

## 中山

虽政策和外部经济环境变动频发，以内需为主的中山商品住宅市场发展与周边城市相比依然表现出相对稳健的状况。2009年1—11月份全市商品住宅成交面积561.31万平方米，预计今年全年成交面积将突破600万。

2010年由于市场刚性需求客户大规模被消化，在产品结构偏向中大户型（泛城区为主）的同时，对需求产生一定弱化因素。预期明年成交走势会保持在相对稳定的水平，总量下调至550万平方米。

政策调控一线城市房价 中山所受影响轻微

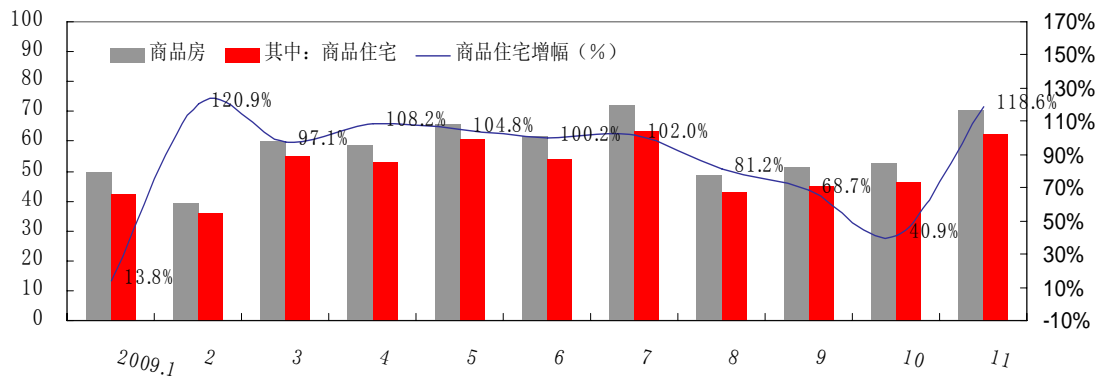
房地产投资将迎来新一轮回稳上升周期

中心城区土地供应萎缩，新土地基准地价预升两成以上

中心高端产品区域布局完成，城郊继续引领泛城区开发

成交量升幅难比09年，预全年成交量稳中有落

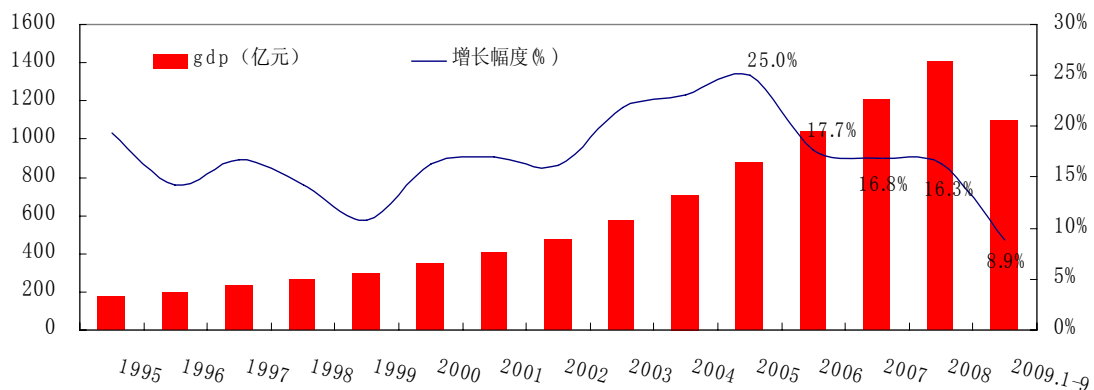
积极因素较多，住宅价格预升15%以上



### 2009年房地产市场环境回顾

受2008年国际经济环境影响，外贸出口对于经济的拉升作用削弱，“一镇一产业”的特色经济增速放缓。但在刺激经济政策的推动下，当地经济尤其在下半年出现企稳及进一步回升态势；其中投资、消费等方面依然保持强劲的发展势头。

根据中山市统计局统计数据显示，2009年前三季度，中山全市实现生产总值1099.2亿元，同比（下同）增长8.9%，比上半年提升1.6%，较全省同期增幅水平高出0.3个百分点。其中，第一、二、三产业增加值分别增长2.7%、7.2%和11.9%。



中山第三产业整体发展水平与周边一、二线城市相比处在相对弱势，表现在三产的发展基础支持相对薄弱。交通配套等一系列市政配套不够成熟，人流、物流、资金流、信息流多方面的活跃程度相对不足。有鉴于此，中山政府近年来积极推进第三产业发展，并逐步建设以中心城区为中心的商业服务业的发展，打造“起湾道—中山路”城市 CBD，建设中山市博览中心积极推进博览经济，打造组团商业中心加强与各镇区商业的协调发展，积极加大包括城市环境、交通设施、文化教育设施等多方面的建设投入。

中山正逐步由“工业立市、工业强市”的指导方针过渡到“三产强市”方向上。从今年三产的发展形势来看，虽然经历 2008 年的经济低迷时期，但中山第三产业发展速度依然保持在相对较快水平。其中，餐饮住宿（22.63%）、金融保险（18.04%）、批发零售（11.75%）均保持在两位数增长，中山第三产业后续发展有着较好的发展势头。

| 指标名称      | 2009.1 - 9月份   | 较去年同期增长% |
|-----------|----------------|----------|
| 本地生产总值（亿） | 1099.2         | 8.85     |
| 第一产业      | 27.62(2.51%)   | 2.69     |
| 第二产业      | 662.14(60.24%) | 7.24     |
| #工业       | 632.89         | 7.15     |
| 第三产业      | 409.45(37.25%) | 11.9     |
| 运输仓储邮政业   | 20.29          | -3.57    |
| 批发和零售业    | 95.91          | 11.75    |
| 住宿和餐饮业    | 34.43          | 22.63    |
| 金融保险      | 31.2           | 18.04    |

#### 外贸出口业出现发展瓶颈

面对 2008 年国际金融海啸的影响，中山特色灯饰、家具、服装等产业受到周边市场的影响，竞争力有着一定程度的下降。2009 年中山 1—10 月份全市出口总额较去年同期下跌 8.8%，继 08 年首次低于 10% 增长之后，今年更出现负增长，中山外贸出口产业面临一定程度发展瓶颈。

#### 扩内需政策拉动本地消费保持高增长态势

受到扩内需政策的有效拉动，全市消费品零售总额增长明显。据中山统计局数据显示，2009 年 1—10 月份全市消费品零售总额达到 455.65 亿元，同比增长 14.2%。其中住宿和餐饮市场继续保持 24.5% 的高位增幅态势；批发零售贸易则实现增长 12.66%。消费结构的调整，新兴商业时尚消费点的兴起带动整体消费保持良好的发展态势。

#### 固定资产投资持续回升，房地产开发投资出现回调

2009 年 1-10 月份，全市完成固定资产投资 423.55 亿元，增长 17.1%，增速比上半年提高 8.7 个百分点，下半年投资增速明显加快。从投资结构看，基建技改受政府投资拉动，分别增长 37.5% 和 33.2%，占全市固定资产投资额的 55.2%，同比提高 7.9 个百分点。从房地产市场看，开发与销售“一升一降”的趋势延续，房地产开发投资额 155.37 亿元，下降 4.9%，降幅较上半年收窄 12.2 个百分点，下半年的投资降幅明显收窄；商品房施工面积下降 4.7%。而商品房销售面积和销售额则持续快速增长。

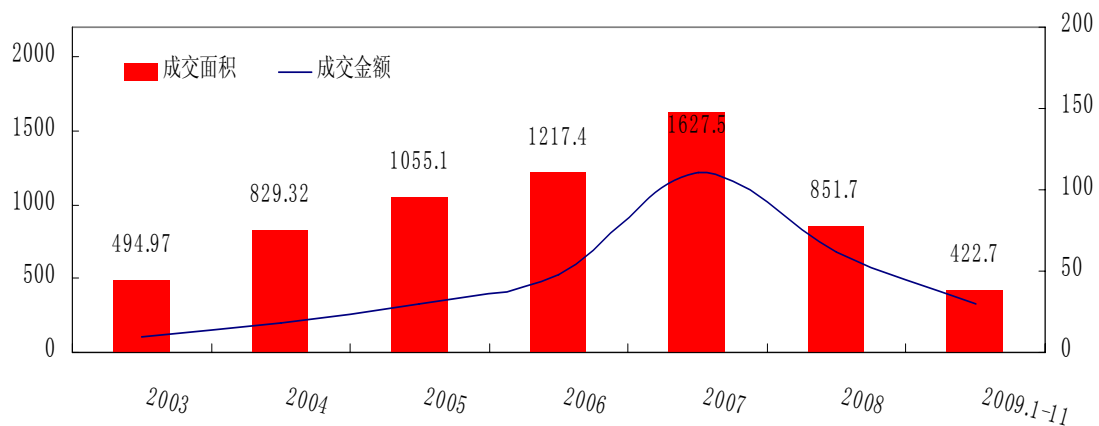
#### 2009 年土地市场回顾

2009 年上半年开发商主要任务在于迅速去存货而滚动经营资金。下半年则由于商品房市场

日趋回暖态势，土地市场出现了 8、9 月份短暂的成交高峰期，全年来看基本呈现量跌价稳趋势，下半年成交有显著回暖。

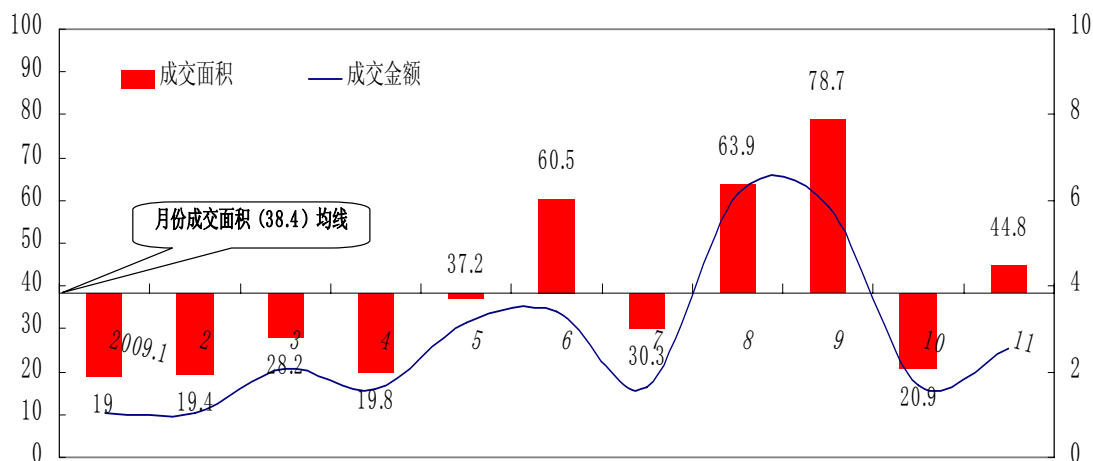
自 2003 年开始，在外来品牌开发商的带动下，中山房地产开发重心逐步由城中心向外围转移。镇区尤其以泛城区房地产的逐步成熟带动近 5 年（03—07）的全市土地成交量年平均增幅达到 36%，至 2007 年达到历史的高峰。不少本地及外地的开发商由此而积累了大规模的可开发用地。自经历 2008 年楼市低迷时期之后，适逢今年刺激经济政策，不少开发商纷纷将今年主要目标锁定在迅速去货及资金回笼方面，配置土地扩大投资规模则由于 08 年较大的存货量而成为不少开发商工作的次重点。

根据中山国土资源局统计数据显示：2009 年 1—11 月份全市土地成交宗数 2056 宗、成交面积 422.7 万平方、成交金额 30.1 亿元，较去年同期分别下跌 36.0%、49.2%及 49.5%，整体市场成交量跌至近 5 年的低位，但跌幅较上半年则大幅度收窄。



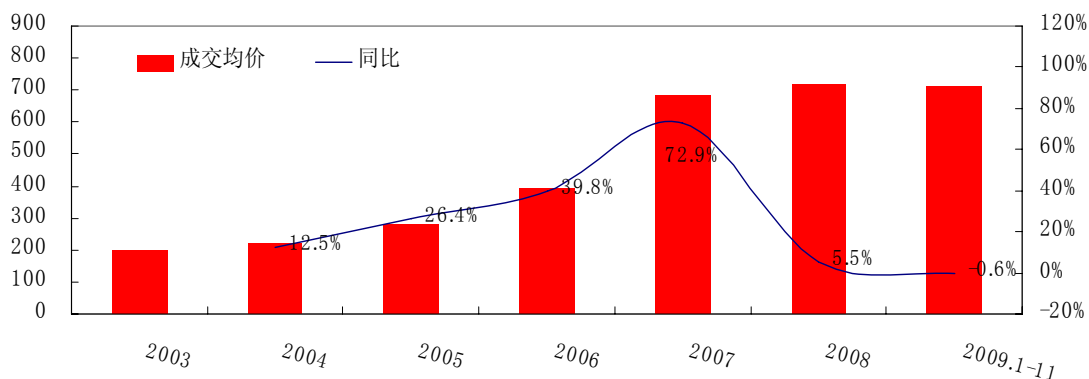
土地成交价格方面，根据中山国土资源局统计数据显示，今年 1—11 月全市土地累计成交均价为 701 元/平方，同比微幅下调 0.6%。从近年土地成交均价的增幅走势来看，08、09 年成交增幅的回调则主要由于成交土地结构类型的改变所致。今年以来，工业用地成交比重的增加导致整体市场成交均价升幅保持在相对低位水平。

从今年单月的土地成交量走势来看，今年上半年开发商普遍“重去货而轻扩张”，导致下半年成交量远大于上半年，整体市场呈现“前低后稳”的整体态势。从市场面反映：由于小阳春行情的带动促使不少开发商投资信心增强，自 4 月份加快落实“珠中江一体化战略”前提之下，不少开发商对于城际区域土地的需求热情进一步加大。港珠澳大桥确定年尾正式动工加之珠海横琴的开发，尤其体现在南部坦洲及南朗方面地块价值的重新评估。



2009年1—11月，经中山国土资源局进行公开招拍挂土地成交宗数为121宗、成交面积447万平方，成交金额38.2亿元。整体成交量（按面积）较去年同期上升近1.5倍。今年招拍挂土地市场表现较去年活跃，成交量同比有十分显著升幅。其中商住类用地成交均价同比上升20%。

从统计数据显示，商住用地的成交均价则表现强硬，截至11月份，全市招拍挂商住类用地累计成交均价为1289元/平方，较去年同期上升20%左右。纵观今年行情，下半年招拍挂土地的价格表现力要优于上半年，尤其在7月份万科库充地王的成交则有效带动下半年成交价格显著造好。



2009年西北部古镇、小榄经济重镇由于高端的消费水平及极少供应量，导致成交均价保持较高水平。今年古镇、小榄成交均价分别为3400元/平方和2804元/平方，属于价格第一梯队区域；其次，中心城区商业化程度较高的东区（2099元/平方）及石岐区（2092元/平方）属于第二梯队区域；此外，传统商业区西区（1636）及现时商品房供需最为活跃的坦洲（1581），商住地成交价均超过1500元/平方水平。

| 编号          | 地址     | 面积(亩)  | 类型 | 金额(亿元) | 买家              |
|-------------|--------|--------|----|--------|-----------------|
| G26-09-9206 | 南区沙涌   | 99.36  | 商住 | 0.75   | 中山市城市建设投资集团有限公司 |
| P23-09-9247 | 石岐区华光路 | 106.17 | 商住 | 1.70   | 广州领美投资有限公司      |
| P21-09-9145 | 东区库充   | 114.57 | 商住 | 2.86   | 珠海市万科房地产有限公司    |
| G17-09-0078 | 横栏三沙   | 120.39 | 商住 | 0.97   | 中山市富润房地产开发有限公司  |
| G21-08-0204 | 东区域桂路侧 | 132.41 | 商住 | 1.22   | 邓树广 周杨波         |
| G33-08-0206 | 坦洲裕州村  | 186.51 | 商住 | 1.94   | 中山市雅信房地产开发有限公司  |
| G15-09-0028 | 开发区神涌  | 207.26 | 商住 | 1.48   | 中山市东河实业有限公司     |
| G15-09-0020 | 开发区神涌  | 270.22 | 商住 | 1.93   | 中山市东河实业有限公司     |
| G15-09-0026 | 开发区神涌  | 332.42 | 商住 | 2.37   | 中山市东河实业有限公司     |
| G15-09-0027 | 开发区神涌  | 371.08 | 商住 | 2.65   | 中山市东河实业有限公司     |

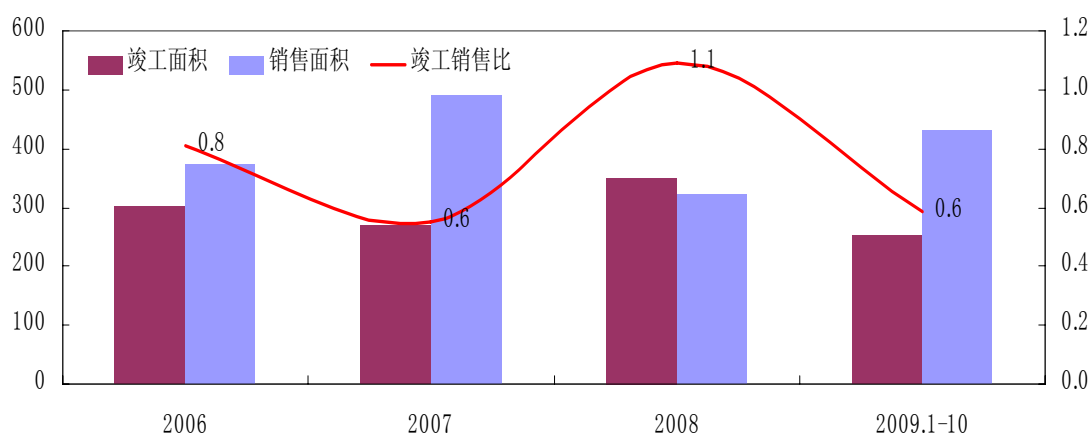
### 2009年商品房市场回顾

在经历2008年的市场低微期之后，整体市场的存量积压普遍较大。2009年上半年“政策支持、价格松动”使成交低位回升，全年成交量跃升到历史同期高位，开发商从保守变成主动，在整体市场良好预期的带动下，中山房地产下半年市场进入“量稳价升”的相互促进形势。

#### 供应少于需求，全市现房容量同比缩减

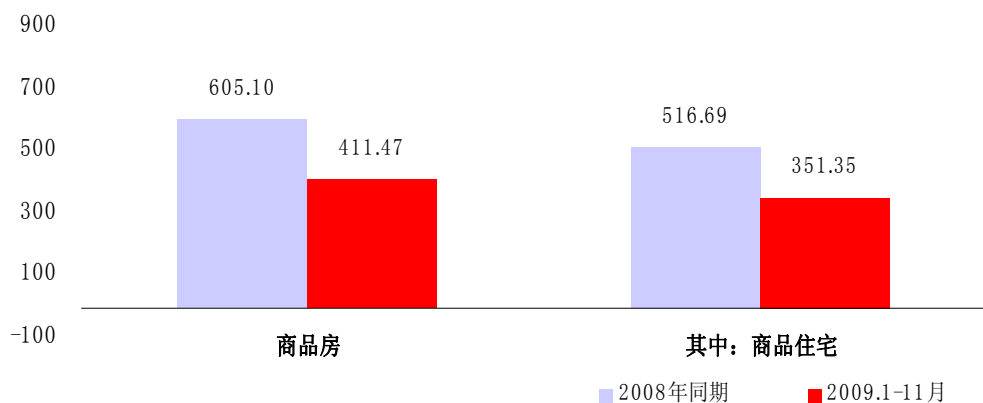
2009年1-10月份全市商品房累计竣工面积为252.45万平方米，同比上升27.9%；销售面积430.72万平方米，上升67.0%。1-10月份，全市商品房竣工销售比为0.6，重回07年楼市高峰期水平，较08年低位则大幅减少0.5。

在高成交量的支撑下，今年以来开发商存货压力有所降低。自今年3月份开始，由于政策刺激促使的刚性需求的集中释放，整体市场正经历着显著的回暖行情，今年商品房市场现房供应量少于销售量。



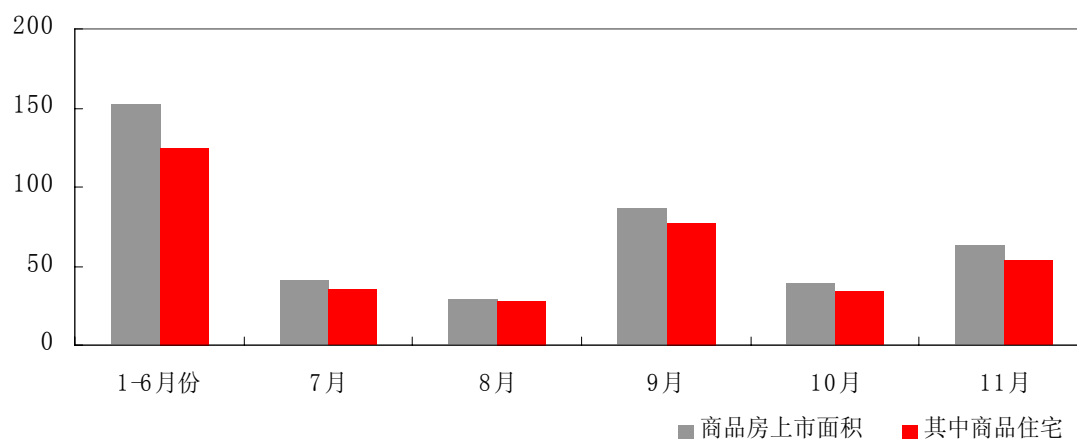
#### 受2008年存货积压影响 2009年新增供应量显著下滑

2009年1-11月份，全市新建商品房当期新增供应面积为411.47万平方米，其中商品住宅351.35万平方米，与去年同期相比均下降32%。由于受到2008年市场的低迷现况拖累投资者信心。今年以来，全市新增供应面积较去年显著萎缩。



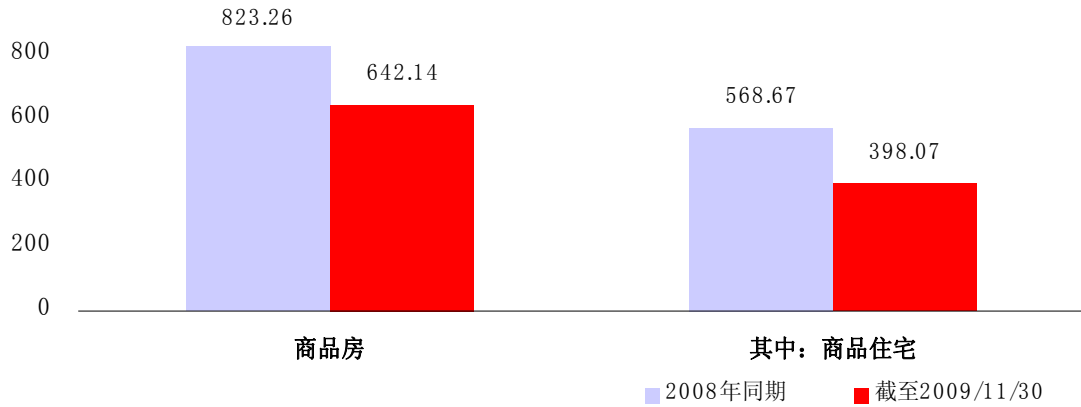
#### 市场快速回暖 下半年新增供应面积回升

2009年上半年的商品房新增供应面积为152.57万平方（其中商品住宅124.36），同比下跌52%（商品住宅下跌54%）；而7—11月份全市商品房新增供应面积则为258.9万方（其中商品住宅226.99）。从统计数据反映：下半年各月份新增面积较上半年显著放大，由于去年大规模积压存货的影响，上半年的去货任务相对较重。经历小阳春行情之后，整体市场去化速度在短时期内激发，一方面由于资金的快速回笼，另一方面由于存货压力的缓解以及对于下半年市场的乐观预期，不少开发商下半年的供应量显著放大。适逢今年黄金周双节齐临，不少开发商相当重视，9月份单月商品房新增供应面积达到86.32万方（其中商品住宅77.35），占下半年7—11月份总量的33.3%（其中商品住宅占34.1%）。



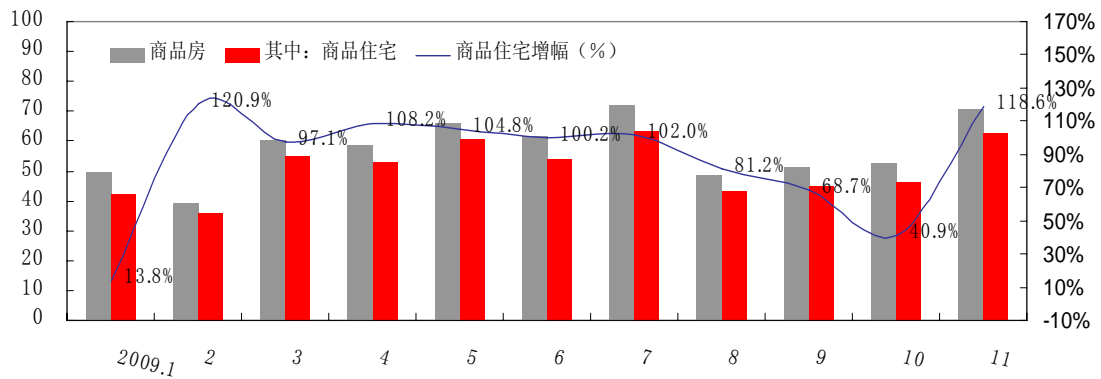
#### 供不应求 年末市场存量同比大减

在商品房产品存量方面，根据中山国土资源局统计数据显示，截至2009年11月末，全市累计商品房可售面积642.14万平方，其中商品住宅397.8万平方，与去年同期相比分别下降22%及30%。其中以120-144m<sup>2</sup>、180m<sup>2</sup>以上两个区段最为突出，分别为81.66万平方米、104.98万平方米。本年度供小于求的市场供需状况导致全市年尾商品房可售量较去年同期显著下降。



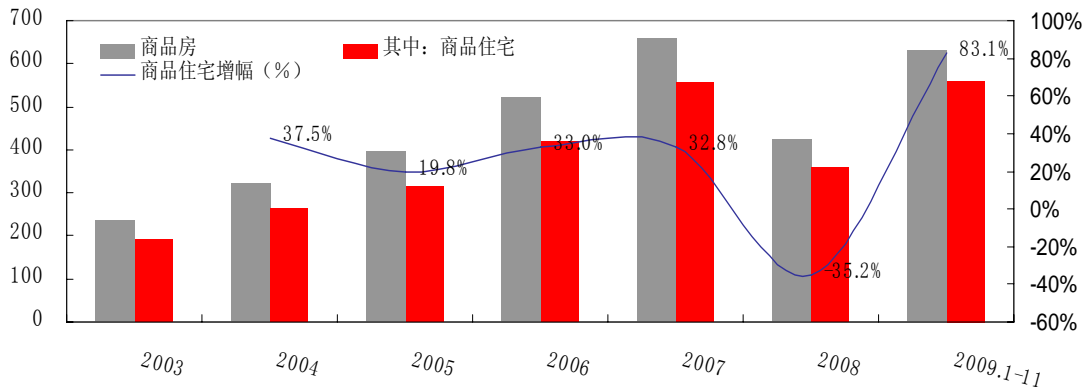
### 市场成交量创新高，成交价格低位波动

自 2009 年 2 月份开始，珠三角各大城市商品住宅成交量均一致高走。尤其在广佛两大城市，市场表现相对活跃。由于市场容量及发展水平的差异，在投资类需求相对缺失的前提下，以内需为主的中山商品住宅市场发展与周边城市相比依然表现出相对稳健的状况。而成交价格方面，由于城市价值竞争力不强，市场的成熟程度不高，在缺乏投资需求等多方面因素的影响下，今年以来中山房价发展依然处在相对的低位水平，同时价格的波动性依然相对轻微。



### 商品住宅成交量创历史同期新高

在经历 2008 年市场成交量大规模萎缩之后，2009 年在政策的鼓励带动下出现显著的回暖行情，整体成交量跃升至历史同期高位。根据中山国土资源局统计数据显示，2009 年 1—11 月份全市商品住宅成交宗数 49543 宗、成交面积 561.3 万方、成交金额 242.5 亿元，较去年同期分别大幅度上升 73.9%、83.1% 及 83.9%。成交面积升幅较上半年轻微下跌 1.1%，但成交金额却上升 13.9%，下半年成交金额的升势十分明显。





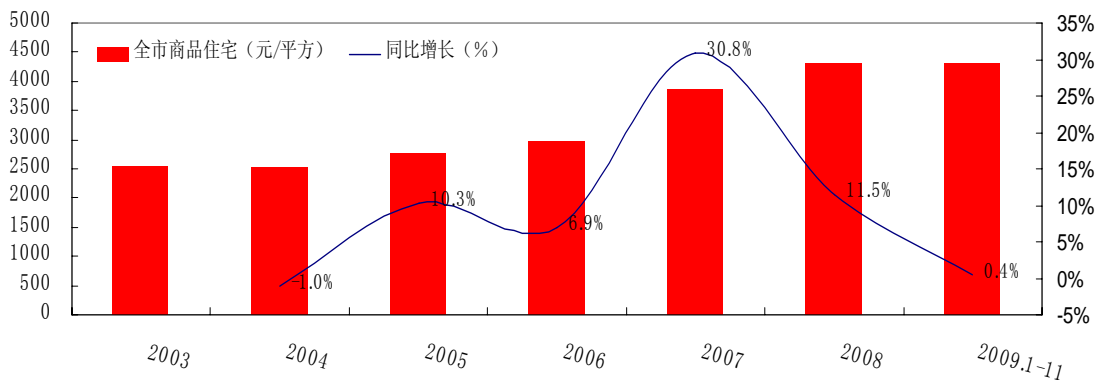
### 城区成交量升幅大于镇区

城区方面，1—11 月份区域累计成交宗数、成交面积、成交金额分别达到 10362 宗，122.5 万方，58.7 亿元，同比分别上升 91.9%、105.5%及 115.4%。城区的整体升幅均接近或超过去年同期水平的 1 倍，较全市同期升幅水平明显放大，但与上半年升幅相比则大幅度回落；镇区成交走势与城区不同的是，1—11 月份累计 39181 宗成交宗数、438.8 万方成交面积、183.8 亿成交金额较全市同期升幅有所减少，但与上半年成交升幅则有所上升。从数据反映：城区、镇区上下半年的增幅表现出不同的发展势头，今年楼市升幅的主导性在城区。

### 住宅成交均价增幅 4 年新低 下半年大户型产品对均价有所拉升

在各价格段产品的成交量方面，根据中山国土资源局统计数据显示，今年以来商品住宅成交价格主要集中在 2500-5000 元/m<sup>2</sup> 区间，其中 3000-4000 元/m<sup>2</sup>、4000-5000 元/m<sup>2</sup> 为成交的中心区，3000-4000 元/m<sup>2</sup> 区段成交面积为 188.10 万平方米，相应的成交套数为 17871 套；4000-5000 元/m<sup>2</sup> 成交面积为 135.50 万平方米，相应的成交套数为 12190 套。

累计 2009 年 1—11 月全市商品住宅整体成交均价 4320 元/平方，同比微幅上升 0.4%，全市商品住宅整体成交均价创 4 年来最低增幅。其中城区成交均价 4791 元/平方，同比上升 4.8%；镇区 4188 元/平方，下跌 1.1%。从历史数据反映：近 3 年平均年增幅则达到 14.2%，回顾过去几年成交走势，中山商品住宅成交价格发展的积极态势普遍存在。



由于上下半年产品供应结构的显著改变，今年各月份成交均价基本呈现出“低开高走”的发展态势。上半年政策的刺激加之开发商价格的松动，刚性需求的整体激发带动中小型产品快速消化，成交均价基本保持在 3900—4200 元/平方幅度波动；下半年市场上升预期逐渐形成，不少开发商陆续试水大面积产品，有效拉动整体价格上升，随着以雅居乐天誉为代表的高端产品持续放量，11 月价格进一步走高。

### 2010 年房地产市场预测

近 3 年中山房价走势波动频繁，但价格“上行波动”趋势明显大于下行，年均增幅达到 14.2%。随着城市竞争力及市场发展日趋成熟，尤其珠三角一体化大背景下的大型交通基建启动，将拉动市内房价上行。预期明年全市商品住宅成交均价同比增幅 15% 以上。

### 政策调控一线城市房价 中山所受影响轻微

经历今年量价快速走高的形势，尤其一线城市发展的过快现状，预期国家在 2010 年将实施适度偏松的政策调控，“保与压”并存的政策形势。而作为二三线城市的中山，2010 年正处于今年市场恢复时期的保温阶段，整体市场的后续发展形势较显乐观，由于目前自住型内需

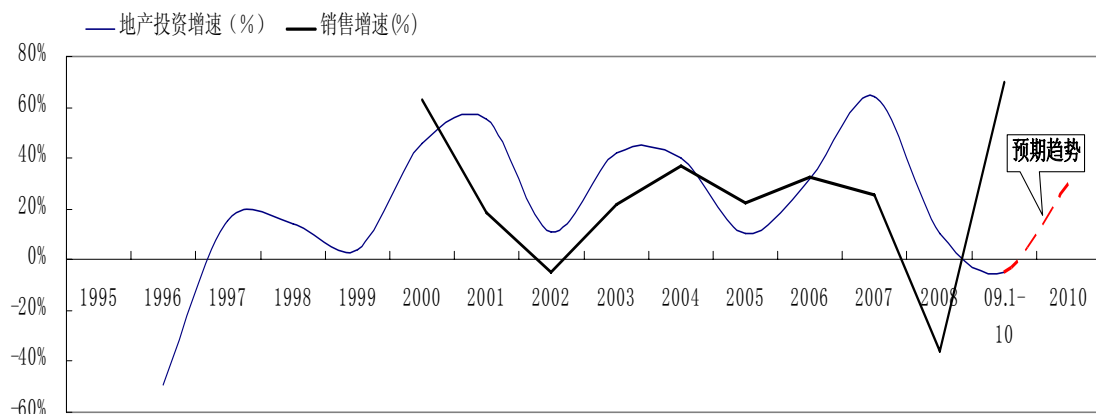


比例仍然相对较大，加之本地对于政策执行力度相对薄弱，倘若在外来置业者及投资需求保持较少比例的情况下，政策的实质性影响较一线城市依然轻微。

#### 房地产投资将迎来新一轮回稳上升周期

从中山市统计局数据显示：我们发现中山房地产投资走势基本在 3—4 年出现一个周期变化，本轮投资周期自 2007 年达到高位之后，后续发展趋势出现萎缩。倘若按照历史数据走势判断，目前投资正处于下行周期的谷底时期。2009 中央经济工作会议指出，2010 年总的原则是：促进消费的政策必须进一步加强，现行政策大部分要继续执行。

从《中山商品房投资及销售增长速度走势图》来看，投资与销售基本上保持在相同的发展周期上。今年以来中山商品房“量价齐升”的销售状况将有效促进明年投资市场回稳，同时更由于“珠中江”一体化大背景下，在城际轻轨、港珠澳大桥、中深大桥等大型基建的前景价值拉动下，2010 年或 2011 年将出现新的投资增长期。



#### 中心城区土地供应萎缩，新土地基准地价预升两成以上

今年 7 月，当万科以税前 250 万/亩（容积 1.5）单价拿下东区库充地块创造出今年新地王的同时，本地开发商弘基于 11 月中以税前 210 万/亩（容积 1.5）价格夺得东区起湾地块。随着中心城区，尤其以东区、石岐区土地开发日趋饱和，预期中心区域土地供应量进一步紧缺，土地价格进一步走高，继而进一步促使泛城区例如沙溪、港口等周边镇区土地交易逐步活跃，而中山土地交易的最热门区域则偏向东部的开发区、南朗，南部的坦洲等地，尤其以南朗、坦洲为重点。今年下半年，当雅居乐接连大规模购地南朗、坦洲，明确将发展的重心转移东南部区域表明，随着港珠澳、轻轨等基建的落实，中珠一体化的格局在未来几年将逐步释放坦洲、南朗等区域土地开发价值。至少在未来的 3-5 年，中山东部及南部区域将迎来房地产开发的黄金时期，土地交易市场的活跃程度将冠绝全市。

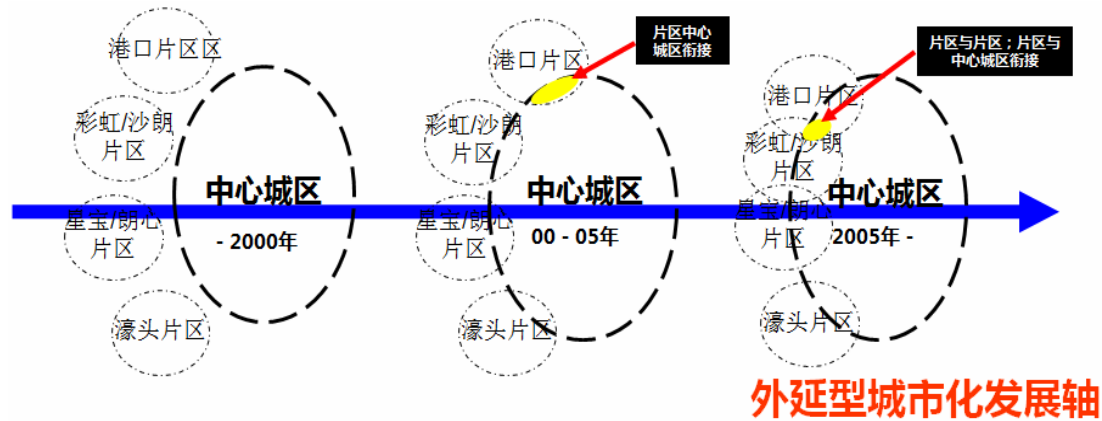
2010 年将颁布新土地基准价格，初步预期土地基准价格将平均有 20%—45% 的涨幅，中山土地的整体价值将重新得到评估。诚然，随着市场的逐步成熟，在经济大步前行的情况下，土地价格的提升势在必行。尤其在中心城区、古镇、小榄等供应较小区域以及南朗、坦洲等热点区域，土地价格将有较为显著的升幅。

#### 中心高端产品区域布局完成 城郊继续引领泛城区开发

自 2000 年后开始，城东商品房开发的主导位置已经延续近 10 年。2010 年随着城西彩虹片区、沙朗片区、富华道片区的开发积累，目前已吸引了包括雅居乐、大信、时代、丽丰、奥园、合生、广城、华策、宝嘉、众联、广浩等区域内外知名品牌开发商的布局。预期未来 1—2 年，各大开发商陆续上市的优质项目将促使中心城区市场进入西线聚焦时期。与此同时，明年滨江一号公馆、时代勃朗峰、棕榈彩虹花园等城西高端住宅项目或是凤鸣商业城为代表

的商业项目上马，促使东、西线区域高端产品呈均匀化布局。

截至今年 11 月末，城郊片区（港口片区、彩虹/沙朗片区、星宝/朗心片区、濠头/长江片区）的商品住宅存量累计占全市总存量的 1/3 左右。目前，由于中心城区供应量进一步的缩减及价格高企现状导致部分客户已分流到周边城郊片区。在城区客户外围转移的背景形势之下，泛城区房地产市场的发展重心偏向城郊已经成为现实。



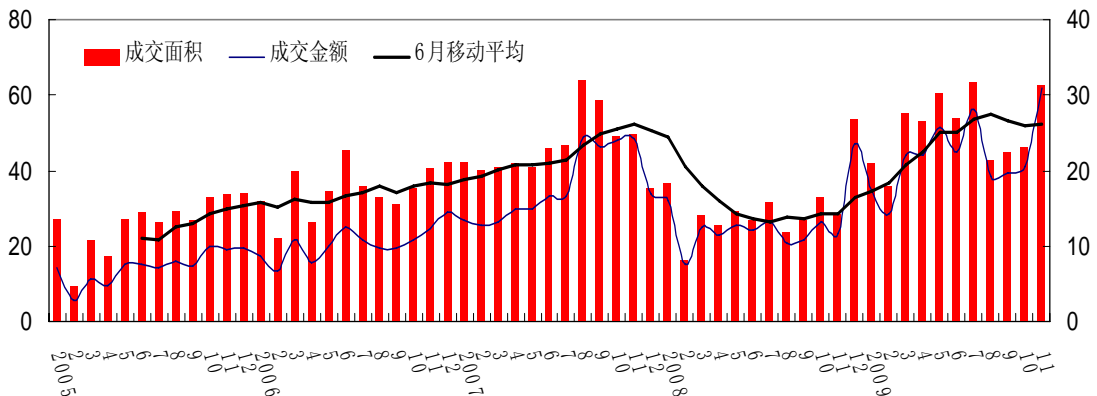
城际衔接区域：坦洲市场价值中长期均看好；三乡楼市有复苏迹象；南朗品牌发展商布局进行时。随着中珠一体化格局逐步落实，和区域交通线路与珠海的多向衔接，三乡本身的环境、教育、市政建设等多方面资源优势依然相对明显，预期明年区域市场成交量会有所复苏；随着雅居乐及敏捷等品牌开发商在南朗大规模储地，南朗后续发展将迎来较大的品牌。

轻轨效应：广珠城际轻轨开通，轻轨因素成市场焦点,但片区实质性利好尚未成型。从中长期看，预期轻轨的开通将是本地市场摆脱单一客户需求的主要动力。是否能凭借城市的后发优势带动外来投资或者需求的进入将是未来 10 年中山房地产市场发展的关键之一。

成交量升幅难比 09 年，预全年成交量稳中有落

2009 年 1—11 月份全市商品住宅成交面积 561.31 万方，同比上升 83%左右；相对于 2007 年楼市高峰时期则有 7.9%升幅，2009 年房地产市场达到历史的最高位水平。

预计今年全年成交面积将突破 600 万方高位水平，而对于明年商品住宅成交量走势，目前由于市场刚性需求客户大规模被消化，在产品结构偏向中大户型（泛城区为主）的同时，会因应对需求产生较大的弱化因素。国家明年对于宏观政策保持“维稳”措施，在本地市场供应量保持一定上升空间及城际区域交易量保持高企的同时，预期明年成交量会保持在相对稳定的水平，而最终实现年度成交面积在 550 万方左右，较今年水平下跌 5—10 个百分点。



积极面因素较多 住宅价格预升 15%

中山国土资源局统计数据显示：2009年1—11月份全市商品住宅成交均价为4320元/平方，基本保持在去年同期水平。较2007年成交量高峰时期却上升13.3%。

纵观中山近年来房价走势，我们不难发现价格的“上行波动”变化显著要大于下行。从统计数据反映：近3年来，中山商品住宅成交均价平均年增幅更达到14.2%。随着城市竞争力及市场发展日趋成熟，尤其体现在珠三角一体化大背景之下，大型交通基建的动工一定程度上带动城市后发优势，预期中山房价变化依然朝“积极面”发展。在各热点区域方面，城区大面积户型及别墅产品的后继放量将拉动城区房价继续有所上扬；以坦洲为例的受外围客户支撑的城际边缘区域，房价上升的潜力依然十分充足；以小榄、古镇为代表的低供应区域，房价的发展将在供不应求的状况下继续保持坚挺。

预期明年全市商品住宅成交均价同比增幅在：15—20%之间，而最终实现年度均价保持在5000±200元/平方水平浮动。其中，城区均价预期升幅在20—25%之间，最终实现价格将有望达到5800±200元范围，城区整体房价继续保持坚挺态势。