



2011年珠海房地产市场分析及2012年预测

珠海中原市场研究部

ZhuHai.01.2012

TEL: (0756) 3338548 Fax: 3338549

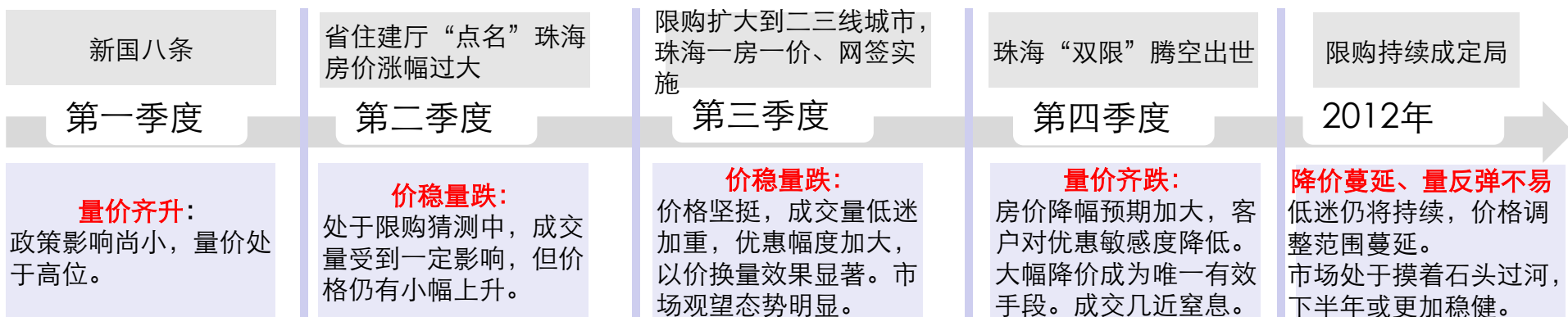
序言：调控方向不变、微调或成必然

2011年，全国房地产市场在多方位的限制性环境中度过。这一年，央行进行了3次加息、6次上调存款准备金率。这一年，全国有超过120个城市出台了房价调控目标，46个大中城市出台了“限购令”，10个城市出台了“限价令”。这一年，“三限组合拳”，对楼市调控效果日渐显著。时至年末，全国范围内几乎所有大中城市无可幸免地遭遇寒潮，甚至蔓延到其相关联的上下游行业。

年末中央经济工作会议确定了2012年中国宏观经济“稳中求进”的发展基调，其中对房地产的表述依然强调“要坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归”的态度。反思2011年严厉的调控政策的执行，极大的抑制了投资投机需求，但也误伤了刚性需求。这或意味着2012年楼市在调控方向不变的基调下，做出灵活调整。

2012楼市仍将不容乐观，但上下半年的市场景气度差异或将较大。

珠海楼市：政策掌控市场大舵 2011年珠海房地产市场挣扎中前行



总体走势回顾

- 2011年全国楼市经历了有史以来最为严厉的政策洗礼。尽管珠海“双限”姗姗来迟，但珠海楼市同样未能幸免。
- 2011年珠海楼市经历了180度大转变：整体经历了较为明显的三个阶段，从年初量价齐升到年中价稳量跌，再到年末小幅降价都无人问津地步。
- “一房一价”、“网签”、“保障房”、“双限”等都对珠海楼市产生一定的影响，尽管目前举步艰难，但珠海楼市在城市发展利好大环境的推动下，向稳健方向迈进。

目录

序言	02
1、2011年全国房地产市场概况及简析	05
1.1 2011年全国房地产政策汇总及简析	06
1.2 2011年全国房地产市场概况及重点监控城市简析	14
2、2011年珠海城市发展概况分析	22
3、2011年珠海房地产市场分析	31
3.1 一级土地市场	33
3.2 二级商品房市场	39
3.3 三级市场	59
4、2012珠海楼市展望	63
5、附件	67

Part 1 2011年全国房地产市场概况及简析

Part 1.1

2011年全国房地产政策汇总及简析

全国政策走势：各方博弈 由“堵”到“疏”势在必行

自2011年1月国务院颁布新“国八条”以来，各项相关政策较2010年的新“国四条”已全面升级。近1年以来，以“限购”、“限贷”、“限价”为核心的行政性干预政策已经基本奏效，各地成交量持续低迷，房价开始出现回落，土地市场亦日趋下行。为巩固调控效果，中央政府近期不断强调2012年宏观调控政策不放松的决心，预计后市政策整体松绑的可能性较低。然而，楼市低迷对于各地方财政造成的压力日增，近期各地政府已纷纷试图自下而上地寻求政策突破口，各级政府的博弈日趋敏感。

反思严厉的“限购”和“限贷”等政策的执行效果，其实在打击投资和投机性需求的同时，也大大误伤了刚性和改善性需求。受政策影响，目前成交量处于低位，显然此状态仅是调整过程中的一个阶段，而非长久的状态。为了促进市场健康稳定的发展，我们认为，后市政策有必要在既定的框架内作灵活调整，即在继续抑制投资和投机性需求的同时，重视刚性和改善性的正当需求，唯此才能带动市场持续有序地前行。

政策路径	46城限购	120城 限价	限贷
2010.9.29 国务院新“国四条”	17城：温和出台 大部分城市要求限“新购”，且范围只限于市区	608+120城：目标出台 大部分城市公布的房价控制目标以GDP增幅或人均可支配增幅为参照，涨幅较2010年均价控制在10%~15%。 住建部公布约有608城公布房价目标； 根据公开监测到120个城市的房价目标	差别执行 首套房贷首付30%； 二套贷款首付款比例由2010年的不低于50%上浮到2011年的60%，利率不低于基准利率的1.1倍
2011.01.28 国务院新“国八条”	2+41城：密集升级 41城：所有省会城市、计划单列市和部分房价上涨过快城市；大部分城市尺度由限制“新购”升级到“本地限三、外地限二”； 2城：兰州和舟山延续2010年限购政策	2城：目标可控 广州郊区的增城、从化以限价代替限购	额度趋紧 首套房与二套房贷额度均有收紧，2011年初已逐步取消首套房贷优惠
2011.3.13 温家宝三管齐下控房价	3城：宽松出台 执行暗松 各地执行分化：大连曾放松执行范围；天津、厦门等地新房执行存操作空间； 高居房价涨幅榜的三线城市大多未出限购	5城：涨势失控 上半年廊坊、丹东、韶关、烟台、深圳房价涨幅较大，年中出台限价	全面收紧 第三季度大部分银行首套房利率上浮1.1倍，贷款审批排到2012年。
2011.7.14 国务院新“国五条”标准	2+9城：底线试探 佛山限购松绑12小时内紧急叫停；成都爆出限购优化之举；9个即将到期城市态度暧昧	3城：直指目标 珠海、中山出台限价，增城限价升级，直指年初目标	适时微调 11月底存准率三年来首次下调0.5个百分点
2011年第四季度			
2012年 促增长 促稳定	中央强化进一步调控要求 限购持续，局部调整	目标完成与否难问责 数字调控逐渐淡出	信贷适时适度调整 刚需及改善获支撑

2011年房地产相关调控政策汇总

时间	措施	政策主要内容
1.20	上调存款准备金率0.5%	从2011年1月20日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。
1.26	新国八条	限贷、限价、差别化贷款
1.27	房产税	上海、重庆实施房产税试点
2.9	上调存贷款基准利率0.25%	自2011年2月9日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存贷款基准利率分别上调0.25%，其它各档次存贷款基准利率相应调整。
2.24	上调存款准备金率0.5%	从2011年2月24日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。
3.16	商品房销售明码标价	新商品房销售一房一价
3.25	上调存款准备金率0.5%	从2011年3月25日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。
4.6	上调存贷款基准利率0.25%	自2011年4月6日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存贷款基准利率分别上调0.25%，其它各档次存贷款基准利率相应调整。
4.21	上调存款准备金率0.5%	从2011年4月21日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。
5.18	上调存款准备金率0.5%	从2011年5月18日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。
7.7	上调存贷款基准利率0.25%	自2011年2月9日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存贷款基准利率分别上调0.25%，其它各档次存贷款基准利率相应调整。
7.12	新国五条	房价过快上涨的二三线城市要采取限购措施。
8.17	二三线城市限购标准	住房城乡建设部公布对各地列入新增限购城市名单的5项建议标准。
11.30	下调存款准备金率0.5%	中国人民银行决定，从2011年12月5日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

截至2011年底实施限购城市汇总

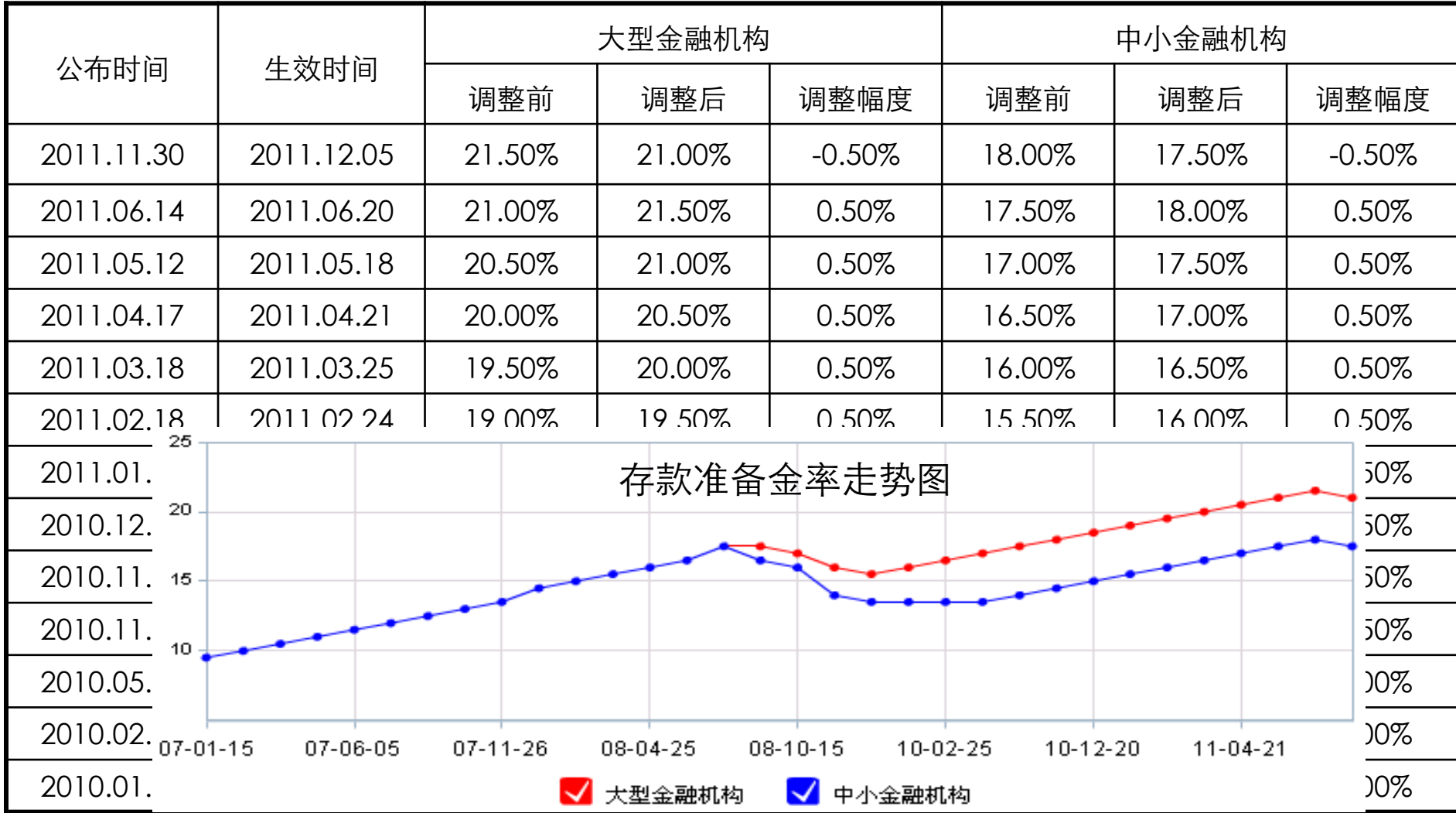
全国限购城市分布图

截至2011年10月31日共46个（持续更新）



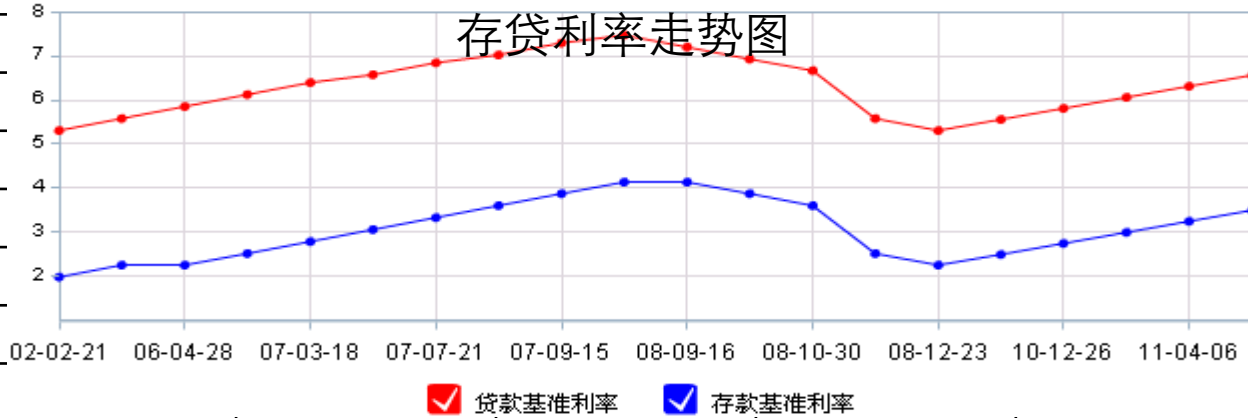
区域	城市
华南区	广州、深圳、佛山、 珠海 、福州、厦门、海口、三亚
华北区	北京、天津、济南、青岛、石家庄、太原、郑州
华东区	上海、南京、无锡、苏州、徐州、合肥、宁波、杭州、温州、金华、绍兴、舟山、 台州 、衢州
东北区	哈尔滨、长春、大连、沈阳
中南区	长沙、武汉、贵阳、南宁、南昌
西北区	西安、兰州、乌鲁木齐、西宁、银川、呼和浩特
西南区	成都、昆明
合计	46

历年存款准备金率调整一览



历年存贷利率调整一览

公布时间	存款基准利率			贷款基准利率		
	调整前	调整后	调整幅度	调整前	调整后	调整幅度
2011.07.07	3.25%	3.50%	0.25%	6.31%	6.56%	0.25%
2011.04.06	3.00%	3.25%	0.25%	6.06%	6.31%	0.25%
2011.02.09	2.75%	3.00%	0.25%	5.81%	6.06%	0.25%
2010.12.26	2.50%	2.75%	0.25%	5.56%	5.81%	0.25%
2010.10.20	2.25%	2.50%	0.25%	5.31%	5.56%	0.25%
2008.12.23	2.52%	2.25%	-0.27%	5.58%	5.31%	-0.27%
2008.11.27	3.60%	2.52%	-1.08%	6.66%	5.58%	-1.08%
2008.10.30	3.87%	3.60%	-0.27%	6.93%	6.66%	-0.27%
2008.10.09	4.14%	3.87%	-0.27%	7.20%	6.93%	-0.27%
2008.09.16						-0.27%
2007.12.21						0.18%
2007.09.15						0.27%
2007.08.22						0.18%
2007.07.21						0.27%
2007.05.19						0.18%
2007.03.18						0.27%



房地产相关调控政策点评

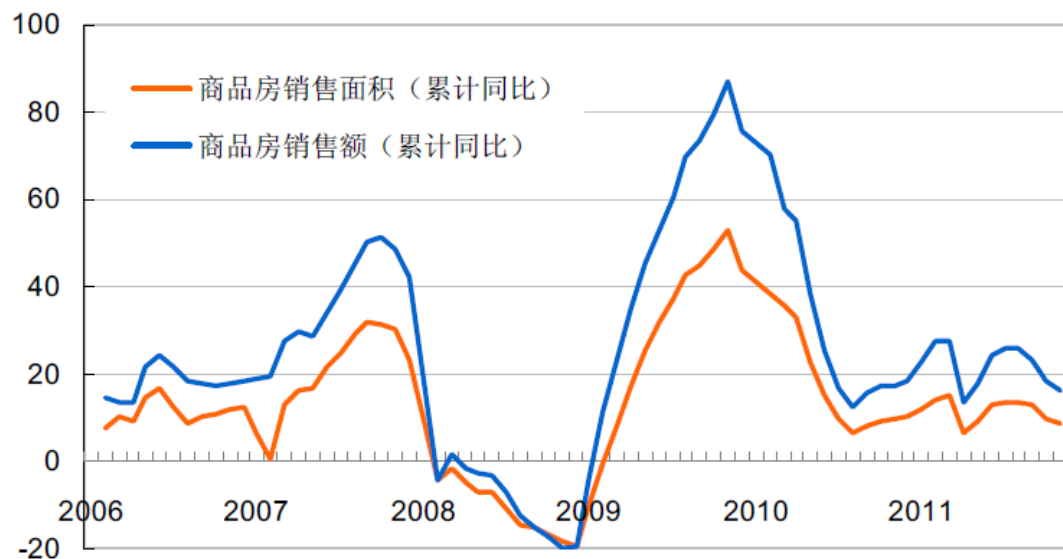
- 2011年全国房地产相关调控政策频频出台，最具影响的“限购”、“限价”等得到广泛实施。
- 2011年楼市整体调控效果不容置疑，但距调控预期目标尚有差距。
- 一系列政策调控的重心是抑制投资投机性需求，但刚性需求也受到不同程度的影响，鉴于此，预计2012年政策调控或为刚需开通绿色通道。
- 2012年整体调控方向不会改变，但针对不同城市的自身特点，部分城市或将迎来微调，促进市场稳健发展。
- 对于在重庆、上海试点实行的房产税，效果尚未得到充分论证，2012年能否得以推广尚存疑问。

Part 1.2

2011年全国房地产市场概况及重点监控城市简析

2011年全国房地产趋势概述： 由上半年“价稳量跌”向年末“量价齐跌”转变

在国家一系列调控政策影响下，2011年全国房地产市场明显降温，并由上半年的“量跌价稳”向年末的“量价齐跌”转变。从成交量看，今年1—11月，全国完成商品房销售面积8.96亿平方米，同比增长8.5%；从销售额来看，1—11月全国完成商品房销售额55483亿元，同比增长29.9%。



数据来源：中国银行国际金融研究所

从销售价格看，11月份70个大中城市新建商品房住宅价格与上月相比下降的城市有49个，持平的城市有16个，11月环比价格下降的城市增加了15个，即使环比价格上涨的城市中，涨幅也均未超过0.2%，这显示房价下跌的城市数量已占据绝大多数，房价下跌趋势正在向更多城市蔓延。

13个重点城市居住用地供求情况：利空预期强烈，供应量萎缩、成交率下降

城市	供应面积			成交面积		
	2010年1~11月	2011年1~11月	同比	2010年1~11月	2011年1~11月	同比
北京	810	657	-19%	507	398	-22%
上海	334	436	31%	509	357	-30%
广州	222	261	18%	199	184	-8%
深圳	49	109	121%	45	109	145%
天津	2382	1326	-44%	2315	1133	-51%
重庆	850	792	-7%	735	631	-14%
成都	215	109	-49%	213	90	-58%
武汉	1046	718	-31%	959	551	-43%
长春	892	1088	22%	654	695	6%
南京	394	451	15%	311	353	14%
杭州	149	87	-42%	135	79	-41%
苏州	174	183	6%	331	213	-36%
长沙	273	171	-37%	191	86	-55%
合计	7790	6390	-18%	7103	4880	-31%

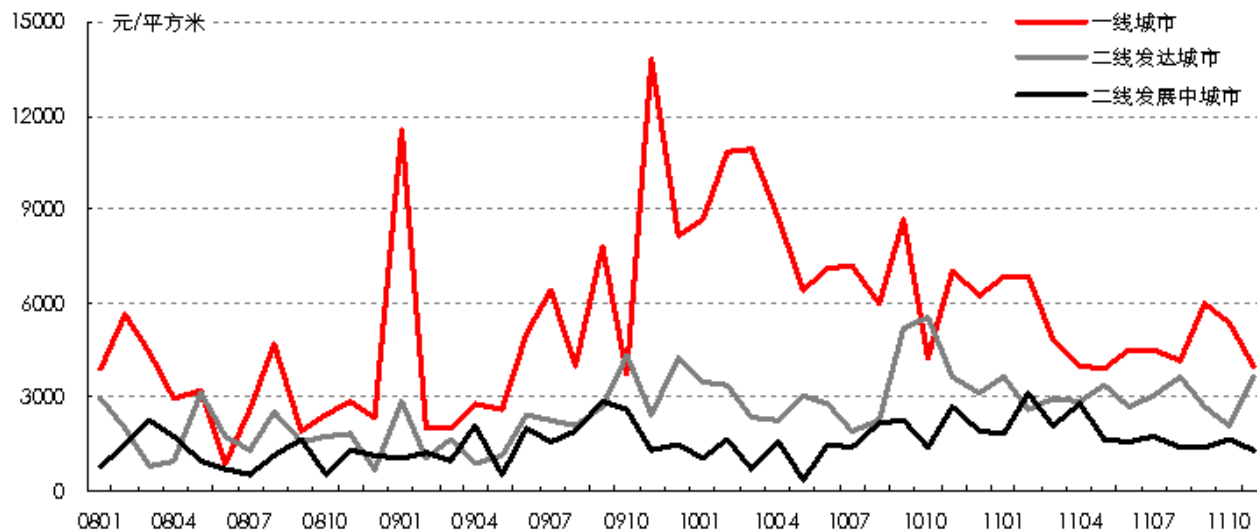
单位：公顷；数据来源：中原土地监测系统，中原集团研究中心

受住宅销售低迷，调控政策持续收紧等利空预期影响，居住用地供应量缩减、成交率降低，这是导致成交量下降的主要原因。

由于供应量缩减，2011年1~11月，北京、天津、重庆、成都、武汉、杭州、长沙7城市成交量同比下降14%~58%，该7城市供应量同比缩减7%~49%。除此之外，成交率数据显示，北京、上海、广州、成都、武汉、长春、南京、苏州、长沙9城市2011年（1~11月）成交率均低于前2年平均水平，其中北京、广州、长春、南京、苏州、长沙更低于2008年水平，成交情况不乐观。

居住用地地价： 地价坚挺，房企购地意愿低，大量地块持续流标

房企购地意愿低，是土地供应量缩减、成交率降低的主要原因。而购地意愿低的背后，除了销售市场不景气，政策环境不明朗外，坚挺的土地价格也是一大原因。

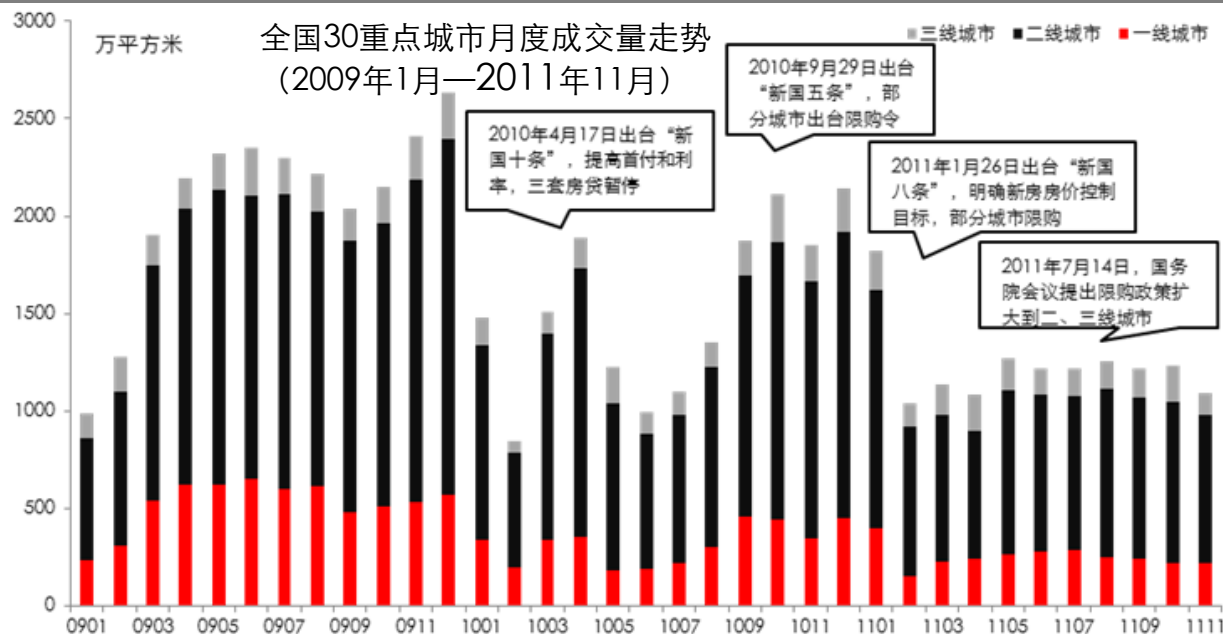


数据来源：中原土地监测系统，中原集团研究中心

随着调控深化，2011年住宅成交放缓显著，这直接导致房企库存压力大增。加上2011年宏观调控下银根紧缩、融资渠道收紧，房企不得不延缓开工，以缓解资金压力。从成交数据来看，尽管部分区域地价出现松动，但地价下跌仍限个案，地价总体依然保持坚挺。从近期房企“弃购”的表态中获知，地价坚挺是“弃购”的主要原因。目前，部分房企率先降价销售，而拿地价格亦出现10%~20%的回落。分类城市来看，与2009、2010年相比，二线城市地价依然坚挺，一线城市稳中有降，目前地价仍远高于2008年水平。

调控效果渐显 商品房价格亟待调整 限购限贷双管齐下，市场迅速分化

2011年1-11月，中原监测的全国30个重点城市商品住宅成交量较2010年和2009年同期分别下降16.4%和45.2%。由于这些城市中的大部分均在“限购”和“限贷”政策覆盖范围内，因此其市场表现远逊于全国市场。

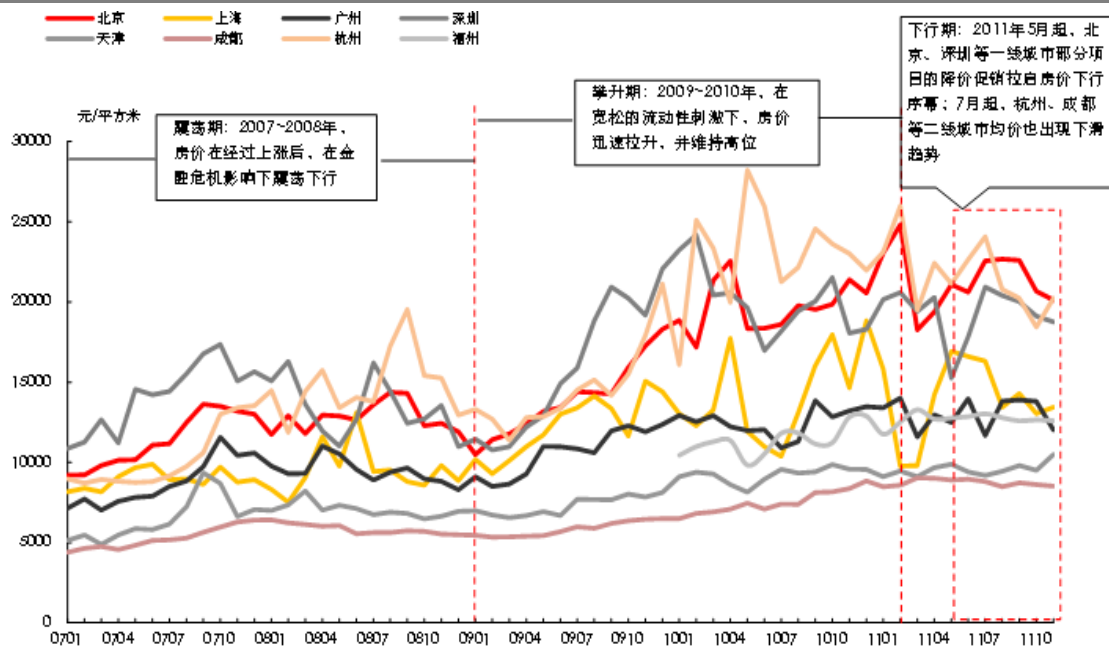


同一调控政策下，不同城市房地产市场表现差异巨大的原因是复杂的。中原集团研究报告显示，主要呈现如下规律：首先，未实施“限购”政策的城市，市场表现优于受政策调控的城市；其次，投资性比例较高，本地刚性需求支撑力量较弱的城市，受到调控的影响较大；第三，经济较为发达、本地刚性需求旺盛的城市，受调控影响也较小，市场抗风险能力较强。

降价风生水起 房企弃价保量

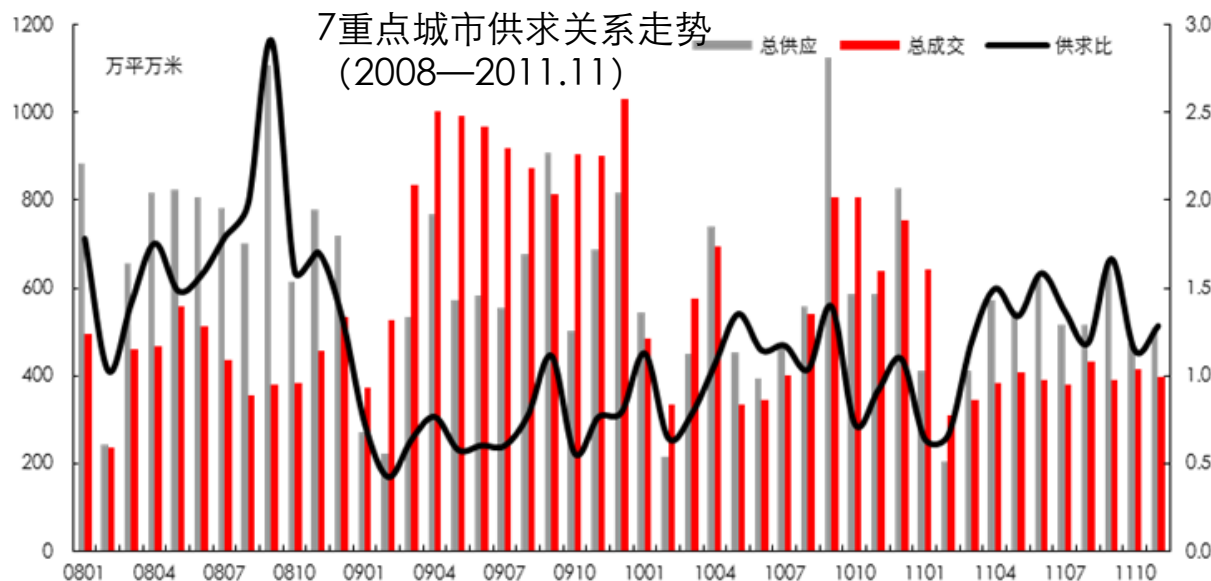
11年上半年，重点城市房价总体保持坚挺，但自下半年起，随着上海、北京等一线城市的部分城郊楼盘出现大幅打折促销，降价大幕随之拉启，包括杭州、重庆、南京在内的不少二线城市也出现了降价大规模蔓延的现象。11年11月，北京、上海、广州和杭州的商品住房成交均价较年初均下降10%以上。

分析各地打折降价的楼盘特征，主要有以下特点：首先，降价是一个以点带面，步步递进的过程。在降价初期，主要是部分项目以“特价盘”的形式出现，推盘量和降价幅度均较为有限，意在试探市场的心理底线。随着价格下行趋势明朗，直接降价的项目开始增多。其次，大部分降价楼盘集中在新增供应压力较大、竞争较为激烈的城市外围区域，而这些降价楼盘多以知名大型房企引领。



数据来源：中原土地监测系统，中原集团研究中心

市场供求深度胶着 库存逼近高点



数据来源：中原土地监测系统，中原集团研究中心

2011年1-11月，7个重点城市新房供应面积较去年同期减少11%，但供大于求、库存压力不断攀高却日益显著。2008-2010年，重点城市年度供求比分别为1.69、0.70和1.04。2011年11月，重点城市合计供求比值为1.28，为2009年以来的高位。

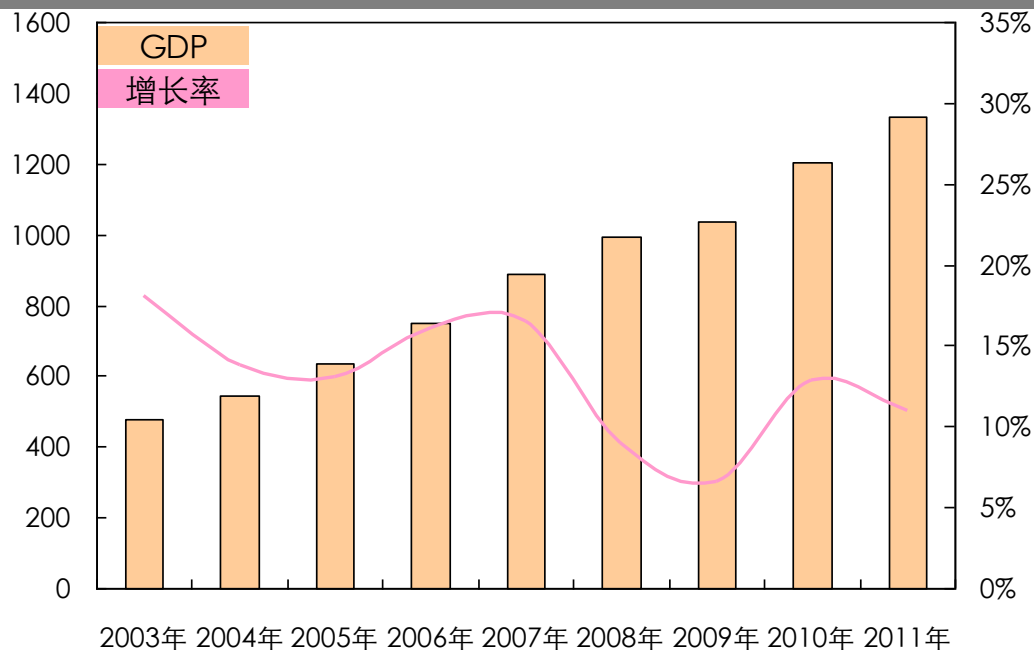
据中原调研，库存压力高居不下的现象，不局限于受调控影响最大的一线城市。2011年以来，部分二线城市供应量大幅增加，库存压力也持续加大。

全国房地产走势总结

- “限购”等政策已对市场降价预期产生重大的影响，但降价尚属于局部现象；受成交低迷、库存加大等影响，2012年降价潮将有进一步蔓延趋势。
- 一系列调控政策不仅对全国房地产量价产生一定的影响，对一级土地市场也产生了量价下调的影响。
- 目前楼市尚处于调控的过程中，该状态具有较大的不稳定性。随着市场对政策的适应性及市场日趋理性，预计2012年上半年市场反差相对较大，上半年特别是一季度，仍将以低迷主导，成交量聚焦大幅降价项目；随着价格的调整及市场对政策的适应，下半年市场将更趋稳健。

Part 2 珠海城市发展概况分析

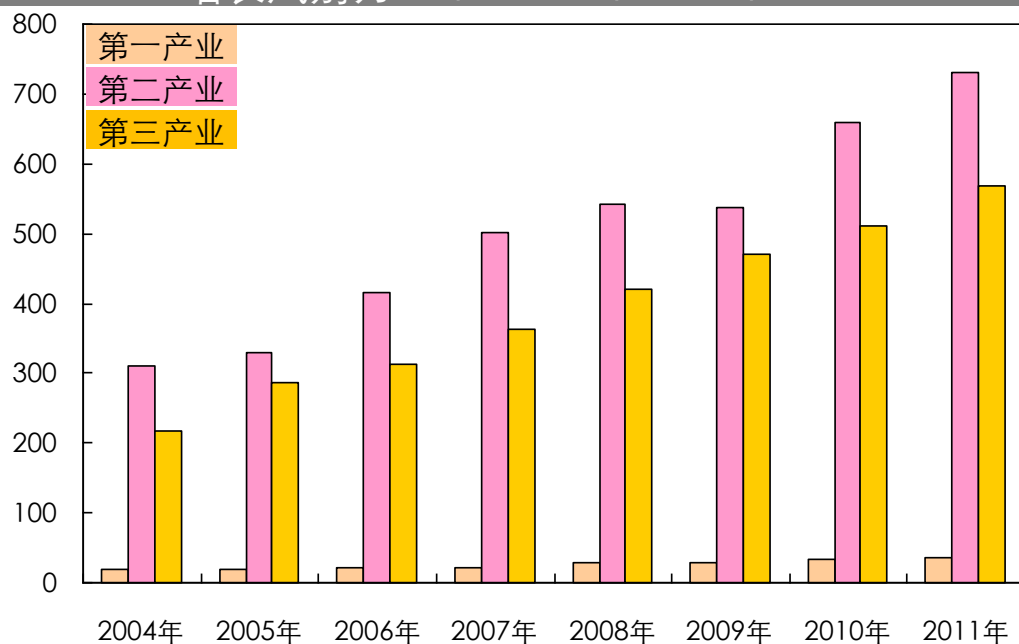
珠海GDP增长： GDP持续稳步增长，2003—2011年年均增幅12.9%。2011年（计划）增长率为11%。其中前三季度GDP增长率已达12.2%。



年份	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
GDP值 (亿元)	476.73	546.28	634.58	749.6	886.84	992.06	1037.69	1202.58	1334.86
增长率	18.10%	13.80%	13.10%	16.10%	16.50%	9.00%	6.60%	12.8%	11%

数据来源：市统计局

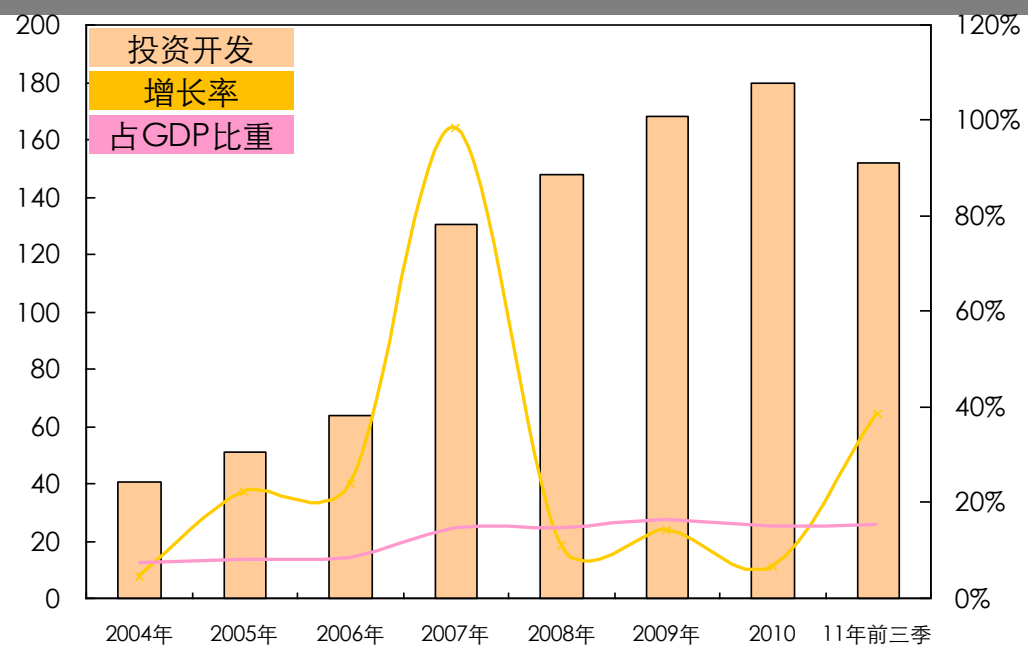
珠海三大产业发展结构：珠海三大产业中，第三产业一直保持高速增长，近几年基本保持在10%以上的增长率。11年前三季度三大产业比重分别为1:23:17，同比增长分别为3.2%、15.6%、8.4%。



年份	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
第一产业	18.63	19.56	20.43	22.67	29.08	29.4	32.90	36.52
第二产业	311.44	329.43	415.44	501.4	542.49	536.66	658.66	731.11
第三产业	216.2	285.59	313.73	362.77	420.49	471.63	511.02	567.23

数据来源：市统计局

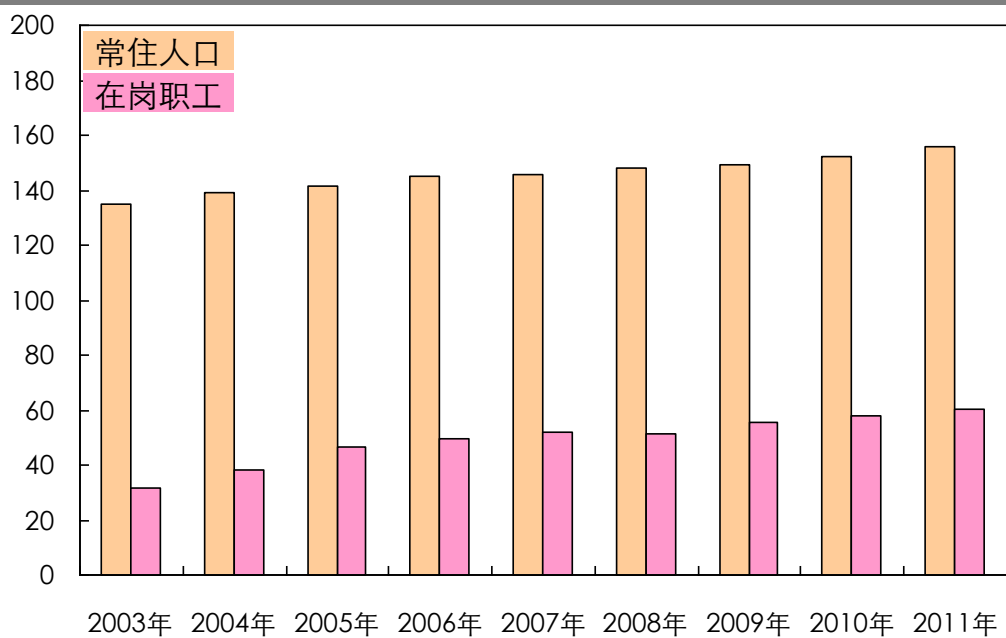
房地产开发投资： 2004—2011年房地产开发投资量保持高速增长，2007年之后增幅明显加大，且投资总量占GDP比重基本保持在15%左右，且比重有进一步加大趋势。



年份	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年前三季度
房地产开发投资	40.5	51.3	63.6	130.3	147.7	168.4	179.5	152.0
增长率	4.4%	22.1%	24.0%	98.6%	11.3%	14.1%	6.6%	38.7%
占GDP比重	7.3%	8.1%	8.5%	14.7%	14.5%	16.2%	15%	15.3%

数据来源：市统计局

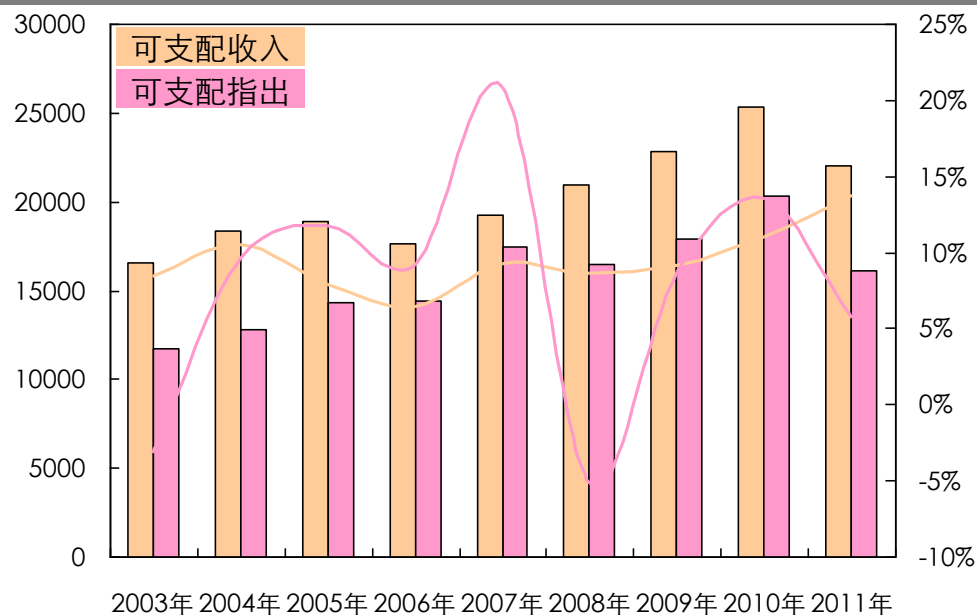
珠海常住人口概况：2011年珠海常住人口数超过156万人。至2020年，全市人口预计达245万人，其中主城区人口数将超过100万。



年份	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年 前三季
常住人口（万人）	134.85	138.86	141.57	144.99	145.44	148.11	149.12	152.00	156
在岗职工数（万人）	31.53	38.04	46.56	49.72	51.76	51.56	55.36	58.00	60.58

数据来源：市政府网站、市统计局

人均可支配收入：近几年珠海人均可支配收入、支出呈现稳步上升势头。



年份	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年 前三季度
人均可支配收入	16602	18347	18908	17670	19290	20949	22858	25382	22023
同比增长率	8.40%	10.50%	7.90%	6.40%	9.20%	8.60%	9.10%	11.00%	13.7%
人均可支配支出	11708	12826	14324	14426	17422	16517	17948	20370	16089
同比增长率	-3.2%	9.5%	11.7%	9.1%	20.8%	-5.2%	8.7%	13.5%	5.7%
收支比	0.71	0.70	0.76	0.82	0.90	0.79	0.79	0.80	0.73

2011年珠海市重点建设项目：2011年珠海重点建设项目达24个，省级重点项目12个；项目主要涉及道路交通、基础配套等，对珠海未来发展举足轻重。

项目名称	项目规模	总投资额 (亿元)	开工 日期	预计完成 日期
港珠澳大桥	人工岛护岸、陆域形成、地基处理及交通船码头	729	2009	2016
珠海十字门中央商务区	商务、会展、旅游设施开发，占地6平方公里	360	2010	2029
广珠铁路	全长189公里,其中珠海段35.1公里。	136	2008	2012
横琴新区市政基础设施（BT）项目	横琴岛市政主次干道,城市快速路,地下管网,海堤和环境工程。	126	2009	2013
广东珠海LNG项目一期工程	一期建设规模为年接收并处理液化天然气350万吨。	123	2010	2013
珠海长隆国际海洋观光旅游项目	占地约500公顷，建设国际海洋世界、海洋马戏汇演和海洋主题酒店等。	100	2009	2012
珠海港高栏港集装箱、散货码头工程	10万吨散货煤码头、15万吨矿石码头及四个10万吨级集装箱码头。	81	2009	2012
珠海市中航通用飞机制造基地	通用飞机总装、零部件加工制造和航空维修及培训、研发、交流中心等。	76	2009	2012
南海天然气陆上终端项目（首期）	首期规模为年接收并处理南海天然气100亿立方米，远期200亿方/年以上。	70	2010	2015
中海油深水海洋工程装备珠海基地项目（一期）	钢质导管架平台、深水浮式平台等海上油气田设施，全部投产后产值可达人民币80亿元。	50	2010	2015
珠海南方影视产业项目	建设一个具有国家级规模的影视创作、拍摄、制作基地，延伸开发一个5A级综合旅游度假区。	50	2011	2016

2011年珠海市重点建设项目（续）

项目名称	项目规模	总投资额 (亿元)	开工 日期	预计完成 日期
银通新能源汽车项目（珠海银通）	电动车扩能至20万辆/年。2010-2011年锂离子电池实现年产1亿安时的产能，2000辆新能源大巴车和2000套电动车动力总成。	34	2010	2015
万山区海上风电场项目	桂山岛至万山岛海面上建设200万千瓦海上风力发电场。	500	2012	2020
中船集团珠海船舶及海洋工程装备制造基地	占地面积约16.6平方公里,岸线9000米,规划造船能力为年产1100万载重吨。	443	2011	2020
亚太纸业林浆纸一体化	占地3000亩，年产180万吨高档文化纸。	218.9	2010	2015
中海油能源发展高栏精细化工园项目	占地面积约2平方公里，首期投资约30亿人民币，年加工凝析油及相关产品100万吨。	179	2011	2020
西部中心城区基础设施项目	首期斗门、金湾起步区基础设施配套工程，含市政道路、市政公共设施等。	126	2010	2013
广佛江珠城际轨道(珠海段)	广佛江珠城际轨道项目长约151公里	110	2011	2015
大型醋酸项目	首期产能为120万吨/年，产值约75亿元。	66	2011	2015
金海高速(含金海大桥)	全长17.6千米,其中金海大桥2600米,全线按双向六车道高速公路标准建设。	50.7	2011	2015
金琴高速(含造贝连接线)	全长约32千米,双向六车道,造贝连接线6.27千米	47.46	2011	2015

2011年珠海市重点建设项目（续）

项目名称	项目规模	总投资额 (亿元)	开工 日期	预计完成 日期
中石化黄茅岛LNG及发电项目	液化气储气罐年转接LNG300万吨,输气管网,配套发电厂及码头;二期扩展到年转接LNG500万吨;电厂装机规模80万千瓦,年产48亿千瓦的清洁电力。	43	2008	2015
高栏港干散货码头	1.煤码头:建设1个10万吨级煤炭接卸泊位、3个3000吨级和1个2000吨级装船泊位;2.矿石码头:建设2个15万吨级干散货卸船泊位(水工结构为20万吨级),设计年吞吐量为1600万吨。	39.5	2009	2012
机场高速公路	全长约30.35千米,按双向四车道高速公路标准建设,设计速度100千米/小时,路基宽26米。	32.52	2009	2012
备注：其中红色部分项目为列入广东省的重大项目。				

Part 3 2011年珠海房地产市场分析

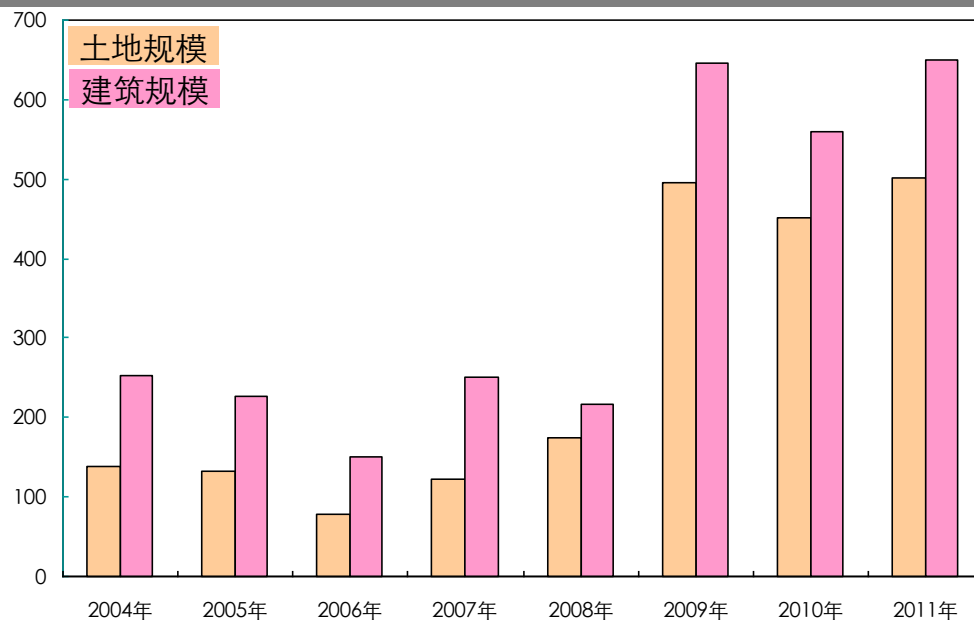
2011年珠海每月楼市聚焦

- 1月，“新国八条”令楼市迎来大考开始。
- 2月，珠海七届人大六次会议确定珠海今年将建4801套保障性住房。
- 3月，珠海2011年房价调控目标不高于GDP增长幅度。
- 4月，省住建厅点名珠海房价涨幅过快。
- 5月，珠海在售商品房实施“一房一价”。
- 6月，珠海主城区迎来“网签”。
- 7月，唐家地王流拍，引珠海“限购”热议。
- 8月，国务院批复横琴新区实行特殊优惠政策，以构建粤港澳紧密合作新载体。
- 9月，珠海“新基准地价”出台。
- 10月，唐家情侣路地王以楼面价6000元/平、总价值30亿被仁恒等三家企业联手摘得。
- 11月，珠海“双限”腾空出世。
- 12月，五洲花城通过媒体公开对老业主补差价，引业内热议。

Part 3.1

2011年珠海一级土地市场分析

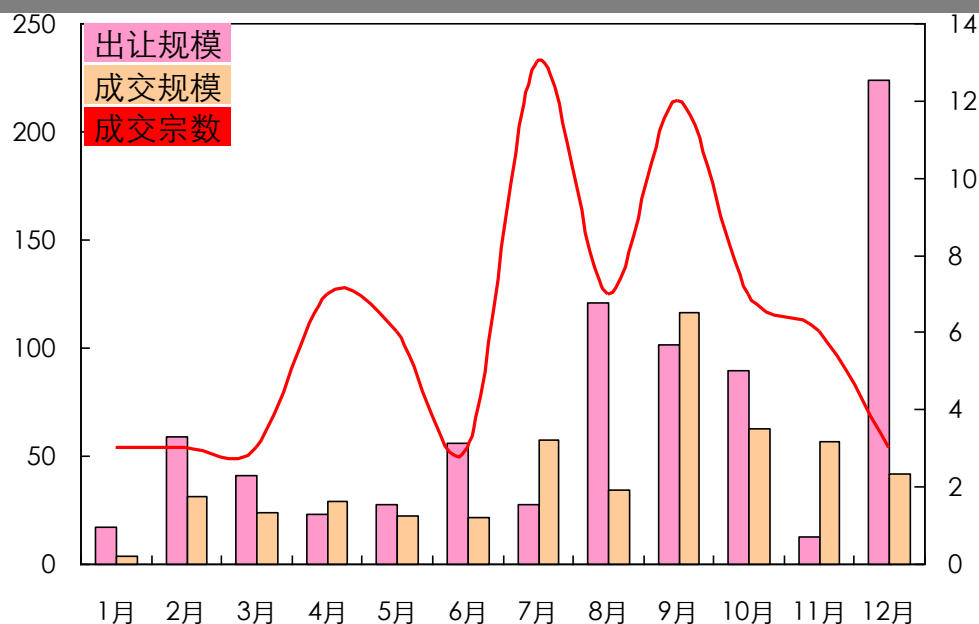
2004—2011年珠海土地供应：在近几年新增土地供应量整体呈现递增趋势，2011年新增土地供应501万m²，与2010年相比，增幅为11.1%。



年份	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
土地面积 (万m ²)	138	132	78	121	174	496	451	501
建筑面积 (万m ²)	252	226	150	251	216	646	560	650

数据来源：土地房产交易中心、珠海中原市场研究部

2011年土地供应统计：2011年总出让成交规模501万平方米（成功出让比率达85%以上），其中第三季度成交规模最高，比重达41.4%。成交最高的月份为9月，占年度成交比例23.2%。第四季度受“双限”影响，土地市场走向低迷。



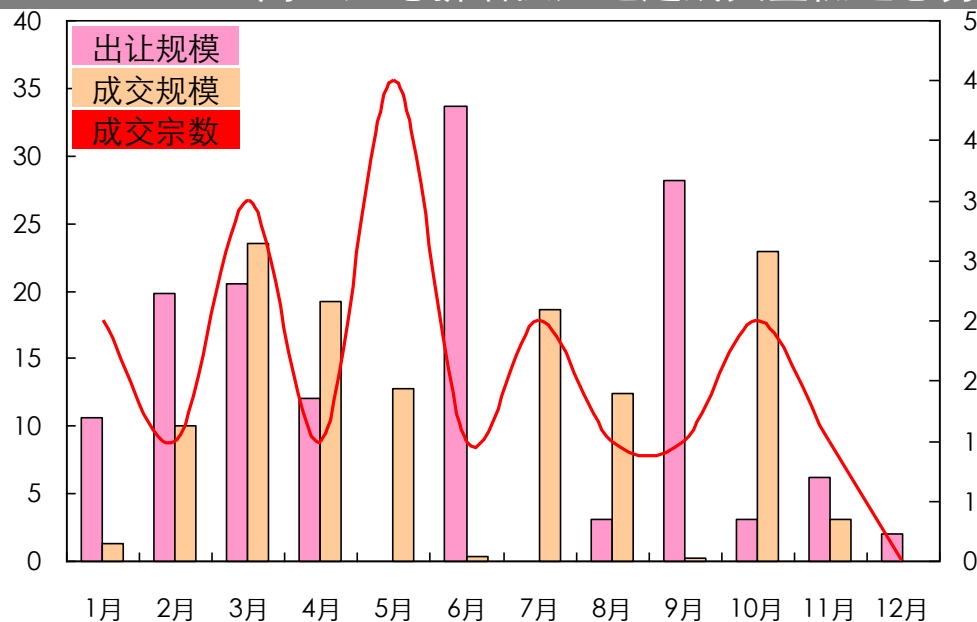
	时间	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
挂牌	宗数	7	7	8	6	6	13	4	15	7	7	3	5
	面积 (万m ²)	17.2	59.1	41.3	23.4	27.6	56.1	27.6	121.1	101.4	89.5	12.42	223.8
成交	宗数	3	3	3	7	6	3	13	7	12	7	6	3
	面积 (万m ²)	3.9	31.4	23.6	28.8	22.6	21.4	57.26	34.1	116.1	63.0	56.5	42.0

数据来源：珠海中原市场研究部

Code of this report | 35

2011年非工业用地供应统计:

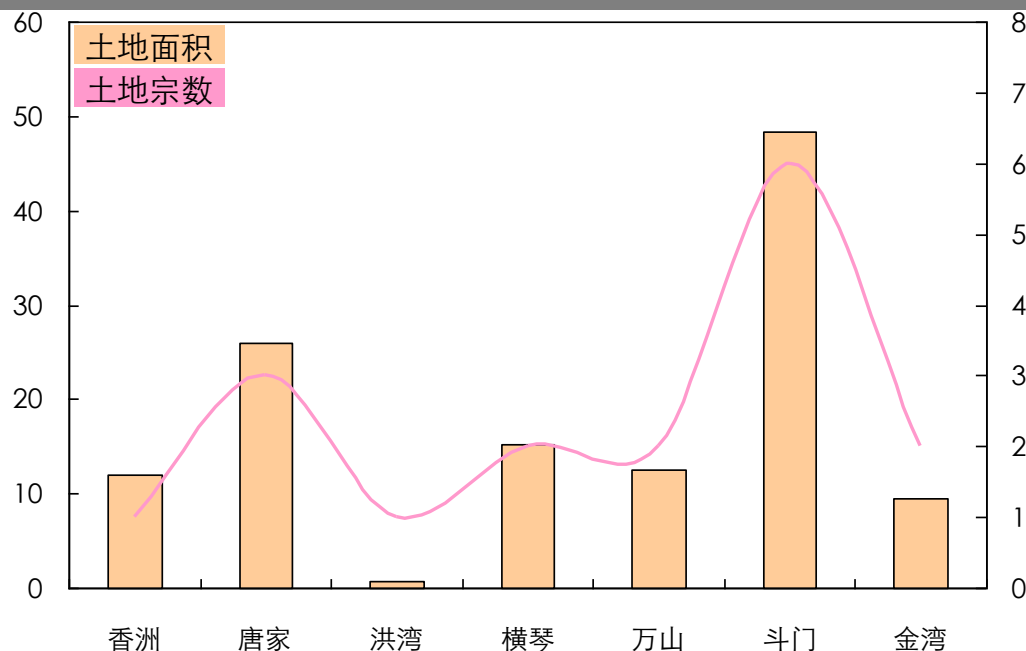
2011年非工业用地成交波动较大，共成交19宗，总土地规模125万平方米，集中在3、4、7、10月份；且年度内出现3个月的非工业用地1万平以下规模成交。第四季度受“双限”影响，非工业用地无论新增供应还是成交量低迷态势表现都极为严重。



时间		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
挂牌	宗数	2	2	4	3	0	3	0	1	3	1	2	1
	面积 (万m ²)	10.62	19.8	20.51	12.09	0	33.62	0	3.05	28.13	3.05	6.2	2.0
成交	宗数	2	1	3	1	4	1	2	1	1	2	1	0
	面积 (万m ²)	1.32	10	23.56	19.27	12.72	0.38	18.68	12.45	0.18	22.94	3.05	0

数据来源：珠海中原市场研究部

2011年非工业土地成交区域分布：从年度土地成交看，斗门区最为集中,宗数占比重为35%，其次是唐家片区。



区域	香洲	唐家	洪湾	横琴	万山	斗门	金湾
土地宗数	1	3	1	2	2	6	2
面积 (万m ²)	12.0	26.0	0.7	15.3	12.6	48.4	9.5

数据来源：珠海中原市场研究部

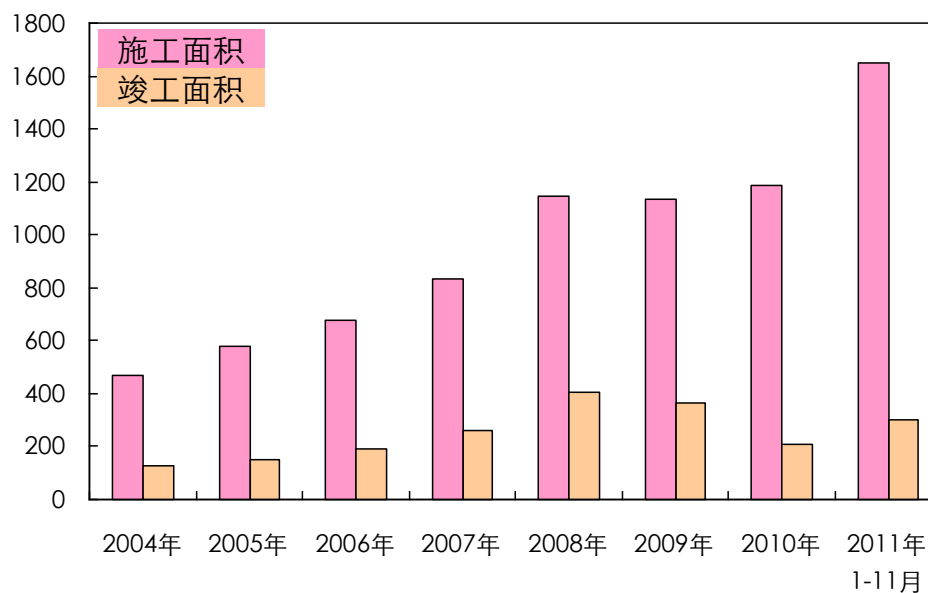
2011年珠海一级市场：年度内新增土地供应501万平方米，非工业用地新增供应比重为25%；受“双限”影响，年末住宅用地市场低迷。

- 2011年一级市场新增土地成交量501万m²，创历年新高，与2010年相比，增加了11.1%。
- 2011年成功出让19宗非工业用地，土地总面积为125万m²，与2010年相比增加了2宗，但土地总规模下降了42%。
- 受年内频频调控政策影响，出让的土地溢价幅度相对较小，且出现溢价的地块多集中在上半年，年末非工业土地市场极为低迷，地块以底价成交居多。
- 从2011年新增非工业用地供应看，主要集中在斗门、唐家等片区，未来两年这些片区将有大规模新项目面市。
- 目前市区可供开发土地较为稀缺，西区相对较为充足，预计2012年新增土地供应将以西区为主流。
- 受二级市场低迷影响，预计2012年上半年新增非工业土地出让溢价空间有限，且上半年溢价幅度小于下半年溢价幅度。

Part 3.2

2011年珠海房地产二级市场分析

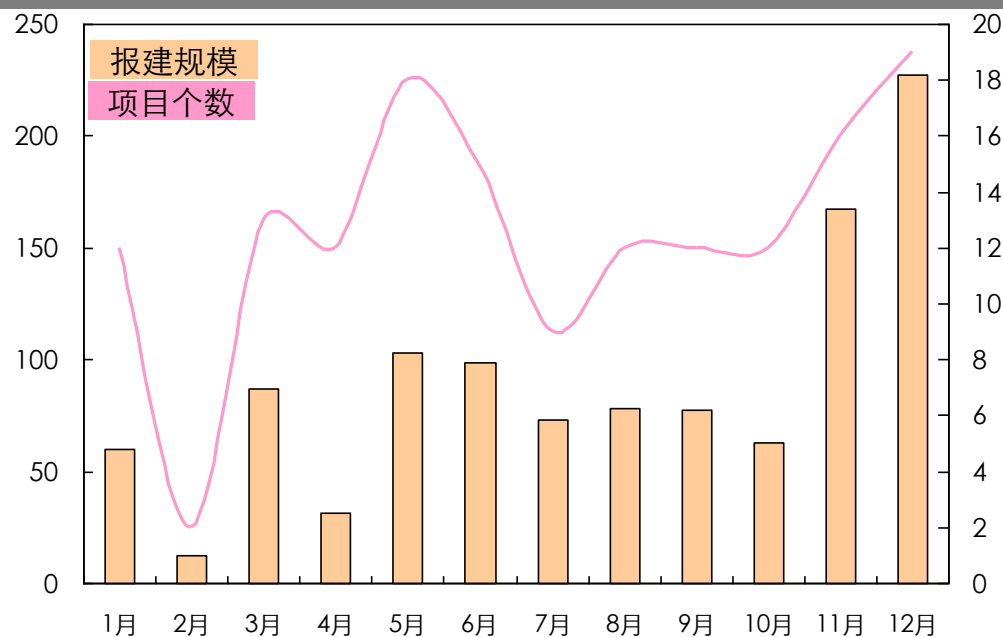
2004—2011年珠海商品房施工、竣工情况：2011年珠海施工、竣工面积较2010年有较大幅度增长。前11月竣工面积逾300万平方米。



年份	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年 1—11月
施工面积 (万m ²)	468.52	579.95	678.55	834.20	1143.98	1132.31	1188.93	1647.02
竣工面积 (万m ²)	126.28	150.86	192.01	258.64	405.47	366.77	205.81	300.67

数据来源：市统计局

2011年珠海商业住宅商品房施工报建统计：年内商住性质项目报建数152个，总规模1078万平方米。每月报建项目规模有一定波动性，年末报建规模大幅增加。

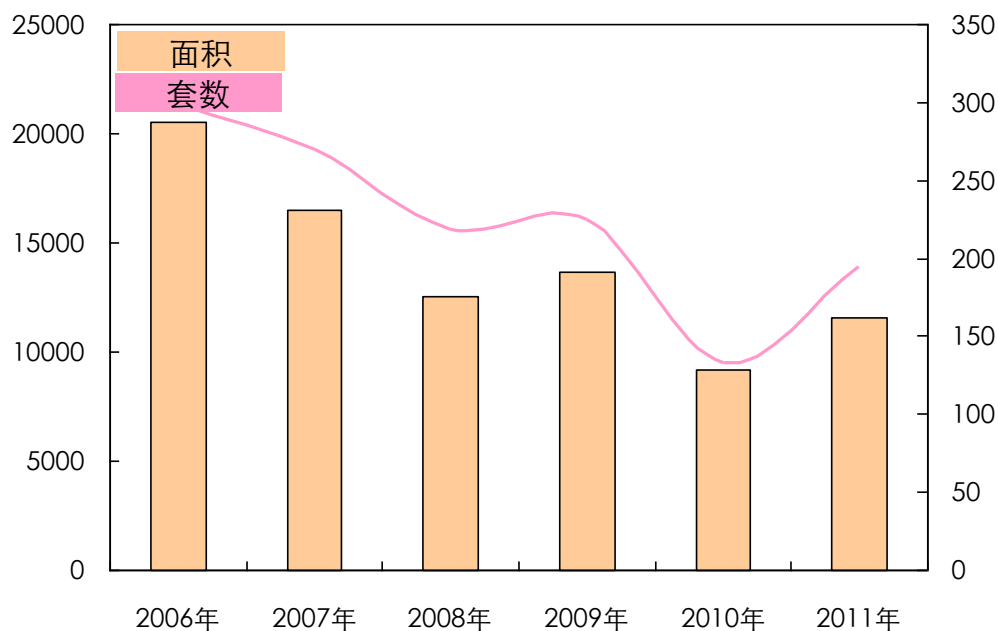


时间	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
规模 (万m ²)	59.64	12.5	87.06	31.41	103	98.39	73.32	78.4	77.85	62.51	167.14	227.23
项目个数	12	2	13	12	18	15	9	12	12	12	16	19

数据来源：市住建局、珠海中原市场研究部

2004—2011年珠海商品房新增规模走势：

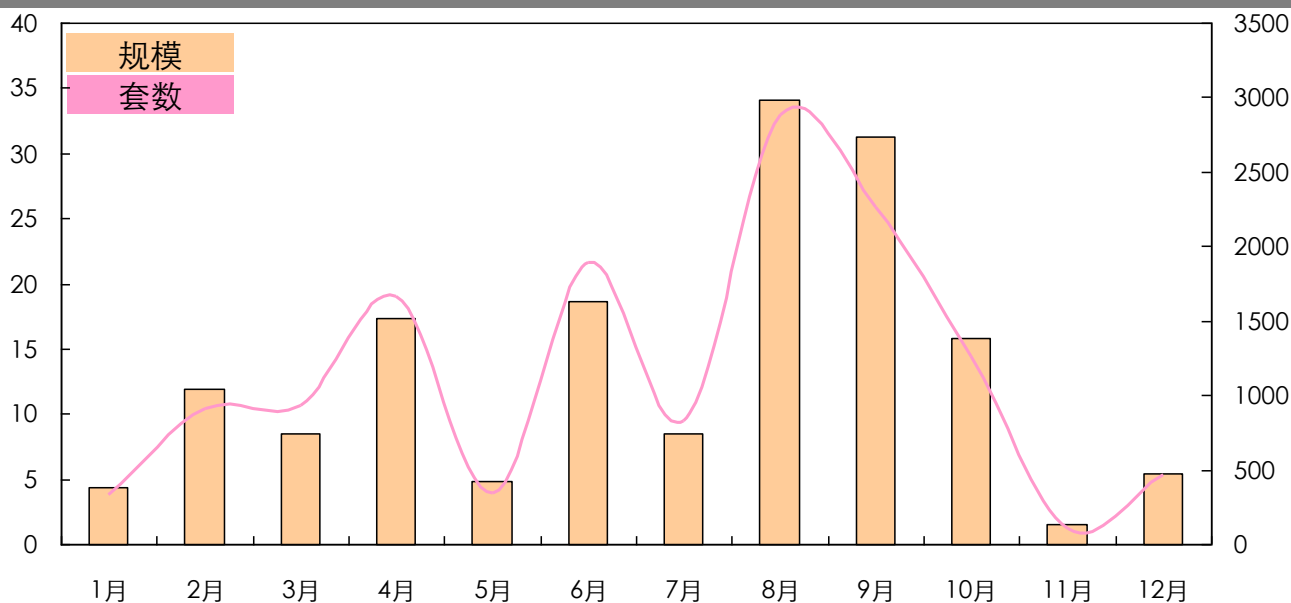
2011年主城区新增房源近1.4万套，总规模162万平方米，与10年相比有较大幅度增加，但与往年相比，整体供应量仍相对较低。



年份	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
商品房套数（套）	21345	19223	15609	16070	9477	13858
商品房面积（万m ² ）	287.01	230.45	175.09	190.78	128.48	162.21

数据来源：市统计局、珠海中原市场研究部

2011年珠海商品房新增规模走势： 整个年度看，4、9、12月新增量处于相对高位。受网签、双限等因素影响，8、10月份新增规模较为突出。

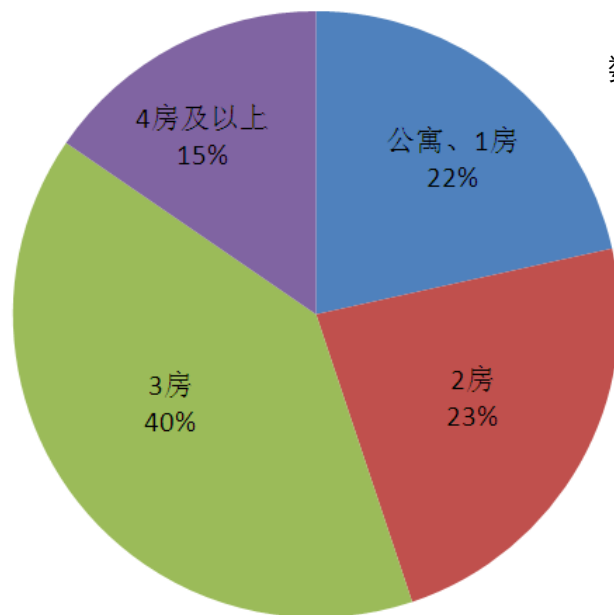
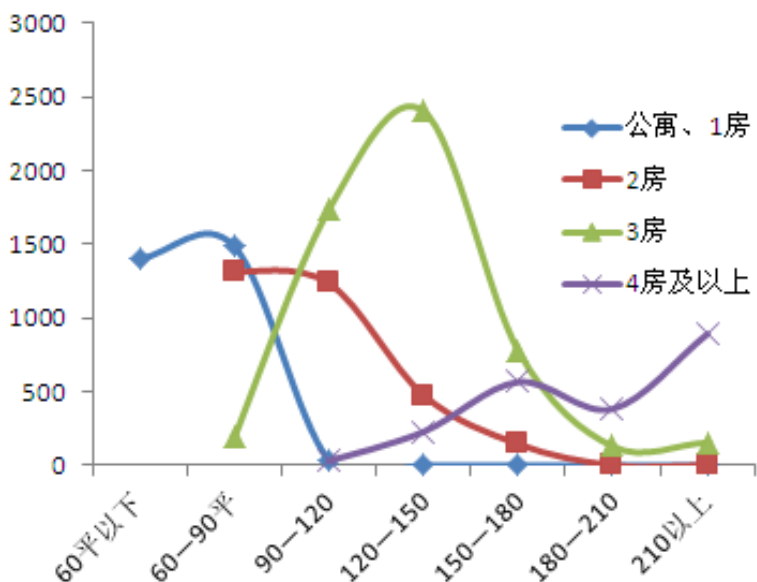


时间	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
规模 (万m ²)	4.41	11.9	8.45	17.4	4.83	18.7	8.49	34.12	31.21	15.8	1.5	5.4
套数	329	904	927	1662	338	1892	828	2883	2266	1264	105	460
平方米/套	134.0	131.6	91.2	104.7	142.9	98.8	102.5	118.3	137.7	125.0	142.9	117.4
项目个数	3	4	3	6	3	7	4	10	9	4	1	4

数据来源：市预售网、珠海中原市场研究部

从房源分布看，3房供应最为集中，占总供应量40%；房源
2011年珠海主城区新增房源分析：面积段主要集中在90—150 m²，其次是60—90 m²，可见主城区以改善型需求为主流。

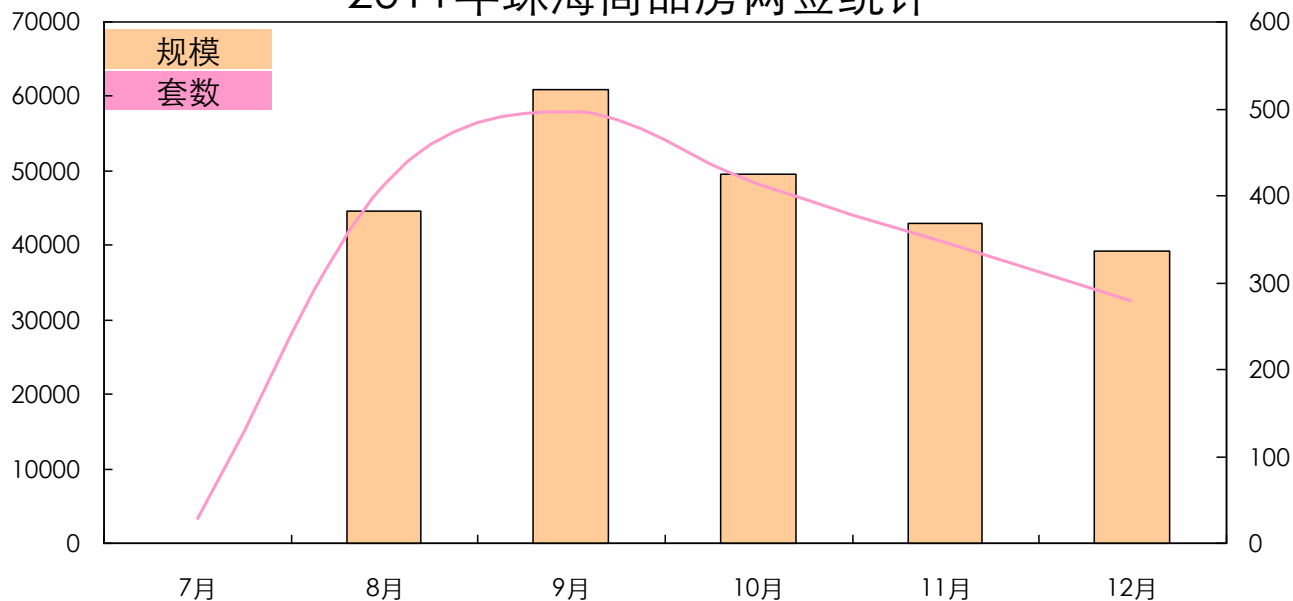
面积段 (m ²) 户型	60以下	60-90	90-120	120—150	150-180	180-210	210以上
公寓、1房	1403	1485	34	0	0	0	0
2房	0	1315	1236	476	144	0	0
3房	0	190	1737	2404	777	128	155
4房及以上	0	0	30	227	565	382	892
汇总	1403	2990	3037	3107	1486	510	1047



数据来源：珠海中原市场研究部

2011年网签统计：珠海网签从6月20日实施，且为主城区6月20日后取得预售证的项目才网签，加之有一定的滞后性，故与市场实际成交有一定的偏差。但从近4个月的网签情况看，仍反映出市场的总体走势。

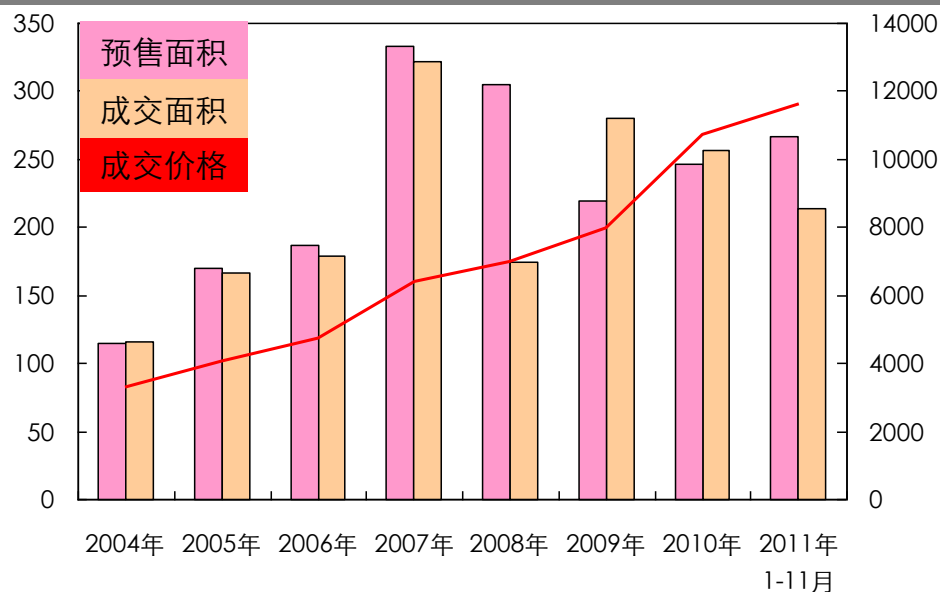
2011年珠海商品房网签统计



月份	7月	8月	9月	10月	11月	12月
规模 (m ²)	—	44518	60899	49649	42903	39158
套数	26	413	496	413	345	278
平方米/套	—	107.8	122.8	120.2	124.4	140.9

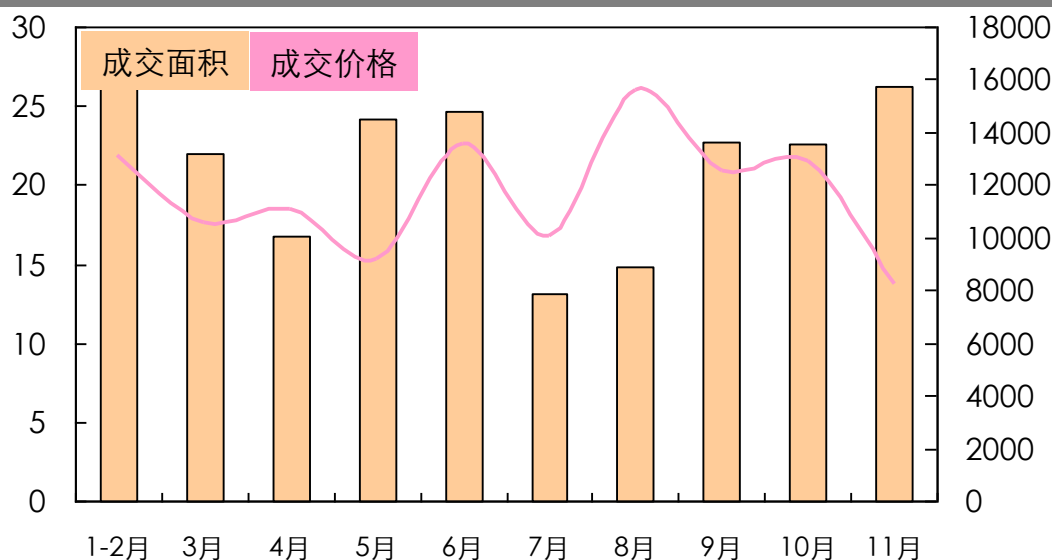
数据来源：市预售网、珠海中原市场研究部

2004—2011年珠海商品房价格、成交量：2004—2011年，商品房价格呈现稳步上涨势头，受限价影响，11年房价涨幅基本控制在预期目标内。成交量相比10年，有小幅下降。



年份	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年 1—11月
预售面积 (万m ²)	115	170	187	333	305	219	246	267
成交量 (万m ²)	116	166	179	322	174	280	257	213.88
价格 (元/m ²)	3285	4047	4731	6389	6987	7950	10693	11611

2011年1—11月珠海商品房价格、成交量：整个年度内价格相对平稳，且在前三季度有一定的小幅上涨；年末受双限影响，价格呈下跌趋势。在成交量方面，年末以低迷为主。

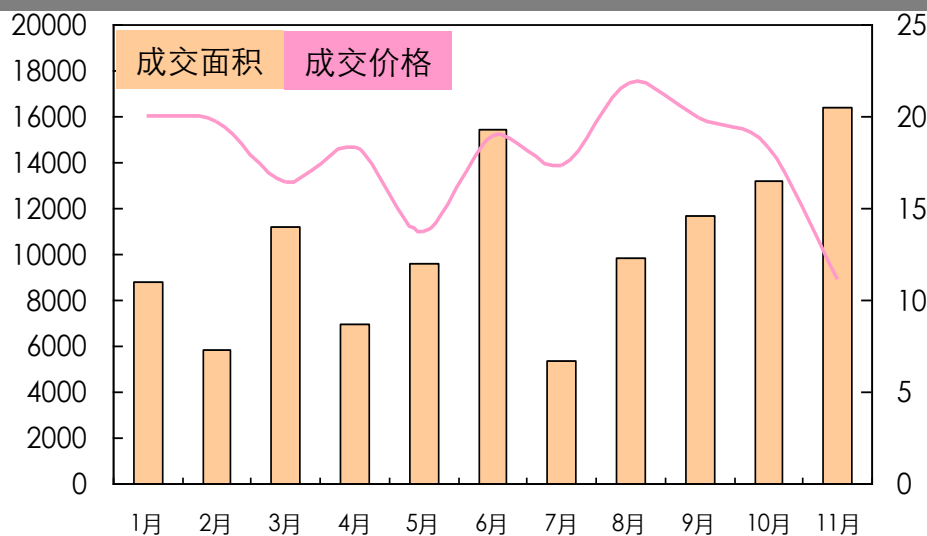


时间	1-2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
价格 (元/m ²)	13128	10561	11067	9188	13577	10062	15599	12555	12917	8249
规模 (万m ²)	26.92	21.94	16.73	24.19	24.64	13.14	14.80	22.68	22.62	26.21

数据来源：市统计局、珠海中原市场研究部

2011年1—11月主城区商品房：

价 格：前三季度稳中有升，双限影响，年末跌幅较大；
成交量：统计数据具有一定的滞后性，每月数据与真实市场有一定偏差，年末市场相对低迷。



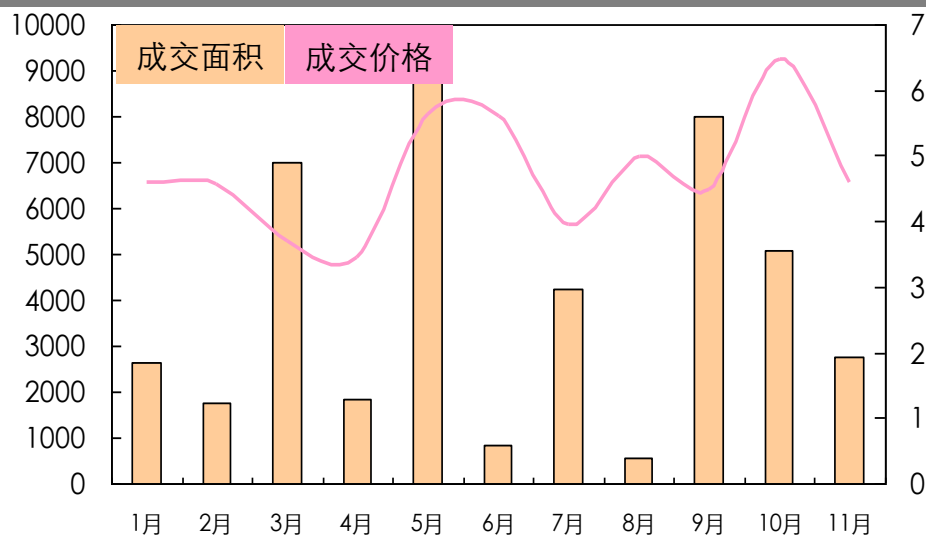
区域	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
成交规模 (万m²)	11.00	7.33	13.99	8.67	12.01	19.26	6.68	12.30	14.64	16.55	20.54
规模环比增长	——	-33.4%	90.9%	-38.0%	38.5%	60.4%	-65.3%	84.1%	19%	13%	24%
成交均价 (元/平)	15986	15728	13114	14609	10970	15084	13824	17420	15931	14669	8896
成交均价环比增长	——	-1.6%	-16.6%	11.4%	-24.9%	37.5%	-6.4%	26.0%	-8.5%	-7.9%	-39%

数据来源：市统计局、珠海中原市场研究部

2011年1—11月金湾区商品房：

价 格：相比主城区，金湾区价格相对稳定，基本保持在6500元/㎡波动；

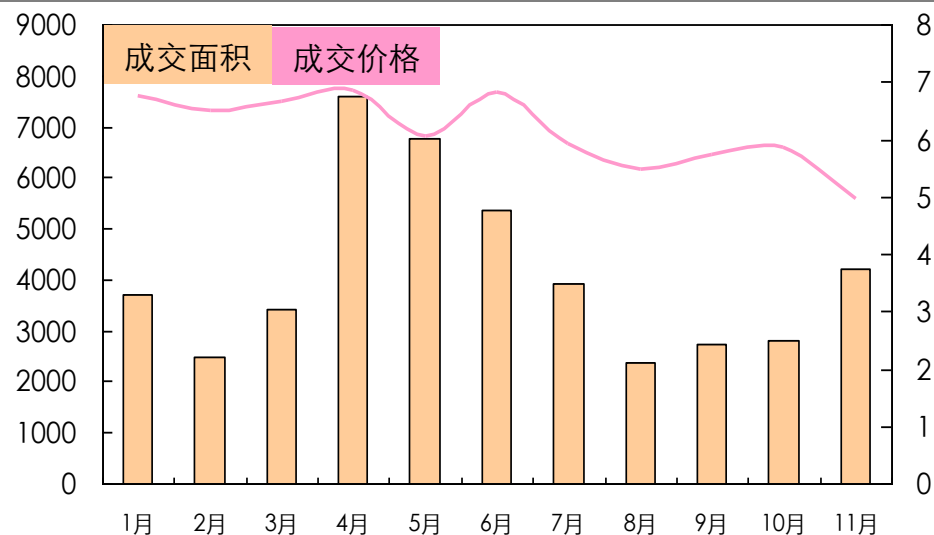
成交量：统计数据具有一定的滞后性，年末成交量相对低迷。



区域	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
成交规模 (万m²)	1.85	1.23	4.89	1.29	6.18	0.60	2.97	0.40	5.59	3.57	1.93
成交环比增长	——	-33.5%	298%	-73.6%	379%	-90.3%	395%	-86.5%	1297.5%	-36.1%	-46%
成交均价 (元/㎡)	6552	6518	5279	4940	8054	7982	5629	7132	6388	9234	6551
成交均价环比增长	——	-0.5%	-19.0%	-6.4%	63.0%	-0.9%	-28.5%	26.7%	-10.4%	44.6%	-29%

数据来源：市统计局、珠海中原市场研究部

2011年1—11月斗门区商品房：价格：相比主城区，斗门区价格相对稳定，基本保持在6800元/㎡波动；
成交量：统计数据具有一定的滞后性，年末成交量相对低迷。

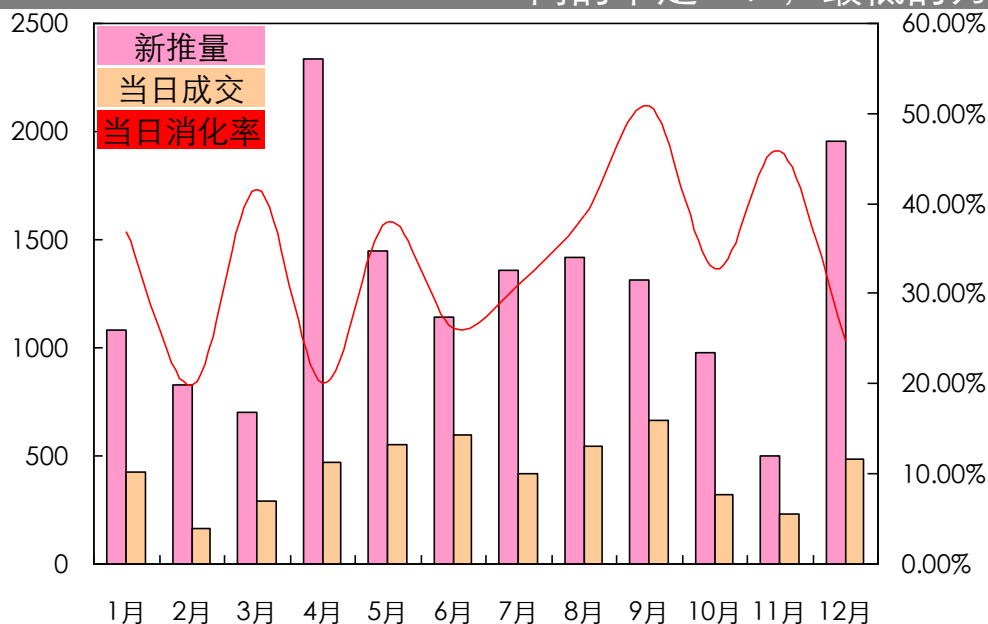


区域	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
成交规模 (万m²)	3.31	2.20	3.05	6.76	6.01	4.78	3.50	2.10	2.44	2.51	3.74
成交环比增长	——	-33.5%	38.6%	122%	-11.1%	-20.5%	-26.8%	-40.0%	16.2%	2.9%	49%
成交均价 (元/平)	7604	7320	7485	7702	6801	7665	6645	6153	6447	6598	5566
成交均价环比增长	——	-3.7%	2.3%	2.9%	-11.7%	12.7%	-13.3%	-7.4%	4.8%	2.3%	-16%

数据来源：市统计局、珠海中原市场研究部

2011年开盘或加推项目日消化率统计：

受政策调控影响，全年开盘或加推当日消化率都较低，年内开盘当日消化率约32.3%。月度消化率最高的不足51%，最低的为19.9%。

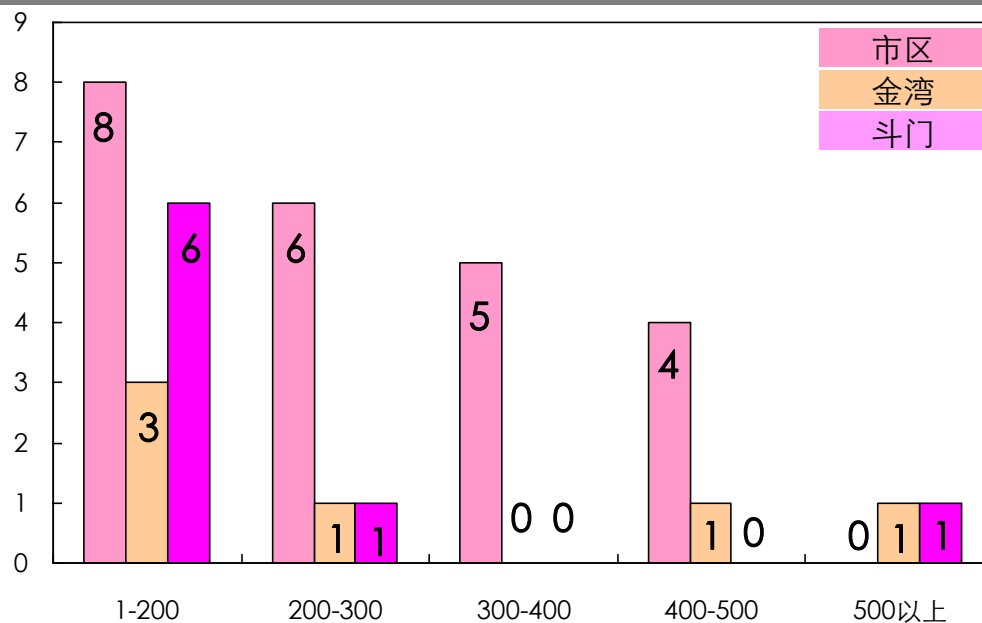


月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
项目个数	9	5	7	12	10	6	4	5	5	5	4	7
新规规模	1082	828	699	2339	1447	1140	1359	1416	1310	979	501	1956
当日成交	429	165	290	469	549	298	420	547	667	320	230	483
消化率	39.6%	19.9%	41.5%	20.1%	37.9%	26.1%	30.9%	38.6%	50.9%	32.7%	45.9%	24.7%

数据来源：珠海中原市场研究部

Code of this report | 51

2011年销售过百套统计：年度销售过百套的项目中，销售1—200套的项目最多，超过500套以上的仅2个项目。



区域	100—200套	200—300套	300—400套	400—500套	500套以上
市区	8	6	5	4	0
金湾	3	1	0	1	1
斗门	6	1	0	0	1
汇总	17	8	5	5	2

数据来源：珠海中原市场研究部

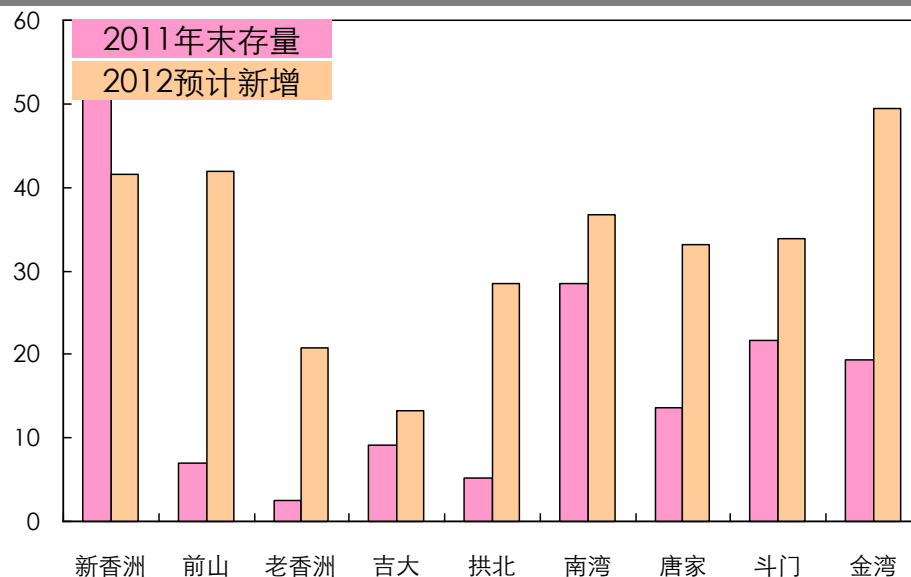
Code of this report | 52

2011年项目销售过百套排行榜一览

排名	项目名称	价格 (元/ m²)	户型面积 (m²)	销售套数 (套)
1	时代山湖海	9500(2300)	107-140	650
2	里维埃拉	6800	47-256	625
3	华发新城六期	16000(3500)	88—190	480
4	中信红树湾	23000 (精装)	42-172	450
5	金地伊顿山	16000 (3000)	115-180	440
6	中珠上郡	6500	65-127	430
7	中珠九悦	14500 (2200)	125-154	400
8	国子间	16000-19000(2500)	27-70	380
9	金沙美地	14000 (2000)	40-101	357
10	海悦云天	14000 (2000)	36-150	347
11	领秀城	17000-18000 (3000)	120-190	320
12	南湾国际	16000 (2500)	91-132	310
13	德昌盛景	6800 (1500)	70-156	260
14	御景国际	14000 (2000)	88-175	250
15	新世界康桥	8000-9000 (1500)	84-93	250
16	清华十二郡	13700 (3000)	26-126	248

排名	项目名称	价格（元/㎡）	户型面积（㎡）	销售套数（套）
17	五洲花城二期	15000（3000）	135-288	240
18	格力广场	18000（约2500）	120-213	240
19	利嘉阁	14500(2500)	77-112	226
20	棕榈四季	12500(2500)	77-130	300
21	香水鸿门	6000	76-123	191
22	西海岸	4700	94-159	170
23	岭峰国际	8500	120-169	153
24	仁恒星园	14000（2500）	95-200	150
25	云顶澜山	9588	90-130	149
26	招商花园	12800	89-140	140
27	龙凤春晓	5500	79-133	140
28	尚东领御	9500	128-173	137
29	远大美域	12000（精装）	126-187	136
30	御景山	18000（4000）	84-208	135
32	华发蔚蓝堡	11000-13500（3500）	88-300	132
31	锦园	17000（3000）	141-268	130
33	西江月	6500-8500（1500）	45-125	117
34	京华假日湾	6400（1500）	76-128	110
35	春满园	6200	81-272	104
36	宁海世纪城	7000	96-118	100
37	中珠上品	6200	63-123	100

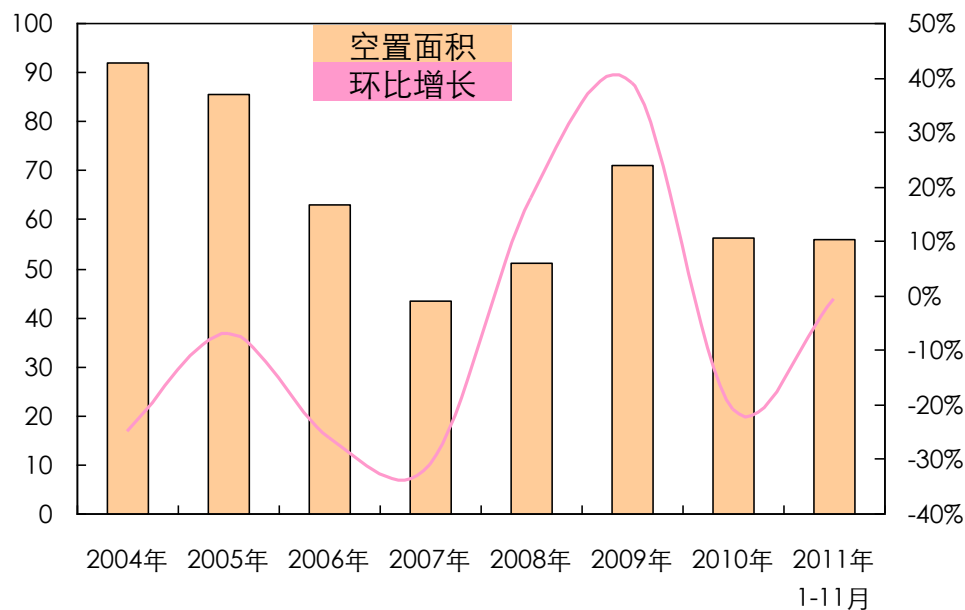
2011年末各区域商品房供应统计：2011年全市存量约158万平方米，其中主城区存量约117万平方米，西区存量41万平方米；2012年新增供应约299万平方米。预计2012年总供应量约457万平方米。



区域	市区							西区	
	新香洲	前山	老香洲	吉大	拱北	南湾	唐家	斗门	金湾
存量（万m²）	51.05	6.90	2.45	9.20	5.20	28.55	13.68	21.72	19.27
12年新增供应（万m²）	41.56	41.86	20.69	13.23	28.53	36.66	33.14	33.80	49.48
汇总（万m²）	332.70							124.27	
	456.97								

从统计结果看，珠海商品房空置率呈现一定的下降趋势；

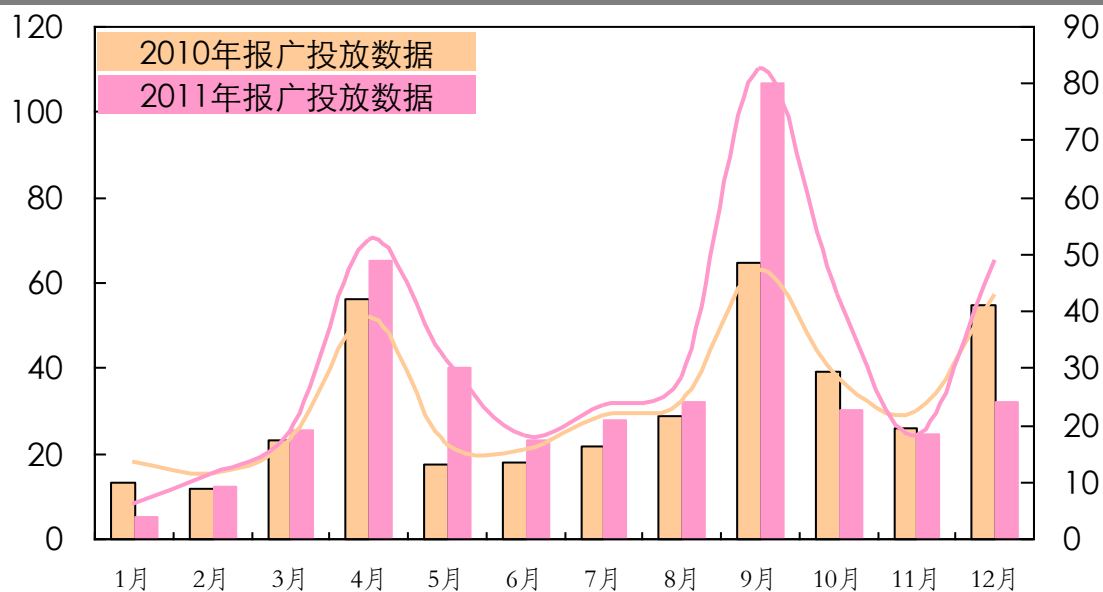
2011珠海商品房空置：据市场调查结果显示，近三年珠海商品房得以大规模的开发，且外地客户占据一定比重，是造成商品房空置的主要因素。



年份	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	11年1—11月
空置面积（万 m²）	91.89	85.41	63.05	43.48	51.22	71.19	56.38	55.97
环比增长	-25%	-7%	-26%	-31%	18%	39%	-21%	-0.7%

数据来源：市统计局

2011年报广投放统计： 从报广投放量看，4、9、12月投放量处于相对高峰期。根据报广投放与成交相对比，报广投放量领先于成交量一个“周期”。



时间	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
参与项目个数	4	13	14	31	20	16	18	20	41	46	11	20
投放次数	8	15	25	70	42	24	31	38	110	57	24	65
投放版面	3.75	9.25	19	49	30.25	17.2	20.8	24.25	80.25	22.75	18.5	24

数据来源：珠海中原市场研究部

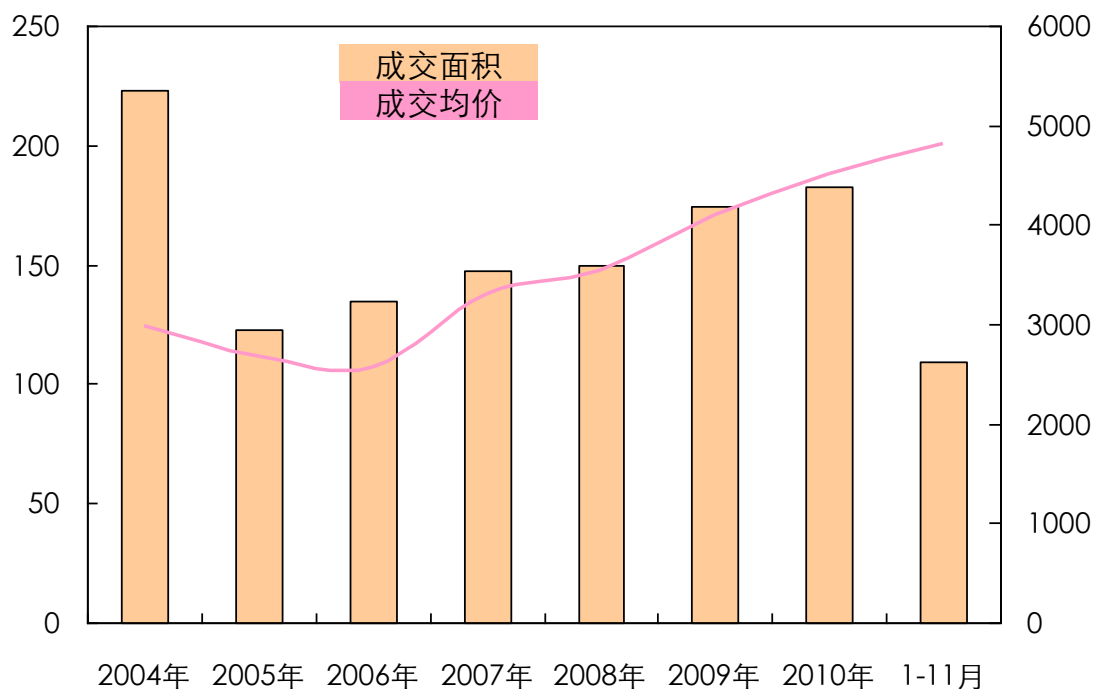
2011年珠海二级市场：2011年整个年度内市场热度不足，特别是“双限”实施，量价呈现大幅下跌，受成交低迷影响，市场存量有所增加，对2012年卖方市场又产生较大压力。

- 全年商住项目施工报建项目152个，总规模达1078万m²，总规模与10年相比增加35.7%。
- 全年主城区新增商品房源162.2万m²，与去年相比增加26.3%。
- 全市商品房前11月商品房均价11611元/m²，相比10年全年增幅为8.6%；全市商品房成交规模213.88万m²，相比10年同期下降3.7%。
- 据我司不完全统计，2011年新推房源约1.5万套，当日成交率仅32.3%，整体开盘或加推效果不是很理想，且年度内几乎未出现开盘当日抢空现象。
- 2011年末全市市场存量约158万m²，主城区占74%；2012年新增供应近300万m²，预计2012年总供应量逾450万m²。

Part 3.3

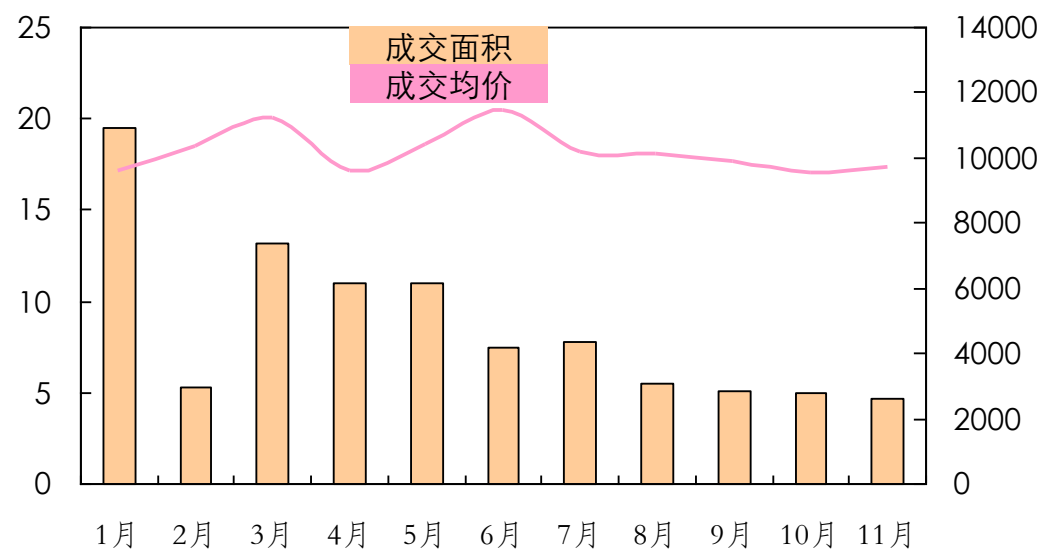
2011年珠海三级房地产市场分析

11年全市二手成交量出现了7年来首次下降，11年前11月成交量与10年同期相比下降了29.8%；11年前11月全市二手房价格相比10年全年增长了7.1%。



时间	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年 1—11月
价格 (元/㎡)	2986	2676	2574	3299	3540	4089	4500	4820
规模 (万m²)	222.75	122.49	135.03	147.28	150.00	174.12	182.8	109.03

市区三级市场成交量/价格走势：受新建商品房市场低迷及第四季度价格大幅下降影响，二手房商品价格较为坚挺，成交量低迷态势比新建商品房更明显。



时间	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
成交均价 (元/m²)	9557	10356	11240	9565	10397	11472	10160	10103	9900	9500	9680
成交面积 (万 m²)	19.53	5.26	13.22	11.03	11.00	7.51	7.80	5.47	5.12	4.96	4.68
成交金额 (亿元)	18.66	5.45	14.86	10.55	11.80	7.87	7.90	5.34	5.38	5.13	5.5
成交套数 (套)	1950	680	1340	1100	1121	686	621	529	543	540	568

三级市场成交量/价格点评

- 在政策对二级市场频频调控的大环境下，2011年珠海三级市场整体呈现价升量跌趋势；临近年末，价格稍有松软，但成交量跌入全年新低状态。
- 二手商品房价相对坚挺，使得部分需求转向新建商品房，部分业主在低迷市场下，并不急于出售，而是“以售转租”，期待市场好转。
- 成交的持续低迷，使得大多代理公司大幅缩减“抗寒”，部分代理公司通过“二三级联动”，尽量降低本次低迷市场对代理公司带来的冲击。
- 调控政策短期内对三级市场影响不会改变，预计2012年上半年三级市场仍将以低迷为主，下半年或将有所好转。

Part 4 总结及2012年珠海房地产市场展望

2011年市场总结：调控政策影响，2011年珠海楼市价升量跌；临近年末，双限冲击，部分项目大幅降价，但成绩未见起色，仍以低迷为主。

➤ 持续政策调控之下市场观望加重

自2011年始，全国房地产市场一直处在持续的政策调控之下，以“限购”为代表，对投资需求产生了极大的冲击，甚至对刚需客户也产生了较明显的影响。2011年11月初“双限”出台，尽管限价的最直接目的是“调整2011年珠海新建商品房价格不超过预期价格”，但对楼市无论是价格还是成交量都产生了非常明显的冲击。

➤ 价格总结

2011年珠海商品房价格整个年度呈现上半年相对明显的增长、第三季度价格坚挺、第四季度呈现疲软，与2010年相比，增幅约8%；受“双限”及成交低迷影响，年末出现大范围的大幅降价现象。

➤ 销售总结

2011年整个年度内未出现明显的成交高峰，临近年末成交跌入年内低谷，多个项目出现月内零成交。新开盘项目当日平均消化率为32.3%。在售楼盘成交量相比10年缩减约3—8套 /月/宗。

市场走势预测：政策调控方向不变，市场存量、新增量有增无减，市场处于深度买方，预计2012年价格面临下调，成交年初仍以低迷为主，下半年或将有起色，但2012年市场出现强势反弹可能性不大。

➤ 2012楼市调控方向不变，微调或成必然

调控政策尚未达到预期，大多城市房价仍以上涨为主，调控压力有增无减，抑制房地产投资和房价过快上涨仍将是2012年楼市调控的主旋律。

限购、限价、限贷等政策对部分刚需客户也造成了一定的负面影响，不利于市场的稳健发展，2012年部分城市或将根据自身特征对政策进行微调。

➤ 关于价格预测

从珠海各大利好及发展前景分析，从长远看，珠海房价仍有较大的上升空间。

在“双限”调控下，2011年第四季度部分商品房出现大幅降价趋势，且范围进一步蔓延。开发商资金紧张+持续的抑制性调控政策+销售压力，预计2012年上半年价格将有一定幅度的下降，下半年将渐趋平稳，甚至小幅上涨，整个年度内价格预计有约5%的下降空间。

从市区、西区看，预计2012年西区房价相比市区房价要“抗跌”，2012年以平稳或小幅下跌为主。

➤ 关于销售量预测

从长远来看，根据珠海长远发展规划，预计2020年珠海总人口达245万人，西区人口规模发展过100万人（目前不足40万），珠海房地产需求量将有大幅提升空间。受调控政策等多重因素影响，2012年一季度仍将延续持续低迷的市场态势，成交量集中在大幅降价或部分性价比较高项目上。在销售压力之下，随着价格下行的调整，成交量会渐有起色。

统计数据显示，预计2012年珠海商品房总供应量约450万m²（存量+新增供应），销售压力有增无减，刚需和改善型需求将会成为2012年市场需求主流。

Part 5 附件

附表1——全国46个城市“限购令”出台情况表（2010—2011年11月）

城市		实施时间	执行时间	要求范围	执行范围	限制套数		外地人累计社保年限
			无截止期限△ 有截止期限▲		全市● 局部○	本地	外地	
直辖市（3个）	北京	2011-02-16	△	●	●	限三	限二	5年
	上海	2011-02-17	△	●	●	限三	限二	1年
	天津	2011-02-18	△	●	●	限三	限二	1年
省会城市（26）	哈尔滨	2011-02-18	△	○	○	限三	限二	1年
	长春	2011-01-28	▲	○	○	限三	限二	1年
	沈阳	2011-03-01	△	○	○	限三	限二	1年
	济南	2011-03-01	△	○	○	限三	限二	1年*
	石家庄	2011-02-21	▲	○	○	限三	限二	1年
	郑州	2011-03-04	△	○	○	限三	限二	1年或居住证
	广州	2011-02-24	△	●	○	限三	限二	1年*
	海口	2011-02-23	△	●	●	限三	限二	1年以上(含)
	昆明	2011-02-25	△	○	○	限三	限二	1年以上(含)

城市		实施时间	执行时间	要求范围	执行范围	限制套数		外地人累计社保年限
			无截止日期△ 有截止日期▲	全市● 局部○		本地	外地	
省会城市	杭州	2011-02-28	△	●	○	限三	限二	1年*
	南京	2011-02-19	△	●	●	限三	限二	1年
	合肥	2011-02-20	▲	●	●	限三	限二	无期限要求
	南昌	2011-02-20	△	○	○	限三	限二	1年
	福州	2011-02-28	△	○	○	限三	限二	1年
	武汉	2011-02-21	△	●	●	限三	限二	1年
	长沙	2011-03-04	△	○	○	限三	长株潭城市 限三其他城市 限二	仅需提供本市 居住证
	成都	2011-02-15	△	○	○	限三	限二	无期限要求
	西安	2011-02-25	△	●	●	限三	限二	1年
	太原	2011-02-19	△	○	○	限三	限二	1年
	南宁	2011-03-01	▲	○	○	限三	限二	1年
	贵阳	2011-02-11	▲	○	○	限三	限二	1年

城市		实施时间	执行时间	要求范围	执行范围	限制套数		外地人累计社保年限
			无截止日期△ 有截止日期▲	全市● 局部○		本地	外地	
省会城市	乌鲁木齐	2011-02-28	△	●	●	限三	限二	无具体要求
	呼和浩特	2011-02-28	△	○	○	限三	呼包鄂城市 限三其他城市 限二	无具体要求
	兰州	2010-11-25	△	●	●	限三	限二	无具体要求
	银川	2011-02-22	△	●	●	限三	限二	无具体要求
	西宁	2011-02-25	△	○	○	限三	限二	1年
计划单列市 (5个)	深圳	2011-03-29	△	●	●	限三	限二	1年，且不含 补缴
	大连	2011-02-25	△	●	○	限三	限二	1年
	青岛	2011-01-28	▲	○	○	限三	限二	1年
	宁波	2011-02-22	△	●	●	限三	限二	1年*
	厦门	2011-02-20	▲	●	●	限三	限二	1年*
其它单列城市	三亚	2011-03-03	△	○	○	限三	限二	1年
	佛山	2011-03-18	△	●	●	限三	限二	1年

城市		实施时间	执行时间	要求范围	执行范围	限制套数		外地人累计社保年限
			无截止日期△ 有截止日期▲	全市● 局部○		本地	外地	
省会城市	无锡	2011-02-20	△	○	○	限三	限二	1年
	苏州	2011-03-02	△	○	○	限三	限二	1年*
	温州	2011-03-08	△	●	●	限三	限二	1年
	徐州	2011-05-01	▲	○	○	限三	限二	1年
	金华	2011-03-15	▲	○	○	限三	限二	无期限要求
计划单列市 (5个)	绍兴	2011-04-25	△	○	○	不限	限二	1年
	台州	2011-09-01	△	○	○	限三	限二	1年*
	舟山	2010-10-12	△	○	○	新购一套	新购一套	无具体要求
	衢州	2011-09-05	△	○	○	限四	限二	1年*
	珠海	2011-11-01	△	○	○	新购一套	新购一套	1年*

附件2——2011年土地成交一览

土地编号	位置	土地面积 (m ²)	容积率	土地用途	成交单价 (元/m ²)	成交时间
10134	高新区	7000	≤1.8	工业	480	2011.1.6
10135	高新区	5552.13	≤1.8	工业	480	2011.1.6
10136	高新区	10323.46	≤1.8	工业	480	2011.1.6
2010—02	三灶	36000	0.7—1.5	工业	480	2011.1.6
10139	富山工业园	25967.6	1.0	工业	252	2011.1.31
2010—07	前山	6200.37	≤4.0	酒店	800	2011.1.31
2010—07	横琴	100000	≤2.0	酒店	600	2011.2.10
11001	金鼎	125639.43	≤1.8	工业	480	2011.2.22
11003	三灶	88325.7	1.8	商住	2820	2011.3.1
11010	香洲大浪湾	110045.92	1.0	酒店	560	2011.3.22
(转让)	湖心路	37215.92	2.5	商住	1572	2011.3.23
11017	金鼎轻轨东侧	2000	1.8	工业	480	2011.4.19
2011—07	保税区	19800	2.0	商业性办公	500	2011.4.26
11021	斗门黄杨大道旁	192710.86	1.33	住宅	2020	2011.4.26
2011—05	保税区	17236.09	2.0	商业性办公会展	500	2011.4.28
2011—04	新香洲仁恒星园旁	12405.72	2.0	农贸市场、广场	2700	2011.4.28
11013	洪湾商贸物流中心	25187.57	1.5	物流	500	2011.4.28
11014	洪湾商贸物流中心	19090.64	1.8	物流	500	2011.4.28
11026	金湾三灶	31670.6	1.0—1.5	工业	336	2011.5.10
11031	富山工业园	67094.06	1.0	工业	252	2011.5.12
2011—09	富山工业园	73840.35	1.8	商住	800	2011.5.12

土地编号	位置	土地面积 (㎡)	容积率	土地用途	成交单价 (元/㎡)	成交时间
11032	金湾三灶	6294.3	2.5	商住	4300	2011.5.17
2011—11	斗门白蕉镇	29967.47	2.0	商住	1510	2011.5.24
2011—12	斗门白藤头湖心路	17048.10	2.0	商住	3980	2011.5.24
2011—13	斗门区黄杨山	163586.17	0.8	旅游	21	2011.6.21
2011—14	前山人民西路	3759.39	4.05	办公	700	2011.6.30
11025	珠海大道南侧	46840.12	1.8	工业	480	2011.6.30
2011—005	三灶机场西路	48027.6	1.5	工业	336	2011.7.5
2011—007	三灶青湾片区	48744.3	1.0—1.5	工业	336	2011.7.5
11051	前山商贸物流中心	8010.35	1.8	物流	510	2011.7.7
11052	金鼎工业片区	121040.27	1.0—1.1	工业	480	2011.7.7
2011—06	保税区富林东路	23376.46	2.0	商业性办公	500	2011.7.14
2011—08	跨境工业区珠海园区	8523.11	5.0	办公、会展	1000	2011.7.14
2011—17	斗门白蕉路东侧、胜利河西侧	133333.33	2.0	商住	2300	2011.7.19
2011—01	横琴综合服务区	53430.91	2.4	住宅	2000	2011.7.20
11055	富山工业园	27333.60	1.0	工业	252	2011.7.20
11056	富山工业园	16744.44	1.0	工业	252	2011.7.20
11057	富山工业园	21046.91	1.0	工业	252	2011.7.20
11058	斗门白蕉科技工业园	51593.23	1.0	工业	252	2011.7.20
11063	前山商贸物流中心	11390.14	1.8	仓储	510	2011.7.21
11066	金湾三灶	25463.6	1.0—1.5	工业	336	2011.8.4
11067	金湾三灶	15044.5	1.0—1.5	工业	336	2011.8.4
11071	金鼎工业片区、金杯路北侧	24173.75	1.0	工业	480	2011.8.4

土地编号	位置	土地面积（㎡）	容积率	土地用途	成交单价 （元/㎡）	成交时间
11072	平沙温泉温泉大道旁	133276.9	0.55	旅游、公建	287	2011.8.9
11073	万山海洋开发试验区	124500	0.4—0.85	酒店	785	2011.8.11
11074	科技创新海岸科技九路	12000	1.0—1.8	工业	480	2011.8.16
11075	科技创新海岸科技二路	6453.15	0.7—1.8	工业	480	2011.8.16
11078	高栏港经济区平沙镇香 海路北侧	66755	0.8	工业	480	2011.9.8
11093	高栏港经济区精细化工 区南水大道东北	61595	0.8	工业	290	2011.9.15
11080	高栏港经济区高栏岛正 咀山	788453.23	0.6	工业	480	2011.9.15
2011—19	万山海洋开发试验区桂 山岛一湾	1755.47	1.8	办公、宿舍	468	2011.9.20
11083	平沙镇平塘社区平塘路 西侧	10600	1.0—2.0	工业	480	2011.9.27
11084	高栏港经济区精细化工 去化联西路	12775.26	0.6	工业	480	2011.9.27
11085	富山工业园富山片区高 栏港高速东侧	20655.83	1.0	工业	252	2011.9.29
11086	富山工业园富山片区高 栏港高速东侧	19999.994	1.0	工业	252	2011.9.29
11087	富山工业园富山片区高 栏港高速东侧	58451.143	1.0	工业	252	2011.9.29
11088	富山工业园富山片区高 栏港高速东侧	83612.474	1.0	工业	252	2011.9.29

土地编号	位置	土地面积 (㎡)	容积率	土地用途	成交单价 (元/㎡)	成交时间
11089	富山工业园富山片区高栏港高速东侧	19931.269	1.0	工业	252	2011.9.29
11090	富山工业园富山片区高栏港高速东侧	16604.385	1.0	工业	252	2011.9.29
11091	科技创新海岸南围、京珠高速辅道	7874.16	1.5	物流	870	2011.10.11
11092	科技创新海岸南围、京珠高速辅道	11000	1.5	物流	870	2011.10.11
11079	横琴高新技术产业区、环岛西路西侧	360789.32	≤1.0	工业	550	2011.10.13
11094	唐家科技创新海岸南围创新八路东侧	5632.82	1.0—1.8	工业	480	2011.10.13
11095	唐家情侣北路（南段）	167154.03 (S2=57380.91, SC=62673.99, SD=47099.13)	S2≤1.5; SC≤2.4; SD≤2.39	商住	6000	2011.10.20
11096	唐家情侣北路（南段）	62285.35 (S3=22633.59; SB=39651.76)	S3≤1.5; SB≤3.0	商住	6000	2011.10.20
11100	淇澳岛婆湾山西侧/东线道路东	14829.89	1.0	港口及配套设施	610	2011.10.25

土地编号	位置	土地面积（㎡）	容积率	土地用途	成交单价 （元/㎡）	成交时间
11099	富山工业园富山片区高栏港东侧	351247.33	1.0	工业	252	2011.11.8
11101	高栏港经济区	121229	≥0.6	工业	480	2011.11.15
11104	前山商贸物流中心一期05-10-7地块	3114.4	1.8	物流	510	2011.11.24
11105	前山商贸物流园二期05-02-2地块	38721.63	1.5	物流	510	2011.11.24
11106	金鼎工业片区金杯路南、中心北路东侧	30505.5	2.4	住宅	1600	2011.11.29
11109	金鼎工业片区金园一路西侧	20160	0.8—1.5	工业	480	2011.11.29
11111	珠海高栏港经济区广珠铁路东西两侧	329621.4	0.13-1.3	铁路、仓储用地	500.43	2011.12.1
11114	横琴口岸服务区、横琴口岸北侧	27999	≤7.0	社会停车场、电信设施用地	2100	2011.12.20
11127	珠海高栏港经济区环岛西路东南侧	62242.9	≥0.5	工业	480	2011.12.29

附表3——2011年珠海新开盘或加推项目一览

项目名称	项目规模(万 m ²)	推出规模(套)	价格 (元/m ²)	当日销售情况(套)	开盘时间
保利香槟国际	33	192	7900 (2000)	50	12.24
云顶澜山	39	203	11000 (2000)	10	12.16
铭泰锦山	2.7	46	11000	23	12.3
约克郡	45	1300	5800	330	12.3
珠宾花园	15	103个车位	24—32万/个	90个	11.26
尚东领御	26	63	9300	40	11.19
五洲花城二期	39	210	11000	80	11.13
公园里	18.2	125	9100	20	11.03
恒隆明珠	1.8	159	9000	30	10.1
锦园	23	140	20000 (3500)	15	10.1
诚丰新园	12	68	6300	10	10.1
时代山湖海	39	512	9000 (2300)	220	10.1
金地伊顿山	10.6	100	15000 (2500)	45	10.1
新世界康桥	15.2	260	7500 (1500)	150	9.25
京华假日湾	8.75	308	6500 (1500)	60	9.25
中海银海湾	23.2	150	22000 (5000)	31	9.24
尚东领御	26	105	16000 (2500)	51	9.18
华发新城六期	41.9	487	16000 (3000)	375	9.10

项目名称	项目规模(万 m²)	推出规模(套)	价格 (元/m²)	当日销售情况(套)	开盘时间
棕榈四季	5.8	160	12500 (2500)	90	8.20
金沙美地	6.1	486	15000 (2500)	207	8.13
华发蔚蓝堡	31.7	282	14000 (2500)	125	8.13
海逸豪庭	50	210	7200	30	8.13
五洲花城	39	278	18000 (3500)	95	8.6
海悦云天	9.2	395	13800 (2000)	70	7.24
国子间	3.5	658	18000 (3000)	305	7.23
仁恒星园	41.8	100	14500 (2500)	20	7.16
南湾国际	26.2	206	16800 (3000)	25	7.3
中珠九悦	17.6	128	14000 (2200)	45	6.25
珠宾花园	15	80	35000 (6000)	55	6.25
利嘉阁	5.1	454	14500 (2500)	120	6.25
御景山	12	160	18000 (2500)	25	6.18
旭日印象	3.87	256	6350	38	6.6
中信红树湾	80.17	62	25000 (5000)	15	6.5
清华十二郡	4.06	372	14500 (2500)	65	5.27
远大美域	40	38	12000	30	5.21
格力广场	60	89	18000 (2800)	10	5.21
金地伊顿山	10.6	20	16500 (2500)	8	5.14
御景山	12	13	18500 (2800)	5	5.7

项目名称	项目规模(万 m²)	推出规模(套)	价格 (元/m²)	当日销售情况(套)	开盘时间
学府道	2.86	153	15500 (3500)	40	5.7
招商花园	29.65	256	12800	95	5.2
中邦城市美墅	3	133	13000/18000	40	5.2
云顶澜山	39	55	10800 (2000)	16	5.1
时代山湖海	39.6	318	8800 (2000)	240	5.1
莱茵半岛	5.4	182	22000 (3000)	15	4.30
远大美域	40	32	13000	10	4.30
南湾国际	26.16	220	16000 (2000)	60	4.30
岭峰国际	20.9	45	7500	5	4.30
中珠上郡	25.55	147	6900	75	4.29
金地伊顿山	10.6	100	16000 (2500)	60	4.24
乾城美景	4.9	78	4800	25	4.24
怡泰雅苑	25.8	69	6700	25	4.24
香水鸿门	10	109	6500	40	4.23
里维埃拉三期	19.76	1250	7000	130	4.1
中珠上郡	25.55	150	6800	140	3.27
金地伊顿山	10.6	44	16000 (2500)	22	3.26
岭峰国际	20.9	61	7800	15	3.26

项目名称	项目规模(万 m²)	推出规模(套)	价格 (元/m²)	当日销售情况(套)	开盘时间
岭峰国际	20.9	112	7500	60	3.21
龙凤春晓	5.48	36	6000	18	3.16
格力香樟	20	204	16000 (2500)	15	3.12
格力广场	60	92	18000 (2800)	20	3.5
格力广场	60	150	18000 (2800)	50	2.26
金地伊顿山	10.6	174	16000 (2500)	45	2.26
中珠九悦	17.61	212	13800(2000)	30	2.26
西江月	20.09	238	7500 (1500)	30	2.26
格力香樟	20	54	16000 (2500)	10	2.19
中信红树湾	80.17	116	25000 (5000)	25	1.23
棕榈四季	5.78	68	12500 (2500)	20	1.21
德昌盛景	25	163	6500 (1500)	57	1.16
时代山湖海	39.6	243	8500 (2000)	240	1.1
宁海世纪城	18.95	216	7200	15	1.1
龙凤春晓	5.48	64	6800 (1200)	15	1.1
华发水郡	49.45	52	15000	15	1.1
御景山	12	63	19000 (5000)	15	1.1
锦园	23	126	17000 (2000)	12	1.1
中珠喜悦	1.35	39套	11000	35	1.1

Thanks for your attention

Wish you a good day!