



广东思远
GuangDong Seeing
总第 57 期

珠海市 2022 年第二季度 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
二〇二二年七月十日

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.....	18
第三部分	房地产市场.....	20
一、	全国房地产市场分析.....	20
二、	广东省房地产市场分析.....	25
三、	珠海市房地产市场分析.....	25
第四部分	未来房地产市场变化的趋势预测.....	33
第五部分	城市规划建设.....	35
一、	城市规划.....	35
二、	城市建设.....	36
第六部分	珠海在售楼盘价格动态表（2022 年 4 月、5 月、6 月）	36



思 远 评 估

2022 年 7 月

第一部分 热点政策及要闻

一、国家相关政策及要闻

1、中央宣传部、国家发展改革委、共青团中央等十七部门联合印发《关于开展青年发展型城市建设试点的意见》

4月2日，中央宣传部、国家发展改革委、共青团中央等十七部门联合印发《关于开展青年发展型城市建设试点的意见》。意见指出，着力优化保障青年基本住房需求的青年发展型城市居住环境。坚持房住不炒，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，积极解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。

2、五大行提供包括延后还款时间、延长贷款期限、调整账单计划等在内的服务支持

4月7日，中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行、交通银行五大国有商业银行表示，对受疫情影响的个人住房贷款客户，可提供包括延后还款时间、延长贷款期限、调整账单计划等在内的服务支持。

3、央行和外管局发布《关于做好疫情防控的经济社会发展金融服务的通知》

4月18日，央行和外管局发布《关于做好疫情防控的经济社会发展金融服务的通知》。通知提到，在住房消费或购房领域，政策明确，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低收付款比例、最低贷款利率要求，更好满足购房者合理住房需求。

4、住建部党组织召开理论学习中心组学习（扩大）会议

4月24日，住建部党组织召开理论学习中心组学习（扩大）会议。会议强调，要深刻认识当前经济形势，加快住房和城乡建设领域退税减税降费、专项债发行使用、重点项目开工建设、支持企业稳岗等有关政策的实施，帮扶市场主体渡过难关，推动释放内驱潜力。

5、中国人民银行和中国银行保险监督管理委员会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》

5月15日，中国人民银行和中国银行保险监督管理委员会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》。《通知》提到对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款

市场报价利率减 20 个基点。

6、国务院发布《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》

5 月 25 日，国务院发布《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》。《意见》中提到，把盘活存量资产和扩大有效投资工作进行了挂钩，保障性租赁住房、产业园区、仓储用地、旅游、老旧厂房、文化体育场馆、闲置土地、国企经营性房地产项目等 8 类重点盘活，提出了七类优化完善存量资产盘活的方式。进一步提高推荐、审核效率，鼓励更多符合条件的基础设施 REITs 项目发行上市。

7、住房和城乡建设部等 8 部门联合印发《关于推动阶段性减免市场主体房屋租金工作的通知》

6 月 22 日，住房和城乡建设部等 8 部门联合印发《关于推动阶段性减免市场主体房屋租金工作的通知》，《通知》要求高度重视租金减免工作，加快落实租金减免政策措施，按月报送租金减免情况，被列为疫情中高风险地区所在的县级行政区域内的服务业小微企业和个体工商户承租国有房屋的，2022 年减免 6 个月租金，其他地区减免 3 个月租金。

8、央行：LPR 利率每月底公布 5 年期以上 LPR 下降 15 个基点

5 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%，维持不变；5 年期以上 LPR 从 4.6%降为 4.45%，下降 15 个基点。

二、地方相关政策及要闻

1、珠海召开 2022 年对台工作会议

4 月 21 日，珠海召开 2022 年对台工作会议。会议深入贯彻落实新时代党解决台湾问题的总体方略和党中央、省委对台工作决策部署，传达学习 2022 年对台工作会议、全省对台工作会议精神，部署 2022 年珠海对台工作重点任务。

2、珠海市召开产业发展系列政策新闻发布会

4 月 24 日，珠海市召开产业发展系列政策新闻发布会，通报“1+5+3”产业发展系列政策有关情况。《加快产业创新人才集聚十条措施》是 5 项试行措施中的重要一项，政府通过人才政策、人才项目支持用人主体引才，明确了“有效市场、有为政府”的角色定位和职能分工。

3、广东省人民政府办公厅印发《广东金融支持受疫情影响企业纾困和经济稳增长行动方案》

4月28日，广东省人民政府办公厅印发《广东金融支持受疫情影响企业纾困和经济稳增长行动方案》，《方案》中的工作目标为有效增强实体经济的金融服务供给，力争2022年全省信贷新增额和社会融资规模增量高于2021年，分别达到2.7万亿元、3.8万亿元，资本市场融资额超过1万亿元，确保二季度信贷增速高于12.1%，存款增速高于9%。投融资结构进一步优化，帮助信用良好、发展前景较好、受疫情影响企业渡过难关，实现普惠小微贷款、制造业企业中长期贷款、科技创新领域贷款增速高于各项贷款增速10个百分点以上，力争全年新增境内外上市公司达到100家，在区域股权交易中心挂牌企业数量增长10个百分点以上。有效降低融资成本，实现普惠小微贷款平均利率稳中有降，全省银行业为企业减费让利1000亿元以上。

4、珠海市住房和城乡建设局发布《珠海市住房保障专项规划（2021-2035）》

4月29日，珠海市住房和城乡建设局发布《珠海市住房保障专项规划（2021-2035）》，《规划》明确，规划范围包括香洲区、金湾区、斗门区、高新区、鹤洲新区（筹）。规划期限为2021-2035年，其中近期至2025年，远期至2035年。

5、珠海市人大常委会召开新闻发布会，解读《珠海经济特区工业用地控制线管理规定》

5月10日，市人大常委会召开新闻发布会，解读《珠海经济特区工业用地控制线管理规定》。《规定》明确了工业用地控制线内的城市更新项目，禁止将工业用地改为商业用地或者居住用地，大大降低炒卖工业用地的预期，有利于稳定珠海市工业用地总规模，支撑实体经济发展。

6、珠海高新区召开产业发展大会

5月16日，珠海高新区召开产业发展大会，开启“产业第一”新征程。大会传达学习了珠海市产业发展大会精神并解读产业政策，举行了5月重点项目签约、标准厂房建设、银企战略合作等签约、授牌仪式，兑现了产业政策、人才政策，表彰了一批获奖企业和杰出产业人才，对实施“八大工程”、全面打好产业发展攻坚战、勇担珠海高质量发展龙头新使命进行具体部署。努力为珠海经济特区高质量，跨越式发展作出更大贡献。

7、珠海市住房公积金管理中心发布《发挥住房公积金作用支持服务“产业第一”工作方案》

6月1日，珠海市住房公积金管理中心发布《发挥住房公积金作用支持服务“产业第一”工作方案》，《方案》提到支持实行“一人购房全家帮”。珠海市缴存职工可提取账户余额的90%帮助其直系亲属（配偶、父母、子女）购房支付首付款，也可按还贷提取逐月提取公积金用于帮助其直系亲属（配偶、父母、子女）偿还购房贷款，有助于保障缴存职工多元化住房改善资金需求。

8、横琴粤澳深度合作区执委会举行企业所得税、个人所得税优惠政策新闻发布会

6月16日，横琴粤澳深度合作区执委会举行企业所得税、个人所得税优惠政策新闻发布会。发布会提到了两项优惠政策，一是在合作区工作符合条件的境内外人才，其个人所得税负超过15%的部分予以免征；二是合作区内符合条件的产业企业减按15%的税率征收企业所得税。两项政策又被外界称为“合作区双十五优惠政策”，优惠力度大、创新程度高、优惠目录扩容、覆盖面扩大、战略性突出、享受方式便捷，大幅降低了合作区符合条件企业和个人的实际税负水平、缩小琴澳两地税负差，对推动合作区产业发展、促进澳门经济适度多元发展具有重要意义。

9、广东省政府新闻办举行广东自贸试验区联动发展区建设新闻发布会

6月28日，广东省政府新闻办举行广东自贸试验区联动发展区建设新闻发布会。发布会提到省政府批准在广州、深圳、珠海、汕头、佛山、韶关、惠州、汕尾、东莞、中山、阳江、湛江、茂名13个地市设立广东自贸试验区联动发展区。广东自贸试验区联动发展区目标定位是通过复制经验、产业联动、差异化探索，与广东自贸试验区形成政策联动、产业联动、创新联动，率先复制推广一批先进经验，实施一批协同创新项目，培育一批高水平开放平台。

第二部分 土地市场

一、土地交易情况

1、全国土地市场情况

同策研究院于 2022 年 6 月 22 日发布了《2022 年 5 月全国土地市场监测月报》。根据同策研究院研究中心监测显示：

土地供求情况：土地市场供应小幅下跌，成交环比持续增长。

2022 年 5 月全国土地供应建筑面积为 36403.5 万平方米，同比下跌 9.09%，环比下跌 2.8%；土地市场整体成交规模为 25988.02 万平方米，环比上升 11.84%，同比下降 17.64%。

楼面均价：整体楼面均价较上月有所下降。

2022 年 5 月，全国土地成交楼面价回落至 1280.79 元/m²，土地交易市场逐渐回暖。

一线城市：住宅用地市场无新增供应，成交规模显著增长。

2022 年 5 月，住宅用地成交量上升至 340.28 万平方米，环比增长 218%，成交均价下降至 16442.11 元/m²。

二线城市：住宅用地供应规模和成交规模下跌。

2022 年 5 月，二线城市供应面积持续下跌至 1245.64 万平方米；成交面积回落至 850.16 万平方米，楼面均价回落至 9102.27 元/m²。

三四线城市：供应规模和成交规模均回升。

2022 年 5 月，三四线城市宅地供应建筑面积为 8659.66 万平方米，环比上升 1.43%；成交建筑面积为 4836.98 万平方米，环比上升 10.53%，楼面继续上升至 2105.3 元/m²，整体市场缓慢回暖复苏。

2、珠海市第二季度土地市场情况

2022 年第二季度，成交宗数、成交土地面积和成交金额较上季度均有所增加，本季度金湾区成交宗数和成交土地面积领先各区。

截止至 6 月 30 日，根据珠海市公共资源交易中心资料统计显示，珠海市 2022 年第二季度成功出让地块共 23 宗，环比上涨 27.78%，同比上涨 76.92%；土地成交总面积为 141.06 万 m²，环比上涨 135.49%，同比上涨 24.68%；成交总价 45.87 亿元，环比上涨 41.25%，同比下降 41.61%。

金湾区成交宗数和成交土地面积领先各区 2022 年第二季度，珠海市成功出让地块共 23 宗，其中包括香洲区 10 宗，金湾区 12 宗和斗门区 1 宗，占全市总成交宗数的百分比分别为 43.48%、52.17%和 4.35%。全市成交土地面积共 141.06 万m²，其中包括香洲区 41.25 万m²，金湾区 67.66 万m²和斗门区 32.15 万m²，占全市成交总面积的百分比分别为 29.24%、47.96%和 22.79%。2022 年第二季度珠海市各区各用途出让成交宗数分布见图 2-1、2022 年第二季度珠海市各区各用途出让成交土地面积分布见图 2-2。

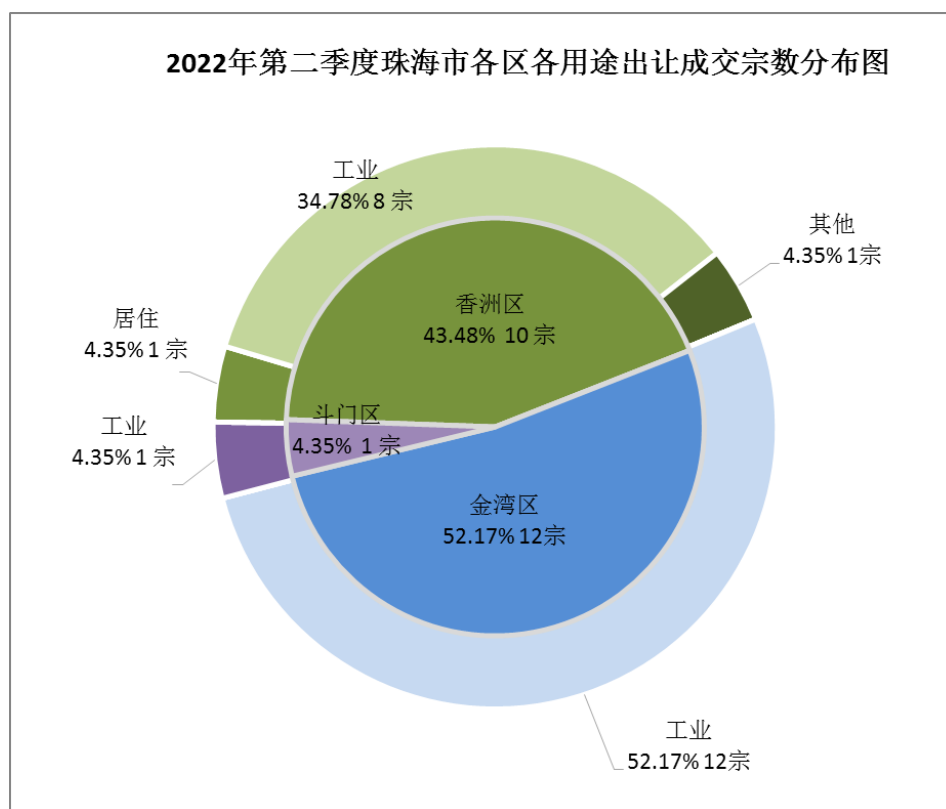


图 2-1 2022 年第二季度珠海市各区各用途出让成交宗数分布图

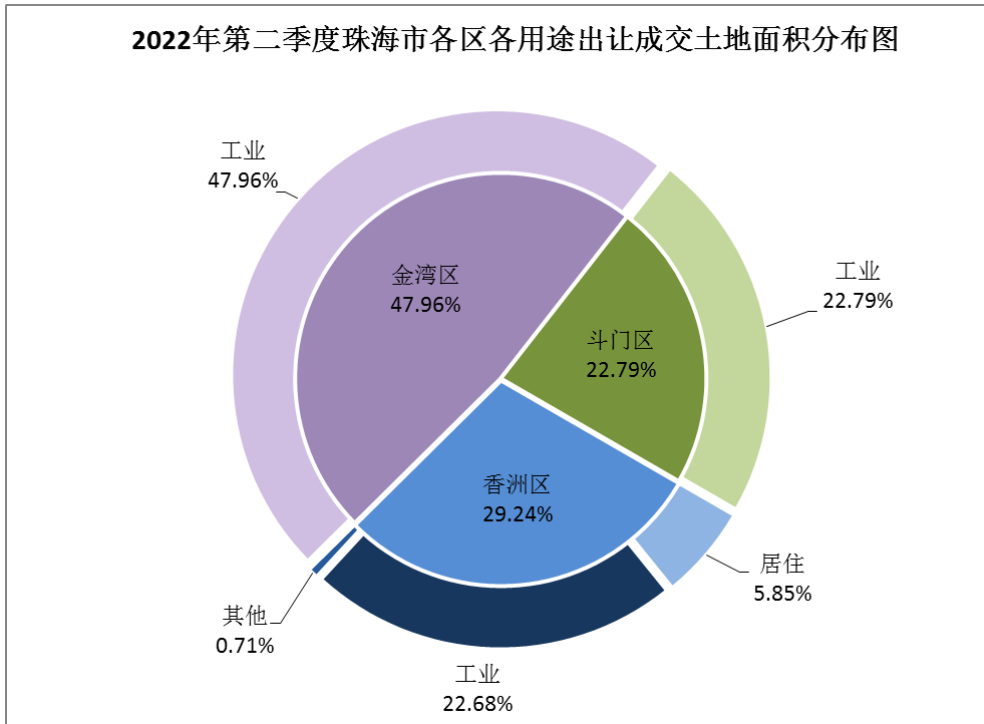


图 2-2 2022 年第二季度珠海市各区各用途出让成交土地面积分布图

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。

香洲区成交金额占比最大 第二季度，珠海市土地出让成交总金额为 45.87 亿元，其中包括香洲区 37.30 亿元，金湾区 7.20 亿元和斗门区 1.37 亿元，占全市总成交金额的百分比分别为 81.32%、15.69%和 2.99%。2022 年第二季度珠海市各区各用途出让成交金额分布图见图 2-4。

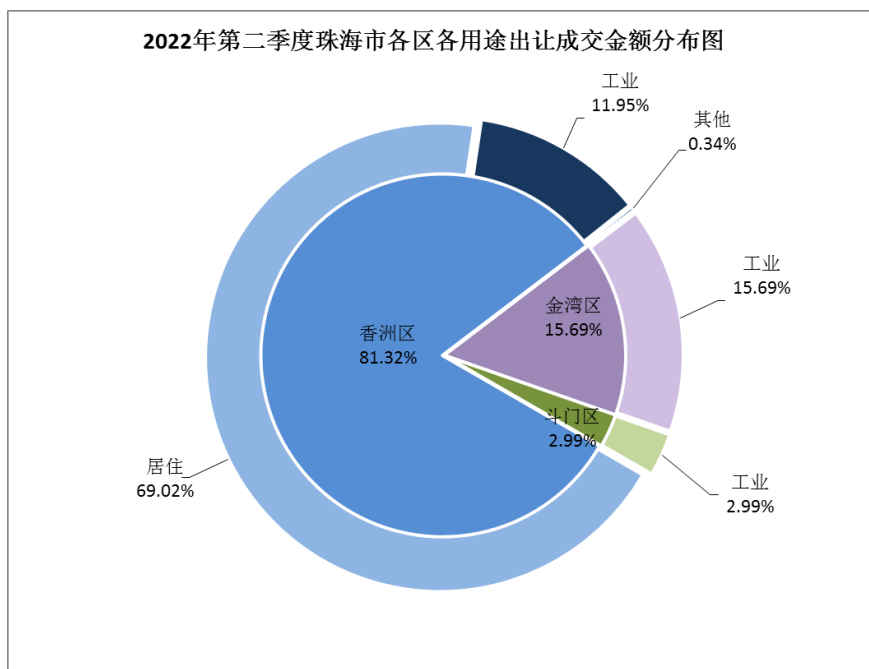


图 2-4 2022 年第二季度珠海市各区各用途出让成交金额分布图

工业用地成交宗数占比最大 2022年第二季度，出让成交地块中包括1宗居住用地、21宗工业用地和1宗其他用地，占全市成交宗数的百分比分别为4.35%、91.30%和4.35%，工业用地成交宗数占比较大。与2022年第一季度相比，一季度成交18宗地，包括3宗商业用地、3宗住宅用地、12宗工业用地，总成交宗数环比增长27.78%，总成交金额环比增长41.25%。

本季度成交的1宗住宅用地，珠海正方房地产开发有限公司以成交总价31.66亿元，楼面地价13701元/m²竞得一宗位于香洲区南屏珠海大道南侧、南屏水库东侧的二类居住、幼托用地，以底价成交。

本季度共成交21宗工业用地，香洲区成交8宗，金湾区成交12宗，斗门区成交1宗，其中珠海市罗孚新材料科技有限公司以地面地价509元/平方米、总价2324万元竞得位于珠海市金湾区南水镇石油化工区平湾五路西南侧的一宗三类工业用地，溢价1%成交；珠海姗拉娜化妆品有限公司以地面地价1801元/平方米、总价1514万元竞得位于金湾区定湾二路北侧，机场西路西侧的一宗一类工业用地，溢价249%成交，其余工业用地均以底价成交。

本季度成交的1宗其他用地中，为位于人民东路南侧、柠溪路西侧的社会停车场（S42）、公园绿地（G1）用地，以楼面价873元/m²的底价成交。

本季度成功转让1宗工业用地，该宗地位于临港工业区，由珠海华宸开发建设有限公司以成交总价1581万元，地面地价873元/m²竞得。

本季度有2宗挂牌终止用地，分别是位于金湾区定湾十四路北侧、胜利路东侧的工业用地，以及金湾区科工路东侧、山湖海路北侧的旅馆业、商业用地。

2022年第二季度珠海市各用途出让成交宗数分布图见图2-3；2022年第二季度各区各用途土地交易情况一览表见表2-1。

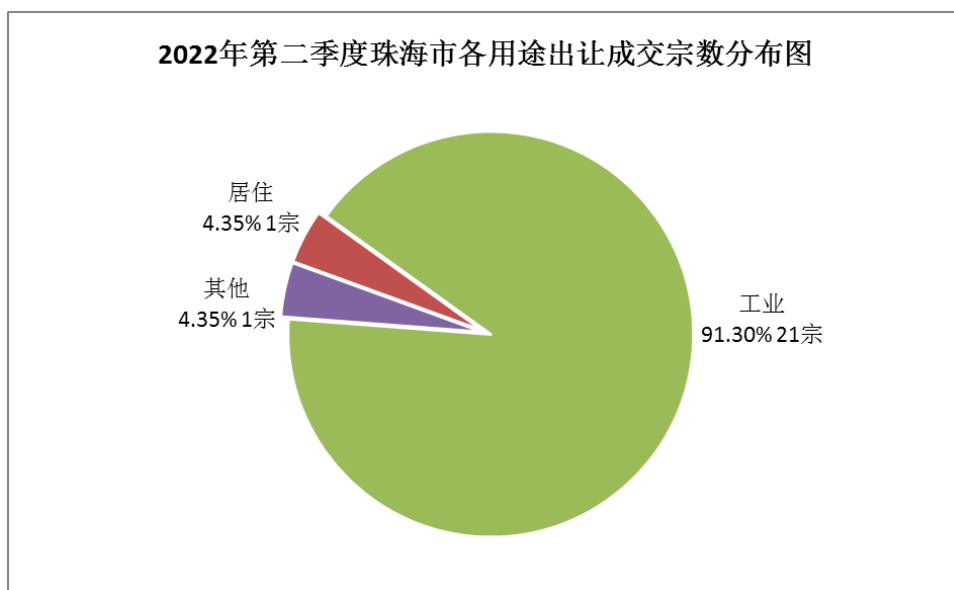


图 2-3 2022 年第二季度珠海市各用途出让成交宗数分布图

表 2-1 2022 年第二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	/	/	/
	居住	1	82475.79	316600.00
	工业	8	319988.82	54820.55
	其他	1	10058.83	1581.00
	汇总	10	412523.44	373001.55
金湾区	商业	/	/	/
	居住	/	/	/
	工业	12	676552.95	71971.98
	其他	/	/	/
	汇总	12	676552.95	71971.98
斗门区	商业	/	/	/
	居住	/	/	/
	工业	1	321510.97	13728.52
	其他	/	/	/
	汇总	1	321510.97	13728.52
总计		23	1410587.36	458702.05

注：住宅用地含二类居住、幼托；工业用地含二类工业用地，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），一类工业用地+工业用地（新型产业用地 M0）；其他用地含社会停车场（S42）、公园绿地（G1）。

表 2-2 2022 年 4 月至 2022 年 6 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	22019/GL-2022-0001	珠海市金湾区南水镇石油化工区平湾五路西南侧	45651.51	三类工业用地	50 年	0.6-1.8	82172.72	2022 年 3 月 24 日至 2022 年 4 月 2 日	2022-4-2	地面地价 504	2324	509	珠海市罗孚新材料科技有限公司	规划土地用途：三类工业用地。
2	22020/TJ2108	高新区金鼎片区中珠渠北路北、金鼎西路东侧	30063.27	一类工业用地+新型产业用地 (M0)	一类工业用地 50 年、新型产业用地 40 年	3.0	90189.81	2022 年 4 月 6 日至 2022 年 4 月 15 日	2022-4-15	地面地价 791	2378	791	珠海贝迪新材料有限公司	准入产业类别：新材料。
3	22022/珠自然香工 2022-001 号	前山三溪路北侧、创源路西侧、三溪科创小镇 SX-2 地块	30674.21	工业用地 (新型产业用地 M0)	40 年	4	122696.84	2022 年 4 月 13 日至 2022 年 4 月 22 日	2022-4-22	地面地价 5585	17132	5585	珠海力合光电产业发展有限公司	准入产业类别：高端智能制造装备、高端激光装备、前沿材料、新一代电子信息材料、高端医疗器械、总部经济、金融服务。

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	
4	22030/TJ2202	高新区北围片区新湾七路西、新沙三路北侧	37891.28	一类工业用地	50年	2.5-3.0	113673.84	2022年4月19日至2022年4月28日	2022-4-28	地面地价647	2452	647	珠海博创智能制造有限公司	准入产业类别：绿色低碳产业。
5	22034 珠自然金工2021-004号	金湾区三灶镇胜利路西侧、定湾一路北侧	148192.26	工业用地	50年	1.4-3.0	444576.78	2022年5月5日至2022年5月17日	2022-5-17	地面地价367	5439	367	珠海金琴大健康科技有限公司	准入产业类别：科技服务业类。
6	22035 珠土储金工2022-01号	金湾区三灶镇八堡路北侧、逢源路西南侧	128477.99	工业用地	50年	1.4-3.0	385433.97	2022年5月9日至2022年5月18日	2022-5-18	地面地价510	6552	510	广东贝导智能科技有限公司	准入产业类别：机械类。

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	
7	22036/珠自然资储2022-09	南屏珠海大道南侧、南屏水库东侧	82475.79	二类居住、幼托	住宅70年，幼托50年	1.0-2.8	231073.91	2022年5月5日至2022年5月19日	2022-5-19	楼面地价13701	316600	38387	珠海正方房地产开发有限公司	1、最高限价：474800万元；2、上述地块计容积率总建筑面积231073.91平方米。S1地块用地面积78073.52平方米，用地性质为二类居住，容积率≤2.9且>1.0，计容积率建筑面积226413.21平方米。S2地块用地面积4402.27平方米，用地性质为幼托，容积率约1.06，计容积率建筑面积≥4660.7平方米。
8	22037/珠自然香工2022-002号	梅界中路南侧、沥西路东侧、三溪科创小镇启动区14-1号地块	6094.23	工业用地(新型产业用地M0)	40	6.5	39612.50	2022年5月10日至2022年5月24日	2022-5-24	地面地价3315	2020	3315	珠海市工大环境科技有限公司	准入产业类别：节能环保。

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	
9	22044/珠自然资富工2022-01号	富山工业园富山大道南侧、规划科信西路东侧	321510.97	二类工业用地	50年	1.0-3.0	964532.91	2022年5月18日至2022年5月27日	2022-5-27	地面地价427	13729	427	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（多晶硅的综合电耗低于65kWh/kg，单晶硅光伏电池的转换效率大于22.5%，多晶硅电池的转化效率大于21.5%，碲化镉电池的转化效率大于17%，铜铟镓硒电池转化效率大于18%）建设范畴。
10	22041/珠自然香工2022-003号	三溪路南侧、创源路西侧、三溪科创小镇SX-5号地块	9154.08	工业用地（新型产业用地M0）	40	5.24	47938.80	2022年5月23日至2022年6月1日	2022-6-1	地面地价2767	2533	2767	珠海趣印科技有限公司	准入产业类别：高端打印设备。

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	
11	22042/珠自然香工2022-004号	南中路西侧、梅界中路南侧,三溪科创小镇SX-13地块	40285.51	工业用地(新型产业用地M0)	40	4.15	167124.56	2022年5月23日至2022年6月1日	2022-6-1	地面地价4386	17669	4386	珠海格力香溪建设开发有限公司	准入产业类别:高端智能制造装备、高端激光装备、前沿材料、新一代电子信息材料、高端医疗器械、生物医药或新一代人工智能、新一代信息通信、智能终端、云计算与大数据、机器人、高端智能制造装备、新能源汽车。
12	22043/珠自然香工2022-005号	香洲三溪路南侧、福溪路东侧,三溪科创小镇SX-16地块	7400	工业用地(新型产业用地M0)	40	4.5	33300.00	2022年5月23日至2022年6月1日	2022-6-1	地面地价2471	1829	2471	珠海科瑞思科技股份有限公司	准入产业类别:智能终端。
13	22046GL-2022-0002	珠海市金湾区南水镇石油化工区平湾三路东北侧	83101.58	三类工业用地	50年	1.0-1.8	149582.84	2022年5月19日至2022年6月1日	2022-6-1	地面地价502	4172	502	珠海中力新能源材料有限公司	准入产业类别:《产业结构调整指导目录(2019年本)》鼓励类的第四十三项“环境保护与资源节约综合利用”中“37.电动汽车废旧动力蓄电池回收利用:梯级

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	
														利用、再生利用等”范围。
14	22045/珠自然资储2022-07	人民东路南侧、柠溪路西侧	10058.83	社会停车场(S42)、公园绿地(G1)	社会停车场、公园绿地50年	1.8	18105.57	2022年5月19日至2022年6月2日	2022-6-2	楼面地价873	1581	1572	珠海华宸开发建设有限公司	上述地块计容积率建筑面积18105.57平方米。
15	22049/GL-2022-0005	珠海经济技术开发区永新路西侧	5040.33	工业用地	50年	1.0-3.0	15120.99	2022年6月2日至2022年6月14日	2022-6-14	地面地价506	255	506	珠海华大浩宏新材料有限公司	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）的“（六）新材料”中“2. 高端产业用纺织材料”范围。
16	22050/GL-2022-0007	珠海市南水镇化联三路东南侧	14527.32	二类工业用地	50年	1.0-3.0	43581.96	2022年6月2日至2022年6月14日	2022-6-14	地面地价517	751	517	珠海市天翌电子科技有限公司	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（片式元件、电力电子器件、光电子器

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	
														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”范围。
17	22051 珠土储金工2022-10号	金湾区定湾二路北侧, 机场西路西侧	8407.99	一类工业用地	50年	1.0-3.0	25223.97	2022年6月6日至2022年6月15日	2022-6-15	地面地价516	1514	1801	珠海姗拉娜化妆品有限公司	准入产业类别: 制造业类。
18	22052 珠土储金工2022-04号	金湾区红旗镇珠海大道北侧、创业中路东侧	168014.95	二类工业用地	50年	1.0-3.0	504044.85	2022年6月10日至2022年6月21日	2022-6-21	地面地价1572	26412	1572	珠海金欣智能制造科技有限公司	准入产业类别: 信息产业类。
19	22053/TJ2203	高新区金鼎片区金环路南、金鼎西路东侧	158426.24	一类工业用地	50年	2.0-3.0	475278.72	2022年6月10日至2022年6月21日	2022-6-21	地面地价556	8808	556	迈为技术(珠海)有限公司	准入产业类别: 专用设备制造业(集成电路装备制造)。
20	22054 珠土储金工2022-09号	金湾区三灶镇翔天路西侧、定湾二路南侧	29141.77	一类工业用地	50年	1.0-3.0	87425.31	2022年6月16日至2022年6月28日	2022-6-28	地面地价7592	22124	7592	珠海三灶城市资源运营集团有限公司	准入产业类别: 高端打印设备、生物医药、新能源、新材料等研发制造和产业公共服务平台。

序号	土地使用权情况								交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积(m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积(m ²)	挂牌时间	成交时间	起始价(元/m ²)	成交价(万元)	平均地价(元/m ²)	竞得单位	
21	22056 珠土储金工2022-07号	金湾区三灶镇定湾十四路北侧、机场西路西侧	3380.5	一类工业用地	50年	1.5-3.0	10141.50	2022年6月16日至2022年6月28日	2022-6-28	地面地价515	174	515	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。
22	22057 珠土储金工2022-08号	金湾区三灶镇定湾十三路南侧、机场西路西侧	2478.16	一类工业用地	50年	1.2-3.0	7434.48	2022年6月16日至2022年6月28日	2022-6-28	地面地价514	127	514	珠海市瑞明科技有限公司	准入产业类别：轻工类。
23	22058/GL-2022-0017	珠海市金湾区平沙镇大庆路东侧、汉青路北侧	40138.59	工业用地	50年	1.4-2.0	80277.18	2022年6月16日至2022年6月28日	2022-6-28	地面地价530	2127	530	珠海市维琪科技有限公司	准入产业类别：《产业结构调整指导目录》(2019年本)“鼓励类”第十九项“轻工”中第29项“功能性发酵制品(功能性糖类、功能性红曲、发酵法抗氧化和复合功能配料、活性肽、微生态制剂)等开发、生产、应用”范围。

注：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6月30日。

二、2022年第二季度地价状况

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年第二季度至2022年第二季度珠海市地价动态监测环比增长率走势见图2-5、2020年第二季度至2022年第二季度珠海市地价动态监测同比增长率走势见图2-6。

表 2-3 珠海市地价动态监测指标调查表

指标类别	2022年第二季度				2022年第一季度			
	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 ）	21760	23964	32794	646	21785	23991	32833	645
(2)楼面地价水平值（元/m ² ）	8862	9796	13147	646	8871	9811	13162	645
(3)地价增长率（环比）（%）	-0.11%	-0.11%	-0.12%	0.16%	-0.10%	-0.07%	-0.10%	0.16%
(4)地价增长率（同比）（%）	-0.11%	-0.22%	-0.11%	0.62%	1.68%	0.18%	1.80%	0.78%

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年第二季度除工业地价较2022年第一季度环比上涨外，综合、商业、居住地价较2022年第一季度环比均下降，综合、商业、居住、工业地价环比增长率分别为-0.11%、-0.11%、-0.12%、0.16%。

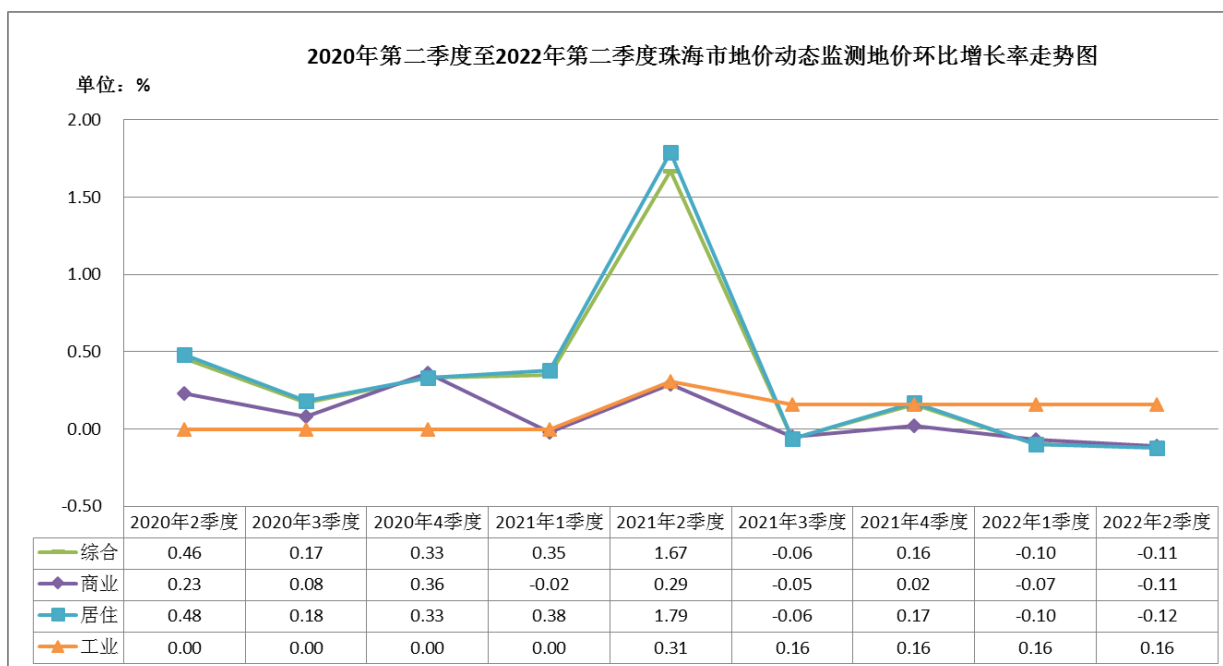


图 2-5 2020 年第二季度至 2022 年第二季度珠海市地价动态监测环比增长率走势图

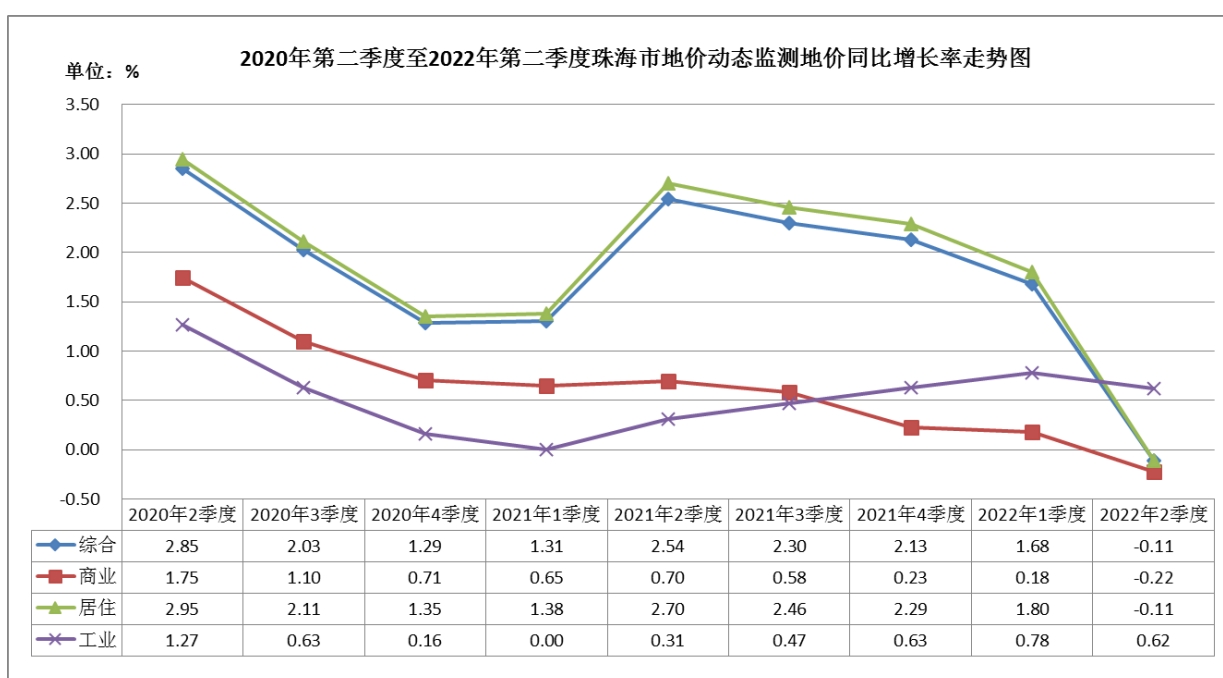


图 2-6 2020 年第二季度至 2022 年第二季度珠海市地价动态监测同比增长率走势图

第三部分 房地产市场

一、全国房地产市场分析

(一) 2022年1-5月份固定资产投资主要情况

2022年1-5月份，全国固定资产投资（不含农户）205964亿元，同比增长6.2%。其中，民间固定资产投资117128亿元，同比增长4.1%。从环比看，5月份固定资产投资（不含农户）增长0.72%。

分产业看，第一产业投资5250亿元，同比增长5.8%；第二产业投资63917亿元，增长11.0%；第三产业投资136796亿元，增长4.1%。

第二产业中，工业投资同比增长11.1%。其中，采矿业投资增长17.3%，制造业投资增长10.6%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长11.5%。

第三产业中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）同比增长6.7%。其中，水利管理业投资增长11.8%，公共设施管理业投资增长7.9%，道路运输业投资下降0.3%，铁路运输业投资下降3.0%。

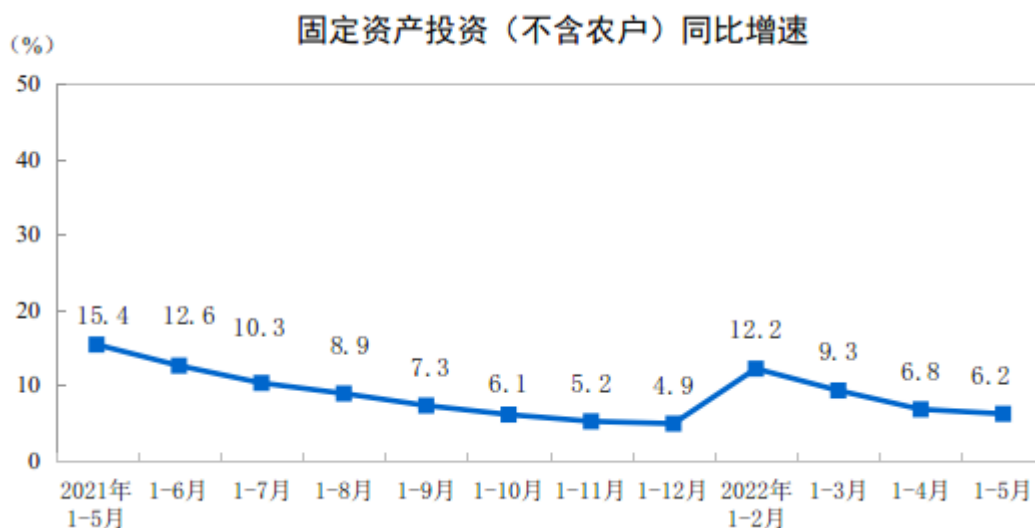


图 3-1 固定资产投资（不含农户）同比增速

(二) 房地产开发投资完成情况

2022年1-5月份，全国房地产开发投资52134亿元，同比下降4.0%；其中，住宅投资39521亿元，下降3.0%。

1—5 月份，房地产开发企业房屋施工面积 831525 万平方米，同比下降 1.0%。其中，住宅施工面积 586918 万平方米，下降 1.1%。房屋新开工面积 51628 万平方米，下降 30.6%。其中，住宅新开工面积 37782 万平方米，下降 31.9%。房屋竣工面积 23362 万平方米，下降 15.3%。其中，住宅竣工面积 17050 万平方米，下降 14.2%。

1-5 月份，房地产开发企业土地购置面积 2389 万平方米，同比下降 45.7%；土地成交价款 1389 亿元，下降 28.1%。

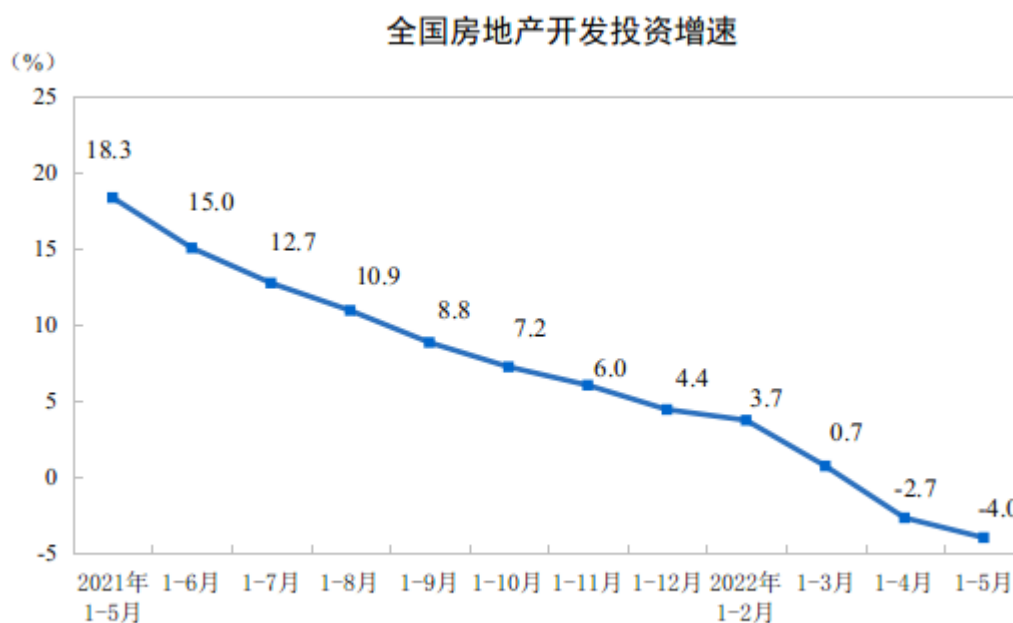


图 3-2 全国房地产开发投资增速

（三）商品房销售和待售情况

1-5 月份，商品房销售面积 50738 万平方米，同比下降 23.6%；其中，住宅销售面积下降 28.1%。商品房销售额 48337 亿元，下降 31.5%；其中，住宅销售额下降 34.5%。

1-5 月份，东部地区商品房销售面积 19926 万平方米，同比下降 29.8%；销售额 26905 亿元，下降 35.2%。中部地区商品房销售面积 14989 万平方米，下降 16.7%；销售额 10525 亿元，下降 23.5%。西部地区商品房销售面积 14626 万平方米，下降 18.2%；销售额 9980 亿元，下降 26.1%。东北地区商品房销售面积 1197 万平方米，下降 43.2%；销售额 926 亿元，下降 47.6%。

1-5 月份，商品房待售面积 55433 万平方米，同比上涨 8.6%。其中，住宅待售面积为 26815 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。)

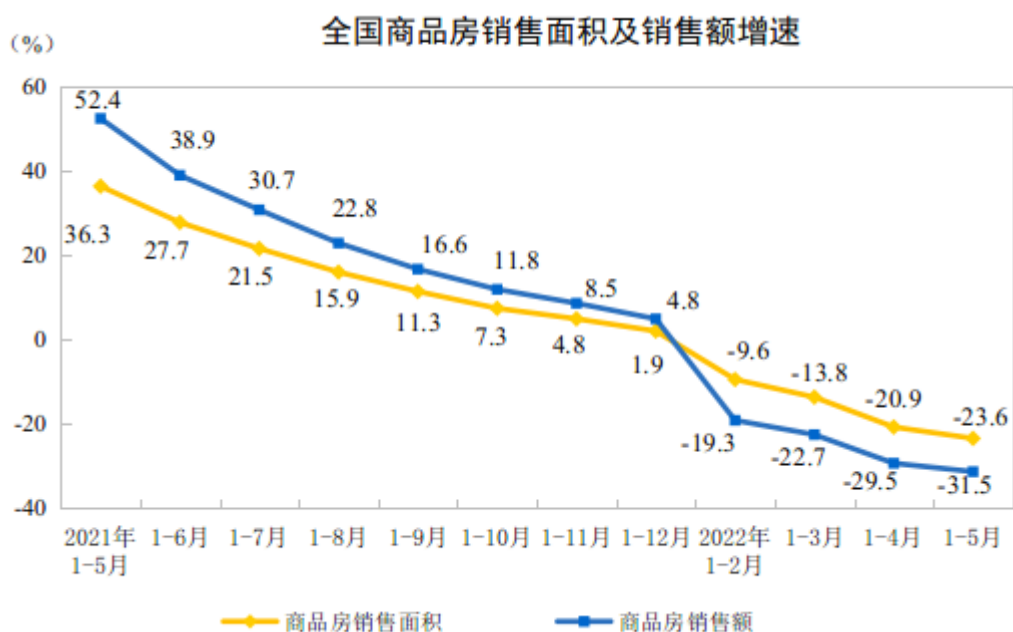


图 3-3 全国商品房销售面积及销售额增速

(四) 房地产开发企业到位资金情况

1—5 月份，房地产开发企业到位资金 60404 亿元，同比下降 25.8%。其中，国内贷款 8045 亿元，下降 26.0%；利用外资 51 亿元，增长 101.0%；自筹资金 21061 亿元，下降 7.2%；定金及预收款 19141 亿元，下降 39.7%；个人按揭贷款 9785 亿元，下降 27.0%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速

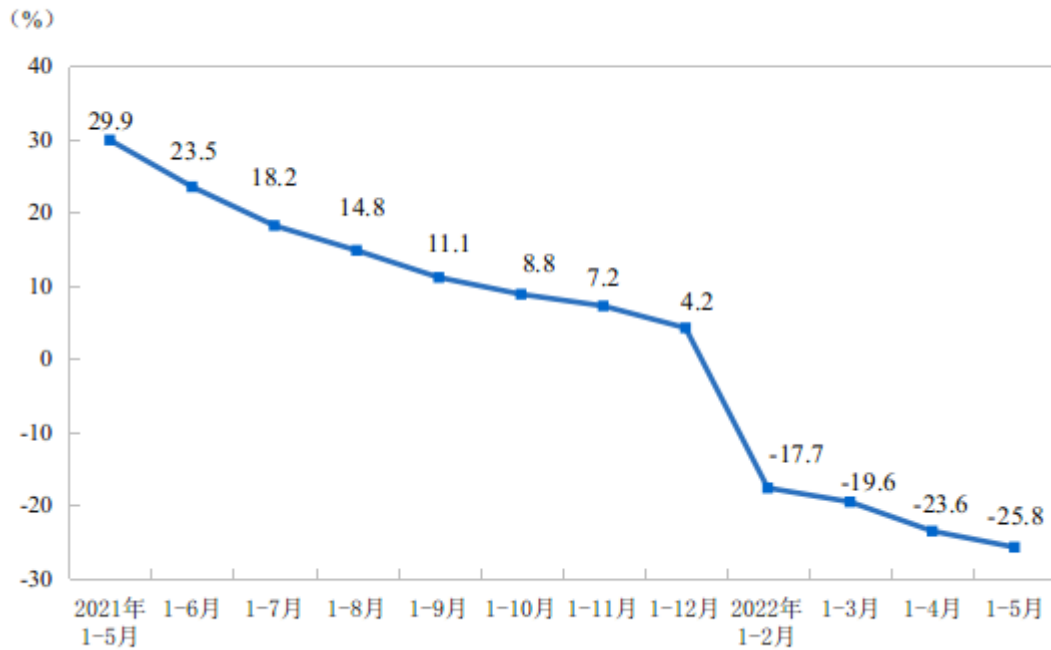


图 3-4 全国房地产开发企业本年到位资金增速

(五) 70 个大中城市住宅销售价格变动情况

1、新建商品住宅销售价格环比下降城市个数减少，二手住宅销售价格环比持平或下降

5 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比下降城市有 43 个，比上月减少 4 个。从各线城市看，5 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.4%，涨幅比上月扩大 0.2 个百分点；二线城市环比下降 0.1%，降幅与上月相同；三线城市环比下降 0.3%，降幅比上月收窄 0.3 个百分点。

5 月份，70 个大中城市中，二手住宅销售价格环比下降城市有 53 个，比上月增加 3 个。从各线城市看，5 月份，一线城市二手住宅销售价格环比由上月上涨 0.4% 转为持平；二线城市环比下降 0.3%，降幅与上月相同；三线城市环比下降 0.5%，降幅比上月扩大 0.2 个百分点。

(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、各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降幅扩大

5 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格同比下降城市分别有 46 个和 57 个，比上月分别增加 7 个和 1 个。

5 月份，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 3.5% 和 1.7%，涨幅比上月分别回落 0.4 和 0.7 个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨 0.3%，涨幅比上月回落 0.7 个百分点；二手住宅销售价格同比下降 1.7%，降幅比上月扩大 0.7 个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降 2.2% 和 3.2%，降幅比上月均扩大 0.7 个百分点。

(六) 全国房地产开发景气指数

5 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 95.60，比 4 月份下降 0.28%。2021 年 5 月至 2022 年 5 月全国房地产开发景气指数见图 3-5。

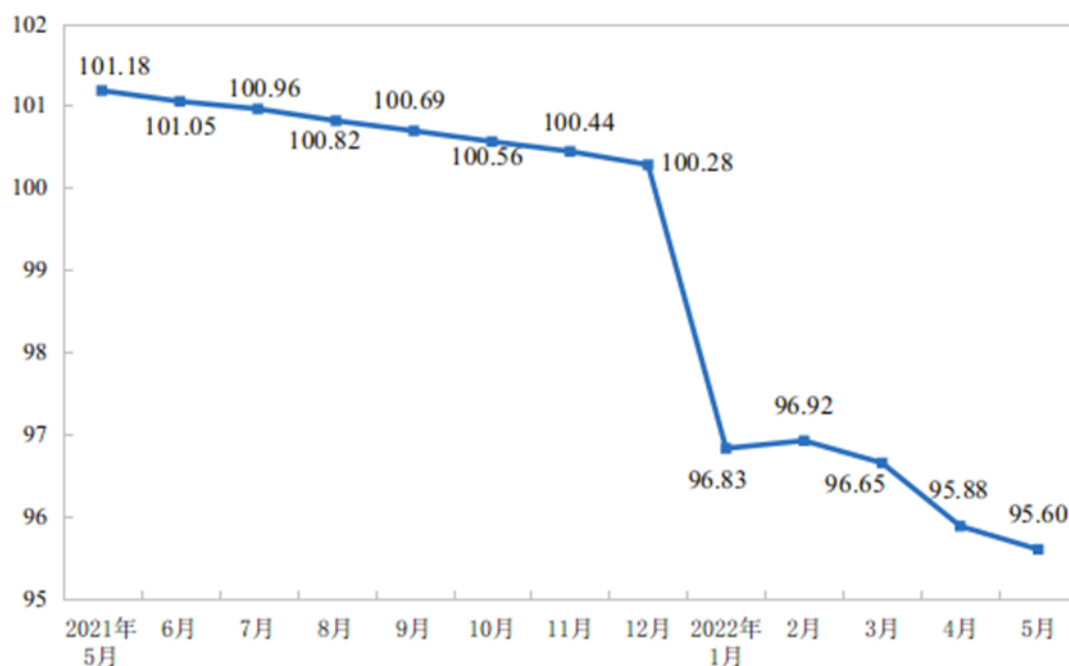


图 3-5 2021 年 5 月至 2022 年 5 月全国房地产开发景气指数

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1-5月广东固定资产投资运行简况

1-5月，广东固定资产投资同比增长3.7%。分产业看，第一产业投资下降29.2%；第二产业投资增长22.2%，其中，工业投资增长22.1%；第三产业投资下降1.6%。

2、2022年1-5月广东房地产开发投资简况

1-5月，广东完成房地产开发投资0.60万亿元，同比下降3.2%。其中，商品住宅投资下降0.5%，降幅1—4月收窄0.4个百分点。

分区域看，1—5月，珠三角核心区房地产开发投资同比增长0.5%，增速由负转正。粤东西北房地产开发投资下降18.6%。

三、珠海市房地产市场分析

（一）固定资产投资

1-5月，全市固定资产投资同比增长-10.2%。1-5月，全市完成基础设施投资同比下降14.1%。从结构上看，第二产业中的工业投资同比上涨27.2%；第三产业中房地产业投资同比下降18.8%。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	-10.2
总计中：第一产业	1.7
第二产业	26.4
第三产业	-16.9
总计中：基础设施	-14.1
总计中：工业	27.2
#制造业	37.3
#技术改造	11.8
房地产开发	-18.8

注：固定资产投资数据来源于珠海市统计局，下同。

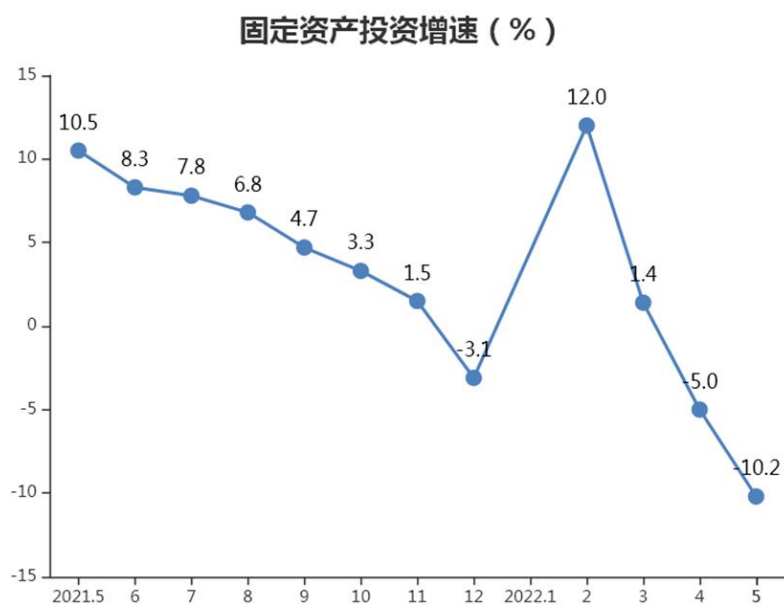


图 3-6 固定资产投资累计增长速度

从图 3-6 可知，2021 年 5 月-2022 年 5 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 5-12 月固定资产投资累计增长速度（同比）呈持续下降趋势，2022 年 1-2 月开始迅速回升，随后呈持续下降趋势，2022 年 5 月固定资产投资累计增长速度（同比）为统计时间段内最小值，为-10.2%。

（二）房地产供求

2022 年 1-5 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 05 月房地产开发与经营》报表数据显示，1-5 月，珠海市商品房施工面积 3675.60 万 m²，其中住宅类施工面积 1974.66 万 m²，同比下降 2.6%。全市商品房竣工面积 71.15 万 m²，同比下降 23.7%，其中住宅类竣工面积为 53.32 万 m²，同比上涨 41.4%。珠海市 1-5 月商品房销售面积为 160.75 万 m²，同比下降 32.9%，其中住宅销售面积为 130.05 万 m²，同比下降 40.2%；商品房待售面积为 455.80 万 m²，同比上涨 22.7%，其中住宅待售面积为 159.78 万 m²，同比上涨 4.8%。2022 年 1-5 月房地产开发与经营情况表见表 3-2。

表 3-2 2022 年 1-5 月房地产开发与经营情况表

指标名称	1-5 月	同比增长 (%)
商品房施工面积(万平方米)	3675.60	-3.1
其中：住宅	1974.66	-2.6
办公楼	674.64	-4.6
商业营业用房	425.42	8.7
商品房竣工面积(万平方米)	71.15	-23.7
其中：住宅	53.32	41.4
办公楼	0.08	-99.5

商业营业用房	0.74	-91.2
商品房销售面积(万平方米)	160.75	-32.9
其中：住宅	130.05	-40.2
办公楼	15.67	4.3
商业营业用房	11.75	227.4
商品房待售面积(万平方米)	455.80	22.7
其中：住宅	159.78	4.8
办公楼	140.40	55.7
商业营业用房	70.00	24.6

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 1-5月，珠海市商品房可供预售106宗，同比下降22.6%，商品房可供预售面积152.50万平方米，同比下降26.6%，商品房可供预售面积中主要是住宅，为113.70万平方米，同比下降28.2%。二手房交易面积为60.55万平方米，同比下降45.9%，其中，住宅交易面积为52.25万平方米，同比下降50.2%。二手房交易金额为822271万元，同比下降50.0%。2022年1-5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1-5月商品房预售及二手住房交易统计表

指标名称	1-5月	同比增长(%)
商品房可供预售宗数(宗)	106	-22.6
商品房可供预售面积(万平方米)	152.50	-26.6
其中：住宅	113.70	-28.2
办公楼	29.20	-24.8
商业营业用房	6.50	-27.0
其他	3.10	79.4
二手房交易面积(万平方米)	60.55	-45.9
其中：住宅	52.25	-50.2
办公楼	6.59	144.0
商业营业用房	1.71	-60.3
二手房交易金额(万元)	822271	-50.0
其中：住宅	772741	-50.9
办公楼	23710	16.5
商业营业用房	25820	-46.8

(三) 房地产市场分析

1、二级市场分析

从珠海市统计局的数据看：2021年1-5月至2022年1-5月，珠海市住宅累计施工面积同比增长率总体呈小幅度下降态势，2022年1-5月为-2.6%；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1-5月同比增长率达到统计时段内最高值，为164.7%；珠海市住宅累计销售面积呈持续下降趋势，2022年1-5月同比增长率为统计时段

内最低值，为-40.2%；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，2022年珠海市办公楼累计施工面积同比为负增长，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1-5月起呈波动上涨态势，2022年1-2月达到最大值为21.8%，2022年1-3月开始大幅下降，2022年1-5月为统计时间段内最低值，为-99.5%；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，2022年1-3月开始回升至正增长；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1-5月至2022年1-5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，在-6%~10%以内波动，2022年起为正增长；统计时段内，竣工面积累计同比增长率变化幅度较大，2022年1-2月达到统计时段内最大值，为33.9%，2022年1-5月达到统计时段内最小值，为-91.2%；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%，1-4月和1-5月同比均答复上涨。2022年1-3月达到最高值为458.8%；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1-5月商业营业用房累计待售面积增长率为24.6%。

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3-7、图3-8、图3-9。

表 3-4 珠海市住宅类开发和经营情况（全市）

月份 指标	2021年 1-5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	2022年 1-3月	2022年 1-4月	2022年 1-5月
施工面积 (万平方米)	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	1958.3 3	1960.1 3	1974.6 6
同比增长 (%)	11.6%	6.4%	-0.1%	-0.2%	-1.4%	-1.0%	-0.5%	-1.7%	0.9%	-3.2%	-3.2%	-2.6%
竣工面积 (万平方米)	37.7	49.73	50.69	54.9	60.02	71.48	104.48	164.05	11.68	10.11	19.13	53.32
同比增长 (%)	164.7%	92.9%	-22.5%	-22.8%	-41.0%	-36.1%	-6.7%	13.7%	-48.3%	-56.5%	-45.4%	41.4%
销售面积 (万平方米)	217.35	272.36	299.32	321.47	349.88	378.75	407.6	428.22	46.42	93.89	111.53	130.05
同比增长 (%)	134.5%	95.6%	72.9%	50.1%	38.3%	23.8%	14.0%	2.1%	-14.5%	-20.9%	-34.7%	-40.2%
待售面积 (万平方米)	152.51	163.87	137.21	134.04	132.31	135.31	141	147.54	198.51	178.27	161.77	159.78
同比增长 (%)	7.8%	15.3%	0.9%	2.2%	1.2%	1.0%	8.9%	17.4%	8.8%	15.2%	4.9%	4.8%

注：数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表，下同。

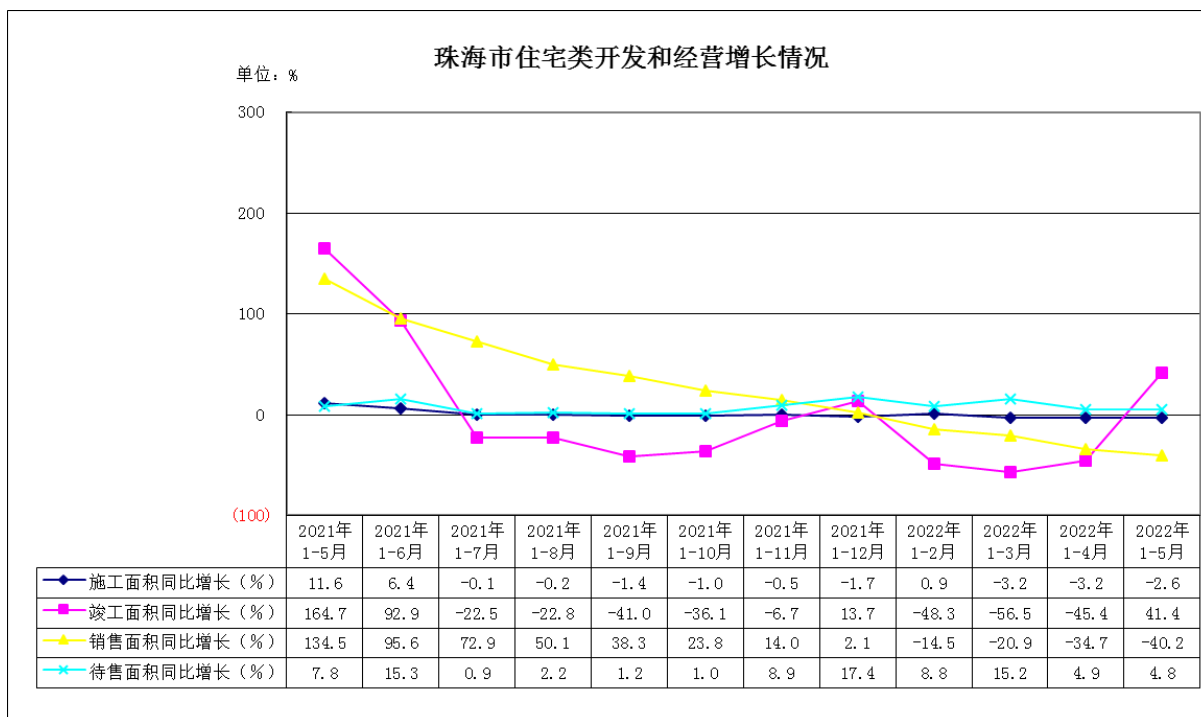


图 3-7 珠海市商品房住宅类开发和经营情况（全市）

注：同比增长率均取整数，不保留小数位，下同。

表 3-5 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

月份 指标	2021年 1-5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	2022年 1-3月	2022年 1-4月	2022年 1-5月
施工面积 (万平方米)	706.83	724.69	723.62	736.47	736.56	736.52	734%	739.16	660.84	662.7	665.82	674.64
同比增长 (%)	7.0%	7.8%	7.4%	7.9%	7.1%	3.8%	3.7%	0.3%	-0.8%	-1.5%	-1.2%	-4.6%
竣工面积 (万平方米)	16.94	16.94	28.18	28.18	32.47	32.47	50%	57.12	5.22	0.08	0.08	0.08
同比增长 (%)	-49.3%	-55.0%	-26.1%	-26.1%	-14.8%	-25.6%	11.0%	-9.2%	21.8%	-98.1%	-99.3%	-99.5%
销售面积 (万平方米)	15.02	18.89	20.84	24.36	29.42	34.78	39%	47.6	2.91	10.99	13.32	15.67
同比增长 (%)	47.1%	41.6%	28.0%	13.0%	20.5%	9.0%	11.5%	10.6%	-53.2%	19.0%	4.7%	4.3%
待售面积 (万平方米)	90.19	90.78	90.36	88.9	87.64	87.09	101%	101.67	128.15	125.75	130.56	140.4
同比增长 (%)	74.5%	39.8%	43.1%	42.0%	34.6%	36.5%	61.0%	36.8%	35.6%	39.0%	44.5%	55.7%

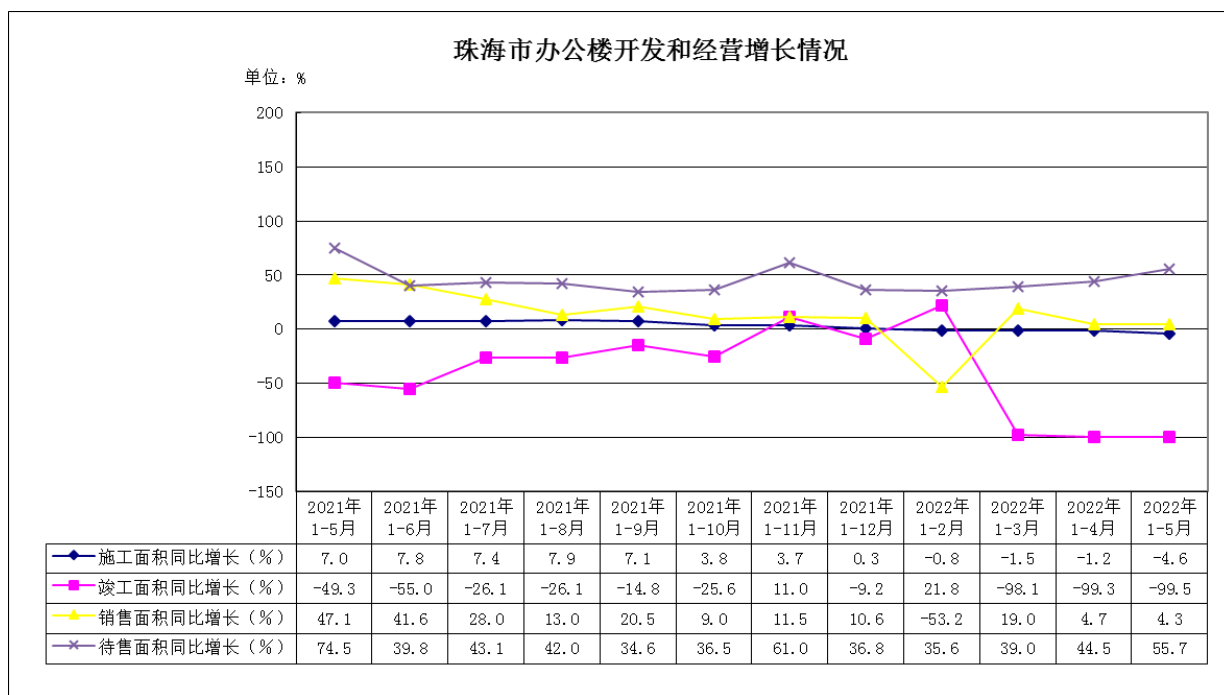


图 3-8 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

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 1-5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	2022年 1-3月	2022年 1-4月	2022年 1-5月
施工面积 (万平方米)	391.45	399.05	392.64	410.03	412.37	413.9	428.63	434.29	410.21	411.47	417.46	425.42
同比增长 (%)	1.8%	-1.5%	-5.6%	-2.5%	-3.2%	1.2%	2.5%	-1.0%	8.6%	7.8%	9.1%	8.7%
竣工面积 (万平方米)	8.49	4.71	10.83	11.06	12.19	12.63	14.06	20.83	2.52	0.45	0.45	0.74
同比增长 (%)	-38.3%	-69.9%	-54.2%	-53.4%	-69.1%	-69.1%	-65.7%	-52.4%	33.9%	-76.1%	-93.3%	-91.2%
销售面积 (万平方米)	3.59	4.32	5.42	6.42	6.67	6.94	7.62	9.51	1.62	10.94	11.45	11.75
同比增长 (%)	48.0%	34.1%	36.9%	38.6%	9.5%	-0.9%	-17.4%	-24.4%	45.4%	458.8%	361.8%	227.4%
待售面积 (万平方米)	56.2	56.02	55.77	55.49	55.88	56.13	56.54	57	66.06	68.68	69.31	70
同比增长 (%)	27.6%	17.5%	20.1%	21.3%	25.3%	25.1%	30.8%	38.5%	22.5%	33.3%	23.2%	24.6%

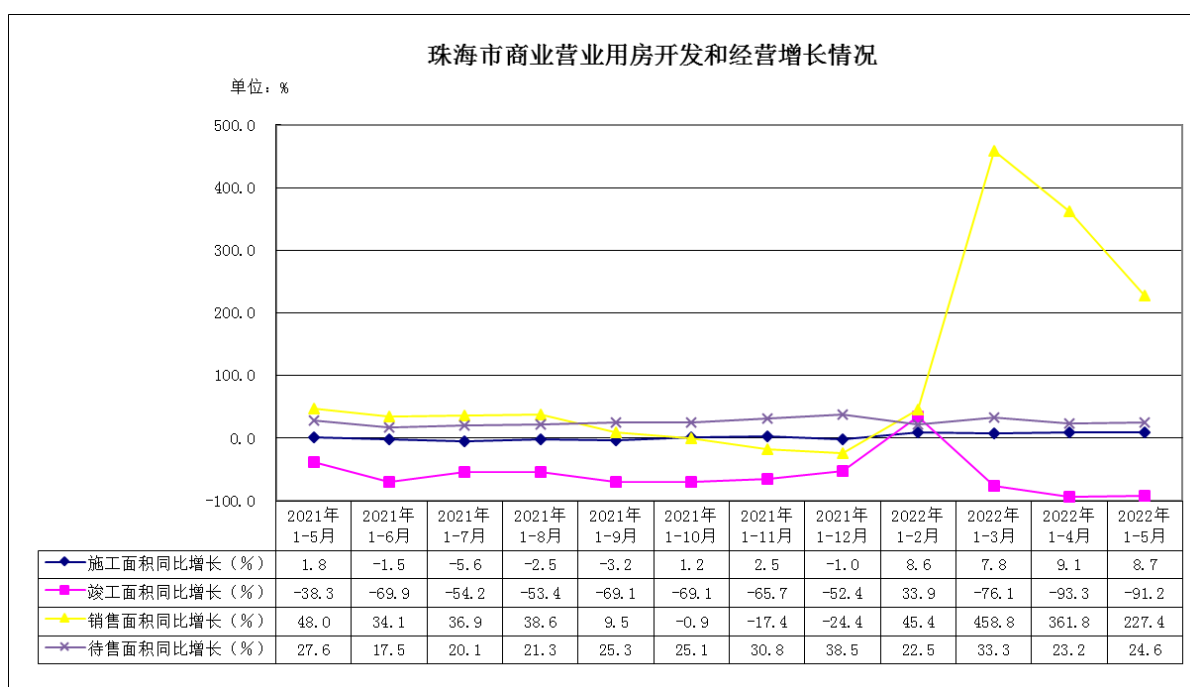


图 3-9 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

2、三级市场分析

从珠海市统计局的数据看：

据 2021 年 5 月至 2022 年 5 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 6 月交易面积较大，为统计时段内峰值，为 242900 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 13723-16117 元/m²，2022 年 5 月的均价为 15099 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5月	2021年6月	2021年7月	2021年8月	2021年9月	2021年10月
二手住房交易面积(平方米)	221000	242900	228700	182800	150300	71000
二手住房交易金额(万元)	336707	388594	364500	289666	236341	109894
二手住房平均价格(元/平方米)	15236	15998	15938	15846	15725	15478
月份 指标	2021年11月	2021年12月	2022年1-2月	2021年3月	2021年4月	2022年5月
二手住房交易面积(万平方米)	143700	138300	158600	110700	133200	120000
二手住房交易金额(万元)	231606	212200	243363	165393	182794	181191
二手住房平均价格(元/平方米)	16117	15343	15344	14941	13723	15099

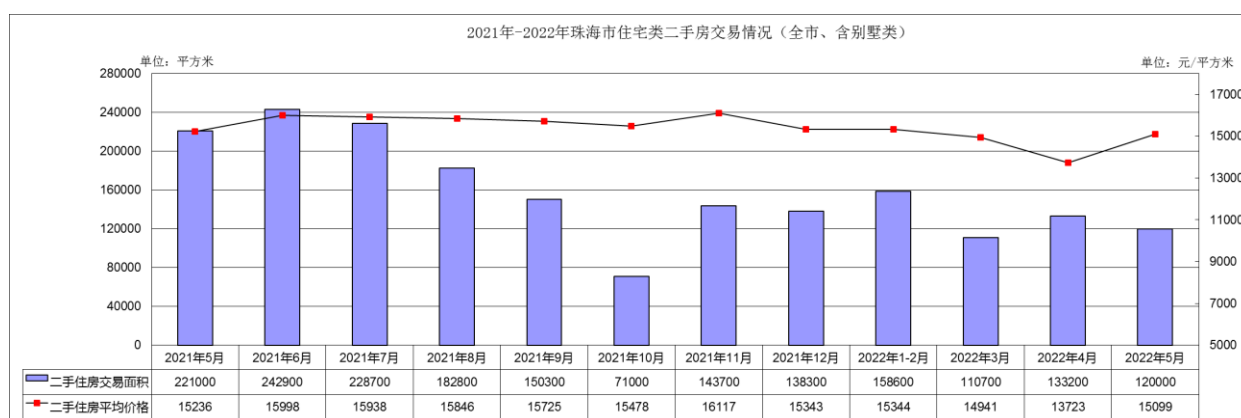


图 3-11 珠海市 2021 年-2022 年二手房住宅类交易情况

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，中央多部委多次坚持“房住不炒”，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，积极解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。央行和外管局发布通知称，在住房消费或购房领域，政策明确，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低收付款比例、最低贷款利率要求，更好满足购房者合理住房需求。住建部开会强调，要深刻认识当前经济形式，加快住房和城乡建设领域退税减税降费、专项债发行使用、重点项目开工建设、支持企业稳岗等有关政策的实施，帮扶市场主体渡过难关，推动释放内驱潜力。中国人民银行在5月下调了贷款市场报价利率（LPR），为本年度的第二次下调。珠海市住房公积金管理中心发布《发挥住房公积金作用支持服务“产业第一”工作方案》，《方案》提到支持实行“一人购房全家帮”，珠海市缴存职工可提取账户余额的90%帮助其直系亲属（配偶、父母、子女）购房支付首付款，也可按还贷提取逐月提取公积金用于帮助其直系亲属（配偶、父母、子女）偿还购房贷款，有助于保障缴存职工多元化住房改善资金需求。珠海成为广东自贸试验区联动发展区的一员，与广东自贸试验区形成政策联动、产业联动、创新联动，率先复制推广一批先进经验，实施一批协同创新项目，培育一批高水平开放平台。整体来看，要完善政策，纾困解难，聚焦项目建设“资金链”，梳理服务保障“政策链”，坚持“稳地价、稳房价、稳预期”政策导向，准确把握房地产市场“政策端宽松、需求端强劲、供给端转型”的趋势，在把握大势中坚定信心、主动作为，才能努力实现平稳健康发展。

从城市建设来看，香海大桥大部分桥梁段已实现贯通，计划今年航展前通车；金海大桥主桥鹤洲侧首段连续刚构梁顺利完成合龙；黄茅海跨海通道项目中的高栏港大桥东塔的部品钢筋顺利开展了整体吊装；珠机城际二期横琴段主体结构基本完成；鹤港高速二期隧道段目前已全线贯通，预计明年上半年通车；兴业快线（北段）完成关键节点施工，西线隧道右洞已实现贯通；珠海隧道完成了盾构工作井封底；珠肇高铁江门至珠三角枢纽（广州新）机场段项目关键节点——高明特大桥段正在开展桩基础施工；珠海机场综合交通枢纽项目高架桥工程首段连续梁浇筑顺利开展；鹤洲一体化区域4条道路升级通车等多项省市重点建设项目取得关键性进展。2022年5月26日，珠海市自然资源局公布《珠海市香洲区A106c、A106d、A106f编制单元（三溪科创小镇片区）城市设计及控制性详细规划（2022年修改）》批前公告，片区定位为珠海市香洲区创新产业快速发展、人才智力高度聚集、城市环境生态宜居的科创小镇。2022年6月1日，珠海市自然资源局公布《珠海市工业用

地控制线专项规划（2022年修编）》批后公告，为深入贯彻第九次党代会和市委九届二次全会精神，落实“产业第一、交通提升、城市跨越、民生为要”工作部署和《珠海经济特区工业用地控制线管理规定》，进一步保障产业发展空间，特对原《珠海市工业用地控制线专项规划》进行修编。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，将有助于减轻个人贷款负担，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，2022年第二季度出让成交地块中包括2宗经营性用地¹和21宗工业用地；其中经营性用地分别为1宗住宅用地和1宗社会停车场用地，均位于香洲区，成交金额为31.82亿元。2022年第一季度出让成交地块中包括6宗经营性用地和12宗工业用地；其中成交的经营性用地集中在香洲区和斗门区，主要是商业用地和住宅用地，成交金额为29.2亿元。与2022年第一季度相比，全市经营性用地成交宗地数下降66.67%，成交金额增长8.97%；工业用地成交宗数增长75.00%。本季度香洲区成交金额领先于各区，金湾区成交宗数和成交土地面积领先各区，斗门区仅成交1宗工业用地。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年第二季度，多项国家政策出台，基本围绕着鼓励降低首套和二手住房的房贷利率展开，加强房地产市场预期引导，明确“稳地价、稳房价、稳预期”目标，突出“因城施策”。珠海各项交通规划、城市大项配套逐步落地实施，项目进度可期，明确人才项目支持用人主体引才，稳定珠海市工业用地总规模，支撑实体经济发展，城市各区域发展趋于平衡。预测珠海市2022年第三季度房地产市场平稳运行。

¹ 经营性用地：指工业用地外的挂牌出让用地。

第五部分 城市规划建设

一、城市规划

(一)《珠海市高新区那洲会同-东岸宁堂片区 A307b02 管理单元控制性详细规划修改》的批前公告



2022年5月13日，珠海市自然资源局公布《珠海市高新区那洲会同-东岸宁堂片区 A307b02 管理单元控制性详细规划修改》的批前公告。

规划范围：总用地面积 17.77 公顷，位于珠海市高新区那洲会同-东岸宁堂片区，会同南路南侧，北师大外国语附中东侧，北师大西侧。

修改原因：为加快推进保障性住房项目、文旅项目在高新区落地实施，需对项目所在区域用地功能布局和路网结构进行优化调整，由于规划范围用地功能与原批准控规内容不符，涉及控制性详细规划修改，为增加城乡规划的透明度，充分征求公众利害关系人意见，现进行规划批前公告。

(二)《珠海市香洲区 A106c、A106d、A106f 编制单元（三溪科创小镇片区）城市设计及控制性详细规划（2022 年修改）》批前公告



2022年5月26日，珠海市自然资源局公布《珠海市香洲区 A106c、A106d、A106f 编制单元（三溪科创小镇片区）城市设计及控制性详细规划（2022 年修改）》批前公告。

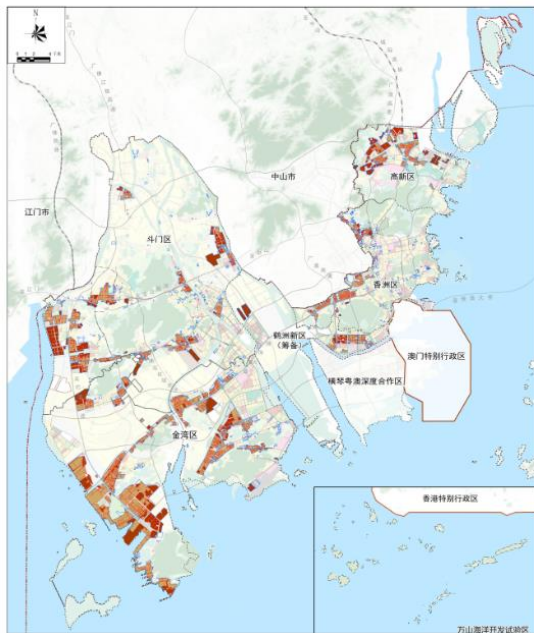
区域位置：项目位于东至三台石路、广珠城际轻轨、翠屏路，西至中山坦洲交界，北至中山三乡交界，南至翠屏路与人民西路交叉口，包括 A106c、A106d、A106f 共三个编制单元范围，总用地面积约 14.96 平方公里。

片区定位：珠海市香洲区创新产业快速发展、人才智力高度聚集、城市环境生态宜居的科创小镇。

功能结构：规划功能结构为“两带三廊、三心多组团”，其中：两带——城市发展带：沿梅界中路、香海高速支线串联园区的三个中心板块，发展主要功能、提供核心服务；环山创意带：依托环凤凰山临山片区的生态资源，为园区提供开放共享的品质空间，并发展创新创意的产业空间。三廊——三溪绿廊：依托沥溪河、界涌河、南溪河，分别打造休闲廊、活力廊、创意廊，以公园带促进园景相融。三心——一主两副服务中心：包括启动区综合服务中心和界涌、南溪两处旧村更新后形成的生活服务中心，更好服务片区生产和生活。多组团——1个核心组团、2个创新产业组团、3个工贸物流组团、4个社群生活组团、1个生态组团。

（三）《珠海市工业用地控制线专项规划（2022年修编）》批后公告

全市工业用地控制线管控图



2022年6月1日，珠海市自然资源局公布《珠海市工业用地控制线专项规划（2022年修编）》批后公告。

规划范围：全珠海市，二线控制线195平方公里，一级控制线133平方公里。

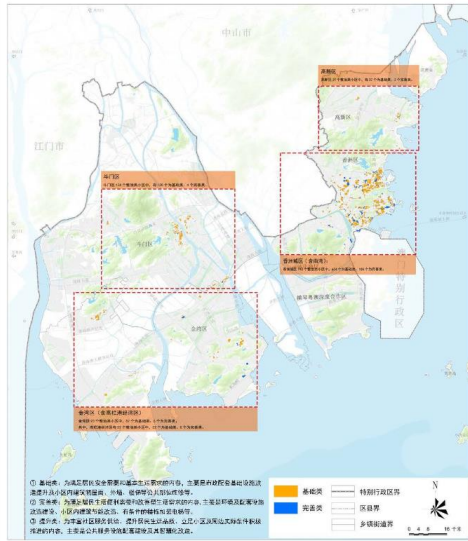
规划背景：为深入贯彻第九次党代会和市委九届二次全会精神，落实“产业第一、交通提升、城市跨越、民生为要”工作部署和《珠海经济特区工业用地控制线管理规定》，进一步保障产业发展空间，特对原《珠海市工业用地控制线专项规划》进行修编。

主要内容：按照“应划尽划”原则，本次规划修编将除村集体留用地以外的全市所有已供应工业用地及规划新增工业用地纳入工业用地控制线。其中，将规划至2035年长远保留的工业用地划入一级控制线；将一级控制线和一级控制线外的已供应工业用地，以及为工业园配套的公共服务、市政公用、环保、道路交通设施、绿地与广场用地等划入二级控制线。二级控制线包含以及控制线。

（四）《珠海市老旧小区更新专项规划（2021-2025）》批前公告

2022年6月14日，珠海市自然资源局公布《珠海市老旧小区更新专项规划

■老旧小区综合整治改造内容分类指引



（2021-2025）批前公告。

区域位置：经统计，珠海市域范围内现存老旧小区共有 996 个，总用地面积约 1335.97 公顷，占全市现状居住用地面积的 13.2%，总建筑面积约 2302.31 万平方米。

主要内容：《规划》提出了以“综合整治”为重点，至“十四五”期末基本完成全市条件恶劣、居民意愿强烈、筹资有保障的老旧小区改造，达到“宜居便利，共治共享、住有所居”的总体目标；明确了“区分重点，分类实施；科学规划，有序推进；共同缔造，

问需于民；整合资源，连片改造”的工作原则。

规划背景：为积极贯彻《为积极贯彻《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63 号）等文件精神，落实《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》《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3 号）工作部署，全面推动我市城镇老旧小区改造，特此编制《珠海市老旧小区更新专项规划(2021-2025)》。

二、城市建设

1、鹤港高速二期隧道段实现全线贯通

4 月 17 日，鹤港高速二期隧道段实现全线贯通。鹤港高速全称鹤洲至高栏港高速公路，东接江珠高速、洪鹤大桥，向西抵达高栏港高速后通过互通立交接黄茅海跨海通道。设计时速 100 公里的鹤港高速建成后，市民从香洲区出发最快 30 分钟可抵达平沙镇，平沙新城到拱北大约耗时 40 分钟，预计明年上半年通车。

2、珠肇高铁——高明特大桥段正在开展桩基础施工

4 月 18 日，珠肇高铁——高明特大桥段正在开展桩基础施工。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 千米。鹤洲站将为该高铁设置 20 条存车线。珠肇高铁建成后将实现珠江东西两岸与西南地区的快速联系，对于补齐珠江西岸铁路短板、促进珠江东西两岸协调发展具有重要意义。

3、珠海机场综合交通枢纽项目高架桥工程首段连续梁浇筑顺利开展

4月30日，珠海机场综合交通枢纽项目高架桥工程首段连续梁浇筑顺利开展，标志着该桥正式进入上部结构施工阶段。建设的高架桥为单向三车道，自金海东路北侧引出后，跨越金海东路、城际轨道，连贯两座航站楼出入口，总长1148米。2024年，珠海机场改扩建工程和机场综合交通枢纽完成后，市民旅客乘车前往机场，会从高架桥以逆时针方向进入两座航站楼的出发大厅。因此，高架桥的建设将大大改善机场片区交通现状，达到立体多维、智能高效的交通疏导目标。

4、兴业快线（北段）完成关键节点施工 西线隧道右洞顺利贯通

5月14日，兴业快线（北段）完成关键节点施工，西线隧道右洞实现贯通。整个项目分北段、南段、迎宾路支线和南延段等。北段全长约17公里，路线走向呈“Y”字形。自梅华东路（镜山路附近）向北进入凤凰山的是北段的合并段隧道，为双向六车道设计。西线隧道出凤凰山后上跨金唐东路，终点接哈工大路和高新互通立交。北段通车后，按照设计时速60公里测算，全程大约15分钟走完。兴业快线项目向北衔接深中通道，向南对接港珠澳大桥，建成后将助力珠海形成枢纽型网络化综合交通体系，打造粤港澳大湾区重要门户枢纽和珠江口西岸核心城市。

5、横琴口岸二期主体结构已完成70%

5月20日，横琴口岸二期主体结构已完成70%，今年底，横琴口岸的客货车通道将全面建成，车道从原来的11条增至30条，届时口岸通关能力将大幅提升，通关环境会有效改善。下一步将推动全面开放澳门机动车便利出入合作区，进一步便利澳门居民工作和生活。

6、珠机城际二期鹤洲以东引桥部分全面贯通

5月29日，珠机城际二期鹤洲以东引桥部分将实现全面贯通。珠机城际二期自珠海长隆站向西，以隧道穿过大横琴山后，依次跨过磨刀门水道、白藤河水道抵达金湾区三灶镇，最后进入珠海机场地下。项目从横琴井湾隧道以西就进入了东引桥，随后是金海大桥磨刀门主航道桥、鹤洲岛引桥，向西则是金海大桥白藤河航道桥，项目预计2023年上半年具备运营条件。

7、横琴市民艺术中心即将封顶

6月13日，横琴市民艺术中心项目正加紧建设，计划于6月底实现钢结构工程施工基本完成，7月实现主体结构封顶。横琴市民艺术中心位于横琴综合服务区，北靠小横琴山，南面天沐河，西邻天沁园城市运动公园，地理位置得天独厚。项目总用地面积约4.02万

平方米，总建筑面积约 14.26 万平方米，建筑高度达 52 米，地下二层，地上九层，是集图书文献阅览中心、文艺活动中心、文化展示中心于一体的综合性公共文化场馆。项目预计 2023 年 12 月建设完成并交付使用。

8、三溪科创小镇启动区一三期项目格创·智造正式动工

6 月 17 日，三溪科创小镇启动区一三期项目格创·智造正式动工。该项目是全市首个实现“拿地即开工”“只租不售”的 5.0 产业空间项目，项目将整体打造为标准厂房及定制厂房，预计新增超 16 万平方米的 5.0 产业空间及基础配套，打造新型产城融合标杆。根据规划，格创·智造首栋厂房今年底可达到进场装修条件，整体将于 2023 年 6 月竣工验收。

9、黄茅海跨海通道开始钢梁总装制造

6 月 18 日，黄茅海跨海通道开始钢梁总装制造。黄茅海跨海通道管理中心了解到，当前黄茅海通道项目工程建设进展顺利，海域段两座主桥的 5 座主塔已完成总量的 30%左右，引桥和 4 处互通立交也同步推进中，引桥完成总量的 45%左右；陆域段狮山隧道和象山隧道完成总掘进工程量的 63%左右，路基完成 90%左右，全年建设计划稳步推进，预计 2023 年年底完成全部钢结构制造，为整个项目 2024 年建成通车奠定基础。

第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2022年4月、5月、6月）

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价（元/㎡）	5月售价（元/㎡）	6月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
新香洲	凤山府	珠海新香洲明珠轻轨站旁	81-135 m ² 二至四房	81-135 m ² 二至四房； 30000 元/m ²	81-135 m ² 二至四房； 30000 元/m ²	81-135 m ² 二至四房； 30000 元/m ²	在建	0756-888 8280
	绿景喜悦荟	香洲区明珠北路明珠站西侧	161 m ² 四房	161 m ² 四房； 36000 元/m ² ；	161 m ² 四房； 36000 元/m ²	161 m ² 四房； 36000 元/m ²	现楼	0756-223 6999
	建发央璟	香洲春风路南侧	125、143 m ² 四房	125、143 m ² 四房； 42000 元/m ²	125、143 m ² 四房； 42000 元/m ²	125、143 m ² 四房； 42000 元/m ²	在建	0756-687 6666
	一方云顶	香洲区梅华西路与敬业路交汇处	36/48 m ² 商办	36/48 m ² 商办； 26000 元/m ²	36/48 m ² 商办； 26000 元/m ²	36/48 m ² 商办； 26000 元/m ²	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）	53-97 m ² 开放式办公	53-97 m ² 开放式办公； 23500 元/m ²	53-97 m ² 开放式办公； 23500 元/m ²	53-97 m ² 开放式办公； 23500 元/m ² 起	在建	0756-366 0888
	香麓湾	香洲神前路6号	216-218 m ² 叠墅、196 m ² 联排别墅、439 m ² 双拼别墅	216-218 m ² 叠墅 900-1000 万元/套、196 m ² 联排别墅 800-850 万元/套； 439 m ² 双拼别墅 1700-1800 万元/套	216-218 m ² 叠墅 900-1000 万元/套、196 m ² 联排别墅 800-850 万元/套； 439 m ² 双拼别墅 1700-1800 万元/套	216-218 m ² 叠墅 900-1000 万元/套、196 m ² 联排别墅 800-850 万元/套； 439 m ² 双拼别墅 1700-1800 万元/套	现楼	0756-897 0646
	凤凰公馆	珠海市香洲区美丽湾神前路前进500米	92-133 m ² 三-四房	92-133 m ² 三-四房； 36000 元/m ²	92-133 m ² 三-四房； 36000 元/m ²	92-133 m ² 三-四房； 36000 元/m ²	在建	0756-399 6888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价(元/M ²)	5月售价(元/M ²)	6月售价(元/M ²)	楼盘进度	联系方式
老香洲	恒荣·城市溪谷	香洲神前路99号	151-178 m ² 四-五房	151-178 m ² 四-五房; 35000 元/m ²	151-178 m ² 四-五房; 35000 元/m ²	151-178 m ² 四-五房; 35000 元/m ²	现楼	400-620-6688
	悦澜山	香洲契爷岭二街36号	127-140 m ² 三-四房	127-140 m ² 三-四房; 43000-50000 元/m ²	127-140 m ² 三-四房; 43000-50000 元/m ²	127-140 m ² 三-四房; 43000-50000 元/m ²	现楼	0756-2220777
吉大	万菱情侣湾一号	香洲区情侣南路88号	193-345 m ² 三-五房大平层单位	193-345 m ² 三-五房大平层单位; 66000 元/m ²	193-345 m ² 三-五房大平层单位; 66000 元/m ²	193-345 m ² 三-五房大平层单位; 66000 元/m ²	现楼	0756-8806688
	万科臻湾府	情侣南路与海愉路交汇处	134 m ² 四房	134 m ² 四; 45000 元/m ²	134 m ² 四; 45000 元/m ²	134 m ² 四; 45000 元/m ²	现楼	0756-3267666
	曦华园	吉大情侣南路22号	218-227 m ² 五房	218-227 m ² 五房; 48000 元/m ²	218-227 m ² 五房; 48000 元/m ²	218-227 m ² 五房; 48000 元/m ²	现楼	0756-8986549

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价(元/㎡)	5月售价(元/㎡)	6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; 38000元/㎡	138-162㎡三至四房; 38000元/㎡	住宅: 76-149㎡三至四房 38000元/㎡; 酒店式办公: 41-71㎡单身公寓 26000元/㎡	在建	0756-8800088
	世茂港珠澳口岸城	港珠澳大桥珠澳口岸岛	商办: 40-215㎡	41-45㎡工抵房; 36000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(过镜澳门关口对面)	435㎡四房复式	435㎡四房复式; 75000元/㎡	435㎡四房复式; 75000元/㎡	435㎡四房复式; 75000元/㎡	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㎡ SOHO24000-25000元/㎡; 101-171㎡写字楼 23000-24000元/㎡	100-150㎡ SOHO24000-25000元/㎡; 101-171㎡写字楼 23000-24000元/㎡	101-171㎡写字楼; 23000-24000元/㎡	现楼	0756-8603399
	富力新天地	香洲区九洲大道西2001号	54-280㎡酒店式办公、商业	54-280㎡酒店式办公、商业; 25000元/㎡	54-280㎡酒店式办公、商业; 25000元/㎡	54-280㎡酒店式办公、商业; 25000元/㎡	现楼	0756-8582111
	美盈ATM国际公馆	珠海香洲区侨光路北侧338号	50-155㎡复式公寓SOHO	50-155㎡复式公寓SOHO; 28500元/㎡	50-155㎡复式公寓SOHO; 28500元/㎡	50-155㎡复式公寓SOHO; 28500元/㎡	在建	0756-3293696

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价(元/㎡)	5月售价(元/㎡)	6月售价(元/㎡)	楼盘进度	联系方式
前山	正方云曦山	珠海市香洲区科和路666号	76-119 m ² 三至四房	76-119 m ² 三至四房; 27000元/m ²	76-119 m ² 三至四房; 27000元/m ²	76-119 m ² 三至四房; 27000元/m ²	在建	40017800 55
	颐景山庄	香洲区园明路268号	119-125 m ² 三房	119-125 m ² 三房36000元/m ² ; 524-1191 m ²	119-125 m ² 三房36000元/m ² ; 524-1191 m ²	119-125 m ² 三房36000元/m ² ; 524-1191 m ²	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 m ² 二-四房	78-132 m ² 二-四房; 28000元/m ²	78-132 m ² 二-四房; 28000元/m ²	78-132 m ² 二-四房; 28000元/m ²	现楼	0756-229 9100
	奥园学苑壹号	珠海香洲翠微西路2029号	77-125 m ² 精装二-三房	77-125 m ² 精装二-三房; 32000元/m ²	77-125 m ² 精装二-三房; 32000元/m ²	77-125 m ² 精装二-三房; 32000元/m ²	/	0756-777 8899
	马鞍山一号公馆	香洲区前山马鞍山西北侧	63-165 m ² 二-四房	63-165 m ² 二-四房; 35000元/m ²	63-165 m ² 二-四房; 35000元/m ²	63-165 m ² 二-四房; 35000元/m ²	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)	98-124 m ² 三-四房	98-124 m ² 三-四房; 25000元/m ²	98-124 m ² 三-四房; 25000元/m ²	98-124 m ² 三-四房; 25000元/m ²	现楼	0756-863 3666

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价(元/㎡)	5月售价(元/㎡)	6月售价(元/㎡)	楼盘进度	联系方式
南湾	双瑞藏龙湾	香洲区湾仔沿海路	80-125 m ² 二到四房	80-125 m ² 二到四房; 38000 元/m ²	80-125 m ² 二到四房; 38000 元/m ²	80-125 m ² 二到四房; 38000 元/m ²	在建	0756-680 9999
	山水阅琴湾	珠海市香洲区白鹤尾路 23 号(南屏互通西南角)	89-134 m ² 三-四房	89-134 m ² 三-四房; 22000 元/m ²	89-134 m ² 三-四房; 22000 元/m ²	89-134 m ² 三-四房; 22000 元/m ²	在建	40006660 32
	龙光玖榕湾	珠海市香洲区屏岗路 2 号	96-130 m ² 三至四房	96-129 m ² 三至四房; 32000 元/m ²	99-120 m ² 三至四房; 32000 元/m ²	96-130 m ² 三至四房; 32000 元/m ²	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 m ² 三房/140 m ² 四房	113 m ² 三房/140 m ² 四房; 26000 元/m ²	113 m ² 三房/140 m ² 四房; 26000 元/m ²	113 m ² 三房/140 m ² 四房; 26000 元/m ²	现楼	0756-633 8999
	正方云曦山	广东省珠海市香洲区和科路 666 号	76-119 m ² 三-四房	76-119 m ² 三-四房; 27000 元/m ²	76-119 m ² 三-四房; 27000 元/m ²	76-119 m ² 三-四房; 27000 元/m ²	现楼	0756-813 6888
	绿景玺悦湾	珠海市香洲区南湾悦湾路 66 号	78-165 m ² 二到四房	78-165 m ² 二到四房; 42000 元/m ²	78-165 m ² 二到四房; 42000 元/m ²	78-165 m ² 二到四房; 42000 元/m ²	在建	40006660 32
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	79-99 m ² 三到四房	79-99 m ² 三到四房; 27500 元/m ²	79-99 m ² 三到四房; 27500 元/m ²	79-99 m ² 三到四房; 27500 元/m ²	在建	0756-363 0888
	格力海岸	香洲情侣北路南段唐家湾填海区	57-114 m ² 精装高层	57-114 m ² 二到三房; 38000 元/m ²	57-114 m ² 精装高层; 38000 元/m ²	57-114 m ² 精装高层; 38000 元/m ²	现楼	0756-366 6666

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价(元/㎡)	5月售价(元/㎡)	6月售价(元/㎡)	楼盘进度	联系方式
唐家湾	万科红树东岸	珠海市唐家湾金星路228号	90-151㎡三到四房	90-151㎡三-四房 27000元/㎡;663㎡独栋别墅,约2400万/套	90-151㎡三-四房 27000元/㎡;663㎡独栋别墅,约2400万/套	90-151㎡三-四房 27000元/㎡;663㎡独栋别墅,约2400万/套	现楼	0756-36373333
	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㎡一至四房	59-300㎡一至四房; 32000元/㎡	59-300㎡一至四房; 32000元/㎡	59-300㎡一至四房; 32000元/㎡	现楼	0756-2680000
	清能岭秀荟	高新区新湾七路283号	70-121㎡二到四房	70-121㎡二到四房; 27500元/㎡	70-121㎡二到四房; 27500元/㎡	70-121㎡二到四房; 27500元/㎡	在建	0756-3896666
	华润置地广场	珠海市香洲区新湾五路	89-105㎡三到四房	89-105㎡三到四房; 28000-29000元/㎡	89-105㎡三到四房; 28000-29000元/㎡	89-105㎡三到四房; 28000-30500元/㎡	在建	4008758119
	雅居乐国际花园	高新区兴南路199号	100-137㎡复式三、四房	100-137㎡复式三、四房,116-126㎡平层; 23000-26000元/㎡	100-137㎡复式三、四房; 23000-26000元/㎡	100-137㎡复式三、四房,116-126㎡平层; 21000元/㎡	现楼	0756-3836666
	仁恒滨海半岛	唐家湾情侣北路3663号	85-248㎡三-四房	85-248㎡三-四房; 32000-36000元/㎡	85-248㎡三-四房; 32000-36000元/㎡	85-248㎡三-四房; 32000-36000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	高层136-166㎡三-四房	高层122-166㎡三-四房; 35000元/㎡	高层122-166㎡三-四房; 35000元/㎡	高层122-166㎡三-四房; 35000元/㎡	现楼	0756-3689999

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价(元/㎡)	5月售价(元/㎡)	6月售价(元/㎡)	楼盘进度	联系方式
唐家湾	卓越唐家墅	香洲区情侣北路前湾北路666号	210-245㎡独栋别墅	210-245㎡独栋别墅；1850万元/套起	210-245㎡独栋别墅；1850万元/套起	210-245㎡独栋别墅；1850万元/套起	现楼	0756-8986549
	蓝湾智岛	珠海·高新区总部基地中心(唐家金山软件旁)	55-256㎡酒店式办公	55-256㎡酒店式办公；22500元/㎡	55-256㎡酒店式办公；22500元/㎡	55-256㎡酒店式办公；22500元/㎡	现楼	0756-33389666
	仁恒河滨花园	珠海市北城西一路21号	86-126㎡三房	86-126㎡三房；30000元/㎡	86-126㎡三房；30000元/㎡	86-126㎡三房；30000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㎡一室一厅户型	公寓36-42㎡一室一厅户型；27000元/㎡	公寓36-42㎡一室一厅户型；27000元/㎡	公寓36-42㎡一室一厅户型；27000元/㎡	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㎡二到三房	66-82㎡二到三房；27500元/㎡	66-82㎡二到三房；27500元/㎡	66-82㎡二到三房；27500元/㎡	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㎡二到三房	66-89㎡二到三房；29000元/㎡；	66-89㎡二到三房；29000元/㎡	66-89㎡二到三房；29000元/㎡；	在建	0756-8816888
	珠海·会桐别苑	唐家湾镇金珠路36号	86-126㎡二到四房	86-126㎡二到四房；27000-32000元/㎡	86-126㎡二到四房；27000-32000元/㎡	86-126㎡二到四房；27000-32000元/㎡	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㎡四房	144-188㎡四房；低层：31000-32000元/㎡、高层：41000-42000元/㎡	144-188㎡四房㎡；低层：31000-32000元/㎡、高层：41000-42000元/㎡	144-188㎡四房㎡四房；40000元/㎡	在建	0756-3613333

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价(元/㎡)	5月售价(元/㎡)	6月售价(元/㎡)	楼盘进度	联系方式
保税区	龙光玖龙汇	广东省珠海市保税区宝盛路与保汇路交楼处	37-42 m ² 商办	37-42 m ² 商办; 23000 元/m ²	37-42 m ² 商办; 25000 元/m ²	37-42 m ² 商办; 25000 元/m ²	在建	0756-363 0666
	珠海富力优派广场	珠海保税区南湾大道北侧, 宝利路东侧	166-172 m ² 写字楼	166-172 m ² 写字楼; 17000 元/m ²	166-172 m ² 写字楼; 17000 元/m ²	166-172 m ² 写字楼; 17000 元/m ²	现楼	0756-868 7888
	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 m ² 三至四房	79-99 m ² 二至四房; 36000 元/m ²	79-99 m ² 二至三房; 36000 元/m ²	79-99 m ² 三至四房; 36000 元/m ²	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 m ² 三-四房海景大平层	86-218 m ² 四房海景大平层; 44300 元/m ²	86-218 m ² 三-四房海景大平层; 44300 元/m ²	86-218 m ² 三-四房海景大平层; 44300 元/m ²	在建	0756-885 8688
	奥园天悦广场	保税区宝恒路西侧、宝顺路北侧	40-46 m ² 精装公寓	41-46 m ² 精装公寓; 20000 元/m ²	41-46 m ² 精装公寓; 20000 元/m ²	41-46 m ² 精装公寓; 20000 元/m ²	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 m ² 公寓、69-109 m ² 写字楼	39-101 m ² 公寓、69-109 m ² 写字楼; 25000 元/m ²	39-101 m ² 公寓、69-109 m ² 写字楼; 25000 元/m ²	39-101 m ² 公寓、69-109 m ² 写字楼; 25000 元/m ²	现楼	0756-777 7773

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价(元/㎡)	5月售价(元/㎡)	6月售价(元/㎡)	楼盘进度	联系方式
保税区	中保i立方	香洲区保税区宝盛路南侧宝仁路西侧	35/39/53㎡ LOFT	35/39/53㎡ LOFT; 30000元/㎡	35/39/53㎡ LOFT; 30000元/㎡	35/39/53㎡ LOFT; 30000元/㎡	现楼	0756-8670999
	碧桂园臻湾国际	保税区宝盛路与宝荣路交汇处	40-67㎡商办	40-67㎡商办; 20000元/㎡	40-67㎡商办; 20000元/㎡	40-67㎡商办; 20000元/㎡	现楼	0756-8896111
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㎡公寓	70㎡公寓; 35000元/㎡	70㎡公寓; 35000元/㎡	70㎡公寓; 35000元/㎡	现楼	4006775607
	华发广场·横琴湾	富民路36号	78-97㎡二-三房	78-97㎡二-三房; 49000-52000元/㎡	78-97㎡二-三房; 49000-52000元/㎡	78-97㎡二-三房; 49000-52000元/㎡	在建	0756-2889888
	新兴际华财富广场	珠海市香洲区横琴新区兴盛五路	17-215㎡商铺	17-215㎡商铺; 一层均价70000-90000元/㎡, 二层均价40000-60000元/㎡	17-215㎡商铺; 一层均价70000-90000元/㎡, 二层均价40000-60000元/㎡	17-215㎡商铺; 一层均价70000-90000元/㎡, 二层均价40000-60000元/㎡	预计2024年5月交房	0756-8970646
	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㎡ SOHO、60/80㎡ LOFT	30/40/50/55㎡ SOHO、60/80㎡ LOFT; 24000-25000元/㎡	30/40/50/55㎡ SOHO、60/80㎡ LOFT; 24000-25000元/㎡	30/40/50/55㎡ SOHO、60/80㎡ LOFT; 24000-25000元/㎡	在建	0756-6278888
	横琴德国城	珠海横琴新区港澳大道与天羽道	23-74㎡商办	23-74㎡商办; 30000元/㎡	23-74㎡商办; 30000元/㎡	23-74㎡商办; 30000元/㎡	现楼	0756-8813666

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价(元/㎡)	5月售价(元/㎡)	6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	33-138 m ² 商办	33-138 m ² 商办: 31000 元/m ²	33-138 m ² 商办: 31000 元/m ²	33-138 m ² 商办: 31000 元/m ²	现楼	0756-689 9888
	方达成大厦	珠海市横琴新区荣粤道188号	48/81/89 m ² 一至两房公寓	48/81/89 m ² 一至两房公寓; 43000 元/m ²	48/81/89 m ² 一至两房公寓; 43000 元/m ²	48/81/89 m ² 一至两房公寓; 43000 元/m ²	现楼	0756-887 3888
	利是达星际广场	横琴大桥北(港珠澳大桥出口200米)	55-70 m ² 商办	55-70 m ² 商办; 带装修交付 38000 元/m ²	55-70 m ² 商办; 带装修交付 38000 元/m ²	55-70 m ² 商办; 带装修交付 38000 元/m ²	现楼	0756-833 9998
	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 m ² 商办	55-62 m ² 商办; 33000 元/m ²	55-62 m ² 商办; 33000 元/m ²	55-62 m ² 商办; 33000 元/m ²	在建	0756-880 0111
	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 m ² 商办	27-68 m ² 商办; 31000 元/m ²	27-68 m ² 商办; 31000 元/m ²	27-68 m ² 商办; 31000 元/m ²	现楼	0756-893 0999
	港珠澳供应链总部大厦	横琴新区七色彩虹路925号	45-67 m ² 写字楼	45-67 m ² 写字楼; 29000 元/m ²	45-67 m ² 写字楼; 29000 元/m ²	45-67 m ² 写字楼; 29000 元/m ²	在建	0756-881 5000
	横琴珠江湾	金融湾琴海北路与富琴路交汇处	55-103 m ² 写字楼	55-103 m ² 写字楼; 价格待定	55-103 m ² 写字楼; 价格待定	55-103 m ² 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 m ² 一至二房公寓	45/80/85 m ² 一至二房公寓; 31000 元/m ²	45/80/85 m ² 一至二房公寓; 31000 元/m ²	45/80/85 m ² 一至二房公寓; 31000 元/m ²	现楼	0756-299 9299

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价(元/㎡)	5月售价(元/㎡)	6月售价(元/㎡)	楼盘进度	联系方式
横琴	中国铁建大厦	珠海市香洲区荣粤道280号	45-90㎡一-三房	45-90㎡一-三房; 42000元/㎡	45-90㎡一-三房; 42000元/㎡	45-90㎡一-三房; 42000元/㎡	现楼	0756-8873888
	中冶逸璟公馆	珠海市横琴新区环岛北路	98-171㎡平层/复式	98-171㎡平层/复式; 70000元/㎡	98-171㎡平层/复式; 70000元/㎡	98-171㎡平层/复式; 70000元/㎡	现楼	0756-8686886
	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	75㎡4.9米层高复式	75㎡4.9米层高复式; 38000元/㎡	75㎡4.9米层高复式; 38000元/㎡	75㎡4.9米层高复式; 38000元/㎡	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	56-58㎡SOHO	56-58㎡SOHO; 30000元/㎡	56-58㎡SOHO; 30000元/㎡	56-58㎡SOHO; 30000元/㎡	在建	0756-8338111
金湾	天誉珠海湾	珠海高栏港平沙新城	81-114㎡三-四房	81-114㎡三-四房; 11000元/㎡	81-114㎡三-四房; 11000元/㎡	81-114㎡三-四房; 11000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㎡平层三到四房、315-345㎡复式三到五房	178-188㎡平层三到四房、315-345㎡复式三到五房; 39000元/㎡	178-188㎡平层三到四房、315-345㎡复式三到五房; 39000元/㎡	178-188㎡平层三到四房、315-345㎡复式三到五房; 39000元/㎡	现楼	0756-3689888
	京华假日湾	珠海平沙新城中心地段	86-180㎡二至四房平层/复式	86-180㎡二至四房平层/复式; 毛坯: 11500元/、精装: 13300元/㎡	86-180㎡二至四房平层/复式; 毛坯: 11500元/、精装: 13300元/㎡	86-180㎡二至四房平层/复式; 毛坯: 11500元/、精装: 13300元/㎡	现楼	0756-7720888/8585333

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价(元/㎡)	5月售价(元/㎡)	6月售价(元/㎡)	楼盘进度	联系方式
金湾	天沐公园里	珠海市金湾区航空城星湾路169号	77-125㎡二到四房	77-125㎡二到四房; 20000元/㎡	79-125㎡二到四房; 20000元/㎡	77-125㎡二到四房; 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)	91-114㎡三-四房	91-114㎡三-四房; 20000元/㎡	91-114㎡三-四房; 20000元/㎡	91-114㎡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	85-101㎡三房	85-100㎡三房; 15000元/㎡	85-100㎡三房; 15000元/㎡	85-100㎡三房; 15000元/㎡	现楼	0756-3337773
	碧桂园·华发海湾壹号	珠海市金湾区三灶镇丹阳四路	88-125㎡三-四房	88-125㎡三-四房; 22500元/㎡	88-125㎡三-四房; 22500元/㎡	88-125㎡三-四房; 22500元/㎡	现楼	0756-7777788
	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)	36-120㎡一至三房	36-120㎡一至三房; 15000元/㎡	36-120㎡一至三房; 15000元/㎡	36-120㎡一至三房; 15000元/㎡	现楼	0756-7780688
	龙光玖誉湾	珠海市金湾区金河东路北侧、金城路东侧	89-111㎡三-四房	89-111㎡三-四房; 26000元/㎡	89-111㎡三-四房; 26000元/㎡	89-111㎡三-四房; 26000元/㎡	现楼	0756-3383000
	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㎡三-四房	88-108㎡三-四房; 20000元/㎡	88-108㎡三-四房; 20000元/㎡	88-108㎡三-四房; 20000元/㎡	现楼	0756-7786888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价(元/㎡)	5月售价(元/㎡)	6月售价(元/㎡)	楼盘进度	联系方式
金湾	天茂领航湾	珠海市金湾区金河东路南侧、金泓路西侧	73-119 m ² 二至四房	71-119 m ² 二至四房; 29000 元/m ²	71-119 m ² 二至四房; 29000 元/m ²	71-119 m ² 二至四房; 29000 元/m ²	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 m ² 三至四房	80-129 m ² 三至四房; 26000 元/m ²	80-129 m ² 三至四房; 26000 元/m ²	80-129 m ² 三至四房; 26000 元/m ²	现楼	0756-899 6999
	平沙九号广场	珠海市平沙镇升平大道中 219 号	35-119 m ² 一到四房	35-119 m ² 一到四房; 12000 元/m ²	119 m ² 到四房; 12000 元/m ²	35-119 m ² 一到四房; 12000 元/m ²	现楼	0756-761 9999
	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 m ² 公寓	43-85 m ² 公寓; 15000 元/m ²	43-85 m ² 公寓; 15000 元/m ²	43-85 m ² 公寓; 15000 元/m ²	现楼	0756-325 2299
	九洲保利天和	珠海金湾航空新城核心	81-173 二-四房	81-173 二-四房; 30000 元/m ²	81-173 二-四房; 30000 元/m ²	81-173 二-四房; 30000 元/m ²	现楼	0756-768 0888
	中国铁建国际城	珠海市金湾区金渠路南侧、双湖路西侧	72-129 m ² 二到四房	72-129 m ² 二到四房; 26500 元/m ²	72-129 m ² 二到四房; 26500 元/m ²	72-129 m ² 二到四房; 26500 元/m ²	现楼	0756-396 7888
	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 m ² 两至三房	84/86/109/122/129 m ² 两至三房; 17500 元/m ²	84/86/109/122/129 m ² 两至三房; 17500 元/m ²	84/86/109/122/129 m ² 两至三房; 17500 元/m ²	现楼	0756-898 6549

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价(元/M ²)	5月售价(元/M ²)	6月售价(元/M ²)	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)	36-57 m ² 一房、91-130 m ² 三房	36-57 m ² 一房 24000 元/m ² ; 91-130 m ² 三房 21000 元/m ²	36-57 m ² 一房 24000 元/m ² ; 91-130 m ² 三房 21000 元/m ²	36-57 m ² 一房 24000 元/m ² ; 91-130 m ² 三房 21000 元/m ²	现楼	0756-723 9888
	海泉湾时光序	珠海·金湾区·海泉湾度假区内	65 m ² -125 m ² 一-三房、190-230 m ² 别墅	65 m ² -125 m ² 一-三房; 190-230 m ² 别墅; 13000 元/m ²	65 m ² -125 m ² 一-三房; 190-230 m ² 别墅; 13000 元/m ²	65 m ² -125 m ² 一-三房; 190-230 m ² 别墅; 13000 元/m ²	现楼	0756-722 9999
	佳兆业·金域都荟	金湾西·金洲小学旁	53-90 m ² 一-三房	53-90 m ² 一-三房; 10900 元/m ²	53-90 m ² 一-三房; 10900 元/m ²	53-90 m ² 一-三房; 10900 元/m ²	现楼	0756-867 2222
	畔山御海	珠海金湾三灶安基路南侧	50-173 m ² 三至四房	50-173 m ² 三至四房; 17500 元/m ²	50-173 m ² 三至四房; 17500 元/m ²	50-173 m ² 三至四房; 17500 元/m ²	现楼	0756-768 1111
	方圆月岛首府	珠海高栏港平沙新城	99-142 m ² 二-四房	99-142 m ² 二-四房; 13000 元/m ²	99-142 m ² 二-四房; 13000 元/m ²	99-142 m ² 二-四房; 13000 元/m ²	现楼	0756-853 9888
	金湾宝龙城	珠海·航空新城·科工路	94-106 m ² 三到四房	91-126 m ² 三到四房; 22500 元/m ²	91-126 m ² 三到四房; 22500 元/m ²	91-126 m ² 三到四房; 22500 元/m ²	现楼	0756-761 6888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价(元/㎡)	5月售价(元/㎡)	6月售价(元/㎡)	楼盘进度	联系方式
金湾	万科海上城市	金湾三灶丹凤四路	26-108 二-四房	26-108 二-四房; 26000 元/㎡	26-108 二-四房; 26000 元/㎡	26-108 二-四房; 26000 元/㎡	在建	0756-270 5666
	中海十里观澜	金湾金河东路南侧 金鑫路东侧	103-129 m ² 三房	103-129 m ² 三房; 31000 元/㎡	103-129 m ² 三房; 31000 元/㎡	103-129 m ² 三房; 31000 元/㎡	现楼	0756-880 0688
	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 m ² 三房	90-127 m ² 三房; 27000 元/㎡	90-127 m ² 三房; 27000 元/㎡	90-127 m ² 三房; 27000 元/㎡	现楼	0756-718 8888
	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 m ² 三到四房	92-138 m ² 三到四房; 29000 元/㎡	92-138 m ² 三到四房; 29000 元/㎡	92-138 m ² 三到四房; 29000 元/㎡	在建	0756-778 0999
	粤海·拾桂府	金湾金辉路西侧, 金河东路北侧	88-128 m ² 三到四房	88-128 m ² 三到四房; 28000 元/㎡	88-128 m ² 三到四房; 28000 元/㎡	88-128 m ² 三到四房; 28000 元/㎡	现楼	0756-888 0808
	海伦堡玖悦珑湾	珠海市金湾区珠海大道旁	83-105 m ² 三-四房	83-105 m ² 三-四房 23000 元/㎡	83-105 m ² 三-四房 23000 元/㎡	83-105 m ² 三-四房 23000 元/㎡	在建	0756-397 8888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价(元/㎡)	5月售价(元/㎡)	6月售价(元/㎡)	楼盘进度	联系方式
金湾	城市博客公馆	珠海市金湾区红旗镇文华路99号	24-58㎡一至两房	24-58㎡一至两房; 25000元/㎡起	24-58㎡一至两房; 25000元/㎡起	24-58㎡一至两房; 25000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	66-106㎡二至四房	66-106㎡二至四房; 毛坯11800元/㎡	66-106㎡二至四房; 毛坯11800元/㎡	66-106㎡二至四房; 毛坯11800元/㎡	在建	0756-3816666
	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	94-121㎡三至四房	94-121㎡三至四房; 10000元/㎡	94-121㎡三至四房; 10000元/㎡	94-121㎡三至四房; 10000元/㎡	在建	0756-8936172
	卓越旭辉·江屿海	金湾金泓路与金河东路交汇处	79-114㎡三至四房 平层/复式	79-112㎡三至四房 平层/复式; 29000元/㎡	79-114㎡三至四房 平层/复式; 29000元/㎡	79-114㎡三至四房 平层/复式; 29000元/㎡	现楼	0756-8537888
斗门	德昌盛景	珠海西城核心湖心路1299号	68-130㎡二到三房	68-144㎡二到四房; 18000元/㎡	68-144㎡二到四房; 18000元/㎡	68-144㎡二到四房; 18000元/㎡	现楼	0756-3939999
	五洲家园	珠海斗门湖心路1088号	90-119㎡三-四房; 411别墅	90-119㎡三-四房; 411别墅; 23500元/㎡	90-119㎡三-四房; 411别墅; 23500元/㎡	90-119㎡三-四房; 411别墅; 23500元/㎡	现楼	0756-2833333
	建发悦玺	斗门区湖心路以西, 腾逸路北侧	88-97㎡三房	88-97㎡三房; 21000元/㎡	88-97㎡三房; 21000元/㎡	88-97㎡三房; 21000元/㎡	现楼	0756-6978888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价(元/㎡)	5月售价(元/㎡)	6月售价(元/㎡)	楼盘进度	联系方式
斗门	湖心金茂悦	斗门区锦湖路西侧, 腾逸路南侧	80-125 m ² 三至四房	90-12 m ² 三-四房; 19500 元/m ²	90-12 m ² 三-四房; 19500 元/m ²	90-12 m ² 三-四房; 19500 元/m ²	预计2022年12月底交房	0756-2669888;
	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 m ² 三至四房	89-104 m ² 三至四房; 23000/m ²	89-104 m ² 三至四房; 23000/m ²	89-104 m ² 三至四房; 23000/m ²	在建	0756-5518333
	招商华发湖心明荟	珠海市湖心新城腾逸路与星湖路交界	75-87 m ² 二房	75-87 m ² 二房; 17000 元/m ²	75-87 m ² 二房; 17000 元/m ²	75-87 m ² 二房; 17000 元/m ²	在建	0756-8986439
	华发依山郡	斗门区黄杨小道与黄杨大道交叉口西南角	85-110 m ² 二-四房	85-110 m ² 二-四房; 11600 元/m ²	85-110 m ² 二-四房; 11600 元/m ²	85-110 m ² 二-四房; 11600 元/m ²	现楼	0756-8986439
	诚丰雅园	珠海市斗门区东澳村(珠海新徽实验学校旁)	75-99 m ² 两至三房	75-99 m ² 两至三房; 11000 元/m ²	75-99 m ² 两至三房; 11000 元/m ²	75-99 m ² 两至三房; 11000 元/m ²	现楼	0756-8503888
	中国铁建未来城	珠海市斗门区湖心路秀湖路832号	75-127 m ² 三-四房	75-127 m ² 三-四房; 19500 元/m ²	75-127 m ² 三-四房; 19500 元/m ²	75-127 m ² 三-四房; 19500 元/m ²	现楼	0756-5598888
	五洲东方墅	斗门区珠峰大道北侧	82-124 m ² 三至四房; 166-184 m ² 别墅	82-124 m ² 三至四房; 166-184 m ² 别墅; 18000 元/m ²	82-124 m ² 三至四房; 166-184 m ² 别墅; 18000 元/m ²	82-124 m ² 三至四房; 166-184 m ² 别墅; 18000 元/m ²	现楼	0756-5129999
	华德同裕·璞樾	珠海市斗门区白藤七路与锦湖路交汇处	88-170 m ² 三至四房	88-170 m ² 三至四房; 19000 元/m ²	88-170 m ² 三至四房; 19000 元/m ²	88-170 m ² 三至四房; 19000 元/m ²	现楼	0756-5569888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价(元/㎡)	5月售价(元/㎡)	6月售价(元/㎡)	楼盘进度	联系方式
斗门	招商依云华府	斗门区白蕉新城白蕉大道旁	91-126 m ² 三-四房	91-126 m ² 三-四房; 15500 元/m ²	91-126 m ² 三-四房; 15500 元/m ²	91-126 m ² 三-四房; 15500 元/m ²	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	75-102 m ² 二至四房	75-102 m ² 二至四房; 10200 元/m ²	75-102 m ² 二至四房; 10200 元/m ²	75-102 m ² 二至四房; 10200 元/m ²	现楼	0756-283 3888
	五洲富山园	海市斗门区富山十路 266 号	61-87 m ² 二至三房	61-87 m ² 二至三房; 9000 元/m ²	61-87 m ² 二至三房; 9000 元/m ²	61-87 m ² 二至三房; 9000 元/m ²	现楼	0756-888 1359
	嘉珠香海壹号	珠海市斗门区湖心路 1038 号	85-127 m ² 三至四房	85-127 m ² 三至四房; 18000 元/m ²	85-127 m ² 三至四房; 18000 元/m ²	85-127 m ² 三至四房; 18000 元/m ²	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 m ² 三房	85-88 m ² 三房; 11500 元/m ²	85-88 m ² 三房; 11500 元/m ²	85-88 m ² 三房; 11500 元/m ²	现楼	0756-588 8111
	鸿基岸芷汀兰	珠海市斗门区白蕉路 2588 号	74-95 m ² 二-三房	74-95 m ² 二-三房; 14000 元/m ²	74-95 m ² 二-三房; 14000 元/m ²	74-95 m ² 二-三房; 14000 元/m ²	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	71-121 m ² 三至四房	71-121 m ² 三至四房; 14000 元/m ²	71-121 m ² 三至四房; 14000 元/m ²	71-121 m ² 三至四房; 14000 元/m ²	在建	0756-777 7373
	华发又一城	珠海市斗门井岸镇珠峰大道 288 号	66-170 m ² 三到四房	66-170 m ² 三到四房; 14500 元/m ²	66-170 m ² 三到四房; 14500 元/m ²	66-170 m ² 三到四房; 14500 元/m ²	现楼	0756-588 8888
	恒裕江山汇花园	珠海市斗门区湖心路	85-126 m ² 三-四房	85-126 m ² 三-四房; 20000 元/m ²	85-126 m ² 三-四房; 20000 元/m ²	85-126 m ² 三-四房; 20000 元/m ²	现楼	0756-698 1111

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4月售价(元/㎡)	5月售价(元/㎡)	6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	88-142㎡三至四房	88-142㎡三至四房; 21000元/㎡	88-142㎡三至四房; 21000元/㎡	88-142㎡三至四房; 21000元/㎡	现楼	0756-2613808
	保利茉莉花园	珠海·斗门·黄杨河畔	98-125㎡三至四房	98-125㎡三至四房; 11000元/㎡	98-125㎡三至四房; 11000元/㎡	98-125㎡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㎡三至四房	83-114㎡三至四房; 17000元/㎡	83-114㎡三至四房; 17000元/㎡	83-114㎡三至四房; 17000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㎡一至六房	43-308㎡一至六房 毛坯16500元/㎡, 精装 18500元/㎡	43-308㎡一至六房 毛坯16500元/㎡, 精装 18500元/㎡	43-308㎡一至六房 毛坯16500元/㎡, 精装 18500元/㎡	现楼	0756-7777337
	复地星愉湾	珠海市斗门区湖心路1301号	91-143㎡三至四房	91-143㎡三至四房; 21500元/㎡	91-143㎡三至四房; 21500元/㎡	91-143㎡三至四房; 21500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	81-104㎡三至四房	81-104㎡三至四房; 19000元/㎡	81-104㎡三至四房; 19000元/㎡	81-104㎡三至四房; 19000元/㎡	在建	0756-8986439
	格力双子星	珠海市斗门区白蕉大道2366号	65-100㎡二到三房	65-100㎡二到三房; 14000元/㎡	65-100㎡二到三房; 14000元/㎡	65-100㎡二到三房; 14000元/㎡	现楼	0756-3360333

资料来源：珠海在售楼盘价格动态表 2022 年 4、5、6 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