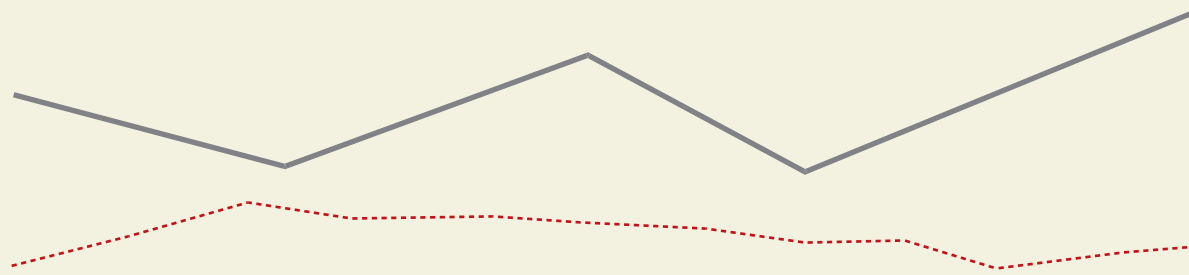




合富辉煌中山市场研究部

2008 年度房价走势

2008 年度销量走势



2008 年全国楼市在政策打压及全球金融危机的双重影响下进入“寒冬期”。中山作为二线城市亦难以独善其身，城区与镇区均受到明显冲击，成交量和价格均出现明显下滑，且月度波动较大。由于经济环境和总体供应大增，预计在 2009 年市场氛围不会有太大改观，但中长期仍然看好。

2009 预测要点

- 1、进出口贸易萎缩，楼价呈回落趋势
- 2、政策关注中低收入者住房问题
- 3、供应迎来新高峰，中小户型是主体
- 4、市场观望预期不减，入市仍显慎重
- 5、价格短期的回升呼声不强，中长期依然看涨

发展环境

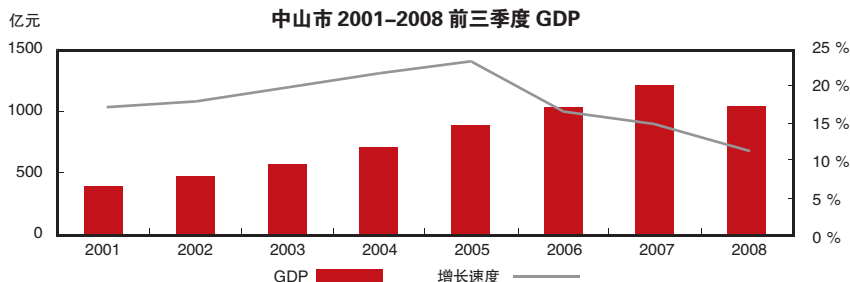
国际经济环境恶化,产业城市中山亦受到影响,国民生产总值增速减缓,尤其不少偏重出口的产业重镇下行明显。但前期滞后于经济发展的城市配套基础设施建设迎来发展契机,城市固定资产投资仍保持上升势头。

城市经济

GDP 持续增长,增长速度放缓

中山市独特的“一镇一产业”经济结构,自 2001 年起在政府大力扶持下迅速发展,进出口贸易的增加使中山 GDP 增长速度快速上升,但由于近年国际贸易格局变更、政府扶持政策转移及市场经济周期自然调节的多重影响下,虽南头

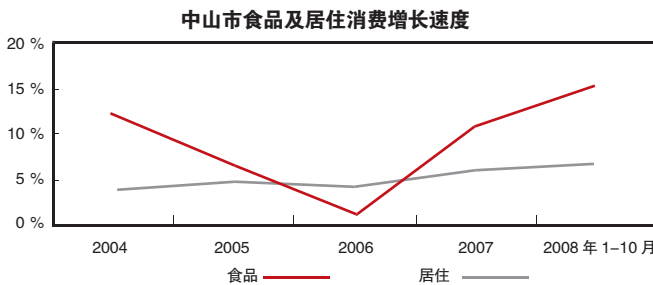
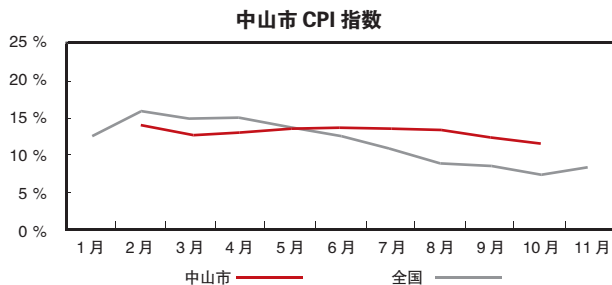
镇等小家电产业增长速度有所上升,但中山市各大产业重镇进出口贸易增幅下降(如:古镇灯饰、小榄五金、沙溪服饰等),使中山市整体 GDP 增长速度自 05 年达至高峰后持续三年放缓,现中山市本地生产总值正处于上升周期的下行阶段。



食品为主要消费支出,中山 CPI 仍处高位

全国经济在上半年国内打压经济过热政策及下半年全球经济危机的两重影响下,经济增长放缓,与 07 年 CPI 指数强劲势头相反,08 年 CPI 指数不断波动,自 4 月份起有所回落,而反观中山 CPI 指数仍处于高位,并没有跟随全国 CPI 指数增幅强烈回落势头,截至 10 月份,

中山 CPI 指数相对 2 月份增幅仅微跌 1.5%,与全国 CPI 指数走势形成反差,通货膨胀压力仍然存在;食品类消费支出及居住消费增幅创近年新高,截至 08 年 10 月份食品类消费增长 15.6%,较去年同期上升 5.6%,08 年 1-10 月份居住消费增幅为 6.7%,较去年同期微升 1.2%。



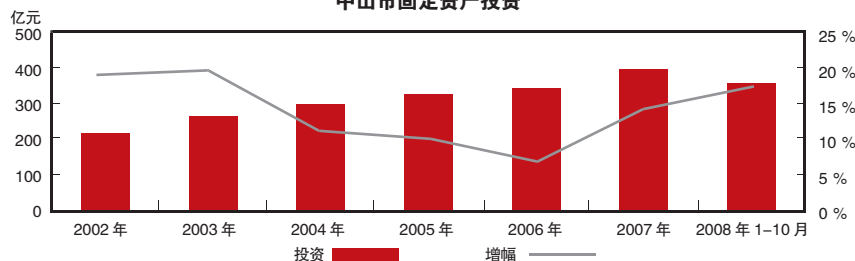
固定资产投资保持上升,房地产开发投资升幅放缓

中山目前交通道路建设和发展现状与经济发展水平早已不相适应,出口遭遇很大瓶颈,105 国道古镇-小榄段常常堵塞,仅有 105 国道作为中山南北交通连接主轴,已不能满足中山交通现状,2008 年市政府提出的十大民生工程中,

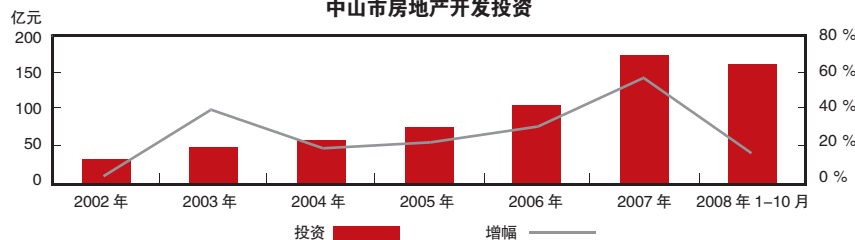
网络化交通基础设施工程被放在了第一项,而总投资 60 亿元建设“四高速五横六纵九加密”干线公路网是此项民生工程的主要内容,因政策方针的倾向于致力修建、完善中山南北交通路网工程(如:古神公路、新岐江公路等),用于城市基本建设的固定资产投资额增加,使全市固定资产投资增速加剧,较去年同

期上升 14%;房地产开发投资方面,由于 长,但升幅较去年同期急剧下滑近 80%。
深受政策及金融危机打击,虽仍有所增

中山市固定资产投资



中山市房地产开发投资



政策状况

打压炒房,扶持首次置业

2008 年 1 月 1 日,政府公布的《中山市关于调整二手房房地产交易所得税征收率的公告》表明个体工商户及个人二手房房地产交易采取带征方式征收个人所得税的,个人所得税征收率由原 3.3%、1% 统一调整为 3%;这一政策明显针对“炒房团”而设,但中山“炒房”风气并不严重,故政策实施后反响不大。

与之相对应,6 月 1 日起实施的,市住房公积金个人住房贷款最高限额由早前的 20 万元调整至每人每次 30 万元整。中山市委常委、常务副市长邓小兵明确表示为了进一步扩大中山市住房公积金覆盖面,增大归集量,让更多的人得到实惠和保障。

跟随市场走势,政府对后市具有信心

自 2008 年 3 月 1 日起,我市执行新的普通住房标准。依据 2007 年测算,标准更改为,城区住宅平均套内面积交易价格为 5095 元/㎡,镇区住宅平均套内面积交易价格为 3990 元/㎡。与 2006 年相比,城、镇区住房平均套内面积交易价格分别上涨 28.3%、25.7%。

08 年 4 月 1 日,中山市国土资源局公布 08 年中山市新基准地价,商住一级基准地价为 1930 元/平方米,较 06 年公布的城区基准地价上升 330 元/平方

米,升幅 17%。

普通住房标准单价、基准地价的提升是市政府为适应自全市楼价上升后宏观调控效果日益减少而先后出台符合现中山房地产行业客观环境的宏观政策,但从侧面可见,在行业环境恶劣的情况下,中山市府对住房标准单价、基准地价相继提升,显示政府对中山房地产业后市发展相当乐观,并认为房地产业在寒冬过后仍能稳步发展。

积极进取,注资搞活经济

12 月 8 日中山市政府出台保增长促发展 12 项措施,公告表示于 2009 年组织投入 200 亿元,保持经济平稳较快增长,促进社会民生科学发展。

工作重点仍放在基础设施建设,用于用于交通能源、城建环保、社会事业、自主创新、重大产业、平安保障等重大项目建设;

其次,12 项措施还包括加快产业结构调整升级,增加产业发展扶持资金;增强自主创新能力,重点实施“十大科技”工程;加大金融对经济增长的支持力度,扶持中小企业融资发展;加快出口贸易转型升级,支持企业加大出口力度;加快购销市场建设;促进房地产业健康发展,加大力度推动房地产业发展和廉租房、经济适用房供应;加快城乡统筹发展;实

2008 年中山市新基准地价

地类	一级	二级	三级	四级	五级
商服	5435	3110	2512	1620	900
商住	2195	1630	1265	915	530
住宅	1930	1435	1115	725	440
工业	610	495	445	395	384

计价单位:元/㎡

现社会保障全覆盖;加强生态环境建设; 鼓励市民提高消费预期。
加强人才智力支撑;切实提高居民收入,

土地市场

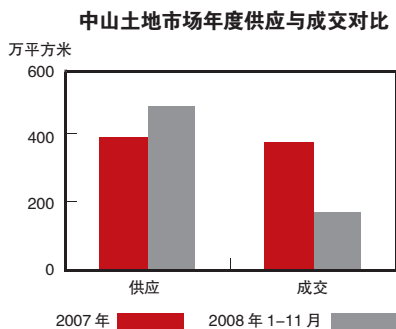
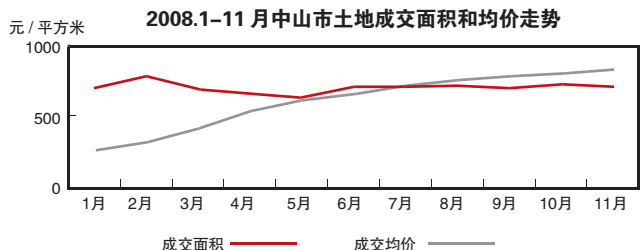
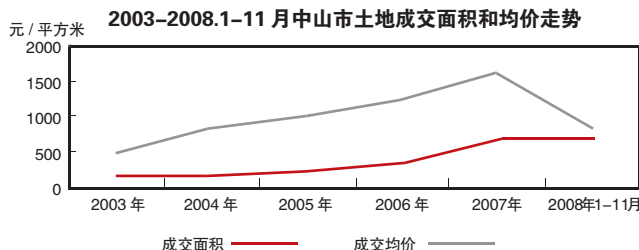
中山土地成交规模持续增长四年后,在2008年首度出现大幅度下滑,土地成交面积与金额均超过3成。住宅用地占供应主导,供大于求情况明显。各镇区成交价格差异较大,但总体价格走势稳定。

成交规模大幅下滑,成交均价表现稳定

从近年成交面积状况来看,自04年以来的4年间,土地成交面积均有较明显的增长势头,平均年增长率为36%;今年以来由于遭遇楼市低迷期导致总体成交量出现较大幅度下滑。根据中山国土资源局统计数据,2008年1-11月全市土地成交宗数3211宗,成交面积

832.5万平方,成交金额59.61亿元,同比分别大幅下跌46.6%、38.7%以及32.1%。

在成交均价方面,累计今年1-11月份全市土地成交均价为716元/平方,同比逆市上升10.8个百分点,总体土地成交均价则表现坚挺。



总体供应大于需求 商住用地供应占63%

根据中山市土地市场交易数据显示,2008年1-11月经中山国土资源局进行挂牌交易的土地总挂牌面积为498.78万m²、成交面积为179.09万m²。

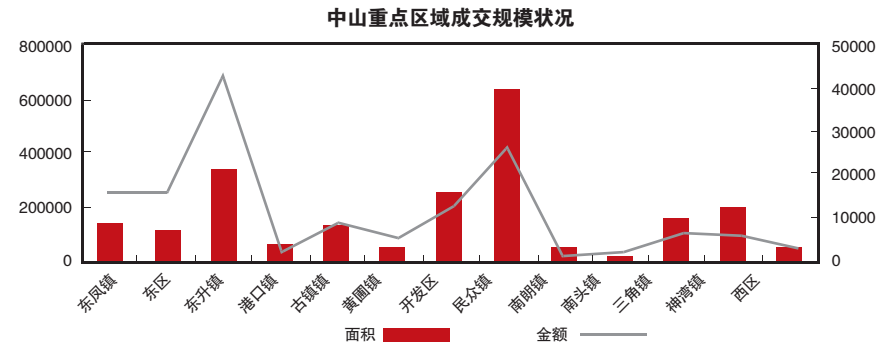
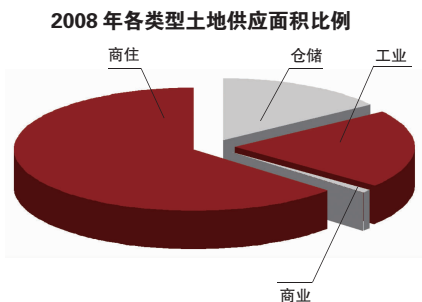
从今年1-11月份的招拍挂土地供需状况来看,总体呈现出较为显著的供大于求的现状,供需缺口达到320万平方。由于卖楼回款速度放慢,同时银行信贷缩减促使不少开发商资金链偏紧。加之市场持续低迷,不少开发企业对于投资前景预期依然存在一定的悲观因素导致土地的成交量大幅度下滑。

在1-11月份土地供应方面,包括

有仓储用地、工业用地、纯商业用地、商住用地4种类型。其中商住用地供应量高达81宗,占总供应宗数的67%;供应面积314.5万平方,供应面积占总面积的63%。另外,今年头11个月全市工业工地供应量大幅度增加。累计供应面积达120.5万平方,占供应地块面积的24%。

镇区占总成交量的92% 大型仓储地助民众镇登顶

从成交量的区域分布来看,镇区地块占总交易量的92%,由于大型仓储地G08-08-0101的出现,促使民众镇土地总体成交量达到64万平方而领先于其他



区域。另外,东升 G09-08-9042 大型商住地也达到 25 万平方,带动东升整体成交量跃居次席。

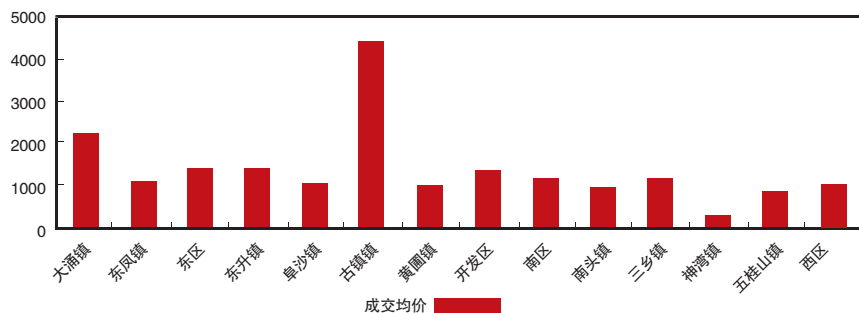
区域成交均价差异显著, 古镇每平方米 4406 元

在成交均价方面,2008 年 1-11 月份全市商业地块成交均价 4200 元 / 平方,价格相对较高。而办公用地和商住地的成交均价分别为 1799 元 / 平方以及

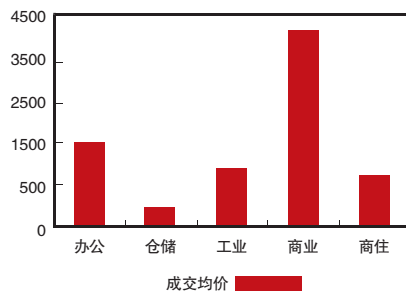
1074 元 / 平方。

在各区域当中, 商住用地成交均价的差异则显然较大。西北部古镇成交均价达到 4406 元 / 平方的高位; 同样, 南部的神湾商住地成交均价则只有 290 元 / 平方。由于地块的大小, 区域价值的差异, 高低区域价差达到 4000 元以上。另外, 东区(1424)、东升镇(1422)、开发区(1365)、南区(1215)、三乡镇(1201)也超过了 1200 元水平。

区域商住地成交均价状况



2008 年中山各类型地成交均价



商品住宅市场

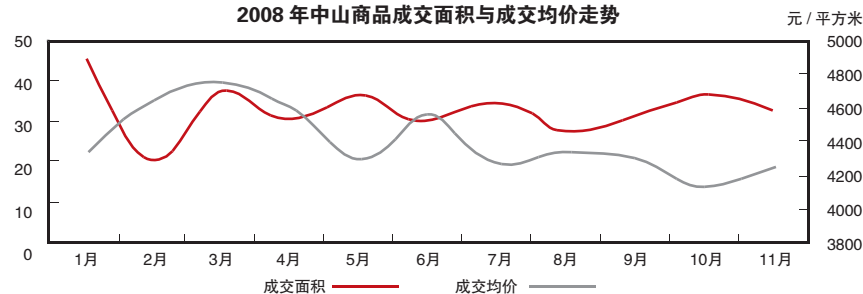
由于外部环境的剧烈变化, 中山商品住宅成交走势波动明显, 总体成交面积下降四成。但总体成交价格同比仍有较大幅上升, 前 11 个月住宅均价 4301 元每平方米。不过从 7 月份开始, 城区镇区价格开始出现分化。

总体成交显著下滑, 月份成交表现反复

根据中山国土资源局统计数据显示, 2008 年 1-11 月全市商品房成交宗数 38141 宗, 成交面积 362.9 万平方, 成交金额 159.6 亿元, 与去年同期相比分别下跌 37.8%、41%及 34.6%, 总体成交状况显著回落。

回顾今年各月份成交状况, 今年 1 月成为了商品房成交高峰月份, 单月成交面积 45.6 万平方, 随后数月市场表现进一步陷入困局各月成交面积均不能超过 40 万平方水平。总的来看, 2008 年以来各月份成交量表现反复, 波动因素较为明显。

2008 年中山商品成交面积与成交均价走势

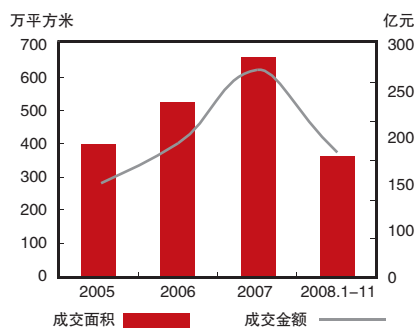


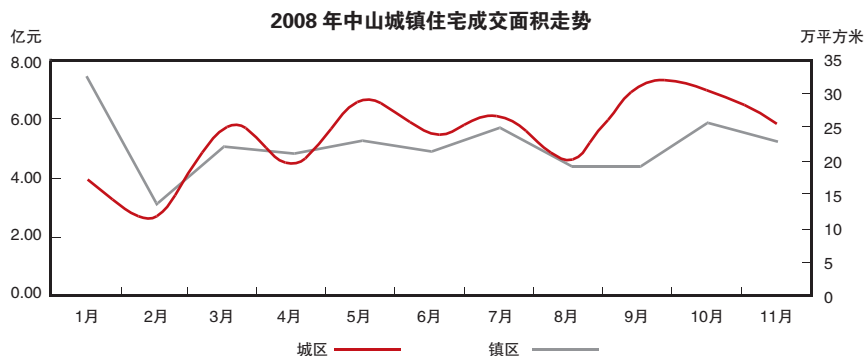
城区成交面积跌幅大于镇区, 总体成交均价逆市企稳

根据中山国土资源局数据显示, 2008 年 1-11 月份全市住宅成交宗数 28492 宗, 成交面积 306.6 万平方, 成交金额 131.9 亿元, 与去年同期相比分别

下跌 39%、41.1% 及 33.5%。其中, 城区成交宗数、成交面积、成交金额分别下跌 58.1%、58.5%、53.4%; 镇区分别下跌 31.7%、34.4%、25.2%。总的来看, 城区总体下跌幅度要大于镇区。

2005-2008 年 11 月中山商品房成交规模走势

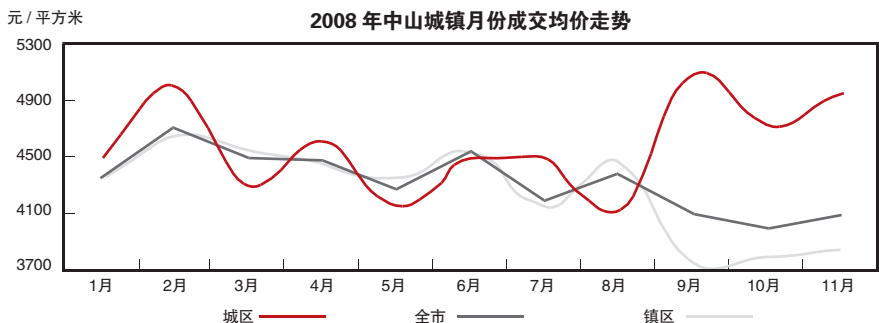




在成交均价方面,2008 年 1 - 11 月,全市住宅成交均价为 4301 元 / 平方,同比上升 12.8%。其中,城区均价 4572 元 / 平方,同比上升 12.3%;镇区均价 4235 元 / 平方,上升 18.3%。由于今年以来别墅产品推货量与去年相比有明

显的上升势头,在经过去年的一轮价格攀顶之后致使今年总体价格形势“骑虎难下”。

城、镇成交均价 7 月开始出现“分道扬镳”现象,到 9 月份价差达到 1336 元,随后 10 月、11 月均保持较大的价差水平。

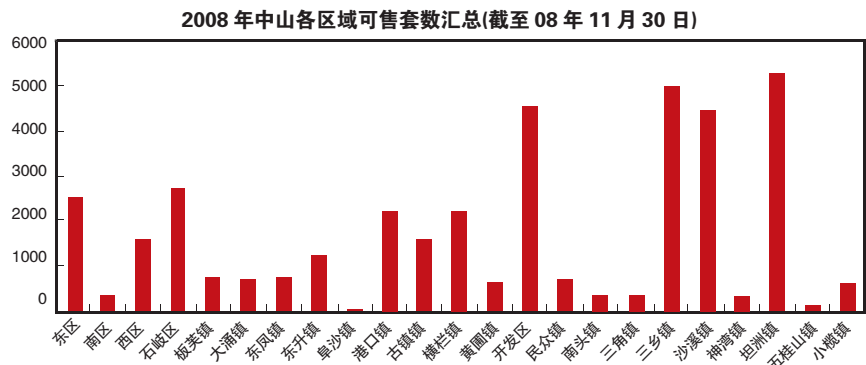


产品存量集中在三乡、坦洲,中小户型仍是市场主导

根据中山国土资源局商品房备案系统数据显示,截至 2008 年 11 月 30 日,全市住宅可售套数达 39884 套,其中城区 7329 套,占总量的 18.4%;镇区 32555 套,占 81.6%。

在城区各区域存量分布当中,东区与石岐区存量均超过 2000 套水平,其中

东区 2561 套,石岐区 2731 套,两大区域占整个城区存量的 7 成;镇区方面,住宅产品存量主要集中在南部三乡与坦洲。截至 11 月底坦洲现有住宅产品可售量达 5258 套。同样在邻近的三乡,住宅可售量同样达到 5013 套的较高水平。此外,东部的开发区、中心组团的沙溪,同样是产品存量较大的区域,两者分别有 4547 套、4494 套的可售单位。



在各面积段产品的存量统计方面,60 - 80 平方的二房产品共有 9645 套的

货存,占总量的 24.4%。80 - 90 平方的二房,小三房共计 5127 套,占总量

13%。100-120 平方的常规型三房占 14.2%，120-144 大三房占 20%。而 144-180 平方大面积产品约 8400 套，占总量的 21.2%。总体来看，中小户型占据总货量的 7 成以上。

非住宅产品成交量跌幅小，城 / 镇成交均价表现不一

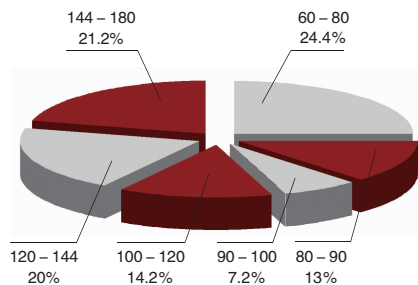
根据中山国土资源局统计数据显 示,2008 年 1-11 月全市非住宅产品成

交宗数、成交面积、成交金额分别为 9649 宗、56.3 万平方、27.8 亿元。同比分别下 跌 35.3%、40.6% 及 39%，跌幅与住宅市 场成交相比略有减少。由于中山二线城 市的定位，城市商业价值并没有被深度 发掘。营业性用房交易在中山本地一直 处在一个不温不火的发展阶段。

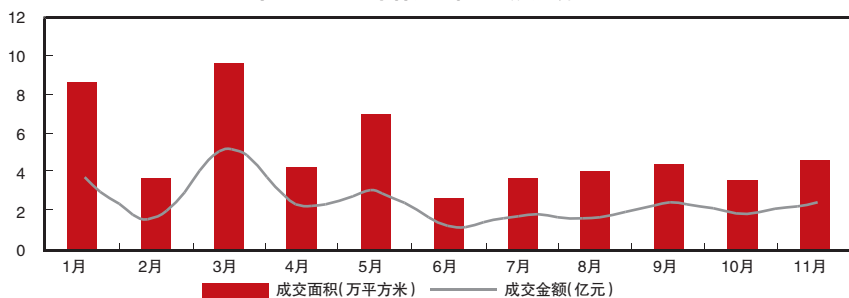
从各月份交易量来看，上半年表现 反复，月份成交量高低交错；下半年则低 位徘徊，表现稳定。

2008 年中山住宅各面积可售单位套数

(公寓、别墅不在统计范围)



中山市 2008 年各月非住宅成交走势



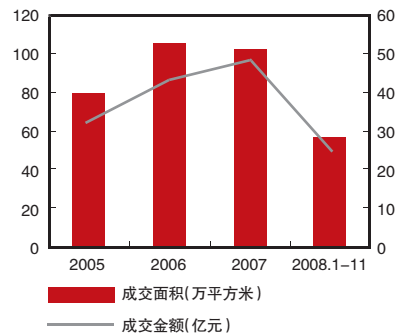
与住宅成交均价相比，非住宅产品 则更显波动性。一定程度上反映出非住 宅产品成交的不确定因素较高。但总体 来说，非住宅产品的成交均价依然存在 一定的上升空间。从中山国土资源局数 据显示,累计今年 1-11 月份,全市非住 宅成交均价为 4928 元 / 平方，同比上升 2.6 个百分点，较住宅产品 12.8% 的升幅 稍显较低。城、镇非住宅成交均价表现不

一，累计 1-11 月城区成交均价同比下 跌 7.8%。镇区则逆市上升 12.5%。

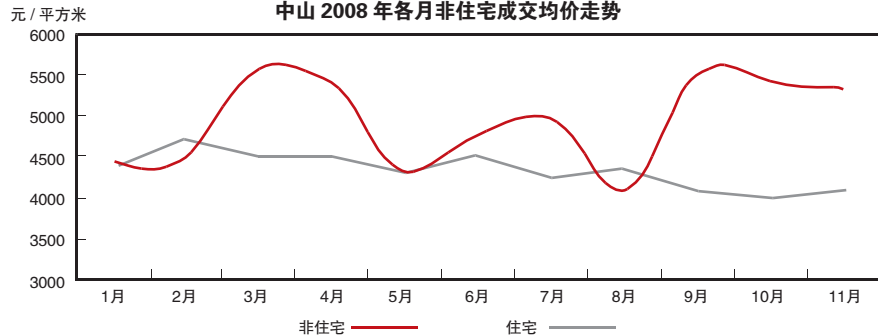
二手房成交量波动大 价格上升

由于 10 月份不少厂企宿舍、厂房或 是部分的经营及办公物业交投活跃，促 使今年 10 月份二手房总体成交规模出 现了强势反弹之后,11 月份继续陷入低 迷状态。在整体市场环境的影响下,二手

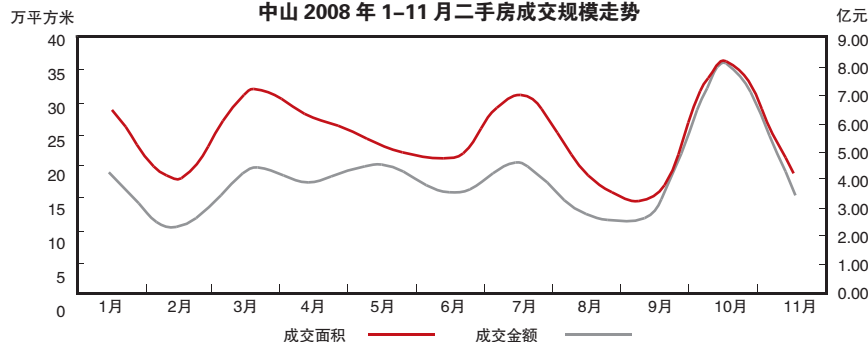
中山 2005-08 年 11 月非住宅成交走势



中山 2008 年各月非住宅成交均价走势



中山 2008 年 1-11 月二手房成交规模走势



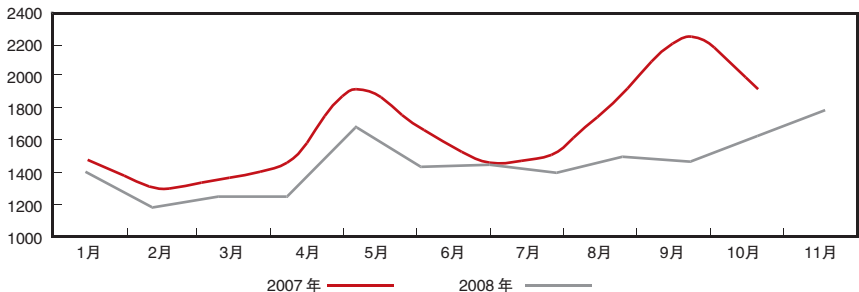
交易出现大规模的萎缩。

累计今年 1-11 月份，全市二手房成交宗数 12579 宗、成交面积 270.1 万平方、成交金额 44.93 亿元，除成交金额上升 13.1%外，成交宗数、成交面积分别下跌 10.9%及 2.2%。

在成交均价方面，虽然总体成交量出现下滑，但总体成交均价则表现坚挺，各月成交均价都高于 07 年同期。累计今年 1-11 月份，总体成交均价为 1664 元 / 平方，同比升幅达 15.6%。

元 / 平方米

中山 2008 年各月二手房成交均价走势



2009 年市场发展预测

中山土地成交规模连续增长四年后，在 2008 年首度出现大幅度下滑，土地成交面积与金额均超过 3 成。住宅用地占供应主导，供大于求情况明显。各镇区成交价格差异较大，但总体价格走势稳定。

经济环境

进出口贸易进一步萎缩，楼价呈回落趋势

出口贸易是中山经济重要收入来源，预期 09 年中山进出口贸易订单将大幅减少，这一现象的发生将对以出口贸易为主的“一镇一产业”经济结构带来相当严重的打击，截至本年年底，众多以出口订单为主要经济收入来源的服装、家具等生产企业面临前所未有的经营危机，预期 09 年上半年中山经济增幅将出现回落趋势。

08 年是房地产市场经历疯狂后的理性回归年，虽受全球经济危机影响，预期 09 年中山房地产业并不随经济衰退而急

剧下滑。

由于 08 年房地产业经历疯狂发展至发展停滞的转变，08 年中山大量土地流拍，开发商投资预期较现实更悲观；而另一方面由于经济放缓，消费支出下降，居民储蓄意愿增强，财富积累上升，预期 09 年随着人口增长、城市化提高，刚性需求仍然存在，且开发商在投资预期悲观、资金回笼压力的双重影响下，楼价将跟随市场需求有所下调，房地产业因而得以平稳发展。

政策方向

刺激房地产发展，解决中低收入居民住房问题

在 08 年 12 月公布的“12 项措施”中明确表示，09 年将加大力度推动房地产业发展和廉租房、经济适用房供应。健全“保障 + 市场”模式的住房供应体系，到 2011 年全市新增投放约 2000 万平方米各类住房。在“12 项措施”还表示政府将从房地产开发相关规费、住房公积金

管理等方面出台调整措施，拨出专款购买廉租房、安置房、周转房，加强土地预控预征，发展中心商务区为龙头的复合型房地产。可见，廉租房、经济适用房等解决中低收入居民住房问题的主要政策将在 09 年严格执行。

供应分析

2009 迎来新的供应高峰，中小户型仍是供应的主体

2007 年市场持续走高，在发展商利润逐渐丰厚的情况下，扩大投资规模成

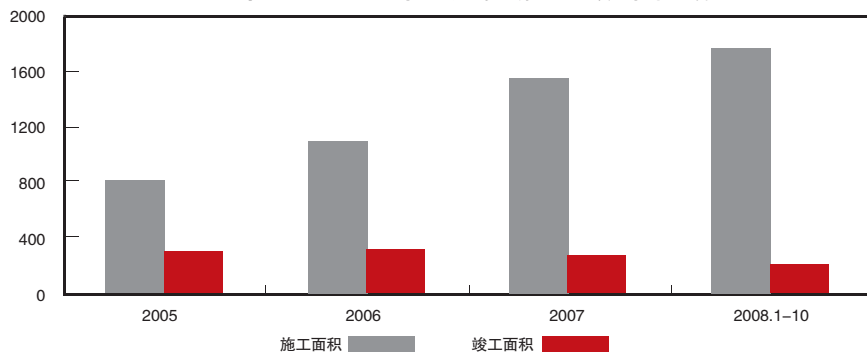
为了不少有志发展商共同的选择，故此 07 年是中山土地市场较为活跃的一年。

虽然目前正经历市场低迷期,但市场总体的开发规模并没有减弱。根据中山统计局数据显示,2008年1-11月中山商品房施工面积达1760.68万平方,同比上升幅度达32.1%;竣工面积197.38万平方,同比上升24.8%。目前中山房地产市场正经历了市场高位走低后的一轮供应

峰期。

结合市场存货量状况,预期南部坦洲、三乡仍然是供应的主要区域,供应面积当中,60-90平方占总量的37.4%。二房、小三房等中小户型仍是未来供应的主体。

中山2005-2008年10月商品房施工\竣工面积走势



需求分析

市场观望预期不减,看待09年需求市场需保持慎重

目前,受国内外经济形势的影响中山房地产市场正经历着一轮成交低迷期。一方面供货量十分充裕,另一方面需求量却严重下滑,供大于求的市场现状促使市场买卖双方发生根本性的逆转,买方市场占据主导已是不争的事实。

国家职能部门对于09年宏观经济市场的研判结果表示回调的几率较大。从而导致市场整体的消费信心依然在低谷徘徊。中山本地不少大型企业纷纷的

大幅调价行为、在价格一再尝试探底的时候,或是政府出台救市新政策的情况之下,对于客户来说虽然有较大的触动因素,然而更不可忽视的是由于对救市前景预期走向持续,不排除有部分客户继续等待探底,观望心理出现反扑性增加。对于中山房地产市场09年的需求预期,我们保持慎重的态度。诚然,市场的总体成交将视乎房价发展、政策走向、政策执行力、市场经济形势所主导。

价格预测

短期的回升呼声不强,中长期依然看涨

当前,楼市最突出的矛盾在于不断放大的市场存量与缓慢的去化速度之间的矛盾。一方面发展商为冲销售、解资金问题而尝试多渠道、多形式地进行宣传。就房价而言,从目前短期市场发展趋势来看,仍然存在调整的空间。诚然,一旦宏观经济持续低迷,政府刺激政策一再保守,消费者置业信心持续不振,市场的

回暖因素并不会走强。相应地,短期房价刺激因素自然并不会太大。从中长期发展来看,由于市场整体发展水平与一线城市相比相对不高,中山本地房价水平依然存在上升的空间。加之中山本地市场一贯的稳健风格,大型交通基建、民生基建的投入估计对房价产生或多或少的刺激作用。中长期的房价水平依然看涨。

乘风破浪 相伴成长

向客户伙伴致敬



合富辉煌® 集团

Hopefluent Group Holdings Limited

香港联交所上市编号：733

集团总部：广州市天河林和西路1号广州国际贸易中心8楼（邮编：510610）电话：020-38784113、83316168 企业网址：www.hopefluent.com.cn