广东思远
GuangDong Seeing
总第 61 期

珠海市 2023 年第二季度

房地产市场分析报告

广东思远土地房地产评估咨询有限公司

二〇二三年六月

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 4

第二部分 土地市场 9

一、土地交易情况 9

二、2023 年第二季度地价状况 26

第三部分 房地产市场 28

一、全国房地产市场分析 28

二、广东省房地产市场分析 33

三、珠海市房地产市场分析 33

第四部分 未来房地产市场变化的趋势预测 41

第五部分 城市规划建设 43

一、城市规划 43

二、城市建设 48

第六部分　　珠海在售楼盘价格动态表（2023 年 4 月、5 月、6 月）

.....50

思 远 评 估

2023 年 7 月

第一部分 热点政策及要闻

一、国家相关政策及要闻

1、全国自建房安全专项整治部际协调机制部署推进专项整治工作

4 月 7 日，全国自建房安全专项整治工作电视电话会议在北京召开。住房和城乡建设部要求，各地区、各部门要对标《全国自建房安全专项整治工作方案》，坚决完成 2023 年的工作任务。对排查发现存在安全隐患的经营性自建房，抓紧实施分类整治，加快推进危房解危。要抓紧开展非经营性自建房摸底排查，认真落实“快、准、严、实”工作要求，确保今年 6 月底前完成所有自建房摸底排查任务。

2、住房和城乡建设部：房地产业是支柱产业，对稳定经济大盘有重要意义

4 月 10 日，住建部党组书记、部长倪虹到中国建筑科学研究院有限公司调研指出，住房和城乡建设领域承担两个支柱产业，一个是建筑业，2022 年增加值占 GDP 6.9%；另一个是房地产业，2022 年增加值占 GDP 6.1%，两个支柱合起来占 13%。把两根柱子稳住，对稳定经济大盘有重要意义。行业企业要充分发挥国民经济“顶梁柱”“压舱石”作用，自觉担当稳定宏观经济大盘使命责任，深入推进供给侧结构性改革，满足人民群众对美好生活的向往。

3、中国人民银行货币政策委员会召开 2023 年第一季度例会

4 月 14 日，央行货币政策委员会召开 2023 年第一季度例会，会议指出有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，因城施策支持刚性和改善性住房需求，加快完善住房租赁金融政策体系，推动房地产业向新发展模式平稳过渡；引导平台企业金融业务规范健康发展，提升平台企业金融活动常态化监管水平；推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和防控风险能力。

4、中国银保监会发布《关于银行业保险业做好 2023 年全面推进乡村振兴重点工作的通知》

4 月 14 日，银保监会发布《关于银行业保险业做好 2023 年全面推进乡村振兴重点工作的通知》。通知指出，持续改善新市民金融服务，丰富农民工等新市民群体的专属金融产品，优化金融服务手续流程，依法合规对新市民信用信息进行归集利用，适当降低服务准入门槛，重点为新市民就业创业、住房消费、教育

培训、健康养老等提供金融支持。优化乡村消费金融产品和服务，满足进城农民及农村居民对住房、汽车、家电、文旅等方面的消费需求。

5、最高人民法院发布《关于商品房消费者权利保护问题的批复》

4 月 21 日，最高人民法院发布了关于商品房消费者权利保护问题的批复。批复中明确，“商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，主张其房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。只支付了部分价款的商品房消费者，在一审法庭辩论终结前已实际支付剩余价款的，可以适用前款规定”；“在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，商品房消费者主张价款返还请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。”该批复自 2023 年 4 月 20 日起施行。

6、全国自然资源和不动产确权登记工作会议：我国全面实现不动产统一登记

4 月 25 日，自然资源部部长王广华在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布，我国全面实现不动产统一登记。这意味着经过十年努力，从分散到统一，从城市房屋到农村宅基地，从不动产到自然资源，覆盖所有国土空间，涵盖所有不动产物权的不动产统一登记制度全面建立；我国以民法典为统领，以《不动产登记暂行条例》为核心，以实施细则、操作规范、地方性法规等为配套支撑的不动产统一登记制度体系基本成型。

7、中共中央政治局会议召开

4 月 28 日，中共中央政治局会议召开，分析研究当前经济形势和经济工作。会议指出，要有效防范化解重点领域风险，统筹做好中小银行、保险和信托机构改革化险工作。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。规划建设保障性住房。要加强地方政府债务管理，严控新增隐性债务。要继续抓好新冠疫情防控工作。

8、自然资源部举行 6 月份例行新闻发布会 推出严守底线和做好用地用海要素保障服务新政

6 月 14 日，自然资源部在北京举行例行新闻发布会，会上发布了《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》和《关于在经济发展用地要素保障工作中严守底线的通知》两项文件。

《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》共 7 个方面 26 条，涉及国土空间规划、土地计划指标、用地用海审批、耕地和永久基本农田保护、节约集约用地、土地供应等内容。在土地供应方面，要求各地按照“供地即可开工”的原则，积极推行产业用地“标准地”出让机制，强调在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外的基础设施项目，农用地转用和土地征收经批准实施后，直接核发国有土地使用权划拨决定书。通知自印发之日起施行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。

《关于在经济发展用地要素保障工作中严守底线的通知》共包括国土空间规划审查报批、建设项目用地审查报批、节约集约用地与完善资产供应制度、“未批已填”围填海历史遗留问题外理和项目用海用岛审批程序，承诺事项监管等 5 方面 27 条措施。

9、央行：LPR 利率下调

6 月 20 日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，1 年期 LPR 为 3.55%，上月为 3.65%，下降 0.05%；5 年期以上 LPR 为 4.2%，上月为 4.3%，下降 0.1%。

10、新修订《工业项目建设用地控制指标》发布

6 月 25 日，在第 33 个全国“土地日”主场活动期间，自然资源部发布新修订的《工业项目建设用地控制指标》（下称《控制指标》），对工业项目（或单项工程）及其配套工程在土地利用上进行指标控制，以加强工业项目建设用地管理，提升工业用地单位面积利用效率和产出水平。《控制指标》明确，“工业项目建设要充分节约集约用地，科学规划，合理布局，满足安全生产的相关要求；鼓励采用先进、成熟的生产工艺和生产设备，鼓励优化工艺流程，鼓励建设多层工业厂房，鼓励合理利用地上、地下空间”等内容。

二、地方相关政策及要闻

1、珠海出台工业用地控制线管理规定实施办法

4 月 4 日，珠海市人民政府在官网发布《珠海经济特区工业用地控制线管理规定实施办法》，从 5 月 1 日开始实施。文件鼓励在一级控制线范围内推进连片“工改工”，对全市工业用地控制线实行“一张图”动态更新和监管，进一步丰富细化 2022 年 6 月 1 日起实施的《珠海经济特区工业用地控制线管理规定》“总量控制、严守底线、分类定策、提质增效”具体管控要求。

2、《广东省“节地提质”攻坚行动方案（2023—2025 年）的通知》印发

4 月 7 日，广东省人民政府办公厅发布《广东省人民政府办公厅关于印发广东省“节地提质”攻坚行动方案（2023—2025 年）的通知》，提出要推动用地监管从末端治理向前端管控转变、标准规范从粗放低效向集约高效转变、存量盘活从处置为主向疏堵结合转变、政策措施从单元分散向系统集成转变，全力实现“节地提质”，为推进广东高质量发展提供有力支撑。

3、珠海拟推进 21 个城中村改造和新增 49 所学校幼儿园

4 月 7 日，珠海市自然资源局发布《珠海市城市更新（全面改造）2023-2025 年中长期计划》并公开征求意见（下称《计划》）。《计划》中提到，2023-2025 年，全市推动实施全面改造项目 64 个，包括 21 个城中村改造项目、28 个旧厂房改造项目、15 个旧城镇改造项目；同时，新增幼儿园 33 所、小学 13 所、中学 3 所。

4、横琴发布新政明确 3 类人才将享受个人所得税优惠

4 月 11 日，《横琴粤澳深度合作区享受个人所得税优惠政策高端和紧缺人才清单管理暂行办法》（下称《管理办法》）正式公布，该政策明确 3 类人才将享受个人所得税优惠，是合作区落实《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》提出的“对在合作区工作的境内外高端人才和紧缺人才，其个人所得税负超过 15%的部分予以免征”的重要举措，也标志着合作区企业所得税、个人所得税优惠政策，即“双 15%”税收优惠政策全部落地。

5、中国历史文化名镇珠海市斗门镇保护规划获省厅批复

4 月 19 日，广东省人民政府在官网上公布，《中国历史文化名镇珠海市斗门镇保护规划（2020—2035 年）》（以下简称《保护规划》）获批复同意。《保护规

划》提出了名镇保护目标，明确了保护整体格局，充分挖掘了斗门镇历史文化价值，对保护斗门镇历史风貌、延续地域文脉、改善人居环境和增强城镇功能具有重要意义。

6、珠海发布规范房地产广告提示 不得暗示学区房及房产可能升值

4 月 27 日，珠海市市场监督管理局发布《珠海市市场监督管理局关于规范房地产广告发布的提示》，明确要求房地产广告不得使用“国家级”“最高级”“最佳”等用语，不得含有能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺，不得在房地产广告中承诺或暗示该房地产可能升值或有投资回报、返利。房地产广告对价格有表示的，应当清楚表示为实际的销售价格。

7、长琴国际音乐岛正式开放

4 月 28 日，重磅打造的长琴国际音乐岛正式开放。这是全国首个“公益+旅游”无居民海岛项目，将全方位打造音乐文化、海岛休闲、水上运动等空间功能。

8、珠海出台新实施意见 保障农村集体经济健康发展

5 月 9 日，珠海市人民政府印发《珠海市人民政府关于落实“百县千镇万村高质量发展工程”推动“村村有物业”自然资源要素保障的实施意见》（下称《实施意见》），自 2023 年 5 月 9 日起施行，有效期为 5 年。《实施意见》坚持规划引领、政府统筹、部门配合、镇村联动、企业参与的原则，全面实施“百县千镇万村高质量发展工程”及“村村有物业”重点工作，保障农民权益，发展集体经济，切实保障被征地农民长远利益和农村集体经济健康发展。

9、珠海召开 2023 年重点建设项目投融资对接会

5 月 24 日，珠海市召开 2023 年重点建设项目投融资对接会，13 个重点建设项目获得授信金额超过 200 亿元，充分发挥重点建设项目对珠海市经济社会发展的拉动引领作用，进一步引导全市金融资源向重点建设项目集聚。会上，市直有关单位围绕 2023 年全市重点建设项目和融资需求、5.0 产业新空间建设进展、珠海产融平台重点建设项目融资对接模块等方面作了介绍。

10、珠海公布保障性住房建设情况 今年计划筹集 2 万套

5 月 25 日，珠海市举行保障性住房建设情况新闻发布会。珠海市住房和城乡建设局副局长刘苑平在会上表示，2023 年，珠海市计划筹集各类保障性住房 2 万套，除了面向低收入家庭的公租房应保尽保外，面向产业工人、新市民、年轻人的保障性租赁住房将是今年的重中之重。珠海市将全覆盖建设产业配套住房，

坚持 5.0 产业新空间与配套设施同谋划同建设，在建设 1000 万平方米产业新空间的同时，开工建设与之配套的 1.8 万套保租房，包括蓝领公寓、倒班宿舍，有效满足企业使用需求。

11、《中共广东省委 广东省人民政府关于新时代广东高质量发展的若干意见》印发

5 月 29 日，广东省人民政府发布《中共广东省委 广东省人民政府关于新时代广东高质量发展的若干意见》。针对房地产市场发展，文件提到，“稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制，支持居民合理自住需求，因地制宜发展保障性租赁住房、共有产权住房，完善长租房政策。增加养老育幼服务消费。加快培育新型消费”；“防范化解重点领域风险。建立健全经济安全风险监测预警体系、信息共享机制和应急处置制度，严防房地产、金融、财政等重点领域风险叠加共振”；“扎实做好稳地价、稳房价、稳预期工作，稳妥有序推进房地产风险化解处置”等要求。

12、《珠海经济特区土地管理条例》修正案草案公开征求意见

5 月 29 日，珠海市自然资源局在官网上发布《珠海市自然资源局关于公开征求<珠海经济特区土地管理条例修正案草案 （征求意见稿）>意见的公告》，根据上位法要求和结合珠海市实际，此次修正案只对条例第四十九条、第七十三条和第七十九条进行修改，其他内容暂不作修改。征集意见和建议的截止时间为 2023 年 6 月 29 日。

13、珠海市“不动产登记+公证服务”升级 “一站式服务模式”启动

5 月 30 日，珠海市“不动产登记+公证服务”合作备忘录签署暨授牌仪式在市司法局 2 楼会议室举行，珠海市不动产登记中心与珠海公证处、横琴公证处、香洲公证处分别签署合作备忘录，授予三家公证处“珠海市不动产登记便民服务点”牌匾。此次签约，标志着“不动产登记+公证服务”由单一的购买公证法律服务迈向“一站式”综合集成服务，有利于优化登记财产领域营商环境，全力推进不动产登记“一件事”改革。

14、珠海拟出台新实施细则优化公租房管理

5 月 30 日，珠海市住房和城乡建设局发布《珠海市公共租赁住房管理办法实施细则（征求意见稿）》，公开征求意见和建议。文件对住房困难家庭申请条件、共同申请人情况、公租房补贴家庭申请材料、补贴发放比例、合同租金缴纳、

患重大疾病或特殊病种证明等进一步予以细化；此外，对于子女入学问题，还提出“租住公共租赁住房或是承租社会住房纳入公共租赁住房房源统计住房的在保对象，其子女按照相关政策就近入学”等。

15、2023 年珠海市改革要点发布

6 月 1 日，《珠海市全面深化改革 2023 年工作要点》印发，明确全市今年全面深改的主攻方向、战略重点和任务举措，要点涵盖八大任务、62 项改革举措，紧盯重点领域关键环节推进“集成式”改革，为推动实现中国式现代化积极探索珠海路径。

“八大任务”主要包括：全力支持服务保障横琴粤澳深度合作区建设，加快打造粤港澳大湾区澳珠极点；建立健全高质量发展机制，坚持制造业当家、产业第一；深化放管服改革，持续优化营商环境；深化城乡区域协调发展改革，做实做强枢纽城市功能；深化生态文明体制机制改革，擦亮绿美珠海生态名片；深化社会民生领域改革，着力增进民生福祉；深化文化体制改革创新，不断提升城市文化软实力；深化纪检监察体制改革，坚定不移全面从严治党。

16、广东省出台“制造业当家 22 条” 2035 年全面建成制造强省

6 月 1 日，广东省人民政府新闻办公室举行新闻发布会，介绍最新出台的《中共广东省委 广东省人民政府关于高质量建设制造强省的意见》（以下简称“制造业当家 22 条”）。广东省工业和信息化厅厅长涂高坤表示，“制造业当家 22 条”是广东省坚持制造业当家、加快制造强省建设工作的总“路线图”和“施工图”，确定了 2027 年制造强省建设迈上重要台阶、2035 年全面建成制造强省的战略目标。广东将充分用好粤港澳大湾区、深圳先行示范区，以及横琴、前海、南沙等三个重大平台建设的政策优势，全面加强粤港澳大湾区与粤东粤西粤北地区、国内国际重点区域的产业链供应链协同合作。

17、珠海市 4 个海岛获“和美海岛”称号

6 月 8 日，自然资源部联合广东省人民政府在汕头市举办 2023 年“世界海洋日暨全国海洋宣传日”主场活动，自然资源部海域海岛司高忠文司长宣布了第一届“和美海岛”评选结果并举行了授牌仪式。广东省共 7 个海岛荣获“和美海岛”称号，其中珠海市东澳岛、外伶仃岛、桂山岛和三角岛 4 个海岛获此殊荣，数量占全省一半以上。和美海岛创建示范工作是由自然资源部组织开展的国家级创建示范活动，每 5 年开展一次。

18、珠海首个海上综合旅游项目获用海批复

6 月 8 日，九洲浮岛海上旅游项目取得用海批复，成为今年珠海市首个获用海批复的海洋牧场项目。九洲浮岛海上旅游项目总投资 5 亿元，首期投资 2.5 亿元。该项目以文旅观光平台及其附属浮平台组群布局，设于珠海市鹤洲新区（筹）桂山镇三角岛西侧，项目平台四面环水，通过交通艇连接海岛和陆地码头，是集生态养殖、休闲渔趣、海上乐园、海洋科普、海底公园等于一体的海洋沉浸式旅游项目。

19、珠海优化三项人才工作

6 月 13 日，珠海市人力资源和社会保障局近日发布《关于优化调整和规范实施三项人才工作的通知》，优化高层次人才和产业青年优秀人才评价方式及放宽资格条件、调整企业新引进人才住房（租房和生活）补贴申领条件及优化办理程序、规范落实遴选引才奖励工作，进一步优化调整和规范实施市级三项人才政策。该文件自印发之日起实施，有效期 2 年。

20、珠海不动产登记“省内通办”再添一城

6 月 16 日，珠海、湛江两市不动产登记中心举行不动产登记“跨城通办”框架合作协议签约仪式，进一步加强两地不动产登记的协同性与联动性，借助“互联网+不动产登记”模式，通过异地申请、属地审核，实现不动产登记办理“收受分离、异地代收、就近可办”。至此，进入珠海不动产登记“跨城（省）通办”“朋友圈”的城市已达 14 个，省内、省外各 7 个。

21、珠海印发两份涉房地产市场文件 市民购房前可查看相关机构和从业者信用评分

6 月 19 日，珠海市住房和城乡建设局发布《珠海市房地产开发企业信用信息管理办法》和《珠海市房地产中介信用信息管理办法》，明确对不同信用等级的房地产企业和中介机构，各级住建部门将实行差异化管理。此外，针对市民购房接触最多的珠海市房地产中介机构及从业人员，文件列出了一批加分和扣分情形。市民购房前可通过珠海市房地产开发企业信用公示平台、珠海市房地产交易监管平台，查看相关机构和从业者的信用评分。两文件自今年 8 月 1 日开始实施，有效期至 2028 年 7 月 31 日。

第二部分 土地市场

一、土地交易情况

1、全国土地市场情况

中国指数研究院于 2023 年 6 月 30 日发布了《中国 300 城市土地市场交易情报（2023 年 6 月）》。根据中国指数研究院数据信息中心监测显示：

土地供求情况：土地供求量同比下滑。

2023 年 1-6 月，全国 300 城共推出住宅用地规划建筑面积 18986.22 万㎡，同比下降 34.03%；成交规划建筑面积 13536.51 万㎡，同比下降 32.12%。

楼面均价：整体楼面均价较上月微涨，溢价率较去年同期有所增长。

2023 年 1-6 月，全国 300 城成交楼面均价为 7032 元/㎡，同比上涨 17.28%；平均溢价率为 6.67%，较去年同期增长 2.4 个百分点。

2023 年 6 月，全国 300 城成交楼面均价为 8364 元/㎡，环比上涨 17.38%，同比上涨 23.34%；平均溢价率为 6.21%，较上月下降 0.68 个百分点，较去年同期增长 1.9 个百分点。

出让金：住宅用地出让金总额同比下滑，一、二、三四线城市出让金同比下降。

2023 年 1-6 月，住宅用地出让金达 9518.93 亿元，同比下降 20.39%。2023 年 6 月，住宅用地出让金达 2790.8 亿元，环比增长 37.07%，同比下降 34.65%。2023 年 1-6 月，一线城市住宅用地出让金同比下降 15.6%，占全国 300 城出让金的比例为 21.2%；二线城市住宅用地出让金同比下降 17.5%，占全国 300 城出让金的比例为 54.5%；三四线城市住宅用地出让金同比下降 29.4%，占全国 300 城出让金的比例为 24.3%。

一线城市：成交量同环比下降。

2023 年 1-6 月，一线城市共推出住宅用地规划建面 1184 万㎡，同比下降 23.9%；成交 770 万㎡，同比下降 31.2%；2023 年 6 月，一线城市共推出住宅用地规划建面 375 万㎡，环比增长 33.6%，同比下降 1.7%；成交 225 万㎡，环比增长 285.4%，同比下降 54.2%。

2023 年 1-6 月，一线城市成交楼面价均价 26229 元/㎡，同比增长 22.7%；溢价率为 8.9%，较去年同期增长 4.4 个百分点。2023 年 6 月。一线城市成交楼

面价 34939 元/㎡，环比上涨 82.2%，同比上涨 53.8%；溢价率为 9.61%，较上月下降 2.0 个百分点，较去年同期增长 4.6 个百分点。

二线城市：供应量和成交方面同比均下降。

2023 年 1-6 月，二线城市共推出住宅用地规划建面 7635 万㎡，同比下降 34.9%；成交 5759 万㎡，同比下降 26.4%；2023 年 6 月，二线城市共推出住宅用地规划建面 1875 万㎡，环比增长 20.6%，同比下降 34.7%；成交 1405 万㎡，环比下降 0.2%，同比下降 50.9%。

2023 年 1-6 月，二线城市成交楼面价均价 9002 元/㎡，同比增长 12.1%；溢价率为 6.3%，较去年同期增长 1.8 个百分点。2023 年 6 月，二线城市成交楼面价 9542 元/㎡，环比下跌 5.1%，同比上涨 23.8%；溢价率为 5.24%，较上月下降 1.7 个百分点，较去年同期增长 1.0 个百分点。

三四线城市：供求情况量跌价涨。

2023 年 1-6 月，三四线城市共推出住宅用地规划建面 10167 万㎡，同比下降 34.4%；成交 7007 万㎡，同比下降 36.2%；2023 年 6 月，三四线城市共推出住宅用地规划建面 2399 万㎡，环比增长 2.7%，同比下降 23.0%；成交 1707 万㎡，环比增长 22.6%，同比下降 42.1%。

2023 年 1-6 月，三四线城市成交楼面价均价 3304 元/㎡，同比增长 10.8%；溢价率为 5.6%，较去年同期增长 2.0 个百分点。2023 年 6 月，三四线城市成交楼面价 3888 元/㎡，环比上涨 6.3%，同比上涨 20.6%；溢价率为 4.3%，较上月下降 1.5 个百分点，较去年同期增长 0.6 个百分点。

2、珠海市第二季度土地市场情况

2023 年第二季度，成交宗数与上季度持平，成交土地面积较上季度均有所下降，但成交总金额有所上涨。本季度金湾区成交宗数和成交土地面积领先各区。

截止至 6 月 30 日，根据珠海市公共资源交易中心资料统计显示，珠海市 2023 年第二季度成功出让地块共 20 宗，与上季度持平，同比下降 13.04%；土地成交总面积为 91.62 万㎡，环比下降 9.17%，同比下降 35.05%；成交总价 11.27 亿元，环比上涨 15.04%，同比下降 75.44%。

工业用地成交宗数占比较大 2023 年第二季度，出让成交地块中包括 1 宗住宅用地和 19 宗工业用地，占全市成交宗数的百分比分别为 5.00%和 95.00%，工业用地成交宗数占比较大。

本季度成交的 1 宗住宅用地位于香洲区，由珠海城市新中心建设开发有限公司以楼面地价 13955 元/㎡、总价 5.22 亿元竞得，底价成交。该地块该为今年首宗出让成交的商品住宅用地，位于晨光路南侧、民生路西侧，即保税区北侧生活区。珠海城市新中心建设开发有限公司为珠海红宝石建设开发集团有限公司旗下企业，而珠海红宝石建设开发集团有限公司为鹤洲新区（筹）本地国企，主要承担鹤洲一体化区域发展建设任务。

本季度共成交 19 宗工业用地，香洲区成交 6 宗，金湾区成交 9 宗，斗门区成交 4 宗。本季度除一宗工业用地溢价成交外，均以底价成交。23029/珠自然资金工 2023-06 号位于金湾区三灶镇呈祥路南侧、机场北路西侧，为一类工业用地，由广东泰博电气设备有限公司以地面地价 1050 元/㎡竞得，溢价率为 40%。

2023 年第二季度珠海市各用途出让成交宗数分布图见图 2-1、2023 年第二季度珠海市各区各用途出让成交宗数分布图见图 2-2。

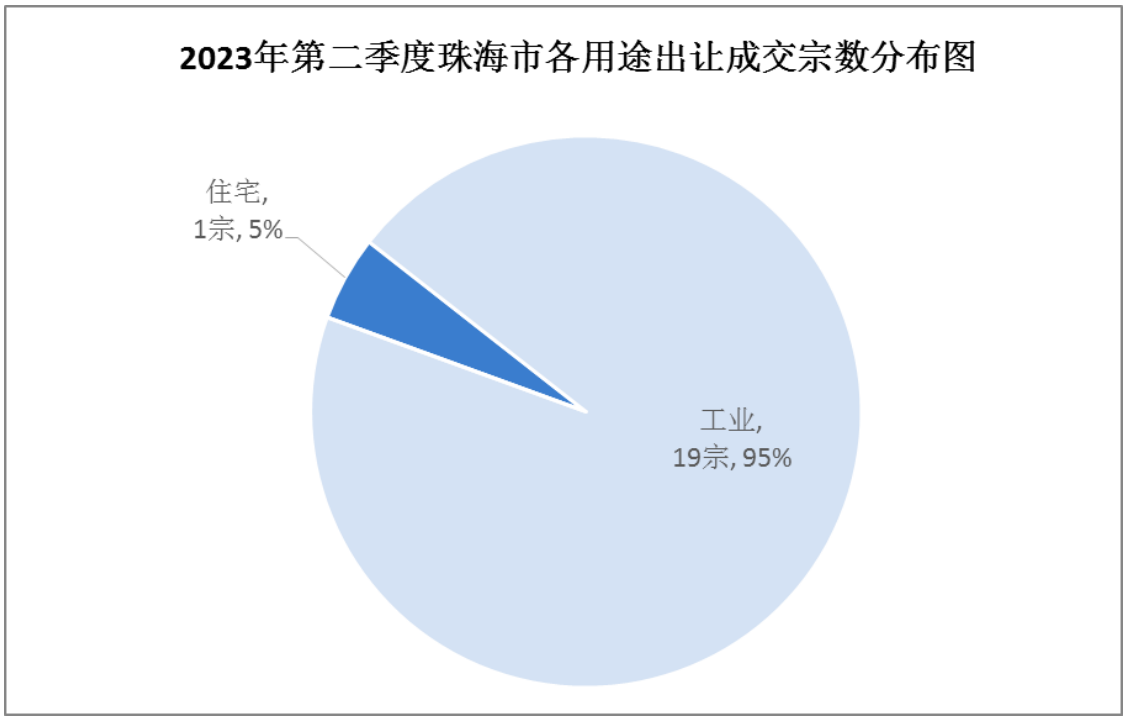


图 2-1 2023 年第二季度珠海市各用途出让成交宗数分布图

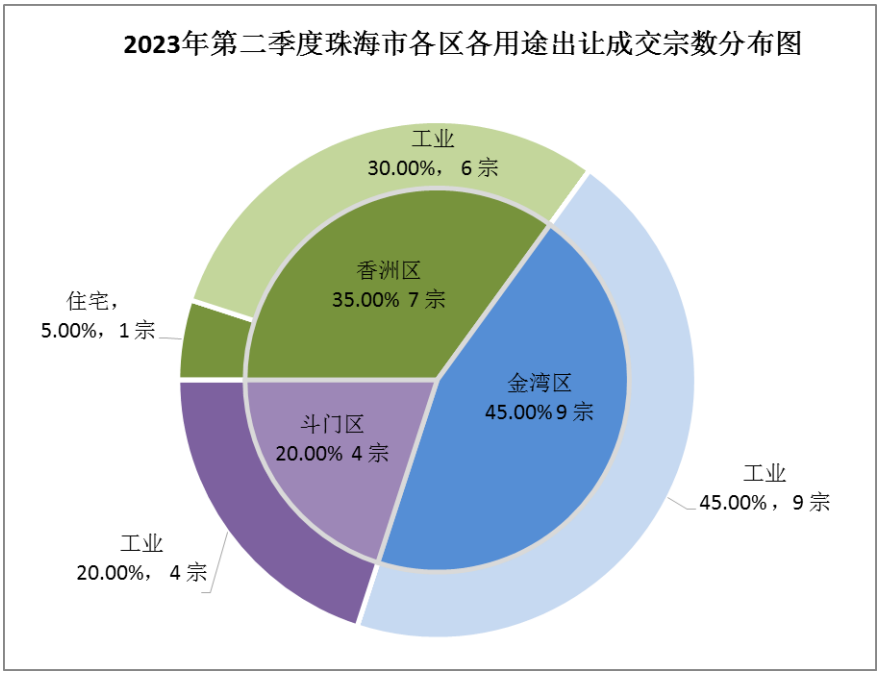


图 2-2 2023 年第二季度珠海市各用途出让成交宗数分布图

金湾区成交宗数和成交土地面积领先各区 2023 年第二季度，珠海市成功出让地块共 20 宗，其中包括香洲区 7 宗，金湾区 9 宗和斗门区 4 宗，占全市总成交宗数的百分比分别为 35%、45%和 20%。本季度横琴粤澳深度合作区无土地出让。全市成交土地面积共 91.62 万㎡，其中包括香洲区 21.88 万㎡，金湾区 62.73 万㎡和斗门区 7.00 万㎡，占全市总成交土地面积的百分比分别为 23.89%、68.48%和 7.64%。2023 年第二季度珠海市各区各用途出让成交面积分布见图 2-3。

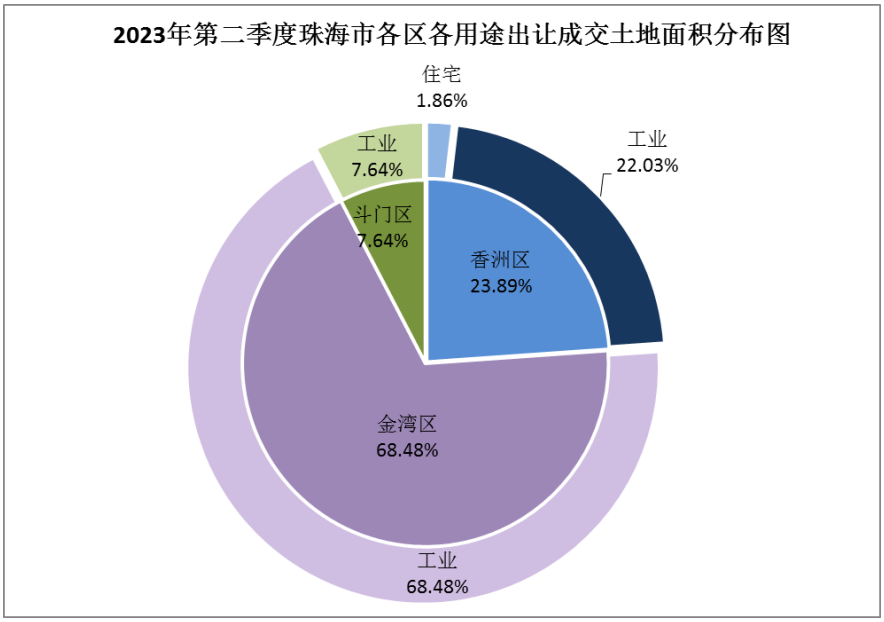


图 2-3 2023 年第二季度珠海市各区各用途出让成交土地面积分布图

注：由于计算比例时保留两位小数，因此各区比例合计有 0.01 误差，下同。

香洲区成交金额占比最大 第二季度，珠海市土地出让成交总金额为 11.27 亿元，其中包括香洲区 7.13 亿元，金湾区 3.83 亿元和斗门区 0.31 亿元，占全市总成交金额的百分比分别为 63.33%、33.96%和 2.71%。2023 年第二季度珠海市各区各用途出让成交金额分布图见图 2-4。

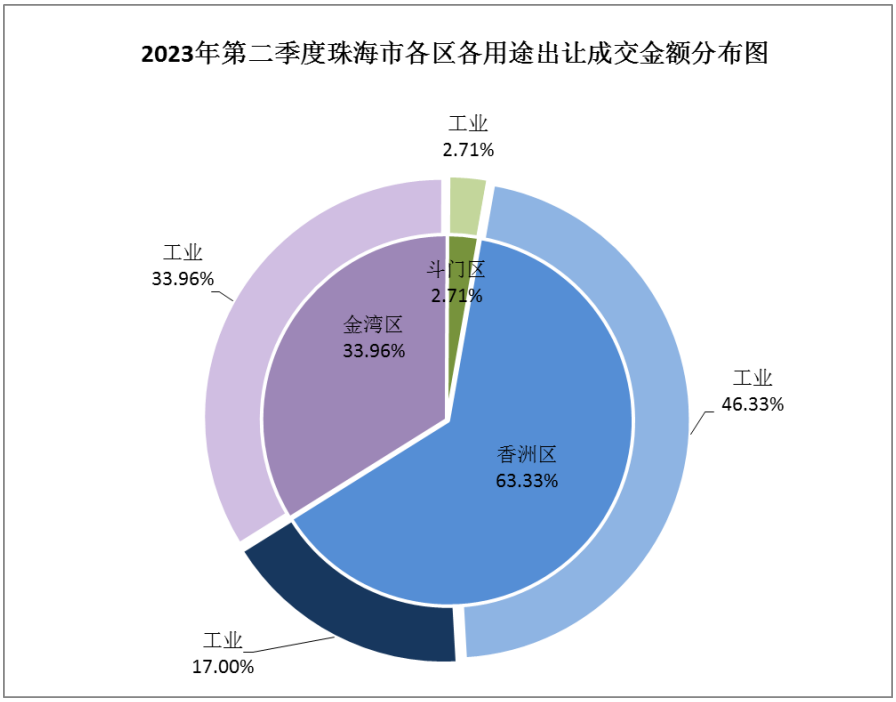


图 2-4 2023 年第二季度珠海市各区各用途出让成交金额分布图

本季度珠海市高栏港经济区临港工业区高栏石化基地北三宗工业用地使用权合并转让，起始价为地面地价 298 元/平方米，底价成交。此转让标的曾于 2023 年 2 月 13 日至 2023 年 2 月 22 日、2023 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 30 日两次挂牌转让，第一次于 2023 年 2 月 14 日挂牌转让终止。此标的要求买受方竞买成功后，需处理完动工违约及闲置问题后方能办理产权转让手续。

本季度有三个旧村改造项目协议出让供地，均为住宅用地。

里神前旧村改造项目实施主体为珠海市恒荣实业有限责任公司，项目位于香洲区神前路北侧、港湾大道西侧。该项目于本季度有两个地块协议出让。第一个为 A101g0223-01-04 地块 B 区域，属于 01-04 地块的一部分，为本项目商品房开发用地，用地性质为二类居住用地（R2），该用地现已完成农用地转建设用地报批手续，拟协议出让给项目实施主体。第二个为 A101g0223-01-03 地块，该地块为本项目商品房开发用地，用地性质为二类居住用地（R2），地块西北侧涉及 2 处未拆除房屋（里神前街 113 号、114 号）。

翠微城中旧村改造更新项目一期项目开发实施主体为鲁康（珠海）置业有限公司，项目位于香洲区翠微村。本次协议出让 1#-2 地块和 12#-3 地块，用地性质均为二类居住用地（R2），其中 1#-2 地块为融资开发地块，原址有修缮保护历史建筑（三王庙），12#-3 地块为村民回迁住宅用地。

上冲城中旧村更新项目（一期）项目实施主体为珠海市沿海绿色家园房地产开发有限公司，项目位于香洲区上冲村，创业路南侧、敬业路西侧。本次协议出让 A106a0401（1-1-1）地块和 A106a0403（2-1-1）地块，用地性质均为二类居住用地（R2），其中 A106a0401（1-1-1）地块为本项目融资开发用地，A106a0403（2-1-1）地块为本项目村民回迁住宅用地。

本季度有一宗工业用地未成交。位于斗门区井岸镇洋青街南侧、新青二路西侧的一类工业用地于 2023 年 6 月 12 日终止出让。

2023 年第二季度各区各用途土地交易情况一览表见表 2-1。

表 2-1 2023 年第二季度各区各用途土地出让成交情况一览表

单位：宗、㎡、万元

行政区	用途	成交宗数	成交土地面积	成交总价
香洲区	商业	\	\	\
	住宅	1	17002.12	52200.00
	工业	6	201842.36	19149.39
	其他	\	\	\
	汇总	7	218844.48	71349.39
金湾区	商业	\	\	\
	住宅	\	\	\
	工业	9	627340.34	38256.97
	其他	\	\	\
	汇总	9	627340.34	38256.97
斗门区	商业	\	\	\
	住宅	\	\	\
	工业	4	69971.56	3051.53
	其他	\	\	\
	汇总	4	69971.56	3051.53
总计		20	916156.38	112657.89

注：住宅用地为二类居住用地；工业用地含一类工业用地，二类工业用地，三类工业用地，工业用地（新型产业用地 M0），一类工业兼容物流仓储用地，一类工业用地+工业服务设施用地+城市道路用地。

表 2-2　2023 年 4 月至 2023 年 6 月珠海市土地交易（出让）案例表

序号	土地使用权情况								交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积（㎡）	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积（㎡）	挂牌时间	成交时间	起始价（元/㎡）	成交价（万元）	平均地价（元/㎡）	竞得单位	
1	23018/珠自然香工2023-001号	梅界中路北侧、志云路东侧，三溪科创小镇 SX-25 地块	4527.27	工业用地（新型产业用地 M0）	40 年	4.0	18109.08	2023 年 3 月 27 日-2023 年 4 月 7 日	2023-4-13	地面地价 2256 元/㎡	1021	2256	珠海金智达智能开发有限公司	准入产业类别：新一代人工智能。
2	23019/珠自然香工2023-002号	科研路北侧、志云路东侧，三溪科创小镇 SX-22-1 地块	5671.18	工业用地（新型产业用地 M0）	40 年	5.0	28355.90	2023 年 3 月 27 日-2023 年 4 月 7 日	2023-4-13	地面地价 2802 元/㎡	1589	2802	珠海馨动电器有限公司	准入产业类别：总部经济。
3	23020/珠自然香工2023-003号	科研路北侧、志云路东侧，三溪科创小镇 SX-22-2 地块	8139.73	工业用地（新型产业用地 M0）	40 年	5.0	40698.65	2023 年 3 月 27 日-2023 年 4 月 7 日	2023-4-13	地面地价 2763 元/㎡	2249	2763	珠海芯烨电子科技有限公司	准入产业类别：高端打印设备。
4	23023/珠土储金工2022-52号	珠海市南水镇兴海路东南侧	7595.4	三类工业用地	50 年	0.6-1.8	13671.72	2023 年 3 月 30 日-2023 年 4 月 11 日	2023-4-12	地面地价 503 元/㎡	382	503	珠海海瑞德制药有限公司	准入产业类别：化学原料及化学制品制造业（有机化学原料制造）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（㎡）	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积（㎡）	挂牌时间	成交时间	起始价（元/㎡）	成交价（万元）	平均地价（元/㎡）	竞得单位	
5	23024/珠土储金工2022-53号	珠海市南水镇兴海路东南侧	6079.13	三类工业用地	50年	0.7-1.8	10942.43	2023年3月30日-2023年4月11日	2023-4-11	地面地价504元/㎡	306	504	珠海三力环保科技有限公司	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“四十三、环境保护与资源节约综合”中“27、废弃电器电子产品、废印刷电路板等废旧物资等资源循环再利用技术、设备开发及应用”范围。
6	23025/珠土储金工2022-43号	珠海市南水镇达能路南侧	10276.96	二类工业用地	50年	1.0-3.0	30830.88	2023年4月7日-2023年4月18日	2023-4-19	地面地价505元/㎡	519	505	珠海市塔联科技有限公司	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“柔性电路板等制造”范围。
7	23026/珠自然资金工2023-03号	珠海市平沙镇侨业路南侧	29400.13	一类工业用地	50年	2.0-3.0	88200.39	2023年4月7日-2023年4月18日	2023-4-18	地面地价539元/㎡	1585	539	广东金利投资发展有限公司	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“十九、轻工”中“11.聚乙烯（PVA）涂布型薄膜、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。

序号	土地使用权情况								交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积（㎡）	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积（㎡）	挂牌时间	成交时间	起始价（元/㎡）	成交价（万元）	平均地价（元/㎡）	竞得单位	
8	23029/珠自然资金工2023-06号	金湾区三灶镇呈祥路南侧、机场北路西侧	27218.01	一类工业用地	50年	1.0-3.0	81654.02	2023年4月21日-2023年5月10时	2023-5-5	地面地价750元/㎡	2858	1050	广东泰博电气设备有限公司	准入产业类别：符合金湾区优先发展产业方向的制造业项目。
9	23030/珠自然资富工2023-02号	富山工业园富山三路南侧、保生路西侧	23907.73	二类工业用地	50年	2.0-3.0	47815.46	2023年5月9日-2023年5月18日	2023-5-18	地面地价438元/㎡	1047	438	珠海昊美科技有限公司	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26项打印机（含高速条码打印机）和海量存储器等计算机外部设备建设范畴。
10	23033/TJ2303	高新区金鼎片区金唐西路北、岐关路东、金鸿四路西侧	130969.4	一类工业用地+工业服务设施用地+城市道路用地	50年	3.4	441417.43	2023年5月9日-2023年5月18日	2023-5-18	地面地价798元/㎡	10447	798	珠海高新储能产业园建设有限公司	准入产业类别：储能和新能源等主导产业为主。
11	23035/珠自然资金工2023-02号	金湾区南水镇石化六路西北侧	93130.2	三类工业用地	50年	0.6-1.8	167634.36	2023年5月16日-2023年5月25日	2023-5-25	地面地价509元/㎡	4740	509	金瑞树脂（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“10.特种聚烯烃”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（㎡）	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积（㎡）	挂牌时间	成交时间	起始价（元/㎡）	成交价（万元）	平均地价（元/㎡）	竞得单位	
12	23036/珠自然资金工2023-11号	珠海市金湾区三灶镇美祥路南侧、同源路东侧	144860.2	一类工业用地	50年	1.0-3.0	434580.72	2023年5月19日-2023年5月30日	2023-5-30	地面地价506元/㎡	7330	506	华灿光电（广东）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“42、半导体照明衬底、外延、芯片、封装及材料等”范围。
13	23037/珠自然资储2023-03	晨光路南侧、民生路西侧	17002.12	二类居住	70年	1.0-2.2（具体以建设规模为准）	37404.63	2023年5月25日-2023年6月6日	2023-6-6	楼面地价3955元/㎡	52200	13955	珠海城市新中心建设开发有限公司	
14	23044/珠自然资富工2023-09号	富山工业园保生路东侧、富山二路北侧	14619.11	二类工业用地	50年	2.0-3.0	43857.33	2023年6月12日-2023年6月21日	2023-6-21	地面地价438元/㎡	640	438	珠海兴信达智能制造有限责任公司	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26项打印机（含高速条码打印机）和海量存储器等计算机外部设备建设范畴。
15	23046/TJ2305	高新区金鼎片区金环路南侧、金鼎东路西侧	39534.77	一类工业用地	50年	2.0-2.5	98836.93	2023年6月5日-2023年6月14日	2023-06-15	地面地价642元/㎡	2538	642	珠海格创投资控股有限公司	准入产业类别：电子元器件制造。
16	23048/珠自然资富工2023-07号	富山工业园珠峰大道南侧、规划灯盏五路东侧	17577.57	一类工业用地	50年	1.0-2.0	35155.14	2023年6月16日-2023年6月29日	2023-6-29	地面地价436元/㎡	766	436	先进电子（珠海）有限公司	准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2019）年本》中第一类鼓励类第28

序号	土地使用权情况								交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积（㎡）	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积（㎡）	挂牌时间	成交时间	起始价（元/㎡）	成交价（万元）	平均地价（元/㎡）	竞得单位	
														条信息产业第21项中新型电子元器件（片式元器件、频率元器件、混合集成电路、电力电子器件、光电子器件、敏感元器件及传感器、新型机电元件、高密度印刷电路板和柔性电路板等）制造建设范畴。
17	23049/珠自然资富工2023-10号	富山工业园保生路东侧、富山三路以南	13867.15	二类工业用地	50年	2.5-3.0	34667.88	2023年6月12日-2023年6月21日	2023-6-21	地面地价431元/㎡	598	431	珠海市一心材料科技有限公司	准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2019）年本》中第一类鼓励类第19条轻工产业第11项中真空镀铝、喷镀氧化硅、聚乙烯醇（PVA）涂布型薄膜、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建设范畴。
18	23050/珠土储金工2022-24号	金湾区三灶镇定湾十五路北侧、胜利路西侧	108788	一类工业用地	50年	1.2-3.0	326364.09	2023年6月15日-2023年6月27日	2023-6-27	地面地价509元/㎡	5537	509	广东普拉迪数控科技有限公司	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（㎡）	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积（㎡）	挂牌时间	成交时间	起始价（元/㎡）	成交价（万元）	平均地价（元/㎡）	竞得单位	
19	23052/珠自然资鹤工2023-02号	珠海市联峰路南侧、育欣路西侧	13000	一类工业兼容物流仓储用地	50年	2.0-3.0	39000.00	2023年6月15日-2023年6月27日	2023-6-27	地面地价1004元/㎡	1305	1004	珠海市日恒水产发展有限公司	准入产业类别：竞得企业今后投资项目，需打造水产品智能化中转、加工生产车间、冷库（综合仓库）、管控枢纽平台、检疫检验中心和科研总部基地。
20	23053/珠自然资金工2023-14号	珠海市金湾区三灶镇美祥路北侧、机场北路西侧	199992.2	一类工业用地	50年	1.0-3.0	599976.72	2023年6月16日-2023年6月29日	2023-6-30	地面地价750元/㎡	14999	750	珠海格联建设开发有限公司	准入产业类别：《国民经济行业分类》“38.电气机械和器材制造业”中“3841.锂离子电池制造”范围。

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2023年6月30日。

2、23033/TJ2303的配建要求：上述地块A、B、E区域允许配建不超过计容总建筑面积4%为生产服务的生活配套设施，不允许配建宿舍、食堂，配套设施用地面积不得超过总用地面积的7%。C区域允许配建不超过计容总建筑面积4%为生产服务的生活配套设施，其中食堂计容积率建筑面积≤2600平方米，不允许配建宿舍，配套设施用地面积不得超过总用地面积的7%。D区域允许配建不超过计容总建筑面积15%为生产服务的生活配套设施，不允许配建宿舍，配套设施用地面积不得超过总用地面积的7%。F区域允许配建工业邻里中心计容积率建筑面积≥2952平方米，食堂计容积率建筑面积≤12000平方米，宿舍计容积率建筑面积≤99495.7平方米。

表 2-3　2023 年 4 月至 2023 年 6 月珠海市土地交易（转让）案例表

土地使用权情况									交易情况					
序号	出让人	宗地编号	用地位置	用地面积（㎡）	用地功能	使用年限	容积率	总用地面积（㎡）	挂牌时间	成交时间	起始价（万元）	成交价（万元）	成交均价	竞得单位
1	珠海亿仁氨纶有限公司	23028-1	珠海市高栏港经济区临港工业区高栏石化基地北三宗工业用地使用权	599999.48	工业	至2052-12-19止	1.0	599999.48	2023 年 5 月 19 日-2023 年 5 月 30 日	2023 年 5 月 30 日	17855.98448	17855.98448	地面地价 298 元/平方米	珠海市土地储备发展中心

注：1.上述标的已经清场，不存在他人占用或租赁，权证号码分别为：C3950912、C1895935、C1895936。

2. 经珠海市金湾区人民政府确认，上述地块存在动工违约及闲置情况。珠海亿仁氨纶有限公司应承担的违约及闲置责任由买受方承担，买受方竞买成功后，需处理完动工违约及闲置问题后方能办理产权转让手续。

3. 上述地块出让时地价款为 5 元/平方米，属于优惠地价，转让时项目整体未投产。依据《关于印发珠海市国有土地价格管理规定的通知》（珠府〔2003〕57 号）规定的基准地价标准，需按二级工业用地 110 元/平方米的标准向相关部门补交优惠地价差额，总金额 62999945.4 元。本次挂牌成交后，法院从挂牌拍卖所得款中向相关部门支付该优惠地价差额 62999945.4 元，以及因交纳优惠地价差额所产生的税费。

表 2-4　2023 年 4 月至 2023 年 6 月珠海市土地交易（协议出让）案例表

序号	宗地编号	宗地位置	宗地面积（平方米）	规划土地用途	容积率	出让年限	计容积率总建筑面积（平方米）	意向用地单位	公示期	计收地价款（元）	成交均价	备注
1	里神前旧村改造项目 A101g0223-01-04 地块 B 区域	香洲区神前路北侧、港湾大道西侧	873.84	二类居住用地（R2）	\	自本项目供地方案批复之日（即 2022 年 6 月 24 日）起算居住 70 年。	该用地与 01-04 地块 A 区域合计计容建筑面积 33151.27	珠海市恒荣实业有限责任公司	2023 年 4 月 20 日至 2023 年 4 月 29 日	\	\	1、**本次协议出让的用地情况**：01-04 地块 B 区域，用地面积 873.84 平方米，属于 01-04 地块的一部分，为本项目商品房开发用地，用地性质为二类居住用地（R2），该用地现已完成农用地转建设用地报批手续，拟协议出让给项目实施主体。该用地与 01-04 地块 A 区域合计计容建筑面积 33151.27 平方米，建筑高度≤100 米。该用地与 01-04 地块 A 区域以及 A101g0223-01 地块的其他 4 个子地块统一规划，各指标控制在 A101g0223-01 地块总指标范围内，可结合分期开发统筹分配。 2、**本次计收地价款**：本项目二期应缴地价款 113,674,709.00 元（大写人民币：壹亿壹仟叁佰陆拾柒万肆仟柒佰零玖元整）。该地价款已在 2023 年 1 月出让 01-04 地块建设用地部分（即 01-04 地块 A 区域）时约定计收，本次不再重复计收。

序号	宗地编号	宗地位置	宗地面积（平方米）	规划土地用途	容积率	出让年限	计容积率总建筑面积（平方米）	意向用地单位	公示期	计收地价款（元）	成交均价	备注
2	翠微城中旧村改造更新项目一期1#-2地块	人民西路南侧、明珠路东侧	16087.3	二类居住用地（R2）	6.59	自本项目供地方案批复之日（即2020年9月26日）起算70年	105965	鲁康（珠海）置业有限公司	2023年5月12日至2023年5月21日	\	\	1、**本次供地情况：** （1）1#-2地块，位于人民西路南侧、明珠路东侧，为融资开发地块，用地面积16087.3平方米，用地性质为二类居住用地（R2），地块计容建筑面积105965平方米（其中配套商业面积≤2647.16平方米），容积率6.59。原址修缮保护历史建筑（三王庙）计容建筑面积294.94平方米。该地块属1#地块的子地块，与1#-1地块统一规划，根据开发建设情况指标可进行调整平衡，配建的公共服务设施可统筹考虑，不受需在首期报建和规划条件核实相关规定的限制，各指标控制在1#地块总指标范围内。 （2）12#-3地块，位于明珠路东侧、翠微西路北侧，为村民回迁住宅用地，用地面积8454.53平方米，用地性质为二类居住用地（R2），地块计容建筑面积36000平方米，容积率约4.26。该地块属12#地块的子地块，与12#-1、12#-2、12#-4地块统一规划，根据开发建设情况指标可进行调整平衡，配建的公共服务设施可统筹考虑，不受需在首期报建和规划条件核实相关规定的限制，各指标控制在12#地块总指标范围内。 2、**地价款：**1,601,980,948.55元（包含项目一期供地更新应收地价款336,637,983.65元和原划拨土地使用权转变为出让方式应补地价款1,265,342,964.9元）。该地价款已在2021年出让该项目一期1#-1、12#-1、14#三个地块时约定计收，本次不再重复计收。
	翠微城中旧村改造更新项目一期12#-3地块	明珠路东侧、翠微西路北侧	8454.53	二类居住用地（R2）	4.26		36000					

序号	宗地编号	宗地位置	宗地面积（平方米）	规划土地用途	容积率	出让年限	计容积率总建筑面积（平方米）	意向用地单位	公示期	计收地价款（元）	成交均价	备注
3	上冲城中旧村更新项目（一期）1-1-1 地块	香洲区上冲村，创业路南侧、敬业路西侧	20282.45	二类居住用地（R2）	3.78	70 年自本项目（一期）供地方案批复之日（即 2023 年 3 月 9 日）起算	76619.51	珠海市沿海绿色家园房地产开发有限公司	2023 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 28 日	813,806,550.80	楼面地价 5308 元/㎡	A106a0401（1-1-1）地块，从 A106a0401（1-1）地块分割而来，为本项目融资开发用地，用地面积为 20282.45 平方米，用地性质为二类居住用地（R2），计容建筑面积 76619.51 平方米（其中居住建筑面积 71837.75 平方米，占比约 93.76%；商业建筑面积 4781.76 平方米，占比约 6.24%），本地块与 1-1 地块剩余未供部分统一规划，各指标（含容积率、地下机动车停车位、10KV 开关站、一级建筑覆盖率、二级建筑覆盖率、建筑高度、绿地率、公服配套设施、消防设施等）可在 1-1 地块总指标范围内平衡统筹，以不逾越 1-1 地块的总指标为准。
	上冲城中旧村更新项目（一期）2-1-1 地块		17786.15	二类居住用地（R2）	4.31		76701.43					A106a0403（2-1-1）地块，从 A106a0403（2-1）地块分割而来，为本项目村民回迁住宅用地，用地面积为 17786.15 平方米，用地性质为二类居住用地（R2），计容建筑面积 76701.43 平方米（其中居住建筑面积 71501.43 平方米，占比约 93.22%；商业建筑面积 5200 平方米，占比约 6.78%），本地块与 2-1 地块剩余未供部分统一规划，各指标（含容积率、地下机动车停车位、10KV 开关站、一级建筑覆盖率、二级建筑覆盖率、建筑高度、绿地率、公服配套设施、消防设施等）可在 2-1 地块总指标范围内平衡统筹，以不逾越 2-1 地块的总指标为准。

序号	宗地编号	宗地位置	宗地面积（平方米）	规划土地用途	容积率	出让年限	计容积率总建筑面积（平方米）	意向用地单位	公示期	计收地价款（元）	成交均价	备注
4	里神前旧村改造项目A101g0223-01-03地块	香洲区神前路北侧、港湾大道西侧	6932.21	二类居住用地（R2）	\	70年自本项目供地方案批复之日（即2022年6月24日）起算	\	珠海市恒荣实业有限责任公司	2023年6月5日至2023年6月14日	\	\	**1、本次协议出让的用地情况：**A101g0223-01-03地块，属于A101g0223-01地块的子地块，为本项目商品房开发用地，用地性质为二类居住用地（R2），规划用地面积7485.98平方米，计容建筑面积35473.36平方米，建筑高度≤100米。因地块西北侧涉及2处未拆除房屋（里神前街113号、114号），扣除相关面积后，本次协议出让用地面积为6932.21平方米。该地块与A101g0223-01地块的其他4个子地块统一规划，各指标控制在A101g0223-01地块总指标范围内，可结合分期开发统筹分配。 **2、本次计收地价款：**本项目一期应缴地价款639,284,135.54元（包含项目一期供地应缴地价款404,792,963.29元和原划拨土地使用权转变为出让方式应补地价款234,491,172.25元），该地价款已在2022年11月3日出让该项目01-05地块时计收，本次不再重复计收。

二、2023 年第二季度地价状况

1、地价状况

根据珠海市（香洲区）地价动态监测成果，计算出各用途地价水平值、地价增长率等地价指标，珠海市地价动态监测指标调查表见表2-5、2021年第二季度至2023年第二季度珠海市地价动态监测环比增长率走势见图2-5、2021年第二季度至2023年第二季度珠海市地价动态监测同比增长率走势见图2-6。

表 2-5　珠海市地价动态监测指标调查表

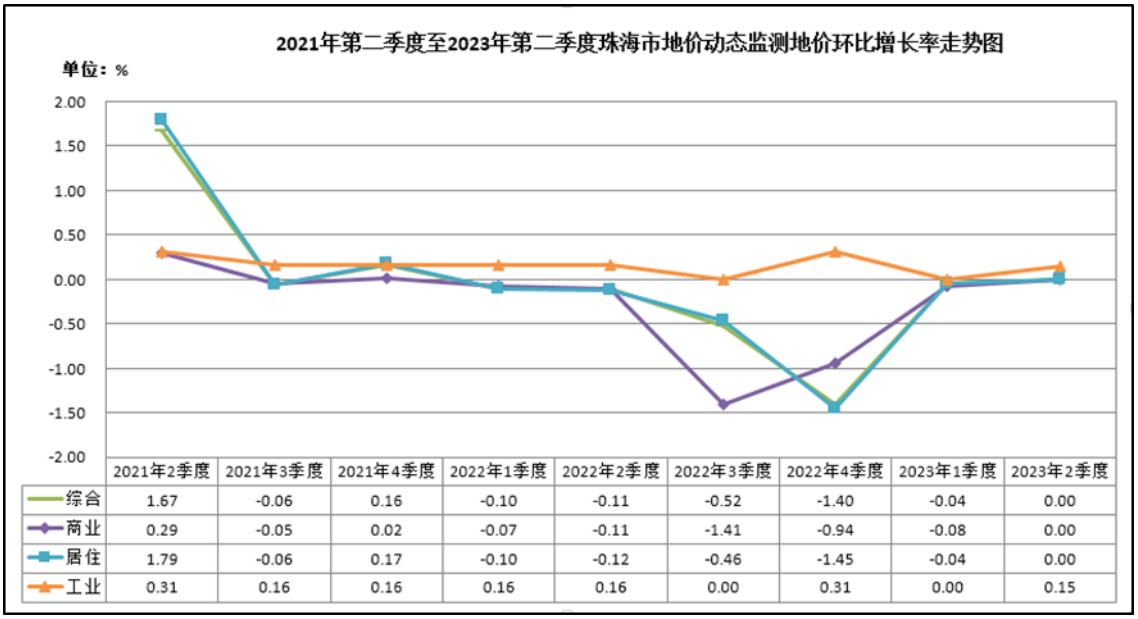
指标类别	2023 年第二季度				2023 年第一季度			
	综　　合	商业用途	居住用途	工业用途	综　　合	商业用途	居住用途	工业用途
（1)地面地价水平值（元／㎡）	21335	23385	32157	649	21336	23386	32158	648
（2)楼面地价水平值（元／㎡）	8690	9537	12891	649	8690	9539	12891	648
（3)地价增长率（环比）（%）	0.00%	0.00%	0.00%	0.15%	-0.04%	-0.08%	-0.04%	0.00%
（4)地价增长率（同比）（%）	-1.95%	-2.42%	-1.94%	0.46%	-2.06%	-2.52%	-2.06%	0.47%

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

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

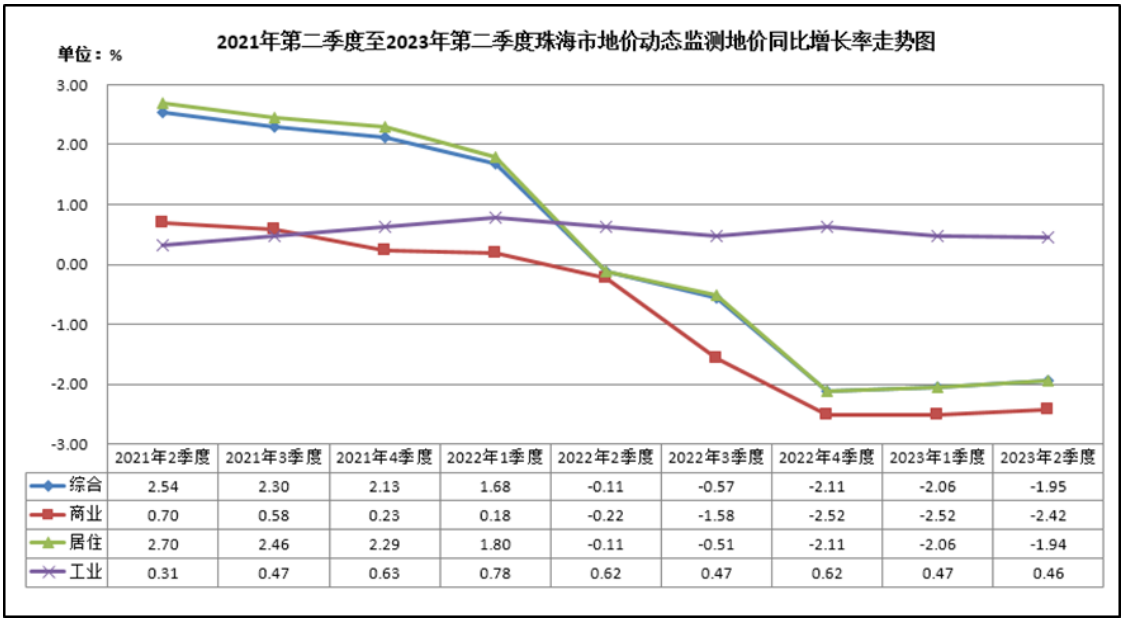
2、地价分析

根据珠海市城市地价动态监测的数据显示，珠海市2023年第二季度除工业地价较2023年第一季度环比上涨外，综合、商业、居住地价较2023年第一季度环比均持平，综合、商业、居住、工业地价环比增长率分别为0.00%、0.00%、0.00%、0.15%。



	2021年2季度	2021年3季度	2021年4季度	2022年1季度	2022年2季度	2022年3季度	2022年4季度	2023年1季度	2023年2季度
综合	1.67	-0.06	0.16	-0.10	-0.11	-0.52	-1.40	-0.04	0.00
商业	0.29	-0.05	0.02	-0.07	-0.11	-1.41	-0.94	-0.08	0.00
居住	1.79	-0.06	0.17	-0.10	-0.12	-0.46	-1.45	-0.04	0.00
工业	0.31	0.16	0.16	0.16	0.16	0.00	0.31	0.00	0.15

图 2-5 珠海市 2021 年第二季度至 2023 年第二季度城市地价动态监测地价季度环比增长率走势图



	2021年2季度	2021年3季度	2021年4季度	2022年1季度	2022年2季度	2022年3季度	2022年4季度	2023年1季度	2023年2季度
综合	2.54	2.30	2.13	1.68	-0.11	-0.57	-2.11	-2.06	-1.95
商业	0.70	0.58	0.23	0.18	-0.22	-1.58	-2.52	-2.52	-2.42
居住	2.70	2.46	2.29	1.80	-0.11	-0.51	-2.11	-2.06	-1.94
工业	0.31	0.47	0.63	0.78	0.62	0.47	0.62	0.47	0.46

图 2-6 珠海市 2021 年第二季度至 2023 年第二季度城市地价动态监测地价季度同比增长率走势图

第三部分 房地产市场

一、全国房地产市场分析

（一）2023 年 1—5 月份固定资产投资主要情况

1—5 月份，全国固定资产投资（不含农户）188815 亿元，同比增长 4.0%（按可比口径计算，详见图 3-1 注）。其中，民间固定资产投资 101915 亿元，同比下降 0.1%。从环比看，5 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.11%。

分产业看，第一产业投资 4108 亿元，同比增长 0.1%；第二产业投资 58347 亿元，增长 8.8%；第三产业投资 126360 亿元，增长 2.0%。

第二产业中，工业投资同比增长 8.8%。其中，采矿业投资增长 1.5%，制造业投资增长 6.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长 27.6%。

第三产业中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）同比增长 7.5%。其中，铁路运输业投资增长 16.4%，水利管理业投资增长 11.5%，道路运输业投资增长 4.4%，公共设施管理业投资增长 3.9%。

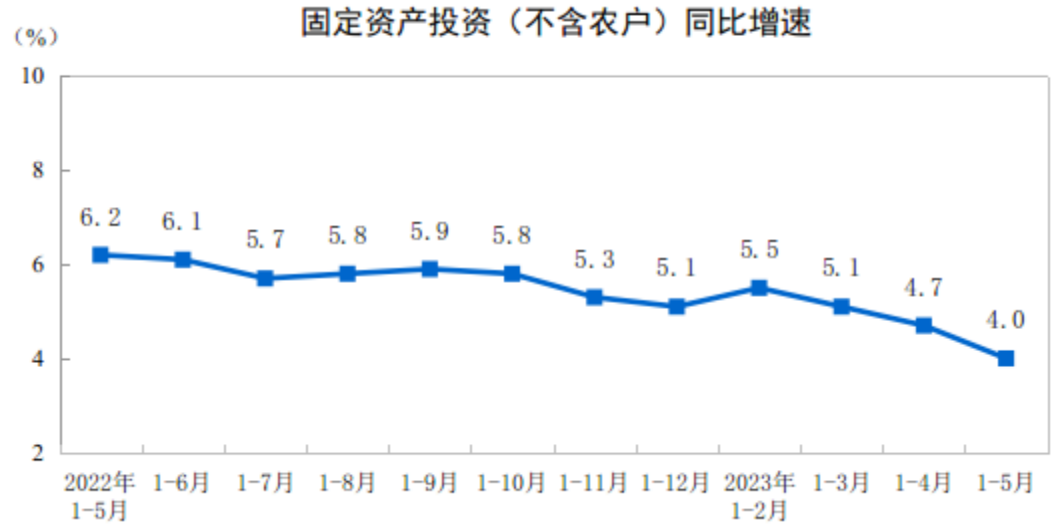


图 3-1 固定资产投资（不含农户）同比增速

注：同比增速说明：固定资产投资增速按可比口径计算。报告期数据与上年已公布的同期数据之间存在不可比因素，不能直接相比计算增速。主要原因是：（一）加强在库投资项目管理，部分不符合投资统计制度规定的项目退出了调查范围。（二）加强统计执法，对统计执法检查中发现的问题数据，按照相关规定进行了改正。（三）加强数据质量管理，剔除跨地区、跨行业重复统计数据。

（二）房地产开发投资完成情况

1—5 月份，全国房地产开发投资 45701 亿元，同比下降 7.2%（按可比口径计算，详见图 3-2 注）；其中，住宅投资 34809 亿元，下降 6.4%。

1—5 月份，房地产开发企业房屋施工面积 779506 万平方米，同比下降 6.2%。其中，住宅施工面积 548475 万平方米，下降 6.5%。房屋新开工面积 39723 万平方米，下降 22.6%。其中，住宅新开工面积 29010 万平方米，下降 22.7%。房屋竣工面积 27826 万平方米，增长 19.6%。其中，住宅竣工面积 20194 万平方米，增长 19.0%。

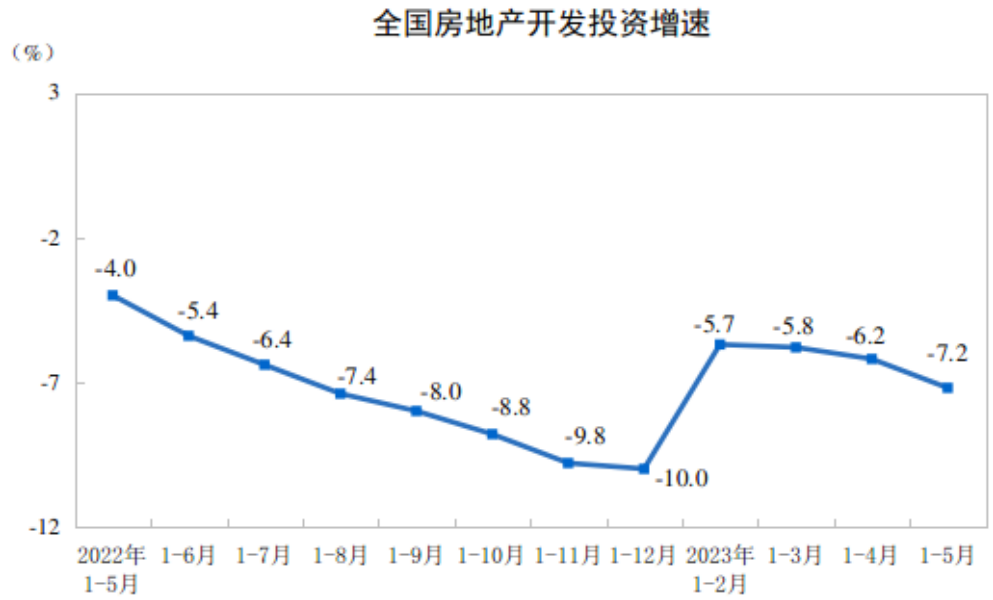


图 3-2 全国房地产开发投资增速

注：同比增速说明：房地产开发投资、商品房销售面积等指标的增速均按可比口径计算。报告期数据与上年已公布的同期数据之间存在不可比因素，不能直接相比计算增速。主要原因是：（一）加强在库项目管理，对退房的商品房销售数据进行了修订。（二）加强统计执法，对统计执法检查中发现的问题数据，按照相关规定进行了改正。（三）加强数据质量管理，剔除非房地产开发性质的项目投资以及具有抵押性质的销售数据。

（三）商品房销售和待售情况

1—5 月份，商品房销售面积 46440 万平方米，同比下降 0.9%，其中住宅销售面积增长 2.3%。商品房销售额 49787 亿元，增长 8.4%，其中住宅销售额增长 11.9%。

1—5 月份，东部地区商品房销售面积 20472 万平方米，同比增长 5.2%；销售额 30326 亿元，增长 14.9%。中部地区商品房销售面积 12317 万平方米，下降 8.0%；销售额 9236

亿元，下降 4.2%。西部地区商品房销售面积 12135 万平方米，下降 5.2%；销售额 9086 亿元，上涨 1.3%。东北地区商品房销售面积 1515 万平方米，增长 26.6%；销售额 1138 亿元，上涨 22.9%。

5 月末，商品房待售面积 64120 万平方米，同比增长 15.7%。其中，住宅待售面积增长 15.9%。

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

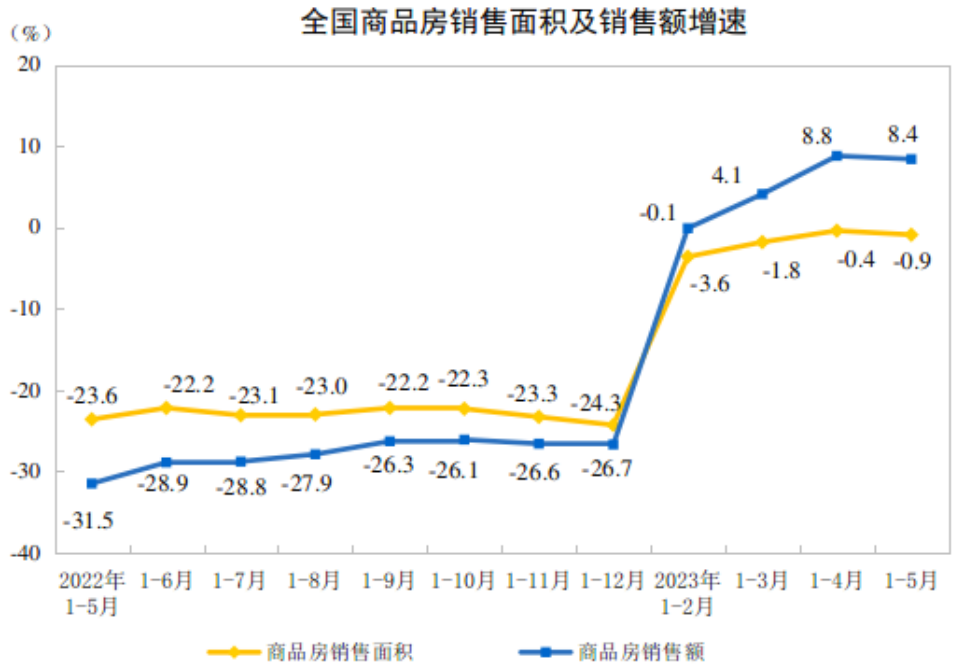


图 3-3 全国商品房销售面积及销售额增速

（四）房地产开发企业到位资金情况

1—5 月份，房地产开发企业到位资金 55958 亿元，同比下降 6.6%。其中，国内贷款 7175 亿元，下降 10.5%；利用外资 13 亿元，下降 73.5%；自筹资金 16267 亿元，下降 21.6%；定金及预收款 19878 亿元，增长 4.4%；个人按揭贷款 10354 亿元，增长 6.5%。

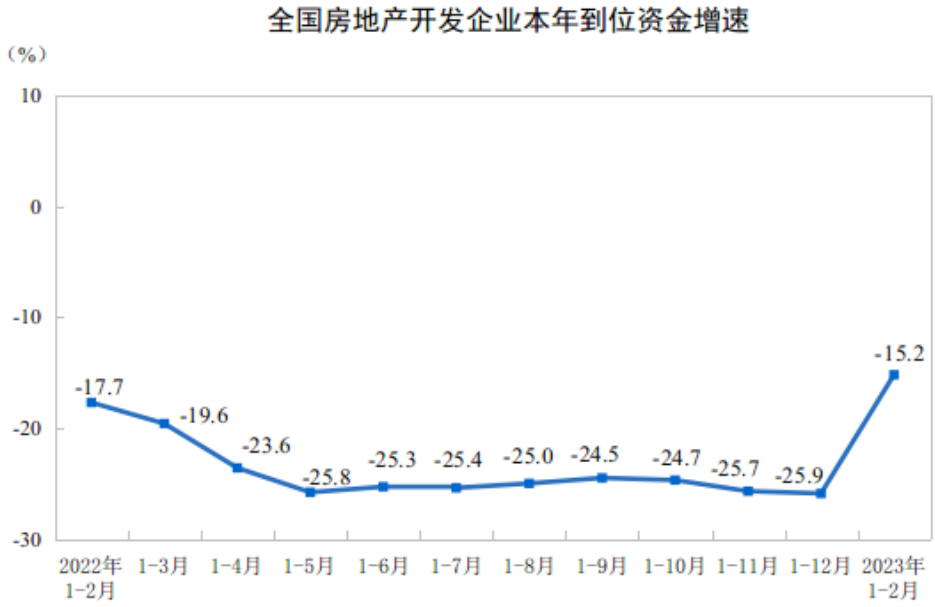


图 3-4 全国房地产开发企业本年到位资金增速

（五）70 个大中城市住宅销售价格变动情况

1、新建商品住宅销售价格环比整体涨幅回落，二手住宅环比下降

从新建商品住宅看，5 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.1%，涨幅比上月回落 0.3 个百分点，其中北京、上海和广州环比分别上涨 0.2%、0.3%和 0.1%，深圳下降 0.2%；二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.2%，涨幅比上月回落 0.2 个百分点；三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨 0.2%转为持平。从二手住宅看，5 月份，一线城市二手住宅销售价格环比由上月上涨 0.2%转为下降 0.4%，其中，北京、上海、广州和深圳环比分别下降 0.6%、0.8%、0.2%和 0.1%；二、三线城市二手住宅销售价格环比由上月持平分别转为下降 0.3%和 0.2%。

5 月份，70 个大中城市中，商品住宅销售价格环比上涨城市个数减少，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有 46 个和 15 个，比上月分别减少 16 个和 21 个。

2、一线城市商品住宅销售价格同比涨幅回落，二三线城市同比涨幅扩大或降幅收窄

5 月份，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 1.7%和 0.4%，涨幅比上月分别回落 0.3 和 0.5 个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨 0.5%，涨幅比上月扩大 0.3 个百分点；二手住宅销售价格同比下降 2.1%，降幅比上月收窄 0.1 个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降 1.6%和 3.3%，降幅比上月均收窄 0.3 个百分点。

5 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比上涨城市有 26 个，比上月增加 4 个；二手住宅同比上涨城市有 9 个，个数与上月相同。

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

（六）全国房地产开发景气指数

5 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 94.56。2022 年 5 月至 2023 年 5 月全国房地产开发景气指数见图 3-5。

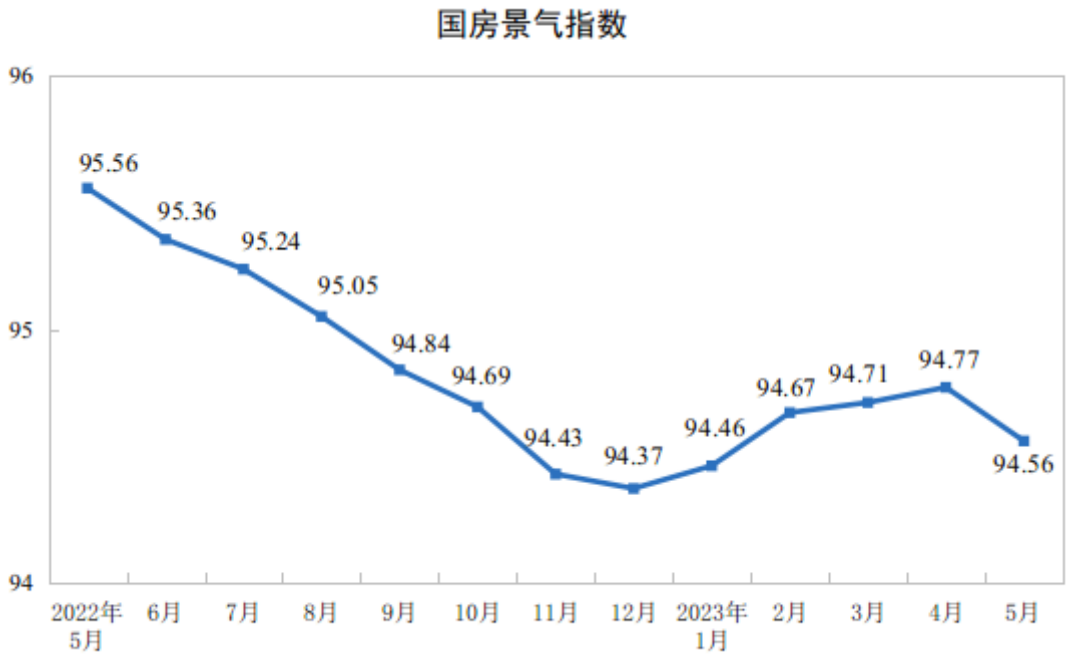


图 3-5 2022 年 5 月至 2023 年 5 月全国房地产开发景气指数

注：①全国房地产市场分析中数据来源于国家统计局。

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

二、广东省房地产市场分析

（一）固定资产投资和房地产投资分析

1、2023 年 1—5 月广东固定资产投资运行简况

1—5 月，广东固定资产投资同比增长 5.1%。分产业看，第一产业投资增长 16.1%，第二产业投资增长 24.1%，第三产业投资下降 2.0%。

2、2023 年 1—5 月广东房地产开发投资简况

1—5 月，广东房地产开发投资 0.54 万亿元，同比下降 8.8%，降幅比 1—4 月收窄 0.1 个百分点。其中，商品住宅投资下降 6.9%。

分区域看，珠三角核心区完成开发投资下降 7.7%，粤东西北地区下降 14.5%。

（二）商品房销售面积分析

1—5 月，广东商品房销售面积增长 6.3%。

注：商品房销售面积：指报告期内出售新建商品房屋的合同总面积（即双方签署的正式买卖合同中所确认的建筑面积）。该指标是累计数据。

三、珠海市房地产市场分析

（一）固定资产投资

2023 年 1-5 月，全市固定资产投资同比增长 0.5%，增速较 1-4 月提高 0.4 个百分点。其中房地产开发投资同比下降 35.0%。从结构上看，2023 年 1-5 月，第一产业投资同比下降 85.8%，第二产业投资同比增长 67.8%，第三产业投资同比下降 17.7%。固定资产投资见表 3-1，固定资产投资累计增长速度见图 3-6。

表 3-1　固定资产投资

指标名称	同比增长（%）
固定资产投资额	0.5
总计中：第一产业	-85.8
第二产业	67.8
第三产业	-17.7
总计中：基础设施	22.2
总计中：工业	66.1
＃制造业	83.1
＃技术改造	24.0
房地产开发	-35.0

注：固定资产投资数据来源于珠海市统计局，下同。

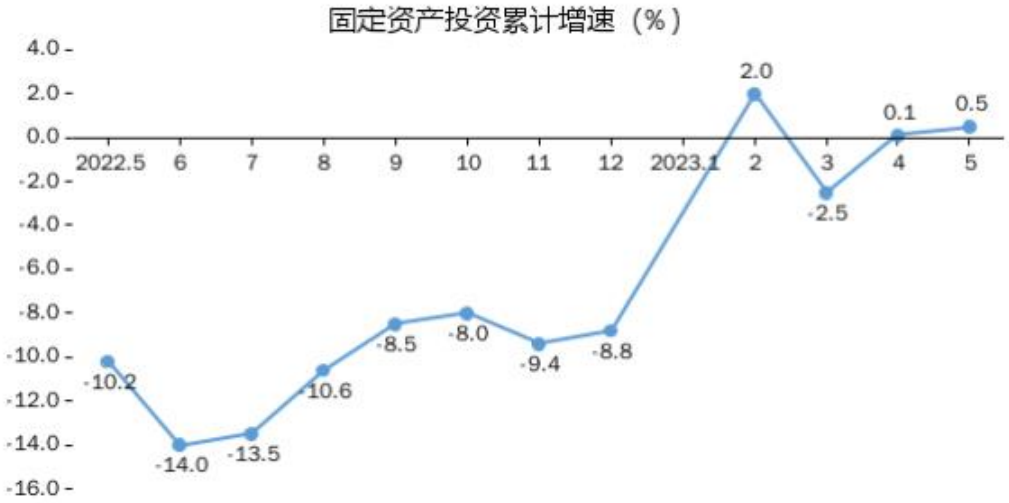


图 3-6　固定资产投资累计增长速度

从图 3-6 可知，2022 年 5 月-2023 年 1-2 月固定资产投资累计增长速度（同比）总体呈波动上升趋势。2022 年 6 月固定资产投资累计增长速度（同比）为统计时间段内最小值，为-14.0%；随后缓慢回升，增长率在-8.0%至-10.6%范围内波动。2023 年 1-2 月，全市固定资产投资同比增长 2.0%，扭转了自去年 4 月份以来持续负增长的态势，但 1-3 月有所下降，增长率再度降至负值。2023 年 1-4 月和 1-5 月为正增长，其中 1-5 月为 0.5%。

（二）房地产供求

2023 年 1—5 月商品房销售面积同比下降、待售面积同比上涨 根据珠海市统计局官网公布的《2023 年 5 月房地产开发与经营》报表数据显示，1—5 月，珠海市商品房施工面积 3124.91 万㎡，其中住宅类施工面积 1652.29 万㎡，同比下降 16.3%。全市商品房竣工面积 184.99 万㎡，同比上涨 160%，其中住宅类竣工面积为 116.53 万㎡，同比上涨 118.5%。珠海市 1—5 月商品房销售面积为 144.59 万㎡，同比下降 10.1%，其中住宅销售面积为 115.17 万㎡，同比下降 11.4%；商品房待售面积为 660.06 万㎡，同比上涨 44.8%，其中住宅待售面积为 232.99 万㎡，同比上涨 45.8%，去库存压力加大。2023 年 1—5 月房地产开发与经营情况表见表 3-2。

表 3-2 2023 年 1—5 月房地产开发与经营情况表

指标名称	1—5 月	同比增长（%）
商品房施工面积（万平方米）	3124.91	-15.0
其中：住宅	1652.29	-16.3
办公楼	557.95	-17.3
商业营业用房	368.54	-13.4
商品房竣工面积（万平方米）	184.99	160.0

指标名称	1—5 月	同比增长（%）
其中：住宅	116.53	118.5
办公楼	19.62	23453.8
商业营业用房	24.36	3174.6
商品房销售面积（万平方米）	144.59	-10.1
其中：住宅	115.17	-11.4
办公楼	16.69	6.5
商业营业用房	4.29	-63.5
商品房待售面积（万平方米）	660.06	44.8
其中：住宅	232.99	45.8
办公楼	200.78	43.0
商业营业用房	99.16	41.6

注：房地产开发与经营数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表，下同。

二手房交易面积、交易金额均同比上涨 1—5 月，珠海市商品房可供预售 108 宗，同比上涨 1.9%，商品房可供预售面积 146.36 万平方米，同比下降 4.0%，商品房可供预售面积中主要是住宅，为 111.06 万平方米，同比下降 2.3%。二手房交易面积为 94.72 万平方米，同比增长 56.4%，其中，住宅交易面积为 85.91 万平方米，同比增长 64.4%。二手房交易金额为 1384387 万元，同比增长 68.4%。2023 年 1—5 月商品房预售及二手住房交易统计情况见表 3-3。

表 3-3 2023 年 1—5 月商品房预售及二手住房交易统计表

指标名称	1—5 月	同比增长（%）
商品房可供预售宗数（宗）	108	1.9
商品房可供预售面积（万平方米）	146.36	-4.0
其中：住宅	111.06	-2.3
办公楼	25.61	-12.3
商业营业用房	3.11	-51.8
其他	6.58	109.7
二手房交易面积（万平方米）	94.72	56.4
其中：住宅	85.91	64.4
办公楼	3.53	-46.4
商业营业用房	5.28	208.6
二手房交易金额（万元）	1384387	68.4
其中：住宅	1224881	58.5
办公楼	92441	289.9
商业营业用房	67065	159.7

（三）房地产市场分析

1、二级市场分析

从珠海市统计局的数据看：2022 年 1-5 月至 2023 年 1-5 月，珠海市住宅累计施工面积同比增长率总体呈下降态势，2023 年 1-4 月和 1-5 月为统计时段内最低，为-16.3%；统计时段内，累计竣工面积波动明显，2022 年 1-5 月至 1-8 月增长率呈上升态势，1-9 月后逐

渐回落，2022 年 1-11 月和 2022 年 1-12 月均为负增长，进入 2023 年，竣工面积较去年大幅上涨，1-3 月增长率为统计时段内最大值，为 719.1%；珠海市住宅累计销售面积同比增长率在统计时段内均为负增长，但总体缓慢回升，2023 年 1-5 月同比增长率为-11.4%；住宅累计待售面积同比增长率均为正增长， 1-5 月为统计时段内最大值，为 45.8%。

珠海市办公楼累计施工面积同比在统计时间段内均为负增长；珠海市办公楼累计竣工面积同比增长率呈增长态势，且涨幅较大，2023 年 1-4 月增长率为统计时段内最大值，为 30773.3%；2022 年办公楼累计销售面积同比增长率总体呈下降态势，进入 2023 年开始呈持续增长态势，1-3 月开始转为正增长；统计时间段内，待售面积同比增长率均为正增长。

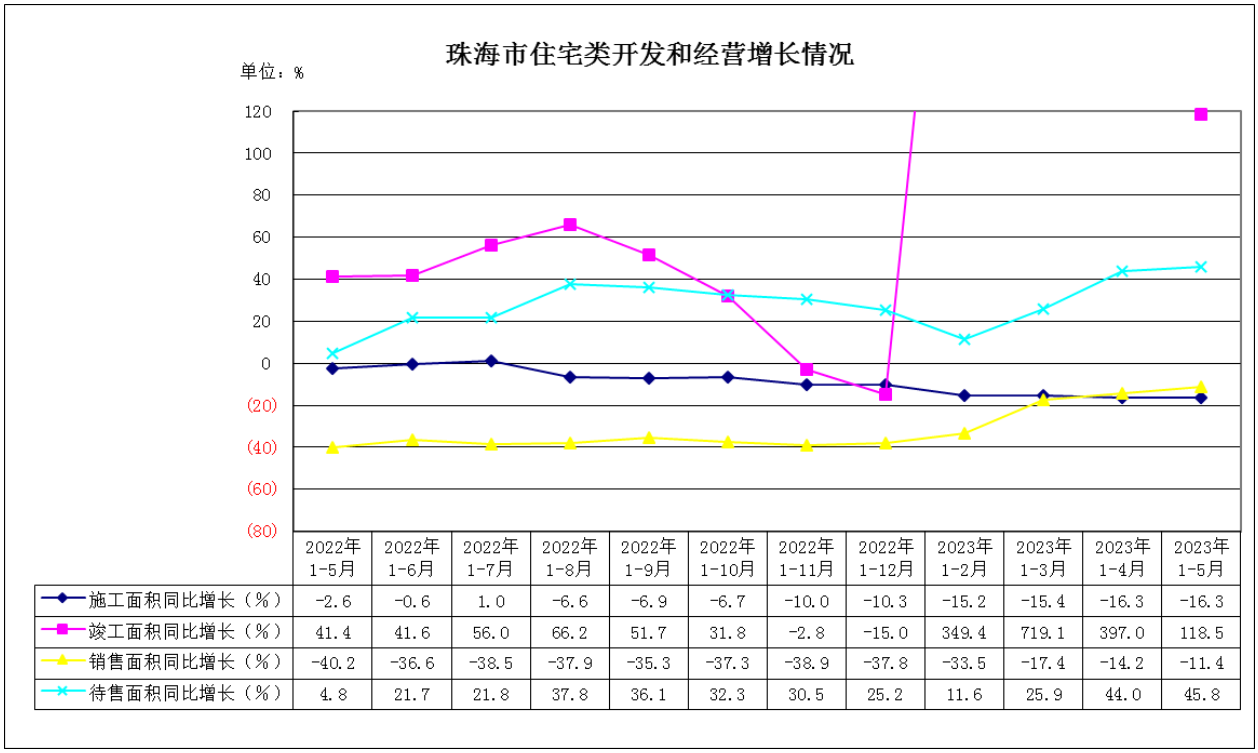
商业营业用房方面，累计施工面积同比增长率较为平稳，2022 年 1-5 月至 2022 年 1-12 月在-10%~10%范围内波动，2023 年各月保持负增长；统计时段内，竣工面积累计同比增长率变化波动较大，2022 年各月总体为负增长，2023 年竣工面积增长率大幅上涨，1-3 月为统计时段内最大值，为 5566.5%；累计销售面积 2022 年同比增长率呈波动下降态势，2022 年 1-5 月至 1-12 月均为正增长，各月增长率在 170%~320%范围内波动，2023 年同比增长率均为负增长，2023 年 1-5 月为-63.5%；统计时期内，商业营业用房待售面积同比增长率均为正增长，2023 年 1-5 月商业营业用房累计待售面积增长率为 41.6%。

珠海市住宅、办公楼及商业营业性用房开发与经营情况详见表 3-4、表 3-5、表 3-6、图 3-7、图 3-8、图 3-9。

表 3-4 珠海市住宅类开发和经营情况（全市）

月份 指标	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	2022 年 1-12 月	2023 年 1-2 月	2023 年 1-3 月	2023 年 1-4 月	2023 年 1-5 月
施工面积（万平方米）	1974.66	2018.81	2045.47	1902.5	1906.18	1928.63	1888.38	1909.59	1666.33	1656.42	1639.96	1652.29
同比增长（%）	-2.6%	-0.6%	1.0%	-6.6%	-6.9%	-6.7%	-10.0%	-10.3%	-15.2%	-15.4%	-16.3%	-16.3%
竣工面积（万平方米）	53.32	70.42	79.08	91.23	91.02	94.23	101.59	139.5	52.5	82.77	95.08	116.53
同比增长（%）	41.4%	41.6%	56.0%	66.2%	51.7%	31.8%	-2.8%	-15.0%	349.4%	719.1%	397.0%	118.5%
销售面积（万平方米）	130.05	172.6	184.13	199.5	226.33	237.5	248.89	266.21	30.87	77.56	95.68	115.17
同比增长（%）	-40.2%	-36.6%	-38.5%	-37.9%	-35.3%	-37.3%	-38.9%	-37.8%	-33.5%	-17.4%	-14.2%	-11.4%
待售面积（万平方米）	159.78	171.49	167.09	184.76	180.03	178.99	183.78	184.72	221.59	224.5	232.89	232.99
同比增长（%）	4.8%	21.7%	21.8%	37.8%	36.1%	32.3%	30.5%	25.2%	11.6%	25.9%	44.0%	45.8%

注：数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表，下同。



	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	2022年1-12月	2023年1-2月	2023年1-3月	2023年1-4月	2023年1-5月
施工面积同比增长（%）	-2.6	-0.6	1.0	-6.6	-6.9	-6.7	-10.0	-10.3	-15.2	-15.4	-16.3	-16.3
竣工面积同比增长（%）	41.4	41.6	56.0	66.2	51.7	31.8	-2.8	-15.0	349.4	719.1	397.0	118.5
销售面积同比增长（%）	-40.2	-36.6	-38.5	-37.9	-35.3	-37.3	-38.9	-37.8	-33.5	-17.4	-14.2	-11.4
待售面积同比增长（%）	4.8	21.7	21.8	37.8	36.1	32.3	30.5	25.2	11.6	25.9	44.0	45.8

图 3-7　珠海市商品房住宅类开发和经营情况（全市）

注：①同比增长率均取整数，不保留小数位，下同。

②由于图幅限制，2023 年 1-2 月、2023 年 1-3 月、2023 年 1-4 月竣工面积同比增长率不在图上显示，详细数据请查看表格，下同。

表 3-5　珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

月份 指标	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	2022 年 1-12 月	2023 年 1-2 月	2023 年 1-3 月	2023 年 1-4 月	2023 年 1-5 月
施工面积（万平方米）	674.64	674.71	677.9	675.68	675.73	678.75	653	615.71	565.65	559.47	556.81	557.95
同比增长（%）	-4.6%	-6.9%	-6.3%	-8.3%	-8.3%	-7.8%	-11.0%	-16.7%	-14.4%	-15.6%	-16.4%	-17.3%
竣工面积（万平方米）	0.08	3.5	6.88	6.88	13.19	13.19	23.87	33.37	26.57	14.36	25.72	19.62
同比增长（%）	-99.5%	-79.3%	-75.6%	-75.6%	-59.4%	-59.4%	-52.6%	-41.6%	408.8%	17140.8%	30773.3%	23453.8%
销售面积（万平方米）	15.67	19.29	20.39	22.27	24.81	26.79	29.31	31.62	2.44	11.58	13.37	16.69
同比增长（%）	4.3%	2.1%	-2.2%	-8.6%	-15.7%	-23.0%	-25.3%	-33.6%	-16.2%	5.3%	0.3%	6.5%
待售面积（万平方米）	140.4	138.3	140.32	143.45	141.63	143	152.86	179.98	214.54	198.33	203.86	200.78
同比增长（%）	55.7%	52.3%	55.3%	61.4%	61.6%	64.2%	51.8%	77.0%	67.4%	57.7%	56.1%	43.0%

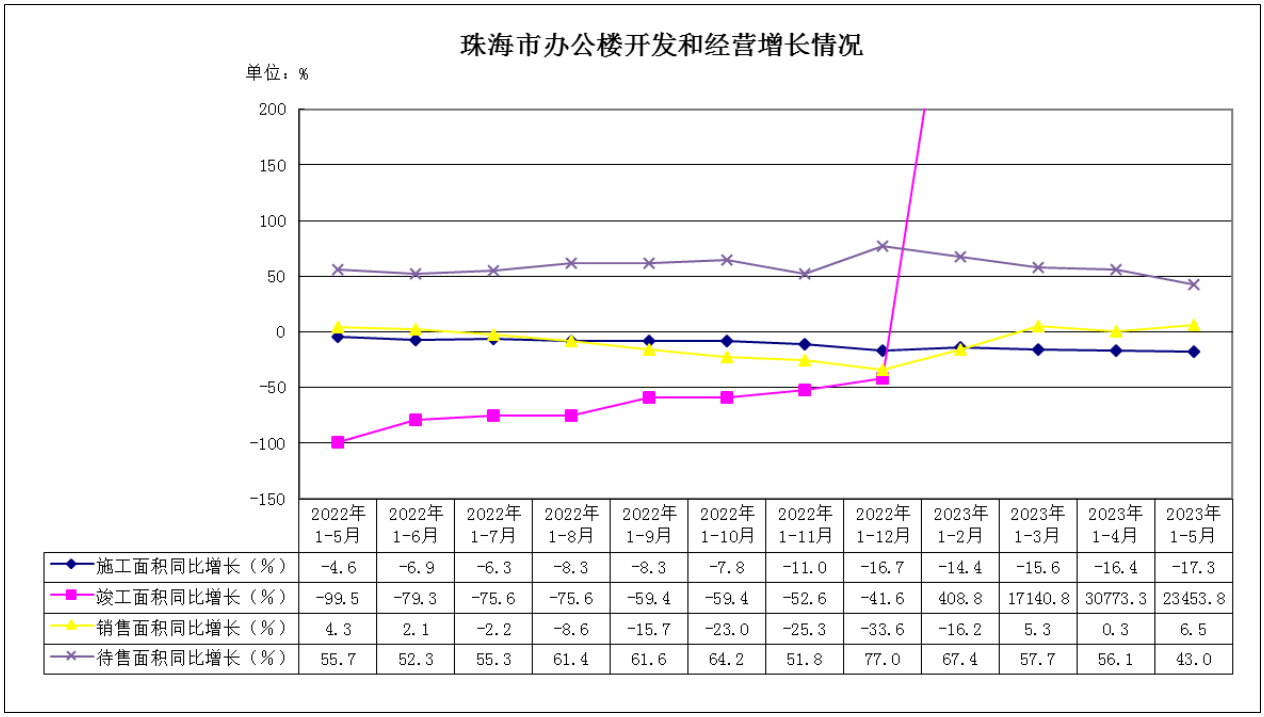
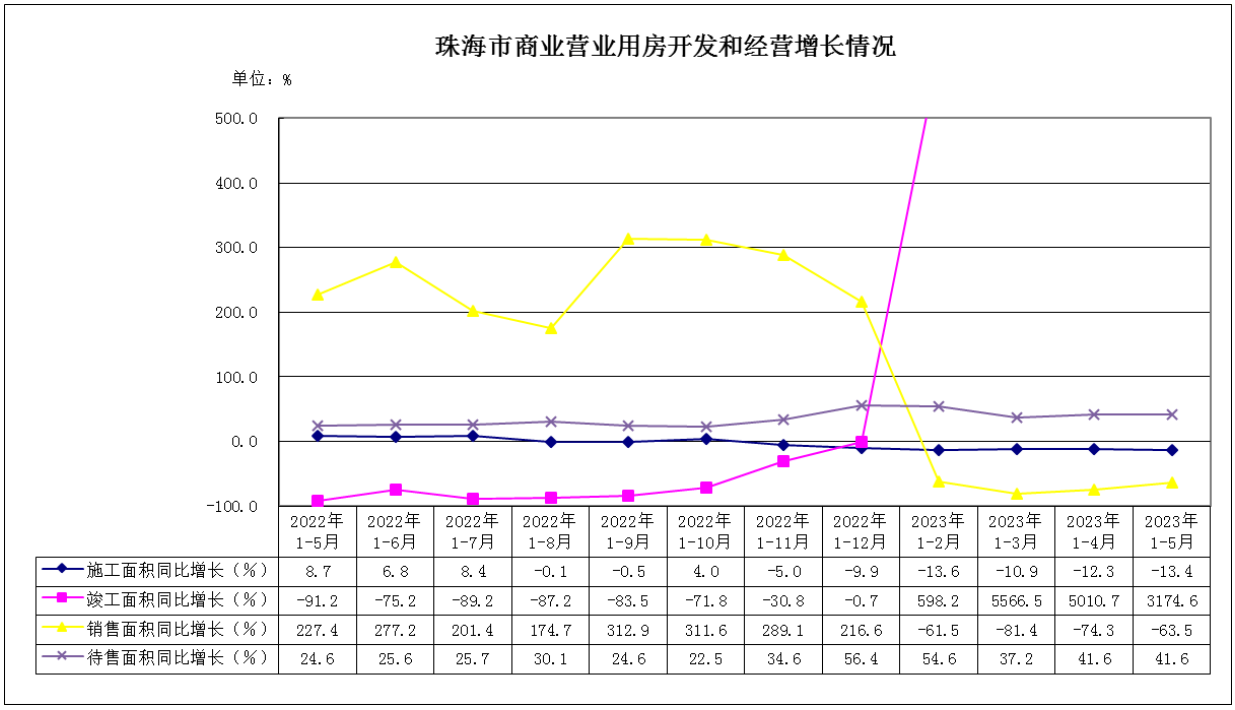


图 3-8 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

表 3-6 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

月份 指标	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	2022 年 1-12 月	2023 年 1-2 月	2023 年 1-3 月	2023 年 1-4 月	2023 年 1-5 月
施工面积（万平方米）	425.42	426.31	425.68	409.51	410.17	430.6	407.11	391.16	354.31	366.76	366.31	368.54
同比增长（%）	8.7%	6.8%	8.4%	-0.1%	-0.5%	4.0%	-5.0%	-9.9%	-13.6%	-10.9%	-12.3%	-13.4%
竣工面积（万平方米）	0.74	1.17	1.17	1.42	2.01	3.56	9.73	20.69	17.6	25.5	23	24.36
同比增长（%）	-91.2%	-75.2%	-89.2%	-87.2%	-83.5%	-71.8%	-30.8%	-0.7%	598.2%	5566.5 %	5010.7 %	3174.6 %
销售面积（万平方米）	11.75	16.28	16.34	17.63	27.55	28.58	29.64	30.1	0.62	2.04	2.94	4.29
同比增长（%）	227.4%	277.2%	201.4%	174.7%	312.9%	311.6%	289.1%	216.6%	-61.5%	-81.4%	-74.3%	-63.5%
待售面积（万平方米）	70	70.39	70.11	72.21	69.65	68.76	76.09	89.13	102.16	94.21	98.12	99.16
同比增长（%）	24.6%	25.6%	25.7%	30.1%	24.6%	22.5%	34.6%	56.4%	54.6%	37.2%	41.6%	41.6%



	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	2022年1-12月	2023年1-2月	2023年1-3月	2023年1-4月	2023年1-5月
施工面积同比增长（%）	8.7	6.8	8.4	-0.1	-0.5	4.0	-5.0	-9.9	-13.6	-10.9	-12.3	-13.4
竣工面积同比增长（%）	-91.2	-75.2	-89.2	-87.2	-83.5	-71.8	-30.8	-0.7	598.2	5566.5	5010.7	3174.6
销售面积同比增长（%）	227.4	277.2	201.4	174.7	312.9	311.6	289.1	216.6	-61.5	-81.4	-74.3	-63.5
待售面积同比增长（%）	24.6	25.6	25.7	30.1	24.6	22.5	34.6	56.4	54.6	37.2	41.6	41.6

图 3-9　珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

2、三级市场分析

房地产市场整体趋势平缓，尽管多项政策注入，刺激入市信心，但目前市场复苏的动力不足，观望情绪浓厚。从珠海市统计局的数据看：根据 2022 年 1-5 月至 2023 年 1-5 月的数据统计分析，统计时段内，二手住房交易面积波动较大，2022 年 10 月为统计时段内数值低谷，为 101900 平方米；2023 年 3 月交易面积较大，为统计时段内峰值，为 242100 平方米。二手住房价格总体呈波动下降态势，统计时间段内，二手房平均价格范围为 13100-15106 元/㎡，2023 年 5 月的均价为 14281 元/㎡。

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	2022 年 5 月	2022 年 6 月	2022 年 7 月	2022 年 8 月	2022 年 9 月	2022 年 10 月
二手住房交易面积（平方米）	120000	111600	106300	146900	135700	101900
二手住房交易金额（万元）	181191	163591	151121	196526	182747	133492
二手住房平均价格（元/平方米）	15099	14659	14216	13378	13467	13100
月份 指标	2022 年 11 月	2022 年 12 月	2023 年 1-2 月	2023 年 3 月	2023 年 4 月	2023 年 5 月
二手住房交易面积（万平方米）	140200	133900	219500	242100	208300	189200
二手住房交易金额（万元）	194564	184126	294100	365727	294861	270193
二手住房平均价格（元/平方米）	13878	13751	13399	15106	14156	14281

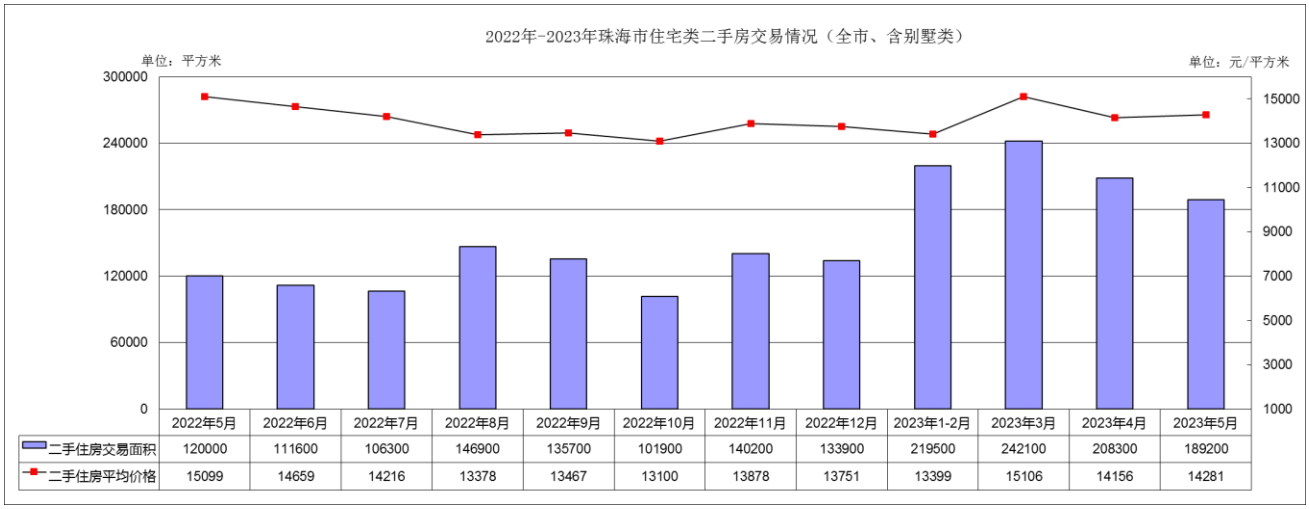


图 3-11 珠海市 2022 年-2023 年二手房住宅类交易情况

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

第四部分 未来房地产市场变化的趋势预测

从政策环境来看，中央明确房地产业的支柱产业地位，防风险、促需求成为行业政策主题。中央多次强调，防范化解重点领域风险；要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求；做好保交楼、保民生、保稳定工作等。从需求端看，LPR 利率下降，有利于降低购房成本。广东省发布《广东省“节地提质”攻坚行动方案（2023—2025 年）的通知》、《中共广东省委 广东省人民政府关于新时代广东高质量发展的若干意见》等文件，扎实做好稳地价、稳房价、稳预期工作，为推进广东高质量发展提供有力支撑。珠海发布 2023 年改革要点，为推动实现中国式现代化积极探索珠海路径；在推进城市更新和保障性住房建设、完善不动产登记、人才工作、公租房管理、房地产企业和中介管理等方面多措并举，有利于因地制宜、因城施策，支持居民合理自住需求，促进房地产市场平稳健康发展。

从城市建设来看，珠海积极推动重点项目建设，多个项目取得突破性进展。深中通道伶仃洋大桥合龙，项目正向 2024 年建成通车发起冲刺；情侣中路菱角咀隧道西线通车，提升情侣中路菱角咀段的行车效率；高栏港综合保税区举行开园仪式，标志着珠海首个综合保税区正式封关运作；珠海市民服务中心项目主体结构封顶、珠机城际二期珠海机场站主体结构封顶、横琴“澳门新街坊”项目揭牌等。此外，各区陆续公布国土空间分区规划草案，明确发展定位和目标，为本区域未来发展描绘蓝图、指明方向。珠海市基建项目不断投建和封顶，多个领域的重点工程顺利推进，各区规划出台、落实，助力珠海加快打造“新时代中国特色社会主义现代化国际化经济特区”。

从土地一级市场成交状况来看，2023 年第二季度出让成交地块共 20 宗，其中包括 19 宗工业用地和 1 宗住宅用地，该地块为今年首宗出让成交的商品住宅用地。与 2023 年第一季度相比，成交宗数与上季度持平，成交金额有所上涨，环比增长率为 15.04%。从区域来看，本季度香洲区成交 6 宗工业用地，1 宗住宅用地；金湾区成交 9 宗工业用地；斗门区成交 4 宗工业用地。金湾区成交金额、成交宗数和成交土地面积均领先各区。未来政府或将继续优化土地供应模式与土地供应节奏，进一步稳定土地市场，促进房地产健康稳定发展。

2023 年第二季度，中央继续强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”、“稳支柱、防风险、惠民生”等方向不变，珠海市出台多项政策助力地价、稳房价、稳预期工作，有序推动城市基础设施建设和规划落地，加快打造粤港澳大湾区澳珠极点。下半年稳

经济一批政策继续落实推进，购房者置业情绪缓慢修复，预测珠海市 2023 年第三季度房地产市场平稳运行。

第五部分 城市规划建设

一、城市规划

（一）珠海市各区国土空间规划草案公示

1、《珠海市香洲区国土空间分区规划（2021-2035 年）》草案公示

2023年4月17日，珠海市自然资源局发布《珠海市香洲区国土空间分区规划（2021-2035年）》草案公示及征求意见。

规划范围：本轮香洲区国土空间规划范围为香洲区实际管辖范围，总面积约 290.16 平方公里。其中陆域面积约 163.09 平方公里，海域范围 127.07 平方公里。

愿景定位：全市行政、文化、教育、经济中心，对接港澳重要门户，滨海宜居城区；生态文明新特区示范区；湾区极点门户；湾区西岸产创融合高地；国际宜居宜业宜游城区。

城市空间结构图

构建城市空间格局：构建“一心双轴两带多节点”的城市空间结构。

一心：市级综合服务中心；

双轴：迎宾路城市景观轴，珠海大道-兴业快线城市战略发展轴；

两带：前山至南屏产业带，情侣路综合服务带；

多节点：吉大城市之心节点，拱北商贸节点，三溪科创城节点，九洲商贸节点，香炉湾文化休闲节点。

2、《珠海市鹤洲新区（筹）国土空间分区规划（2021-2035 年）》草案公示

2023 年 4 月 25 日，珠海市自然资源局发布《珠海市鹤洲新区（筹）国土空间分区规划（2021-2035 年）》草案公示及征求意见。

下辖区域：珠海洪湾保税十字门北片区（含珠澳跨境工业区（珠海园区），简称“洪保十片区”），万山海洋开发试验区（简称“万山片区”，下辖桂山镇、担杆镇、万山镇），鹤洲片区（含斗门白蕉南片区）。

战略定位：横琴粤澳深度合作区服务支撑区；港珠澳大桥经济联动承载区；粤港澳大湾区海洋综合试验区。

鹤洲新区（筹）规划范围示意图

构建“一轴三片多组团”国土空间开发格局：

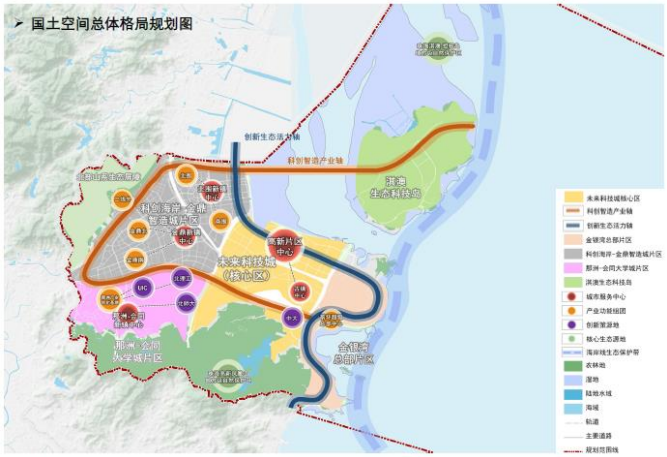
一轴：以港珠澳大桥延长线为依托，东接港澳、西联珠江口西岸地区，打造强集聚、高效能的港珠澳大桥拓展轴。

三片：洪保十核心发展片区、万山海洋发展片区、鹤洲战略拓展片区。

多组团：聚焦片区特色打造综合服务组团、高铁新城组团、战略预留组团等多个功能组团。

3、《珠海市高新区国土空间分区规划（2021-2035 年）》草案公示

2023 年 5 月 4 日，珠海市自然资源局发布《珠海市高新区国土空间分区规划（2021-2035 年）》草案公示及征求意见。



规划范围：本次高新区规划范围总面积约 699 平方公里，其中陆域面积约 175 平方公里，海域面积约 524 平方公里。

发展愿景与战略定位：国际一流未来科技城；大湾区一流滨海生态科创城区；深珠合作示范区；珠江西岸应用型科技创新高地和科技场景应用示范基地；珠海高质量发展样板和经济增长极；国家历史文化名镇。

构建“一心两轴四片区”空间格局

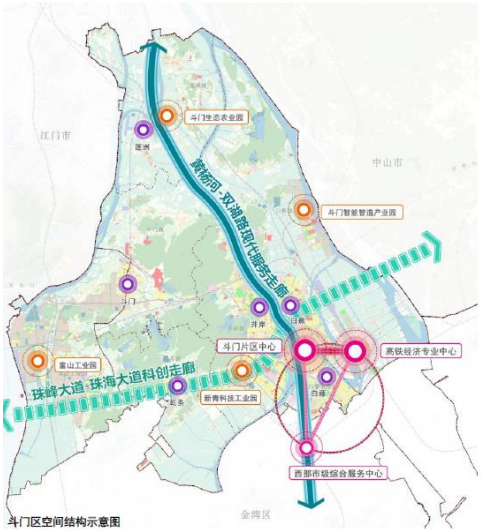
一心：未来科技城（核心区），高新区城市中心、未来产业中心、创新策源中心。

两轴：建设最具竞争力和活力的珠江口西岸科创活力发展轴。依托港湾大道-情侣路形成千亿级创新生态活力轴带，联动金唐西一二线外大产业，打造千亿级科创智造产业轴带。

四片：金银湾总部片区、科创海岸-金鼎智造城片区、那洲-会同大学城片区、淇澳生态科技岛。

4、《珠海市斗门区国土空间分区规划（2021-2035 年）》草案公示

2023 年 5 月 8 日，珠海市自然资源局发布《珠海市斗门区国土空间分区规划（2021-2035 年）》草案公示及征求意见。



斗门区空间结构示意图

愿景定位：

制造业当家的——现代化产城融合区

毓秀人文美的——特色化城乡融合区

贯通粤东西的——协同化枢纽门户区

空间格局：

构建“两廊双心四园六板块”的分区发展空间结构

两廊：珠峰大道-珠海大道科创走廊；黄杨河-双湖路现代服务走廊

双心：斗门区片区中心；高铁经济专业中心

四园：富山工业园；智能制造产业园；生态农业园；新青科技园

六板块：以行政管理范围为基础，形成五镇（井岸、白蕉、斗门、乾务、莲洲）和一街道（白藤）六大板块。

5、《珠海市金湾区国土空间分区规划（2021-2035 年）》草案公示

2023 年 5 月 22 日，珠海市自然资源局发布《珠海市金湾区国土空间分区规划（2021-2035 年）》草案公示及征求意见。

城镇空间结构示意图

发展定位：

珠海市西部城市中心；

粤港澳大湾区西部海空枢纽；

珠江西岸先进制造业新引擎；

粤澳深度合作区重要支撑区。

城镇空间结构：

“一心”：西部城市中心（包含“一主”——西部市级综合服务中心，“三副”——金湾片区中心、金湾枢纽基本城市组团副中心、航空产业文体休闲中心）

“三轴”：港珠澳大桥联动发展轴、双湖路城市发

展轴、高栏港高速产业发展轴。

“双港”：区域枢纽机场珠海金湾机场和区域枢纽港高栏港。

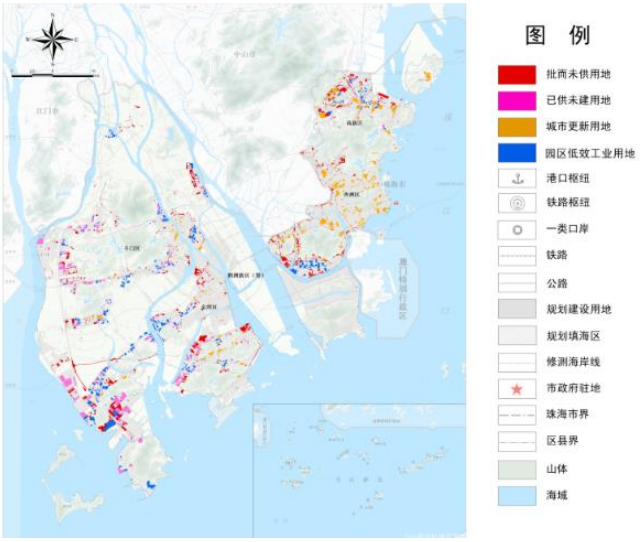
“三区”：西部中心城区、临港产业区和临空产业区。

（二）《珠海市城镇低效用地再开发规划（2021-2025）》批后公告

2023 年 4 月 10 日，珠海市自然资源局公布《珠海市城镇低效用地再开发规划（2021-2025）》批后公告。

《规划》将城镇低效用地由“三旧”用地向批而未供用地、已供未建用地、园区低效工业用地拓展，全面摸清低效用地家底，建立全市低效用地数据库；按照“产业第一、交通提升、城市跨越、民生为要”工作总抓手以及相关上位规划要求，提出了“十四五”期间通过盘活约 90 平方公里低效用地，推动土地资源利用由增量扩张向存量挖潜转变、由粗放低效向节约集约转变，逐步实现土地结构优化、产业选代升级、城市功能完善及空间品质提升；结合现状评价分析、上轮规划实施评估、政策及相关上位规划解读，划定了城市更新重点区域，明确了城中村、旧厂房、旧城镇、烂尾楼等“三旧”用地的更新方式及指引；以问预为导向提出了各类低效用地盘活的规划策略及时序安排，并从政策创新、模式创新以及规划研究机制创新等方面提出实施保障措施建议。

“十四五”期间重点盘活的低效用地图斑分布图

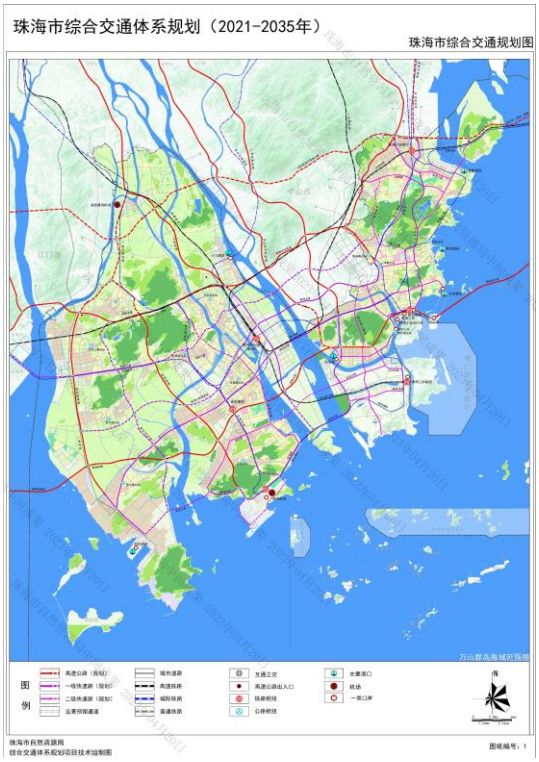


（三）《珠海市综合交通体系规划（2021-2035 年）》草案

2023 年 4 月 26 日，珠海市自然资源局公布《珠海市综合交通体系规划（2021-2035）》草案公示及征求意见。

总体目标：以“创新、协调、绿色、开放、共享”为指导，坚持“以人为本、公交优先、绿色低碳”的理念，构建“协同港澳、联通全国、直达国际”的**全国性综合交通枢纽城市**；打造以人为本、公交优先、绿色低碳的城市综合交通系统。

核心任务：构建可达国际的交通枢纽体系；打造湾区西岸的交通核心城市；巩固绿色智慧的城市交通发展典范。



区域交通设施总体格局：构建“双港、四轨、四桥、八横十一纵”综合交通格局

双港：以机场和港口作为驱动引擎，构建直通国际的区域交通门户。

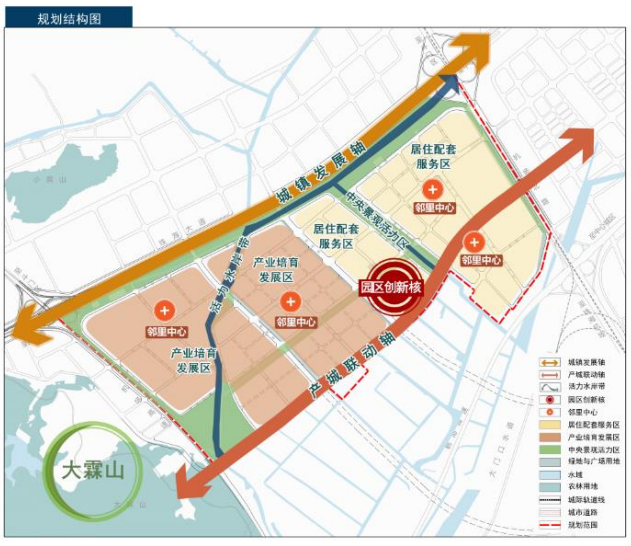
四轨：以规划四条高速铁路为龙头，结合城际轨道、普通铁路和城市轨道的多层次的铁路网络一体化衔接，支撑澳珠极联通全国、湾区互通、产业片区快速发展、组团高效联动。

四桥：依托港珠澳大桥、深中通道、伶仃洋通道、黄茅海通道等四座大桥强化与湾区核心城市的直连直通。

八横十一纵：依托市域完善的高快速路网，支撑组团的高效联动和城市空间格局拓展。

（四）珠海市金湾区 D-JW3-01、D-JW3-03 编制单元（红旗镇工业园南拓区）控制性详细规划批前公告

2023 年 6 月 2 日，珠海市自然资源局公布《珠海市金湾区 D-JW3-01、D-JW3-03 编制单元（红旗镇工业园南拓区）控制性详细规划批前公告》。



规划定位：依托金湾区“5+2+N”现代产业体系，打造一国内一流、湾区领先的全产业链先进制造产业服务基地&生产、生活、生态协调发展的产城融合生态园区。

规划结构：规划形成“轴带联动 一核多心双组团”的规划结构。

二、城市建设

1、珠海卫生健康信息化发展总指数全国地级市排名第一

4 月 15 日，国家卫生健康委统计信息中心在 2023（17th）中国卫生信息技术/健康医疗大数据应用交流大会上，正式发布“2023 年地市级城市卫生健康信息化发展总指数 TOP50”，珠海排名第一。卫生健康信息化发展指数是我国卫生健康信息化领域首个综合分析指数，表示珠海在推动卫生健康信息化、数字化、智能化协调、开放、共享、高质量发展上取得了显著成效。

3、情侣中路菱角咀隧道西线通车

4 月 27 日，情侣中路菱角咀隧道西线（北往南方向）通车，车辆沿情侣中路海滨公园段由北向南行驶，可绕开珠海渔女和 3 处过街斑马线，直达城市客厅。该项目北起海滨公园，南至海滨泳场服务中心停车场入口，总长约 960 米，其中隧道长约 340 米，分为东西双线，双向四车道。南侧接线道路长约 280 米，北侧接线道路长约 340 米，车行限速每小时 40 公里。

4、深中通道伶仃洋大桥合龙

4 月 28 日，广东交通集团在建重大工程深中通道伶仃洋大桥合龙，这也意味着该项目长约 17 公里的桥梁工程全线合龙。深中通道全长约 24 公里，包含海底钢壳沉管隧道、海中超大跨径桥梁、深水人工岛、水下枢纽互通，其中桥梁工程包括伶仃洋大桥、中山大桥及非通航孔桥等，最后合龙的伶仃洋大桥通航净空高度达 76.5 米。伶仃洋大桥合龙后，桥梁工程将全面开展桥面铺装及附属结构施工，项目正向 2024 年建成通车发起冲刺。

5、珠海市民服务中心项目主体结构封顶

4 月 28 日，由中建三局一公司承建的珠海市民服务中心项目迎来主体结构封顶，力争年底交付使用。该项目位于梅华西路与迎宾北路交汇处，西邻梅华城市公园，南靠珠海市妇女儿童活动中心，项目总投资额 7.95 亿，规划用地面积为 4.36 万平方米，总建筑面积约 20.68 万平方米。项目建成后将解决企业和群众对政务服务“一站式”办理的需求，打造全国一流的政务服务新标杆。

8、珠海首个综合保税区正式开园运营

6 月 5 日，高栏港综合保税区举行开园仪式，标志着珠海首个综合保税区正式封关运作。综合保税区是我国开放层次最高、政策最优惠、功能最齐全的海关特殊监管区域。珠海高栏港综合保税区地处金湾区西南端，规划面积 2.514 平方公里，于今年 2 月顺利通过

海关总署、国家发改委等七部委的联合验收。根据计划，高栏港综保区将力争到 2025 年，进出口贸易额突破 50 亿元人民币；到 2030 年，突破 500 亿元；到 2035 年，突破 1000 亿元。

11、平沙文体中心奠基开工

6 月 20 日，总投资约 2.46 亿元的平沙文体中心奠基开工。平沙文体中心按照省特级文化站标准进行规划、设计与建设，项目设置文化中心、体育中心、演艺中心和党群服务中心四大主要板块，将建设图书馆、体育综合馆、教育中心、文化展厅、会演中心等服务设施，内设可提供 321 个车位的地下停车场，将有效缓解平沙文体中心周边停车难的问题。预计 2025 年 4 月竣工。

12、珠机城际二期珠海机场站主体结构封顶

6 月 22 日，随着最后一块顶板浇筑完成，由铁投集团所属广珠城际公司投资建设的珠机城际二期珠海机场站主体结构实现全面封顶，为项目全线按期建成通车打下了坚实基础。珠海机场站位于珠海市金湾区三灶镇，机场路南侧、珠海机场航站楼前绿化空地下，为地下二层岛式车站。下一步，珠海机场站从主体结构建设阶段全面转向车站内部装修及附属结构施工。

13、横琴“澳门新街坊”项目揭牌 预计于今年 8 月竣工验收

6 月 27 日，横琴“澳门新街坊”项目举行揭牌仪式，该项目由澳门都市更新股份有限公司负责建设，目前项目工程已进入最后验收阶段，正开展景观绿化及道路施工，预计于今年 8 月完成竣工验收。横琴“澳门新街坊”项目是粤澳两地携手合作，首个为澳门居民建设的融合优质居住空间、教育、卫生、社会服务的综合民生工程，该项目位于合作区的中心位置，距离横琴口岸仅需约 6 分钟车程。

第六部分　　珠海在售楼盘价格动态表（2023 年 4 月、5 月、6 月）

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4 月售价（元/㎡）	5 月售价（元/㎡）	6 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
新香洲	华发四季	新香洲梅华西，位于凤凰山南麓，市一中高中部东侧、红门楼水库以南，体育馆以北	230 ㎡四房	85-143 ㎡三房-四房 34000 元/㎡	85-143 ㎡三房-四房 34000 元/㎡	85-143 ㎡三房-四房 34000 元/㎡	现楼	2680000
	铭泰城市广场	珠海市香洲区紫荆路西侧（科汇大厦旁）	53-138 ㎡开放式办公	39.93-97.26 ㎡一房 18000 元/㎡	39.93-97.26 ㎡一房 18000 元/㎡	39.93-97.26 ㎡一房 18000 元/㎡	在建	0756-3660888
	乐富里	梅华路与明珠路交汇处，紧靠明珠轻轨站，城市花园公交站	73 ㎡ 2+1，98 ㎡三房	73 ㎡ 2+1、98 ㎡三房；27000 元/㎡	73 ㎡ 2+1、98 ㎡三房；28000 元/㎡	73 ㎡ 2+1、98 ㎡三房；27000 元/㎡	现楼	0756-8982222
	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 ㎡二至三房	91-178 ㎡二至三房；45000 元/㎡	91-178 ㎡二至三房；45000 元/㎡	91-178 ㎡二至三房；45000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 711032
	绿景喜悦荟	香洲区明珠北路明珠站西侧	香洲区明珠北路明珠站西侧	45-160 ㎡，一居，三居，四居，五居 36000 元/㎡	45-160 ㎡，一居，三居，四居，五居 36000 元/㎡	45-160 ㎡，一居，三居，四居，五居 36000 元/㎡	现楼	0756-2236999
	建发央璟	香洲春风路南侧	95 ㎡三房，125 ㎡四房	125、143 ㎡四房；42000 元/㎡	125、143 ㎡四房；42000 元/㎡	125、143 ㎡四房；42000 元/㎡	现楼	0756-6876666
	凤山府	珠海新香洲明珠轻轨站	81-138 ㎡二至四房	90-138 ㎡，二至四房，30000 元/㎡	90-138 ㎡，二至四房，30000 元/㎡	90-138 ㎡，二至四房，30000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 625558

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4 月售价（元/㎡）	5 月售价（元/㎡）	6 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
新香洲	明溪花园	珠海香洲三溪科创城（苏曼殊故居旁）	69-101 ㎡二至四房	69-101 ㎡，二房-四房，31000 元/㎡	69-101 ㎡，二房-四房，31000 元/㎡	69-101 ㎡，二房-四房，30000 元/㎡	在建	4001891971
	一方云顶	香洲区梅华西路与敬业路交汇处	36/48 ㎡商办	36.69-150.58 ㎡商办；24500 元/㎡	36.69-150.58 ㎡商办；24500 元/㎡	36.69-150.58 ㎡商办；24500 元/㎡	2023 年 7 月交房	0756-2997777
老香洲	凤凰公馆	珠海市香洲区美丽湾神前路前进 500 米	104-133 ㎡三-五房	92.5-133.04 ㎡三房、四房；32000 元/㎡	92.5-133.04 ㎡三房、四房；32000 元/㎡	92.5-133.04 ㎡三房、四房；32000 元/㎡	在建	0756-3996888
	春暖花开花园	珠海市香洲区美丽湾神前路前进 500 米	93-136 ㎡三-四房	89-136 ㎡三-四房；37000 元/㎡	89-136 ㎡三-四房；37000 元/㎡	89-136 ㎡三-四房；37000 元/㎡	在建	0756-2170000
	双水湾	香洲情侣中路 385 号	236/245 ㎡五房	177.3-250.15 ㎡，三房-五房；48000 元/㎡	177.3-250.15 ㎡，三房-五房；48000 元/㎡	177.3-250.15 ㎡，三房-五房；48000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 739408
	悦澜山	香洲契爷岭二街 36 号	139 ㎡四房，复式 140 ㎡	99-145 ㎡三-四房 43000 元/㎡	99-145 ㎡三-四房 43000 元/㎡	99-145 ㎡三-四房 43000 元/㎡	现楼	0756-2220777
	香麓湾	香洲神前路 6 号	216-239 ㎡叠墅、196 ㎡联排别墅、439 ㎡双拼别墅	900 万元/套	900 万元/套	900 万元/套	现楼	0756-2110888
吉大	万菱情侣湾一号	香洲区情侣南路 88 号	194-345 ㎡大平层单位	193-245 ㎡，三-五房，66000 元/㎡	193-245 ㎡，三-五房，66000 元/㎡	193-245 ㎡，三-五房，66000 元/㎡	现楼	0756-8806688
	盛东•江山赋	香洲吉大白莲路 222 号（国土局旁）	75-325 ㎡二到六房	74.97-204.6 ㎡二房-四房；36000 元/㎡	74.97-204.6 ㎡二房-四房；36000 元/㎡	74.97-204.6 ㎡二房-四房；36000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 867060

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4 月售价（元/㎡）	5 月售价（元/㎡）	6 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
吉大	万科臻湾府	情侣南路与海愉路交汇处	78 ㎡-140 ㎡二到四房	134 ㎡四房，45000 元/㎡	134 ㎡四房，55000 元/㎡	134 ㎡四房，55000 元/㎡	现楼	0756-3267666
	江山赋·臻园	香洲九洲大道及白莲路交汇处，即白莲洞公园东侧	155 ㎡四房、325 ㎡二至六房	275.72-325.3 ㎡五房；33000 元/㎡	74.97-325 ㎡，二-四房，36000 元/㎡	74.97-325 ㎡，二-四房，36000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 732071
	万菱情侣湾一号	香洲区情侣南路 88 号	193-345 ㎡三-五房大平层单位	193-245 ㎡，三-五房，66000 元/㎡	193-245 ㎡，三-五房，66000 元/㎡	193-245 ㎡，三-五房，66000 元/㎡	现房	400-176-0760 转 816105
拱北	森宇富通商务大厦	珠海市香洲区粤海中路 2133 号	珠海市香洲区粤海中路 2133 号	55-72 ㎡ SOHO	在售二手房；酒店式公寓：16000 元/㎡（挑高 4.6、4.2）；写字楼：挑高 4.6：租金 100-130 元/㎡，挑高 4.2：80 元/㎡。	56-71 ㎡单位，均价 33000-35000 元/㎡	现楼	0756-8603399
	中安广场	珠海市港昌路 258 号	60-65 ㎡公寓、63-178 ㎡写字楼	63-1865 ㎡写字楼；22000 元/㎡	63-1865 ㎡写字楼；22000 元/㎡	63-1865 ㎡写字楼；21000 元/㎡	现楼	0756-2888828
	仁恒滨海中心	香洲情侣南路（过境澳门关口对面）	300+㎡四房、700+㎡复式	304-460 ㎡三房-五房；69500 元/㎡	680 ㎡五房复式，70000 元/㎡	680 ㎡五房复式，70000 元/㎡	现楼	0756-3299999
	世茂港珠澳口岸城	港珠澳大桥珠澳口岸岛	40-216 ㎡公寓	40-225 ㎡一房-四房；36000 元/㎡	40-225 ㎡一房-四房；36000 元/㎡	40-225 ㎡一房-四房；36000 元/㎡	现楼	0756-6333333

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4 月售价（元/㎡）	5 月售价（元/㎡）	6 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
拱北	岭秀城壹号	香洲迎宾南路西侧，岭南路南侧	74、75 ㎡两房	74.5-107.65 ㎡一房、二房，37500 元/㎡	74.5-107.65 ㎡一房、二房，37500 元/㎡	74.5-107.65 ㎡一房、二房，37500 元/㎡	售罄	400-176-0760 转 898902
	富力新天地	香洲区九洲大道西 2001 号	91-169 ㎡二-五房	91-169 ㎡二-五房；33000 元/㎡	91-169 ㎡二-五房；33000 元/㎡	91-169 ㎡二-五房；33000 元/㎡	现楼	0756-8582111
	龙光玖云著	珠海香洲区九洲大道西 1045 号	38 ㎡公寓、150 ㎡写字楼	38 ㎡酒店式公寓，155 ㎡写字楼，整体均价约为 20000-22000 元/㎡	38 ㎡酒店式公寓，155 ㎡写字楼，整体均价约为 20000-22000 元/㎡	38 ㎡酒店式公寓，155 ㎡写字楼，整体均价约为 20000-22000 元/㎡	在建	0756-2288666
	国维中央广场	珠海市香洲区九洲大道与桂花北路交汇处	住宅：71-149 ㎡二至四房）；酒店式办公：41-45 ㎡单身公寓、66-69 ㎡一房一卫	41.6-167.5 ㎡一至三房；35000 元/㎡	41.6-167.5 ㎡一至三房；35000 元/㎡	41.6-167.5 ㎡一至三房；35000 元/㎡	现楼	0756-8800088
	万科琴澳传奇	香洲港珠澳大桥落脚点·新中心站旁	2 居（建面 65 ㎡）；3 居（建面 79 ㎡、88 ㎡）	65-135 ㎡，二房-四房，33000 元/㎡	65-135 ㎡，二房-四房，33000 元/㎡	65-135 ㎡，二房-四房，33000 元/㎡	在建	4001533754
	美盈 ATM 国际公馆	珠海香洲区侨光路北侧 338 号	50-155 ㎡复式公寓 SOHO	50-155 ㎡复式公寓 SOHO；25000 元/㎡	50-155 ㎡复式公寓 SOHO；25000 元/㎡	50-155 ㎡复式公寓 SOHO；25000 元/㎡	现楼	0756-3293696
前山	马鞍山一号公馆	香洲区前山马鞍山西北侧	64/89/90 ㎡二到三房	63.98-164.84 ㎡二房-四房；35000 元/㎡	63.98-164.84 ㎡二房-四房；36700 元/㎡	63.98-164.84 ㎡二房-四房；36700 元/㎡	现楼	0756-6333306

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4 月售价（元/㎡）	5 月售价（元/㎡）	6 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
前山	路福·星光上	香洲区粤海路与明珠路交汇处（天虹商场对面）	57-133 ㎡一到四房	98-121 ㎡三房；28000 元/㎡	98-121 ㎡三房；28000 元/㎡	98-121 ㎡三房；28000 元/㎡	现楼	0756-8633666
	龙光玖云汇	香洲区九州大道北、前山立交桥东侧	75-116 ㎡二-四房	102-132 ㎡三-四房；25000 元/㎡	102-132 ㎡三-四房；25000 元/㎡	102-132 ㎡三-四房；25000 元/㎡	现楼	0756-2299100
	正方云曦山	珠海市香洲区和科路 666 号	76-119 ㎡三至四房	96-115 ㎡四房，27000 元/m²	96-115 ㎡四房，27000 元/m²	96-115 ㎡四房，24500 元/m²	现楼	400-176-0760 转 621745
	颐景山庄	香洲区园明路 268 号	122-125 ㎡三房、524-1191 ㎡联排别墅	122.43、122.54 ㎡三房，37000 元/m²	120、122 ㎡，三房，37000 元/㎡	120、122 ㎡，三房，37000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 622745
	山东健康·香府一品	香洲翠微西路 2029 号	3 居（建面 99 ㎡、建面 77 ㎡、建面 88 ㎡）	99 ㎡三房，34000 元/m²	99 ㎡三房，34000 元/m²	99 ㎡三房，34000 元/m²	现楼	4001892167
	鹏瑞·珠澳湾中心	香洲前河东路 66 号	商业 1 居（建面 42.59 ㎡、43 ㎡、59.48 ㎡）	42.59-75 ㎡一房，26000 元/m²	42.59-75 ㎡一房，商业，30000 元/㎡	42.59-75 ㎡一房，商业，30000 元/㎡	预计 2024 年交楼	400-176-0760 转 620628
	信悦湾大厦	南屏镇南湾北路 31 号	38-150 ㎡写字楼	38-150 ㎡写字楼，25000 元/㎡	38-150 ㎡写字楼，25000 元/㎡	38-150 ㎡写字楼，25000 元/㎡	现楼	17031980341

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4 月售价（元/㎡）	5 月售价（元/㎡）	6 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
南湾	双瑞藏龙湾	香洲区湾仔沿海路	80/115/125 ㎡二到四房	75-128 ㎡二房-四房，39000 元/㎡	75-128 ㎡二房-四房，39000 元/㎡	75-128 ㎡二房-四房，39000 元/㎡	现楼	0756-6809999
	乐而居花园	香洲区珠海大道 1068 号（南屏中学对面）	113 ㎡三房/140 ㎡四房	113、140 ㎡三房、四房，25000 元/㎡	113、140 ㎡三房、四房，25000 元/㎡	113、140 ㎡三房、四房，25000 元/㎡	现楼	0756-6338999
	中海·汇德里	香洲金苑路 30 号	3 居（建面 79 ㎡、87 ㎡、97 ㎡）	79-114 ㎡三房，36000 元/㎡	79-114 ㎡三房，36000 元/㎡	79-114 ㎡三房，36000 元/㎡	在建，计划 2024 年 11 月 30 日交楼	400-176-0760 转 636404
	中海寰宇天下	香洲十字门商务区	4 居（建面 129 ㎡、136 ㎡、141 ㎡）	129-218 ㎡四房，44300 元/㎡	129-218 ㎡四房，44300 元/㎡	129-218 ㎡四房，44300 元/㎡	在建，2024 年 11 月 30 日交楼	400-176-0760 转 622181
	恒隆山府河畔	香洲洪河路 688 号	3 居（建面 93 ㎡、建面 103 ㎡、建面 119 ㎡）	93-237 ㎡三房、四房、六房，21000 元/㎡	93-237 ㎡三房、四房、六房，21000 元/㎡	93-237 ㎡三房、四房、六房，21000 元/㎡	在建，2023 年 10 月 31 日交楼	400-176-0760 转 637973
	龙光·玖榕湾	香洲商都对面	3 居（建面 96.22 ㎡、98.27 ㎡、98.28 ㎡）	96.22-128.91 ㎡三房、四房，33000 元/㎡	96.22-128.91 ㎡三房、四房，32000 元/㎡	96.22-128.91 ㎡三房、四房，32000 元/㎡	在建，2023 年 11 月 30 日交楼	400-176-0760 转 626508
	山水阅琴湾	珠海市香洲区白鸽尾路 23 号（南屏互通西南角）	3 居（建面 89.89 ㎡）、4 居（建面 133.82 ㎡）	89.89-91.9 ㎡三房、四房，25000 元/㎡	133 ㎡四房，23000 元/㎡	133 ㎡四房，23000 元/㎡	现楼	4000666032
	绿景玺悦湾	香洲南屏镇山桥路南侧，仙桥路东侧	3 居（建面 122 ㎡）、4 居（建面 143 ㎡、143 ㎡）	122-226 ㎡三房-五房，45000 元/㎡	122-226 ㎡三房-五房，43000 元/㎡	122-226 ㎡三房-五房;43000 元/㎡	在建，预计 2023 年 12 月交楼	4000666032

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4 月售价（元/㎡）	5 月售价（元/㎡）	6 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
唐家湾	格力海岸	情侣北路 3333 号	78-230 ㎡二至五房	57-114 ㎡二-三房，38000 元/㎡	57-114 ㎡二-三房，38000 元/㎡	57-114 ㎡二-三房，38000 元/㎡	现楼	0756-3666666
	华发绿洋湾	珠海市香洲区唐家湾情侣北路铜鼓街 88 号	160/190 ㎡三至四房	59-300 ㎡一、三、四房，32000 元/㎡	59-300 ㎡一、三、四房，34000 元/㎡	59-300 ㎡一、三、四房，34000 元/㎡	现楼	0756-2680000
	万科红树东岸	珠海市唐家湾金星路 228 号	48-101 ㎡公寓；高层 105 ㎡三房、130 ㎡四房；独栋 600-700 多㎡；160-180 ㎡叠墅	90-1160 ㎡三房-五房，29000 元/㎡	90-151 ㎡三-四房；165-248 ㎡叠加别墅；663 ㎡独栋别墅；28000 元/㎡	90-151 ㎡三-四房；165-248 ㎡叠加别墅；663 ㎡独栋别墅；28000 元/㎡	现楼	0756-36373333
	仁恒滨海半岛	唐家湾情侣北路 3663 号	85-160 ㎡二至五房	85-247.52 ㎡，三房-五房，33000 元/㎡	85-247.52 ㎡，三房-五房，33000 元/㎡	85-247.52 ㎡，三房-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	别墅 600-800 ㎡；高层 136-166 ㎡三、四房	135-166 ㎡三至四房，35000 元/㎡	135-166 ㎡三至四房，35000 元/㎡	135-166 ㎡三至四房，35000 元/㎡	现楼	0756-3689999
	清能岭秀荟	高新区新湾七路 283 号	首推 71-121 ㎡二到四房	69-122 ㎡，二-四房，27000 元/㎡	69-122 ㎡，二-四房，27000 元/㎡	69-122 ㎡，二-四房，27000 元/㎡	现楼	0756-3896666

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4 月售价（元/㎡）	5 月售价（元/㎡）	6 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
唐家湾	仁恒河滨花园	珠海市北城西一路 21 号	首推 89-95 ㎡三房	86-126 ㎡三房，29000 元/㎡	86-126 ㎡三房，29000 元/㎡	86-126 ㎡三房，26000 元/㎡	现楼	0756-8968999
	天恒•湾景	广东省珠海市香洲区半岛六路 63 号	150-170 ㎡三-四房（仅剩低楼层）	110-189 ㎡三-四房，38000 元/㎡	110-189 ㎡三-四房，38000 元/㎡	110-189 ㎡三-四房，38000 元/㎡	现楼	0756-3613333
	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 ㎡三-四房	79-105 ㎡三-四房，26000 元/㎡	79-105 ㎡三-四房，26000 元/㎡	79-105 ㎡三-四房，26000 元/㎡	现楼	4008758119
	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 ㎡三-四房	96-142 ㎡三-四房，32000 元/㎡	96-142 ㎡三-四房，32000 元/㎡	96-142 ㎡三-四房，32000 元/㎡	现楼	4001533768
	正方深悦湾	香洲区金业南路 555 号	67-127 ㎡二-四房	67-127 ㎡二-四房，26000 元/㎡	67-127 ㎡二-四房，26000 元/㎡	67-127 ㎡二-四房，26000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 636880
	唐家公馆	香洲高新区北城西二路 28 号	93-110 ㎡三房（毛坯）；97-132 ㎡三至四房（装修）	59.03-132.52 ㎡二-四房，30000 元/㎡	59.03-132.52 ㎡二-四房，30000 元/㎡	59.03-132.52 ㎡二-四房，30000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 627568

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4 月售价（元/㎡）	5 月售价（元/㎡）	6 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
唐家湾	天地源·悦唐阁	香洲大湾区枢纽·珠海高新区·深珠通道口	87-107 ㎡二-三房	87-107 ㎡二-三房，24000 元/㎡	87-107 ㎡二-三房，24000 元/㎡	87-107 ㎡二-三房，24000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 635118
	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 ㎡三-四房	79-99 ㎡三-四房，27000 元/㎡	79-99 ㎡三-四房，27500 元/㎡	79-99 ㎡三-四房，26000 元/㎡	现楼	0756-3630888
	港湾天际	高新区港湾大道中大附中北侧	65-105 ㎡一至三房	65-105 ㎡一至三房，30000 元/㎡	65-105 ㎡一至三房，30000 元/㎡	65-105 ㎡一至三房，30000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 634781
	卓越唐家墅	香洲区情侣北路前湾北路 666 号	210、245 ㎡独栋别墅	210、245 ㎡独栋别墅，1850-3750 万元/套	210、245 ㎡独栋别墅，1850-3750 万元/套	210、245 ㎡独栋别墅，1850-3750 万元/套	现楼	0756-8986549
	蓝涛智岛（二期）	香洲高新区科技总部基地中心（金山软件园旁）	29-74 ㎡一房	29-74 ㎡一房，21000 元/㎡	29-74 ㎡一房，21000 元/㎡	29-74 ㎡一房，21000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 732011
横琴	横琴德国城	珠海横琴新区港澳大道与天羽道	33/37/39/55/66/78/87 ㎡商办	23-74 ㎡商铺，29000 元/㎡	23-74 ㎡商铺，29000 元/㎡	23-74 ㎡商铺，29000 元/㎡	现楼	0756-8813666
	中冶逸璟公馆	珠海市横琴新区环岛北路	98/126/140/170 ㎡复式，114 ㎡平层	98-171 ㎡，三-四房，60000 元/㎡	98-171 ㎡，三-四房，60000 元/㎡	98-171 ㎡，三-四房，60000 元/㎡	现楼	0756-8686886
	三一久隆中心（三一南方总部大厦）	横琴新区环岛东路东侧、联澳路南侧、都会道西侧、观澳路北侧	76 ㎡住宅、60 ㎡以上商铺	40-211 ㎡商铺，35000 元/㎡	40-211 ㎡商铺，35000 元/㎡	40-211 ㎡商铺，35000 元/㎡	在建	0756-8683131

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4 月售价（元/㎡）	5 月售价（元/㎡）	6 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
横琴	时代保利中环广场	珠海市十字门中央商务区通航一路与银湾路交汇处	39-101 ㎡商办；68-110 ㎡写字楼；8.98-100.75 ㎡住宅（一房）	38.98-100.75 ㎡一房，25000 元/㎡	38.98-100.75 ㎡一房，25000 元/㎡	38.98-100.75 ㎡一房，25000 元/㎡	现楼	4008-163-163 转 60434
	中葡商贸广场	横琴新区濠江路 258 号	3.7 米 35-65 ㎡、4.9 米 146-268 ㎡	55-250 ㎡商铺，33000 元/㎡	55-250 ㎡商铺，33000 元/㎡	55-250 ㎡商铺，33000 元/㎡	在建	0756-8288111
	横琴南光大厦	珠海市横琴新区福临道 55 号	70-347 ㎡写字楼	70-347 ㎡写字楼，38000 元/㎡	70-347 ㎡写字楼，38000 元/㎡	70-347 ㎡写字楼，38000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 711397
	华发广场•横琴湾	富民路 36 号	78-97 ㎡二至三房	78-97 ㎡二至三房；49000-52000 元/㎡	78-97 ㎡二至三房；49000-52000 元/㎡	78-97 ㎡二至三房；49000-52000 元/㎡	在建	0756-2889888
	华发广场三期横琴荟	粤澳深度合作区十字门大道东侧、都会道南侧、荣澳道西侧、洋环路北侧	105-123 ㎡三房	105-123 ㎡三房，50000 元/㎡	105-123 ㎡三房，50000 元/㎡	105-123 ㎡三房，50000 元/㎡	在建	\
	华发广场二期横琴府	荣港道 158 号	106-319 ㎡二-五房	106-319 ㎡二-五房，49000 元/㎡	106-319 ㎡二-五房，49000 元/㎡	106-319 ㎡二-五房，49000 元/㎡	在建	400-176-0760 转 631451
	华发琴澳新城四季半岛	十字门商务区湾仔片区内、景秀二路北侧、通航三路东侧	73-208 ㎡二-五房	73-208 ㎡二-五房，31000 元/㎡	73-208 ㎡二-五房，31000 元/㎡	73-208 ㎡二-五房，31000 元/㎡	在建	400-176-0760 转 633263

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4 月售价（元/㎡）	5 月售价（元/㎡）	6 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
横琴	华发琴澳新城四季峰景	南湾南路 3001 号	85-141 ㎡，二-四房	85-141 ㎡，二-四房，32000 元/㎡	85-141 ㎡，二-四房，32000 元/㎡	85-141 ㎡，二-四房，32000 元/㎡	在建	\
	华发琴澳新城银景湾	华发琴澳新城南湾南路 2929 号（湾仔站上盖）	50-110 ㎡一至三房	50-110 ㎡一至三房，35000 元/㎡	50-110 ㎡一至三房，35000 元/㎡	50-110 ㎡一至三房，35000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 624439
金湾	崇峰壹号院	金湾区西湖片区金河东路北侧、金鑫路东侧	172-188 ㎡平层、315-345 ㎡复式	316-331 ㎡复式，178-188 ㎡三-四房平层，36000 元/㎡	316-331 ㎡复式，178-188 ㎡三-四房平层，36000 元/㎡	316-331 ㎡复式，178-188 ㎡三-四房平层，36000 元/㎡	现楼	0756-3689888
	忠信海畔湾居	珠海市金湾区金岛路	92-97 ㎡三房	92-97 ㎡三房，13888 元/㎡	92-97 ㎡三房，13888 元/㎡	92-97 ㎡三房，13888 元/㎡	现楼	0756-7790838
	珠光新城	金湾成行路 288 号（新贺富酒家入口前行 300 米）	138-160 ㎡三-四房	75-134 ㎡一至三房，13000 元/㎡	75-134 ㎡一至三房，13000 元/㎡	75-134 ㎡一至三房，13000 元/㎡	现楼	7223333
	京华假日湾	珠海平沙新城中心地段	86-179 ㎡二至四房	86-179.65 ㎡，二-四房，11500 元/㎡	86-179.65 ㎡，二-四房，11500 元/㎡	86-179.65 ㎡，二-四房，11500 元/㎡	现楼	0756-7720888/8585333

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4 月售价（元/㎡）	5 月售价（元/㎡）	6 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	京华·家和花园	高栏港平沙庆平路 669 号（汇华四季小学西侧）	79-113 ㎡二-四房	79-113 ㎡二-四房，12700 元/㎡	79-113 ㎡二-四房，12700 元/㎡	79-113 ㎡二-四房，12700 元/㎡	在建，计划 2024 年 7 月 31 日交房	400-176-0760 转 634260
	东方润园	金湾区红旗镇虹晖一路 39 号（中心广场东侧）	90-137 ㎡三-五房	90-135 ㎡三-四房，20000 元/㎡	90-135 ㎡三-四房，20000 元/㎡	90-135 ㎡三-四房，20000 元/㎡	现楼	40081631 63 转 60253
	龙湖龙光首开·湖城大境	珠海市金湾区航空城山湖海路和迎河西路的交叉路口	43-58 ㎡公寓；143 ㎡复式洋房，叠拼：150-250 ㎡，即将加推 43-58 ㎡公寓	40-43 ㎡一房，10000 元/㎡	40-43 ㎡一房，10000 元/㎡	40-43 ㎡一房，10000 元/㎡	在建	0756-3252 299
	天誉·珠海湾	珠海市金湾区平沙镇邻善路 288 号	96-113 ㎡三房	96-113 ㎡三房，9500 元/㎡	96-113 ㎡三房，9500 元/㎡	96-113 ㎡三房，9500 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 613866
	金铭华府	珠海市金湾区三灶镇铭心路 33 号	62.09-114.8 ㎡二-四房	62.09-114.8 ㎡二-四房，16500 元/㎡	62.09-114.8 ㎡二-四房，16500 元/㎡	62.09-114.8 ㎡二-四房，16500 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 629739
	中国铁建国际城	金湾金飞路 286 号	72.64、80.8 ㎡两房，130 三房	72.64-130 ㎡二-三房，25000 元/㎡	72.64-130 ㎡二-三房，25000 元/㎡	72.64-130 ㎡二-三房，25000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 722978
	奥园展科花园	红旗镇番怡路 666 号	95-103 ㎡三房	95-103 ㎡三房，15000 元/㎡	95-103 ㎡三房，15000 元/㎡	95-103 ㎡三房，15000 元/㎡	现楼	170 9415 5535

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4 月售价（元/㎡）	5 月售价（元/㎡）	6 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	中珠领域花苑	红旗镇顺达路 318 号	87-117 ㎡二-四房	87-117 ㎡二-四房，14500 元/㎡	87-117 ㎡二-四房，14500 元/㎡	87-117 ㎡二-四房，14500 元/㎡	现楼	170 9415 3223
	涛鸿·金涛华府	红旗镇华泰路 68 号	110-129 ㎡三房	110-129 ㎡三房，17000 元/㎡	110-129 ㎡三房，17000 元/㎡	110-129 ㎡三房，17000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 618023
	万科·观海 200 里	三灶滨海商务区龙湖路与丹凤二路交界处	89-195 ㎡一到五房	89-195 ㎡一到五房，30000 元/㎡	89-195 ㎡一到五房，30000 元/㎡	89-195 ㎡一到五房，30000 元/㎡	现楼	170 9415 6170
	天庆晋海岸	珠海市金湾区三灶金海岸大道	90、99、130 ㎡三至四房；31-1500 ㎡商铺	86-150 ㎡，三-四房，15000 元/㎡	86-150 ㎡，三-四房，15000 元/㎡	86-150 ㎡，三-四房，15000 元/㎡	在建	40081631 63 转 60342
	九洲保利天和	珠海市金湾区西湖城区省道 S272 西侧	三期高层：99-173 ㎡ 3-4 房；三期别墅：171 ㎡-336 ㎡联排独栋	81-124 ㎡二-四房，170 ㎡联排别墅，195、240、330 ㎡独栋别墅，26000 元/㎡	81-124 ㎡二-四房，170 ㎡联排别墅，195、240、330 ㎡独栋别墅，26000 元/㎡	81-124 ㎡二-四房，170 ㎡联排别墅，195、240、330 ㎡独栋别墅，26000 元/㎡	在建	0756-7680 888
	海泉湾时光序	珠海·金湾区·海泉湾度假区内	65 ㎡-125 ㎡一-三房、190/228 ㎡合院	65 ㎡-125 ㎡一-三房、190/228 ㎡合院，13000 元/㎡	65 ㎡-125 ㎡一-三房、190/228 ㎡合院，13000 元/㎡	65 ㎡-125 ㎡一-三房、190/228 ㎡合院，13000 元/㎡	现楼	0756-7229 999
	佳源·印象西湖	珠海市金湾区三灶镇湖景路 268 号	71-108 ㎡二-三房	71-108 ㎡二-三房，21000 元	71-108 ㎡二-三房，21000 元	71-108 ㎡二-三房，21000 元	现楼	400-176-0760 转 622327
	畔山御海	珠海金湾三灶安基路南侧	102 ㎡、106 ㎡三房、136/142/176 ㎡四房	50-173 ㎡，一到四房，17500 元/㎡	50-173 ㎡，一到四房，17500 元/㎡	50-173 ㎡，一到四房，17500 元/㎡	现楼	0756-7681 111

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4 月售价（元/㎡）	5 月售价（元/㎡）	6 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	金湾宝龙城	珠海·航空新城·科工路平湖路 168 号	91-127 ㎡三到四房	78-105 ㎡二-三房，21000 元	78-105 ㎡二-三房，21000 元	78-105 ㎡二-三房，19500 元	现楼	0756-7616888
	海伦堡玖悦珑湾	金水路北侧、番怡南路西侧	69-105 ㎡一、三、四房	69-105 ㎡一、三、四房，18000 元/㎡	69-105 ㎡一、三、四房，17500 元/㎡	69-105 ㎡一、三、四房，17500 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 631153
	万科海上城市	金湾三灶丹凤四路	65 ㎡两房、79-108 ㎡ 2+1 到 3+1	67-140 ㎡二到四房，23000 元/㎡	67-140 ㎡二到四房，23000 元/㎡	67-140 ㎡二到四房，25000 元/㎡	现楼	0756-2705666
	天茂领航花园	金河东路 699 号	73-119 ㎡二-四房	73-119 ㎡二-四房，28000 元/㎡	73-119 ㎡二-四房，28000 元/㎡	73-119 ㎡二-四房，28000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 626690
	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	首推 89-128 ㎡三-四房	89-126 ㎡三-四房，26000 元/㎡	89-126 ㎡三-四房，26000 元/㎡	89-126 ㎡三-四房，26000 元/㎡	现楼	0756-7188888
	粤海•拾桂府	金湾金辉路西侧，金河东路北侧	首推 90-126 ㎡二到四房	65-126 ㎡二-四房，24800 元/㎡	65-126 ㎡二-四房，24800 元/㎡	65-126 ㎡二-四房，24800 元/㎡	在建	0756-8880808
	天榄峰公馆	金湾横琴西.金海桥头南.三灶镇中心	85-101 ㎡三房	85-101 ㎡三房，12900 元/㎡	85-101 ㎡三房，12900 元/㎡	85-101 ㎡三房，12900 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 733543
	汇华水岸花园	南水镇礼传路 52 号、南港三街 298 号	76-114 ㎡一到三房	76-114 ㎡一到三房，11200 元/㎡	76-114 ㎡一到三房，11200 元/㎡	76-114 ㎡一到三房，11200 元/㎡	在建	400-176-0760 转 629334

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4 月售价（元/㎡）	5 月售价（元/㎡）	6 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
金湾	天沐·公园里	金湾金海岸大道 280	75-128 ㎡二-四房	75-128 ㎡二-四房，17000 元/㎡	75-128 ㎡二-四房，17000 元/㎡	75-128 ㎡二-四房，17000 元/㎡	在售	400-176-0760 转 625814
	航城山海荟/银鹰花园	安基路 88 号（珠海科技学院旁）	86-139 ㎡二-三房	86-139 ㎡二-三房，16000 元/㎡	86-139 ㎡二-三房，16000 元/㎡	86-139 ㎡二-三房，16000 元/㎡	在建	170 9415 6170
斗门	五洲家园	珠海斗门湖心路 1088 号	90/101/108/119 ㎡四房	68-120 ㎡三-四房，459-511 ㎡联排别墅，24000 元/㎡	68-120 ㎡三-四房，459-511 ㎡联排别墅，24000 元/㎡	68-120 ㎡三-四房，459-511 ㎡联排别墅，21800 元/㎡	现楼	0756-2833333
	鸿基岸芷汀兰	珠海市斗门区白蕉路 2588 号	74-99 ㎡二-三房	74-99 ㎡二-三房，11500 元/㎡	74-99 ㎡二-三房，11000 元/㎡	74-99 ㎡二-三房，11000 元/㎡	2023 年 10 月交房	0756-5206688
保税区	珠海富力优派广场	珠海保税区南湾大道北侧，宝利路东侧	96-172 ㎡写字楼	166、173 ㎡一房，17000 元/m²	166、173 ㎡一房，17000 元/m²	166、173 ㎡一房，17000 元/m²	现楼	4008-163-163 转 60454
	利是达星际广场	宝盛路 6 号	55 ㎡、62 ㎡、64 ㎡小开间，70 ㎡两房	55-70 商办，38000 元/㎡	55-70 商办，38000 元/㎡	55-70 商办，38000 元/㎡	在建	4008163163 转 60427
	龙光玖龙汇	广东省珠海市保税区宝盛路与保汇路交楼处	37-42 ㎡商办	102-132 ㎡，三-四房，25000 元/㎡	102-132 ㎡，三-四房，25000 元/㎡	102-132 ㎡，三-四房，25000 元/㎡	在建	0756-3630666
	万科华发旭辉·都会四季	都会四季营销中心（紧邻珠海城市新中心展览馆）	65-99 ㎡ 2+1 至 3+1 房	65-99 ㎡，三-四房，36000 元/㎡	65-99 ㎡，三-四房，36000 元/㎡	65-99 ㎡，三-四房，32000 元/㎡	在建	400-9303-019

区域	在售楼盘	楼盘地址	在售户型	4 月售价（元/㎡）	5 月售价（元/㎡）	6 月售价（元/㎡）	楼盘进度	联系方式
保税区	奥园天悦广场	保税区宝恒路西侧、宝顺路北侧	37-57 ㎡商办	40-43 ㎡，20000 元/㎡	40-43 ㎡，20000 元/㎡	40-43 ㎡，20000 元/㎡	在建	0756-8919666
	华发琴澳新城四季广场	香洲十字门商务区湾仔片区、景秀四路南侧、会展五路东侧	1 居（建面 42 ㎡）	42-71 ㎡一房，33000 元/㎡	42-71 ㎡一房，33000 元/㎡	42-71 ㎡一房，33000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 611811
	碧桂园臻湾国际	保税区宝盛路与宝荣路交汇处	40/48/57/67/158/206 ㎡商办	40、48、67 ㎡商业，22000 元/㎡	40、48、67 ㎡商业，22000 元/㎡	40、48、67 ㎡商业，22000 元/㎡	在建	0756-8896111

资料来源：珠海在售楼盘价格动态表 2023 年 4、5、6 月数据根据网易资料、搜房网资料整理所得。

说明：

1、 以上报告为我公司内部资料，相关数据及分析结论仅供参考。

2、 报告部分资料来源于珠海市自然资源局、统计局、住房与城乡建设局、公共资源交易中心、不动产登记中心、珠海特区报、南方都市报、珠江晚报、珠海新闻网、房地产之窗等相关部门、报刊物以及网站。

3、 报告主要参与人员有：刘敏军、廖　旻、马忠杰、王　泽、唐春林、张丽燕、余秋凤、李凤梅、谢锦昌、陈秋红、陶晓妍、胡嘉燕、谭洁珍、程洁容等。

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

联 系 人：马忠杰、唐春林、张丽燕

联系电话：（0756）3331038

传　　真：（0756）3346083

公司网址：http：//www.gdseeing.com

公司微信公众号：gdseeing

邮　　箱：seeing3331038@126.com

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

服　务　范　围

☆　土地、房地产、资产、海域评估

☆　基准地价、海域基准价

☆　标定地价、地价动态监测

☆　节约集约用地评价

☆　自然资源资产核算、清查、报告编制、平衡表编制等

☆　自然资源资产价值化

☆　城市更新（低效用地再开发）

☆　土地规划、不动产登记代理

☆　数据服务、政策研究

☆　社会稳定风险评估

☆　项目可行性研究

思而后行　行达高远

广东思远土地房地产评估咨询有限公司

Guang Dong Seeing Real Estate Appraisal Co.，Ltd

地址：珠海市吉大九洲大道 1082 号中电大厦

三层 5-9 轴 301B、302B、303、304

电话：（0756）3331038　　传真：（0756）3346083

邮箱：seeing3331038@126.com