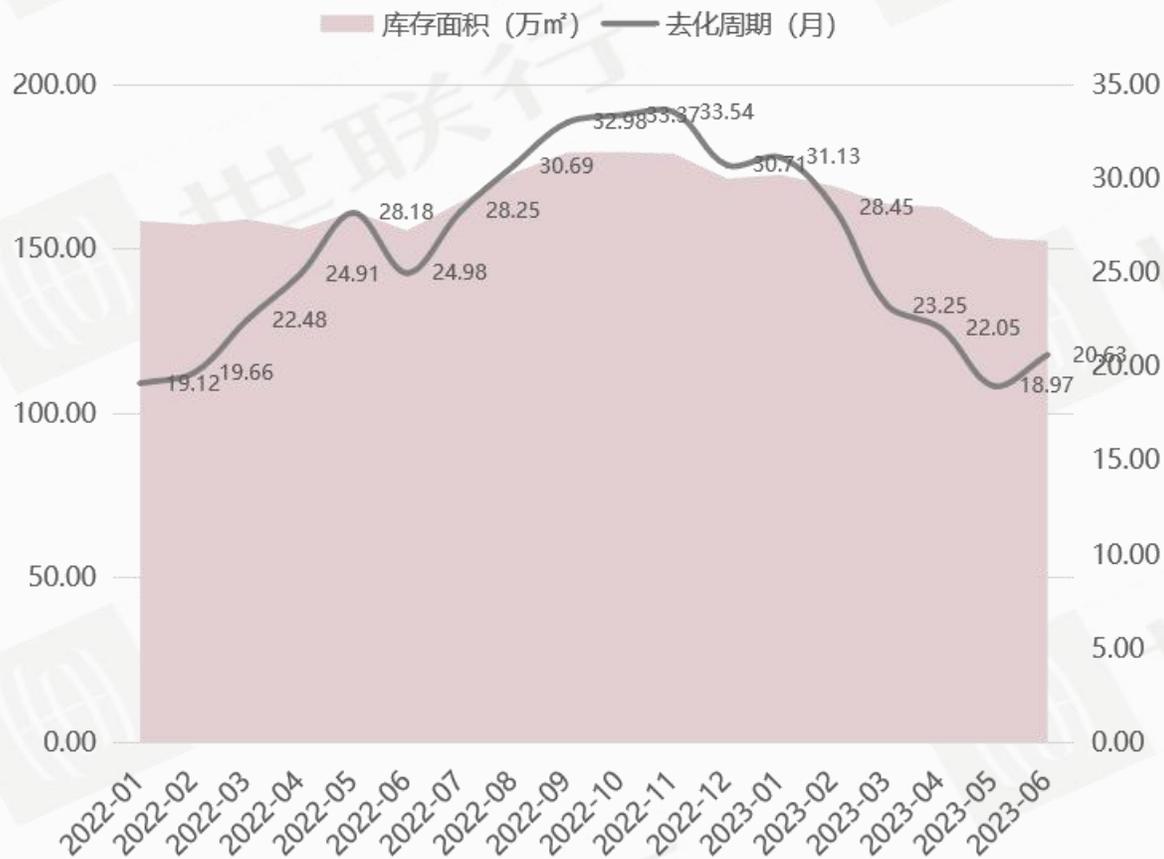
数据来源：中山市公共资源交易中心、中山市住房城乡建设局、世联行房地产市场数据库

东部 组团

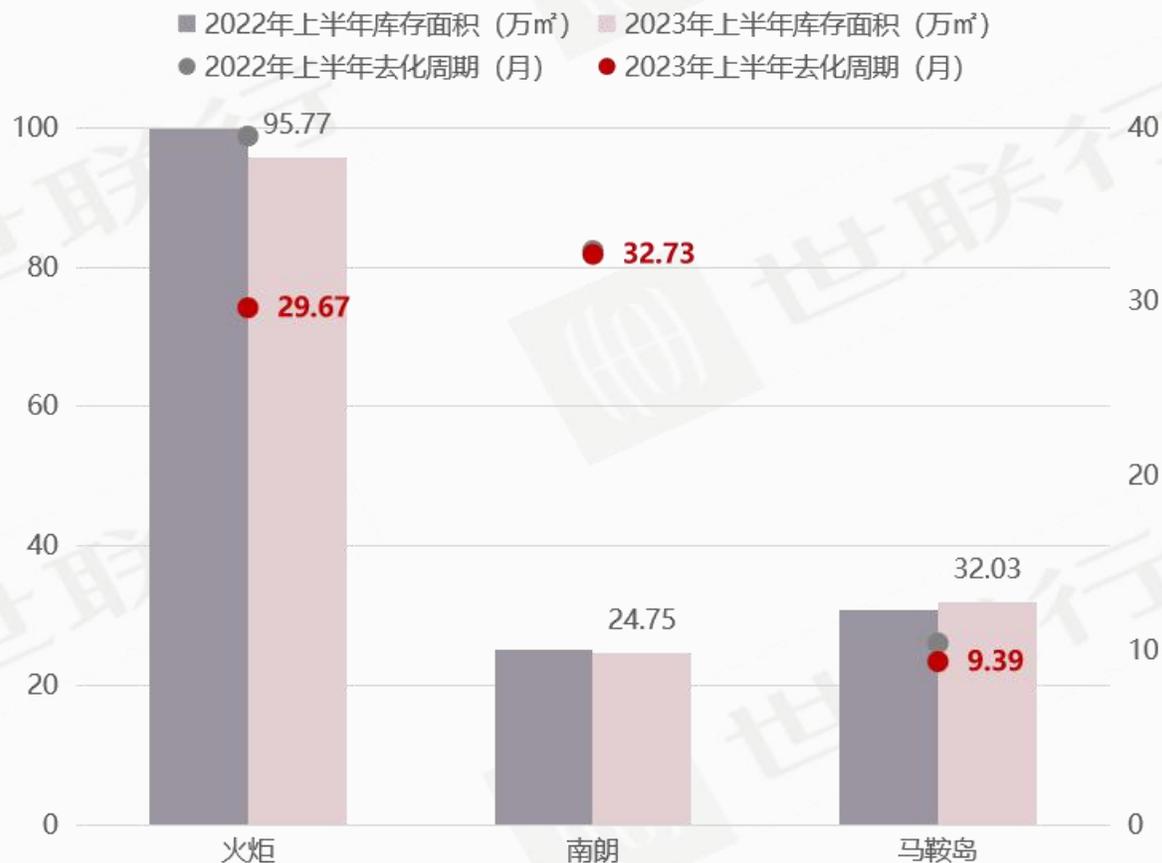
东部组团去化周期20.63个月，略低于全市平均去化周期

东部组团新增与去化速度基本持平，市场热度高流速快，去化周期整体呈减少趋势。
火炬库存面积95.77万m²，为全市最高；马鞍岛去化周期仅9.39个月，市场较活跃。

2022年1月-2023年6月东部组团住宅月度存量和去化周期



2022上半年与2023上半年东部组团各镇区住宅存量和去化周期



数据来源：中山市公共资源交易中心、中山市住房城乡建设局、世联行房地产市场数据库

南部组团

南部组团成交量占比全市25.61%，供销总量上升，呈量升价跌趋势

南部组团成交主力为三坦镇区，仅三坦的成交量便占比南部组团81.36%、全市20.84%；组团内部基本呈量升价跌趋势，成交均价虽在下滑但走势平稳

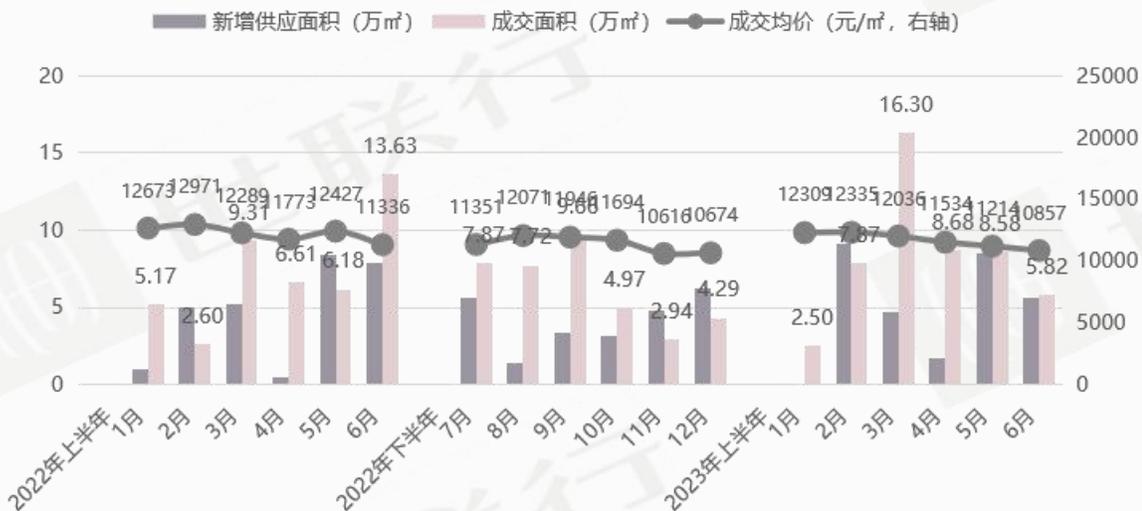
2023年上半年南部组团数据一览



南部组团各镇区供销量价



2022年上半年-2023年上半年南部组团住宅月度新增与成交量价情况



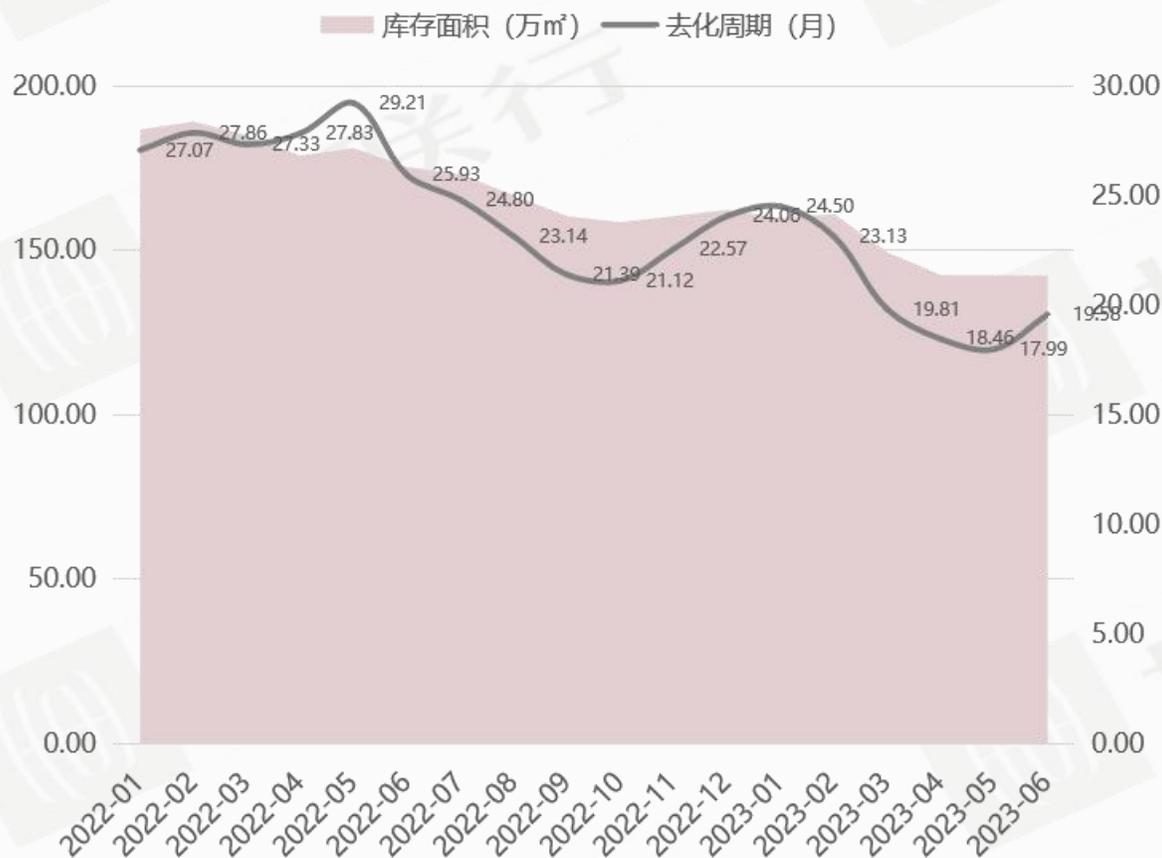
数据来源：中山市公共资源交易中心、中山市住房城乡建设局、世联行房地产市场数据库

南部 组团

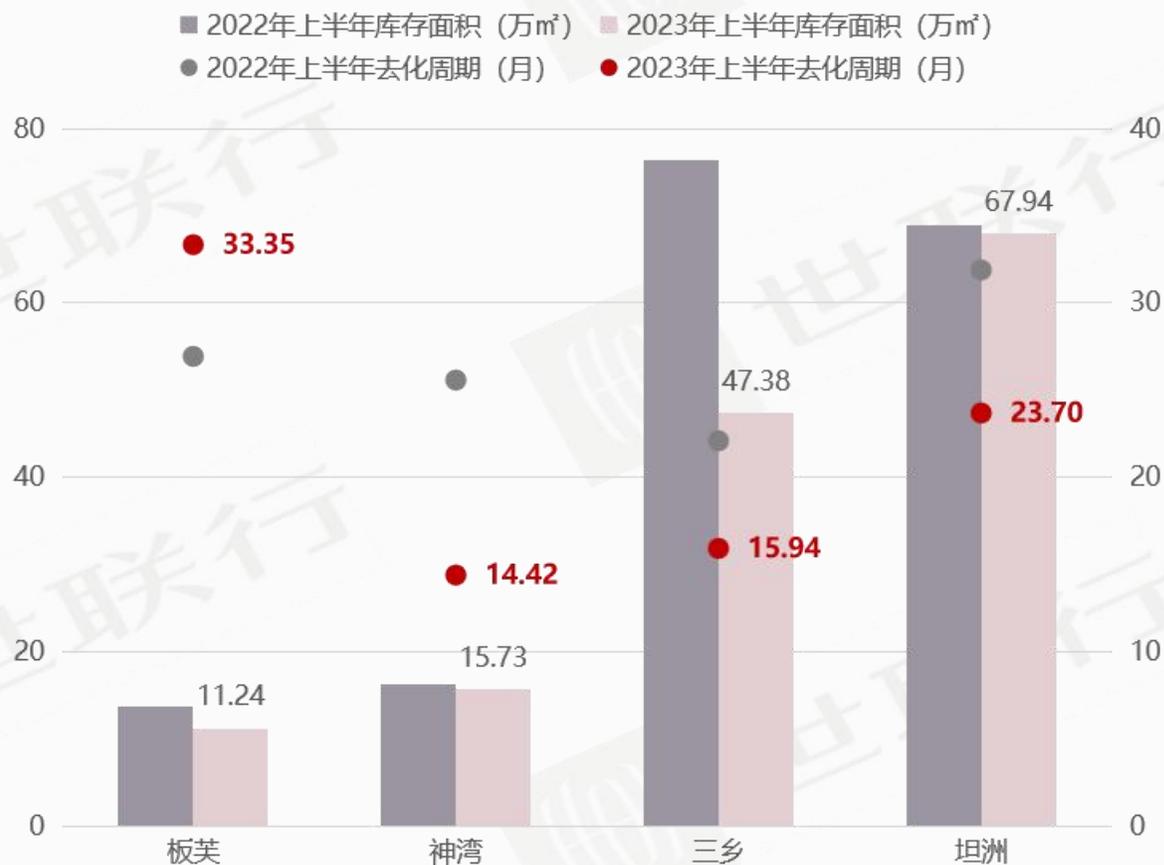
南部组团去化周期19.58个月，去化周期在波动中降低

2023年上半年受房市复苏影响，南部组团去化周期一度接近历史低点，且除板芙外各镇区去化周期均有大幅下降，三乡镇区同时伴随着库存量大幅减少。

2022年1月-2023年6月南部组团住宅月度存量和去化周期



2022上半年与2023上半年南部组团各镇区住宅存量和去化周期



西北 组团

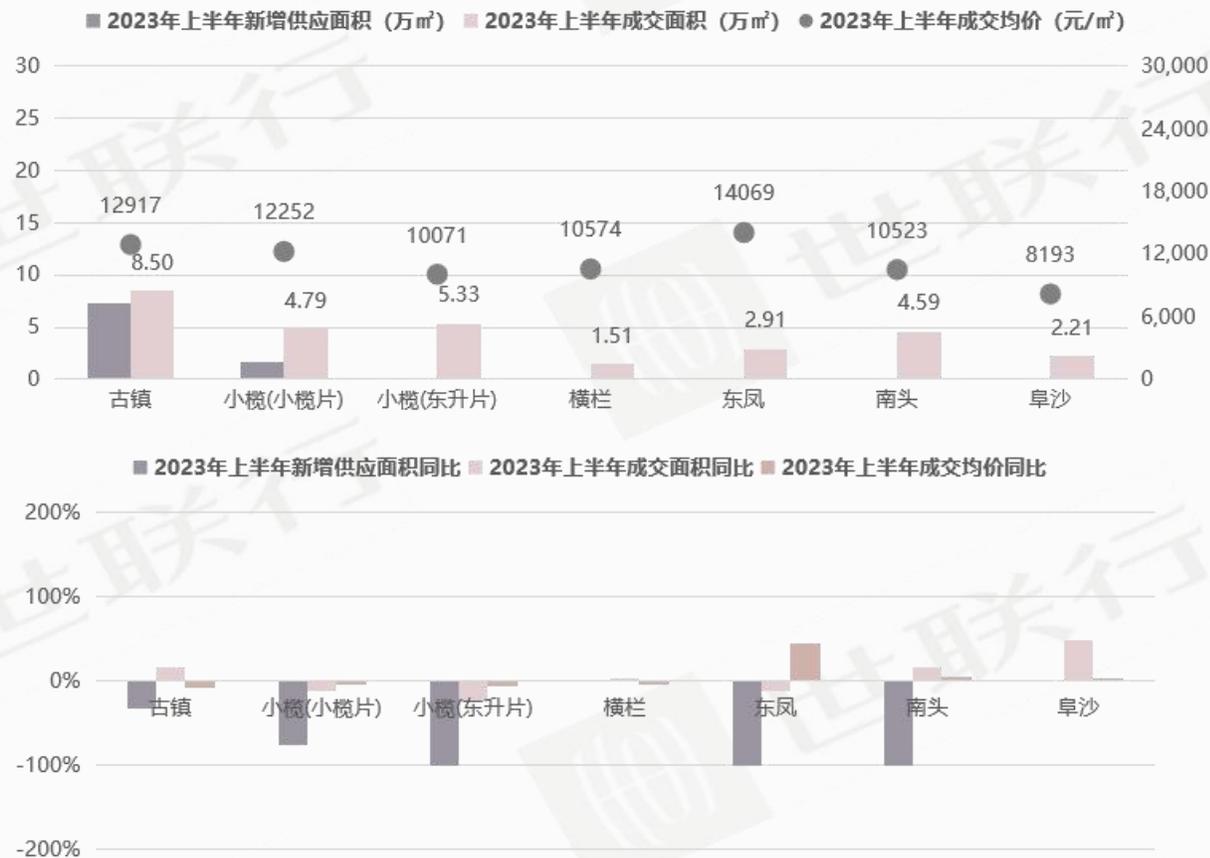
西北组团成交量占比全市15.36%，供应持续下滑但成交与均价已趋于稳定

各镇区新增供应均在滑落，成交市场趋于稳定，成交面积与成交均价仅微幅波动。组团内不平衡趋势较明显，供销集中于古镇与小榄

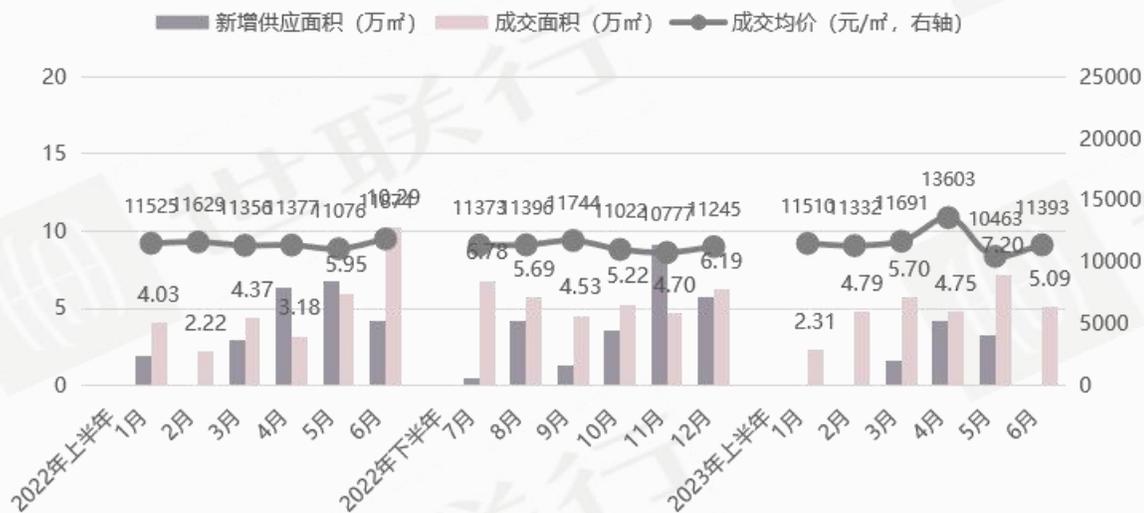
2023年上半年西北组团数据一览



西北组团各镇区供销量价



2022年上半年-2023年上半年西北组团住宅月度新增与成交量价情况

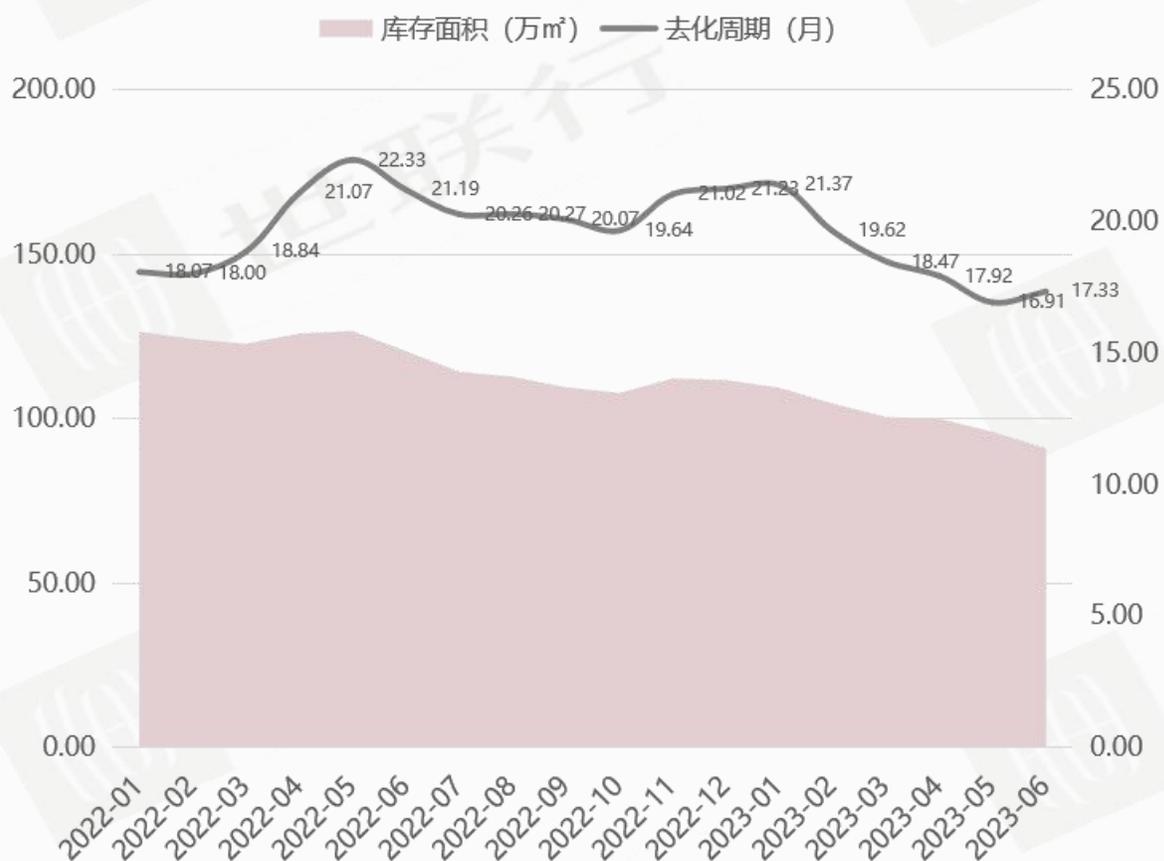


西北 组团

西北组团去化周期17.33个月，库存与去化周期均呈下降状态

西北组团各片区2023年上半年库存均同比下降，除阜沙外，其余镇区去化周期均有缩短

2022年1月-2023年6月西北组团住宅月度存量和去化周期



2022上半年与2023上半年西北组团各镇区住宅存量和去化周期



东北组团

东北组团成交量占比全市5.83%，供销量价均在下滑

东北组团体量较小，为全市成交面积与成交均价最低的组团，2023年上半年市场持续低迷

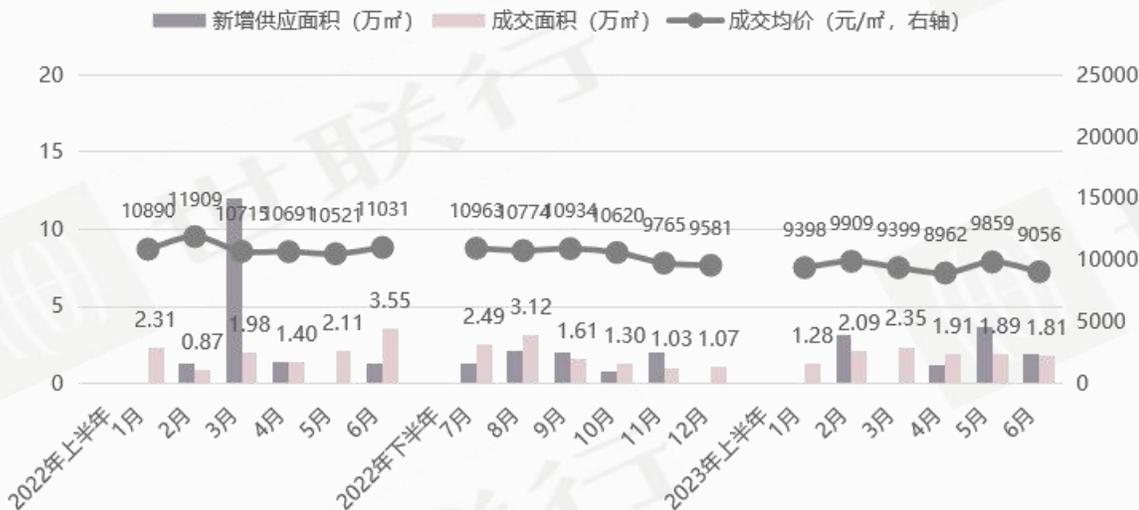
2023年上半年东北组团数据一览



东北组团各镇区供销量价



2022年上半年-2023年上半年东组团住宅月度新增与成交量价情况

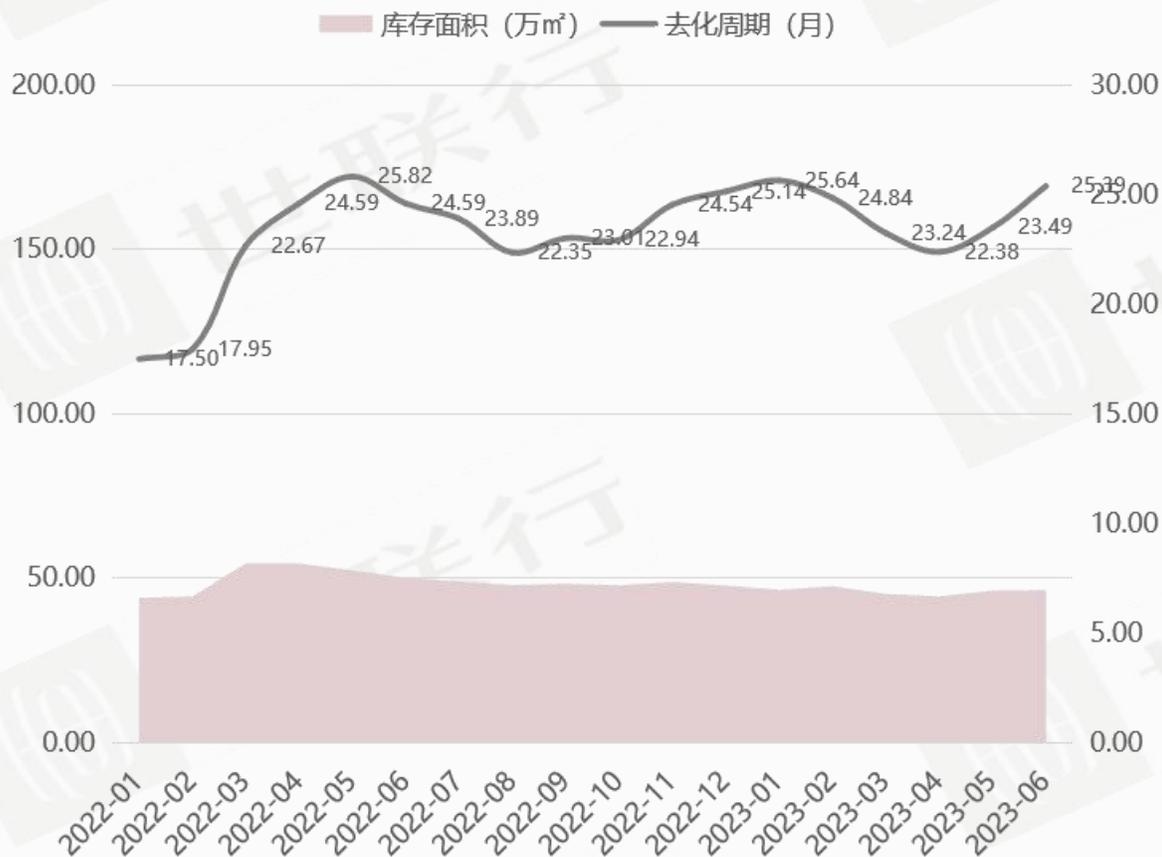


东北组团

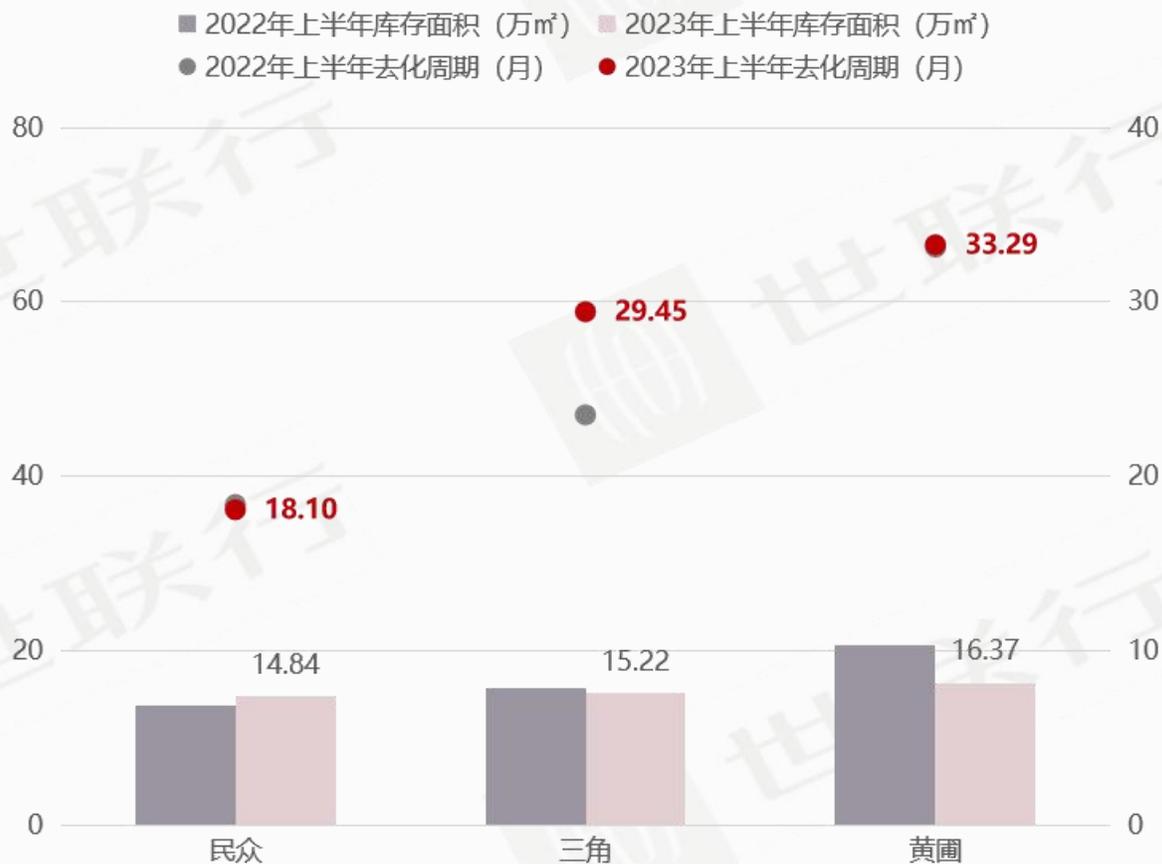
东北组团库存量全市最低，但去化周期25.39个月为全市最长

东北组团去化周期波动较大，呈现波动中上升的趋势，民众与黄圃的去化周期基本不变，三角镇区的去化周期大幅延长

2022年1月-2023年6月东北组团住宅月度存量和去化周期



2022上半年与2023上半年东北组团各镇区住宅存量和去化周期

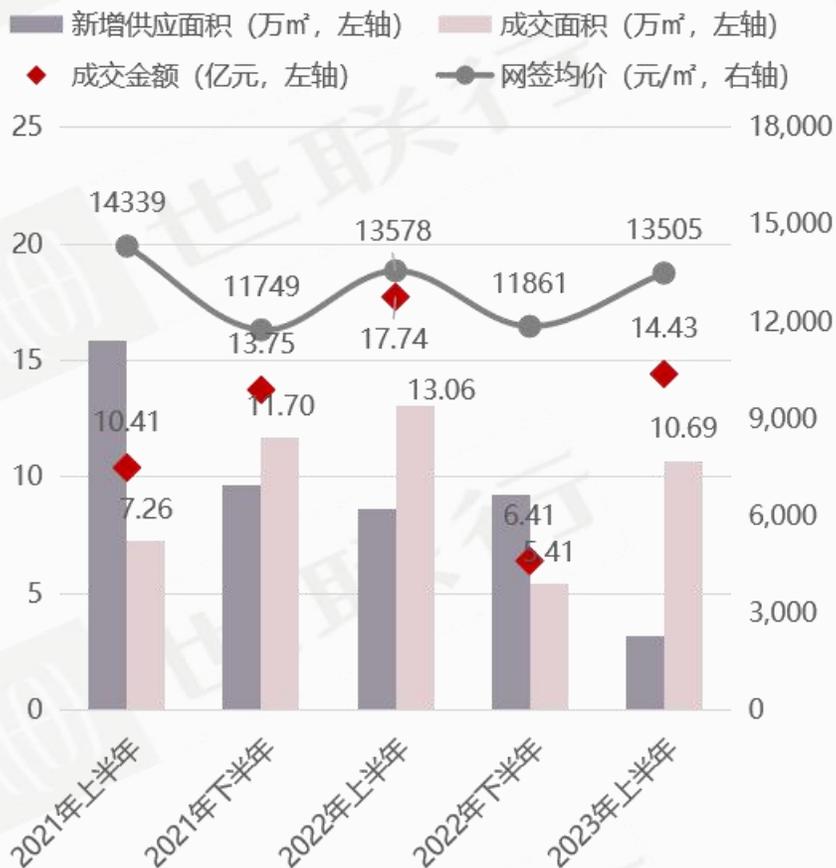


4 商办市场分析

商办市场

商办新增量回升，本年度已入市3个商办项目；成交面积同比下滑，但2022年度成交量受万滨万潮广场统一交付的影响成交量较大，2023年上半年商办市场综合来看热度有所回升

2021-2023年上半年中山商办市场供需量价走势



2022年上半年

2023年上半年

61套

新增供应套数
↑1173.77%

777套

8.61万m²

新增供应面积
↓62.81%

3.20万m²

1311套

成交套数
↑47.29%

1931套

13.06万m²

成交面积
↓18.18%

10.69万m²

13578元/m²

网签均价
↓0.54%

13505元/m²

17.74亿元

市场规模
↓18.62%

14.43亿元

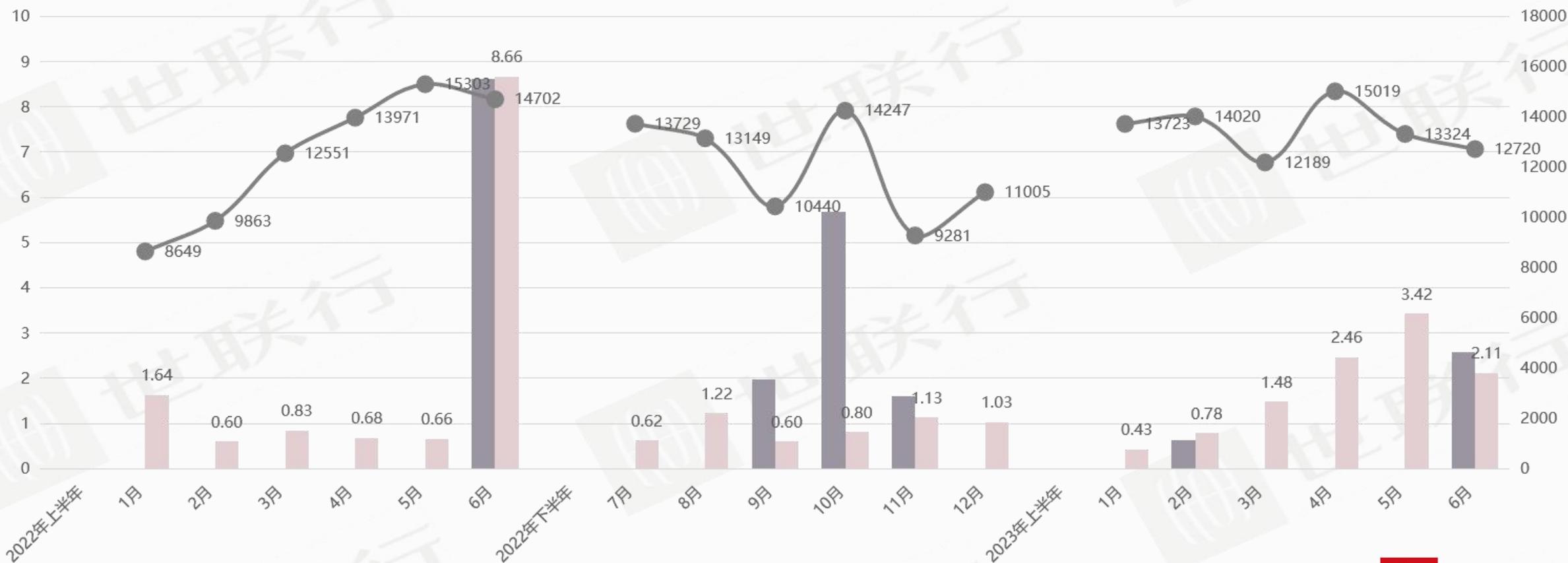
商办市场

新增供应集中在2月与6月，月均成交量相对2022年更高；由于市场体量较小，易受大项目影响，成交均价波动较大

2023年上半年新增供应3.2万m²，成交1.69万m²，整体成交均价13505元/m²；2023年上半年有四个月成交量超过1万m²，相较2022年全年仅4个月成交面积超过1万m²，可见2023年商办市场回暖趋势。

2022年01月-2023年06月中山商办月度新增与成交量价情况

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

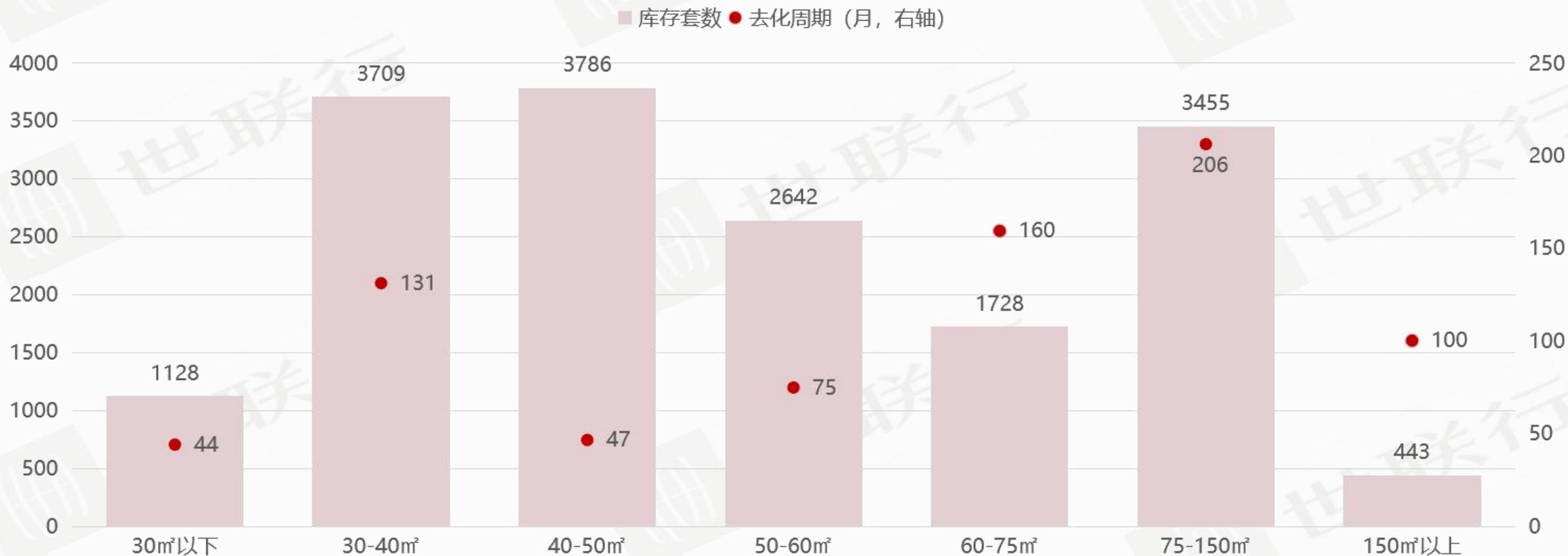


全市
库存

商办库存高压持续，全市商办库存16640套

40-50m²面积段库存套数最多（3786套），去化周期较短（47个月）；75-150m²去化周期最长（206个月）。

2023年上半年中山商办各面积段存量和去化周期

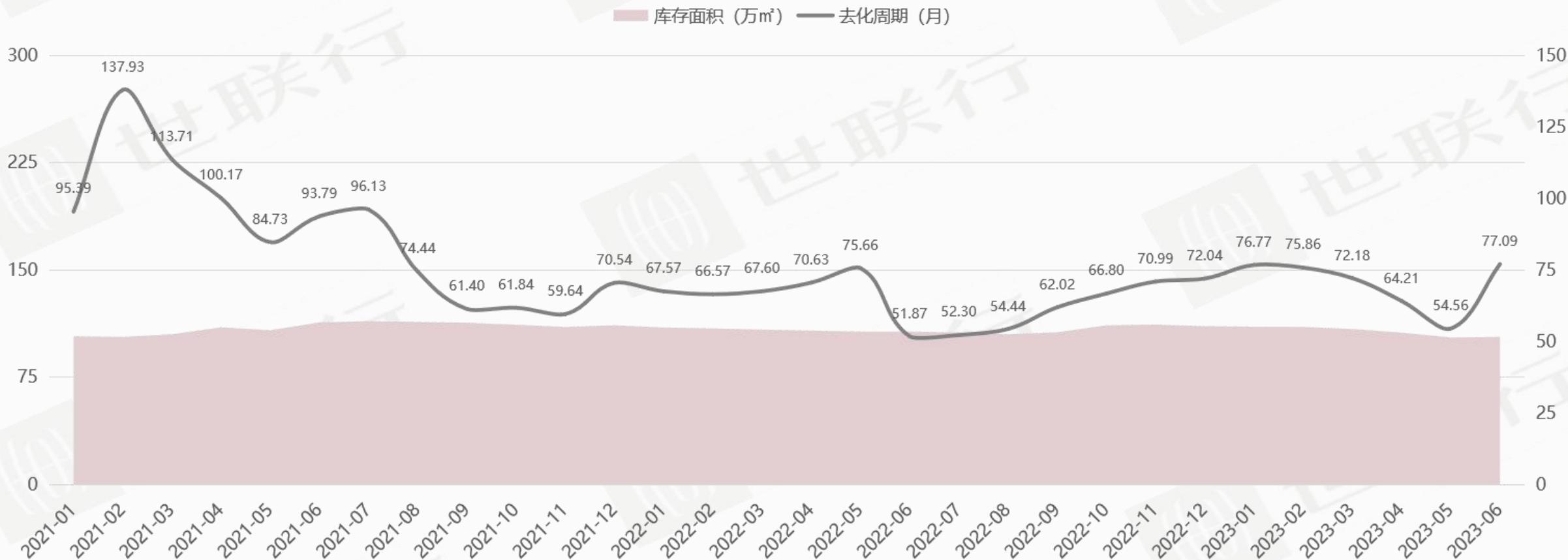


全市 库存

全市库存同比稍有下降，去化周期升至77个月

全市商办库存面积103.40万m²，同比下降3.40%；去化周期为77.09个月，受6月新增项目的影 响，同比延长25.22个月。

2021年1月-2023年6月中山月度办公存量和去化周期



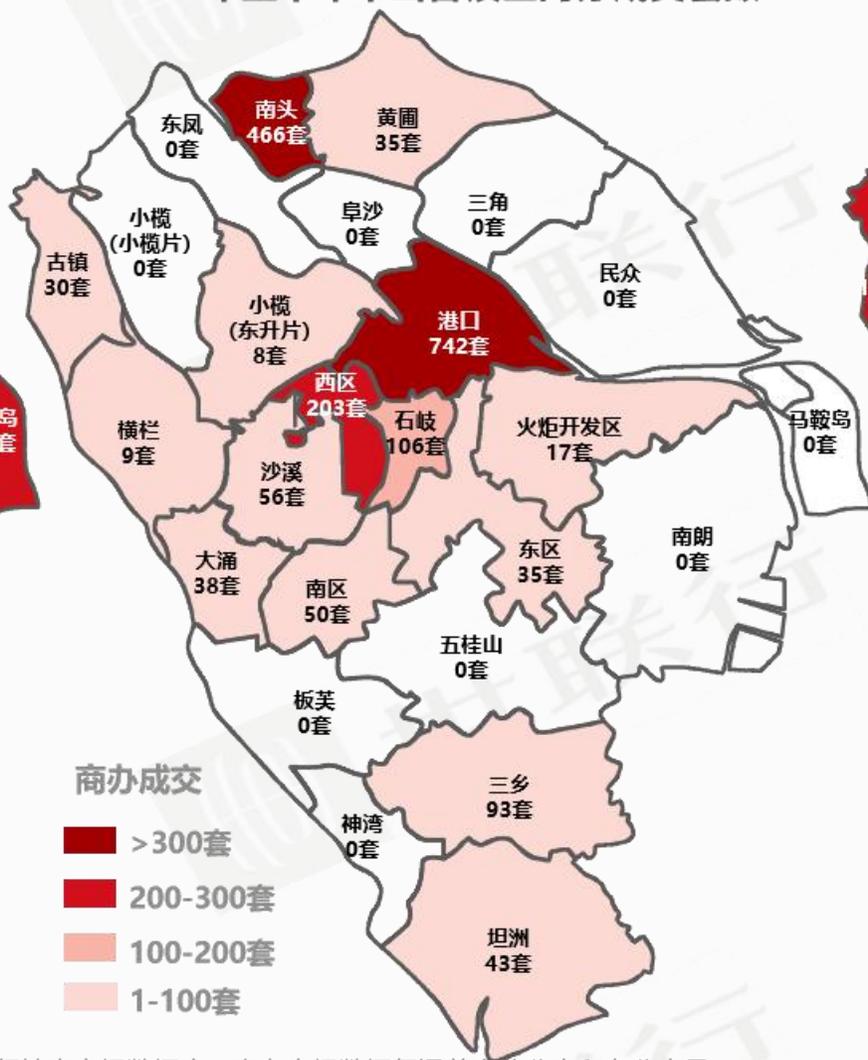
区域情况

2023年上半年新增量虽有回升但总量较少，仅有分布于马鞍岛、横栏与西区的三个新增商办项目；商办市场热度集中于中心组团与南头，中心组团成交均价亦最高；港口的成交量领跑全市，成交主力为保利国际广场（482套）

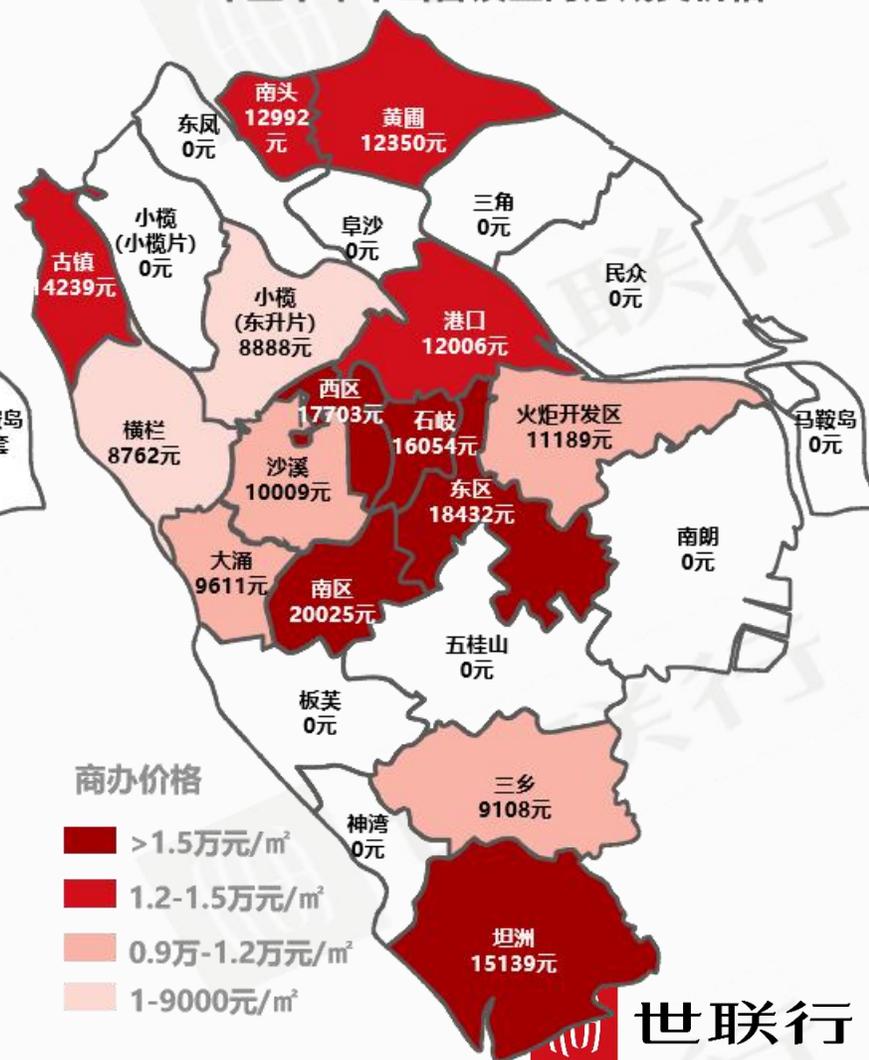
2023年上半年中山各镇区商办新增套数



2023年上半年中山各镇区商办成交套数



2023年上半年中山各镇区商办成交价格



中心 组团

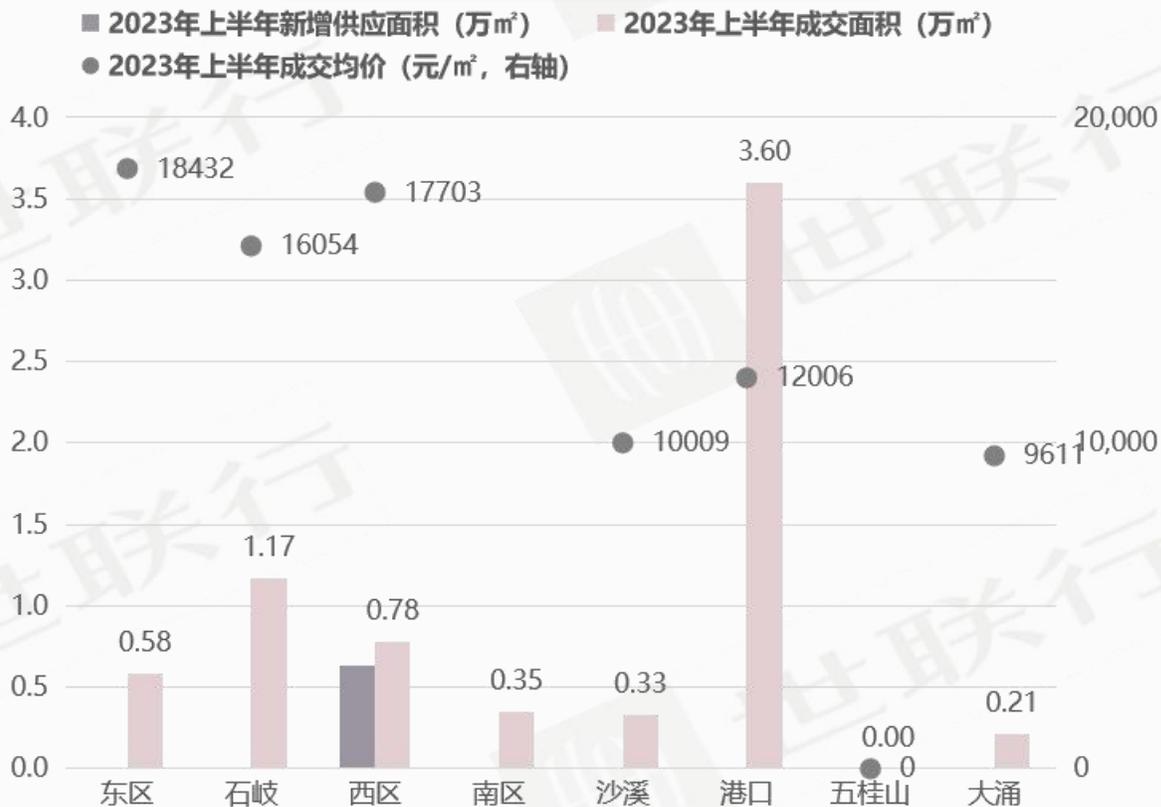
中心组团成交占比全市68.44%，仅西区有新增供应，港口成交量领跑全市

中部组团网签成交面积排名前三项目为港口-保利国际广场（2.29万m²）、港口-中海世纪荟（0.53万m²）、西区-时代小满（0.37万m²），三项目合计网签量占组团成交总量72%。

2023年上半年中心组团数据一览



中心组团各镇区供销量存



2022年上半年-2023年上半年中心组团商办月度新增与成交量价情况



东部组团

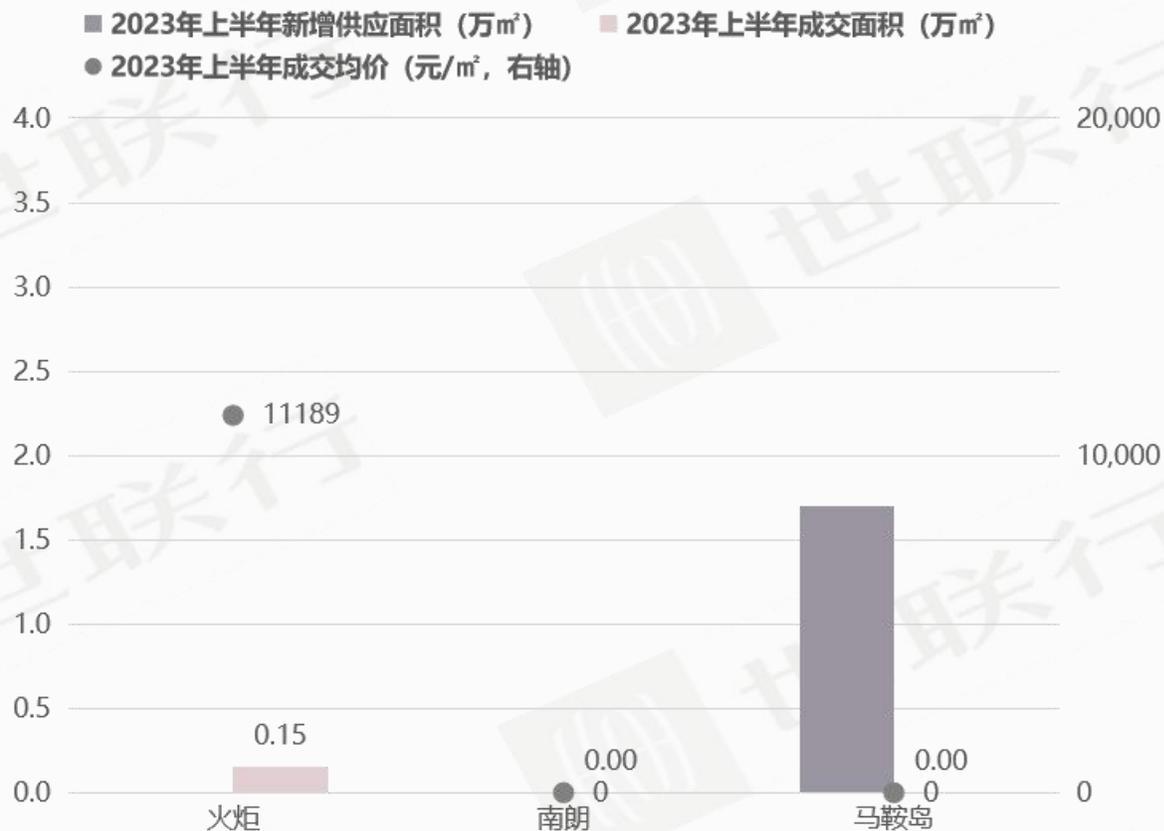
东部组团成交占比全市1.15%，新增供应为万滨万潮广场

6月万滨万潮广场项目新增预售，但同比2022年上半年，供销量价均在下滑

2023年上半年东部组团数据一览



东部组团各镇区供销量存



2022年上半年-2023年上半年东部组团商办月度新增与成交量价情况



数据来源：中山市公共资源交易中心、中山市住房城乡建设局、世联行房地产市场数据库；商办市场数据仅涵盖商业公寓和办公产品

南部组团

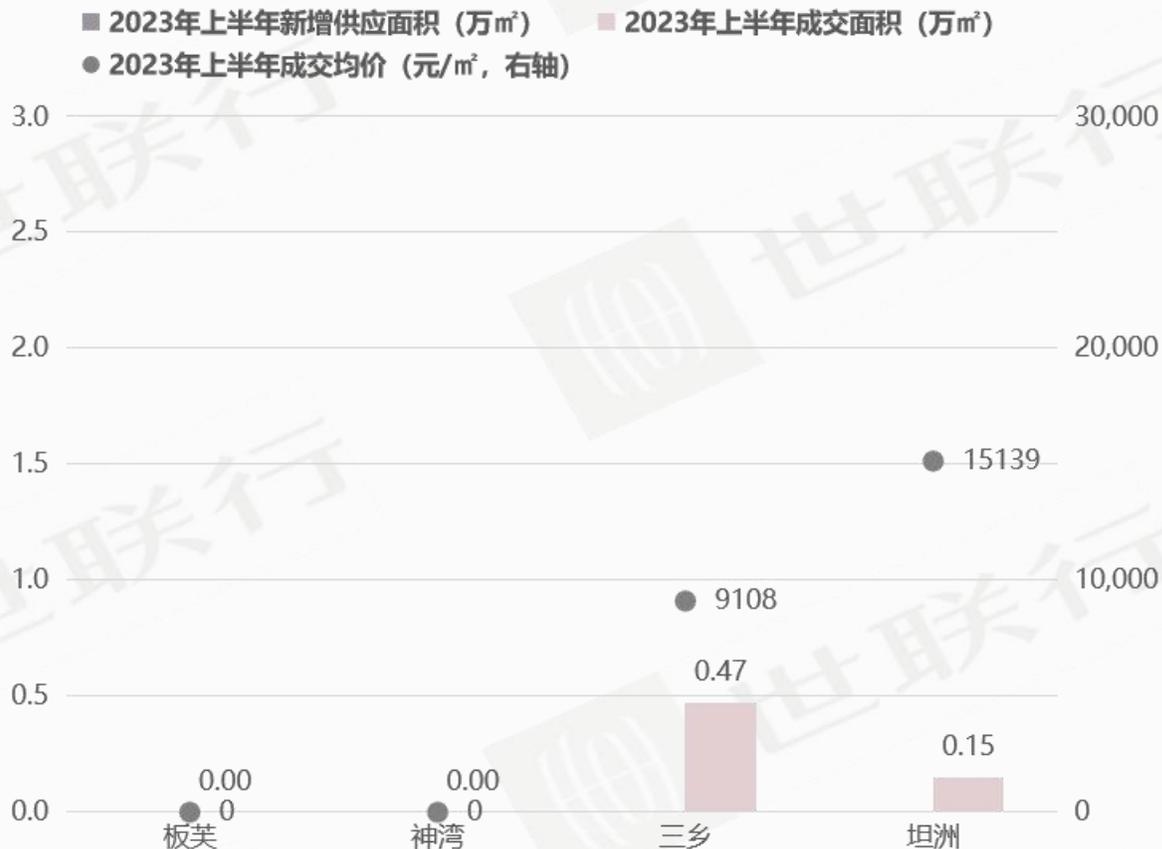
南部组团成交占比全市4.53%，成交集中在三乡与坦洲；

南部组团成交网签主力项目为三乡-艺墅花园 (0.27万m²) 和坦洲-富璟公馆 (0.10万m²)；南部组团市场体量较小，成交均价降幅较大

2023年上半年南部组团数据一览



南部组团各镇区供销量存



2022年上半年-2023年上半年南部组团商办月度新增与成交量价情况



数据来源：中山市公共资源交易中心、中山市住房城乡建设局、世联行房地产市场数据库；商办市场数据仅涵盖商业公寓和办公产品

西北 组团

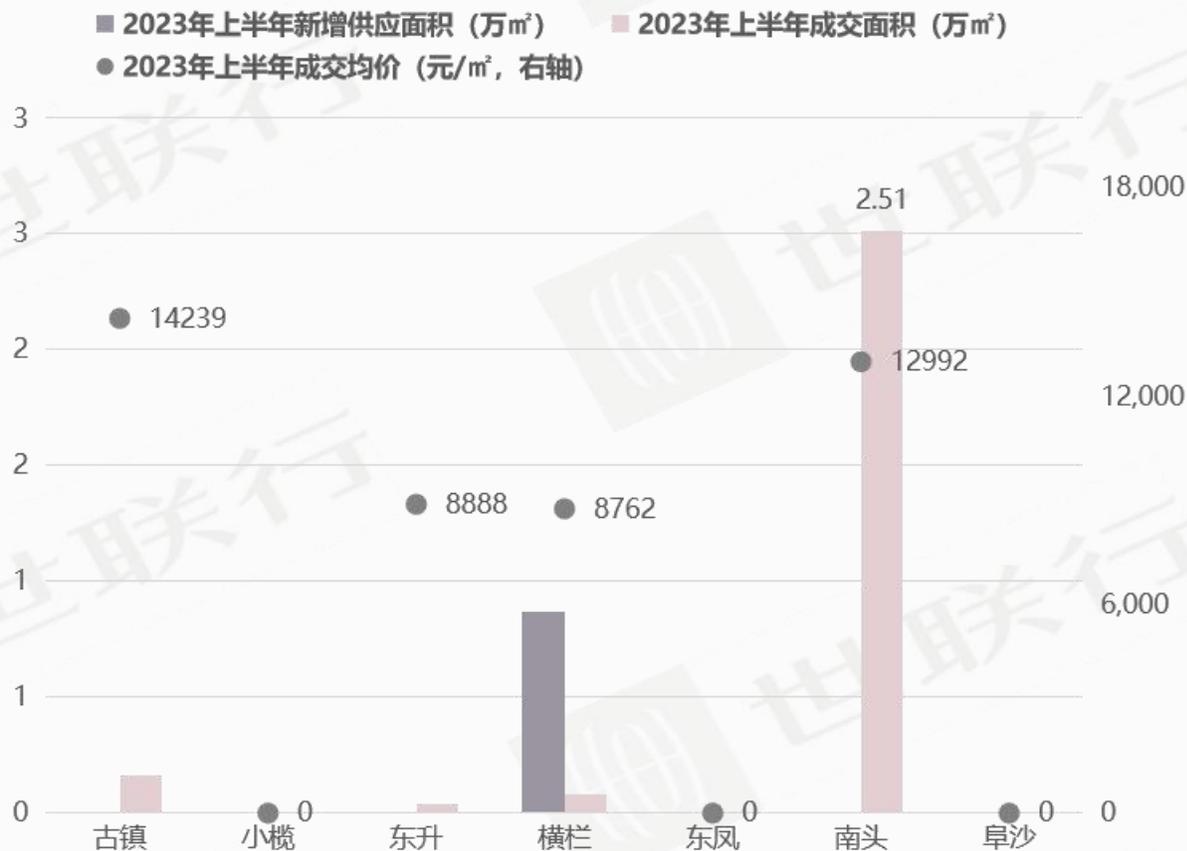
西北组团成交占比全市24.84%，成交环比大幅上扬，占比仅次于中心组团

西北组团成交网签主力项目为南头-海雅缤纷城项目（2.22万m²），成交量占比组团成交总量79.8%。

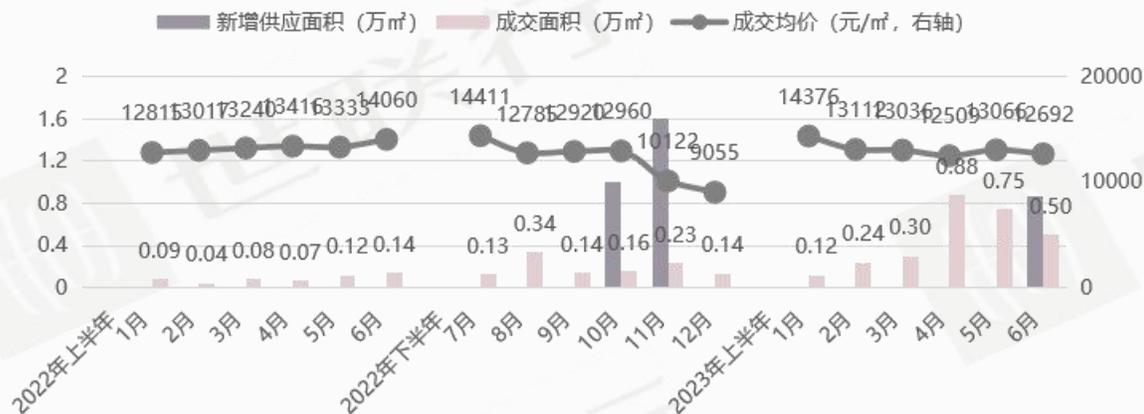
2023年上半年西北组团数据一览



西北组团各镇区供销量存



2022年上半年-2023年上半年西北组团商办月度新增与成交量价情况



东北组团

东北部组团成交量占比全市1.04%，仅两个项目有网签成交

东北组团网签成交来自黄圃-南鑫公馆（0.08万m²）及黄圃-世茂凯隆城（0.04万m²）；东北组团商办库存面积目前为全市最少（1.78万m²），去化周期全市最长（88.06个月）。

2023年上半年东北组团数据一览



东北组团各镇区供销量存



2022年上半年-2023年上半年东北组团商办月度新增与成交量价情况



数据来源：中山市公共资源交易中心、中山市住房城乡建设局、世联行房地产市场数据库；商办市场数据仅涵盖商业公寓和办公产品

5 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

上半年供需总量回升，但集中于6月统一供地，合计供应建面186.53万 m^2

下半年仅余1宗未挂牌，位于东区街道，占地面积3.63万 m^2 。

上半年，涉宅、商办用地新增供应16宗，成功出让3宗（商住1宗，商办2宗），其中商住地块由国企竞得，商办地块均由民企竞得。

与去年数据对比，2022年上半年新增供应建面上升672.1%，成交建面下降75.24%，成交总金额下降82.17%，土拍的供应大幅增加，但由于集中于6月供应，未能及时反馈到成交市场，市场规模同比下降近8成。

土地市场的供销起伏较大的原因可追溯至去年12月，自然资源部办公厅印发《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》，要求因城施策安排计划总量，凡商品住房去化周期长、土地流拍率高、市场需求明显不足的城市，应当控制商品住宅供地规模，因此出现2023年上半年1-5月供地量低，而6月集中挂拍的现象。

根据经营性公开出让预告中，3月预公开的13宗涉宅用地中已有12宗挂拍，余下1宗位于东区街道，占地面积3.63万 m^2

市场总结 与展望

住宅市场

**上半年受国家积极政策影响，内需快速释放，在2-3月达到市场热度高峰后快速回落
下半年区域市场分化持续，住宅市场回暖或依赖宏观经济恢复状况**

住宅市场的一季度在疫情解封后，迎来积压需求集中释放的购房热，配合以国家史无前例的金融、房贷政策进一步刺激消费，住宅市场的活跃度大幅提升，市场热度在2-3月达到高峰，但随着前期积压需求基本释放完毕，第二季度购房者置业情绪快速下滑，房地产政策力度不及预期，市场未能延续回暖态势，往年五一小长假往往会有市场小热潮，但今年第二季度节假日消费依旧呈现疲软状态，多个项目未能恢复2-3月销售水平，仅品牌房企出货相对稳定。

当前多数城市限制性政策已取消，下半年需要更大力度的托底政策才能遏制住市场下行趋势，但归根结底住宅市场的乏力来源于全球经济增长缓慢，内需有待进一步被激活，中山房市供销必然受下半年市场经济情况影响。

商办市场

**上半年低迷状态持续，但供销环比22年上半年有所提升，商办市场小幅回暖
下半年库存去化持续高压，成交或持续集中于大项目**

上半年商办市场整体低迷，但月均成交量相对22年更高，由于疫情解封，商办项目打开港澳市场后流量与热度增加，2023年上半年已有四个月成交量超过1万㎡，相较2022年全年仅4个月成交面积超过1万㎡，可见2023年商办市场回暖趋势。

区域市场方面，中心组团与西北部组团为成交主力，但较依赖大项目出货，保利国际广场与海雅缤纷城占据全市商办成交量42%。下半年预计短期内库存高压难以缓解，成交或持续集中于大项目。

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，但不对因使用本报告
而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归中山世联房地产
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：中山市火炬开发区博爱七路92号万科柏悦湾花
园1区四栋

