



广东思远
GuangDong Seeing
总第 58 期

珠海市 2022 年第三季度 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
二〇二二年十月十日

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 年第三季度地价状况	20
第三部分	房地产市场.....	22
一、	全国房地产市场分析.....	22
二、	广东省房地产市场分析.....	26
三、	珠海市房地产市场分析.....	26
第四部分	未来房地产市场变化的趋势预测	34
第五部分	城市规划建设.....	36
一、	城市规划	36
二、	城市建设	37
第六部分	珠海在售楼盘价格动态表（2022 年 7 月、8 月、9 月）	36



思 远 评 估

2022 年 10 月

第一部分 热点政策及要闻

一、国家相关政策及要闻

1、银保监会召开上半年银保行业运行发展情况发布会

7月21日，银保监会召开上半年银保行业运行发展情况发布会，在“保交付”方面，政策提及了工作目标、监管部门、责任和措施等具体内容。①从工作目标上看，主要指“保交楼、保民生、保稳定”的三保工作。②工作机制来看，要求压实企业和股东等相关各方的责任，同时要遵循市场化和法治化的原则。③从最近急需解决的问题来看，主要包括资金硬缺口方案的解决、信贷投放的推进等。

2、中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作

7月28日，中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议提到关于房地产方面，提出要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的，不是用来炒的的定位，因城施策用足用好政策工具，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。

3、人民银行召开2022年下半年工作会议

8月1日，人民银行召开2022年下半年工作会议。会议要求，保持货币信贷平稳适度增长，综合运用多种货币政策工具，保持流动性合理充裕，引导金融机构增加对实体经济的贷款投放，保持贷款持续平稳增长。引导实际贷款利率稳中有降。保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。用好政策性开发性金融工具，重点发力支持基础设施领域建设。加大金融支持民营小微企业等重点领域力度。

4、央行发布《2022年第二季度中国货币政策执行报告》

8月10日，央行发布《2022年第二季度中国货币政策执行报告》。报告提到，预计下半年我国CPI运行中枢较上半年1.7%的水平将有所抬升，一些月份涨幅可能阶段性突破3%，结构性通胀压力加大。下一阶段，货币政策坚持文件取向，坚持不搞“大水漫灌”、不超发货币，兼顾把握好稳健增长、稳就业、稳物价的平衡。一方面，不断夯实国内粮食稳产增产、能源市场平稳运行的有力条件，密切关注国内外通胀形势变化，做好妥善应付；另一方面，继续保持流动性合理充裕，加大对实体经济的支持力度，保持货币供应量和社会融资规模合理增

长，力争全年经济运行实现最好结果。

5、住房和城乡建设部等部门出台房地产相关措施

8月19日，住房和城乡建设部、财政部、人民银行等有关部门近日出台房地产相关措施，完善政策工具箱，通过政策性银行专项借款方式支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。①严格限定用于已售、逾期、难交付的住宅项目建设交付，实行封闭运行、专款专用。通过专项借款撬动、银行贷款跟进，支持已售逾期难交付住宅项目建设交付，维护购房人合法权益，维护社会稳定大局。②“保交楼、稳民生”压实企业自救主体责任，落实地方政府属地责任，切实维护购房人合法权益。③稳妥实施房地产长效机制，抓紧完善相关制度和政策工具箱，探索新的发展模式，持续整顿规范房地产市场秩序，营造守法诚信、风清气正的市场环境，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

6、央行：1年期和5年期以上8月份LPR利率均下调

8月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，1年期贷款市场报价利率（LPR）为3.65%，上月为3.7%。5年期LPR为4.3%，上月为4.45%。

7、中国人民银行决定下调首套个人住房公积金贷款利率

9月30日，中国人民银行决定，自2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变，即5年以下（含5年）和5年以上利率分别不低于3.025%和3.575%。

8、财政部、税务总局发布《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》

9月30日，财政部、税务总局发布《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，《公告》提到对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

二、地方相关政策及要闻

1、珠海市政府常务会议审议并原则通过《珠海市住房发展“十四五”规划和二〇三五年远景目标纲要》

7月14日，珠海市政府常务会议审议并原则通过《珠海市住房发展“十四

五”规划和二〇三五年远景目标纲要》，《规划》明确了四项任务，确保我市住房发展各项工作稳步推进。一是坚持“房住不炒”，加强商品住房销售价格等方面的监督管理工作，完善房地产市场监测预警体系，确保房地产市场平稳健康发展。二是加强保障力度，构建新型城镇住房保障体系，推进年轻人、产业工人、新市民“有业有住有家”。三是完善长租房政策，建立住房租赁市场政策支持体系，规范发展住房租赁市场。四是提升居住品质，打造民生幸福样板城市。

2、2022 年上半年珠海地区生产总值为 1906.78 亿元，同比增长 2.0%

7 月 26 日，珠海市统计局发布 2022 年上半年珠海市地区生产总值，为 1906.78 亿元，同比增长 2.0%。总体来看，尽管上半年受国内外环境复杂演变、疫情多发散发等超预期因素影响，珠海经济下行压力明显加大，但面对复杂严峻的经济形势，全市上下深入贯彻落实党中央“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”的工作要求，高效统筹疫情防控和经济社会发展，全市经济运行总体稳定，部分指标企稳回升。

3、政协珠海市第十届委员会常务委员会第二次会议召开

7 月 28 日，政协珠海市第十届委员会常务委员会第二次会议召开，会议强调，要认真学习贯彻《中国共产党政治协商工作条例》，不断提高政治判断力、政治领悟力、政治执行力，把学习贯彻省党代会精神与学习贯彻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、关于加强和改进人民政协工作的重要思想紧密结合起来，深学细悟笃行，结合实际完善发展思路，聚焦重点任务，细化工作举措，把省委、市委各项部署安排落实到政协具体工作中，用工作成果体现忠诚，用发展业绩体现担当，用解决问题体现成效，为珠海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作出新的更大贡献，以实际行动迎接党的二十大胜利召开。

4、广东省自然资源厅发布《广东省都市圈国土空间规划协调指引》

8 月 5 日，广东省自然资源厅发布《广东省都市圈国土空间规划协调指引》的通知，《指引》侧重提出策略性、导向性要求，为市县国土空间规划编制提供参考，为都市圈重大项目布局和空间资源配置提供引导。《指引》提出以珠海为引擎推动跨界地区公共服务设施共建共享，在中山翠亨新区、珠深合作示范区，探索建设珠江口东西两岸跨界生活服务设施共享示范区。

5、珠海市住房和城乡建设局印发《珠海市保障性租赁住房准入退出管理规

定（试行）》

8月10日，珠海市住房和城乡建设局印发《珠海市保障性租赁住房准入退出管理规定（试行）》，《规定》主要包括了“房屋准入和退出”、“人员准入和退出”等，有效增加保障性租赁住房供应，进一步拓宽保障性租赁住房筹集渠道，促进各类市场主体了解保障性租赁住房相关管理要求。

6、广东省政府召开常务会议

9月9日，王伟中主持召开广东省政府常务会议。会议要求，要切实加大力度落实好宏观财政金融政策、要切实加大力度拓展有效需求、综合施策促进消费持续恢复、要切实加大力度稳市场主体保障基本民生、要坚持房住不炒。接续发力释放稳经济政策措施效应，全力推进三季度和下半年经济较好上升。

7、2022年粤澳合作联席会议召开

9月15日，2022年粤澳合作联席会议在珠海横琴召开，深入贯彻落实习近平总书记在庆祝香港回归祖国25周年大会暨香港特别行政区第六届政府就职典礼上的重要讲话精神，围绕“高水平推进横琴粤澳深度合作区建设，促进粤澳合作高质量发展”的主题，共同谋划推进粤澳各领域合作向高水平迈进。

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 9 月 30 日发布了《中国 300 城市土地市场交易情报（2022 年 9 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 1-9 月全国 300 城共推出住宅用地规划建筑面积 48090.68 万 m²，同比下降 40.28%；成交规划建筑面积 33463.55 万 m²，同比下降 44.18%。

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 1-9 月，全国 300 城成交楼面均价为 6404 元/m²，同比上涨 9.53%，平均溢价率为 3.77%，较去年同期下降 10.89%。

2022 年 9 月，全国 300 城成交楼面均价为 7911 元/m²，环比上涨 72.02%，同比上涨 18.36%；平均溢价率为 2.98%，较上月下降 0.26%，较去年同期下降 1.17%。

出让金：住宅用地出让金总额环比下滑近四成，二、三四线城市出让金同比下降。

2022 年 1-9 月，住宅用地出让金达 21429.93 亿元，同比下降 38.87%。2022 年 9 月，住宅用地出让金达 4181.2 亿元，环比增长 163.05%，同比下降 13.76%。2022 年 1-9 月，一线城市住宅用地出让金同比增长 0.8%，占全国的 300 城出让金的比例为 25.1%；二线城市住宅用地出让金同比下降 38.8%，占全国的 300 城出让金的比例为 50.2%；三四线城市住宅用地出让金同比下降 56.4%，占全国的 300 城出让金的比例为 24.7%。

一线城市：供应量同环比走低。

2022 年 1-9 月，一线城市共推出住宅用地规划建面 2751 万 m²，同比下降 40.2%；成交 2242 万 m²，同比下降 30.5%；2022 年 9 月，一线城市共推出住宅用地规划建面 389 万 m²，环比下降 38.0%，同比下降 23.5%；成交 616 万 m²，环比增长 290.0%，同比下降 1.8%。

二线城市：供应量和成交方面环比均上涨。

2022 年 1-9 月，二线城市共推出住宅用地规划建面 18822 万 m²，同比下降

45.5%；成交 13600 万 m²，同比下降 47.1%。2022 年 9 月，二线城市共推出住宅用地规划建面 3127 万 m²，环比增长 10.0%，同比下降 4.2%；成交 2501 万 m²，环比增长 132.5%，同比下降 38.1%。

三四线城市：供求情况量涨价跌

2022 年 1-9 月，三四线城市共推出住宅用地规划建面 26518 万 m²，同比下降 36.0%；成交 17622 万 m²，同比下降 43.2%。2022 年 9 月，三四线城市共推出住宅用地规划建面 5702 万 m²，环比增长 92.3%，同比下降 8.2%；成交 2171 万 m²，环比下降 2.3%，同比下降 15.9%。

2、珠海市第三季度土地市场情况

2022 年第三季度，成交宗数和成交土地面积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 9 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 年第三季度成功出让地块共 40 宗，环比上涨 73.91%，同比上涨 300%；土地成交总面积为 319.22 万 m²，环比上涨 126.3%，同比上涨 588.36%；成交总价 16.23 亿元，环比下降 64.62%，同比上涨 328.36%。

本季度出让成交地块中均为工业用地 2022 年第三季度，出让成交的 40 宗地均为工业用地，无商住等经营性用地成交。与 2022 年第二季度相比，第二季度成交 23 宗地，包括 1 宗住宅用地、21 宗工业用地和 1 宗其他用地，总成交宗数环比增长 73.91%，总成交金额环比下降 64.62%。

本季度成交的 40 宗工业用地大部分位于富山工业园及南水，均以底价成交。

2022 年第三季度珠海市各用途出让成交宗数分布图见图 2-1；2022 年第三季度各区各用途土地交易情况一览表见表 2-1。

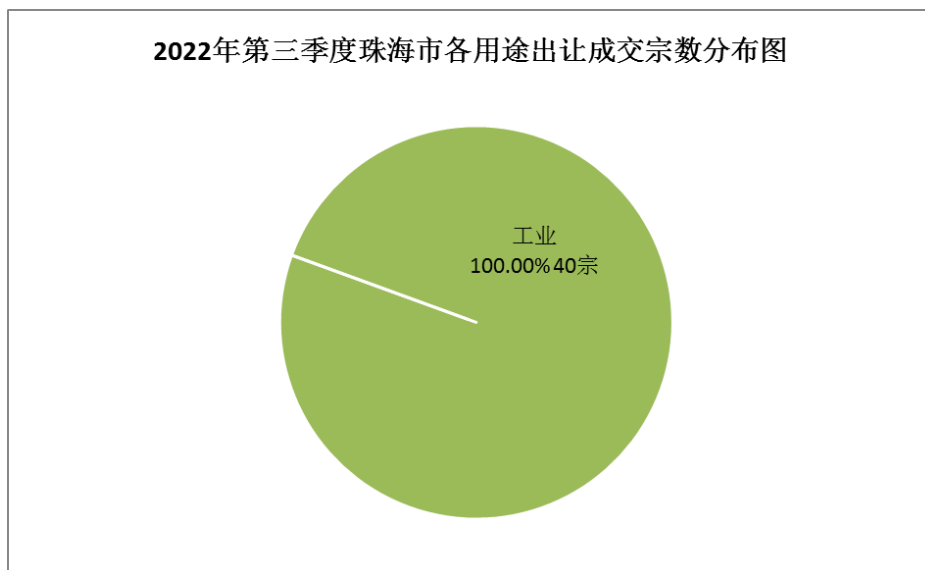


图 2-1 2022 年第三季度珠海市各用途出让成交宗数分布图

金湾区成交宗数和成交土地面积领先各区 2022 年第三季度，珠海市成功出让地块共 40 宗，其中包括香洲区 5 宗，金湾区 22 宗和斗门区 13 宗，占全市总成交宗数的百分比分别为 12.5%、55%和 32.5%。全市成交土地面积共 319.22 万 m²，其中包括香洲区 31.30 万 m²，金湾区 155.39 万 m²和斗门区 132.53 万 m²，占全市成交总面积的百分比分别为 9.81%、48.68%和 41.52%。2022 年第三季度珠海市各区各用途出让成交宗数分布见图 2-2、2022 年第三季度珠海市各区各用途出让成交土地面积分布见图 2-3。

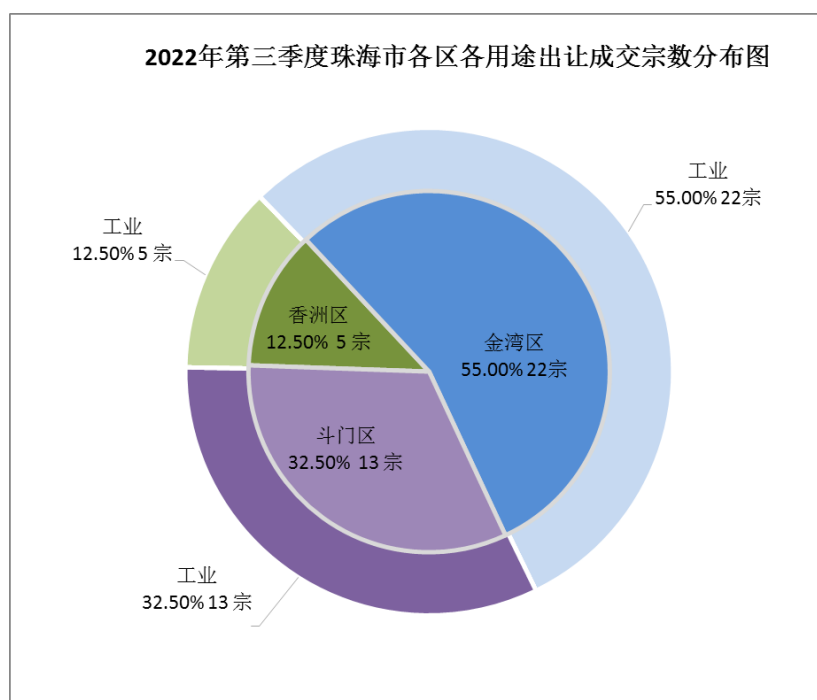


图 2-2 2022 年第三季度珠海市各区各用途出让成交宗数分布图

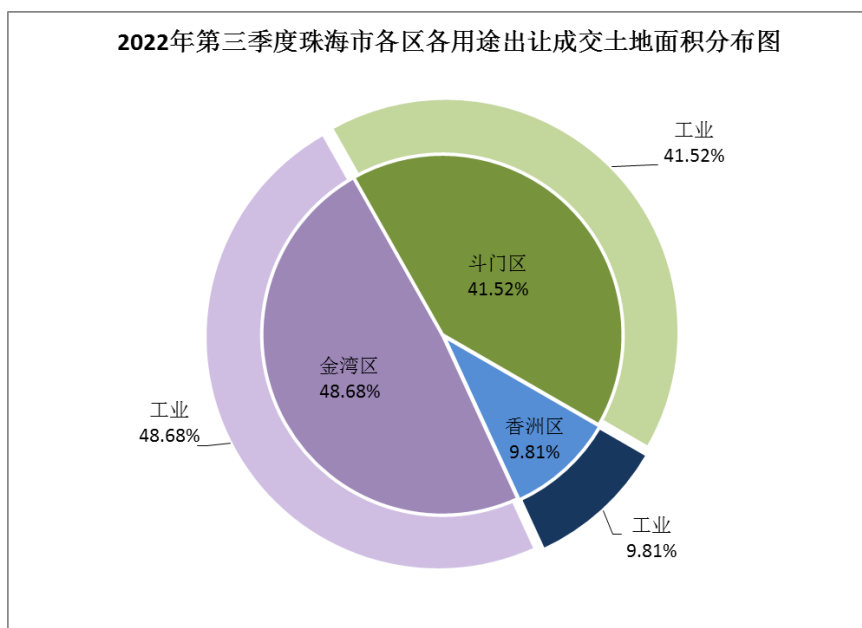


图 2-3 2022 年第三季度珠海市各区各用途出让成交土地面积分布图

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。

金湾区成交金额占比最大 第三季度，珠海市土地出让成交总金额为 16.23 亿元，其中包括香洲区 2.25 亿元，金湾区 8.28 亿元和斗门区 5.70 亿元，占全市总成交金额的百分比分别为 13.87%、51%和 35.12%。2022 年第三季度珠海市各区各用途出让成交金额分布图见图 2-4。

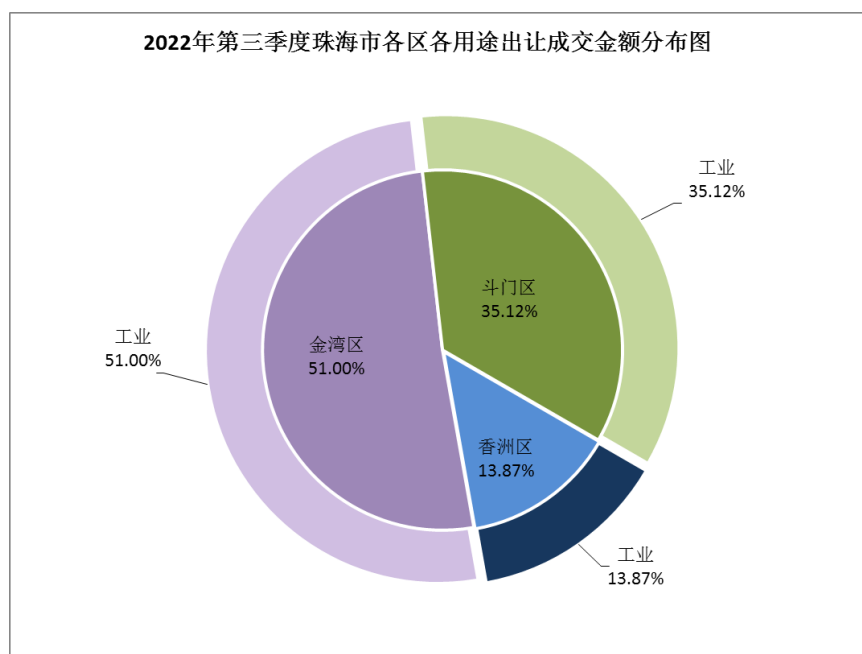


图 2-4 2022 年第三季度珠海市各区各用途出让成交金额分布图

本季度成功转让 1 宗工业用地，该宗地位于珠海市斗门区白蕉镇白蕉路，以地面地价 1889 元/m²，溢价 26.99%成交，成交总价为 1888.8189 万元。

本季度有 2 宗未成交用地，一宗为位于高新区金鼎片区二线公路北侧的一类工业用地，提前终止挂牌出让；一宗为位于致远路东侧、园明纵路西侧的二类居住用地，因无人竞价流拍。

表 2-1 2022 年第三季度各区各用途土地出让成交情况一览表

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	/	/	/
	工业	5	312997.50	22513.36
	其他	/	/	/
	汇总	5	312997.50	22513.36
金湾区	商业	/	/	/
	居住	/	/	/
	工业	22	1553887.94	82767.14
	其他	/	/	/
	汇总	22	1553887.94	82767.14
斗门区	商业	/	/	/
	居住	/	/	/
	工业	13	1325268.40	56996.95
	其他	/	/	/
	汇总	13	1325268.40	56996.95
总计		40	3192153.84	162277.45

注：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，物流仓储用地，物流用地，口岸设施用地、物流仓储用地。

表 2-2 2022 年 7 月至 2022 年 9 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 (m²)	用地 功能	使用 年限	容积率	总建筑面积 (m²)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/m²)	成交价 (万 元)	平均地 价(元/ m²)	竞得 单位	
1	22060/GL-2022-0003	珠海市南水镇石化六路西北侧	40168.79	工业用地	50 年	1.1-1.8	72303.82	2022 年 6 月 22 日至 2022 年 7 月 1 日	2022-7-1	地面地价 499	2004	499	聚能永拓（珠海）科技开发有限公司	准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类“第四十三项、环境保护与资源节约综合利用”中的“23、高效、节能、环保采矿、选矿技术（药剂）”范围
2	22061 珠土储金工 2022-05 号	金湾区三灶镇顺祥路南侧、机场北路西侧	538642.84	一类工业用地	50 年	1.4-3.0	1615928.52	2022 年 6 月 30 日至 2022 年 7 月 13 日	2022-7-13	地面地价 510	27471	510	珠海欣旺达新能源有限公司	准入产业类别：轻工类
3	22062 珠自然资鹤工 2022-01 号	洪湾大道东侧、红联二路北侧	62945.22	口岸设施用地、物流仓储用地	20 年	1.0-2.0	125890.44	2022 年 7 月 6 日至 2022 年 7 月 15 日	2022-7-15	地面地价 463	2914	463	珠海市汇畅交通投资有限公司	准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2019 年版）》中第一类鼓励类第二十九条现代物流业“第 3 点现代供应链创新与应用”、“第 4 点多式联运转运设施建设”、“第 8 点物流公共信息平台开发及建设”

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	
														“第9点物流枢纽建设与运营”的范围
4	22063/珠自然资富工 2022-04号	富山工业园马山北路南侧、雷蛛大道西侧	121539.53	二类工业用地	50年	2.0-3.0	364618.59	2022年7月8日至 2022年7月19日	2022-7-19	地面地价 434	5275	434	珠海斗门大横琴电子有限公司	准入产业类别： 发展符合园区优先发展产业方向的制造业项目
5	22064/珠自然资富工 2022-05号	富山工业园雷蛛大道东侧、规划欣港路北侧	174540.18	二类工业用地	50年	2.0-3.0	523620.54	2022年7月8日至 2022年7月19日	2022-7-19	地面地价 425	7418	425	珠海斗门大横琴电子有限公司	准入产业类别： 发展符合园区优先发展产业方向的制造业项目
6	22065/珠自然资富工 2022-06号	富山工业园雷蛛大道西侧、规划欣港路北侧	132866.74	二类工业用地	50年	2.0-3.0	398600.22	2022年7月8日至 2022年7月19日	2022-7-19	地面地价 434	5766	434	珠海斗门大横琴电子有限公司	准入产业类别： 发展符合园区优先发展产业方向的制造业项目
7	22066/珠自然资富工 2022-07号	富山工业园规划临港路西侧、规划欣港路北侧	85401.3	二类工业用地	50年	2.0-3.0	256203.90	2022年7月8日至 2022年7月19日	2022-7-19	地面地价 429	3664	429	珠海斗门大横琴电子有限公司	准入产业类别： 发展符合园区优先发展产业方向的制造业项目
8	22067/珠自然资富工 2022-08号	富山工业园雷蛛大道东侧、规划欣港路南侧	141807.96	二类工业用地	50年	1.0-3.0	425423.88	2022年7月8日至 2022年7月19日	2022-7-19	地面地价 427	6055	427	珠海斗门大横琴电子有限公司	准入产业类别： 发展符合园区优先发展产业方向的制造业项目

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	22068/珠自然资富工 2022-09号	富山工业园雷蛛大道西侧、规划欣港路南侧	109608.95	二类工业用地	50 年	2.0-3.0	328826.85	2022 年 7 月 8 日至 2022 年 7 月 19 日	2022-7-19	地面地价 430	4713	430	珠海斗门大横琴电子有限公司	准入产业类别： 发展符合园区优先发展产业方向的制造业项目
10	22069/珠自然资富工 2022-10号	富山工业园规划临港路西侧、规划欣港路南侧	78780.2	二类工业用地	50 年	2.0-3.0	236340.60	2022 年 7 月 8 日至 2022 年 7 月 19 日	2022-7-19	地面地价 429	3380	429	珠海斗门大横琴电子有限公司	准入产业类别： 发展符合园区优先发展产业方向的制造业项目
11	22070/珠自然资富工 2022-11号	富山工业园雷蛛大道东侧、规划兴港路南侧	78233.74	二类工业用地	50 年	2.0-3.0	234701.22	2022 年 7 月 8 日至 2022 年 7 月 19 日	2022-7-19	地面地价 429	3356	429	珠海斗门大横琴电子有限公司	准入产业类别： 发展符合园区优先发展产业方向的制造业项目
12	22071/GL-2022-0006	珠海市金湾区南水镇石油化工区石化七路西北侧	135045.17	三类工业用地	50 年	0.6-1.8	243081.31	2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 19 日	2022-7-19	地面地价 507	6847	507	珠海新宙邦电子材料有限公司	准入产业类别： 《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类第二十八项“信息产业”中“22. 半导体、光电子器件、新型电子元器件等电子产品用材料”范围
13	22072/GL-2022-0020	珠海市南水镇珠海大道西北侧、浪联路北侧	75304.13	三类工业用地	50 年	1.0-3.0	225912.39	2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 19 日	2022-7-19	地面地价 508	3825	508	珠海金顺新技术产业有限公司	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

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	
														导体、光电子器件、新型电子元器件(片式元器件、电力电子元器件、新型电子元器件、敏感元器件及传感器、新型机电元件、高频微波印刷电路板、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
14	22047 珠土储金工 2022-06号	金湾区三灶镇宏源路西侧、嘉祥路南侧	21521.09	一类工业用地	50 年	1.0-3.0	64563.27	2022 年 7 月 13 日至 2022 年 7 月 22 日	2022-7-22	地面地价 507	1091	507	珠海健福制药有限公司	准入产业类别： 生物医药类
15	22074/GL -2022-00 15	珠海市南水镇石化五路西北侧	43365.49	三类工业用地	50 年	1.0-1.8	78057.88	2022 年 7 月 19 日至 2022 年 7 月 28 日	2022-7-28	地面地价 502	2177	502	珠海润优新材料有限公司	准入产业类别： 《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类第十九项“轻工”中“11. 功能性聚酯（PET）薄膜等新型包装材料”范围
16	22075/GL -2022-00 16	珠海市南水镇石油化工区平湾四路东	26688.06	三类工业用地	50 年	1.0-1.8	48038.51	2022 年 7 月 19 日至 2022 年 7 月 28 日	2022-7-28	地面地价 510	1361	510	南粤昆仑（珠海）新材料科技有限公司	准入产业类别： 《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类

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	
		北侧												“十一、石化化工”中“11.合成橡胶化学改性技术开发与应用”范围
17	22076/珠土储金工2022-11	金湾区三灶镇春元路南侧、遥官路东侧	11276.3	一类工业用地	50 年	2.5-3.0	33828.90	2022 年 7 月 19 日至 2022 年 7 月 28 日	2022-7-28	地面地价 508	573	508	珠海兴丰晟科技有限公司	准入产业类别：医药类
18	22077/GL-2022-0018	珠海市平沙镇大庆路以东	36463.4	一类工业用地	50 年	1.4-2.0	72926.80	2022 年 7 月 22 日至 2022 年 8 月 2 日	2022-8-2	地面地价 527	1922	527	珠海钧威电子有限公司	准入产业类别：国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2019 年本）》的鼓励类“二十八、信息产业”中“新型电子元器件（片式元器件）制造”范围
19	22078 珠自然资鹤工 2022-02 号	珠海市联峰路南侧、育欣路西侧	19184.15	物流仓储用地	20 年	1.0-3.0	57552.45	2022 年 8 月 4 日至 2022 年 8 月 17 日	2022-8-17	地面地价 707	1356	707	广东港珠澳投资管理有限公司	准入产业类别：物流仓储类
20	22080/珠自然香工 2022-006 号	南屏水岸一路北侧、广南路西侧，南屏科技园 D18 地块	8018.35	一类工业用地	50 年	约 2.47	19805.60	2022 年 8 月 12 日至 2022 年 8 月 23 日	2022-8-23	地面地价 930	746	930	珠海宝锐生物科技有限公司	准入产业类别：医药制造业

序号	土地使用情况								交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (m ²)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/m ²)	成交价 (万元)	平均地 价(元/ m ²)	竞得 单位	
21	22081/GL-2022-0008	珠海市南水镇化联三路东南侧	23153.15	二类工业用地	50 年	1.0-3.0	69459.45	2022 年 8 月 15 日至 2022 年 8 月 24 日	2022-8-24	地面地价 512	1185	512	珠海市拾月新材料有限公司	准入产业类别： 化学原料及化学制品制造业（化学试剂和助剂制造）
22	22082/GL-2022-0009	珠海市南水镇化联三路东南侧	25556.99	二类工业用地	50 年	1.0-3.0	76670.97	2022 年 8 月 15 日至 2022 年 8 月 24 日	2022-8-24	地面地价 511	1306	511	珠海市墨库新材料有限公司高栏港分公司	准入产业类别： 化学原料及化学制品制造业（油墨及类似产品制造）
23	22083/GL-2022-0011	珠海市南水镇化联三路东南侧	19402.08	二类工业用地	50 年	1.0-3.0	58206.24	2022 年 8 月 15 日至 2022 年 8 月 24 日	2022-8-24	地面地价 516	1001	516	珠海中研化妆品有限公司	准入产业类别： 化学原料及化学制品制造业（化妆品制造）
24	22084/GL-2022-0013	珠海市南水镇化联三路东南侧	20864.95	二类工业用地	50 年	1.0-3.0	62594.85	2022 年 8 月 15 日至 2022 年 8 月 24 日	2022-8-24	地面地价 519	1083	519	广东天承化学有限公司	准入产业类别： 化学原料及化学制品制造业（专项化学用品制造）
25	22091/珠自然资富工 2022-03号	富山工业园高栏港高速东侧、富山大道以南	19341.32	二类工业用地	50 年	1.0-2.0	38682.64	2022 年 8 月 18 日至 2022 年 8 月 30 日	2022-8-30	地面地价 421	814	421	广东默克精密工业有限公司	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》第二部分优先发展产业第六类新材料第三项高端钢材、特种合金、高端稀土功能材料等先进金属材料建设范畴

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	
26	22092/珠自然资富工 2022-12号	富山工业园七星大道北侧、产城四路东侧	45527.13	二类工业用地	50年	2.5-3.0	136581.39	2022年8月18日至 2022年8月30日	2022-8-30	地面地价 433	1971	433	珠海汇创达 线路板制造 有限公司	准入产业类别： 《产业结构调整 指导目录（2019） 年本》中第一类 鼓励类第28条信 息产业第21项中 新型电子元器件 （片式元器件、 频率元器件、混 合集成电路、电 力电子器件、光 电子器件、敏感 元器件及传感 器、新型机电元 件、高密度印刷 电路板和柔性电 路板等）制造建 设范畴
27	22093/GL-2022-0004	珠海市金湾区南水镇石油化工区平湾五路西南侧	48252.48	三类工业用地	50年	0.6-1.8	86854.46	2022年8月22日至 2022年8月31日	2022-8-31	地面地价 501	2417	501	珠海宏昌电 子材料有限 公司	准入产业类别： 化学原料及化学 制品制造业（其 他专用化学产品 制造）范围
28	22097/珠自然资富工 2022-13号	富山工业园雷蛛大道西侧、规划富港路北侧	154097.24	二类工业用地	50年	2.0-3.0	462291.72	2022年8月26日至 2022年9月6日	2022-9-6	地面地价 429	6611	429	珠海格力集 团有限公司	准入产业类别： 发展符合园区优 先发展产业方向 的制造业项目

序号	土地使用情况								交易情况					备注
	宗地编号	用 地 位 置	用地面积 (m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (m ²)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/m ²)	成交价 (万元)	平均地 价(元/ m ²)	竞得 单位	
29	22098/珠自然资富工 2022-14 号	富山工业园规划临港路西侧、规划富港路北侧	99000.65	二类工业用地	50 年	2.0-3.0	297001.95	2022 年 8 月 26 日至 2022 年 9 月 6 日	2022-9-6	地面地价 434	4297	434	珠海格力集团有限公司	准入产业类别：发展符合园区优先发展产业方向的制造业项目
30	22099/珠自然资富工 2022-15 号	富山工业园马山北路南侧、规划临港路西侧	84523.46	二类工业用地	50 年	2.0-3.0	253570.38	2022 年 8 月 26 日至 2022 年 9 月 6 日	2022-9-6	地面地价 435	3677	435	珠海斗门大横琴电子有限公司	准入产业类别：发展符合园区优先发展产业方向的制造业项目
31	22100/TJ 2204	高新区金鼎片区金丰四路北、金永二路东侧	22901.54	一类工业用地	50 年	3.5-4.0	91606.16	2022 年 8 月 30 日至 2022 年 9 月 8 日	2022-9-8	地面地价 638	1461	638	珠海普生医疗科技有限公司	准入产业类别：医疗器械
32	22102 珠土储金工 2022-13 号	金湾区三灶镇定湾十五路南侧、胜利路西侧	65014.14	一类工业用地	50 年	2.0-3.0	195042.42	2022 年 9 月 8 日至 2022 年 9 月 20 日	2022-9-20	地面地价 509	3309	509	珠海格力建设工程有限公司	准入产业类别：新材料、新能源、集成电路产业以及战略性新兴产业
33	22103 珠土储金工 2022-15 号	金湾区三灶镇定湾五路南侧、大门路东侧	59691.62	一类工业用地	50 年	2.0-3.0	179074.86	2022 年 9 月 13 日至 2022 年 9 月 22 日	2022-9-22	地面地价 506	3020	506	珠海格创云谷产业开发有限公司	准入产业类别：新材料、新能源、集成电路产业以及战略性新兴产业
34	22106/GL-2022-00 21	珠海市南水镇海能路东北侧、洁能路东南侧	33173.72	二类工业用地	50 年	2.0-3.0	99521.16	2022 年 9 月 15 日至 2022 年 9 月 27 日	2022-9-27	地面地价 510	1692	510	珠海锐骏微电子有限公司	准入产业类别：国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类“二十八、信息

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	
														产业”中“22、半导体、光电子器件、新型电子元器件等电子产品用材料”范围
35	22107/珠土储金工2022-16号	珠海市南水镇石化五路西北侧	33583.25	三类工业用地	50年	0.7-1.8	60449.85	2022年9月15日至2022年9月27日	2022-9-27	地面地价506	1699	506	科思创聚合物(珠海)有限公司	准入产业类别：国家发展改革委《产业结构调整指导目录(2019年本)》鼓励类“十一、石化化工”中“11.热塑性弹性体材料开发与生产”范围
36	22108/珠土储金工2022-18号	珠海市南水镇宝裕路东南侧	92319.21	一类工业用地	50年	1.0-3.0	276957.63	2022年9月15日至2022年9月27日	2022-9-27	地面地价633	5844	633	珠海格创宝城产业开发有限公司	准入产业类别：国家发改委《产业结构调整指导目录(2019年本)》鼓励类第十三条医药、第十四条机械、第二十八条信息产业、第三十一条科技服务业、第四十七条人工智能等
37	22109/珠土储金工2022-19号	珠海市南水镇宝信路东南侧	53885.68	一类工业用地	50年	1.0-3.0	161657.04	2022年9月15日至2022年9月27日	2022-9-27	地面地价633	3411	633	珠海格创宝城产业开发有限公司	准入产业类别：国家发改委《产业结构调整指导目录(2019年本)》鼓励类第十

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	
														九条轻工、第二十八条信息产业、第四十三条环境保护与资源节约综合利用等
38	22110/珠土储金工2022-20号	珠海市南水镇宝裕路东南侧	49348.86	物流用地	50年	1.0-2.0	98697.72	2022年9月15日至2022年9月27日	2022-9-27	地面地价633	3124	633	珠海格创宝城产业开发有限公司	准入产业类别：国家发改委《产业结构调整指导目录（2019年本）》鼓励类第二十九条现代物流
39	22111/珠土储金工2022-21号	珠海市南水镇宝信路东南侧	101166.54	物流用地	50年	1.0-2.0	202333.08	2022年9月15日至2022年9月27日	2022-9-27	地面地价633	6404	633	珠海格创宝城产业开发有限公司	准入产业类别：国家发改委《产业结构调整指导目录（2019年本）》鼓励类第二十九条现代物流
40	22113/TJ2207	高新区金鼎片区二线公路北侧	199948.24	一类工业用地	50年	1.0-1.5	299922.36	2022年9月20日至2022年9月29日	2022-9-29	地面地价802	16036	802	珠海格力电子元器件有限公司	准入产业类别：信息产业

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9月30日。

二、2022 年第三季度地价状况

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年第三季度至2022年第三季度珠海市地价动态监测环比增长率走势见图2-5、2020年第三季度至2022年第三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 年第三季度				2022 年第二季度			
	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 ）	21647	23625	32643	646	21760	23964	32794	646
(2)楼面地价水平值（元 / m ² ）	8815	9645	13086	646	8862	9796	13147	646
(3)地价增长率（环比）（%）	-0.52%	-1.41%	-0.46%	0.00%	-0.11%	-0.11%	-0.12%	0.16%
(4)地价增长率（同比）（%）	-0.57%	-1.58%	-0.51%	0.47%	-0.11%	-0.22%	-0.11%	0.62%

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2022年第三季度除工业地价较2022年第二季度环比持平外，综合、商业、居住地价较2022年第二季度环比均下降，综合、商业、居住、工业地价环比增长率分别为-0.52%、-1.41%、-0.46%、0.00%。

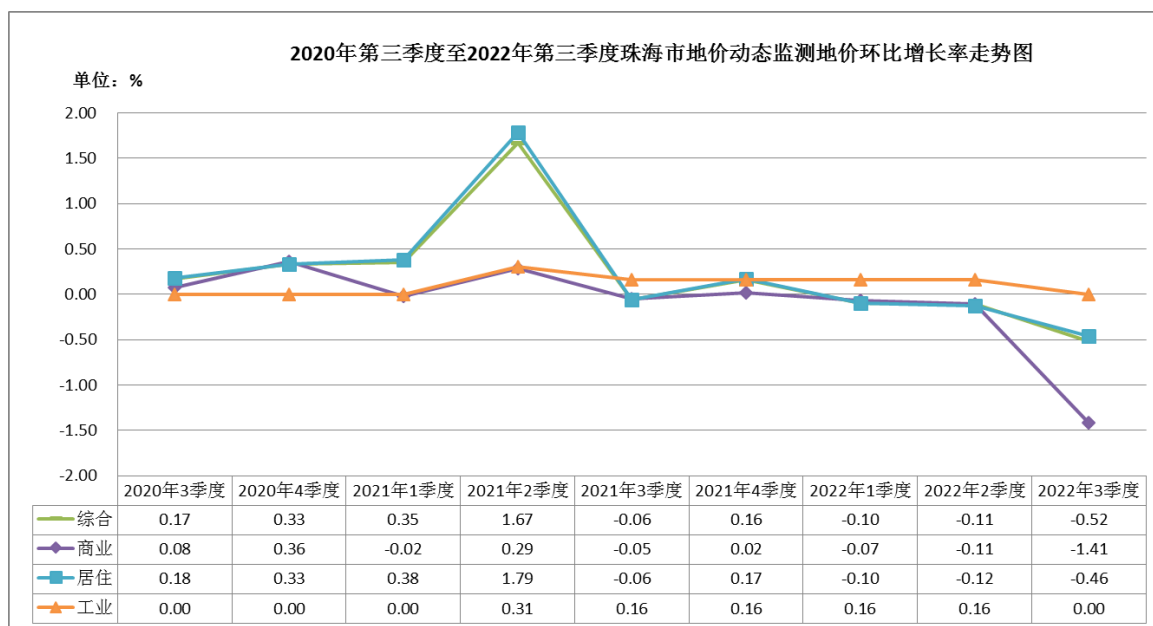


图 2-5 珠海市 2020 年第三季度至 2022 年第三季度城市地价动态监测
地价季度环比增长率走势图

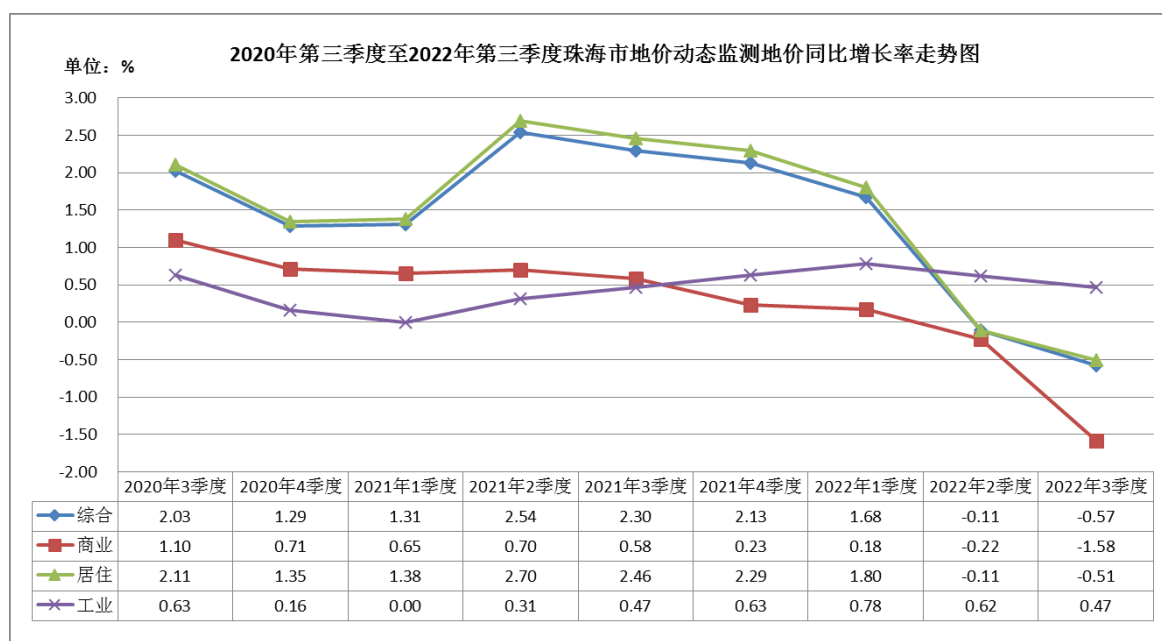


图 2-6 珠海市 2020 年第三季度至 2022 年第三季度城市地价动态监测
地价季度同比增长率走势图

第三部分 房地产市场

一、全国房地产市场分析

（一）2022 年 1-8 月份固定资产投资主要情况

2022 年 1-8 月份，全国固定资产投资（不含农户）367106 亿元，同比增长 5.8%。其中，民间固定资产投资 203148 亿元，同比增长 2.3%。从环比看，8 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.36%。

分产业看，第一产业投资 9254 亿元，同比增长 2.3%；第二产业投资 115865 亿元，增长 10.4%；第三产业投资 241986 亿元，增长 3.9%。

第二产业中，工业投资同比增长 10.5%。其中，采矿业投资增长 6.9%，制造业投资增长 10.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长 15.0%。

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 8.3%。其中，水利管理业投资增长 15.0%，公共设施管理业投资增长 13.1%，道路运输业投资增长 1.3%，铁路运输业投资下降 2.4%。

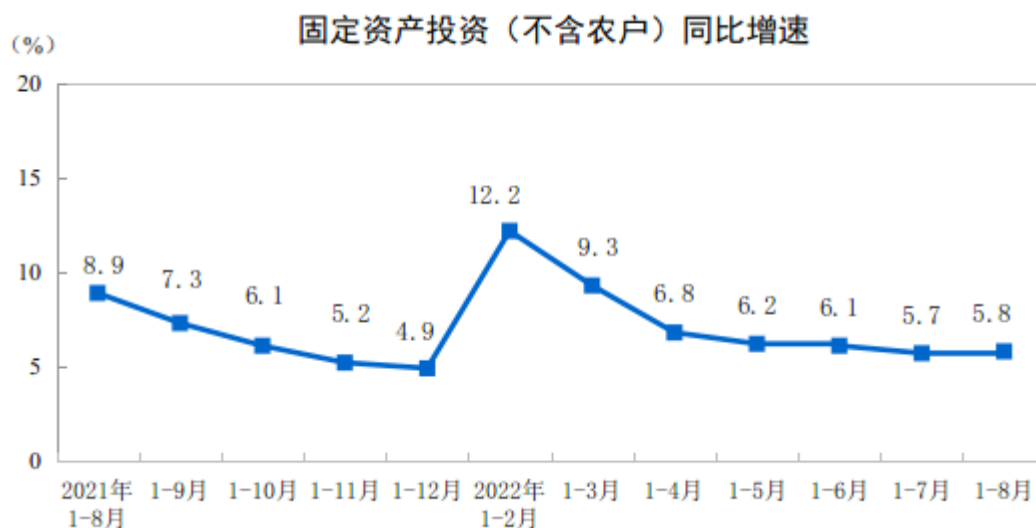


图 3-1 固定资产投资（不含农户）同比增速

（二）房地产开发投资完成情况

2022 年 1-8 月份，全国房地产开发投资 90809 亿元，同比下降 7.4%；其中，住宅投资 68878 亿元，下降 6.9%。

1—8 月份，房地产开发企业房屋施工面积 868649 万平方米，同比下降 4.5%。其中，住宅施工面积 613604 万平方米，下降 4.8%。房屋新开工面积 85062 万平方米，下降 37.2%。其中，住宅新开工面积 62414 万平方米，下降 38.1%。房屋竣工面积 36861 万平方米，下降 21.1%。其中，住宅竣工面积 26737 万平方米，下降 20.8%。

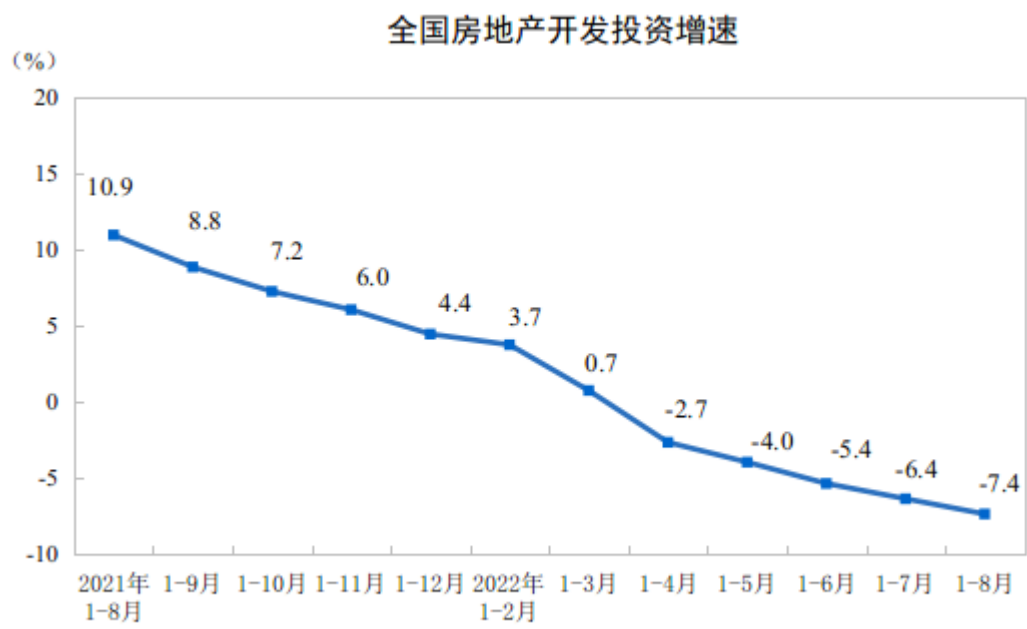


图 3-2 全国房地产开发投资增速

（三）商品房销售和待售情况

1—8 月份，商品房销售面积 87890 万平方米，同比下降 23.0%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 85870 亿元，下降 27.9%，其中住宅销售额下降 30.3%。

1—8 月份，东部地区商品房销售面积 35593 万平方米，同比下降 25.8%；销售额 49111 亿元，下降 28.9%。中部地区商品房销售面积 26279 万平方米，下降 7.1%；销售额 18394 亿元，下降 22.9%。西部地区商品房销售面积 23388 万平方米，下降 23.2%；销售额 16337 亿元，下降 28.2%。东北地区商品房销售面积 2630 万平方米，下降 35.7%；销售额 2026 亿元，下降 40.0%。

8 月末，商品房待售面积 54605 万平方米，同比增长 8.0%。其中，住宅待售面积增长 15.1%。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。）

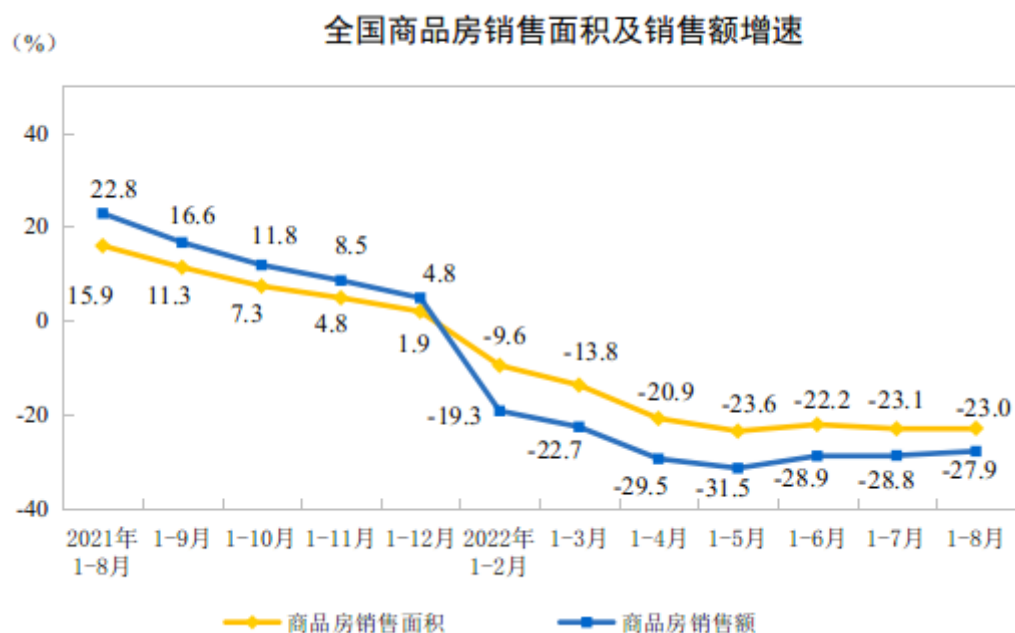


图 3-3 全国商品房销售面积及销售额增速

(四) 房地产开发企业到位资金情况

1—8 月份，房地产开发企业到位资金 100817 亿元，同比下降 25.0%。其中，国内贷款 12280 亿元，下降 27.4%；利用外资 59 亿元，增长 11.6%；自筹资金 35771 亿元，下降 12.3%；定金及预收款 32719 亿元，下降 35.8%；个人按揭贷款 16243 亿元，下降 24.4%。

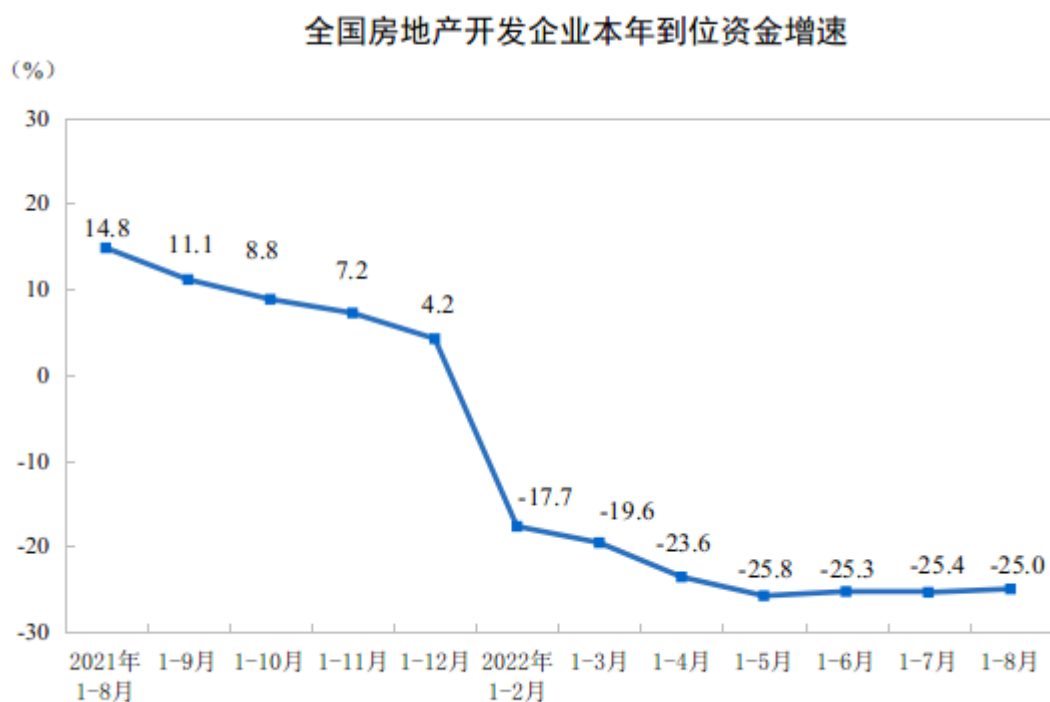


图 3-4 全国房地产开发企业本年到位资金增速

（五）70 个大中城市住宅销售价格变动情况

1、一线城市商品住宅销售价格环比微涨，二三线城市环比转降或降幅扩大

8 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有 50 个和 56 个，比上月分别增加 10 个和 5 个。

8 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.1%，涨幅比上月回落 0.2 个百分点；二手住宅销售价格环比由上月上涨 0.2% 转为持平。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降 0.2%；二手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。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降 0.4% 和 0.5%，降幅比上月分别扩大 0.1 和 0.2 个百分点。

2、一线城市商品住宅销售价格同比涨幅回落，二三线城市同比降幅扩大

8 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比下降城市有 49 个，比上月增加 1 个；二手住宅销售价格同比下降城市有 61 个，个数与上月相同。

8 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 2.8% 和 0.8%，涨幅比上月分别回落 0.3 和 0.1 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下降 1.0% 和 2.8%，降幅比上月分别扩大 0.5 和 0.3 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 3.7% 和 4.2%，降幅比上月分别扩大 0.5 和 0.3 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。）

（六）全国房地产开发景气指数

8 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 95.07，比 7 月份下降 0.19%。2021 年 8 月至 2022 年 8 月全国房地产开发景气指数见图 3-5。

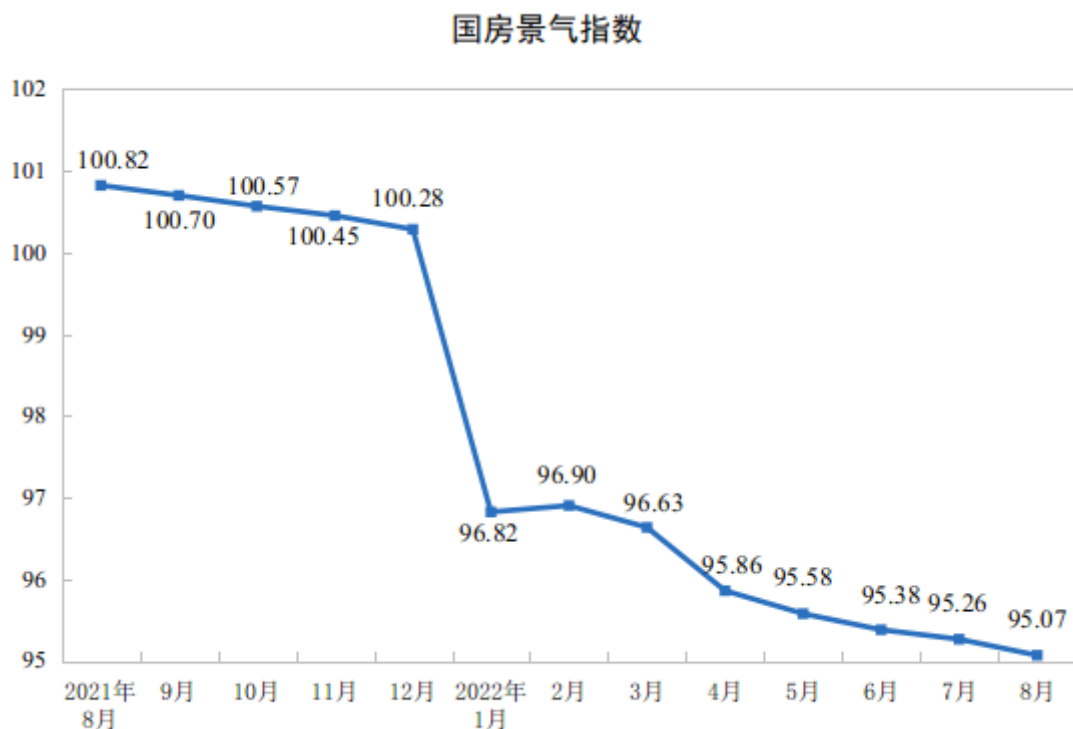


图 3-5 2021 年 8 月至 2022 年 8 月全国房地产开发景气指数

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 1-8 月广东固定资产投资运行简况

1-8 月，广东省固定资产投资同比下降 1.0%。分产业看，第一产业投资下降 24.1%；第二产业投资增长 15.0%，其中，工业投资增长 14.8%；第三产业投资下降 5.9%。

2、2022 年 1-8 月广东房地产开发投资简况

1-8 月，广东省完成房地产开发投资 0.99 万亿元，同比下降 12.1%。其中，商品住宅投资下降 12.2%。

分区域看，1-8 月珠三角核心区房地产开发投资下降 8.4%，沿海经济带下降 24.5%，北部生态发展区下降 35.7%。

三、珠海市房地产市场分析

（一）固定资产投资

1-8 月，全市固定资产投资同比下降 10.6%。1-8 月，全市完成基础设施投资同比上涨 9.3%。从结构上看，第二产业中的工业投资同比上涨 52.8%；第三产业中房地产业投资同比下降 29.9%。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	-10.6
总计中：第一产业	-31.5
第二产业	52.7
第三产业	-21.6
总计中：基础设施	9.3
总计中：工业	52.8
# 制造业	63.4
# 技术改造	8.8
房地产开发	-29.9

注：固定资产投资数据来源于珠海市统计局，下同。

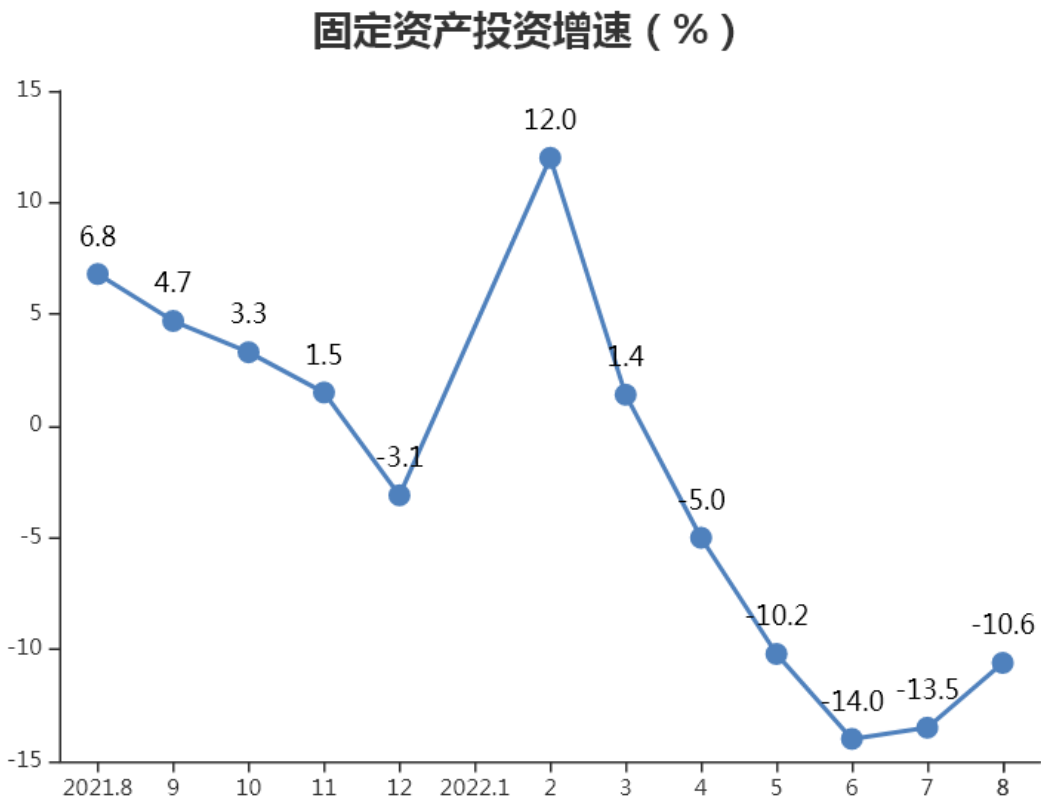


图 3-6 固定资产投资累计增长速度

从图 3-6 可知，2021 年 8 月-2022 年 8 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 8-12 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 6 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-14.0%，2022 年 8 月小幅度回升，为-10.6%。

（二）房地产供求

2022 年 1-8 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 08 月房地产开发与经营》报表数据显示，1-8 月，珠海市商品房施工面积 3598.00 万 m²，其中住宅类施工面积 1902.50 万 m²，同比下降 6.6%。全市商品房竣工面积 125.85 万 m²，同比下降 4.9%，其中住宅类竣工面积为 91.23 万 m²，同比上涨 66.2%。珠海市 1-8 月商品房销售面积为 246.35 万 m²，同比下降 31.2%，其中住宅销售面积为 199.50 万 m²，同比下降 37.9%；商品房待售面积为 494.43 万 m²，同比上涨 42.0%，其中住宅待售面积为 184.76 万 m²，同比上涨 37.8%。2022 年 1-8 月房地产开发与经营情况表见表 3-2。

表 3-2 2022 年 1-8 月房地产开发与经营情况表

指标名称	1-8 月	同比增长（%）
商品房施工面积(万平方米)	3598.00	-6.7
其中：住宅	1902.50	-6.6
办公楼	675.68	-8.3
商业营业用房	409.51	-0.1
商品房竣工面积(万平方米)	125.85	-4.9
其中：住宅	91.23	66.2
办公楼	6.88	-75.6
商业营业用房	1.42	-87.2
商品房销售面积(万平方米)	246.35	-31.2
其中：住宅	199.50	-37.9
办公楼	22.27	-8.6
商业营业用房	17.63	174.7
商品房待售面积(万平方米)	494.43	42.0
其中：住宅	184.76	37.8
办公楼	143.45	61.4
商业营业用房	72.21	30.1

注：房地产开发与经营数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表，下同。

二手房交易面积、交易金额均同比下降 1-8 月，珠海市商品房可供预售 162 宗，同比下降 42.3%，商品房可供预售面积 243.90 万平方米，同比下降 45.0%，商品房可供预售面积中主要是住宅，为 163.49 万平方米，同比下降 51.5%。二手房交易面积为 101.99 万平方米，同比下降 43.4%，其中，住宅交易面积为 88.73 万平方米，同比下降 47.9%。二手房交易金额为 1357890 万元，同比下降 49.9%。2022 年 1-8 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 1-8 月商品房预售及二手住房交易统计表

指标名称	1-8 月	同比增长 (%)
商品房可供预售宗数(宗)	162	-42.3
商品房可供预售面积(万平方米)	243.90	-45.0
其中：住宅	163.49	-51.5
办公楼	65.38	-22.0
商业营业用房	11.88	-35.0
其他	3.15	-27.1
二手房交易面积(万平方米)	101.99	-43.4
其中：住宅	88.73	-47.9
办公楼	10.44	158.3
商业营业用房	2.82	-51.4
二手房交易金额(万元)	1357890	-49.9
其中：住宅	1283979	-50.9
办公楼	35151	24.9
商业营业用房	38759	-40.3

(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 1-8 月至 2022 年 1-8 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 1-8 月为-6.6%；累计竣工面积波动明显，统计时间段内呈波动上升态势，其中 2021 年 1-8 月同比增长率达到统计时段内最高值，为 66.2%；珠海市住宅累计销售面积呈持续下降趋势，2022 年 1-8 月同比增长率为-37.9%；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 1-8 月至 1-12 月增长率均为正增长；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 1-8 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 1-8 月至 1-12 月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，2022 年 1-7 月起再次呈负增长；统计时间段内，待售面积同比增长率均为正增长，总体呈缓慢上涨态势。

2021 年 1-8 月至 2022 年 1-8 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-3.2%~9.1%以内波动；统计时段内，竣工面积累计同比增长率变化呈下降态势，2022 年 1-2 月达到统计时段内最大值，为 33.9%，2022 年 1-4 月达到统计时段内最小值，为-93.3%；累计销售面积 2021 年同比增长率呈波动下降态势，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%，1-3 月开始大幅上涨至

458.8%，随后呈波动下降态势，2022 年 1-8 月为 174.7%；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 1-8 月商业营业用房累计待售面积增长率为 30.1%。

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 1-8 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	2022 年 1-6 月	2022 年 1-7 月	2022 年 1-8 月
施工面积 (万平方米)	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	2018.8 1	2045.4 7	1902.5
同比增长 (%)	-0.2%	-1.4%	-1.0%	-0.5%	-1.7%	0.9%	-3.2%	-3.2%	-2.6%	-0.6%	1.0%	-6.6%
竣工面积 (万平方米)	54.9	60.02	71.48	104.48	164.05	11.68	10.11	19.13	53.32	70.42	79.08	91.23
同比增长 (%)	-22.8%	-41.0%	-36.1%	-6.7%	13.7%	-48.3%	-56.5%	-45.4%	41.4%	41.6%	56.0%	66.2%
销售面积 (万平方米)	321.47	349.88	378.75	407.6	428.22	46.42	93.89	111.53	130.05	172.6	184.13	199.5
同比增长 (%)	50.1%	38.3%	23.8%	14.0%	2.1%	-14.5%	-20.9%	-34.7%	-40.2%	-36.6%	-38.5%	-37.9%
待售面积 (万平方米)	134.04	132.31	135.31	141	147.54	198.51	178.27	161.77	159.78	171.49	167.09	184.76
同比增长 (%)	2.2%	1.2%	1.0%	8.9%	17.4%	8.8%	15.2%	4.9%	4.8%	21.7%	21.8%	37.8%

注：数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表，下同。

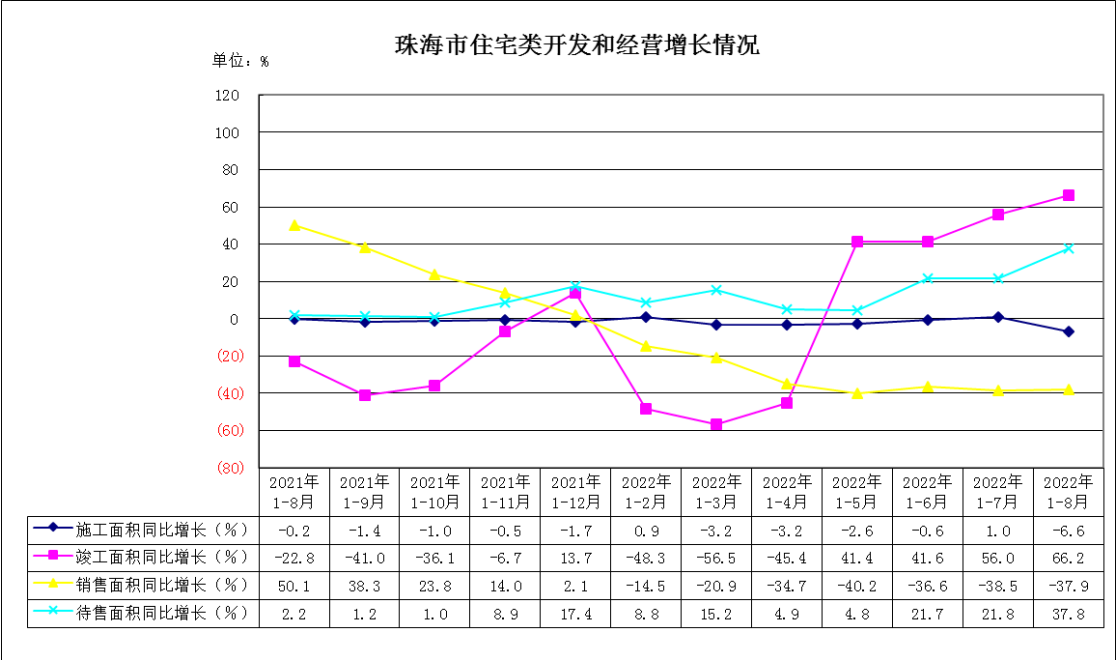


图 3-7 珠海市商品房住宅类开发和经营情况（全市）

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 1-8 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	2022 年 1-6 月	2022 年 1-7 月	2022 年 1-8 月
施工面积 (万平方米)	736.47	736.56	736.52	734%	739.16	660.84	662.7	665.82	674.64	674.71	677.9	675.68
同比增长 (%)	7.9%	7.1%	3.8%	3.7%	0.3%	-0.8%	-1.5%	-1.2%	-4.6%	-6.9%	-6.3%	-8.3%
竣工面积 (万平方米)	28.18	32.47	32.47	50%	57.12	5.22	0.08	0.08	0.08	3.5	6.88	6.88
同比增长 (%)	-26.1%	-14.8%	-25.6%	11.0%	-9.2%	21.8%	-98.1%	-99.3%	-99.5%	-79.3%	-75.6%	-75.6%
销售面积 (万平方米)	24.36	29.42	34.78	39%	47.6	2.91	10.99	13.32	15.67	19.29	20.39	22.27
同比增长 (%)	13.0%	20.5%	9.0%	11.5%	10.6%	-53.2%	19.0%	4.7%	4.3%	2.1%	-2.2%	-8.6%
待售面积 (万平方米)	88.9	87.64	87.09	101%	101.67	128.15	125.75	130.56	140.4	138.3	140.32	143.45
同比增长 (%)	42.0%	34.6%	36.5%	61.0%	36.8%	35.6%	39.0%	44.5%	55.7%	52.3%	55.3%	61.4%

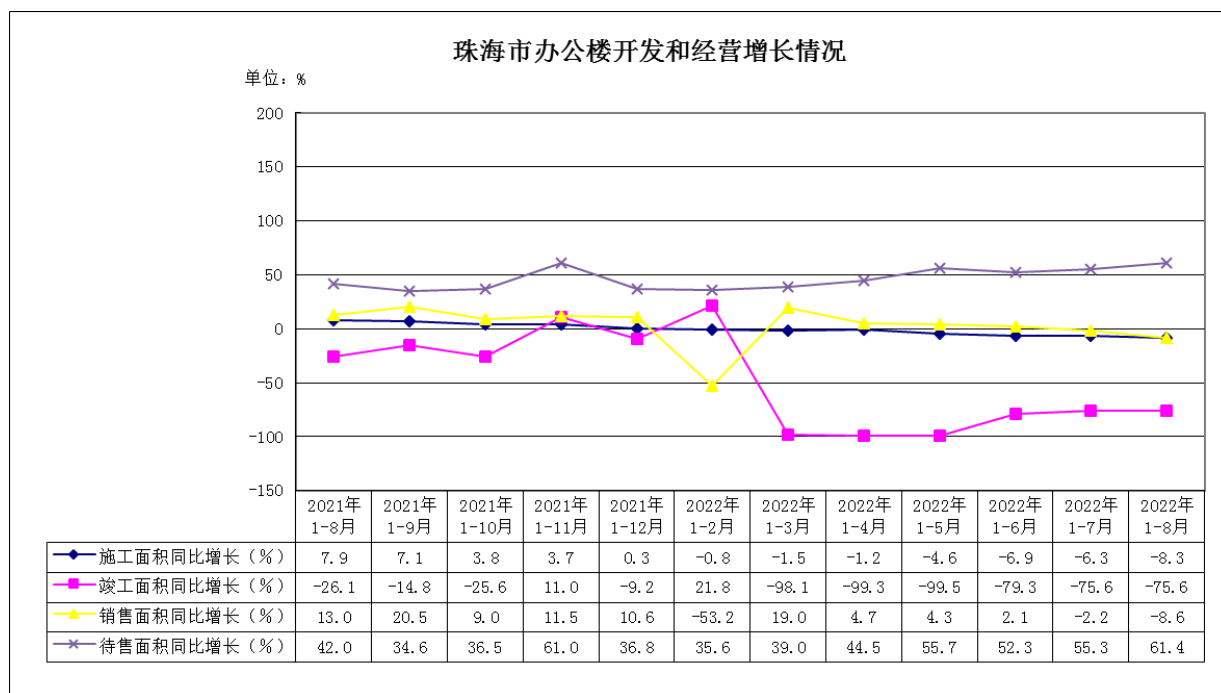


图 3-8 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

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 1-8 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	2022 年 1-6 月	2022 年 1-7 月	2022 年 1-8 月
施工面积 (万平方米)	410.03	412.37	413.9	428.63	434.29	410.21	411.47	417.46	425.42	426.31	425.68	409.51
同比增长 (%)	-2.5%	-3.2%	1.2%	2.5%	-1.0%	8.6%	7.8%	9.1%	8.7%	6.8%	8.4%	-0.1%
竣工面积 (万平方米)	11.06	12.19	12.63	14.06	20.83	2.52	0.45	0.45	0.74	1.17	1.17	1.42
同比增长 (%)	-53.4%	-69.1%	-69.1%	-65.7%	-52.4%	33.9%	-76.1%	-93.3%	-91.2%	-75.2%	-89.2%	-87.2%
销售面积 (万平方米)	6.42	6.67	6.94	7.62	9.51	1.62	10.94	11.45	11.75	16.28	16.34	17.63
同比增长 (%)	38.6%	9.5%	-0.9%	-17.4%	-24.4%	45.4%	458.8%	361.8%	227.4%	277.2%	201.4%	174.7%
待售面积 (万平方米)	55.49	55.88	56.13	56.54	57	66.06	68.68	69.31	70	70.39	70.11	72.21
同比增长 (%)	21.3%	25.3%	25.1%	30.8%	38.5%	22.5%	33.3%	23.2%	24.6%	25.6%	25.7%	30.1%

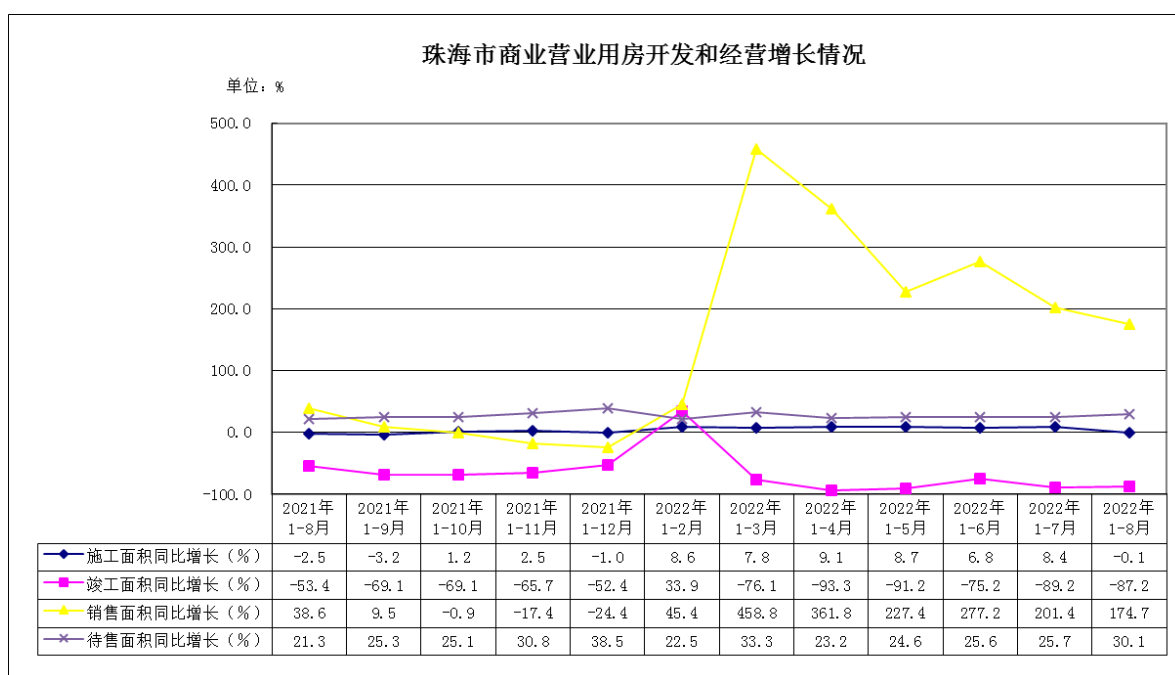


图 3-9 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

2、三级市场分析

从珠海市统计局的数据看：

据 2021 年 8 月至 2022 年 8 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 8 月交易面积较大，为统计时段内峰值，为 182800 平方米。二手住房价格，总体呈波动下降态势，统计时间段内，二手房平均价格范围为 13378-16117 元/m²，2022 年 8 月的均价为 13378 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 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（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
月份 指标	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 5 月	2022 年 6 月	2022 年 7 月	2022 年 8 月
二手住房交易面积（万平方米）	110700	133200	120000	111600	106300	146900
二手住房交易金额（万元）	165393	182794	181191	163591	151121	196526
二手住房平均价格（元/平方米）	14941	13723	15099	14659	14216	13378

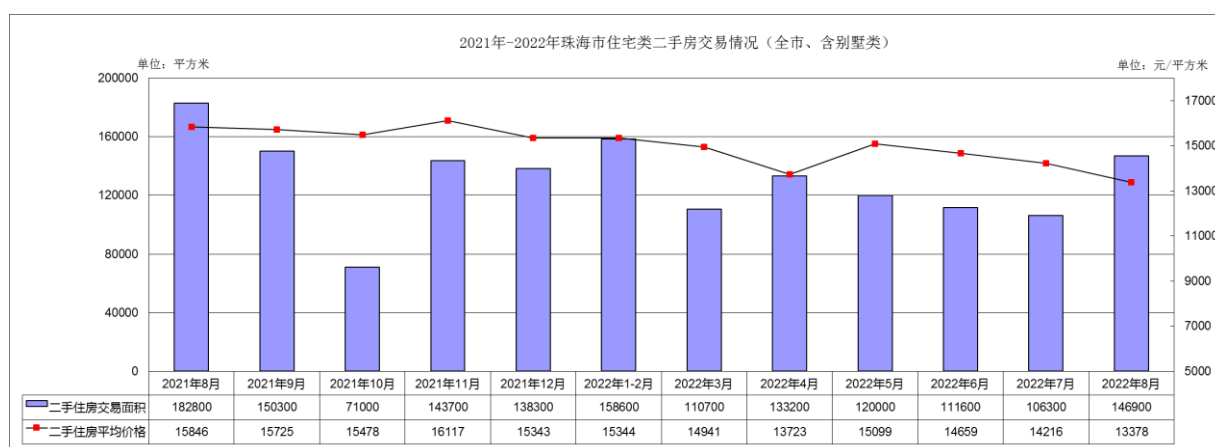


图 3-11 珠海市 2021 年-2022 年二手房住宅类交易情况

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“保交楼、保民生、保稳定”，提出要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具，支持刚性和改善性住房需求。人民银行在 2022 年下半年工作的会议中强调，保持货币信贷平稳适度增长，综合运用多种货币政策工具，保持流动性合理充裕，引导金融机构增加对实体经济的贷款投放，保持贷款持续平稳增长。住建部等部门出台房地产相关政策，强调严格限定用于已售、逾期、难交付的住宅项目建设交付，实行封闭运行、专款专用，压实企业自救主体责任，落实地方政府属地责任，切实维护购房人合法权益，稳妥实施房地产长效机制，抓紧完善相关制度和政策工具箱，探索新的发展模式，持续整顿规范房地产市场秩序，营造守法诚信、风清气正的市场环境，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。中国人民银行在 8 月下调了贷款市场报价利率（LPR），为本年度的第三次下调。珠海市政府常务会议审议并原则通过《珠海市住房发展“十四五”规划和二〇三五年远景目标纲要》，《规划》明确了四项任务，确保我市住房发展各项工作稳步推进，一是坚持“房住不炒”，加强商品住房销售价格等方面的监督管理工作，完善房地产市场监测预警体系，确保房地产市场平稳健康发展。二是加强保障力度，构建新型城镇住房保障体系，推进年轻人、产业工人、新市民“有业有住有家”。三是完善长租房政策，建立住房租赁市场政策支持体系，规范发展住房租赁市场。四是提升居住品质，打造民生幸福样板城市。珠海市住房和城乡建设局印发《珠海市保障性租赁住房准入退出管理规定（试行）》，《规定》主要包括了“房屋准入和退出”、“人员准入和退出”等，有效增加保障性租赁住房供应，进一步拓宽保障性租赁住房筹集渠道，促进各类市场主体了解保障性租赁住房相关管理要求。整体来看，目前房地产形势仍较为严峻，市场预期不足，国务院常务会议“一城一策”灵活运用信贷等政策定调，各地因城施策力度加快落实，准确把握房地产市场，实现平稳健康发展。

从城市建设来看，珠机城际二期白藤河段全线贯通；横琴科学城二期项目首栋封顶；兴业快线（北段）工程西线实现双洞贯通；菱角咀隧道东线顺利贯通；金琴快线北延段一期施工进入尾声；金海大桥除合龙点外的所有标准钢箱梁完成架设，预计 2023 年具备通车条件；黄茅海跨海通道节段梁预制突破 1000 片，项目预计 2024 年建成通车；深中通道沉管隧道 E21 管节完成水下对接，项目计划 2024 年建成通车，多项省、市重点建设项目取得关键性进展。2022 年 7 月 8 日，珠海市自然资源局公布《珠海中心站（鹤洲）站城一

体综合开发用地规划条件论证》的批前公告，片区定位为围绕枢纽打造集多功能于一体的站城综合体，塑造多样共荣的活力站城客厅。2022 年 8 月 22 日，珠海市自然资源局公布珠海市海绵城市专项规划整合规划（2018-2030）》批后公告，通过海绵城市建设，以水体、绿地格局为基础，构建具有“涵养、生态、净化、安全”功能的区域海绵系统，提升城市生态品质，增强风险抵抗能力，逐步实现“水清、岸绿、景美、生态”以及“小雨不积水、大雨不内涝”的海绵城市目标。

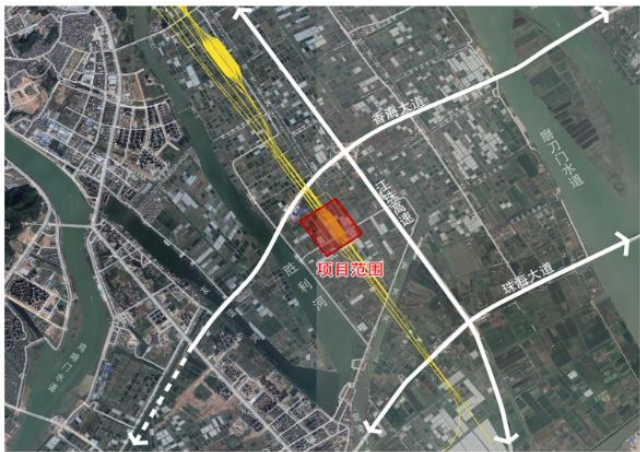
从土地一级市场成交状况来看，2022 年第三季度出让成交 40 宗工业用地；2022 年第二季度出让成交地块中包括 1 宗住宅用地、1 宗社会停车场用地和 21 宗工业用地。与 2022 年第二季度相比，本季度无商住等经营性用地成交，成交宗数环比增长率为 73.91%，成交金额较 2022 年第二季度下降了 64.62%。本季度香洲区成交 5 宗工业用地，金湾区成交 22 宗工业用地，斗门区成交 13 宗工业用地，其中，金湾区成交金额、成交宗数和成交土地面积均领先各区，成交地块主要集中于南水片区；斗门区成交地块主要集中于富山工业园区。未来政府或将继续优化土地供应模式与土地供应节奏，进一步稳定土地市场，促进房地产健康稳定发展。

2022 年第三季度，多项国家政策出台，基本围绕货币政策、专项借款和二手房贷利率等政策展开，加强房地产市场预期引导，明确“保交楼、保民生、保稳定”的三保工作，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，支持布局珠西都市圈，优化轨道交通枢纽布局，推动港口一体化建设，有效加强人才聚集，提升城市竞争力。预测珠海市 2022 年第四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）《珠海中心站（鹤洲）站城一体综合开发用地规划条件论证》的批前公告



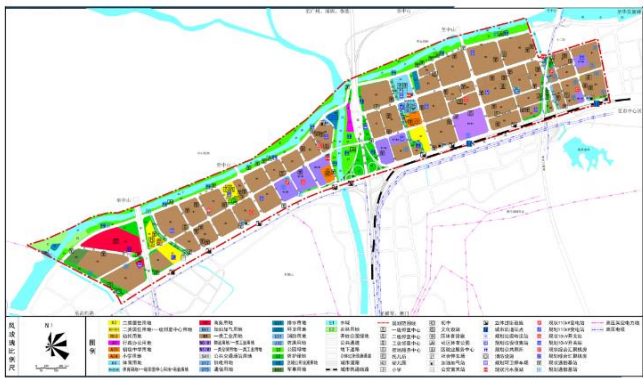
2022 年 7 月 8 日，珠海市自然资源局公布珠海中心站（鹤洲）站城一体综合开发用地规划条件论证》的批前公告。

规划范围：项目位于珠海市斗门区白蕉镇，东临江珠高速，南临新界河，西临胜利河，北邻香海高速，宗用地面积 58.78 公顷，其中，净用地面积 45.36 公顷，四周市政道路面积 13.42 公顷。

项目启动原因：国家发展改革委正式批复《粤港澳大湾区城际铁路建设规划》，依据规划，珠海中心站（鹤洲）定位为珠江口西岸地区“三主四辅”的主枢纽之一，规模为 10 台 19 线。近期珠肇高铁将全面开工建设，为确保铁路建设按计划进行，需尽快稳定珠海中心站（鹤洲）站城一体。

功能定位：围绕枢纽打造集多功能于一体的站城综合体，塑造多样共荣的活力站城客厅，包含但不限于铁路配套、商务办公、商业文娱、酒店公寓、会议展览、文旅休闲等功能。

（二）《珠海市南湾城区 B-NW1-01、B-NW1-02 及 B-NW1-04 编制单元（南屏科技工业园片区）控制性详细规划（2020 年修改）》批后公告



2022 年 8 月 5 日，珠海市自然资源局公布《珠海市南湾城区 B-NW1-01、B-NW1-02 及 B-NW1-04 编制单元（南屏科技工业园片区）控制性详细规划（2020 年修改）》批后公告。

区域位置：项目位于珠海市香洲区南

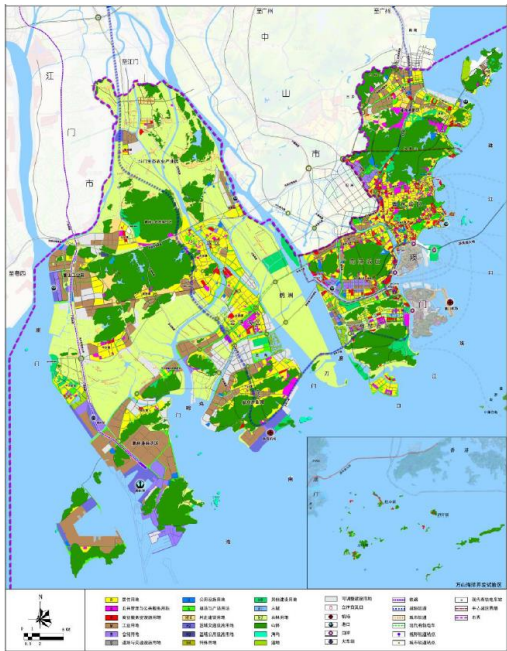
湾基本城市组团南平科技工业园，规划范围东起屏东六路、南至珠海大道、西达同昌路、北与中山市坦洲镇隔沙新涌相望。

主要指标：1、规划总用地规模：632.87 公顷；2、规划建设用地规模：574.79 公顷；3、规划规模人口：规划总就业人口 20.50 万人，总居住人口 10.22 万人。

开展背景：为支持园区企业增容扩建，助力珠海实体经济发展的需求，满足企业职工需求，实现人民群众对美好生活的相望的需求。

功能定位：以打印及增材制造、之翰呢家具、只能制造装备为主导的现金制造产业园区。

（三）《珠海市海绵城市专项规划整合规划（2018-2030）》批后公告



2022 年 8 月 22 日，珠海市自然资源局公布《珠海市海绵城市专项规划整合规划（2018-2030）》批后公告。

规划范围：本次规划整合范围为珠海市全境的陆域范围，面积约为 1724 平方公里。城市（镇）建设用地面积 315 平方公里，规划划定横琴新区和西部中心城区为重点区域，范围约为 52 平方公里。

规划目标：通过海绵城市建设，以水体、绿地格局为基础，构建具有“涵养、生态、净化、安全”功能的区域海绵系统，提升城市生态品质，增强风险抵抗能力，逐步实现“水清、岸绿、景美、生态”

以及“小雨不积水、大雨不内涝”的海绵城市目标。

二、城市建设

1、珠机城际二期白藤河段全线贯通

7 月 9 日，珠机城际二期白藤河段全线贯通。珠机城际二期全长 22.8 公里，由横琴的珠海长隆站向西进入珠海金湾机场，沿线分别设井湾站、鹤洲南站（预留条件）、三灶东站、珠海机场站，最高时速可达 160 公里。加上已经运营的一期工程，珠机城际运营后将助力珠海形成“香洲-横琴-机场”城际铁路大通道，串联多个口岸和交通枢纽，成为珠海

便捷综合交通网络的关键一环。

2、横琴科学城二期项目首栋封顶

7月18日，横琴科学城二期项目首栋封顶。横琴科学城位于合作区西北角的交通要道口，是全国最大的房建类EPC工程，总建筑面积超过300万平方米。项目由珠海大横琴置业有限公司投资，是合作区发展“四大产业”的重要载体，将打造成粤港澳大湾区经济资源聚集中心，科研产业人流、物流及信息流的高速运转通道。横琴科学城二期项目被列入2022年广东省重点建设项目，并于2022年年初正式进入主体结构施工，目前主体结构工程进度已完成40%，预计将在2025年6月全面竣工。

3、兴业快线（北段）工程西线实现双洞贯通

7月20日，兴业快线（北段）工程西线已实现双洞贯通。兴业快线（北段）全长约17公里，南起梅华路，全线呈南北走向的“Y”字形，在凤凰山谷借助桥梁分为东西两个隧道。东线隧道出凤凰山后下穿鸡山社区、中山大学珠海校区，沿港湾大道至唐乐路；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。建成通车后，将贯穿城市中心，主线全程无红绿灯的快速路将为市民出行提速，成为珠海多层次、枢纽型、网络化的综合立体交通体系中的“骨络经脉”。

4、金海大桥除合龙点外的所有标准钢箱梁完成架设

8月16日，金海大桥除合龙点外的所有标准钢箱梁完成架设。金海大桥是一座公铁两用大桥，连接横琴和金湾，跨越磨刀门水道、白藤河水道。其中由中铁大桥局承建的磨刀门段主桥为一座挑臂式钢箱梁4塔斜拉桥。大桥中间通行设计时速160公里的珠机城际二期铁路，左右两侧是双向六车道设计时速100公里的高速公路，预计2023年具备通车条件。

5、金琴快线北延段一期施工进入尾声

8月18日，金琴快线北延段一期施工进入尾声，预计10月基本完工。金琴快线北延段工程起点对接高新互通立交，经金凤路、港湾北路、新湾四路等路网，终点对接中山东部外环高速，进而实现对深中通道衔接辐射。金琴快线北延段贯穿高新区，是三条战略通道中的深中通道连接线一部分，沿线产业园区聚集。快速路的建设将大幅度提升片区交通效能，缩短高新区到香洲等地的日常通勤时间，支撑产业发展。

6、珠海高栏港综合保税区通过预验收

8月30日，珠海高栏港综合保税区通过预验收。高栏港综合保税区建有9条外卡口进出通道，6条内卡口进出通道。其中，货运通道均配置电子地磅，行政通道均有明显标识，

实现人、货分流。所有通道均安装与海关信息系统联网的视频监控、电子车牌自动识别、集装箱号自动识别、重量自动采集、卡口放行控制等信息系统，实现全程智能化管理。高栏港综合保税区开放后，将为珠海和珠江口西岸地区提供综合保税配套服务，进一步发展珠海对外贸易、吸引外商投资，促进产业不断升级，推动区域经济高质量发展。

7、黄茅海跨海通道节段梁预制突破 1000 片

9 月 14 日，黄茅海跨海通道项目 T9 合同段节段梁预制突破 1000 片大关，预制梁生产工作全面进入快车道。黄茅海通道项目建设进展顺利，海域段两座主桥的 5 座主塔已完成工程总量的 50%左右，象山隧道已累计掘进 2240 米，占总长度的 70%左右。项目预计 2024 年建成通车，建成后，将与港珠澳大桥、深中通道等共同组成大湾区跨海跨江通道群，助力粤港澳大湾区构建现代化的综合交通运输体系。

8、菱角咀隧道东线顺利贯通

9 月 17 日，菱角咀隧道东线顺利贯通。菱角咀隧道工程北起海滨公园，南至海滨泳场服务中心停车场入口，隧道全长约 960 米，其中车行双车道隧道长约 340 米/侧。设计标准为双洞双向 4 车道，设计时速 40 公里/小时，将原行程 4.5 公里缩短为 0.34 公里，车程时间缩短至 3 分钟。菱角咀隧道建成通车后，将实现过街人流和车流有效分离，进一步完善情侣路沿岸路网布局，提升路网功能。

9、深中通道沉管隧道 E21 管节完成水下对接

9 月 21 日，深中通道沉管隧道 E21 管节完成水下对接。目前，深中通道岛隧、桥梁工程双线并进。沉管隧道累计沉放 30 个管节，剩余 2 个管节及 1 个最终接头未安装，计划年内还将完成 1 个管节的沉放安装。东、西人工岛有序推进建设。桥梁工程方面，中山大桥正开展路面及附属设施施工；伶仃洋大桥预计 9 月完成主缆索股架设。项目计划 2024 年建成通车。未来经深中通道东人工岛水下互通立交，便可东往深圳、西往中山、北往广州、南往香港，真正实现快速便捷交通转换、各城市间互联互通。

第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2022 年 7 月、8 月、9 月）

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	7 月售价（元/㎡）	8 月售价（元/㎡）	9 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 m²二至四房	81-135 m²二至四房； 30000 元/㎡	81-135 m²二至四房； 30000 元/㎡	81-135 m²二至四房； 30000 元/㎡	在建	0756-888 8280
	建发央璟	香洲春风路南侧	95-125 m²三-四房	95-125 m²三-四房； 42000 元/㎡	95-125 m²三-四房； 42000 元/㎡	95-125 m²三-四房； 42000 元/㎡	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 m²商办	36/48 m²商办； 26000 元/㎡	36/48 m²商办； 26000 元/㎡	36/48 m²商办； 26000 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）	53-97 m²开放式办公	53-97 m²开放式办公； 23500 元/㎡	53-97 m²开放式办公； 23500 元/㎡	53-97 m²开放式办公； 23500 元/㎡起	在建	0756-366 0888
	香麓湾	香洲神前路 6 号	164-238 m²叠墅、196 m²联排别墅、448 m²双拼别墅	164-238 m²叠墅 900-1000 万元/套、196 m²联排别墅 800-850 万元/套；448 m²双拼别墅 1700-1800 万元/套	164-238 m²叠墅 900-1000 万元/套、196 m²联排别墅 800-850 万元/套；448 m²双拼别墅 1700-1800 万元/套	164-238 m²叠墅 900-1000 万元/套、196 m²联排别墅 800-850 万元/套；448 m²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 m²三-四房	92-133 m²三-四房； 34000 元/㎡	92-133 m²三-四房； 34000 元/㎡	92-133 m²三-四房； 34000 元/㎡	在建	0756-399 6888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/㎡）	8月售价（元/㎡）	9月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
老香洲	优特绿城·桂语香山	香洲银桦路 102 号	114-142 m² 三-四房	114-142 m² 三-四房； 22000 元/㎡	114-142 m² 三-四房； 22000 元/㎡	114-142 m² 三-四房； 22000 元/㎡	在建	400-176-0760 转 874547
	悦澜山	香洲契爷岭二街 36 号	128-139 m² 三-四房	127-140 m² 三-四房； 34000 元/㎡	127-140 m² 三-四房； 34000 元/㎡	127-140 m² 三-四房； 34000 元/㎡	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； 57000 元/㎡	193-345 m² 三-五房大平层单位； 57000 元/㎡	193-345 m² 三-五房大平层单位； 57000 元/㎡	现楼	0756-880 6688
	万科臻湾府	情侣南路与海愉路交汇处	76-138 m² 四房	76-138 m² 四房； 43000 元/㎡	76-138 m² 四房； 43000 元/㎡	76-138 m² 四房； 43000 元/㎡	在建	0756-326 7666
	曦华园	吉大情侣南路 22 号	218-227 m² 五房	218-227 m² 五房； 52000 元/㎡	218-227 m² 五房； 52000 元/㎡	218-227 m² 五房； 52000 元/㎡	现楼	0756-898 6549

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/㎡）	8月售价（元/㎡）	9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	41-167 一-三房	41-167 一-三房；38000 元/㎡	41-167 一-三房；38000 元/㎡	41-167 一-三房；38000 元/㎡	现楼	0756-880 0088
	世茂港珠澳口岸城	港珠澳大桥珠澳口岸岛	40-225 m² 一-四房	40-225 m² 一-四房；36000 元/㎡	40-225 m² 一-四房；36000 元/㎡	40-225 m² 一-四房；36000 元/㎡	现楼	0756-633 3333
	仁恒滨海中心	香洲情侣南路（过澳门关口对面）	304-460 m² 三-五房复式	304-460 m² 三-五房复式；带装修 66000-73000 元/㎡	304-460 m² 三-五房复式；带装修 66000-73000 元/㎡	304-460 m² 三-五房复式；带装修 66000-73000 元/㎡	现楼	0756-329 9999
	森宇富通商务大厦	珠海市香洲区粤海中路 2133 号	56-71 m² 写字楼	56-71 m² 写字楼 33000-35000 元/㎡	56-71 m² 写字楼 33000-35000 元/㎡	56-71 m² 写字楼 33000-35000 元/㎡	现楼	0756-860 3399
	富力新天地	香洲区九洲大道西 2001 号	40-62 m² 酒店式办公、商业；91-169 m² 二-五房住宅	40-62 m² 酒店式办公、商业，28000 元/㎡；91-169 m² 二-五房住宅；28000 元/㎡，35000 元/㎡	40-62 m² 酒店式办公、商业，28000 元/㎡；91-169 m² 二-五房住宅；28000 元/㎡，35000 元/㎡	40-62 m² 酒店式办公、商业，28000 元/㎡；91-169 m² 二-五房住宅；28000 元/㎡，35000 元/㎡	现楼	0756-858 2111
	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；28500 元/㎡	50-155 m² 复式公寓 SOHO；28500 元/㎡	50-155 m² 复式公寓 SOHO；28500 元/㎡	现楼	0756-329 3696

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/㎡）	8月售价（元/㎡）	9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 m²三至四房	76-119 m²三至四房； 27000 元/㎡	76-119 m²三至四房； 27000 元/㎡	76-119 m²三至四房； 27000 元/㎡	在建	40017800 55
	颐景山庄	香洲区园明路268号	119-125 m²三房	119-125 m²三房 37000 元/㎡；	119-125 m²三房 37000 元/㎡；	119-125 m²三房 37000 元/㎡；	现楼	40006660 32
	奥园学苑壹号	珠海香洲翠微西路2029号	77-125 m²精装二-三房	77-125 m²精装二-三房； 37000 元/㎡	77-125 m²精装二-三房； 38000 元/㎡	77-125 m²精装二-三房； 38000 元/㎡	在建	0756-777 8899
	马鞍山一号公馆	香洲区前山马鞍山西北侧	63-165 m²二-四房	63-165 m²二-四房； 35000 元/㎡	63-165 m²二-四房； 35000 元/㎡	63-165 m²二-四房； 35000 元/㎡	在建	0756-633 3306
	路福·星光上	香洲区粤海路与明珠路交汇处（天虹商场对面）	57-124 m²一-四房	57-124 m²一-四房； 25000 元/㎡	57-124 m²一-四房； 25000 元/㎡	57-124 m²一-四房； 25000 元/㎡	现楼	0756-863 3666
南湾	双瑞藏龙湾	香洲区湾仔沿海路	80-125 m²二到四房	80-125 m²二到四房； 38000 元/㎡	80-125 m²二到四房； 38000 元/㎡	80-125 m²二到四房； 38000 元/㎡	在建	0756-680 9999
	山水阅琴湾	珠海市香洲区白鸽尾路23号（南屏互通西南角）	89-134 m²三-四房	89-134 m²三-四房； 22000 元/㎡	89-134 m²三-四房； 25000 元/㎡	89-134 m²三-四房； 25000 元/㎡	在建	40006660 32

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/㎡）	8月售价（元/㎡）	9月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
南湾	龙光玖榕湾	珠海市香洲区屏岗路2号	96-128 m²三至四房	96-129 m²三至四房； 35000 元/㎡	96-128 m²三至四房； 35000 元/㎡	96-128 m²三至四房； 37000 元/㎡	在建	4001677000
	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； 26000 元/㎡	113 m²三房/140 m²四房； 26000 元/㎡	113 m²三房/140 m²四房； 27800 元/㎡	现楼	0756-6338999
	珠海富力优派广场	香洲保税区南湾大道北侧，宝利路东侧	166-173 m²办公	166-173 m²办公；17000 元/㎡	166-173 m²办公；17000 元/㎡	166-173 m²办公；17000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 847935
	绿景玺悦湾	香洲南屏镇山桥路南侧，仙桥路东侧	78-165 m²二到四房	78-165 m²二到四房； 42000 元/㎡	78-165 m²二到四房； 42000 元/㎡	78-165 m²二到四房； 42000 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	79-99 m²三到四房	79-99 m²三到四房； 25000 元/㎡	79-99 m²三到四房； 25000 元/㎡	79-99 m²三到四房； 25000 元/㎡	在建	0756-3630888
	格力海岸	香洲情侣北路南段唐家湾填海区	57-106 m²二到三房	57-106 m²二到三房； 38000 元/㎡	57-106 m²二到三房； 38000 元/㎡	57-106 m²二到三房； 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；1160 m²独栋别墅	90-151 m²三-四房 9000 元/㎡；1160 m²独栋别墅，约 3664 万/套	90-151 m²三-四房 9000 元/㎡；1160 m²独栋别墅，约 3664 万/套	90-151 m²三-四房 9000 元/㎡；1160 m²独栋别墅，约 3664 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	59-231 m²一至三房	59-231 m²一至三房； 30000 元/㎡	59-231 m²一至三房； 30000 元/㎡	59-231 m²一至三房； 30000 元/㎡	现楼	0756-2680000

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/㎡）	8月售价（元/㎡）	9月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
唐家湾	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； 27000 元/㎡	70-121 m²二到四房； 27000 元/㎡	70-121 m²二到四房； 27000 元/㎡	在建	0756-389 6666
	华润置地广场·海湾润府	香洲高新区科创北围金业南路北、新湾五路西侧	79-105 m²三到四房	79-105 m²三到四房； 26000 元/㎡	79-105 m²三到四房； 26000 元/㎡	79-105 m²三到四房； 26000 元/㎡	在建	40087581 19
	雅居乐国际花园	高新区兴南路199号	84-137 m²三、四房	84-137 m²三、四房； 27500 元/㎡	84-137 m²三、四房； 27500 元/㎡	84-137 m²三、四房； 27500 元/㎡	现楼	0756-383 6666
	仁恒滨海半岛	唐家湾情侣北路3663号	85-248 m²三-四房	85-248 m²三-四房； 33000 元/㎡	85-248 m²三-四房； 33000 元/㎡	85-248 m²三-四房； 33000 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	122-164 三-四房；227-532 m²别墅	122-164 三-四房 33000 元/㎡； 227-532 m²别墅 59000 元/㎡	122-164 三-四房 33000 元/㎡； 227-532 m²别墅 59000 元/㎡	122-164 三-四房 33000 元/㎡； 227-532 m²别墅 59000 元/㎡	现楼	0756-368 9999
	卓越唐家墅	香洲区情侣北路前湾北路666号	210-245 m²独栋别墅	210-245 m²独栋别墅； 2000 万元/套起	210-245 m²独栋别墅； 2000 万元/套起	210-245 m²独栋别墅； 2000 万元/套起	现楼	0756-898 6549
	仁恒滨海湾	香洲粤港澳大湾区·珠海唐家湾·深珠合作示范区旁	96-142 m²三-四房	96-142 m²三-四房； 28000 元/㎡	96-142 m²三-四房； 28000 元/㎡	96-142 m²三-四房； 28000 元/㎡	在建	40015337 68

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/㎡）	8月售价（元/㎡）	9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	95-121 m²三-四房	95-121 m²三-四房； 27000 元/㎡	95-121 m²三-四房； 27000 元/㎡	95-121 m²三-四房； 27000 元/㎡	预计 2023 年 6 月交房	0756-361 3999
	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； 27500 元/㎡	66-82 m²二到三房； 27500 元/㎡	66-82 m²二到三房； 27500 元/㎡	在建	0756-363 0888
	天恒·湾景	广东省珠海市香洲区半岛六路 63 号	144-188 m²四房	144-188 m²四房；40000 元/㎡	144-188 m²四房；40000 元/㎡	144-188 m²四房；40000 元/㎡	在建	0756-361 3333
	华发广场·横琴湾	富民路 36 号	78-97 m²二-三房	78-97 m²二-三房； 49000-52000 元/㎡	78-97 m²二-三房； 49000-52000 元/㎡	78-97 m²二-三房； 49000-52000 元/㎡	在建	0756-288 9888
横琴	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
	横琴万象世界	珠海市横琴新区横琴大道与开新三道交汇处	40-80 m² LOFT	40-80 m² LOFT； 32000 元/㎡	40-80 m² LOFT； 32000 元/㎡	40-80 m² LOFT； 32000 元/㎡	在建	0756-627 8888
	IFC 琴澳湾 1 号	横琴横琴国际金融中心	185-245 m²两 房	185-245 m²两房； 68000 元/㎡	185-245 m²两房； 68000 元/㎡	185-245 m²两房； 68000 元/㎡	在建	400-176- 0760 转 633695

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/㎡）	8月售价（元/㎡）	9月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
	华发琴澳新城 四季半岛	珠海市南湾南路2929号	73-119 m²二-三房	73-119 m²二-三房： 30000 元/㎡	73-119 m²二-三房： 30000 元/㎡	73-119 m²二-三房： 30000 元/㎡	在建	400-176-0760 转 633263
	都会四季	横琴横琴一体化片区·都会四季营销中心（紧邻珠海城市新中心展览馆）	79-99 m²二至三房	79-99 m²二至三房： 36000 元/㎡	79-99 m²二至三房： 36000 元/㎡	79-99 m²二至三房： 36000 元/㎡	在建	400-176-0760 转 619119
	龙光玖龙玺	横琴珠海市横琴自贸区横琴口岸对面	69-150 m²二-四房	69-150 m²二-四房： 52000 元/㎡	69-150 m²二-四房： 52000 元/㎡	69-150 m²二-四房： 52000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 844480
	中冶逸璟公馆	珠海市横琴新区环岛北路	98-171 m²平层/复式	98-171 m²平层/复式： 70000 元/㎡	98-171 m²平层/复式： 70000 元/㎡	98-171 m²平层/复式： 70000 元/㎡	现楼	0756-8686886
	珠海恒大林溪郡	横琴一体化自贸区香洲区南琴路主干道西侧（新妇幼保健院对面）	72-120 m²二-四房	72-120 m²二-四房： 21500 元/㎡	72-120 m²二-四房： 21500 元/㎡	72-120 m²二-四房： 21500 元/㎡	在建	400-176-0760 转 615744
	信德口岸商务中心	横琴横琴口岸旁	44-125 m²一-二房	44-125 m²一-二房： 50000 元/㎡	44-125 m²一-二房： 50000 元/㎡	44-125 m²一-二房： 50000 元/㎡	在建	400-176-0760 转 742474

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/㎡）	8月售价（元/㎡）	9月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	旭日海岸	金湾西湖城区金瀚路 668 号	32-121 m² 一-四房	32-121 m² 一-四房； 23000 元/㎡	32-121 m² 一-四房； 23000 元/㎡	32-121 m² 一-四房； 23000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 711946
	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； 39000 元/㎡	178-188 m² 平层三到四房、 315-345 m² 复式三到五房； 39000 元/㎡	178-188 m² 平层三到四房、 315-345 m² 复式三到五房； 39000 元/㎡	现楼	0756-368 9888
	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）	102-114 m² 三-四房	102-114 m² 三-四房； 20000 元/㎡	102-114 m² 三-四房； 20000 元/㎡	102-114 m² 三-四房； 20000 元/㎡	现楼	0756-722 6666
	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； 22500 元/㎡	88-125 m² 三-四房； 22500 元/㎡	88-125 m² 三-四房； 22500 元/㎡	现楼	0756-777 7788
	龙光玖誉湾	珠海市金湾区金河东路北侧、金城路东侧	89-107 m² 三-四房	89-107 m² 三-四房； 26000 元/㎡	89-107 m² 三-四房； 26000 元/㎡	89-107 m² 三-四房； 26000 元/㎡	现楼	0756-338 3000
	天茂领航湾	珠海市金湾区金河东路南侧、金泓路西侧	73-119 m² 二至四房	71-119 m² 二至四房； 29000 元/㎡	71-119 m² 二至四房； 29000 元/㎡	71-119 m² 二至四房； 29000 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 三至四房	80-129 m² 三至四房； 26000 元/㎡	80-129 m² 三至四房； 26000 元/㎡	80-129 m² 三至四房； 26000 元/㎡	现楼	0756-899 6999

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/㎡）	8月售价（元/㎡）	9月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	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	43-85 m²公寓； 15000 元/㎡	43-85 m²公寓； 15000 元/㎡	43-85 m²公寓； 15000 元/㎡	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/㎡	81-173 二-四房； 30000 元/㎡	81-173 二-四房； 30000 元/㎡	现楼	0756-768 0888
	佳兆业·金域都荟	金湾西·金洲小学旁	53-90 m²一-三房	53-90 m²一-三房； 10900 元/㎡	53-90 m²一-三房； 10900 元/㎡	53-90 m²一-三房； 10900 元/㎡	现楼	0756-867 2222
	畔山御海	珠海金湾三灶安基路南侧	50-173 m²一-四房	50-173 m²一-四房； 17500 元/㎡	50-173 m²一-四房； 17500 元/㎡	50-173 m²一-四房； 17500 元/㎡	现楼	0756-768 1111
	金湾宝龙城	珠海·航空新城·科工路	93-126 m²三到四房	93-126 m²三到四房； 22500 元/㎡	91-126 m²三到四房； 22500 元/㎡	93-126 m²三到四房； 22500 元/㎡	现楼	0756-761 6888
	万科海上城市	金湾三灶丹凤四路	67-108 m²二-四房	67-108 m²二-四房； 26000 元/㎡	67-108 m²二-四房； 26000 元/㎡	67-108 m²二-四房； 26000 元/㎡	在建	0756-270 5666

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/㎡）	8月售价（元/㎡）	9月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	中海十里观澜	金湾金河东路南侧 金鑫路东侧	103-129 m²三-四房	103-129 m²三-四房； 31000 元/㎡	103-129 m²三-四房； 31000 元/㎡	103-129 m²三-四房； 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	89-126 m²二-三房	89-126 m²二-三房； 27000 元/㎡	89-126 m²二-三房； 27000 元/㎡	89-126 m²二-三房； 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 m²三到四房	92-138 m²三到四房； 29000 元/㎡	92-138 m²三到四房； 29000 元/㎡	92-138 m²三到四房； 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 m²三到四房	88-128 m²三到四房； 28000 元/㎡	88-128 m²三到四房； 28000 元/㎡	88-128 m²三到四房； 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	69-105 m²一-四房	69-105 m²一-四房； 23000 元/㎡	69-105 m²一-四房； 23000 元/㎡	69-105 m²一-四房； 23000 元/㎡	在建	0756-397 8888
	卓越旭辉•江屿海	金湾金泓路与金河东路交汇处	89-112 m²三-四房	89-112 m²三-四房； 27500 元/㎡	89-112 m²三-四房； 27500 元/㎡	89-112 m²三-四房； 27500 元/㎡	现楼	0756-853 7888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/㎡）	8月售价（元/㎡）	9月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
斗门	华发峰尚	斗门白蕉路（省道S272）东侧	86-131 m²二到三房	86-131 m²二到三房； 13000 元/㎡	86-131 m²二到三房； 13000 元/㎡	86-131 m²二到三房； 13000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 828846
	五洲家园	珠海斗门湖心路1088号	90-119 m²三-四房；411 别墅	90-119 m²三-四房；411 别墅； 23500 元/㎡	90-119 m²三-四房；411 别墅； 23500 元/㎡	90-119 m²三-四房；411 别墅； 23500 元/㎡	现楼	0756-2833333
	建发玺园	斗门西部中心城湖心路与湖中路交界处	89-120 m²三-四房	89-120 m²三-四房； 20000 元/㎡	89-120 m²三-四房； 20000 元/㎡	89-120 m²三-四房； 20000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 819631
	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	90-12 m²三-四房； 19500 元/㎡	90-12 m²三-四房； 19500 元/㎡	90-12 m²三-四房； 19500 元/㎡	预计2022年12月底交房	0756-2669888；
	融创云水观璟花园	斗门粤港澳大湾区·珠海西部·井岸新城	89-129 m²三至四房	89-129 m²三至四房； 13500/㎡	89-129 m²三至四房； 13500/㎡	89-129 m²三至四房； 13500/㎡	在建	400-176-0760 转 717310
	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 m²二房	75-87 m²二房； 17000 元/㎡	75-87 m²二房； 17000 元/㎡	75-87 m²二房； 17000 元/㎡	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 m²二-四房	85-110 m²二-四房； 11600 元/㎡	85-110 m²二-四房； 11600 元/㎡	85-110 m²二-四房； 11600 元/㎡	现楼	0756-8986439
	方直西岸	斗门白蕉新城榕华四路新妇幼保健医院旁	85-110 m²两至三房	85-110 m²两至三房； 10500 元/㎡	85-110 m²两至三房； 10500 元/㎡	85-110 m²两至三房； 10500 元/㎡	在建	400-176-0760 转 628188

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/㎡）	8月售价（元/㎡）	9月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
斗 门	建发悦玺	西部中心城a片湖心路以西,腾逸路北侧	88-97 m²三房	88-97 m²三房; 21000 元/㎡	88-97 m²三房; 21000 元/㎡	88-97 m²三房; 21000 元/㎡	现楼	0756-559 8888
	世荣作品壹号	珠峰大道 1399 号	119-176 m²三-四房	119-176 m²三-四房; 15800 元/㎡	119-176 m²三-四房; 15800 元/㎡	119-176 m²三-四房; 15800 元/㎡	现楼	400-176- 0760 转 647409
	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	70-102 m²二至四房	70-102 m²二至四房; 10200 元/㎡	70-102 m²二至四房; 10200 元/㎡	70-102 m²二至四房; 10200 元/㎡	现楼	0756-283 3888
	五洲富山园	海市斗门区富山十路 266 号	61-91 m²二至四房	61-91 m²二至四房; 8800 元/㎡	61-91 m²二至四房; 8800 元/㎡	61-91 m²二至四房; 8800 元/㎡	在建	0756-888 1359
	奥园金坭湾	斗门区井岸镇坭湾村（东风北公交车站）	85-113 m²三-四房	85-113 m²三-四房; 11500 元/㎡	85-113 m²三-四房; 11500 元/㎡	85-113 m²三-四房; 11500 元/㎡	现楼	0756-588 8111
	鸿基岸芷汀兰	珠海市斗门区白蕉路 2588 号	74-95 m²二-三房	74-95 m²二-三房; 14000 元/㎡	74-95 m²二-三房; 14000 元/㎡	74-95 m²二-三房; 14000 元/㎡	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 m²三至四房	71-121 m²三至四房; 14000 元/㎡	71-121 m²三至四房; 14000 元/㎡	71-121 m²三至四房; 14000 元/㎡	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 m²三到四房	66-170 m²三到四房; 14500 元/㎡	66-170 m²三到四房; 14500 元/㎡	66-170 m²三到四房; 14500 元/㎡	现楼	0756-588 8888
	恒裕江山汇花园	珠海市斗门区湖心路	85-126 m²三-四房	85-126 m²三-四房; 20000 元/㎡	85-126 m²三-四房; 20000 元/㎡	85-126 m²三-四房; 20000 元/㎡	现楼	0756-698 1111

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/㎡）	8月售价（元/㎡）	9月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
斗门	家和城	珠海市斗门区湖心路口 1098 号	88-142 m²三至四房	88-142 m²三至四房； 21000 元/㎡	88-142 m²三至四房； 21000 元/㎡	88-142 m²三至四房； 21000 元/㎡	现楼	0756-2613808
	保利茉莉花园	珠海•斗门•黄杨河畔	98-125 m²三至四房	98-125 m²三至四房； 11000 元/㎡	98-125 m²三至四房； 11000 元/㎡	98-125 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； 17000 元/㎡	83-114 m²三至四房； 17000 元/㎡	83-114 m²三至四房； 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 m²一至六房	43-308 m²一至六房 毛坯 16500 元/㎡，精装 18500 元/㎡	43-308 m²一至六房 毛坯 16500 元/㎡，精装 18500 元/㎡	43-308 m²一至六房 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 m²三至四房	91-143 m²三至四房； 21500 元/㎡	91-143 m²三至四房； 21500 元/㎡	91-143 m²三至四房； 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 m²三至四房	81-104 m²三至四房； 19000 元/㎡	81-104 m²三至四房； 19000 元/㎡	81-104 m²三至四房； 19000 元/㎡	在建	0756-8986439
	中铁未来都市花园	斗门秀湖路 832 号	75-127 m²三-四房	75-127 m²三-四房； 19500 元/㎡	75-127 m²三-四房； 19500 元/㎡	75-127 m²三-四房； 19500 元/㎡	在建	400-176-0760 转 622571
	格力双子星	珠海市斗门区白蕉大道 2366 号	65-100 m²二到三房	65-100 m²二到三房； 14000 元/㎡	65-100 m²二到三房； 14000 元/㎡	65-100 m²二到三房； 14000 元/㎡	现楼	0756-3360333

资料来源：珠海在售楼盘价格动态表 2022 年 7、8、9 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