

近日,珠海中原地产发布了5月楼市报告。根据月报数据显示,2022年5月珠海楼市住宅成交均价环比下降2.17%。住宅新增供应大幅减少62.03%,网签成交却环比增长19.19%。

供应:环比大幅下降

由于不少房企为“五一”节日营销提前进行备货,4月新增供应较多,导致5月房企推货节奏放缓,新增供应环比均大幅下降。

2022年5月,珠海全市住宅新增供应953套,约11.21万平方米,环比减少62.03%,同比减少59.91%。据悉,新增的房源主要集中在南湾片区,占比近50%,其次为金湾。而新增房源的户型面积段主要为120至144平方米,占比约27.49%。

网签:环比上涨

2022年5月,得益于“五一”节日房企的促销,市场热度有所提升,住宅网签成交量环比有所增长。

数据显示,5月全市住宅网签约22.85万平方米,环比上涨19.19%。

在所有的网签成交房源中,斗门占比最高,超过3成。而成交的户型即以90平方米至100平方米的刚需户型为主,共504套,占比24.17%。

在网签面积排名中,第一的是位于横琴的华发横琴府,由于项目的户型面积较大,成交面积自然较大。而在网签面积前10名的项目中,斗门共有4个,可见斗门5月的成交量的确领先全市。

库存:去化周期延长

目前,珠海住宅存量趋于平稳,但由于市场持续低迷,去化周期继续延长。

据珠海中原地产数据,截至2022年5月末,全市住宅库存约361.3万平方米,如按6个月的去化速度计算,库存去化周期达到17.32个月。

从各区域的库存来看,斗门占比最多,达到33.05%,约119.42万平方米,其次为金湾(不含高栏港)占比18.46%,约66.71平方米,然后为南湾、唐家、高栏港、横琴等。

各片区:价格稳定

据中原地产监控全市171个项目数据统计,2022年5月全市成交1687套,环比增长19.31%,同比减少62.25%。成交均价约24367.66元/平方米,环比下降2.17%,同比微跌0.34%。

据香洲区65个项目数据,5月共成

珠海5月楼市整体表现量升价稳

文/图 艾琳



珠海某新楼盘吸引不少意向购房者

交住宅569套,环比增长达19.54%。成交均价为32945.15元/平方米,环比上涨2.26%,同比微降1.71%。其中唐家楼市的成交量延续上月的下行趋势,5月唐家成交181套,环比下降10.84%。但唐家楼市的价格却相当稳定,5月均价为29988.22元/平方米,环比微涨0.12%,同比微降3.31%。南湾片区即在十字门热销项目华发琴澳新城成交的推动下,片区内的成交量大幅增长。南湾5月的成交量在香洲区所有片区中最高,其5月住宅共成交250套,环比大涨482.48%,同比减少53.87%。成交均价为35119.862元/平方米,环比略降0.97%。香洲区的其他片区成交量相对较低。其中新香洲、老香洲、洪湾等成交量仅有个位数。在成交均价方面,香洲区的片区环比基本变化不大。

由于横琴住宅项目较少,区域成交水平长期偏低,加之5月无项目开盘或加推,成交量大幅下降。5月横琴住宅共成交84套,环比减少32.8%,同比减少7.69%。而成交价格比较稳定,横琴5月成交均价为49062.5元/平方米,环比微降1.08%,同比则下降了9.71%。

斗门5月市场活跃度非常高,不少楼盘在“五一”期间纷纷加大营销力度,

持续推出各种促销政策,因此,成交量大幅增长,销量占全市的四成,遥遥领先其他片区。据中原监控斗门50个项目数据统计,2022年5月斗门成交住宅680套,环比增长50.78%,同比减少48.76%。2022年5月斗门成交均价为12937.62元/平方米,环比上涨3.83%,同比即下降了17.45%。

金湾5月的楼市整体表现为量增价稳,成交量环比继续保持增长,价格却环比几乎持平。据中原监控金湾(不含高栏港)39个项目数据统计,2022年5月金湾成交住宅251套,环比增长11.06%,同比减少78.73%。5月成交均价24488.88元/平方米,环比微降0.11%,同比上涨6.26%。

另外,高栏港(平沙及南水)5月的楼市却量减价稳。成交103套,环比减少24.26%,同比上涨77.31%。成交均价10019.31元/平方米,环比微降1.13%,

同比下降14.39%。

整体:量升价稳

不难发现,今年5月的珠海楼市,新增供应明显减少,而成交量即有所上涨。无论是网签成交,还是中原地产业监控的实时成交,环比均上涨约20%。

在成交价格方面,即以稳为主。全市的均价,无论环比还是同比,涨跌幅都非常小,各片区的成交均价环比也一样变化不大。而各区域的成交量却相差较大。西区(金湾、斗门)仍然是成交大户,由于项目较多,而且多为刚需产品,总成交量占了全市的六成。市区中心的各片区,因在售项目较少,且又无新盘入市,成交量一直较低。

总体上,5月的珠海楼市,整体表现为量升价稳。

珠海商品住宅去化周期延长

有业内人士指出,虽有延长,但仍在合理范围内

不久前,在克尔瑞发布的“百城库存月报”中显示,珠海的商品住宅库存去化时间竟然要42个月!同时,在粤港澳大湾区城市中,惠州、东莞、肇庆、中山等城市亦在列。克尔瑞分析原因为前期需求透支,短期成交低迷造成去化周期攀升。珠海的实际情况果真如此吗?其实不然,为此,有业内人士根据珠海中原研究中心、合富研究院的数据,为大家拨云见日。

截至5月末去化周期约13.77个月

据了解,珠海中原研究中心、合富研究院都是监测市场住宅项目的在售库存作为数据源,属于实时数据。由于各家的统计渠道不同,数据会有点差异。

先来看看珠海中原研究中心数据,截至今年5月末,全市住宅库存361.3万平方米,环比微降1%。库存套数为33268套,按6个月去化速度,库存去化周期约17.32个月。看向各个板块的住宅库存量,斗门的库存量最大,为119.42万平方米、11504套,占全市的1/3,去化周期约20.52个月。其次为金湾,库存面积为66.71万平方米,库存套数为6319套,去化周期约21.03个月。南湾与金湾的库存面积相差不大,为60.63万平方米,库存套数为5474套,去化周期约27.09个月。拱北的库存量最低,库存面积为2.84万平方米,库存套数为237套,去化周期约7.05个月。同样低库存的老香洲,去化周期则达到约46.67个月。

有业内人士表示,由于斗门、金湾在开发的新城,因此库存量占据全市的半壁江山。但是新城的销售速度比主城区快,因此去化周期会更短。

再看合富研究院的数据,截至5月末,全市住宅库存400.34万平方米,去化周期约13.77个月,较上月延长0.75个月。合富研究院分析,2021年下半年至今,受大环境及疫情反复的影响,客户来访受限,全市成交持续下探,整体供过于求,库存不断积压。区域库存主要集中在斗门、金湾、南湾(十字门),三个区域合计库存占比逾6成。

多个板块库存量增加

如果与去年5月的库存数据对比,根据珠海中原研究中心的数据,

去化周期仍在合理范围内

从珠海中原研究中心、合富研究院的数据可以看到,虽然珠海的去化周期在13~17个月内,周期不算短,但也比克尔瑞给出的42个月的数据少近40%。对此,有业内人士表示两者应该是存在统计方法的差别。合富研究院是监测市场的在售库存,数据比较实时。克尔瑞应该是统计了珠海预售网的存量库存,没有经过筛选,存在滞后性。

据业内人士介绍,已售的房子由于某些原因不能马上网签,这部分就会不断积压在库存里,所以会有网签滞后一说。正常的滞后期大概是1~3个月,不排除还有一部分积压比较久的,里面甚至会有很多年前的项目还在库存系统里。其次,通常摘录预售网存量数据时需要人为去判别删除,里面会存在重复库存量。此外,库存项目里还包括卖完清盘的数量,也需要人为凭经验去识别删除。此外,参照不同的去化速度,得出的去化量也会存在差异。

所以,业内人士认为,珠海最新的去化周期并没有达到42个月,按照行业标准去化周期的合理期限是6个月到18个月作判断,珠海13~17个月的去化周期,仍在合理的范围内。(文琳)

又一星级酒店落户珠海尖峰南商务区

文/图 梅尔 卢展晴

日前,笔者从珠海市斗门区获悉,斗门首个喜来登酒店要来了,这是世荣与万豪联手打造的五星级泛商务度假酒店,选址斗门尖峰南。

据了解,广东世荣兆业股份有限公司上周发布《关于重大合同终止及签订新合同的公告》称:“世荣酒店投资建设的世荣峰景广场一期酒店项目(以下简称“酒店项目”或“酒店”)聘请香港豪华公司对酒店经营的所有事宜进行监督、指导和控制,向其支付管理费及基本使用费,并依据其经营绩效给予奖励使用费。酒店暂定名为“珠海斗门喜来登酒店”,预定开业日为2025年6月30日。”

根据公告,项目确定由世荣与万豪联手开发与运营。具体双方将如何开展合作,备受外界关注。笔者了解到,香港豪华公司是全球最大的酒店集团万豪酒店集团亚太区公司;万豪酒店集团是一家在美国上市的、经营全球30余个品牌超过7000家酒店的集团公司。本次重大合同的

设计灵动打造海浪造型

下,建设方还将选用白色造型铝板及淡蓝色玻璃幕墙,强化轻盈质感,让刚与柔在碰撞中凸显建筑的灵动,且与室外生机勃勃的生态形成呼应。在室内空间设计上,酒店还将打造光之亭、水之帘、浪尖餐厅、云端套房等个性化空间。

“每当阳光流淌于酒店内,光与水与浪相互交融,人与空

强强联合由万豪营运

终止及签订新合同,旨在将公司酒店项目品牌由“艾美”更换为“喜来登”。

“艾美”与“喜来登”同属万豪集团旗下国际一线酒店品牌。随着市场变化,城市商务+泛度假型酒店产品的需求在不断增长,原“艾美”酒店偏于商务奢华类型的设计已与新的市场需求不相匹配,“喜来登”酒店更符合酒店项目周边区域发展特点及市场定位。更换酒店品牌是公司在专业市场调研的基础上作出的决策,与项目周边区域特点、当前市场环境及公司未来发展规划相匹配,有利于提升周边商业服务配套,提高公司项目综合品质和区域竞争力。

间和谐融合,将收获别样的体验。”项目负责人表示,在空间打造上,还计划将结合斗门的水文化、非遗、民俗等特色,将项目打造成具有一定斗门文化特色的标志性项目。



项目力图缔造“风起浪涌”的泛商务度假酒店形象

强势进驻尖峰南商圈

随着首个喜来登酒店进驻,尖峰南商务区作为斗门四张新城名片之一,再次引人注目。

尖峰南商务区是目前斗门的高起点、高标准建设商圈。不远处,省重点建设项目斗门科创中心位于尖峰山脚下,已成为集商务办公、技术交流、文化展示、教育服务、休闲娱乐于一体的形象展示区。体量超过20万平方米的富元广场项目,被称为“斗门富华里”的建粤商务中心……高标准的配置,正全面展现斗门高端现代服务业水平和优质营商环境。

值得注意的是,作为斗门文化新地标,斗门区文化艺术中心项目及十方汇文化街区项目已动

工,将为斗门城区生活品质添砖加瓦。该片区还集行政、教育、文化优质资源于一体,斗门市民公园、黄杨河湿地公园、华发水郡省级湿地公园,再加上目前倾力打造的6.7万平方米的“城市绿轴”相互交融。斗门容闳国际幼稚园、斗门容闳学校、斗门实验二小、珠峰实验学校、尖峰南小学(规划中)、尖峰南中学(规划中)等优质教育配套集聚。

配套硬核,打造优质生活名片,已成该片区核心标签。斗门区公共服务中心及生态新城高品质水岸生活区,将逐步在此呈现。

