



广东思远
GuangDong Seeing
总第 55 期

珠海市 2021 年年度 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

二〇二一年十二月三十一日

目 录

第一部分 政策要闻.....	1
一、中央各部委相关政策要闻	1
二、地方相关政策要闻	8
第二部分 土地市场.....	16
一、土地市场供需情况	16
二、土地供应类型分析	18
三、土地交易区域分析	19
四、土地交易地价水平	21
五、历年招拍挂出让地价变化	24
六、2021 年珠海市城市地价动态监测结果	55
七、2022 年地价整体走势预测	57
第三部分 房地产市场.....	58
一、固定资产投资	58
二、房地产供求	59
三、房地产价格	64
第四部分 城市规划建设.....	66
一、城市规划	66
二、城市建设	75
第五部分 热点区域.....	81
第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2021 年 10 月、11 月、12 月）	85



思 远 评 估

2021 年 12 月

第一部分 政策要闻

一、中央各部委相关政策要闻

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、国家发展改革委印发《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》

4月8日，国家发展改革委印发《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，其中要求深化改革农村土地制度，推动深化农村宅基地制度改革试点地区率先健全宅基地分配、流转、抵押、退出、使用、收益、审批、监管等制度。鼓励农村集体经济组织及其成员采取自营、出租、入股、合作等方式，盘活农村闲置宅基地和地上房屋。

14、住房和城乡建设部约谈5个城市政府会商房地产工作

4月8日，住房和城乡建设部副部长倪虹约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通5个城市政府负责同志，要求切实提高政治站位，把思想和行动统一到党中央、国务院决策部署上来，充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，牢牢把握“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实扛起城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

15、住房和城乡建设部等部门发布《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》

4月15日，住房和城乡建设部等部门发布《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》，《意见》提到房租赁企业不得变相开展金融业务，不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同，不得利用承租人信用套取住房租赁消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消费贷款。针对住房租赁市场发展中的突出问题，从加强从业管理、规范住房租赁经营行为、开展住房租赁资金监管、禁止套取使用住房租赁消费贷款、合理调控住房租金水平、妥善化解住房租赁矛盾纠纷、落实城市政府主体责任

等 7 个方面进行了规定。

16、国家发展改革委等 21 个部门发布《国家基本公共服务标准（2021 年版）》

4 月 20 日，国家发展改革委等 21 个部门发布《国家基本公共服务标准（2021 年版）》，从幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶以及优军服务保障、文体服务保障等 9 个方面明确了国家基本公共服务具体保障范围和质量要求。

17、住房和城乡建设部等 4 个部门联合印发《关于做好农村低收入群体等重点对象住房安全保障工作的实施意见》

4 月 20 日，住房和城乡建设部等 4 个部门联合印发《关于做好农村低收入群体等重点对象住房安全保障工作的实施意见》。《意见》强调，通过农户自筹资金为主、政府予以适当补助方式实施农村危房改造，是农村低收入群体等重点对象住房安全保障的主要方式。

18、住房和城乡建设部等 6 部门联合印发《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（建房规〔2021〕2 号）

4 月 27 日，住房和城乡建设部等 6 部门联合印发《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（建房规〔2021〕2 号）。《意见》针对住房租赁市场发展中的突出问题，从加强从业管理、规范住房租赁经营行为、开展住房租赁资金监管、禁止套取使用住房租赁消费贷款、合理调控住房租金水平、妥善化解住房租赁矛盾纠纷、落实城市政府主体责任等 7 个方面进行了规定。

19、财政部等 4 部门联合召开房地产税改革试点工作座谈会

5 月 11 日，财政部、全国人大常委会预算工委、住房城乡建设部、税务总局负责同志在京主持召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。

20、人民银行发布《2021 年第一季度中国货币政策执行报告》

5 月 11 日，人民银行发布《2021 年第一季度中国货币政策执行报告》，《报告》重申“房住不炒”的定位，强调稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，把服务实体放到更加突出的位置，珍惜正常的货币政策空间。

21、住房和城乡建设部召开 40 个城市发展保障性租赁住房工作座谈会

5 月 12 日、14 日，住房和城乡建设部分别在沈阳、广州召开 40 个城市发展保障性租赁住房工作座谈会。40 个城市将大力发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人住房困难问题列入重要议事日程。由政府给予政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，坚持

小户型、低租金，重点利用存量土地和房屋建设保障性租赁住房，包括利用农村集体建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，落实了一批保障性租赁住房项目，提出了保障性租赁住房 2021 年计划。

22、2021 清华五道口全球金融论坛顺利召开

5 月 22 日，2021 清华五道口全球金融论坛召开，会议强调对房地产金融保持实施审慎性管理制度，防范系统性风险。

23、中国人民银行决定上调金融机构外汇存款准备金率

5 月 31 日，为加强金融机构外汇流动性管理，中国人民银行决定，自 2021 年 6 月 15 日起上调金融机构外汇存款准备金率 2 个百分点，即外汇存款准备金率由现行的 5% 提高到 7%。

24、国家发展改革委印发《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》

6 月 2 日，国家发展改革委印发《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》。《办法》内容为在保障性安居工程中央预算内，提高资金使用效益投资专项中新增保障性租赁住房方向，支持人口净流入大城市保障性租赁住房建设，推动解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，优先满足从事基本公共服务群体租赁住房需求，促进有能力在城镇稳定就业生活的常住人口有序实现市民化。

25、财政部等 4 个部门发布《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》

6 月 4 日，财政部、自然资源部、税务总局、人民银行发布《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》。《通知》提到国有土地使用权出让收入，即土地出让金划归税务部门征收，今年 7 月 1 日起部分省市试点，2022 年 1 月 1 日全面实行。

26、李克强主持召开国务院常务会议，部署进一步推动金融机构减费让利惠企利民

6 月 18 日，李克强主持召开国务院常务会议，部署进一步推动金融机构减费让利惠企利民。会议指出，今年要继续发挥金融机构作用，采取 6 方面减费措施，帮助小微企业、个体工商户降低成本，减轻上游大宗商品涨价传导压力。房地产方面，确定加快发展保障性租赁住房的政策，主要通过增加供给、支持改建、降低税负三方面，缓解新市民青年人等群体住房困难。

27、国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》

7月2日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，《意见》提出城市人民政府要摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，因城施策，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，制定年度建设计划。

28、央行下调存款准备金率 0.5 个百分点

7月10日，央行下调存款准备金率 0.5 个百分点。为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，中国人民银行决定于 2021 年 7 月 15 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点（不含已执行 5% 存款准备金率的金融机构），本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为 8.9%。

29、加快发展保障性租赁住房

7月22日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正出席加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议，会议深入学习贯彻习近平总书记关于住房工作的重要指示批示精神，研究部署加快发展保障性租赁住房，进一步做好房地产市场调控有关工作。

30、住建部等八部门联合发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》

7月23日，住建部等八部门联合发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，力争用 3 年左右时间实现房地产市场秩序明显好转，对房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等过程或领域中的违法违规行为进行整治。

31、银保监会召开全系统 2021 年年中工作座谈会暨纪检监察工作电视电话座谈会

7月27日，银保监会召开全系统 2021 年年中工作座谈会暨纪检监察工作电视电话座谈会，会中强调，要严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求，防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场。

32、中国人民银行上海总部召开 2021 年下半年工作会议

8月3日，中国人民银行上海总部召开 2021 年下半年工作会议，部署下半年工作。会议提出下半年执行稳健的货币信贷政策，继续稳妥实施房地产金融审慎管理，推动金融、房地产同实体经济均衡发展。

33、央行发布《2021 年第二季度中国货币政策执行报告》

8月10日，央行发布《2021 年第二季度中国货币政策执行报告》，《报告》指出：牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，

坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度；房地产贷款增速总体平稳。

34、人民银行等六部门联合发布《关于推动公司信用类债券市场改革开放高质量发展的指导意见》

8月18日，人民银行等六部门联合发布《关于推动公司信用类债券市场改革开放高质量发展的指导意见》，《意见》明确债券发行应符合国家宏观经济发展和产业政策，匹配实体经济需求。闲置高杠杆企业过度发债，强化对债券募集资金的管理，禁止结构化发债行为。

35、住房和城乡建设部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》

8月30日，住房和城乡建设部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，确保住房租赁市场供需平稳，城市住房租金年度涨幅不超过5%。《通知》的出台，能有效防止部分地区出现继续沿用过度房地产化的开发建设方式、大拆大建、急功近利的倾向，随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树，变相抬高房价，增加生活成本等现象。积极稳妥实施城市更新行动，防止大拆大建问题。

36、国务院新闻办公室举行“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会

8月31日，国务院新闻办公室举行“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会。会上，王蒙徽部长对住房和城乡建设发展情况的四大方面进行了总结，并通过媒体十大问答详细阐述了未来重点工作及思路。

37、《中华人民共和国土地管理法实施条例》于2021年9月1日起施行

9月1日，《中华人民共和国土地管理法实施条例》已经2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，并于2021年9月1日起施行。《条例》在《土地管理法》制度框架下，聚焦土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理等重点问题，强化对耕地的保护，针对耕地“非农化”、“非粮化”以及“合村并居”中违背农民意愿等突出问题，进一步明确制度边界，强化法律责任。

38、中共中央、国务院发布《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放方案》

9月6日，中共中央、国务院发布《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放方案》，《方案》主要内容有：打造全面深化改革创新试验平台，加快科技发展体制机制改革创新；建设高水平对外开放门户枢纽，扩大金融业对外开放；到2035年，高水平对外开放体制机制更加完善，营商环境达到世界一流水平。

39、中共中央、国务院印发了《国家标准化发展纲要》

10月10日，中共中央、国务院印发了《国家标准化发展纲要》。《纲要》指出，要推动新型城镇化标准化建设，健全住房标准，完善房地产信息数据、物业服务等标准。推动智能建造标准化，完善建筑信息模型技术、施工现场监控等标准。开展城市标准化行动，健全智慧城市标准，推进城市可持续发展。

40、中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于推动城乡建设绿色发展的意见》

10月21日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于推动城乡建设绿色发展的意见》。《意见》指出，规范绿色建筑设计、施工、运行、管理，鼓励建设绿色农房。推进既有建筑绿色化改造，鼓励与城镇老旧小区改造、农村危房改造、抗震加固等同步实施；开展绿色建筑、节约型机关、绿色学校、绿色医院创建行动。

41、央行发布《2021年第三季度中国货币政策执行报告》

11月19日，央行发布《2021年第三季度中国货币政策执行报告》，《报告》指出：“牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒”的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度；房地产贷款增速总体平稳。

42、中共中央政治局召开会议，分析研究2022年经济工作

12月6日，中共中央政治局召开会议，分析研究2022年经济工作。会议提到“要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环”。推进保障性租赁住房、公用产权住房等的建设，有助于缓和房地产投资下滑压力，同时也能切实为“新市民”等刚需群体解决一部分住房需求。

43、中国人民银行决定上调金融机构外汇存款准备金率

12月9日，为加强金融机构外汇流动性管理，中国人民银行决定，自2021年12月15日起，上调金融机构外汇存款准备金率2个百分点，即外汇存款准备金率由现行的7%提高到9%。

44、央行：LPR利率每月底公布

中国人民银行于12月20日公布本月贷款市场报价利率（LPR）。1年期LPR为3.80%，相较此前的3.85%下降5BP，5年期以上LPR为4.65%，保持不变。这是1年期LPR今年内的首次下调，也是2020年4月之后的首次下调。

二、地方相关政策要闻

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会议开幕

2月1日，中国人民政治协商会议第九届珠海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、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。

10、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%。

11、《珠海市全面深化改革 2021 年工作要点》正式印发

4 月 6 日,《珠海市全面深化改革 2021 年工作要点》正式印发。《工作要点》提出开展农村宅基地改革全国试点、全国市域社会治理现代化试点、广东省要素市场化配置综合改革试点等 7 项国家和省试点。

12、广东省人民政府印发《关于广东省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》

4 月 6 日,广东省人民政府印发《关于广东省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》提到完善住房供给和保障体系;坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,落实城市主体责任,促进房地产市场平稳健康发展;完善住房市场体系和住房保障体系,建立多主体供给、多渠道供应、租购并举的住房制度;坚持因城施策、一城一策,健全住房和土地联动机制,加强房地产金融调控,遏制投资投机性需求。

13、珠海市人民政府印发《珠海市新型产业用地(M0)管理暂行办法(试行)》

4 月 7 日,珠海市人民政府印发《珠海市新型产业用地(M0)管理暂行办法(试行)》,《办法》自印发之日起实施,有效期至 2023 年 6 月 14 日。

14、广东省委和省政府印发《广东省建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的若干措施》

5 月 8 日,广东省委和省政府印发《广东省建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的若干措施》。《措施》鼓励开展承包地整治整合、探索农村承包地“三权分置”具体实现形式、出台宅基地管理办法、积极鼓励农村集体经济组织对农村旧住宅、废弃宅基地、空心村等闲置建设用地拆旧复垦,支持农民以合法的宅基地使用权及农房财产权入股组建农民专业合作社、健全财政金融保障机制等制度,推动农业适度规模经营。

15、珠海市政府常务会议审议并原则通过《珠海经济特区城市更新管理办法(修订草案)》

6 月 3 日,市政府常务会议审议并原则通过《珠海经济特区城市更新管理办法(修订草案)》。由于经济社会发展,城市更新工作的推进,出现了原办法与上位法、相关政策不一致以及与机构改革工作不对接等问题,无法适应新形势新要求。《办法(修订草案)》完善了相关制度,增加规定更新项目在获得改造方案批复文件 3 个月内,应当取得项目实施主体核准文件、签订监管协议、搬迁补偿安置协议等;明确珠澳跨境工业区珠海园区的用地,不足一万平方米的也可以实施拆建更新;规定老旧小区更新意愿达到 95%方可启动更

新，其拆建应当采取政府组织的实施方式；明确海岛的城市更新项目以建筑基底面积核定供地面积等。

16、《珠海市实施粤港澳大湾区个人所得税优惠政策财政补贴管理办法》正式启用

7月1日，正式启用《珠海市实施粤港澳大湾区个人所得税优惠政策财政补贴管理办法》，符合条件的境外高端、紧缺人才可通过“珠海市财政专项资金申报和管理平台”提出申请。

17、珠海市生态环境局发布《珠海市“三线一单”生态环境分区管控方案》

7月7日，珠海市生态环境局发布《珠海市“三线一单”生态环境分区管控方案》，《方案》将成为珠海规划资源开发、产业布局和结构调整、城镇建设以及重大项目选址的重要依据，为推动珠海经济高质量发展，建设新时代中国特色社会主义现代化国际化经济特区奠定坚实的生态环境基础，对于助力珠海打造生态文明新典范具有重要意义。

18、珠海市人民政府印发《关于珠海市进一步稳定和扩大就业若干政策措施的通知》

7月29日，珠海市人民政府印发《关于珠海市进一步稳定和扩大就业若干政策措施的通知》，为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大及十九届二中、三中、四中全会精神，扎实做好“稳就业”工作、全面落实“保居民就业”任务，强化就业优先政策，推动实现更加充分更高质量就业，确保全市就业大局稳定和经济社会持续健康发展，制定本政策措施。

19、珠海市人民政府公布《关于珠海市集体建设用地使用权基准地价的通知》（珠府函〔2021〕146号）

8月3日，珠海市人民政府公布《关于珠海市集体建设用地使用权基准地价的通知》（珠府函〔2021〕146号），进一步健全我市地价管理体系，规范我市集体建设用地使用权流转市场秩序，促进我市集体建设用地的合理流转。

20、珠海市政府常务会议审议并原则通过《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》

8月18日，珠海市政府常务会议审议并原则通过《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，将着力解决新市民、青年人“买不起房、租不好房”的问题。珠海市被列为广东省发展保障性租赁住房试点城市，2021-2023年，全市将新增筹集建设保障性租赁住房不少于1万套，“十四五”期间则不少于1.5万套。

21、国务院办公厅印发《关于同意广东、香港、澳门承办2025年第十五届全国运动会的函》

8月21日，国务院办公厅印发《关于同意广东、香港、澳门承办2025年第十五届全

国运动会的函》，同意广东、香港、澳门承办 2025 年第十五届全国运动会。

22、中共中央、国务院印发了《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》

9 月 5 日，中共中央、国务院印发了《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》，《方案》明确了横琴粤澳深度合作区将坚守“一国”之本，善用“两制”之利，实施“货物‘一线’放开、‘二线’管住，人员进出高度便利”，推进规则衔接、机制对接，打造具有中国特色、彰显“两制”优势的区域开发示范。

23、第十三届中国国际航空航天博览会在珠海开幕

9 月 28 日，第十三届中国国际航空航天博览会在珠海开幕，本届航展室内展览面积 10 万平方米，展馆数量从上届的 8 个增加至 11 个；室外展览面积 36 万平方米，动态演示区 12 万平方米，参展飞机超 100 架，航展已发展成为集贸易性、专业性、观赏性为一体，代表当今国际航空航天业先进科技主流，展示当今世界航空航天业发展水平的盛会，跻身于世界五大航展之列。

24、《广东省科技创新“十四五”规划》正式发布

10 月 13 日，《广东省科技创新“十四五”规划》正式发布。《规划》提出，进一步建设广深港澳科技创新走廊，发挥好横琴粤澳深度合作区、前海深港现代服务业合作区等重大合作载体作用，全面深化粤港澳科技合作，带动“一核一带一区”创新协调发展。

25、国家税务总局珠海市税务局印发了《国家税务总局珠海市税务局、国家税务总局珠海市横琴新区税务局关于调整珠海市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告》

10 月 28 日，国家税务总局珠海市税务局印发了《国家税务总局珠海市税务局、国家税务总局珠海市横琴新区税务局关于调整珠海市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告》。《公告》指出个人转让二手住宅的个人所得税核定征收率调整为 1%，个人转让二手非住宅的个人所得税核定征收率调整为 1.5%；个人转让二手非住宅的土地增值税核定征收率调整为 5%。此公告从 2021 年 11 月 1 日起执行。

25、广东省省长马兴瑞主持召开省政府土地管理专题工作会议

11 月 5 日，广东省省长马兴瑞主持召开省政府土地管理专题工作会议，认真学习贯彻习近平总书记关于土地管理的重要论述精神。会议强调，要落实好最严格的耕地保护制度、节约用地制度、生态环境保护制度，大力挖潜盘活存量低效用地特别是存量工业用地，统筹推进“三旧”改造、批而未供和闲置土地盘活、村镇工业集聚区升级改造，全面提高各类土地利用效率。

27、横琴粤澳深度合作区首笔“跨境税融通”信用贷款办理成功

11月29日，横琴粤澳深度合作区首笔“跨境税融通”信用贷款办理成功。跨境税融通是横琴粤澳深度合作区试点进一步深化税收征管改革、推进智慧税务与“数字政府”深度融合的创新举措，它深化“信用+风险”创新应用，依托多部门联动、税银互动，进一步拓宽横琴注册澳资企业的融资渠道，有效降低融资成本，积极助力澳门经济适度多元发展。

28、珠海市住房和城乡建设局、珠海市自然资源局发布《珠海市关于推进非居住存量房屋改造为保障性租赁住房的通知》

12月2日，珠海市住房和城乡建设局、珠海市自然资源局发布《珠海市关于推进非居住存量房屋改造为保障性租赁住房的通知》。《通知》提到，本市行政辖区内已合法建成并办理不动产权登记的商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，可申请改建为保障性租赁住房。《通知》的实施能有效增加保障性租赁住房供应，解决新市民、青年人的住房难题，进一步拓宽保障性租赁住房筹集渠道。

29、省自然资源厅全力支持“两个合作区”建设

12月4日，省自然资源厅出台支持“两个合作区”建设的首批各8条具体措施精准配置自然资源，助力合作区与港澳一体化发展。其中包含以下四条措施：一推进“一张图”“一套数”建设，夯实合作区开发建设底数底图；二深化产业用地配置改革，促进与港澳产业协同联动发展；三加大“放管服”改革力度，支持重大项目落地和港澳居民跨境就业；四是培育壮大海洋经济，拓展合作区蓝色发展新空间。省自然资源厅将结合广东省全面推进自然资源高水平保护高效率利用工作，持续强化政策支持和资源支撑，全力支持“两个合作区”打造粤港澳大湾区建设的新高地。

30、珠海市人民政府发布《关于进一步规范和完善我市协议出让国有土地使用权的意见（试行）》（珠府〔2021〕85号）

12月26日，珠海市人民政府发布《关于进一步规范和完善我市协议出让国有土地使用权的意见（试行）》（珠府〔2021〕85号），《意见》得发布能进一步深化国有土地使用和管理制度改革，扩大国有土地有偿使用范围，促进国有土地资源全面节约集约利用，更好地支撑和保障经济社会持续健康发展。

31、珠海市自然资源局发布《珠海鹤洲新区总体发展规划采购项目中标（成交）结果公告》

12月31日，珠海市自然资源局发布《珠海鹤洲新区总体发展规划采购项目中标（成

交)结果公告》，公告中的《珠海鹤洲新区总体发展规划用户需求书》显示，鹤洲新区与港澳陆路相连，是横琴粤澳深度合作区的支撑区、延伸区、拓展区和协同区，肩负为合作区提供协同配套服务、探索粤港澳新型合作模式、建设澳珠极点、促进粤港澳大湾区东西两翼融合互动发展的重大任务。

第二部分 土地市场

一、土地市场供需情况

2021 年，中央从金融、财政、税收等层面加大楼市调控政策，增强对房地产的管控力度，通过加快发展保障性租赁住房，明确保障对象，着力做好新市民和青年人的住房保障，优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众。牢牢坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度；珠海市积极开展横琴粤澳深度合作区建设和鹤洲新区总体发展规划，促进粤港澳大湾区东西两翼融合互动发展，加快建设新时代中国特色社会主义现代化经济特区，保持珠海市地价平稳运行。

2021 年土地成交面积和成交金额均有所下跌 截止至 12 月 31 日，2021 年珠海市土地出让成交面积共 357.21 万 m²，比 2020 年的 652.29 万 m² 减少了 45.24%，成交金额 244.50 亿元，比 2020 年的 383.22 亿元减少了 36.20%。2021 年土地交易共有 7 宗溢价成交地块，平均溢价率达 29.7%，其中，3 宗位于香洲区，1 宗位于横琴新区，3 宗位于金湾区。

全市挂牌出让以工业用地为主 2021 年全市挂牌出让土地共 77 宗，成交 74 宗，流拍 3 宗。2021 年，全市商业用地共成交 9 宗，其中，香洲区商业用地成交 3 宗，横琴商业用地成交 1 宗，金湾区成交 1 宗，斗门区成交 4 宗商业用地。全市住宅用地共成交 17 宗，其中，香洲区住宅用地成交 7 宗，其中 1 宗位于上冲，4 宗位于唐家湾，2 宗位于南湾片区，1 宗位于横琴新区；西区住宅用地成交 9 宗，其中 7 宗位于金湾区，另外 2 宗位于斗门区。工业用地成交量最大，全市共成交 46 宗，分别是香洲区 14 宗，金湾区 20 宗，斗门区 12 宗，其中香洲区成交的工业用地分别位于唐家湾、南湾、上冲。全市其他用途用地共成交 2 宗，用地功能为旅游及旅游配套设施（包括酒店、办公、商业等），均位于斗门区。

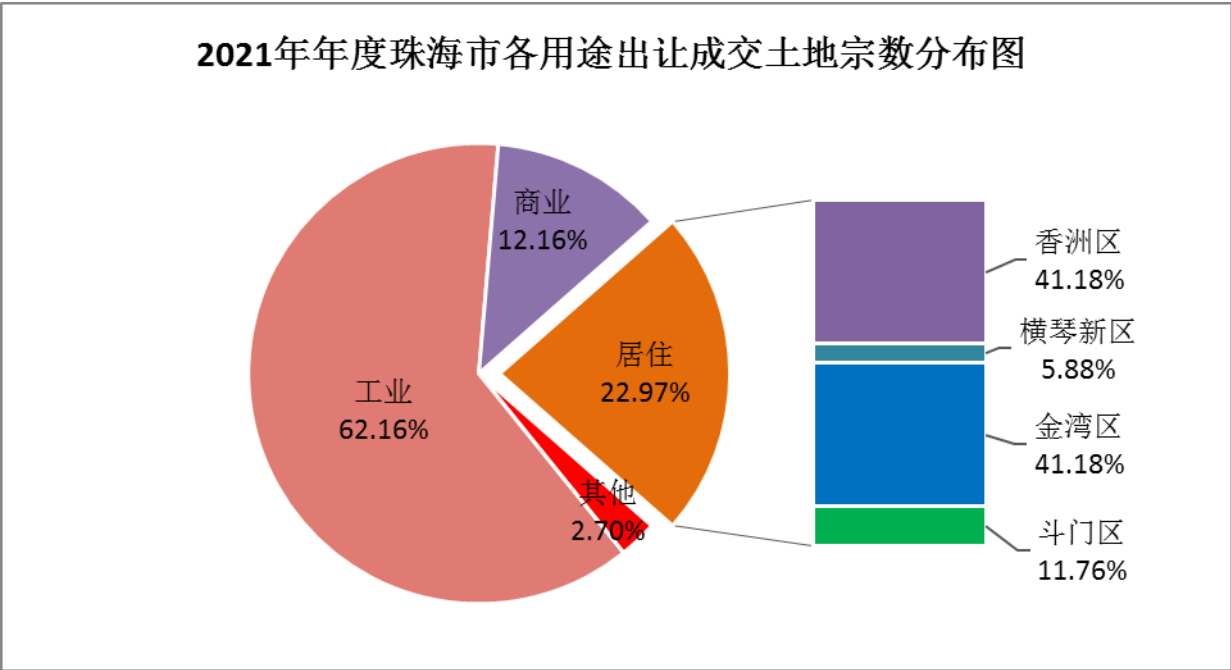


图 2-1 2021 年年度珠海市各用途出让成交土地宗数分布图

按季度成交数据看，第一季度土地供应面积最多 2021 年第一季度出让成交 27 宗，土地出让成交面积为 113.39 万 m^2 ；第二季度出让成交 13 宗，土地出让成交面积为 113.14 万 m^2 ；第三季度出让成交 10 宗，土地出让成交面积为 46.37 万 m^2 ；第四季度出让成交 24 宗，土地出让成交面积为 84.30 万 m^2 。全年土地出让流拍 3 宗地，包括 1 宗商业用地，1 宗住宅用地，1 宗工业用地。

2021 年珠海市有 1 宗转让用地。该地块位于珠海市金湾区三灶镇大门路东侧、定湾十二路北侧；规划用途为工业用地，用地面积为 30245.52 平方米，计容积率建筑面积为 45368.28 平方米。该地块由传美讯电子科技（珠海）有限公司以地面地价 579 元/ m^2 、总价 1750 万元竞得。

2020 年、2021 年珠海市土地出让成交总体情况比较见表 2-1，珠海市土地出让成交各区域各用途宗数统计见表 2-2，珠海市土地出让各用途宗数季度统计见表 2-3。

表 2-1 2020 年、2021 年珠海市土地出让成交总体情况比较

	交易宗数 (宗)	土地面积 (万 m^2)	总建筑面积 (万 m^2)	成交总价 (亿元)	成交均价 (元/ m^2)
2020	109	652.29	1428.25	383.22	2821
2021	74	357.21	860.53	244.50	3384
增长率	-32.11%	-45.24%	-39.75%	-36.20%	19.96%

表 2-2 2021 年珠海市土地出让成交各区域各用途宗数统计表

用途 区域	商业	居住	工业	其他	合计
香洲区	3	7	14	\	24
横琴新区	1	1	\	\	2
金湾区	1	7	20	\	28
斗门区	4	2	12	2	20
合计	9	17	46	2	74

表 2-3 2021 年珠海市土地出让各用途宗数季度统计表

季度	用途	成交宗数	土地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	成交总价 (亿元)	成交均价 (元/m ²)	流拍宗数
第一季度	商业	3	3.73	18.29	13.68	5505	1
	居住	4	19.86	47.35	40.98	10373	\
	工业	18	50.73	136.76	2.64	658	\
	其他	2	39.07	66.76	1.65	817	\
	汇总	27	113.39	269.16	58.95	2648	\
第二季度	商业	3	2.88	9.41	4.52	3047	\
	居住	4	32.74	76.62	70.57	9251	\
	工业	6	77.52	129.05	3.47	727	\
	汇总	13	113.14	215.08	78.56	3885	\
第三季度	商业	2	6.70	10.22	1.65	3202	\
	工业	8	39.68	127.36	2.14	1084	\
	汇总	10	46.37	137.58	3.79	1508	\
第四季度	商业	1	4.51	12.72	9.83	7726	\
	居住	9	35.96	91.73	91.15	10561	1
	工业	14	43.83	134.26	2.22	756	1
	汇总	24	84.30	238.71	103.20	4723	\
全年	汇总	74	357.21	860.53	244.50	3384	\

注：由于计算时保留两位小数，合计数存在 0.03 的误差。

二、土地供应类型分析

住宅用地成交总价、工业用地成交土地面积占比最大 截止至 12 月 31 日，2021 年珠海市各类用地交易量中，商业用地土地面积为 17.82 万 m²，住宅用地土地面积为 88.56 万 m²，工业用地土地面积为 211.76 万 m²，其他用地土地面积为 39.07 万 m²，除其他用途用地外，各用途用地较 2020 年均有所减少。其中，商业用地土地面积占全市土地成交面积的 4.99%，成交总价占全市土地成交总价比例为 12.14%。住宅用地土地面积占全市土地成交面积的 24.79%，成交总价占全市土地成交总价比例为 82.90%。工业用地土地面积占全市土地成交面积达 59.28%，成交总价占全市土地成交总价的 4.28%。2021 年其他用地出让面积占全市土地成交面积的 10.94%，成交总价则占全市土地成交总价的 0.67%。2021 年各用地类型的

土地出让成交情况见表 2-4。

表 2-4 2021 年各用地类型的土地出让成交情况比较

单位：万 m²、万 m²、亿元

用地性质	宗数	土地面积	比例	总建筑面积	比例	成交总价	比例
商业用地	9	17.82	4.99%	50.65	5.89%	29.68	12.14%
住宅用地 (含商住用地)	17	88.56	24.79%	215.70	25.07%	202.70	82.90%
工业用地	46	211.76	59.28%	527.42	61.29%	10.47	4.28%
其他用地	2	39.07	10.94%	66.76	7.76%	1.65	0.67%
合计	74	357.21	100.00%	860.53	100.00%	244.50	100.00%

注：①以上数据来自珠海市公共资源交易中心，数据截至 2021 年 12 月 31 日。（下同）

②商业用地包含：商务、旅馆业，商业、商务、旅馆业，商业服务业设施用地（在《土地利用现状分类》中选为“旅馆用地、商务金融用地”），商业性办公，商业、总部经济、旅馆，旅馆业+商务+商业、二类居住、水域+公园绿地；住宅用地包含二类居住，二类居住、幼托（18 班幼儿园），二类居住、幼托（12 班），二类居住、文化设施，二类居住、商业、广场、道路用地，文化设施、商业、二类居住、道路，二类、居住（人才住房项目）、城市道路，二类居住、商业、商务、旅馆业、公园绿地、文化设施、小学、城市道路，二类居住、幼托（12 班）、城市道路，二类居住（保障房）、商业，二类居住（产业人才住房），二类居住、商业、商务、幼托（15 班）、广场、绿地、城市道路，二类居住、商业；工业用地包括一类工业用地，二类工业用地、二类仓储用地，工业用地（新型产业用地 M0），二类工业用地，三类工业用地，新型产业，新型产业用地（孵化器）。其他用地包括旅游及旅游配套设施（包括酒店、办公、商业等）。

三、土地交易区域分析

金湾区为土地交易主要区域 2021 年珠海隧道、横琴隧道、兴业快线、鹤港高速、香海大桥、金海大桥等东西通道加快建设，不仅将使市内交通更加顺畅便捷，也将进一步连通港珠澳大桥、深中通道，承接好粤港澳大湾区建设带来的人流、物流和资金流。金湾区成为 2021 年珠海市主要土地交易区域，其土地成交面积、建筑面积、成交总额均为全市最高。珠海市金湾区土地交易面积为 162.20 万 m²，占全市土地交易总量的 45.4%，总建筑面积 315.45 万 m²，占全市土地交易总建筑面积的 36.66%，土地成交总价 98.57 亿元，占全市土地交易总价的 40.31%。

2021 年，香洲区土地出让成交面积共 61.10 万 m²，占全市土地出让成交面积的 17.10%，总建筑面积 212.61 万 m²，占全市土地总建筑面积的 24.71%，成交总价 94.81 亿元，占全市成交总价的 38.78%；横琴新区土地出让成交面积共 7.66 万 m²，占全市土地出让成交面积的 2.14%，总建筑面积 20.53 万 m²，占全市土地总建筑面积的 2.39%，出让成交总价为 34.35 亿元，占全市出让成交总价 14.05%；斗门区土地出让成交面积共 126.26 万 m²，

占全市土地出让成交面积的 35.35%，总建筑面积 311.94 万 m²，占全市土地总建筑面积的 36.25%，成交总价为 16.77 亿元，占全市土地成交总价 6.86%。2021 年，高价地块主要位于香洲区和金湾区。2021 年各区域出让土地成交情况见表 2-5、表 2-6、图 2-1。

表 2-5 2021 年各区域出让土地成交情况

区域		交易宗数 (宗)	土地面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万 m ²)	成交总价 (亿元)
香洲区	吉大	2	3.9	17.42	5.64
	香洲	1	1.5	9.78	8.8
	新香洲	2	1.58	8.82	0.45
	南湾	5	7.28	22.17	12.02
	前山	2	5.11	16.64	10.03
	上冲	2	3.91	19.66	14.01
	唐家湾	10	37.82	118.14	43.85
	万山区	1	1.5	9.78	8.8
	小计	24	61.10	212.63	94.81
横琴新区	南湾 (一体化发展区域)	1	0.98	5.86	4.19
	横琴新区	1	6.68	14.67	30.16
	小计	2	7.66	20.53	34.35
金湾区	三灶镇、红旗镇	17	62.76	155.62	94.67
	高栏港经济区	11	99.44	159.83	3.9
	小计	28	162.20	315.45	98.57
斗门区	斗门区	20	126.26	311.94	16.77
	小计	20	126.26	311.94	16.77
全市		74	357.21	860.53	244.50

注：①以上数据来自珠海市公共资源交易中心。

②2018 年 9 月 18 日，横琴新区政府公布《横琴新区与保税区、洪湾、湾仔区域一体化发展规划》。本报告自 2018 年第三季度起，将保税区、洪湾、湾仔区域纳入横琴新区，下同。

③由于计算时保留两位小数，合计数存在 0.01 的误差。

表 2-6 2021 年各区出让土地成交份额

区域	宗数 (宗)	比例	土地面积 (万 m ²)	比例	总建筑面积 (万 m ²)	比例	成交总价 (亿元)	比例
香洲区	24	32.43%	61.1	17.10%	212.61	24.71%	94.81	38.78%
横琴新区	2	2.70%	7.66	2.14%	20.53	2.39%	34.35	14.05%
金湾区	28	37.84%	162.20	45.40%	315.45	36.66%	98.57	40.31%
斗门区	20	27.03%	126.26	35.35%	311.94	36.25%	16.77	6.86%
合计	74	100.00%	357.21	100.00%	860.53	100.00%	244.50	100.00%

注：①以上数据来自珠海市公共资源交易中心统计表。

②百分比为各区域交易土地面积、总建筑面积、成交总价占全年交易土地面积、总建筑面积、成交总价的比例。

③由于计算时保留两位小数，合计数存在 0.01 的误差。

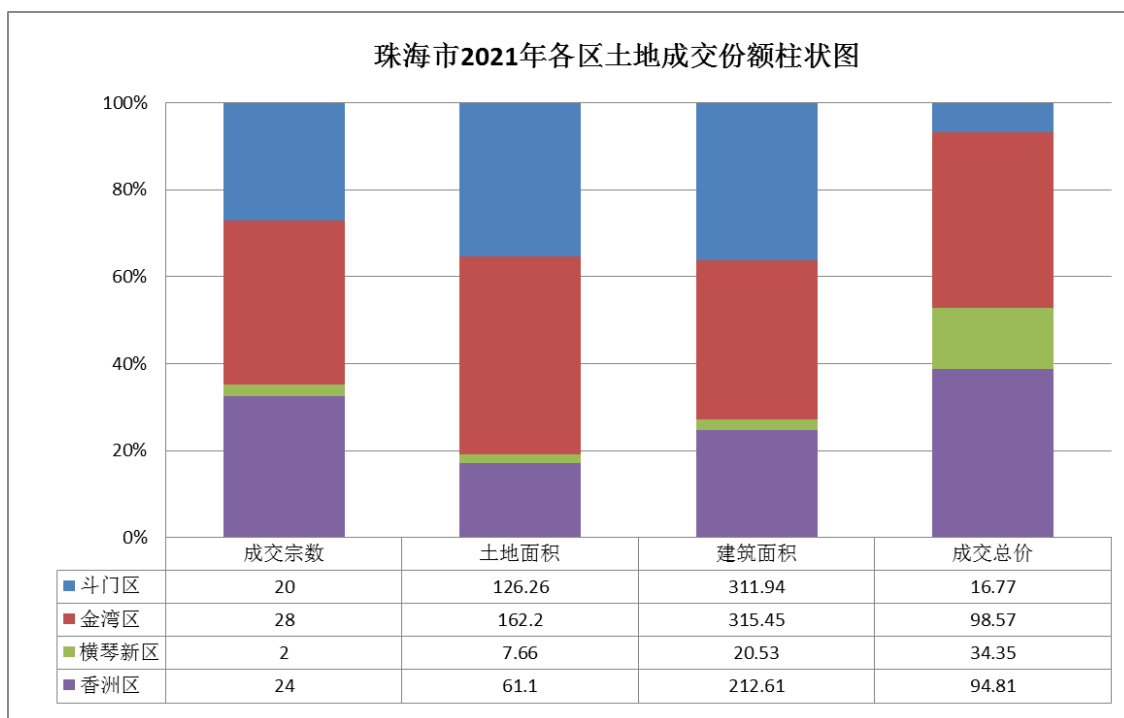


图 2-1 珠海市 2021 年各区土地成交份额柱状图

四、土地交易地价水平

土地交易均价有所上涨 2021 年珠海市各用途平均地价为 3384 元/m²，较 2020 年的 2821 元/m²上涨 19.96%。

2021 年香洲区商业、居住和工业用地平均地价分别是 7929 元/m²、9923 元/m²和 1624 元/m²。居住用地剥离竞配建面积后可销售部分均价达 10855 元/m²。

横琴新区商业和居住用地平均地价分别为 7150 元/m²和 20558 元/m²。居住用地剥离竞配建面积后可销售部分均价达 20558 元/m²。

金湾区商业、居住和工业用地平均地价分别为 5545 元/m²、10951 元/m²和 389 元/m²。居住用地剥离竞配建面积后可销售部分均价达 11222 元/m²。

斗门区商业、居住、工业和其他用地平均地价分别为 826 元/m²、3434 元/m²、413 元/m²和 817 元/m²。居住出让地块位于斗门区白蕉镇新港大道和乾务镇。

2021 年珠海市各区出让成交土地平均地价见表 2-7、2021 年珠海市各区土地出让成交价格比较柱状图见图 2-2。

表 2-7 2021 年珠海市各区出让成交土地平均地价

土地用途	区域	平均地价（元/m ² ）	按可销售建筑面积计算的楼面地价（元/m ² ）
商业	香洲区	7929	\
	横琴新区	7150	\
	金湾区	5545	\
	斗门区	826	\
居住	香洲区	9923	10855
	横琴新区	20558	20558
	金湾区	10951	11222
	斗门区	3434	\
工业	香洲区	1624	\
	横琴新区	\	\
	金湾区	389	\
	斗门区	413	\
其他	香洲区	\	\
	横琴新区	\	\
	金湾区	\	\
	斗门区	817	\

注：①平均地价中商业、居住用地、其他用地为楼面地价，工业用地为地面地价；最终平均地价为各区各用途平均地价的算术平均值。

②平均地价为出让成交地块均价的算术平均值。

③2021 年成功出让土地包括商业 9 宗、居住 17 宗、工业 46 宗、其他用地 2 宗。

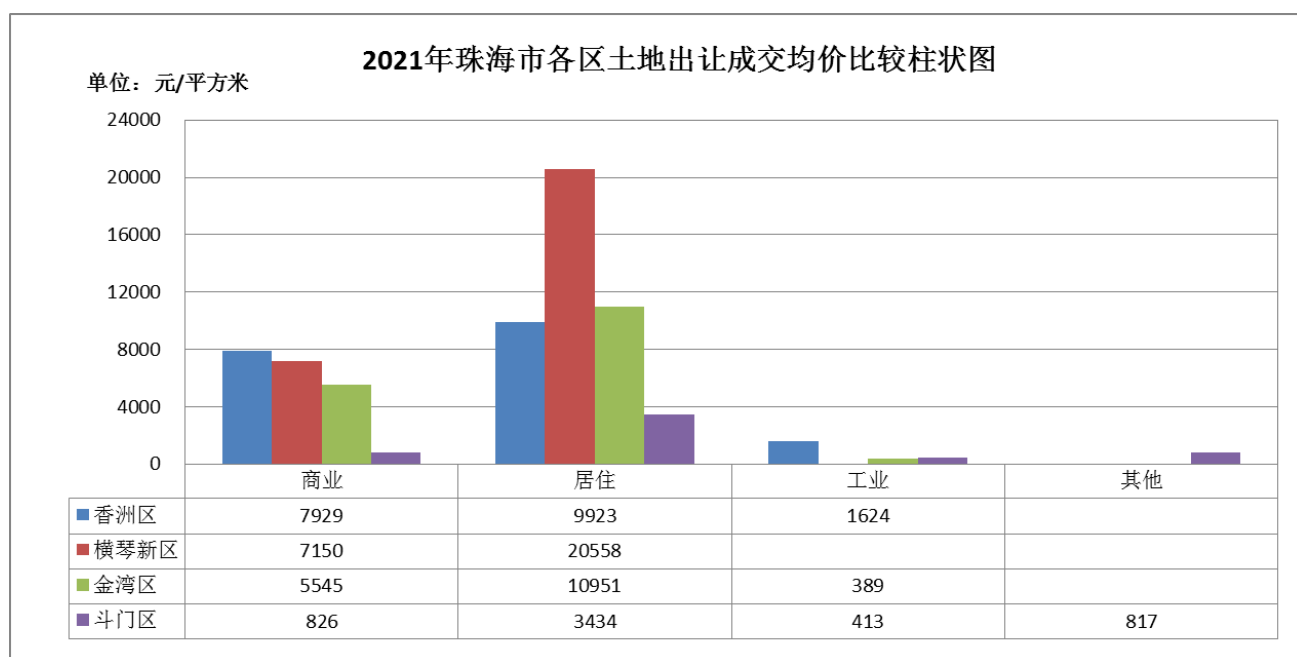


图 2-2 2021 年珠海市各区土地出让成交均价比较柱状图

2021 年珠海市土地出让地块多以底价成交，其中 20208/珠横国土储 2020-07 地块为当年成交单价最高的地块。该地块位于保税区保西路东侧、宝和路南侧，规划用途为二类居住、商业、广场、道路用地，用地面积为 66794.53 平方米，计容积率建筑面积 146724 平方米，用地容积率约 2.20。该地块于 2021 年 4 月 27 日由珠海万科发展有限公司以楼面地价 20558 元/m²、总价 30.16 亿元竞得，溢价率为 37.3%。



保税区保西路东侧、宝和路南侧地块

五、历年招拍挂出让地价变化

从表 2-8 看出，从 2003 到 2007 年招拍挂出让土地以来，珠海市出让地价逐年上涨，2008 年受全球金融风暴影响有所回落，至 2009 年成交金额达到一个高峰为 166 亿元，2010 年由于抑制投资的各类政策出台，成交多以工业和其他用地为主，成交价格偏低，全年成交总金额为 65.0 亿元，回落至与 2007 年同等水平。而自 2011 年起至 2013 年，总成交建筑面积、总成交金额和综合楼面地价呈持续上升趋势，2014 年土地市场较 2013 年热度减退，但保持稳定态势，成交宗数为历年最多，但多为底价成交地块，且工业用地较多，总体价格较低。2015 年在宽松的政策环境下，珠海市土地市场热度回升。2016 年利好政策持续发酵，珠海市土地市场较热，年内拍出多宗高价地块，刷新历史记录，平均地价达 3069 元/平方米，总成交金额达 243 亿元。2017 年，珠海市政府加大推地力度，出让土地宗数、成交用地面积和成交总金额较 2016 年均大幅上涨，但受限购政策影响，多为底价成交地块，且工业用地较多，平均地价较 2016 年有所下降。2018 年，受调控政策持续影响，珠海市土地市场供应收紧，多为底价成交地块，受基础建设投入加大等影响，平均地价较 2017 年小幅上涨。2019 年，调控政策仍然从紧，珠海市土地市场整体较稳，平均地价保持上涨态势。2020 年受疫情影响，平均地价有所下降。2021 年受横琴粤澳深度合作区、鹤洲新区等政策影响，珠海平均地价较 2020 年有所上涨。

2003-2021 年珠海市招拍挂出让土地见表 2-8，历年地王统计表见表 2-9，2021 年土地使用权出让统计表见表 2-10。

表 2-8 2003-2021 年珠海市招拍挂出让土地

年 度	宗数	总成交用地面积 (万 m ²)	总成交建筑面积 (万 m ²)	总成交金额 (亿元)	平均地价 (元/m ²)
2003 年	6	7.38	18.34	2.07	1129
2004 年	9	67.60	13.61	1.71	1254
2005 年	10	33.00	68.74	10.44	1519
2006 年	7	53.53	106.76	27.97	2620
2007 年	12	109.61	223.56	66.00	2952
2008 年	14	212.22	185.37	4.74	256
2009 年	22	527.73	619.75	165.68	2673

年 度	宗数	总成交用地面积 (万 m ²)	总成交建筑面积 (万 m ²)	总成交金额 (亿元)	平均地价 (元/m ²)
2010 年	45	428.96	548.37	65.0	1185
2011 年	79	645.92	766.99	79.22	1033
2012 年	56	580.09	806.90	122.10	1513
2013 年	89	507.94	1060.65	431.54	2543
2014 年	100	464.45	778.51	162.49	1858
2015 年	85	368.63	747.87	207.16	2245
2016 年	91	582.35	937.81	243.08	3069
2017 年	199	718.60	1426.69	428.67	2673
2018 年	76	408.09	917.77	230.52	3121
2019 年	82	521.53	957.85	457.09	3965
2020 年	109	652.29	1428.25	383.22	2821
2021 年	74	357.21	860.53	244.50	3384

注：①以上数据来自珠海市公共资源交易中心历年地块出让统计表。

②2008 年出让土地多为工业用地，土地面积大，成交价格低。

③2003 年至 2012 年平均地价为总成交金额除以总建筑面积，2013 年至 2021 年平均地价为各区各用途平均地价的算术平均值。

表 2-9 2004-2021 年珠海市土地挂牌公开交易中的“高价地”

年份	用地位置	用地面积 (m ²)	用地功能	容积率	成交总价 (亿元)	平均楼面 单价 (元/ m ²)	高价地 类型	开发楼盘 或竞得单位
2004	前山河西岸、昌盛路北侧	473318.28	住宅、商业、酒店、办公	≤1.7	12.79	1590	当年总价最高	华发世纪城
2005	石花东路北侧（九洲花园东侧）	10402.07	住宅	3	1.086	3480	当年单价最高	华发九州
2006	南屏珠海大道北、南湾大道东、前山河南侧、华发新城以西	354458.59	住宅、商业、酒店、办公	≤2.05	26.2	3510	当年总价最高	华发新城第五期
2007	前山河西岸、前山大桥南侧	272218.74	住宅、商业、酒店、办公	≤ 2.0 ≤3.5	46.5	7700	当年总价最高、 当年单价最高	中信红树湾
2008	珠海市迎宾北路西（“天上人间”）	213913.53	住宅、别墅及配套 设施	1	16.2	7573	当年总价、单价 最高	华发山庄
2009	十字门商务区马骊洲及北山咀	534708.20	住宅、商务公寓、 办公、酒店、商业	3.5	70.18	3750	当年总价最高	十字门商务区
2009	情侣北路南段唐家湾填海区	339573.20	居住、商业服务设 施用地	≤3.0 ≤1.5 ≤2.5	66.15	7400	当年单价最高	格力海岸

年份	用地位置	用地面积 (m ²)	用地 功能	容积率	成交总价 (亿元)	平均楼面 单价 (元/ m ²)	高价地 类型	开发楼盘 或竞得单位
2009	斗门区黄杨一路西侧	151560.44	商住	1.5	5.68	2500	当年斗门区单价最高	华发依山郡花园
2010	拱北九洲大道南侧	68220.55	办公、商务公寓、酒店、商业	3.5	10.79	4520	当年总价最高、单价最高	中海富华里
2010	珠海市金湾西湖城区金铭东路南侧、机场东路西侧	109940.60	住宅、商业	≤3.0	0.82	2500	当年金湾区单价最高	保利香槟国际
2010	斗门区白蕉镇白蕉路东侧	137061.10	住宅、商业	≤2.0	5.48	2000	当年斗门区单价、总价最高	万科·魅力之城
2011	珠海市唐家湾情侣北路（南段）	229439.38	住宅、商业	≤2.5	20.96	6000	当年总价最高、单价最高	仁恒滨海半岛
2011	金湾区三灶镇南涌路东侧	6294.30	住宅、商业	≤2.5	0.68	4300	当年金湾区单价最高	清远市伯爵园旅游发展有限公司
2011	斗门区白藤头湖心路以东、白藤四路以南	17048.10	住宅、商业	≤2.0	1.36	3980	当年斗门区单价、当年总价最高	蓝郡轩
2012	唐家湾情侣北路（南段）	123292.19	住宅（二类）、商业	地块一、三： 1.0-2.5； 地块二： 1.0-2.0	17.37	6000	历史总价最高、单价最高	保利海上五月花
2012	金湾区三灶镇金海岸大道南侧	51080.80	住宅、商业	≤2.5	3.86	3020	当年金湾区单价最高	晋和天庆花园
2012	斗门区白蕉镇白蕉路以东、虹桥三路南北侧	198204.20	住宅、商业（商业建筑面积比例10%）	2	8.36	2110	当年斗门区单价最高	时代倾城
2013	横琴新区琴扬道东侧、港澳大道南侧、知音北道西侧、濠江路北侧	129647.71	地块1、地块2：二类住宅用地；地块3：二类社区其它设施及商业设施	地块1、地块2： ≤2.5； 地块3：≤1.8	58.62	18400	当年香洲区单价最高（含横琴新区）	华发悦府
2013	横琴新区环岛西路东侧、横琴大道南侧	114370.64	酒店、办公、商业、住宅和口岸设施用地	（约）≤11.33	77.74	6000	历史香洲区总价最高（含横琴新区）	珠海大横琴投资有限公司
2013	唐家湾铜鼓角情侣北路北、唐家港东路西侧	56190.72	住宅、商业	1.0-3.0	19.39	11500	当年香洲区单价最高（不含横琴新区）	华发绿杨湾
2013	斗门区湖心路以东、白藤九路北侧	119169.41	住宅、商业（商业建筑面积占10%、住宅建筑面积占90%）	1.0-2.5	10.04	3370	当年斗门区总价最高、单价最高	时代·香海彼岸
2013	金湾区红旗镇金荷路南侧、珠海大道北侧	5745.90	住宅、商业	1.0-2.0	0.44	3800	当年金湾区单价最高	藤荣尚府
2014	拱北九洲大道南、白石路西侧	32181.25	住宅	1.0-3.5	18.47	16400	当年香洲区（不含横琴新区）单价最高	中铁·诺德国际花园
2014	金湾区航空新城金二路西侧、金山大道南侧	101864.46	住宅、商业用地	1.0-约2.056	8.48	4050	当年金湾区单价最高	中海左岸岚庭

年份	用地位置	用地面积 (m ²)	用地 功能	容积率	成交总价 (亿元)	平均楼面 单价 (元/ m ²)	高价地 类型	开发楼盘 或竞得单位
2015	夏湾湾六路南侧、昌盛路 北侧用地	15876.62	二类居住	1.0-3.5	9.78	17600	当年香洲区（不 含横琴新区）单 价最高	九龙湾名园
2015	南湾大道东侧、国防路南 侧	11518	二类居住用地	1.0-3.0	6.08	17600	当年香洲区（不 含横琴新区）单 价最高	碧桂园·濠月 湾
2015	十字门商务区湾仔片区、 通航一路东侧	60138.39	A2、A5 地块为居住； A7 地块为办公、酒 店、商业、住宅（其 中办公、酒店比例 占 45%，商业比例占 20%，住宅比例占 35%）	A2、A5 地 块≤3.5 且>1.0； A7 地块≤ 5.5 且> 1.0	28.04	10950	当年总价最高	时代保利中环 广场
2016	金湾区西湖片区启动区 金河大道北侧、迎河东路 东侧	78570.17	二类住宅	1.0-2.23	33.4	19050	历史金湾区单价 最高、总价最高	崇峰壹号院
2016	科技创新海岸北围片区 科创横四路南、新湾七路 西侧	14287.34	二类住宅	1.0-3.0	12.48	29120	历史珠海市单价 最高（含横琴新 区）	珠海格力房产 有限公司
2017	横琴新区千寿道东侧、 爱琴路南侧、千福道西 侧、环岛北路北侧	169301.35	二类居住用地、中 小学用地（小学）、 社会停车场用地、 道路用地、公园绿 地	≤约 1.346	50.12	22000	当年总价最高	中冶逸璟公馆
2018	斗门区湖心路以西、腾 逸路北侧	47364.13	S1、S4 区域为二类 住宅、商业混合用 地，S2 区域为二类 服务设施（邻里中 心）、商业混合用 地，S3 区域为二类 服务设施用地（幼 儿园），其余为道路	S1、S4 为 1.0<A≤ 2.5；S2 ≤1.2；S3 ≤1.0	12.46	13042	历史斗门区单 价、总价最高	建发玺园
2019	香洲区春风路南侧	19703.04	二类居住	1.0-3.0	14.6	24700	当年单价最高	建发·央璟
2020	十字门中央商务区湾仔 片区金碧路东侧、南湾大 道南侧、会展四路西侧、 情侣南路北侧	192250.4	商务公寓（住宅）、 二类居住、商业、 幼托、二级邻里中 心及城市道路用地	约 2.34	104.76	23281	当年单价最高、 历史珠海市总价 最高	中海地产（珠 海）有限公司
2021	保税区保西路东侧、宝 和路南侧	66794.53	二类居住、商业、 广场、道路用地	2.20	30.16	20558	当年单价最高	珠海万科发展 有限公司

表 2-10 2021 年度珠海市土地使用权出让统计表

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	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	成交价 (万元)	成交单价 (元/㎡)	竞得单位	
1	20232/ 珠富士 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	港珠澳大桥珠海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。
3	20246/ 珠自然 资储	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	住宅 70 年;	1-2.05	154520.49	2021 年 1 月 6 日至 2021 年 1	2021-1-15	楼面地 价 6692 元/㎡	103400	6692	中国铁 建投资 集团有	1、起始价 103400 万元,最高限价 113800 万元; 2、

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	宗地编号	用 地 位 置	用地面积 (m²)	用地功能	使用 年限	容积率	总建筑面 积 (m²)	挂牌时间	成交时间	起始价	成交价 (万元)	成交单价 (元/m²)	竞得 单位	
	2020-40			幼托（18 班幼儿园）	商业 40 年； 幼托 50 年			月 15 日					限公司	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 2020-00 8 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/m²	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/m²	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。

	土地 使用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	宗地编号	用 地 位 置	用地面积 (m²)	用地功能	使用 年限	容积率	总建筑面 积 (m²)	挂牌时间	成交时间	起始价	成交价 (万元)	成交单价 (元/m²)	竞得 单位	
6	20251/G L-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/m²	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、电力电子元器件、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/G L-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/m²	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”。
8	20253/G L-2020- 0019 号	珠海高栏港经 济区石油化工 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/m²	355	499	珠海市 盈润环 保科技 有限公	准入产业类别:废弃资源和废旧材料回收加工业。

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	宗地编号	用 地 位 置	用地面积 (m²)	用地功能	使用 年限	容积率	总建筑面积 (m²)	挂牌时间	成交时间	起始价	成交价 (万元)	成交单价 (元/m²)	竞得 单位 司	
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/m²	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。
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/m²	780	454	珠海德 悦航空 产业园 管理有 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

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	宗地编号	用 地 位 置	用地面积 (m²)	用地功能	使用 年限	容积率	总建筑面积 (m²)	挂牌时间	成交时间	起始价	成交价 (万元)	成交单价 (元/m²)	竞得 单位	
														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。
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/m²	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/G L-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/m²	1914	348	珠海神 剑新材 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

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	宗地编号	用 地 位 置	用地面积 (m²)	用地功能	使用 年限	容积率	总建筑面 积 (m²)	挂牌时间	成交时间	起始价	成交价 (万元)	成交单价 (元/m²)	竞得 单位	
														结晶聚酯”。
13	21005/G L-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	116836.14 6	2021 年 2 月 4 日至 2021 年 2 月 23 日	2021-2-23	地面地 价 351 元/m²	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/m²	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/m²	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。
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/m²	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。

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况					备注	
序号	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	成交价 (万元)	成交单价 (元/㎡)		竞得单位
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	61487.337 6	2021 年 1 月 18 日至 2021 年 3 月 4 日	2021-3-4	楼面地 价 10441 元/㎡	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/T J2101	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/㎡	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。

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况					备注	
序号	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	成交价 (万元)	成交单价 (元/㎡)		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/㎡	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/㎡	2052	1411	珠海宋 城演艺 王国有限 公司	1、上述地块总计容 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

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	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	成交价 (万元)	成交单价 (元/㎡)	竞得单位	
														期限向斗门镇政府提供相关资料备案。
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/㎡	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/㎡	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/T J2012	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/㎡	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/T J2102	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/㎡	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。

	土地 使用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	宗地编号	用 地 位 置	用地面积 (m²)	用地功能	使用 年限	容积率	总建筑面 积 (m²)	挂牌时间	成交时间	起始价	成交价 (万元)	成交单价 (元/m²)	竞得 单位	
25	21020/ 珠自然 香工 2021-00 1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/m²	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 2021-00 2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/m²	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 3560 元/m²	8400	3560	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。
28	21024/ 珠自然 金工 2021-00 1号	金湾区红旗镇 金康路东侧、 金麦路北侧	13197.57	工业用地	50 年	1.4-3	39592.71	2021 年 3 月 23 日至 2021 年 4 月 1 日	2021-4-1	地面地 价 366 元/m²	483	366	珠海市 金泓瑞 电气有 限公司	准入产业类别：“继 电保护技术、电网 运行安全监控信息 技术开发与应用、 输变电节能、环保 技术推广应用及降

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	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	成交价（万元）	成交单价（元/㎡）	竞得单位	
														低输、变、配电损耗技术开发与应用”范围。
29	21026/ 珠横国 土储 2021-04	横琴新区十字 门大道东侧、 汇通七路南 侧、荣澳道西 侧、汇通六路 北侧	9759.34	商业服务业设施用地（在《土地利用现状分类》中选为“旅馆用地、商务金融用地”）	40 年	6	58580	2021 年 3 月 30 日至 2021 年 4 月 8 日	2021-4-8	楼面地 价 7150 元/㎡	41884	7150	珠海格 力电器 股份有 限公司	1、起始价 41884.3406 万元； 2、上述地块计容积率总建筑面积≤ 58580.00 平方米（其中办公≤85%、 酒店≥15%）。
30	21027/ 珠自然 资斗工 2021-02 号	珠海市斗门区 白蕉镇新港片 区斗门智能制 造产业园新港 大道东侧、水 产南路北侧	37817.35	工业用地 （新型产业用地 M0）	40 年	3.0-4. 0	151269.4	2021 年 4 月 13 日 2021 年 4 月 22 日	2021-4-22	地面地 价 1293 元/㎡	4890	1293	珠海方 同电子 科技有 限公司	1、准入产业类别： 高端打印设备、新一代信息技术，与 生产紧密相关的现代服务业；2、起始 价 4890 万元。
31	20208/ 珠横国 土储 2020-07	保税区保西路 东侧、宝和路 南侧	66794.53	二类居住、 商业、广 场、道路用 地	城镇 住宅用 地 70 年、 零售 商业用 地 40 年、 城镇 村道路用	2.20	146724	2021 年 4 月 15 日至 2021 年 4 月 27 日	2021-4-27	楼面地 价 14970 元/㎡	301642	20558	珠海万 科发展 有限公 司	1、起始价 219641.6517 万元， 最高限价 410827.2 万元；2、详见表后 备注④。

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	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	成交价 (万元)	成交单价 (元/m ²)	竞得单位	
					地 50 年、 公园 与绿地 30 年									
32	21029/ 珠自然 资储 2021-08	斗门区盛兴二路北侧、乾西路东侧	83606.96	文化设施、商业、二类居住、道路	住宅 70 年， 商业 40 年， 文化设施、 道路 50 年	1.0-约 2.13	177799.64	2021 年 5 月 6 日至 2021 年 5 月 19 日	2021-5-19	楼面地价 2672 元/m ²	47500	2672	珠海协通房地产开发有限公司	1、起始价 47500 万元，最高限价 71250 万元；2、上述地块总计容积率建筑面积为 177799.64 平方米。
33	21031/ 珠自然 香工 2021-00 2 号	科达路北侧、和科路东侧，白沙头片区 S13 地块	9676.09	工业用地（新型产业用地 M0）	40 年	3	29028.27	2021 年 5 月 17 日至 2021 年 5 月 26 日	2021-5-26	地面地价 1467 元/m ²	1419	1467	新海（珠海）发展有限公司	规划土地用途：工业用地（新型产业用地 M0）。
34	21033/ 珠自然 资储 2021-10	斗门区白蕉镇新港大道西侧、新围路北侧	13509.79	商业性办公	40 年	≤1.0	13509.79	2021 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 28 日	2021-5-28	楼面地价 1207 元/m ²	1630	1207	珠海市农源投资开发有限公司	1、起始价 1630 万元；2、上述地块总计容积率建筑面积为≤13509.79 平方米；3、须在项目竣工验收之日起五年

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	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	成交价 (万元)	成交单价 (元/㎡)	竞得单位	
														内，累计引进企业及科研机构数不少于 30 家(其中高新技术企业达 40%以上)，累计新增专利、软件著作权 100 项以上，累计建成或引进 2 个以上孵化基地、创新平台、科研机构、工程中心等。
35	21035/ 珠自然 资储 2021-12	高新区京珠高速辅道西、中珠渠南侧	30998.67	二类居住 (人才住房项目)、 城市道路	住宅 70 年； 城市 道路 50 年	1.0-约 2.65	82053.72	2021 年 5 月 21 日至 2021 年 6 月 1 日	2021-6-1	楼面地 价 4997 元/㎡	41000	4997	珠海市 高新城市 建设有 限公 司	1、起始价 41000 万元,最高限价 61500 万元；2、上述地块计容积率总建筑面积≤82053.72 平方米，全部于 A 区域建设。
36	21036/ 珠自然 资储 2021-09	高新区科创北围金业南路北、新湾五路西侧	146009.86	二类居住+ 商业+商务+ 旅馆业+ 公园绿地+ 文化设施+ 小学+城市 道路	住宅 70 年； 商 业、 商 务、 旅馆 业 40 年； 公园 绿 地、	1.0-约 2.46	359618.16	2021 年 5 月 31 日至 2021 年 6 月 9 日	2021-6-9	楼面地 价 8776 元/㎡	315600	8776	珠海市 润地房 地产有 限公司	1、起始价 315600 万元，最高限价 473400 万元；2、详见表后备注⑤。

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	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	成交价（万元）	成交单价（元/㎡）	竞得单位	
					文化设施、小学、城市道路 50 年									
37	21037/G L-2021-0003	珠海经济技术开发区石油化工区联景路西南侧	42097.95	三类工业用地	50 年	0.8-1.8	75776.31	2021 年 6 月 3 日至 2021 年 6 月 16 日	2021-6-16	地面地价 496 元/㎡	2088	496	麦加芯彩新材料科技（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）鼓励类“十一、石化化工”第 7 项中的“水性木器、工业、船舶用涂料，高固体分、无溶剂涂料，低 VOCs 含量的环境友好、资源节约型涂料，用于大飞机、高铁等重点领域的高性能防腐涂料生产”项目。
38	21038/G L-2021-0001	珠海经济技术开发区石油化工区平湾五路西南侧	133698.68	三类工业用地	50 年	0.84-1.8	240657.624	2021 年 6 月 8 日至 2021 年 6 月 17 日	2021-6-17	地面地价 345 元/㎡	4613	345	富威尔（珠海）复合材料有限公司	准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类“十一、石化化工”第 10 项中的“可降解聚合物”项目。

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	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	成交价 (万元)	成交单价 (元/㎡)	竞得单位	
39	21039/G L-2021-0002	金湾区（珠海经济技术开发区）装备制造北区三虎大道西侧	538686.46	二类工业用地、二类仓储用地	50 年	≥1.4	754161.04 4	2021 年 6 月 8 日至 2021 年 6 月 17 日	2021-6-17	地面地 价 393 元/㎡	21170	393	格力电器（珠海高栏港）有限公司	准入产业类别：《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中“鼓励类”第十九项“轻工”第 20 小项“采用新型制冷剂替代氢氯氟烃-22 (HCFC-22 或 R22) 的空调器开发、制造，采用新型发泡剂替代氢氯氟烃-141b (HCFC-141b) 的家用电器生产，采用新型发泡剂替代氢氟烃-141b (HCFC-141b) 的硬质聚氨酯泡沫的生产与应用”项目。
40	21040/ 珠自然 资储 2021-13	斗门区白蕉镇新港大道西侧、黄杨大道北侧	5509.52	商务	40 年	≤4.0	22038.08	2021 年 6 月 15 日至 2021 年 6 月 24 日	2021-6-24	楼面地 价 785 元/㎡	1730	785	珠海市农源投资开发有限公司	1、起始价 1730 万元；2、上述地块计容积率建筑面积为 22038.08 平方米；3、详见表后备注⑥。
41	21043/ 珠自然 资斗工 2021-03 号	斗门区莲洲镇省道 S272 西侧、海为饲料南侧	12404.69	一类工业用地	50 年	约 2.22	27290.318	2021 年 6 月 24 日至 2021 年 7 月 6 日	2021-7-6	地面地 价 356 元/㎡	442	356	珠海大龙园健康产业有限公司	准入产业类别：农副食品加工业，非限制和禁止类项目。

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	宗地编号	用 地 位 置	用地面积 (m²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (m²)	挂牌时间	成交时间	起始价	成交价 (万元)	成交单价 (元/m²)	竞得单位	
42	21044/ 珠自然 资斗工 2021-04 号	斗门区莲洲镇 省道 S272 西 侧、海为饲料 南侧	9923.76	一类工业 用地	50 年	约 2.22	21832.272	2021 年 6 月 24 日至 2021 年 7 月 6 日	2021-7-6	地面地 价 356 元/m²	353	356	珠海佳 霖食品 有限公 司	准入产业类别：食 品制造业，非限制 和禁止类项目。
43	21047/ 珠自然 金工 2021-00 5 号	金湾区红旗镇 金康路东侧、 金麦路南侧	10139.44	工业用地	50 年	1.4-3. 0	30418.32	2021 年 7 月 9 日至 2021 年 7 月 20 日	2021-7-20	地面地 价 366 元/m²	371	366	珠海健 芝宁药 业有限 公司	准入产业类别：医 药产业类。
44	21052/ 珠自然 资富工 2021-03 号	富山工业园富 山大道南侧、 规划科信西路 东侧	285871.81	二类工业 用地	50 年	1-3	857615.43	2021 年 7 月 21 日至 2021 年 7 月 30 日	2021-7-30	地面地 价 298 元/m²	8519	298	珠海富 山爱旭 太阳能 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）》 中第一类鼓励类第 28 条信息产业第 51 项中先进的各类 太阳能光伏电池及 高纯晶体硅材料建 设。
45	21056/ 珠自然 资储 2021-15	珠海市斗门区 莲洲大沙-永 利先行综合示 范区园镇南环 路南北侧、园 镇二街西侧	57229	商业、总部 经济、旅馆	40 年	1.5	85843.5	2021 年 8 月 16 日至 2021 年 8 月 25 日	2021-8-25	楼面地 价 859 元/m²	7370	859	珠海朗 涛文化 旅游发 展有限 公司	1、地块起始价为总 价 7370 万元；2、 该地块其他出让要 求详见表格后注 ⑦。
46	21060/ 珠自然 香工 2021-00 3 号	苏北街东侧、 梅界中路北 侧，三溪科创 小镇启动区 4 号地块	18245.75	工业用地 (新型产 业用地 M0)	40 年	6.6	120421.95	2021 年 9 月 3 日至 2021 年 9 月 14 日	2021-9-14	地面地 价 3366 元/m²	6142	3366	珠海博 杰电子 股份有 限公司 95%；珠 海博冠	准入产业类别：高 端智能制造装备、 新一代人工智能。

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	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	成交价（万元）	成交单价（元/㎡）	竞得单位	
													软件技术有限公司 5%	
47	21061/G L-2021-0007	珠海市金湾区平沙镇平东大道东北侧	15344.52	一类工业用地	50 年	1.0-3.0	46033.56	2021 年 9 月 7 日至 2021 年 9 月 16 日	2021-9-16	地面地价 507 元/㎡	778	507	珠海东方电热科技有限公司	准入产业类别：电气机械及器材制造业。
48	21063/ 珠自然香工 2021-004 号	常福路南侧、 沥西路东侧， 三溪科创小镇 启动区 6 号地 块	11822.75	工业用地（新型产业用地 M0）	40 年	6	70936.5	2021 年 9 月 10 日至 2021 年 9 月 23 日	2021-9-23	地面地价 3060 元/㎡	3618	3060	珠海市源信达电子有限公司占比 25%、珠海市至力电池有限公司占比 25%、珠海太川云社区技术股份有限公司占比 25%、珠海美蓝信息科技有限公司占比 8.333%、珠海	准入产业类别：高端智能制造装备，新一代人工智能，智能终端，新能源汽车，现代物流以及相关的物流软件研发、技术咨询服务。

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	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	成交价 (万元)	成交单价 (元/㎡)	竞得 单位	
													玛卡维数字科技有限公司占比8.333%、珠海市中芯集成电路有限公司占比8.334%	
49	21065/ 珠自然金工 2021-003号	金湾区三灶镇胜利路东侧、定湾十三路南侧	33001.3	工业用地	50年	1.4-3.0	99003.9	2021年9月13日至2021年9月24日	2021-9-24	地面地价364元/㎡	1201	364	珠海华粤传动科技有限公司	准入产业类别：汽车零部件类。
50	21066/ 珠自然资储 2021-11	金湾区金城路西侧、金帆路北侧	9753.29	商业	40年	约1.68	16392.11	2021年9月20日至2021年9月30日	2021-9-30	楼面地价5490元/㎡	9090	5545	珠海市泰然商业管理有限公司	1、地块起始价为总价7370万元；2、上述地块计容积率建筑面积≤16392.11平方米。
51	21067/ 珠自然资储 2021-17	金湾区龙湖路西侧、丹凤二路北侧	33277.27	二类居住	70年	1.0-2.0	66552.7	2021年9月28日至2021年10月15日	2021-10-15	楼面地价10563元/㎡	70300	10563	南光置业有限公司	1、起始价：70300万元，最高限价104603万元；2、上述地块计容积率建筑面积为≤66552.7平方米，无配套商业建筑。

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	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	成交价 (万元)	成交单价 (元/㎡)	竞得单位	
52	21068/ 珠自然 资储 2021-18	金湾区白龙路 西侧、丹凤二 路北侧	32048.94	二类居住	70 年	1.0-2. 0	64096.12	2021 年 9 月 29 日至 2021 年 10 月 19 日	2021-10-1 9	楼面地 价 10890 元/㎡	69800	10890	南光置 业有限 公司	1、起始价：69800 万元，最高限价 100742 万元；2、 上述地块计容积率 建筑面积为≤ 64096.12 平方米， 无配套商业建筑。
53	21071/ 珠自然 资储 2021-20	前山梅界西路 南侧、沥西路 西侧	45107.68	旅馆业+商 务+商业、 二类居住、 水域+公园 绿地	旅馆 业、 商 务、 商业 40 年； 住宅 70 年； 水 域、 公园 绿地 50 年	1.0-2. 82	127235.02	2021 年 10 月 13 日至 2021 年 10 月 22 日	2021-10-2 1	楼面地 价 7726 元/㎡	98300	7726	珠海格 力香溪 建设开 发有限 公司	1、起始价：98300 万元，最高限价 147400 万元；2、 该地块其他出让要 求详见表格后注 ⑧。
54	21072/ 珠自然 资储 2021-19	金湾区白龙路 西侧、丹凤四 路北侧	92695.72	二类居住、 幼托（12 班）、城市 道路	住宅 70 年， 幼 托、 道路 50 年， 商业	1.0-1. 74	160994.58	2021 年 10 月 14 日至 2021 年 10 月 26 日	2021-10-2 6	楼面地 价 12000 元/㎡	193200	12000	南光置 业有限 公司	1、起始价：19300 万元，最高限价 289800 万元；2、 该地块其他出让要 求详见表格后注 ⑨。

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	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	成交价 (万元)	成交单价 (元/㎡)	竞得单位	
					40 年									
55	21073/ 珠自然 资储 2021-21	高新区前环片 区半岛二路 西、前岛环路 南侧	9673.12	二类居住	70 年	1.0-2. 9	28053.09	2021 年 10 月 14 日至 2021 年 10 月 27 日	2021-10-2 7	楼面地 价 11550 元/㎡	40100	14294	珠海市 悦盈房 地产开 发有限 公司	1、起始价：32400 万元，最高限价 48600 万元；2、上述地块计容积率建筑面积为28053.09 平方米，其中住宅及其社区配套用房等计容建筑面积 24183.70 平方米，剩余建筑规模为配套幼儿园规模。
56	21074/ 珠自然 资储 2021-16	金湾区金瀚路 南侧、金鹏路 西侧	23354.56	二类居住	70 年	1.0-1. 97	45990.02	2021 年 10 月 15 日至 2021 年 10 月 28 日	2021-10-2 8	楼面地 价 1111 元/㎡	60100	13068	珠海兴 格城市 发展有 限公司	1、起始价：51100 万元，最高限价 76650 万元；2、上述地块总计容积率建筑面积≤ 45990.02 平方米，无配套商业建筑。
57	21075/ 珠自然 金工 2021-01 0 号	金湾区三灶镇 湖滨路北侧、 宏源路西侧	66653.85	工业用地	50 年	1.0-3. 0	199961.55	2021 年 10 月 20 日至 2021 年 10 月 29 日	2021-10-2 9	地面地 价 367 元/㎡	2446	367	珠海健 福制药 有限公 司	准入产业类别：生物创新药研发与制造。

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况					备注	
序号	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	成交价 (万元)	成交单价 (元/㎡)		竞得单位
58	21076/ 珠自然 资富工 2021-05 号	富山工业园富 山二路南侧、 规划涌南二路 东侧	36484.43	二类工业 用地	50 年	1.5-3. 0	109453.29	2021 年 10 月 20 日至 2021 年 10 月 29 日	2021-10-2 9	地面地 价 308 元/㎡	1124	308	珠海哈 福得生 物科技 有限公 司	准入产业类别:《产业结构调整指导目录(2019 年本)》中第一类鼓励类第 13 条医药产业第 1 项中拥有自主知识产权的新药开发和生产或第 3 项中新型药用包装材料与技术的开发和生产(中性硼硅药用玻璃,化学稳定性好、可降解、具有高阻隔性的功能性材料,气雾剂、粉雾剂、自我给药、预灌封、自动混药等新型包装给药系统及给药装置)。
59	21078/ 珠自然 香工 2021-00 5 号	水岸一路北 侧、广南路西 侧,南屏科技 园 D17 地块	16579.92	一类工业 用地	50 年	约 2.17	36000	2021-11-1 6	2021 年 11 月 5 日至 2021 年 11 月 16 日	地面地 价 978 元/㎡	1622	978	珠海圣 美生物 诊断技 术有限 公司	1、准入产业类别:专用设备制造业; 2、上述地块计容积率建筑面积为 36000.00 平方米。
60	21079/ 珠自然 资储 2021-22	和生路东侧、 军山路北侧	20396.82	二类居住 (保障 房)、商业	住宅 70 年, 商业 40 年	1.0-3. 5	71388.87	2021 年 11 月 11 日至 2021 年 11 月 23 日	2021-11-2 3	楼面地 价 2746 元/㎡	19600	2746	珠海市 安宜建 设投资 有限公 司	1、起始价 19600 万元;2、上述地块计容积率建筑面积为 71388.87 平方米,其中居住计容积率建筑面积≥85%、商业计容积率建筑面

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	宗地编号	用 地 位 置	用地面积 (m²)	用地功能	使用 年限	容积率	总建筑面 积 (m²)	挂牌时间	成交时间	起始价	成交价 (万元)	成交单价 (元/m²)	竞得 单位	
														积≤15%。
61	21085/ 珠自然 资储 2021-23	高新区金鼎片区京珠高速公路西、金鼎东路东侧	20357.11	二类居住 (产业人才住房)	70 年	1.0-3.0	61074.78	2021 年 11 月 11 日至 2021 年 11 月 23 日	2021-11-23	楼面地 价 5387 元/m²	32900	5387	珠海市 高新城市 建设有 限公司	1、起始价 32900 万元,最高限价 49350 万元; 2、上述地块计容积率总建筑面积≤61074.78 平方米。
62	21083/ 珠自然 资富工 2021-04 号	富山工业园富山三路南侧、规划涌南二路以东	88544.33	二类工业 用地	50 年	1.4-3.0	265632.99	2021 年 11 月 11 日至 2021 年 11 月 23 日	2021-11-23	地面地 价 306 元/m²	2709	306	珠海越 芯半导 体有限 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 28 条信息产业第 21 项中新型电子元器件(片式元器件、频率元器件、混合集成电路、电力电子元器件、光电子器件、敏感元器件及传感器、新型机电元件、高密度印刷电路板和柔性电路板等)制造。
63	21086/G L-2021- 0006	珠海市金湾区南水镇石油化工区利安路东北侧	5639.51	三类工业 用地	50 年	0.84-1.8	10151.118	2021 年 11 月 12 日至 2021 年 11 月 24 日	2021-11-24	地面地 价 357 元/m²	201	357	熵能创 新材料 (珠 海)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”第 7 项中的“高

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	宗地编号	用 地 位 置	用地面积 (m²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (m²)	挂牌时间	成交时间	起始价	成交价 (万元)	成交单价 (元/m²)	竞得单位	
														性能工程塑料和树脂”。
64	21080/ 珠自然 金工 2021-00 6号	金湾区三灶镇 定湾三路北 侧、机场西路 西侧	12411.92	工业用地	50年	2.0-3. 0	37235.76	2021年11 月15日至 2021年11 月24日	2021-11-2 4	地面地 价365 元/m²	453	365	珠海西 蒙电器 有限公 司	准入产业类别：高 端装备制造业
65	21081/ 珠自然 金工 2021-00 7号	金湾区三灶镇 胜利路西侧、 定湾十一路南 侧	13001.94	工业用地	50年	2.0-3. 0	39005.82	2021年11 月15日至 2021年11 月24日	2021-11-2 4	地面地 价364 元/m²	473	364	珠海成 戎进出 口有限 公司	准入产业类别：营 养、保健食品制造
66	21082/ 珠自然 金工 2021-00 8号	金湾区三灶镇 胜利路西侧、 定湾三路北 侧	5446.65	工业用地	50年	2.2-3. 0	16339.95	2021年11 月15日至 2021年11 月24日	2021-11-2 4	地面地 价357 元/m²	194	357	珠海蓝 图控制 器科技 有限公司	准入产业类别：体 育用品及相关产品 研发及制造
67	21087/T J2105	高新区金鼎片 区中珠渠北路 北、金鼎西路 东侧	53178.83	一类工业 用地	20年	3.0-4. 0	212715.32	2021年11 月16日至 2021年11 月25日	2021-11-2 5	地面地 价454 元/m²	2414	454	珠海市 奇思智 能制造 有限公司	准入产业类别：先 进制造产业（电子 雾化技术装备智能 工厂）
68	21088/T J2107	高新区金鼎片 区中珠渠北路 北、金鼎西路 东侧	45579.22	一类工业 用地	50年	3.0-4. 0	182316.88	2021年11 月16日至 2021年11 月25日	2021-11-2 5	地面地 价659 元/m²	3004	659	珠海芯 颖科技 电子有 限公司	准入产业类别：集 成电路设计及测试 服务

	土 地 使 用 权 情 况							交 易 情 况						备注
序号	宗地编号	用 地 位 置	用地面积 (m²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (m²)	挂牌时间	成交时间	起始价	成交价 (万元)	成交单价 (元/m²)	竞得单位	
69	21089/ 珠自然 香工 2021-00 7号	梅界中路南侧、沥西路东侧、三溪科创小镇启动区SX-14-2号地块	6030.36	工业用地 (新型产业用地M0)	40年	6.5	39197.34	2021年11月24日至2021年12月3日	2021-12-3	地面地价3315元/m²	1999	3115	珠海航粤智能电气有限公司	准入产业类别：新型能源
70	21090/ 珠自然 香工 2021-00 8号	科兴路南侧、和科路西侧、白沙头片区S12地块	7924.33	工业用地 (新型产业用地M0)	40年	3	23772.99	2021年12月2日至2021年12月14日	2021-12-14	地面地价1609元/m²	1275	1609	福尼斯智能装备(珠海)有限公司	准入产业类别：高端智能制造设备
71	21091/T J2106	高新区金鼎片区金丰三路南、金永二路东侧	14837.7	一类工业用地	50年	3.0-3.5	51931.95	2021年12月2日至2021年12月14日	2021-12-14	地面地价645元/m²	957	645	珠海重链生物科技有限公司	准入产业类别：生物医药医学工程产业
72	21094/G L-2021- 0005	珠海市金湾区南水镇平湾五路西南侧规划路北侧	66026.22	三类工业用地	50年	0.6-1.8	118847.196	2021年12月10日至2021年12月21日	2021-12-21	地面地价502元/m²	3315	502	珠海宏昌电子材料有限公司	准入产业类别：化学原料及化学制品制造业(其他专用化学产品制造)
73	21096/ 珠自然 资储 2021-25	金湾区科工路东侧、金河东路北侧	106975.65	二类居住、商业、商务、幼托(15班)、广场、绿地、城市道路	住宅70年；商业、商务40年；	1.0-3.2	343001.36	2021年12月15日至2021年12月24日	2021-12-24	楼面地价8499元/m²	291500	8499	珠海海阔投资发展有限公司	1、起始价为291500万元，最高限价437200万元；2、上述地块计容积率总建筑面积≤343001.36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 (m²)	用地功能	使用 年限	容积率	总建筑面 积 (m²)	挂牌时间	成交时间	起始价	成交价 (万元)	成交单价 (元/m²)	竞得 单位	
					幼 托、 广 场、 绿 地、 城 市 道 路 50 年									
74	21097/ 珠自然 资储 2021-26	三溪 G105 国 道北侧、沥西 路东侧	20804.3	二类居住、 商业	住宅 70 年； 商业 40 年	1.0-3. 66	76143.51	2021 年 12 月 21 日至 2021 年 12 月 30 日	2021-12-3 0	楼面地 价 13527 元/m²	134000	17598	珠海市 弘明集 团有限 公司	1、起始价为103000 万元，最高限价 154400 万元；2、 上述地块总计容积 率建筑面积≤ 76143.51 平方米， 其中居住建筑面积 64493.33 平方米、 商业建筑面积 11650.18 平方米。

注：①资料来源：珠海市公共资源交易中心，数据截止至成交时间为 2021 年 12 月 15 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（W HOTELS）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（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。

④宗地编号为 20208/珠横国土储 2020-07 地块其他出让要求如下：1、上述地块宗地面积：66794.53 平方米（其中：A 区域：18359.40 平方米、B 区域：16269.88 平方米、C 区域：15411.23 平方米、D 区域：4308.73 平方米、E 区域：4390.30 平方米、F 区域：2871.73 平方米、G 区域：5183.26 平方米）。2、上述地块 A、B、C 区域为二类居住、商业用地；D 区域为商业用地；E、F 区域为广场用地；G 区域为道路用地。所有地块须统一规划、统一设计、统一开发、统一建设。

⑤宗地编号为 21036/珠自然资储 2021-09 地块其他出让要求如下：竞得人须在 B 区域建设五星级标准酒店，计容建筑面积不少于 23000 平方米，投资强度不少于人民币 12000 元/平方米（不含土地出让金；土建成本人民币 7000 元/平方米、精装成本人民币 5000 元/平方米）。酒店功能建筑物须自持，不得整体抵押、分割抵押、分割转让，仅可在竞得人（或其实际控制人）的控股公司之间进行整体转让（含多次转让）或转租经营。该酒店须引进一家由高新区管委会认定的世界知名酒店管理集团旗下品牌（具体为：安缦（AMAN）、六善（SIX SENSE）、宝格丽（BVLGARI）、亚特兰蒂斯（ATLANTIS）、钓鱼台美高梅（MGM）、半岛（THE PENINSULA）、四季（FOUR SEASONS）、木棉花（KAPOK）品牌的其中一家）。竞得人须自《合同》签订日起三十日内与以上品牌管理公司签订由其进驻经营的入驻合同并提交高新区管委会核准。酒店开业后，必须由已签订的酒店品牌运营管理企业负责管理运营，品牌管理期限不低于十五年。

⑥宗地编号为 21040/珠自然资储 2021-13 地块其他出让要求如下：竞得人须在项目竣工验收之日起五年内，累计引进企业及科研机构数不少于 30 家（其中高新技术企业达 40%以上）；累计新增专利、软件著作权 100 项以上；累计建成或引进 2 个以上孵化基地、创新平台、科研机构、工程中心等。上述所引进的招商项目总投资不少于 0.5 亿元，实现产值不少于 0.6 亿元，实现税收不少于 0.04 亿元，并在约定期限内向斗门生态农业园管委会提供有关资料。竞得人违反上述约定的，斗门生态农业园管委会有权要求竞得人限期内整改，竞得人自该管委会书面通知送达之日起两个月内完成整改，整改仍未达到要求，竞得人应向该管委会一次性支付违约金人民币 200 万元。

⑦21056/珠自然资储 2021-15 地块其他出让要求如下：1、上述地块总用地面积 57229 平方米，总计容积率建筑面积 85843.5 平方米，其中：A 区域用地面积 13619.05 平方米，功能为商业，计算容积率面积 20428.575 平方米，建筑限高 24 米；B 区域用地面积 13565.35 平方米，功能为总部经济，计算容积率面积 20348.025 平方米，建筑限高 36 米；C 区域用地面积 30044.6 平方米，功能为旅馆，计算容积率面积 45066.9 平方米，建筑限高 24 米；2、竞得人须在签订《合同》之日起两年内将上述《旅游合作开发协议》约定的 750 亩农用地及林地中建设一处规模不少于 80 亩的集农业种植、农产品加工、文创产品研发、休闲旅游等功能的综合产业项目并投入运营。相关建设手续由竞得人自行负责，并承诺在投入经营之日起一年内获得省级休闲农业园区旅游示范点的实施主体荣誉；3、竞得人须在上述地块项目竣工验收之日起五年内，累计引进文创与科技等企业不少于 30 家。

⑧宗地编号为 21071/珠自然资储 2021-20 地块其他出让要求如下：1、上述地块总用地面积为 45107.68 平方米，总计容积率建筑面积为 127235.02 平方米。其中 S1 地块用地面积 27195.36 平方米，功能为旅馆业+商务+商业，容积率≤约 3.03，计容积率建筑面积 82380.75 平方米（其中旅馆业建筑面积 35000 平方米、商务建筑面积 34670.19 平方米、商业建筑面积 12710.56 平方米）；S2 地块用地面积 14469.12 平方米，功能为二类居住，容积率≤3.1 且>1.0，计容积率建筑面积 44854.27 平方米；S3 地块用地面积 3443.2 平方米（不含历史建筑用地面积，其中水域 732.67 平方米、公园绿地 2710.53 平方米），功能为水域+公园绿地；2、上述地块周边有一处省级文保单位（苏曼殊故居）、一宗图书展

览用地（文物保护范围，现状已整体纳入苏曼殊故居范围并已结合苏曼殊故居本体规划布局有建筑物、构筑物及景观设施等）以及一宗市级文保单位（简氏宗祠）。上述地块内的商业功能要求结合文物保护单位，打造融合人文、艺术的商业创意街区。上述地块的商业功能要求整体自持 10 年，自持期间内不得分割销售，自持期满后可按层、间、栋转让或整体转让。3、竞得人须在宗地内引进至少一家由香洲区政府认定的世界知名品牌酒店管理集团（具体为：丽兹卡尔顿酒店 THE RITZ CARLTON；艾迪逊酒店 EDITION；瑞吉 ST. REGIS；JW 万豪酒店 JW MARRIOTT；雅乐轩 ALOFT HOTEL；宝格丽 BVLGARI；安缦 AMAN；虹夕诺雅 HOSHINOYA 的其中一家），并在签订《合同》之日起 30 个日历天内，与以上品牌管理公司签订由其进驻经营的入驻意向文件，并在约定期限内向珠海市香洲区三溪科创小镇发展中心提交有关资料，且通过该中心的核准，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 10 年。

⑨宗地编号为 21072/珠自然资储 2021-19 地块其他出让要求如下：上述地块计容积率建筑面积 ≤ 160994.58 平方米，其中二类居住 ≤ 155723.41 平方米，幼托（12 班） ≥ 3698.21 平方米，商业 ≤ 1572.96 平方米。3、上述地块 A 区域用地面积 36172.58 平方米，用地性质为二类居住，计容积率建筑面积 ≤ 72343.2 平方米，其中二类居住 ≤ 71619.77 平方米、商业 ≤ 723.43 平方米。B 区域用地面积 3698.31 平方米，用地性质为幼托（12 班），计容积率建筑面积 ≥ 3698.21 平方米。C 区域用地面积 5627.34 平方米，用地性质为城市道路。D 区域用地面积 47197.49 平方米，用地性质为二类居住，计容积率建筑面积 ≤ 84953.17 平方米，其中二类居住 ≤ 84103.64 平方米、商业 ≤ 849.53 平方米。

六、2021 年珠海市城市地价动态监测结果

2021 年，珠海市城市不同土地用途的地价均呈上升趋势。商业地面地价水平值为 24008 元/平方米（楼面地价水平值为 9820 元/平方米），与 2020 年比较，商业地价同比增长率为 0.23%；居住地价水平值为 32865 元/平方米（楼面地价水平值为 13175 元/平方米），居住地价同比增长率为 2.29%；工业地价水平值为 644 元/平方米，工业地价同比增长率为 0.63%。受疫情反复和电商冲击影响珠海市商业地价增长幅度不大，横琴粤澳深度合作区建设加快推进、各项重大项目进展顺利推动居住地价增长，升幅最大，工业地价小幅上涨。

2021 年，商业、居住、工业地价水平值之比为 1:1.37:0.03，居住占比最高，工业占比最低（见表 2-11）。

珠海城市综合与各类用途地价水平值变化情况如图 2-3、图 2-4 所示。

表 2-11 2020-2021 年度珠海城市总体地面地价水平 单位：元/平方米

类 别	2020 年度 地面地价水平值	2021 年度 地面地价水平值	地价增长率	地价指数
综 合	21351	21806	2.13%	310
商业用途	23952	24008	0.23%	207
居住用途	32129	32865	2.29%	367
工业用途	640	644	0.63%	174

注：①地价指数以 2000 年为基期；

②商业、居住用途设定容积率根据各区段用地强度及控规具体设定，工业用途的设定容积率为 1.0；

③2021 年 3 季度启用备案调整并进行数据衔接，2020 年度综合、商业地价水平值为回推数据。

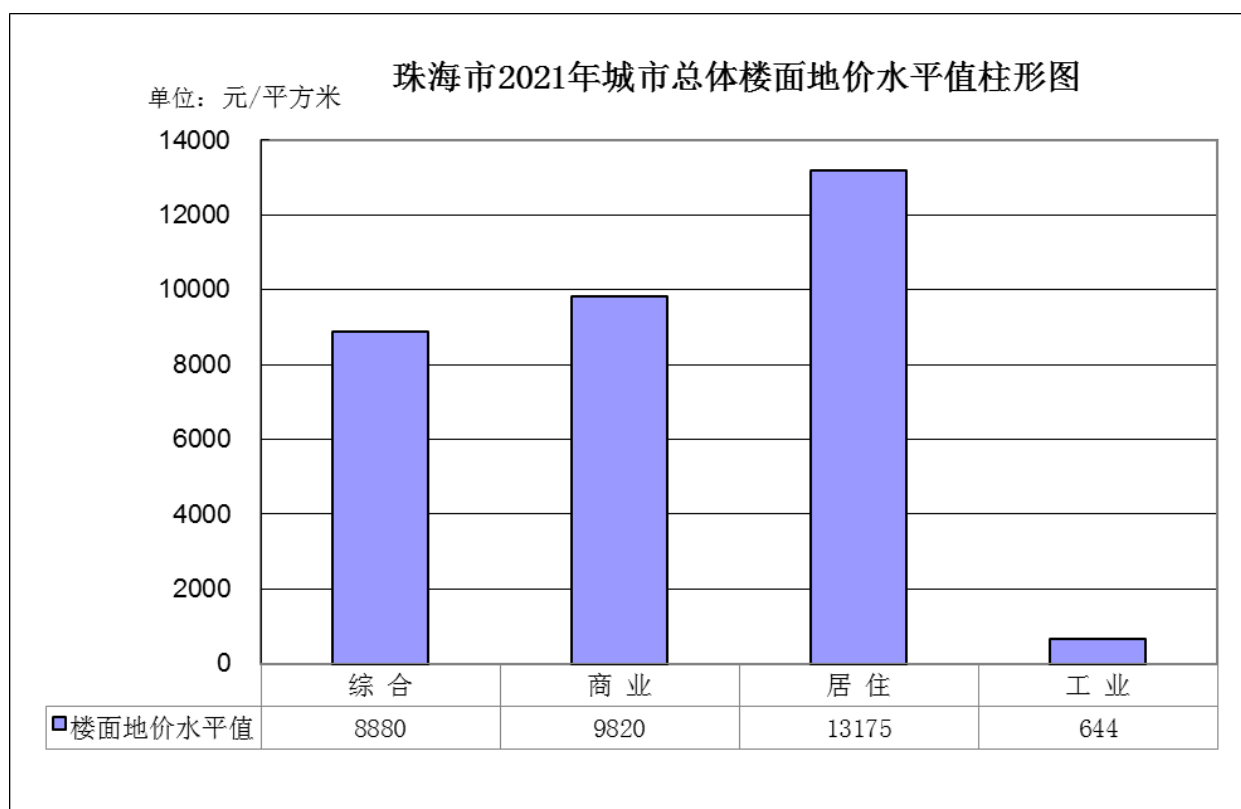


图 2-3 珠海市 2021 年城市总体楼面地价水平值

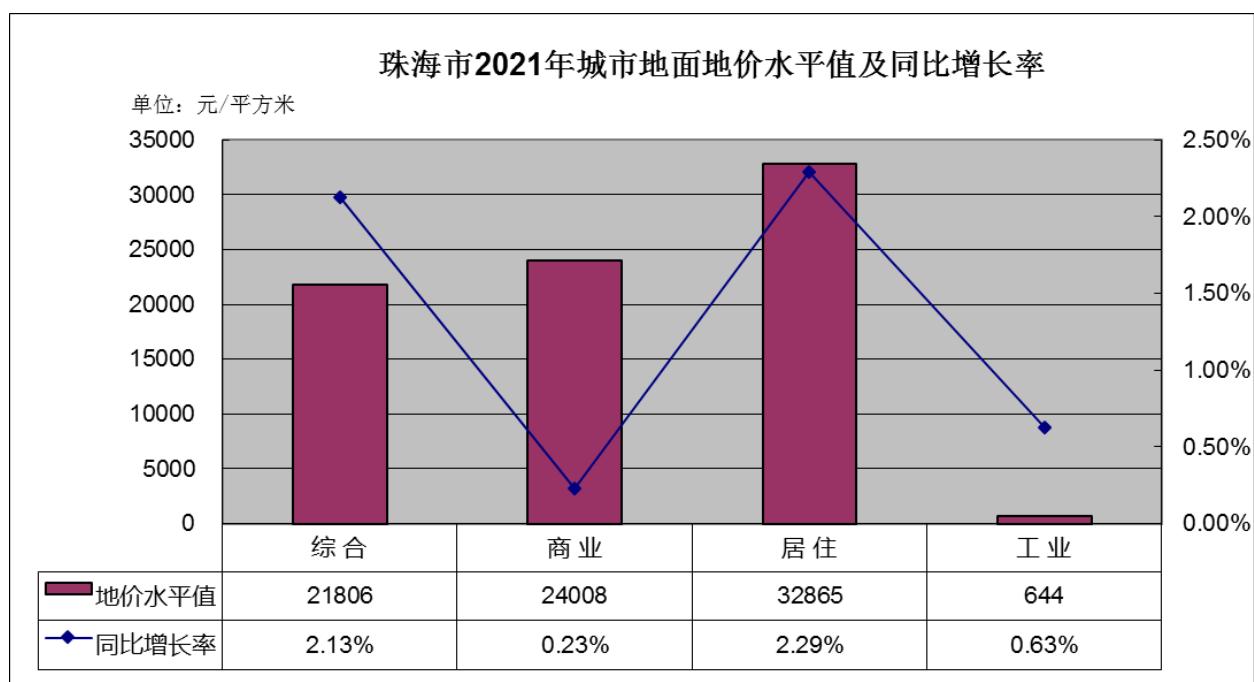


图 2-4 珠海市 2021 年城市地面地价水平值及同比增长率

七、2022 年地价整体走势预测

2021 年，中央从金融、财政、税收等层面加大楼市调控政策，增强对房地产的管控力度，通过加快发展保障性租赁住房，明确保障对象，着力做好新市民和青年人的住房保障，优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众，牢牢坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度。下半年以来，央行及各部委多次在重要会议上释放房地产维稳信号，银保监会上提到“现阶段要根据各地不同情况，重点满足首套房、改善性住房按揭需求，合理发放房地产开发贷款、并购贷款，加大保障性租赁住房支持力度，促进房地产行业和市场平稳健康发展”。珠海市积极开展横琴粤澳深度合作区建设和鹤洲新区总体发展规划，促进粤港澳大湾区东西两翼融合互动发展，加快建设新时代中国特色社会主义现代化经济特区。

从城市规划建设来看，2021 年青茂口岸正式开通，珠海机场、珠海隧道、横琴隧道、兴业快线、鹤港高速、香海大桥、金海大桥、黄茅海大桥等重点建设项目有序推进。横琴粤澳深度合作区、鹤洲新区等规划建设加快，珠海市各大重点建设项目顺利推进与区域规划的落实，有助于珠海市打造成为粤港澳大湾区重要门户枢纽、珠江口西岸核心城市和沿海经济带高质量发展典范。

从土地交易情况来看，土地供应量较 2020 年有所减少，全市共有 17 宗居住用地挂牌成交，第四季度迎来多宗住宅用地集中出让，土地市场整体表现较为理性。未来政府或将继续优化土地供应模式与土地供应节奏，完善土地供应结构，进一步稳定土地市场，从而保持房地产市场健康发展。

预计未来，行业环境改善预期将进一步明确，银行房贷周期有所松动，刚需和改善性住房的资金需求将得到更好的满足，有望促进房地产市场健康发展和平稳运行。

第三部分 房地产市场

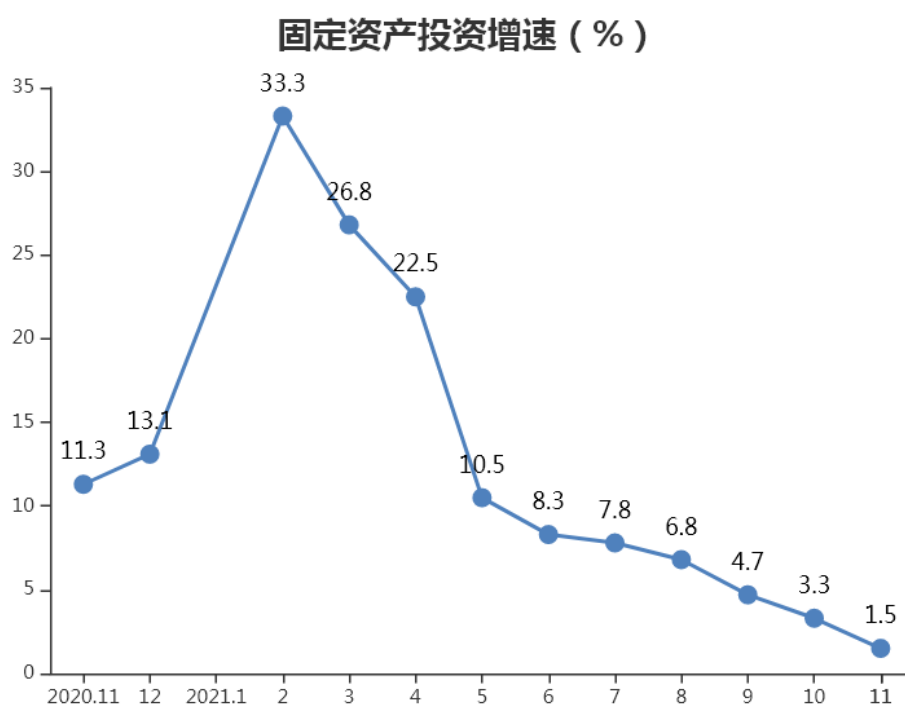
一、固定资产投资

1-11 月，全市固定资产投资同比增长 1.5%。分行业看，工业投资同比增长 13.0%；房地产开发投资同比增长 13.4%。（2021 年 1-11 月固定资产投资情况见表 3-1，固定资产投资累计增长速度见图 3-1）。

表 3-1 2021 年 1-11 月固定资产投资情况表

单位：%

指标名称	同比增长
固定资产投资额	1.5
总计中：第一产业	-27.9
第二产业	13.1
第三产业	-0.5
总计中：基础设施	-27.7
总计中：工业	13.0
# 制造业	28.1
# 技术改造	-5.3
房地产开发	13.4



数据来源：珠海市统计局月度数据。

图 3-1 固定资产投资累计增长速度

二、房地产供求

珠海市城市基础设施建设持续加快，有助于促进珠海市打造成为珠江口西岸核心城市和沿海经济带高质量发展典范，促进房地产市场稳定健康发展，地价保持平稳运行态势，进一步促进珠海市房地产市场稳定。

销售面积同比上涨，竣工面积同比下降，楼市需求有所增加 根据珠海市统计局官网公布的《2021 年 11 月度房地产开发与经营》报表数据显示，珠海市 1-11 月商品房施工面积为 3945.73 万平方米，同比下降 1.7%，其中，住宅施工面积为 2099.14 万平方米，同比下降 0.5%；商品房竣工面积为 219.32 万平方米，同比下降 16.1%，其中住宅竣工面积为 104.48 万平方米，同比下降 6.7%；商品房销售面积为 463.28 万平方米，同比上涨 14.0%，其中，住宅销售面积为 407.60 万平方米，同比上涨 14.0%；商品房待售面积为 363.55 万平方米，同比上涨 21.7%，其中，住宅待售面积同比上涨 8.9%。销售面积同比上涨，竣工面积同比下降，珠海市房地产市场住宅需求有所增加。2021 年 1-11 月房地产开发与经营情况表见表 3-2。

2021 年，珠海市住宅施工面积累计同比增长率在-1%~15.9%范围内波动；统计时间段内竣工面积累计同比增长率除 2021 年 1-2 至 1-6 月均为正增长率，2021 年 1-7 月起持续下降，2021 年 1-11 月为-7%；住宅销售面积累计同比涨幅持续收窄，1-11 月同比增长率为 14%，为年内最低值；待售面积 2020 年 1-11 月至 2021 年 1-6 月呈波动上涨态势，1-7 月同比增长率回落至 0.9%，随后呈平缓上涨趋势，2021 年 1-11 月待售面积同比增长率为 8.9%。

2021 年，珠海市办公楼施工面积累计同比增长率总体保持稳定上涨态势；竣工面积累计同比增长率 2021 年以来均为负增长，1-11 月同比增长率首次达到正增长为 11.0%；销售面积累计同比增长率波动上升，1-11 月同比增长率为 11.5%；待售面积累计同比增长率幅度较大，呈波动上升态势，库存压力增加。

2021 年，珠海市商业营业用房施工面积累计同比增长率除 1-6 月至 1-9 月为负增长外，其余时间段为正增长；竣工面积累计同比增长率呈波动下降趋势，2020 年 1-11 月至 2020 年 1-12 月为正增长，进入 2021 年各月累计增长率均为负增长，2021 年 1-11 月为-65.7%；销售面积累计同比增长率呈曲折下降态势，其中 2021 年 1-10 月至 2021 年 1-11 月为负增长；待售面积累计同比增长率均为正增长，2021 年各月累计同比涨幅在 17%-39%范围内波动。

详见表 3-3、表 3-4、表 3-5、图 3-2、图 3-3、图 3-4。

可供预售面积上涨 1-11 月，珠海市商品房可供预售 402 宗，同比上涨 2.6%，商品房可供预售面积为 614.89 万平方米，同比上涨 1.2%，商品房可供预售面积中主要的是普通住宅，为 481.74 万平方米，同比上涨 15.4%，供应增加。2021 年 1-11 月商品房预售及二手住房交易统计情况见表 3-6。

表 3-2 2021 年 1-11 月房地产开发与经营情况表

指标名称	1-11 月	同比增长（%）
商品房施工面积(万平方米)	3945.73	-1.7
其中：住宅	2099.14	-0.5
办公楼	734.11	3.7
商业营业用房	428.63	2.5
商品房竣工面积(万平方米)	219.32	-16.1
其中：住宅	104.48	-6.7
办公楼	50.31	11.0
商业营业用房	14.06	-65.7
商品房销售面积(万平方米)	463.28	14.0
其中：住宅	407.60	14.0
办公楼	39.24	11.5
商业营业用房	7.62	-17.4
商品房待售面积(万平方米)	363.55	21.7
其中：住宅	140.85	8.9
办公楼	100.68	61.0
商业营业用房	56.54	30.8

资料来源：珠海市统计局。

表 3-3 2020 年 1-11 月至 2021 年 1-11 月珠海市住宅类开发和经营情况（全市）

月份 指标	2020 年 1-11 月	2020 年 1-12 月	2021 年 1-2 月	2021 年 1-3 月	2021 年 1-4 月	2021 年 1-5 月	2021 年 1-6 月	2021 年 1-7 月	2021 年 1-8 月	2021 年 1-9 月	2021 年 1-10 月	2021 年 1-11 月
施工 面积 (万平 方米)	2109.68	2164.65	1947.95	2022.64	2023.97	2027.62	2030.03	2024.52	2036.84	2048.22	2066.74	2099.14
同比 增长 (%)	12.3%	12.6%	15.5%	15.9%	14.7%	11.6%	6.4%	-0.1%	-0.2%	-1%	-1%	-1%
竣工 面积 (万平 方米)	111.96	144.23	22.6	23.22	35.04	37.7	49.73	50.69	54.9	60.02	71.48	104.48
同比 增长 (%)	-30.9%	-15.2%	2155.3%	2218.0%	335.3%	164.7%	92.9%	-22.5%	-22.8%	-41%	-36%	-7%
销售 面积 (万平 方米)	357.46	419.38	62.24	118.62	170.76	217.35	272.36	299.32	321.47	349.88	378.75	407.6
同比 增长 (%)	3.2%	8.4%	151.8%	123.8%	149.2%	134.5%	95.6%	72.9%	50.1%	38%	24%	14%
待售 面积 (万平 方米)	129.32	125.64	182.49	154.73	154.15	152.51	163.87	137.21	134.04	132.31	135.31	141%
同比 增长 (%)	-17.0%	-18.8%	14.9%	3.6%	6.8%	7.8%	15.3%	0.9%	2.2%	1%	1%	9%

注：数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表，下同。

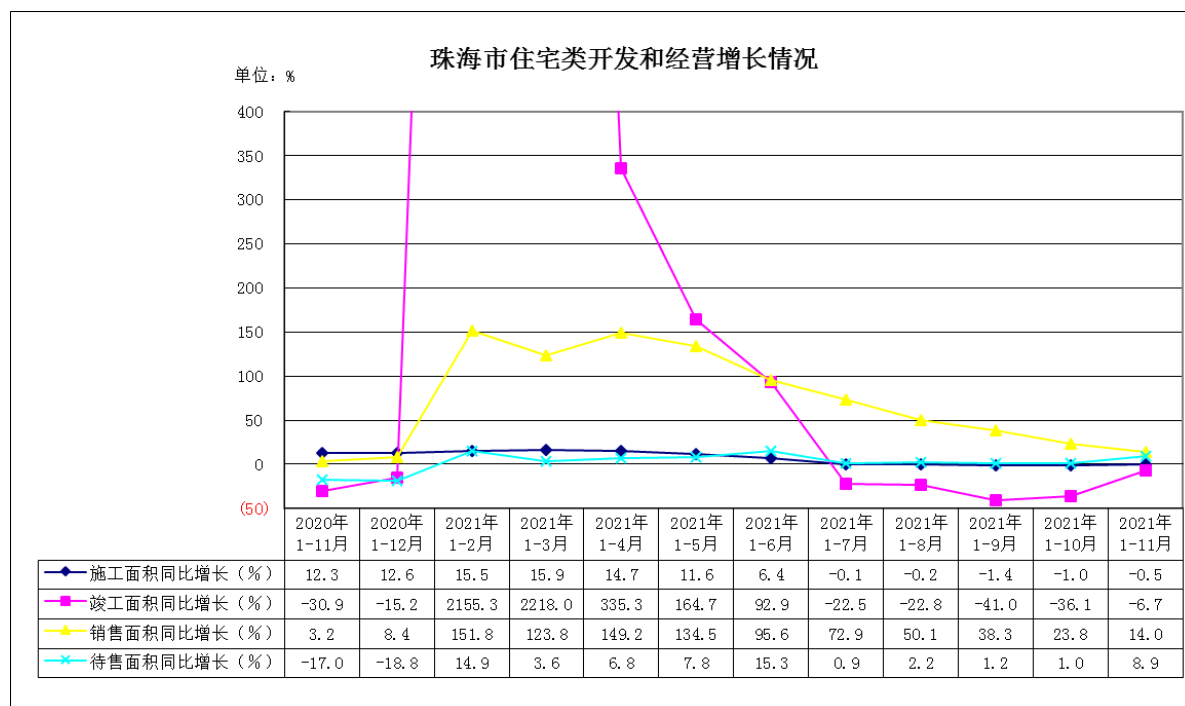


图 3-2 2020 年 1-11 月至 2021 年 1-11 月珠海市商品房住宅类开发和经营情况（全市）

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

表 3-4 2020 年 1-11 月至 2021 年 1-11 月珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

月份 指标	2020年 1-11月	2020年 1-12月	2021年 1-2月	2021年 1-3月	2021年 1-4月	2021年 1-5月	2021年 1-6月	2021年 1-7月	2021年 1-8月	2021年 1-9月	2021年 1-10月	2021年 1-11月
施工面积 (万平方米)	707.86	737.23	665.94	672.54	647.16	706.83	724.69	723.62	736.47	736.56	736.52	734%
同比增长 (%)	13.0%	15.8%	11.3%	6.9%	4.9%	7.0%	7.8%	7.4%	7.9%	7%	4%	4%
竣工面积 (万平方米)	45.31	62.88	4.29	4.29	11.39	16.94	16.94	28.18	28.18	32.47	32.47	50%
同比增长 (%)	26.4%	48.3%	-84.3%	-84.5%	-58.7%	-49.3%	-55.0%	-26.1%	-26.1%	-15%	-26%	11%
销售面积 (万平方米)	35.18	43.03	6.22	9.24	12.72	15.02	18.89	20.84	24.36	29.42	34.78	39%
同比增长 (%)	18.5%	30.4%	170.6%	136.1%	57.0%	47.1%	41.6%	28.0%	13.0%	21%	9%	12%
待售面积 (万平方米)	62.53	74.32	94.5	90.44	90.33	90.19	90.78	90.36	88.9	87.64	87.09	101%
同比增长 (%)	91.9%	104.3%	78.8%	76.5%	87.1%	74.5%	39.8%	43.1%	42.0%	35%	37%	61%

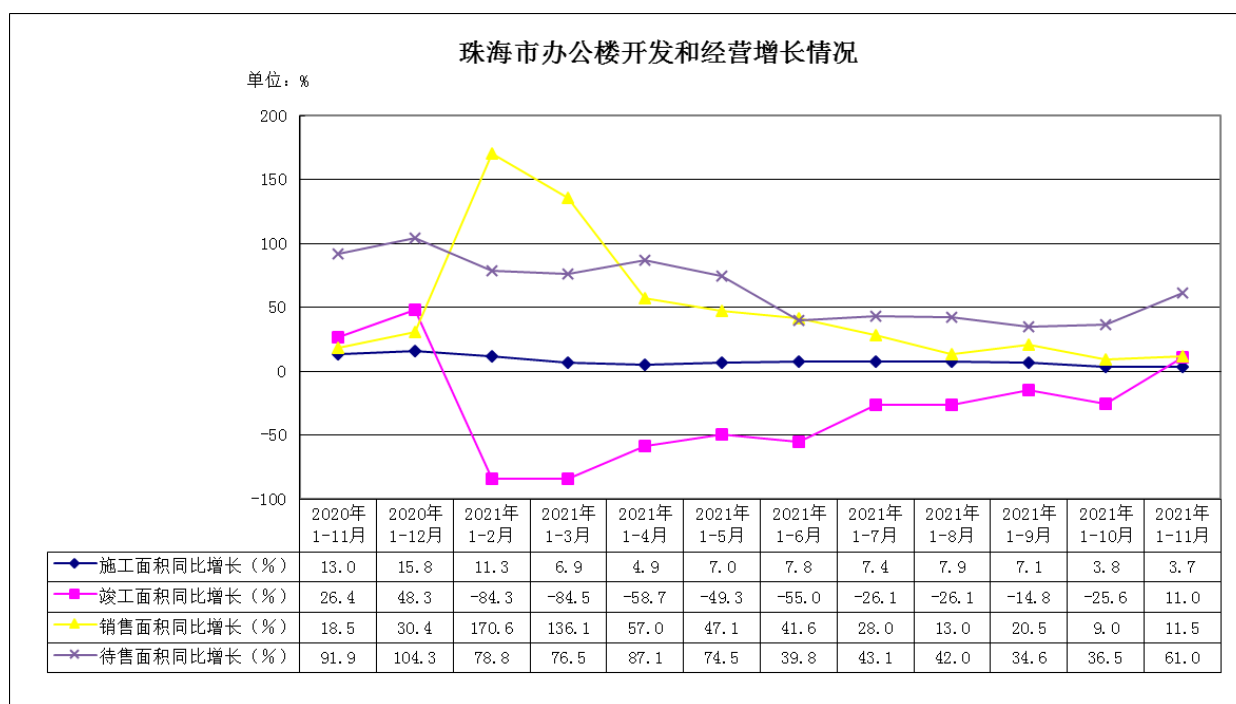


图 3-3 2020 年 1-11 月至 2021 年 1-11 月珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

表 3-5 2020 年 1-11 月至 2021 年 1-11 月珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

月份 指标	2020 年 1-11 月	2020 年 1-12 月	2021 年 1-2 月	2021 年 1-3 月	2021 年 1-4 月	2021 年 1-5 月	2021 年 1-6 月	2021 年 1-7 月	2021 年 1-8 月	2021 年 1-9 月	2021 年 1-10 月	2021 年 1-11 月
施工面积 (万平方米)	418.35	438.79	377.66	381.87	382.59	391.45	399.05	392.64	410.03	412.37	413.9	428.63
同比增长 (%)	10.8%	13.7%	7.8%	2.6%	0.5%	1.8%	-1.5%	-5.6%	-2.5%	-3%	1%	3%
竣工面积 (万平方米)	40.97	43.8	1.88	1.88	6.69	8.49	4.71	10.83	11.06	12.19	12.63	14.06
同比增长 (%)	34.0%	38.9%	-71.4%	-74.9%	-25.1%	-38.3%	-69.9%	-54.2%	-53.4%	-69%	-69%	-66%
销售面积 (万平方米)	9.23	12.57	1.11	1.96	2.48	3.59	4.32	5.42	6.42	6.67	6.94	7.62
同比增长 (%)	5.8%	20.2%	99.9%	135.1%	96.8%	48.0%	34.1%	36.9%	38.6%	10%	-1%	-17%
待售面积 (万平方米)	43.21	41.14	53.93	51.51	56.26	56.2	56.02	55.77	55.49	55.88	56.13	56.54
同比增长 (%)	8.1%	0.0%	28.1%	23.6%	39.4%	27.6%	17.5%	20.1%	21.3%	25%	25%	31%

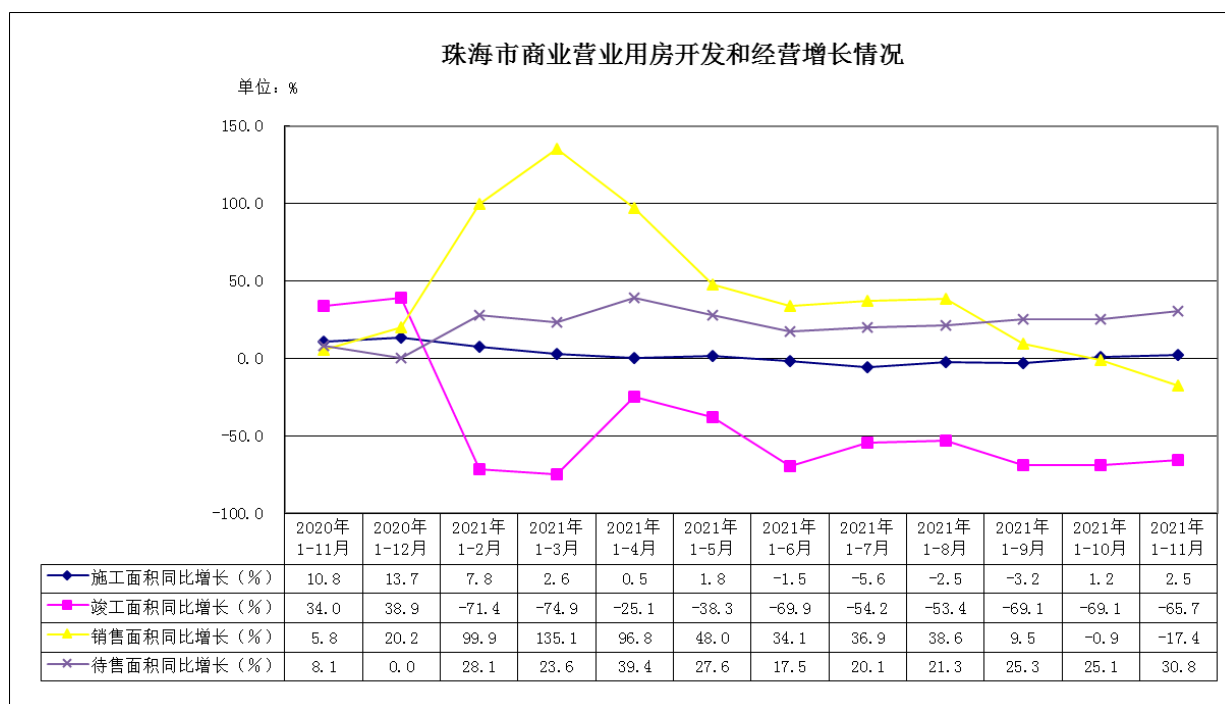


图 3-4 2020 年 1-11 月至 2021 年 1-11 月珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

表 3-6 2021 年 1-11 月商品房预售及二手住房交易统计表

指标名称	1-11 月	同比增长 (%)
商品房可供预售宗数 (宗)	402	2.6
商品房可供预售面积 (万平方米)	614.89	1.2
1. 住宅	481.74	15.4
2. 办公楼	100.35	-33.9
3. 商业营业用房	28.48	-21.6
4. 其他	4.32	140.7
二手房交易面积 (万平方米)	220.56	3.9
1. 住宅	206.82	2.1
2. 办公楼	6.18	17.7
3. 商业营业用房	7.56	71.2
二手房交易金额 (万元)	3344630	19.1
1. 住宅	3195213	17.3
2. 办公楼	69202	88.0
3. 商业营业用房	80215	66.1

三、房地产价格

1、二级市场分析

2021 年平均价格保持平稳态势 根据全国百城价格指数报告中珠海监测样本数据统计可得, 珠海市样本平均价格总体稳中略涨, 2021 年平均价格保持在 21480-21873 元/平方米范围内波动。2021 年, 青茂口岸正式开通, 珠海机场、横琴隧道、兴业快线、鹤港高速、香海大桥等多项重大基础设施项目、规划建设顺利落实的影响, 促进房地产市场保持平稳运行态势。百城价格指数报告-珠海市监测样本平均房价走势图 3-6。

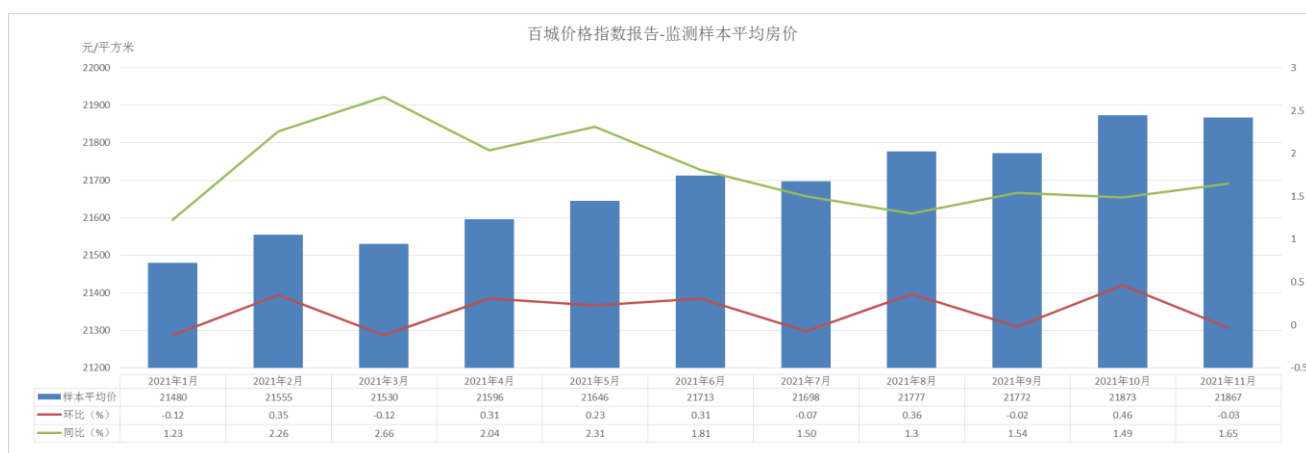


图 3-6 百城价格指数报告-珠海市监测样本平均房价走势图

注：① 百城价格指数报告-珠海市监测样本平均房价走势图数据来源于中国指数研究院；

② “百城价格指数”监测的样本包括商品住宅、别墅、保障性住房。项目的建筑规模限制：一线城市不低于 3 万平方米，二、三、四线城市均不低于 1 万平方米；

③ 样本价格：为项目实际价格，即项目对外报价减去优惠后的价格。

2、三级市场分析

珠海市二手房交易均价稳中有涨 从珠海市统计局的数据看，在调控政策的持续影响下，房地产市场整体较稳，但随着城市基础设施建设、公共服务配套设施、社会资源投入力度的不断加大，珠海市二手房交易均价有所上涨，在 13121 元/平方米至 16117 元/平方米范围内波动。2021 年 5 月至 2021 年 11 月，珠海市二手住房月交易均价总体呈曲折上涨态势，其中 2021 年 11 月为 16117 元/平方米，为统计时段内最高值。珠海市二手住房交易情况详见表 3-7、图 3-7。

表 3-7 珠海市二手住房交易情况

月份 指标	2020 年 9 月	2020 年 10 月	2020 年 11 月	2020 年 12 月	2021 年 1-2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月
二手住房交易面积（平方米）	304200	197600	238700	245100	383300	204900	239600
二手住房交易金额（万元）	399151	278494	339291	353293	563356	304822	369727
二手住房平均价格（元/平方米）	13121	14094	14214	14414	14698	14877	15431
月份 指标	2021 年 5 月	2021 年 6 月	2021 年 7 月	2021 年 8 月	2021 年 9 月	2021 年 10 月	2021 年 11 月
二手住房交易面积（平方米）	221000	242900	228700	182800	150300	71000	143700
二手住房交易金额（万元）	336707	388594	364500	289666	236341	109894	231606
二手住房平均价格（元/平方米）	15236	15998	15938	15846	15725	15478	16117

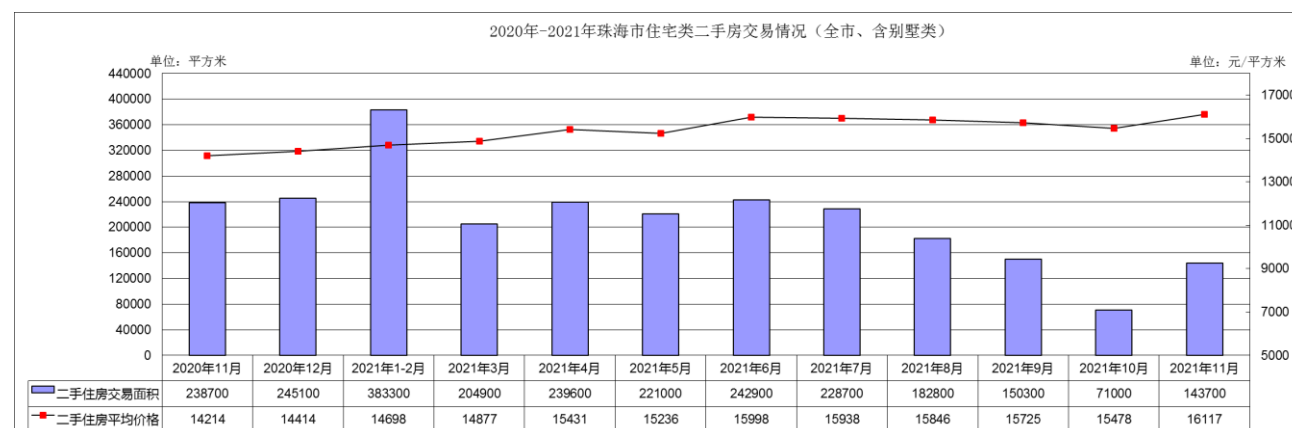


图 3-7 珠海市二手房住宅类交易情况（全市、含别墅类）

第四部分 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。

（四）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、吉大路交汇处东北角，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。

（五）《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。

（六）《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。

（七）《珠海市香洲主城区吉大片区 A103b07 管理单元（“城市之心”核心区 H02 地块城市更新项目）控制性详细规划修改》批前公告



2021 年 4 月 26 日，珠海市自然资源局公布《珠海市香洲主城区吉大片区 A103b07 管理单元（“城市之心”核心区 H02 地块城市更新项目）控制性详细规划修改》批前公告。

区域位置：规划项目位于景山路、海滨南路围合的三角形区域（不包括珠华及光大国贸地块）。本次规划项目更新单元范围为 11.16 万平方米，包含 5854.55 平方米的国有未出让建设用地及六宗产权用地。

开展背景：根据市政府的有关工作部署和城市更新需要，统筹“城市之心”地区的城市形象和发展定位，现对 2020 年 9 月香洲区政府复批的《珠海市香洲区 A103b07 管理单元“城市之心”地区核心区 H02 地块城市更新项目规划方案（控规修改）》进行优化调整。

（八）《珠海市香洲区 A101b04、A101b05 管理单元（香洲港及周边地区）控制性详细规划修改》批后公告



2021 年 5 月 19 日，珠海市自然资源局公布《珠海市香洲区 A101b04、A101b05 管理单元（香洲港及周边地区）控制性详细规划修改》批后公告。

区域位置：规划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，修改地块主要为香洲港北堤码头，范围约 4.55 公顷。

项目背景：为加快推进“一堤（北堤），一桥（洲仔桥），一栈道（规划）”尤其是北堤透水平台及相关配套设施建设，集约高效利用现状建设用地，整合各项优势资源，打造情侣路沿线新的旅游目的地与城市商业休闲生活聚集区，故开展本次控规修改项目。

（九）《珠海市香洲区湾仔片区 A201b04 管理单元（湾仔海湾村及周边地区（旧城）改造项目二期）城市更新规划（控制性详细规划修改）》批前公告



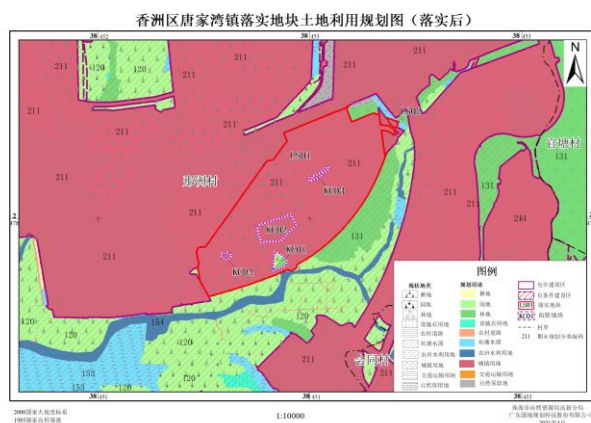
2021 年 6 月 3 日，珠海市自然资源局公布《珠海市香洲区湾仔片区 A201b04 管理单元（湾仔海湾村及周边地区（旧城）改造项目二期）城市更新规划（控制性详细规划修改）》批前公告。

区域位置：项目位于珠海市香洲区南湾南路，湾仔旅游码头对面，毗邻十字门中央商务区，与澳门隔河相望。

规划范围：改造用地面积约 7 万平方米，其中一期用地面积约 5.5 万平方米，二期改造用地面积约 1.5 万平方米。

开展背景：本项目为历史项目，于 2009 年启动，2012 年取得整体规划条件。基于项目历时较长、相关用地及更新政策调整等背景情况，结合原取得的规划指标开展控规修改，主要对相关用地规划指标、配套内容进行修改，同时保障原批复项目二期指标顺利建设。

（十）《珠海市唐家湾镇土地利用总体规划（2010-2020 年）预留规模落实方案（澳门科技大学珠海校区、那洲中小学项目）》的批后公告



2021 年 6 月 10 日，珠海市自然资源局公布《珠海市唐家湾镇土地利用总体规划（2010-2020 年）预留规模落实方案（澳门科技大学珠海校区、那洲中小学项目）》（以下简称《方案》）批后公告。

区域位置：项目位于上冲片区三溪科创小镇范围内，创源路（原青松路）东侧，梅

界中路南侧。

规划范围：约 5.07 公顷。

开展背景：为保障澳门科技大学珠海校区、那洲片区中学和那洲片区小学等项目用地，根据《广东省国土资源厅关于印发〈广东省土地利用总体规划预留城乡建设用地规模使用方案编制技术指南（试行）〉的通知》（粤国土资规划发〔2018〕64 号）的要求，编制《方案》申请使用珠海市 2021 年预支建设用地规模。

（十一）珠海市前山片区 A105b02 管理单元前山汇益百货及周边地区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 6 月 16 日，珠海市自然资源局公布《珠海市前山片区 A105b02 管理单元前山汇益百货及周边地区城市更新项目更新单元规划（控制性详细规划修改）》批后公告。

区域位置：项目位于珠海市香洲区前山片区，三台石路东侧，兰埔路北侧。

规划范围：规划研究用地面积约 39.20 公顷，更新单元范围用地面积约 2.11 公顷。

修改背景：因公共利益需要，同时为推动城市更新项目的顺利实施，现需对原批复的更新单元规划方案进行调整，拟还建一处派出所，以保障片区社会稳定和人民群众生命财产安全。

（十二）珠海市香洲区拱北片区 A104d03 管理单元（保利通旧厂房改造项目）控制性详细规划修改批前公告



2021 年 6 月 28 日，珠海市自然资源局公布《珠海市香洲区拱北片区 A104d03 管理单元（保利通旧厂房改造项目）控制性详细规划修改批前公告》批前公告。

区域位置：项目位于珠海市香洲区拱北片区，富华里东南侧，北岭工业区西侧，合罗山北侧，富力、

利腾项目南侧。

规划范围：项目更新单元范围面积为 12947.30 平方米，包含一宗权属用地，用地内现有员工住宅、工业厂房等建筑，涉及权利主体 35 户。

开展背景：为完善区域公共配套、提升城市功能和景观风貌，助推九洲商贸中心的打造，拟对该项目用地进行更新改造。

（十三）《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 修改）》批后公告



2021 年 8 月 4 日，《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 修改）》批后公告。

区域位置：规划项目位于珠海市高新技术产业开发区北围片区，北至珠海市界，南至中珠渠，西至港湾大道，东至海岸线。

规划范围：总用地面积 651.61 公顷。

开展背景：为落实湾区重大交通设施，对片区内重大交通设施进行规划预留控制；国务院围填海政策变化，片区整体发展面临建设用地及规划人口减少，功能功能亟待重构；珠海市政府连续出台产业用地新政，片区西侧产业用地面临转型升级和提容扩量，因此开展本次控规修编工作。

（十四）《珠海市香洲区凤凰山旅游小镇 A106d07 管理单元（沥东路南段东侧地块）控制性详细规划修改》批后公告



2021 年 8 月 6 日，珠海市自然资源局公布《珠海市香洲区凤凰山旅游小镇 A106d07 管理单元（沥东路南段东侧地块）控制性详细规划修改》批后公告。

区域位置：项目位于沥东路东侧、梅界中路南侧。

规划范围：共 47327.75 平方米。

开展背景：为优化区域土地功能结构，提高土地利用效率，促进文化传承，完善生活配套设施，打造富有生活气息的产城融合新空间，拟对该片区控规进行调整。

（十五）《珠海市金湾区红旗镇三板村传统村落保护发展规划》批前公告

发展规划总图



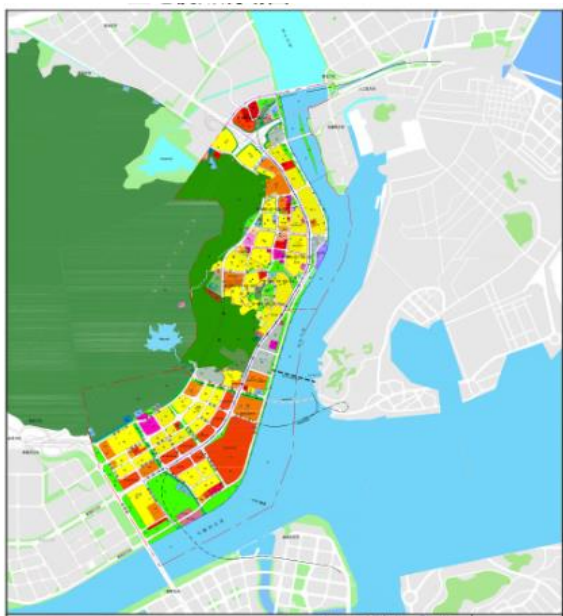
2021 年 8 月 23 日，珠海市自然资源局公布《珠海市金湾区红旗镇三板村传统村落保护发展规划》批前公告。

规划范围：金湾区红旗镇三板村的村域范围。本次核心保护范围主要以三板村内河道为主及河岸两侧具有疍家文化特色民居房为主的建筑风貌等。

建设控制地带划定：将产权关系与用地权属纳入考虑范畴，保障保护措施可操作性；建设控制地带主要为村内新建住宅区

域，核心保护范围为沿河两岸建筑风貌。

（十六）《珠海市香洲区 B-NW5-01B-NW5-02 编制单元（湾仔口岸及周边地区）控制性详细规划修改及城市设计》批后公告



2021 年 9 月 27 日，珠海市自然资源局公布《珠海市香洲区 B-NW5-01B-NW5-02 编制单元（湾仔口岸及周边地区）控制性详细规划修改及城市设计》批后公告。

区域位置：规划区位于珠海市香洲区湾仔片区和横琴一体化十字门片区，北至昌盛大桥，南至十字门地区横琴大桥。

规划指标：总用地规模为 881.10 公顷，建设用地规模为 510.99 公顷，人口规模约 14.36 万人。

功能定位：湾仔片区——南湾城区居住生活

组团及跨境口岸门户；十字门片区——富有国际竞争力的珠海城市新中心的商务会展中心和高端居住社区。

开展背景：为加快推进珠海湾仔与澳门妈阁河底人行隧道及口岸工程，加强珠澳两地的交流发展，理顺交通联系，统筹间功能布局，协调两岸滨水空间形态和景观系统，经珠海市人民政府同意，开展控规修改工作。

（十七）《珠海市富山工业园 C303c02 管理单元（富山大道南侧、规划科信西路东侧用地）控制性详细规划修改》批前公示



2021 年 10 月 8 日，珠海市自然资源局公布《珠海市富山工业园 C303c02 管理单元（富山大道南侧、规划科信西路东侧用地）控制性详细规划修改》批前公示。

区域位置：规划区位于珠海市釜山工业园中部，修改用地东至新城大道，南至沙龙湖北街，西至科信西路，北至富山大道，修改用地范围合计约 77 公顷。

开展背景：富山工业园拟在中央绿洲片区引进产业项目涉及的用地范围在原控规中由市政府道路划分为 6 个二类工业用地地块，无法满足项目生产工艺的需求，为支持产业发展，需开展本次控制性详细规划修改工作，对原控规的规划用地布局和用地性质作出调整。

（十八）《珠海市金湾区 E-PS1-04 编制单元（广珠铁路珠海西站片区）控制性详细规划（2021 年新编）》批后公告



2021 年 11 月 12 日，珠海市自然资源局公布《珠海市金湾区 E-PS1-04 编制单元（广珠铁路珠海西站片区）控制性详细规划（2021 年新编）》批后公告。

区域位置：规划区位于珠海市金湾区平沙镇广珠铁路珠海西站片区。

主要指标：规划宗用地规模共 434.04 公顷，规划建设用地规模共 415.83 公顷，规划总建筑面积共 376.4 万平方

米。

功能定位：区域性临港国际物流服务基地，联动粤西、对接港澳的交通枢纽型物流产业基地。

开展背景：完善铁路重大基础设施，促进广珠铁路站点及周边的一体化发展，提升区域商贸物流功能；实现控制性详细规划覆盖，保障规划区依法依规开发建设。

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、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。

5、珠海隧道目前盾构机始发井、接收井两个土建标段均已进场施工

4 月 5 日，珠海隧道目前盾构机始发井、接收井两个土建标段均已进场施工。珠海隧道起点位于珠海大桥东，接现状珠海大道主线，下穿挂锭角山体后沿珠海大桥南侧进入磨刀门水道，在西岸接入珠海大道主线，终点位于珠海大桥西（灯笼公路东侧）。珠海隧道道路等级为城市快速路，设计时速为 80 公里。项目计划建设工期 4 年，预计 2024 年年底建成。

6、珠海“城市之心”项目开工

4 月 12 日，位于珠海吉大的“城市之心”项目正式动工，项目总占地面积近 55 万平方米，由核心区（吉大商圈）、中心区（吉大工业区）、南山区（南山工业区）3 个片区组成，其中核心区预计 4 年后建成，届时将进一步完善珠海城市功能配套，激发主城区新的经济发展活力，助力珠海充分展现“青春之城、活力之都”的城市特质。

7、港珠澳大桥综合开发正式启动

4 月 13 日，港珠澳大桥管理局在珠海主持召开港珠澳大桥综合开发专家咨询会，会议围绕打造港珠澳大桥世界级运营品牌的目标，就大桥旅游、文创等综合开发规划进行了咨询论证，港珠澳大桥“工程+文创”的综合开发之路正式拉开帷幕。港珠澳大桥综合开发的正式启动，将对大桥文创及综合运营提出更加清晰明确的发展目标，珠海口岸也将在大桥综合开发规划的蓝图中，不断挖掘大桥文化，为港珠澳大桥品牌的打造贡献口岸人的智慧和力量。

8、珠海传媒城市更新项目动工

4 月 28 日，珠海传媒城市更新项目举行动工奠基仪式，珠海传媒城市更新项目位于银桦路与迎宾北路交汇处，占地面积约 6.58 万平方米，配套建设珠海传媒大厦、小学、幼儿园以及人才公寓等。未来将极大提升区域公共教育、文化传媒服务能力，有力提升城市品质，助推珠海文化产业高质量发展。

9、横琴隧道正式贯通

4 月 30 日，由中铁八局一公司承建的珠机城际轨道交通项目二期工程最长隧道——横

琴隧道正式贯通，为珠机城际二期全线如期建成通车奠定了良好基础。

10、斗门区文化艺术中心及十方汇文化街区正式动工

4月30日，斗门区文化艺术中心及十方汇文化街区举行开工仪式。斗门区文化艺术中心项目位于斗门区尖峰南河坊路北侧、西堤路西侧，建筑用地面积27341.23平方米，另设有地下两层停车场。项目预计2023年底建成，2024年投入使用。项目以融媒大厦、中央图书馆及文化活动中心为引擎核心，以十方汇文化街区为辅助驱动，设有多种文化休闲业态，旨在弥补斗门区公共文化设施短板，丰富市民休闲文化精神生活，全面提升居民文化品位，使之成为普惠大众的公共文化服务平台，打造全新城市会客厅。

11、海天公园海天庭院正式对外开放

5月1日，海天公园新景点——海天庭院正式对外开放。海天庭院位于海天公园北部，占地面积约3800平方米，主要吸纳了岭南四大名园之一余荫山房的建筑风格。实际设计中，充分借鉴岭南传统园林造园手法，空间多变，利用碧水、花木、古墙、漏窗、石山以及亭廊等多种园林建筑的有机组合，组成丰富的景观元素，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。

12、鹤港高速公路 HGTJ2 标段预制箱梁全部架设完成

5月14日，鹤港高速公路一期工程 HGTJ2 标段 D 匝道最后一榀30米预制箱梁顺利架设完成，标志着该标段预制箱梁全部架设完成。目前，鹤港高速公路一期各标段已在通车准备阶段，机场东路段至机场高速段计划于2021年通车；二期各标段也已进入施工进度稳步推进阶段，全线计划于2022年底建成通车。

13、黄镜门大桥正式通车

5月26日，斗门黄镜门大桥正式通车。原省道S365线黄镜门桥改建工程按一级公路标准进行设计，在原有公路的基础上进行改建，改建后改名为黄镜门大桥，为双向四车道设计，改造路段全长580米。黄镜门大桥通车，将有效缓解白蕉片区的交通压力，大大提升白蕉镇及沿线群众的出行环境。

14、高栏港疏港铁路专用线二期先行段相关工程开工

6月12日，珠海高栏港疏港铁路专用线二期工程先行段集装箱作业区（非硬化区）场坪及附属工程开工建设，该工程是高栏港疏港铁路专用线二期工程多式联运货场的重要组成部分，占地面积约14万平方米，位于高栏港疏港铁路专用线两侧。工程建成后，将为多式联运货物运输提供硬件保障，提升港区铁路货运优势，进一步促进铁路专用线多式联运平台多元化发展，助力珠海港集团打造华南国际枢纽大港。

15、珠机城际二期的珠海机场站将力争明年底完成基本建设

7月7日，珠机城际二期的珠海机场站将力争明年底完成基本建设，2023年3月具备运营条件，未来或将向北接驳江肇高铁。珠机城际二期长约22.8公里，从珠海长隆站向西延伸，在横琴设井湾站，金湾设三灶站和珠海机场站。对珠海建设枢纽型核心城市具有重要意义。

16、南屏二桥7月起转入主缆施工阶段

7月10日，南屏二桥转入主缆施工阶段，预计今年12月底建成通车。前山至南屏次干道工程北起金鸡路口，南跨前山河、珠海大道，连接仙桥路、屏湾一路，全长约3.7公里，双向四/六车道，建成后将为市民往来前山河两岸增添新的便捷通道。

17、珠海中心站（鹤洲）站城一体项目前期研究启动

8月6日，珠海市公共资源交易中心发布《珠海市建设工程招标公告》，项目名称为“珠海中心站（鹤洲）站城一体方案设计及条件研究”，此举意味着珠海中心站（鹤洲）站城一体项目前期研究已经启动。未来，斗门区通过鹤洲站与粤港澳大湾区成熟的铁路网串联，助力打造大湾区“一小时生活圈”。

18、青茂口岸正式开通

9月8日，青茂口岸正式开通，青茂口岸的开通，将进一步推动粤港澳大湾区基础设施互联互通和人员高效便捷流动，有效纾缓关闸口岸通关压力，深入推进粤港澳大湾区与横琴粤澳深度合作区的高质量建设和发展，对推动“一国两制”下区域合作体制机制创新具有重要意义。

19、内外贸同船运输航线“高栏-南沙”正式投入运营

9月9日，“明洋658”驳船在高栏国际货柜码头成功起航，同时装载内外贸集装箱驶往广州南沙港，标志着高栏港首条内外贸同船运输航线“高栏-南沙”正式投入运营。成功打通内外贸同船运输航线，实现内外贸驳船航线流向、班期和运力互补，大大缩短驳船运输时间和运费，为珠海本地出口企业提供更经济实惠、便捷高效的物流新通道。

20、南屏科技生态城公布概念规划

9月14日，香洲区举办南屏科技生态城推介会，介绍南屏科技生态城总体概念规划。南屏科技生态城位于珠海市香洲区南部，紧邻横琴粤澳深度合作区。东至前山河，西至磨刀门水道，南至珠三角环线高速，北至中珠城市分界。总面积45平方公里，主要建设开发区域15平方公里。计划到2035年，建成一个建筑规模超2500万平方米，实际管理人口超66万。按照规划，南屏科技生态城坚持高端制造业主导地位，将形成以打印及增材

制造、智能家居、智能制造装备为主导，信创产业前沿布局，现代服务业为支撑的“3+1+1”产业发展引导体系，打造成高端要素集聚、创新能力凸显、亩均效益突出的高端园区标杆。

21、黄茅海大桥中塔承台浇筑完成，进入塔座施工新阶段

9月22日，黄茅海大桥中塔承台浇筑完成，进入塔座施工新阶段。黄茅海项目预计2024年建成通车，通车后，将与已通车的港珠澳大桥、虎门大桥、黄埔大桥，建设中的虎门二桥、深中通道，以及正在进行前期筹建的莲花山过江通道等，共同组成粤港澳大湾区重要跨江通道，预计澳门至江门广海湾缩短里程18公里，珠海高栏港经济区至江门广海湾缩短里程30公里。

22、十字门隧道已完成盾构段长度的25%左右

10月12日，十字门隧道已完成盾构段长度的25%左右，该隧道南起横琴金融岛荣粤道，北至香洲南湾大道，连接横琴金融岛和十字门中央商务区。项目计划于2022年完成隧道全线机电及装修施工，2023年年中建成通车。十字门隧道建成后，将极大缓解横琴大桥的交通压力，从横琴金融岛至十字门区域约两分钟可达，将大大提升区域交通组织能力和城市发展活力，有力促进横琴粤澳深度合作区建设。

23、珠海高新区“四型发展环境示范社区”（京珠西A组团）项目正式动工

10月22日，珠海高新区“四型发展环境示范社区”（京珠西A组团）项目正式动工，该项目是被市、区两级列入挂图作战的重点项目，将被打造成为珠海首个人才友好型、青年友好型、环境友好型、文化包容型“四型发展环境”示范社区。京珠西A组团项目集港湾5号科创园、人才住房、人才公寓、幼儿园、邻里中心等配套设施为一体，用地规模14.05万平方米，建筑规模46.77万平方米，其中港湾5号科创园建筑面积8万平方米，该项目将提供约1140套人才租赁住房，提供约1470套人才销售型住房。项目总投资达36亿元，预计将于2024年全面建成。

24、珠海金海大桥完成首节标准段钢箱梁架设

11月9日，珠海金海大桥完成首节标准段钢箱梁架设，按照计划工期，架设标准钢箱梁是当前重点任务，力争明年5月前完成。该项目建成后，将连接珠海机场以及港珠澳大桥，加强高栏港、金湾国际机场对外辐射能力，是一条极具含金量的交通命脉。

25、广州公共资源交易中心发布《新建珠海至肇庆高铁珠海至江门段DK18+411.79~DK19+295.5段站前工程施工总价承包》招标公告

11月19日，广州公共资源交易中心发布《新建珠海至肇庆高铁珠海至江门段DK18+411.79~DK19+295.5段站前工程施工总价承包》招标公告。珠海至肇庆高铁珠海至

江门段线路南端起自珠海鹤洲站，北端终至江门站。线路全长 44.352 公里，鹤洲站将为该高铁设置 20 条存车线，整个高铁项目建设总工期 4 年。

26、珠海机场综合交通枢纽项目主体工程开工

11 月 30 日，珠海机场综合交通枢纽项目主体工程开工，预计主体工程一期将在 2024 年与珠海机场 T2 航展楼同步竣工。项目建成后，助力珠海打造珠江口西岸综合交通新枢纽，推动粤港澳大湾区民航业协同发展，为打造世界级机场群贡献力量。

27、兴业快线北段隧道样板段已完成安装

12 月 7 日，兴业快线北段隧道样板段已完成安装。位于凤凰山山体内部的 2.2 公里合并段隧道已贯通且完成超 90%的混凝土浇筑施工，其中包含迎宾路支线与兴业快线主线交会的车道并入段。未来项目通车后，香洲到唐家的车流将分别从梅华路的镜山路口、迎宾北路进入兴业快线，在隧道内完成车道交会合并后，仅需行驶 15 到 20 分钟即可抵达位于唐家的出口。兴业快线作为组成珠海“十纵六横”干线路网骨架的重要一环，向北对接中山及深中通道，向南对接拱北、吉大等市中心区域。项目全线建成后，将构成一条完整的城市纵向快速路，实现“大湾区内环线、城区快速环线、南北快速通道、口岸集疏通道”四大目标。

28、香海大桥支线全线贯通

12 月 25 日，香海大桥支线完成了位于长沙圩的主体结构最后一片梁的架设，实现全线贯通。香海大桥全线 29.809 公里，北起西部沿海高速公路坦洲互通立交，路线向南利用国道 G105 走廊高架至梅华路后，沿珠海、中山市界继续向西经中山坦洲镇、珠海斗门区，先后与广珠西线、中山西部外环高速、江珠高速公路相交，终点止于斗门区湖心路。香海大桥的建设将有效沟通磨刀门水道东西两岸的交通，并加大珠海主城区对西部地区的经济辐射作用，对缓解珠海大道的交通压力、完善区域公路网络、促进沿线地区的经济发展具有重要作用。

第五部分 热点区域

在珠海市主城区土地日趋稀缺的境况下，横琴粤澳深度合作区和鹤洲新区土地资源丰富、与主城区距离较为接近、交通便捷，成为了珠海近年来发展的热点板块。

横琴粤澳深度合作区

地理位置 横琴粤澳深度合作区范围为横琴岛“一线”和“二线”之间的海关监管区域，总面积约 106 平方公里。横琴与澳门特别行政区之间为“一线”，横琴与中华人民共和国关境内其他地区之间为“二线”。



发展定位 立足粤澳资源禀赋和发展基础，围绕澳门产业多元发展主攻方向，加强政策扶持，大力发展新技术、新产业、新业态、新模式，为澳门长远发展注入新动力。推动合作区深度对接澳门公共服务和社会保障体系，为澳门居民在合作区学习、就业、创业、生活提供更加便利的条件，营造趋同澳门的宜居宜业生活环境。立足合作区分线管理的特殊监管体制和发展基础，率先在改革开放重要领域和关键环节大胆创新，推进规则衔接、机制对接，打造具有中国特色、彰显“两制”优势的区域开发示范，加快实现与澳门一体化发展。

件，营造趋同澳门的宜居宜业生活环境。立足合作区分线管理的特殊监管体制和发展基础，率先在改革开放重要领域和关键环节大胆创新，推进规则衔接、机制对接，打造具有中国特色、彰显“两制”优势的区域开发示范，加快实现与澳门一体化发展。

发展目标 着力建设便利澳门居民生活就业的新家园，对接澳门教育、医疗、社会服务等民生公共服务和社会保障体系，推动全面放开澳门机动车便利入出合作区，推进基础设施互联互通，有效拓展澳门居民优质生活空间。创新跨境金融管理，建立高度便利的市场准入制度，促进国际互联网数据跨境安全有序流动，实现与澳门人流、物流、资金流、信息流等高效便捷流动。集中精力抓好党的建设、国家安全、刑事司法、社会治安等工作，履行好属地管理职能，积极主动配合合作区管理和执行机构推进合作区开发建设。

城市规划 2009 年 12 月 16 日，“横琴新区”管委会在珠海市横琴岛正式挂牌成立。2015 年 3 月 24 日，中共中央政治局审议通过广东自由贸易试验区总体方案，横琴被纳入广东自贸试验区范围。2017 年 10 月 23 日，《横琴、保税区、洪湾片区一体化改革发展实施方案》正式印发实施，将一体化区域打造成以高端服务业、先进制造业、高新技术产业为主体与

澳门交相辉映的珠海城市新中心。2018年9月18日，横琴新区规划国土局发布了《横琴新区与保税区、洪湾、湾仔区域一体化发展规划》批后公告，《规划》从产业功能、交通规划、公共设施等方面对一体化发展区进行了全面而具体的规划，致力于将其建设成为珠海城市新中心、粤港澳深度合作新引擎、大湾区城市客厅。2018年9月30日，横琴新区规划国土局发布了《一体化区域洪湾片区控制性详细规划（2018年修改）》批前公示，一体化区域洪湾片区规划定位为珠江西岸综合物流枢纽，科技创新组团、山水相依生态组团。

2021年9月5日，中共中央国务院印发《横琴粤澳深度合作区总体方案》，围绕“促进澳门经济适度多元发展”这条主线，国家赋予合作区“促进澳门经济适度多元发展的新平台、便利澳门居民生活就业的新空间、丰富‘一国两制’实践的新示范、推动粤港澳大湾区建设的新高地”四大核心战略定位，明确横琴粤澳深度合作区实施范围为横琴岛“一线”和“二线”之间的海关监管区域。从具体目标上看，到2024年，横琴粤澳深度合作区琴澳一体化发展格局初步建立，促进澳门经济适度多元发展的支撑作用初步显现。到2029年横琴粤澳深度合作区与澳门经济高度协同、规则深度衔接的制度体系全面确立，琴澳一体化发展水平进一步提升，促进澳门经济适度多元发展取得显著成效。到2035年，“一国两制”强大生命力和优越性全面彰显，合作区经济实力和科技竞争力大幅提升，公共服务和社会保障体系高效运转，琴澳一体化发展体制机制更加完善，促进澳门经济适度多元发展的目标基本实现。

城市建设 横琴科学城、珠海市人民医院(横琴分院)、横琴国际居住区海绵城市系列公园等民生配套不断建成并相继投入使用。交通建设方面，横琴粤澳深度合作区城市交通建设正迎来高速发展期，澳门轻轨延伸横琴线项目正式开工，将为横琴口岸通关客流提供第二通道，可有效缓解通关客流压力，推动澳门经济适度多元发展，更好融入国家发展大局，确保“一国两制”成功实践行稳致远；珠机城际一期开通，助力珠海打造珠江口西岸综合交通枢纽，对珠海建设枢纽型核心城市具有重要意义；大横琴山隧道(一期)顺利贯通，项目建成后，对进一步推动横琴新区旅游产业发展，缓解交通压力，优化升级横琴新区现有交通基础设施有重大意义。此外，随着横琴新口岸、青茂口岸的正式开通，各项重大建设项目的顺利推进、落实，必将促进珠海与澳门的经济多元发展，支持和推动澳门更好融入国家发展大局，推动珠澳合作向更深层次、更宽领域、更高水平迈进，创造更为广阔的前景与机遇。

土地房地产市场情况 横琴粤澳深度合作区2021年内暂无土地交易，5年内全市挂牌出让土地共41宗，其中4宗为居住用地，20宗为商业用地，3宗为新型产业用地，14宗

为其它用地。

从房地产市场方面看，横琴粤澳深度合作区全力推进海陆空立体交通网络构建，且片区规划基础设施建设等逐步落实和完善，楼盘备受投资者青睐，吸引众多知名品牌房企入驻。横琴粤澳深度合作区在售楼盘类型以住宅和写字楼为主，其中，横琴华发广场均价为 50000 元/平方米，中葡商贸广场均价为 40000 元/平方米，k2 荔枝湾均价为 50000 元/平方米，横琴万象世界均价为 35000 元/平方米，龙光玖龙玺均价为 52000 元/平方米，中冶逸景公馆均价为 70000 元/平方米，横琴湾区 1 号均价为 40000 元/平方米。

未来横琴粤澳深度合作区将依托珠机城际和澳门轻轨横琴线两条发展轴，建成为交通枢纽、会展商务、总部经济、商业中心等主要城市功能的宜居宜业的示范新区。

鹤洲新区

地理位置 鹤洲新区范围为鹤洲新区陆域范围，总面积约 235 平方公里，含鹤洲、洪湾保税十字门、万山三个片区。规划海域范围初步包括原万山、横琴海域(待研究确定)。

发展定位 根据 2021 年 12 月 10 日珠海市公共资源交易中心发布《珠海鹤洲新区总体发展规划采购项目招标公告》中的《珠海鹤洲新区总体发展规划用户需求书》显示，鹤洲新区与港澳陆路相连，是横琴粤澳深度合作区的支撑区、延伸区、拓展区和协同区，肩负为合作区提供协同配套服务、探索粤港澳新型合作模式、建设澳珠极点、促进粤港澳大湾区东西两翼融合互动发展的重大任务。



城市建设 2021 年 8 月 6 日，珠海市公共资源交易中心发布项目名称为“珠海中心站（鹤洲）站城一体方案设计及条件研究”的《珠海市建设工程招标公告》，此举意味着珠海中心站（鹤洲）站城一体项目前期研究已经启动。未来，斗门区通过鹤洲站与粤港澳大湾区成熟的铁路网串联，助力打造大湾区“一小时生活圈”。

城市规划 鹤洲新区与澳港路桥相连，既是合作区的支撑区、服务区、拓展区，也是服务澳门、承接香港高端要素资源的主阵地。探索推进大桥经济区建设、自贸区扩区和珠澳跨境工业区转型升级，为澳门、香港企业进入珠海发展提供空间支撑。高起点规划、高标准建设“洪保十”（洪湾、保税区、十字门）片区，以点带面推进全市全域与澳港深度合作。

土地房地产市场情况 主城区的土地开发日趋饱和，珠海市土地交易热点区域逐渐西移，随着鹤洲新区的建设，基础配套设施逐渐完善，鹤洲新区将成为珠海市热点板块之一。

从土地市场方面看，鹤洲为新开发地区，土地交易主要集中于洪湾、保税和十字门区域。2021 年鹤洲新区共成功出让 2 宗地，成交用地面积为 7.66 万平方米，成交总金额为 34.35 亿元。成交的地块中商业用地为 1 宗，居住用地 1 宗。2021 年 4 月 8 日，珠海格力电器股份有限公司以楼面地价 7150 元/平方米、总价 4.19 亿元竞得位于横琴新区十字门大道东侧、汇通七路南侧、荣澳道西侧、汇通六路北侧的一宗商业服务业设施用地（在《土地利用现状分类》中选为“旅馆用地、商务金融用地”），以底价成交。2021 年 4 月 27 日，珠海万科发展有限公司以楼面地价 20558 元/平方米、总价 30.16 亿元竞得位于保税区保西路东侧、宝和路南侧的一宗为二类居住、商业、广场、道路用地，溢价 37.3%成交。

珠海市城市核心区发展资源日益稀缺的趋势下，拥有丰富土地储备和政策支持的鹤洲新区优势凸显，随着各项基础设施不断完善，凭借优越的地理位置，高科技及文化产业定位，未来潜力巨大。

第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2021 年 10 月、11 月、12 月）

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10 月售价（元/㎡）	11 月售价（元/㎡）	12 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
新香洲	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；36000 元/㎡；一次性 98, 按揭 99 折	\	\	在建	0756-898 2222
	凤山府	珠海新香洲明珠轻轨站	85-139 m² 二到四房	85-139 m² 二到四房 31000 元/㎡ 国庆期间推出特价房，28900 元/㎡起；一次性 98, 按揭 99 折	86-138 m² 二到四房；31000 元/㎡	85-139 m² 二到四房 31000 元/㎡	现楼	0756-888 8280
	绿景喜悦荟	香洲区明珠北路明珠站西侧	96 m² 三房、122 m² 四房	160 m² 四房、140 m² 五房 36000 元/㎡；45/47/57 m² 酒店式办公（18000 元/㎡起）	161 m² 五房；37000 元/㎡	96 m² 三房、122 m² 四房；35000 元/㎡	在建	0756-223 6999
	建发央璟	香洲春风路南侧	125、143 m² 四房	125、143 m² 四房；43000 元/㎡	125、143 m² 四房；42000 元/㎡	125、143 m² 四房；42000 元/㎡	现楼	0756-687 6666
	一方云顶	香洲区梅华西路与敬业路交汇处	37/48 m² 商办	37/48 m² 商办；25000 元/㎡	37/48 m² 商办；24500 元/㎡	37/48 m² 商办；24500 元/㎡	在建	0756-299 7777
老香洲	优特绿城桂语香山	珠海市香洲区银桦路 102 号	47-63 m² 酒店式办公	45-63 m² 酒店式办公；25000 元/㎡	47-63 m² 酒店式办公；24000-25000 元/㎡	47-63 m² 酒店式办公；24000-25000 元/㎡	在建	0756-698 8888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
老香洲	泉福豪亭	香洲凤凰路及翠香路交叉处	83 m²两房、183 m²四房	83 m²两房、183 m²四房；32000-33000 元/㎡；一次性 97 折按揭 98 折	\	\	现楼	0756-216 9988
	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/㎡；一次性 96，按揭 99 折	\	\	在建	0756-366 0888
	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 99 折	236/245 m²五房；58000 元/㎡	236/245 m²五房；58000 元/㎡	现楼	0756-288 8882
	凤凰公馆	珠海市香洲区美丽湾神前路前进 500 米	121 m²三房、洋房：112-133 m²	122-133 m²三-五房；33000-38000 元/㎡	121 m²三-四房；31000 元/㎡	121 m²三房（31000-34000 元/㎡）；洋房：112-133 m²（38000-39000 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	136 m²四房	89-136 m²三-四房；33000-34000 元/㎡；一口价	89-136 m²三-四房；35000 元/㎡	136 m²四房；33000 元/㎡	现楼	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）	127 m²平层三房，140 m²复式四房	127 m²平层三房，140 m²复式四房；40000-42000 元/㎡	127 m²平层三房，140 m²复式四房；40000-43000 元/㎡	127 m²平层三房，140 m²复式四房；40000-43000 元/㎡	现楼	0756-222 0777

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
吉大	万菱情侣湾一号	香洲区情侣南路88号	212-220 m²三到四房	193-345 m²大平层单位；66000 元/㎡	193-345 m²三至五房；66000 元/㎡	212-220 m²三到四房；66000 元/㎡	现楼	0756-8806688
	万科臻湾府	情侣南路与海愉路交汇处	78 m²-134 m²二到四房	78 m²-134 m²二到四房；48000 元/㎡；无折扣	\	\	现楼	0756-3267666
	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；32000-40000 元/㎡；95折	296-323 m²五房；31000 元/㎡	\	现楼	0756-3326188
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	134-148 m²三至四房	住宅：71-149 m²三至四房（39000 元/㎡）；酒店式办公：41-45 m²单身公寓、66-69 m²一房（28000 元/㎡）；一次性98+99折，按揭99+99折	住宅：75-149 m²三至四房；39000 元/㎡	住宅：134-148 m²三至四房；39000 元/㎡	在建	0756-8800088
	世茂港珠澳口岸城	港珠澳大桥珠澳口岸岛	40-216 m²公寓	40-216 m²公寓（小户型35000 元/㎡，大户型43000 元/㎡）	\	\	现楼	0756-6333333
	仁恒滨海中心	香洲情侣南路（过境澳门关口对面）	300+m²四房、600+m²六房	300+m²四房、700+m²复式（6500 万/套）	304-434 m²三至四房；68000 元/㎡	300+m²四房、600+m²六房；68000 元/㎡	现楼	0756-3299999

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
拱北	森宇富通商务大厦	珠海市香洲区粤海中路 2133 号	63-150 m ² SOHO	63-150 m ² SOHO; 24500 元/㎡; 已是折后价	\	\	现楼	0756-8603399
	中安广场	珠海市港昌路 258 号	60-65 m ² 公寓、63-178 m ² 写字楼	60-65 m ² 公寓 (25500-30000 元/㎡), 63-178 m ² 写字楼 (26000 元/㎡); 一次性 96 折, 按揭 97 折	\	\	现楼	0756-2888828
	卓凡中心	珠海香洲区拱北侨光路 666 号	73 m ² 平层、117 m ² LOFT 复式	73 m ² 平层 (28000 元/㎡), 117 m ² LOFT 复式 (38000 元/㎡); 92 折	\	\	在建	0756-8882223
	富力新天地	香洲区九州大道西 2001 号	预计推出 91-169 m ² 二至五房	41-62 m ² 商办; 25000 元/㎡; 一次性 94 折, 按揭 96 折	40-62 m ² 商办; 25000 元/㎡	预计推出 91-169 m ² 二至五房; 价格待定	现楼	0756-8582111
	龙光玖云著	珠海香洲区九州大道西 1045 号	39-155 m ² 户型	38 m ² 公寓 (21000-25000 元/㎡)、150 m ² 写字楼 (18000 元/㎡)	39-155 m ² 户型; (毛坯 20000 元/㎡, 精装 22000-25000 元/㎡)	39-155 m ² 户型; (毛坯 20000 元/㎡, 精装 22000-25000 元/㎡)	在建	0756-2288666
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)	47/78/88/98 m ² 两房	47-58 m ² 两房, 79/88/98 m ² 三房; 34500 元/㎡; 97 折	47/78/88/98 m ² 两房; 34000 元/㎡	47/78/88/98 m ² 两房; 34000 元/㎡	现楼	0756-8988888
	朗峰公馆	珠海市香洲区前山美晟横街 188 号	107 m ² 三房	107 m ² 三房 (30000 元/㎡); 98 折	\	\	现楼	0756-2188888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
前山	龙光玖云汇	香洲区九州大道北、前山立交桥东侧	78-132 m²二-四房	78-117 m²二-四房；33000-35000 元/㎡	78-132 m²二-四房；36000 元/㎡	\	现楼	0756-229 9100
	奥园学苑壹号	珠海香洲翠微西路	77-125 m²二到四房	首推 77-125 m²户型，本月开盘；39000 元/㎡	首推 77-125 m²户型二至三房，38000 元/㎡	77-125 m²二到四房，32000-40000 元/㎡	在建	0756-777 8899
	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，160-210 m² LOFT（19500 元/㎡），30-286 m²商铺（40000-70000 元/㎡）；一口价	\	\	在建	0756-863 6988
	马鞍山一号公馆	香洲区前山马鞍山西北侧	135/165 m²四房	135/165 m²二到四房；34000-35000 元/㎡；98 折	135/165 m²二到四房；35000 元/㎡	135/165 m²四房；价格待定	现楼	0756-633 3306
	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	79-133 m²二到四房；32000-35000 元/㎡；已是折后价	79-133.37 m²二到四房；34000 元/㎡	57-133 m²一到四房；28000 元/㎡	现楼	0756-863 3666
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、51-86 m²商铺	143 m²四房（27000-28000 元/㎡）、51-86 m²商铺（1楼：37000 元/㎡，2楼：19000 元/㎡）	\	\	现楼	0756-867 0888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
南湾	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；26500 元/㎡；已是折后价	63-87 m²三房；27000 元/㎡	64-87 m²二到三房；27000 元/㎡	现楼	0756-828 8333
	海印又一城	珠海市香洲区南湾北路海印又一城	150 m²商办、70 多-108 多 m²商铺	150 m²商办（23000-24000 元/㎡），70 多-108 多 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）；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；27000 元/㎡；一次性 98 折，按揭 99 折	113 m²三房/140 m²四房；25000 元/㎡	113 m²三房/140 m²四房；25000 元/㎡	现楼	0756-633 8999
	双瑞藏龙湾	香洲区湾仔沿海路	128/143 m²四房	128/143 m²二到四房；53000 元/㎡；一口价	128/143 m²四房；53000 元/㎡	128/143 m²四房；53000 元/㎡	在建	0756-680 9999
	正方云曦山	广东省珠海市香洲区科路 666 号	76 m²三房、98 m²四房	76 m²三房、98 m²四房；29000 元/㎡	76 m²-98 m²四房；28000 元/㎡	76 m²三房、98 m²四房；28000 元/㎡	现楼	0756-813 6888
	恒大·林溪郡	香洲区南琴路主干道西侧（横琴方向）	91 m²-102 m²三房	91 m²-122 m²二到四房；23000 元/㎡	91 m²-102 m²三房；22000 元/㎡	91 m²-102 m²三房；22000 元/㎡	现楼	0756-268 1666

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
横琴	华融琴海湾	珠海市横琴新区横琴口岸对面	516-540 m²别墅、117-149 m²商铺	516-540 m²别墅（58000-60000 元/㎡），117-149 m²商铺（75000-80000 元/㎡）；一次性按揭 99 折	\	\	现楼	0756-893 6666
	华发广场·横琴湾	富民路 36 号	127-240 m²户型	\	135-240 m²户型；50000 元/㎡	127-240 m²户型；50000 元/㎡	在建	0756-288 9888
	华发广场·天启	横琴十字门中央商务区，紧邻离岸金融岛和口岸服务区	53-68 m²商办	55-68 m²商办；40000 元/㎡	53-68 m²商办；35000 元/㎡	53-68 m²商办；35000 元/㎡	预计 2024 年 5 月交房	0756-288 9888
	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	40/55 m²平层和复式	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	40/55 m²平层和复式；22000 元/㎡	40/55 m²平层和复式；22000 元/㎡	在建	0756-627 8888
	横琴德国城	珠海横琴新区港澳大道与天羽道	32-74 m²商办	33-87 m²商办；30000 元/㎡；一次性 95 折，按揭 96 折	33/87 m²一至三房商办；33000 元/㎡	32-74 m²商办；33000 元/㎡	现楼	0756-881 3666
	东西汇	珠海市横琴大道南 50 米	54-57 m²商办	51-57 m²商办（4.2 米：32000 元/㎡；4.9 米：35000-36000 元/㎡；一次性 94 折，按揭 97 折	54-57 m²商办（4.2 米：32000 元/㎡；4.9 米：36000 元/㎡	54-57 m²商办（4.2 米：32000 元/㎡；4.9 米：36000 元/㎡	现楼	0756-689 9888

区域	在售 楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
横 琴	方达 成大厦	珠海市横琴新区荣 粤道188号	59㎡办公	59㎡办公； 35000-44000元/㎡	\	\	现楼	0756-887 3888
	中葡 商贸 广场	横琴新区濠江路 258号	3.7米55-63 ㎡、4.9米 146-268㎡	3.7米35-65㎡（精装 42000元/㎡）；4.9米 146-268㎡（毛坯 35000元/㎡）；一次性 98折，按揭99折	3.7米55-63㎡、4.9 米146-268㎡（精装 38000-44000元/㎡）	3.7米55-63㎡、4.9 米146-268㎡（精装 38000-44000元/㎡）	现楼	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	55-62㎡商办	55/61/62㎡商办； 35000元/㎡；一次性 93折	55-62㎡商办；34500 元/㎡	55-62㎡商办；34500 元/㎡	在建	0756-880 0111
	港珠 澳供 应链 总部 大厦	横琴新区七色彩虹 路925号	61-67㎡商办	61-67㎡商办；33000 元/㎡，35-55㎡商铺 （80000-100000元/ ㎡）；一次性97折， 按揭98折	61-67㎡商办；36000 元/㎡	61-67㎡商办；36000 元/㎡	在建	0756-881 5000
	颂琴	横琴新区港澳大道 2333号	110㎡三房	110㎡三房；价格待定	110㎡三房；价格待 定	110㎡三房；价格待 定	在建	0756-880 0000
	保利 中心	横琴新区港澳大 道、横琴口岸出关 600米直达	79-180㎡写 字楼	79-180㎡写字楼；24 000-30000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	153-546㎡写 字楼	450-513㎡写字楼； 42000元/㎡；一次性 按揭95折	153-546㎡写字楼； 价格待定	153-546㎡写字楼； 价格待定	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㎡公寓	45-85㎡公寓；33000 元/㎡	\	\	现楼	0756-299 9299

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
横琴	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	30-150 m²商铺；80000-200000 元/㎡；一次性 88 折，按揭 9 折	\	\	现楼	0756-5511777
	k2 荔枝湾	中国横琴口岸港澳大道	85-113 m²三房至四房	80-114 m²三房；65000 元/㎡	85-113 m²三房至四房；价格待定	85-113 m²三房至四房；价格待定	现楼	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	171 m²跃式	171 m²跃式，68000 元/㎡；一口价	171 m²四房；70000 元/㎡	171 m²跃式，70000 元/㎡	现楼	0756-8686886
	中国铁建大厦	横琴新区十字门中央商务区金融岛	288-2100 m²写字楼	288-2100 m²写字楼；38000-44000 元/㎡；一次性 98 折，按揭 99 折	\	\	现楼	0756-2889999
	钜星汇商业广场	横琴大道北侧，横琴国际网球场中心	50-120 m²商办	20-50 m²商铺（1 楼：80000-130000 元/㎡，2 楼 50000 元/㎡），57 m²/75 m²/118 m²一到三房公寓（167 万/套起）；一次性 98 折，按揭 99 折	50-120 m²商办；30000-33000 元/㎡	50-120 m²商办；30000-33000 元/㎡	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	43-1100 m²商铺	40-1000 m²商铺（1 楼 14-18 万/㎡，2 楼 7-8 万/㎡）	43-1100 m²商铺（1 楼 12-17 万/㎡，2 楼 6-9 万/㎡）	43-1100 m²商铺（1 楼 12-17 万/㎡，2 楼 6-9 万/㎡）	现楼	0756-8683131

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
唐家湾	美的宝龙城	珠海市高新区金业南路与新湾六路交汇处	首推 79-99 m² 三到四房	首推 79-99 m² 三到四房，开盘时间待定	\	\	在建	0756-363 0888
	格力海岸	香洲情侣北路南段唐家湾填海区	57-106 m² 二至三房	57-106 m² 二到三房；38000-39000 元/m²	57-114 m² 户型；38000 元/m²	57-106 m² 二到三房；38000 元/m²	现楼	0756-366 6666
	万科红树东岸	珠海市唐家湾金星路 228 号	90 m² 三房，111 m² 四房，洋房 151 m² 四房	90 m² 三房，111 m² 四房，洋房 151 m² 四房；29000-31000 元/m²	90 m² 三房，111 m² 四房，洋房 151 m² 四房；32000 元/m²	90 m² 三房，111 m² 四房，洋房 151 m² 四房；32000 元/m²	现楼	0756-363 73333
	凤凰海域	情侣北路	180-230 m² 四-五房	180-230 m² 四-五房；55000 元/m²；一次性按揭均 95 折	\	\	现楼	0756-262 8888
	华发绿洋湾	珠海市香洲区唐家湾情侣北路铜鼓街 88 号	231 m² 三房、300 m² 四房	192 m² 三房、230 m² 三房、330 m² 四房；36000-40000 元/m²	192 m²-300 m² 毛坯；35000 元/m²	231 m² 三房、300 m² 四房；34000 元/m²	现楼	0756-268 0000
	清能岭秀荟	高新区新湾七路 283 号	88-98 m² 三房、120 m² 四房	69-98 m² 毛坯；30000 元/m²	88-98 m² 三房、120 m² 四房；30000 元/m²	88-98 m² 三房、120 m² 四房；30000 元/m²	在建	0756-389 6666
	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	100-126 m² 二-三房平层	100-137 m² 复式三、四房，85-126 m² 平层；25000-31000 元/m²	86-126 m² 平层；26000 元/m²	100-126 m² 二-三房平层；26000 元/m²	现楼	0756-383 6666

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
唐家湾	仁恒滨海半岛	唐家湾情侣北路（南段）	248、305 m²大平层	248、308 m²大平层（32000-42000 元/㎡）；321 m²别墅（1300-1400 万/套）	144-335 m²平层及叠墅；35000 元/㎡	248、305 m²大平层；35000 元/㎡	现楼	0756-2608888
	九洲绿城·翠湖香山	珠海情侣北路翠湖高尔夫球会内	别墅 430 m²，高层 122-166 m²三、四房	别墅 680 m²，2000 万起/套；高层 136-166 m²三、四房；38000-39000 元/㎡；一次性 97 折	别墅 430 m²，暂无报价；高层 122-166 m²三、四房；33000 元/㎡	别墅 430 m²，暂无报价；高层 122-166 m²三、四房；33000 元/㎡	现楼	0756-3689999
	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/㎡	\	\	在建	0756-3317777
	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	\	\	现楼	0756-2601111
	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	\	\	在建	0756-3660000
	锦绣海湾城	京珠高速珠海下栅检查站旁（广珠轻轨翠亨站）	81-119 m² N+1 精智瞰海美宅	81-119 m² N+1 精智瞰海美宅（18000-20000 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、150-266 m²写字楼	55-74 m²酒店式办公；22500 元/㎡；现场折扣 98 折	55-74 m²酒店式办公（22500 元/㎡）；150-266 m²写字楼、暂无报价	55-74 m²酒店式办公（22500 元/㎡）；150-266 m²写字楼、暂无报价	现楼	0756-33389666

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
唐家湾	仁恒河滨花园	珠海市北城西一路21号	86-95 m²三房、126 m²四房	87 m²、96 m²三房、125 m²四房；33000 元/㎡；促销 99 折	86-95 m²三房、126 m²四房；30000-34000 元/㎡	86-95 m²三房、126 m²四房；30000-34000 元/㎡	在建	0756-8968999
	高新宝龙城	珠海市唐家高新区科创南围港湾大道北、金峰北路东侧	公寓 36-42 m²户型	公寓 36-42 m²户型；19000 元/㎡	公寓 36-42 m²户型；20000-21000 元/㎡	公寓 36-42 m²户型；20000-21000 元/㎡	现楼	0756-3613999
	北站宝龙城	高新区创新科技海岸北围片区金业南路南，北城东四路西侧	66-82 m²二到三房	首推 66-82 m²二到三房，开盘时间待定	待售 66-82 m²二到三房；价格待定	待售 66-82 m²二到三房；价格待定	在建	0756-3630888
	华发悦谷	高新区创新科技海岸北围片区金业北路北，新湾五路西侧	66-89 m²二到三房	66-89 m²二到三房；28000-32000 元/㎡；已是折后价	66-89 m²二到三房；30000 元/㎡	\	在建	0756-8816888
	珠海·会桐别苑	唐家湾镇金珠路36号	86-130 m²三到五房	首推 80-130 m²三到五房，开盘时间待定	86-130 m²三到五房；价格待定	86-130 m²三到五房；价格待定	在建	0756-3689777
	天恒·湾景	广东省珠海市香洲区半岛六路63号	144-188 m²四房	144-188 m²四房 38000 元/㎡	144-188 m²四房；40000 元/㎡	144-188 m²四房 38000 元/㎡	预计 2022 年 6 月底交房	0756-3613333
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；25000-28000 元/㎡	37-42 m²商办；23000 元/㎡	37-42 m²商办；23000 元/㎡	在建	0756-3630666
	珠海富力优派广场	珠海保税区南湾大道北侧，宝利路东侧	107-172 m²写字楼、102-120 m²复式商办	102-172 m²写字楼；17000 元/㎡；96 折	107-172 m²写字楼；15000 元/㎡；102-120 m²复式商办；（17000-19000 元/㎡）	107-172 m²写字楼；15000 元/㎡；102-120 m²复式商办；（17000-19000 元/㎡）	现楼	0756-8687888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
保 税 区	万科 华发 旭辉 •都 会四 季	都会四季营销中心 （紧邻珠海城市新 中心展览馆）	79-99 m²三至 四房	79-99 m²三至四房； 38000 元/㎡	79-99 m²三至四房； 38000 元/㎡	79-99 m²三至四房； 38000 元/㎡	在建	400-9303 -019
	中海 寰宇 天下	粤港澳大湾区•珠 海•十字门商务区	高层 105/127 m²户型、洋房 130 m²户型	高层 105/127 m²户型 （42000-47000 元/ m²）；洋房 130 m²户型 （46000-48000 元/ m²）	105-127 m²三房； 42000 元/㎡	高层 105/127 m²户 型、洋房 130 m²户型； 45000 元/㎡	在建	0756-885 8688
	奥园 天悦 广场	保税区宝恒路西 侧、宝顺路北侧	39-57 m²商办	37-57 m²商办； 22000 元/㎡	39-57 m²商办； 20000 元/㎡	39-57 m²商办； 20000 元/㎡	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	39-101 m²公寓（23000 元/㎡）、200 m²以上写 字楼（21000 元/㎡）	39-101 m²商办； 25000 元/㎡	39-101 m²商办； 25000 元/㎡	现楼	0756-777 7773
	华发 琴澳 新城	珠海市香洲区景秀 四路 388 号	98-135 m²户 型	50-143 m²户型； 34000-40000 元/㎡； 不同期数不同优惠	50-111 m²一房至三 房； 39000 元/㎡	98-135 m²户型； 35000 元/㎡	现楼	0756-299 1888
	中保 i 立 方	香洲区保税区宝盛 路南侧宝仁路西侧	35-53 m² LOFT	35/39/53 m² LOFT； 28 000 元/㎡； 一次性 97 折，按揭 98 折	35-53 m² LOFT； 2800 0 元/㎡	35-53 m² LOFT； 2800 0 元/㎡	现楼	0756-867 0999

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
	碧桂园臻湾国际	保税区宝盛路与宝荣路交汇处	40-67 m²商办	高层 105/127 m²户型（42000-47000 元/㎡）；洋房 130 m²户型（46000-48000 元/㎡）；一次性 96 折，按揭 97 折	40-67 m²商办；20000 元/㎡	40-67 m²商办；20000 元/㎡	现楼	0756-8896111
金湾	天誉珠海湾	珠海高栏港平沙新城	81-114 m²二到三房	81-111 m² 2+1 到 3+1 房；12000-13000 元/㎡	81-114 m²二到三房；11800 元/㎡	81-114 m²二到三房；11800 元/㎡	现楼	0756-6171888
	崇峰壹号院	金湾区西湖片区金河东路北侧、金鑫路东侧	178-188 m²平层、315-345 m²复式	172-188 m²平层、315-345 m²复式；40000 元/㎡	178-188 m²平层、315-345 m²复式；45000 元/㎡	178-188 m²平层、315-345 m²复式；45000 元/㎡	现楼	0756-3689888
	京华假日湾	珠海平沙新城中心地段	86-180 m²二至四房	86-179 m²二至四房；11300 元/㎡；折后价	86-180 m²三至四房；11800 元/㎡	86-180 m²二至四房；11800 元/㎡	现楼	0756-7720888/8585333
	天沐公园里	珠海市金湾区航空城星湾路 169 号	96-128 m²三到四房	77-128 m²二到四房，21000-22000 元/㎡	79-128 m²二到四房；21000 元/㎡	96-128 m²三到四房；20000 元/㎡	现楼	0756-7767777
	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）	107-135 m²三-四房	90-137 m²三-五房；20000-21000 元/㎡；已是折后价	107-135 m²三-四房；20000 元/㎡	\	现楼	0756-7226666
	天樾峰公馆	珠海金湾三灶镇茅田区安基路南	85/100 m²三房	85/100 m²三房；17000 元/㎡；3 万抵 6 万	85/100 m²三房；16500 元/㎡	85/100 m²三房；16500 元/㎡	现楼	0756-3337773

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	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	\	\	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；26500-28000 元/㎡；一年首付分期	88-125 m²三、四房；25000 元/㎡	88-125 m²三、四房；25000 元/㎡	预计 2022 年 10 月交房	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	\	\	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）	36 m²一房、63-65 m²两房、116-120 三房	36 m²一房、66 m²两房、116、120 三房；15000 元/㎡	36 m²一房、63-65 m²两房、116-120 三房；15500 元/㎡	36 m²一房、63-65 m²两房、116-120 三房；15500 元/㎡	现楼	0756-778 0688
	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）	67 m²两房、79 m²三房	68 m²两房、91 m²三房；18000-19000 元/㎡；一次性 97，按揭 98 折	67 m²两房、79 m²三房；18000 元/㎡	67 m²两房、79 m²三房；18000 元/㎡	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	107-118 m²高层、洋房 124 m²	89-118 m²三到四房、复式 124-142 m²；28000-38000 元/㎡	89-118 m²户型；27000 元/㎡	107-118 m²高层（29000 元/㎡）、洋房 124 m²；35000 元/㎡	现楼	0756-338 3000
	奥园天悦湾	珠海市金湾区三灶华阳路与丹阳路交汇处	88-108 m²三至四房	88-129 m²三至四房；19000-23000 元/㎡	88-112 m²三至四房；20000 元/㎡	88-108 m²三至四房；20000 元/㎡	现楼	0756-778 6888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	德泰华庭	珠海市金湾区西湖城区金城路西侧、依云路北侧	91-123 m²三-四房	91-123 m²三-四房；23500 元/㎡；一次性98，按揭99折	91-123 m²三-四房；23000 元/㎡	91-123 m²三-四房；23000 元/㎡	现楼	0756-8858288
	融创云水观棠	珠海市金湾区顺达路东侧、金水路南侧	高层：80 m²-105 m²三至四房、洋房129 m²四房	高层：80 m²、92 m²三房、105 m²四房（25000-27000）；洋房129 m²四房（26000-30000）；高层：5万抵9万；洋房：5万抵15万	高层：80 m²-105 m²三至四房（29000 元/㎡）；洋房129 m²四房（26000 元/㎡）	高层：80 m²-105 m²三至四房（29000 元/㎡）；洋房129 m²四房（26000 元/㎡）	现楼	0756-8996999
	平沙九号广场	珠海市平沙镇升平大道中219号	57-89 m²二到三房	35-119 m²一到四房；12500 元/㎡	35-119 m²一到四房；12000 元/㎡	57-89 m²二到三房；12000 元/㎡	现楼	0756-7619999
	碧桂园·华发滨海天际	珠海市金湾航空新城	126-206 m²四至五房	206 m²五房；27000-29000 元/㎡	126-206 m²四至五房；27000 元/㎡	126-206 m²四至五房；27000 元/㎡	现楼	0756-7777766
	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	84 m²公寓m²公寓	40-83 m²公寓；18000 元/㎡	84 m²公寓；20000 元/㎡	84 m²公寓；20000 元/㎡	现楼	0756-3252299
	碧桂园珑悦	珠海市金湾区红旗镇金湾一小旁	93-115 m²三至四房	94、96 m²三房；21000-23000 元/㎡；已是折后价	93-115 m²三至四房；价格待定	93-115 m²三至四房；价格待定	现楼	0756-7739888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12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）	99-116 m²三房	99-116 m²三房；21000-24000 元/㎡；已是折后价	\	\	现楼	0756-8993333
	钰海国际广场	珠海平沙三路2063号	95-123 m²三-四房	95-123 m²三-四房；12000-13000 元/㎡；送装修	\	\	现楼	0756-7751999
	九洲保利天和	珠海金湾航空新城核心	三期高层：81-170 m² 2-4房	三期高层：81-173 m² 2-4房；三期别墅：98 m²-170 m² 联排；190/240/330 独栋；25000-70000 元/㎡	98-140 m²三至四房；190 m²-330 m² 独栋；30000 元/㎡	三期高层：81-170 m² 2-4房；30000 元/㎡	现楼	0756-7680888
	中国铁建国际城	珠海市金湾区金渠路南侧、双湖路西侧	98-108 m²三房、128-130 m² 四房	73-130 m²二到四房；26500 元/㎡	73-129 m²三到四房；26000 元/㎡	98-108 m²三房、128-130 m² 四房；26000 元/㎡	现楼	0756-3967888
	中航花园	珠海金湾三灶西湖城区山湖海路188号	89-93 m²三房	92 m²三房；26500 元/㎡；已是折后价	89-93 m²三房；25500 元/㎡	89-93 m²三房；25500 元/㎡	现楼	0756-7231111
	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	\	\	现楼	0756-7790838
	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；16000 元/㎡；一次性 97 按揭 98*98 折	\	\	现楼	0756-7762290

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12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）	191 m²三房	191 m²三房；20000 元/㎡	\	\	现楼	0756-723 9888
	海泉湾时光序	珠海·金湾区·海泉湾度假区内	65 m²-125 m²一至三房	65 m²-125 m²一-三房、190/228 m²合院；13500-16000 元/㎡；洋房5万抵15万；合院15抵30万	65 m²-125 m²一至三房；13000 元/㎡	65 m²-125 m²一至三房；13000 元/㎡	现楼	0756-722 9999
	佳兆业·金域都荟	金湾西·金洲小学旁	53-70 m²一到三房	53-90 m²一到三房；12000-13000 元/㎡	53-90 m²一到三房；11000 元/㎡	53-70 m²一到三房；11000 元/㎡	现楼	0756-867 2222
	鹏瑞·金玥湾	珠海金湾航空新城	143 m²叠墅、193 m²高层户型	143 m²叠墅（400-730 万/套）；193 m²4+1房高层（30000 元/㎡）	143 m²叠墅、193 m²高层户型；31000 元/㎡	143 m²叠墅、193 m²高层户型；31000 元/㎡	现楼	0756-630 9999
	畔山御海	珠海金湾三灶安基路南侧	102-106 m²三房、133 m²、142 m²、176 m²四房	102 m²、106 m²三房、136 m²、142 m²、176 m²四房；18000-18500 元/㎡；一次性97折，按揭99折	106 m²-175 m²三到四房；18500 元/㎡	102-106 m²三房、133 m²、142 m²、176 m²四房；18500 元/㎡	现楼	0756-768 1111
	方圆月岛首府	珠海高栏港平沙新城	104-142 m²三-四房	56-142 m²二-四房；11000-13000 元/㎡；已是折后价	56-142 m²二-四房；12500 元/㎡	104-142 m²三-四房；125000 元/㎡	预计2023年交房	0756-853 9888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12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	91-126 m²三到四房	68-126 m²二到四房；26500 元/㎡	91-126 m²三到四房；26000 元/㎡	91-126 m²三到四房；26000 元/㎡	现楼	0756-7616888
	万科海上城市	金湾三灶丹凤四路	78、90 m²二房、78-106 m²三至四房	78、90 m²三房、106 m²四房；28500 元/㎡	78-90 m²二至三房、106 m²四房；28500 元/㎡	78、90 m²二房、78-106 m²三至四房；28500 元/㎡	预计 2022 年 5 月交房	0756-2705666
	中海十里观澜	金湾金河东路南侧金鑫路东侧	103-129 m²花园洋房	107、129 m²四房；31000-40000 元/㎡	103、136 m²三至四房洋房；33500 元/㎡	103-129 m²花园洋房；33500 元/㎡	现楼	0756-8800688
	华发天茂国际半岛	金湾航空新城华发商都南侧·中心河湿地公园旁	89-128 m²三-四房	首推 90-126 m²三-四房；28000-34000 元/㎡	89-128 m²三-四房；28200 元/㎡	89-128 m²三-四房；27000-33000 元/㎡	现楼	0756-7188888
	华发滨海半岛	金湾航空新城核心区机场东路西侧，山湖海路南侧	92-138 m²三到四房	92-138 m²三到四房；27000-30000 元/㎡	92-138 m²三到四房；28000 元/㎡	\	在建	0756-7780999
	粤海·拾桂府	金湾金辉路西侧，金河东路北侧	90-109 m²三到四房	90-126 m²三到四房；29000-31000 元/㎡	90-126 m²三到四房；29000 元/㎡	90-109 m²三到四房；29000 元/㎡	预计 2024 年 5 月交房	0756-8880808
	卓越旭辉·江屿海	金湾金泓路与金河东路交汇处	79-92 m²三房、复式 97-112 m²四房	79-92 m²三房（29000-30000 元/㎡）；复式 97 m²三房（300 万左右/套）	92-112 m²户型；31000 元/㎡	79-92 m²三房、复式 97-112 m²四房；30000 元/㎡	现楼	0756-8537888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
斗门	江南岸随园	珠海斗门区白藤湖湖滨三区芭蕉园路	104-143 m²三至四房	103-144 m²三至四房 23500 元/㎡；98 折	104-143 m²三至四房； 23500 元/㎡	\	现楼	0756-3988888
	德昌盛景	珠海西城核心湖心路 1299 号	75-144 m²二到四房	75-144 m²二到四房； 18500-19500 元/㎡	\	\	现楼	0756-3939999
	五洲家园	珠海斗门湖心路 1088 号	97-119 m²四房、459-511 m²联排	90/108/119 m²四房； 23500 元/㎡；一次性 98，折按揭 99 折	97-119 m²三到四房； 23500 元/㎡；	97-119 m²四房； 23500 元/㎡； 459-511 m²联排； 1478-1578 万/套	现楼	0756-2833333
	建发悦玺	斗门区湖心路以西，腾逸路北侧	98-146 m²三房到四房	85/107/147 m²三房到四房； 21000 元/㎡；4 个 99 折	86-146 m²三到四房； 21500 元/㎡	98-146 m²三房到四房； 21500 元/㎡	预计 2022 年 5 月交房	0756-6978888
	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	107 m²三房、109/125 m²四房； 19000-21000 元/㎡	89-125 m²三至四房； 20000 元/㎡	80-90 m²三房、116 m²四房； 20000 元/㎡	预计 2022 年 12 月底交房	0756-2669888；
	华德同裕璞樾	斗门区西部中心城 A 片区湖心路	80-116 m²二到四房	80-138 m²二到四房； 20500 元/㎡	80-116 m²二到四房； 21000 元/㎡	80-116 m²二到四房； 20000-21000 元/㎡	现楼	0756-5137777
	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【精装 21000 元/㎡，毛坯 18500 元/㎡】； 一次性 96 折，按揭 98 折	99-127 m²三到四房； 【精装 21000 元/㎡，毛坯 18500 元/㎡】	99-127 m²三到四房； 【精装 21000 元/㎡，毛坯 18500 元/㎡】	现楼	0756-2613808
	誉峰	斗门区湖心路东 100 米	96 m²三房、130 m²四房	96 m²三房、130 m²四房； 16500 元/㎡；已是折后价	96 m²三房、130 m²四房； 17000 元/㎡	96 m²三房、130 m²四房； 15000 元/㎡	现楼	0756-3337337

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
斗门	世荣翠湖苑	珠海市斗门区珠峰大道 1699 号	84-143 m² 三至四房	84-143 m² 三至四房；14800 元/㎡；一次性 97 折，按揭 98 折	84-143 m² 三至四房；14800 元/㎡	84-143 m² 三至四房；14800 元/㎡	现楼	0756-688 8888
	新力湾	珠海市斗门区珠峰大道南侧，草荫村西侧	91/110 m² 三房	90/101/110 m² 三房；12500-13000 元/㎡；2 个 97 折，一个 99 折	91/110 m² 户型；13500 元/㎡	91/110 m² 三房；13500 元/㎡	2023 年 9 月交房	0756-559 8888
	五洲东方墅	斗门区珠峰大道北侧	83-124 m² 三至四房	170-200 m² 别墅复式（350-400 万元/套）、91-115 m² 三至四房（17000 元/㎡）【8/9 月份加推 6 栋 89-125 m² 三-四房】；一次性 95 折，按揭 94 折	91-115 m² 三至四房；17500 元/㎡	83-124 m² 三至四房；17500 元/㎡	现楼	0756-512 9999
	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/㎡；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 户型	91/105/115 m² 三房、126 m² 四房；15500 元/㎡	91/115 m² 户型；15000 元/㎡	\	现楼	0756-228 2777
	华发峰尚	斗门区白蕉镇白蕉路（省道 S272）东侧	86-126 m² 三至四房	76-142 m² 二至四房；14000-14500 元/㎡；94 折	86-126 m² 三至四房；13500 元/㎡	\	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；18800 元/㎡；一次性 97 折，按揭 98 折	78-143 m² 二至四房；18500 元/㎡	78-142 m² 二至四房；18500 元/㎡	现楼	0756-555 8888
	金碧丽江东海岸	珠海市斗门区白藤湖幸福河南	80-100 m² 二至三房	82/103/109 m² 三至四房；21000 元/㎡；99 折	80-100 m² 二至三房；价格待定	80-100 m² 二至三房；价格待定	现楼	0756-550 9988

区域	在售 楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
斗 门	嘉珠 香海 壹号	珠海市斗门区湖心 路 1038 号	84-87 m² 二房	127 m² 户型；238 万/ 套	84/90/127 m² 三至四 房；19000 元/m²	84-87 m² 二房；19000 元/m²	在建	0756-520 8799
	奥园 金坭 湾	斗门区井岸镇坭湾 村（东风北公交车 站）	86-88 m² 二房	85 m² 2+1 房 （11500-12000 元/ m²），113 m² 复式 N+1 房（14000-14500 元/ m²）；已是折后价	85 m² 2+1 房；12000 元/m²	86-88 m² 二房；12000 元/m²	现楼	0756-588 8111
	鸿基 岸芷 汀兰	珠海市斗门区白蕉 路 2588 号	74 m² 两房；95 m² 三房	96/103/107 m² 三房 15000 元/m²	74 m² 两房；95 m² 三 房；15000 元/m²	\	2023 年 10 月交房	0756-520 6688
	时代 天韵	斗门区白蕉镇桥湖 南路与同兴路交汇	87/90/121 m² 三至四房	87/90/101/121 m² 三 至四房；14000 元/m²	87/121 m² 三至四房； 14500 元/m²	87/90/121 m² 三至四 房；14500 元/m²	在建	0756-777 7373
	华发 又一 城	珠海市斗门井岸镇 珠峰大道 288 号	74-141 m² 二 到四房	74-140 m² 二到四房； 14500 元/m²；94 折	73-141 m² 高层； 14500 元/m²	74-141 m² 二到四房； 14500 元/m²	现楼	0756-588 8888
	恒裕 江山 汇花园	珠海市斗门区湖心 路	89 m² 三房、 110 m² 四房	82/89 m² 三房、110 m² 四房；20000 元/m²； 已是折后价	89 m²-110 m² 三到四 房；20000 元/m²	89 m² 三房、110 m² 四 房；20000 元/m²	现楼	0756-698 1111
	佳兆 业· 诚丰 雅园	珠海斗门乾务镇东 澳村（珠海新徽实 验学校旁）	75-99 m² 二到 三房	75-99 m² 二到三房（精 装 12000 元/m²，毛坯 11000 元/m²）；一次性 97 折，按揭 98 折	\	\	现楼	0756-850 3888
	保利 茉莉 花园	珠海·斗门·黄杨河 畔	一期：96-124 m² 三至四房、 二期：90 m² 三	一期：92-124 m² 三至 四房；二期：90 m² 三 房、110 m² 四房；14000	96-124 m² 三至四房； 14000 元/m²	一期：96-124 m² 三至 四房；（毛坯 12500 元/m²、精装 15000	现楼	0756-588 4888

区域	在售 楼盘	楼盘地址	在售户型	10 月售价（元/M ² ）	11 月售价（元/M ² ）	12 月售价（元/M ² ）	楼盘进度	联系方式
斗 门			房、110 m ² 四 房	元/m ² ；一次性 97 折， 按揭 98 折		元/m ² ）二期：90 m ² 三房、110 m ² 四房 （13000 元/m ² ）		
	奥园 丽景 花园	珠海市斗门区井岸 镇河坊路	83-114 m ² 三 至四房	82-113 m ² 三至四房； 15800-16500 元/m ²	83-114 m ² 三至四房； 17300 元/m ²	83-114 m ² 三至四房； 17500 元/m ²	现楼	0756-512 2888
	时代 都荟 大境	珠海市斗门区湖心 路以西、幸福河以 北	43-307 m ² 一 至五房	43-192 m ² 一至四房； 19000 元/m ²	43-308 m ² 一至四房； 17500 元/m ²	43-307 m ² 一至五房； 18500 元/m ²	现楼	0756-777 7337
	峰泽 丽苑	珠海市斗门区达丽 街 93 号	101-107 m ² 三 房	96/103/107 m ² 三房； 8700 元/m ²	101-107 m ² 三房； 8600 元/m ²	101-107 m ² 三房； 8600 元/m ²	2022 年 7 月交房	0756-579 8666
	格力 双子 星	珠海市斗门区白蕉 大道 2366 号	65-103 m ² 二 到三房	65-103 m ² 二到三房； 14500 元/m ²	65-103 m ² 二到三房； 14500 元/m ²	65-103 m ² 二到三房； 14500 元/m ²	现楼	0756-336 0333

资料来源：珠海在售楼盘价格动态表 2021 年 10、11、12 月数据根据网易资料、搜房网、百度房产珠海站资料整理所得。

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、住房和城乡建设局、公共资源交易中心、不动产登记中心、珠海特区报、珠江晚报、南方日报、珠海新闻网、房地产之窗、网易资料、搜房网、百度房产珠海站等相关部门、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、陈秋红、陶晓妍、冯绮欣、沈颖诗、王 泽、唐春林、张丽燕、谢锦昌、余秋凤、李凤梅等。

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

联系电话：（0756）3331038

传 真：（0756）3346083

公司网址：<http://www.gdseeing.com>

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