



广东思远
GuangDong Seeing
总第 59 期

珠海市 2022 年年度 房地产市场分析报告



广东思远土地房地产评估咨询有限公司
二〇二二年十二月三十一日

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.....	8
第二部分 土地市场.....	16
一、土地市场供需情况.....	16
二、土地供应类型分析.....	19
三、土地交易区域分析.....	20
四、土地交易地价水平.....	22
五、历年招拍挂出让地价变化.....	24
六、2022 年珠海市城市地价动态监测结果	65
七、2023 年地价整体走势预测	67
第三部分 房地产市场.....	68
一、固定资产投资.....	68
二、房地产供求.....	69
三、房地产价格.....	74
第四部分 城市规划建设.....	76
一、城市规划.....	76
二、城市建设.....	80
第五部分 热点区域.....	86
第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2022 年 10 月、11 月、12 月）	90



思 远 评 估

2022 年 12 月

第一部分 热点政策及要闻

一、国家相关政策及要闻

1、国家发展改革委发布《关于做好近期促进消费工作的通知》

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

2、中华人民共和国国务院新闻办公室举行 2021 年国民经济运行情况发布会

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

3、全国住房和城乡建设工作会议召开

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

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

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

5、全国人大常委会作《全国人民代表大会常务委员会工作报告》

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

目标以及 2022 年的主要任务。

6、李克强主持召开国务院常务会议

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

7、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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、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》（以下简称《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。

12、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》（以下简称《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。

13、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》（以下简称《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。

14、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。

15、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。

16、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。

17、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。

18、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。

19、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%。

20、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》（以下简称《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。

21、财政部印发《关于加强“三公”经费管理严控一般性支出的通知》（财经〔2022〕126号）

10月8日，财政部印发《关于加强“三公”经费管理严控一般性支出的通知》（财经〔2022〕126号），通知提出严禁通过举债储备土地，不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入，不得巧立名目虚增财政收入，弥补财政收入缺口。

22、二十大报告定调房地产发展方向：坚持房住不炒，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度

10月16日，在中国共产党第二十次全国代表大会上，习近平总书记代表十九届中央委员会向大会作报告中提到坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

23、人民银行党委、外汇局党组召开扩大会议

10月24日，人民银行党委、外汇局党组召开扩大会议，会议要求要更好满足居民的刚性和改善性住房需求，加大力度助推“保交楼、稳民生”工作。指导推动金融创新，加强新市民金融服务。建立健全金融风险防范、预警和处置机制，牢牢守住不发生系统性风险的底线，维护好广大人民群众的利益。

24、国务院办公厅发布《关于印发第十次全国深化“放管服”改革电视电话会议重点任务分工方案的通知》（国办发〔2022〕37号）

10月26日，国务院办公厅发布《关于印发第十次全国深化“放管服”改革电视电话会议重点任务分工方案的通知》（国办发〔2022〕37号），通知要求因城施策，运用好政策工具箱中的40多项工具，灵活运用阶段性信贷政策，支持刚性和改善性住房需求。

25、国务院总理李克强主持召开国务院常务会议

10月26日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署持续落实好稳经济一揽子政策和接续措施，推动经济进一步回稳向上；听取财政金融政策工具支持重大建设项目和设备更新改造情况汇报，部署加快释放扩消费政策效应；要求深入落实制造业增量留抵税额即申即退，支持企业纾困和发展。

26、中国银行间市场交易商协会官网发布《“第二支箭”延期并扩容 支持民营企业债券融资再加力》

11月8日，中国银行间市场交易商协会官网发布《“第二支箭”延期并扩容 支持民营企业债券融资再加力》，其中提到交易商协会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”），支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资，预计可支持约2500亿元民营企业债券融资，后续可视情况进一步扩容。

27、人民银行、银保监会联合召开全国性商业银行信贷工作座谈会

11月21日，人民银行、银保监会联合召开全国性商业银行信贷工作座谈会，研究部署金融支持稳经济大盘政策措施落实工作。会议强调，要全面落实房地产长效机制，因城施策实施好差别化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求。保持房地产融资平稳有序，稳定房地产企业开发贷款、建筑企业贷款投放，支持个人住房贷款合理需求，支持开发贷款、信托贷款等存量融资在保证债权安全的前提下合理展期。用好民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”）支持民营房企发债融资。完善保交楼专项借款新增配套融资的法律保障、监管政策支持等，推动“保交楼”工作加快落实，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。

28、央行和银保监会共同发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》

11月23日，央行和银保监会共同发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，通知从保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交

楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策、加大住房租赁金融支持力度等六个方面提出 16 项具体措施，明确因城施策支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资合理适度，维护住房消费者合法权益。

29、中国银行间市场交易商协会官网发布“第二支箭”扩容首批民营房企落地

11 月 23 日，中债增进公司在民企债券融资支持工具（“第二支箭”）政策框架下，出具对龙湖集团、美的置业、金辉集团三家民营房企发债信用增进函，拟首批分别支持三家企业发行 20 亿元、15 亿元、12 亿元中期票据，后续将根据企业需求提供持续增信发债服务。

30、中国人民银行决定下调金融机构外汇存款准备金率

11 月 25 日，中国人民银行决定，自 2022 年 12 月 5 日起，下调金融机构外汇存款准备金率 0.25 个百分点，即外汇存款准备金率由现行的 8% 下调至 7.8%。

31、证监会决定在股权融资方面调整优化 5 项措施

11 月 28 日，证监会决定在股权融资方面调整优化 5 项措施，并自即日起施行。本次调整优化的 5 项措施包括：①恢复涉房上市公司并购重组及配套融资；②恢复上市房企和涉房上市公司再融资；③调整完善房地产企业境外市场上市政策；④进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用；⑤积极发挥私募股权投资基金作用。

32、中共中央政治局召开会议

12 月 6 日，中共中央政治局召开会议，分析研究 2023 年经济工作，会议提到要更好统筹疫情防控和经济社会发展，推动经济运行整体转好。

33、中共中央 国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022—2035 年）》

12 月 14 日，中共中央 国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022—2035 年）》，纲要指出，坚定实施扩大内需战略、培育完整内需体系，是加快构建以国内大循环为主体、国内、国际双循环相互促进的新发展格局的必然选择，是促进我国长远发展和长治久安的战略决策，

34、中央经济工作会议总结 2022 年经济工作，分析当前经济形势，部署 2023 年经济工作

12月15日，中央经济会议在北京举行，会议提到要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险；解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设；要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

35、人民银行行长易纲主持召开会议

12月20日，人民银行行长易纲主持召开会议，传达学习中央经济工作会议精神，研究部署贯彻落实工作，会议强调引导金融机构支持房地产行业重组并购推动防范化解优质头部房企风险，改善头部房企资产负债状况。推动长租房地产市场建设，按照租购并举方向加快探索房地产新发展模式。

36、央行：LPR 利率每月底公布

中国人民银行于12月20日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3.65%。5年期LPR为4.3%，上月为4.3%。

二、地方相关政策及要闻

1、中国共产党珠海市第九届委员会第二次全体会议召开

1月7日，中国共产党珠海市第九届委员会第二次全体会议召开。会议指出，今年全市工作的总体要求是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届历次全会及中央经济工作会议精神，深入贯彻落实习近平总书记对广东、珠海系列重要讲话和重要指示批示精神，弘扬伟大建党精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，服务和融入新发展格局，推动高质量发展，认真落实省委省政府“1+1+9”工作部署，统筹疫情防控和经济社会发展，继续做好“六稳”“六保”工作，全面贯彻市第九次党代会精神，落实“产业第一、交通提升、城市跨越、民生为要”的工作总抓手，推动珠海经济社会平稳健康发展，以优异成绩迎接党的二十大胜利召开。

2、珠海市政协十届一次会议开幕

1月11日，中国人民政治协商会议第十届珠海市委员会第一次会议开幕。会议指出在“两个大局”深刻变化、迈向“第二个百年”奋斗目标的新征程中，

市政协要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以服务市委、市政府“产业第一、交通提升、城市跨越、民生为要”工作总抓手为主线，不断提高建言资政和凝聚共识水平，为奋力推动珠海走在全面建设社会主义现代化国家新征程最前列持续奋斗。

3、珠海市委副书记、市长黄志豪向大会作《2022 年珠海市政府工作报告》

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

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

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

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

2 月 25 日，珠海市住房和城乡建设局印发《关于进一步规范商品房预售资金监管银行工作的通知》，通知提到在进一步规范珠海市商品房预售资金的监督管理，保证预售资金优先用于商品房项目建设，同时确保商品房项目建设资金能够及时拨付，维护预售商品房交易当事人的合法权益，促进珠海市房地产市场平稳健康发展。

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

3 月 11 日，市委副书记、市长黄志豪主持召开专题调度会，研究推进全市重点项目建设工作。强调，要全面加快工作节奏，围绕项目建设推动政府流程再

造，确保资金、各类资源向项目倾斜，保障重点项目顺利推进。要把法治政府、效能政府、廉洁政府建设要求体现在重点项目推进过程中，强化法治思维，提升工作效率，筑牢廉洁底线。要增强工作责任感，强化项目储备谋划，形成谋划一批、签约一批、开工一批、投产一批的良好态势，力争超额完成一季度、上半年和全年各项工作任务。

7、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。

8、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》（以下简称《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。

9、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）》（以下简称《规划》），《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。

10、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》（以下简称《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。

11、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。

12、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》（以下简称《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。

13、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。

14、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。

15、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》（以下简称《规划》），《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。

16、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。

17、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。

18、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》（以下简称《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 and 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。

19、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）》（以下简称《规定》），《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。

20、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。

21、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。

22、珠海市住房公积金管理委员会发布《关于调整首套个人住房公积金贷款利率的通知》

10月19日，珠海市住房公积金管理委员会发布《关于调整首套个人住房公积金贷款利率的通知》，自2022年10月1日起，下调珠海首套个人住房公积金

贷款利率 0.15 个百分点。

23、横琴粤澳深度合作区金融发展局印发《横琴粤澳深度合作区促进金融产业发展扶持办法》

10 月 25 日，横琴粤澳深度合作区金融发展局印发《横琴粤澳深度合作区促进金融产业发展扶持办法》（以下简称《办法》），《办法》涵盖了金融企业从落户到经营等全方位的各项扶持措施，旨在鼓励优质金融类企业在横琴粤澳深度合作区（以下简称合作区）集聚创新发展，引导金融企业实质性运营，深化琴澳金融合作，促进澳门经济适度多元。

24、珠海市住房公积金管理中心发布《关于在我市购买绿色建筑和装配式建筑项目商品住房申请住房公积金贷款实施优惠额度政策的通知》（珠房金字〔2022〕39 号）

10 月 28 日，珠海市住房公积金管理中心发布《关于在我市购买绿色建筑和装配式建筑项目商品住房申请住房公积金贷款实施优惠额度政策的通知》（珠房金字〔2022〕39 号），通知指出对符合我市公积金贷款条件的职工购买我市绿色建筑或装配式建筑商品住房申请住房公积金贷款时提供贷款额度上浮优惠。

25、珠海市公安局举行的《珠海市户籍迁移管理规定（征求意见稿）》听证会

12 月 12 日，珠海市公安局举行《珠海市户籍迁移管理规定（征求意见稿）》听证会，会上提到珠海市将进一步放宽落户门槛，落户珠海的社保缴费和居住证要求从“双五”（社保缴费及居住证连续办理满五年）年限调整为“双二”（社保缴费及居住证连续办理满两年），金湾区、斗门区、高新区三地“解绑”自有住房的落户条件。

26、澳门私家车经港珠澳大桥珠海公路口岸入出内地政策正式公布实施，即日起开始接受申请

12 月 20 日，澳门私家车经港珠澳大桥珠海公路口岸入出内地政策（以下简称“澳车北上”政策）正式公布实施，即日起开始接受申请，澳门车主在“澳车北上”信息管理服务系统提交的申请，经审核通过后，将自动发送至边检机关完成备案，车辆备案审批流程大幅简化。

27、珠海市住房和城乡建设局公布《关于进一步规范珠海商品房预售资金

监管的通知（征求意见稿）》正式向社会公众广泛征求意见

12月27日，珠海市住房和城乡建设局公布《关于进一步规范珠海商品房预售资金监管的通知（征求意见稿）》（以下简称《通知》）正式向社会公众广泛征求意见，根据《通知》，珠海商品房预售资金监管银行由公开招标方式选定，明确开发贷应专贷专用，规定启动应急用款方式支取资金和政府接管监管账户的情形，以及人民法院对监管账户内资金采取保全、执行措施应依法审慎进行。

第二部分 土地市场

一、土地市场供需情况

2022 年，中央重申“房住不炒”调控基调下，要求保持调控政策的连续性、稳定性，增强调控政策的协调性和精准性，地方因城施策实施好差别化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求，引导市场平稳发展，房地产政策环境持续改善。二十大报告中定调房地产发展方向：坚持“房住不炒”，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。央行推动“保交楼”专项借款加快落地使用，促进房地产市场平稳健康发展；珠海市紧扣“产业第一、制造业优先”，打好产业发展攻坚战，加快构建现代产业体系，打造 5.0 产业新空间发展新模式，奋力推动珠海成为粤港澳大湾区高质量发展新引擎和全省新的重要增长极，保持珠海市地价平稳运行。

2022 年土地成交面积和成交金额均有所增加 截止至 12 月 31 日，2022 年珠海市土地出让成交面积共 753.09 万 m²，比 2021 年的 357.21 万 m² 增加了 110.83%，成交金额 280.09 亿元，比 2021 年的 244.50 亿元增加了 14.56%。2022 年土地交易共有 2 宗溢价成交地块，均为金湾区的工业用地，溢价率分别为 1% 和 249%。

全市挂牌出让以工业用地为主 2022 年全市挂牌出让土地共 139 宗，成交 134 宗，流拍 5 宗。2022 年，全市商业用地共成交 3 宗，均位于香洲区。全市住宅用地共成交 23 宗，其中，香洲区住宅用地成交 6 宗，分别是 1 宗位于南湾片区，1 宗位于前山片区，2 宗位于唐家湾，2 宗位于“洪保十”片区¹；西区住宅用地成交 17 宗，其中 4 宗位于金湾区，另外 13 宗位于斗门区。工业用地成交量最大，全市共成交 106 宗，分别是香洲区 25 宗，横琴粤澳深度合作区 1 宗，金湾区 59 宗，斗门区 21 宗，其中香洲区成交的工业用地分别位于唐家湾、前山、南湾、上冲、“洪保十”片区。全市其他用途用地共成交 2 宗，其中，1 宗位于香洲区，用地功能为社会停车场（S42）、公园绿地（G1）；1 宗位于斗门区，用地功能为旅游配套设施（包括文化设施、酒店等）。

¹注：“洪保十”片区为洪湾、保税区、十字门片区。

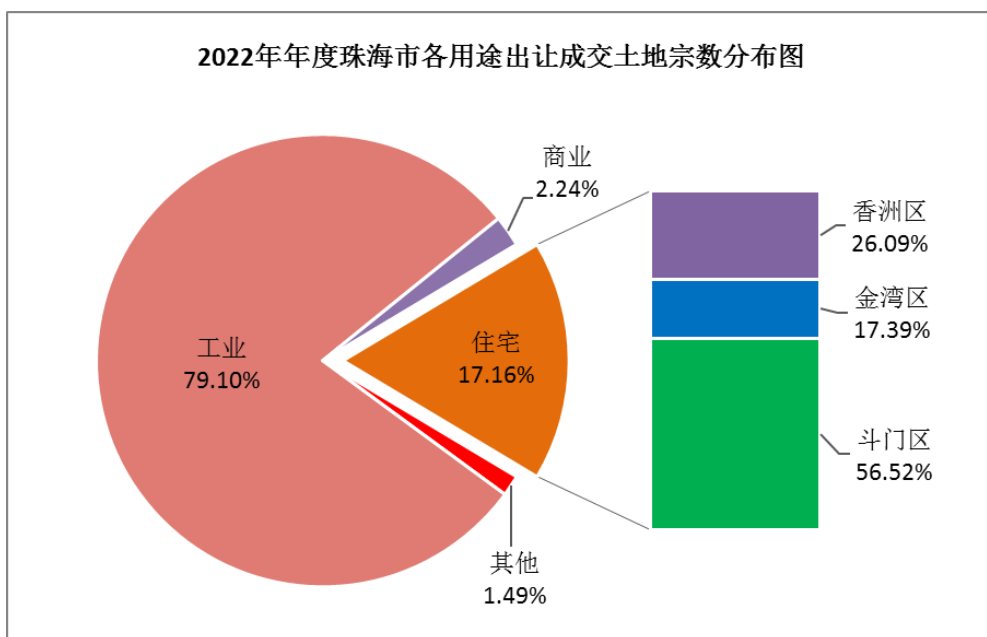


图 2-1 2022 年年度珠海市各用途出让成交土地宗数分布图

注：由于计算时保留两位小数，合计数存在 0.01 的误差。

按季度成交数据看，第三季度土地供应面积最多，第四季度供应宗数最多。2022 年第一季度出让成交 18 宗，土地出让成交面积为 59.90 万 m^2 ；第二季度出让成交 23 宗，土地出让成交面积为 141.07 万 m^2 ；第三季度出让成交 40 宗，土地出让成交面积为 319.22 万 m^2 ；第四季度出让成交 53 宗，土地出让成交面积为 232.92 万 m^2 。2022 年下半年共出让成交用地面积为 5.52 万 m^2 ，占全年总成交面积的 73.3%。全年土地出让流拍 5 宗地，包括 1 宗商业用地，1 宗住宅用地，3 宗工业用地。

2022 年珠海市有 3 宗转让用地。一宗位于珠海市临港工业区第一角的工业用地，用地面积为 350041.5 m^2 ，含工业用地使用权及地上建筑物，该地块由珠海市土地储备发展中心以地面地价 270 元/ m^2 、总价 9450 万元竞得。一宗位于香洲人民西路南大环山的住宅用地，用地面积为 12214.16 平方米，计容积率建筑面积为 17099.82 平方米，该地块由珠海市海滨广场房地产有限公司以楼面地价 34373 元/ m^2 、总价 41677 万元竞得，溢价 21.50%。一宗位于珠海市斗门区白蕉镇白石村南区 288 号的工业用地（按现状交易），用地面积为 9998.6 平方米，计容积率建筑面积为 7589.79 平方米，该地块由陈棋垣以地面地价 1889 元/ m^2 、总价 1888.82 万元竞得，溢价 26.95%。

2021 年、2022 年珠海市土地出让成交总体情况比较见表 2-1，珠海市土地

出让成交各区域各用途宗数统计见表 2-2，珠海市土地出让各用途宗数季度统计见表 2-3。

表 2-1 2021 年、2022 年珠海市土地出让成交总体情况比较

年份	交易宗数 (宗)	土地面积 (万 m^2)	总建筑面积 (万 m^2)	成交总价 (亿元)	成交均价 (元/ m^2)
2021	74	357.21	860.53	244.50	3384
2022	134	753.09	2026.56	280.09	2206
增长率	81.08%	110.83%	135.50%	14.56%	-34.81%

表 2-2 2022 年珠海市土地出让成交各区域各用途宗数统计表

单位：宗

区域 \ 用途	商业	住宅	工业	其他	合计
香洲区	3	6	25	1	35
横琴粤澳深度合作区	\	\	1	\	1
金湾区	\	4	59	\	63
斗门区	\	13	21	1	35
合计	3	23	106	2	134

表 2-3 2022 年珠海市土地出让各用途宗数季度统计表

季度	用途	成交宗数 (宗)	土地面积 (万 m^2)	总建筑面积 (万 m^2)	成交总价 (亿元)	成交均价 (元/ m^2)	流拍宗数 (宗)
第一季度	商业	2	1.63	9.20	4.57	4967	\
	住宅	3	13.25	26.67	24.01	8841	\
	工业	12	30.46	77.55	3.27	485	\
	其他	1	14.56	18.35	0.62	338	\
	汇总	18	59.90	131.77	32.47	2368	\
第二季度	商业	\	\	\	\	\	1
	住宅	1	8.25	23.11	31.66	13701	\
	工业	21	131.81	388.94	14.05	1018	1
	其他	1	1.01	1.81	0.16	873	\
	汇总	23	141.07	413.86	45.87	1563	2
第三季度	工业	40	319.22	863.34	16.23	521	\
	汇总	40	319.22	863.34	16.23	521	\
第四季度	商业	1	1.30	1.04	0.47	4528	\
	住宅	19	85.07	195.49	176.25	9032	1
	工业	33	146.55	421.06	8.80	607	2
	汇总	53	232.92	617.59	185.52	3702	3
全年	汇总	134	753.09	2026.56	280.09	2206	5

注：①由于计算时保留两位小数，合计数存在 0.02 的误差。

②商业用地包含：商务、商业、二类居住，商务、二类居住，旅馆；住宅用地包含：二类居住、商业、小学、幼托、城市道路、公园绿地，二类居住，二类居住、幼托，二类居住、商业，二类居住、商业、幼托（12 班），二类居住、商务、商业、公园绿地、道路，二类居住、商业、公园绿地、道路，二类居住、商业、一级邻里中心、幼托、城市道路、公园绿地，二类居住、商业、道路，二类居住、一级邻里中心，二类居住、道路，二类居住、小学（36 班）、道路；工业用地包括一类工业用地，二类工业用地，三类工业用地，工业用地，新型产业用地，一类工业用地+新型产业用地（M0），口岸设施用地、物流仓储用地，物流仓储用地，物流用地，二类工业用地（标准厂房及配套用地），一类工业用地（标准厂房及配套用地），工业配套宿舍；其他用地包括社会停车场（S42）、公园绿地（G1），旅游配套设施（包括文化设施、酒店等）

二、土地供应类型分析

工业用地成交土地面积占比最大 截止至 12 月 31 日，2022 年珠海市各类用地交易量中，商业用地土地面积为 2.93 万 m²，占全市土地成交总面积的 0.39%；住宅用地土地面积为 106.57 万 m²，占全市土地成交面积的 14.15%；工业用地土地面积为 628.03 万 m²，占全市土地成交面积达 83.39%；其他用地土地面积为 15.56 万 m²，占全市土地成交面积的 2.07%。

住宅用地成交总价占比最大 2022 年珠海市各类用地交易总价中，商业用地成交总价为 5.04 亿元，占全市土地成交总价的 1.80%；住宅用地成交总价为 231.92 亿元，占全市土地成交总价比例为 82.80%，从成交结果看，国企成拿地主力军，大多开发商对后市持谨慎观望态度，受疫情、政策和城市建设综合作用下，土地市场趋于稳定；工业用地成交总价为 42.35 亿元，占全市土地成交总价的 15.12%；其他用地成交总价为 0.78 亿元，成交总价占全市土地成交总价的 0.28%。2022 年各用地类型的土地出让成交情况见表 2-4。

表 2-4 2022 年各用地类型的土地出让成交情况比较

单位：万 m²、万 m²、亿元

用地性质	宗数	土地面积	比例	总建筑面积	比例	成交总价	比例
商业用地	3	2.93	0.39%	10.24	0.51%	5.04	1.80%
住宅用地 (含商住用地)	23	106.57	14.15%	245.27	12.10%	231.92	82.80%
工业用地	106	628.03	83.39%	1750.89	86.40%	42.35	15.12%
其他用地	2	15.56	2.07%	20.16	0.99%	0.78	0.28%
合计	134	753.09	100.00%	2026.56	100.00%	280.09	100.00%

注：①以上数据来自珠海市公共资源交易中心，数据截至 2022 年 12 月 31 日。（下同）

三、土地交易区域分析

金湾区为土地交易主要区域 2022 年香海大桥正式开通，珠海机场、珠海隧道、兴业快线、金海大桥、黄茅海大桥等重点建设项目有序推进，不仅将使市内交通更加顺畅便捷，也将进一步连通港珠澳大桥、深中通道，承接好粤港澳大湾区建设带来的人流、物流和资金流。金湾区成为 2022 年珠海市主要土地交易区域，其土地成交面积、建筑面积、成交总额均为全市最高。珠海市金湾区土地交易面积为 354.30 万 m²，占全市土地交易总量的 47.05%，总建筑面积 919.47 万 m²，占全市土地交易总建筑面积的 45.37%，土地成交总价 95.40 亿元，占全市土地交易总价的 34.06%。

2022 年，香洲区土地出让成交面积共 142.21 万 m²，占全市土地出让成交面积的 18.88%，总建筑面积 403.11 万 m²，占全市土地总建筑面积的 19.89%，成交总价 93.82 亿元，占全市成交总价的 33.50%；横琴粤澳深度合作区土地出让成交面积为 4.38 万 m²，占全市土地出让成交面积的 0.58%，总建筑面积 13.14 万 m²，占全市土地总建筑面积的 0.65%，成交总价 1.08 亿元，占全市成交总价的 0.39%；斗门区土地出让成交面积共 252.20 万 m²，占全市土地出让成交面积的 33.49%，总建筑面积 690.84 万 m²，占全市土地总建筑面积的 34.09%，成交总价为 89.79 亿元，占全市土地成交总价 32.06%。2022 年，高价地块主要位于香洲区和金湾区。2022 年各区域出让土地成交情况见表 2-5、表 2-6、图 2-1。

表 2-5 2022 年各区域出让土地成交情况

区域		交易宗数 (宗)	土地面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万 m ²)	成交总价 (亿元)
香洲区	香洲片区	1	1.01	1.81	0.16
	南湾片区	2	9.05	25.09	31.73
	前山片区	2	4.58	16.97	8.59
	上冲片区	5	9.31	39.35	2.69
	唐家湾片区	15	91.47	249.6	33.45
	万山海洋经济功能片区	1	1.30	1.04	0.47
	“洪保十”片区	9	25.49	69.28	16.72
	小计	35	142.21	403.12	93.81
横琴粤澳深度合作区	横琴粤澳深度合作区	1	4.38	13.14	1.08

区域		交易宗数 (宗)	土地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	成交总价 (亿元)
金湾区	三灶镇、红旗镇	25	172.23	489.58	85.83
	高栏港经济区	38	182.07	429.89	9.57
	小计	63	354.30	919.47	95.40
斗门区	斗门区	35	252.20	690.84	89.79
全市		134	753.09	2026.56	280.09

注：①以上数据来自珠海市公共资源交易中心。

②2021年9月5日，中共中央、国务院印发了《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》，横琴粤澳深度合作区正式成立，原南湾（一体化发展区域）即洪湾、保税区、十字门片区，归入香洲区，更名为“洪保十”片区。

③由于计算时保留两位小数，合计数存在0.01的误差。

表 2-6 2022 年各区出让土地成交份额

区域	宗数 (宗)	比例	土地面积 (万m ²)	比例	总建筑面积 (万m ²)	比例	成交总价 (亿元)	比例
香洲区	35	26.12%	142.21	18.88%	403.11	19.89%	93.82	33.50%
横琴粤澳深度合作区	1	0.75%	4.38	0.58%	13.14	0.65%	1.08	0.39%
金湾区	63	47.01%	354.30	47.05%	919.47	45.37%	95.40	34.06%
斗门区	35	26.12%	252.20	33.49%	690.84	34.09%	89.79	32.06%
合计	134	100.00%	753.09	100.00%	2026.56	100.00%	280.09	100.00%

注：①以上数据来自珠海市公共资源交易中心统计表。

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

③由于计算时保留两位小数，合计数存在0.02的误差。

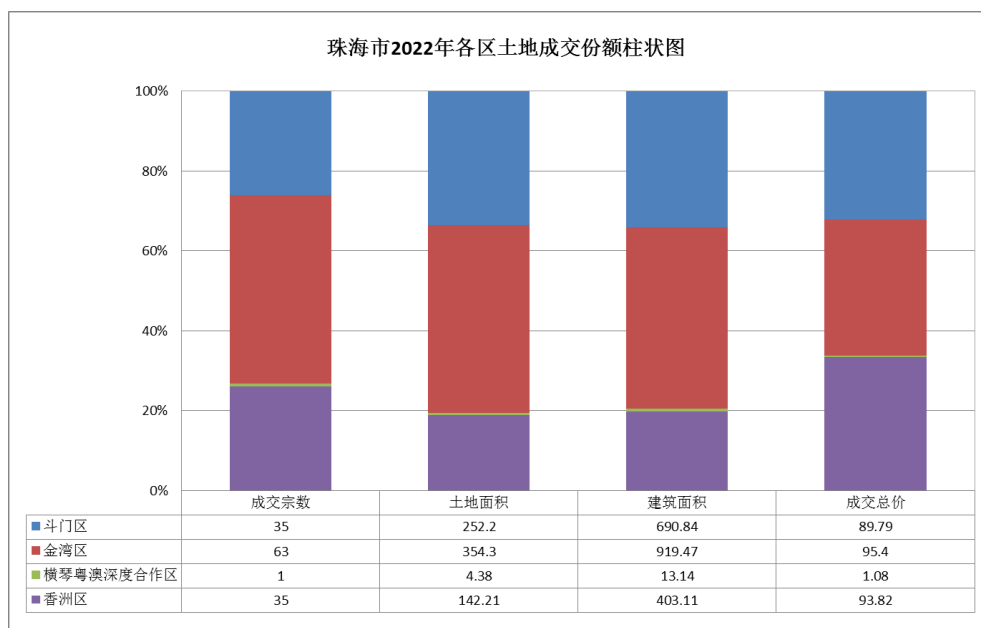


图 2-1 珠海市 2022 年各区土地成交份额柱状图

四、土地交易地价水平

土地交易均价有所下降 2022 年成交宗地中工业用地面积占总面积的 83.39%、成交总价仅占 15.12%，导致 2022 年平均地价有所下降。2022 年各用途平均地价为 2206 元/m²，较 2021 年的 3384 元/m²下降 34.81%。

2022 年香洲区商业、居住、工业和其他用地平均地价分别是 4821 元/m²、12627 元/m²、679 元/m²、873 元/m²。居住用地剥离竞配建面积后可销售部分均价为 12758 元/m²。

横琴粤澳深度合作区 2022 年度共出让 1 宗工业用地，由南光物流有限公司以地面地价 2460 元/m²、总价为 10776 万元竞得位于横琴磨刀门水道东侧、琴海西路西侧、环岛北路北侧的物流仓储用地。

金湾区居住和工业用地平均地价分别为 9036 元/m²、671 元/m²。居住用地剥离竞配建面积后可销售部分均价为 9067 元/m²。

斗门区商业、居住、工业用地平均地价分别为 338 元/m²、7687 元/m²、431 元/m²。居住用地剥离竞配建面积后可销售部分均价为 7687 元/m²。

2022 年珠海市各区出让成交土地平均地价见表 2-7、2022 年珠海市各区土地出让成交价格比较柱状图见图 2-2。

表 2-7 2022 年珠海市各区出让成交土地平均地价

土地用途	区域	平均地价（元/m ² ）	按可销售建筑面积计算的楼面地价（元/m ² ）
商业	香洲区	4821	\
	横琴粤澳深度合作区	\	\
	金湾区	\	\
	斗门区	\	\
居住	香洲区	12627	12758
	横琴粤澳深度合作区	\	\
	金湾区	9036	9067
	斗门区	7687	7687
工业	香洲区	679	\
	横琴粤澳深度合作区	2460	\
	金湾区	671	\
	斗门区	431	\
其他	香洲区	873	\
	横琴粤澳深度合作区	\	\
	金湾区	\	\
	斗门区	338	\

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

②平均地价为出让成交地块均价的算术平均值。

③2022 年成功出让土地包括商业 3 宗、居住 23 宗、工业 106 宗、其他用地 2 宗。

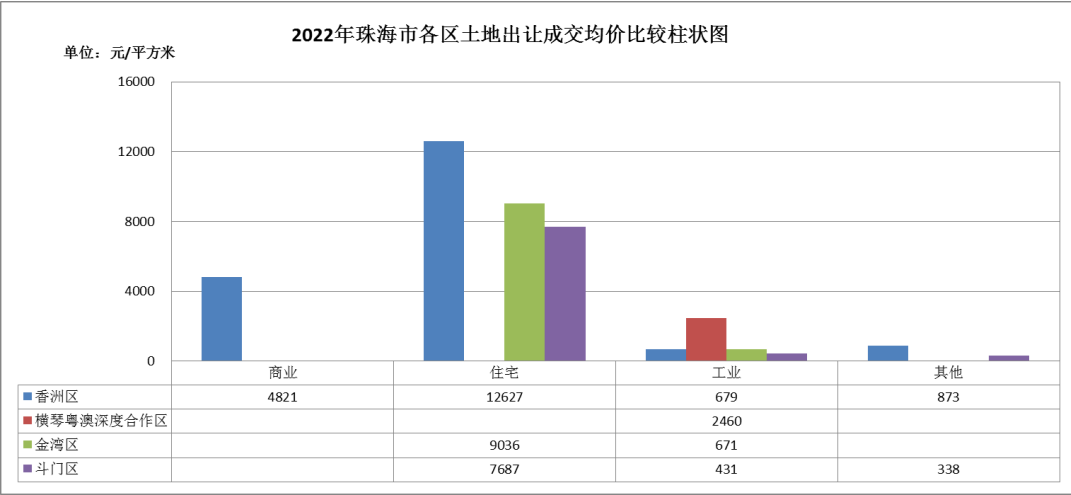


图 2-2 2022 年珠海市各区土地出让成交均价比较柱状图

2022 年珠海市土地出让地块多以底价成交，其中 22133/珠自然资储 2022-12 地块为当年成交单价最高的地块。该地块位于致远路东侧、园明纵路西侧，规划用途为二类居住，用地面积为 15174.74 平方米，计容积率建筑面积 47041.20 平方米，用地容积率约 1.0-3.1。该地块于 2022 年 11 月 3 日由珠海兴格城市发展有限公司以楼面地价 14625 元/m²、总价 6.88 亿元竞得，底价成交。



致远路东侧、园明纵路西侧地块

五、历年招拍挂出让地价变化

从表 2-8 看出，从 2003 到 2007 年招拍挂出让土地以来，珠海市出让地价逐年波动上涨的态势，2008 年受全球金融风暴影响有所回落，至 2009 年成交金额达到一个高峰为 166 亿元，2010 年由于抑制投资的各类政策出台，成交多以工业和其他用地为主，成交价格偏低，全年成交总金额为 65.0 亿元，回落至与 2007 年同等水平。而自 2011 年起至 2013 年，总成交建筑面积、总成交金额和综合楼面地价呈持续上升趋势，2014 年土地市场较 2013 年热度减退，但保持稳定态势，2017 年的成交宗数为历年最多，但多为底价成交地块，且工业用地较多，总体价格较低。2015 年在宽松的政策环境下，珠海市土地市场热度回升。2016 年利好政策持续发酵，珠海市土地市场较热，年内拍出多宗高价地块，刷新历史记录，平均地价达 3069 元/平方米，总成交金额达 243 亿元。2017 年，珠海市政府加大推地力度，出让土地宗数、成交用地面积和成交总金额较 2016 年均大幅上涨，但受限购政策影响，多为底价成交地块，且工业用地较多，平均地价较 2016 年有所下降。2018 年，受调控政策持续影响，珠海市土地市场供应收紧，多为底价成交地块，受基础建设投入加大等影响，平均地价较 2017 年小幅上涨。2019 年，调控政策仍然从紧，珠海市土地市场整体较稳，平均地价保持上涨态势。2020 年受疫情影响，平均地价有所下降。2021 年受横琴粤澳深度合作区、鹤洲新区等政策影响，珠海平均地价较 2020 年有所上涨。2022 年，受新冠疫情反复及经济下行等多重因素的影响，地价有所回落。

2003-2022 年珠海市招拍挂出让土地见表 2-8, 历年地王统计表见表 2-9, 2022 年土地使用权出让统计表见表 2-10。

表 2-8 2003-2022 年珠海市招拍挂出让土地

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

年 度	宗数	总成交用地面积 (万 m ²)	总成交建筑面积 (万 m ²)	总成交金额 (亿元)	平均地价 (元/m ²)
2008 年	14	212.22	185.37	4.74	256
2009 年	22	527.73	619.75	165.68	2673
2010 年	45	428.96	548.37	65.0	1185
2011 年	79	645.92	766.99	79.22	1033
2012 年	56	580.09	806.90	122.10	1513
2013 年	89	507.94	1060.65	431.54	2543
2014 年	100	464.45	778.51	162.49	1858
2015 年	85	368.63	747.87	207.16	2245
2016 年	91	582.35	937.81	243.08	3069
2017 年	199	718.60	1426.69	428.67	2673
2018 年	76	408.09	917.77	230.52	3121
2019 年	82	521.53	957.85	457.09	3965
2020 年	109	652.29	1428.25	383.22	2821
2021 年	74	357.21	860.53	244.50	3384
2022 年	134	753.09	2026.56	280.09	2206

注：①以上数据来自珠海市公共资源交易中心历年地块出让统计表。

②2008 年出让土地多为工业用地，土地面积大，成交价格低。

③2003 年至 2012 年平均地价为总成交金额除以总建筑面积，2013 年至 2022 年平均地价为各区各用途平均地价的算术平均值。

表 2-9 2004-2022 年珠海市土地挂牌公开交易中的“高价地”

年份	用地位置	用地面积 (m ²)	用地 功能	容积率	成交总价 (亿元)	平均楼面 单价 (元/ m ²)	高价地 类型	开发楼盘 或竞得单位
2004	前山河西岸、昌盛路北 侧	473318.28	住宅、商业、酒店、 办公	≤1.7	12.79	1590	当年总价最高	华发世纪城
2005	石花东路北侧（九洲花 园东侧）	10402.07	住宅	3	1.086	3480	当年单价最高	华发九洲
2006	南屏珠海大道北、南湾 大道东、前山河南侧、 华发新城以西	354458.59	住宅、商业、酒店、 办公	≤2.05	26.2	3510	当年总价最高	华发新城第 五期
2007	前山河西岸、前山大桥 南侧	272218.74	住宅、商业、酒店、 办公	≤ 2.0 ≤3.5	46.5	7700	当年总价最高、 当年单价最高	中信红树湾
2008	珠海市迎宾北路西（“天 上人间”）	213913.53	住宅、别墅及配套 设施	1	16.2	7573	当年总价、单价 最高	华发山庄

年份	用地位置	用地面积 (m^2)	用地 功能	容积率	成交总价 (亿元)	平均楼面 单价 (元/ m^2)	高价地 类型	开发楼盘 或竞得单位
2009	十字门商务区马骝洲及北山咀	534708.20	住宅、商务公寓、办公、酒店、商业	3.5	70.18	3750	当年总价最高	十字门商务区
2009	情侣北路南段唐家湾填海区	339573.20	居住、商业服务设施用地	≤ 3.0 ≤ 1.5 ≤ 2.5	66.15	7400	当年单价最高	格力海岸
2009	斗门区黄杨一路西侧	151560.44	商住	1.5	5.68	2500	当年斗门区单价最高	华发依山郡花园
2010	拱北九洲大道南侧	68220.55	办公、商务公寓、酒店、商业	3.5	10.79	4520	当年总价最高、单价最高	中海富华里
2010	珠海市金湾西湖城区金铭东路南侧、机场东路西侧	109940.60	住宅、商业	≤ 3.0	0.82	2500	当年金湾区单价最高	保利香槟国际
2010	斗门区白蕉镇白蕉路东侧	137061.10	住宅、商业	≤ 2.0	5.48	2000	当年斗门区单价、总价最高	万科·魅力之城
2011	珠海市唐家湾情侣北路（南段）	229439.38	住宅、商业	≤ 2.5	20.96	6000	当年总价最高、单价最高	仁恒滨海半岛
2011	金湾区三灶镇南涌路东侧	6294.30	住宅、商业	≤ 2.5	0.68	4300	当年金湾区单价最高	清远市伯爵园旅游发展有限公司
2011	斗门区白藤头湖心路以东、白藤四路以南	17048.10	住宅、商业	≤ 2.0	1.36	3980	当年斗门区单价、当年总价最高	蓝郡轩
2012	唐家湾情侣北路（南段）	123292.19	住宅（二类）、商业	地块一、三： $1.0-2.5$ ； 地块二： $1.0-2.0$	17.37	6000	历史总价最高、单价最高	保利海上五月花
2012	金湾区三灶镇金海岸大道南侧	51080.80	住宅、商业	≤ 2.5	3.86	3020	当年金湾区单价最高	晋和天庆花园
2012	斗门区白蕉镇白蕉路以东、虹桥三路南北侧	198204.20	住宅、商业（商业建筑面积比例10%）	2	8.36	2110	当年斗门区单价最高	时代倾城
2013	横琴新区琴扬道东侧、港澳大道南侧、知音北道西侧、濠江路北侧	129647.71	地块1、地块2：二类住宅用地；地块3：二类社区其它设施及商业设施	地块1、地块2： ≤ 2.5 ； 地块3： ≤ 1.8	58.62	18400	当年香洲区单价最高（含横琴新区）	华发悦府

年份	用地位置	用地面积 (m^2)	用地 功能	容积率	成交总价 (亿元)	平均楼面 单价 (元/ m^2)	高价地 类型	开发楼盘 或竞得单位
2013	横琴新区环岛西路东 侧、横琴大道南侧	114370.64	酒店、办公、商业、 住宅和口岸设施 用地	(约) $\leq$ 11.33	77.74	6000	历史香洲区总 价最高(含横琴 新区)	珠海大横琴 投资有限公 司
2013	唐家湾铜鼓角情侣北路 北、唐家港东路西侧	56190.72	住宅、商业	1.0-3.0	19.39	11500	当年香洲区单 价最高(不含横 琴新区)	华发绿杨湾
2013	斗门区湖心路以东、白 藤九路北侧	119169.41	住宅、商业(商业 建筑面积占 10%、 住宅建筑面积占 90%)	1.0-2.5	10.04	3370	当年斗门区总 价最高、单价最 高	时代·香海彼 岸
2013	金湾区红旗镇金荷路南 侧、珠海大道北侧	5745.90	住宅、商业	1.0-2.0	0.44	3800	当年金湾区单 价最高	藤荣尚府
2014	拱北九洲大道南、白石 路西侧	32181.25	住宅	1.0-3.5	18.47	16400	当年香洲区(不 含横琴新区)单 价最高	中铁·诺德国 际花园
2014	金湾区航空新城金二路 西侧、金山大道南侧	101864.46	住宅、商业用地	1.0-约 2.056	8.48	4050	当年金湾区单 价最高	中海左岸岚 庭
2015	夏湾湾六路南侧、昌盛 路北侧用地	15876.62	二类居住	1.0-3.5	9.78	17600	当年香洲区(不 含横琴新区)单 价最高	九龙湾名园
2015	南湾大道东侧、国防路 南侧	11518	二类居住用地	1.0-3.0	6.08	17600	当年香洲区(不 含横琴新区)单 价最高	碧桂园·濠月 湾
2015	十字门商务区湾仔片 区、通航一路东侧	60138.39	A2、A5 地块为居 住；A7 地块为办 公、酒店、商业、 住宅(其中办公、 酒店比例占 45%， 商业比例占 20%， 住宅比例占 35%)	A2、A5 地 块 $\leq$ 3.5 且 $>$ 1.0；A7 地块 $\leq$ 5.5 且 $>$ 1.0	28.04	10950	当年总价最高	时代保利中 环广场
2016	金湾区西湖片区启动 区金河大道北侧、迎河 东路东侧	78570.17	二类住宅	1.0-2.2 3	33.4	19050	历史金湾区单 价最高、总价最 高	崇峰壹号院
2016	科技创新海岸北围片 区科创横四路南、新湾 七路西侧	14287.34	二类住宅	1.0-3.0	12.48	29120	历史珠海市单 价最高(含横琴 新区)	格力海云居

年份	用地位置	用地面积 (m^2)	用地 功能	容积率	成交总价 (亿元)	平均楼面 单价 (元/ m^2)	高价地 类型	开发楼盘 或竞得单位
2017	横琴新区千寿道东侧、 爱琴路南侧、千福道西 侧、环岛北路北侧	169301.3 5	二类居住用地、 中小学用地（小 学）、社会停车场 用地、道路用地、 公园绿地	$\leq$ 约 1.346	50.12	22000	当年总价最高	中冶逸璟公 馆
2018	斗门区湖心路以西、腾 逸路北侧	47364.13	S1、S4 区域为二 类住宅、商业混合 用地, S2 区域为二 类服务设施（邻里 中心）、商业混合 用地, S3 区域为二 类服务设施用地 （幼儿园），其余 为道路	S1、S4 为 $1.0 < A$ ≤ 2.5 ; S2 $\leq$ 1.2; S3 ≤ 1.0	12.46	13042	历史斗门区单 价、总价最高	建发玺园
2019	香洲区春风路南侧	19703.04	二类居住	1.0-3.0	14.6	24700	当年单价最高	建发·央璟
2020	十字门中央商务区湾 仔片区金碧路东侧、南 湾大道南侧、会展四路 西侧、情侣南路北侧	192250.4	商务公寓（住 宅）、二类居住、 商业、幼托、二级 邻里中心及城市 道路用地	约 2.34	104.76	23281	当年单价最高、 历史珠海市总 价最高	中海寰宇天 下、中海汇德 里
2021	保税区保西路东侧、宝 和路南侧	66794.53	二类居住、商业、 广场、道路用地	2.20	30.16	20558	当年单价最高	万科琴语新 澳
2022	致远路东侧、园明纵路 西侧	15174.74	二类居住	1.0-3.1	6.88	14625	当年单价最高	珠海兴格城 市发展有限 公司

表 2-10 2022 年度珠海市土地交易（出让）案例表

序号	土地 使用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用 地 位 置	用地面积 (m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (m ²)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/m ²)	成交价 (万元)	平均地 价(元/ m ²)	竞得 单位	
1	21092/ 珠自然 资斗工 2021-05 号	斗门区新 青科技工 业园西片 香海路西 延线北侧、 机场北路 西侧	10764.58	一类工 业用地	50 年	1.5-3.0	32293.74	2021 年 12 月 8 日至 2022 年 1 月 5 日	2022-1-5	地面地价 422	454	422	珠海冠宇 电池股份 有限公司	准入产业类别：电 气机械和器材制造 业（锂离子电池制 造），非限制和禁止 类项目。
2	21116/ 珠自然 金工 2021-00 9 号	金湾区三 灶镇机场 西路西侧、 定湾十四 路北侧	29621.97	工业用 地	50 年	1.5-3.0	88865.91	2022 年 1 月 20 日至 2022 年 1 月 29 日	2022-1-29	地面地价 363	1075	363	广东华塑 智能装备 技术有限 公司	准入产业类别：环 境保护与资源节约 综合利用类。
3	22001/G L-2021- 0013	珠海市南 水镇平湾 四路东北 侧	54909.06	三类工 业用地	50 年	1.0-1.8	98836.31	2022 年 1 月 27 日至 2022 年 2 月 15 日	2022-2-15	地面地价 360	1977	360	珠海市容 大感光科 技有限公 司	准入产业类别：《产 业结构调整指导目 录（2019 年本）》 鼓励类“十一、石 化化工”第 12 项中 的“光刻胶”开发 与生产项目。
4	22002/ 珠自然 资储 2022-01	高新区科 创北围兴 南路北、新 湾四路西 侧	76747.53	二类居 住、商 业、小 学、幼 托、城 市道 路、公 园绿地	住宅 70 年；商 业 40 年；幼 托 50 年	1.0-1.8	138375.47	2022 年 2 月 8 日至 2022 年 2 月 18 日	2022-2-18	楼面地价 9409	130200	9409	珠海正方 房地产开 发有限公 司	1、最高限价 1000 万元/次；2、该地 块其他出让要求详 见表格后注②。

序号	土地使用情况								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	
5	22003/ 珠自然 资储 2022-02	珠海保税区宝祥路西侧、宝平路北侧	8144.64	商务、商业、二类居住	商务、商业40年，住宅70年	1.0-5.6 48	46002.61	2022年2月7日至2022年2月18日	2022-2-18	楼面地价 5152	23700	5152	中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	上述地块计容积率总建筑面积≤46002.61平方米，其中商务建筑面积比例≥68%、商业建筑面积比例≤7%、二类居住建筑面积比例≤25%。
6	22004/G L-2021- 0016	珠海市金湾区南水镇石油化工区石化五路西北侧、兴海路西南侧	30016.46	三类工业用地	50年	0.6-1.8	54029.63	2022年2月18日至2022年3月1日	2022-3-1	地面地价 517	1552	517	珠海银禧科技有限公司	准入产业类别：化学原料及化学制品制造业(其他合成材料制造)。
7	22005/G L-2021- 0010	珠海市金湾区南水镇兴海路东北侧	13221.92	三类工业用地	50年	1.0-1.8	23799.46	2022年2月22日至2022年3月3日	2022-3-3	地面地价 504	666	504	广东珠化科技有限公司	准入产业类别：化学原料及化学制品制造业（其他专用化学产品制造）。
8	22006/G L-2021- 0011	珠海市金湾区南水镇兴海路东北侧	20832.59	三类工业用地	50年	1.0-1.8	37498.66	2022年2月22日至2022年3月3日	2022-3-3	地面地价 500	1042	500	珠海市宏达秋科技有限公司	准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2019年本）》鼓励类“二十八、信息产业”第22项“半导体、光电子器件、新型电子元件等电子产品用材料”。

序号	土地 使用 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	22007/G L-2021- 0014	珠海市金 湾区南水 镇石油化 工区石化 五路西北 侧、兴海路 南侧	13059.57	三类工 业用地	50 年	0.7-1.8	23507.23	2022 年 2 月 22 日至 2022 年 3 月 3 日	2022-3-3	地面地价 507	662	507	珠海三力 环保科技 有限公司	准入产业类别：废 弃资源和废旧材料 回收加工业。
10	22011/G L-2021- 0017	珠海市金 湾区南水 镇榕树湾 片区	30240.26	三类工 业用地	50 年	0.7-2	60480.52	2022 年 2 月 25 日至 2022 年 3 月 8 日	2022-3-8	地面地价 503	1521	503	珠海市西 建新材料 科技有限 公司	准入产业类别：非 金属矿物制品业。
11	22012/ 珠自然 金工 2021-01 2 号	金湾区三 灶镇机场 西路西侧、 定湾十三 路南侧	23729.84	工业用 地	50 年	1.2-3	71189.52	2022 年 2 月 28 日至 2022 年 3 月 10 日	2022-3-10	地面地价 360	854	360	珠海市瑞 明科技有 限公司	准入产业类别：“真 空镀铝、功能性聚 酯（PET）薄膜、定 向聚苯乙烯（OPS） 薄膜及纸塑基多层 共挤或复合等新型 包装材料”范围。
12	22008/ 珠自然 资储 2022-03	珠海保税 区宝福路 东侧、宝怡 路南侧	8144.64	商务、二 类居住	住宅 70 年；商 务 40 年	1.0-5.6 48	46002.61	2022 年 2 月 28 日至 2022 年 3 月 9 日	2022-3-9	楼面地价 4782	22000	4782	中国铁建 港航局集 团有限公 司	上述地块计容积率 总建筑面积≤ 46002.61 平方米， 其中商务建筑面积 比例≥75%、二类居 住建筑面积比例≤ 25%。

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

序号	土地 使用 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	
17	22017/ 珠自然 资储 2022-05	斗门区白藤片区腾逸路以北、腾达一路东侧	14428.31	二类居住	70 年	1.0-2.7 6	39796.58	2022 年 3 月 18 日至 2022 年 3 月 29 日	2022-3-29	楼面地价 8543	34000	8543	珠海大横琴置业有限公司	最高限价 50900 万元。上述地块总计容积率建筑面积为 39796.58 平方米。
18	22018/ 珠自然 资储 2022-06	斗门区湖心路西侧、湖中路南侧	41368.82	二类居住	住宅 70 年；居住服务设施 40 年	2.1-1.0	88539.58	2022 年 3 月 21 日 2022 年 3 月 30 日	2022-3-30	楼面地价 8572	75900	8572	珠海海阔投资发展有限公司	最高限价 113800 万元。上述地块总计容积率建筑面积为 88539.58 平方米，其中居住服务设施比例可不超过 3%。
19	22019/G L-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。
20	22020/T J2108	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	楼面地价 264	2378	791	珠海贝迪新材料有限公司	准入产业类别：新材料。

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	22022/ 珠自然 香工 2022-00 1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	楼面地价 1396	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。
22	22030/T J2202	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。
23	22034 珠 自然金 工 2021-00 4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。
24	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	
25	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， 容积率的 1.06，计 容积率建筑面积≥ 4660.7 平方米。
26	22037/ 珠自然 香工 2022-00 2 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	楼面地价 510	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	
27	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。
28	22041/ 珠自然 香工 2022-00 3 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	楼面地价 528	2533	2767	珠海趣印 科技有限 公司	准入产业类别：高端打印设备。
29	22042/ 珠自然 香工 2022-00 4 号	南中路西 侧、梅界中 路南侧，三 溪科创小 镇 SX-13	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	楼面地价 1057	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

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	
		地块												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。
30	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	楼面地价549	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。
31	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：梯级利用、再生利用等”范围。
32	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。

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	
33	22049/G L-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。
34	22050/G L-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、新型电子器件(片式元器件、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。

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	
35	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。
36	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	1、准入产业类别: 信息产业类; 2、 该地块其他出让要 求详见表格后注 ③。
37	22053/T J2203	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)。
38	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	1、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; 2、该地块其他 出让要求详见表格 后注④。

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	
39	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。
40	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。
41	22058/G L-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。
42	22060/G L-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）”

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	
														范围。
43	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。
44	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”、“第 9 点物流 枢纽建设与运营” 的范围。
45	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。

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	
46	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。
47	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。
48	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。
49	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。
50	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。

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	
51	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。
52	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。
53	22071/G L-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。
54	22072/G L-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 “半导体、光电子 器件、新型电子元 器件（片式元器件、 电力电子器件、新 型电子元器件、敏 感元器件及传感 器、新型机电元件、

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	
														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。
55	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。
56	22074/G L-2022-0015	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。
57	22075/G L-2022-0016	珠海市南水镇石油化工区平湾四路东北侧	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“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。
58	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。

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	
59	22077/G L-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	珠海钧崴电子有限公司	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。
60	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。
61	22080/ 珠自然 香工 2022-00 6 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。
62	22081/G L-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）。
63	22082/G L-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）。

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	
64	22083/G L-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）。
65	22084/G L-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）。
66	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。
67	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

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	
														元件、高密度印刷电路板和柔性电路板等)制造建设范畴。
68	22093/G L-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。
69	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。
70	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。
71	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。
72	22100/T J2204	高新区金 鼎片区金 丰四路北、 金永二路	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。

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	
		东侧												
73	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。
74	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。
75	22106/G L-2022- 0021	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。
76	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。

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	
77	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。
78	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。
79	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。
80	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

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	
														代物流。
81	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	珠海格力电子有限公司	准入产业类别：信息产业。
82	22119/珠自然资富工 2022-18 号	富山工业园黄杨大道以南、规划高栏港第二通道东侧	54537.6	二类工业用地	50 年	2.5-3.0	163612.80	2022 年 9 月 28 日至 2022 年 10 月 13 日	2022-10-13	地面地价 439	2394	439	珠海格莱利摩擦材料股份有限公司	准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2019）年本》第一类鼓励类第 16 条汽车产业第 1 项汽车关键零部件建设范畴。
83	22121/TJ2210	高新区金鼎片区金鼎中路东、金瑞二路北侧	20000.21	一类工业用地	50 年	2.0-2.5	50000.53	2022 年 10 月 10 日至 2022 年 10 月 19 日	2022-10-19	地面地价 643	1286	643	珠海市龙图光罩科技有限公司	准入产业类别：半导体材料制造。
84	22122/珠土储金工 2022-22 号	珠海市金湾区南水镇石油化工区平湾三路东北侧	44376.7	三类工业用地	50 年	1.0-1.8	79878.06	2022 年 10 月 14 日至 2022 年 10 月 25 日	2022-10-25	地面地价 507	2250	507	惠柏新材料科技(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“二十八、信息产业”中“22、半导体、光电子器件、新型电子器件等电子产品用材料”范围。

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	
85	22123/ 珠土储 金工 2022-23 号	珠海市南 水镇综合 保税区东 巡街西北 侧	11547.09	物流用 地	50 年	1.0-2.0	23094.18	2022 年 10 月 14 日至 2022 年 10 月 25 日	2022-10-25	地面地价 633	731	633	珠海欧隆 投资有限 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。
86	22124/ 珠土储 金工 2022-26 号	珠海市南 水镇化联 三路东南 侧	21511.62	二类工 业用地	50 年	0.6-3.0	64534.86	2022 年 10 月 14 日至 2022 年 10 月 25 日	2022-10-25	地面地价 506	1088	506	艾伦塔斯 电气绝缘 材料(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“7、水 性木器、工业、船 舶用涂料”。
87	22125/ 珠土储 金工 2022-28 号	珠海市金 湾区综合 保税区顺 通路东北 侧	57900.88	物流用 地	50 年	1.0-2.0	115801.76	2022 年 10 月 14 日至 2022 年 10 月 25 日	2022-10-25	地面地价 633	3665	633	珠海中联 拉美供应 链管理有 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(物流枢纽 建设与运营)。
88	22127/T J2208	科技创新 海岸北围 新沙三路 北、新湾八 路东侧	16000.63	一类工 业用地	50 年	3.0-4.0	64002.52	2022 年 10 月 13 日至 2022 年 10 月 25 日	2022-10-25	地面地价 640	1024	640	珠海通桥 医疗科技 有限公司	准入产业类别：生 物医药医学工程产 业。
89	22126/ 珠自然 资斗工 2022-02 号	斗门智能 制造产业 园新港大 道西侧、水 厂路北侧	29276.95	一类工 业用地	50 年	2.0-3.0	87830.85	2022 年 10 月 17 日至 2022 年 10 月 26 日	2022-10-26	地面地价 436	1277	436	珠海聚霖 科技有限 公司	准入产业类别：通 信设备、计算机及 其他电子设备制造 业，非限制和禁止 类项目。

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	
90	22128/珠土储金工2022-17号	珠海市金湾区装备制造区高栏港规划展示厅西北侧	47814.34	二类工业用地	50年	1.25-1.5	71721.51	2022年10月17日至2022年10月26日	2022-10-26	地面地价505	2415	505	珠海宏仁电子材料有限公司	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“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。
91	22129 珠土储金工2022-25号	金湾区红旗镇创业中路西侧、河滨西路南侧	7863.16	二类工业用地	50年	1.0-3.0	23589.48	2022年10月17日至2022年10月26日	2022-10-26	地面地价510	401	510	珠海市三本环保设备有限公司	准入产业类别：装备制造产业。
92	22130/珠自然资富工2022-02号	富山工业园黄杨大道以南、规划高栏港第二通道西侧	71279.7	二类工业用地	50年	1.1-2.0	142559.40	2022年10月18日至2022年10月27日	2022-10-27	地面地价431	3072	431	珠海市新虹环保开发有限公司	准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2019年本）》中第一类鼓励类第43条环境保护与资源节约综合利用产业第15项中“三废”综合利用与治理技术、装备和工程建设范畴。
93	22131/珠自然资富工2022-17号	富山工业园富山二路北侧、规划涌南二路西侧	25238.96	二类工业用地	50年	2.5-3.0	75716.88	2022年10月18日至2022年10月27日	2022-10-27	地面地价436	1100	436	珠海市臻彩佳企业管理服务有限公司	准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2019年本）》第一类鼓励类第47条人工智能产业第9项中可穿戴设备、

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	
														智能机器人、智能家居建设范畴。
94	22132/ 珠自然 香工 2022-00 7号	三溪路南侧、南溪路西侧,三溪科创小镇SX-23地块	30144.09	一类工业用地	50年	3.5	105504.32	2022年10月21日至2022年11月1日	2022-11-1	地面地价 945	2849	945	广东博泰半导体有限公司	准入产业类别: 计算机、通信和其他电子设备制造业。
95	22133/ 珠自然 资储 2022-12	致远路东侧、园明纵路西侧	15174.74	二类居住	住宅70年	1.0-3.1	47041.20	2022年10月24日至2022年11月3日	2022-11-3	楼面地价 14625	68800	14625	珠海兴格城市发展有限公司	1、最高限价103100万元; 2、上述地块总计容积率建筑面积为47041.20平方米。
96	22135/ 珠自然 资储 2022-10	珠海保税区宝怡路南侧、宝锦路西侧	15863.91	二类居住、商业	住宅70年, 商业40年	1.0-2.5	39659.80	2022年10月24日至2022年11月3日	2022-11-3	楼面地价 14196	56300	14196	珠海华霆开发建设有限公司	1、最高限价:84400万元; 2、上述地块计容积率总建筑面积≤39659.80平方米, 其中商业建筑≤3%。
97	22136/ 珠自然 资储 2022-13	斗门区白藤街道平华大道南侧、明月路西侧	35288.31	二类住宅、商业	住宅70年、商业40年	1.0-2.6 8	94723.60	2022年10月24日至2022年11月3日	2022-11-3	楼面地价 7010	66400	7010	珠海大横琴置业有限公司	1、最高限价:99500万元; 2、上述地块总计容积率建筑面积为94723.60平方米, 其中商业比例为10%≤B1≤20%。
98	22137/ 珠自然 资储 2022-14	斗门区红心路南侧、锦湖路西侧	21223.87	二类住宅	住宅70年	1.0-2.8 1	59728.88	2022年10月24日至2022年11月3日	2022-11-3	楼面地价 7651	45700	7651	珠海大横琴置业有限公司	1、最高限价:68500万元; 2、上述地块总计容积率建筑面积≤59728.88平方米。

序号	土地 使用 权 情 况								交 易 情 况					备注
	宗地编号	用 地 位 置	用地面积 (m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (m ²)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/m ²)	成交价 (万元)	平均地 价(元/ m ²)	竞得 单位	
99	22138/ 珠自然 资储 2022-15	金湾区白 龙路西侧、 丹凤一路 北侧	54976.4	二类居 住、商 业、幼托 (12班)	住宅70 年，幼 托50 年，商 业40 年	1.0-2.4 2	133027.92	2022年10 月24日至 2022年11 月3日	2022-11-3	楼面地价 9848	131000	9848	珠海华滨 开发建设 有限公司	1、最高限价： 196400万元；2、 该地块其他出让要 求详见表格后注 ⑤。
100	22139/ 珠自然 资储 2022-16	斗门区西 部中心城 区A片区 星湖路西 侧、逸仙路 南侧	45292.7	二类居 住	70年	1.0-2.1 8	98713.14	2022年10 月24日至 2022年11 月3日	2022-11-3	楼面地价 8094	79900	8094	珠海大横 琴置业有 限公司	1、最高限价： 119800万元；2、 上述地块计容积率 建筑面积为 98713.14平方米。
101	22140/ 珠自然 资储 2022-17	金湾区白 龙路西侧、 星云一路 东侧	42428.03	二类居 住、商 务、商 业、公园 绿地、道 路	住宅70 年，商 务、商 业40 年，公 园绿 地、道 路50 年	1.0-1.9 1	81140.39	2022年10 月24日至 2022年11 月3日	2022-11-3	楼面地价 6766	54900	6766	珠海市航 城山海荟 开发有限 公司	1、最高限价：82300 万元；2、该地块其 他出让要求详见表 格后注⑥。
102	22134/ 珠自然 资斗工 2022-01 号	斗门智能 制造产业 园新港大 道西侧、水 厂路北侧	30015.14	一类工 业用地	50年	2.0-3.0	90045.42	2022年10 月27日至 2022年11 月8日	2022-11-8	地面地价 436	1309	436	珠海吉泰 克燃气设 备技术有 限公司	准入产业类别：通 用设备制造业，非 限制和禁止类项 目。
103	22141/G L-2022- 0019号	珠海市南 水镇三虎 大道东北 侧	6009.21	二类工 业用地	50年	1.4-2.0	12018.42	2022年10 月31日至 2022年11 月10日	2022-11-10	地面地价 509	306	509	珠海市创 智芯科技 有限公司	准入产业类别：《产 业结构调整指导目 录（2019年本）》 鼓励类“二十八、 信息产业”第22项

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	
														“半导体、光电子器件、新型电子元器件(片式元器件、电力电子器件、光电子器件、敏感元器件及传感器、新型机电元件、高频微波印制电路板、高速通信电路板、柔性电路板、高性能覆铜板等)等电子产品用材料”范围。
104	22142 珠土储金工 2022-33 号	金湾区定湾十四路北侧、胜利路东侧	20752.4	一类工业用地	50 年	1.2-3.0	62257.20	2022 年 11 月 2 日至 2022 年 11 月 11 日	2022-11-11	地面地价 512	1063	512	英纳能(珠海)特种材料有限公司	准入产业类别：核能类。
105	22143 珠土储金工 2022-27 号	金湾区三灶镇胜利路西侧、定湾十二路北侧	12000.45	一类工业用地	50 年	2.0-3.0	36001.35	2022 年 11 月 8 日至 2022 年 11 月 17 日	2022-11-17	地面地价 507	608	507	珠海达汉电子科技有限公司	准入产业类别：电子信息，FPC(柔性线路板)和 RFPC(软硬结合板)的研发、设计、生产及销售。
106	22144 珠土储金工 2022-30 号	金湾区红旗镇创业中路西侧、青年路南侧	8690.29	二类工业用地	50 年	1.0-3.0	26070.87	2022 年 11 月 8 日至 2022 年 11 月 17 日	2022-11-17	地面地价 515	448	515	珠海市派特尔科技股份有限公司	准入产业类别：轻工类。

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	
107	22146/ 珠自然 资储 2022-18	金湾区农 垦路西侧、 金湾东路 北侧	93064.21	二类居 住、商 业、公 园绿 地、道 路	住宅70 年，商 业40 年，公 园绿 地、道 路50 年	1.0-2.4 5	228007.31	2022年11 月11日至 2022年11 月23日	2022-11-23	楼面地价 9631	219600	9631	珠海兴格 西部城市 发展有限 公司	1、最高限价： 329300万元；2、 该地块其他出让要 求详见表格后注 ⑦。
108	22147/ 珠自然 资储 2022-19	高新区科 创北围兴 中路南、新 湾五路东 侧	52215.11	二类居 住、商 业、一 级邻 里中 心、幼 托、城 市道 路、公 园绿地	住宅70 年，商 业、一 级邻 里中 心40 年，幼 托、城 市道 路、公 园绿地 50年	1.0-2.1 7	113306.79	2022年11 月16日至 2022年11 月25日	2022-11-25	楼面地价 11773	133400	11773	珠海华淇 开发建设 有限公司	1、最高限价200000 万元；2、该地块其 他出让要求详见表 格后注⑧。
109	22152/ 珠自然 资储 2022-20	十字门湾 仔片区通 航一路西 侧、景秀二 路南侧	15156.84	二类居 住、一 级邻 里中 心	住宅70 年，一 级邻 里中 心40 年	1.0-2.9	43954.84	2022年11 月16日至 2022年11 月25日	2022-11-25	楼面地价 12035	52900	12035	珠海华凌 开发建设 有限公司	1、最高限价79300 万元；2、上述地块 总计容积率建筑面 积≤43954.55平方 米（其中一级邻里 中心建筑面积 12310平方米）。
120	22149 珠 土储金 工 2022-29 号	金湾区红 旗镇利昌 路南侧、联 成路西侧	4317.3	二类工 业用地	50年	1.0-3.0	12951.9	2022年11 月16日至 2022年11 月25日	2022-11-25	地面地价 507	219	507	珠海市德 贝家用电 器有限公 司	准入产业类别：信 息产业类。

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	
121	22150 珠土储金工 2022-31 号	金湾区三灶镇同源路东侧、逢源路北侧	60000.24	一类工业用地	50 年	1.0-3.0	180000.72	2022 年 11 月 16 日至 2022 年 11 月 25 日	2022-11-25	地面地价 504	3024	504	珠海普伊特自动化系统有限公司	准入产业类别：智能制造类。
122	22153/ 珠土储金工 2022-34 号	珠海市平沙镇三虎大道西南侧	167002.22	二类工业用地（标准厂房及配套用地）	50 年	2.0-3.0	501006.66	2022 年 11 月 18 日至 2022 年 11 月 29 日	2022-11-29	地面地价 493	8233	493	珠海华港产业新空间投资开发有限公司	准入产业类别：新一代电子信息、集成电路、智能家电、装备制造、高端打印设备及耗材产业范围。
123	22154/ 珠土储金工 2022-46 号	珠海市平沙镇三虎大道东侧、通站北路北侧	57123.52	一类工业用地（标准厂房及配套用地）	50 年	2.0-3.0	171370.56	2022 年 11 月 18 日至 2022 年 11 月 29 日	2022-11-29	地面地价 495	2828	495	珠海金乐电子科技有限公司	准入产业类别：新一代电子信息、集成电路、智能家电、装备制造、高端打印设备及耗材产业范围。
124	22155/ 珠土储金工 2022-47 号	珠海市金湾区平沙镇环站北路西北侧、通站北中路东侧	49004.81	一类工业用地（标准厂房及配套用地）	50 年	2.0-3.0	147014.43	2022 年 11 月 18 日至 2022 年 11 月 29 日	2022-11-29	地面地价 491	2406	491	珠海金乐电子科技有限公司	准入产业类别：新一代电子信息、集成电路、智能家电、装备制造、高端打印设备及耗材产业范围。
125	22156/ 珠土储金工 2022-48 号	珠海市平沙镇三虎大道西南侧	149940.53	二类工业用地（标准厂房及配套用地）	50 年	2.0-3.0	449821.59	2022 年 11 月 18 日至 2022 年 11 月 29 日	2022-11-29	地面地价 493	7392	493	珠海华港产业新空间投资开发有限公司	准入产业类别：新一代电子信息、集成电路、智能家电、装备制造、高端打印设备及耗材产业范围。

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	
126	22158/TJ2212	高新区金鼎片区香山路北、金洲四路西侧	72676.03	一类工业用地	50 年	2.5-3.5	254366.11	2022 年 11 月 22 日至 2022 年 12 月 1 日	2022-12-1	地面地价 655	4758	655	珠海英搏尔电气股份有限公司	准入产业类别：新能源汽车关键技术产业。
127	22159/珠自然资储 2022-22	外伶仃岛天祥南路南侧	12976.48	旅馆	40 年	0.8	10380.56	2022 年 11 月 23 日至 2022 年 12 月 2 日	2022-12-2	楼面地价 4528	4700	4528	伶仃洋昌盛度假酒店（珠海）有限公司	上述地块计容积率总建筑面积≤10380.56 平方米。
128	22151/珠自然资储 2022-21	斗门区腾逸路以南、广安路东侧	49905.48	二类居住、商业、道路	住宅 70 年；商业 40 年；道路 50 年	1.0-2.07	103304.34	2022 年 11 月 16 日至 2022 年 11 月 25 日	2022-12-2	楼面地价 7996	82600	7996	珠海斗门大横琴琴琴钺房地产开发有限公司	1、最高限价 123800 万元；2、上述地块计容积率总建筑面积为 103093.11 平方米；3、该地块其他出让要求详见表格后注⑨。
129	22160/TJ2214	高新区新沙五路北、天星二路东侧	51692.99	一类工业用地	50 年	3.0-4.0	206771.96	2022 年 11 月 23 至 2022 年 12 月 2 日	2022-12-2	地面地价 643	3326	643	珠海格创芯谷产业开发有限公司	准入产业类别：软件和集成电路、生物医药和医疗器械。
130	22161/TJ2215	高新区金鼎片区二线公路西侧、中珠排洪渠南侧	97945.04	一类工业用地	50 年	2.5-3.2	313424.13	2022 年 11 月 23 至 2022 年 12 月 2 日	2022-12-2	地面地价 660	6464	660	珠海华蔚开发建设有限公司	准入产业类别：高端制造与机器人、集成系统及关键零部件制造。
131	22162/粤澳深合国土储 2021-01 号	横琴磨刀门水道东侧、琴海西路西侧、环岛北路北侧	43806.75	物流仓储用地	50 年	2.0-3.0	131420.25	2022 年 11 月 25 日 -2022 年 12 月 6 日	2022-12-6	地面地价 2460	10776	2460	南光物流有限公司	上述地块建筑限高：一级建筑≤40 米、二级建筑≤60 米。项目物业限制销售比例为 100%，竞得人需承诺自项

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	
														目竣工验收之日起整体自持不少于20年,不可分制销售或分制转让。
132	22163/ 珠自然 资储 2022-23	金湾区双湖路东侧、安高路北侧	164018.26	二类居住、小学(36班)、道路	住宅70年,商业40年,小学(36班)、道路50年	1.0-2.13	350068.52	2022年11月28日-2022年12月7日	2022-12-7	楼面地价9898	346500	9898	珠海华翼开发建设有限公司	1、最高限价519700万元;2、该地块其他出让要求详见表格后注⑩。
133	22164/ 珠自然 资储 2022-24	斗门区腾逸路以南、广安路西侧	48925.15	二类居住、商业、道路	住宅70年;商业40年;道路50年	1.0-2.61	127603.73	2022年12月2日-2022年12月13日	2022-12-13	楼面地价7978	101800	7978	珠海斗门大横琴琴琴房地产开发有限公司	1、最高限价152600万元;2、该地块其他出让要求详见表格后注⑪
134	22165/ 珠自然 资储 2022-25	斗门区白藤街道平华大道以南侧、广安路东侧	48208.43	二类居住	70年	1.0-2.02	97361.97	2022年12月5日-2022年12月14日	2022-12-14	楼面地价7292	71000	7292	珠海斗门大横琴琴琴臻房地产开发有限公司	1、最高限价106400万元;3.上述地块总计容积率建筑面积为97361.97平方米。
135	22168/ 珠自然 资储 2022-26	斗门区白藤街道福安路西侧、望泽路北侧	15762.06	二类居住、商业	住宅70年、商业40年	1.0-2.73	43012.86	2022年12月6日-2022年12月15日	2022-12-15	楼面地价7161	30800	7161	珠海斗门大横琴琴琴峰房地产开发有限公司	1、最高限价人民币46100万元;2、上述地块计容积率建筑面积为43012.86平方米,其中商业计容建筑面积占总计容建筑面积的10%~20%。

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	
136	22169/ 珠自然 资储 2022-30	斗门区湖心新城腾逸路南侧、星湖路西侧	50477.99	二类住宅、商业、道路	住宅70年；商业40年；道路50年	1.0-1.99	100377.88	2022年12月6日-2022年12月15日	2022-12-15	楼面地价7681	77100	7681	珠海斗门大横琴琴铖房地产开发有限公司	1、最高限价115600万元；2、该地块其他出让要求详见表格后注⑫。
137	22170/ 珠自然 资储 2022-27	斗门区广安路东侧、红心路北侧	53304.57	二类居住、道路	住宅70年、道路50年	1.0-2.1	112174.37	2022年12月6日-2022年12月15日	2022-12-15	楼面地价7560	84800	7560	珠海斗门大横琴琴铖房地产开发有限公司	1、最高限价127100万元；2、该地块其他出让要求详见表格后注⑬。
138	22167/ 珠自然 资储 2022-29	斗门区白藤街道明月路东侧、望泽路北侧	13796.53	二类住宅、商业	住宅70年、商业40年	1.0-2.82	38896.62	2022年12月6日-2022年12月15日	2022-12-15	楼面地价7096	27600	7096	珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司	1、最高限价41300万元；3.上述地块总计容积率建筑面积为38896.62平方米，其中商业计容建筑面积占总计容建筑面积的10%~20%。
139	22166/ 珠自然 资储 2022-28	斗门区白藤街道腾逸路南侧、明月路西侧	15642.82	二类住宅、商业	住宅70年、商业40年	1.0-2.75	42995.00	2022年12月6日-2022年12月15日	2022-12-15	楼面地价7303	31400	7303	珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司	1、最高限价47000万元；3.上述地块计容积率建筑面积≤42995平方米，其中商业计容建筑面积占总计容建筑面积的10%-20%。

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	
140	22157 珠自然资鹤工2022-03号	洪湾大道东侧、红联一路南侧	65132.78	口岸设施用地、物流仓储用地	20 年	1.0-2.0	130265.56	2022 年 11 月 21 日至 2022 年 12 月 20 日	2022-12-20	地面地价 466	3035	466	珠海市汇畅交通投资有限公司	准入产业类别：竞得企业今后投资项目，需符合国家发改委印发的《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”“第 9 点物流枢纽建设与运营”的范围。
141	22171/ 珠自然资富工2022-19号	富山工业园产城三路西侧、珠山北路南侧	54869.59	二类工业用地	50 年	2.5-3.0	164608.77	2022 年 12 月 12 日 -2022 年 12 月 21 日	2022-12-21	地面地价 433	2376	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、电力电子元器件、光电子器件、敏感元器件及传感器、新型机电元件、高密度印刷电路板和柔性电路板等）制造建设范

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	
														畴。
14 2	22172/ 珠自然 资鹤工 2022-05 号	香工路东 侧、联峰路 南侧	40705.74	一类工 业用地	50 年	3.5	142470.09	2022 年 12 月 12 日 -2022 年 12 月 21 日	2022-12-21	地面地价 996	4054	996	珠海城市 新中心建 设开发有 限公司	准入产业类别：符合生命科学技术、新一代信息技术、高端智造（智能智造）等符合珠海万山海洋开发试验区、珠海保税区一体化运作区域产业发展方向的产业。
14 3	22174/ 珠自然 资鹤工 2022-04 号	民生路西 侧、南琴路 北侧	19663.89	工业配 套宿舍	36 年	3.1	60958.01	2022 年 12 月 19 日 -2022 年 12 月 28 日	2022-12-28	地面地价 496	975	496	珠海城市 新中心建 设开发有 限公司	准入产业类别：竞得人今后建成物业的租赁对象应当符合区域产业发展准入条件，建成物业的租金参照珠海市 5.0 产业新空间产业用房管理的相关政策指引的规定执行。
14 4	22176/ 珠土储 金工 2022-49 号	金湾区三 灶镇定湾 五路南侧、 大门路东 侧	16635.29	一类工 业用地	50 年	2.0-3.0	49905.87	2022 年 12 月 21 日 -2022 年 12 月 30 日	2022-12-30	地面地价 511	850	511	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。

注：①资料来源：珠海市自然资源局、珠海市公共资源交易中心，数据截止至成交时间为 2022 年 12 月 31 日。

②22002/珠自然资储 2022-01 地块其他出让要求如下：上述地块计容积率总建筑面积≤138375.47 平方米，其中 A 区域用地面积 35954.31 平方米，用地性质为二类居住、商业，容积率≤3.0 且>1.0，计容积率建筑面积≤107862.93 平方米，二类居住计容建筑面积≤97076.64 平方米，商业计容建筑面积≥10786.29 平方米。B 区域用地面积 25111.06 平方米，用地性

质为小学（36班），计容积率建筑面积 25111.06 平方米（按发改立项批准文件实施）。C 区域用地面积 5401.48 平方米，用地性质为幼托（18 班幼儿园），计容积率建筑面积 5401.48 平方米（按发改立项批准文件实施）。D 区域用地面积 8152.87 平方米，用地性质为城市道路。E 区域用地面积 2127.82 平方米，用地性质为公园绿地。

③22052 珠土储金工 2022-04 号地块其他出让要求如下：上述地块“净地”出让，按现状交地，珠海市金湾区政府已完成该地块范围内土地建（构）筑物的征收补偿工作。该用地地上已建成建筑物 9 栋，分别为：1#办公楼（5 层）建筑面积 5184.28 平方米、2#研发楼（4 层）建筑面积 6508.18 平方米、3#厂房一（4 层）建筑面积 18524.51 平方米、4#厂房二（4 层）建筑面积 18488.03 平方米、5#宿舍楼（8 层）建筑面积 23046.13 平方米、6#胶水房（1 层）建筑面积 224.83 平方米、7#厨房（1 层）建筑面积 926.26 平方米、8#门卫室（1 层）建筑面积 237.94 平方米、9#配电房（1 层）建筑面积 206.48 平方米，总建筑面积为 73346.64 平方米。上述建筑物按市场评估价值计入起始价，与土地一并挂牌出让，在竞得人付清地价款后，上述建筑物归竞得人所有。上述地块已具备施工设备与人员进场的道路、施工所需的供水和供电等动工开发所必需的基本条件；上述地块建筑功能以厂房为主，项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%，建筑面积不超过项目总建筑面积的 15%。

④22054 珠土储金工 2022-09 号地块其他出让要求如下：上述地块“净地”出让，按现状交地，珠海市金湾区政府已完成该地块范围内土地建（构）筑物的征收补偿工作。该用地地上已建成建筑物 8 栋，分别为：1#厂房（8 层）建筑面积 10106.55 平方米、2#厂房（5 层）建筑面积 9641.73 平方米、3#厂房（5 层）建筑面积 7274.13 平方米、4#厂房（5 层）建筑面积 9641.74 平方米、5#厂房（5 层）建筑面积 9641.74 平方米、6#宿舍（6 层）建筑面积 7695.87 平方米、7#门卫室（1 层）建筑面积 9.85 平方米、8#门卫室（1 层）建筑面积 9.85 平方米，另有地下室（不计容）4721.07 平方米，总建筑面积为 54021.46 平方米。上述建筑物按市场评估价值计入起始价，与土地一并挂牌出让，在竞得人付清地价款后，上述建筑物归竞得人所有。上述地块已具备施工设备与人员进场的道路、施工所需的供水和供电等动工开发所必需的基本条件；上述地块建筑功能以厂房为主，项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%，建筑面积不超过项目总建筑面积的 15%。

⑤22138/珠自然资储 2022-15 地块其他出让要求如下：上述地块计容积率建筑面积 $\leq$ 133027.92 平方米。A 区域用地面积 4320.1 平方米，用地性质为幼托（12 班），计容积率建筑面积 $\geq$ 4600 平方米。B 区域用地面积 50656.3 平方米，用地性质为二类居住、商业，计容积率建筑面积 $\leq$ 128427.92 平方米，其中居住建筑面积 $\leq$ 124575.08 平方米、商业建筑面积 $\leq$ 3852.84 平方米；

⑥22140/珠自然资储 2022-17 地块其他出让要求如下：上述地块总计容积率建筑面积 $\leq$ 81140.39 平方米。A 区域用地面积 8955.97 平方米，用地性质为商务、商业，计容积率建筑面积 $\leq$ 17916.30 平方米，其中商务 $\leq$ 16124.67 平方米、商业 $\leq$ 1791.63 平方米。B 区域用地面积 2028.57 平方米，用地性质为道路。C 区域用地面积 9261.12 平方米，用地性质为商务、商业，计容积率建筑面积 $\leq$ 23152.17 平方米，其中商务 $\leq$ 20836.95 平方米、商业 $\leq$ 2315.22 平方米。D 区域用地面积 2570.13 平方米，用地性质为道路。E 区域用地面积 3583.02 平方米，用地性质为公园绿地。F 区域用地面积 16029.22 平方米，用地性质为二类居住、商业，计容积率建筑面积 $\leq$ 40071.92 平方米，其中二类居住 $\leq$ 36064.73 平方米、商业 $\leq$ 4007.19 平方米；

⑦22146/珠自然资储 2022-18 地块其他出让要求如下：上述地块总计容积率建筑面积 $\leq$ 228391.71 平方米。A 区域用地面积 31858.54 平方米，用地性质为二类居住、商业，计容积率建筑面积 $\leq$ 87252.52 平方米，其中二类居住 $\leq$ 84634.95 平方米、商业 $\leq$ 2617.57 平方米。B 区域用地面积 3547.14 平方米，用地性质为公园绿地。C 区域用地面积 28044.17 平方米，用地性质为二类居住、商业，计容积率建筑面积 $\leq$ 74073.68 平方米，其中二类居住 $\leq$ 71851.47 平方米、商业 $\leq$ 2222.21 平方米。D 区域用地面积 5372.12 平方米，用地性质为道路。E 区域用地面积：24242.24 平方米，用地性质为二类居住、商业，计容积率建筑面积 $\leq$ 67065.51 平方米，其中二类住宅 $\leq$ 65053.54 平方米、商业 $\leq$ 2011.97 平方米；

⑧22147/珠自然资储 2022-19 地块其他出让要求如下：上述地块计容积率建筑面积 $\leq$ 113116.31 平方米。A 区域用地面积 5416.73 平方米，用地性质为幼托（18 班），计容积率建筑面积

5416.73 平方米（按发改立项批准文件实施）。B 区域用地面积 35899.86 平方米，用地性质为二类居住、商业、一级邻里中心，容积率 ≤ 3.0 且 > 1.0 ，计容积率建筑面积 ≤ 107699.58 平方米，其中二类居住计容建筑面积 ≤ 87027.82 平方米，商业计容建筑面积 ≥ 9669.76 平方米，一级邻里中心计容建筑面积 ≥ 11002 平方米。C 区域用地面积 8131.15 平方米，用地性质为城市道路。D 区域用地面积 2767.37 平方米，用地性质为公园绿地；

⑨22151/珠自然资储 2022-21 地块其他出让要求如下：上述地块 A 区域用地面积 22968.71 平方米，用地性质为二类居住+商业，容积率 $\leq$ 约 2.19 且 > 1.0 ，计容积率建筑面积 50247.40 平方米（其中商业计容建筑面积占总计容建筑面积的 10%~20%）；B 区域用地面积 22480.23 平方米，用地性质为二类居住，容积率 $\leq$ 约 2.35 且 > 1.0 ，计容积率建筑面积 52845.71 平方米；C 区域用地面积 4456.54 平方米，用地性质为道路；

⑩22163/珠自然资储 2022-23 地块其他出让要求如下：上述地块总计容积率建筑面积 ≤ 350068.52 平方米，其中二类居住 ≤ 325519.44 平方米（含居住配套设施）、配套商业 ≤ 4549.08 平方米、小学（36 班） ≥ 20000 平方米。上述地块中，A 区域用地面积为 29272.5 平方米，用地性质为小学（36 班），计容积率建筑面积 ≥ 20000 平方米；B 区域用地面积为 38006.71 平方米，用地性质为二类居住，计容积率建筑面积 ≤ 102614.77 平方米（含居住配套设施）；C 区域用地面积为 12494.18 平方米，用地性质为道路；D 区域用地面积为：84244.87 平方米，用地性质为二类居住，计容积率建筑面积 ≤ 227453.75 平方米，其中二类居住 ≤ 222904.67 平方米（含居住配套设施）、配套商业 ≤ 4549.08 平方米。

⑪22164/珠自然资储 2022-24 地块其他出让要求如下：上述地块计容积率总建筑面积为 127603.73 平方米；上述地块 A 区域用地面积 22222.33 平方米，用地性质为二类居住+商业，容积率 $\leq$ 约 2.77 且 > 1.0 ，计容积率建筑面积 61487.71 平方米（其中商业计容建筑面积占总计容建筑面积的 10%~20%）；B 区域用地面积 22294.43 平方米，用地性质为二类居住，容积率 $\leq$ 约 2.97 且 > 1.0 ，计容积率建筑面积 66116.02 平方米；C 区域用地面积 4408.39 平方米，用地性质为道路。

⑫22169/珠自然资储 2022-30 地块其他出让要求如下：上述地块总用地面积 50477.99 平方米，总计容积率建筑面积为 100377.88 平方米。其中：A 区域功能为二类住宅+商业，容积率 $\leq$ 约 2.1 且 > 1.0 ，用地面积为 24159.13 平方米，计容积率建筑面积为 50751.72 平方米，其中 10% $\leq$ 商业建设规模 $\leq 20\%$ ；B 区域功能为道路，用地面积 4369.80 平方米；C 区域功能为二类住宅，容积率 $\leq$ 约 2.26 且 > 1.0 ，用地面积为 21949.06 平方米，计容积率建筑面积为 49626.16 平方米。

⑬22170/珠自然资储 2022-27 地块其他出让要求如下：上述地块总计容积率建筑面积为 ≤ 112174.37 平方米。A 区域用地面积 22994.40 平方米，用地性质为二类居住，容积率 $\leq$ 约 2.15 且 > 1.0 ，计容积率建筑面积 49370.66 平方米；B 区域用地面积 3791.39 平方米，用地性质为道路；C 区域用地面积 26518.78 平方米，用地性质为二类居住，容积率 $\leq$ 约 2.37 且 > 1.0 ，计容积率建筑面积 62803.71 平方米。

六、2022 年珠海市城市地价动态监测结果

2022 年，珠海市城市不同土地用途的地价除工业用途外，其余土地用途均呈下降趋势。商业地面地价水平值为 23404 元/平方米(楼面地价水平值为 9548 元/平方米)，与 2021 年比较，商业地价同比增长率为-2.52%；居住地价水平值为 32171 元/平方米（楼面地价水平值为 12897 元/平方米），居住地价同比增长率为-2.11%；工业地价水平值为 648 元/平方米，工业地价同比增长率为 0.62%。

2022 年，商业、居住、工业地价水平值之比为 1:1.37:0.03，居住占比保持最高，工业占比最低（见表 2-11）。

珠海城市综合与各类用途地价水平值变化情况如图 2-3、图 2-4 所示。

表 2-11 2021-2022 年度珠海城市总体地面地价水平 单位：元/平方米

类 别	2021 年度 地面地价水平值	2022 年度 地面地价水平值	地价增长率	地价指数
综 合	21806	21345	-2.11%	303
商业用途	24008	23404	-2.52%	202
居住用途	32865	32171	-2.11%	359
工业用途	644	648	0.62%	175

注：①地价指数以 2000 年为基期；
②商业、居住用途设定容积率根据各区段用地强度及控规具体设定，工业用途的设定容积率为 1.0；

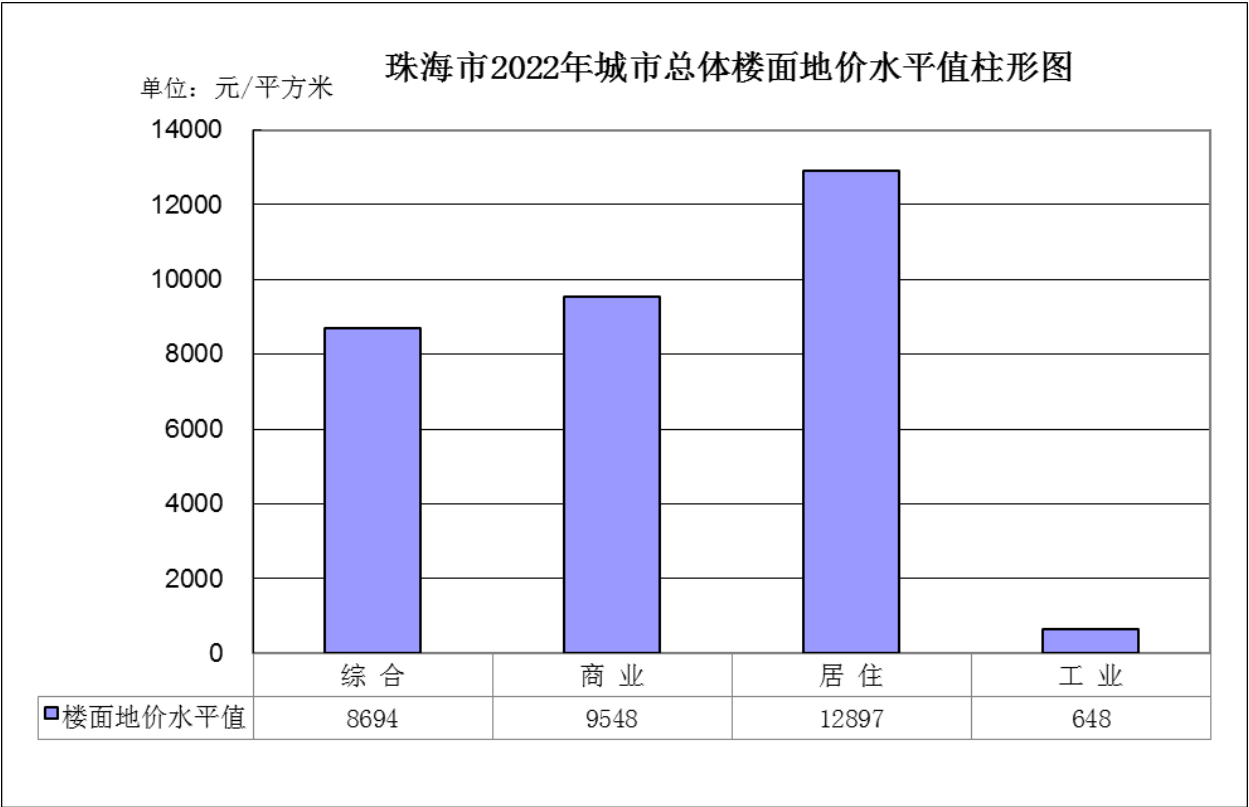


图2-3 珠海市2022年城市总体楼面地价水平值

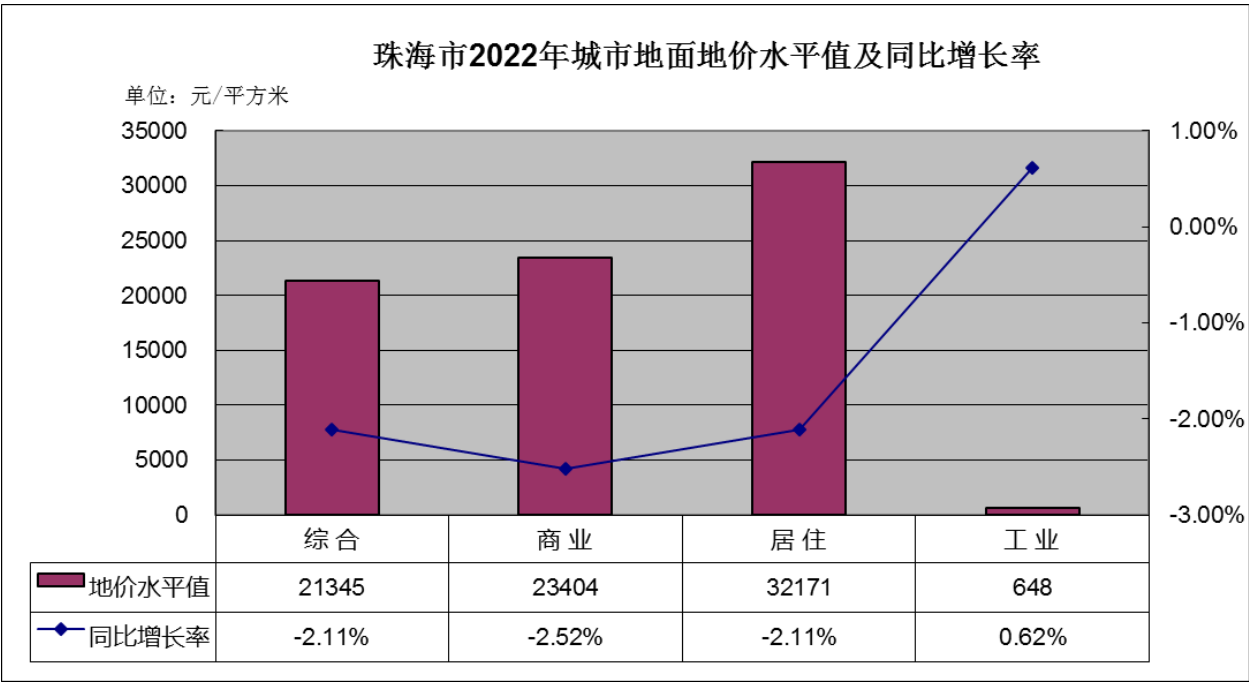


图 2-4 珠 海 市 2022 年 城 市 地 面 地 价 水 平 值 及 同 比 增 长 率

七、2023 年地价整体走势预测

2022 年，中央重申“房住不炒”调控基调下，要求保持调控政策的连续性、稳定性，增强调控政策的协调性和精准性，地方因城施策实施好差别化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求，引导市场平稳发展，房地产政策环境持续改善。二十大报告中定调房地产发展方向：坚持房住不炒，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。央行推动“保交楼”专项借款加快落地使用，促进房地产市场平稳健康发展；珠海市紧扣“产业第一、制造业优先”，打好产业发展攻坚战，加快构建现代产业体系，打造 5.0 产业新空间发展新模式，奋力推动珠海成为粤港澳大湾区高质量发展新引擎和全省新的重要增长极，保持珠海市地价平稳运行。

多项国家政策出台，坚持“房住不炒”，加强房地产市场预期引导，明确“稳地价、稳房价、稳预期”目标和“保交楼、保民生、保稳定”的三保工作，突出“因城施策”。金融助力促稳定。今年以来，中国人民银行多次下降 1 年期、5 年期贷款市场报价利率(LPR)，降低贷款利率，基本围绕着鼓励降低首套和二手住房的房贷利率展开，促进房地产市场平稳发展。中国人民银行强调，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。

从城市规划建设来看，2022 年香海大桥正式开通，珠海机场、珠海隧道、兴业快线、鹤港高速、金海大桥、黄茅海大桥等重点建设项目有序推进。横琴粤澳深度合作区规划建设加快，珠海市各大重点建设项目顺利推进与区域规划的落实，有助于珠海市打造成为粤港澳大湾区重要门户枢纽、珠江口西岸核心城市和沿海经济带高质量发展典范。

从土地交易情况来看，土地供应量较 2021 年有所增加，全市共有 23 宗居住用地挂牌成交，第四季度迎来多宗住宅用地集中出让，但在房地产市场整体供求和成交没有明显转暖迹象的大背景下，短期内商业、住宅用地仍以国企拿地为主，未来房地产市场走势不确定增强。未来政府或将继续优化土地供应模式与土地供应节奏，落实“产业第一”决策部署，完善土地供应结构，进一步稳定土地市场，从而保持房地产市场健康发展。

预计 2023 年，土地市场以产业用地成交为主，行业环境改善预期将进一步明确，银行房贷周期有所松动，刚需和改善性住房的资金需求将得到更好的满足，有望促进房地产市场健康发展和平稳运行。

第三部分 房地产市场

一、固定资产投资

1-11 月，全市固定资产投资同比下降 9.4%。1-11 月，全市完成基础设施投资同比上涨 10.9%。从结构上看，第二产业中的工业投资同比上涨 62.7%；第三产业中房地产业投资同比下降 35.6%。固定资产投资见表 3-1，固定资产投资累计增长速度见图 3-1。

表 3-1 固定资产投资

指标名称	同比增长 (%)
固定资产投资额	-9.4
总计中：第一产业	-38.9
第二产业	62.9
第三产业	-23.9
总计中：基础设施	10.9
总计中：工业	62.7
# 制造业	90.2
# 技术改造	14.1
房地产开发	-35.6

注：固定资产投资数据来源于珠海市统计局，下同。

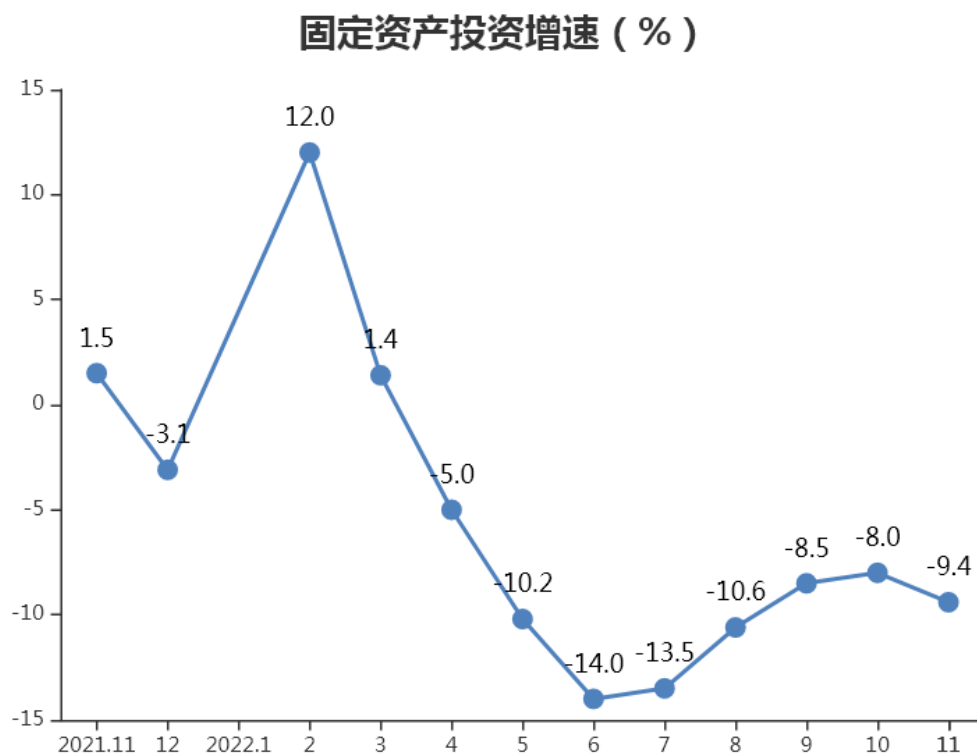


图 3-1 固定资产投资累计增长速度

二、房地产供求

调控政策稳军心。2022 年多项国家政策出台，坚持“房住不炒”，加强房地产市场预期引导，明确“稳地价、稳房价、稳预期”目标和“保交楼、保民生、保稳定”的三保工作，突出“因城施策”。金融助力促稳定。今年以来，中国人民银行三次降息，5 年期以上 LPR 共下调 35 个基点；央行强调，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。城市建设助发展。珠海市城市基础设施建设持续加快，香海大桥正式开通，珠海机场、珠海隧道、兴业快线、鹤港高速、金海大桥、黄茅海大桥等重点建设项目有序推进有助于促进珠海市打造成为粤港澳大湾区重要门户枢纽、珠江口西岸核心城市和沿海经济带高质量发展典范，促进房地产市场稳定健康发展。

销售面积同比下降，竣工面积同比下降，楼市需求有所减少 根据珠海市统计局官网公布的《2022 年 11 月度房地产开发与经营》报表数据显示，1-11 月，珠海市商品房施工面积 3568.65 万 m²，其中住宅类施工面积 1888.38 万 m²，同比下降 10.0%。全市商品房竣工面积 179.75 万 m²，同比下降 18.0%，其中住宅类竣工面积为 101.59 万 m²，同比下降 2.8%。珠海市 1-11 月商品房销售面积为 318.29 万 m²，同比下降 31.3%，其中住宅销售面积为 248.89 万 m²，同比下降 38.9%；商品房待售面积为 516.64 万 m²，同比上涨 42.1%，其中住宅待售面积为 183.78 万 m²，同比上涨 30.5%。2022 年 1-11 月房地产开发与经营情况表见表 3-2。

2022 年，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 1-11 月同比增长率达到统计时段内的最低值，为-10.0%；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 1-8 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 1-5 月同比增长率达到统计时段内的最低值，为-40.2%，2022 年 1-11 月同比增长率为-38.9%；统计时段内，住宅累计待售面积同比增长率均为正增长，总体呈波动上涨态势，2022 年 1-11 月同比增长率为 30.5%。

2022 年，珠海市办公楼累计施工面积同比增长率为负增长，2022 年 1-11 月同比增长率为-11.0%；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，2022 年 1-3 月起同比呈负增长，2022 年 1-5 月为统计时间段内最低值，为-99.5%；办公楼累计销售面积同比增长率在 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，2022 年 1-11 月增长率达到统计时段内的最

低值，为-25.3%；统计时间段内，待售面积同比增长率均为正增长，库存面积进一步增长。

2022，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-5.0%~9.1%以内波动，2022 年 1-11 月同比增长率为统计时段内最低值；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 1-11 月竣工面积仅 9.73 万平方米，2022 年 1-4 月和 1-5 月同比增长率低于-90%；累计销售面积 2021 年同比增长率呈波动下降态势，2022 年 1-2 月至 1-11 月均为正增长，1-3 月同比增长率最大，为 458.8%，随后呈波动态势，各月同比增长率均大于 170%；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 1-11 月商业营业用房累计待售面积增长率为 34.6%，待售面积波动上涨。

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 3-3、表 3-4、表 3-5、图 3-2、图 3-3、图 3-4。

商品房可供预售面积、二手房交易面积和金额同比下降均超过 30% 1-11 月，珠海市商品房可供预售 244 宗，同比下降 39.3%，商品房可供预售面积 365.91 万平方米，同比下降 40.5%，商品房可供预售面积中主要是住宅，为 253.57 万平方米，同比下降 47.4%，供应减少。2022 年 1-11 月商品房预售及二手住房交易统计情况见表 3-6。

表 3-2 2022 年 1-11 月房地产开发与经营情况表

指标名称	1-11 月	同比增长 (%)
商品房施工面积(万平方米)	3568.65	-9.6
其中：住宅	1888.38	-10.0
办公楼	653.00	-11.0
商业营业用房	407.11	-5.0
商品房竣工面积(万平方米)	179.75	-18.0
其中：住宅	101.59	-2.8
办公楼	23.87	-52.6
商业营业用房	9.73	-30.8
商品房销售面积(万平方米)	318.29	-31.3
其中：住宅	248.89	-38.9
办公楼	29.31	-25.3
商业营业用房	29.64	289.1
商品房待售面积(万平方米)	516.64	42.1
其中：住宅	183.78	30.5
办公楼	152.86	51.8
商业营业用房	76.09	34.6

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。

表 3-3 珠海市住宅类开发和经营情况（全市）

月份 指标	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	2022 年 1-9 月	2022 年 1-10 月	2022 年 1-11 月
施工 面积 (万平 方米)	2099.14	2128.31	1965.47	1958.33	1960.13	1974.66	2018.81	2045.47	1902.5	1906.18	1928.63	1888.38
同比 增长 (%)	-0.5%	-1.7%	0.9%	-3.2%	-3.2%	-2.6%	-0.6%	1.0%	-6.6%	-6.9%	-6.7%	-10.0%
竣工 面积 (万平 方米)	104.48	164.05	11.68	10.11	19.13	53.32	70.42	79.08	91.23	91.02	140.98	101.59
同比 增长 (%)	-6.7%	13.7%	-48.3%	-56.5%	-45.4%	41.4%	41.6%	56.0%	66.2%	51.7%	31.8%	-2.8%
销售 面积 (万平 方米)	407.6	428.22	46.42	93.89	111.53	130.05	172.6	184.13	199.5	226.33	237.5	248.89
同比 增长 (%)	14.0%	2.1%	-14.5%	-20.9%	-34.7%	-40.2%	-36.6%	-38.5%	-37.9%	-35.3%	-37.3%	-38.9%
待售 面积 (万平 方米)	141%	147.54	198.51	178.27	161.77	159.78	171.49	167.09	184.76	180.03	178.99	183.78
同比 增长 (%)	8.9%	17.4%	8.8%	15.2%	4.9%	4.8%	21.7%	21.8%	37.8%	36.1%	32.3%	30.5%

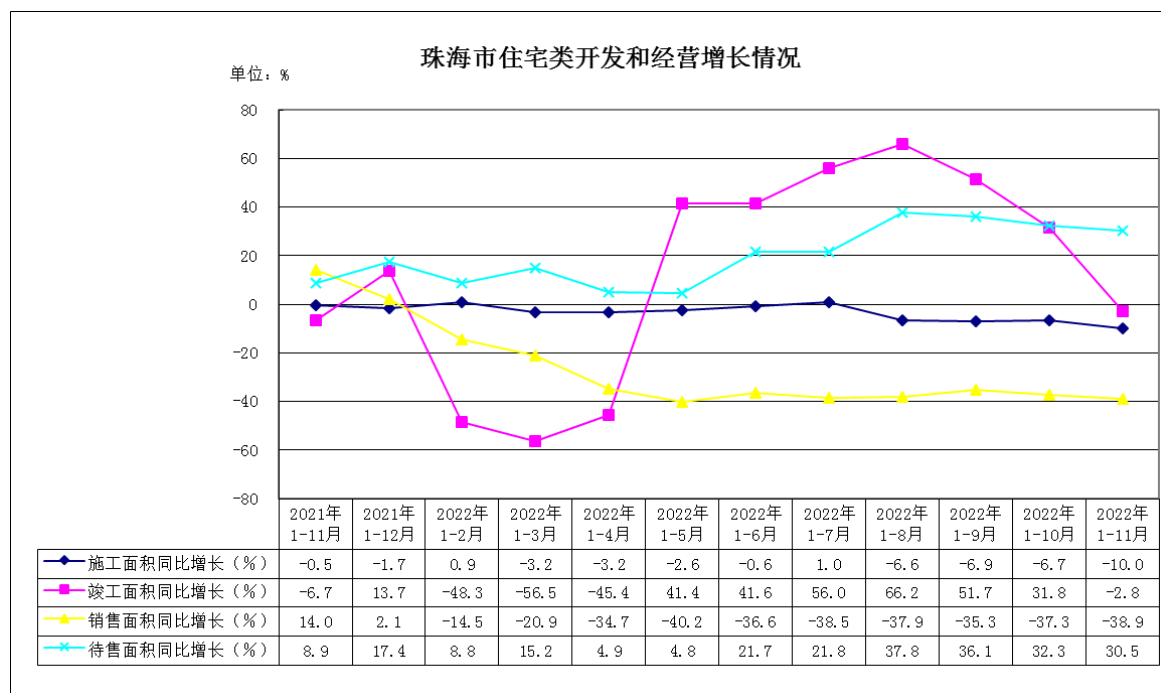


图 3-2 珠海市商品房住宅类开发和经营情况（全市）

表 3-4 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

月份 指标	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	2022年 1-9月	2022年 1-10月	2022年 1-11月
施工面积 (万平方米)	734.11	739.16	660.84	662.70	665.82	674.64	674.71	677.90	675.68	675.73	678.75	653.00
同比增长 (%)	3.7%	0.3%	-0.8%	-1.5%	-1.2%	-4.6%	-6.9%	-6.3%	-8.3%	-8.3%	-7.8%	-11.0%
竣工面积 (万平方米)	50.31	57.12	5.22	0.08	0.08	0.08	3.5	6.88	6.88	13.19	13.19	23.87
同比增长 (%)	11.0%	-9.2%	21.8%	-98.1%	-99.3%	-99.5%	-79.3%	-75.6%	-75.6%	-59.4%	-59.4%	-52.6%
销售面积 (万平方米)	39.24	47.6	2.91	10.99	13.32	15.67	19.29	20.39	22.27	24.81	26.79	29.31
同比增长 (%)	11.5%	10.6%	-53.2%	19.0%	4.7%	4.3%	2.1%	-2.2%	-8.6%	-15.7%	-23.0%	-25.3%
待售面积 (万平方米)	100.68	101.67	128.15	125.75	130.56	140.4	138.3	140.32	143.45	141.63	143	152.86
同比增长 (%)	61.0%	36.8%	35.6%	39.0%	44.5%	55.7%	52.3%	55.3%	61.4%	61.6%	64.2%	51.8%

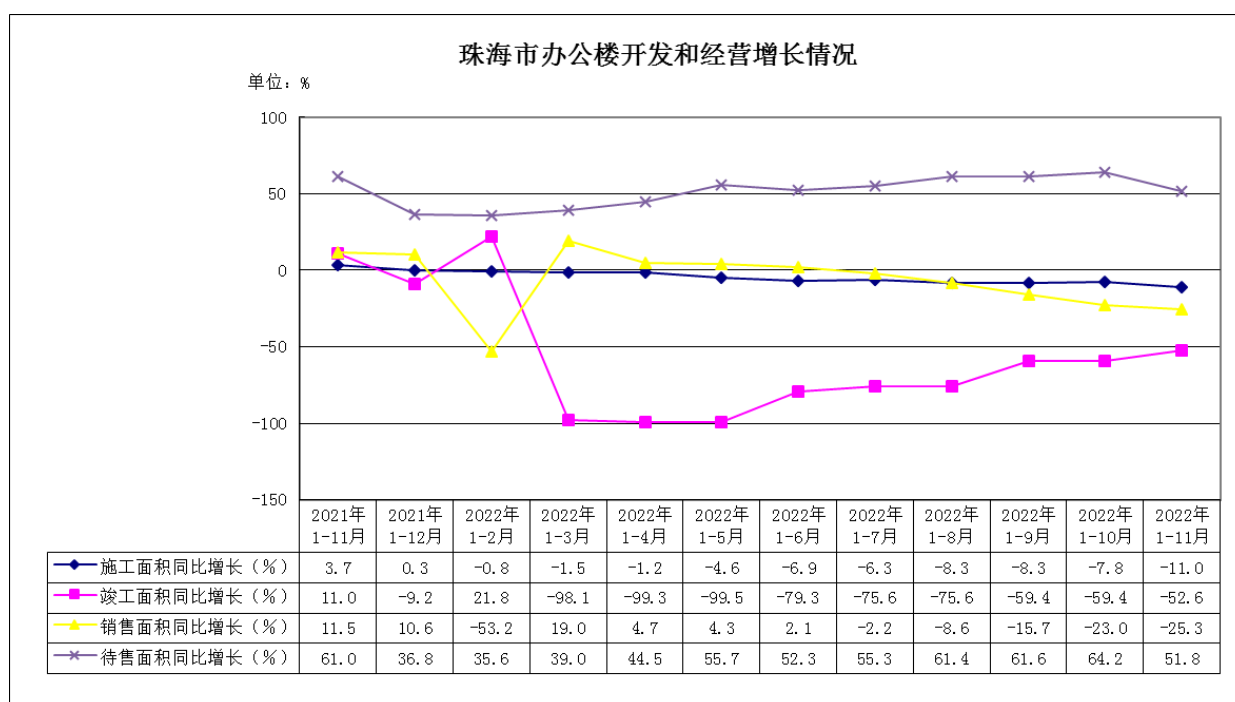


图 3-3 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

表 3-5 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

月份 指标	2021年 1-11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	2022年 1-9月	2022年 1-10月	2022年 1-11月
施工面积 (万平方米)	428.63	434.29	410.21	411.47	417.46	425.42	426.31	425.68	409.51	410.17	430.6	407.11
同比增长 (%)	2.5%	-1.0%	8.6%	7.8%	9.1%	8.7%	6.8%	8.4%	-0.1%	-0.5%	4.0%	-5.0%
竣工面积 (万平方米)	14.06	20.83	2.52	0.45	0.45	0.74	1.17	1.17	1.42	2.01	3.56	9.73
同比增长 (%)	-65.7%	-52.4%	33.9%	-76.1%	-93.3%	-91.2%	-75.2%	-89.2%	-87.2%	-83.5%	-71.8%	-30.8%
销售面积 (万平方米)	7.62	9.51	1.62	10.94	11.45	11.75	16.28	16.34	17.63	27.55	28.58	29.64
同比增长 (%)	-17.4%	-24.4%	45.4%	458.8%	361.8%	227.4%	277.2%	201.4%	174.7%	312.9%	311.6%	289.1%
待售面积 (万平方米)	56.54	57	66.06	68.68	69.31	70	70.39	70.11	72.21	69.65	68.76	76.09
同比增长 (%)	30.8%	38.5%	22.5%	33.3%	23.2%	24.6%	25.6%	25.7%	30.1%	24.6%	22.5%	34.6%

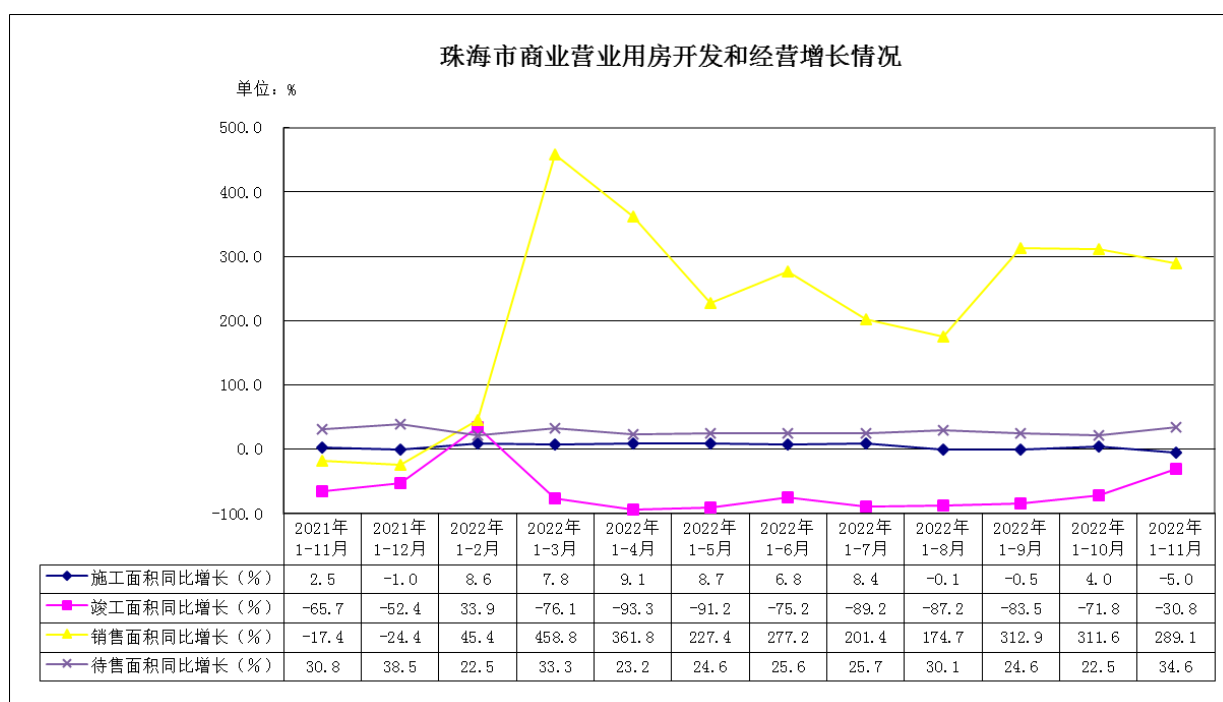


图 3-4 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

表 3-6 2022 年 1-11 月商品房预售及二手住房交易统计表

指标名称	1-11 月	同比增长 (%)
商品房可供预售宗数(宗)	244	-39.3
商品房可供预售面积(万平方米)	365.91	-40.5
其中:住宅	253.57	-47.4
办公楼	92.87	-7.5
商业营业用房	16.32	-42.7
其他	3.15	-27.1
二手房交易面积(万平方米)	141.95	-35.6
其中:住宅	126.51	-38.8
办公楼	10.98	77.6
商业营业用房	4.46	-41.0
二手房交易金额(万元)	1892171	-43.4
其中:住宅	1794782	-43.8
办公楼	43199	-37.6
商业营业用房	54190	-32.4

三、房地产价格

1、新建商品房价格情况

2022 年平均价格保持平稳态势 根据全国百城价格指数报告中珠海监测样本数据统计可得,珠海市样本平均价格总体略降,2022 年平均价格保持在 21624-21923 元/平方米范围内波动。2022 年,香海大桥正式开通,珠海机场、珠海隧道、兴业快线、鹤港高速、金海大桥、黄茅海大桥等重点建设项目有序推进等多项重大基础设施项目、规划建设顺利落实的影响,促进房地产市场保持平稳运行态势。百城价格指数报告-珠海市监测样本平均房价走势图 3-5。

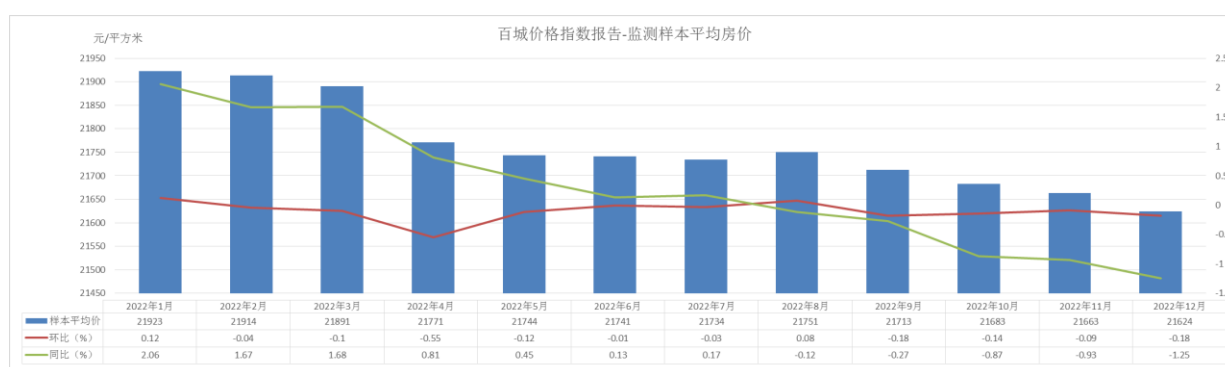


图 3-5 百城价格指数报告-珠海市监测样本平均房价走势图

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

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

③ 样本价格: 为项目实际价格, 即项目对外报价减去优惠后的价格。

2、存量住宅价格情况

珠海市二手房交易均价波动下降 从珠海市统计局的数据看，在调控政策的持续影响下，房地产市场整体较稳，但受疫情反复影响等原因，珠海市二手房交易均价略降，在13100-16117 元/平方米范围内波动。2021 年 11 月至 2022 年 11 月, 珠海市二手住房月交易均价总体呈波动下降态势，其中 2022 年 10 月为 13100 元/平方米，为统计时段内最低值，2022 年 11 月为 13878 元/平方米。珠海市二手住房交易情况详见表 3-7、图 3-7。

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 11 月	2021 年 12 月	2022 年 1-2 月	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 5 月
二手住房交易面积（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
月份 指标	2022 年 6 月	2022 年 7 月	2022 年 8 月	2022 年 9 月	2022 年 10 月	2022 年 11 月
二手住房交易面积（万平方米）	111600	106300	146900	135700	101900	140200
二手住房交易金额（万元）	163591	151121	196526	182747	133492	194564
二手住房平均价格（元/平方米）	14659	14216	13378	13467	13100	13878

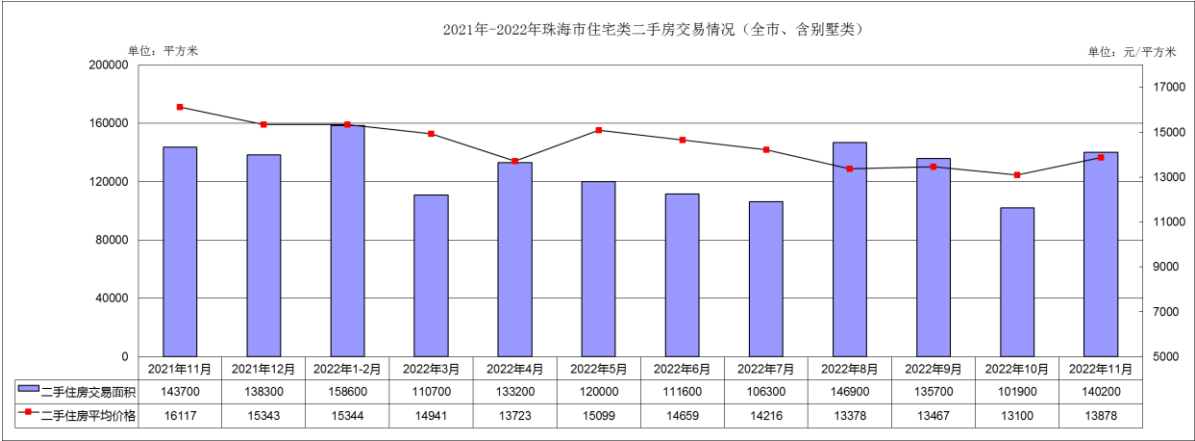


图 3-7 珠海市 2021 年-2022 年二手房住宅类交易情况

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 城市规划建设

一、城市规划

（一）市政府常务会议审议并原则通过《珠海市基本公共服务“十四五”规划》

2022年1月，市政府常务会议审议并原则通过《珠海市基本公共服务“十四五”规划》（以下简称《规划》），《规划》锚定市委市政府“产业第一、交通提升、城市跨越、民生为要”的工作总抓手，加快建设全龄友好型城市，推进年轻人、产业工人、新市民“有业有住有家”计划和“一老一小”优养优育计划，明确“十四五”时期全市在“七有两保障”领域的58项定量指标、85个基本公共服务项目。

《规划》着重发展教育、医疗、住房保障领域。教育方面，着力普及优质普惠性学前教育、解决好义务教育公办学位不足的问题、贯彻落实“双减”政策、不断优化中等职业教育布局、补齐西部教育短板；医疗方面，健全重大疫情防控机制、提升西部区域基本医疗卫生服务能力、深化医药卫生体制改革、加快推动中医药事业发展等；住房保障方面，加快修订出台《珠海市公共租赁住房管理办法》《珠海市共有产权住房管理办法》，提高保障人群覆盖面、合理规划保障性住房布局、大力推进危房旧房改造等。

其中，《规划》提到在住房保障领域，明确住房保障服务与人口变化匹配度要进一步提升。推动住房保障服务供给与人口变化情况动态匹配，根据人口变化预测情况，适度提前布局住房保障服务项目，加大对西部地区的支持力度。

（二）珠海市人民政府关于印发珠海市生态环境保护暨生态文明建设“十四五”规划的通知（珠府〔2022〕10号）

2022年2月，珠海市人民政府网站发布了珠海市人民政府关于印发珠海市生态环境保护暨生态文明建设“十四五”规划的通知。

主要目标：生态环境质量持续领跑先行；碳排放控制取得明显进展；自然生态系统安全稳定；生态环境治理效能进一步提升。

重点任务：加快推进绿色低碳发展，打造粤港澳大湾区高质量发展新引擎；深入打好污染防治攻坚战，推动生态环境质量持续领跑全国；系统加强生态保护与修复，打造高品质城乡人居环境；强化重点领域环境风险防控应急，切实维护环境安全与健康；深化生态

文明制度改革创新，提升生态环境治理能力；增强全社会生态环保意识，擦亮特区生态文化品牌；深化生态环境保护合作，推动共建粤港澳优质生活圈。

（三）《珠海市工业用地控制线专项规划（2022 年修编）》批后公告

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。

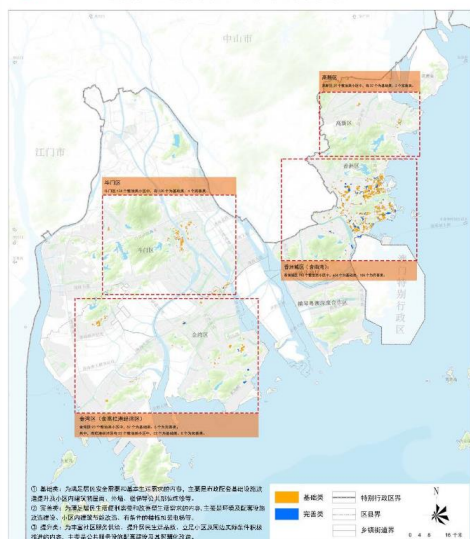
主要内容：按照“应划尽划”原则，本次规划修编将除村集体留用地以外的全市所有已供应工业用地及规划新增工业用地纳入工业用地控制线。其中，将规划至 2035 年长远保留的工业用地划入一级控制线；将一级控制线和一级控制线外的已供应工业用地，以及为工业园配套的公共服务、市政公用、环保、道路交通设施、绿地与广场用地等划入二级控制线。二级控制线包含以及控制线。

全市工业用地控制线管控图



（四）《珠海市老旧小区更新专项规划（2021-2025）》批前公告

■ 老旧小区综合整治改造内容分类指引



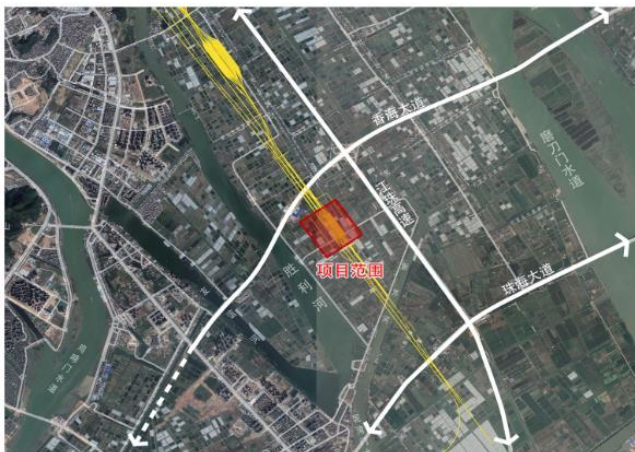
2022 年 6 月 14 日，珠海市自然资源局公布《珠海市老旧小区更新专项规划（2021-2025）》批前公告。

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的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）》。

（五）《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



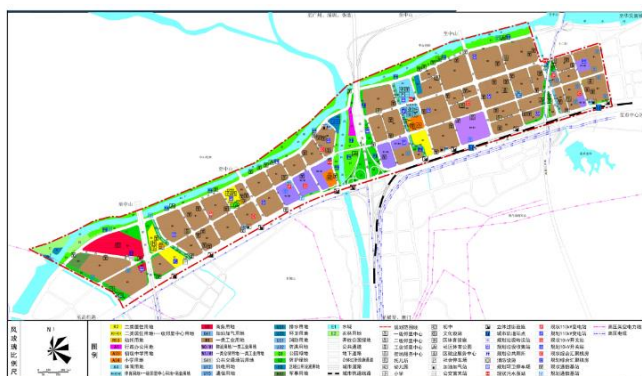
2022年7月8日，珠海市自然资源局公布《珠海中心站（鹤洲）站城一体综合开发用地规划条件论证》的批前公告。

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。

（六）《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

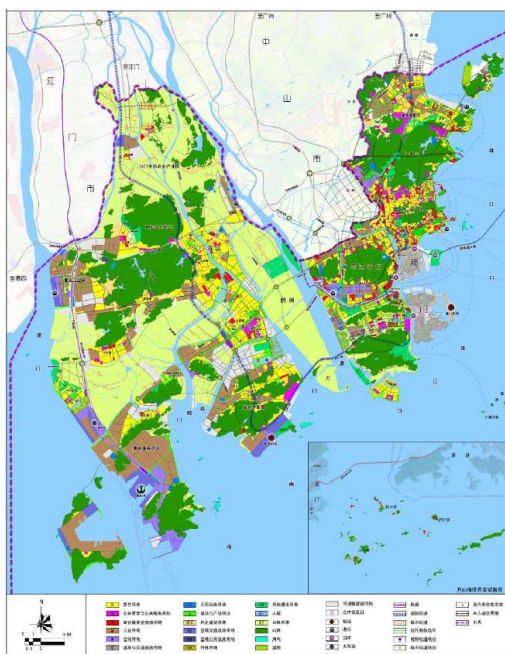
围东起屏东六路、南至珠海大道、西达同昌路、北与中山市坦洲镇隔沙新涌相望。

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。

（七）《珠海市海绵城市专项规划整合规划（2018-2030）》批后公告



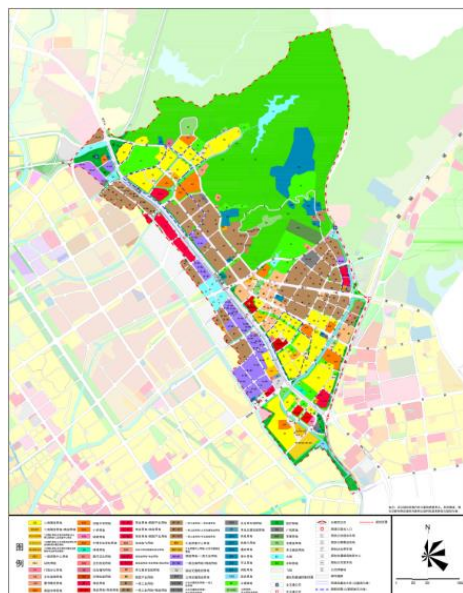
2022 年 8 月 22 日，珠海市自然资源局公布《珠海市海绵城市专项规划整合规划（2018-2030）》批后公告。

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。

（八）《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）》批后公告



2022 年 11 月 22 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）》批后公告

区域位置:本次规划区位于珠海市香洲区中八城区西北部，是自中山坦洲、三乡地区进出香洲区的门户地区。

开展背景:为推进三溪科创小镇片区城市风貌改善和地区开发建设，提高土地资源利用效率实现香洲区现代产业空间新格局的需要，落实市、区两级政府对三溪地区建设发展的要求，开展本次控制性详细规划修改工作。

功能定位:珠江西岸第四代产业园区示范平台，珠海市标志性产业园区，香洲区重要的产业和科创空间，设施配套完善、城市环境宜居，富有生活气息的产城融合示范区。

主要指标: 1、规划总用地规模:15.02km²； 2、规划建设用地规模:9.87km²； 3、规划人口规模：12.40 万人。

二、城市建设

1、南屏二桥通车

2 月 12 日，南屏二桥通车。南屏二桥向北衔接荣泰路金鸡路口，跨越前山河后向南接寿丰路，辐射珠海大道和仙桥路，双向四车道。南屏二桥地处前山大桥和南屏大桥间，通车后成为连接前山与南湾片区的又一新通道。

2、白蕉大桥项目计划 2023 年开工建设

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

3、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。鹤港高速二期工程经平沙与高栏港高速、建设中的黄茅海跨海通道衔接，全长约16公里，设计时速100公里。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。

4、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。

5、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。

6、横琴市民艺术中心顺利封顶

8月8日，横琴粤澳深度合作区市民文化艺术中心钢结构主体顺利封顶，该项目预计2023年年底竣工交付，将为市民提供文化艺术综合服务。

7、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。

8、珠肇高铁珠海至江门段先期实施工程的小托特大桥首个墩位的承台启动浇筑

9月3日，珠肇高铁先行段在斗门白蕉镇率先启动建设，目前已完成全年投资计划的41%，有望在明年3月提前完成主体工程施工。珠肇高铁连接珠海、江门、佛山、肇庆，拟分为珠海至江门段项目、江门至珠三角枢纽机场段项目、高明至肇庆东段项目，全线设

计最高速度达到 350 公里/小时。珠海至江门段始于珠海中心站（鹤洲）高铁枢纽，向西延伸至江门站，全长约 45 公里，其中珠海段约 30 公里。珠肇高铁是正在推进的珠海中心站（鹤洲）高铁枢纽的重要线路之一。位于斗门区白蕉镇的珠肇高铁先行段全长 0.884 公里，主要建设小托特大桥、瓦子佬隧道等，是珠海至江门段率先建设的项目。

9、高新互通立交主体结构基本完成

9 月 6 日，珠海对接深中通道交通项目——高新互通立交主体结构已基本完成，高架桥面的沥青已经完成摊铺，地面辅道已开放通行，涉铁工程正在开展主线桥支护桩、人工挖孔桩、D 匝道桩基等施工，力争 2023 年 6 月底具备通车条件。高新互通立交位于港湾大道与现已通车的金琴快线（金凤路）交叉口附近。立交向北衔接金琴快线北延段，未来对接中山东部外环高速和深中通道；向东衔接兴业快线（北段）西线出入口；向西衔接京珠高速珠海连接线，承接广澳高速车流。

10、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。

11、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。

12、深中通道项目计划 2024 年建成通车

12 月 13 日，深中通道施工顺利，海底隧道已完成 31 个沉管管节安装；东、西人工岛正有序推进建设；伶仃洋大桥正进行钢箱梁吊装准备，中山大桥正开展路面及附属设施施工。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。

13、斗门区保障性住房二期工程举行开工仪式

10 月 27 日，斗门区保障性住房二期工程举行开工仪式，该项目建成后可为六类人员

提供 1153 套保障性住房，并配备 6100 平方米的地下车库。建设周期为两年，计划 2024 年底建成使用。

14、香海大桥正式通车

11 月 6 日，跨越磨刀门水道、连接珠海东西城区的香海大桥正式通车，与珠海大桥、港珠澳大桥组成大桥通道群，打开斗门区向上发展的崭新空间。

15、富山工业城一标段 D 区举行主体结构全面封顶仪式

11 月 11 日，由大横琴集团投资建设、中建三局承建的富山工业城一标段 D 区举行主体结构全面封顶仪式，标志着富山工业城 5.0 产业新空间迎来首个地块全面封顶，多个地块进入全面封顶的攻坚阶段。

16、黄茅海跨海通道高栏港大桥东主塔第 34 节已完成浇筑

11 月 17 日，广东交通集团发布消息，黄茅海跨海通道高栏港大桥东主塔第 34 节已完成浇筑，该塔建设高度至此突破 200 米，成为目前黄茅海跨海通道 5 座主塔中“长”得最快最高的塔，有望 2023 年 1 月底前实现封顶。

17、珠海隧道项目成功从珠海大桥西侧始发向东掘进

11 月 17 日，由珠海交通集团建设，中铁隧道局参与施工的珠海隧道项目，成功从珠海大桥西侧始发向东掘进，标志着珠海隧道工程全面进入盾构施工阶段。未来整个项目建成后，珠海大道跨越西江出海口磨刀门水道将改为桥隧并行的模式，不仅可以为恶劣天气下东西城区间的联络交通提供保障，珠海大道的通行能力也将获得提升。

18、珠海机场 T1 航站楼高架桥引桥拆除工作正式启动

11 月 21 日上午，珠海机场综合交通枢纽项目高架桥工程已施工完成 T2 航站楼的共建段结构，正进行 T1 航站楼高架桥引桥拆桥作业，届时将与 T2 航站楼进行贯通，作为珠海机场综合交通枢纽项目一部分的高架桥工程预计 2023 年 7 月建成。高架桥启用后，车辆由金海东路可直接驶上八车道的高架桥抵达两座航站楼，助力珠海机场开启“双航站楼时代”。

19、金琴快线北延段一期项目三标段顺利通过竣工验收

11 月 25 日，金琴快线北延段一期项目三标段顺利通过竣工验收，金琴快线北延段一期项目三标段主要建设内容为综合管廊建设工程，综合管廊位于金琴快线北延线辅道（金凤北路），全长 1792.6 米。金琴快线北延段（至珠中边界）工程是由北向南贯穿珠海主城区的重要快速通道，其连接金琴快线与东部外环高速，对接深中通道，对加强基础设施互联互通，形成与区域经济社会发展相适应的基础设施体系有着重要意义。

20、香海大桥西延线先行段项目湖心路互通主线桥钢箱梁合龙

11月26日，香海大桥西延线先行段项目湖心路互通主线桥钢箱梁合龙，标志着该项目落地双湖路迈出关键性一步。2024年该项目建成通车后，将以高架桥形式跨越湖心路，引导车流进入双湖路，通过黄杨河大桥进入香海大桥，有效缓解湖心路的交通压力，香洲、斗门市民往来将更加快捷便利。

21、九洲大道（前山立交-兴业快线）快速化提升工程项目可行性研究报告日前已经获发改部门批复

12月6日，九洲大道（前山立交-兴业快线）快速化提升工程项目可行性研究报告日前已经获发改部门批复。批复文件信息显示，项目计划总工期约30个月，提升完成后的道路主线设计时速60公里。

22、珠海西站电子信息产业园、大湾区智造产业园 D2 区、华发智造产业园三大园区 5.0 产业新空间项目主体全面落成

12月20日，由华发集团建设的162万平方米5.0产业新空间——珠海西站电子信息产业园、大湾区智造产业园 D2 区、华发智造产业园立面绿网全部下架，全面进入室外管线、园林绿化、内部道路清理修复、机电安装等收尾冲刺阶段，是目前全市整体规模最大、建设速度最快、最先整体投入使用的5.0产业新空间。

23、莲花大桥入境匝道全面贯通

12月21日，随着最后一节钢箱梁完成架设，由中国建筑第二工程局有限公司承建的横琴口岸项目莲花大桥入境匝道近日顺利合龙，标志着莲花大桥入境匝道全面贯通，为横琴口岸二期客货车查验场全面通关奠定坚实基础。

24、由格力集团投资建设的金湾区 5.0 产业新空间格创·云谷北区举行“建成即满园暨交钥匙”仪式

12月21日，由格力集团投资建设的金湾区5.0产业新空间格创·云谷北区举行“建成即满园暨交钥匙”仪式。金湾区人民政府和格力集团，分别与深圳市奋达科技股份有限公司签署了投资框架协议和整体入驻协议，根据协议，奋达科技将整体租赁格创·云谷北区，合计22.73万平方米。这也意味着该项目成为珠海首个实现“建成即满园”“建成即交付”双目标的5.0产业新空间。

25、珠机城际二期铺轨工作进入尾声

12月22日，珠机城际二期铺轨工作将最后一组300米长的钢轨稳稳落入承轨槽内，该项目除正在建设中的珠海机场站尚未铺轨外，其他部分已铺设完成，铺轨工作进入尾声。

珠机城际二期由一期的珠海长隆站向西延伸，穿过大横琴山，依次跨过磨刀门水道、白藤河水道，抵达金湾区三灶镇后接入珠海机场综合交通枢纽，线路全长 22.8 公里。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。

26、横琴科学城项目一期已完成主体结构封顶，进入室内装修阶段

12 月 22 日，横琴科学城项目一期已完成主体结构封顶，进入室内装修阶段，二期项目主体结构已经陆续开始封顶，后续将推进内部机电安装、装修等工序开展。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。

27、斗门区人民政府与珠海大横琴集团有限公司在富山工业城举行 5.0 产业新空间入驻项目集中签约暨珠海“双碳”产业发展（斗门）示范区战略合作签约仪式

12 月 23 日，斗门区人民政府与珠海大横琴集团有限公司在富山工业城举行 5.0 产业新空间入驻项目集中签约暨珠海“双碳”产业发展（斗门）示范区战略合作签约仪式。随着 15 家新企业签约入驻，富山工业城累计签约厂房面积超 140 万平方米，占 2022 年建设厂房面积的 94%，并将落地富山工业城的零碳示范产业园打造成全国“双碳”经济示范园区。

28、金湾区红旗镇 0.6 平方公里老旧工业区升级改造项目正式动工

12 月 28 日，金湾区红旗镇 0.6 平方公里老旧工业区升级改造项目正式动工，未来将打造成为现代、高效、智能产城融合体。这是金湾区首个大体量老旧工业区“工改工”项目，标志着金湾区低效用地整治提升攻坚工作进入新阶段。

第五部分 热点区域

随着交通提速、配套升级、城市界面提高，珠海市各个区域具有巨大的发展潜力，作为珠海近年来发展的产业热点板块的斗门富山工业园和房地产市场热点板块的金湾滨海商务区备受关注。2022 年珠海市相继出台“产业第一”“拿地即开工”改革试点方案等文件，斗门富山工业园抓住机遇，从富山工业园到富山工业城，推进 5.0 产业新空间项目建设，以“富山速度”，创造“产业第一”的“珠海奇迹”，成为珠海近年来发展的产业热点板块；房地产市场方面，得益于高起点规划和高标准建设，金湾滨海商务区如今各项规划落地，未来随着金海大桥、珠玑二期开通，可进一步缩短金湾与横琴的距离，具有便捷畅达横琴与主城区的交通优势，板块价值与日俱增，逐渐珠海近年来发展的房地产市场热点板块。

金湾滨海商务区

地理位置 位于航空产业园东部，西临机场东路，与鹤洲南隔泥湾门相望，总用地规模 4.46 平方公里，建设用地 3.76 平方公里，



发展定位 滨海商务区定位为珠海航空产业园滨水综合配套区，航空产业服务中心和航空娱乐基地，围绕旅游、商业、研发、居住、总部办公等方面打造多功能一体化新区。

发展目标 为珠海航空产业园滨水综合配套区、航空产业服务中心和航空娱乐基地，功能布局清晰，集成总部办公、研发、酒店、商业、居住、娱乐等于一体，为珠海航空产业发展提供有力的保障；还是横琴粤澳深度合作区未来向西的拓展区，享有“横琴西域后花园”的美誉。

城市规划 滨海商务区规划四大功能区，在板块布局上，西北部为主题公园用地，东北部为片区中心商务区，中部区域主要为高端滨海居住区，南侧为总部经济及商务办公用地，将主打航空新城产业服务。其中，主题乐园区主要发展航空主题公园及配套、创客基地、酒店；航空服务中心主要以发展航空总部、商贸服务、金融服务及担保、航空租赁、航空销售、航空信息服务为主；总部经济办公区主要发展航空教育、航空培训与认证、航空产业协会、航空总部经济、航空研发、高新技术、滨水休闲为主；高端滨海居住区主要发展滨海居住、商业服务以及公共配套服务。

城市建设 交通方面，对内包括燕羽桥、龙湖大桥和金岛大桥在内“一纵三横四桥”的路网已逐渐成型；对外与横琴粤澳深度合作区相连的金海大桥即将在 2023 年建成通车，区域内联外通、便捷高效的交通综合体系正加速形成；教育方面，海上半岛花园幼儿园、珠海一中金湾附属学校小学部和中学部已进入建设阶段，预计 2023 年 9 月招生办学。

土地房地产市场情况 从土地市场方面看，2022 年滨海商务区共成功出让 2 宗地，均为住宅用地，成交用地面积为 97404.43 平方米，成交总金额为 185900 万元，均以底价成交。2022 年 11 月 3 日，珠海华缤开发建设有限公司以楼面地价 9848 元/平方米、总价 131000 万元竞得位于金湾区白龙路西侧、丹凤一路北侧的一宗二类居住、商业、幼托（12 班）用地，用地面积为 54976.4 平方米；同日，珠海市航城山海荟开发有限公司以楼面地价 6766 元/平方米、总价 54900 万元竞得位于金湾区白龙路西侧、星云一路东侧的一宗二类居住、商务、商业、公园绿地、道路用地，用地面积为 42428.03 平方米；

从房地产市场方面看，滨海商务区作为金湾新兴宜居板块之一，随着规划以及配套的相继落地，吸引了不少刚需以及投资者的目光，目前已开发地块主要集中在南侧，在售楼盘库存面积较大，去化周期较长，其中，碧桂园华发海湾壹号均价为 24000 元/平方米，目前处于尾盘期；万科海上城市高层均价为 26000 元/平方米，洋房均价为 30000 元/平方米；万科·观海 200 里均价 28000 元/平方米。

未来，金海大桥、机场东路、洪鹤大桥组成双桥一动脉，实现航空城与主城区的交通闭环，连通横琴，港澳，接驳国际枢纽，金湾滨海商务区未来潜力巨大。

斗门富山产业园

地理位置 富山工业园坐落于珠江三角洲西南端，地处珠海、江门交汇处，由原富山片区、龙山片区、三村片区等整合而成，规划总面积 152.53 平方公里，陆域面积 105.17 平方公里。在 2020 年土地利用规划中，建设用地规模 45.66 平方公里，涵盖斗门镇、乾务镇，12 条村（居）。与高栏港经济区、三灶航空产业园等区域一起，撑起珠海西部产业发展的骨骼

发展定位 富山产业园定位为广东省先进装备制造基地之一，富山总体规划以“一核、三心、三轴”的结构，将园区设计为产、城、人融合的现代新城。



发展目标 作为珠海市实体经济和工业发展重大平台，富山工业园以富山工业城为龙头，加快推动产业强链延链

补链，努力构建“龙头拉动、配套跟进、集群发展”的产业梯队，全力打造千亿级产业集群，围绕“链主”企业和“专精特新”企业开展招商，形成完整的产业闭环，将打造成为珠海高端现代实体产业经济发展的核心平台、粤港澳大湾区创新高地的载体、全国产业新城的示范和标杆。

城市规划 2008 年底，珠海市整合了原富山工业片区、龙山工业片区、三村工业片区等区域，2009 年 1 月 8 日，国务院批复广东省《珠江三角洲地区改革发展规划纲要 2008-2020》。为此，中共珠海市委、市人民政府制定了《关于整合园区资源、促进产业集群发展的实施意见》，该意见确定了珠海“4+4+1”的工业发展格局，珠海市富山工业园是其中四个重点发展的园区之一，于 2009 年 3 月 2 日正式成立富山工业园。

2022 年 4 月，珠海市印发《关于坚持“产业第一”加快推动工业经济高质量发展的实施方案》，推出“1+5+3”产业发展系列政策（包括 1 个实施方案、5 个十条试行措施、3 个考评方案），明确提出在产业布局上着重打造东西部两大“引擎”，实施“双轮驱动”战略。其中，东部片区以珠海高新区后环为先导区打造未来科技城，对标深圳高新区；西部片区以广东省大型产业集聚区富山工业园二围片区为起步区，加快整备可连片开发产业用地，以大空间、大投入牵引大项目、大产业。2022 年 7 月 29 日，珠海市 5.0 产业新空间集中开工（签约）仪式暨富山工业城奠基仪式举行，此次开工建设的富山工业城位于富山工业园二围片区，其核心区范围约 14800 亩，整体规划以“山+水+园”共融、“生产+服务+生活”共生为指导，积极谋划推进 5.0 产业新空间建设，打造成为全市产城融合发展的新典范。2022 年 12 月 23 日，珠海市斗门区人民政府与珠海大横琴集团有限公司，在斗门富山工业城举行 5.0 产业新空间入驻项目集中签约暨珠海“双碳”产业发展（斗门）示范区战略合作签约仪式。富山工业城新迎 15 家签约入驻企业，珠海首个“零碳示范产业园”也将落地于此。

城市建设 富山工业园全力提升市政基础，完善公共配套设施，修建市政道路，产业服务中心、中小学、邻里中心等配套项目已投入使用。园区在雷蛛北规划了占地约 30 万平方米的生活配套区——智造小镇，规划总建筑面积约 60 万平方米，共有 7 个项目，计划总投资 29 亿元。通过集中配建员工宿舍供企业租赁，可为园区企业提供产业配套住房 7300 套，降低企业成本，改善企业员工生活环境，促进产城融合。园区主干路网基本形成框架，各类产业配套设施加速建设，宜居宜业产业新城雏形初现。

土地房地产市场情况 从土地市场方面看，2022 年富山工业园区共成功出让 18 宗地，均为二类工业用地，成交总用地面积为 1852705.22 平方米，成交总金额为 79668.10 万元，

均以地价成交。成交地面地价在 421 元/平方米-439 元/平方米范围内波动，从季度上看，主要集中在第三季度，且大部分地块位于富山工业城内，作为珠海市“产业第一”大布局的重要“引擎”，富山工业城将加快推进 5.0 产业新空间建设，打造珠海连片规模最大、全省单一项目建设总量领先的产业新空间。

随着 2022 年珠海深入推进“产业第一”，作为西部“主战场”的富山工业园区土地资源丰富、企业资源承载力较强、政策扶持力度较大，5.0 产业新空间项目落地建设，将为先进制造业集群和战略性新兴产业发展提供巨大舞台和广阔空间。

第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2022 年 10 月、11 月、12 月）

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10 月售价（元/㎡）	11 月售价（元/㎡）	12 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
新香洲	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/㎡	现楼	0756-888 8280
	一方云顶	香洲区梅华西路与敬业路交汇处	36-167 m² 商办	36-167 m² 商办；26000 元/㎡	36-167 m² 商办；26000 元/㎡	36-167 m² 商办；26000 元/㎡	在建	0756-299 7777
	恒裕水墨兰亭	香洲梅华西香榭路 192 号香山湖公园南（一中高中部东）	91-178 m² 二-三房	91-178 m² 二-三房；45000 元/㎡	91-178 m² 二-三房；45000 元/㎡	91-178 m² 二-三房；45000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 711032
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）	53-119 m² 开放式办公	53-119 m² 开放式办公；23500 元/㎡	53-119 m² 开放式办公；23500 元/㎡	53-119 m² 开放式办公；23500 元/㎡起	现楼	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	93-121 m² 三-四房	93-121 m² 三-四房；32000 元/㎡	93-121 m² 三-四房；32000 元/㎡	93-121 m² 三-四房；32000 元/㎡	现楼	0756-399 6888

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
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
	双水湾	香洲情侣中路 385 号	177-250 m² 三-五房	177-250 m² 三-五房； 48000 元/㎡	177-250 m² 三-五房； 48000 元/㎡	177-250 m² 三-五房； 48000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 739408
吉大	万菱情侣湾一号	香洲区情侣南路 88 号	193-345 m² 三-五房大平层单位	193-345 m² 三-五房大平层单位； 66000 元/㎡	193-345 m² 三-五房大平层单位； 66000 元/㎡	193-345 m² 三-五房大平层单位； 66000 元/㎡	现楼	0756-880 6688
	万科臻湾府	情侣南路与海愉路交汇处	76-171 m² 二-四房	76-171 m² 二-四房； 45000 元/㎡	76-171 m² 二-四房； 45000 元/㎡	76-171 m² 二-四房； 45000 元/㎡	在建	0756-326 7666

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
吉大	万科悦湾府	香洲情侣南路158号	350㎡别墅	350㎡别墅约2300-2700万元/套	350㎡别墅约2300-2700万元/套	350㎡别墅约2300-2700万元/套	现楼	400-176-0760 转 865165
	臻园	香洲九洲大道及白莲路交汇处，即白莲洞公园东侧	275-325㎡五房	275-325㎡五房；33000元/㎡	275-325㎡五房；33000元/㎡	275-325㎡五房；33000元/㎡	现楼	400-176-0760 转 732071
	盛东·江山赋	香洲吉大白莲路222号（国土局旁）	74-172㎡二-四房	218-227㎡五房；36000元/㎡	218-227㎡五房；36000元/㎡	218-227㎡五房；36000元/㎡	现楼	400-176-0760 转 867060
	国维中央广场	珠海市香洲区九洲大道与桂花北路交汇处	41-178㎡一-三房	41-178㎡一-三房；37500元/㎡	41-178㎡一-三房；37500元/㎡	41-178㎡一-三房；37500元/㎡	现楼	0756-8800088
	世茂港珠澳口岸城	港珠澳大桥珠澳口岸岛	40-225㎡一-四房	40-225㎡一-四房；36000元/㎡	40-225㎡一-四房；36000元/㎡	40-225㎡一-四房；36000元/㎡	在建	0756-6333333
	仁恒滨海中心	香洲情侣南路（过境澳门关口对面）	680㎡五房复式	680㎡五房复式；均价约75000-84000元/㎡	680㎡五房复式；均价约75000-84000元/㎡	680㎡五房复式；均价约75000-84000元/㎡	现楼	0756-3299999

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10 月售价（元/㎡）	11 月售价（元/㎡）	12 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
拱北	森宇富通商务大厦	珠海市香洲区粤海中路 2133 号	49 m²写字楼	49 m²写字楼 33000-35000 元/㎡	49 m²写字楼 33000-35000 元/㎡	49 m²写字楼 33000-35000 元/㎡	现楼	0756-8603399
	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/㎡	在建	0756-8582111
	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	0756-3293696
	岭秀城壹号	香洲迎宾南路西侧，岭南路南侧	74-107 m²一-二房	74-107 m²一-二房； 37500 元/㎡	74-107 m²一-二房； 37500 元/㎡	74-107 m²一-二房； 37500 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 898902
	龙光玖云汇	香洲区望舒巷 106 号	78-132 m²二-四房	78-132 m²二-四房； 26000 元/㎡	78-132 m²二-四房； 26000 元/㎡	78-132 m²二-四房； 26000 元/㎡	在建	400-176-0760 转 622107

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
	万科琴澳传奇	香洲港珠澳大桥落脚点·新中心站旁	65-135 m²二-四房	65-135 m²二-四房； 36000 元/㎡	65-135 m²二-四房； 36000 元/㎡	65-135 m²二-四房； 36000 元/㎡	在建	400-176-0760 转 627415
前山	正方云曦山	珠海市香洲区和科路 666 号	76-98 m²三-四房	76-98 m²三-四房；27000 元/㎡	76-98 m²三-四房；27000 元/㎡	76-98 m²三-四房；27000 元/㎡	在建	40017800 55
	颐景山庄	香洲区园明路 268 号	119-122 m²三房	119-122 m²三房 37000 元/㎡；	119-122 m²三房 37000 元/㎡；	119-122 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； 38000 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	63-164 m²二-四房	63-164 m²二-四房； 35000 元/㎡	63-164 m²二-四房； 35000 元/㎡	63-164 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）	98-124 m²三-四房	98-124 m²三-四房； 25000 元/㎡	98-124 m²三-四房； 25000 元/㎡	98-124 m²三-四房； 25000 元/㎡	在建	0756-863 3666

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
	鹏瑞·珠澳湾中心	香洲区前河东路66号	42-73 m²商业	42-73 m²商业; 26000 元/㎡	42-73 m²商业; 26000 元/㎡	42-73 m²商业; 26000 元/㎡	在建	400-176-0760 转 620628
	绿景喜悦荟商务中心	香洲明珠北路明珠站西侧	45-57 m²办公; 95-142 m²三-五房	45-57 m²办公, 162 万元/套; 95-142 m²三-五房, 36000 元/㎡	45-57 m²办公, 162 万元/套; 95-142 m²三-五房, 36000 元/㎡	45-57 m²办公, 162 万元/套; 95-142 m²三-五房, 36000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 856948
	双瑞藏龙湾	香洲区湾仔沿海路	80-125 m²二-四房	80-125 m²二-四房; 34000 元/㎡	80-125 m²二-四房; 34000 元/㎡	80-125 m²二-四房; 34000 元/㎡	现楼	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)	89-139 m²三-四房	89-139 m²三-四房; 25000 元/㎡	89-139 m²三-四房; 25000 元/㎡	89-139 m²三-四房; 25000 元/㎡	在建	40006660 32
	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; 32000 元/㎡	96-128 m²三至四房; 32000 元/㎡	96-128 m²三至四房; 32000 元/㎡	在建	40016770 00
南湾	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; 27800 元/㎡	113 m²三房/140 m²四房; 27800 元/㎡	113 m²三房/140 m²四房; 27800 元/㎡	现楼	0756-633 8999
	绿景玺悦湾	香洲南屏镇山桥路南侧, 仙桥路东侧	78-226 m²二-五房	78-226 m²二-五房; 42000 元/㎡	78-226 m²二-五房; 40000 元/㎡	78-226 m²二-五房; 40000 元/㎡	在建	40006660 32
	珠海富力优派广场	香洲保税区南湾大道北侧, 宝利路东侧	102-173 m²商业办公	102-173 m²商业办公; 17000 元/㎡	102-173 m²商业办公; 17000 元/㎡	102-173 m²商业办公; 17000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 847935

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
	绿景玺悦湾	香洲南屏镇山桥路南侧, 仙桥路东侧	78-226 m²二-五房	78-226 m²二-五房; 42000 元/㎡	78-226 m²二-五房; 40000 元/㎡	78-226 m²二-五房; 40000 元/㎡	在建	4001533602
	中海寰宇天下	香洲十字门湾仔街道金苑路 99 号	86-218 m²三-四房	86-218 m²三-四房; 40000 元/㎡	86-218 m²三-四房; 40000 元/㎡	86-218 m²三-四房; 40000 元/㎡	在建	400-176-0760 转 622181
	中海·汇德里	香洲金苑路 30 号	79-114 m²三房	79-114 m²三房; 38000 元/㎡	79-114 m²三房; 38000 元/㎡	79-114 m²三房; 38000 元/㎡	在建	400-176-0760 转 636404
	碧桂园·臻湾国际	香洲区宝桂巷 16 号	40-67 m²商业	40-67 m²商业; 22000 元/㎡	40-67 m²商业; 22000 元/㎡	40-67 m²商业; 22000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 851724
	华发四季峰景	香洲南湾南路 3001 号	79-141 m²二-四房	79-141 m²二-四房; 33000 元/㎡	79-141 m²二-四房; 32000 元/㎡	79-141 m²二-四房; 32000 元/㎡	在建	400-176-0760 转 716656
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 m²三-四房	79-99 m²三-四房; 25000 元/㎡	79-99 m²三-四房; 25000 元/㎡	79-99 m²三-四房; 25000 元/㎡	现楼	0756-3630888
	格力海岸	香洲情侣北路南段唐家湾填海区	57-114 m²二-三房	57-114 m²二-三房; 38000 元/㎡	57-114 m²二-三房; 38000 元/㎡	57-114 m²二-三房; 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 m²三-四房; 1160-1301 m²独栋别墅	90-151 m²三-四房 30000 元/㎡; 1160-1301 m²独栋别墅, 约 3712 万/套	90-151 m²三-四房 32000 元/㎡; 1160-1301 m²独栋别墅, 约 3712 万/套	90-151 m²三-四房 28000 元/㎡; 1160-1301 m²独栋别墅, 约 3712 万/套	现楼	0756-36373333

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
唐家湾	华发绿洋湾	珠海市香洲区唐家湾情侣北路铜鼓街88号	59-300 m²一、三、四房	59-300 m²一、三、四房；32000 元/㎡	59-300 m²一、三、四房；32000 元/㎡	59-300 m²一、三、四房；32000 元/㎡	现楼	0756-2680000
	清能岭秀荟	高新区新湾七路283号	69-121 m²二到四房	69-121 m²二到四房；27500 元/㎡	69-121 m²二到四房；27500 元/㎡	69-121 m²二到四房；27500 元/㎡	在建	0756-3896666
	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	4008758119
	雅居乐国际花园	高新区兴南路199号	96-137 m²二-四房	96-137 m²二-四房；27500 元/㎡	96-137 m²二-四房；27500 元/㎡	96-137 m²二-四房；27500 元/㎡	现楼	0756-3836666
	仁恒滨海半岛	唐家湾情侣北路3663号	85-247 m²三-五房	85-247 m²三-五房；33000 元/㎡	85-247 m²三-五房；33000 元/㎡	85-247 m²三-五房；33000 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	122-197 三-五房；227-532 m²别墅	122-197 三-五房 33000 元/㎡；227-532 m²别墅 59000 元/㎡	122-197 三-五房 33000 元/㎡；227-532 m²别墅 59000 元/㎡	122-197 三-五房 33000 元/㎡；227-532 m²别墅 59000 元/㎡	现楼	0756-3689999
	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	0756-8986549

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
唐家湾	仁恒滨海湾	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	4001533768
	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12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	66-83 m²一-三房	66-83 m²一-三房；27500 元/㎡	66-83 m²一-三房；27500 元/㎡	66-83 m²一-三房；27500 元/㎡	在建	0756-3630888
	天恒·湾景	香洲区半岛六路63号	144-188 m²四房	144-188 m²四房；38000 元/㎡	144-188 m²四房；38000 元/㎡	144-188 m²四房；38000 元/㎡	现楼	0756-3613333
	华发广场·横琴湾	富民路36号	78-102 m²二-三房	78-102 m²二-三房；45000 元/㎡	78-102 m²二-三房；45000 元/㎡	78-102 m²二-三房；45000 元/㎡	在建	0756-2889888
	蔚蓝公馆	香洲情侣北金月路66号	90 m²二房	90 m²二房；27000 元/㎡	90 m²二房；27000 元/㎡	90 m²二房；27000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 842433
	天地源上唐府	香洲高新区珠海北站东北侧240米	102-122 m²三-四房	102-122 m²三-四房；30000 元/㎡	102-122 m²三-四房；30000 元/㎡	102-122 m²三-四房；30000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 613490
	唐嘉名苑	香洲新区金业南路138号	93-110 m²三房	93-110 m²三房；26000 元/㎡	93-110 m²三房；26000 元/㎡	93-110 m²三房；26000 元/㎡	在建	400-176-0760 转 637313
	凯旋盛景	香洲唐家湾站·翠湖高尔夫	101-114 m²三房	101-114 m²三房；26000 元/㎡	101-114 m²三房；26000 元/㎡	101-114 m²三房；26000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 616209

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
	正方深悦湾花园	香洲金业南路 555 号	67-99 m²二-四房	67-99 m²二-四房；24500 元/㎡	67-99 m²二-四房；24500 元/㎡	67-99 m²二-四房；24500 元/㎡	在建	4001533676
	首开龙湖·天钜	香洲唐家科创海岸北围	38 m²一房/58 m²三房	38 m²一房/58 m²三房；19000 元/㎡	38 m²一房/58 m²三房；19000 元/㎡	38 m²一房/58 m²三房；19000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 608118
横琴	新兴际华财富广场	珠海市香洲区横琴新区兴盛五路	17-100 m²商铺	17-100 m²商铺；一层均价 70000-90000 元/㎡，二层均价 40000-60000 元/㎡	17-100 m²商铺；一层均价 70000-90000 元/㎡，二层均价 40000-60000 元/㎡	17-100 m²商铺；一层均价 70000-90000 元/㎡，二层均价 40000-60000 元/㎡	现楼	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	30-100 m²商业办公	30-100 m²商业办公；32000 元/㎡	30-100 m²商业办公；32000 元/㎡	30-100 m²商业办公；32000 元/㎡	现楼	0756-6278888
	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/㎡	现楼	400-176-0760 转 633695
	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 m²三至四房	79-99 m²三至四房；36000 元/㎡	79-99 m²三至四房；36000 元/㎡	79-99 m²三至四房；36000 元/㎡	在建	400-176-0760 转 619119

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
横琴	龙光玖龙玺	横琴珠海市横琴自贸区横琴口岸对面	69-150 m²三-四房	69-150 m²三-四房； 52000 元/㎡	69-150 m²三-四房； 52000 元/㎡	69-150 m²三-四房； 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/㎡	在建	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
	K2·荔枝湾	横琴口岸港澳大道南侧	69-108 m²二-四房	69-108 m²二-四房； 50000 元/㎡	69-108 m²二-四房； 50000 元/㎡	69-108 m²二-四房； 50000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 811014
	横琴华发广场	横琴都会道 531 号	87-145 m²二-四房	87-145 m²二-四房； 50000 元/㎡	87-145 m²二-四房； 50000 元/㎡	87-145 m²二-四房； 50000 元/㎡	在建	400-176-0760 转 702382

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	旭日海岸	金湾西湖城区金瀚路668号	32-121㎡一-四房	32-121㎡一-四房； 23000元/㎡	32-121㎡一-四房； 23000元/㎡	32-121㎡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㎡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
	东方润园（时代润园）	金湾区红旗镇虹晖一路39号（中心广场东侧）	90-135㎡三-四房	90-135㎡三-四房； 20000元/㎡	90-135㎡三-四房； 20000元/㎡	90-135㎡三-四房； 20000元/㎡	现楼	0756-7226666
	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； 24000元/㎡	88-125㎡三-四房； 22000元/㎡	88-125㎡三-四房； 22000元/㎡	现楼	0756-7777788
	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
	天茂领航湾	珠海市金湾区金河东路南侧、金泓路西侧	73-119㎡二至四房	71-119㎡二至四房； 29000元/㎡	71-119㎡二至四房； 28000元/㎡	71-119㎡二至四房； 28000元/㎡	在建	0756-7186666
	融创云水观棠	珠海市金湾区顺达路东侧、金水路南侧	80-129㎡三至四房	80-129㎡三至四房； 24000元/㎡	80-129㎡三至四房； 24000元/㎡	80-129㎡三至四房； 24000元/㎡	在建	0756-8996999

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	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	40-84 m²公寓	40-84 m²公寓； 15000 元/㎡	40-84 m²公寓； 15000 元/㎡	40-84 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； 27000 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	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	中海十里观澜	金湾金河东路南侧 金鑫路东侧	103-129 m²四房	103-129 m²四房； 31000 元/㎡	103-129 m²四房； 31000 元/㎡	103-129 m²四房； 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	89-127 m²二-三房； 27000 元/㎡	89-127 m²二-三房； 27000 元/㎡	89-127 m²二-三房； 27000 元/㎡	在建	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	65-121 m²二-四房	65-121 m²二-四房； 26000 元/㎡	65-121 m²二-四房； 23500 元/㎡	65-121 m²二-四房； 23500 元/㎡	现楼	0756-888 0808
	海伦堡玖悦珑湾	珠海市金湾区珠海大道旁	69-109 m²一、三、四房	69-109 m²一、三、四房； 23000 元/㎡	69-109 m²一、三、四房； 18000 元/㎡	69-109 m²一、三、四房； 18000 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	79-112 m²三-四房	79-112 m²三-四房； 27500 元/㎡	79-112 m²三-四房； 27500 元/㎡	79-112 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	10 月售价（元/㎡）	11 月售价（元/㎡）	12 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	海玥湾	金湾航空新城	140-143 m²四房	140-143 m²四房；25800 元/㎡	140-143 m²四房；25800 元/㎡	140-143 m²四房；25800 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 632506
	润园	金湾虹晖一路 39 号，中心广场东侧	91-114 m²三-四房	91-114 m²三-四房；20000 元/㎡	91-114 m²三-四房；20000 元/㎡	91-114 m²三-四房；20000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 615324
	天樾峰公馆	金湾横琴西. 金海桥头南. 三灶镇中心	85-100 m²三房	85-100 m²三房；15000 元/㎡	85-100 m²三房；15000 元/㎡	85-100 m²三房；15000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 733543
	金铭华府	金湾铭心路 33 号	62-114 m²二-四房	62-114 m²二-四房；16500 元/㎡	62-114 m²二-四房；16500 元/㎡	62-114 m²二-四房；16500 元/㎡	在建	400-176-0760 转 629739
	同裕·子悦山	金湾机场西路 398 号（金海岸大道与安湾路交汇处）	36-120 m²一-三房	36-120 m²一-三房；15000 元/㎡	36-120 m²一-三房；15000 元/㎡	36-120 m²一-三房；15000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 843266
	天庆晋海岸	金湾珠海三灶的中心位置	74-149 m²二-四房	74-149 m²二-四房；16500 元/㎡	74-149 m²二-四房；16500 元/㎡	74-149 m²二-四房；16500 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 625485

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
斗门	华发峰尚	斗门白蕉路（省道S272）东侧	86-131 m²二-三房	86-131 m²二-三房； 13000 元/㎡	86-131 m²二-三房； 13000 元/㎡	86-131 m²二-三房； 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 m²别墅	90-119 m²三-四房；411 m²别墅； 23500 元/㎡	90-119 m²三-四房；411 m²别墅； 23500 元/㎡	90-119 m²三-四房；411 m²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	78-125 m²三-四房	78-125 m²三-四房； 19500 元/㎡	78-125 m²三-四房； 19500 元/㎡	78-125 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	75-99 m²二-三房	75-99 m²二-三房； 17000 元/㎡	75-99 m²二-三房； 16000 元/㎡	75-99 m²二-三房； 16000 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	85-111 m²二-四房	85-111 m²二-四房； 11600 元/㎡	85-111 m²二-四房； 11600 元/㎡	85-111 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 m²二-三房	85-110 m²二-三房； 10500 元/㎡	85-110 m²二-三房； 10500 元/㎡	85-110 m²二-三房； 10500 元/㎡	在建	400-176-0760 转 628188

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
斗 门	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/㎡	在建	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	75-91 m²三-四房	75-91 m²三-四房; 8800 元/㎡	75-91 m²三-四房; 8800 元/㎡	75-91 m²三-四房; 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）	85-120 m²三-四房	85-120 m²三-四房; 11500 元/㎡	85-120 m²三-四房; 11500 元/㎡	85-120 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	74-99 m²二-三房	74-99 m²二-三房; 14000 元/㎡	74-99 m²二-三房; 14000 元/㎡	74-99 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 m²二-四房	71-121 m²二-四房; 14000 元/㎡	71-121 m²二-四房; 14000 元/㎡	71-121 m²二-四房; 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; 12800 元/㎡	现楼	0756-588 8888
	恒裕江山汇花园	珠海市斗门区湖心路	85-119 m²三-四房	85-119 m²三-四房; 20000 元/㎡	85-119 m²三-四房; 20000 元/㎡	85-119 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	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
斗门	家和城	珠海市斗门区湖心路口 1098 号	88-142 m²三-四房	88-142 m²三-四房； 21000 元/㎡	88-142 m²三-四房； 21000 元/㎡	88-142 m²三-四房； 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； 10500 元/㎡	98-125 m²三至四房； 12000 元/㎡	98-125 m²三至四房； 12000 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	43-307 m²一-五房	43-307 m²一-五房 毛坯 16500 元/㎡，精装 18500 元/㎡	43-307 m²一-五房 毛坯 16500 元/㎡，精装 18500 元/㎡	43-307 m²一-五房 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； 17000 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； 19000 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	65-103 m²二-三房	65-103 m²二-三房； 14000 元/㎡	65-103 m²二-三房； 14000 元/㎡	65-103 m²二-三房； 14000 元/㎡	现楼	0756-3360333

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价（元/㎡）	11月售价（元/㎡）	12月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
	五洲东方墅	斗门珠峰大道1286号	82-184 m²二-五房	82-184 m²二-五房； 18000 元/㎡	82-184 m²二-五房； 18000 元/㎡	82-184 m²二-五房； 18000 元/㎡	在建	400-176-0760 转 805171
	世荣翠湖苑二期	斗门珠峰大道1699号	115-143 m²三-四房	115-143 m²三-四房； 14500 元/㎡	115-143 m²三-四房； 14500 元/㎡	115-143 m²三-四房； 14500 元/㎡	在建	400-176-0760 转 859653
	世荣峰景广场	斗门河锦大道418号	81-141 m²二-四房	81-141 m²二-四房； 16000 元/㎡	81-141 m²二-四房； 16000 元/㎡	81-141 m²二-四房； 16000 元/㎡	在建	400-176-0760 转 627034
	东海岸花园	斗门腾达一路1033号	79-109 m²二-四房	79-109 m²二-四房； 18500 元/㎡	79-109 m²二-四房； 18500 元/㎡	79-109 m²二-四房； 18500 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 677631

资料来源：珠海在售楼盘价格动态表 2022 年 10、11、12 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、程洁容、谭洁珍等。

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