

2017年 湛江市房地产报告

珠海世联行 || 策略资源部

2018年1月12日



世联行

年报阅读说明：

- ◆ 本报告一级市场监控范围为湛江市赤坎区、霞山区、开发区、麻章区、坡头区、吴川市、遂溪县、徐闻县、雷州、廉江市；
- ◆ 二级市场监控范围为湛江市赤坎区、霞山区、开发区、麻章区、坡头区，由于2017年开始县级网签数据纳入新系统，故二级市场数据包括吴川市、遂溪县、徐闻县、雷州市部分楼盘成交数据；
- ◆ 本报告数据来源：湛江市统计局、湛江市土地和矿业权竞价平台、湛江市房管局、世联行平台监控数据。

年报导读：

土地市场分析

- ◆ 2017年湛江土地出让共162宗，总面积为424.42万 m^2 ，以工业与住宅用地为主，住宅用地供应面积回升。
- ◆ 2017年湛江土地成交共109宗，宗地面积338.52万 m^2 ，成交面积环比大幅上升，以工业与住宅用地成交为主。

二级市场分析

- ◆ 2017年湛江住宅新增供应共38201套，同比上升92.3%，新增较集中在走量较快的产品，其他面积段新增量较低，开发与赤坎成为主力供应区域。
- ◆ 2017年湛江住宅总供应量约为474.84万 m^2 ，赤坎供应量最高，供应面积段集中在首置、首改型产品产品。
- ◆ 2017年湛江市商品住宅销售总面积约为452.7万 m^2 ，销售金额约为397.2亿元，均价为8775元/ m^2 ，市场量价历年最高。
- ◆ 截止2017年湛江住宅存量为117.74万 m^2 ，同比下滑42.5%，共10374套，开发区存量最大，约占总存量25.8%。

年报导读：

片区市场分析

- ◆ 2017年赤坎住宅销售量位列首位，其次为开发和霞山，麻章与坡头区销售均价相似，开发区销售均价最高，吴川市、遂溪县、徐闻县三个区域今年刚加入网签系统，仅有部分项目成交数据，成交量较低。
- ◆ 2017年成交量第一的赤坎区，湛江市房地产在售项目最多，城市发展最高片区，历年销量均列位第一，其次开发区为湛江新城区规划利好，新项目日益成熟，以品牌开发商为主导，项目之间竞争激烈；第三名霞山区为湛江老城区与商业中心，生活配套成熟，新项目入市较多，供应量加大。

2017年湛江楼市展望

- ◆ 2017年湛江楼市疯涨，客户购房意愿高涨，预计2018年，强大的刚需和改善型住房需求仍在，市场供应得到补充后，湛江楼市成交量将维持高位。
- ◆ 湛江楼价疯长之下，政府在5月初口头发出“单价超过9000元/m²不能网签”，但湛江楼价仍在不断增长。预计在2018年，在政府未有出手调控楼价政策下，湛江楼价将持续有所增长，但增长幅度有所收窄，价格的持续上涨将会影响成交量的涨幅。

1

年报导读

2

2017年房地产大事件

3

2017年湛江市宏观分析

4

2017年湛江一级土地市场分析

5

2017年湛江二级市场分析

6

湛江片区市场分析

7

2018年楼市展望

2017年大事件

住建部：房地产市场平稳健康发展

2月23日，陈政高在国务院新闻办举办的发布会上总结了过去一年的工作内容。明确房地产去库存取得初步成效，热点城市房地产市场趋于稳定，棚户区改造任务顺利完成。

1、商品房销售

商品房
销售面积15.7亿平方米 同比↑22.5%
销售额11.8万亿元 同比↑34.8%

商品住宅
销售面积13.7亿平方米 同比↑22.4%
销售额9.9万亿元 同比↑36.1%

2、房地产去库存



3、热点城市房地产

限购、限贷、增加土地和房屋供应面积，整顿规范房地产市场，打击违规违法，同时正确引导舆论

房价过快上涨势头得到遏制，调控取得了阶段性成果

4、棚户区改造

棚改货币化安置比例达到**48.5%**
去库存**2.5亿**平方米



2017年大事件

住建部：一季度房价趋稳，规范租赁市场，开展房地产税

2月23日，在国务院新闻办举办的发布会上，住房和城乡建设部部长陈政高、副部长陆克华介绍房地产和棚户区改造有关情况，并答记者问，主要有三点内容备受关注：

根据国家统计局公布的1月份70个城市的房地产价格情况：不论是从环比看，还是从同比看，预计今年一季度房地产价格会继续趋于稳定。

将规范住房租赁市场秩序作为今年的重点，严厉打击租房租赁市场上的违法违规行，大力整治“黑中介”、“黑二房东”，保护租房群众的合法利益。

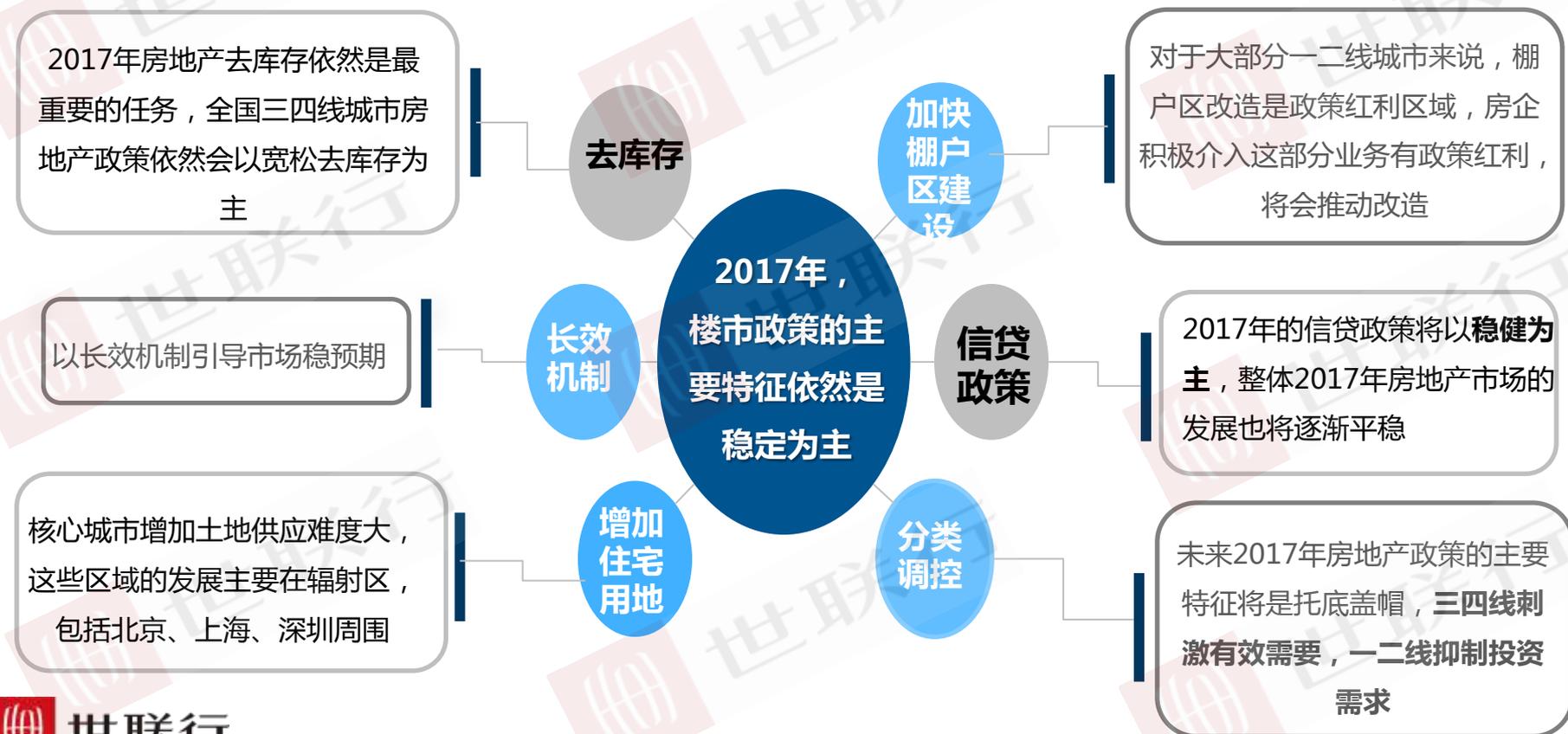
房价

住房租赁

房地产税

房地产税是十八届三中全会明确的改革任务，要加快房地产税立法，并适时推进改革。有关部门正在按照中央要求开展工作。

3月5日，李克强总理在会上作政府工作报告，备受关注的全国两会正式拉开帷幕。会上提到了房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为。坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。



2017年大事件

住建部携国土部调控楼市：严防高价地扰乱市场预期

4月1日，住建部、国土部发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，将强化住宅用地供应按照显著增加、增加、持平、适当减少、减少直至暂停“五类”调控目标管理。同时要求地级以上城市编制住宅用地供应三年滚动计划和中期规划。

强化住宅用地供应“五类”调控目标管理

- 住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地特别是普通商品住房用地供应规模，去库存任务重的城市要**减少以至暂停**住宅用地供应。

尽快编制公布住宅用地供应三年滚动计划和中期规划

- **2017年6月底前**，地级以上城市、地州盟所在地和百万人口以上的县（县级市）应编制完成住宅用地供应中期（2017-2021年）规划和三年（2017-2019年）滚动计划，并向社会公布。

保证住宅用地供应平稳有序

- 对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；**6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏**

严控地王

- 灵活确定竞价方式，包括“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”、超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积等，**坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况**，严防高价地扰乱市场预期。

加快在建商品住房项目建设进度

- 住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市，要建立商品住房建设项目行政审批快速通道，提高办事效率，严格落实开竣工申报制度。严格按照合同约定及时开工、竣工，**加快商品住房项目建设和上市节奏，尽快形成市场有效供应。**

2017年大事件

各地租赁新政接连出台，集体建设用地被纳入试点建租赁住房

继7月份住建部等九部委联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，选取广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆12个城市作为首批租赁改革试点之后，8月28日国土部、住建部制定并公布了《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点，试点预计将在2020年年底之前完成。这标志着我国向建立购租并举的住房制度，建立房地产市场长效机制迈出了重要一步。

目前已出台租赁扶持政策的试点城市盘点

	北京	深圳	广州	武汉	沈阳	成都	南京	郑州	合肥	杭州	
供给侧	租赁用地供应	1. 集体用地 2. 竞自持	1. 新增租赁用地 2. 竞自持	1. 新增租赁用地 2. 竞自持	新增租赁用地	1. 新增租赁用地 2. 供地配建租赁	新增租赁用地	1. 新增租赁用地 2. 供地配建租赁 3. 园区可新建 4. 集体入地建设	1. 新增租赁用地 2. 供地配建租赁	1. 新增租赁用地 2. 供地配建租赁	
	存量改建	产业园区配建租赁	1. 商改住 2. 允许合规改建 3. 城中村综合整治开展规模化租赁	商改住	1. 商改住 2. 公租房调整为租赁	1. 商改住、工改住 2. 允许合规改建	1. 闲置拆迁安置房 2. 允许合规改建 3. 村民剩余合规住房	1. 商改住、工改住 2. 低效用地建租赁	1. 允许合规改建 2. 公租房调整为租赁 3. 安置房资源	1. 闲置拆迁安置房 2. 允许合规改建	
	租赁机构培育	鼓励专业化公司	1. 组建国有公司 2. 扶持专业化公司 3. 鼓励开发商经济公司 4. 鼓励原农村集体经济组织	1. 组建国有公司 2. 扶持专业化公司	1. 组建国有公司 2. 鼓励开发商经济公司	1. 组建国有公司 2. 鼓励开发商经济公司	1. 组建国有公司 2. 鼓励开发商经济公司	1. 组建国有公司 2. 鼓励开发商经济公司 3. 鼓励民营和混合制	1. 组建国有公司 2. 鼓励开发商经济公司	1. 组建国有公司 2. 鼓励开发商经济公司	1. 组建国有公司 2. 扶持专业化公司
	税收优惠	给予税收优惠	给予税收优惠	给予税收优惠	给予税收优惠	给予税收优惠	给予税收优惠	给予税收优惠	适时加大	给予税收优惠	加大财税支持
金融支持	REITs试点、发债券	REITs试点、信贷支持、股权投资、证券化融资		长期贷款、REITs试点	发债券、长期低息贷款	REITs试点、发债券、票据给予奖励	发债券、长期低息贷款、REITs试点	长期低息贷款	发债券、专项基金、国开行贷款	REITs试点、发债券	
需求侧	公共资源	京籍家庭可落户并享有子女教育	享有就近入学等公共服务权益	享受教育、医疗等公共服务	享受教育、医疗、选举等公共服务	办理居住证享受教育、医疗	承租人权利清单（医疗、教育等）	享受教育、医疗等公共服务	享受教育、医疗等公共服务	享有就近入学等公共服务权益	
	公积金提取		支持	支持	支持	支持	支持	支持	支持	支持	
	公租房管理		实物保障与租赁补贴并举	实物保障与租赁补贴并举	实物保障与租赁补贴并举	租赁补贴为主		配租与货币化补贴并举		配租与货币化补贴并举	
监管侧	交易平台	统一平台	统一平台	统一平台	统一平台	统一平台	统一平台	统一平台	统一平台	统一平台	

2017年大事件

住建部：坚持调控目标不动摇，以建立购租并举的住房制度为主要方向

近日，十九大中央国家机关代表团会议讨论向中外记者开放中，住建部部长王蒙徽表示坚持调控目标不动摇、力度不松劲，保持政策的连续性和稳定性；要以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，综合运用金融、土地、财税、投资等手段推进房地产市场建设；同时正在加快研究和制定《住房租赁管理条例》；已推进四项措施：

链接：2016年-2017年中央政府出台与租赁市场相关的文件

时间	发布文件
2016年2月	国务院发布《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》，提出加快推广租赁补贴制度
2016年3月	2016年国务院政府工作报告中提出建立租购并举的住房制度
2016年6月	国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》
2016年12月	中央经济工作会议提出加快住房租赁市场立法，并加快机构化，规模化租赁企业发展
2017年5月	住建部下发我国第一部明确规范住房租赁和销售管理的行政法规《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》
2017年7月	住建部等九部委印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，并选取12个城市作为首批开展住房租赁试点的单位
2017年8月	国家发改委发布《关于在企业债券领域进一步防范风险加强监管和服务实体经济有关工作的通知》，提出积极组织符合条件的企业发行企业债券，专门用于发展住房租赁市场
	国土部、住建部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定13个城市进行集体建设用地建设租赁住房试点

已在12个人口净流入大中城市开展住房租赁的试点工作；

加快推进住房保障和供应体系建设，已支持北京和上海开展共有产权住房试验

整顿和规范房地产市场秩序，保持高压严查的态势

加大对违法违规企业的查处曝光力度，进一步净化市场环境

2017年大事件

国家发改委首次披露粤港澳大湾区六项重点工作

7月1日下午，由国家发展改革委主办的“携手共建粤港澳大湾区 合力打造世界级城市群”论坛在香港举行。国家发展改革委副主任林念修在论坛上作主旨演讲，首次向外界正式通报了粤港澳大湾区的范围、意义和下一步六项重点工作。

一是着力推进基础设施互联互通



二是着力提升市场一体化水平

图注：粤港澳各自优势



资料来源：世联地产研究中心

三是着力打造国际科技创新中心。



四是着力构建具有国际竞争力的现代产业体系。



五是着力共建宜居宜业宜游的优质生活圈。



六是着力支持重大合作平台建设。



2017年大事件

限购限贷限卖，商办限购，珠三角楼市调控升级

广州 (2017.3.30)

- ✓穗籍单身1套，家庭2套；非穗籍2套，5年社保
- ✓买房、受赠满2年方可转让
- ✓个人禁买公寓等商服产品
- ✓结清买二套首付五成，未清7成
- ✓离婚不满一年内按有一套认定

东莞 (2017.4.10)

- ✓限购2套，非莞籍首套社保1年，本科学历社保半年，二套2年
- ✓新房备案价上调幅度不得高于5%
- ✓新购房产取得不动产证满2年方可转让

惠州 (2017.4.8)

- ✓新购房产取得房产证满3年方可转让

佛山 (2017.3.24)

- ✓11个镇街限购，佛籍2套，非佛籍1套，限购区域1年社保

中山 (2017.3.28)

- ✓中山籍3套，二套房首付四成
- ✓非中山籍首套半年社保，2套2年社保，限购2套
- ✓房价一经备案6个月之后方可调整

深圳 (2016.10.4)

- ✓深户单身1套，家庭2套，非深户1套，5年社保；
- ✓无房有贷首付五成
- ✓二套首付七成

珠海 (2017.4.8)

- ✓珠海籍3套；非珠海籍1套，需5年社保；
- ✓受赠房产满3年方可购房，房产满3年方可转让
- ✓有房无贷/无房有贷，购买普通住宅首付四成，非普通住宅首付六成

湛江 (2017.5.11)

- ✓湛江现有建筑面积单价超过9000的住宅不能网签
- 备注：官方未有红头文件公布，但市场在执行

2017年大事件

湛江发展利好!国务院批复同意《北部湾城市群发展规划》

2月17日，广西壮族自治区、广东省、海南省三省（区）联合在南宁召开《北部湾城市群发展规划》新闻发布会。按照《规划》，北部湾畔将崛起宜居宜业的蓝色海湾城市群，城市群的框架为“一湾双轴、一核两极”，南宁、北海、钦州、玉林、海口、湛江等城市将迎来诸多利好

1

做大做强 南宁等中 心城市

《规划》提出，在优化提升城市规模结构上，将做大做强南宁、海口、湛江等中心城市，做强做优北海、钦州、防城港、玉林、崇左、茂名、阳江、儋州等重要节点城市，做多做精中小城市和特色小镇。

2

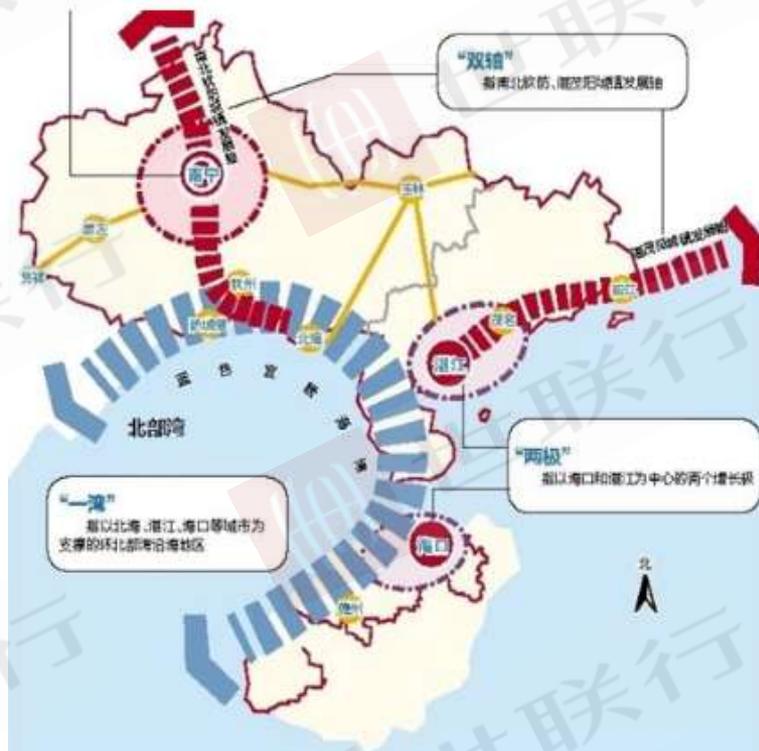
主要城市 间两小时 通达

按照《规划》，城市群内将拥有快速交通网络。以南宁、海口、湛江全国性综合交通枢纽为支点，以高速铁路、城际铁路、普通铁路等多层次轨道交通和高等级公路为骨干，构建“两横两纵一环”综合交通网络。

3

推进医疗 卫生资源 共享

推进社会保障管理服务一体化，逐步实现城市群内社保“一卡通”。建立和完善社保关系跨地区转移接续机制。探索建立跨省异地就医结算机制，逐步实现城市群内参保人员信息互联共享、定点医疗机构互认和异地就医直接结算。



2017年大事件

湛江非住宅商品房去库存新规：部分可商改住 租售同权

湛江政府门户网站发布《湛江市人民政府办公室关于印发湛江市加快非住宅商品房去库存实施办法的通知》，以促进我市房地产市场平稳健康发展，更有效化解我市商品房库存结构性矛盾。该实施办法将于2017年7月20日起实施，有效期为三年。

湛江市市区内非住宅商品房（商场、商铺、写字楼、酒店、公寓等商业商务用房）调整是指：

（一）根据房地产开发企业申请，将已批未建的涉及非住宅商品房项目按规定调整为住宅商品房项目，土地用途、土地使用年限及容积率等作相应调整。

（二）根据房地产开发企业申请，将在建或已建的非住宅商品房按规定调整为租赁住房或公共服务设施，土地使用年限和容积率不变，土地用途作相应调整。

将有利于促进湛江市非住宅商品房去库存

目前，湛江市区非住宅商品房库存量较大，去化难度较大。湛江市区办公、商业以及公寓等非住宅类商品房库存量较为集中的区域为开发区，赤坎区、麻章区紧随其后。

此次《湛江市加快非住宅商品房去库存实施办法》的出台，不仅为湛江市商业性用房库存量提供了化解思路，而且也明确了具体的实施规范，更具有可行性和可操作性，将有利于加快湛江市非住宅商品房去库存的速度。



此外，该实施办法第四章第十九条还规定购买或租赁商务公寓及其他类型住宅的住户，其子女享有与所在区适龄儿童同等入学政策。

2017年大事件

“五龙入湛” 铸高铁新城 三大线路造新城动脉

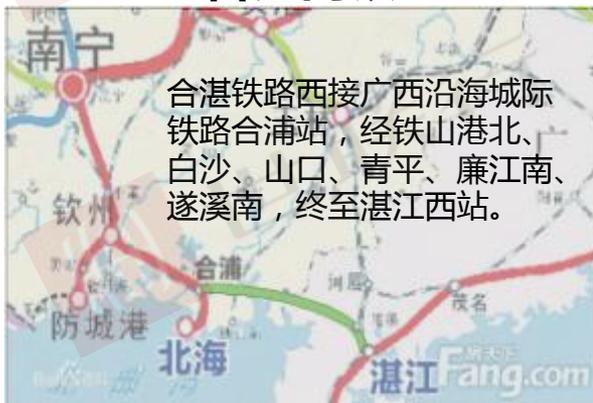
“五龙入湛”，指的是深茂高铁、广湛高铁、合湛高铁、海湛高铁、张家界到海口高铁，将陆续进入湛江，引发湛江交通巨变。而湛江高铁西站位于麻章区，这让麻章成为未来名副其实的高铁新城。随着广东十三五规划的提出，广东将加快高速铁路网建设，麻章将凭借此次区域开发及建设高铁新城的浪潮，顺势崛起，成为湛江的高铁新城！

深茂高铁



深茂站由深茂铁路、茂湛铁路两段组成。预计在2017年11月进行全线铺轨工作，2018年5月开始联调联试，6月试运行通车。

合湛高铁



合湛铁路西接广西沿海城际铁路合浦站，经铁山港北、白沙、山口、青平、廉江南、遂溪南，终至湛江西站。

湛海高铁



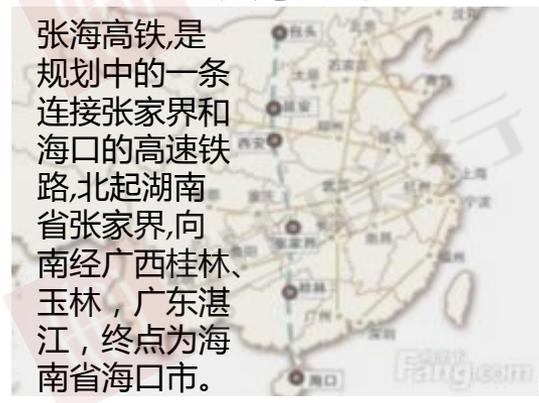
规划的湛海高铁是新建双线客运专线，是包海高铁、张家界至海口旅游高铁的共线段，始于湛江西站，沿粤海铁路东侧行进，终发展至海安站。

广湛高铁



广湛高铁自广州北站引出，规划途经肇庆、云浮、茂名、终点站为湛江西站。

张海高铁



张海高铁，是规划中的一条连接张家界和海口的高速铁路，北起湖南省张家界，向南经广西桂林、玉林，广东湛江，终点为海南省海口市。

1

年报导读

2

2017年房地产大事件

3

2017年湛江市宏观分析

4

2017年湛江一级土地市场分析

5

2017年湛江二级市场分析

6

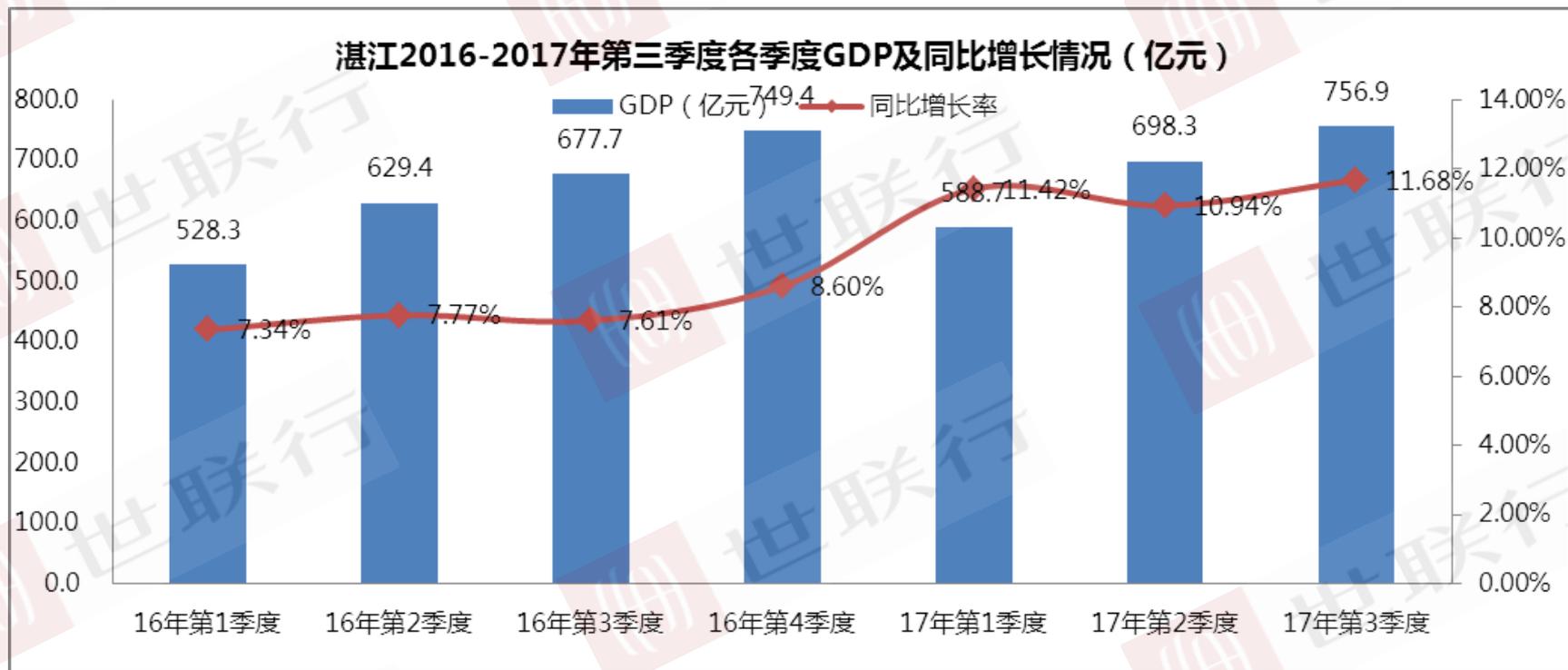
湛江片区市场分析

7

2018年楼市展望

GDP分析

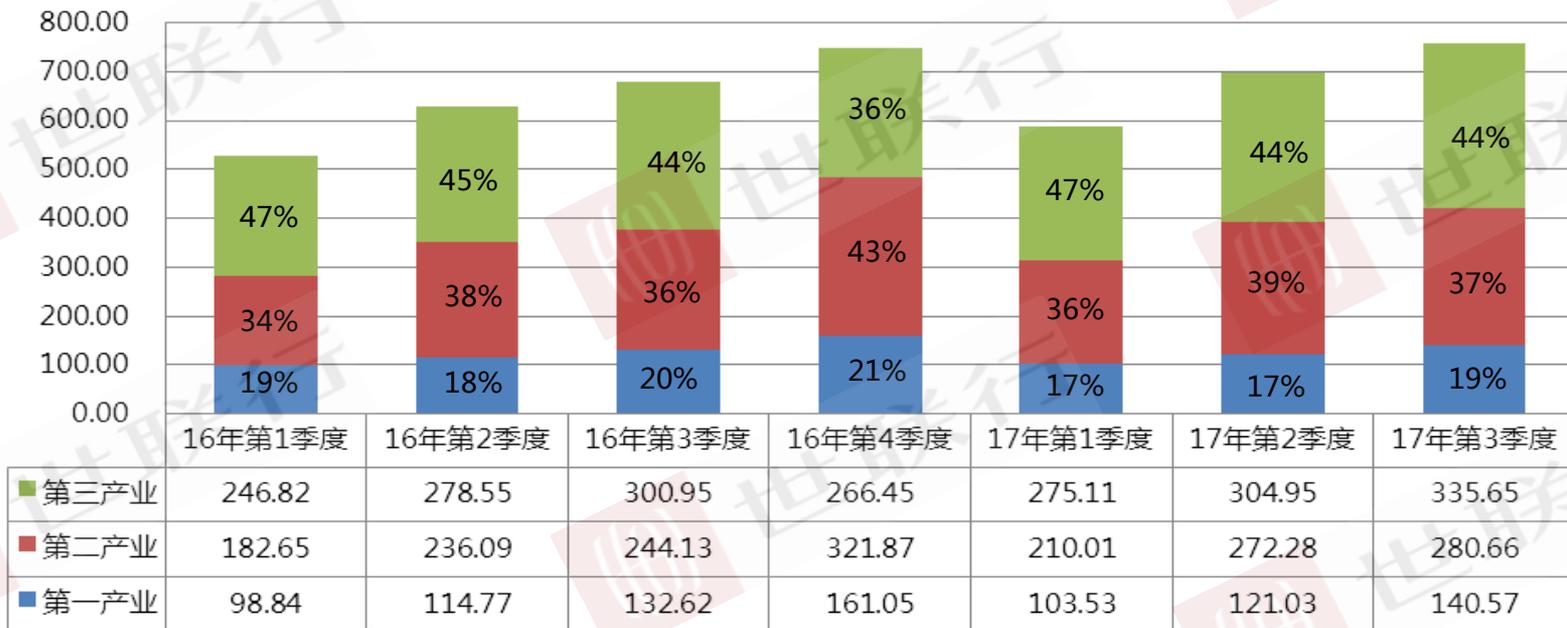
2017年前三季度GDP总量达2043.8亿元，同比增长11.35%，经济继续体保持平稳健康增长的良好态势



- 湛江2017年前三季度GDP总量为2043.8亿元，**同比增长11.35%，全市经济继续体保持平稳健康增长的良好态势，主要经济指标稳中有进，稳中向好。**

2017年前三季度湛江主要以第三产业为主，其次为第二产业，第一产业占比较低，产业结构持续优化

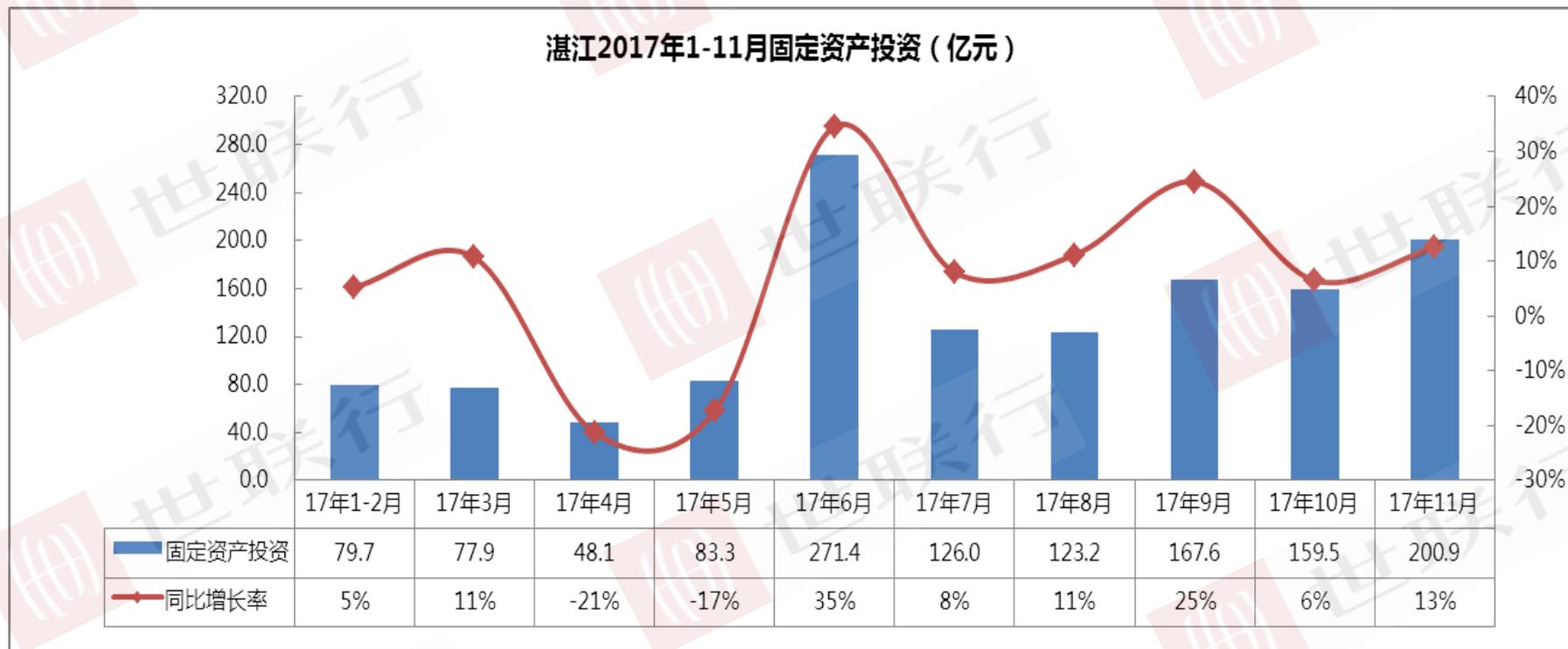
湛江2016-2017年第三季度各季度GDP产业细分情况（亿元）



- 2017年湛江市前三季度的GDP中，第一产业GDP为365.13亿元，占比18%，第二产业GDP为762.95亿元，占比37%，第三产业GDP为915.71亿元，占比45%，**湛江主要以第二、第三产业为主。**
- 从各个季度的产业结构变化看，**各产业占比变化较为平稳，三次产业结构调整为17.9 : 37.3 : 44.8。第二产业与第三产业互相博弈，到2017年前三季度第二与第三产业整体占比已去到82%。**

固定资产投资

湛江1-11月固定资产投资约1337.6亿元，同比上升11%，湛江固投上半年呈下滑态势，下半年进入增长期

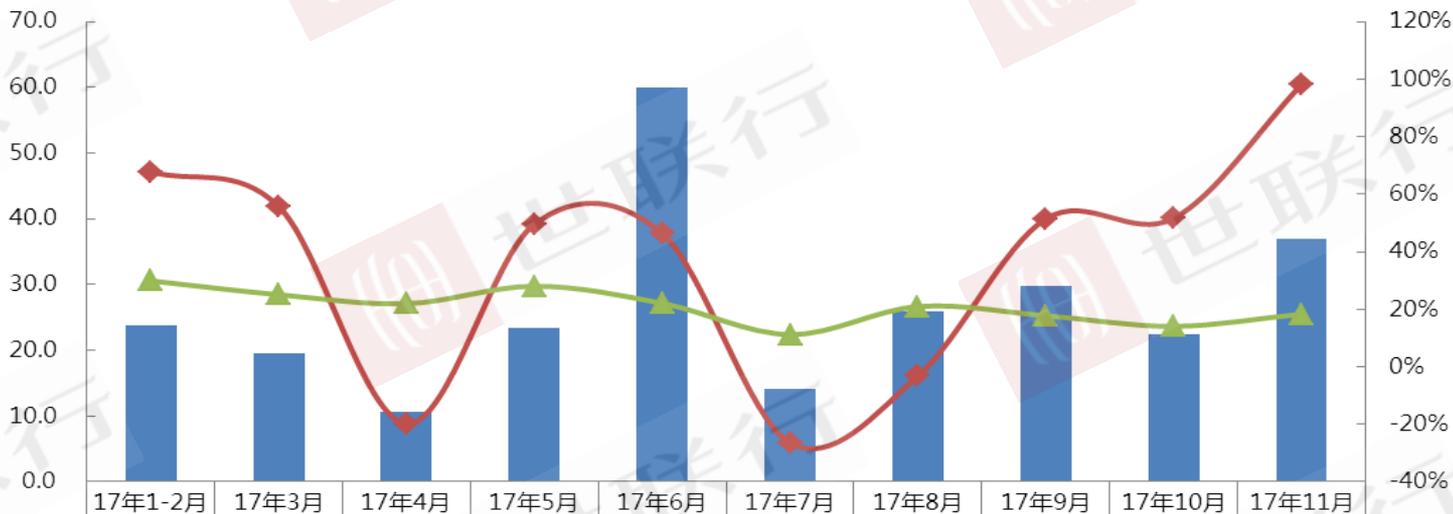


- 截止2017年11月，湛江累计完成固定资产投资1337.6亿元，同比上升11%，2017年上半湛江固定资产投资额较低，从6月份开始，固定投资额有所回暖，同比增长速度加快。

房地产投资

2017年1-11月房地产投资约266.3亿元，同比增长36%，增速缓慢上升，占固定资产投资比例稳定维持在20%上下

湛江2017年1-11月房地产开发投资额（亿元）及占固定资产投资比例



- 2017年1-11月，完成房地产投资266.3亿，同比增长36%，同比2016年1-11月增速有明显上涨；
- 2017年1-11月，房地产投资占固定资产投资比例为20%，维持在20%上下浮动，湛江房地产正在平稳中发展。

1

年报导读

2

2017年房地产大事件

3

2017年湛江市宏观分析

4

2017年湛江一级土地市场分析

5

2017年湛江二级市场分析

6

湛江片区市场分析

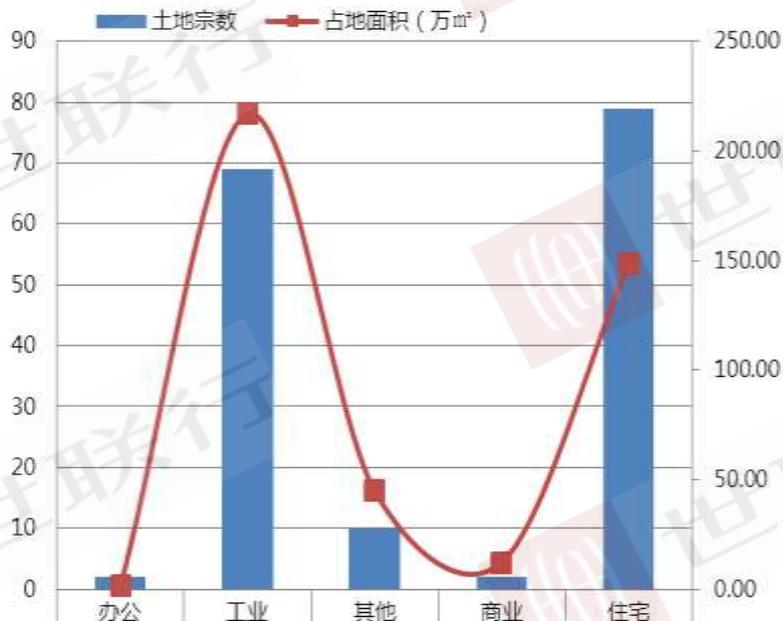
7

2018年楼市展望

土地供应

2017年湛江土地出让共162宗，总面积为424.42万m²，以工业与住宅用地为主，住宅用地供应面积回升

2017年湛江出让土地性质分析



土地宗数	2	69	10	2	79
占地面积 (万m ²)	1.74	216.83	44.98	12.31	148.56

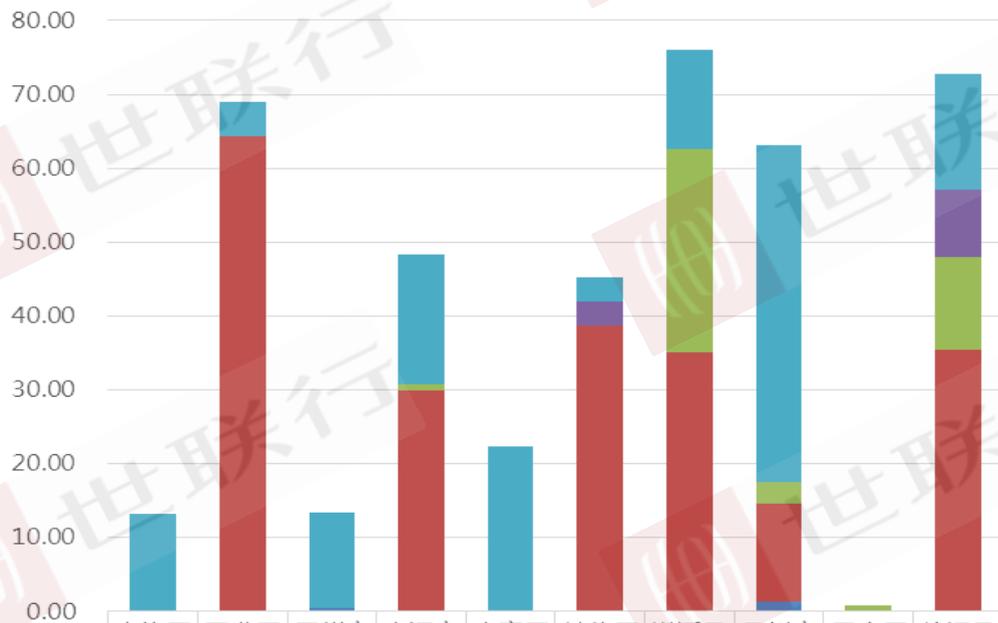
年份	2016年	2017年	同比增长
宗数	114	162	48
面积 (万m ²)	335.04	424.42	26.68%

- 2017年湛江市共**出让土地162宗**，同比增长48宗，总宗地面积**424.42万m²**，同比上升26.68%；
- **住宅用地供应的宗数居首位，共79宗，供应面积148.56万m²，占总供应面积35%**；工业用地供应的占地面积居首位，供应面积为216.81万m²，占总供应面积的51.09%；其他土地供应10宗，供应面积为44.98万m²，占总供应面积的10.6%；
- **湛江市集中在工业用地与住宅用地供应，住宅土地供应有大幅回升，整体来看，湛江土地市场较为积极。**

土地供应

2017年遂溪县推地量较大，占整体土地供应的17.9%，住宅用地供应集中在吴川市、麻章区和廉江市

2017年湛江各区域土地出让情况（面积：万m²）



- 从2017年湛江各区域土地供应情况看，遂溪县以75.96万平米，占整体土地供应的17.9%居于首位，其次为徐闻县占17.17%；
- 工业用地主要集中在开发区、坡头、徐闻县与遂溪县，其中开发区工业用地面积为64.26万m²，办公用地面积较小，集中在吴川市。
- 赤坎区、麻章区与雷州市基本以住宅用地为主，吴川市供应的住宅用地最高，达45.45万m²，开发区与霞山区住宅用地供应最低。整体来看，今年湛江市区土地市场仍然较为活跃。

土地成交

2017年湛江土地成交共109宗，宗地面积338.52万m²，成交面积环比大幅上升，以工业与住宅用地成交为主

2017年湛江土地成交性质分析



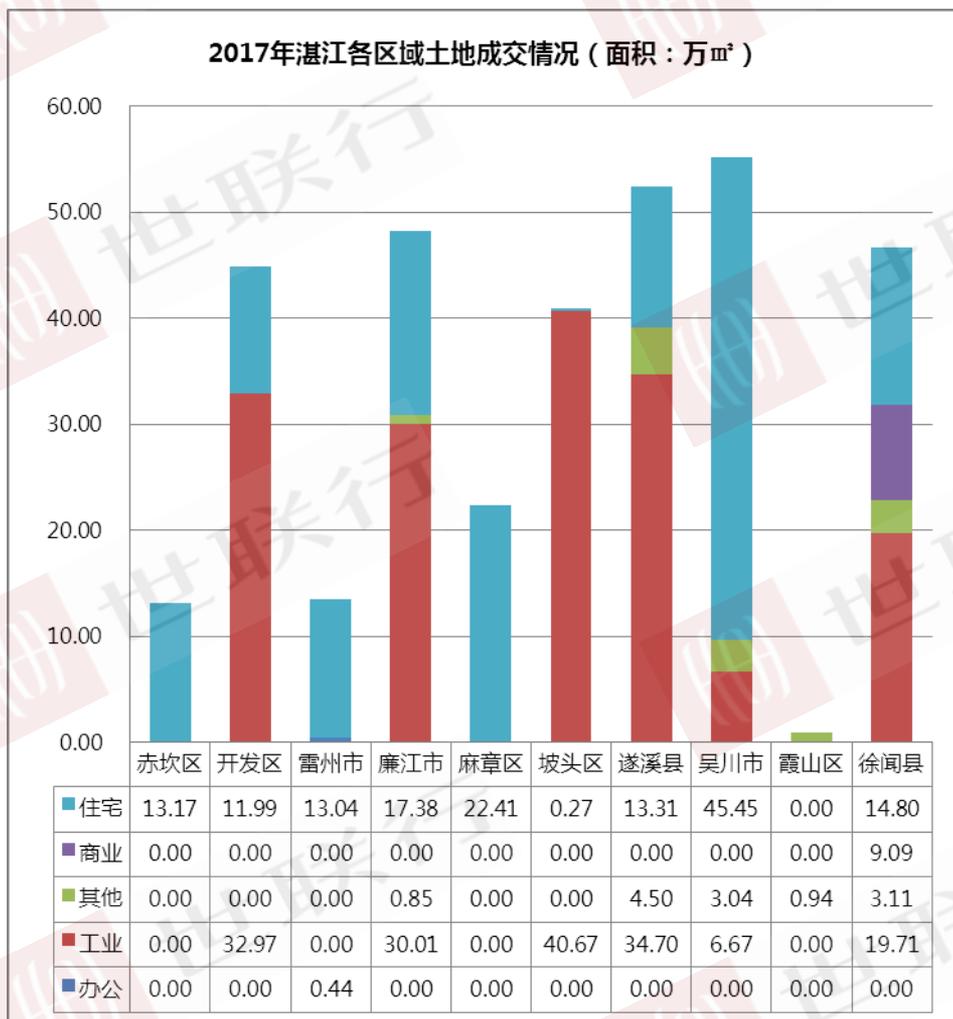
- 2017年湛江土地成交共109宗，同比增加40宗；成交总宗地面积338.52万m²，同比上升29.38%；总金额64.42亿元，同比上升86.54%。
- 土地成交主要集中在工业与住宅用地，成交总宗地面积分别为164.74万m²和151.82万m²，这两类性质土地占总成交的93%，其他性质土地成交较低。

年份	2016年	2017年	同比增长
宗数	69	109	40
面积 (万m ²)	261.65	338.52	29.38%
金额 (亿元)	34.54	64.42	86.54%

土地成交

2017年湛江住宅土地成交集中在吴川市、廉江市、麻章区，霞山区土地成交量最低

2017年湛江各区域土地成交情况（面积：万 m^2 ）



- 2017年湛江土地成交面积**集中在县级市**，占整体土地成交面积63.8%，主要集中在吴川市、遂溪县、廉江市。
- 吴川市与雷州市主要以住宅用地成交为主，**其中吴川市住宅用地成交量最高，占整体住宅成交30%**，遂溪县与廉江市以工业用地成交为主
- 城区方面，**麻章区与赤坎区都仅有住宅用地成交，成交面积分别为22.41万 m^2 、13.17万 m^2** ，开发区与坡头区主要以工业用地成交为主，霞山区成交量最低。
- 2017年住宅用地推出与成交都较为积极，整体土地市场活跃度较高。**

土地成交

2017年湛江土地成交主要以本土开发商为主，碧桂园 2017在湛江共竞得5宗住宅用地，佛山新明珠首次进入湛江，拿下2017年新地王

序号	区域	挂牌序号	规划土地用途	宗地面积 (万M ²)	总建筑面积 (万M ²)	成交总价 (万元)	竞得人	土地楼面价 元每平米	成交日期
1	开发	KWGC2016008	城镇居住用地	5.73614	11.73614	3240.0000	中科(广东)炼化有限公司	276	2017-3-2
2	开发	KWGC2016009	城镇居住用地	3.85273	7.85273	2161.0000	广东茂化建集团湛江石化工程有限公司	275	2017-3-2
3	廉江	JWGC2016007	住宅用地	3.63961	10.91882	4128.0000	廉江市龙基房地产开发有限公司	378	2017-2-27
4	廉江	JWGC2016006	住宅用地	2.00429	6.01287	4488.0000	廉江市冠利地产发展有限公司	746	2017-2-27
5	麻章	WGC2017003	二类居住用地	1.1860	4.15090	3000.0000	湛江中浩置业有限公司	723	2017-4-1
6	开发	KWGC2017002	商务金融、住宿餐饮混合用地和城镇住宅用地	2.0931	8.01564	1194.0000	广东凯富伟业投资管理有限公司	149	2017-5-3
7	吴川	CWGC2017005(CWGC2017003)	住宅用地(可兼容商业)	1.0000	3.50000	9634.000000	吴川市海滨碧桂园房地产开发有限公司	2753	2017-5-9
8	吴川	CWGC2017004(CWGC2017002)	住宅用地(可兼容商业)	1.8368	6.42891	4689.000000	吴川市海滨碧桂园房地产开发有限公司	729	2017-5-9
9	廉江	JWGC2017001	居住用地兼容商业用地	2.6299	12.36058	2980.0000	谭华业	241	2017-5-25
10	廉江	JWGC2017002	商住混合用地	3.3356	10.00683	29600.00000	鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司	2958	2017-5-25
11	吴川	CWGC2017007	住宅用地	0.6754	3.03912	3400.000000	吴川市大天然房地产有限公司	1119	2017-6-30
12	徐闻	XWGC20170029	住宅用地-城镇住宅用地	1.1846	3.31680	1373.000000	徐闻县凯旋房地产有限公司	414	2017-7-11
13	徐闻	XWGC20170030	住宅用地-城镇住宅用地-住宅用地兼容教育(科教)用地。	3.5431	7.79491	2340.000000	徐闻新供销天合置业有限公司	300	2017-7-11

土地成交

2017年湛江土地成交主要以本土开发商为主，碧桂园 2017在湛江共竞得5宗住宅用地，佛山新明珠首次进入湛江， 拿下2017年新地王

序号	区域	挂牌序号	规划土地用途	宗地面积 (万M ²)	总建筑面积 (万M ²)	成交总价 (万元)	竞得人	土地楼面价 元每平米	成交日期
14	廉江	JWGC2017005	住宅用地-城镇住宅用地-兼容商业用地	3.5968	12.58871	2912.0000 00	廉江市永福投资有限公司	231	2017-7-21
15	廉江	JWGC2017008	住宅用地-城镇住宅用地-住宅用地	0.4995	1.49855	2110.0000 00	廉江市冠利地产发展有限公司	1408	2017-7-11
16	徐闻	XWGC2017003 3	住宅用地	4.5752	13.72569	6250.0000 00	海口市城市建设投资有限公司	455	2017-8-18
17	徐闻	XWGC2017003 4	住宅用地	5.3333	16.00000	12619.000 000	徐闻美顺房地产开发有限公司	789	2017-8-18
18	遂溪	SWG2017002	住宅用地	3.4800	9.74400	16440.000 000	遂溪县碧桂园房地产开发有限公司	1687	2017-8-21
19	廉江	JWGC2017009	住宅用地兼容商业用地	1.5828	4.43192	1272.0000 00	黄俊春、黄崇新	287	2017-9-12
20	坡头	WGC2017013	城镇住宅用地，兼容批发零售用地	0.2714	0.81424	863.0000	广东华兴房地产开发有限公司	1060	2017-10-24
21	开发	WGC2017016	批发零售用地（兼容城镇住宅用地）	0.2378	0.83245	2405.0000	湛江市骏基房地产开发有限公司	2889	2017-10-24
22	吴川	CWGC2017010	商住混合用地、公共市政道路	5.5755	8.36325	2514.0000 00	广东吉兆湾万城旅游发展有限公司	301	2017-10-31
23	雷州	LWGC2017002	住宅兼商业以住宅为主用地	3.2202	15.77895	5953.0000 00	雷州市虹顺房地产有限公司	377	2017-11-2
24	麻章	WGC2017018	城镇住宅用地，兼容批发零售用地	0.3367	1.04374	2040.0000	湛江市鼎华投资有限公司	1955	2017-11-7
25	麻章	WGC2017019	城镇住宅用地	6.4057	7.68685	9600.0000	湛江玛珥湖投资有限公司	1249	2017-11-7
26	麻章	WGC2017020	城镇住宅用地	9.9346	11.92154	13410.000 0	湛江玛珥湖投资有限公司	1125	2017-11-7

土地成交

2017年湛江土地成交主要以本土开发商为主，碧桂园 2017在湛江共竞得5宗住宅用地，佛山新明珠首次进入湛江，拿下2017年新地王

序号	区域	挂牌序号	规划土地用途	宗地面积 (万M2)	总建筑面积 (万M2)	成交总价 (万元)	竞得人	土地楼面价 元每平米	成交日期
27	麻章	WGC2017021	城镇住宅用地，兼容批发零售用地	0.4515	1.58031	3400.0000	湛江市泰业投资有限公司	2151	2017-11-7
28	麻章	WGC2017022	城镇住宅用地，兼容批发零售用地	4.0957	10.23918	38950.0000	湛江市麻章区碧桂园房地产开发有限公司	3804	2017-11-7
29	赤坎	WGC2017025	城镇住宅用地、批发零售用地	11.1692	31.27371	264500.0000	佛山新明珠实业投资有限公司	8458	2017-12-5
30	赤坎	WGC2017026	城镇住宅用地	2.0058	6.61902	44600.0000	海南雅恒房地产发展有限公司	6738	2017-12-5
31	遂溪	SWGC2017014	住宅用地	0.1596	0.41499	484.770000	广东嘉冠房地产开发有限公司	1168	2017-12-7
32	遂溪	SWGC2017015	住宅用地	6.9999	18.19970	21000.000000	鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司	1154	2017-12-7
33	遂溪	SWGC2017016	住宅用地	2.6667	6.93338	8000.000000	遂溪宝宇投资有限公司	1154	2017-12-13
34	吴川	CWGC2017012	住宅用地-城镇住宅用地-居住用地、商业设施用地	3.0901	7.72533	1073.000000	吴川鼎龙吉兆湾海洋生态度假区有限公司	139	2017-12-21
35	吴川	CWGC2017014	住宅用地-城镇住宅用地-居住用地、商业设施用地	3.9671	9.91778	1377.000000	吴川鼎龙吉兆湾海洋生态度假区有限公司	139	2017-12-21
36	吴川	CWGC2017015	住宅用地-城镇住宅用地-住宅用地和商业设施用地	1.0447	3.65652	1600.000000	广东吉兆湾万城旅游发展有限公司	438	2017-12-21
37	吴川	CWGC2017017	商服用地-其他商服用地-商业服务业设施用地，居住用地，绿地	14.1580	35.39500	9185.000000	吴川市沙贝地产开发有限公司	259	2017-12-21
38	吴川	CWGC2017018	商服用地-其他商服用地-商业服务业设施用地，居住用地，绿地	14.0985	35.24620	8851.000000	吴川市沙贝地产开发有限公司	251	2017-12-21
39	雷州	LWGC2017003	住宅用地、商业用地	9.8171	29.45131	29510.000000	广州市方圆房地产发展有限公司	1002	2017-12-27

1

年报导读

2

2017年房地产大事件

3

2017年湛江市宏观分析

4

2017年湛江一级土地市场分析

5

2017年湛江二级市场分析

6

湛江片区市场分析

7

2018年楼市展望

二级市场

2017年湛江商品房预售面积约490.69万m²，同比上升104.22%，其中住宅预售面积约425.98万m²，商办预售面积约64.71万m²



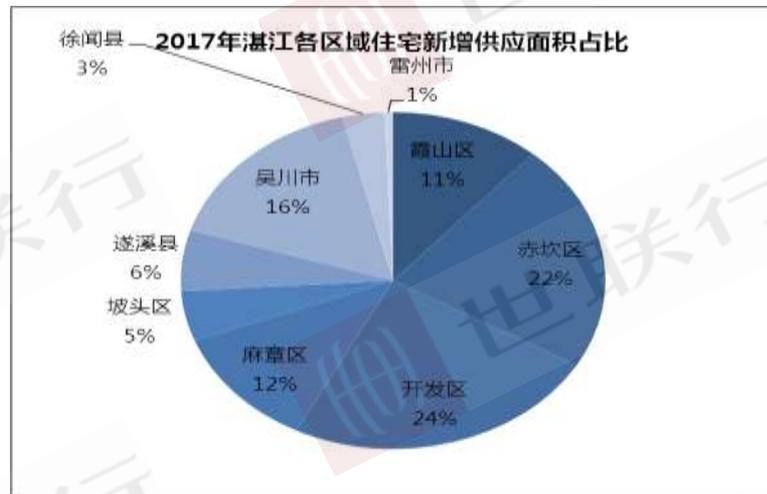
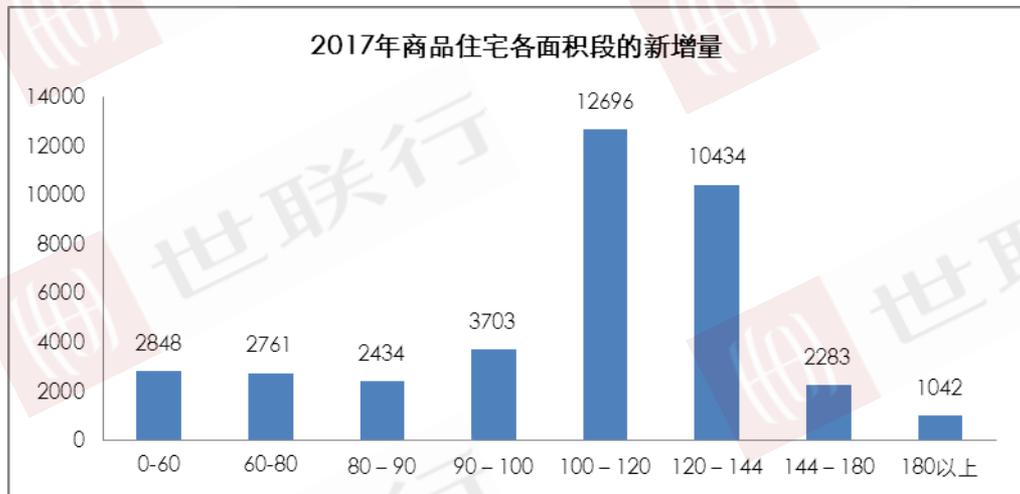
2017年湛江各用途商品房批准预售面积

年份	住宅 (万m ²)	商办 (万m ²)	合计
2016年	212.84	27.43	240.27
2017年	425.98	64.71	490.69
同比增长率	100.14%	135.91%	104.22%

- 2017年湛江商品房预售面积490.69万m²，同比上升104.22%；其中住宅预售面积425.98万m²，同比上升100.14%；商办预售面积64.71万m²，同比上升135.91%。

二级市场

2017年湛江住宅新增供应共38201套，同比上升92.3%，**新增较集中在走量较快的产品，其他面积段新增量较低，开发与赤坎成为主力供应区域**



- 2017年湛江住宅新增套数共38201套，同比上升92.3%。新增供应量较集中在100-120m²的首置产品，共推出12696套，占整体新增的32.3%；其次为120-144m²新增10434套，90-100m²新增3703套，**新增较集中在走量较快的产品，其他面积段新增量较低。**
- 开发与赤坎成为主力供应区域**，两个区域新增量占总体的46%；开发区新增供应102.92万m²，占新增供应量的24%，赤坎区新增供应93.44万m²，占新增供应量的22%。

区域	套数 (套)	面积 (万m ²)	户均面积 (套/m ²)
开发区	8418	102.92	122.26
赤坎区	8464	93.44	110.40
吴川市	7770	69.57	89.54
麻章区	4026	49.55	123.07
霞山区	4676	48.80	104.36
遂溪县	1760	24.91	141.54
坡头区	1737	20.44	117.65
徐闻县	1144	13.60	118.91
雷州市	206	2.75	133.53

【数据来源：湛江市房管局、世联平台数据统计】

二级市场

2017年湛江住宅总供应量约为474.84万m²，赤坎供应量最高，供应面积段集中在首置、首改型产品



湛江各区域住宅各面积段总供应量套数

	0-60	60-80	80-90	90-100	100-120	120-144	144-180	180以上
霞山区	340	1077	643	1146	1853	1268	210	69
赤坎区	214	1445	1425	2523	4121	3164	1176	392
开发区	361	553	706	741	3709	3266	1691	561
麻章区	90	150	108	403	1521	2102	93	120
坡头区	30	439	292	428	1217	1301	556	61
遂溪县	62	26	137	37	607	454	11	343
吴川市	2357	699	830	147	2188	1493	1	59
徐闻县	25	25	25	108	403	386	170	2
雷州市	0	0	0	0	52	148	6	0
合计	3479	4414	4166	5533	15671	13582	3914	1607

- 2017年湛江住宅总供应量约为474.84万m²，同比上升9.45%；
- 从住宅各个面积段总供应量来看供应结构并没有太大变化，其中供应量最大的面积段为100-144m²，其余面积段分布较为均匀，**总量相对较小的面积段为180m²以上，这个面积段消化量也相对较小。**
- 赤坎为总供应量最高的区域，供应面积段集中在首置、首改型产品；
- 开发区总供应量均集中在100-144m²，占开发区总存量的60%；
- 吴川市总供应量分布在60m²以下的小户型和100-144m²的首改型产品。

【数据来源：湛江市房管局、世联平台数据统计】

二级市场

截止2017年湛江住宅存量为117.74万m²，同比下滑42.5%，共10374套，开发区存量最大，约占总存量25.8%



湛江各区域住宅各面积段存量套数

	0-60	60-80	80-90	90-100	100-120	120-144	144-180	180以上
霞山区	220	416	186	346	451	304	14	13
赤坎区	17	143	207	256	651	471	231	37
开发区	40	142	164	127	918	598	311	180
麻章区	0	1	12	20	558	660	1	0
坡头区	1	17	1	14	63	89	105	14
遂溪县	16	9	15	0	128	185	2	128
吴川市	401	195	118	18	347	217	0	11
徐闻县	20	14	22	49	196	186	96	2
雷州市	0	0	0	0	0	0	0	0
合计	715	937	725	830	3312	2710	760	385

- 截至2017年12月31日，湛江住宅存量量约为117.74万m²，同比下降42.52%；
- 从全市来看，开发区住宅库存货量最多，约有30.38万m²待售，其次为赤坎区与霞山区，其他区域存量较低。
- 从住宅各个面积段库存量来看，100-144m²产品面积段存量最高，其次为60-80m²，其余面积段分布较为均匀，**存量相对较小的面积段为180m²以上，这个面积段面临的消化压力相对较小。**
- 开发区、赤坎区主要集中在100-144m²的刚改型产品，分别占区域总存量的61%、55%；
- 霞山区各个面积段存量平均，霞山区180平方米以上产品相对较少；
- 县级市中，吴川市存量相对较大，集中在80m²以下的中小户型，100-144m²的首改户型存量也较高。

二级市场

2017年湛江住宅销量产品集中在首置、首改产品，赤坎销量领先其余各区域

2017年湛江市各区域消化量



湛江各区域住宅各面积段消化量套数

	0-60	60-80	80-90	90-100	100-120	120-144	144-180	180以上
霞山区	120	661	457	800	1402	964	196	56
赤坎区	197	1302	1218	2267	3470	2693	945	355
开发区	321	411	542	614	2791	2668	1380	381
麻章区	90	149	96	383	963	1442	92	120
坡头区	29	422	291	414	1154	1212	451	47
遂溪县	46	17	122	37	479	269	9	215
吴川市	1956	504	712	129	1841	1276	1	48
徐闻县	5	11	3	59	207	200	74	0
雷州市	0	0	0	0	52	148	6	0
合计	2764	3477	3441	4703	12359	10872	3154	1222

■ 2017年湛江住宅消化量约41192套，同比上升95.66%；

■ 从住宅各个面积段消化量来看其中100-120m²面积段产品消化量最高，其次120-144m²的产品走量也相对较好，90-100m²面积段产品总量中等，但走量相对较高，销售率最高，**总体来说首置、首改产品在湛江市场最为畅销。**

■ 180m²以上产品销量最低，仅为1222套，其次为60m²以下小户型产品。**住宅销量产品集中在刚需与改善型；**

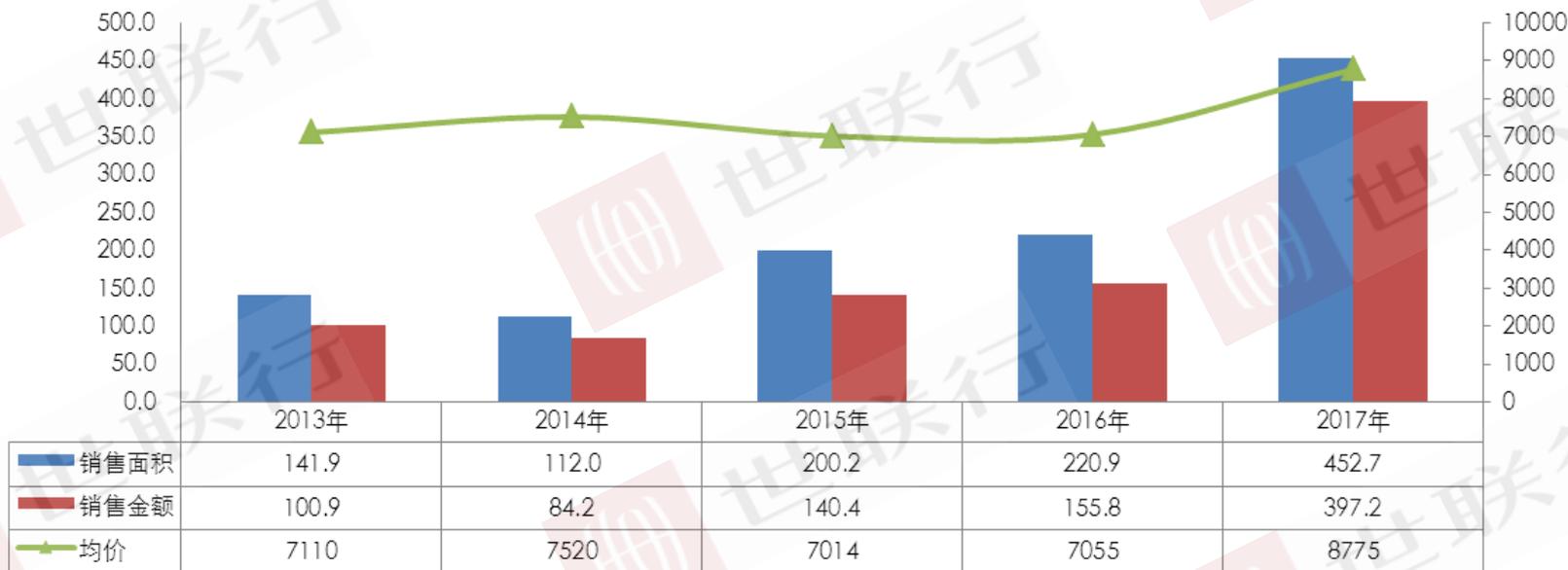
■ 赤坎区消化量最高，共销售12447套，销售面积为138.14万m²，销量领先其余各区域；

【数据来源：湛江市房管局、世联平台数据统计】

二级市场

2017年湛江市商品住宅销售总面积约为452.7万m²，销售金额约为397.2亿元，均价为8775元/m²，市场量价历年最高

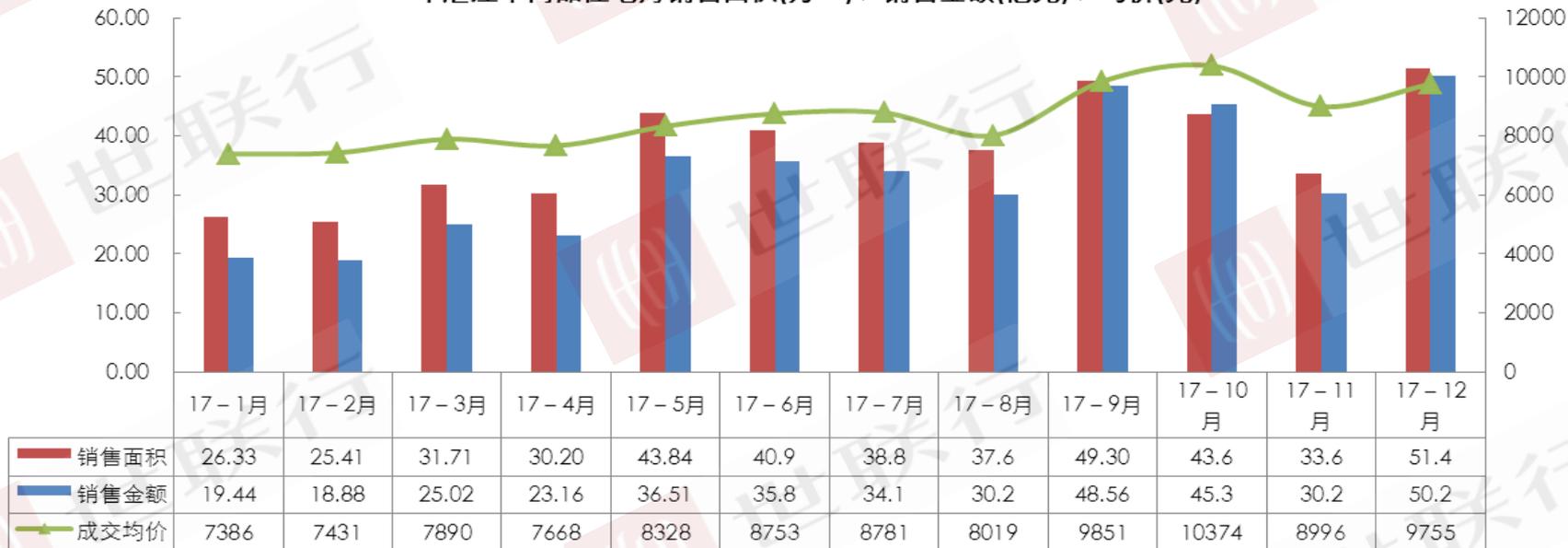
2013年-2017年商品住宅成交面积（万平方米）、金额（亿元）、均价（元/平方米）



- 数据显示，2017年湛江房地产市场的销售整体呈量价齐升的态势，**整体成交量为历年最高，同比涨幅超过100%，且成交价格也直线上涨，成交价格超过8000元/平米。**从图上可知，2016年前，湛江住宅市场一直保持较为健康的成长态势，成交价格4年之间一直维持7000元/平米以内，成交量也是在2015年开始有所增长。**2017年湛江楼市火爆之下，客户购房意愿高涨，开发商也趁势猛推货量，市场热度持续升温。**

2017年湛江每月成交量基本在历史最高位，成交价格 10月份突破10000元/m²

2017年湛江市商品住宅月销售面积(万 m²)、销售金额(亿元)、均价(元)



- 2017年湛江全市月商品房销售面积为452.7万m²，同比增长104.98%，销售金额为397.2亿元，同比增长154.93%，平均销售均价为8775元/m²，同比增长24.37%；
- 数据显示，2017年湛江房地产市场的销售量在历史高位，**月均销售量基本维持在37.7万m²左右**，从三月开始，每月成交量均刷新历年以来最高水平，同比上一年均有较大涨幅，**下半年是商品住宅销售最高峰，12月份成交量更是突破50万m²**。2017年，整体湛江成交价格每月维持一定幅度增长，10月份更是突破10000元/m²，且增长势头未见下滑，**整个市场一直保持量价齐升的态势。**

2017年御景珺庭、君临世纪广场销售金额均突破20亿元，领先其他项目，其中赤坎区与开发区项目个数最多，碧桂园有两个项目均进入前十

2017年湛江市住宅销售金额前10排行榜

排名	区域	项目	套数	面积 (万m ²)	金额 (亿元)
1	开发	御景珺庭	1507	21.04	23.73
2	赤坎	君临世纪广场	1308	17.66	23.04
3	麻章	碧桂园城邦花园	1877	25.47	18.79
4	赤坎	华盛城市花园	1670	17.06	16.83
5	开发	盛和园	972	13.00	16.64
6	开发	恒大帝景公馆	1034	12.15	16.03
7	赤坎	西粤京基城	1476	17.54	15.66
8	吴川	碧桂园鼎龙湾	3080	18.73	13.63
9	开发	南国豪苑	643	8.82	11.49
10	遂溪	幸福家园玥珑湖	829	11.83	10.05

1

年报导读

2

2017年房地产大事件

3

2017年湛江市宏观分析

4

2017年湛江一级土地市场分析

5

2017年湛江二级市场分析

6

湛江片区市场分析

7

2018年楼市展望

区域成交

2017年赤坎住宅销售量位列首位，其次为开发和霞山，麻章与坡头区销售均价相似，开发区销售均价最高，吴川市、遂溪县、徐闻县三个区域今年刚加入网签系统，仅有部分项目成交数据，成交量较低

2017年湛江各区域商品房住宅成交情况

区域	销售套数	销售面积 (万m ²)	套均面积 (m ²)	销售金额 (亿元)	销售均价 (元/m ²)
赤坎	12447	138.14	110.99	125.59	9091
开发	9108	109.44	120.15	120.61	11021
霞山	4656	49.02	105.28	42.89	8750
吴川	6467	58.19	89.99	36.39	6253
坡头	4020	45.72	113.74	28.47	6227
麻章	3335	40.78	122.27	28.31	6944
遂溪	1194	15.90	133.17	12.20	7675
徐闻	559	6.66	119.10	3.49	5246

【数据来源：以数据为世联平台的监测数据与湛江房管局数据有少量偏差】

赤坎区

赤坎区商品住宅成交套数12447套，成交面积138.14万平方米，成交金额125.59亿元，成交均价为9091元/平米



赤坎区市场供应特点：

- 2017年赤坎区商品住宅成交套数12447套，同比上升56.35%，**成交面积138.14万平方米，同比上升59.81%**，成交金额125.59亿元，同比上升101.59%，**成交均价为9091元/平米，同比上升26.14%**；
- 赤坎区2017年总销售率为86.1%，其中90-120m²的刚改产品销售量最高，其中90-100 m²的刚需产品供应量相对较低，需求依然巨大。

赤坎区

湛江市房地产在售项目最多，城市发展最高片区，历年销量均列位第一

赤坎区概况：

- 赤坎区内交通便捷，基础配套设施完善，房地产最为成熟区域，历年销量均列位第一。供应楼盘最多，竞争激烈，多为中大规模综合体，以本地开发商为主，外来品牌开发商逐渐开始进驻。

赤坎区楼盘供应特点：

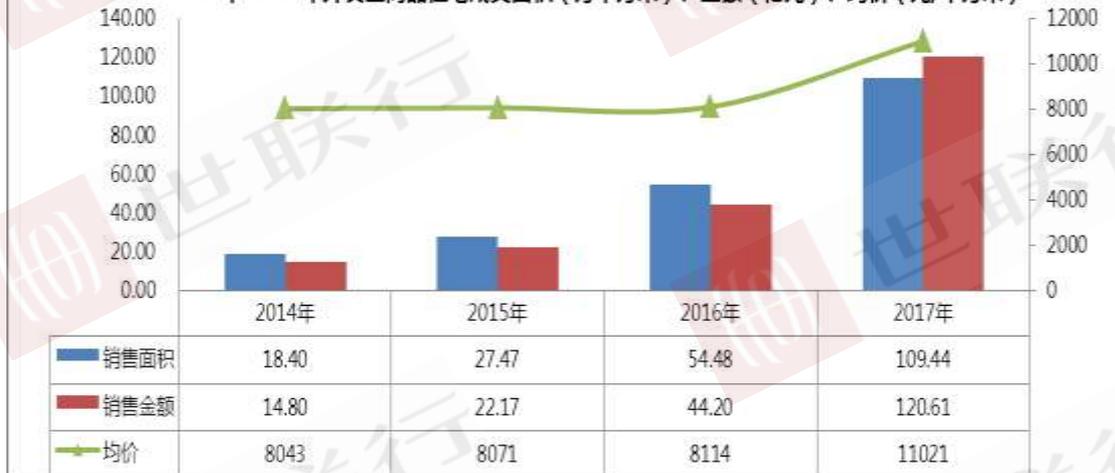
- 产品线丰富，涵盖首置/首改和改善型产品，各楼盘竞争较为激烈；

项目名称	总建面 (万m ²)	容积率	主力户型	总套数	目前均价(元/ m ²)	全年成交量 (套数)
华盛城市花园	35.06	3.40	75-138m ² 3-5房	2429	9867	1670
西粤京基城四期	33.80	3.79	78-260m ² 2-5房	2144	8924	1476
君临世纪广场	114.25	3.2	93m ² 3房, 117-140m ² 4房, 145-201m ² 5房	6462	13048	1308
广物滨海御景	108	3.00	106-148m ² 3-4房	7228	8914	904
城市汇峰	13.72	3.50	97-115m ² 3-4房	773	8358	782
宝江盈月花园	10.08	3.80	76-132m ² 2-4房	738	7805	735
瑞云湖·兆福苑	22.45	3.20	112—133m ² 3-4房	3734	8573	656
飞鹏·万荟世界	65.75	3.00	82-161m ² 2-4房	3530	9038	652

开发区

开发区商品住宅成交套数9108套，成交面积109.44万平方米，成交金额120.61亿元，成交均价为11021元/平米

2014年-2017年开发区商品住宅成交面积（万平方米）、金额（亿元）、均价（元/平方米）



2017年开发区商品住宅供销情况（套数）



开发区市场供应特点：

- 2017年开发区商品住宅成交套数9108套，同比上升87.83%，**成交面积109.44万平方米，同比上升100.88%**，成交金额120.61亿元，同比上升172.85%，**成交均价为11021元/平米，同比上升35.83%**；
- 开发区2017年总销售率为78.6%，100-144m²面积段总供应量与消化量最高，其他面积段总供应量与消化量都都相对较低。

开发区概况：

- 新兴开发区域，区域规划利好与交通便利，吸引外来大品牌开发商进驻，如万达、荣盛、恒大等，新项目未来入市较多，竞争激烈。

开发区楼盘供应特点：

- 9个全新项目入市，区域内市场竞争激烈，主要以首置/首改产品为主，部分有海景资源的项目设置有舒适大平层产品，且价格高企；

项目名称	总建面 (万m ²)	容积率	主力户型	总套数	目前均价(元/ m ²)	全年成交量 (套数)
御景珺庭	49.59	3.20	110--189m ² 3-5房	—	11278	1507
恒大帝景公馆	43.95	3.50	73-152m ² 2-4房	1773	13195	1034
盛和园	176	3.00	107m ² 3房, 130m ² 4房, 146-250m ² 5房	8600	12800	972
城市高地花园	114.7	4.87	36-90m ² 公寓, 143m ² 住宅	1600	7683	927
荣盛中央广场	114.7	4.87	36-90m ² 公寓, 143m ² 住宅	1600	8943	703
山海华府	35.01	3.00	66m ² 2房, 101-112m ² 3房, 128m ² 4房	2290	13069	699

霞山区

霞山区商品住宅成交套数4656套，成交面积49.02万平方米，成交金额42.89亿元，成交均价为8750元/平米



霞山区市场供应特点：

- 2017年霞山区商品住宅成交套数4656套，同比上升38.32%，**成交面积49.02万平方米，同比上升44.53%**，成交金额42.89亿元，同比上升71.24%，**成交均价为8750元/平米，同比上升18.48%**；
- 霞山区2017年总销售率为70.5%，其中100-144m²的产品销售量最高，144以上产品总供应量较低，但销售率最高，市场机会较大。

湛江老城区与商业中心，生活配套成熟，新项目入市较多，供应量加大

霞山区概况：

- 霞山是湛江的中心城区，是全市的经济、文化、交通、商贸中心；区域内基础设施完善，对外交通发达，内有含多家大型商场的国贸商圈，区政府、市人大位于区内。

霞山区楼盘供应特点：

- 城市中心区的霞山房价维持高位，2017年新增12个全新住宅项目，区域内供应得到补充，且新项目销售业绩较好，新房源补充更好促进销售。

项目名称	总建面 (万m ²)	容积率	主力户型	总套数	目前均价(元/ m ²)	全年成交量 (套数)
保利原点广场	180	3.71	70m ² 2房, 94-127m ² 3房, 140m ² 4房、165m ² 5房	9619	8526	1061
银帆花园	18.22	3.20	82-133m ² 2-4房	1423	8234	759
碧桂园名门	10.72	3.50	115-270m ² 3-5房	529	11496	518
银地东山	15	3.00	66-108m ² 2-3房	1080	7316	479
大运家园	4.92	3.50	74-79m ² 2房, 103-115m ² 3 房	466	6272	296
荣基财富广场	6.56	3.76	73-85m ² 2房, 108-139m ² 3 房, 129-155m ² 4房	—	14500	226

坡头区

坡头区商品住宅成交套数4020套，成交面积45.72万平方米，成交金额28.47亿元，成交均价为6227元/平米



坡头区市场供应特点：

- 2017年坡头区商品住宅成交套数4020套，同比下降6.58%，**成交面积45.72万平方米，同比上升1.55%**，成交金额28.47亿元，同比上升16.08%，**成交均价为6227元/平米，同比上升14.31%**；
- 坡头区2017年总销售率为93%，除144m²以上产品，各面积段销售率均在90%以上，走量较快为100-144m²之间的产品。经过快速走量后，90m²以下产品存量较低。

坡头区

湛江城市外拓区域，受海东新区利好规划，各楼盘销售量较高，价格仅有小幅上涨

坡头区概况：

- 坡头区位于湛江东部，受城市东进及海东新区发展的带动，片区掀起房地产开发热潮，片区内在售项目共9个。

坡头区楼盘供应特点：

- 目前以申蓝宝邸、海东广场、启达东海岸、凯旋湾为首的大盘项目集中销售，今年新增一个项目鸿天银都公寓。片区内楼盘价格在5000-6000，恒大绿洲价格最高。

项目名称	总建面 (万m ²)	容积率	主力户型	总套数	目前均价(元/ m ²)	全年成交量 (套数)
申蓝宝邸	68.18	3.00	78-98m ² 2房、101-129m ² 3房、177m ² 4房	4086	5374	1446
海东广场	56	3.00	82-83m ² 2房，94-112m ² 3房	3300	6442	895
凯旋湾	37.27	3.00	59-159m ² 3-4房	2968	6599	613
启达东海岸	42.16	3.00	131-189m ² 3-5房	3374	6736	473
恒大绿洲花园	48.83	3.00	101-144m ² 3-4房	3734	7721	434

麻章区

麻章区商品住宅成交套数3335套，成交面积40.78万平方米，成交金额28.31亿元，成交均价为6944元/平米

2014年-2017年麻章区商品住宅成交面积（万平方米）、金额（亿元）、均价（元/平方米）



2017年麻章区商品住宅供销情况（套数）



麻章区市场供应特点：

- 2017年麻章区商品住宅成交套数3335套，同比上升553.92%，**成交面积40.78万平方米，同比上升820.30%**，成交金额28.31亿元，同比上升1236.55%，**成交均价为6944元/平米，同比上升45.23%**；
- 麻章区2017年总销售率为72.7%，100-144m²面积段总供应与消化最高，其余面积段总供应量最低，但销售率较高，这些面积段产品存量最低。

麻章区概况：

- 麻章区位于雷州半岛上，交通四通八达，是湛江交通枢纽中心。多条铁路、高速在麻章区内交汇，即将建设的国家级交通枢纽中心、茂湛高铁、湛江大道也在辖区内。

麻章区楼盘供应特点：

- 片区内在售房地产项目少，目前7个项目在售，其中三个项目为今年新增，且销量均名列前茅。新项目的补充使得区域成交量价均上升一个台阶。

项目名称	总建面 (万m ²)	容积率	主力户型	总套数	目前均价(元/ m ²)	全年成交量 (套数)
碧桂园城邦花园	69.92	3.10	111-143m ² 洋房三房单位， 270m ² 别墅单位	4494	7379	1877
广弘商业广场	13.49	3.80	84-132m ² 2-4房	572	5885	580
五星广场	19.62	3.60	87-147m ² 3-4房	864	6145	436
泰安华庭	20.94	3.50	72-138m ² 2-3房	362	5846	219

1

年报导读

2

2017年房地产大事件

3

2017年湛江市宏观分析

4

2017年湛江一级土地市场分析

5

2017年湛江二级市场分析

6

湛江片区市场分析

7

2018年楼市展望

2018年未来供应盘点

2018年湛江城区预计住宅新增供应量为457万m²，开发区、赤坎区供应量最大



- 2018年湛江在售项目中，预计约有24个项目有新货量推向市场，主要集中在赤坎区与开发区，**在售项目总体新增供应量预计约为247万平方米。**
- **湛江2018年预计有26个新项目推出市场，新项目预计总体新增量为210万m²，**主要集中在开发区，新项目新增体量较大。
- 新项目不断的增加，产品线更为丰富，湛江未来供货量充足。

2018年预计新增项目新增量			
区域	新增项目	新增面积 (万m ²)	合计 (万m ²)
霞山区	民大蓝海峰境	14	64.7
	新澳花园二期	12	
	鸿扬清逸阁	6.7	
	铭鹏·紫荆府	10	
	东新高地	15	
	博达天禧	7	
赤坎区	帝景银湾	10	25.55
	御景华府	11	
	泰和轩	2.19	
	金湾花园	2.36	
	宝江天盈	8	
	恒福美地花园	10	
开发区	皇冠城	8	74.49
	恒俪湾	8	
	城市海悦花园	10	
	鼎盛华府	4.5	
	汇泉盛景	4	
	京仕佰公馆	5.2	
	铂金广场	8	
	鸿扬·清逸阁	3.79	
	御景华府	5	
	蓝天花园	7	
麻章区	金康苑	3.5	10.5
	富力天海湾	15	
坡头区	绿地项目	10	35
	华兴项目	10	

—— 2017年湛江楼市总结与2018年展望 ——

- ◆ 2017年，随着利好规划等不断涌现，湛江房地产市场发展迅速，城市建设用地需求不断增大，政府推地更为积极，品牌开发商也争先入驻，湛江土地市场热度不断提升，在2017年末，26.45亿元的湛江的总价地王诞生，为2017年湛江土地画上圆满句号。预计在2018年，住宅土地供应将会有所增大，更多外来品牌开发商抢先入驻，土地竞拍将会更加激烈，土地拍卖价格也将有所提高。
- ◆ 新增供应方面，市场供应加大，且新项目入市较多，湛江楼市成交火热。目前湛江市场呈现一个供不应求的状态，住宅库存量较低。预计在下半年，市场需求加大之下，市场新增量也会有进一步提升。
- ◆ 2017湛江楼市处于高歌猛进的态势，市场成交量同比往年上涨超过100%，且湛江楼市的购买力仍在不断释放。2017年月均成交量在37万 m^2 以上，且各月成交量均超过去年同期水平。赤坎区与开发区仍是湛江重点销售区域；霞山区与麻章区由于品牌开发商进驻，吸引购房者选择在此置业；坡头区以大盘经营为主，价格偏低，走量较快。各县级市成交量也在不断上升，但价格仍然较低。2017年湛江楼市疯涨，客户购房意愿高涨，预计2018年，强大的刚需和改善型住房需求仍在，市场供应得到补充后，湛江楼市成交量将维持高位。
- ◆ 价格方面，湛江成交价格同比上涨近25%，涨幅较大。主要是今年带装修的楼盘增加，变相推高成交价格，且湛江去化周期不断被缩短，市场供不应求情况加大，各楼盘趁势涨价。湛江楼价疯长之下，政府在5月初口头发出“单价超过9000元/ m^2 不能网签”，但湛江楼价仍在不断增长。预计在2018年，在政府未有出手调控楼价政策下，湛江楼价将持续有所增长，但增长幅度有所收窄，价格的持续上涨将会影响成交量的涨幅。

谢谢

Thank you

珠海世联房地产咨询有限公司

zhuhai Worldunion Properties Consultancy Incorporated



世联行