



广东思远
GuangDong Seeing
总第 52 期

珠海市 2021 年第一季度 房地产市场分析报告



广东思远土地房地产评估咨询有限公司
二〇二一年四月十日

目 录

第一部分	热点政策及要闻.....	1
一、	国家相关政策及要闻	1
二、	地方相关政策及要闻	4
第二部分	土地市场	8
一、	土地交易情况	8
二、	2021 年第一季度地价状况	26
第三部分	房地产市场.....	28
一、	全国房地产市场分析.....	28
二、	广东省房地产市场分析.....	33
三、	珠海市房地产市场分析.....	34
第四部分	未来房地产市场变化的趋势预测	42
第五部分	城市规划建设.....	44
一、	城市规划	44
二、	城市建设	48
第六部分	珠海在售楼盘价格动态表（2021 年 1 月、2 月、3 月）	50



思 远 评 估

2021 年 4 月

第一部分 热点政策及要闻

一、国家相关政策及要闻

1、中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》正式实行

1月1日，《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》正式实行，《通知》要求为增强银行业金融机构抵御房地产市场波动的能力，防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险，提高银行业金融机构稳健性，人民银行、银保监会决定建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。

2、国家发展改革委办公厅发布《关于建立全国基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目库的通知》

1月13日，国家发展改革委办公厅发布《关于建立全国基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目库的通知》，决定建立全国基础设施 REITs 试点项目库，切实保障试点项目质量，有效防范市场风险，推动基础设施领域不动产投资信托基金试点工作高质量推进。

3、自然资源部、国家发展改革委、农业农村部联合印发《关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》

1月28日，自然资源部、国家发展改革委、农业农村部联合印发《关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》。《通知》提到，在符合国土空间规划前提下，鼓励对依法登记的宅基地等农村建设用地进行复合利用，发展乡村民宿、农产品初加工、电子商务等农村产业；强化用地监管，防止耕地“非粮化”，不得造成耕地污染；农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发，不得擅自改变用途或分割转让转租。

4、住房和城乡建设部办公厅发布《关于印发城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第二批）的通知》

1月29日，住建部从前期准备、工程审批、建设安装、运营维护等方面总结部分地区既有住宅加装电梯可复制的政策机制，引导有条件的既有住宅加装电梯，实施城市更新行动、推进惠民生扩内需，采取一梯一策、多策并举等措施，推进既有住宅加装电梯工作。

5、人民银行金融科技委员会会议在北京召开

1月29日，人民银行金融科技委员会会议在北京召开。会议强调，2021年要深入贯彻落实党的十九届五中全会和中央经济工作会议精神，坚持问题导向和目标导向，以深化金融数据应用为基础，以强化金融科技监管、加快金融数字化转型为主线，以风险技防能力建设为保障，加快推动金融数字化转型，发挥“技术+数据”双轮驱动作用，助力构建适应数字经济发展的现代金融体系。

6、中共中央办公厅、国务院办公厅印发《建设高标准市场体系行动方案》

1月31日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《建设高标准市场体系行动方案》，要求贯彻落实推动经营性土地要素市场化配置，加强对土地利用计划的管理和跟踪评估，完善年度建设用地总量调控制度，健全重大项目用地保障机制，实施“增存挂钩”。

7、央行发布 2020 年第四季度中国货币政策执行报告

2月8日，央行发布《2020年第四季度中国货币政策执行报告》。《报告》认为，我国居民部门债务风险总体可控，但宏观空间已经不大。在坚持“房住不炒”、强化消费金融监管的背景下，居民债务增速已从前几年超过 20%放缓至当前的 15%左右，居民杠杆率上升的速度亦有所放缓。

8、国务院提出《关于加快建立健全绿色低碳循环发展经济体系的指导意见》

2月22日，国务院办公厅印发《关于加快建立健全绿色低碳循环发展经济体系的指导意见》。《意见》提出大力发展绿色金融；发展绿色信贷和绿色直接融资，加大对金融机构绿色金融业绩评价考核力度；推动国际绿色金融标准趋同，有序推进绿色金融市场双向开放。

9、中共中央、国务院印发《国家综合立体交通网规划纲要》

2月24日，中共中央、国务院印发了《国家综合立体交通网规划纲要》，《纲要》提出要加快建设交通强国，构建现代化高质量国家综合立体交通网，支撑现代化经济体系和社会主义现代化强国建设；加快构建 6 条主轴；加强京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝地区双城经济圈 4 极之间联系，建设综合性、多通道、立体化、大容量、快速化的交通主轴。

10、中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要

3 月 12 日，新华社发布《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，《纲要》提到，要推进新型城镇化和乡村振兴，城乡区域发展格局不断优化。加大城镇老旧小区改造力度，因城施策促进房地产市场平稳健康发展；健全区域协调发展体制机制，在实施重大区域发展战略方面出台一批新举措。

11、中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于进一步深化税收征管改革的意见》

3 月 24 日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于进一步深化税收征管改革的意见》，《意见》指出要深化税收大数据共享应用，探索区块链技术在社会保险费征收、房地产交易和不动产登记等方面的应用，并持续拓展在促进涉税涉费信息共享等领域的应用。不断完善税收大数据云平台，加强数据资源开发利用，持续推进与国家及有关部门信息系统互联互通。

12、中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知

3 月 26 日，三部门联合发布了《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》。《通知》从加强借款人资质核查、加强信贷需求审核、加强贷款期限管理、加强贷款抵押物管理、加强贷中贷后管理、加强银行内部管理方面，督促银行业金融机构进一步强化审慎合规经营，严防经营用途贷款违规流入房地产领域。同时要求进一步加强中介机构管理，建立违规行为“黑名单”，加大处罚问责力度并定期披露。

13、央行：LPR 利率每月底公布 第一季度利率保持不变

中国人民银行分别于 1 月 20 日、2 月 20 日、3 月 21 日公布本季度贷款市场报价利率（LPR）。本季度利率保持不变，1 年期 LPR 为 3.85%，5 年期以上 LPR 为 4.65%。

二、地方相关政策及要闻

1、珠海市市场监管局与北京理工大学珠海学院签署战略合作协议，共建“质量与标准化人才培养基地”

1月6日，珠海市市场监管局与北京理工大学珠海学院签署战略合作协议，携手共建“质量与标准化人才培养基地”，为珠海经济特区“二次创业”加快发展提供技术和人才支撑。

2、珠海市住房和城乡建设局正式实施《珠海市商品房预售资金监管办法》

1月10日，珠海市住房和城乡建设局正式实施《珠海市商品房预售资金监管办法》（珠建房〔2020〕17号），贯彻落实做好商品房预售资金监管工作，进一步方便企业办事、提高审批效率。

3、金湾区、珠海经济技术开发区开启一体化运作

1月29日，金湾区、珠海经济技术开发区一体化运作揭牌仪式举行。金湾区和珠海经济技术开发区一体化运作，是市委推进城市治理体系和治理能力现代化，积极构建优势互补、高质量发展区域布局的一项重大战略安排。金湾区和珠海经济技术开发区要以争当珠海经济特区“二次创业”先行军排头兵的使命担当，充分发挥“一体化”的优势互补作用，在更高站位上谋篇布局，实现空间重构、资源重组、品质重塑，发挥出“1+1>2”的乘数效应，提升区域整体实力和综合竞争力，努力在全市新的战略布局中实现更大作为、作出更大贡献。

4、珠海市政协九届五次次会议开幕

2月1日，中国人民政治协商会议第九届珠海市委委员会第五次会议在珠海大会堂开幕。会议提出为确保珠海“十四五”开好局、加快建设枢纽型核心城市和现代化国际化新特区贡献力量，要更好发挥人民政协作为协商民主重要渠道和专门协商机构作用，紧紧扭住供给侧结构性改革这条主线，围绕实施“十四五”规划、推进粤港澳大湾区规划建设、构建现代产业体系、横琴粤澳深度合作区建设等关系珠海长远发展的重大问题，深入调查研究，积极建言资政。

5、2021年珠海市人民政府工作报告

2月2日，珠海市第九届人民代表大会第九次会议开幕，市长姚奕生作政府工作报告。《2021年珠海市人民政府工作报告》内容主要分为“十三五”时期

发展成就和 2020 年主要工作、“十四五”时期的发展目标和主要任务、2021 年工作安排三个部分。对珠海的新地位、新方位、新定位对政府自身建设提出了新的更高要求。

6、央行：签署《关于在粤港澳大湾区开展“跨境理财通”业务试点的谅解备忘录》

2 月 5 日，中国人民银行行长易纲、中国银行保险监督管理委员会主席郭树清、中国证券监督管理委员会主席易会满、国家外汇管理局局长潘功胜、香港金融管理局总裁余伟文、香港证券及期货事务监察委员会主席雷添良、澳门金融管理局主席陈守信签署《关于在粤港澳大湾区开展“跨境理财通”业务试点的谅解备忘录》。各方同意在各自职责范围内对粤港澳大湾区“跨境理财通”业务试点进行监管并相互配合。备忘录内容涉及监管信息交流、执法合作、投资者保护、联络协商机制等方面。落实国家建设粤港澳大湾区的战略部署、加强“跨境理财通”业务试点监管合作、深化粤港澳金融合作。

7、广东省人民政府办公厅发布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》

2 月 5 日，广东省人民政府办公厅发布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》，明确提出结合城镇老旧小区改造等城市更新改造工作，对利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类设施的，可不增收土地价款。符合“三旧”改造政策的城镇老旧小区纳入“三旧”改造项目一并实施改造，统筹利用公有住房、社区居民委员会办公用房和社区综合服务设施、底层杂物房等存量房屋资源，或通过租赁住宅楼底层商业用房等方式，增设各类服务设施。

8、珠海市住房和城乡建设局召开高新区保障性住房建设座谈会

2 月 9 日上午，珠海市住房和城乡建设局党组书记、局长彭甦主持召开高新区保障性住房建设座谈会。强调保障性住房的政策制订及建设管理必须坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，毫不动摇坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位。在此基础上，为引进人才提供住房便利。

9、鹤港高速鸡啼门大桥完成主桥主墩承台的混凝土浇筑

2 月 9 日，鹤港高速鸡啼门大桥完成主桥主墩承台的混凝土浇筑，标志着鸡啼门大桥主墩全面进入水上施工阶段，也为整个项目工期提供了保障。项目全长

34.529 公里，分两期建设，其中一期为江珠高速路口至大林互通，二期为大林互通至高栏港高速。截至目前，江珠高速路口至珠海机场东路的 8.7 公里路段已于 2020 年 12 月 15 日正式通车。

10、珠海市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告

2 月 18 日，珠海市人民政府发布了《关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》。《公告》表明征收农用地区片综合地价自公布之日起实施，2020 年 1 月 1 日起至区片综合地价公布期间，已报批用地补偿标准低于区片综合地价的，应按照区片综合地价落实土地补偿费、安置补助费差额。

11、金海大桥首个钢主塔成功完成吊装并架设到位

2 月 19 日，世界首座公铁同层多塔斜拉桥金海大桥首个钢主塔成功完成吊装并架设到位。金海大桥是一座大挑臂式钢箱梁斜拉桥，共有 4 个桥塔，公路铁路在桥面同层分布，即桥面的中央为双向设计时速 160 公里的珠机城际轨道，两侧为双向六车道的的设计时速 100 公里的高速公路，预计 2023 年建成。

12、澳门轻轨即将动工

2 月 19 日，澳门政府为落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》完善澳门与内地城市及高铁轨道的便捷对接，加快交通基础互联互通，创造便捷舒适的跨境出行环境，实现澳门轻轨融入粤港澳大湾区“一小时生活圈”的目标，澳门特区政府将积极推动轻轨横琴线的建设。轻轨横琴线主体建筑由高架桥、河底隧道及两个车站组成，走线全长约 2.2 公里，其中隧道段约 900 米。走线以高架方式始于“HE1 站”，沿莲花大桥方向自高架逐渐下降，以河底隧道方式穿过十字门水道进入珠海横琴，最终止于横琴口岸的“HE2 站”。项目争取 4 年内建成并试营运。

13、珠海市创新驱动发展领导小组召开会议：加快打造粤港澳大湾区科技创新高地

2 月 22 日，珠海市创新驱动发展领导小组召开加快打造粤港澳大湾区科技创新高地会议，会议听取了市科技创新局、横琴新区、高新区关于创新驱动发展工作情况的汇报，并围绕优化创新体制机制、加快科技基础设施建设、提升科技服务能力等问题进行研究讨论；强调要积极推动“两点两廊”建设，参与粤港澳大湾区综合性国家科学中心建设，抓紧横琴、高新两大创新平台建设，加强跨境合作，更好融入全球创新网络；要深化科技创新体制改革，健全符合科研规律的科技管理体制和政策体系，完善科技风险补偿机制，健全科研资金跨境使用、科

技成果跨境转移转化、高层次人才跨境流动等机制。

14、广东“三旧”改造管理办法3月起施行

3月2日，广东省人民政府新闻办公室举行新闻发布会，对此前出台的《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（简称《管理办法》）进行解读。针对“三旧”改造主要针对存量用地的特点，在《土地管理法》规定的转用、征收等新增建设用地审批事项基础上，提出集体土地完善转用、征收审批等5种存量用地审批类型，并明确各种用地类型的审批条件。规定“三旧”用地、“三地”和用于复建安置和公共设施建设的其他用地可以由政府收储后公开出让，也可以协议方式出让给符合条件的改造主体。

15、广东省自然资源厅印发《省管权限建设用地审批监督管理办法》

3月2日，广东省自然资源厅发布关于印发《省管权限建设用地审批监督管理办法》的通知。为进一步加强建设用地审批事中事后监督管理，规范建设用地审批行为，严肃追究建设用地审批行政过错责任，全面推进依法行政、高效行政、阳光行政，监管主要包括制度规范情况、建设用地审批规范情况和“三旧”改造用地审批规范情况。

16、中共广东省委、广东省人民政府发布《关于支持珠海建设新时代中国特色社会主义现代化国际化经济特区的意见》

3月29日，中共广东省委、广东省人民政府发布《关于支持珠海建设新时代中国特色社会主义现代化国际化经济特区的意见》，《意见》提出构建新型住房供给体系，支持珠海加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应与保障体系，严格控制大户型高档商品住房用地。完善住房租赁管理政策法规，多渠道增加租赁住房，提高各类保障性住房的筹集供给能力。到2035年，实现人才住房、公共租赁住房、安居型商品房占住房供应总量的60%。

第二部分 土地市场

一、土地交易情况

1、全国土地市场情况

中国指数研究院于 2021 年 4 月 1 日发布了《中国 300 城市土地市场交易情报（2021 年 1-3 月）》。根据中国指数研究院数据信息中心监测显示：

总体情况：一季度整体供应量走高，成交均价较去年同期增加

供应情况：一季度宅地供应量较去年同期增加，各线城市供地量同比均增

2021 年 1-3 月，全国 300 个城市共推出土地 6276 宗，同比增加 10%；推出土地面积 24275 万平方米，同比增加 7%。其中，住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）1764 宗，同比增加 5%，推出土地面积 7984 万平方米，同比持平。

2021 年 3 月，全国 300 个城市共推出土地 2085 宗，推出土地面积 8534 万平方米，环比增加 33%，同比增加 7%。其中，住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）584 宗，推出土地面积 2683 万平方米，环比增加 34%，同比增加 4%。

成交情况：一季度成交量较去年同期增加逾一成，三四线城市同比增幅最大

2021 年 1-3 月，全国 300 个城市共成交土地 5493 宗，同比增加 14%；成交面积 21081 万平方米，同比增加 11%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）1463 宗，同比增加 10%；成交面积 6795 万平方米，同比增加 4%。

2021 年 3 月，全国 300 个城市共成交土地 2145 宗，成交面积 8217 万平方米，环比增加 59%，同比增加 31%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）462 宗，成交面积 2012 万平方米，环比增加 9%，同比减少 9%。

出让金：一季度出让金下滑逾两成，宅地收金较去年同期走低，仅一线城市收金同比上涨

2021 年 1-3 月，全国 300 个城市土地出让金总额为 9597 亿元，同比增加 20%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）出让金总额为 7765 亿元，同比增加 18%，1-3 月，全国 40 个大中城市中共 23 个城市出让金同比增

加，一线城市均不在涨幅前十之列；降幅前十城市中，厦门市降幅最大。

2021 年 3 月，全国 300 个城市土地出让金总额为 3023 亿元，环比增加 7%，同比增加 30%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）出让金总额为 2101 亿元，环比减少 12%，同比增加 7%。

楼面均价：一季度成交均价同比上涨，宅地均价上涨逾一成，一线城市成交均价同比下降

2021 年 1-3 月，全国 300 个城市成交楼面均价为 2472 元/平方米，同比上涨 12%；其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）成交楼面均价为 5138 元/平方米，同比上涨 13%。

2021 年 3 月，全国 300 个城市成交楼面均价为 2007 元/平方米，环比下降 30%，同比基本持平；其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）成交楼面均价为 4620 元/平方米，环比下降 18%，同比上升 9%。

溢价率：各线城市溢价率变化较小，一线城市较去年同期走低，宅地溢价率同比上升四个百分点

2021 年 1-3 月，全国 300 个城市土地平均溢价率 15%，较去年同期上升 3 个百分点；其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）平均溢价率 17%，较去年同期上升 5 个百分点。

2021 年 3 月，全国 300 个城市土地平均溢价率 16%，较上月下降 1 个百分点，较去年同期上升 3 个百分点；其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）平均溢价率 19%，较上月基本持平，较去年同期上升 4 个百分点。

各类城市：一线城市供应增加，二线城市均价上扬，三线城市收金上涨

2021 年一季度，除二线城市外，各线城市供求两端较去年同期均有上升。一线城市出让金总额同比下降 3%，成交楼面均价下降逾 2 成，上海揽金近 950 亿元领跑；二线城市收金总额及溢价率同比上升，均价较去年同期增近三成；三四线城市出让金总额增逾三成，成交均价上涨 19 个百分点。

一线城市：一季度整体供应量上升，成交方面同比量涨价跌，出让金总额较去年下降逾八成

2021 年 1-3 月，一线城市共推出土地 213 宗，推出土地面积 996 万平方米，同比增长 49%；成交方面，共成交土地 218 宗，成交土地面积 968 平方米，同比增加 40%；土地出让金为 1621 亿元，同比下降 3%；成交楼面均价为 6961 元/平

平方米，同比下降 21%；平均溢价率为 7%，较去年同期下降 2 个百分点。

2021 年 3 月，一线城市共推出土地 37 宗，推出土地面积 199 万平方米，环比增加 20%，同比下降 10%；成交方面，共成交土地 42 宗，成交土地面积 189 万平方米，环比减少 33%，同比增加 2%；土地出让金为 96 亿元，环比减少 88%，同比减少 50%；成交楼面均价为 1681 元/平方米，环比下降 87%，同比减少 53%；平均溢价率为 0%，较上月下降 11 个百分点，较去年同期下降 4 个百分点。

二线城市：一季度供应量同比微降，成交均价同比增加，收金总额增逾两成

2021 年 1-3 月，二线城市共推出土地 1817 宗，推出土地面积 7658 万平方米，同比减少 1%；成交方面，共成交土地 1696 宗，成交土地面积 6828 万平方米，同比增加 2%；土地出让金为 4442 亿元，同比上升 23%；成交楼面均价为 3336 元/平方米，同比上升 25%；土地平均溢价率为 15%，较去年同期上升 4 个百分点。

2021 年 3 月，二线城市共推出土地 572 宗，推出土地面积 2516 万平方米，环比增加 15%，同比减少 2%；成交方面，共成交土地 651 宗，成交土地面积 2773 万平方米，环比增加 66%，同比增加 10%；土地出让金为 1505 亿元，环比增加 31%，同比增加 13%；成交楼面价为 2856 元/平方米，环比减少 18%，同比增长 4%；土地平均溢价率为 13%，较上月下降 5 个百分点，较去年同期上升 1 个百分点。

三四线城市：一季度供应量环比上升，成交量环比增近七成，均价及溢价较去年同期走高

2021 年 1-3 月，三四线城市共推出土地 4246 宗，推出土地面积 15622 万平方米，同比增加 10%，成交方面，共成交土地 3595 宗，成交土地面积 13372 万平方米，同比增加 15%；土地出让金为 3550 亿元，同比增加 33%；成交楼面均价为 1523 元/平方米，同比上涨 19%；土地平均溢价率为 20%，较去年同期上涨 6 个百分点。

2021 年 3 月，三四线城市共推出土地 1476 宗，推出土地面积 5818 万平方米，环比增加 43%，同比增加 12%；成交方面，共成交土地 1471 宗，成交土地面积 5362 万平方米，环比增加 66%，同比增加 50%；土地出让金为 1439 亿元，环比增加 59%，同比增加 81%；成交楼面均价为 1533 元/平方米，环比上涨 15%，同比上涨 19%；土地平均溢价率为 20%，较上月下降 1 个百分点，较去年同期增加

4 个百分点。

2、珠海市第一季度土地市场情况

2021 年第一季度，成交宗数、成交金额、成交土地面积较上季度均有减少，本季度斗门区土地供应量领先各区。

截止至 3 月 31 日，根据珠海市公共资源交易中心资料统计显示，珠海市 2021 年第一季度成功出让地块共 27 宗，环比下降 20.59%，同比上涨 50%；土地成交总面积为 113.39 万 m²，环比下降 52.49%，同比下降 27.32%；成交总价 58.95 亿元，环比下降 70.34%，同比上涨 14.46%。

斗门区成交宗数和成交土地面积领先 2021 年第一季度，珠海市成功出让地块共 27 宗，其中包括香洲区 8 宗，金湾区 9 宗和斗门区 10 宗，占全市总成交宗数的百分比分别为 29.63%、33.33%和 37.04%。本季度横琴新区没有地块挂牌出让。全市成交土地面积共 113.39 万 m²，其中包括香洲区 13.38 万 m²，金湾区 36.85 万 m²和斗门区 63.17 万 m²。斗门区成交土地面积领先其他各区。2021 年第一季度珠海市各区各用途出让成交宗数分布见图 2-1。

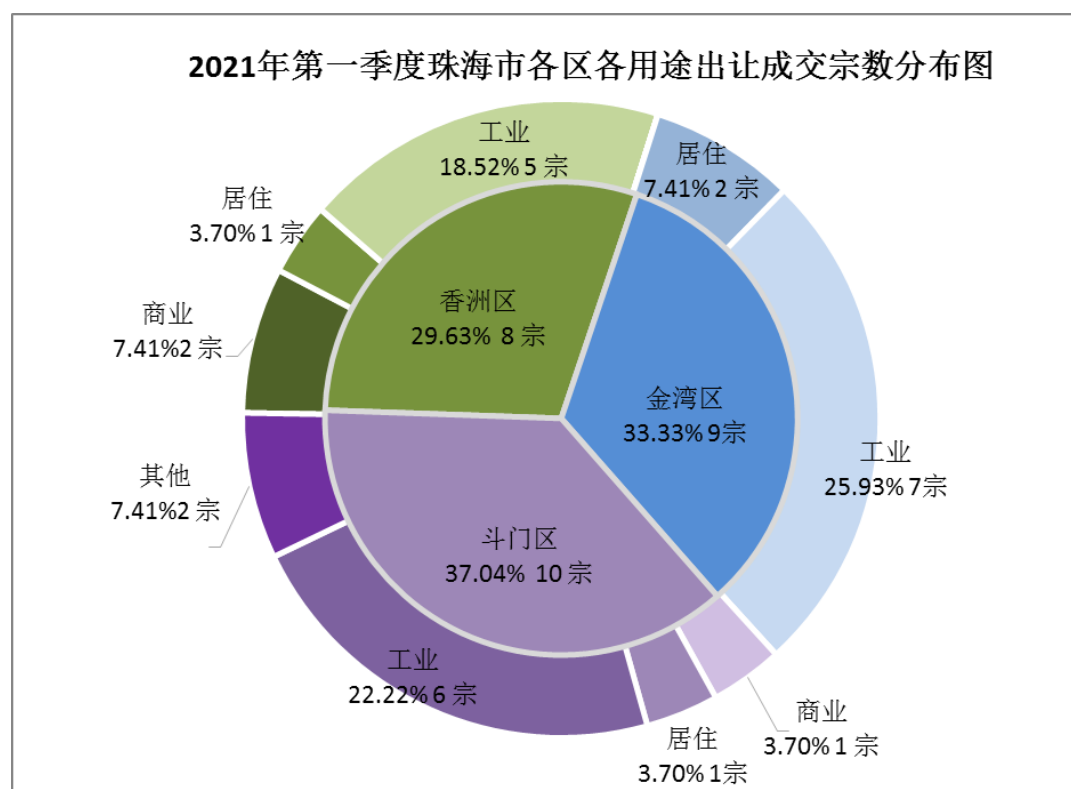


图 2-1 2021 年第一季度珠海市各区各用途出让成交宗数分布图

注：由于计算比例时保留两位小数，因此各区比例合计有 0.01 误差，下同。

工业用地成交宗数占比较大 2021 年第一季度，出让成交地块中包括 3 宗商

业用地，4宗居住用地，18宗工业用地和2宗其他用地，占全市成交宗数的百分比分别为11.11%、14.81%、66.67%和7.41%，工业用地成交宗数占比较大。

本季度成交3宗商业用地，香洲区成交2宗，斗门区成交1宗。珠海太联房产有限公司以楼面地价9002元/m²竞得一宗位于香洲区港珠澳大桥珠海人工岛珠海口岸市政配套区内的商务用地；该地块竞得人须将计容建筑面积不少于5000平方米普通办公，作为自用免税业务和跨境物流、跨境电商等跨境业务的办公场所，发展港珠澳大桥珠海口岸免税产业。珠海市正方海滨泳场管理服务有限公司以楼面地价7059元/m²竞得一宗位于香洲区海滨北路西侧、景山公园翠湖南侧的商务、旅游业、商业用地；该地块要求竞得人须在宗地内引进至少一家由香洲区政府认定的知名品牌酒店管理集团（具体为嘉佩乐（CAPELLA）、唯逸（ONE&ONLY）、美高梅美荟（MHUBBYMGM）、宝格丽（BVLGARI）、希尔顿嘉悦里（CANOPYBYHILTON）、半岛（PENINSULA）、虹夕诺雅（HOSHINOYA）、康得思（CORDIS）、安缦（AMAN）、W酒店（W HOTELS）品牌的其中一家）。珠海德悦航空产业园管理有限公司以楼面地价454元/m²竞得一宗位于斗门区莲洲大沙-永利先行综合示范区永利一路西侧、永利二街北侧的旅馆业用地，该地块打造以航空产业为主题，包含体能训练、电子模拟教学为一体的航空飞行酒店项目。均以底价成交。

本季度成交的4宗居住用地中，香洲区成交1宗，金湾区成交2宗，斗门区成交1宗，其中2宗居住用地溢价成交。广州市新瑞企业管理有限公司以楼面地价10109元/m²竞得一宗位于金湾区金水路北侧、番怡南路西侧的二类居住用地，溢价率为47.8%；该地块需配建幼儿园。深圳市龙光房地产有限公司以楼面地价10441元/m²竞得一宗位于珠海大道南侧、坪岚路西侧的二类居住用地，溢价50%成交；该地块竞得人须建设一个计容积率建筑面积不少于5000平方米的美术馆，建成后由竞得人持有运营，且须引进关山月美术馆、何香凝美术馆等国内任意一家国内知名美术馆（或艺术中心）品牌进驻经营。

本季度成交的18宗工业用地中，香洲区成交5宗，金湾区成交7宗，斗门区成交6宗，均以底价成交。

本季度成交的2宗其他用地为旅游及旅游配套设施，均位于斗门区斗门镇宋城大道以东、金台寺路北，由筑海实业有限公司和珠海宋城演艺王国有限公司分别以楼面地价222元/m²、1411元/m²竞得，均以底价成交。

2021 年第一季度珠海市各用途出让成交宗数分布图见图 2-2；2021 年第一季度各区各用途土地交易情况一览表见表 2-1。

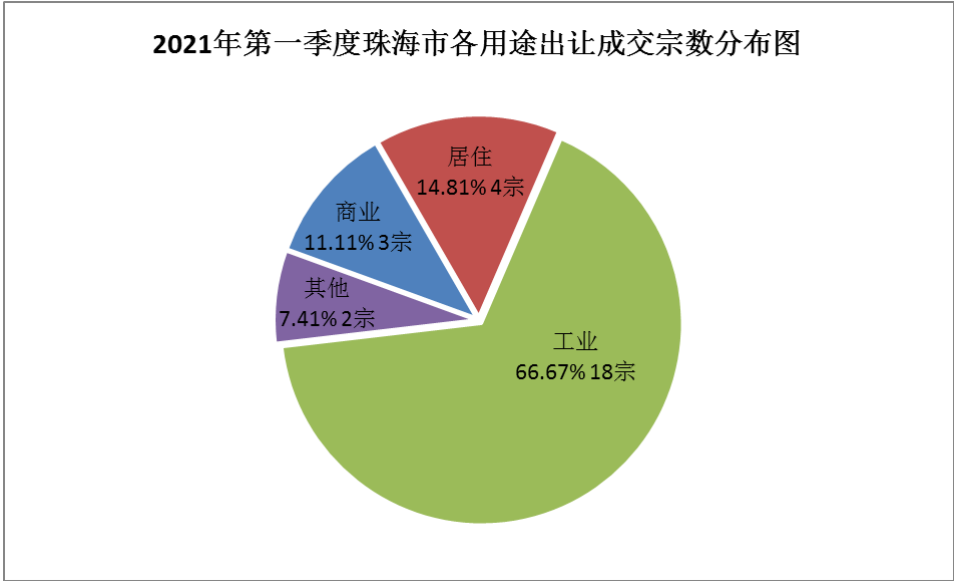


图 2-2 2021 年第一季度珠海市各用途出让成交宗数分布图

金湾区成交金额占比最大 第一季度，珠海市土地出让成交总金额为 58.95 亿元，其中包括香洲区 24.41 亿元，金湾区 25.4 亿元和斗门区 9.14 亿元，占全市总成交金额的百分比分别为 41.41%、43.08%和 15.51%。2021 年第一季度珠海市各区各用途出让成交金额分布图见图 2-3。

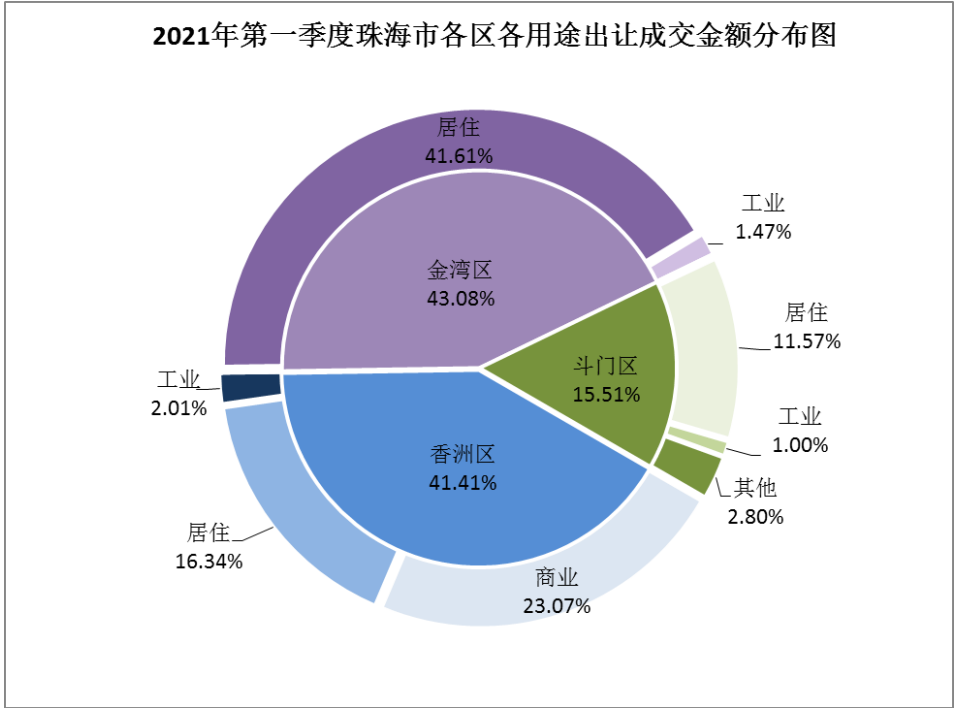


图 2-3 2021 年第一季度珠海市各区各用途出让成交金额分布图

表 2-1 2021 年第一季度各区各用途土地交易情况一览表

单位：宗、m²、万元

行政区	用途	成交宗数	成交土地面积	成交总价
香洲区	商业	2	30458.40	136000.00
	居住	1	18191.52	96300.00
	工业	5	85113.25	11833.56
	其他	/	/	/
	汇总	8	133763.17	244133.56
金湾区	商业	/	/	/
	住宅	2	126234.38	245300
	工业	7	242251.93	8661.04
	其他	/	/	/
	汇总	9	368486.31	253961.04
斗门区	商业	1	6866.11	780.00
	住宅	1	54172.15	68200.00
	工业	6	179927.79	5910.16
	其他	2	390728.45	16519.00
	汇总	10	631694.50	91409.16
总计		27	1133943.98	589503.75

注：商业用地含商务、商业、旅馆业、道路用地；住宅用地含二类居住、商务、商业用地，二类居住、城市道路、公园绿地、幼托、一级邻里中心、社会停车场用地，二类居住、二级邻里中心、其他居住区服务设施、幼托、公园绿地、小学、中学用地，二类居住、旅馆业、商业、城市道路、一级邻里中心与社会停车场用地，二类住宅用地；工业用地含二类工业用地，新型产业用地(孵化器)，一类工业用地，新型产业、社会停车场库，三类工业用地，工业用地（新型产业用地 M0），工业用地；其他用地含旅馆业用地，体育场馆+商业+商务+旅馆业用地。

表 2-2 2021 年 1 月至 2021 年 3 月珠海市土地交易（出让）案例表

序号	土 地 使 用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用 地 位 置	用地面积 (㎡)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (㎡)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/㎡)	成交价 (万元)	平均地 价(元/ ㎡)	竞得 单位	
1	20232/珠 富土储工 2020-17 号	富山工业 园规划龙 创路西侧、 黄杨大道 以北	25432.23	一类工 业用地	50 年	1.5-3	76296.69	2020 年 12 月 24 日至 2021 年 1 月 5 日	2021-1-5	地面地价 296 元/㎡	753	296	阿尔法 电气（珠 海）有限 公司	准入产业类别：《产 业结构调整指导目 录（2019 年本）》中 第一类鼓励类第 14 条机械产业第 22 项 中的智能化中压开 关元件成套设备建 设。
2	20235/珠 自然资储 2020-37	港珠澳大 桥珠澳人 工岛珠海 口岸市政 配套区内	15040.87	商务	商务、 商业 40 年；停 车库 50 年	约 6.5	97758.9	2020 年 12 月 29 日至 2021 年 1 月 12 日	2021-1-12	楼面地价 9002 元/ ㎡	88000	9002	珠海太 联房产 有限公 司	1、上述地块总计容 积率建筑面积为 97758.9 平方米，其 中普通办公比例为 60%、酒店式办公比 例 30%、商业比例 5%、地上停车库 5%； 2、竞得人在项目用 地范围内须将计容 建筑面积不少于 5000 平方米普通办 公，作为自用免税业 务和跨境物流、跨境 电商等跨境业务的 办公场所，发展港珠 澳大桥珠海口岸免 税产业。

序号	土地使用情况								交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (m ²)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/m ²)	成交价 (万元)	平均地 价(元/ m ²)	竞得 单位	
3	20246/珠 自然资储 2020-40	金湾区珠 海大道南 侧、机场北 路西侧	75444.6	A 区域 为二类 居住； B 区域 为幼托 (18 班 幼儿 园)	住宅 70 年；商 业 40 年；幼 托 50 年	1-2.05	154520.49	2021 年 1 月 6 日至 2021 年 1 月 15 日	2021-1-15	楼面地价 6692 元/ m ²	103400	6692	中国铁 建投资 集团有 限公司	1、起始价 103400 万元，最高限价 113800 万元；2、上述地块建筑限高：A 区域≤80 米；B 区域：结合行业规范要求做方案报审；3、上述地块计容积率总建筑面积≤154520.49 平方米，其中二类居住≤147590.38 平方米，商业≤1490.81 平方米，幼儿园≥5439.3 平方米。
4	20247/珠 国土金工 2020-008 号	金湾区三 灶镇胜利 路东侧、定 湾十四路 南侧	40439.87	工业用 地	50 年	2-3	121319.61	2021 年 1 月 7 日至 2021 年 1 月 19 日	2021-1-19	地面地价 366 元/m ²	1480	366	珠海集 富科技 有限公 司	准入产业类别：“医疗电子、健康电子、生物电子、汽车电子、电力电子、金融电子、航空航天器仪表电子、图像传感器、传感器电子等产品制造”范围。
5	20248/珠 富土储工 2020-13 号	富山工业 园规划产 城中路南 侧、规划医 药路西侧	70713.88	二类工 业用地	50 年	1.5-3	212141.64	2021 年 1 月 15 日至 2021 年 1 月 26 日	2021-1-26	地面地价 293 元/m ²	2072	293	珠海市 龙昌电 路科技 有限公 司	1、准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中第一类鼓励类的第 28 条信息产业第 21 项新型电子元器件中高密度印刷电路板和柔性电路板建设。

序号	土地使用情况								交易情况					备注
	宗地编号	用 地 位 置	用地面积 (m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (m ²)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/m ²)	成交价 (万元)	平均地 价(元/ m ²)	竞得 单位	
6	20251/GL-2020-0017号	珠海高栏港经济区装备制造 区三虎大道东北侧	27489.98	二类工业用地	50年	1.4-2	54979.96	2021年1月20日至 2021年1月29日	2021-1-29	地面地价 350元/m ²	962	350	珠海市创智芯 科技有限公司	准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2019年本）》鼓励类“二十八、信息产业”第22项“半导体、光电子器件、新型电子元器件（片式元器件、电力电子器件、新型电子元器件、敏感元器件及传感器、新型机电元件、高频微波印制电路板、高速通信电路板、柔性电路板、高性能覆铜板等）等电子产品用材料”项目。
7	20252/GL-2020-0018号	珠海高栏港经济区石油 化工区兴海路东南侧	38381.65	三类工业用地	50年	0.84-1.8	69086.97	2021年1月20日至 2021年1月29日	2021-1-29	地面地价 350元/m ²	1343	264	珠海健树新材料 科技有限公司	准入产业类别：《广东省发展改革委关于进一步明确我省优先发展产业的通知》（粤发改产业函〔2019〕397号）第四点“（六）新材料”中“1、生物医用材料”。

序号	土地使用情况								交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (m ²)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/m ²)	成交价 (万元)	平均地 价(元/ m ²)	竞得 单位	
8	20253/GL-2020-0019号	珠海高栏港经济区石化化工区汇景路东南侧	7110.35	三类工业用地	50年	0.7-1.8	12798.63	2021年1月20日至2021年1月29日	2021-1-29	地面地价499元/m ²	355	499	珠海市盈润环保科技有限公司	准入产业类别：废弃资源和废旧材料回收加工业。
9	20254/珠自然资储2020-42	金湾区金水路北侧、番怡南路西侧	50789.78	二类居住、幼托(12班)	住宅70年；幼托50年	1-1.87	94967.69	2021年1月21日至2021年2月2日	2021-2-2	楼面地价10109元/m ²	141900	14942	广州市新瑞企业管理有限公司	1、起始价96000万元，最高限价144000万元；2、上述地块总用地面积为50789.78平方米，其中A区域用地面积46889.24平方米，B区域用地面积3900.54平方米；3、上述地块总计容积率建筑面积≤94967.69平方米，其中A区域计容积率建筑面积为≤91067.69平方米(无配套商业建筑面积)，B区域计容积率建筑面积≥3900平方米。

序号	土地 使用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用 地 位 置	用地面积 (m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (m ²)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/m ²)	成交价 (万元)	平均地 价(元/ m ²)	竞得 单位	
10	21001/珠 自然资储 2021-01	斗门区莲 洲大沙-永 利先行综 合示范区 永利一路 西侧、永利 二街北侧	6866.11	旅馆业	40 年	2.5	17165.28	2021 年 1 月 27 日至 2021 年 2 月 10 日	2021-2-10	楼面地价 454 元/m ²	780	454	珠海德 悦航空 产业园 有限公司	1、上述地块总计容 积率建筑面积为 17165.28 平方米， 建筑限高 40 米；2、 为打造以航空产业 为主题，包含体能训 练、电子模拟教学为 一体的航空飞行酒 店项目，竞得人须在 签订《合同》之日起 90 天内向斗门生态 农业园管委会提供 与航空产业相关的 培训合同。如竞得人 未能履行上述事项， 视为因竞得人违约 行为导致无法实现 《合同》目的，斗门 生态农业园管委会 有权在报请有批准 权限的政府批准后 解除《合同》，收回 国有建设用地使用 权，并没收合同定 金，对用地范围内已 建的建筑物、构筑物 及其附属设施不予 任何补偿。

序号	土地使用情况								交易情况					备注
	宗地编号	用 地 位 置	用地面积 (m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (m ²)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/m ²)	成交价 (万元)	平均地 价(元/ m ²)	竞得 单位	
11	21002/珠自然资斗工2020-09号	珠海市斗门区智能制造产业园新港大道西侧、福新路北侧	27841.13	一类工业用地	50 年	2.0-3.0	83523.39	2021 年 1 月 28 日至 2021 年 2 月 10 日	2021-2-10	地面地价 367 元/m ²	1023	367	广东省宏曦智能科技有限公司	准入产业类别：通信设备、计算机及其他电子设备制造业，非限制和禁止类项目。
12	21004/GL-2020-0015 号	珠海高栏港经济区平湾四路东北侧石化六路西北侧	54989.56	三类工业用地	50 年	0.84-1.8	98981.208	2021 年 2 月 4 日至 2021 年 2 月 23 日	2021-2-23	地面地价 348 元/m ²	1914	348	珠海神创新材料有限公司	准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类“二十、纺织”第 1 项中的“非结晶聚酯”。
13	21005/GL-2020-0020 号	珠海高栏港经济区石油化工区石化六路西北侧	64908.97	三类工业用地	50 年	0.84-1.8	116836.146	2021 年 2 月 4 日至 2021 年 2 月 23 日	2021-2-23	地面地价 351 元/m ²	2278	351	广东大港石油科技有限公司	准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类“十一、石化化工”中“①高标准油品生产技术开发与应用”项目。
14	21009/珠自然资储2021-03	斗门区白蕉镇新港大道西侧、新围路南侧	54172.15	二类居住	70 年	1-3	162516.45	2021 年 2 月 20 日至 2021 年 3 月 2 日	2021-3-2	楼面地价 4196 元/m ²	68200	4196	中山市尚乐置业有限公司	1、起始价 700 万元，最高限价 102300 万元；2、上述地块计容积率建筑面积≤162516.45 平方米。
15	21010/珠自然资斗工2021-01号	珠海市斗门区斗门智能制造产业园新港大道西侧、福新东路东侧	18243.54	一类工业用地	50 年	2-3	54730.62	2021 年 2 月 20 日至 2021 年 3 月 2 日	2021-3-2	地面地价 367 元/m ²	669	367	金欣昊（珠海）科技有限公司	准入产业类别：专用设备制造业，非限制和禁止类项目。

序号	土地使用情况								交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积(m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积(m ²)	挂牌时间	成交时间	起始价(元/m ²)	成交价(万元)	平均地价(元/m ²)	竞得单位	
16	21013/珠自然资储2021-04	海滨北路西侧、景山公园翠湖南侧	15417.53	商务、旅馆业、商业	40年	4.41	68000	2021年2月19日至2021年3月3日	2021-3-3	楼面地价7059元/m ²	48000	7059	珠海市正方海滨泳场管理服务有限公司	准入产业类别：智能消费设备制造。
17	20250/珠自然资储2020-41	珠海大道南侧、坪岚路西侧	18191.52	二类居住、文化设施	住宅70年、文化设施50年	1.0-3.38	61487.3376	2021年1月18日至2021年3月4日	2021-3-4	楼面地价10441元/m ²	96300	15662	深圳市龙光房地产有限公司	上述地块计容积率总建筑面积为68000平方米，其中商务功能建筑面积26000平方米（酒店式办公占比≤50%）、旅馆业功能建筑面积22000平方米、商业功能建筑面积20000平方米；该地块其他出让要求详见表格后注②。
18	21012/TJ2101	高新区科技创新海岸北围新沙三路北、新湾八路东侧	15894.72	一类工业用地	50年	3-4	63578.88	2021年2月22日至2021年3月5日	2021-3-5	地面地价645元/m ²	1025	645	珠海市晶讯物联技术有限公司	1、起始价64200，最高限价96300万元； 2、上述地块计容积率建筑面积为61393.71平方米，其中居住用地建筑面积≤49573.71平方米、文化设施建筑面积≥11820平方米。 该地块其他出让要求详见表格后注③。

序号	土地使用情况								交易情况					备注
	宗地编号	用 地 位 置	用地面积 (m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (m ²)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/m ²)	成交价 (万元)	平均地 价(元/ m ²)	竞得 单位	
19	21018/珠 自然资储 2021-05	斗门区斗 门镇宋城 大道以东、 金台寺路 北	342256.03	旅游及 旅游配 套设施 (包括 酒店、 办公、 商业 等)	旅游及 旅游配 套设施 40 年	约 1.9	653106.45	2021 年 2 月 25 日至 2021 年 3 月 9 日	2021-3-9	楼面地价 222 元/m ²	14467	222	筑海实 业有限 公司	上述地块总计容 率建筑面积为 653106.45 平方米， 其中：A 区域：用地 面积 53592.41 平方 米，容积率 2.43，计 容积率建筑面积为 130229.55 平方米； B 区域：用地面积 151649.37 平方米， 容积率约 1.81，计 容积率建筑面积为 274685.11 平方米；C 区域：用地面积 137014.25 平方米， 容积率约 1.81，计容 积率建筑面积为 248191.79 平方米。
20	21019/珠 自然资储 2021-06	斗门区斗 门镇宋城 大道以东、 金台寺路 北	48472.42	旅游及 旅游配 套设施 (包括 酒店、 办公、 商业 等)	旅游及 旅游配 套设施 40 年	0.3	14541.73	2021 年 2 月 25 日至 2021 年 3 月 9 日	2021-3-9	楼面地价 1411 元/ m ²	2052	1411	珠海宋 城演艺 王国有 限公司	1、上述地块总计容 积率建筑面积为 14541.73 平方米；2、 竞得人须在签订《监 管协议》之日起 30 天内提供与中国文 化企业 30 强的演艺 类企业合作或关联 证明，且约定经营期 限不少于 20 年，并 在约定期限向斗门 镇政府提供相关资 料备案。

序号	土地使用权情况								交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (m ²)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/m ²)	成交价 (万元)	平均地 价(元/ m ²)	竞得 单位	
21	21014/珠 自然资富 工 2021-01 号	富山工业 园规划海 工北路南 侧、规划海 工西路东 侧	15472.06	二类工业用地	50 年	1.5-3	46416.18	2021 年 3 月 1 日至 2021 年 3 月 10 日	2021-3-10	地面地价 293 元/m ²	453	293	上海建 冶科技股 份有限公 司	准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中第一类鼓励类的第 43 条环境保护与资源节约综合利用第 13 项持久性有机污染物类产品的替代产品开发与应用建设。
22	21015/珠 自然资富 工 2021-02 号	富山工业 园规划龙 山二路以 南、规划龙 荣路以东	22224.95	一类工业用地	50 年	1.5-3	66674.85	2021 年 3 月 1 日至 2021 年 3 月 10 日	2021-3-10	地面地价 423 元/m ²	940	423	珠海市 荣泰隆电 器有限公 司	准入产业类别：金属制品业。
23	21016/TJ 2012	高新区金 鼎片区香 山路北、古 元大道东 侧	15000.58	工业用地（新型产业用地 M0）	40 年	4	60002.32	2021 年 3 月 1 日至 2021 年 3 月 10 日	2021-3-10	地面地价 379 元/m ²	569	379	美享创 业园管理 运营（珠 海）有限 公司	准入产业类别：总部经济与科研办公。
24	21017/TJ 2102	高新区金 鼎片区京 珠高速西、 中珠渠南 路南侧	26671.34	新型产业用地（孵化器）	40 年	3	80014.02	2021 年 3 月 1 日至 2021 年 3 月 10 日	2021-3-10	地面地价 359 元/m ²	958	359	珠海市 高新城市 建设有限 公司	准入产业类别：新一代信息技术、生物科技。

序号	土地使用情况								交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积(m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积(m ²)	挂牌时间	成交时间	起始价(元/m ²)	成交价(万元)	平均地价(元/m ²)	竞得单位	
25	21020/珠自然香工2021-001号	梅界中路北侧、青松路东侧,三溪科创小镇W303-3地块	3949.53	工业用地(新型产业用地M0)	40年	约4.36	17226.88	2021年3月1日至2021年3月16日	2021-3-16	地面地价2234元/m ²	882	2234	广东东源新地股份有限公司	1、准入产业类别:现代物流以及相关的物流软件研发、技术咨询服务(总部); 2、上述地块计容积率建筑面积为17226.88平方米,建筑功能以工业(新型产业用地M0)为主,产业用房的计容积率建筑面积须大于等于用地总计容积率建筑面积的70%,不允许分割转让用地所有建筑物。
26	21022/珠自然金工2021-002号	金湾区定家湾工业区定湾三路北侧、胜利路西侧	8931.55	工业用地	50年	2.2-3	26794.65	2021年3月17日至2021年3月26日	2021-3-26	地面地价368元/m ²	329	368	珠海蓝图控制器科技有限公司	准入产业类别:高精度传动联结件”范围。
27	21023/珠自然资储2021-07	建业五路西侧、石花西路北侧	23597.08	新型产业	40年	4.5	106179.53	2021年3月18日至2021年3月30日	2021-3-30	楼面地价791元/m ²	8400	791	珠海格力电器股份有限公司	上述地块计容建筑面积总量为106179.53平方米。

注:①资料来源:珠海市自然资源局、珠海市公共资源交易中心,数据截止至成交时间为2021年3月31日。

②宗地编号为21013/珠自然资储2021-04地块其他出让要求如下:1、上述地块海绵城市建设强制性指标:年径流总量控制率不低于60%,建设单位需向区海绵办(或海绵城市建设主管部门)申请海绵城市技术审查并按照审查意见实施;2、竞得人须在宗地内引进至少一家由香洲区政府认定的知名品牌酒店管理集团(具体为嘉佩乐(CAPELLA)、唯逸(ONE&ONLY)、美高梅美荟(MHUBBYMGM)、宝格丽(BVLGARI)、希尔嘉悦里(CANOPYBYHILTON)、半岛(PENINSULA)、虹夕诺雅(HOSHINOYA)、康得思(CORDIS)、安缦(AMAN)、W酒店(WHOTELS)

品牌的其中一家），并在签订《合同》之日起180 日内，与以上品牌管理公司签订由其进驻经营的入驻意向文件，并在约定期限内向香洲区政府提交有关资料，且通过该区的核准，同时按照审核通过的酒店品牌进行建设运营，品牌管理期限不低于15 年；3、上述地块中酒店功能部分计容建筑面积的投资强度不低于人民币13000 元/平方米（不含土地出让金）；4、竞得人须无条件配合香炉湾城市阳台项目市政地下通道的建设和运营工作。

③宗地编号为 20250/珠自然资储 2020-41 地块其他出让要求如下：1、竞得人须建设一个计容积率建筑面积不少于 5000 平方米的美术馆，建成后由竞得人持有运营；2、竞得人须在签订《合同》之日起 30 日内，向香洲区政府提供竞得人与以下任意一家国内知名美术馆（或艺术中心）品牌：关山月美术馆、何香凝美术馆、宝龙美术馆、于庆成美术馆、松美术馆、红砖美术馆、金鹰美术馆、明圆美术馆、四方当代美术馆，签订由其进驻经营的不可撤销的《管理合同》；3、竞得人承诺美术馆和文化设施的设计风格须具有一致性及整体性；4、竞得人承诺美术馆及文化设施不含地价投资强度不得少于 5000 元/平方米（按计容建筑面积计算）；5、由竞得人自持的美术馆建成后五年内，每年须举办不少于共 6 场展览及 30 场公共艺术教育活动（含一场国际级展览），每场展期不少于 1 个月，且三年内具备自我创收及拥有自主核心运营能力。

二、2021 年第一季度地价状况

1、地价状况

根据珠海市（香洲区）地价动态监测成果，计算出各用途地价水平值、地价增长率等地价指标，珠海市地价动态监测指标见表2-3、2019年第一季度至2021年第一季度珠海市地价动态监测环比增长率走势见图2-4、2019年第一季度至2021年第一季度珠海市地价动态监测同比增长率走势见图2-5。

表 2-3 珠海市地价动态监测指标（第一季度）调查表

指标类别	2021 年第一季度				2020 年第四季度			
	综 合	商业用途	居住用途	工业用途	综 合	商业用途	居住用途	工业用途
(1)地面地价水平值（元 / m ² ）	21434	24091	32251	640	21360	24097	32129	640
(2)楼面地价水平值（元 / m ² ）	8733	9907	12929	640	8703	9906	12880	640
(3)地价增长率（环比）（%）	0.35%	-0.02%	0.38%	0.00%	0.33%	0.36%	0.33%	0.00%
(4)地价增长率（同比）（%）	1.31%	0.65%	1.38%	0.00%	1.29%	0.71%	1.35%	0.16%

注：① 珠海市2019年第三季度起，商业、居住、工业用途地价内涵是指以每季度最后一日为估价基准日，在商业、居住用地“六通一平”土地开发程度（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气、土地平整），工业用地“五通一平”土地开发程度（通上水、通下水、通电、通讯、通路、土地平整），商业、居住、工业用地法定最高土地使用年限40、70、50年及平均容积率2.0、2.5、1.0等条件下的土地使用权评估价格。

② 本表指标的测算范围为香洲区（不含淇澳和万山海洋开发试验区）、横琴新区。

③ 珠海市已于2019年第二季度启用工业备案调整。

④ 珠海市已于2019年第三季度商业、居住用途扩大监测范围备案调整，监测范围由原来的珠海市香洲区（不含横琴、淇澳、万山）调整至珠海市香洲区（不含淇澳和万山海洋开发试验区）、横琴新区。

2、地价分析

根据珠海市城市地价动态监测的数据显示，珠海市（香洲区）2021年第一季度地价幅度有所变化，商业地价较2020年第四季度环比下降，跌幅为-0.02%，居住和综合地价较2020年第四季度均环比上涨，涨幅为0.38%和0.35%，工业地价与上季度持平。珠海市（香洲区）2021年第一季度商业、居住、工业、综合地价同比涨幅分别为0.65%、1.38%、0%和1.31%，总体同比涨幅有所回升。

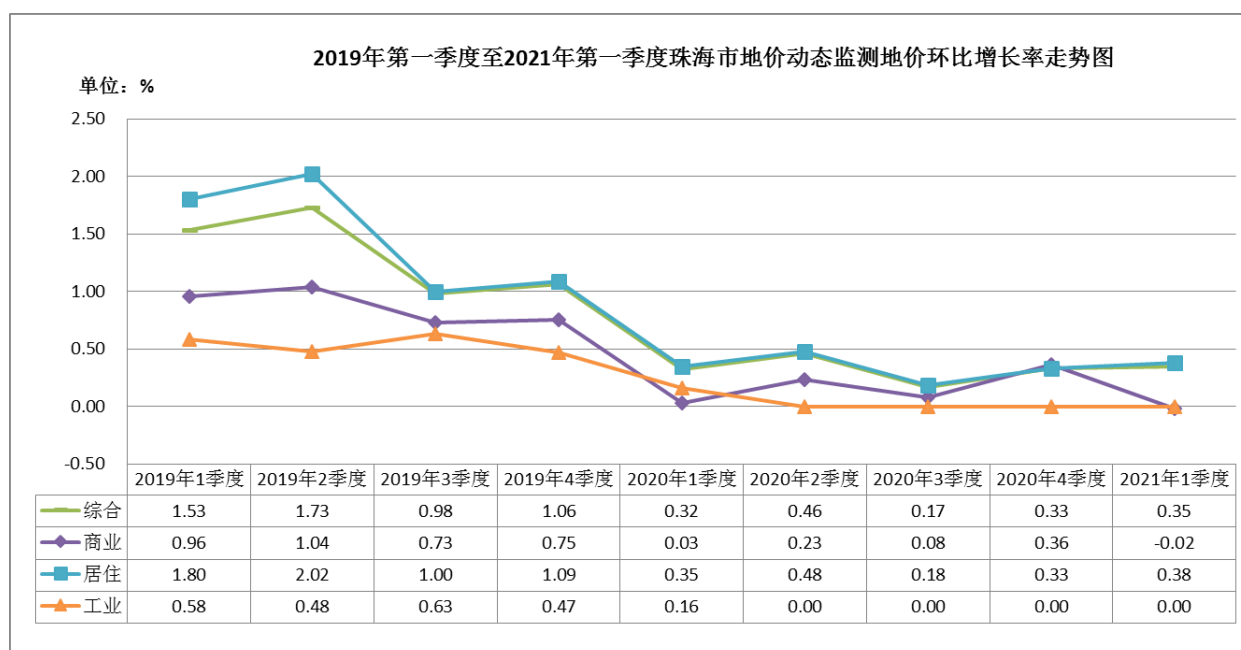


图 2-4 2019 年第一季度至 2021 年第一季度珠海市地价动态监测环比增长率走势图

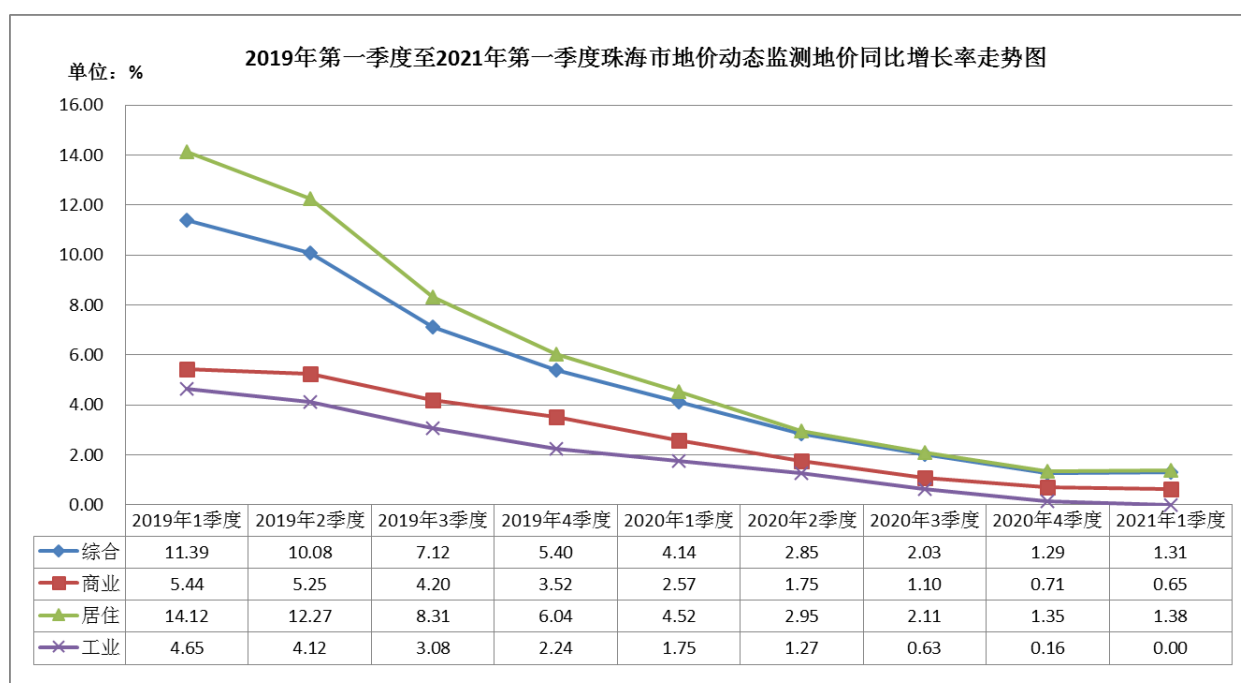


图 2-5 2019 年第一季度至 2021 年第一季度珠海市地价动态监测同比增长率走势图

第三部分 房地产市场

一、全国房地产市场分析

（一）2021 年 1-2 月份固定资产投资主要情况

2021 年 1-2 月份，全国固定资产投资（不含农户）45236 亿元，同比增长 35%；比 2019 年 1-2 月份增长 3.5%，两年平均增速为 1.7%。其中，民间固定资产投资 26183 亿元，同比增长 36.4%。从环比速度看，2 月份固定资产投资（不含农户）增长 2.43%。

分产业看，第一产业投资 1037 亿元，同比增长 61.3%；第二产业投资 12190 亿元，增长 34.1%；第三产业投资 32009 亿元，增长 34.6%。

第二产业中，工业投资同比增长 34.1%。其中，采矿业投资增长 15.8%；制造业投资增长 37.3%；电力、热力、燃气及水的生产和供应业投资增长 25.5%。

第三产业中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）同比增长 36.6%。其中，水利管理业投资增长 47.2%；公共设施管理业投资增长 42.3%；道路运输业投资增长 30.7%；铁路运输业投资增长 52.9%。

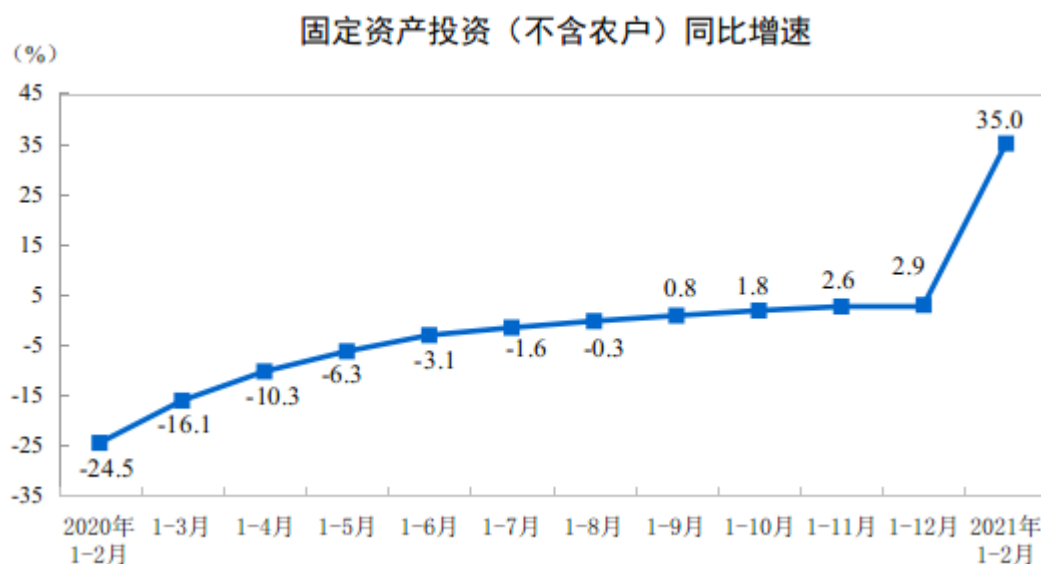


图 3-1 固定资产投资（不含农户）同比增速

（二）房地产开发投资完成情况

2021 年 1-2 月份，全国房地产开发投资 13986 亿元，同比增长 38.3%；比 2019 年 1-2 月份增长 15.7%，两年平均增长 7.6%。其中，住宅投资 10387 亿元，增长 41.9%。

1-2 月份，房地产开发企业房屋施工面积 770629 万平方米，同比增长 11.0%。其中，住宅施工面积 542503 万平方米，增长 11.2%。房屋新开工面积 17037 万平方米，增长 64.3%。其中，住宅新开工面积 12736 万平方米，增长 68.5%。房屋竣工面积 13525 万平方米，增长 40.4%。其中，住宅竣工面积 9862 万平方米，增长 45.9%。

1-2 月份，房地产开发企业土地购置面积 1453 万平方米，同比增长 33.0%；土地成交价款 503 亿元，增长 14.3%。

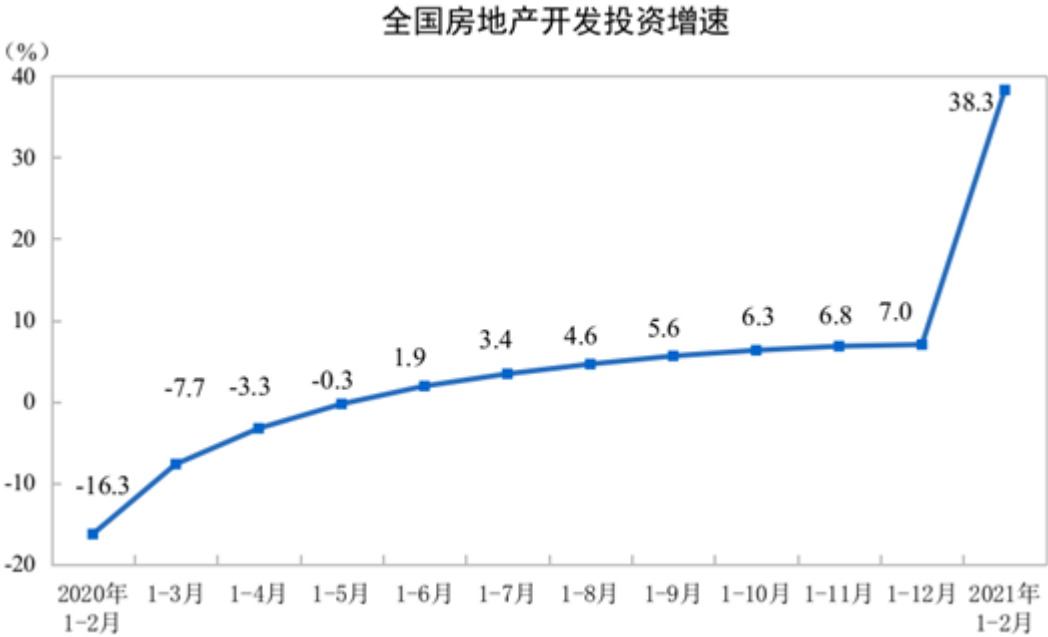


图 3-2 全国房地产开发投资增速

（三）商品房销售和待售情况

1-2 月份，商品房销售面积 17363 万平方米，同比增长 1.05 倍；比 2019 年 1-2 月份增长 23.1%，两年平均增长 11%。其中，住宅销售面积增长 1.08 倍，办公楼销售面积增长 56.4%，商业营业用房销售面积增长 66.4%。商品房销售额 19151 亿元，增长 1.33 倍；比 2019 年 1-2 月份增长 49.6%，两年平均增长 22.3%。其中，住宅销售额增长 1.44 倍，办公楼销售额增长 33.4%，商业营业用房销售额增长 60.7%。

1-2 月份，东部地区商品房销售面积 7565 万平方米，同比增长 1.14 倍；销售额 11891 亿元，增长 1.48 倍。中部地区商品房销售面积 4369 万平方米，增长 1.04 倍；销售额 3280 亿元，增长 1.30 倍。西部地区商品房销售面积 5004 万平方米，增长 95.1%；销售额 3620 亿元，增长 1.04 倍。东北地区商品房销售面积 425 万平方米，增长 82%；销售额 359 亿元，增长 72.7%。

2 月末，商品房待售面积 52425 万平方米，比 2020 年末增加 2575 万平方米。其中，住宅待售面积增加 2314 万平方米，办公楼待售面积减少 24 万平方米，商业营业用房待售面积减少 269 万平方米。全国商品房销售面积及销售额增速见图 3-3。

（注：东部地区包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南 10 个省（市）；中部地区包括山西、安徽、江西、河南、湖北、湖南 6 个省；西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆 12 个省（市、自治区）；东北地区包括辽宁、吉林、黑龙江 3 个省。）

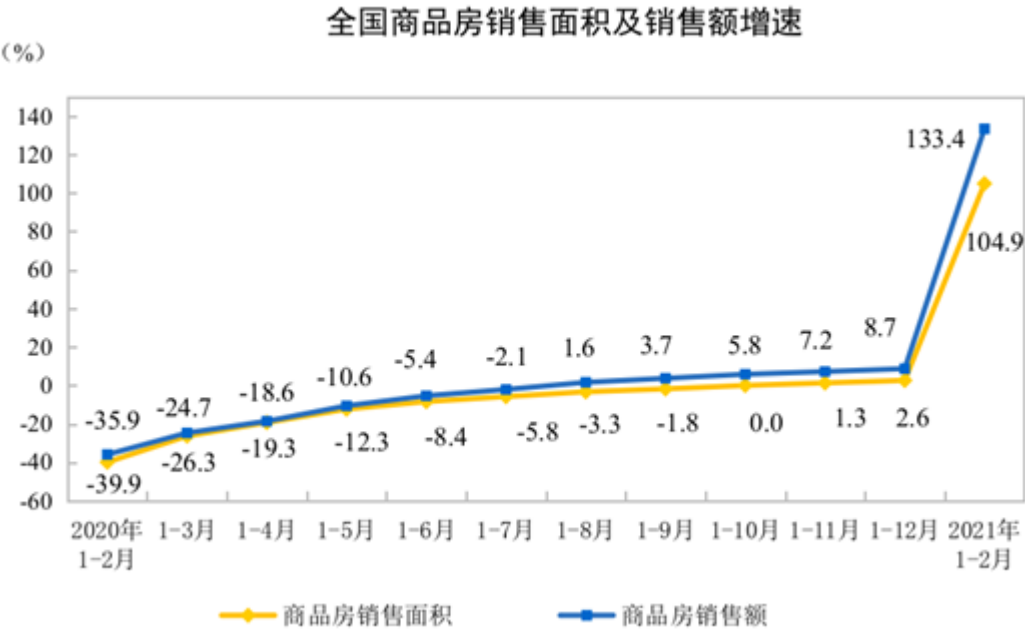


图 3-3 全国商品房销售面积及销售额增速

（四）房地产开发企业到位资金情况

1-2 月份，房地产开发企业到位资金 30560 亿元，同比增长 51.2%；比 2019 年 1-2 月份增长 24.7%，两年平均增长 11.7%。其中，国内贷款 5201 亿元，增长 14.4%；利用外资 10 亿元，下降 14%；自筹资金 8268 亿元，增长 34.2%；定金及预收款 11002 亿元，增长 96.3%；个人按揭贷款 4961 亿元，增长 63.7%。全国房地产开发企业本年到位资金增速见图 3-4。

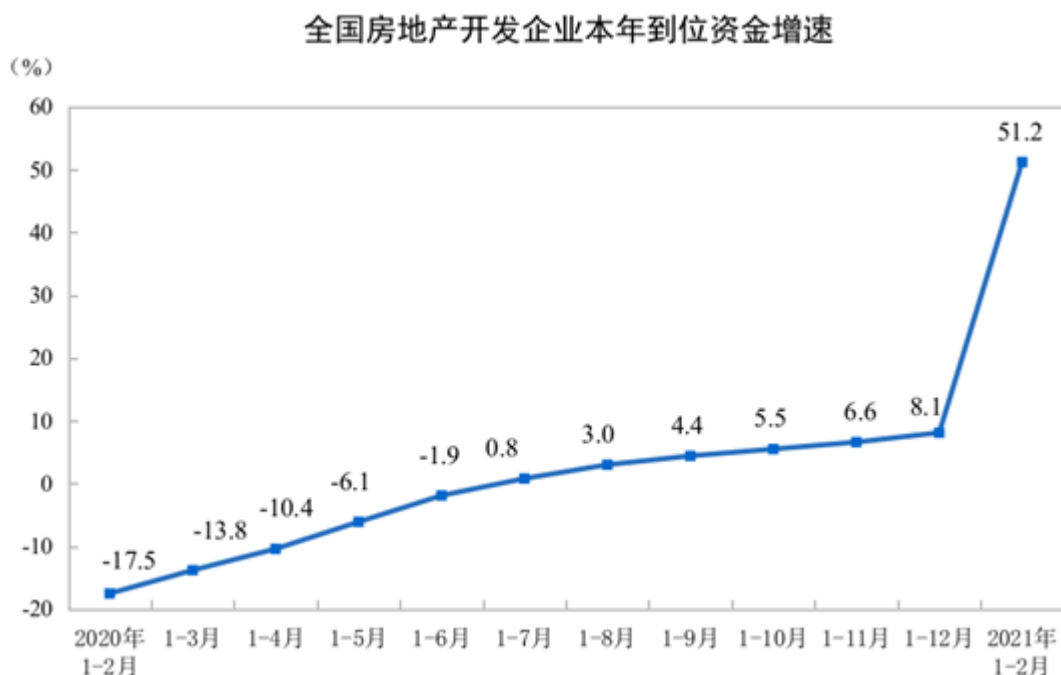


图 3-4 全国房地产开发企业本年到位资金增速

（五）70 个大中城市住宅销售价格变动情况

1、各线城市商品住宅销售价格环比涨幅有升有降

据测算，2 月份，4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.5%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨 0.7%、0.5%、0.9%和 0.1%。二手住宅销售价格环比上涨 1.1%，涨幅比上月回落 0.2 个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨 1.2%、1.3%、1.0%和 0.9%。31 个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均上涨 0.4%，涨幅均与上月相同。35 个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.3%，涨幅比上月扩大 0.1 个百分点；二手住宅销售价格环比上涨 0.2%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点。

（注：70 个大中城市含北京、天津、石家庄、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨、上海、南京、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、济南、青岛、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、南宁、海口、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐。）

2、各线城市商品住宅销售价格同比涨幅有所上升

主要受上年同期基数相对较低影响，各线城市商品住宅销售价格同比涨幅均有所扩大。据测算，2 月份，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 4.8%和 10.8%，涨幅比上月分别扩大 0.6 和 1.2 个百分点；二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 4.5%和 2.9%，涨幅比上月均扩大 0.4 个百分点；三线城市新建商品

住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 3.6%和 1.9%，涨幅比上月分别扩大 0.3 和 0.4 个百分点。

（六）全国房地产开发景气指数

2 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.41，比 1 月份提高 0.32 点。2020 年 2 月至 2021 年 2 月全国房地产开发景气指数见图 3-5。

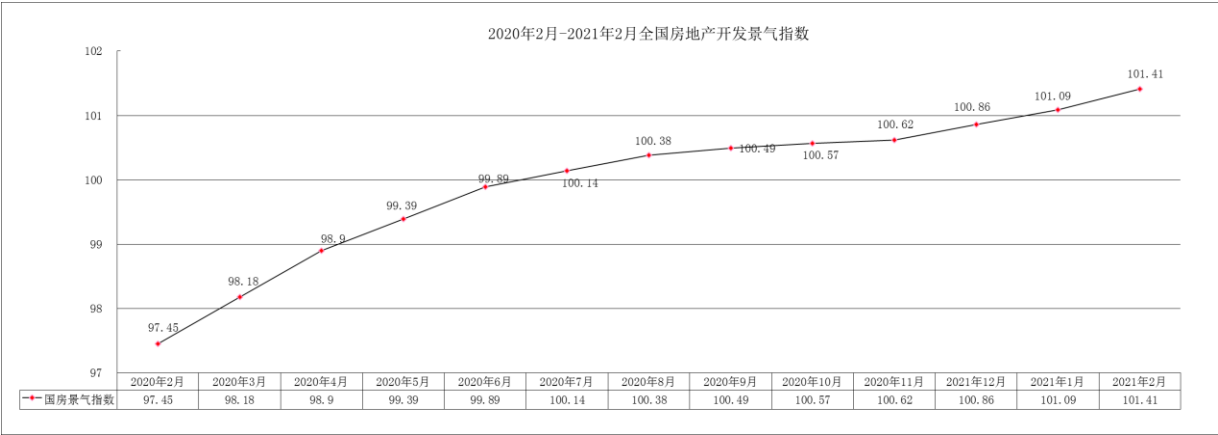


图 3-5 2020 年 2 月至 2021 年 2 月全国房地产开发景气指数

注：①全国房地产市场分析中数据来源于国家统计局。

②全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）遵循经济周期波动的理论，以景气循环理论与景气循环分析方法为依据，运用时间序列、多元统计、计量经济分析方法，以房地产开发投资为基准指标，选取了房地产投资、资金、面积、销售有关指标，剔除季节因素的影响，包含了随机因素，采用增长率循环方法编制而成，每月根据新加入的数据对历史数据进行修订。国房景气指数选择 2012 年为基年，将其增长水平定为 100。通常情况下，国房景气指数 100 点是最合适的景气水平，95 至 105 点之间为适度景气水平，95 以下为较低景气水平，105 以上为偏高景气水平。

二、广东省房地产市场分析

（一）固定资产投资和房地产投资分析

1、2021 年 1-2 月广东固定资产投资运行简况

1-2 月，广东固定资产投资同比增长 46.9%，比 2019 年 1-2 月增长 15.5%，两年平均增长 7.5%。

2、2021 年 1-2 月广东房地产开发投资简况

1-2 月，受春节影响企业开工时间较长，叠加上年基数较小等因素影响，广东房地产开发企业完成投资 1797.20 亿元，同比增长 37.2%，比 2019 年 1-2 月增长 15.1%，两年平均增长 7.3%。

（二）商品房销售面积涨幅环比明显

1-2 月，广东商品房销售面积同比增长 138.1%，比 2019 年 1-2 月增长 54.4%，两年平均增长 24.2%。广东商品房销售额增长 174.9%，比 2019 年同期增长 90.2%，两年平均增长 37.9%。2019 年至 2021 年广东商品房销售走势见图 3-6。

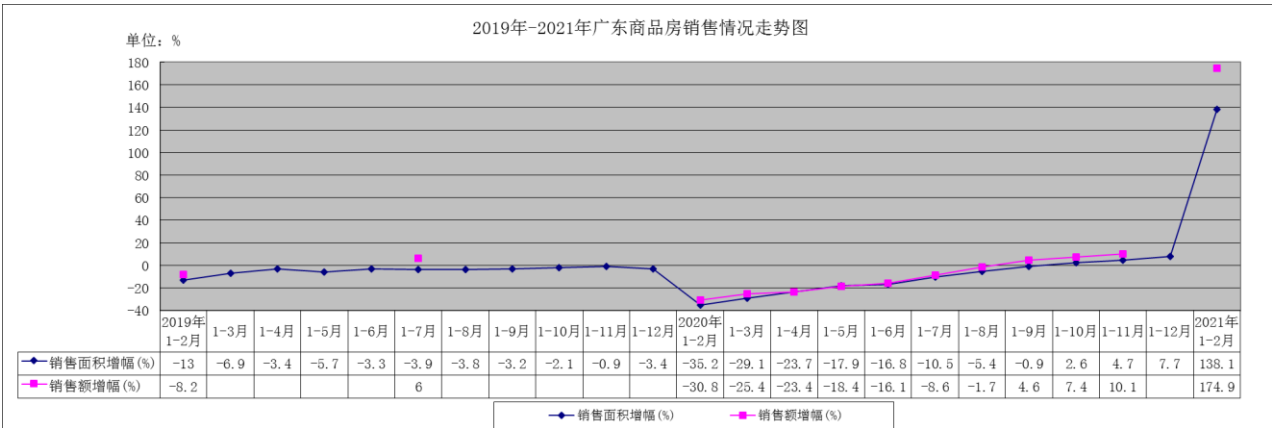


图 3-6 2019 年至 2021 年广东商品房销售走势图

注：①广东省房地产市场分析中数据来源于广东省统计局。

②截止至 2021 年 3 月 31 日，2019 年 1-3 月、1-4 月、1-5 月、1-6 月、1-8 月、1-9 月、1-10 月、1-11 月、1-12 月、2020 年 1-12 月广东省统计局仅公布商品房销售面积数据，未公布商品房销售额数据。

三、珠海市房地产市场分析

（一）固定资产投资

1-2 月，全市完成固定资产投资 244.63 亿元，同比增长 33.3%。1-2 月，全市完成基础设施投资 47.79 亿元，同比增长 30.5%。从结构上看，第二产业中的工业投资 38.58 亿元，同比上涨 36.4%；第三产业中房地产开发业投资 126.88 亿元，同比增长 48.2%。固定资产投资见表 3-1，固定资产投资累计增长速度见图 3-7。

表 3-1 固定资产投资 单位：亿元

指标名称	1-2 月	同比增长 (%)
固定资产投资额	244.63	33.3
总计中：第一产业	0.22	-
第二产业	38.30	37.2
第三产业	206.11	32.5
总计中：基础设施	47.79	30.5
总计中：工业	38.58	36.4
# 制造业	29.24	52.9
# 技术改造	11.58	-34.4
房地产开发	126.88	48.2

注：固定资产投资数据来源于珠海市统计局，下同。

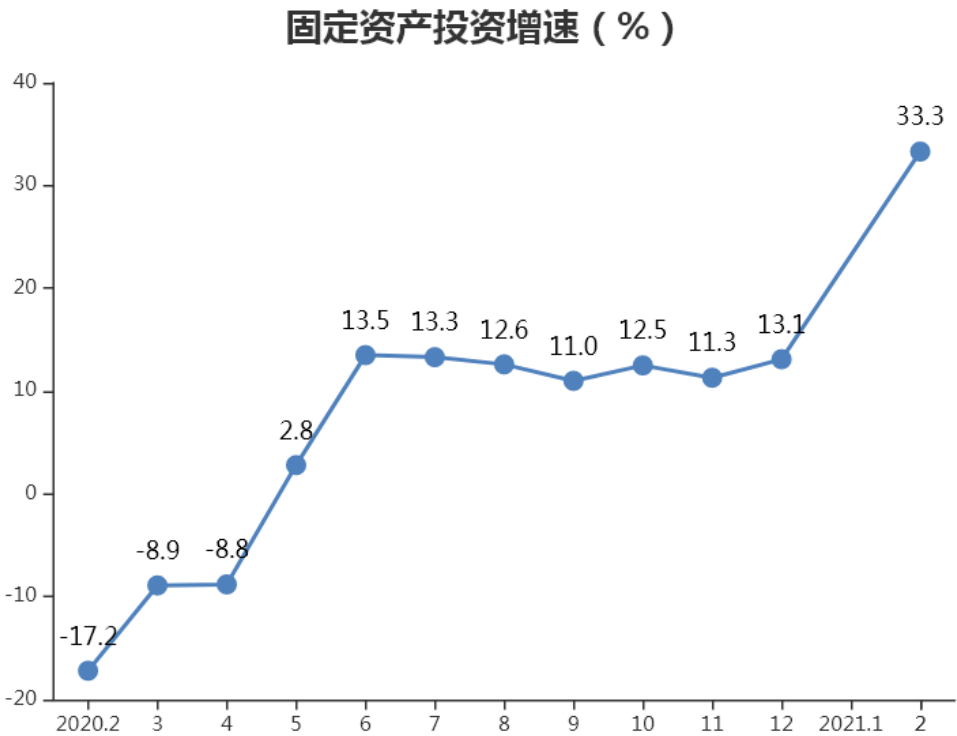


图 3-7 固定资产投资累计增长速度

从图 3-7 可知，2020 年 2 月-2021 年 2 月固定资产投资累计增长速度（同比）总体呈波动上涨趋势。2020 年 6-11 月固定资产投资累计增长速度（同比）在 11%-13.5%范围内波动，12 月逐步回升；2021 年 1-2 月固定资产投资累计增长速度（同比）回升至 33.3%。

（二）房地产供求

2021 年 1-2 月商品房销售面积和待售面积同比上涨 根据珠海市统计局官网公布的《2021 年 1-2 月房地产开发与经营》报表数据显示，1-2 月，珠海市商品房施工面积 3635.17 万 m²，其中住宅类施工面积 1947.95 万 m²，同比上涨 15.5%。全市商品房竣工面积 48.89 万 m²，同比上涨 3.6%，其中住宅类竣工面积为 22.6 万 m²，同比上涨 2155.3%。珠海市 1-2 月商品房销售面积和待售面积分别为 62.24 万 m²和 402.31 万 m²，商品房销售面积同比上涨 151.8%，其中住宅销售面积同比上涨 152.7%；商品房待售面积同比上涨 26.2%，其中住宅待售面积同比上涨 14.9%。2021 年 1-2 月房地产开发与经营情况表见表 3-2。

表 3-2 2021 年 1-2 月房地产开发与经营情况表

指标名称	1-2 月	同比增长 (%)
商品房施工面积(万平方米)	3635.17	10.8
其中：住宅	1947.95	15.5
办公楼	665.94	11.3
商业营业用房	377.66	7.8
商品房竣工面积(万平方米)	48.89	3.6
其中：住宅	22.60	2155.3
办公楼	4.29	-84.3
商业营业用房	1.88	-71.4
商品房销售面积(万平方米)	62.24	151.8
其中：住宅	54.26	152.7
办公楼	6.22	170.6
商业营业用房	1.11	99.9
商品房待售面积(万平方米)	402.31	26.2
其中：住宅	182.49	14.9
办公楼	94.50	78.8
商业营业用房	53.93	28.1

注：房地产开发与经营数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表，下同。

二手房交易面积、交易金额均同比上涨 1-2 月，珠海市商品房可供预售 42 宗，同比上涨 44.8%，商品房可供预售面积 77.69 万平方米，同比上涨 25.1%，商品房可供预售面积中主要是住宅，为 46.28 万平方米，同比上涨 0.6%。二手房交易面积为 40.02 万平方米，同比上涨 110.3%，其中，住宅交易面积为 38.33 万平方米，同比上涨 106.4%。二手房交易金额为 581339 万元，同比上升 131.5%。2021 年 1-2 月商品房预售及二手住房交易统计情况见表 3-3。

表 3-3 2021 年 1-2 月商品房预售及二手住房交易统计表

指标名称	1-2 月	同比增长 (%)
商品房可供预售宗数(宗)	42	44.8
商品房可供预售面积(万平方米)	77.69	25.1
其中：住宅	46.28	0.6
办公楼	27.13	133.0
商业营业用房	2.54	-42.7
其他	1.74	-
二手房交易面积(万平方米)	40.02	110.3
其中：住宅	38.33	106.4
办公楼	0.83	1548.3
商业营业用房	0.86	110.0
二手房交易金额(万元)	581339	131.5
其中：住宅	563356	129.2
办公楼	6506	854.8
商业营业用房	11477	146.8

(三) 房地产市场分析

1、二级市场分析

从珠海市统计局的数据看：2020 年 1-2 月至 2021 年 1-2 月，珠海市住宅累计施工面积同比增长率保持平稳态势，其中 2020 年 1-7 月至 1-12 月六个时间段同比增长率较大；累计竣工面积波动明显，2020 年 1-2 月和 1-3 月同比增长率达到统计时段内最低值，为 -96%，2021 年 1-2 月达到最高值，为 2155%；2020 年珠海市住宅累计销售面积为 2164.65 万平方米，进入 2021 年，累计销售面积同比增长率大幅度上涨；统计时段内，住宅累计待售面积同比增长率除 2020 年 1-11 月、1-12 月为负增长，其余为正增长，增长率保持在 18%-29%范围内波动。

2020 年 1-2 月至 2021 年 1-2 月，珠海市办公楼累计施工面积同比增长均为正增长，2020 年 1-3 月累计施工面积增长率达到最大值为 30%；2020 年珠海市办公楼累计竣工面积波动较大，为 737.23 万平方米，2021 年 1-2 月办公楼累计竣工面积为 4.29 万平方米，增长率同比下降 84%；2020 年以来，办公楼累计销售面积同比增长率呈曲折上涨态势，2020 年 1-8 月开始出现正增长，同比增长率为 1%，2021 年 1-2 月达到统计时段的最高值，同比涨幅达到 171%；统计时间段内，待售面积呈持续上升态势，库存压力增加，2021 年 1-2 月办公楼累计待售面积达到统计时段内最大值，为 94.5 万平方米，库存较大。

2020 年 1-2 月至 2021 年 1-2 月，珠海市商业营业用房累计施工面积同比增长率较为平稳，均为正增长；统计时段内，竣工面积累计同比增长率变化幅度较大，从 2020 年 1-2 月开始，累计同比增长率均为正增长，2020 年 1-3 月达到统计时段内最大值，为 2397%，

2021 年 1-2 月达到统计时段内最小值，为-71%；累计销售面积同比增长率波动明显，2020 年 1-3 月同比涨幅为统计时段内最低值-62%，2020 年 1-11 月恢复正增长，2021 年 1-2 月为 100%；统计时期内，商业营业用房待售面积累计增长率均为正增长，2021 年 1-2 月商业营业用房累计待售面积为 53.93 万平方米。

珠海市住宅、办公楼及商业营业性用房开发与经营情况详见表 3-4、表 3-5、表 3-6、图 3-8、图 3-9、图 3-10。

表 3-4 珠海市住宅类开发和经营情况（全市）

月份 指标	2020年 1-2月	2020年 1-3月	2020年 1-4月	2020年 1-5月	2020年 1-6月	2020年 1-7月	2020年 1-8月	2020年 1-9月	2020年 1-10月	2020年 1-11月	2020年 1-12月	2021年 1-2月
施工面积 (万平方米)	1687.1 2	1745.0 3	1764.4 3	1816.6 6	1908.1 9	2026.7 1	2040.7 2	2077.1 2	2088.1 9	2109.6 8	2164.6 5	1947.9 5
同比增长 (%)	5.1%	5.6%	4.8%	6.6%	6.9%	11.7%	12.7%	11.4%	14%	12%	13%	16%
竣工面积 (万平方米)	1	1	8.05	14.24	25.78	65.38	71.09	101.74	111.93	111.96	144.23	22.6
同比增长 (%)	-96%	-95.7%	-75%	-56%	-20%	-3%	-3%	20.7%	14%	-31%	-15%	2155%
销售面积 (万平方米)	21.47	53	68.53	92.7	139.27	173.1	214.21	286.79	305.83	357.46	419.38	62.24
同比增长 (%)	-11%	-33.6%	-38%	-38%	-29%	-23%	-14%	-11%	-1%	3%	8%	152%
待售面积 (万平方米)	158.86	149.33	144.29	141.41	142.07	136.06	131.1	130.7	133.98	129.32	125.64	182.49
同比增长 (%)	23%	20.1%	18%	21%	27%	22%	29%	26.1%	24%	-17%	-19%	15%

注：数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表，下同。

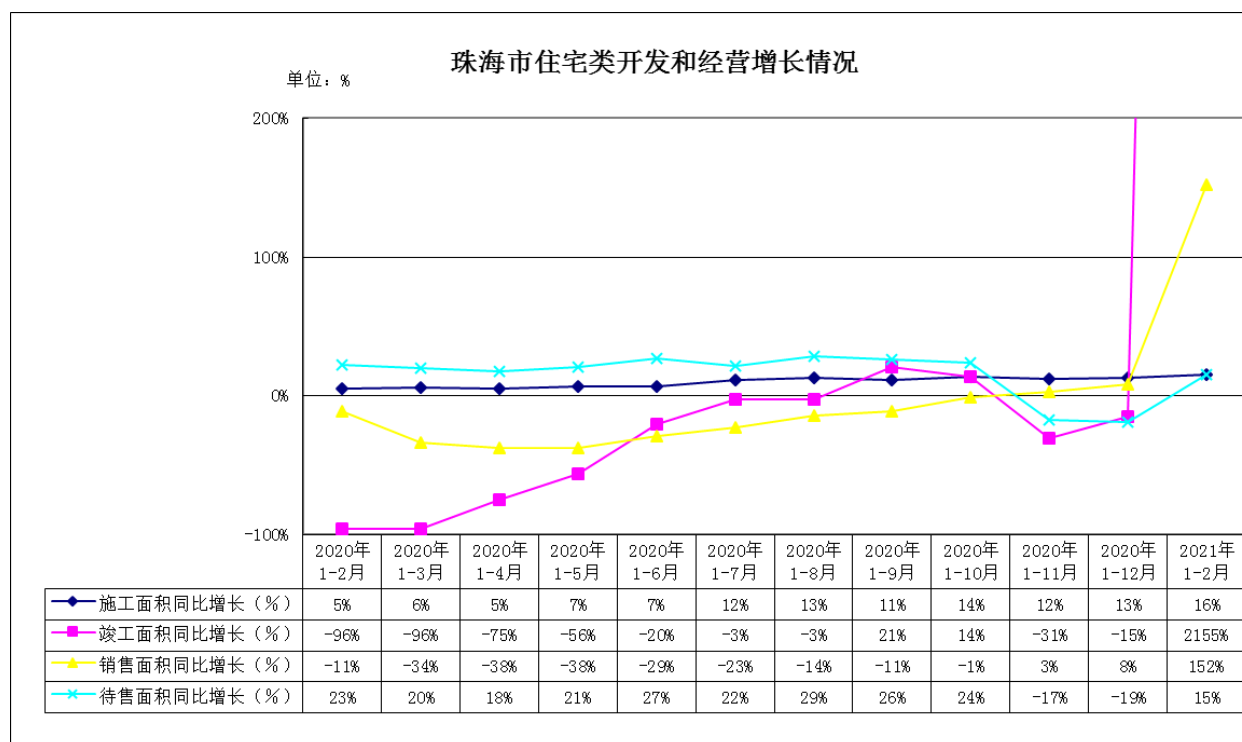


图 3-8 珠海市商品房住宅类开发和经营情况（全市）

注：①同比增长率均取整数，不保留小数位，下同。

②由于图幅限制，2021年1-2月竣工面积同比增长率不在图上显示，详细数据请查看表3-4。

表 3-5 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

月份 指标	2020年 1-2月	2020年 1-3月	2020年 1-4月	2020年 1-5月	2020年 1-6月	2020年 1-7月	2020年 1-8月	2020年 1-9月	2020年 1-10月	2020年 1-11月	2020年 1-12月	2021年 1-2月
施工面积 (万平方米)	598.10	628.85	642.86	660.55	672.35	674.03	682.78	687.96	709.54	707.86	737.23	665.94
同比增长 (%)	26%	30.0%	23%	23%	24%	22%	21%	16.9%	16%	13%	16%	11%
竣工面积 (万平方米)	27.23	27.59	27.59	33.39	37.66	38.12	38.12	38.12	43.66	45.31	62.88	4.29
同比增长 (%)	-	-95.7%	-	351%	408%	415%	47%	11.3%	26%	26%	48%	-84%
销售面积 (万平方米)	2.3	3.91	8.1	10.21	13.35	16.28	21.55	24.41	31.89	35.18	43.03	6.22
同比增长 (%)	4%	-44.8%	-9%	-12%	-17%	-13%	1%	2%	16%	19%	30%	171%
待售面积 (万平方米)	52.85	51.25	48.29	51.7	64.94	63.16	62.62	65.11	63.82	62.53	74.32	94.5
同比增长 (%)	255%	177%	161%	120%	181%	176%	118%	123%	119%	92%	104%	79%

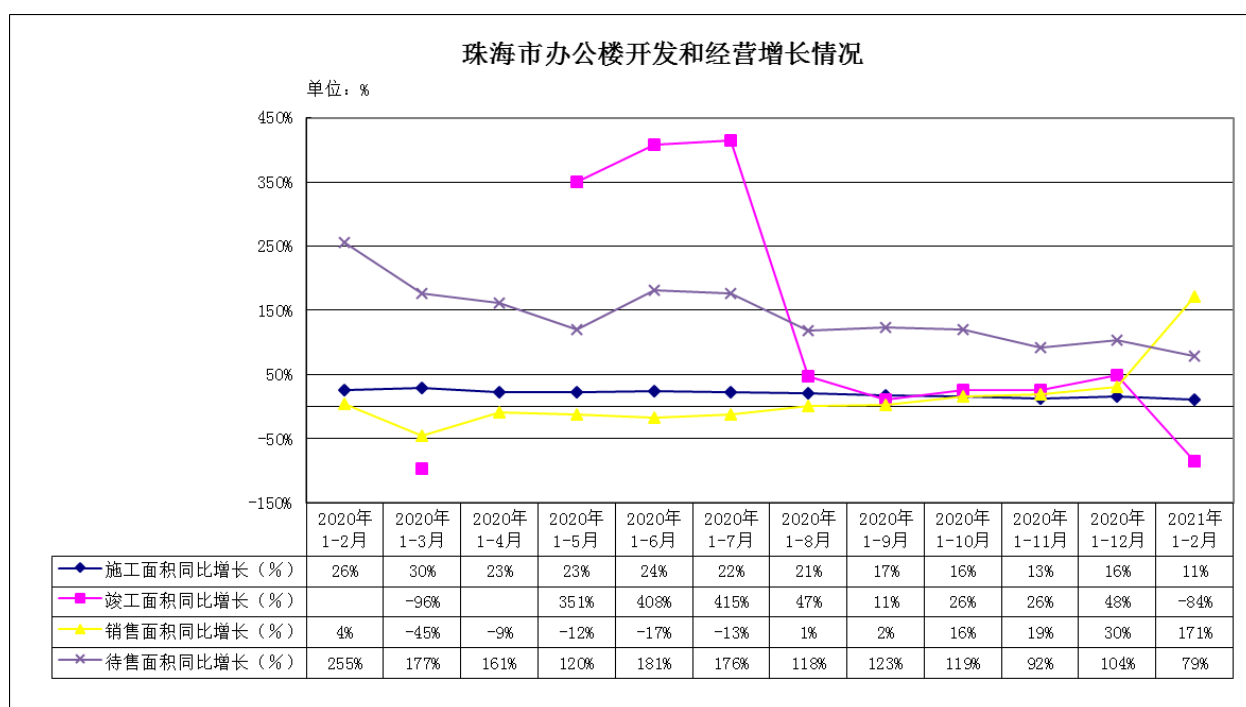


图 3-9 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

表 3-6 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

月份 指标	2020年 1-2月	2020年 1-3月	2020年 1-4月	2020年 1-5月	2020年 1-6月	2020年 1-7月	2020年 1-8月	2020年 1-9月	2020年 1-10月	2020年 1-11月	2020年 1-12月	2021年 1-2月
施工面积 (万平方米)	350.49	372.37	380.65	384.36	405	415.87	420.34	425.9	409.11	418.35	438.79	377.66
同比增长 (%)	4%	10%	11%	10%	15%	16%	14%	14%	9%	11%	14%	8%
竣工面积 (万平方米)	6.59	7.49	8.94	13.75	15.63	23.62	23.74	39.48	40.87	40.97	43.8	1.88
同比增长 (%)	2096%	2397%	715%	116%	146%	218%	-5%	40%	45%	34%	39%	-71%
销售面积 (万平方米)	0.56	0.83	1.26	2.43	3.22	3.96	4.63	6.09	7.01	9.23	12.57	1.11
同比增长 (%)	-61%	-62%	-56%	-41%	-41%	-35%	-30%	-21%	-15%	6%	20%	100%
待售面积 (万平方米)	42.1	41.67	40.37	44.04	47.69	46.46	45.75	44.59	44.88	43.21	41.14	53.93
同比增长 (%)	6%	17%	14%	9%	18%	15%	13%	11%	12%	8%	0%	28%

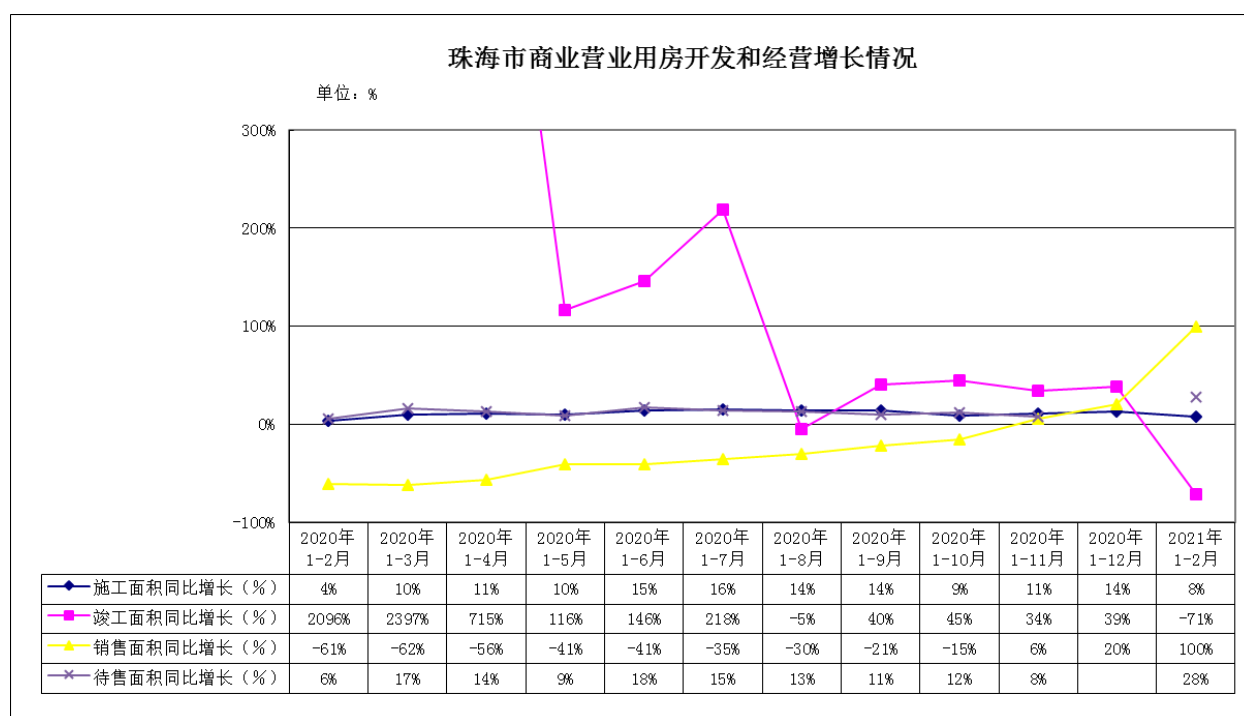


图 3-10 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

注：由于图幅限制，2020 年 1-2 月、1-3 月竣工面积同比增长率不在图上显示，详细数据请查看表 3-6。

2、三级市场分析

从珠海市统计局的数据看：

据 2020 年 1-2 月至 2021 年 1-2 月的数据统计分析，统计时段内，二手住房交易面积波动较大，变化情况整体呈“W”形，2020 年 3 月为统计时段内数值低谷，为 124800 平方米；而 2020 年 9 月和 2021 年 1-2 月交易面积较大，为统计时段内峰值，其中 2021 年 1-2 月交易面积达到最高，为 383300 平方米。二手住房价格较为稳定，2020 年 5 月达到最低值，平均价为 12551 元/m²，珠海市二手住房交易面积总体呈现波动上升趋势。

珠海市二手住房交易情况见表 3-7、珠海市二手住房平均价格见图 3-11。

表 3-7 珠海市二手住房交易情况

月份 指标	2020 年 1-2 月	2020 年 3 月	2020 年 4 月	2020 年 5 月	2020 年 6 月	2020 年 7 月
二手住房交易面积（平方米）	185700	124800	154500	142600	195800	242000
二手住房交易金额（万元）	245745	165963	198373	178974	258942	328388
二手住房平均价格（元/平方米）	13233	13298	12840	12551	13225	13570
月份 指标	2020 年 8 月	2020 年 9 月	2020 年 10 月	2020 年 11 月	2020 年 12 月	2021 年 1-2 月
二手住房交易面积（万平方米）	239500	304200	197600	238700	245100	383300
二手住房交易金额（万元）	330944	399151	278494	339291	353293	563356
二手住房平均价格（元/平方米）	13818	13121	14094	14214	14414	14698

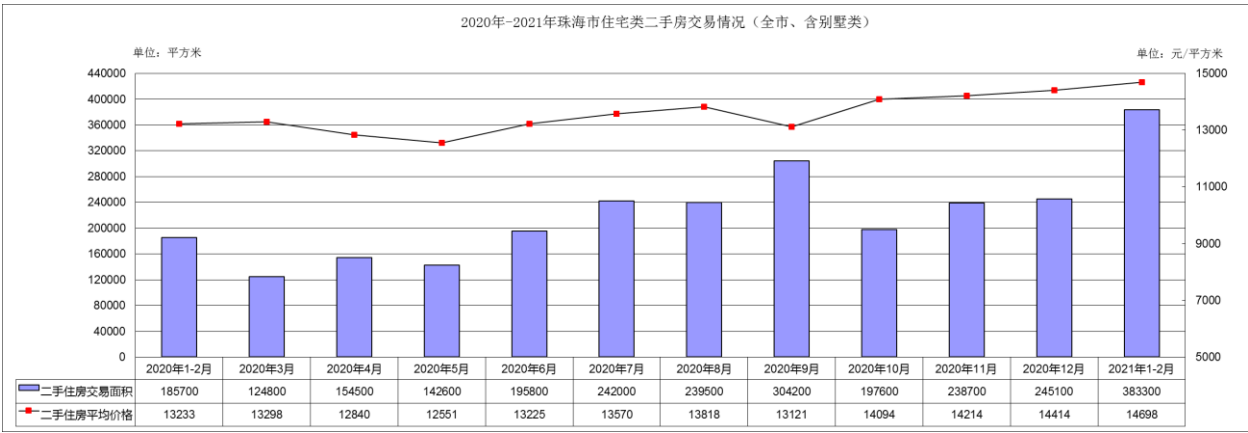


图 3-11 珠海市 2020 年-2021 年二手房住宅类交易情况

注：珠海市二手住房交易数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表，该数据为对统计局月累计数据进行处理后的月度数据。

第四部分 未来房地产市场变化的趋势预测

从政策环境来看，两会政府工作报告和《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》均提出保持“房子是用来住的、不是用来炒”的基调，坚持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。住建部倪虹副部长 1 月起带队赴上海、深圳等地调研督导房地产工作。银保监会等三部委发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，严查购房首付款来源和经营贷违规流入房地产市场。珠海市住房和城乡建设局局长彭甦主持召开高新区保障性住房建设座谈会时，强调保障性住房的政策制订及建设管理必须坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，毫不动摇坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位；在此基础上，为引进人才提供住房便利。2021 年第一季度，中央不断强化金融等方面政策在市场调控中的作用，并高频、高效督导各地房地产调控工作；各地政府因城施策，地方调控灵活有度，个别热点城市在住房限购、限售、限转让等方面进一步完善调控政策，多地严查购房首付款来源和经营贷违规流入房地产市场，房地产金融监管继续从严。珠海市出台新型产业用地管理办法，《共用产权住房管理办法》、《公共租赁住房管理办法》等文件公开征求意见，从保障性住房制度等多方面着手，促进各要素更好地自由流动、不断引才强化城市竞争力的同时，将进一步促进珠海市房地产市场稳定。

从城市建设来看，珠海机场改扩建工程中 T2 航站楼东指廊完成首块网架吊装，珠机城际二期工程迎来重大施工节点-金海大桥首个钢主塔成功完成吊装并架设到位，澳门轻轨横琴线即将动工，珠海隧道项目建设迈入实质性施工阶段，等多项省、市重点建设项目取得关键性进展。1 月 5 日，珠海市自然资源局公布《珠海市中心城区吉大片区 A103b12 管理单元（城市阳台 S4 地块）控制性详细规划修改》批后公告，规划区计划将城市阳台项目打造为集体休闲、观海、登山、游憩、娱乐等多种功能于一体的现代城市公园的示范配套。1 月 28 日和 1 月 29 日，珠海市自然资源局分别公布《珠海市香洲主城区吉大片区 A103c03 管理单元（金桥集团城市更新项目）更新单元规划（控制性详细规划修改）批前公告》和珠海市中心城区吉大片区 A103b07 管理单元（珠华大厦城市更新项目）控制性详细规划修改批前公告》，为提升“城市之心”、“九洲大道动感活力轴”的整体形象和片区发展，特开展项目用地城市更新和控规修改。珠海市桥梁、道路等基建项目不断投建或竣工，各大重点项目建设进入关键性阶段，多项规划出台、落实，有利于珠海构建新型住房供给体系，提升新时代精神文明建设水平，建设新型智慧城市。

从土地一级市场成交状况来看，第一季度成交宗数、成交金额、成交土地面积均有减少。未来政府或将继续优化土地供应模式与土地供应节奏，进一步稳定土地市场，从而保持房地产市场理性健康发展。

2021 年第一季度，中央从金融端等层面，多次强调“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。地方政府更加灵活因城施策，继续落实房地产长效管理机制，个别热点城市调控力度或将继续加码，预测 2021 年第二季度房地产市场平稳运行。

第五部分 城市规划建设

一、城市规划

（一）《珠海斗门区莲洲镇莲江村乡村振兴用地规划条件论证》批后公告



2021年1月5日，珠海市自然资源局公布《珠海斗门区莲洲镇莲江村乡村振兴用地规划条件论证》批后公告。

区域位置：规划范围位于珠海市斗门区莲洲镇莲江村内。本次规划范围包含20个地块，总用地面积约109亩。

功能定位：集宜居、宜业、宜游、宜购等功能为一体的田园办公和生态旅游区。

（二）《珠海市中心城区吉大片区 A103b12 管理单元（城市阳台 S4 地块）控制性详细规划修改》批后公告



2021年1月5日，珠海市自然资源局公布《珠海市中心城区吉大片区 A103b12 管理单元（城市阳台 S4 地块）控制性详细规划修改》批后公告。

区域位置：规划范围位于海滨路与景山路交叉口，石景山公园东南角。

开展背景：为完善公园综合服务功能，拟利用本项目用地建设酒店、商业、办公等配套设施，将城市阳台项目打造为集体休闲、观海、登山、游憩、娱乐

等多种功能于一体的现代城市公园的示范配套。

（三）珠海市香洲区香洲港及周边地区（A101b04、A101b05 管理单元）控制性详细规划修改批前公告



2021 年 1 月 25 日，珠海市自然资源局公布《珠海市香洲区香洲港及周边地区（A101b04、A101b05 管理单元 控制性详细规划修改》批前公告。

区域位置：项目位于香洲区情侣路东侧，海天驿站、旧香洲渔港及野狸岛周边，

规划范围：约 317.44 公顷，涉及 2 个管理单元（A101b04、A101b05 管理单元），和 1 片控规暂未覆盖区域 88.31ha（拟纳入 A101b05 管理单元）。

（四）珠海市香洲主城区吉大片区 A103c03 管理单元（金桥集团城市更新项目）更新单元规划（控制性详细规划修改）批前公告



2021 年 1 月 28 日，珠海市自然资源局公布《珠海市香洲主城区吉大片区 A103c03 管理单元（金桥集团城市更新项目）更新单元规划（控制性详细规划修改）》批前公告。

区域位置：规划范围为吉大石花片区中部，九洲大道动感活力轴线上，九洲大道南侧、建业四路东侧，A103c 管理单元范围内。

更新范围：13938.12 平方米，包含两宗权属用地。其中珠海金桥集团有限公司 6678.8 平方米，珠海市升华

实业有限公司 7259.32 平方米。

开展背景：因建设年代较早，该片土地开发及建筑形象已不符合九洲大道动感活力轴

的整体形象和片区的发展定位，特开展该项目用地城市更新和控规修改。

（五）珠海市中心城区吉大片区 A103b07 管理单元（珠华大厦城市更新项目）控制性详细规划修改批前公告

2021 年 1 月 29 日，珠海市自然资源局公布《珠海市中心城区吉大片区 A103b07 管理单元（珠华大厦城市更新项目）控制性详细规划修改》批前公告。



区域位置：项目位于珠海市中心城区吉大片区，景山路、吉太路交汇处东北角，是珠海“城市之心”地区的重要组成部分。

改造范围：拟改造范围 21662.36 平方米。项目“补公”用地面积 3256.34 平方米（用地补公率 15%），用于建设城市道路和城市广场。项目立体“补公”社区用房计容积率建筑面积 3800 平方米。扣减项目用地“补公”后，项目剩余开发建设用地面积为 18406.02 平方米，计容积率建筑面积 264280.79 平方米。

开展背景：因建设年代较早，且部分物业处于空置状态，土地开发及建筑形象不符“城市之心”地区的城市形象和发展定位。

（六）珠海市高新区 A-GX3-01、A-GX3-02 编制单元（北围片区）控制性详细规划（2019 年修改）批前公告



2021 年 2 月 8 日，珠海市自然资源局公布《珠海市高新区 A-GX3-01、A-GX3-02 编制单元（北围片区）控制性详细规划（2019 年修改）》批前公告。

区域位置：北至珠海市界，南至中珠渠，西临港湾大道，东至金星湾海岸线。

规划范围：约 651.61 公顷。其中建设用地面积 642.82 公顷，占总用地面积 98.65%，非建设用地面积 8.79 公顷，占宗用地面积的 1.35%。城市

建设用地 591.62 公顷。

（七）《珠海市金湾区 D-JW6-01 编制单元控制性详细规划》批后公告

2021 年 3 月 9 日，珠海市自然资源局公布《珠海市金湾区 D-JW6-01 编制单元控制性详细规划》批后公告。



区域位置：规划范围为金湾区三灶镇 D-JW6-01 编制单元，东临机场北路，南临湖滨路和八堡路，西临大门口水道。

开展背景：为落实“控规覆盖”要求，满足重大基础设施项目建设需求，开展本次控规编制工作，以有效指导该片区开发建设。

功能定位：新能源产业、航空制造产业集聚区。

主要指标：1、规划总用地规模：492.64 公顷；
2、规划建设用地规模：461.48 公顷。

（八）《珠海市斗门区斗门中心镇 C301c02、C301c03、C301c04 管理单元（御金山周边用地）控制性详细规划修改》批后公告



2021 年 4 月 6 日，珠海市自然资源局公布《珠海市斗门区斗门中心镇 C301c02、C301c03、C301c04 管理单元（御金山周边用地）控制性详细规划修改》批后公告。

区域位置：项目位于斗门区斗门镇，黄杨大道以北，宋城大道以东，黄杨山脚，紧邻宋城演艺谷项目。

规划范围：主要包括 7 处用地修改，用地面积合计约 28.35 公顷。

开展背景：斗门宋城演艺谷项目是珠海市政府全力推进重点项目之一，为全力支持宋城演艺谷旅游区周边配套建设，须调整项目用地指标以满足斗门区经济和社会需求，同时优化公共服务配套设施布局。

二、城市建设

1、珠海市中西医结合医院改扩建工程动工

1月8日，珠海市中西医结合医院改扩建工程举行开工仪式。该院正积极打造临床研究型高水平三级甲等中西医结合医院，已成为集医疗、教学、科研、预防、保健、康复为一体，并以中西医结合为特色的三级综合医院，年门诊量近100万人次，住院患者3.5万人次，门诊量中约20%为港澳人士。2021年1月11日，该院即将迎来“三甲”评审。之后，医院将在“三甲”的基础上继续提高，打造临床研究型高水平医院，更好地满足珠澳两地群众看病就医的需求。

2、珠海市城乡水利防灾减灾工程21宗项目竣工验收工作基本完成

1月14日，珠海市城乡水利防灾减灾工程21宗项目竣工验收工作基本完成。城市防洪堤段按100年一遇防洪潮标准，其他堤段按50年一遇防洪潮标准达标建设，概算总投资23.2亿元。四大联围共加固建设堤防长180公里，新（重）建水闸71座。保护了围内人民的生命财产安全，为珠海市全面对接参与“双区”建设、提升粤港澳大湾区防灾减灾能力奠定了基础，为珠海经济特区“二次创业”加快发展提供坚实保障。

3、连接珠海的澳门轻轨将动工

2月19日，澳门政府为落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》，完善澳与内地城市及高铁轨道的便捷对接，加快交通基础互联互通，创造便捷舒适的跨境出行环境，实现澳门轻轨融入粤港澳大湾区“一小时生活圈”的目标，澳门特区政府将积极推动轻轨横琴线的建设。轻轨横琴线主体建筑由高架桥、河底隧道及两个车站组成，走线全长约2.2公里，其中隧道段约900米。项目争取4年内建成并试运营。

4、海天公园岭南园项目完成过半

2月22日，占地面积约3800平方米的海天公园岭南园项目进展顺利，已完成整体进度50%，海天公园商业配套项目也在紧锣密鼓地建设中，两个项目均计划于今年6月完工并对市民开放。该商业配套以特色餐饮、休闲娱乐、配套服务为核心，计划引入餐饮店、茶饮店、咖啡店、轻酒吧、潮玩店、深夜食堂及滨海休闲餐饮等多种业态，融合文化、旅游、潮流等多种元素，以“艺术活动”“社交人文”“主题IP”等为载体，打造集商业配套、旅游服务、自然及人文景观于一体的休闲中心、生活中心、艺术中心。

5、珠海高品质建设“公园之城”全力打造民生幸福标杆城市

2月23日，珠海市召开的“美丽珠海 公园之城”建设成果新闻发布会。实施“公园

之城”行动以来，珠海市新建和改造市政特色公园 43 个、社区公园 185 个。同步实施“千里绿廊”“彩色飘带”行动，营造了 36 处景观绿廊、53 处多彩立面和 113 处繁花节点，建成绿道约 1290 公里、健康步道约 133 公里，串联起大大小小的公园，使整个城市形成点、线、面、环有机结合的绿化生态景观体系，真正成为“公园里的城市”。珠海市以更高的起点、更高的层次、更高的目标规划建设“公园之城”，为珠海打造为全国生态文明典范、建设民生幸福标杆城市提供有力支撑。

6、珠海隧道项目建设迈入实质性施工阶段

3 月 1 日，珠海隧道 TJ2 标段首幅地下连续墙钢筋笼的成功吊装，珠海隧道项目建设迈入实质性施工阶段。珠海隧道项目分 TJ1 和 TJ2 两个标段施工，其中，由中铁隧道局集团有限公司承建的珠海隧道 TJ2 标段施工全长 3.8 千米。珠海隧道项目主线起点位于珠海大桥西（灯笼公路东侧），与珠海大道主线连接，向南转向下穿珠海大道新建辅道后转入珠海大桥南侧；道路等级为城市快速路，设计速度每小时 80 千米。主线全长约 5 千米，其中隧道长度约 4.48 千米，道路等级为城市次干路，设计速度每小时 50 千米。该项目计划建设工期 4 年。

7、珠海机场改扩建工程正式启动

3 月 23 日，珠海机场改扩建工程正式启动。本次珠海机场改扩建工程的主要建设内容包括：第二平行滑行道、配套机坪、消防主站迁建、灯光站、试车位、隔离机位等配套工程。整个工程将于 2022 年底完成，珠海机场第二滑行道、新建机坪投入使用后，将增加 28 个机位。新增的 28 个机位，将使珠海机场的机位总计提升到 51 个，实现机位倍增。而此举也可保障年旅客吞吐量 2750 万人次，将促进地方旅游业发展，适应和对接大湾区发展，吸引更多航空公司开辟航线，打造珠江西岸航空枢纽，提升珠海城市竞争力，打造复合型国际干线机场、粤港澳大湾区珠江西岸航空枢纽赋能。

第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2021 年 1 月、2 月、3 月）

区域	在售 楼盘	楼盘地址	在售户型	1 月售价（元/㎡）	2 月售价（元/㎡）	3 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
新 香 洲	恒裕 水墨 兰亭	香洲梅华西香榭路 192 号香山湖公园 南（一中高中部东）	168/178 m² 四 房	168 m² 和 178 m² 四房； 51000 元/m²	168 m² 和 178 m² 四房； 51000 元/m²	168 m² 和 178 m² 四房； 51000 元/m²	现楼	0756-219 5888
	岭南 世 家· 瑞府	珠海市香洲区迎宾 北路西（女子中学 对面）	111 m² 三房	111 m² 三房；35000 元/ m²；一次性 98 折、按揭 99 折	111 m² 三房；35000 元/ m²；一次性 98 折、按揭 99 折	111 m² 三房；35000 元/ m²；一次性 98 折、按揭 99 折	现楼	0756-229 8066
	乐富 里	梅华路与明珠路交 汇处，紧靠明珠轻 轨站，公交花园公 交站	73 m² 2+1，98 m² 三房	73 m² 2+1，98 m² 三房； 31000-32000 元/m²； 一次性 94 折，按揭 95 折；首付分期	73 m² 2+1，98 m² 三房； 31000-32000 元/m²； 一次性 94 折，按揭 95 折；首付分期	73 m² 2+1，98 m² 三房； 31000-32000 元/m²； 一次性 94 折，按揭 95 折；首付分期	现楼	0756-898 2222
	恒大 珺睿	香洲区迎宾北路 2111 号（电信大厦 旁）	68-154 m²	68-154 m² 户型；18000 元/m²	68-154 m² 户型；18000 元/m²	68-154 m² 户型；18000 元/m²	预计 2022 年 8 月交房	0756-251 3315
	绿景 喜悦 荟	香洲区明珠北路明 珠站西侧	160 m² 四房， 140 m² 五房； 45、47、57 m² 酒店式办公	97/98/110 m² 三房， 124/160 m² 四房，140 m² 五房（33000-35000 元/ m²）；45/47/57 m² 酒店式 办公（17500 元/m² 起）	140 m² 五房、160 m² 四房 （35000 元/m²）； 45/47/57 m² 酒店式办公 （17500 元/m² 起）	140 m² 五房、160 m² 四房 （35000 元/m²）； 45/47/57 m² 酒店式办公 （17500 元/m² 起）	2021 年 6 月 交房	0756-223 6999
	建发 央璟	香洲春风路南侧	125、143 m² 四 房	95 m² 三房，125、143 m² 四房；40000 元/m²；	95 m² 三房，125、143 m² 四房；40000-45000 元/ m²；	125、143 m² 四房； 42000 元/m²；	现楼	0756-687 6666
	凤凰 68 号 院	珠海市香洲区石溪 路 88 号	295 m² 别墅	295 m² 别墅；1000 万元/ 套	295 m² 别墅；1000 万元/ 套	295 m² 别墅；1000 万元/ 套	预计 2021 年 交房	0756-268 8188

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
老香洲	优特绿城桂语香山	珠海市香洲区银桦路102号	45-63 m²酒店式办公	48-63 m²酒店式办公；25000 元/㎡	45-63 m²酒店式办公；25000 元/㎡；	45-63 m²酒店式办公25000 元/㎡	预计2021年交房	0756-6988888
	弘泰豪庭	珠海市香洲区人民东路弘泰巷1号（珠光花园旁）	86-190 m²二到五房	86-190 m²二到五房【32000-33000 元/㎡（精装），29000-31000 元/㎡（毛坯）】；折后价，一次性98，按揭99折	86-190 m²二到五房【30000-34000 元/㎡（精装），29000-31000 元/㎡（毛坯）】；折后价，一次性98，按揭99折	86-190 m²二到五房【33000-37000 元/㎡（精装），32000-34000 元/㎡（毛坯）】；折后价，一次性98，按揭99折	现楼	0756-2886677
	泉福豪亭	香洲凤凰路及翠香路交叉处	83 m²两房-183 m²四房	84 m²两房，132-150 m²三房，183 m²四房；32000-33000 元/㎡；一次性97折按揭98折	84 m²两房，132-150 m²三房，183 m²四房；32000-33000 元/㎡；一次性97折按揭98折	83 m²两房-183 m²四房；32000-33000 元/㎡；一次性97折按揭98折	现楼	0756-2169988
	恒荣城市溪谷	珠海市香洲区神前路99号	151 m²、154 m²四房，花园洋房158 m²四房	151 m²(35500-37700 元/㎡)、154 m²四房(35000-37000 元/㎡)；花园洋房155-158 m²四房(35000 元/㎡)	151 m²(35500-37700 元/㎡)、154 m²四房(35000-37000 元/㎡)；花园洋房158 m²四房(35000 元/㎡)	151 m²、154 m²四房(35500-37700 元/㎡)；花园洋房158 m²四房(35000 元/㎡)	在建	0756-3636666
	铭泰城市广场	香洲区紫荆路西侧科汇大厦旁（香洲汽车总站）	53-138 m²开放式办公	53-138 m²开放式办公；24500-25500 元/㎡；部分房源一口价21880 元/㎡；一次性96；按揭99折	53-138 m²开放式办公；24500-25500 元/㎡；一次性96，按揭99折	53-138 m²开放式办公；24500-25500 元/㎡；一次性96，按揭99折	在建	0756-3660888
	双水湾	香洲情侣中路385号	236/245 m²五房	236/245 m²五房；50000 元/㎡；一次性98折	236/245 m²五房；50000 元/㎡；一次性98折	236/245 m²五房；50000 元/㎡；一次性98折	现楼	0756-2888882

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
老香洲	凤凰公馆	珠海市香洲区美丽湾神前路前进 500 米	92-124 m²三-五房	92-124 m²三-五房；32000-36000 元/㎡	92-133 m²三-五房；35000 元/㎡	92-133 m²三-五房；35000 元/㎡	在建	0756-399 6888
	春暖花开花园	珠海市香洲区美丽湾神前路前进 500 米	93-136 m²三-四房	93-136 m²三-四房；33000-34000 元/㎡；现场 97 折	93-136 m²三-四房；33000-34000 元/㎡；现场 97 折	93-136 m²三-四房；33000-34000 元/㎡；现场 97 折	在建	0756-217 0000
	悦澜山	香洲区情侣北路契爷岭二街 36 号（每一间东北侧）	128 m²、139 m²三到四房，复式 140 m²	128、139 m²三到四房（35000 元/㎡），140 m²复式（40000 元/㎡）；一次性 99+99、按揭 99 折	128、139 m²三到四房（35000 元/㎡），140 m²复式（40000 元/㎡）；一次性 96 折，按 97 折	128、139 m²三到四房（35000 元/㎡），140 m²复式（40000 元/㎡）；一次性 96 折，按 97 折	现楼	0756-222 0777
吉大	万菱情侣湾一号	香洲区情侣南路 88 号	193-345 m²大平层单位	193-345 m²大平层单位；59500 元/㎡	193-345 m²大平层单位；59500 元/㎡；一次性减 40 万，按揭减 20 万	193-345 m²大平层单位；59500 元/㎡；一次性减 40 万，按揭减 20 万	现楼	0756-880 6688
	万科臻湾府	情侣南路与海愉路交汇处	78 m²两房、104/108 m²三房、140 m²四房、171 m²复式	76 m²两房、101/106 m²三房、138 m²四房【加推 4 栋】；40000 元/㎡；现场 98 折	78 m²两房、104/108 m²三房、140 m²四房、172 m²复式；42000-48000 元/㎡	78 m²两房、104/108 m²三房、140 m²四房、171 m²复式；42000-48000 元/㎡	现楼	0756-326 7666
	万科悦湾府	珠海市香洲区情侣南路 158 号	282-350 m²别墅	282-350 m²别墅；2400-2700 万元/套；现场 98 折	282-350 m²别墅；2400-2700 万元/套；现场 98 折	282-350 m²别墅；2400-2700 万元/套；现场 98 折	现楼	0756-326 7666
	江山赋·臻园	吉大白莲路 222 号（国土局旁）	155 m²四房、325 m²二至六房	155 m²四房、325 m²二至六房；36000 元/㎡；95 折	155 m²四房、325 m²二至六房；36000 元/㎡；95 折	155 m²四房、325 m²二至六房；36000 元/㎡；95 折	预计 2021 年 9 月 30 日交房	0756-332 6188

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
拱北	国维中央广场	珠海市香洲区九州大道与桂花北路交汇处	住宅：71-149㎡二至四房，酒店式办公：41-45㎡单身公寓、66-69㎡一房一卫	住宅：71-149㎡二至四房（39000元/㎡）；酒店式办公：41-45㎡单身公寓、66-69㎡一房一卫（50000元/㎡）；一次性95折，按揭99折（住宅）	住宅：71-149㎡二至四房（39000元/㎡）；酒店式办公：41-45㎡单身公寓、66-69㎡一房一卫（50000元/㎡）；一次性95折，按揭99折（住宅）	住宅：71-149㎡二至四房（39100元/㎡）；酒店式办公：41-45㎡单身公寓、66-69㎡一房一卫（28000元/㎡）；一次性95折，按揭99折（住宅）	在建	0756-8800088
	世茂港澳口岸城	中国·港珠澳大桥·珠澳口岸岛	40-78㎡一到两房	40-78㎡一到两房；35000-38000元/㎡	40-78㎡酒店式办公；35000-38000元/㎡	40-78㎡酒店式办公；35000-38000元/㎡	在建	0756-6333333
	仁恒滨海中心	香洲情侣南路（过境澳门关口对面）	300+㎡四房、700+㎡复式	300+㎡四房；68000元/㎡；700+㎡复式（6500万/套）	300+㎡四房；68000元/㎡；700+㎡复式（6500万/套）	300+㎡四房；68000元/㎡；700+㎡复式（6500万/套）	现楼	0756-3299999
	森宇富通商务大厦	珠海市香洲区粤海中路2133号	55-72㎡SOHO	55-72㎡SOHO；27000-30000元/㎡；一次性97折，按揭98折	55-72㎡SOHO；27000-30000元/㎡；一次性97折，按揭98折	55-72㎡SOHO；27000元/㎡；一次性97折，按揭98折	现楼	0756-8603399
	岭秀城壹号	迎宾南路与岭南路交汇处	74、75㎡两房	74、75㎡两房；38000元/㎡；98+99折	74、75㎡两房；38000元/㎡；98+99折	74、75㎡两房；39000元/㎡；98+99折	预计2021年交房	0756-3866666
	中安广场	珠海市港昌路258号	60-65㎡公寓，63-178㎡写字楼	60-65㎡公寓（25500-30000元/㎡），63-178㎡写字楼（26000元/㎡）；一次性96折，按揭97折	60-65㎡公寓（25500-30000元/㎡），63-178㎡写字楼（26000元/㎡）；一次性96折，按揭97折	60-65㎡公寓（25500-30000元/㎡），63-178㎡写字楼（26000元/㎡）；一次性96折，按揭97折	现楼	0756-2888828

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
拱北	卓凡中心	珠海香洲区拱北侨光路 666 号	73 m²平层, 55/62/117 m² LOFT 复式	73 m²平层（27000 元/㎡）, 55/62/117 m² LOFT 复式（35000-40000 元/㎡）; 一次性按揭 96 折, 准签 99 折	73 m²平层（25000 元/㎡）, 55/62/117 m² LOFT 复式（31000-37000 元/㎡）; 92 折, 特价房 88 折	73 m²平层（25000 元/㎡）, 55/62/117 m² LOFT 复式; 36000 元/㎡; 92 折	在建	0756-888 2223
	富力新天地	香洲区九州大道西 2001 号	41-62 m²商办	/	41-62 m²商办; 25000 元/㎡	41-62 m²商办; 25000 元/㎡	在建	0756-858 2111
	龙光玖云著	珠海香洲区九州大道西 1045 号	38-155 m²商办	/	38-155 m²商办; 26000 元/㎡	38-155 m²商办; 25000-27000 元/㎡	在建	0756-228 8666
前山	世邦佰亚燕都	香洲三台石路东侧与翠微东路北侧交汇处（世邦家居四号厅）	47-58 m²两房, 79/88/98 m²三房	47 m²两房, 79-98 m²三房; 34000-35000 元/㎡; 97 折	47 m²两房, 79/88/98 m²三房; 34000-35000 元/㎡; 97 折	47-58 m²两房, 79/88/98 m²三房; 34000-35000 元/㎡; 97 折	现楼	0756-898 8888
	朗峰公馆	珠海市香洲区前山美晟横街 188 号	107-128 m²三到四房, 43/53/58/84 m²商铺	107-117 m²三房（27000 元/㎡） 43/53/58/84 m²商铺（50000 元/㎡）; 94 折	107/117 m²三房（27000 元/㎡）, 43/53/58/84 m²商铺（50000 元/㎡）; 住宅 94 折	107/117 m²三房（27000 元/㎡）, 43/53/58/84 m²商铺（50000 元/㎡）; 住宅 94 折	现楼	0756-218 8888
	中海环宇城	香洲区前山河畔前山城轨站旁	356 m²复式【只剩 2 套】	356 m²复式【只剩 2 套】; 38000 元/㎡; 一次性 96 折, 按揭 98 折	/	/	/	0756-818 6688

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/㎡)	2月售价(元/㎡)	3月售价(元/㎡)	楼盘进度	联系方式
前山	诚丰圣诺大厦	前山金鸡路与造贝路交汇处	44-58 m²平层、160-210 m² LOFT、30-286 m²商铺	44-58 m²平层(精装25000元/㎡), 160-210 m² LOFT(毛坯23000元/㎡, 精装26000元/㎡), 30-286 m²商铺(70000元/㎡); 一次性96折, 按揭97折	44-58 m²平层(精装25000元/㎡), 160-210 m² LOFT(毛坯23000元/㎡, 精装26000元/㎡), 30-286 m²商铺(70000元/㎡); 一次性96折, 按揭97折	44-58 m²平层, 160-210 m² LOFT(22000元/㎡), 30-286 m²商铺(4-7万元/㎡)	在建	0756-8636988
	马鞍山一号公馆	香洲区前山马鞍山西北侧	64、89、90 m²二到三房	64、89、90 m²二到三房; 30000元/㎡; 98折	64、89、90 m²二到三房; 30000元/㎡; 98折	64、89、90 m²二到三房; 30000元/㎡; 98折	现楼	0756-6333306
	路福·星光上	香洲区粤海路与明珠路交汇处(天虹商场对面)	57-133 m²一到四房	57-133 m²一到四房; 价格待定	57-133 m²一到四房【计划5月份开盘】	57-133 m²一到四房【计划5月份开盘】	现楼	0756-8633666
南湾	碧桂园华发香洲府	香洲区珠海大道北侧沿江路(华发水岸旁)	143 m²四房、28/86 m²商铺	94 m²三房、110/143 m²四房; 25500元/㎡; 已是折后价	143 m²四房(25000元/㎡)、28/86 m²商铺(1楼: 30000元/㎡, 2楼: 17000元/㎡); 98折	143 m²四房(25500元/㎡)、28/86 m²商铺(1楼: 34000元/㎡, 2楼: 19000元/㎡); 98折	预计2021年12月交房	0756-8670888
	双城汇(锦绣四季花园)	香洲南屏珠海大道南侧广昌社区	64-87 m²二到三房	64-87 m²二到三房; 27000元/㎡; 已是折后价	64-87 m²二到三房; 27000元/㎡; 已是折后价	64-87 m²二到三房; 27000元/㎡; 已是折后价	现楼	0756-8288333
	天一居	珠海市香洲南湾南路2991号(湾仔口岸斜对面)	116 m²/123 m²两房、178 m²、203 m²二至四房, 377 m²六房(毛坯)	116 m²/123 m²两房、178 m²、203 m²二至四房, 377 m²六房(毛坯); 46000元/㎡; 99折	116 m²/123 m²两房、178 m²、203 m²二至四房, 377 m²六房(毛坯); 46000元/㎡; 99折	116 m²/123 m²两房、178 m²、203 m²二至四房, 377 m²六房(毛坯); 46000元/㎡; 99折	现楼	0756-8932333

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
南湾	海印又一城	珠海市香洲区南湾北路海印又一城	150 m²商办, 60-108 m²商铺	150 m²商办 (23000-24000 元/㎡), 60-108 m²商铺 (27000 元/㎡); 一次性 97 折, 按揭 98 折	150 m²商办 (23000-24000 元/㎡), 60-108 m²商铺 (27000 元/㎡); 一次性 97 折, 按揭 98 折	150 m²商办 (23000-24000 元/㎡), 60-108 m²商铺 (27000 元/㎡); 一次性 97 折, 按揭 98 折	在建	0756-891 1999
	再生时代大厦	珠海市香洲区屏北二路 55 号	35-68 m² LOFT; 156-270 m²写字楼	35-68 m² LOFT (27000-28000 元/㎡), 156-270 m²写字楼 (23000 元/㎡起)	35-68 m² LOFT (27000-28000 元/㎡), 156-270 m²写字楼 (23000 元/㎡起); 98 折	35-68 m² LOFT (27000-28000 元/㎡), 156-270 m²写字楼 (23000 元/㎡起); 98 折	现楼	0756-691 8999
	乐而居花园	香洲区珠海大道 1068 号 (南屏中学对面)	113 m²三房 / 140 m²四房	113 m²三房 / 140 m²四房; 23000 元/㎡; 现场有 9 折优惠	113 m²三房 / 140 m²四房; 26000 元/㎡; 一次性 98 折, 按揭 99 折	113 m²三房 / 140 m²四房; 26000 元/㎡; 一次性 98 折, 按揭 99 折	现楼	0756-633 8999
	双瑞藏龙湾	香洲区湾仔沿海路	80/115/125 m²二到四房	80/115/125 m²二到四房; 39000 元/㎡; 一口价	80/115/125 m²二到四房; 39000 元/㎡; 一口价	80/115/125 m²二到四房; 39000 元/㎡; 一口价	在建	0756-680 9999
	恒大·林溪郡	香洲区南琴路主干道西侧 (横琴方向)	70 m²-140 m²二到四房	/	70 m²-140 m²二到四房; 待定	70 m²-140 m²二到四房 【预计月底开盘】; 价格待定	现楼	0756-268 1666
横琴	华融琴海湾	珠海市横琴新区横琴口岸对面	430-520 m²别墅, 117-149 m²商铺	430-520 m²别墅 (42000-59000 元/㎡), 117-149 m²商铺 (75000-80000 元/㎡); 一次性按揭 98 折	430-520 m²别墅 (42000-59000 元/㎡), 117-149 m²商铺 (75000-80000 元/㎡); 一次性按揭 98 折	430-520 m²别墅 (42000-59000 元/㎡), 117-149 m²商铺 (75000-80000 元/㎡); 一次性按揭 98 折	现楼	0756-893 6666
	华发广场·天啟	横琴十字门中央商务区, 紧邻离岸金融岛和口岸服务区	51-71 m²商办	51-71 m²商办; 35000 元/㎡	51-71 m²商办; 35000 元/㎡	51-71 m²商办; 35000 元/㎡	预计 2024 年 5 月交房	0756-288 9888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
横琴	横琴·珠江湾	横琴金融岛片区东北角，琴海北路和富琴道交界处	55/92/103 m² 商办	160 m²四房（精装 55000 元/㎡），55/92/103 m²商办（毛坯 37000 元/㎡）	160 m²四房（精装 55000 元/㎡），55/92/103 m²商办（毛坯 37000 元/㎡）	55/92/103 m²商办；37000 元/㎡	在建	0756-299 7666
	横琴万象世界	珠海市横琴新区横琴大道与开新三道交汇处	30/40/50/55 m² SOHO、60/80 m² LOFT	30/40/50/55 m² SOHO（31000 元/㎡），60/80 m² LOFT（32000-34000 元/㎡）；一次性 97*98 折，按揭 98 折	30/40/50/55 m² SOHO（31000 元/㎡），60/80 m² LOFT（32000-34000 元/㎡）；一次性 97*98 折，按揭 98 折	30/40/50/55 m² SOHO（31000 元/㎡），60/80 m² LOFT（32000-34000 元/㎡）；一次性 97*98 折，按揭 98 折	在建	0756-627 8888
	横琴德国城	珠海横琴新区港澳大道与天羽道	33/37/39/55/66/78/87 m² 商办	33/37/39/55/66/78/87 m²商办；33000-35000 元/㎡；一次性 98 折，按揭 99 折	33/37/39/55/66/78/87 m²商办；33000-35000 元/㎡；一次性 95 折，按揭 96 折	33/37/39/55/66/78/87 m²商办；34000-36000 元/㎡；一次性 95 折，按揭 96 折	在建	0756-881 3666
	东西汇	珠海市横琴大道南 50 米	58-138 m²商办	58-138 m²商办（3.3 米：28000-30000 元/㎡；4.9 米：38000 元/㎡；元旦期间一次性 94 折，按揭 96 折	58-138 m²商办（3.3 米：28000-30000 元/㎡；4.9 米：38000 元/㎡；一次性 94 折，按揭 96 折	58-138 m²商办（3.3 米：28000-30000 元/㎡；4.9 米：38000 元/㎡；一次性 94 折，按揭 96 折	在建	0756-689 9888
	方达成大厦	珠海市横琴新区荣粤道 188 号	39-64 m²办公	39-64 m²办公；35000-50000 元/㎡；一次性 97+99，按揭 98+99 折	39-64 m²办公；35000-50000 元/㎡；一次性 97+99，按揭 98+99 折	39-64 m²办公；35000-50000 元/㎡；一次性 97+99，按揭 98+99 折	/	0756-887 3888
	中葡商贸广场	横琴新区濠江路 258 号	3.7 米 35-65 m²、4.9 米 146-268 m²	3.7 米 35-65 m²（精装 39000 元/㎡）；4.9 米 146-268 m²（毛坯 34000 元/㎡）；一次性 98 折，按揭 99 折	3.7 米 35-65 m²（精装 39000 元/㎡）；4.9 米 146-268 m²（毛坯 34000 元/㎡）；一次性 98 折，按揭 99 折	3.7 米 35-65 m²（精装 39000 元/㎡）；4.9 米 146-268 m²（毛坯 34000 元/㎡）；一次性 98 折，按揭 99 折	在建	0756-828 8111
	永同昌时代广场	横琴自贸区濠江路 与开新七道交会处	55/61/62 m² 商办	55/61/62 m²商办；33000 元/㎡	55/61/62 m²商办；33000 元/㎡	55/61/62 m²商办；33000 元/㎡	在建	0756-880 0111

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
横琴	碧桂园·澳邻PARK	横琴自贸区港澳大道与开新七道交汇处	56/61 m²商办	56/61/68 m²商办; 32000 元/㎡; 一次性 91 折, 按揭 92 折	56/61/68 m²商办; 32000 元/㎡; 一次性 91 折, 按揭 92 折	56/61 m²商办; 32000 元/㎡; 一次性 91 折, 按揭 92 折	在建	0756-893 0999
	港珠澳供应链总部大厦	横琴新区七色彩虹路 925 号	61-67 m²商办、30-70 m²商铺	61-67 m²商办(32000 元/㎡), 30-70 m²商铺(80000-100000 元/㎡); 一次性 94 折, 按揭 95 折	61-67 m²商办(32000 元/㎡), 30-70 m²商铺; (80000-100000 元/㎡); 一次性 95 折, 按揭 96 折	61-67 m²商办(29000-32000 元/㎡), 30-70 m²商铺; (80000-100000 元/㎡); 一次性 95 折, 按揭 96 折	在建	0756-881 5000
	仁和横琴国际	珠海横琴新区文化创意区南侧三叠泉路 99 号	57/63/88 m²商办	57/63/88 m²商办; 32000-36000 元/㎡; 一次性 9 8 折, 按揭 99 折	/	/	/	0756-299 2299
	保利中心	横琴新区港澳大道、横琴口岸出关 600 米直达	79-180 m²写字楼单位	79-180 m²写字楼; 23000-30000 元/㎡; 一次性 98 折, 按揭 99 折	79-180 m²写字楼; 23000-30000 元/㎡	79-180 m²写字楼; 23000-30000 元/㎡; 一口价	现楼	0756-833 9898
	中国华融大厦	横琴新区口岸服务区, 珠海市横琴新区兴澳路	413-522 m²写字楼	413-522 m²写字楼; 42000 元/㎡; 一次性按揭 95 折	413-522 m²写字楼; 42000 元/㎡; 一次性按揭 95 折	413-522 m²写字楼; 42000 元/㎡; 一次性按揭 95 折	现楼	0756-828 8666
	横琴紫檀文化中心	珠海市横琴新区文化创意区	45-85 m²公寓	45-85 m²公寓; 32000 元/㎡	45-85 m²公寓; 32000 元/㎡	45-85 m²公寓; 32000 元/㎡	现楼	0756-299 9299
	灏怡天揽	横琴横琴口岸西南侧, 横琴新区环岛东路与安临路交汇处	30-150 m²商铺	30 m²商铺; 100000 元/㎡; 一次性 98 折按揭 99 折	30-150 m²商铺; 80000-200000 元/㎡; 一次性 88 折、按揭 9 折, 10 套特价房单位	30-150 m²商铺; 80000-200000 元/㎡; 一次性 88 折、按揭 9 折, 10 套特价房单位	在建	0756-551 1777
	天庆粤凯广场	珠海市横琴新区艺文二道东侧、港澳大道南侧、艺文一道西侧、濠江路北侧	65-115 m²户型	65-115 m²户型; 35000 元/㎡; 一次性 95 折, 按揭 98 折	65-115 m²户型; 35000 元/㎡; 一次性 95 折, 按揭 98 折	65-115 m²户型; 35000 元/㎡; 一次性 95 折, 按揭 98 折	现楼	0756-886 8111

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
横琴	k2 荔枝湾	中国横琴口岸港澳大道	80-114 m²三房	80-114 m²三房；50000-60000 元/㎡	80-114 m²三房；50000-60000 元/㎡	80-114 m²三房；50000-60000 元/㎡	在建	0756-6276666
	中冶逸璟公馆	珠海市横琴新区环岛北路北侧、千福道西侧、千寿道	98/126/140/170 m²复式，114 m²平层	98/126/140/170 m²复式，114 m²平层；55000-58000 元/㎡；一次性 98*99 折，按揭 98 折	126/140/170 m²复式，99/114 m²平层；55000-58000 元/㎡；一次性 98*99 折，按揭 98 折	126/140/170 m²复式，99 m²平层；55000-58000 元/㎡；一次性 98*99 折，按揭 98 折	2021 年 9 月交房	0756-8686886
	中国铁建大厦	横琴新区十字门中央商务区金融岛	57/70 m²一到三房，290-2100 m²写字楼	57/70 m²一到三房（53000-550000 元/㎡），290-2100 m²写字楼（38000-42000 元/㎡）	290-2100 m²写字楼；38000-42000 元/㎡	290-2100 m²写字楼；37000-42000 元/㎡；一次性 98 折，按揭 99 折	2021 年 6 月交房	0756-2889999
	钜星汇商业广场	横琴大道北侧，横琴国际网球场中心	8-50 m²商铺，56 m²/76 m²/118 m²一到三房公寓	8-50 m²商铺（1 楼：130000-150000 元/㎡，2 楼：80000-90000 元/㎡），56 m²/76 m²/118 m²一到三房公寓（35000-38000 元/㎡）；一次性 2 个 98 折，按揭 2 个 99 折	8-50 m²商铺（1 楼：130000-150000 元/㎡，2 楼：80000-90000 元/㎡），56 m²/76 m²/118 m²一到三房公寓（35000-38000 元/㎡）；一次性 2 个 98 折，按揭 2 个 99 折	8-50 m²商铺（1 楼：130000-150000 元/㎡，2 楼：80000-90000 元/㎡），56 m²/76 m²/118 m²一到三房公寓（35000-38000 元/㎡）；一次性 2 个 98 折，按揭 2 个 99 折	在建	0756-8338111
	三一南方总部大厦	横琴新区环岛东路东侧、联澳路南侧、都会道西侧、观澳路北侧	40-1000 m²商铺	60-120 m²商铺（1 楼 14-17 万/㎡，2 楼 7-8 万/㎡）	40-1000 m²商铺（1 楼 14-17 万/㎡，2 楼 7-8 万/㎡）	40-1000 m²商铺（1 楼 14-17 万/㎡，2 楼 7-8 万/㎡）	现楼	0756-8683131

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
唐家湾	泰盈·玖悦湾	珠海市唐家湾情侣北前岛环路1188号	123-163 m²三至四房	123-163 m²三至四房；35000-38000 元/㎡；一次性按揭 93 折	123-163 m²三至四房；35000-38000 元/㎡；一次性按揭 95 折	123-163 m²三至四房；36000-39000 元/㎡；一次性按揭 95 折	现楼	0756-8981888
	格力海岸	香洲情侣北路南段唐家湾填海区	77-130 m²二到四房	71-169 m²二至四房；35000-38000 元/㎡	71-169 m²二至四房；35000 元/㎡	77-130 m²二到四房；34000 元/㎡	现楼	0756-3666666
	万科红树东岸	珠海市唐家湾金星路228号	48-101 m²公寓、洋房 151 m²	48-101 m²公寓（28000 元/㎡）；高层 89-110 m²三房（31000 元/㎡）；独栋 600-700 多 m²（1900-2000 万/套）	48-101 m²公寓（28000 元/㎡）；高层 89-110 m²三房（31000 元/㎡）；洋房 151 m²（24000-28500 元/㎡）	48-101 m²公寓（28000 元/㎡）；洋房 151 m²（26000-31000 元/㎡）	预计2021年5月交房	0756-36373333
	香格里	情侣北路9号	别墅 210-260 m²五房	别墅 210-260 m²五房；34000 元/㎡；一次性按揭均 98 折	别墅 210-260 m²五房；34000 元/㎡；一次性按揭均 98 折	别墅 210-260 m²五房；34000 元/㎡；一次性按揭均 98 折	现楼	0756-2536999/2536099
	凤凰海域	情侣北路	185-230 m²四至五房	185-230 m²四-五房；45000 元/㎡	185-230 m²四-五房；45000 元/㎡；一次性按揭均 95 折	185-230 m²四-五房；45000 元/㎡；一次性按揭均 95 折	现楼	0756-2628888
	万科翡翠中央	珠海高新区科技创新海岸	小公馆户型 138-168 m²四房	小公馆户型 138-168 m²四房；28000-38000 元/㎡	小公馆户型 138-168 m²四房；28000-38000 元/㎡	小公馆户型 138-168 m²四房；28000-38000 元/㎡	现楼	0759-2258666
	华发绿洋湾	珠海市香洲区唐家湾情侣北路铜鼓街88号	160/190 m²三至四房、217 m² 3+1 户型、299 m²四房	160/190 m²三至四房、217 m² 3+1 户型、299 m²四房；34000-42000 元/㎡	160/190 m²三至四房；217 m² 3+1 户型；299 m²四房【将加推 299 m²】34000-42000 元/㎡	160/190 m²三至四房；217 m² 3+1 户型；299 m²四房；30000-45000 元/㎡	在建	0756-2680000
	招商雍华府	珠海市高新区新湾七路与兴南路交汇处	125 m²四房	125 m²四房；25500 元/㎡	125 m²四房；25500 元/㎡	125 m²四房；25500 元/㎡	现楼	0756-2759888
	雅居乐国际花园	珠海市香洲区兴南路雅居乐国际花园售楼处	100-137 m²复式三、四房、85-116 m²平层三、四房	100-137 m²复式三、四房、85-116 m²平层三、四房；24000-26000 元/㎡	100-137 m²复式三、四房、85-116 m²平层三、四房；24000-26000 元/㎡；已是折后价	100-137 m²复式三、四房、85-116 m²平层三、四房；24500-26500 元/㎡；已是折后价	在建	0756-3836666

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
唐家湾	凤凰兰亭	唐家高新区软件园路1号南方创新科技大厦	137-255 m²洋房	132-208 m²洋房（23500-28500 元/㎡），108/155 m²三至四房（23000 元/㎡）	137-255 m²洋房 24000-28500 元/㎡；折后价	137-255 m²洋房 24000-28500 元/㎡；折后价	现楼	0756-339 7888
	仁恒滨海半岛	唐家湾情侣北路（南段）	85-160 m²二至五房，， 248 m²大四房	85-160 m²二至五房， 248 m²大四房； 31500-40000 元/㎡	85-160 m²二至五房， 248 m²大四房； 31500-40000 元/㎡	85-160 m²二至五房， 248 m²大四房； 31500-40000 元/㎡	预计2021年9月30日交房	0756-260 8888
	九洲绿城·翠湖香山	珠海情侣北路翠湖高尔夫球会内	别墅 600-800 m²，多层洋房：128-249 m²，百合苑高层 122-280 m²三-五房	别墅 270-450 m²， 3000 万起/套；别苑·多层洋房：128-249 m²（30000-36000）；百合苑高层 122-280 m²三-五房（25000-37000）	别墅 600-800 m²（3000 万/套起）；多层洋房：128-249 m²（35000）；百合苑高层 122-280 m²三-五房（25000-37000）；一次性 96 折，按揭 98 折	别墅 600-800 m²（3000 万/套起）；多层洋房：128-249 m²（35000）；百合苑高层 122-280 m²三-五房（25000-37000）；一次性 96 折，按揭 98 折	在建	0756-368 9999
	大德世贸广场	香洲区科技创新海岸北围片区兴南路北、新湾六路西侧	82-200 m²商铺	82-200 m²商铺； 43000 元/㎡	82-200 m²商铺； 43000 元/㎡	82-200 m²商铺； 43000 元/㎡	在建	0756-331 7777
	珠海·龙湖·天钜	珠海市香洲区唐家湾镇高新科技创新区北	78、95 m²三房； 38-58 m²公寓； 20-80 m²商铺	38-58 m²公寓（23000 元/㎡）； 78、95 m²三房（23500-26000 元/㎡） 20-80 m²商铺（45000 元/㎡）	38-58 m²公寓（23000 元/㎡）； 78、95 m²三房（23500-26000 元/㎡） 20-80 m²商铺（45000 元/㎡）	78、95 m²三房（23500-26000 元/㎡）， 38-58 m²公寓（23000 元/㎡）， 20-80 m²商铺（45000 元/㎡）； 98 折	在建	0756-690 7888
	天宸	情侣北路滨海高端住宅区核心地段（每一间小区旁）	252 m²多功能户型	252 m²多功能户型； 39000 元/㎡；折后均价	252 m²多功能户型； 39000 元/㎡；折后均价	252 m²多功能户型； 39000 元/㎡；折后均价	现楼	0756-260 1111
	颐璟名庭	珠海市唐家湾 TOD 新城·珠海北站旁	将推 75-115 m²三四房	/	将推 75-115 m²三四房； 开盘时间未定；价格待定	将推 75-115 m²三四房； 开盘时间未定；价格待定	在建	0756-366 0000

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
唐家湾	锦绣海湾城	京珠高速珠海下栅检查站旁（广珠轻轨翠亨站）	91-143 m²三到四房、51-76 m² LOFT 公寓	91-143 m²三到四房（13000-17000 元/㎡）；51-76 m² LOFT 公寓（17000 元/㎡）	91-143 m²三到四房（13000-17000 元/㎡）；51-76 m² LOFT 公寓（17000 元/㎡）	91-143 m²三到四房（13000-17000 元/㎡）；51-76 m² LOFT 公寓（17000 元/㎡）	预计 2023 年交房	4008308488
	蓝湾智岛	珠海·高新区总部基地中心（唐家金山软件旁）	55-74 m²酒店式办公	55-74 m²酒店式办公；16000-23000 元/㎡	55-74 m²酒店式办公；16000-23000 元/㎡；现场折扣 98 折	55-74 m²酒店式办公；17000-27000 元/㎡；现场折扣 98 折	现楼	0756-33389666
	万科第五园	前海西·珠海高新区·深珠通道出口约 1.6km	88 m²三房、99 m²四房	88 m²三房、99 m²四房；27000-28000 元/㎡；已是折后价	88 m²三房、99 m²四房；27000-28000 元/㎡；已是折后价	88 m²三房、99 m²四房；27000-28000 元/㎡；已是折后价	预计 2021 年 12 月底交房	4008273888
	宝龙城	珠海市唐家高新区科创南围港湾大道北、金峰北路东侧	98-122 m²三、四房	98-122 m²三、四房；27000 元/㎡	98-122 m²三、四房；27000 元/㎡	98-122 m²三、四房；27000 元/㎡	现楼	0756-3613999
	华润公元九里	中国·珠海·唐海湾·TOD 新城	92 m²三房、109 m²四房	92 m²三房、109 m²四房；26000-27000 元/㎡	92 m²三房、109 m²四房；28000-29000 元/㎡	92 m²三房、109 m²四房；29000-30000 元/㎡	现楼	0756-3313999
	恒大云锦	珠海市香洲北港湾大道与金凤路交汇处	128 m²叠墅	128~174 m²叠墅；25000-34000 元/㎡	128~174 m²叠墅；25000-34000 元/㎡；一次性 96 折；按揭 97 折	128 m²叠墅；25000-34000 元/㎡；一次性 96 折；按揭 97 折	现楼	0756-2290888
	天地源·上唐府	珠海高新区·珠海北站东北侧 240 米	86/97 m² 2+1 户型	/	86/97 m² 2+1 户型；27500 元/㎡	86/97 m² 2+1 户型；28000-29000 元/㎡	预计 2022 年 10 月交房	4006755688
	天恒·湾景	广东省珠海市香洲区半岛六路 63 号	即将加推 110-170 m²三-四房	/	112-150 m²三-四房；33000-40000 元/㎡	即将加推 110-170 m²三-四房；价格待定	在建	0756-3613333

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
保 税 区	龙光玖龙汇	广东省珠海市保税区宝盛路与保汇路交楼处	37-42 m²商办	37-42 m²商办; 23000 元/㎡; 特价房单位 21000 元/㎡	37-42 m²商办; 23000 元/㎡; 特价房单位 21000 元/㎡	37-42 m²商办; 23000 元/㎡; 特价房单位 21000 元/㎡	在建	0756-363 0666
	斯越云谷	十字门商务区联峰路	50-60 m²商办	50-60 m²商办; 24000-25000 元/㎡; 已是折后价	50-60 m²商办; 24000-25000 元/㎡; 已是折后价	/	/	0756-888 8298
	珠海富力优派广场	珠海保税区南湾大道北侧, 宝利路东侧	96-172 m²写字楼	96-172 m²写字楼; 17000 元/㎡; 一次性 93 按揭 97 折	96-172 m²写字楼; 17000 元/㎡; 一次性 93 按揭 97 折	96-172 m²写字楼; 17000 元/㎡; 一次性 93 按揭 97 折	现楼	0756-868 7888
	泰禾澳门湾	珠海市香洲区南湾大道北侧、宝吉路东	109 m² LOFT	106/109 m² LOFT; 22000-23000 元/㎡	09 m² LOFT; 22000-23000 元/㎡	/	2 号楼 2021 年 5 月底交房	0756-385 8888
	奥园天悦广场	保税区宝恒路西侧、宝顺路北侧	37-57 m²商办	37-57 m²商办; 20000 元/㎡; 一次性 98 折, 按揭 99 折	37-57 m²商办; 20000 元/㎡; 一次性 98 折, 按揭 99 折	37-57 m²商办; 20000 元/㎡; 一次性 98 折, 按揭 99 折	在建	0756-891 9666
	时代保利中环广场	珠海市十字门中央商务区通航一路与银湾路交汇处	39-101 m²商办、68-110 m²写字楼	39-101 m²商办; 26000 元/㎡	39-101 m²商办; 26000 元/㎡; 一次性 97 折, 按揭 98 折	39-101 m²商办 (26000 元/㎡)、68-110 m²写字楼 (22000 元/㎡)	现楼	0756-777 7773
	华发琴澳新城	珠海市香洲区景秀四路 388 号	42-144 m²一到四房	42-144 m²一到四房; 34000-37000 元/㎡; 不同期数不同优惠	42-144 m²一到四房; 34000-37000 元/㎡; 不同期数不同优惠	42-144 m²一到四房; 34000-37000 元/㎡; 不同期数不同优惠	在建	0756-299 1888
	中保 i 立方	香洲区保税区宝盛路南侧宝仁路西侧	35/39/53 m² LOFT	35/39/53 m² LOFT; 30000 元/㎡; 一次性 97 折, 按揭 98 折	35/39/53 m² LOFT; 30000 元/㎡; 一次性 97 折, 按揭 98 折	35/39/53 m² LOFT; 30000 元/㎡; 一次性 97 折, 按揭 98 折	在建	0756-867 0999

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
保税区	碧桂园臻湾国际	保税区宝盛路与宝荣路交汇处	40/48/57/67/158/206 m²商办	40/48/57/67/158/206 m²商办；254000-28000元/㎡；一次性96折，按揭97折	40/48/57/67/158/206 m²商办；250000-28000元/㎡；一次性96折，按揭97折	40/48/57/67/158/206 m²商办；250000-28000元/㎡；一次性96折，按揭97折	在建	0756-8896111
金湾	金地扑满花园	珠海市金湾区机场北路水泊围	185 m²别墅	185 m²别墅；25000元/㎡；折后均价	185 m²别墅；25000元/㎡；折后均价	185 m²别墅；25000元/㎡；折后均价	部分现楼	0756-7738888
	佳兆业悦峰	珠海市金湾区三灶镇金海岸大道南侧	89 m²三房、商铺39-88 m²	89 m²、105 m²、127 m²三四房、商铺39-88 m²；17000-23000元/㎡	89 m²、105 m²、127 m²三四房、商铺39-88 m²；17000-23000元/㎡；一次性99折	89 m²三房；商铺39-88 m²；17000-23000元/㎡；住宅一次99折	预计2021年12月底交房	0756-8821111
	崇峰壹号院	金湾区西湖片区金河东路北侧、金鑫路东侧	172-188 m²平层、315-345 m²复式	172-188 m²平层、315-345 m²复式；36000元/㎡	172-188 m²平层、315-345 m²复式；36000元/㎡	172-188 m²平层、315-345 m²复式；36000元/㎡	现楼	0756-3689888
	京华假日湾	珠海平沙新城中心地段	86-179 m²二至四房	86-179 m²二至四房；11400元/㎡；折后价	86-179 m²二至四房；11400元/㎡；已是折后价	86-179 m²二至四房；【即将加推130 m²三房】；11400元/㎡；已是折后价	现楼	0756-7720888/8585333
	星河传奇	珠海市金湾区航空城星湾路169号	洋房128 m²三至四房、复式113-117 m²	洋房117-128 m²三至四房（18000元/㎡）；复式113-123（22000-25000元/㎡）；5-8万抵94折	洋房128 m²三至四房（17500元/㎡）；复式113-117（21000-25000元/㎡）；5-8万抵94折	洋房128 m²三至四房（17500元/㎡）；复式113-117（21000-25000元/㎡）；5-8万抵94折	现楼	0756-8588666
	东方润园（时代润园）	金湾区红旗镇虹晖一路39号（中心广场东侧）	90-137 m²三-五房	90-137 m²三-五房；20000元/㎡；已是折后价	90-137 m²三-五房；20000元/㎡；已是折后价	90-137 m²三-五房；20000元/㎡；已是折后价	现楼	0756-7226666
	珠光新城	金湾成行路288号（新贺富酒家入口）	138-160 m²三-四房	122-160 m²三-四房；13500元/㎡；全款98折	138-160 m²三-四房；13500元/㎡；全款98折	138-160 m²三-四房；13500元/㎡；	现楼	0756-7223333

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾		前行 300 米)						
	旭日海岸	珠海市金湾区西湖城区金瀚路 668 号	32-121 m²一至四房	32-121 m²一至四房；23000 元/㎡；一次性 98 折按揭 99 折	32-121 m²一至四房；23000 元/㎡；一次性 98 折按揭 99 折	32-121 m²一至四房；23000 元/㎡；一次性 98 折按揭 99 折	现楼	0756-723 1888
	碧桂园·华发海湾壹号	珠海市金湾区三灶镇丹阳四路	88-125 m²三、四房	88-125 m²三、四房；25000-26000 元/㎡；一年首付分期	88 m²-125 m²三、四房；将加推 88/96 m²三房；26500 元/㎡；一年首付分期	88 m²-125 m²三、四房；26500 元/㎡；一年首付分期	现楼	0756-777 7788
	恒荣格拉斯堡	珠海金湾区红旗镇顺达路 88 号	72-140 m²二至四房	72-140 m²二至四房；13800-15000 元/㎡；一次性 98 折，按揭 99 折	72-140 m²二至四房；13800-15000 元/㎡；一次性 98 折，按揭 99 折	72-140 m²二至四房；13800-15000 元/㎡；一次性 98 折，按揭 99 折	现楼	0756-773 9999
	同裕子悦山	珠海市金湾区三灶镇机场西路 398 号（金海岸大道与安湾路交汇处）	116 m²、120 m²三房	116 m²、120 m²三房；16000 元/㎡	116 m²、120 m²三房；16000 元/㎡	116 m²、120 m²三房；15000 元/㎡	现楼	0756-778 0688
	珠海港海韵	珠海平沙升平大道中 99 号（台湾风情街对面）	商铺 39-280 m²	商铺 39-280 m²；24000-25000 元/㎡；折后价，一次性 98 折，按揭 99 折	商铺 39-280 m²；24000-25000 元/㎡；折后价，一次性 98 折，按揭 99 折	商铺 39-280 m²；24000-25000 元/㎡；折后价，一次性 98 折，按揭 99 折	现楼	0756-771 8999
	奥园·阳光一号	珠海市金湾区三灶镇机场西路 101 号（派出所北）	68 m²两房、91 m²三房	68 m²两房、91 m²三房；18000-19000 元/㎡；一次性 97，按揭 98 折	68 m²两房、91 m²三房；18000-19000 元/㎡；一次性 97，按揭 98 折	68 m²两房、91 m²三房；18000-19000 元/㎡；一次性 97，按揭 98 折	现楼	0756-778 2111
	龙光玖誉湾	珠海市金湾区金河东路北侧、金城路东侧	89-118 m²三到四房；复式 124-142 m²	89-118 m²三到四房、复式 124-142 m²；26000-32000 元/㎡；一次性 96，按揭 98 折	89-118 m²三到四房、复式 124-142 m²；26000-32000 元/㎡	89-118 m²三到四房；复式 124、142 m²；【即将加推 12/16/19 栋 89-143 m²户型】；28000-34000 元/㎡	现楼	0756-338 3000

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	奥园天悦湾	珠海市金湾区三灶华阳路与丹阳路交汇处	88-126 m²三至四房	88、96、108、126 m²三至四房；26000-32000 元/㎡；一次性 96，按揭 98 折	88-126 m²三至四房；21000 元/㎡	88-126 m²三至四房；21000 元/㎡	预计 2021 年 8 月交房	0756-778 6888
	德泰华庭	珠海市金湾区西湖城区金城路西侧、依云路北侧	91-109 m²三房、121-123 m²四房	91-109 m²三房、121-123 m²四房；23000 元/㎡；一次性 98，按揭 99 折	91-109 m²三房、121-123 m²四房；23000 元/㎡；一次性 98，按揭 99 折	91-109 m²三房、121-123 m²四房；23000 元/㎡；一次性 98，按揭 99 折	预计 2021 年 12 月底交房	0756-885 8288
	融创云水观棠	珠海市金湾区顺达路东侧、金水路南侧	92 m²三房、107/129 m²四房	92 m²三房、107/129 m²四房；26000 元/㎡；3 万抵 9 万	92 m²三房、107/129 m²四房；26000 元/㎡；3 万抵 9 万	92 m²三房、107/129 m²四房；24000-26000 元/㎡；3 万抵 9 万	现楼	0756-899 6999
	平沙九号广场	珠海市平沙镇升平大道中 219 号	35-119 m²一到四房	35-40 m²一房、57-71 m²二房、88-112 m²三房、117、119 m²四房；12500 元/㎡	35-119 m²一到四房；12500 元/㎡；1 万抵 5 万	35-119 m²一到四房；12500 元/㎡；1 万抵 5 万	部分现楼	0756-761 9999
	碧桂园·华发滨海天际	珠海市金湾航空新城	103 m²-206 m²四-五房	92 m²-206 m²三-五房；26000-28800 元/㎡	103 m²-206 m²三-五房；26000-28800 元/㎡	103 m²-206 m²四-五房；26000-28800 元/㎡	预计 2021 年交房	0756-777 7766
	龙湖龙光首开·湖城大境	珠海市金湾区航空城山湖海路和迎河西路的交叉路口	43-58 m²公寓；143 m²复式洋房；叠拼：150-250 m²	43-58 m²公寓（17000-23000 元/㎡）；143 m²复式洋房（24000 元/㎡），叠拼：150-250 m²（450 万-750/套）	43-58 m²公寓（17000-23000 元/㎡）；143 m²复式洋房（330-390 万/套），叠拼：150-250 m²（450 万-750/套）	43-58 m²公寓（17000-23000 元/㎡）；143 m²复式洋房（330-390 万/套），叠拼：150-250 m²（450 万-750/套）	预计 2021 年交房	0756-325 2299
	碧桂园珑悦	珠海市金湾区红旗镇金湾一小旁	94、96 m²三房	94、96 m²三房；19000-21000 元/㎡；已是折后价	94、96 m²三房；19500-21000 元/㎡；已是折后价	94、96 m²三房；19000-21000 元/㎡；已是折后价	现楼	0756-773 9888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	怡景豪庭	珠海市金湾区西湖城区金鹏路33号（保利香槟对面）	79-116 m²二至三房	79-116 m²二至三房；22000-24000 元/㎡；9.9 万抵一口价，7 万抵 95 折	79-116 m²二至三房；22000-24000 元/㎡；9.9 万抵一口价，7 万抵 95 折	79-116 m²二至三房；22000-24000 元/㎡；9.9 万抵一口价，7 万抵 95 折	现楼	0756-899 3333
	钰海国际广场	珠海平沙三路2063号	73-123 m²二至四房	73-123 m²二-四房；12000 元/㎡；一次性 97，按揭 98 折	73-123 m²二-四房；12000 元/㎡；送装修	73-123 m²二-四房；12000 元/㎡；送装修	现楼	0756-775 1999
	九洲保利天和	珠海金湾航空新城核心	三期高层：81-173 m² 2-4 房；三期别墅：171 m²-336 m² 联排独栋	三期高层：81-173 m² 2-4 房；三期别墅：171 m²-336 m² 联排独栋；25000-70000 元/㎡	三期高层：81-173 m² 2-4 房；三期别墅：171 m²-336 m² 联排独栋；25000-70000 元/㎡	三期高层：81-173 m² 2-4 房；三期别墅：171 m²-336 m² 联排独栋；25000-70000 元/㎡	2022 年 12 月底交房	0756-768 0888
	中国铁建国际城	珠海市金湾区金渠路南侧、双湖路西侧	72-129 m²二到四房	72-129 m²二到四房；25000 元/㎡	72-129 m²二到四房；25000 元/㎡	72-129 m²二到四房；25000 元/㎡	现楼	0756-396 7888
	中航花园	珠海金湾三灶西湖城区山湖海路188号	89/92 m²三房	89/92 m²三房；25000 元/㎡；一次性 98，按揭 99 折	89/92 m²三房；25000 元/㎡；一次性 98，按揭 99 折	89/92 m²三房；25000 元/㎡；一次性 98，按揭 99 折	现楼	0756-723 1111
	忠信海畔湾居	珠海市金湾区金岛路	92-97 m²三房	92-97 m²三房；14800 元/㎡起	92-97 m²三房；14800 元/㎡起	92-97 m²三房；14800 元/㎡起	现楼	0756-779 0838
	嘉珠揽胜	金湾区三灶镇南涌路486号	36-60 m²公寓，74、100 m²三房	36-60 m²公寓，74、100 m²三房；16500 元/㎡；一次性 97 按揭 98*98 折	36-60 m²公寓，74、100 m²三房；16500 元/㎡；一次性 97 按揭 98*98 折	36-60 m²公寓，74、100 m²三房；16000 元/㎡；一次性 97 按揭 98*98 折	现楼	0756-776 2290

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	恒隆御雅园	金湾区金渠路189号（珠海城职院旁）	129 m²三房	90/129 m²三房；20000-23000 元/㎡；首付分期	90/129 m²三房；20000-23000 元/㎡；首付分期	129 m²三房；20000-22500 元/㎡；首付分期	预计2021年交房	0756-723 9888
	海泉湾时光序	珠海·金湾区·海泉湾度假区内	65 m²-125 m²一-三房、190/228 m²合院	65 m²-125 m²一-三房、190/228 m²合院；12000-16000 元/㎡；洋房5万抵15万；合院15抵30万	65 m²-125 m²一-三房、190/228 m²合院；12000-16000 元/㎡；洋房5万抵15万；合院15抵30万	65 m²-125 m²一-三房、190/228 m²合院；12000-16000 元/㎡；洋房5万抵15万；合院15抵30万	现楼	0756-722 9999
	佳兆业·金域都荟	金湾西·金洲小学旁	75-90 m²二、三房；35-65 m²商铺	75-90 m²二、三房；35-65 m²商铺；11000 元/㎡	75-90 m²二、三房；35-65 m²商铺；11000 元/㎡	75-90 m²二、三房；35-65 m²商铺；11000 元/㎡	现楼	0756-867 2222
	鹏瑞·金玥湾	珠海金湾航空新城	98-139 m²三房	98-139 m²三房；143 m²四房、190 m²4+1房；27000-32000 元/㎡	98-139 m²三房；143 m²四房、190 m²4+1房；27000-32000 元/㎡	98-139 m²三房；30000 元/㎡	现楼	0756-630 9999
	畔山御海	珠海金湾三灶安基路南侧	102 m²、106 m²三房、136 m²四房	102 m²、106 m²三房、136 m²四房；15300-16500 元/㎡；已是折后价	102 m²、106 m²三房、136 m²四房；15300-16500 元/㎡；已是折后价	102 m²、106 m²三房、136 m²四房；15300-16500 元/㎡；已是折后价	现楼	0756-768 1111
	方圆月岛首府	珠海高栏港平沙新城	99-142 m²三-四房	99-128 m²三-四房；12500 元/㎡；折后价	99-128 m²三-四房；12500 元/㎡；折后价	99-142 m²三-四房；12500-15000 元/㎡；折后价	现楼	0756-853 9888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	金湾宝龙城	珠海·航空新城·科工路	91-127 m²三到四房	91-127 m²三到四房；23000-26000 元/㎡；已是折后价	91-127 m²三到四房；23000-26000 元/㎡；已是折后价	91-127 m²三到四房；23000-26000 元/㎡；已是折后价	现楼	0756-7616888
	万科海上城市	金湾三灶丹凤四路	65 m²两房、79-108 m² 2+1到 3+1	65 m²两房、79-108 m² 2+1到 3+1；27000 元/㎡	65 m²两房、79-108 m² 2+1到 3+1；27000 元/㎡	65 m²两房、79-108 m² 2+1到 3+1；27000 元/㎡	预计 2022 年 5 月交房	0756-2705666
	中海十里观澜	金湾金河东南侧金鑫路东侧	87 m²三房、103、129 m²四房	87 m²三房、103、129 m²四房；30000 元/㎡	87 m²三房、103、129 m²四房；29000-31000 元/㎡	87 m²三房、103、129 m²四房；29000-31000 元/㎡	现楼	0756-8800688
斗门	江南岸随园	珠海斗门区白藤湖湖滨三区芭蕉园路	103-144 m²三至四房	103-144 m²三至四房（毛坯 21000 元/㎡，精装 24000 元/㎡）；现价卖无折扣	103-144 m²三至四房；23500 元/㎡；98 折	103-144 m²三至四房；23500 元/㎡；98 折	现楼	0756-3988888
	德昌盛景	珠海西城核心湖心路 1299 号	75-144 m²二至四房	75-144 m²二到四房；18000 元/㎡；折后价	75-144 m²二到四房；18000 元/㎡	75-144 m²二到四房；18000 元/㎡	现楼	0756-3939999
	诚伟丽苑	斗门城南湖心路 233 号	102 m²三房、117/123 m²四房	102 m²三房、117/123 m²四房；18000 元/㎡；98 折	102 m²三房、117/123 m²四房；18000 元/㎡；98 折	102 m²三房、117/123 m²四房；18000 元/㎡；98 折	现楼	0756-5208668
	五洲家园	珠海斗门湖心路 1088 号	90/108/119 m²四房	90/108/119 m²四房；23500-24500 元/㎡；一次性 98，折按揭 99 折	90/108/119 m²四房；23500-24500 元/㎡；一次性 98，折按揭 99 折	92/97/101/108/119 m²四房；23500 元/㎡；一次性 98，折按揭 99 折	部分现楼	0756-2833333
	中铁建·湖心公馆	斗门区白藤湖湖心路西	104-128 m²四至五房【加推 6 栋】	104-128 m²四至五房【加推 6 栋】；22000-23000 元/㎡；88 折	104-128 m²四至五房【加推 6 栋】；22000-23000 元/㎡；88 折	104-128 m²四至五房【加推 6 栋】；22000-23000 元/㎡；一口价	现楼	0756-5209888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
斗门	建发悦玺	斗门区湖心路以西，腾逸路北侧	85/97 m²三房	85/97 m²三房;21500 元/㎡; 5 个 99 折	85/97 m²三房;21500 元/㎡; 5 个 99 折	85/97 m²三房;21500 元/㎡; 5 个 99 折	预计 2022 年 5 月交房	0756-697 8888
	湖心金茂悦	斗门区锦湖路西侧，腾逸路南侧	80/90 m²三房、116 m²四房	80/90 m²三房、116 m²四房; 19500 元/㎡	80/90 m²三房、116 m²四房; 19500 元/㎡	80/90 m²三房、116 m²四房; 18000-21000 元/㎡; 已是折后价	预计 2022 年 12 月底交房	0756-266 9888
	华德同裕璞樾	斗门区西部中心城 A 片区湖心路	91 m²三房、116 m²四房	/	91 m²三房、116 m²四房; 20000 元/㎡	91 m²三房、116 m²四房; 20000 元/㎡; 一次性 97 折, 按揭 98 折	现楼	0756-513 7777
	家和城	斗门城南湖心路东侧	99-127 m²三到四房	99-127 m²三到四房; 20000 元/㎡; 99 折	99-127 m²三到四房; 20000 元/㎡; 一次性 95 折, 按揭 96 折	99-127 m²三到四房【精装 19500 元/㎡, 毛坯 17500 元/㎡】; 一次性 96 折, 按揭 98 折	现楼	0756-261 3808
	恒大滨江左岸	珠海市斗门区湖心路与平华大道交汇处	73/87/90/100/105 m²二到三房	73/87/90/100/105 m²二到三房; 19000 元/㎡; 一次性 98 折, 按揭 99 折	73/87/90/100/105 m²二到三房; 19000 元/㎡; 一次性 98 折, 按揭 99 折	73/87/90/100/105 m²二到三房; 19000 元/㎡; 9 折	2023 年 8 月底交房	0756-229 8666
	誉峰	斗门区湖心路东 100 米	96 m²三房、130 m²四房【加推 1/2 栋】	96 m²三房、130 m²四房【加推 1/2 栋】; 19000 元/㎡; 交定金 5 万可抵首付	96 m²三房、130 m²四房; 17500 元/㎡; 交定金 5 万可抵首付	96 m²三房、130 m²四房; 17500 元/㎡; 已是折后价	现楼	0756-333 7337
	世荣翠湖苑	珠海市斗门区珠峰大道 1699 号	83-112 m²三至四房	83-112 m²三至四房; 14500 元/㎡; 一次性 97 折, 按揭 98 折	84-143 m²三至四房; 14500 元/㎡; 一次性 97 折, 按揭 98 折	84-143 m²三至四房; 14500 元/㎡; 一次性 97 折, 按揭 98 折	现楼	0756-688 8888
	新力湾	珠海市斗门区珠峰大道南侧, 草朗村西侧	90/101/112 m²三房	90/101/112 m²三房; 12000-12500 元/㎡; 95 折	90/101/112 m²三房【年后加推 7 栋】; 12000-12500 元/㎡; 95 折	101/110 m²三房; 11800-12200 元/㎡; 93-95 折	现楼	0756-559 8888
	龙光玖龙山	珠海·西部生态新城·斗门·尖峰山	88 m²三房	88 m²三房; 10500 元/㎡; 已是折后价	/	/	/	0756-898 9111

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
斗门	五洲东方墅	斗门区珠峰大道北侧	170-200 m²别墅复式、82-115 m²三至四房	170-200 m²别墅复式（350-400 万元/套）、82-115 m²三至四房（18000 元/㎡）；一次性 97 折，按揭 99 折	170-200 m²别墅复式（350-400 万元/套）、82-115 m²三至四房（17000 元/㎡）	170-200 m²别墅复式（350-400 万元/套）、82-115 m²三至四房（17000 元/㎡）	现楼	0756-512 9999
	御景首府	斗门骑龙山（斗门大道，御温泉方向，初诚超市对面）	97 m²三房、152 m²四房	97 三房、152 m²四房；11000 元/㎡；96+99 折	/	/	/	0756-581 3888
	旭日华府	珠海市斗门区白蕉路 3968 号	77-143 m²二至四房	77-143 m²二至四房；12500 元/㎡	77-143 m²二至四房；12500 元/㎡	77-143 m²二至四房；12500 元/㎡；已是折后价	现楼	0756-556 9888
	招商依云华府	斗门区白蕉新城白蕉大道旁	91-115 m²三至四房	91-115 m²三至四房；15500 元/㎡；7 天准签享一次性 99 折	91/101/115 m²三房；15500 元/㎡；一次性 99 折	91/101/115 m²三房【加推 10 栋】；15500 元/㎡；一次性 99 折	现楼	0756-228 2777
	华发峰尚	斗门区白蕉镇白蕉路（省道 S272）东侧	87-130 m²三至四房	87-130 m²三至四房；13500 元/㎡；98 折	87-130 m²三至四房；13500 元/㎡；98 折	87-130 m²三至四房；13000-13500 元/㎡；94 折	部分现楼	0756-559 0888
	世荣尚观	珠海市斗门区井岸镇西堤路 1935 号	78-142 m²二至四房	78-142 m²二至四房；18000-19000 元/㎡；一次性 97 折，按揭 98 折	78-142 m²二至四房；18000-19000 元/㎡；一次性 97 折，按揭 98 折	78-142 m²二至四房；18000-20000 元/㎡；一次性 97 折，按揭 98 折	2021 年 11 月中交房	0756-555 8888
	龙光玖龙湖	斗门白蕉龙德巷 32 号	127 m²三至四房、63 m²商铺	127 m²三至四房（11800 元/㎡），63 m²商铺（16000 元/㎡）	/	/	现楼	0756-338 8833
	金碧丽江东海岸	珠海市斗门区白藤湖幸福河南	82/103/109 m²三至四房	82/103/109 m²三至四房；20000-21000 元/㎡；97 折	82/103/109 m²三至四房；17000-20000 元/㎡；97 折	82/103/109 m²三至四房；17000-20000 元/㎡；97 折	现楼	0756-550 9988
	奥园金泥湾	斗门区井岸镇泥湾村（东风北公交车站）	85-88 m² 2+1 房，107-119 m²复式 N+1 房	85-88 m² 2+1 房（11500 元/㎡），107-119 m²复式 N+1 房（14500 元/㎡）	85-88 m² 2+1 房（11500 元/㎡），107-119 m²复式 N+1 房（14500 元/㎡）；2 万抵 8 万*2 个 99 折	85-88 m² 2+1 房（11500 元/㎡），107-119 m²复式 N+1 房（14500 元/㎡）；2 万抵 8 万*2 个 99 折	2021 年 12 月底交房	0756-588 8111

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
斗门	海伦堡香海里	珠海斗门白蕉东路（惠普智慧产业园对面）	92-126 m²三到四房, 46-77 m²公寓	92-126 m²三到四房（14000 元/㎡），46-77 m²公寓（13000 元/㎡）；99 折	92-126 m²三到四房（14000 元/㎡），46-77 m²公寓（13000 元/㎡）；99 折	92-126 m²三到四房（14000 元/㎡），46-77 m²公寓（13000 元/㎡）；99 折	现楼	0756-522 9888
	融创云水观璟	珠海·西部生态新城·斗门·尖峰山	89-129 m²三至四房	89-129 m²三至四房；14000 元/㎡；96 折	89/115/129 m²三到四房；13500-16000 元/㎡；96 折	89/115/129 m²三到四房；13000-16200 元/㎡；96 折	现楼	0756-218 3666
	时代倾城·天宸	斗门白蕉东侧 22 号	99/118/128 m²三到四房	99/118/128 m²三到四房；15500-16000 元/㎡；一次性 93 折，按揭 97 折	99/118/128 m²三到四房；15500-16000 元/㎡；一次性 93 折，按揭 97 折	99/118/128 m²三到四房；15500-16000 元/㎡；一次性 93 折，按揭 97 折	现楼	0756-773 3333
	时代天韵	斗门区白蕉镇桥湖南路与同兴路交汇	87/90/101/121 m²三至四房	90/96/101/121 m²二至四房；14000 元/㎡；一次性 92/93 折按揭 97 折	90/96/101/121 m²二至四房；14000 元/㎡；一次性 92/93 折按揭 97 折	87/90/101/121 m²三至四房；14500 元/㎡；一次性 96 折、按揭 97 折，公积金 98 折	2021 年 12 月交房	0756-777 7373
	华发又一城	珠海市斗门井岸镇珠峰大道 288 号	94-170 m²三至四房【加推 72-103 m²二到三房】	94-170 m²三至四房【加推 72-103 m²二到三房】；14500 元/㎡；92 折	94-170 m²三至四房；14500 元/㎡	74 m²两房、97 m²三房、138 m²四房；14500 元/㎡	现楼	0756-588 8888
	恒裕江山汇花园	珠海市斗门区湖心路	82、89 m²三房、110 m²四房	82/89 m²三房、110 m²四房；20000 元/㎡；一次性 97+2 个 99 折，按揭 97+99 折	82/89 m²三房、110 m²四房；20000 元/㎡	82/89 m²三房、110 m²四房；19800 元/㎡；已是折后价	现楼	0756-698 1111
	诚丰雅园	珠海斗门乾务镇东澳村（珠海新徽实验学校旁）	75-90 m²二到三房	75-99 m²二到三房（精装 12000 元/㎡，毛坯 11000 元/㎡）；一口价	75-99 m²二到三房（精装 12000 元/㎡，毛坯 11000 元/㎡）；已是折后价	75-99 m²二到三房（精装 12000 元/㎡，毛坯 11000 元/㎡）；已是折后价	现楼	0756-850 3888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
斗门	保利茉莉花园	珠海·斗门·黄杨河畔	80-124 m²三至四房	80-124 m²三至四房；14500-15000 元/㎡；按揭 98 折	80-124 m²三至四房；14500-15000 元/㎡；一次性 97 折，按揭 98 折	80-124 m²三至四房；14500-15000 元/㎡；一次性 97 折，按揭 98 折	现楼	0756-5884888
	奥园丽景花园	珠海市斗门区井岸镇河坊路	83-112 m²三至四房	83-112 m²三至四房；17500 元/㎡；5 个 99 折	83-112 m²三至四房；17200 元/㎡	83-112 m²三至四房；17200 元/㎡	现楼	0756-5122888
	时代都荟大境	珠海市斗门区湖心路以西、幸福河北	43-192 m²一至四房	43-192 m²一至四房（毛坯 16500 元/㎡，精装 18500 元/㎡）	43-192 m²一至四房（毛坯 16500 元/㎡，精装 18500 元/㎡）	43-192 m²一至四房（毛坯 16500 元/㎡，精装 18500 元/㎡）；1 个 96 折，3 个 99 折	现楼	0756-7777337
	峰泽丽苑	珠海市斗门区达丽街 93 号	96-103 m²三房	/	96-103 m²三房；10700 元/㎡；一次性 98 折，按揭 99 折	96-103 m²三房；10700 元/㎡；一次性 98 折，按揭 99 折	2022 年 7 月交房	0756-5798666

资料来源：珠海在售楼盘价格动态表 2021 年 1、2、3 月数据根据网易资料、搜房网资料整理所得。

说明：

- 1、 以上报告为我公司内部资料，相关数据及分析结论仅供参考。
- 2、 报告部分资料来源于珠海市自然资源局、统计局、住房与城乡建设局、公共资源交易中心、不动产登记中心、珠海特区报、南方都市报、珠江晚报、珠海新闻网、房地产之窗等相关部门、报刊物以及网站。
- 3、 报告主要参与人员有：刘敏军、廖 旻、马忠杰、王 泽、唐春林、张丽燕、余秋凤、李凤梅、谢锦昌、陈秋红、陶晓妍、冯绮欣等。

本公司将于每季度结束的后十天发布《珠海市房地产市场分析报告》，有意者请来文来电咨询或到本公司网站上下载。

联 系 人：马忠杰、唐春林、张丽燕

联系电话：（0756）3331038

传 真：（0756）3346083

公司网址：<http://www.gdseeing.com>

公司微信公众号：gdseeing

邮 箱：seeing3331038@126.com

地 址：珠海市吉大九洲大道中 1082 号中电大厦三层 5-9 轴 301B、302B、303、304

服 务 范 围

- ☆ 房地产评估
- ☆ 土地评估
- ☆ 资产评估
- ☆ 基准地价评估
- ☆ 基准房价评估
- ☆ 地价动态监测
- ☆ 农用地分等定级评估
- ☆ 房地产项目融资可行性分析
- ☆ 房地产项目投资可行性分析
- ☆ 土地、房地产登记代理

思而后行 行达高远



广东思远土地房地产评估咨询有限公司

Guang Dong Seeing Real Estate Appraisal Co., Ltd

地址：珠海市吉大九洲大道 1082 号中电大厦

三层 5-9 轴 301B、302B、303、304

电话：(0756) 3331038 传真：(0756) 3346083

邮箱：seeing3331038@126.com