



广东思远
GuangDong Seeing
总第 56 期

珠海市 2022 年第一季度 房地产市场分析报告



广东思远土地房地产评估咨询有限公司
二〇二二年四月十日

目 录

第一部分	热点政策及要闻.....	1
一、	国家相关政策及要闻	1
二、	地方相关政策及要闻	2
第二部分	土地市场	5
一、	土地交易情况	5
二、	2022 年第一季度地价状况	15
第三部分	房地产市场.....	17
一、	全国房地产市场分析.....	17
二、	广东省房地产市场分析.....	21
三、	珠海市房地产市场分析.....	22
第四部分	未来房地产市场变化的趋势预测	29
第五部分	城市规划建设.....	31
一、	城市规划	31
二、	城市建设	32
第六部分	珠海在售楼盘价格动态表（2022 年 1 月、2 月、3 月）	36



思 远 评 估

2022 年 4 月

第一部分 热点政策及要闻

一、国家相关政策及要闻

1、国家发展改革委发布《关于做好近期促进消费工作的通知》

1月16日，国家发展改革委发布《关于做好近期促进消费工作的通知》。《通知》指出支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产良性循环和健康发展。加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

2、中华人民共和国国务院新闻办公室举行 2021 年国民经济运行情况发布会

1月17日，中华人民共和国国务院新闻办公室举行 2021 年国民经济运行情况发布会。会上，国家统计局局长宁吉喆表示，房地产增长对经济增长总体上还是起到了拉动作用。随着房地产市场长效机制不断完善，因城施策效果不断显现，2022 年我国房地产市场有望保持总体平稳运行。

3、全国住房和城乡建设工作会议召开

1月20日，全国住房和城乡建设工作会议召开。会议要求，要毫不动摇坚持“房子是拿来住的，不是用来炒的”定位，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，保持调控政策连续性和稳定性，增强调控政策协调性和精准性，继续稳妥实施房地产长效机制，坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险，持续整治规范房地产市场秩序。

4、中国人民银行和中国银行保险监督管理委员会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》

2月8日，中国人民银行和中国银行保险监督管理委员会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》。《通知》提到银行业金融机构要加大对保障性租赁住房的支持力度，按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，提供金融产品和金融服务。

5、全国人大常委会作《全国人民代表大会常务委员会工作报告》

3月8日，全国人大常委会委员长栗战书3月8日向十三届全国人大五次会议作《全国人民代表大会常务委员会工作报告》。《报告》主要讲述 2021 年胜利召开党的十九届六中全会、正式宣布全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗

目标以及 2022 年的主要任务。

6、李克强主持召开国务院常务会议

3 月 14 日国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，确定《政府工作报告》重点任务分工。主要内容有：一是密切跟踪主要经济体宏观政策调整，确保经济增长、就业、物价等稳定在合理区间，二是围绕稳市场主体保就业的宏观政策落实落细，三是推进重点领域和关键环节改革，四是实施好加强义务教育、基本医疗、基本住房等基本民生保障举措，五是继续抓好督查督办。要求扎实有力抓落实，推动经济在爬坡过坎中保持平稳运行。

7、央行：LPR 利率每月底公布 第一季度利率下调

1 月 20 日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.7%，下调 10 个基点；5 年期以上 LPR 为 4.6%，下调 5 个基点。这是 5 年期以上 LPR 自 2020 年 4 月以来的首次下调。

二、地方相关政策及要闻

1、珠海市住房和城乡建设局发布《珠海市保障性租赁住房准入退出管理规定（公开征求意见稿）》和《关于珠海市推进利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的通知（公开征求意见稿）》

1 月 6 日，珠海市住房和城乡建设局发布《珠海市保障性租赁住房准入退出管理规定（公开征求意见稿）》和《关于珠海市推进利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的通知（公开征求意见稿）》。《意见稿》印发实施后，将拓宽保障性租赁住房筹集渠道，也将更加明确对保障性租赁住房的相关管理要求。

2、中国共产党珠海市第九届委员会第二次全体会议召开

1 月 7 日，中国共产党珠海市第九届委员会第二次全体会议召开。会议指出，今年全市工作的总体要求是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届历次全会及中央经济工作会议精神，深入贯彻落实习近平总书记对广东、珠海系列重要讲话和重要指示批示精神，弘扬伟大建党精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，服务和融入新发展格局，推动高质量发展，认真落实省委省政府“1+1+9”工作部署，统筹疫情防控和经济社会发展，继续做好“六稳”“六保”工作，全面贯彻

市第九次党代会精神，落实“产业第一、交通提升、城市跨越、民生为要”的工作总抓手，推动珠海经济社会平稳健康发展，以优异成绩迎接党的二十大胜利召开。

3、珠海市政协十届一次会议开幕

1月11日，中国人民政治协商会议第十届珠海市委员会第一次会议开幕。会议指出在“两个大局”深刻变化、迈向“第二个百年”奋斗目标的新征程中，市政协要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以服务市委、市政府“产业第一、交通提升、城市跨越、民生为要”工作总抓手为主线，不断提高建言资政和凝聚共识水平，为奋力推动珠海走在全面建设社会主义现代化国家新征程最前列持续奋斗。

4、珠海市委副书记、市长黄志豪向大会作《2022年珠海市政府工作报告》

1月12日，珠海市第十届人民代表大会第一次会议开幕，市委副书记、市长黄志豪向大会作《2022年珠海市政府工作报告》。报告内容分为过去五年的发展成就、2021年主要工作和2022年重点工作安排三个部分，涉及房地产的提法包括“都市经济”、“城市微改造”、“有业有住有家”计划、“村村有物业”试点、“房住不炒”等，共同将珠海打造成为高质量建设现代化国际化经济特区。

5、珠海市住房和城乡建设局发布《关于开展住房租赁企业备案和住房租赁资金监管工作的通知（公开征求意见稿）》

2月10日，珠海市住房和城乡建设局发布《关于开展住房租赁企业备案和住房租赁资金监管工作的通知（公开征求意见稿）》。《意见稿》指出，凡在珠海市行政区域范围内依法设立开展住房租赁经营业务，将自有住房或者以合法方式取得的他人住房（不含民宿、酒店等）提供给承租人居住，向承租人收取租金的企业及其分支机构，其经营范围应当明确住房租赁经营业务；本市住房租赁企业应当在本市内的商业银行开立唯一的住房租赁资金监管账户，用于收取承租人押金及租金。

6、珠海市住房和城乡建设局印发《关于进一步规范商品房预售资金监管银行工作的通知》

2月25日，珠海市住房和城乡建设局印发《关于进一步规范商品房预售资金监管银行工作的通知》，通知提到在进一步规范珠海市商品房预售资金的监督管理，保证预售资金优先用于商品房项目建设，同时确保商品房项目建设资金能

够及时拨付，维护预售商品房交易当事人的合法权益，促进珠海市房地产市场平稳健康发展。

7、珠海市委副书记、市长黄志豪主持召开专题调度会，研究推进全市重点项目建设工作

3月11日，市委副书记、市长黄志豪主持召开专题调度会，研究推进全市重点项目建设工作。强调，要全面加快工作节奏，围绕项目建设推动政府流程再造，确保资金、各类资源向项目倾斜，保障重点项目顺利推进。要把法治政府、效能政府、廉洁政府建设要求体现在重点项目推进过程中，强化法治思维，提升工作效率，筑牢廉洁底线。要增强工作责任感，强化项目储备谋划，形成谋划一批、签约一批、开工一批、投产一批的良好态势，力争超额完成一季度、上半年和全年各项工作任务。

8、珠海市人大常委会召开 2022 年立法工作会议

3月16日，市人大常委会召开 2022 年立法工作会议。会议通报了市人大常委会 2021 年立法工作情况，部署了 2022 年立法工作任务，并对做好 2022 年立法工作提出要求。强调推动改革决策与立法决策相结合，立足横琴粤澳深度合作区改革创新和高质量建设新时代中国特色社会主义现代化国际化经济特区的实际需要，推进重点领域立法。在立法各环节和程序中践行全过程人民民主，努力使每一项立法都符合宪法精神、反映人民意愿、得到人民拥护。

第二部分 土地市场

一、土地交易情况

1、全国土地市场情况

中国指数研究院于 2022 年 3 月 1 日发布了《中国 300 城市土地市场交易情报（2022 年 2 月）》。根据中国指数研究院数据信息中心监测显示：

土地供求情况：土地供求量同比下滑。

2022 年 2 月全国 300 城共推出住宅用地规划建筑面积 1660.89 万 m²，同比下降 63.57%；成交规划建筑面积 1086.5 万 m²，同比下降 75.18%。

楼面均价：整体楼面均价较上月微涨，溢价率较去年同期有所下降。

2022 年 2 月，全国 300 城成交楼面均价为 6974 元/m²，环比上涨 27.36%；平均溢价率为 4.4%，较上月增长 0.67%，较去年同期下降 13.84%。

出让金：出让金总额环比下滑逾一成，各线城市收金均同比下降。

2022 年 1-2 月，住宅用地出让金达 757.76 亿元，环比下降 10.55%，同比下降 68.38%。一线城市住宅用地出让金同比下降 62.1%，占全国的 300 城出让金的比例为 28.7%；二线城市住宅用地出让金同比下降 83.3%，占全国的 300 城出让金的比例为 24.4%；三四线城市住宅用地出让金同比下降 55.5%，占全国的 300 城出让金的比例为 46.9%。

一线城市：楼面均价增逾七成，溢价率较去年同期有所下降。

2022 年 1-2 月，一线城市成交楼面均价 29845 元/m²，同比增长 75.3%；溢价率为 4.5%，较去年同期下降 3.7%

2022 年 2 月，一线城市成交楼面价 29845 元/m²，同比上涨 34.9%；溢价率为 4.46%，较去年同期下降 7.6%。

二线城市：供求各项指标同环比均减。

2022 年 1-2 月，二线城市共推出住宅用地规划建面 1069 万 m²，同比下降 75.7%；成交 893 万 m²，同比下降 75.4%。2022 年 2 月，二线城市共推出住宅用地规划建面 270 万 m²，环比下降 64.8%，同比下降 85.8%；成交 153 万 m²，环比下降 79%，同比下降 90.2%。

三四线城市：供应量同环比走低，成交方面环比量价齐跌。

2022 年 1-2 月，三四线城市共推出住宅用地规划建面 4480 万 m²，同比下降

37.4%；成交 2872 万 m²。同比下降 50.5%；2022 年 2 月，三四线城市共推出住宅用地规划建面 1391 万 m²，环比下降 54%，同比下降 45.6%；成交 773 万 m²，环比下降 58.7%，同比下降 69.4%。

2、珠海市第一季度土地市场情况

2022 年第一季度，成交宗数、成交土地面积和成交金额较上季度均有所减少，本季度金湾区成交宗数领先各区，且金湾区和斗门区成交土地面积相仿。

截止至 3 月 31 日，根据珠海市公共资源交易中心资料统计显示，珠海市 2022 年第一季度成功出让地块共 18 宗，环比下降 33.33%，同比下降 40.74%；土地成交总面积为 59.89 万 m²，环比下降 35.57%，同比下降 52.10%；成交总价 32.47 亿元，环比下降 79.19%，同比下降 63.56%。

金湾区成交宗数领先，且成交土地面积与斗门区相仿 2022 年第一季度，珠海市成功出让地块共 18 宗，其中包括香洲区 6 宗，金湾区 8 宗和斗门区 4 宗，占全市总成交宗数的百分比分别为 33.33%、44.44%和 22.22%。全市成交土地面积共 59.89 万 m²，其中包括香洲区 17.12 万 m²，金湾区 21.56 万 m²和斗门区 21.21 万 m²，占全市总成交宗数的百分比分别为 28.59%、36.00%和 35.42%。2022 年第一季度珠海市各区各用途出让成交宗数分布见图 2-1、2022 年第一季度珠海市各区各用途出让成交土地面积分布见图 2-2。

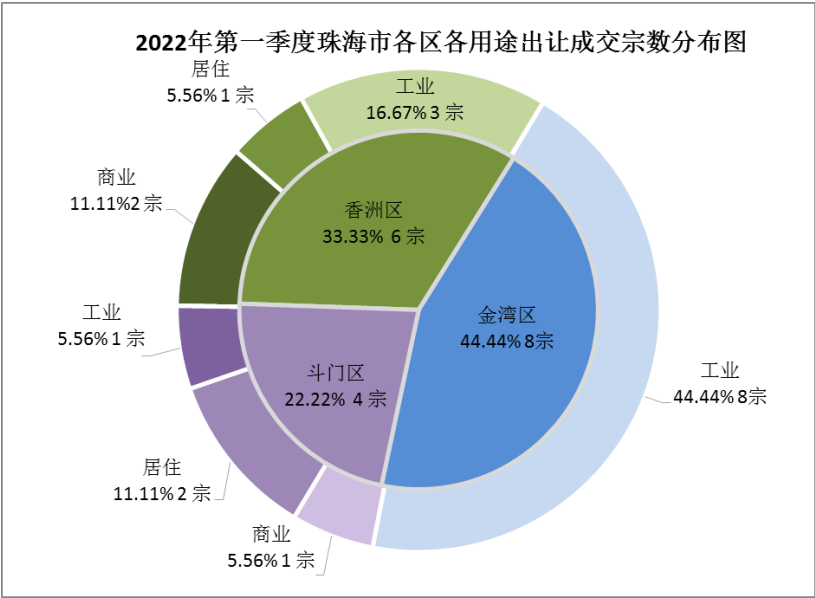


图 2-1 2022 年第一季度珠海市各区各用途出让成交宗数分布图

注：由于计算比例时保留两位小数，因此各区比例合计有 0.01 误差，下同。

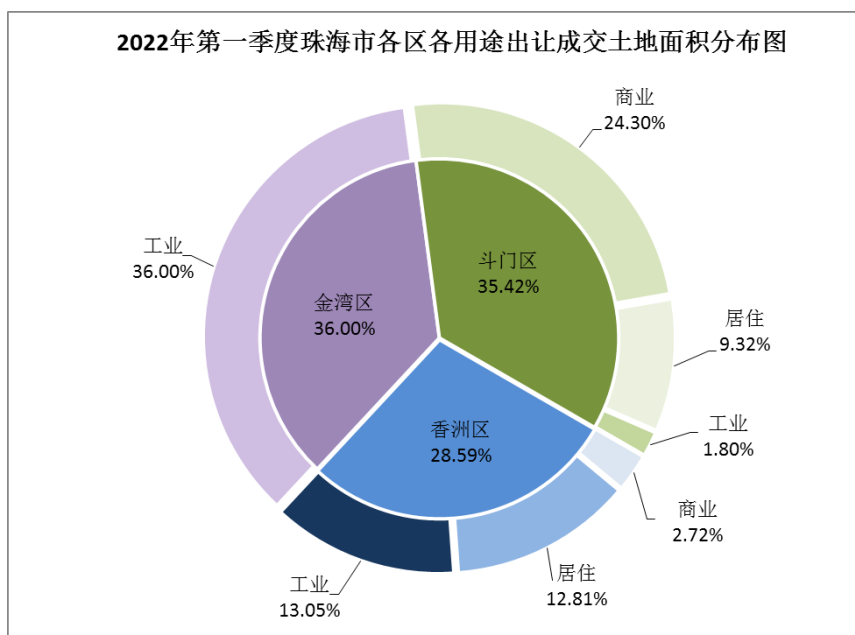


图 2-1 2022 年第一季度珠海市各区各用途出让成交土地面积分布图

工业用地成交宗数占比较大，一季度出让地块均以底价成交。2022 年第一季度，出让成交地块中包括 3 宗商业用地、3 宗居住用地和 12 宗工业用地，占全市成交宗数的百分比分别为 16.67%、16.67%和 66.67%，工业用地成交宗数占比较大。

本季度共成交 12 宗工业用地，香洲区成交 3 宗，金湾区成交 8 宗，斗门区成交 1 宗，均以底价成交。

本季度成交的 3 宗商业用地中，香洲区成交 2 宗，斗门区成交 1 宗，均以底价成交。

本季度成交的 3 宗住宅用地中，香洲区成交 1 宗，斗门区成交 2 宗，均以底价成交。

2022 年第一季度珠海市各用途出让成交宗数分布图见图 2-3；2022 年第一季度各区各用途土地交易情况一览表见表 2-1。

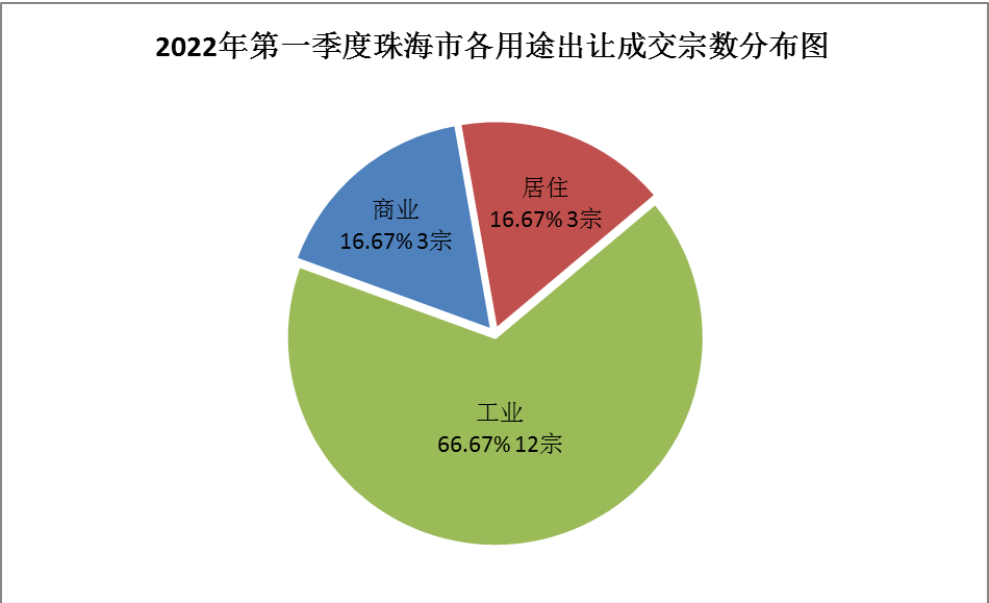


图 2-3 2022 年第一季度珠海市各用途出让成交宗数分布图

香洲区成交金额占比最大 第一季度，珠海市土地出让成交总金额为 32.47 亿元，其中包括香洲区 19.88 亿元，金湾区 0.93 亿元和斗门区 11.66 亿元，占全市总成交金额的百分比分别为 61.23%、2.88%和 35.89%。2022 年第一季度珠海市各区各用途出让成交金额分布图见图 2-4。

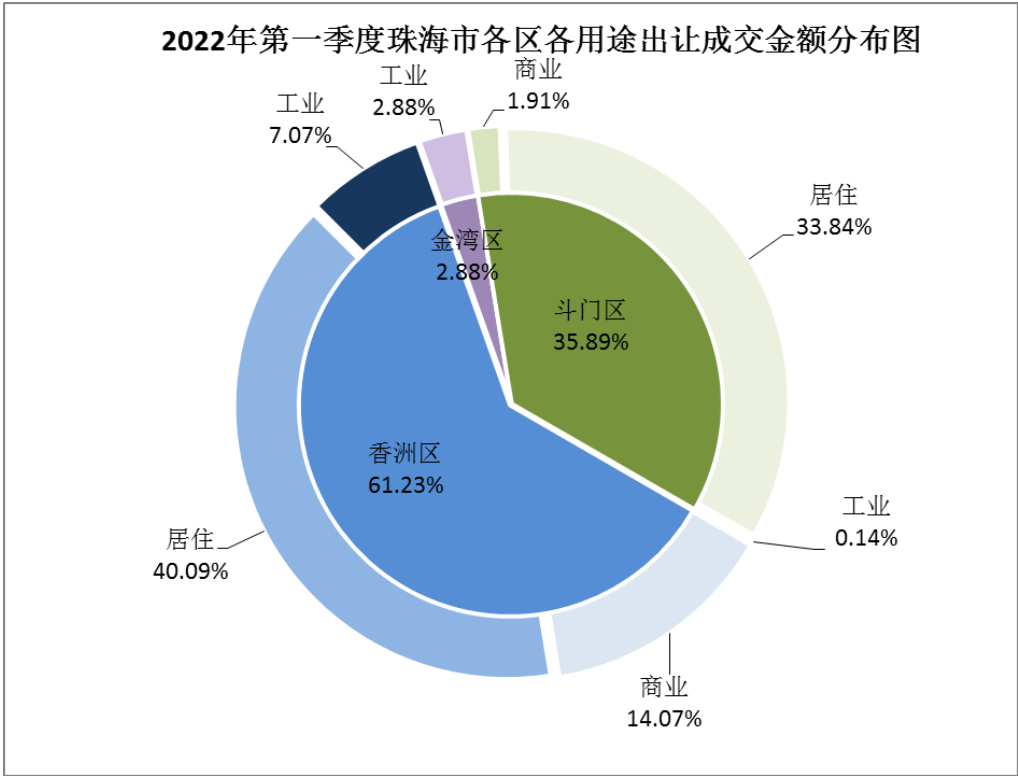


图 2-4 2022 年第一季度珠海市各区各用途出让成交金额分布图

表 2-1 2022 年第一季度各区各用途土地交易情况一览表

单位：宗、m²、万元

行政区	用途	成交宗数	成交土地面积	成交总价
香洲区	商业	2	16289.28	45700.00
	居住	1	76747.53	130200.00
	工业	3	78187.85	22944.38
	其他	/	/	/
	汇总	6	171224.66	198844.38
金湾区	商业	/	/	/
	住宅	/	/	/
	工业	8	215631.67	9349.35
	其他	/	/	/
	汇总	8	215631.67	9349.35
斗门区	商业	1	145575.51	6200.00
	住宅	2	55797.13	109900.00
	工业	1	10764.58	454.00
	其他	/	/	/
	汇总	4	212137.22	116554.00
总计		18	598993.55	324707.72

注：商业用地含商务、商业、二类居住，商务、二类居住，旅游配套设施（包括文化设施、酒店等，具体功能及功能比例以规划设计方案为准）；住宅用地含二类居住、商业、小学、幼托、城市道路、公园绿地，二类居住；工业用地含一类工业用地，工业用地，三类工业用地，工业用地（新型产业用地 M0）。

表 2-2 2022 年 1 月至 2022 年 3 月珠海市土地交易（出让）案例表

序号	土地使用权情况								交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (m ²)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/m ²)	成交价 (万元)	平均地 价(元/ m ²)	竞得 单位	
1	21092/珠自然资斗工 2021-05 号	斗门区新青科技工业园西片香海路西延线北侧、机场北路西侧	10764.58	一类工业用地	50 年	1.5—3.0	32293.74	2021 年 12 月 8 日至 2022 年 1 月 5 日	2022-1-5	地面地价 422	454	422	珠海冠宇电池股份有限公司	准入产业类别：电气机械和器材制造业（锂离子电池制造），非限制和禁止类项目。
2	21116/珠自然金工 2021-009 号	金湾区三灶镇机场西路西侧、定湾十四路北侧	29621.97	工业用地	50 年	1.5-3.0	88865.91	2022 年 1 月 20 日至 2022 年 1 月 29 日	2022-1-29	地面地价 363	1075	363	广东华塑智能装备技术有限公司	准入产业类别：环境保护与资源节约综合利用类
3	22001/GL-2021-0013	珠海市南水镇平湾四路东北侧	54909.06	三类工业用地	50 年	1.0-1.8	98836.31	2022 年 1 月 27 日至 2022 年 2 月 15 日	2022-2-15	地面地价 360	1977	360	珠海市容大感光科技有限公司	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”第 12 项中的“光刻胶”开发与生产项目
4	22002/珠自然资储 2022-01	高新区科创北围兴南路北、新湾四路西侧	76747.53	二类居住、商业、小学、幼儿园、城市道路、公园绿地	住宅 70 年；商业 40 年；幼儿园 50 年	1.0-1.8	138375.47	2022 年 2 月 8 日至 2022 年 2 月 18 日	2022-2-18	楼面地价 9409	130200	9409	珠海正方房地产开发有限公司	1、最高限价 1000 万元/次；2、该地块其他出让要求详见表格后注②。

序号	土 地 使 用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用 地 位置	用地面积 (㎡)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (㎡)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/㎡)	成交价 (万元)	平均地 价(元/ ㎡)	竞得 单位	
5	22003/珠自然资储2022-02	珠海保税区宝祥路西侧、宝平路北侧	8144.64	商务、商业、二类居住	商务、商业40年，住宅70年	1.0-5.648	46002.61	2022年2月7日至2022年2月18日	2022-2-18	楼面地价5152	23700	5152	中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	上述地块计容积率总建筑面积≤46002.61平方米,其中商务建筑面积比例≥68%、商业建筑面积比例≤7%、二类居住建筑面积比例≤25%。
6	22004/GL-2021-0016	珠海市金湾区南水镇石油化工区石化五路西北侧、兴海路西南侧	30016.46	三类工业用地	50年	0.6-1.8	54029.63	2022年2月18日至2022年3月1日	2022-3-1	地面地价517	1552	517	珠海银禧科技有限公司	准入产业类别：化学原料及化学制品制造业(其他合成材料制造)
7	22005/GL-2021-0010	珠海市金湾区南水镇兴海路东北侧	13221.92	三类工业用地	50年	1.0-1.8	23799.46	2022年2月22日至2022年3月3日	2022-3-3	地面地价504	666	504	广东珠化科技有限公司	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)
8	22006/GL-2021-0011	珠海市金湾区南水镇兴海路东北侧	20832.59	三类工业用地	50年	1.0-1.8	37498.66	2022年2月22日至2022年3月3日	2022-3-3	地面地价500	1042	500	珠海市宏达秋科技有限公司	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、新型电子元件等电子产品用材料”

序号	土地使用情况								交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (m ²)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/m ²)	成交价 (万元)	平均地 价(元/ m ²)	竞得 单位	
9	22007/GL-2021-0014	珠海市金湾区南水镇石油化工区石化五路西北侧、兴海路南侧	13059.57	三类工业用地	50 年	0.7-1.8	23507.23	2022 年 2 月 22 日至 2022 年 3 月 3 日	2022-3-3	地面地价 507	662	507	珠海三力环保科技有限公司	准入产业类别：废弃资源和废旧材料回收加工业
10	22011/GL-2021-0017	珠海市金湾区南水镇榕树湾片区	30240.26	三类工业用地	50 年	0.7-2	60480.52	2022 年 2 月 25 日至 2022 年 3 月 8 日	2022-3-8	地面地价 503	1521	503	珠海市西建新材料科技有限公司	准入产业类别：非金属矿物制品业
11	22012/珠自然金工 2021-012 号	金湾区三灶镇机场西路西侧、定湾十三路南侧	23729.84	工业用地	50 年	1.2-3	71189.52	2022 年 2 月 28 日至 2022 年 3 月 10 日	2022-3-10	地面地价 360	854	360	珠海市瑞明科技有限公司	准入产业类别：“真空镀铝、功能性聚酯（PET）薄膜、定向聚苯乙烯（OPS）薄膜及纸塑基多层共挤或复合等新型包装材料”范围
12	22008/珠自然资储 2022-03	珠海保税区宝福路东侧、宝怡路南侧	8144.64	商务、二类居住	住宅 70 年；商务 40 年	1.0-5.648	46002.61	2022 年 2 月 28 日至 2022 年 3 月 9 日	2022-3-9	楼面地价 4782	22000	4782	中国铁建港航局集团有限公司	上述地块计容积率总建筑面积≤46002.61 平方米，其中商务建筑面积比例≥75%、二类居住建筑面积比例≤25%。

序号	土地使用权情况								交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积(m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积(m ²)	挂牌时间	成交时间	起始价(元/m ²)	成交价(万元)	平均地价(元/m ²)	竞得单位	
13	22014/TJ2109	高新区北围片区新沙五路南、天星六路西侧(南)	11377.51	工业用地(新型产业用地M0)	40年	3.5-4.0	45510.04	2022年2月28日至2022年3月10日	2022-3-10	楼面地价395	1798	395	珠海建采网信息产业有限公司	准入产业类别:互联网生产服务平台
14	22015/TJ2110	高新区北围片区新沙五路南、天星六路西侧(北)	11377.26	工业用地(新型产业用地M0)	40年	3.5-4.0	45509.04	2022年2月28日至2022年3月10日	2022-3-10	楼面地价392	1784	392	珠海市珠江科技有限公司	准入产业类别:总部基地、建筑工业化新材料新技术实验室、项目孵化
15	22016/TJ2201	高新区北围片区新湾七路西、新沙五路北侧	55433.08	工业用地(新型产业用地M0)	40年	3.5	194015.78	2022年2月28日至2022年3月10日	2022-3-10	楼面地价998	19363	998	珠海联东金炜实业有限公司	准入产业类别:智能制造(新一代电子信息技术、智能装备、智能控制和精密仪器等方向)
16	22013/珠自然资储2022-04	斗门区斗门镇宋城大道东侧、黄杨大道以北	145575.51	旅游配套设施(包括文化设施、酒店等,具体功能及功能比例以规划设计方案为准)	40年	1.26	183509.79	2022年3月3日至2022年3月15日	2021-3-15	楼面地价338	6200	338	珠海新斗金城艺投资有限公司	1、上述地块总计容积率建筑面积为≤183509.79平方米;2、上述地块为旅游配套设施项目(包括文化设施、酒店等)。

序号	土地使用情况								交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积(m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积(m ²)	挂牌时间	成交时间	起始价(元/m ²)	成交价(万元)	平均地价(元/m ²)	竞得单位	
17	22017/珠自然资储2022-05	斗门区白藤片区腾逸路以北、腾达一路东侧	14428.31	二类居住	70年	1.0-2.76	39796.58	2022年3月18日至2022年3月29日	2022-3-29	楼面地价8543	34000	8543	珠海大横琴置业有限公司	最高限价 50900 万元。上述地块总计容积率建筑面积为 39796.58 平方米。
18	22018/珠自然资储2022-06	斗门区湖心路西侧、湖中路南侧	41368.82	二类居住	住宅 70 年；居住服务设施 40 年	2.1-1.0	88539.58	2022年3月21日至2022年3月30日	2022-3-30	楼面地价8572	75900	8572	珠海海阔投资发展有限公司	最高限价 113800 万元。上述地块总计容积率建筑面积为 88539.58 平方米，其中居住服务设施比例可不超过 3%。

注：①资料来源：珠海市自然资源局、珠海市公共资源交易中心，数据截止至成交时间为 2022 年 3 月 31 日。

②22002/珠自然资储 2022-01 地块其他出让要求如下：上述地块计容积率总建筑面积≤138375.47 平方米，其中 A 区域用地面积 35954.31 平方米，用地性质为二类居住、商业，容积率≤3.0 且>1.0，计容积率建筑面积≤107862.93 平方米，二类居住计容建筑面积≤97076.64 平方米，商业计容建筑面积≥10786.29 平方米。B 区域用地面积 25111.06 平方米，用地性质为小学（36 班），计容积率建筑面积 25111.06 平方米（按发改立项批准文件实施）。C 区域用地面积 5401.48 平方米，用地性质为幼托（18 班幼儿园），计容积率建筑面积 5401.48 平方米（按发改立项批准文件实施）。D 区域用地面积 8152.87 平方米，用地性质为城市道路。E 区域用地面积 2127.82 平方米，用地性质为公园绿地。。

二、2022 年第一季度地价状况

1、地价状况

根据珠海市（香洲区）地价动态监测成果，计算出各用途地价水平值、地价增长率等地价指标，珠海市地价动态监测指标调查表见表2-3、2020年第一季度至2022年第一季度珠海市地价动态监测环比增长率走势见图2-4、2020年第一季度至2022年第一季度珠海市地价动态监测同比增长率走势见图2-5。

表 2-3 珠海市地价动态监测指标调查表

指标类别	2022 年第一季度				2021 年第四季度			
	综 合	商业用途	居住用途	工业用途	综 合	商业用途	居住用途	工业用途
(1)地面地价水平值（元 / m ² ）	21785	23991	32833	645	21806	24008	32865	644
(2)楼面地价水平值（元 / m ² ）	8871	9811	13162	645	8880	9820	13175	644
(3)地价增长率（环比）（%）	-0.10%	-0.07%	-0.10%	0.16%	0.16%	0.02%	0.17%	0.16%
(4)地价增长率（同比）（%）	1.68%	0.18%	1.80%	0.78%	2.13%	0.23%	2.29%	0.63%

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

② 本表指标的测算范围为香洲区（不含淇澳和万山海洋开发试验区）、横琴粤澳深度合作区。

2、地价分析

根据珠海市城市地价动态监测的数据显示，珠海市（香洲区）2022年第一季度除工业地价较2021年第四季度环比上涨外，综合、商业、居住地价较2021年第四季度环比均下降，综合、商业、居住、工业地价环比增长率分别为-0.10%、-0.07%、-0.10%、0.16%，本季度土地出让宗数较上季度有所减少，各用途地价平稳运行。

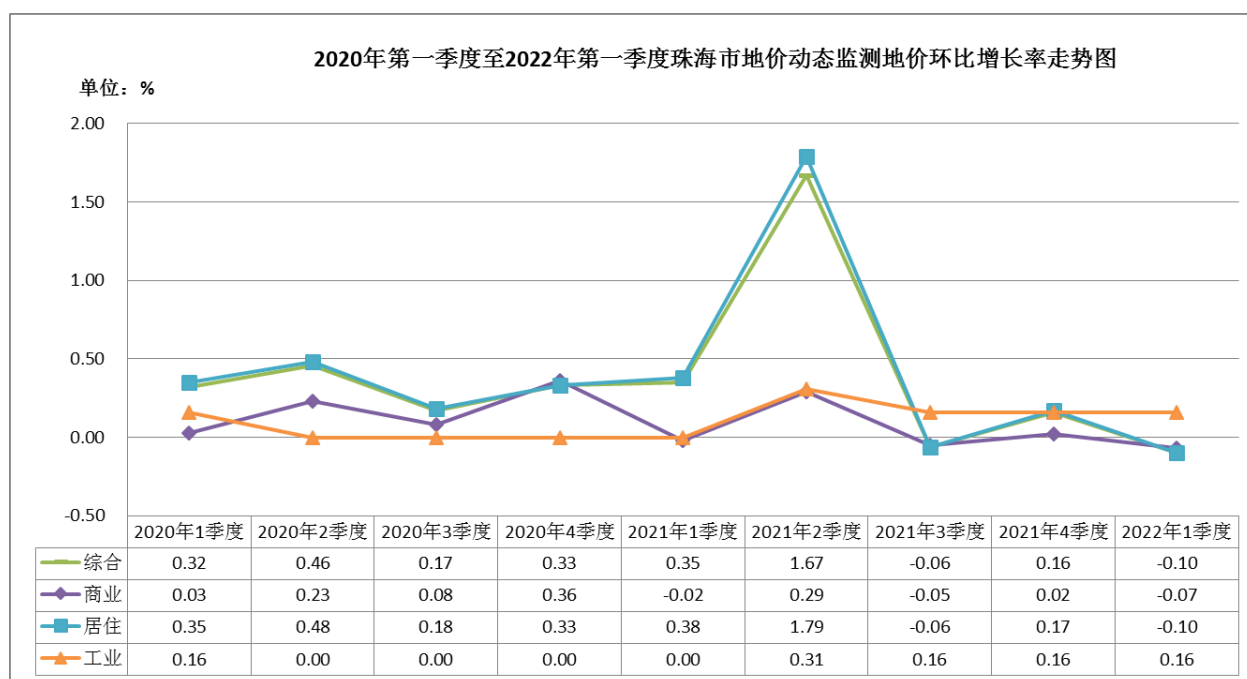


图 2-4 2020 年第一季度至 2022 年第一季度珠海市地价动态监测环比增长率走势图

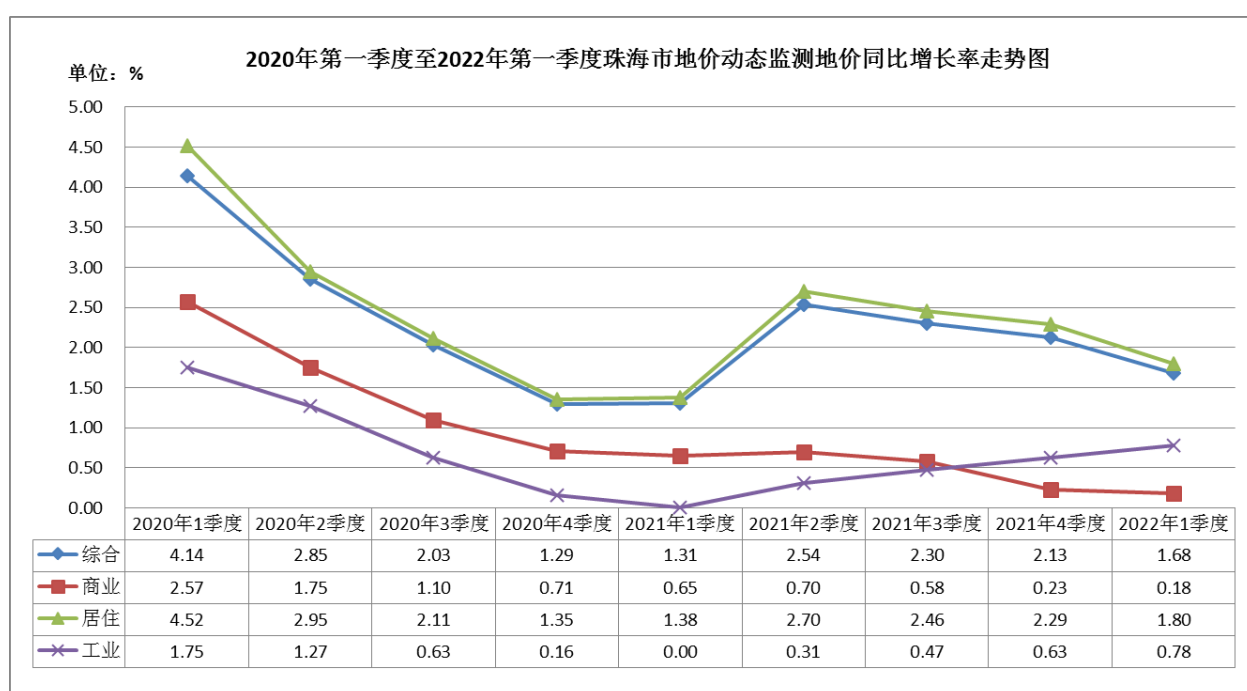


图 2-5 2020 年第一季度至 2022 年第一季度珠海市地价动态监测同比增长率走势图

第三部分 房地产市场

一、全国房地产市场分析

（一）2022 年 1-2 月份固定资产投资主要情况

2022 年 1-2 月份，全国固定资产投资（不含农户）50763 亿元，同比增长 12.2%。其中，民间固定资产投资 29176 亿元，同比增长 11.4%。从环比看，2 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.66%。

分产业看，第一产业投资 1129 亿元，同比增长 8.8%；第二产业投资 14580 亿元，增长 19.6%；第三产业投资 35055 亿元，增长 9.5%。

第二产业中，工业投资同比增长 19.8%。其中，采矿业投资增长 21.1%；制造业投资增长 20.9%；电力、热力、燃气及水的生产和供应业投资增长 11.7%。

第三产业中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）同比增长 8.1%。其中，水利管理业投资增长 22.5%；公共设施管理业投资增长 4.3%；道路运输业投资增长 8.2%；铁路运输业投资增长 8.0%。

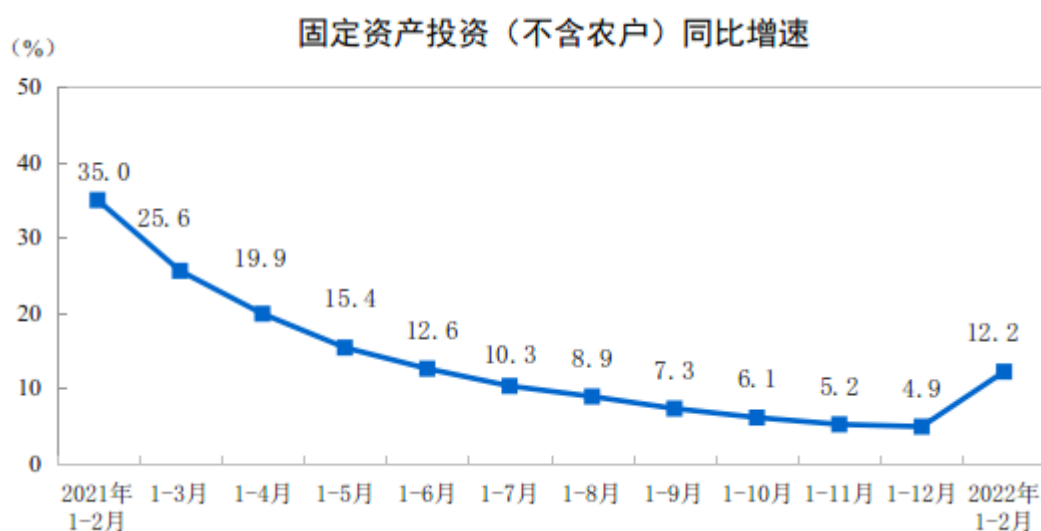


图 3-1 固定资产投资（不含农户）同比增速

（二）房地产开发投资完成情况

2022 年 1-2 月份，全国房地产开发投资 14499 亿元，同比增长 3.7%。其中，住宅投资 10769 亿元，增长 3.7%。

1-2 月份，房地产开发企业房屋施工面积 784459 万平方米，同比增长 1.8%。其中，住宅施工面积 553514 万平方米，增长 2.0%。房屋新开工面积 14967 万平方米，下降 12.2%。其中，住宅新开工面积 10836 万平方米，下降 14.9%。房屋竣工面积 12200 万平方米，下降 9.8%。其中，住宅竣工面积 8915 万平方米，下降 9.6%。

1-2 月份，房地产开发企业土地购置面积 838 万平方米，同比下降 42.3%；土地成交价款 369 亿元，下降 26.7%。

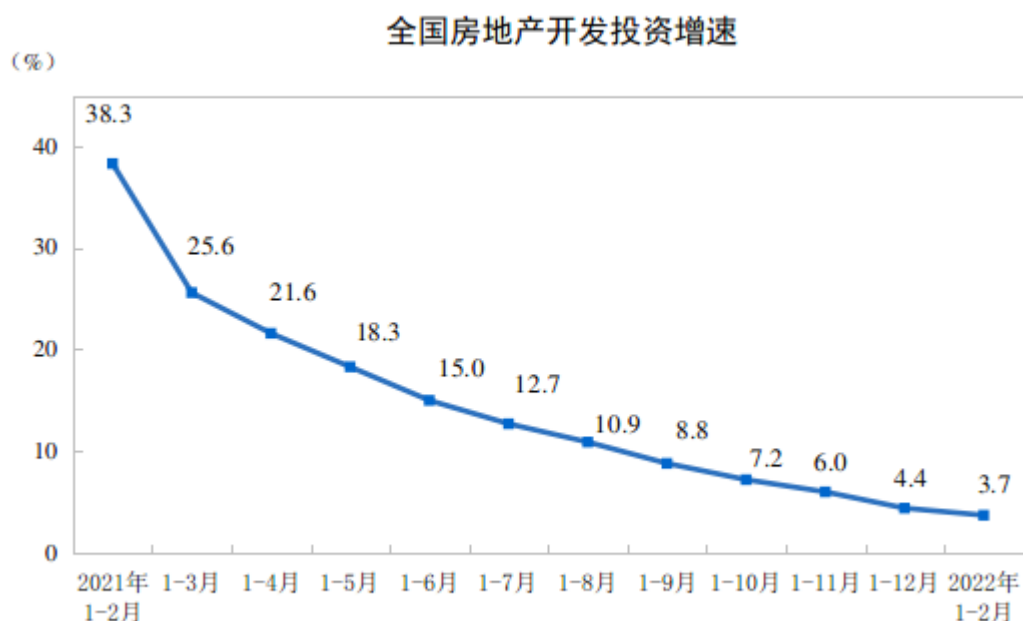


图 3-2 全国房地产开发投资增速

（三）商品房销售和待售情况

1-2 月份，商品房销售面积 15703 万平方米，同比下降 9.6%，其中，住宅销售面积下降 13.8%，办公楼销售面积增长 35.6%，商业营业用房销售面积增长 12.9%。商品房销售额 15459 亿元，下降 19.3%，其中，住宅销售额下降 22.1%，办公楼销售额增长 18.5%，商业营业用房销售额增长 0.6%。

1-2 月份，东部地区商品房销售面积 6219 万平方米，同比下降 17.8%；销售额 8878 亿元，下降 25.3%。中部地区商品房销售面积 4275 万平方米，下降 2.2%；销售额 3016 亿元，下降 8%。西部地区商品房销售面积 4840 万平方米，下降 3.3%；销售额 3281 亿元，下降 9.4%。东北地区商品房销售面积 369 万平方米，下降 13.3%；销售额 284 亿元，下降 21%。

2 月末，商品房待售面积 57026 万平方米，比 2021 年末增加 6003 万平方米。其中，

住宅待售面积增加 5552 万平方米。全国商品房销售面积及销售额增速见图 3-3。

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

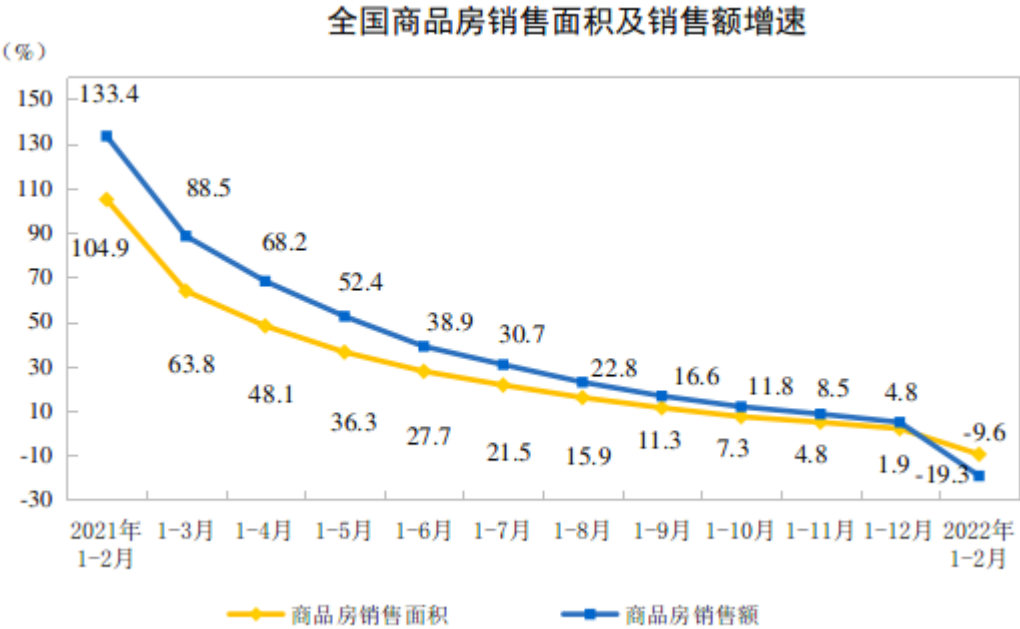


图 3-3 全国商品房销售面积及销售额增速

（四）房地产开发企业到位资金情况

1—2 月份，房地产开发企业到位资金 25143 亿元，同比下降 17.7%。其中，国内贷款 4105 亿元，同比下降 21.1%；利用外资 7 亿元，下降 27.4%；自筹资金 7757 亿元，下降 6.2%；定金及预收款 8027 亿元，下降 27.0%；个人按揭贷款 4124 亿元，下降 16.9%。

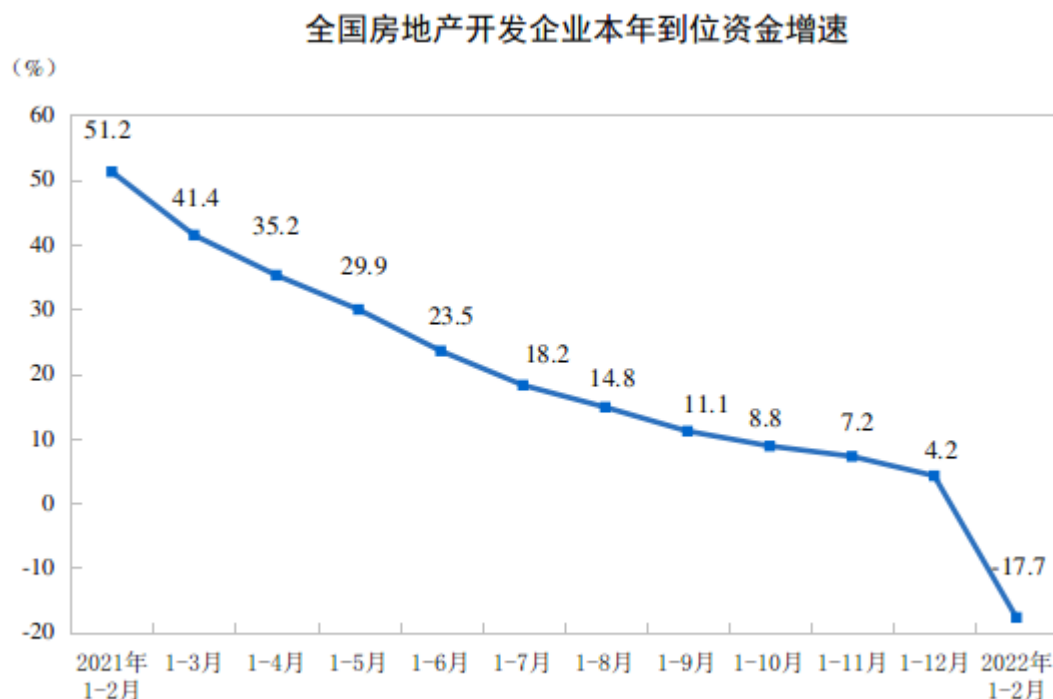


图 3-4 全国房地产开发企业本年到位资金增速

（五）70 个大中城市住宅销售价格变动情况

1、一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨，二三线城市环比持平或下降

据测算，2 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.5%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别上涨 0.6%、0.5%、0.6%和 0.4%；一线城市二手住宅环比上涨 0.5%，涨幅比上月扩大 0.4 个百分点，其中北京、上海和广州分别上涨 0.7%、0.9%和 0.6%，深圳下降 0.2%。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨 0.1% 转为持平；二手住宅环比下降 0.3%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点；二手住宅环比下降 0.4%，降幅与上月相同。

（注：70 个大中城市房地产价格统计一二三线城市划分：一线城市指北京、上海、广州、深圳等 4 个城市；二线城市指天津、石家庄、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨、南京、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、济南、青岛、郑州、武汉、长沙、南宁、海口、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐等 31 个城市；三线城市指唐山、秦皇岛、包头、丹东、锦州、吉林、牡丹江、无锡、徐州、扬州、温州、金华、蚌埠、安庆、泉州、九江、赣州、烟台、济宁、洛阳、平顶山、宜昌、襄阳、岳阳、常德、韶关、湛江、惠州、桂林、北海、三亚、泸州、南充、遵义、大理等 35 个城市。）

2、一二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅回落或持平，三线城市同比下降

据测算，2月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.4%，涨幅与上月相同；二手住宅同比上涨3.5%，涨幅比上月回落0.6个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨2.1%和0.3%，涨幅比上月分别回落0.4和0.7个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格同比由上月上涨0.5%转为下降0.1%；二手住宅同比下降1.3%，降幅比上月扩大0.6个百分点。

（六）全国房地产开发景气指数

2月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为96.93，比1月份上涨0.10%。2021年2月至2022年2月全国房地产开发景气指数见图3-5。

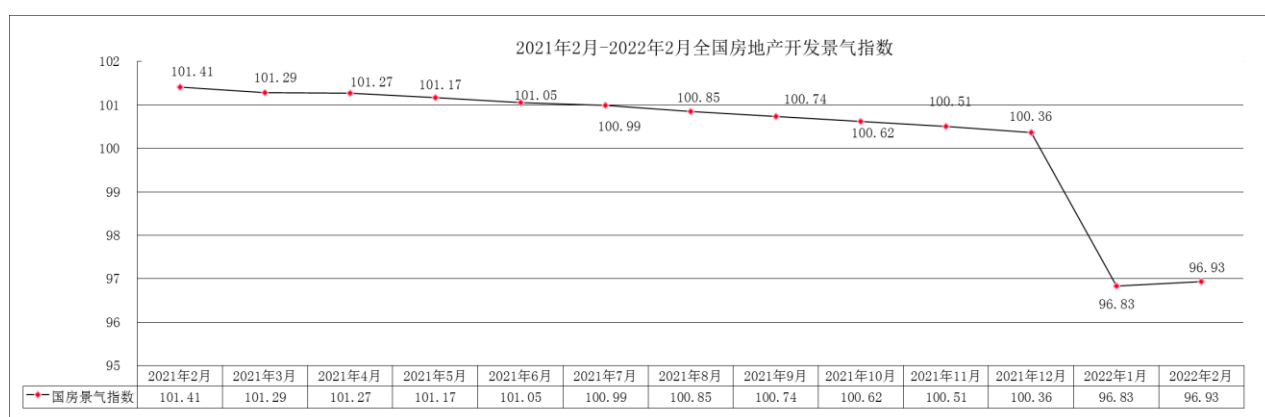


图3-5 2021年2月至2022年2月全国房地产开发景气指数

注：①全国房地产市场分析中数据来源于国家统计局。

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

二、广东省房地产市场分析

（一）固定资产投资和房地产投资分析

1、2022年1-2月广东固定资产投资运行简况

1-2月，广东固定资产投资同比增长6.2%。分产业看，第一产业投资下降8.0%，第二产业投资增长38.9%，第三产业投资下降1.7%。

2、2022年1-2月广东房地产开发投资简况

1-2 月，广东完成房地产开发投资 0.18 万亿元，同比下降 1.5%。其中，商品住宅投资增长 0.1%。

分区域看，珠三角核心区房地产开发投资同比下降 0.5%，沿海经济带增长 5.2%，北部生态发展区下降 18.9%。

三、珠海市房地产市场分析

（一）固定资产投资

1-2 月，全市固定资产投资同比增长 12.0%。1-2 月，全市完成基础设施投资同比下降 25.8%。从结构上看，第二产业中的工业投资同比上涨 50.9%；第三产业中房地产业投资同比增长 11.8%。固定资产投资见表 3-1，固定资产投资累计增长速度见图 3-6。

表 3-1 固定资产投资

指标名称	同比增长 (%)
固定资产投资额	12.0
总计中：第一产业	87.3
第二产业	51.5
第三产业	4.6
总计中：基础设施	-25.8
总计中：工业	50.9
# 制造业	66.9
# 技术改造	36.1
房地产开发	11.8

注：固定资产投资数据来源于珠海市统计局，下同。

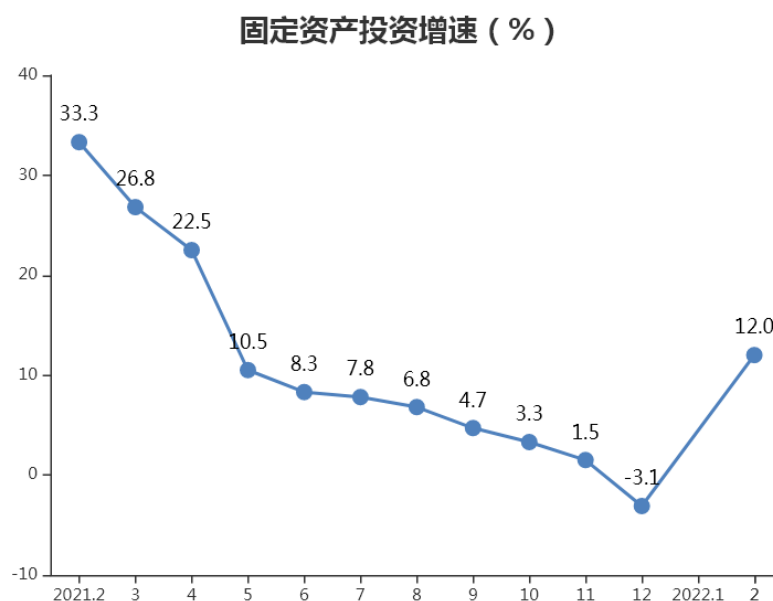


图 3-6 固定资产投资累计增长速度

从图 3-7 可知，2021 年 2 月-2022 年 2 月固定资产投资累计增长速度（同比）总体呈波动下降趋势。2021 年 2-12 月固定资产投资累计增长速度（同比）呈持续下降趋势，2022 年 1 月开始逐步回升；2022 年 2 月为 12.0%。

（二）房地产供求

2022 年 1-2 月商品房销售面积同比下降、待售面积同比上涨 根据珠海市统计局官网公布的《2022 年 02 月房地产开发与经营》报表数据显示，1-2 月，珠海市商品房施工面积 3645.02 万 m²，其中住宅类施工面积 1965.47 万 m²，同比上涨 0.9%。全市商品房竣工面积 27.10 万 m²，同比下降 44.6%，其中住宅类竣工面积为 11.68 万 m²，同比下降 48.3%。珠海市 1-2 月商品房销售面积为 52.12 万 m²，同比下降 16.3%，其中住宅销售面积同比下降 14.5%；商品房待售面积为 473.79 万 m²，同比上涨 17.8%，其中住宅待售面积同比上涨 8.8%。2022 年 1-2 月房地产开发与经营情况表见表 3-2。

表 3-2 2022 年 1-2 月房地产开发与经营情况表

指标名称	1-2 月	同比增长（%）
商品房施工面积(万平方米)	3645.02	0.3
其中：住宅	1965.47	0.9
办公楼	660.84	-0.8
商业营业用房	410.21	8.6
商品房竣工面积(万平方米)	27.10	-44.6
其中：住宅	11.68	-48.3
办公楼	5.22	21.8
商业营业用房	2.52	33.9
商品房销售面积(万平方米)	52.12	-16.3
其中：住宅	46.42	-14.5
办公楼	2.91	-53.2
商业营业用房	1.62	45.4
商品房待售面积(万平方米)	473.79	17.8
其中：住宅	198.51	8.8
办公楼	128.15	35.6
商业营业用房	66.06	22.5

注：房地产开发与经营数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表，下同。

二手房交易面积、交易金额均同比下降 1-2 月，珠海市商品房可供预售 35 宗，同比下降 16.7%，商品房可供预售面积 51.52 万平方米，同比下降 33.7%，商品房可供预售面积中主要是住宅，为 39.86 万平方米，同比下降 13.9%。二手房交易面积为 16.83 万平方米，同比下降 57.9%，其中，住宅交易面积为 15.86 万平方米，同比下降 58.6%。二手房交易金额为 256518 万元，同比下降 55.9%。2022 年 1-2 月商品房预售及二手住房交易统计情况见表 3-3。

表 3-3 2022 年 1-2 月商品房预售及二手住房交易统计表

指标名称	1-2 月	同比增长 (%)
商品房可供预售宗数(宗)	35	-16.7
商品房可供预售面积(万平方米)	51.52	-33.7
其中：住宅	39.86	-13.9
办公楼	5.64	-79.2
商业营业用房	5.33	110.3
其他	0.69	-60.5
二手房交易面积(万平方米)	16.83	-57.9
其中：住宅	15.86	-58.6
办公楼	0.28	-66.2
商业营业用房	0.69	-19.8
二手房交易金额(万元)	256518	-55.9
其中：住宅	243363	-56.8
办公楼	2093	-67.8
商业营业用房	11062	-3.6

(三) 房地产市场分析

1、二级市场分析

从珠海市统计局的数据看：2021 年 1-2 月至 2021 年 1-5 月，珠海市住宅累计施工面积同比增长率总体保持在 11%-16%上下波动，2021 年 1-6 月至 1-12 月同比增长率有所收窄，2022 年 1-2 月为 0.9%；累计竣工面积波动明显，统计时间段内呈波动下降态势，其中 2021 年 1-3 月同比增长率达到统计时段内最高值，为 2218.0%；2021 年珠海市住宅累计销售面积为 428.22 万平方米，进入 2022 年，累计销售面积同比增长率大幅度下降，为-14.5%；统计时段内，住宅累计待售面积同比增长率均为正增长。

统计时间段内，除 2022 年 1-2 月珠海市办公楼累计施工面积同比为负增长外，2021 年增长率均为正增长；统计时间段内珠海市办公楼累计竣工面积同比增长率波动较大，2021 年 1-3 月达到最小值为-84.5%，2021 年 1-11 月起呈波动上涨态势，2022 年 1-2 月达到最大值为 21.8%；2021 年办公楼累计销售面积同比增长率均为正增长，2022 年 1-2 月开始大幅下降至-53.2%，为统计时间段内最低值；统计时间段内，待售面积同比增长率均为正增长，总体呈缓慢下降态势。

2021 年 1-2 月至 2022 年 1-2 月，珠海市商业营业用房累计施工面积同比增长率较为平稳，除 2021 年 1-6 月、1-7 月、1-8 月、1-9 月和 1-12 月为负增长外，其余时段均为正增长；统计时段内，竣工面积累计同比增长率变化幅度较大，2021 年 1-3 月达到统计时段内最小值，为-74.9%，2022 年 1-2 月达到统计时段内最大值，为 33.9%；累计销售面积 2021 年同比增长率呈逐步下降态势，2021 年 1-12 月同比涨幅为统计时段内最低值为-24.4%，

2022 年 1-2 月恢复正增长为 45.4%；统计时期内，商业营业用房待售面积累计增长率均为正增长，2022 年 1-2 月商业营业用房累计待售面积为 66.06 万平方米。

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

表 3-4 珠海市住宅类开发和经营情况（全市）

月份 指标	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	2021 年 1-12 月	2022 年 1-2 月
施工面积 (万平方米)	1947.9 5	2022.6 4	2023.9 7	2027.6 2	2030.0 3	2024.5 2	2036.8 4	2048.2 2	2066.7 4	2099.1 4	2128.3 1	1965.4 7
同比增长 (%)	15.5%	15.9%	14.7%	11.6%	6.4%	-0.1%	-0.2%	-1.4%	-1.0%	-0.5%	-1.7%	0.9%
竣工面积 (万平方米)	22.6	23.22	35.04	37.7	49.73	50.69	54.9	60.02	71.48	104.48	164.05	11.68
同比增长 (%)	2155.3 %	2218.0 %	335.3%	164.7%	92.9%	-22.5%	-22.8%	-41.0%	-36.1%	-6.7%	13.7%	-48.3%
销售面积 (万平方米)	62.24	118.62	170.76	217.35	272.36	299.32	321.47	349.88	378.75	407.6	428.22	46.42
同比增长 (%)	151.8%	123.8%	149.2%	134.5%	95.6%	72.9%	50.1%	38.3%	23.8%	14.0%	2.1%	-14.5%
待售面积 (万平方米)	182.49	154.73	154.15	152.51	163.87	137.21	134.04	132.31	135.31	141	147.54	198.51
同比增长 (%)	14.9%	3.6%	6.8%	7.8%	15.3%	0.9%	2.2%	1.2%	1.0%	8.9%	17.4%	8.8%

注：数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表，下同。

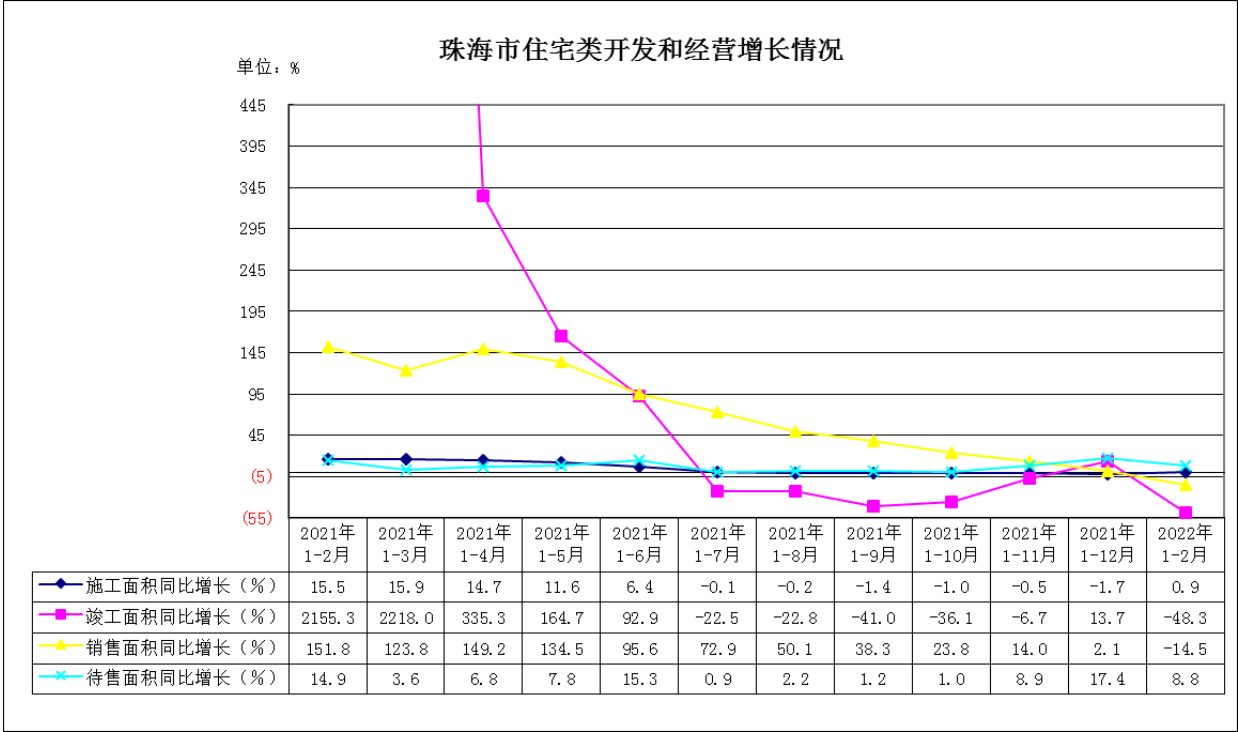


图 3-8 珠海市商品房住宅类开发和经营情况（全市）

注：①同比增长率均取整数，不保留小数位，下同。

②由于图幅限制，2021 年 1-2 月、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 3-4。

表 3-5 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

月份 指标	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	2021 年 1-12 月	2022 年 1-2 月
施工面积 (万平方米)	665.94	672.54	647.16	706.83	724.69	723.62	736.47	736.56	736.52	734%	739.16	660.84
同比增长 (%)	11.3%	6.9%	4.9%	7.0%	7.8%	7.4%	7.9%	7.1%	3.8%	3.7%	0.3%	-0.8%
竣工面积 (万平方米)	4.29	4.29	11.39	16.94	16.94	28.18	28.18	32.47	32.47	50%	57.12	5.22
同比增长 (%)	-84.3%	-84.5%	-58.7%	-49.3%	-55.0%	-26.1%	-26.1%	-14.8%	-25.6%	11.0%	-9.2%	21.8%
销售面积 (万平方米)	6.22	9.24	12.72	15.02	18.89	20.84	24.36	29.42	34.78	39%	47.6	2.91
同比增长 (%)	170.6%	136.1%	57.0%	47.1%	41.6%	28.0%	13.0%	20.5%	9.0%	11.5%	10.6%	-53.2%
待售面积 (万平方米)	94.5	90.44	90.33	90.19	90.78	90.36	88.9	87.64	87.09	101%	101.67	128.15
同比增长 (%)	78.8%	76.5%	87.1%	74.5%	39.8%	43.1%	42.0%	34.6%	36.5%	61.0%	36.8%	35.6%

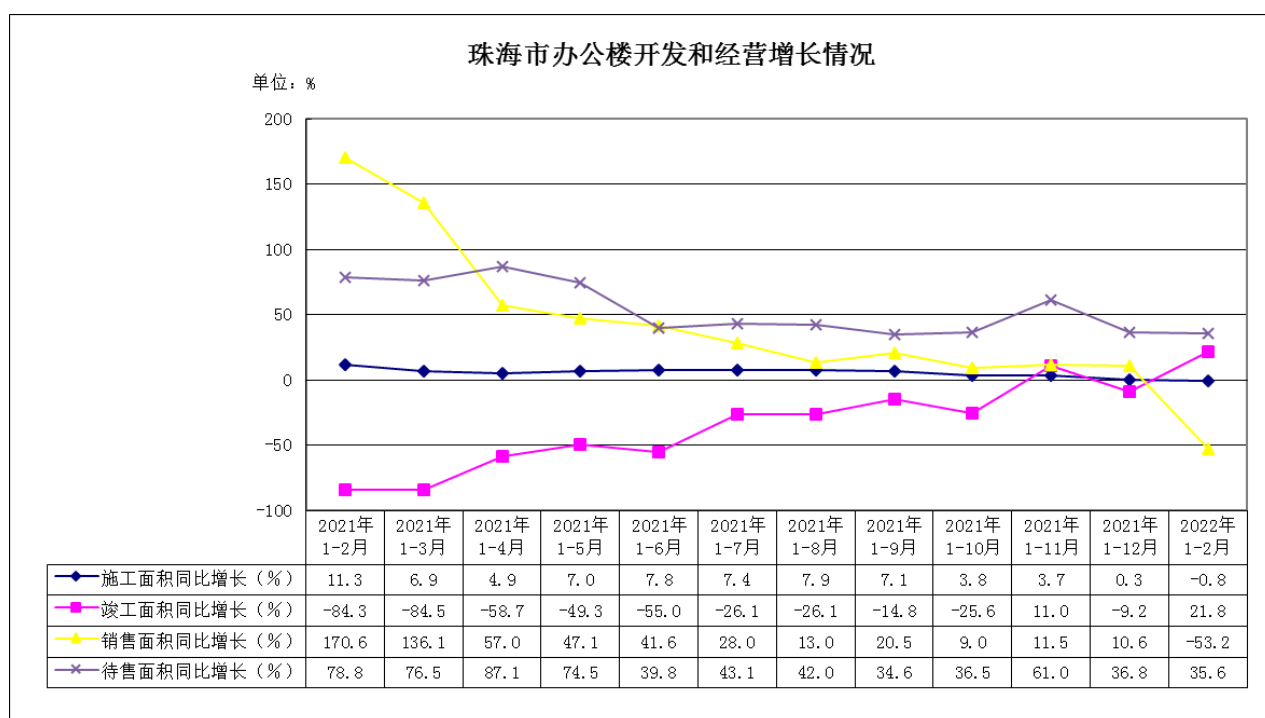


图 3-9 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

表 3-6 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

月份 指标	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	2021 年 1-12 月	2022 年 1-2 月
施工面积 (万平方米)	377.66	381.87	382.59	391.45	399.05	392.64	410.03	412.37	413.9	428.63	434.29	410.21
同比增长 (%)	7.8%	2.6%	0.5%	1.8%	-1.5%	-5.6%	-2.5%	-3.2%	1.2%	2.5%	-1.0%	8.6%
竣工面积 (万平方米)	1.88	1.88	6.69	8.49	4.71	10.83	11.06	12.19	12.63	14.06	20.83	2.52
同比增长 (%)	-71.4%	-74.9%	-25.1%	-38.3%	-69.9%	-54.2%	-53.4%	-69.1%	-69.1%	-65.7%	-52.4%	33.9%
销售面积 (万平方米)	1.11	1.96	2.48	3.59	4.32	5.42	6.42	6.67	6.94	7.62	9.51	1.62
同比增长 (%)	99.9%	135.1%	96.8%	48.0%	34.1%	36.9%	38.6%	9.5%	-0.9%	-17.4%	-24.4%	45.4%
待售面积 (万平方米)	53.93	51.51	56.26	56.2	56.02	55.77	55.49	55.88	56.13	56.54	57	66.06
同比增长 (%)	28.1%	23.6%	39.4%	27.6%	17.5%	20.1%	21.3%	25.3%	25.1%	30.8%	38.5%	22.5%

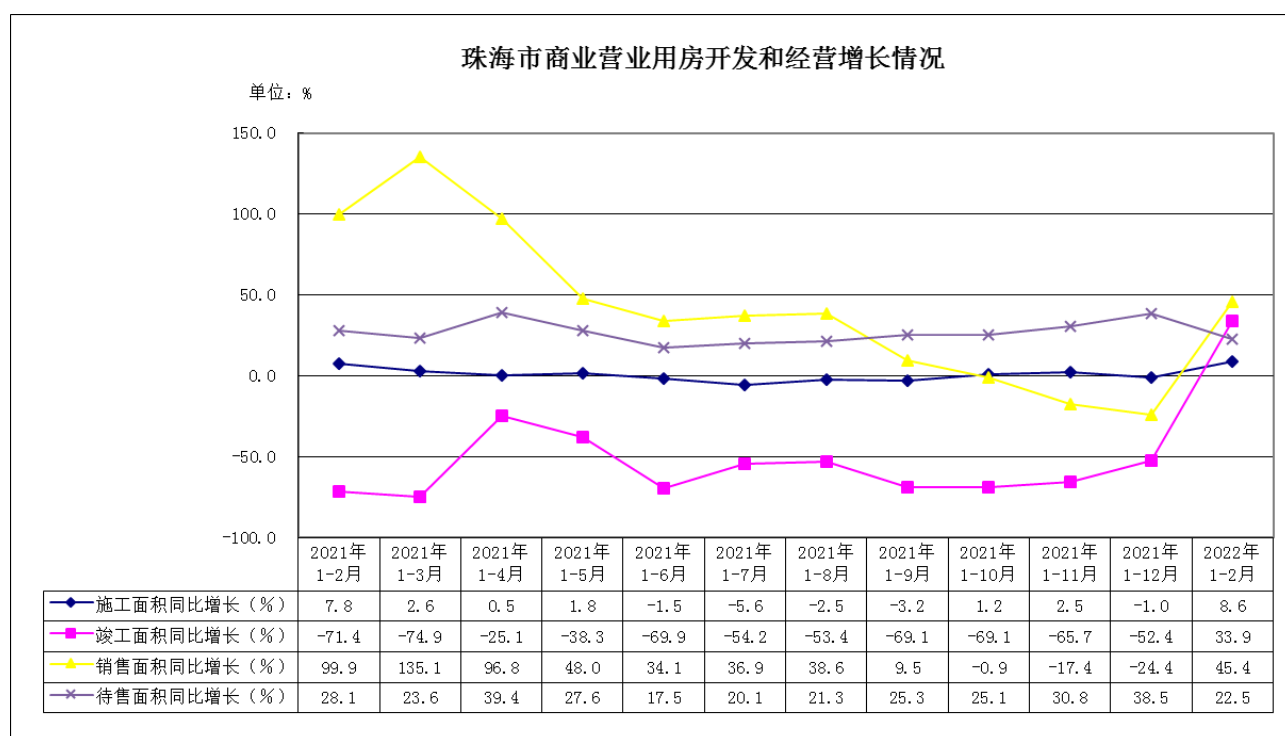


图 3-10 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

2、三级市场分析

从珠海市统计局的数据看：

据 2021 年 1-2 月至 2022 年 1-2 月的数据统计分析，统计时段内，二手住房交易面积波动较大，2021 年 10 月为统计时段内数值低谷，为 71000 平方米；2021 年 1-2 月交易面积较大，为统计时段内峰值，为 383300 平方米。二手住房价格，总体呈平稳波动态势，

统计时间段内，二手房平均价格范围为 14698-16117 元/m²，2022 年 1-2 月的均价为 15344 元/m²。

珠海市二手住房交易情况见表 3-7、珠海市二手住房平均价格见图 3-11。

表 3-7 珠海市二手住房交易情况

月份 指标	2021 年 1-2 月	2021 年 3 月	2021 年 4 月	2021 年 5 月	2021 年 6 月	2021 年 7 月
二手住房交易面积（平方米）	383300	204900	239600	221000	242900	228700
二手住房交易金额（万元）	563356	304822	369727	336707	388594	364500
二手住房平均价格（元/平方米）	14698	14877	15431	15236	15998	15938
月份 指标	2021 年 8 月	2021 年 9 月	2021 年 10 月	2021 年 11 月	2021 年 12 月	2022 年 1-2 月
二手住房交易面积（万平方米）	182800	150300	71000	143700	138300	158600
二手住房交易金额（万元）	289666	236341	109894	231606	212200	243363
二手住房平均价格（元/平方米）	15846	15725	15478	16117	15343	15344

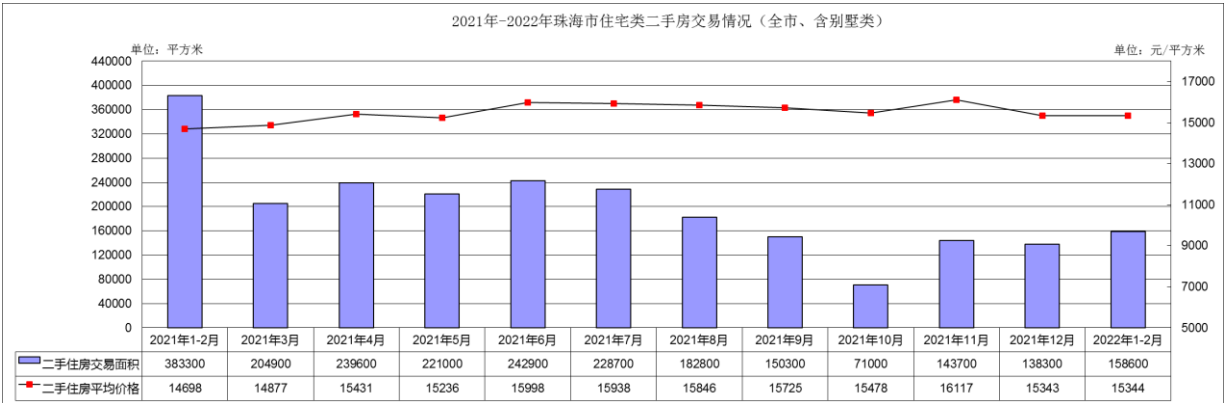


图 3-11 珠海市 2021 年-2022 年二手房住宅类交易情况

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

第四部分 未来房地产市场变化的趋势预测

从政策环境来看，中央多部委多次表态稳房价，财政部表示年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件，两会提出探索房地产行业的新发展模式，国家发展改革委发布通知称支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求、因城施策促进房地产良性循环和健康发展，广东银保监局表示有效满足新市民合理购房信贷需求、持续加大租赁住房等保障性住房的金融支持力度。中国人民银行在 1 月下调了贷款市场报价利率（LPR），这是 5 年期以上 LPR 自 2020 年 4 月以来的首次下调。珠海市住房和城乡建设局 2 月印发《关于进一步规范商品房预售资金监管银行工作的通知》，通知提到在进一步规范珠海市商品房预售资金的监督管理，保证预售资金优先用于商品房项目建设，同时确保商品房项目建设资金能够及时拨付，维护预售商品房交易当事人的合法权益，促进珠海市房地产市场平稳健康发展。整体来看，短期内政策以稳地价、稳房价、稳预期、化解房地产市场风险为目标，中长期来看，是转变房地产行业发展方式，探索新的发展模式，促进房地产行业良性循环和健康发展，进一步完善“四位一体”、租售并举的住房保障体系。

从城市建设来看，鹤港高速二期总工程量已完成超 85%；黄茅海跨海通道项目已完成高栏港大桥东塔首节塔柱；金海大桥主桥鹤洲侧首段连续钢构梁顺利完成合龙；高新互通立交和金琴快线北延段一期主体结构基本完成；南屏二桥通车等多项省、市重点建设项目取得关键性进展。2022 年 1 月 21 日，《珠海市富山工业园雷蛛北片区 C304a04 管理单元（七星大道与产城四路西南侧用地）控制性详细规划修改》批后公告，为加快推动光电智能制造产业园项目落地，促进实体产业发展，提升土地使用效率，开展控制性详细规划修改工作，优化项目内用地功能布局。2022 年 3 月 28 日，《珠海市金湾区土地利用总体规划（2010-2020 年）预留规模落实方案（金山北路等项目）》规划许可批后公告，结合金湾区实际情况，申请使用广东省 2021 年预下达珠海市新一轮国土空间规划城乡建设用地规模，满足项目用地需求，促进区域交通基础设施互联互通，提供保障性住房和人才公寓、增加学位，促进教育资源均衡发展、完善城市基础配套设施，符合城市发展需求。珠海市桥梁、道路等基建项目不断投建和竣工，多个交通领域的重点工程传来好消息，多项规划出台、落实，将有助于减轻企业负担，优化营商环境，稳定珠海市房地产市场。

从土地一级市场成交状况来看，与 2021 年第四季度相比，2022 年第一季度成交宗数、成交土地面积和成交金额均有所减少，香洲主城区、金湾区无经营性用地交易，金湾区成交宗数领先，且成交土地面积与斗门区相仿。未来政府或将继续优化土地供应模式与土地

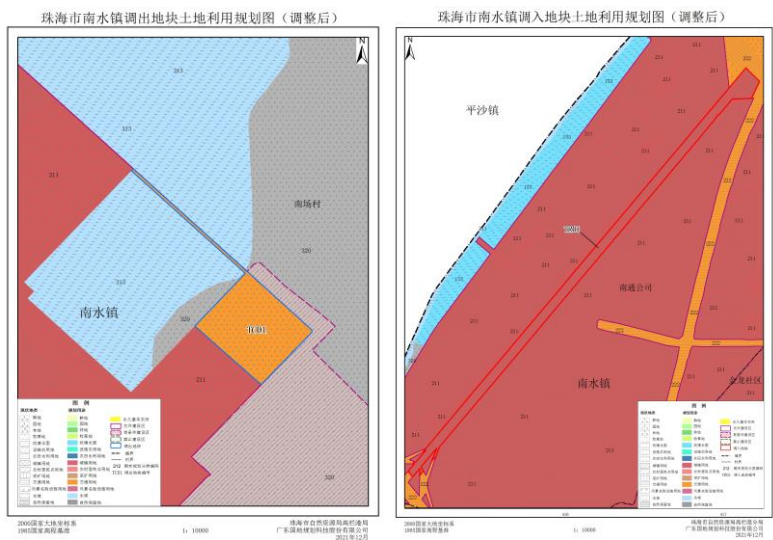
供应节奏，进一步稳定土地市场，从而保持房地产市场理性健康发展。

2022 年第一季度，珠海市政府工作报告提出“鼓励工改工”、“保障性住房”、“都市经济”、“城市微改造”、“新市民有业有住有家计划”、“房住不炒”等关键词，珠海将按中央稳定大局、统筹协调、分类施策、精准拆弹的方针，压实地方政府的属地和维稳责任，抓好房地产等领域风险防范处置工作；坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，促进房地产业良性循环和健康发展。预测珠海市 2022 年第二季度房地产市场平稳运行。

第五部分 城市规划建设

一、城市规划

（一）《珠海市南水镇土地利用总体规划（2010-2020 年）建设用地规模置换方案（精细化工区项目）》的批后公告



2022 年 1 月 6 日，珠海市自然资源局公布《珠海市南水镇土地利用总体规划（2010-2020 年）建设用地规模置换方案（精细化工区项目）》的批后公告。

规划范围：面积 21.0740 公顷，位于珠海市南水镇南通公司，土地利用现状为农用地 2.4608 公顷（全部为水田）、建

设用地 15.1252 公顷（全部为建制镇）、未利用地 3.4880 公顷。调出地块共 1 个，面积 21.0740 公顷，位于珠海市南水镇南场村，土地利用现状为未利用地 21.0740 公顷。

调整原因：为保障南水镇精细化工区项目用地，根据《广东省人民政府办公厅印发广东省土地利用总体规划实施管理规定的通知》（粤府办〔2013〕3 号）等文件要求，局部调整城乡建设用地布局。

（二）《珠海市富山工业园雷蛛北片区 C304a04 管理单元（七星大道与产城四路西南侧用地）控制性详细规划修改》批后公告



2022 年 1 月 21 日，珠海市自然资源局公布《珠海市富山工业园雷蛛北片区 C304a04 管理单元（七星大道与产城四路西南侧用地）控制性详细规划修改》批后公告。

区域位置：项目位于富山工业园雷蛛北片区 C304a04 管理单元内，大蛛衫南侧、七星大道与产城四路交叉处西南侧。

规划范围：总用地面积约 22.48 公顷。

开展背景：根据珠海市重大项目招商引资需求，为加快推动光电智能制造产业园项目落地，促进实体产业发展，提升土地使用效率，特此开展本次控制性详细规划修改工作，优化项目内用地功能布局。

（三）《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》批后公告

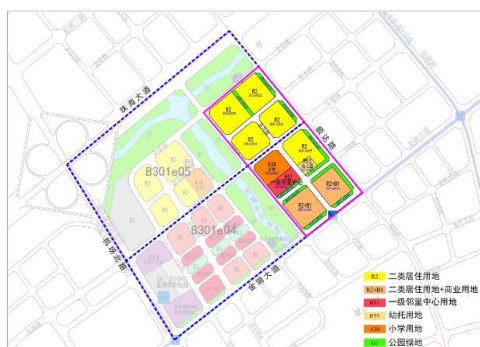


2022 年 2 月 18 日，珠海市自然资源局公布《珠海市富山工业园 C303c02 管理单元（富山大道南侧、规划科信西路东侧用地）控制性详细规划修改》批后公告。

规划范围：地块位于富山工业园中部，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。

（四）《珠海市金湾区西部中心城区片区 B301e04、B301e05 管理单元控制性详细规划修改》批前公告



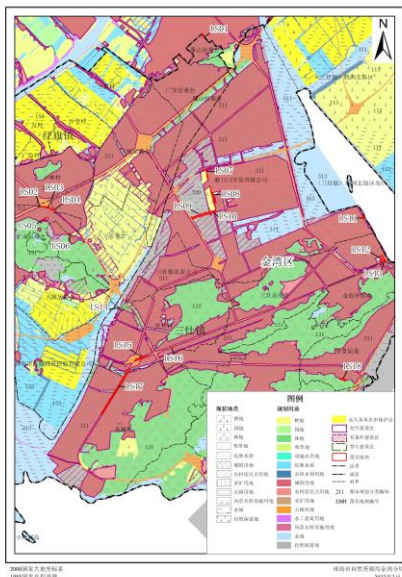
2022 年 2 月 19 日，珠海市自然资源局公布《珠海市金湾区西部中心城区片区 B301e04、B301e05 管理单元控制性详细规划修改》批前公告。

区域位置：规划区域位于珠海市金湾区西部中心城区 B 片区内，北至金渠路，南至金湖大道，东至顺达路，西至碧溪东路。

开展背景：根据区域发展形势的变化和片区定位的提升，为合理优化城市功能结构，有序推进西部中心城区城市生活功能的完善，提升土地效益，拟对西部中心城区 B 片区中央水系以东 B301e04、B301e05 管理单元内的有关地块进行控制性详细规划修改，总面积约 40.4 公顷。

（五）《珠海市金湾区土地利用总体规划（2010-2020 年）预留规模落实方案（金山北路等项目）》规划许可批后公告

珠海市金湾区落实地块土地利用规划图（落实后）



2022 年 3 月 28 日，珠海市自然资源局公布《珠海市金湾区土地利用总体规划（2010-2020 年）预留规模落实方案（金山北路等项目）》规划许可批后公告。

区域位置：规划区域位于金湾区三灶镇以及红旗镇，面积 23.2259 公顷，落实城乡建设用地规模 23.2259 公顷，未突破预下达的城乡建设用地规模。

预留规模落实原因：根据《广东省自然资源厅关于做好近期国土空间规划有关工作的通知》（粤自然资发〔2021〕2 号）等文件要求，涉及项目属于重大基础设施工程及重要民生项目，符合广东省关于预留城乡建设用地规模使用的规定，结合金湾区实际情况，申请使用广东省 2021 年预下达珠海市新一轮国土空间规划城乡建设用地规模，满足项目用地需求，促进区域交通基础设施互联互通，提供保障性住房和人才公寓、增加学位，促进教育资源均衡发展、完善城市基础配套设施，符合城市发展需求。

二、城市建设

1、鹤港高速二期总工程量已完成超 85%

1 月 8 日，鹤港高速二期总工程量已完成超 85%。鹤港高速二期工程经平沙与高栏港高速、建设中的黄茅海跨海通道衔接，全长约 16 公里，设计时速 100 公里，驾车从香洲南湾片区到平沙最快约 40 分钟，预计今年年底全线贯通。

2、黄茅海跨海通道项目已完成高栏港大桥东塔首节塔柱

2 月 4 日，黄茅海跨海通道项目已完成高栏港大桥东塔首节塔柱，比原计划工期提早了半个月，为项目在虎年新春的施工开好局起好步。黄茅海跨海通道东起珠海平沙镇，向西跨越黄茅海水域，终点位于江门台山斗山镇，路线全长约 31 公里，其中跨海段长度约 14 公里，计划 2024 年建成。

3、南屏二桥通车

2 月 12 日，南屏二桥通车。南屏二桥向北衔接荣泰路金鸡路口，跨越前山河后向南接

寿丰路，辐射珠海大道和仙桥路，双向四车道。南屏二桥地处前山大桥和南屏大桥间，通车后成为连接前山与南湾片区的又一新通道。

4、珠海机场改扩建 T2 航站楼主体轮廓已现

2 月 17 日，珠海机场改扩建 T2 航站楼主体“湾区之翼”轮廓已现。珠海机场改扩建工程包括新建 T2 航站楼及站坪、飞行区滑行道等项目，其中 T2 航站楼总建筑面积 19.1 万平方米，是现有航站楼的两倍，预计 2024 年完工启用，新航站楼将带领珠海机场进入“双航站楼”时代，旅客吞吐能力比目前翻番。

5、珠海隧道盾构机顺利下线

3 月 5 日，珠海隧道工程超大直径盾构机“开拓号”顺利下线。珠海隧道位于珠海大桥南侧，双向六车道，设计行车时速 80 公里，总长约 5 公里。建成后能有效促进带动西部沿线区域的整体性发展，支撑“城市西拓”战略需求，真正实现珠江口西岸城区崛起，将为珠海打造“粤港澳大湾区重要门户枢纽”注入新动能。

6、金海大桥主桥鹤洲侧首段连续刚构梁顺利完成合龙

3 月 16 日，金海大桥主桥鹤洲侧首段连续刚构梁顺利完成合龙，金海大桥是珠机城际二期的关键控制性工程，桥面中间是珠机城际二期轨道，两侧则是高速公路，连接金湾与横琴。按照计划，金海大桥的公路部分将在 2023 年完工。建成后将为珠海“产业第一、交通提升、城市跨越、民生为要”发挥着积极作用。

7、白蕉大桥项目计划 2023 年动工建设

3 月 23 日，从斗门区交通运输局获悉，西接井岸镇尖峰前路、东连白蕉镇成裕村的白蕉大桥项目计划 2023 年动工建设。这座新的跨河大桥设计时速 80 公里、双向八车道，建成后有望成为西部中心城区的新地标之一。

8、高新互通立交主体结构基本完成

3 月 29 日，珠海对接深中通道的交通项目——高新互通立交主体结构已基本完成。高新互通立交位于港湾大道与现已通车的金琴快线（金凤路）交叉口附近。立交向北衔接金琴快线北延段，未来对接中山东部外环高速和深中通道；向东衔接兴业快线（北段）西线出入口；向西衔接京珠高速珠海连接线，承接广澳高速车流。

9、金琴快线北延段一期主体结构基本完成，北延段二期力争与深中通道同步完成建设

3 月 29 日，金琴快线北延段一期主体结构基本完成，北延段二期力争与深中通道同步完成建设。金琴快线北延段一期长 2.15 公里，全程高架抵达中珠渠南路附近。二期长约

2.09 公里，与一期相接，以桥梁型式跨越中珠排洪渠后，采用隧道下穿北围地块，最终抵达珠中边界，未来与中山东部外环高速相接。

第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2022 年 1 月、2 月、3 月）

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1 月售价（元/㎡）	2 月售价（元/㎡）	3 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
新香洲	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；35000 元/㎡	73 m² 2+1、98 m² 三房；35000 元/㎡	73 m² 2+1、98 m² 三房；35000 元/㎡	在建	0756-898 2222
	凤山府	珠海新香洲明珠轻轨站	81-138 m² 二至四房	81-138 m² 二至四房；31000 元/㎡	81-138 m² 二至四房；31000 元/㎡	81-138 m² 二至四房；31000 元/㎡	现楼	0756-888 8280
	绿景喜悦荟	香洲区明珠北路明珠站西侧	161 m² 四房	161 m² 四房；35000 元/㎡；	161 m² 四房；35000 元/㎡	161 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；42000 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	36/48 m² 商办	36/48 m² 商办；25000 元/㎡	36/48 m² 商办；25000 元/㎡	36/48 m² 商办；25000 元/㎡	在建	0756-299 7777
老香洲	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）	53-73 m² 开放式办公	53-73 m² 开放式办公；27000 元/㎡	53-73 m² 开放式办公；25000-27000 元/㎡	53-73 m² 开放式办公；25000-27000 元/㎡起	在建	0756-366 0888
	香麓湾	香洲神前路 6 号	216-239 m² 叠墅、196 m² 联排别墅、439 m² 双拼别墅	216-239 m² 叠墅、439 m² 双拼别墅；46000 元/㎡	216-239 m² 叠墅、196 m² 联排别墅、439 m² 双拼别墅；46000 元/㎡	216-239 m² 叠墅、196 m² 联排别墅、439 m² 双拼别墅；46000 元/㎡	现楼	0756-897 0646

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
老香洲	凤凰公馆	珠海市香洲区美丽湾神前路前进 500 米	92-133 m²三-四房	92-133 m²三-四房；35800 元/㎡	92-133 m²三-四房；35800 元/㎡	92-133 m²三-四房；35800 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	89-136 m²三-四房	89-136 m²三-四房；33000 元/㎡	89-136 m²三-四房；33000 元/㎡	89-136 m²三-四房；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）	139-217 m²复式别墅四房	139-217 m²复式别墅四房；515 万元/套	139-217 m²复式别墅四房；515 万元/套	139-217 m²复式别墅四房；515 万元/套	现楼	0756-222 0777
吉大	万菱情侣湾一号	香洲区情侣南路 88 号	193-345 m²三-五房大平层单位	193-345 m²三-五房大平层单位；66000 元/㎡	193-345 m²三-五房大平层单位；66000 元/㎡	193-345 m²三-五房大平层单位；66000 元/㎡	现楼	0756-880 6688
	万科臻湾府	情侣南路与海愉路交汇处	74 m²-134 m²二到四房	74 m²-134 m²二到四房；48000 元/㎡	74 m²-134 m²二到四房；48000 元/㎡；无折扣	74 m²-134 m²二到四房；48000 元/㎡	现楼	0756-326 7666
	江山赋·臻园	吉大白莲路 222 号	155-224 m²三至四房	155-224 m²三至四房；37000-40000 元/㎡	155-224 m²三至四房；37000-40000 元/㎡	155-224 m²三至四房；37000-40000 元/㎡	现楼	0756-332 6188

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
拱北	国维中央广场	珠海市香洲区九洲大道与桂花北路交汇处	住宅：76-149㎡三至四房；酒店式办公：41-71㎡单身公寓	138-162㎡三至四房；32000-36000元/㎡	138-162㎡三至四房；32000-36000元/㎡	住宅：76-149㎡三至四房 37000-39000元/㎡；酒店式办公：41-71㎡单身公寓 26000元/㎡	在建	0756-8800088
	世茂港澳口岸城	港珠澳大桥珠海口岸	商办：40-215㎡	41-45㎡工抵房；34000元/㎡	40-215㎡商办；36000元/㎡	商办：40-215㎡ 36000-45000元/㎡；39-79㎡ 131万元/套；一口价	现楼	0756-6333333
	仁恒滨海中心	香洲情侣南路（过澳门关口对面）	680-700㎡复式	680-700㎡复式；6600万/套；毛坯交付	680-700㎡复式；6000万/套	680-700㎡复式；6000万/套	现楼	0756-3299999
	森宇富通商务大厦	珠海市香洲区粤海中路2133号	101-171㎡写字楼	100-150㎡ SOH024000-25000元/㎡；101-171㎡写字楼 23000-24000元/㎡	100-150㎡ SOH024000-25000元/㎡；101-171㎡写字楼 23000-24000元/㎡	101-171㎡写字楼；23000-24000元/㎡	现楼	0756-8603399
	中安广场	珠海市港昌路258号	63-1865㎡写字楼	63-1865㎡写字楼；25000元/㎡	63-1865㎡写字楼；25000元/㎡	63-1865㎡写字楼；26000元/㎡	现楼	0756-2888828
	卓凡中心	珠海香洲区拱北侨光路666号	55-117㎡㎡平层	55-117㎡㎡平层；32000元/㎡	/	/	在建	0756-8882223
	富力新天地	香洲区九洲大道西2001号	91-169㎡二-五房	91-169㎡二-五房；3500-37000元/㎡	91-169㎡二-五房；3500-37000元/㎡	91-169㎡二-五房；3500-37000元/㎡	现楼	0756-8582111

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
拱北	美盈ATM国际公馆	珠海香洲区侨光路北侧 338 号	50-155 m² 复式公寓 SOHO	50-155 m² 复式公寓 SOHO; 28000 元/㎡	50-155 m² 复式公寓 SOHO; 28000 元/㎡	50-155 m² 复式公寓 SOHO; 28000 元/㎡	在建	0756-329 3696
	龙光玖云著	珠海香洲区九洲大道西 1045 号	39 m² 酒店式公寓、150 m² 写字楼	39 m² 酒店式办公、155 普通式办公; 22000-25000 元/㎡	39 m² 公寓 15000 元/㎡, 一口价低至 58 万/套; 150 m² 写字楼 22000-25000 元/㎡	39 m² 酒店式公寓 12000 元/㎡; 150 m² 写字楼 18000-25000 元/㎡	在建	0756-228 8666
前山	正方云曦山	珠海市香洲区科和路 666 号	76-119 m² 三至四房	76-119 m² 三至四房; 28000 元/㎡	76-119 m² 三至四房; 28000 元/㎡	76-119 m² 三至四房; 28000 元/㎡	在建	40017800 55
	颐景山庄	香洲区园明路 268 号	122-125 m² 三房、524-1191 m² 联排别墅	122-125 m² 三房 36000-37000 元/㎡; 524-1191 m² 联排别墅 500-2300 万元/套	/	/	现楼	40006660 32
	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	78-132 m² 二-四房; 310000 元/㎡	78-132 m² 二-四房; 310000 元/㎡	78-132 m² 二-四房; 310000 元/㎡	现楼	0756-229 9100
	奥园学苑壹号	珠海香洲翠微西路	77-125 m² 精装二-三房	77-125 m² 精装二-三房; 36000 元/㎡	77-125 m² 精装二-三房; 36000 元/㎡	77-125 m² 精装二-三房; 36000 元/㎡	/	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 写字楼	44-58 m² 平层 18500 元/㎡; 160-210 m² 写字楼 21000 元/㎡	44-58 m² 平层 18500 元/㎡; 160-210 m² 写字楼 21000 元/㎡	44-58 m² 平层 18500 元/㎡; 160-210 m² 写字楼 21000 元/㎡	在建	0756-863 6988

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
前山	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 m²四房； 35000 元/㎡	135/165 m²四房； 35000 元/㎡	135/165 m²四房； 35000 元/㎡	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）	79-133 m²二到四房	79-133 m²二到四房； 29000 元/㎡	79-133 m²二到四房； 29000 元/㎡	79-133 m²二到四房； 29000 元/㎡	现楼	0756-863 3666
南湾	双瑞藏龙湾	香洲区湾仔沿海路	75/128/143 m²二到四房	128-143 m²四房； 53000 元/㎡	75 m²二房 40000-43000 元/㎡； 128/143 m²四房 53000 元/㎡	75 m²二房 40000-43000 元/㎡； 128/143 m²四房 53000 元/㎡	在建	0756-680 9999
	锦绣四季花园	香洲南屏珠海大道南侧广昌社区	64-87 m²二到三房	64-87 m²二到三房； 27000 元/㎡	64-87 m²二到三房； 27000 元/㎡	64-87 m²二到三房； 270000 元/㎡	现楼	0756-828 8333
	山水阅琴湾	珠海市香洲区白鸽尾路 23 号（南屏互通西南角）	133-139 m²四房大户型	133-139 m²四房大户型； 23000 元/㎡	91/133 m²三至四房 21000 元/㎡，133-139 m²四房大户型 23000 元/㎡	133-139 m²四房大户型； 23000 元/㎡	在建	40006660 32
	龙光玖榕湾	珠海市香洲区屏岗路 2 号	96-130 m²三至四房	96-129 m²三至四房； 34000 元/㎡	99-120 m²三至四房； 34000 元/㎡	96-130 m²三至四房； 34000 元/㎡	在建	40016770 00
	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； 23800 元/㎡	113 m²三房/140 m²四房； 238000 元/㎡	113 m²三房/140 m²四房； 23800 元/㎡	现楼	0756-633 8999
	正方云曦山	广东省珠海市香洲区科路 666 号	76-119 m²三-四房	76-119 m²三-四房； 28000 元/㎡	76-119 m²三-四房； 28000 元/㎡	76-119 m²三-四房； 28000 元/㎡	现楼	0756-813 6888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
南湾	绿景玺悦湾	珠海市香洲区南湾悦湾路66号	78-165 m²二到四房	78-165 m²二到四房； 42000-46000 元/㎡	78-165 m²二到四房； 42000-43000 元/㎡	78-165 m²二到四房； 42000-43000 元/㎡	在建	4000666032
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	79/89/99 m²三到四房	79/89/99 m²三到四房； 27500 元/㎡	79/89/99 m²三到四房； 27500 元/㎡	79/89/99 m²三到四房； 27500 元/㎡	在建	0756-3630888
	格力海岸	香洲情侣北路南段唐家湾填海区	57-114 m²精装高层	57-114 m²二到三房； 38000 元/㎡	57-114 m²精装高层； 38000 元/㎡	57-114 m²精装高层； 38000 元/㎡	现楼	0756-3666666
	万科红树东岸	珠海市唐家湾金星路228号	90-151 m²三到四房	90-151 m²三-四房 32000 元/㎡；660-1301 m²独栋别墅，约2600万/套	90-151 m²三到四房； 32000 元/㎡	90-151 m²三到四房； 28000 元/㎡	现楼	0756-36373333
	凤凰海域	情侣北路	185-230 m²四-五房	/	185-230 m²四-五房； 55000 元/㎡	185-230 m²四-五房； 55000 元/㎡	现楼	0756-2628888
	华发绿洋湾	珠海市香洲区唐家湾情侣北路铜鼓街88号	59-300 m²一至四房	59-300 m²一至四房； 35000 元/㎡	59-300 m²一至四房； 35000 元/㎡	59-300 m²一至四房； 35000 元/㎡	现楼	0756-2680000
	清能岭秀荟	高新区新湾七路283号	70-121 m²二到四房	70-121 m²二到四房； 30000-32000 元/㎡	70-121 m²二到四房； 30000 元/㎡	70-121 m²二到四房； 30000-32000 元/㎡	在建	0756-3896666
	华润置地广场	珠海市香洲区新湾五路	89-105 m²三到四房	89-105 m²三到四房； 28000-29000 元/㎡	89-105 m²三到四房； 28000-29000 元/㎡	89-105 m²三到四房； 28000-30500 元/㎡	在建	4008758119

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
唐家湾	雅居乐国际花园	珠海市香洲区兴南路雅居乐国际花园售楼处	100-137 m²复式三、四房	100-137 m²复式三、四房，116-126 m²平层；23000-26000 元/㎡	100-137 m²复式三、四房；23000-26000 元/㎡	100-137 m²复式三、四房，116-126 m²平层；21000 元/㎡	现楼	0756-383 6666
	仁恒滨海半岛	唐家湾情侣北路（南段）	248-305 m²三-四房	248-305 m²海景大平层；40000 元/㎡	144/248/305 m²三-四房；38000-40000 元/㎡	248-305 m²三-四房；32000-38000 元/㎡	现楼	0756-260 8888
	九洲绿城·翠湖香山	珠海情侣北路翠湖高尔夫球会内	法式别墅 183-803 m²、高层 136-166 m²三、四房	别墅 183-805 m²、高层 122-166 m²三、四房；35000 元/㎡	法式别墅 541-825 m² 59000 元/㎡、中式别墅 314-914 m² 44000 元/㎡ 高层 122-166 m²三、四房；33000 元/㎡	法式别墅 183-803 m²、高层 136-166 m²三、四房；35000 元/㎡	现楼	0756-368 9999
	泰盈玖悦湾	情侣北前岛环路 1188 号	123-179 m²平层四房	123/141/179 m²平层；34000 元/㎡	123/141/179 m²平层；34000 元/㎡	123-179 m²平层四房；40000 元/㎡	现楼	0756-897 0646
	卓越唐家墅	香洲区情侣北路前湾北路 666 号	212-377 m²独栋别墅	212-377 m²独栋别墅；1850 万元/套起	212-377 m²独栋别墅；1850 万元/套起	212-377 m²独栋别墅；1850 万元/套起	现楼	0756-898 6549
	锦绣海湾城	京珠高速珠海下栅检查站旁（广珠轻轨翠亨站）	40 m²公寓	40 m²公寓；10000 元/㎡	40 m²公寓；10000 元/㎡	40 m²公寓；10000 元/㎡	预计 2023 年交房	40083084 88
	蓝湾智岛	珠海·高新区总部基地中心（唐家金山软件旁）	60 m²酒店式办公	60 m²酒店式办公；22500 元/㎡	60 m²酒店式办公；22500 元/㎡	60 m²酒店式办公；22500 元/㎡	现楼	0756-333 89666
	仁恒河滨花园	珠海市北城西一路 21 号	87 m²、95 m²、125 m²三房	86 m²、95 m²、126 m²三房；31000-32000 元/㎡	87 m²、95 m²、126 m²三房；31000-32000 元/㎡	87 m²、95 m²、125 m²三房；31000-32000 元/㎡	在建	0756-896 8999

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
唐家湾	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 一室一厅户型	公寓 36-42 m² 一室一厅户型；27000 元/m²	公寓 36-42 m² 一室一厅户型；27000 元/m²	公寓 36-42 m² 一室一厅户型；27000 元/m²	预计 2023 年 6 月交房	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	67-82 m² 二到三房	66-82 m² 二到三房；28000-32000 元/m²	66-82 m² 二到三房；28000-32000 元/m²	首推 67-82 m² 二到三房，28000-30000 元/m²	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 元/m²；	66-89 m² 二到三房；28000 元/m²	66-89 m² 二到三房；28000 元/m²；	在建	0756-8816888
	珠海·会桐别苑	唐家湾镇金珠路 36 号	86-126 m² 二到四房	86-126 m² 二到四房；27000-32000 元/m²	86-126 m² 二到四房；27000-32000 元/m²	86-126 m² 二到四房；27000-32000 元/m²	在建	0756-3689777
	天恒·湾景	广东省珠海市香洲区半岛六路 63 号	110-188 m² 三-四房	114-188 m² 三-四房；低层：31000-32000 元/m²、高层：41000-42000 元/m²	114-188 m² 三-四房；低层：31000-32000 元/m²、高层：41000-42000 元/m²	110-188 m² 三-四房；35500 元/m²	在建	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；20000 元/m²	37-42 m² 商办；23000 元/m²	37-42 m² 商办；23000 元/m²	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	95-172 m² 写字楼	95-172 m² 写字楼；15000-16000 元/m²	95-172 m² 写字楼；15000-16000 元/m²	95-172 m² 写字楼；15000-16000 元/m²	现楼	0756-8687888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
保税 区	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 m²二至四房； 37000 元/m²	79-99 m²二至三房； 37000 元/m²	79-99 m²三至四房； 37000 元/m²	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	86-218 m²三- 四房海景大平 层	86-218 m²四房海景大平 层；42000 元/m²	86-218 m²三-四房海景 大平层；42000 元/m²	86-218 m²三-四房海景 大平层；45000 元/m²	在建	0756-885 8688
	奥园 天悦 广场	保税区宝恒路西 侧、宝顺路北侧	41-46 m²精装 公寓	41-46 m²精装公寓； 70 万/套起	41-46 m²精装公寓； 70 万/套起	41-46 m²精装公寓； 70 万/套起	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公 寓、69-109 m² 写字楼	39-101 m²公寓、69-109 m²写字楼；22000 元/m²	39-101 m²公寓、69-109 m²写字楼；22000 元/m²	39-101 m²公寓、69-109 m²写字楼；22000 元/m²	现楼	0756-777 7773
	华发 琴澳 新城	珠海市香洲区景秀 四路 388 号	165 m²四房户 型	165 m²四房户型； 34000-40000 元/m²	165 m²四房户型； 34000-40000 元/m²	165 m²四房户型； 34000-40000 元/m²	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	35/39/53 m² 一至三房 LOF T	35/39/53 m²一至三房 LOFT；28000 元/m²	35/39/53 m²一至三房 LOFT；28000 元/m²	35/39/53 m²一至三房 LOFT；28000 元/m²	现楼	0756-867 0999

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
保税区	碧桂园臻湾国际	保税区宝盛路与宝荣路交汇处	40-67 m²商办	40-67 m²商办； 85 万元/套起	40-67 m²商办； 85 万元/套起	40-67 m²商办； 85 万元/套起	现楼	0756-889 6111
横琴	横琴南光大厦	横琴口岸环岛东路与濠江路交汇处东北角	70-85 m²公寓	70-85 m²公寓； 42000 元/㎡	70-85 m²公寓； 42000 元/㎡	70-85 m²公寓； 42000 元/㎡	在建	40067756 07
	华发广场·横琴湾	富民路 36 号	106/110/150/190 m²二到四房	106/110/150/190 m²二到四房；49000-52000 元/㎡	106/110/150/190 m²二到四房；49000-52000 元/㎡	106/110/150/190 m²二到四房；49000-52000 元/㎡	在建	0756-288 9888
	新兴际华财富广场	珠海市香洲区横琴新区兴盛五路	17-215 m²商铺	17-215 m²商铺；一层均价 70000-90000 元/㎡， 二层均价 40000-60000 元/㎡	17-215 m²商铺；一层均价 70000-90000 元/㎡， 二层均价 40000-60000 元/㎡	17-215 m²商铺；一层均价 70000-90000 元/㎡， 二层均价 40000-60000 元/㎡	预计 2024 年 5 月交房	0756-897 0646
	横琴·珠江湾	横琴金融岛片区东北角，琴海北路和富琴道交界处	57-103 m²商办、106-186 m²写字楼	57-103 m²商办；37000 元/㎡	57-103 m²商办、106-186 m²写字楼；价格待定	57-103 m²商办、106-186 m²写字楼；价格待定	现楼	0756-299 7666
	横琴万象世界	珠海市横琴新区横琴大道与开新三道交汇处	30/40/50/55 m² SOHO、 60/80 m² LOFT	30/40/50/55 m² SOHO、 60/80 m² LOFT； 24000-25000 元/㎡	30/40/50/55 m² SOHO、 60/80 m² LOFT； 24000-25000 元/㎡	30/40/50/55 m² SOHO、 60/80 m² LOFT； 24000-25000 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	33/37/39/55/66/78/87 m²商办	33/37/39/55/66/78/87 m²商办；33000-37000 元/㎡	33/37/39/55/66/78/87 m²商办；33000-37000 元/㎡	33/37/39/55/66/78/87 m²商办；33000-37000 元/㎡	现楼	0756-881 3666

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
横琴	东西汇	珠海市横琴大道南50米	51-57 m²商办	51-57 m²商办 4.2/4.9米：31000 元/㎡	51-57 m²商办 4.2/4.9米：31000 元/㎡	51-57 m²商办 4.2/4.9米：31000 元/㎡	现楼	0756-6899888
	方达成大厦	珠海市横琴新区荣粤道 188 号	48/81/89 m²一至两房公寓	48/81/89 m²一至两房公寓；45000 元/㎡	48/81/89 m²一至两房公寓；45000 元/㎡	48/81/89 m²一至两房公寓；45000 元/㎡	现楼	0756-8873888
	利是达星际广场	横琴大桥北（港珠澳大桥出口 200 米）	55-70 m²商办	55-70 m²商办；带装修交付 38000 元/㎡	55-70 m²商办；带装修交付 38000 元/㎡	55-70 m²商办；带装修交付 38000 元/㎡	现楼	0756-8339998
	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 m²商办	55-62 m²商办；34500 元/㎡	55-62 m²商办；33000-36000 元/㎡	55-62 m²商办；33000-36000 元/㎡	在建	0756-8800111
	碧桂园·澳邻 PARK	横琴自贸区港澳大道与开新七道交汇处	27/68 m²商办	27/68 m²商办；价格待定	56/61 m²商办；35000 元/㎡	27/68 m²商办；35000 元/㎡	现楼	0756-8930999
	港珠澳供应链总部大厦	横琴新区七色彩虹路 925 号	45-67 m² 150 m²写字楼	45-67 m²公寓；23000 元/㎡	61-67 m²商办；23000 元/㎡	45-67 m²才；26500-42000 元/㎡	在建	0756-8815000
	汇盈文化公馆	广东省珠海市横琴新区智水路 153 号	487-554 m²写字楼	487-554 m²写字楼；48000 元/㎡	487-554 m²写字楼；48000 元/㎡	487-554 m²写字楼；48000 元/㎡	在建	4008185005
	保利中心	横琴新区港澳大道、横琴口岸出关 600 米直达	78-180 m²写字楼	78-180 m²写字楼；32000 元/㎡	78-180 m²写字楼；32000 元/㎡	78-180 m²写字楼；32000 元/㎡	现楼	0756-8339898

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
横琴	横琴珠江湾	金融湾琴海北路与富琴路交汇处	加推 55-103 m²办公、106-186 写字楼	加推 55-103 m²办公、106-186 写字楼；价格待定	加推 55-103 m²办公、106-186 写字楼；价格待定	加推 55-103 m²办公、106-186 写字楼；价格待定	现楼	0756-898 6549
	横琴紫檀文化中心	珠海市横琴新区文化创意区	45/80/85 m²一至二房公寓	45/80/85 m²一至二房公寓；31000 元/m²	45/80/85 m²一至二房公寓；31000 元/m²	45/80/85 m²一至二房公寓；31000 元/m²	现楼	0756-299 9299
	香洲埠文化中心	珠海市横琴新区仁山路 188 号	213-570 m²别墅	213-570 m²别墅；低至 3000 万元/栋	213-570 m²别墅；低至 3000 万元/栋	213-570 m²别墅；低至 3000 万元/栋	现楼	0756-289 9999
	天庆粤凯广场	珠海市横琴新区艺文二道东侧、港澳大道南侧、艺文一道西侧、濠江路北侧	52-117 m² LOFT	52-117 m² LOFT；35000 元/m²	52-117 m² LOFT；35000 元/m²	52-117 m² LOFT；35000 元/m²	现楼	0756-886 8111
	中国铁建大厦	珠海市香洲区荣粤道 280 号	52/155/548 m²商铺	52/155/548 m²商铺；500 万/套起	52/155/548 m²商铺；500 万/套起	52/155/548 m²商铺；500 万/套起	现楼	0756-887 3888
	中冶逸璟公馆	珠海市横琴新区环岛北路	98/125/141/171 m²平层/复式	98-171 m²平层/复式；57000-68000 元/m²	98/125/171 m²平层/复式；57000-68000 元/m²	98/125/141/171 m²平层/复式；57000-68000 元/m²	现楼	0756-868 6886
	金汇国际广场	横琴新区艺文二道东、港澳大道南、艺文一道西	48-79 m² 4.9 米层高复式	48-79 m² 4.9 米层高复式；30000 元/m²	48-79 m² 4.9 米层高复式；30000 元/m²	48-79 m² 4.9 米层高复式；30000 元/m²	现楼	0756-288 9999

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
横琴	钜星汇商业广场	横琴大道北侧，横琴国际网球场中心	57-120 m²二到三房 SOHO	57-120 m²二到三房 SOHO； 26000 元/㎡	57-120 m²二到三房 SOHO； 26000 元/㎡	57-120 m²二到三房 SOHO； 26000 元/㎡	在建	0756-833 8111
	保利国际广场	珠海市横琴新区港澳大道	78-180 m²写字楼	78-180 m²写字楼，带装修交付，均价 32000 元/㎡	78-180 m²写字楼，带装修交付，均价 32000 元/㎡	78-180 m²写字楼，带装修交付，均价 32000 元/㎡	在建	40006660 32
金湾	天誉珠海湾	珠海高栏港平沙新城	81-114 m² 2+1 到 3+1 房	81-114 m² 2+1 到 3+1 房； 10000 元/㎡	96-113 m²二到三房； 12000 元/㎡	81-114 m² 2+1 到 3+1 房； 12000 元/㎡	现楼	0756-617 1888
	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平层三到四房、315-345 m²复式三到五房	178-188 m²平层三到四房、315-345 m²复式三到五房； 43000 元/㎡	178-188 m²平层三到四房、315-345 m²复式三到五房； 43000 元/㎡	178-188 m²平层三到四房、315-345 m²复式三到五房； 43000 元/㎡	现楼	0756-368 9888
	京华假日湾	珠海平沙新城中心地段	86-180 m²二至四房平层/复式	86-180 m²二至四房平层/复式；毛坯：11300 元/、精装：13300 元/㎡	86-180 m²二至四房平层/复式；毛坯：11300 元/、精装：13300 元/㎡	86-180 m²二至四房平层/复式；毛坯：11300 元/、精装：13300 元/㎡	现楼	0756-772 0888/858 5333
	天沐公园里	珠海市金湾区航空城星湾路 169 号	77-128 m²二到四房	77-128 m²二到四房； 18500-21000 元/㎡	79-128 m²二到四房； 18500-21000 元/㎡	77-128 m²二到四房； 18500-21000 元/㎡	现楼	0756-776 7777
	东方润园（时代润园）	金湾区红旗镇虹晖一路 39 号（中心广场东侧）	90-137 m²三-五房	107-127 m²三-五房； 20000 元/㎡	90-137 m²三-五房； 18500-21000 元/㎡	90-137 m²三-五房； 18500-21000 元/㎡	现楼	0756-722 6666
	天樾峰公馆	珠海金湾三灶镇茅田区安基路南	85/101 m²三房	85/100 m²三房； 16000-17000 元/㎡	85/100 m²三房； 17000 元/㎡	85/101 m²三房； 16000 元/㎡	现楼	0756-333 7773

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	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 元/㎡	88-125 m²三、四房； 26500 元/㎡	88-125 m²三、四房； 22000-25000 元/㎡	现楼	0756-777 7788
	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）	36/66/116/120 m²一至三房	36/66/116/120 m²一至三房； 14000-15000 元/㎡	36/66/116/120 m²一至三房； 14000-15000 元/㎡	36/66/116/120 m²一至三房； 14000-15000 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）	68 m²两房、91 m²三房	68 m²两房、92 m²三房； 18000 元/㎡	68 m²两房、91 m²三房； 18000 元/㎡	68 m²两房、91 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	复式 142 m²两房两厅	复式 142 m²两房两厅； 25210 元/㎡	复式 142 m²两房两厅； 25210 元/㎡	/	现楼	0756-338 3000
	奥园天悦湾	珠海市金湾区三灶镇华阳路与丹阳路交汇处	98-128 m²三至四房	88-128 m²三至四房、 130-178 m²叠拼； 22000-23000 元/㎡	98-128 m²三至四房； 23000 元/㎡	98-128 m²三至四房； 23000 元/㎡	现楼	0756-778 6888
	天茂领航湾	珠海市金湾区金河东路南侧、金泓路西侧	73/84/89/108/109/119 m²二至四房	71-119 m²二至四房； 30000-35000 元/㎡	73/84/89/108/109/119 m²二至四房； 28000-35000 元/㎡	73/84/89/108/109/119 m²二至四房； 28000-35000 元/㎡	在建	0756-718 6666
	融创云水观棠	珠海市金湾区顺达路东侧、金水路南侧	80-129 m²二至四房	80-129 m²二至四房； 27000 元/㎡	80-129 m²二至四房； 27000 元/㎡	80-129 m²二至四房； 27000 元/㎡	现楼	0756-899 6999

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	平沙九号广场	珠海市平沙镇升平大道中219号	35-119 m²一到四房	35-119 m²一到四房； 12000 元/㎡	119 m²到四房； 11900 元/㎡	35-119 m²一到四房； 11900 元/㎡	现楼	0756-7619999
	龙湖龙光首开·湖城大境	珠海市金湾区航空城山湖海路和迎河西路的交叉路口	43-85 m²公寓	157 m²户型； 11000 元/㎡	157 m²户型； 11000 元/㎡	43-85 m²公寓； 120000 元/㎡	现楼	0756-3252299
	中国铁建梧桐苑	珠海金湾金飞路286号	98-125 m²三至四房	98-125 m²三至四房； 27000-28000 元/㎡；送装修	98-125 m²三至四房； 27000-28000 元/㎡；送装修	98-125 m²三至四房； 27000-28000 元/㎡；送装修	在建	0756-7751999
	九洲保利天和	珠海金湾航空新城核心	103 m²三房、81-170 m²三-四房、四期别墅：170 m²-330 m²双拼/独栋	103 m²三房（23000-25000 元/㎡）；三期：81-170 m²三-四房（28000-31000 元/㎡）；四期别墅：170 m²-330 m²双拼/独栋；800-1200 万元/套	103 m²三房（23000-25000 元/㎡）；三期：81-170 m²三-四房（28000-31000 元/㎡）；四期别墅：170 m²-330 m²双拼/独栋；800-1200 万元/套	103 m²三房（23000-25000 元/㎡）；三期：81-170 m²三-四房（28000-31000 元/㎡）；四期别墅：170 m²-330 m²双拼/独栋；800-1200 万元/套	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	82-129 m²二到四房	72-129 m²二到四房； 25000-27000 元/㎡	72-129 m²二到四房； 25000-27000 元/㎡	82-129 m²二到四房； 25000-27000 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	88-93 m²三房	88-93 m²三房； 25500 元/㎡	88-93 m²三房； 25500 元/㎡	88-93 m²三房； 25500 元/㎡	现楼	0756-7231111

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	金涛华府	珠海市金湾区红旗镇双湖北路与藤山二路交汇处	84/86/109/122/129 m²两至三房	84/86/109/122/129 m²两至三房；17500 元/m²	84/86/109/122/129 m²两至三房；17500 元/m²	84/86/109/122/129 m²两至三房；17500 元/m²	现楼	0756-8986549
	奥园展科花园	珠海市金湾区X589(藤山二路)	95/103/115 m²三房户型	83/95/103/115 m²三房户型；16000-18000 元/m²	95/103/115 m²三房户型；16000-18000 元/m²	95/103/115 m²三房户型；16000-18000 元/m²	现楼	0756-8986439
	恒隆御雅园	金湾区金渠路189号(珠海城职院旁)	36-57 m²一房、91-130 m²三房	36-57 m²一房 24000 元/m²；91-130 m²三房 21000 元/m²	36-57 m²一房 24000 元/m²；91-130 m²三房 21000 元/m²	36-57 m²一房 24000 元/m²；91-130 m²三房 21000 元/m²	现楼	0756-7239888
	海泉湾时光序	珠海·金湾区·海泉湾度假区内	65 m²-125 m²一-三房、190-230 m²别墅	65 m²-125 m²一-三房 13000-16000 元/m²；190-230 m²别墅 16000-17000 元/m²	65 m²-125 m²一-三房 13000-16000 元/m²；190-230 m²别墅 16000-17000 元/m²	65 m²-125 m²一-三房 13000-16000 元/m²；190-230 m²别墅 16000-17000 元/m²	现楼	0756-7229999
	佳兆业·金域都荟	金湾西·金洲小学旁	70-90 m²两至三房	70-90 m²两至三房；10900 元/m²	70-90 m²两至三房；10900 元/m²	70-90 m²两到三房；10900 元/m²	现楼	0756-8672222
	鹏瑞·金玥湾	珠海金湾航空新城	143 m²叠墅	143 m²叠墅、193 m²复式四房；31000 元/m²	143 m²叠墅；31000 元/m²	143 m²叠墅；31000 元/m²	现楼	0756-6309999

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	鹏瑞·海玥湾	珠海金湾航空新城	98-169 m²三至四房、140 m²叠墅四房	143 m²叠墅； 28000-32000 元/㎡	98-169 m²三至四房、140 m²叠墅四房； 30000-45000 元/㎡	98-169 m²三至四房、140 m²叠墅四房； 30000-45000 元/㎡	预计2023年9月交房	0756-6309999
	畔山御海	珠海金湾三灶安基路南侧	102 m²、133 m²、142 m²、三至四房	105 m²、133 m²、142 m²三至四房；17000 元/㎡	102 m²、133 m²、142 m²、三至四房；17000 元/㎡	102 m²、133 m²、142 m²、三至四房；17000 元/㎡	现楼	0756-7681111
	方圆月岛首府	珠海高栏港平沙新城	56-142 m²二-四房	56-142 m²二-四房； 12500 元/㎡	56-142 m²二-四房； 12500 元/㎡	56-142 m²二-四房； 12500 元/㎡	现楼	0756-8539888
	金湾宝龙城	珠海·航空新城·科工路	94-106 m²三到四房	91-126 m²三到四房； 25000 元/㎡	91-126 m²三到四房； 25000 元/㎡	94-106 m²三到四房； 228 万元起/套	现楼	0756-7616888
	万科海上城市	金湾三灶丹凤四路	67 m²两房、78 m²、90 m²、99 m²三房、106-137 m²顶楼复式、142 m²叠墅	67 m²两房、81 m²、89 m²、99 m²三房、108 m²四房； 28500 元/㎡	67 m²两房、81 m²、89 m²、99 m²三房、108 m²四房； 28000 元/㎡	67 m²两房、78 m²、90 m²、99 m²三房、106-137 m²顶楼复式、142 m²叠墅； 23000-35000 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、136 m²四房	103、136 m²四房； 31000 元/㎡	103、136 m²四房； 31000 元/㎡	103、136 m²四房； 31000 元/㎡	现楼	0756-8800688

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	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	90-127 m²三-四房	90-127 m²三-四房； 24000 元/㎡起	90-127 m²三-四房； 24000 元/㎡起	90-127 m²三-四房； 24000 元/㎡起	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； 28000 元/㎡	92-138 m²三到四房； 29000 元/㎡	92-138 m²三到四房； 25500 元/㎡	在建	0756-7780999
	粤海•拾桂府	金湾金辉路西侧，金河东路北侧	90-121 m²三到四房	65-128 m²二到四房； 28000 元/㎡	65-128 m²二到四房； 28000 元/㎡	90-121 m²三到四房； 28000 元/㎡	现楼	0756-8880808
	海伦堡玖悦珑湾	珠海市金湾区珠海大道旁	69-109 m²两到四房、96-139 m²叠墅	/	/	69-109 m²两到四房、 96-139 m²叠墅； 23000-24000 元/㎡	在建	0756-3978888
	城市博客公馆	珠海市金湾区红旗镇文华路 99 号	24-58 m²一至两房	24-58 m²一至两房； 24000 元/㎡起	24-58 m²一至两房； 24000 元/㎡起	24-58 m²一至两房； 24000 元/㎡起	在建	0756-828888
	华发汇华湾畔	珠海市金湾区珠海方圆月岛首府西南侧	93-106 m²三至四房	93-106 m²三至四房； 毛坯 11000 元/㎡	93-106 m²三至四房； 毛坯 11000 元/㎡	93-106 m²三至四房； 毛坯 11000 元/㎡	在建	0756-3816666

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	保利碧桂园新城之光	珠海市金湾区平沙镇平沙新城文楼路与傍德路交汇处	77-121 m²二至四房	77-121 m²二至四房；10500 元/㎡	77-121 m²二至四房；10500 元/㎡	77-121 m²二至四房；10500 元/㎡	在建	0756-893 6172
	卓越旭辉·江屿海	金湾金泓路与金河东路交汇处	79-114 m²三至四房平层/复式	79-112 m²三至四房平层/复式；30000 元/㎡	79-114 m²三至四房平层/复式；26000 元/㎡	79-114 m²三至四房平层/复式；26000 元/㎡	现楼	0756-853 7888
斗门	江南岸随园	珠海斗门区白藤湖湖滨三区芭蕉园路	103-144 m²三至四房	103-143 m²三至四房；23500 元/㎡；98 折	103-143 m²三至四房；23500 元/㎡	103-143 m²三至四房；23500 元/㎡	现楼	0756-398 8888
	德昌盛景	珠海西城核心湖心路 1299 号	74-130 m²二到三房	75-144 m²二到四房；18500 元/㎡	75-144 m²二到四房；18500 元/㎡	74-130 m²二到三房；129 万元起/套	现楼	0756-393 9999
	五洲家园	珠海斗门湖心路 1088 号	90/108/119 m²四房	90-119 m²大四房；23500 元/㎡	90-119 m²四房；23500 元/㎡	90-119 m²大四房；23500 元/㎡	现楼	0756-283 3333
	建发悦玺	斗门区湖心路以西，腾逸路北侧	97/108/146 m²三到四房	86-146 m²三房到四房；21500 元/㎡	86/98/108/125/146 m²三到四房；18500-19500 元/㎡	97/108/146 m²三到四房；17500 元/㎡起	预计 2022 年 5 月交房	0756-697 8888
	湖心金茂悦	斗门区锦湖路西侧，腾逸路南侧	80-125 m²三至四房	90-125 m²三至四房；18800-21000 元/㎡	80-125 m²三至四房；18800-21000 元/㎡	80-125 m²三至四房；18800-21000 元/㎡	预计 2022 年 12 月底交房	0756-266 9888；
	海伦堡玖悦云府	珠海市斗门区白藤街道锦湖路东侧，红心路北侧	86-103 m²三至四房、126 m²复式三房	89-104 m²三至四房（15800 元/㎡）；126 m²复式五房（17800 元/㎡）	89-103 m²三至四房、126 m²复式五房；15800-17800 元/㎡	86-103 m²三至四房、126 m²复式三房；15800-17800 元/㎡	在建	0756-551 8333

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
斗门	招商华发湖心明荟	珠海市湖心新城腾逸路与星湖路交界	75/86/87 m²三房户型	75/86/87 m²三房户型；17500-18000 元/m²	75/86/87 m²三房户型；17500-18000 元/m²	75/86/87 m²三房户型；17500-18000 元/m²	在建	0756-898 6439
	华发依山郡	斗门区黄杨小道与黄杨大道交叉口西南角	87-95 m²三房	85-140 m²南北通户型；价格待定	85-140 m²南北通户型；价格待定	87-95 m²三房；83 万元/套	现楼	0756-898 6439
	诚丰雅园	珠海市斗门区东澳村(珠海新徽实验学校旁)	75-100 m²两至三房	75-99 m²两至三房；12000 元/m²	75-100 m²两至三房；12000 元/m²	75-100 m²两至三房；12000 元/m²	现楼	0756-850 3888
	中国铁建未来城	珠海市斗门区湖心路秀湖路 832 号	75-100 m²三房	77-100 m²三房；18500 元/m²起	77-100 m²三房；18500 元/m²起	75-100 m²三房；18500 元/m²起	现楼	0756-559 8888
	五洲东方墅	斗门区珠峰大道北侧	83-124 m²三至四房	83-124 m²三至四房；17600 元/m²	83-124 m²三至四房；15000 元/m²起	83-124 m²三至四房；17000 元/m²	现楼	0756-512 9999
	华德同裕·璞樾	珠海市斗门区白藤七路与锦湖路交汇处	80/100/119/138 m²二至四房	80/100/119/138 m²二至四房；19000 元/m²	80/100/119/138 m²二至四房；19000 元/m²	80/100/119/138 m²二至四房；18000-21000 元/m²	现楼	0756-556 9888
	招商依云华府	斗门区白蕉新城白蕉大道旁	91/105/115 m²三房、126 m²四房	91/105/115 m²三房、126 m²四房；15500 元/m²	91/105/115 m²三房、126 m²四房；15500 元/m²	91/105/115 m²三房、126 m²四房；15500 元/m²	现楼	0756-228 2777
	诚丰荔园	珠海市斗门区珠峰大道华山工业园西北侧约 110 米	75-105 m²二至四房	75-105 m²二至四房；11000 元/m²	75-105 m²二至四房；11000 元/m²	75-105 m²二至四房；11000 元/m²	现楼	0756-283 3888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
斗 门	五洲富山园	海市斗门区富山十路 266 号	75/89/90/91 m²三至四房	75/89/90/91 m²三至四房；10000 元/m²	75/89/90/91 m²三至四房；10000 元/m²	75/89/90/91 m²三至四房；10000 元/m²	现楼	0756-888 1359
	时代水岸	斗门白蕉镇白蕉南路 19 号（鳄鱼岛北行 500 米）	83/92/95/147 /258 m²二至六房	83/92/95/147/258 m²二至六房；14500-18500 元/m²	83/92/95/147/258 m²二至六房；14500-18500 元/m²	83/92/95/147/258 m²二至六房；14500-18500 元/m²	现楼	0756-777 3737
	嘉珠香海壹号	珠海市斗门区湖心路 1038 号	85-127 m²三至四房	85-127 m²三至四房；19000 元/m²	85-127 m²三至四房；19000 元/m²	85-127 m²三至四房；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）	85 m²三房	85-88 m² 2+1 房；12000 元/m²	85 m²三房；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	74/89/95/99 m²二-三房	74-95 m²二-三房；14500 元/m²	74/89/95/99 m²二-三房；15000 元/m²	74/89/95/99 m²二-三房；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	87/90/101/121 m²三至四房	87/90/101/121 m²三至四房；12500 元/m²	87/90/101/121 m²三至四房；12500 元/m²	87/90/101/121 m²三至四房；12500 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	98-130 m²三到四房	73/141 m²二-四房；14000 元/m²	73-141 m²二到四房；14000 元/m²	98-130 m²三到四房；14000 元/m²	现楼	0756-588 8888
	恒裕江山汇花园	珠海市斗门区湖心路	82/89 m²三房、110 m²四房	82/89 m²三房、110 m²四房；20000 元/m²	82/89 m²三房、110 m²四房；20000 元/m²	82/89 m²三房、110 m²四房；20000 元/m²	现楼	0756-698 1111

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价（元/㎡）	2月售价（元/㎡）	3月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
斗 门	电力家和城	珠海市斗门区湖心路口 1098 号	98/108/127 m²三至四房	98/108/127 m²三至四房精装 19600 元/㎡，毛坯 17600 元/㎡	98/108/127 m²三至四房精装 19600 元/㎡，毛坯 17600 元/㎡	98/108/127 m²三至四房精装 19600 元/㎡，毛坯 17600 元/㎡	现楼	0756-2613808
	保利茉莉花园	珠海·斗门·黄杨河畔	80/92/95/98/108/125 m²三至四房	80/92/95/98/108/125 m²三至四房；11000 元/㎡	80/92/95/98/108/125 m²三至四房；11000 元/㎡	80/92/95/98/108/125 m²三至四房；11000 元/㎡	现楼	0756-5884888
	奥园丽景花园	珠海市斗门区井岸镇河坊路	83-114 m²三至四房	83-114 m²三至四房；17300 元/㎡	83-114 m²三至四房；17300 元/㎡	83-114 m²三至四房；17300 元/㎡	现楼	0756-5122888
	时代都荟大境	珠海市斗门区湖心路以西、幸福河北	43-308 m²一至六房	43-308 m²一至六房毛坯 16500 元/㎡，精装 18000 元/㎡	43-308 m²一至六房毛坯 16500 元/㎡，精装 18000 元/㎡	43-308 m²一至六房毛坯 16500 元/㎡，精装 18000 元/㎡	现楼	0756-7777337
	复地星愉湾	珠海市斗门区湖心路 1301 号	97-143 m²三至四房	97-143 m²三至四房；低至 18500 元/㎡	97-143 m²三至四房；低至 18500 元/㎡	97-143 m²三至四房；低至 18500 元/㎡	在建	0756-5205200
	招商华发湖心明悦	珠海市斗门区平华大道南侧、星湖路西侧项目	83-105 m²三至四房	/	/	83-105 m²三至四房；16000-20000 元/㎡	在建	0756-8986439
	格力双子星	珠海市斗门区白蕉大道 2366 号	65-103 m²二到三房	65-103 m²二到三房；15500 元/㎡	65-103 m²二到三房；15500 元/㎡	65-103 m²二到三房；15500 元/㎡	现楼	0756-3360333

资料来源：珠海在售楼盘价格动态表 2022 年 1、2、3 月数据根据网易资料、搜房网资料整理所得。

说明：

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

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

联 系 人：马忠杰、唐春林、张丽燕

联系电话：（0756）3331038

传 真：（0756）3346083

公司网址：<http://www.gdseeing.com>

公司微信公众号：gdseeing

邮 箱：seeing3331038@126.com

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

服 务 范 围

- ☆ 土地、房地产、资产、海域评估
- ☆ 基准地价、海域基准价
- ☆ 标定地价、地价动态监测
- ☆ 节约集约用地评价
- ☆ 自然资源资产核算、清查、报告编制、
平衡表编制等
- ☆ 自然资源资产价值化
- ☆ 城市更新（低效用地再开发）
- ☆ 土地规划、不动产登记代理
- ☆ 数据服务、政策研究
- ☆ 社会稳定风险评估
- ☆ 项目可行性研究

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