广东思远
GuangDong Seeing
总第 63 期

珠海市 2023 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
二〇二三年十二月三十一日

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 11

第二部分 土地市场 17

一、土地市场供需情况 17

二、土地供应类型分析 20

三、土地交易区域分析 21

四、土地交易地价水平 23

五、历年招拍挂出让地价变化 24

六、2023 年珠海市城市地价动态监测结果 52

七、2023 年地价整体走势预测 54

第三部分 房地产市场 56

一、固定资产投资 56

二、房地产供求 56

三、房地产价格 62

第四部分 城市规划建设 64

一、城市规划 64

二、城市建设 70

第五部分 热点区域 77

第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2023 年 10 月、11 月、12 月） 82

思 远 评 估

2023 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. 央行、银保监会发布《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》

1 月 5 日，央行、银保监会发布《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。

2. 住房和城乡建设部印发了《关于加快住房公积金数字化发展的指导意见》

1 月 10 日，住房和城乡建设部印发了《关于加快住房公积金数字化发展的指导意见》，提出到 2025 年，住房公积金数字化发展新模式基本确立，数据资源体系和平台支撑体系更加健全，数字化管理新机制、服务新模式、监管新局面、安全新防线等初步形成，数字化管理服务能力和水平显著提升，智慧住房公积金发展取得新突破，服务事项“网上办、掌上办、就近办、一次办”更加好办易办，住房公积金事业高质量发展取得明显成效。

3. 全国住房和城乡建设工作会议召开

1 月 17 日，全国住房和城乡建设工作会议召开。会议指出，以更大力度精准支持刚性和改善性住房需求，以增信心、防风险、促转型为主线，促进房地产市场平稳健康发展。

4. 自然资源部、银保监会发布通知做好不动产“带押过户”便民利企服务

3 月 3 日，自然资源部、中国银行保险监督管理委员会联合发布《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》（自然资发〔2023〕29 号）），深化不动产登记和金融便民利企合作，协同做好不动产“带押过户”，进一步提升便利化服务水平，降低制度性交易成本，助力经济社会发展。并提出各地要在已有工作的基础上，根据当地“带押过户”推行情况、模式及配套措施情况，深入探索，以点带面，积极做好“带押过户”。

5. 政府工作报告定调 2023 年房地产方向

3 月 5 日，全国两会召开，李克强总理向十四届全国人大一次会议作政府工作报告。报告提到，房地产市场风险隐患较多，一些中小金融机构风险暴露；针

对今年的工作，要“有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展”、“加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，加快推进老旧小区和危旧房改造”等。

6. 央行下调金融机构存款准备金率

3 月 17 日，中国人民银行发布消息，为推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，打好宏观政策组合拳，提高服务实体经济水平，保持银行体系流动性合理充裕，决定于 2023 年 3 月 27 日降低金融机构存款准备金率 0.25 个百分点（不含已执行 5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为 7.6%。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 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。

11. 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。

12. 住房城乡建设部印发《通知》强调扎实有序推进城市更新工作

7 月 7 日，住建部发布《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》，提出了坚持城市体检先行、发挥规划统筹作用、精细化城市设计引导、创新可持续实施模式和明确底线要求等五方面要求。通知重申坚持“留改拆”，防止大拆大建，并提出将加大财政支持力度，鼓励金融机构提供合理信贷支持，未来银行对城市更新的信贷投放支持有望加大。

13. 央行等两部门：房地产市场金融支持政策延期

7 月 10 日，中国人民银行、中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》（以下简称《通知》），政策延期涉及两项内容：一是对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。二是对于商业银行按照《通知》要求，2024 年 12 月 31 日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理，对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。

14. 商务部等 13 部门发文：推动便民生活圈建设，优化社区消费空间

7 月 12 日，商务部等 13 部门办厅（室）发布关于印发《全面准进城市一刻钟便民生活圈建设三年行动计划（2023-2025）》的通知。将超市、便利店、菜市场等纳入保障民生、应急保供体系，将智能快件箱、快递末端综合服务场所等纳入公共服务基础设施，有条件的地方可对微利，公益性业态给予房租减免、资金补贴等支持。对于符合条件的企业，按照市场化、法治化原则做了金融服务。支持大型物业公司向民生领域延伸，拓展“物业+生活服务”，鼓励探索社区基金模式，规范运营管理，引导社会资本参与。按相关规定落实创业补贴、创业担保贷款等支持政策。

15. 国家移民管理局出台《积极支持促进横琴澳深度合作区建设发展若干出入境管理服务措施》

7 月 18 日，国家移民管理局出台《积极支持促进横琴澳深度合作区建设发

展若干出入境管理服务措施》，重点包括便利人民车辆跨境流动、服务特色产业发展、保障社会民生三个方面，该举措是粤澳深合区建设总体方案的进一步落实，充分考虑粤澳各方和广大出入境人员的诉求，有助于推动构建琴澳一体化发展格局，进一步促进合作区高水平开放高质量发展。

16. 国家税务总局发布《支持协调发展税费优惠政策指引》和《支持共享发展税费优惠政策指引》

7 月 20 日，国家税务总局对外发布《支持协调发展税费优惠政策指引》（《协调发展指引》）和《支持共享发展税费优惠政策指引》（《共享发展指引》），聚焦“协调”和“共享”两大主题，推动税费优惠政策直达快享。《协调发展指引》从区域协同发展、城乡一体发展、物质文明和精神文明平衡发展、经济社会统筹发展等四个方面，梳理形成了涵盖 216 项支持协调发展的税费优惠政策，其中与房地产市场相关的税费优惠有农村饮水安全工程运营管理单位自用房产、农产品批发市场、农贸市场、血站自用的房产、公园、名胜古迹自用、用于提供社区养老、托育、家政服务的房产等免征房产税。《共享发展指引》从推进乡村振兴、维护社会公平正义、缩小收入差距、推动共同富裕等四个方面，梳理形成了涵盖 182 项支持共享发展的税费优惠政策。

17. 中共中央政治局：适应我国房地产市场供求关系新形势，适时调整优化房地产政策

7 月 24 日，中共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，中共中央总书记习近平主持会议，会议指出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，要加大保障性住房建设和供给，积极准动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案。要加强金融监管，稳步推动高风险中小金融机构改革化险。

18. 住房城乡建设部召开企业座谈会 明确政策优化三大方向

7 月 27 日，住房和城乡建设部部长倪虹在企业座谈会上强调，要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低

购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不认贷”等政策措施，继续做好保交楼工作，加快项目建设交付，切实保障人民群众的合法权益。

19. 中国人民银行、国家外汇管理局召开 2023 年下半年工作会议

8 月 1 日，中国人民银行、国家外汇管理局召开 2023 年下半年工作会议。会议提及支持房地产市场平稳健康发展；落实好“金融 16 条”，延长保交楼贷款支持计划实施期限，保持房地产融资平稳有序，加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。因城施策精准实施差别化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。

20. 财政部、税务总局、住房城乡建设部联合发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》

8 月 18 日，财政部、税务总局、住房城乡建设部联合发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，为继续支持居民改善住房条件，自 2024 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，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. 住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》

8 月 25 日，住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。通知明确居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。此项政策作为政策工具纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。

22. 财政部网站发布《关于减半征收证券交易印花税的公告》

8 月 27 日，财政部网站发布《关于减半征收证券交易印花税的公告》，为活跃资本市场、提振投资者信心，自 2023 年 8 月 28 日起，证券交易印花税实施减半征收。

23. 两部门：下调存量首套房贷利率

8 月 31 日，央行和金融监督总局发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，通知指出：自 2023 年 9 月 25 日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款，新发政贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定，但在贷款市场报价利率（LPR）上的加点幅度，不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。新发放的贷款只能用于偿还存量首套住房商业性个人住房贷款，仍纳入商业性个人住房贷款管理。

24. 两部门：优化差别化住房信贷政策

8 月 31 日，央行、国家金融监督管理总局联合下发《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》，通知指出：一是统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限，不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市，首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限统一为不低于 20%和 30%。二是将二套住房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加 20 个基点。首套住房利率政策下限仍为不低于相应期限 LPR 减 20 个基点。各地可按照因城施策原则，在不低于上述全国统一的住房信贷政策基础上，根据当地房地产市场形势和调控需要，自主确定辖区内首套和二套住房最低首付款比例和利率下限。

25. 房地产税立法暂缓

9 月 7 日，《十四届全国人大常委会立法规划》对外公开，在财税领域，增值税法、消费税法、关税法等明确在本届人大常委会任期内提请审议。而房地产税立法和个人所得税法修订并未在此次立法规划中提及。这意味着房地产税立法暂缓。在当前房地产市场低迷和经济恢复尚不牢固等现状下，十四届人大常委会立法规划不将房地产税立法纳入一二类项目，于当前而言，鼓励消费、刺激内需、稳定房地产市场及预期是更为重要的任务。

26. 中国人民银行：下调金融机构存款准备金率 0.25 个百分点

9 月 14 日，中国人民银行官网发布：为巩固经济回升向好基础，保持流动性合理充裕，中国人民银行决定于 2023 年 9 月 15 日下调金融机构存款准备金 0.25 个百分点（不含已执行 5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融

机构加权平均存款准备金率约为 7.4%。

27. 央行：调降首付比和二套房贷利率下限

9 月 25 日，中国人民银行货币政策委员会在北京召开 2023 年第三季度（总第 102 次）例会。会议指出，要因城施策精准实施差别化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求，落实新发放首套房贷利率政策动态调整机制，调降首付比和二套房贷利率下限，推动降低存量首套房贷利率落地见效，加大对“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度，推动建立房地产业发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展。

28. 财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于保障性住房有关税费政策的公告》

9 月 28 日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于保障性住房有关税费政策的公告》，本公告指出一是对保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税。对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。在商品住房等开发项目中配套建造保障性住房的，依据政府部门出具的相关材料，可按保障性住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税、印花税。二是企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为保障性住房房源且增值额未超过扣除项目金额 20%的，免征土地增值税。三是对保障性住房经营管理单位回购保障性住房继续作为保障性住房房源的，免征契税。四是对个人购买保障性住房，减按 1%的税率征收契税。五是保障性住房项目免收各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。六是享受税费优惠政策的保障性住房项目，按照城市人民政府认定的范围确定。七是纳税人享受本公告规定的税费优惠政策，应按相关规定申报办理。公告自 2023 年 10 月 1 日起执行。

29. 自然资源部：建议取消土拍中的地价限制、远郊区容积率 1.0 限制等

10 月 17 日，自然资源部给各省市自然资源主管部门下发文件，内容包含：建议取消土地拍卖中的地价限制、建议取消远郊区容积率 1.0 限制等。这一举措将能够鼓励市场形成更高品质的住房，引领换房群体的改善需求释放。多个信源透露，济南、南京、合肥、宁波、苏州、成都、西安等城市已落地“取消地价上

限”这一动作，多数城市将在下一批次土地出让文件中删去地价上限等内容。

30. 金融工作会议传递楼市新信号，中央对楼市维稳诉求较为明确

10 月 31 日，中央金融工作会议在北京举行，会议中提出将“健全房地产企业主体监管制度和资金监管”“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求”，并重申“更好支持住房需求”“加快保障性住房建设”“构建房地产发展新模式”等内容。整体而言，中央对楼市态度仍偏积极，维稳诉求较为明确，预判下阶段房企监管措施或将进一步完善，优质房企融资渠道有望持续拓宽。

31. 国家发布《关于规划建设保障性住房的指导意见》

11 月 3 日，国家发布了《关于规划建设保障性住房的指导意见》〔国发〔2023〕14 号文，以下简称“14 号文”），提出了一系列重要措施，旨在促进保障性住房建设和供应，以满足改善性住房需求，同时推动建立新型的房地产业发展模式。“14 号文”是一份具有重大意义和深远影响的文件，它为我国住房保障体系和房地产市场发展提供了明确的指导和强有力的支持。它将有利于保障和改善民生，有利于扩大有效投资，有利于促进房地产市场平稳健康发展，有利于推动房地产业转型升级。

32. 中国央行发布《中国区域金融运行报告（2023）》

11 月 9 日，中国央行对外发布的《中国区域金融运行报告（2023）》表示，将适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展。会议强调，商品房预售阶段的贷款资金风险较大，要加强对银行贷后管理及涉法涉诉工作的监管。针对可能出现的预售商品房贷款阶段性风险，要及时排查在建楼盘交楼风险，建立完善的贷款管理信息系统，缩短不动产证办理时间，优化贷款阶段性风险保证金制度，健全正式抵押登记办理机制，确保中心债权利益得到实质性保障。

33. 央行金融稳定局：从供需两端综合施策，维护房地产市场平稳运行

11 月 13 日，人民银行金融稳定局发布署名文章《有效防范化解金融风险 牢牢守住不发生系统性风险的底线》表示，从供需两端综合施策，维护房地产市场平稳运行。文章指出，保持房地产融资平稳有序。因城施策实施好差别化住房信贷政策，持续引导实际利率和首付比例下行，更好支持刚性和改善性住房需求。会同有关部门采取多项措施，积极支持地方政府稳妥化解债务风险。

34. 中国人民银行、金融监管总局、证监会联合召开金融机构座谈会

11 月 17 日，中国人民银行、金融监管总局、证监会联合召开金融机构座谈会后，农业银行、建设银行、工商银行、交通银行等多家银行积极行动，相继与房企进行座谈，在企业融资需求、促进房地产行业平稳健康发展等方面进行了交流。明确要求“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求”后，目前已有多家银行积极落实会议精神，与房企召开座谈会，听取房企面临的问题和诉求需要。

35. 央行等八部门：合理满足民营房企金融需求

11 月 27 日，人民银行等八部门联合发布《关于强化金融支持举措 助力民营经济发展壮大的通知》，提出支持民营经济 25 条具体举措，强调要从民营企业融资需求特点出发，着力畅通信贷、债券、股权等多元化融资渠道。针对房地产行业，通知要求抓好《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》等政策落实落地，保持信贷、债券等重点融资渠道稳定，合理满足民营房地产企业金融需求。

36. 住房城乡建设部召开住房公积金重点工作推进会暨经验交流会

11 月 30 日，住房城乡建设部在四川省成都市召开住房公积金重点工作推进会暨经验交流会。党的十八大以来，住房公积金系统认真贯彻落实党中央国务院决策部署，落实住房城乡建设部党组和各级党委政府要求，开拓创新积极进取，成效显著：一是服务大局发挥新作用；二是促进住有所居作出新贡献；三是推动数字化发展迈上新台阶；四是助力城乡区域协调发展打开新局面；五是守护资金安全筑牢新防线。

37. 中央经济工作会议：要统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险

12 月 11 日至 12 日，中央经济工作会议在北京举行。会议强调，明年要围绕推动高质量发展，突出重点，把握关键，扎实做好经济工作。持续有效防范化解重点领域风险。要统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，严厉打击非法金融活动，坚决守住不发生系统性风险的底线。积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造

等“三大工程”。完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。

38. 央行：一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求

12 月 15 日，中国人民银行党委召开扩大会议。会议强调，加大对重大战略、重点领域和薄弱环节的支持力度。持续做好支持民营经济发展壮大金融服务。因城施策精准实施好差别化住房信贷政策，更好支持刚性和改善性住房需求，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。加大对保障性住房建设等“三大工程”的支持力度，推动房地产业转型和高质量发展。

二、地方相关政策及要闻

1. 珠海市自然资源局针对《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题 5 个配套指引》公开征求意见

2 月 2 日，针对珠海市在实施城市更新行动中切实防止大拆大建问题，珠海市自然资源局研究起草了 5 个配套指引，并公开征求意见，以便更有序、规范、高效推进城市更新工作，提升城市更新项目质量水平。5 个配套指引包括：《珠海市城市更新片区既有建筑拆除率核算指引》《珠海市城市更新项目拆建比核算指引》《珠海市城市更新项目就近安置率核算指引》《珠海市城市更新片区住房租金年度涨幅监测指引》《珠海市城市更新项目中历史文化资源专项调查评估及保护工作指引》。

2. 广东省人民政府发布《广东省人民政府关于印发广东省激发企业活力推动高质量发展若干政策措施的通知》（粤府〔2023〕23 号）

2 月 28 日，广东省人民政府发布《广东省人民政府关于印发广东省激发企业活力推动高质量发展若干政策措施的通知》（粤府〔2023〕23 号），通知指出坚持“房住不炒”定位，落实城市主体责任，不断完善房地产调控政策工具箱，及时优化房地产政策，因城施策，大力支持刚性和改善性住房需求；支持房地产业合理融资需求，重点推进支持开发贷款、信托贷款、公司债券等存量融资合理展期政策落地见效，支持房地产企业用好股权融资政策措施。

3. 珠海市人民政府发布《珠海市人民政府关于印发珠海市户籍迁移管理规定的通知》（珠府〔2023〕14 号）

3 月 1 日，珠海市人民政府发布《珠海市人民政府关于印发珠海市户籍迁移

管理规定的通知》（珠府〔2023〕14 号）。规定指出有针对性地放宽入户条件，将原“双五”政策调整为：金湾区、斗门区、高新区实行“双二”政策，香洲区、横琴粤澳深度合作区实行“双二”政策及具有自有房产（即完全产权的成套住宅、与政府或者与本市引进高校共同拥有产权的成套住宅和政府提供的成套公租房）。

4. 广东省人民政府发布《广东省人民政府办公厅关于印发 2023 年广东金融支持经济高质量发展行动方案的通知》（粤办函〔2023〕35 号）

3 月 2 日，广东省人民政府发布《广东省人民政府办公厅关于印发 2023 年广东金融支持经济高质量发展行动方案的通知》（粤办函〔2023〕35 号），提到落实支持房地产市场平稳健康发展的各项金融政策，推动房地产与金融形成良性循环；强化对提振消费扩内需的金融支持，重点支持住房改善、新能源汽车、养老服务、教育医疗等消费。

5. 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》的“总量控制、严守底线、分类定策、提质增效”具体管控要求。

6. 《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。

7. 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》，自 2023 年 5 月 9 日起施行，有效期为 5 年。本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。

8. 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。

9. 《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。

10. 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。

11. 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。

12. 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，入珠海不动产登记“跨城（省）通办”的城市已达 14 个，省内、省外各 7 个。

13. 珠海不动产登记中心发布《珠海市不动产登记中心珠海市银行业协会关于推广一手商品房“带押过户”》

6 月 30 日，珠海不动产登记中心发布《珠海市不动产登记中心珠海市银行业协会关于推广一手商品房“带押过户”》的通告。全市范围内已办理房地产权首次登记和抵押权设立登记的一手商品房，在完成带押网签后，开发企业和购房业主可向不动产登记机构申请办理一手商品房“带押过户”相关业务。此举旨在提升不动产登记便利度，压缩购房者购买已设立抵押的一手商品房的不动产登记环节与时间，购房更轻松的同时，也能减轻房地产开发企业资金压力。

14. 珠海市住房和城乡建设局发布《珠海市住房和城乡建设局关于进一步规范商品房预售资金监管的通知》

7 月 20 日，珠海市住房和城乡建设局发布《珠海市住房和城乡建设局关于进一步规范商品房预售资金监管的通知》（珠建规〔2023〕9 号），本通知包括加强商品房预售资金监管，一个预售许可证对应一个账户，保障购房人的合法权益、进一步加强预售资金与开发贷资金联动监管，更利于预售项目顺利竣工、完善工作机制，确保出现社会矛盾风险和重大风险隐患时项目的后续建设不受影响，确保如期交楼，切实维护购房者权益。

15. 珠海市住房公积金管理中心发布《关于租房原因提取住房公积金有关事项的补充通知》

8 月 2 日，珠海市住房公积金管理中心发布《关于租房原因提取住房公积金

有关事项的补充通知》，调整租赁住房原因提取住房公积金额度。缴存职工及配偶在珠海市行政区域内无自住住房，开户并连续足额缴存住房公积金满 3 个月的，可申请租赁住房原因提取住房公积金。此前办理租房原因提取住房公积金每个自然年内最高提取总额为 28000 元。

16. 珠海市自然资源局印发《珠海市工业物业产权分割转让管理办法（试行）》

8 月 10 日，珠海市自然资源局印发《珠海市工业物业产权分割转让管理办法（试行）》，本办法共十九条，明确了工业物业产权分割转让的适用范围、转让方和受让方主体资格、审批主体、限制分割转让情形、不动产登记程序、部门职责、监管责任等，自 2023 年 9 月 8 日起施行，有效期 2 年。

17. 珠海市住房公积金管理中心发布《关于多子女家庭在我市申请住房公积金贷款实施优惠额度政策的通知》

9 月 7 日，珠海市住房公积金管理中心发布《关于多子女家庭在我市申请住房公积金贷款实施优惠额度政策的通知》，多子女家庭在购买首套自住住房申请住房公积金贷款时，贷款额度在可贷额度基础上可上浮 20%，但不超过珠海市住房公积金贷款额度最高限额。同时符合珠海市其他住房公积金贷款优惠政策条件的，贷款额度上浮优惠不叠加执行，可就高选择其中一项。本通知自 2023 年 9 月 7 日起实施，有效期 5 年。

18. 六部门出台新政，促进楼市平稳健康发展

11 月 3 日，珠海市六部门联合出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。内容包括六个方面：一是优化商品房备案价格管理，二是优化住房信贷政策，三是加快推进装配式建筑发展，四是加大公积金政策支持，五是鼓励居住户型设计创新及商业配套建设，六是进一步优化项目审批流程。其中，第五条包括调整住宅阳台半计容面积比例，鼓励适当设置不计算计容建筑面积的飘窗，优化不计容积率建筑面积规则。该政策使尚未办理规划条件核实的住宅项目的实用面积较现有住宅项目有所增长，因实用面积增加，折算单位面积楼面地价则有所下降。

19. 人才置业高新区可享专属购房优惠额外 2%

11 月 10 日，珠海高新区发布的人才购房优惠活动公告中指出：符合条件的

全国人才在高新区置业可额外享受约定总价 2%的抵扣房款优惠，此举将有效降低人才置业门槛，进一步刺激人才置业需求落地转化，助力住房消费提振。同时该活动面向全国人才开展，有望提升高新区对异地人才吸引力，抢留异地人才，夯实高新区发展的人才基础。

20. 省政府发文定调，多举措助力住房消费稳定

11 月 24 日，广东省印发《进一步提振和扩大消费若干措施的通知》，其中明确将从扩大保障性住房供给、支持刚性和改善性住房需求、推进城中村、老旧小区和农房改造三大方面着手，通过鼓励保障房建设、优化住房信贷政策及认定标准、指导存量房贷利率调整及支持超大特大城市城中村改造等方式，多举措助力住房消费稳定。

21. 省政府网站发布《珠江口西岸都市圈发展规划》

12 月 20 日，省政府网站发布《珠江口西岸都市圈发展规划》，明确了珠江口西岸都市圈（简称“珠西都市圈”）范围包括珠海、中山、江门、阳江四市所辖行政区域，土地面积约 2.1 万平方公里，2022 年地区生产总值 1.3 万亿元，常住人口 1435.3 万人。2022 年珠西都市圈规模以上先进制造业增加值约 2228.95 亿元，占规模以上工业增加值约 48%。明确充分发挥比较优势，以提升发展能级为重点，努力将珠西都市圈打造成为粤港澳大湾区的重要增长极、具有全球影响力的先进装备制造基地、新时代高水平开放合作新高地、宜居宜业宜游的高质量发展区域；以珠海为核心，构建“一核三极、两圈四轴”的都市圈总体发展格局。

第二部分 土地市场

一、土地市场供需情况

2023 年，中央重申要“坚持房子是用来住的不是用来炒”的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势。稳定房地产市场，坚持因城施策、一城一策、精准施策，满足刚性和改善性住房需求，优化房地产政策，持续抓好保交楼保民生保稳定工作，稳妥处置房企风险，重拳整治房地产市场秩序。中央经济工作会议再次提及一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，大力支持保障性住房等“三大工程”建设。珠海市紧扣“制造业当家”，以 5.0 产业新空间发展新模式为核心，加快打造“4+3”产业集群，持续优化营商环境。积极推进城市更新和基础设施建设，深化产城融合，推动区域协同发展。致力发展海洋一、二、三产业，努力打造海洋经济新增长极，奋力推动珠海成为建设成为珠江口西岸都市圈的核心城市，保持珠海市地价平稳运行。

2023 年土地成交面积和成交金额均大幅减少 截止至 12 月 31 日，2023 年珠海市土地出让成交面积共 311.65 万㎡，比 2022 年的 753.09 万㎡减少了 58.62%，成交金额 81.59 亿元，比 2022 年的 280.09 亿元减少了 70.87%。2023 年土地交易有 1 宗溢价成交地块，为金湾区的工业用地，溢价率为 40%。

全市挂牌出让以工业用地为主 2023 年全市挂牌出让土地共 76 宗，成交 68 宗，流拍 8 宗。2023 年，全市商业用地共成交 1 宗，位于斗门区。全市住宅用地共成交 8 宗，其中，香洲区住宅用地成交 3 宗，分别是 2 宗位于南湾片区，1 宗位于唐家湾片区；西区住宅用地成交 5 宗，其中 2 宗位于金湾区，另外 3 宗位于斗门区。工业用地成交量最大，全市共成交 56 宗，分别是香洲区 14 宗，金湾区 29 宗，斗门区 13 宗，其中香洲区成交的工业用地分别位于唐家湾、南湾、上冲、新香洲、香洲片区。全市其他用途用地共成交 3 宗，均位于香洲区，其中包括 1 宗幼托（18 班）用地；1 宗旅游及配套设施（包括酒店、办公、商业等）用地；1 宗医疗卫生用地。

住宅、商服和其他用地大部分为本地国企拿地。除一宗医疗卫生用地由民企竞得外，我市住宅、商服和其他用地均由国企竞得。工业用地大部分由实体企业竞得。准入产业类包括液化天然气技术、装备开发与应用范用，化学原料及化学制品制造业(专项化学用品制造)范围，信息产业类、电子器件制造（集成电路）、

物资储备、简单加工、中转配送等功能，轻工，新型产业用地等。

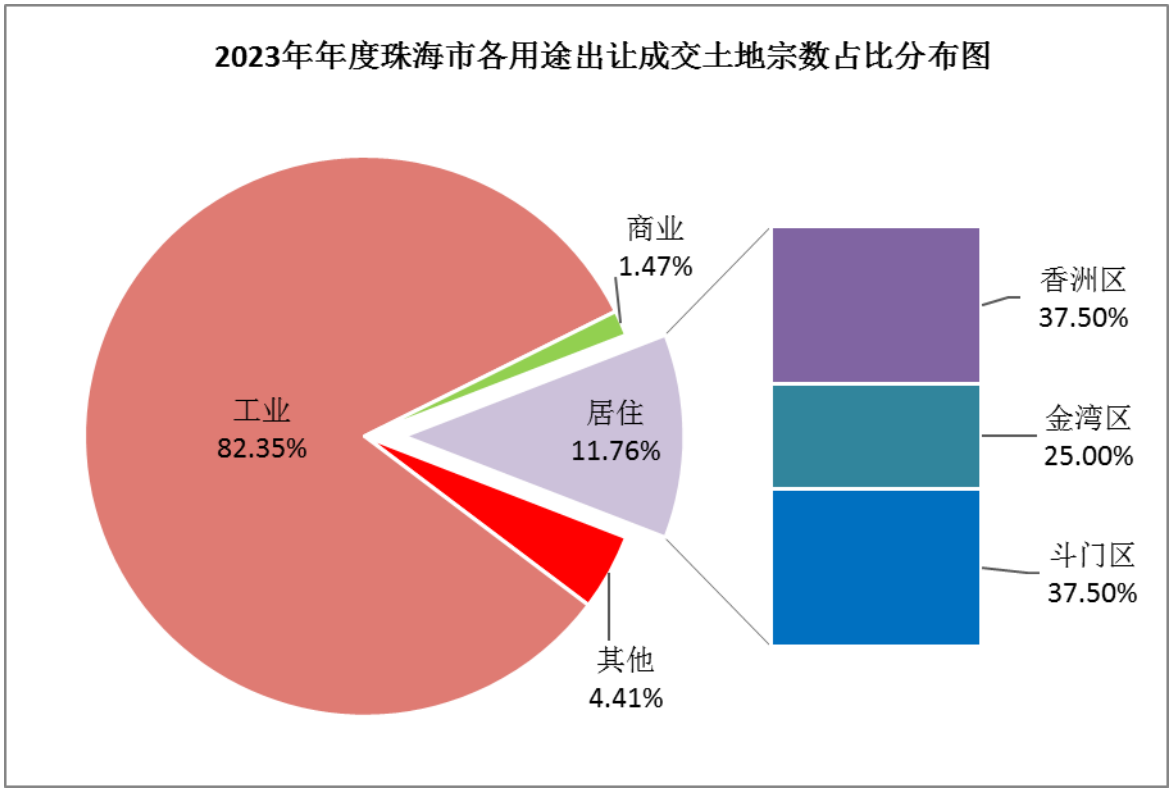


图 2-1 2023 年年度珠海市各用途出让成交土地宗数占比分布图

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，第一季度土地供应面积最多。2023 年第一季度出让成交 20 宗，土地出让成交面积为 100.86 万㎡；第二季度出让成交 20 宗，土地出让成交面积为 91.62 万㎡；第三季度出让成交 17 宗，土地出让成交面积为 70.52 万㎡；第四季度出让成交 11 宗，土地出让成交面积为 48.65 万㎡。2023 年上半年共出让成交用地面积为 192.48 万㎡，占全年总成交面积的 61.76%。全年土地出让流拍 8 宗地，包括 1 宗商业用地，5 宗居住用地，2 宗工业用地。

2023 年珠海市有 2 宗转让用地。一宗位于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，用地面积为 599999.48 ㎡，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。一宗位于珠海市金湾区红旗镇大林

山东片珠海大道南侧的工业用地，用地面积为 25821.39 平方米，计容积率建筑面积为 46478.502 平方米，该地块由珠海粤明光伏有限公司以地面地价 293 元/㎡、总价 757.6114 万元竞得，溢价 0.69%。

2022 年、2023 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 2022 年、2023 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㎡）	总建筑面积（万㎡）	成交总价（亿元）	成交均价（元/㎡）
2022	134	753.09	2026.56	280.09	2206
2023	68	311.65	803.04	81.59	1715
增长率	-49.25%	-58.62%	-60.37%	-70.87%	-22.26%

表 2-2 2023 年珠海市土地出让成交各区域各用途宗数统计表

单位：宗

用途 / 区域	商业	住宅	工业	其他	合计
香洲区	\	3	14	3	20
金湾区	\	2	29	\	31
斗门区	1	3	13	\	17
合计	1	8	56	3	68

表 2-3 2023 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㎡）	总建筑面积（万㎡）	成交总价（亿元）	成交均价（元/㎡）	流拍宗数（宗）
第一季度	商业	1	1.35	2.7	0.41	1518	
	住宅	2	8.57	25.7	3.07	1195	
	工业	16	90.2	271.06	6.14	802	
	其他	1	0.74	0.74	0.17	2294	
	汇总	20	100.86	300.2	9.79	5808	
第二季度	住宅	1	1.7	3.74	5.22	13955	
	工业	19	89.92	258.18	6.05	915	1
	汇总	20	91.62	261.92	11.27	14870	
第三季度	住宅	2	17.19	35.84	24.7	7033	2
	工业	13	48.72	86.06	1.81	507	
	其他	2	4.61	5.66	1.29	3593	
	汇总	17	70.52	127.56	27.8	11133	
第四季度	商业	\	\	\	\	\	1

季度	用途	成交宗数（宗）	土地面积（万㎡）	总建筑面积（万㎡）	成交总价（亿元）	成交均价（元/㎡）	流拍宗数（宗）
	住宅	3	9.97	27.81	30.31	11152	3
	工业	8	38.68	85.55	2.41	617	1
	汇总	11	48.65	113.36	32.72	11770	
全年	汇总	68	311.65	803.04	81.58	43580	8

注：①由于计算时保留两位小数，合计数存在 0.02 的误差。

②第一季度商业用地和住宅用地的成交均价与其他季度差异大，其原因是商业用地为斗门区商业办公用地，成交均价为 1518 元/㎡；两宗住宅用地为富山工业园四类居住用地，成交均价为 1195 元/㎡。

③商业用地包含：商业性办公，商务、旅馆业、商业；住宅用地包含：二类居住，二类居住、商业、城市道路，二类居住、小学、城市道路，二类居住、商业，四类居住；工业用地包括一类工业用地，二类工业用地，采矿用地，三类工业用地，工业用地（新型产业用地 M0），新型产业用地（M0），新型产业用地，一类工业用地兼容物流仓储用地，一类工业用地（M1）+新型产业用地（M0），物流用地，一类工业用地+工业服务设施用地+城市道路用地；其他用地包括幼托（18 班），旅游配套设施（包括酒店、办公、商业等），医疗卫生。

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，2023 年珠海市各类用地交易量中，商业用地土地面积为 1.35 万㎡，占全市土地成交总面积的 0.43%；住宅用地土地面积为 37.43 万㎡，占全市土地成交面积的 12.01%；工业用地土地面积为 267.52 万㎡，占全市土地成交面积达 85.84%；其他用地土地面积为 5.35 万㎡，占全市土地成交面积的 1.72%。

住宅用地成交总价占比最大 2023 年珠海市各类用地交易总价中，商业用地成交总价为 0.41 亿元，占全市土地成交总价的 0.50%；住宅用地成交总价为 63.3 亿元，占全市土地成交总价比例为 77.59%，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，受经济形势、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 16.41 亿元，占全市土地成交总价的 20.12%；其他用地成交总价为 1.46 亿元，成交总价占全市土地成交总价的 1.79%。2023 年各用地类型的土地出让成交情况见表 2-4。

表 2-4　2023 年各用地类型的土地出让成交情况比较

单位：万 m^2、万 m^2、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	1	1.35	0.43%	2.7	0.34%	0.41	0.50%
住宅用地（含商住	8	37.43	12.01%	93.09	11.59%	63.3	77.59%

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
用地)							
工业用地	56	267.52	85.84%	700.85	87.27%	16.41	20.12%
其他用地	3	5.35	1.72%	6.4	0.80%	1.46	1.79%
合计	68	311.65	100.00%	803.04	100.00%	81.58	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 2023 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 2023 年珠海市加快黄茅海跨海通道、珠机城际二期、深中通道伶仃洋大桥、珠海中心（鹤州）、机场改扩建工程建设，完善快速市内骨干路网，金海公路大桥、泥湾门大桥、珠海大道、九洲大道、人民路等快速化提升工程加快建成，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 2023 年珠海市主要土地交易区域，其成交土地面积、建筑面积、成交宗数均为全市最高。珠海市金湾区土地交易面积为 131.63 万㎡，占全市土地交易总量的 42.24%，总建筑面积 336.88 万 m^2，占全市土地交易总建筑面积的 41.95%，土地成交总价 29.12 亿元，占全市土地交易总价的 35.69%。

2023 年，香洲区土地出让成交面积共 75.51 万㎡，占全市土地出让成交面积的 24.23%，总建筑面积 219.43 万㎡，占全市土地总建筑面积的 27.32%，成交总价占比最大，为 43.21 亿元，占全市成交总价的 52.96%；斗门区土地出让成交面积共 104.5 万㎡，占全市土地出让成交面积的 33.53%，总建筑面积 246.74 万㎡，占全市土地总建筑面积的 30.73%，成交总价为 9.26 亿元，占全市土地成交总价 11.35%。2023 年各区域出让土地成交情况见表 2-5、表 2-6、图 2-2。

表 2-5　2023 年各区域出让土地成交情况

区域		交易宗数（宗）	土地面积（万㎡）	总建筑面积（万㎡）	成交总价（亿元）
香洲区	南湾	4	8.07	22.86	14.87
	上冲	2	1.23	3.86	0.31
	唐家湾	10	51.28	139.85	26.5
	香洲	1	13.1	44.14	1.04
	新香洲	3	1.83	8.72	0.49
	小计	20	75.51	219.43	43.21
金湾区	高栏港	19	67.52	152.16	3.87

区域		交易宗数（宗）	土地面积（万㎡）	总建筑面积（万㎡）	成交总价（亿元）
	三灶镇、红旗镇	12	64.12	184.72	25.25
	小计	31	131.64	336.88	29.12
斗门区	斗门区	17	104.5	246.74	9.26
	小计	17	104.5	246.74	9.26
全市	总计	68	311.65	803.05	81.59

注：①以上数据来自珠海市公共资源交易中心。

②由于计算时保留两位小数，合计数存在 0.01 的误差。

表 2-6　2023 年各区出让土地成交份额

区域	宗数（宗）	比例	土地面积（万㎡）	比例	总建筑面积（万㎡）	比例	成交总价（亿元）	比例
香洲区	20	29.41%	75.51	24.23%	219.43	27.32%	43.21	52.96%
金湾区	31	45.59%	131.63	42.24%	336.88	41.95%	29.12	35.69%
斗门区	17	25.00%	104.5	33.53%	246.74	30.73%	9.26	11.35%
合计	68	100.00%	311.64	100.00%	803.05	100.00%	81.59	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 0.01 的误差。

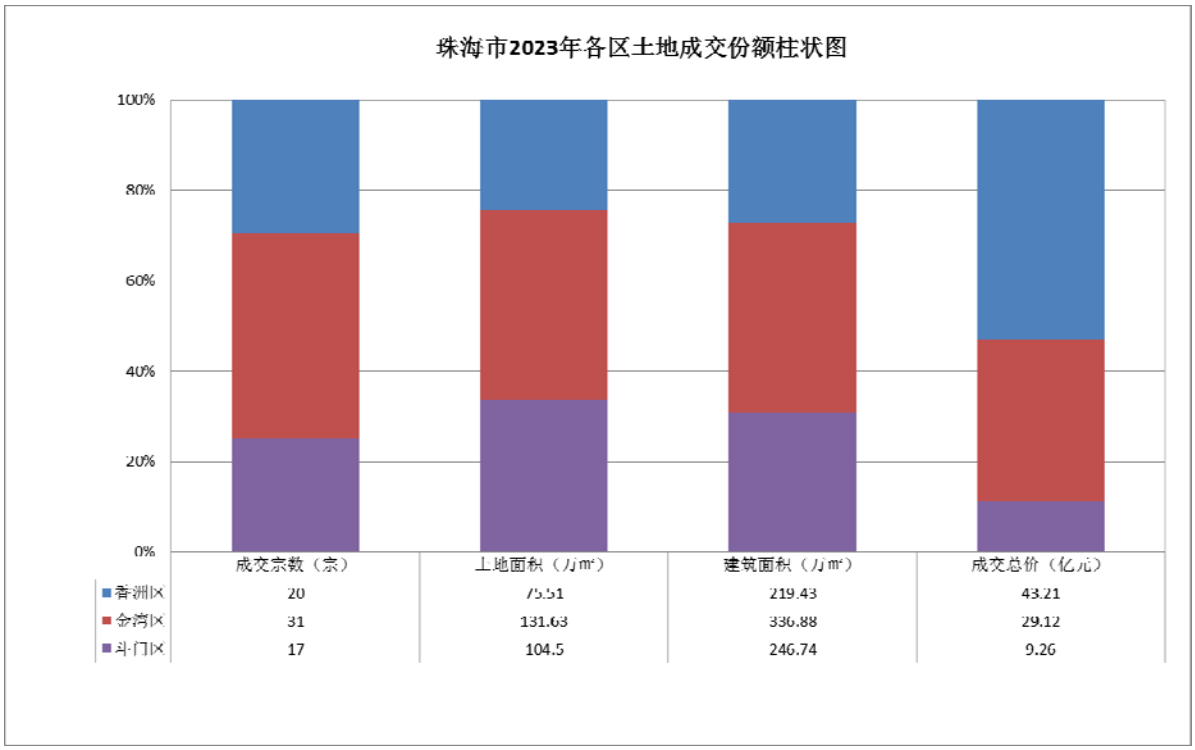


图 2-2 珠海市 2023 年各区土地成交份额柱状图

四、土地交易地价水平

土地交易均价有所下降 2023 年成交宗地中工业用地面积占总面积的85.84%、成交总价占 20.12%，导致 2023 年平均地价所有下降。2023 年各用途平均地价为 1715 元/㎡，较 2022 年的 2206 元/㎡下降 22.26%。

2023 年香洲区住宅、工业和其他用地平均地价分别是 11352 元/㎡、1325 元/㎡、3160 元/㎡。香洲区成交了 3 宗住宅用地，其中一宗为位于高新区金鼎片区的二类居住、小学、城市道路的混合用地，成交楼面地价为 6864 元/㎡。住宅用地剥离竞配建面积后可销售部分均价为 11821 元/㎡。

金湾区住宅和工业用地平均地价分别为 10110 元/㎡、606 元/㎡。住宅用地剥离竞配建面积后可销售部分均价为 10142 元/㎡。

斗门区商业、住宅和工业用地平均地价分别为 1518 元/㎡、3197 元/㎡、433 元/m² 。斗门区成交 3 宗住宅用地，其中 2 宗为位于富山工业园的四类居住用地，成交均价为 1195 元/㎡。住宅用地剥离竞配建面积后可销售部分均价为 4237 元/㎡。

2023 年珠海市各区出让成交土地平均地价见表 2-7、2023 年珠海市各区土地出让成交价格比较柱状图见图 2-3。

表 2-7 2023 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/㎡）	按可销售建筑面积计算的楼面地价（元/㎡）
商业	斗门区	1518	
住宅	香洲区	11352	11821
	金湾区	10110	10142
	斗门区	3197	4237
工业	香洲区	1325	
	金湾区	606	
	斗门区	433	
其他	香洲区	3160	

注：①平均地价中商业、住宅用地、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。

③2023 年成功出让土地包括商业 1 宗、住宅 8 宗、工业 56 宗、其他用地 3 宗。

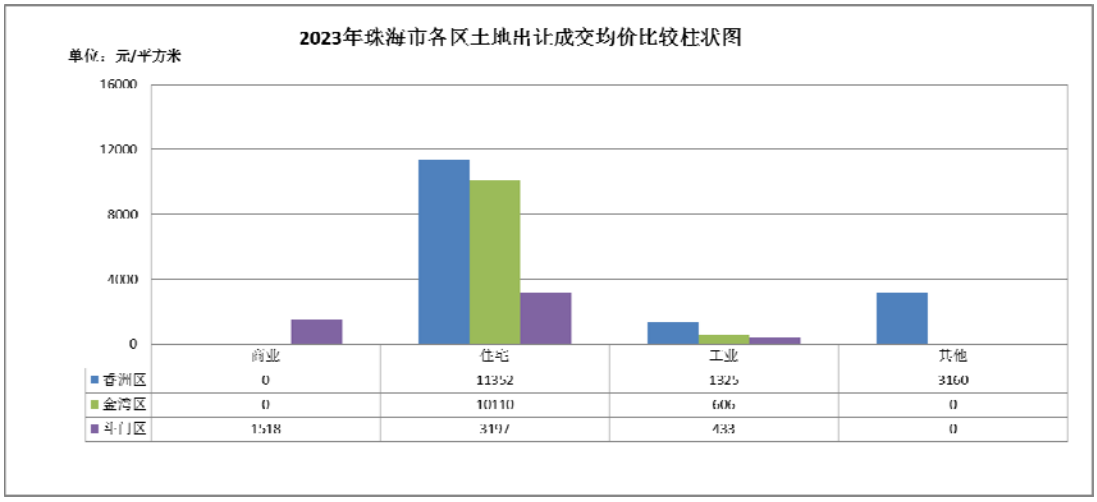


图 2-3 2023 年珠海市各区土地出让成交均价比较柱状图

2023 年珠海市土地出让地块多以底价成交，其中 23037/珠自然资储 2023-03 地块为当年成交单价最高的地块。该地块位于晨光路南侧、民生路西侧，规划用途为二类居住，用地面积为 17002.12 平方米，计容积率建筑面积 37404.63 平方米，用地容积率约 1.0-2.2。该地块于 2023 年 6 月 6 日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。

晨光路南侧、民生路西侧地块

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（筹）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。2023 年，土地市场供需两弱，本地国企拿地，总体延续低温态势。

2003-2023 年珠海市招拍挂出让土地见表 2-8，历年地王统计表见表 2-9，2023 年土地使用权出让统计表见表 2-10。

表 2-8　2003-2023 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
2008 年	14	212.22	185.37	4.74	256

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）
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
2023 年	68	311.65	803.04	81.59	1715

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 2023 年平均地价为各区各用途平均地价的算术平均值。

表 2-9　2004-2023 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

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
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
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	当年总价最高、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

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（含原横琴新区）	华发悦府
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）≤ 11.33	77.74	6000	当年香洲区总价最高（含原横琴新区）	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（不含原横琴新区）	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（不含原横琴新区）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（不含原横琴新区）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（不含原横琴新区）单价最高	碧桂园·濠月湾

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
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≤3.5 且＞1.0；A7 地块≤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	1.0-2.23	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（含原横琴新区）	格力海云居
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	169301.35	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	≤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≤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
2019	港珠澳大桥珠海口岸、联检大楼北侧	225563.09	商务、旅馆、商业、会展、综合交通枢	≤约 4.29	56.40	5828	当年总价最高	珠海世茂新领域房地产开发有限公

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
			纽、社会停车场					司
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
2021	高新区科创北围金业南路北、新湾五路西侧	146009.86	二类居住+商业+商务+旅馆业+公园绿地+文化设施+小学+城市道路	1.0-1.46	31.56	8776	当年总价最高	珠海市润地房地产有限公司
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
2022	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	1.0-2.13	34.65	9898	当年总价最高	珠海华翼开发建设有限公司
2023	晨光路南侧、民生路西侧	17002.12	二类居住	1.0-2.2	5.22	13955	当年单价最高	珠海城市新中心建设开发有限公司
2023	高新区金鼎片区金官路西、金文路南侧	160462.32	二类居住、小学、城市道路	1.0-2.05	22.56	6864	当年总价最高	珠海新澳港湾建设有限公司

表 2-10　2023 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（㎡）	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	22200/珠自然资储2022-32	富山工业园马山北路南侧、规划欣联路东侧	40242.47	四类居住	住宅70年，商业40年	1.0-3.0	120727.41	2022年12月23日-2023年1月4日	2023-1-4	1193	14400	1193	珠海斗门大横琴电子有限公司	
2	22199/珠自然资储2022-31	富山工业园马山北路南侧、规划中心东路东侧	45440.33	四类居住	住宅70年；商业40年	1.0-3.0	136320.99	2022年12月23日-2023年1月4日	2023-1-4	1196	16300	1196	珠海斗门大横琴电子有限公司	
3	22205/珠土储金工	珠海市南水镇海能路东北侧	21190.18	二类工业用地	50年	1.0-3.0	63570.54	2023年1月4日-2023年1月13日	2023-1-13	506	1072.2232	506	珠海森铂低温能源装备有限公司	1、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“七、石油、天然气”中“9、液化天然气技术、装备开发与应用”范用；2、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%，且行政办公、生活服务设施用途的建筑面积不得超过总建筑面积的15%。
4	22206/珠土储金工2022-41号	珠海市南水镇化联三路东南侧	18358.13	二类工业用地	50年	1.0-3.0	55074.39	2023年1月4日-2023年1月13日	2023-1-13	508	932.5931	508	珠海维众动力新能源有限公司	1、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)范围；2、建筑功能以厂房为主，建设功能以化学原料及化学制品制造业(专项化学用品制造)范项目为主，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%，且行政办公、生活服务设施用途的建筑面积不得超过总建筑面积的15%。

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	22207/珠自然资斗工 2022-04 号	斗门区新港大道西侧、水厂路南侧	31997.45	一类工业用地	50 年	2.0-3.0	95992.35	2023 年 1 月 13 日-2023 年 1 月 31 日	2023-1-31	440	1408	440	珠海市高仁新材料有限公司	准入产业类别：化学原料及化学制品制造业，非限制和禁止类项目；上述地块建筑功能以工业为主，该项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%，建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。
6	22208/珠自然资储 2022-33	斗门区白蕉镇新港大道西侧，新围路北侧	13508.45	商业性办公	40 年	≤2.0	27016.9	2023 年 1 月 19 日-2023 年 2 月 7 日	2023-2-7	1518	4100	1518	珠海白蕉海鲈产业中心有限公司	上述地块计容积率建筑面积为 27016.90 平方米。
7	22148/珠土储金工 2022-14 号	金湾区红旗镇珠海大道北侧、创业西路西侧	46102.15	二类工业用地	50 年	1.0-1.8	82983.87	2023 年 2 月 7 日-2023 年 2 月 16 日	2023-2-16	2059	9492.4327	2059	广东新绿天章办公科技有限公司	1、准入产业类别：信息产业类；2、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%。
8	23002/珠自然资富工 2023-01 号	富山工业园规划中心西路西侧、规划欣港路北侧	103199.15	二类工业用地	50 年	1.0-3.0	309597.45	2023 年 2 月 9 日-2023 年 2 月 21 日	2023-2-21	428	4416.9237	428	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
9	23004/珠土储金工 2022-50 号	金湾区南水镇三虎大道东北侧	5262.82	二类工业用地	0	1.0-3.0	15788.46	2023 年 2 月 13 日-2023 年 2 月 22 日	2023-2-22	502	264.1936	502	珠海市邑升顺电子有限公司	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“21、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

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	
														板和柔性电路板等）制造”范围。
10	23005/珠自然资储2023-01	高新区前环情侣北路南、前湾三路东侧	7409.41	幼托（18班）	50年	1	7409.41	2023年2月13日-2023年2月22日	2023-2-22	2294	1700	2294	珠海惠景城市建设有限公司	上述地块计容积率建筑面积为7409.41平方米。
11	23007/TJ2205	高新区北围片区天星四路北侧、新沙二路西侧	38000.12	一类工业用地（M1）+新型产业用地（M0）	A区域M1用地年限为50年；B区域M0用地年限为40年	A：3.0-4.0；B：4.0-5.0	168369.22	2023年2月15日-2023年2月24日	2023-2-24	1215	4617.0146	1215	珠海市一博电路有限公司	
12	23008/TJ2301	高新区金鼎片区金洲四路东、金品一路北侧	24999.83	一类工业用地	50年	3.0-3.5	87499.41	2023年2月15日-2023年2月24日	2023-2-24	652	1629.1556	652	珠海宏致科技有限公司	厂房配套设施建筑面积不应超过项目计容总建筑面积的15%，其用地面积不得超过项目总用地面积的7%。

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	
13	23009/TJ2217	高新区北围片区兴中路北、新湾六路西侧	55668.38	一类工业用地	50 年	3.5-4.0	222673.52	2023 年 2 月 17 日-2023 年 2 月 28 日	2023-2-28	1325	7376.0604	1325	珠海格创投资控股有限公司	
14	23010/TJ2209	高新区北围片区新沙五路北、天星六路东侧	11615.77	工业用地（新型产业用地 M0）	40 年	4.5-5.0	58078.85	2023 年 3 月 3 日-2023 年 3 月 14 日	2023-3-14	1965	2282.5	1965	志博信技术有限公司	准入产业类别：电子器件制造（集成电路）
15	23011/珠土储金工 2022-51 号	珠海市南水镇宝信路西北侧	35482.79	物流用地	50 年	1.0-2.0	70965.58	2023 年 3 月 20 日-2023 年 3 月 29 日	2023-3-30	633	2246.0607	633	广东港珠澳投资管理有限公司	1、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)》鼓励类第三十二条商务服务业（供应链管理服务）范围；2、物流用地的建筑中用于物资储备、简单加工、中转配送等功能的建筑面积不应低于总建筑面积的 60%，用于运营管理、批发展销等功能的建筑面积不应超过总建筑面积的 40%。
16	23012/珠自然资金工 2023-01 号	珠海市南水镇宝信路西北侧、顺朗路东北侧	65000.83	一类工业用地	50 年	1.0-3.0	195002.49	2023 年 3 月 20 日-2023 年 3 月 29 日	2023-3-30	633	4114.5526	633	珠海亚联糖业有限公司	1、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“29.新型酶制剂和复合型酶制剂、多元糖醇及生物法化工多元醇、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；2、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%，且行政办公、生活服务设施用途的建筑面积不得

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	
														超过总建筑面积的15%。
17	23013/珠自然资富工2023-05号	富山工业园马山北路南侧、雷蛛大道东侧	82100.22	二类工业用地	50年	1.0-3.0	246300.66	2023年3月21日-2023年3月30日	2023-3-30	433	3554.9396	433	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
18	23014/珠自然资富工2023-06号	富山工业园规划滨港路东侧、规划兴港路北侧	64954.73	二类工业用地	50年	1.5-3.0	194864.19	2023年3月21日-2023年3月30日	2023-3-30	435	2825.5308	435	珠海东方重工股份有限公司	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21条建筑产业第8项节能建筑、绿色建筑、装配式建筑技术、产品的研发与推广建设范畴
19	23016/TJ2302	高新区金鼎片区中珠渠北路北、金鼎中路东侧	100643.57	一类工业用地	50年	1.5-2.5	251608.925	2023年3月21日-2023年3月30日	2023-3-30	653	6568.6704	653	珠海格新建设开发有限公司	准入产业类别：半导体产业
20	23015/珠自然资富工2023-04号	富山工业园马山北路南侧、规划滨港路东侧	197426.21	二类工业用地	50年	1.0-3.0	592278.63	2023年3月21日-2023年3月30日	2023-3-31	437	8627.5254	437	珠海格创投资控股有限公司	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（㎡）	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	
21	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	18109.08	2023年3月27日-2023年4月7日	2023-4-7	2256	1021.3522	2256	珠海金智达智能开发有限公司	1、准入产业类别：新一代人工智能；2、上述地块建筑功能以工业用地（新型产业用地M0）为主，产业用房的计容积率建筑面积须大于等于用地总计容积率建筑面积的70%，不允许分割转让用地所有建筑物。
22	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	28355.9	2023年3月27日-2023年4月7日	2023-4-7	2802	1589.0647	2802	珠海馨动电器有限公司	1、准入产业类别：总部经济；2、上述地块建筑功能以工业用地（新型产业用地M0）为主，产业用房的计容积率建筑面积须大于等于用地总计容积率建筑面积的70%，不允许分割转让用地所有建筑物。
23	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	40698.65	2023年3月27日-2023年4月7日	2023-4-7	2763	2249.0074	2763	珠海芯烨电子科技有限公司	1、准入产业类别：高端打印设备；2、上述地块建筑功能以工业用地（新型产业用地M0）为主，产业用房的计容积率建筑面积须大于等于用地总计容积率建筑面积的70%，不允许分割转让用地所有建筑物。
24	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	503	382.0487	503	珠海海瑞德制药有限公司	1、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；2、建筑功能以厂房为主，建设功能以化学原料及化学制品制造业（有机化学原料制造）范围项目为主，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%，且行政办公、生活服务设施用途的建筑面积不得超过总建筑面积的15%。
25	23024/珠土储金工	珠海市南水镇兴海路东	6079.13	三类工业用地	50年	0.7-1.8	10942.43	2023年3月30日	2023-4-11	504	306.3882	504	珠海三力环保	1、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

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	
	2022-53 号	南侧						-2023 年 4 月 11 日					科技有限公司	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；2、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%，且行政办公、生活服务设施用途的建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。
26	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	505	518.9865	505	珠海市塔联科技有限公司	1、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；2、建筑功能以厂房为主，建设功能以国家发展改革委《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”范围项目为主；3、地块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%，且行政办公、生活服务设施用途的建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。
27	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	539	1584.6671	539	广东金利投资发展有限公司	1、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；2、地块项目所需行政办公及生活服务设施

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	
														用地面积不得超过项目总用地面积的 7%，且行政办公、生活服务设施用途的建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。
28	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	750	2857.8911	1050	广东泰博电气设备有限公司	1、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；2、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%。
29	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	438	1047.1586	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
30	23033/TJ2303	高新区金鼎片区金唐西路北、岐关路东、金鸿四路西侧	130969.41	一类工业用地+工业服务设施用地+城市道路用地	50 年	3.370385 7	441417.43	2023 年 5 月 9 日-2023 年 5 月 18 日	2023-5-18	798	10446.638	798	珠海高新储能产业园建设有限公司	

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	
31	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	509	4740.3272	509	金瑞树脂（珠海）有限公司	1、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；2、地块建筑功能以厂房为主，建设功能以国家发展改革委《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”范围项目为主，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%，且行政办公、生活服务设施用途的建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。
32	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	144860.24	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	506	7329.9282	506	华灿光电（广东）有限公司	1、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；2、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%。
33	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	13955	52200	13955	珠海城市新中心建设开发有限公司	上述地块涉及由竞得人配套建设并无偿移交产权的设施如下：社区用房（1 处，建筑面积≥300 平方米）由竞得人建成后无偿移交给万山区管委会，并由万山区管委会指定的部门接收管理，产权归万山区管委会；竞配阶段产生的人才住房（以下简称配建住房）由竞得人建成后无偿移交给

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	
														市住房保障服务中心，产权归市住房保障服务中心。
34	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	438	640.3171	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。
35	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-023 年 6 月 14 日	2023-06-15	642	2538.1322	642	珠海格创投资控股有限公司	1、准入产业类别：电子元器件制造；2、上述地块范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 7%，建筑面积不超过计容总建筑面积的 15%。
36	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-023 年 6 月 29 日	2023-6-29	436	766.3821	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 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
37	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	431	597.6742	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

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	
														塑基多层共挤或复合等新型包装材料建设范畴。
38	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	108788.03	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	509	5537.3108	509	广东普拉迪数控科技有限公司	1、准入产业类别：机械类;2、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%。
39	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	2023年6月15日-2023年6月27日	2023-6-27	1004	1305.2	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
40	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	199992.24	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	750	14999.418	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
41	23054/珠自然资储2023-02	高新区那洲片区会同南路南侧、北京师范大学西侧	40852.59	旅游及配套设施（包括酒店、办公、商业等）	40年	≤1.0	40852.59	2023年6月29日-2023年7月11日	2023-7-11	2570	10500	2570	珠海高新会同集文化旅游开发有限公司	

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	
42	23058/珠自然资富工 2023-12 号	富山工业园高栏港高速东侧、规划联沙路南侧	85843.4	二类工业用地	50 年	1.0-3.0	257530.2	2023 年 7 月 17 日-023 年 7 月 26 日	2023-7-26	441	3785.694	441	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。
43	23057/珠自然资金工 2023-05 号	金湾区三灶镇定湾十二路南侧、机场西路西侧	15665.48	一类工业用地	50 年	1.0-3.0	46996.44	2023 年 7 月 18 日-2023 年 7 月 27 日	2023-7-27	512	802.0726	512	珠海市金质精密科技有限公司	1、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）》鼓励类发展产业范围；2、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%。
44	23059/珠自然资金工 2023-04 号	珠海市金湾区平沙镇大庆路东侧、紫园西路南侧	18047.81	一类工业用地	50 年	1.0-3.0	54143.43	2023 年 7 月 19 日-023 年 7 月 28 日	2023-7-28	544	981.8009	544	林工（广东）智能装备有限公司	准入产业类别：GBT4754—2017《国民经济行业分类》C 门类中 3521 小类“炼油、化工生产专用设备制造”范围。
45	23060/珠自然资金工 2023-07 号	珠海市金湾区平沙镇平东路东北侧	20260	一类工业用地	50 年	1.0-3.0	60780	2023 年 7 月 19 日-023 年 7 月 28 日	2023-7-28	517	1047.442	517	广东艾瑞克新材料有限公司	准入产业类别：GBT4754—2017《国民经济行业分类》C 门类中 2929 小类“塑料零件及其他塑料制品制造”范围。
46	23061/珠自然资金工 2023-09 号	珠海市金湾区平沙镇平东路东北侧	10877.89	一类工业用地	50 年	1.0-3.0	32633.67	2023 年 7 月 19 日-023 年 7 月 28 日	2023-7-28	513	558.0358	513	珠海市歌珊地科技有限公司	准入产业类别：GBT4754—2017《国民经济行业分类》C 门类中 385 类“家用电力器具制造”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	
47	23062/珠自然资金工 2023-10 号	珠海市金湾区平沙镇平东路东北侧	28301.79	一类工业用地	50 年	1.0-3.0	84905.37	2023 年 7 月 19 日-023 年 7 月 28 日	2023-7-28	514	1454.7121	514	珠海金湾新创力产业发展有限公司	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“三十二、商务服务业”中“8、供应链管理服务”范围。
48	23063/珠自然资金工 2023-12 号	珠海市金湾区平沙镇平东路东北侧	20229.79	一类工业用地	50 年	1.0-3.0	60689.37	2023 年 7 月 19 日-023 年 7 月 28 日	2023-7-28	514	1039.8113	514	珠海鹏宇控股有限公司	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“四十四、公共安全与应急产品”中“30、航空应急医疗系统，机动医疗救护系统，卫生应急消毒供应装备，生命支持、治疗、监护一体化急救与后送平台”范围。
49	23064/珠自然资储 2023-08	香洲区科健路南侧、志云路东侧	5242.66	医疗卫生	50 年	3	15727.02	2023 年 7 月 21 日-2023 年 8 月 1 日	2023-8-1	4616	2420	4616	珠海市复得医院管理有限公司	建筑限高：80 米，须同时满足住房和城乡建设部、应急管理部《关于加强高层建筑规划建设管理的通知》（建科〔2021〕76 号）要求。
50	23066/珠自然资斗工 2023-02 号	斗门智能制造产业园新港大道西侧、福新路南侧	20002.71	一类工业用地	50 年	2.0-3.0	60008.13	2023 年 7 月 25 日-2023 年 8 月 3 日	2023-8-3	440	881	440	珠海广菁智能科技有限公司	1、准入产业类别：电气机械和器材制造业，非限制和禁止类项目；2、上述地块建筑功能以工业为主，该项目所需厂房配套设施建筑面积不应超过项目计容总建筑面积的 15%，其用地面积不得超过项目总用地面积的 7%。厂房不宜设置阳台，厂区内的宿舍不得每间设置厨房。工业项目用地范围内的配套设施严禁建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

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	
51	23076/珠自然资金工 2023-20 号	金湾区三灶镇定湾四路南侧、翔天路西侧	6010.45	一类工业用地	50 年	1.2-3.0	18031.35	2023 年 8 月 11 日-2023 年 8 月 22 日	2023-8-22	512	307.7351	512	珠海景德顺科技有限公司	1、准入产业类别：《国民经济行业分类》中 38 大类“电气机械和器材制造业”中 3831 小类“电线、电缆、光缆及电工器材制造，电线、电缆制造范围；2、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%。
52	23077/珠自然资金工 2023-22 号	金湾区红旗镇青年路南侧、创业中路东侧	4185.54	二类工业用地	50 年	1.0-3.0	12556.62	2023 年 8 月 11 日-2023 年 8 月 22 日	2023-8-22	513	214.7183	513	丽珠集团丽珠制药厂	1、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“十三、医药”中“新型药物制剂技术的开发和应用”范围；2、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%。
53	23078/珠自然资储 2023-07	高新区金鼎片区金官路西、金文路南侧	160462.32	二类居住、小学、城市道路	住宅 70 年，商业 40 年，小学、幼儿园、城市道路均为 50 年	1.0-2.05	328653.98	2023 年 8 月 10 日-2023 年 8 月 22 日	2023-8-22	6864	225600	6864	珠海新澳港湾建设有限公司	

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	
54	23079/珠自然资储2023-06	斗门区腾逸路北侧、福安路西侧	11424.75	二类住宅、商业	住宅70年、商业40年	1.0-2.6	29713.39	2023年8月10日-2023年8月22日	2023-8-22	7202	21400	7202	珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司	
55	23083/珠自然资斗工2023-03号	斗门区斗门镇582县道东侧	223457.34	采矿用地	20年	0.31	69271.7754	2023年8月25日-2023年9月5日	2023-9-5	194	4336	194	珠海航城矿业有限公司	准入产业类别：非金属矿物制品业（建筑用石加工），非限制和禁止类项目。
56	23081/珠自然资金工2023-21号	金湾区三灶镇机场西路西侧、定湾十三路北侧	7000.51	一类工业用地	50年	1.2-3.0	21001.53	2023年9月13日-2023年9月22日	2023-9-25	510	357.0261	510	广东德晴复合材料有限公司	准入产业类别:《国民经济行业分类》中30大类“非金属矿物质品业”中3091小类“石墨及其他非金属矿物制品制造、石墨及碳素制品制造”范围。
57	23087/珠自然资鹤工2023-03号	珠海市港平五路南侧、滨河路东侧	27356.08	一类工业用地	30年	1.0-3.0	82068.24	2023年9月19日-2023年9月28日	2023-9-28	867	2371.7722	867	珠海城市新中心建设开发有限公司	准入产业类别:竞得企业今后投资项目,将打造混凝土生产线及砂浆生产线基地。建成后将为鹤洲新区（筹）提供高质量的混凝土、砂浆等建筑行业必须的建筑材料,完善区域建筑产业供应链。为鹤洲新区（筹）基础设施建设、居住配套建设、工业用房建设等提供有力保障。

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	
58	23089/珠自然资金工 2023-13 号	珠海市平沙镇种业一路南侧	12667.24	新型产业用地（M0）	40 年	1.0-2.0	25334.48	2023 年 10 月 17 日-2023 年 10 月 26 日	2023-10-26	375	950.043	375	广东省良种引进服务公司	1、准入产业类别：GBT4754—2017《国民经济行业分类》M 门类中 7330 小类“农业科学研究和试验发展”范围；2、上述地块建筑功能以厂房为主，建设功能以 GBT4754—2017《国民经济行业分类》M 门类中 7330 小类“农业科学研究和试验发展”范围项目为主，产业用地的计容积率建筑面积须大于等于用地总计容积率建筑面积的 70%，生活服务设施用房建筑面积可根据用地实际情况进行设定。
59	23090/珠自然资金工 2023-18 号	珠海市南水镇平湾四路东北侧	86609.21	三类工业用地	50 年	1.1-1.8	155896.578	2023 年 10 月 18 日-2023 年 10 月 27 日	2023-10-30	511	4425.7307	511	珠海科恒新能源材料有限公司	准入行业类别:《国民经济行业分类》“39.计算机、通信和其他电子设备制造业”中“3985.电子专用材料制造”范围。
60	23091/TJ2308	高新区北围片区新沙三路北、天星一路东侧	33632.48	一类工业用地	50 年	3.5-4.0	134529.92	2023 年 10 月 30 日-2023 年 11 月 8 日	2023-11-8	645	2168.1739	645	珠海格创投资控股有限公司	1、准入行业类别：半导体及高端智能制造等；2、上述地块范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 7%，建筑面积不超过计容总建筑面积的 15%。
61	23092/珠自然资斗工 2023-04 号	珠海市斗门区白蕉片区南环路北侧、慧研路西侧	55429.92	一类工业用地	50 年	2.5-3.0	166289.76	2023 年 10 月 30 日-2023 年 11 月 8 日	2023-11-8	636	3524	636	珠海市锦实智能设备制造有限公司	1、准入行业类别：通用设备制造业，非限制和禁止类项目。2、述地块工业用房建筑面积占项目计容总建筑面积比例：≥85%，配套用房建筑面积占项目计容总建筑面积比例：≤15%。

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	
62	23094/珠自然资金工 2023-24 号	金湾区南水镇石油化工区平湾三路东北侧	119709.33	三类工业用地	50 年	0.8-1.8	215476.79	2023 年 11 月 10 日-2023 年 11 月 21 日	2023-11-21	650	7781.1065	650	珠海联邦制药股份有限公司	准入行业类别:《国民经济行业分类》“27.医药制造业”中“2710.化学药品原料药制造”范围
63	23095/珠自然资金工 2023-25 号	金湾区南水镇石油化工区平湾三路东北侧	66691.26	三类工业用地	50 年	0.8-1.8	120044.27	2023 年 11 月 10 日-2023 年 11 月 21 日	2023-11-21	650	4334.9319	650	珠海联邦动保有限公司	准入行业类别:《国民经济行业分类》“27.医药制造业”中“2750.兽用药品制造业”范围
64	23096/珠自然资金工 2023-26 号	珠海市金湾区三灶镇定湾六路北侧、胜利路西侧	5004.7	一类工业用地	50 年	1.0-3.0	15014.1	2023 年 11 月 14 日-2023 年 11 月 23 日	2023-11-23	511	255.7402	511	珠海格创云谷产业开发有限公司	准入行业类别：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
65	23098/珠自然香工 2023-004 号	香洲创源路西侧、科韵路北侧，三溪科创城 SX-31 地块	7055.35	一类工业用地	50 年	折算约 3.24	22881.3	2023 年 11 月 21 日-2023 年 11 月 30 日	2023-11-30	960	677.3136	960	珠海市圣昌电子有限公司	准入行业类别:电气机械和器材制造业
66	23104/珠自然资储 2023-09	金湾区联珠路东侧、恒星路南侧	35622.27	二类居住	70 年	1.0-2.50	89045.09	2023 年 12 月 1 日-2023 年 12 月 12 日	2023-12-12	10107	90000	10107	珠海华裕开发建设有限公司	上述地块涉及由竞得人配套建设并无偿移交产权的设施如下:托育服务设施及配套安全设施（建筑面积≥282 平方米）、竞配阶段产生的人才住房（下称配建住房）。上述配套设施由竞得人建成后无偿移交给金湾区政府，产权归金湾区政府，并由金湾区政府指定的部门接收管理。

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	
67	23105/珠自然资储2023-10	金湾区联珠路东侧、金腾路南侧	40701.78	二类居住	70年	1.0-2.92	118972.33	2023年12月1日-2023年12月12日	2023-12-12	10112	120300	10112	珠海华裕开发建设有限公司	上述地块涉及由竞得人配套建设并无偿移交产权的设施如下:托育服务设施及配套安全设施（建筑面积≥376平方米）、竞配阶段产生的人才住房（下称配建住房）。上述配套设施由竞得人建成后无偿移交给金湾区政府，产权归金湾区政府，并由金湾区政府指定的部门接收管理。配套设施移交环节中所产生的税费，须按照税务部门的规定，由竞得人和接收单位各自承担。上述配建住房由竞得人建成后无偿移交给政府，产权归市政府所有，由市住房保障服务中心统一接收管理。
68	23106/珠自然资储2023-13	珠海保税区南湾大道南侧、宝昌路西侧	23366.73	二类居住	70年	1.0-3.0	70100.19	2023年12月1日-2023年12月12日	2023-12-12	13238	92800	13238	珠海华璋开发建设有限公司	上述地块由竞得人配套建设并无偿移交产权的设施如下：社区用房1处（建筑面积≥600平方米）、托育服务设施及配套安全设施(建筑面积约为200-228平方米）、竞配阶段产生的人才住房(以下简称配建住房)。上述配套设施由竞得人建成后无偿移交给万山区管委会，产权归万山区管委会，并由万山区管委会指定的部门接收管理。配套设施移交环节中所产生的税费，须按照税务部门的规定，由竞得人和接收单位各自承担。上述配建住房由竞得人建成后无偿移交给政府，产权归市政府所有，由市住房保障服务中心统一接收管理。

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12月31日。

②22200/珠自然资储 2022-32 地块其他出让要求如下：上述地块计容积率建筑面积≤120727.41 平方米，其中居住建筑面积 90%、商业建筑面积 8%；上述地块涉及由竞得人配套建设并无偿移交政府产权的设施如下:社区用房(1 处，建筑面积 80 平方米)、社区卫生服务中心(1 处，建筑面积 200-300 平方米)由竞得人建成后无偿移交给斗门区政府，并由斗门区政府指定的部门接收管理产权归斗门区政府。

③22199/珠自然资储 2022-31 其他出让要求如下：上述地块计容积率建筑面积≤136320.99 平方米，其中居住建筑面积 90%、商业建筑面积≤8%；上述地块涉及由竞得人配套建设并无偿移交政府产权的设施如下:社区用房(1 处、建筑面积 800 平方米)、社区卫生服务中心(1 处，建筑面积 200-300 平方米)由竞得人建成后无偿移交给斗门区政府，并由斗门区政府指定的部门接收管理，产权归斗门区政府。

④23007/TJ2205 地块其他出让要求如下：建筑规模：计容积率建筑面积≥130369.10 平方米且≤168369.22 平方米（其中一类工业用地（M1）计容积率建筑面积不少于 64894.14 平方米，不大于 86525.52 平方米；新型产业用地（M0）计容积率建筑面积不少于 65474.96 平方米，不大于 81843.7 平方米）；一类工业用地厂房配套设施建筑面积不应超过项目计容总建筑面积的 15%，其用地面积不得超过项目总用地面积的 7%；新型产业用地（M0）产业用房的计容积率建筑面积须大于等于用地总计容积率建筑面积的 70%，生活服务设施用房建筑面积可根据用地实际情况进行设定。

⑤23009/TJ2217 地块其他出让要求如下：上述地块计容积率建筑面积≥194839.33 平方米且≤222673.52 平方米；A 区域：用地面积 40242.88 平方米，容积率 3.5-4.0，计容建筑面积≥140850.08 平方米且≤160971.52 平方米；B 区域：用地面积 15425.50 平方米，容积率 3.5-4.0，计容建筑面积≥53989.25 平方米且≤61702.00 平方米。

⑥23033/TJ2303 地块其他出让要求如下：准入产业类别：储能和新能源等主导产业为主；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。

⑦23054/珠自然资储 2023-02 地块其他出让要求如下：上述地块总用地面积为 40850.12 平方米（A 区域 22724.43 平方米，B 区域 18125.69 平方米），总计容积率建筑面积≤40850.12 平方米（A 区域≤22724.43 平方米，B 区域≤18125.69 平方米）。A、B 区域的具体功能配比统筹考虑，其中：旅游设施（含娱乐康体）≥8850.12 平方米，占比 21.7%；配套设施（商业）≤21500 平方米，占比 52.6%；配套设施（办公）≤3500 平方米，占比 8.6%；配套设施（酒店）≤7000 平方米，占比 17.1%。上述各功能比例可结合报建方案在 A、B 区域间调整，但总建筑面积不得增加。

⑧23078/珠自然资储 2023-07 地块其他出让要求如下：上述地块计容积率建筑面积≤328653.98 平方米，其中：A 区域:用地面积 35736.83 平方米，用地性质为二类居住（人才住房），计容积率建筑面积≤107209.17 平方米（住宅≤102809.17 平方米（含居住配建的公共服务设施，其中兼容商业设施比例≤10%），幼儿园≥4400.00 平方米）。B 区域:用地面积 27845.24 平方米，用地性质为小学用地（48 班），计容积率建筑面积≤25060.73 平方米。C 区域：用地面积 65389.08 平方米，用地性质为二类居住，计容积率建筑面积≤196384.08 平方米（住宅≤193084.08 平方米（含居住配建的公共服务设施，其中兼容商业设施比例≤3%），幼儿园≥3300.00 平方米）。D 区域：用地面积：31482.13 平方米，用地性质为城市道路；上述地块涉及由竞得人配套建设并无偿移交产权的设施如下：A 区域需配建：幼儿园（1 处，按 12 班配置，应独立占地建设，不得附建在住宅建筑中，用地面积≥3960 平方米，计容积率建筑面积≥4400 平方米，设置地下交通分流中心面积≥2000 平方米）、社区用房（1 处，建筑面积≥800 平方米）、托育服务设施及配套安全设施（建筑面积约 240-320 平方米）。B 区域需配建：小学：1 处，按 48 班配置，用地面积 27845.24 平方米，计容积率建筑面积≤25060.73 平方米，设置地下交通分流中心面积≥4000 平方米。C 区域需配建：幼儿园（1 处，按 9

班配置，应独立占地建设，用地面积≥3240 平方米，计容积率建筑面积≥3300 平方米，设置地下交通分流中心面积≥2000 平方米）、社区用房（1 处，建筑面积≥800 平方米）、托育服务设施及配套安全设施（建筑面积约 450-600 平方米）。D 区域需配建：城市道路（用地面积 31482.13 平方米）。竞配阶段产生的人才住房（下称配建住房）。上述配建的幼儿园、小学、社区用房、托育服务设施及配套安全设施、城市道路（含地下空间）由受让人建成后无偿移交给高新区管委会，并由高新区管委会指定的部门或区属国企接收管理，产权归高新区管委会。配建住房由竞得人建成后无偿移交给市住房保障服务中心，产权归市住房保障服务中心。

⑨23079/珠自然资储 2023-06 地块其他出让要求如下：上述地块计容积率建筑面积≤29713.39 平方米，其中住宅为 23770.71 平方米～26742.05 平方米（含居住配建的公共服务设施）；上述地块涉及由竞得人配套建设并无偿移交政府的设施及住房如下：社区用房（1 处，建筑面积 300 平方米）由竞得人建成后无偿移交给斗门区政府，并由斗门区政府指定的部门接收管理，产权归斗门区政府；竞配阶段产生的人才住房（以下简称配建住房）由竞得人建成后无偿移交市住房保障服务中心，产权归市住房保障服务中心。配建住房移交环节中所产生的税费，须按照税务部门的规定，由竞得人和市住房保障服务中心各自承担。

表 2-11　2023 年度珠海市土地交易（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
2	珠海高新区盘古纺织城有限公司	23074	珠海市金湾区红旗镇大林山东片珠海大道南侧	25821.39	工业用地	至2046-10-19止	1.4-1.8	25821.39	2023 年 8 月 9 日-2023 年 8 月 18 日	2023 年 8 月 18 日	750.1114	757.6114	地面地价 293 元/平方米	珠海粤明光伏有限公司

注：1. 23028-1 地块：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；经珠海市金湾区人民政府确认，该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；该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。

2. 23074 地块：存在开竣工违约行为，买受人须缴清开竣工违约金方能办理转移登记。其中开工违约金自 2018 年 10 月 20 日起算，期间可减免新冠疫情 144 天，每日按地价总额 7591489 元的 1‰计算，竣工违约金自 2021 年 10 月 20 日起算，期间可减免新冠疫情 144 天，每日按地价总额 7591489 元的 1‰计算；上述地块需补缴优惠地价款 2277446.7 元，买受人须缴清该笔优惠地价款方能办理转移登记；首次转让的应按照合同约定进行开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上。

六、2023 年珠海市城市地价动态监测结果

2023 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 23191 元/平方米（楼面地价水平值为 9438 元/平方米），与 2022 年比较，商业地价同比增长率为-0.91%；居住地价水平值为 31836 元/平方米（楼面地价水平值为 12762 元/平方米），居住地价同比增长率为-1.04%；工业地价水平值为 652 元/平方米，工业地价同比增长率为 0.62%。珠海市商业、居住用途地价受市场供求关系、经济形势变化和土地供应政策影响，增长幅度有所下降；珠海在坚持“产业第一”，对高新技术产业、先进制造业等给予政策扶持，工业地价增长率较去年平稳上涨。

2023 年，商业、居住、工业地价水平值之比为 1:1.37:0.03。居住地价占比保持最高，工业地价最低（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 2-4、图 2-5 所示。

表 2-11　2022-2023 年度珠海城市总体地面地价水平

单位：元/平方米

类　　别	2022 年度 地面地价水平值	2023 年度 地面地价水平值	地价增长率	地价指数
综　　合	21345	21128	-1.02%	300
商业用途	23404	23191	-0.91%	200
居住用途	32171	31836	-1.04%	355
工业用途	648	652	0.62%	176

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;

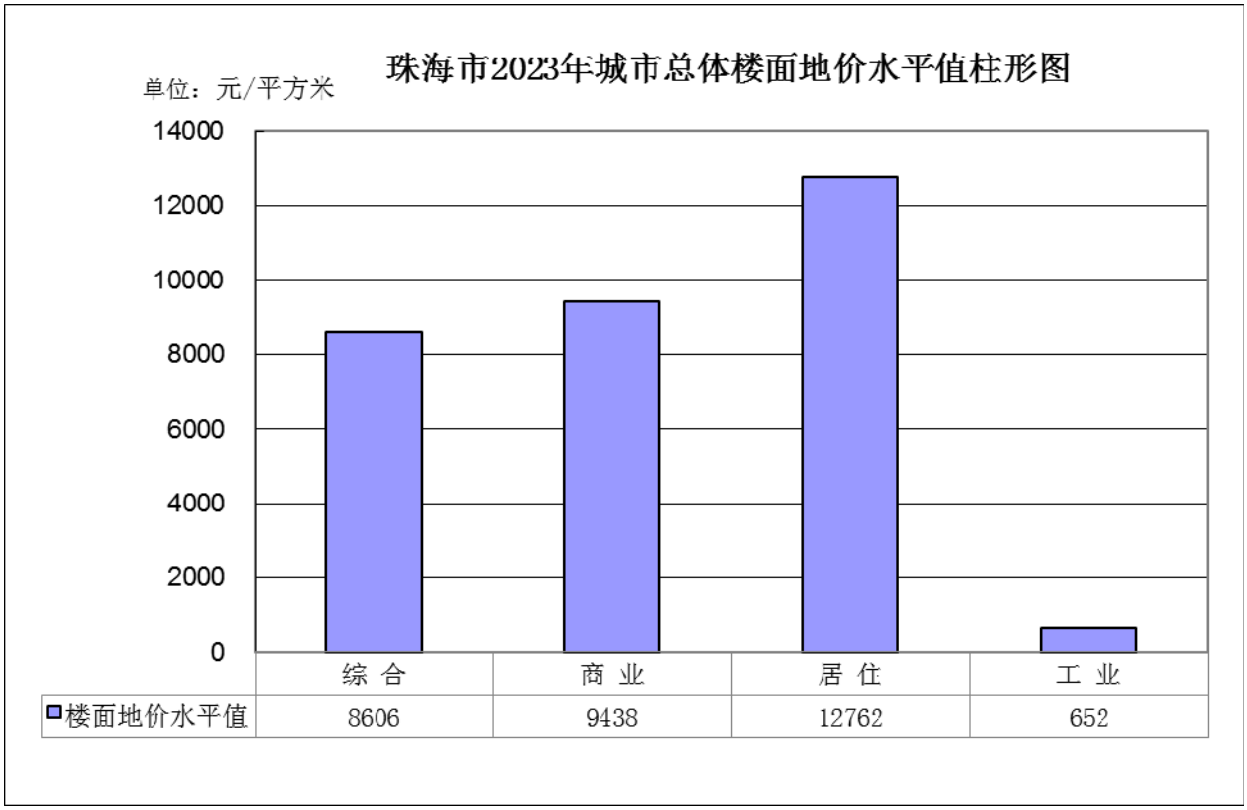


图2-4　珠海市2023年城市总体楼面地价水平值

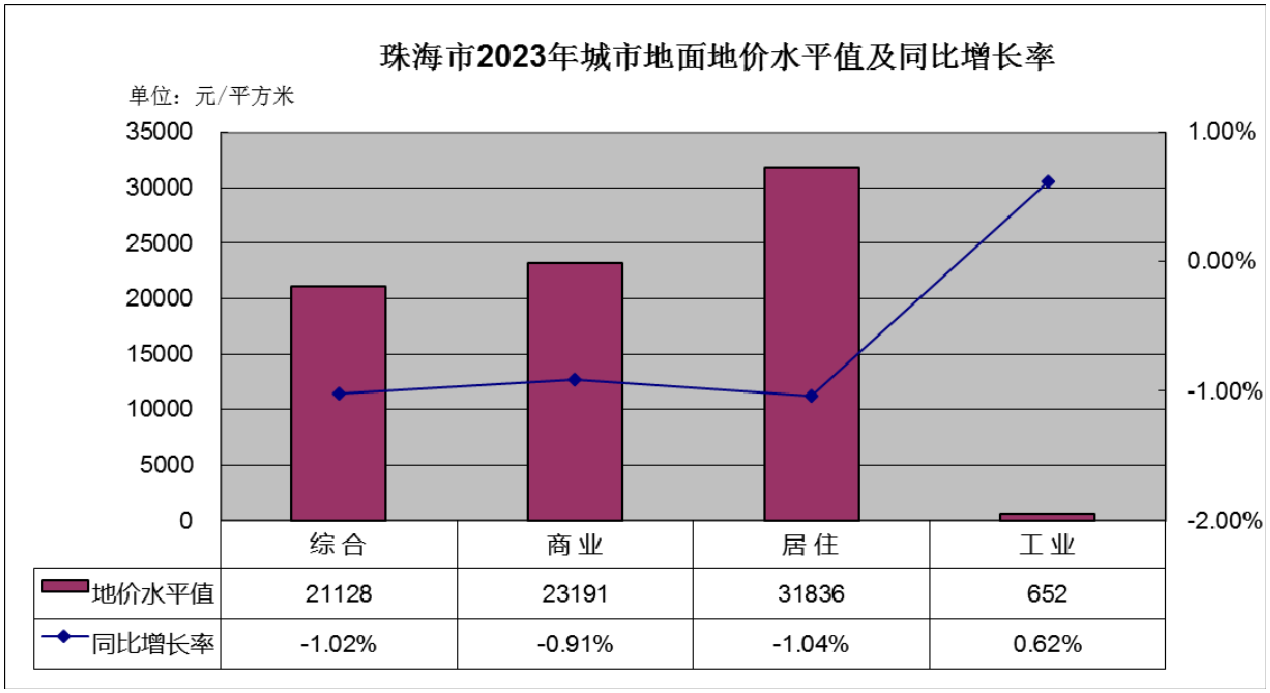


图 2-5　珠海市 2023 年城市地面地价水平值及同比增长率

七、2023 年地价整体走势预测

2023 年，中央从金融、财政、税收等层面加大楼市调控政策，增强对房地产的管控力度。中央重申“房住不炒、因城施策、保交楼及实施‘三大工程’建设”调控基调下，一是要求稳定房地产市场，坚持因城施策、一城策、精准施策，满足刚性和改善性住房需求，优化房地产政策，持续抓好保交楼保民生保稳定工作，稳妥处置房企风险，重拳整治房地产市场秩序。二是强调将从“防风化险”“满足房企合理融资需求”等方面发力，推动行业高质量发展，下阶段政策维稳力度有望进一步加强。三是要求金融系统要完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，构建房地产发展新模式。珠海市出台多项新政，包括首付降低、公积金优惠等，从政策调整来看，紧跟中央政策的步伐，全年松绑力度高于去年，下半年“爆发性”更强，助力保交楼、稳民生工作，推动珠海市房地产市场平稳健康发展。积极开展珠海市国土空间总体规划、横琴粤澳深度合作区建设和鹤洲新区总体发展规划建设，深化产城融合，推动区域协同发展，加快建设新时代中国特色社会主义现代化经济特区。

下半年以来，央行及各部委多次在重要会议上释放房地产维稳信号，多项国家政策出台，执行“认房不认贷”政策、减半征收证券交易印花税、降低存量首套住房贷款利率，进一步降低购房门槛和购房成本，加大“保交楼”政策支持力度；“三个不低于”，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，缓解房企资金压力，维护房地产市场稳健运行。珠海市大力推进针对房贷利率与认房不认贷的措施、出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》、推出了限购、限售政策等新政，落地性强，对降低房企资金压力、提高住宅品质建设、降低消费者购房门槛及加速房地产信心修复具有重要意义。

从城市规划建设来看，2023 年珠海市政府加大了对城市基础设施建设的投入，推动“三旧”改造、城市更新和交通规划建设。为了提升城市的整体形象和交通便利性，政府对道路、桥梁、交通枢纽等基础设施进行了大规模的改造和扩建。黄茅海跨海通道、珠机城际二期、深中通道伶仃洋大桥、珠海中心（鹤州）、机场改扩建工程，金海公路大桥、泥湾门大桥、珠海大道、九洲大道、人民路等快速化提升工程有序推进建设。推动“港车北上”“澳车北上”落地实施，通过珠海连接更广阔的空间，打好外贸、外资、外包、外经、外智“五外联动”组合拳。全力支持服务横琴粤澳深度合作区建设，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，努力成为全省发展又一重要引擎和珠江口西岸核心城市。

从土地交易情况来看，土地供应宗数较 2022 年较大幅度下降，珠海市 2023 年挂牌出让 13 宗居住用地，共有 8 宗居住用地挂牌成交，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，以产业发展为主带动城市整体发展模式，进一步稳定土地市场，从而保持房地产市场健康发展。

2023 年，房地产市场呈现前高中低后稳的趋势，展望后势，居民收入预期弱，购买意愿低及购买力不足等因素仍旧制约着市场修复节奏，2024 年楼市或持续弱复苏，成交仍需依赖宏观经济恢复及国民收入改善拉动。预计 2024 年，土地市场中央坚持以“促稳”为大方向，坚持稳中求进、以进促稳、先立后破。珠海市土地市场继续以工业用地成交为主，坚定“产业第一”前进方向，提升生产中心辐射带动能力。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，市场信心逐步增强，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 13.8%。1-11 月，全市完成基础设施投资同比下降 8.9%。从结构上看，第二产业中的工业投资同比上涨 4.8%；第三产业中房地产开发业投资同比下降 34.5%。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	-13.8
总计中：第一产业	-80.4
第二产业	4.8
第三产业	-21.7
总计中：基础设施	-8.9
总计中：工业	4.6
＃制造业	7.1
＃技术改造	9.8
房地产开发	-34.5

注：固定资产投资数据来源于珠海市统计局，下同。

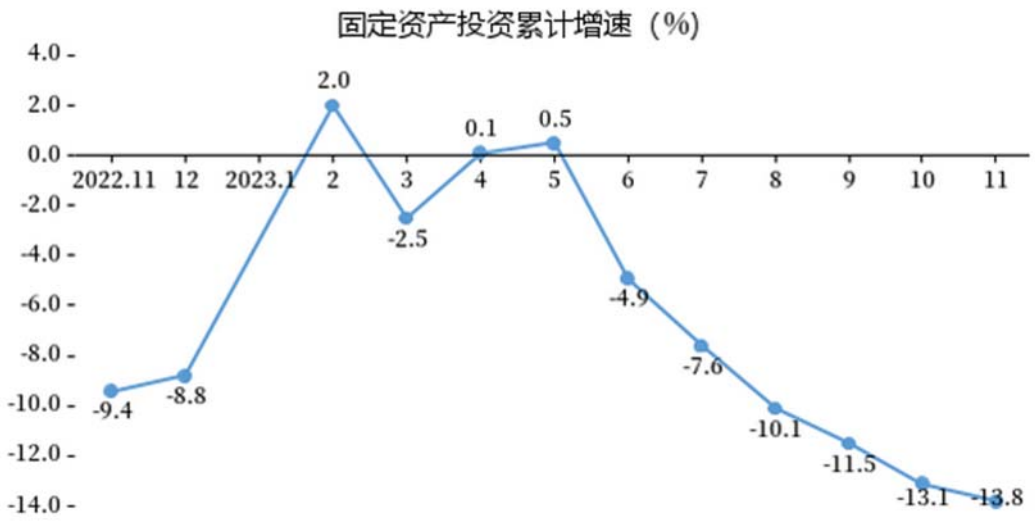


图 3-1 固定资产投资累计增长速度

二、房地产供求

2023 年中央政策端整体“松稳并重”，7 月起中央多次发力提振楼市，地方新政频出花式松绑，年内政策宽松氛围浓厚，优化力度显著高于近年，但受限于宏观经济运行承压，居民收入预期尚未扭转，政策显效不及预期。需求端：降首付比例、下调二套房贷利率、

“认房不认贷”、取消“限地价”等政策接连落地，将全年松绑基调推向高潮，释放了强烈的积极信号；供给端：11 月以来，央行频发声一视同仁支持房企合理融资需求，提出“三个不低于”，金融支持房地产政策再度发力，纾解房企资金压力，化解房地产市场债务风险，促进金融与房地产良性循环。2023 年珠海楼市政策支持力度加码，但政策效果减弱，难扭转需求疲软颓势，全年呈现底部企稳态势，土地市场供需两弱，本地国企拿地，总体延续低温态势。

施工面积同比下降，销售面积同比下降，楼市需求有所减少 根据珠海市统计局官网公布的《2023 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 3199.22 万㎡，同比下降 10.4%，其中住宅类施工面积 1723.05 万㎡，同比下降 8.8%。全市商品房竣工面积 322.91 万㎡，同比上涨 79.6%，其中住宅类竣工面积为 226.45 万㎡，同比上涨 122.9%。珠海市 1-11 月商品房销售面积为 249.42 万㎡，同比下降 21.6%，其中住宅销售面积为 198.53 万㎡，同比下降 20.2%；商品房待售面积为 678.46 万㎡，同比上涨 31.3%，其中住宅待售面积为 262.30 万㎡，同比上涨 42.7%。2023 年 1-11 月房地产开发与经营情况表见表 3-2。

2023 年，珠海市住宅累计施工面积同比增长率总体呈平稳态势，2023 年 1-11 月同比增长率达到统计时段内的最高值，为-8.8%；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 2023 年 1-3 月同比增长率达到统计时段内最高值，为 719.1%；珠海市住宅累计销售面积呈波动上涨趋势，2023 年 1-5 月同比增长率达到统计时段内的最高值，为-11.4%；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，2023 年 1-11 月同比增长率为 42.7%。

2023 年，珠海市办公楼累计施工面积同比增长率为负增长，2023 年 1-11 月同比增长率为-13.2%；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，2023 年 1-5 月为统计时间段内最高值，为 30773.3%，2023 年 1-11 月下降至 2.1%；办公楼累计销售面积同比增长率在 2022 年 1-12 月开始大幅下降至-33.6%，为统计时间段内最低值，2023 年 1-3 月开始回升，2023 年 1-6 月起再次呈负增长，2023 年 1-7 月小幅回升至 5.6%后持续下降；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。

2023，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-14.1%~-5%以内波动，2023 年 1-6 月同比增长率为统计时段内最低值，为-14.1%；统计时段内，竣工面积累计同比增长率变化呈波动上涨态势，2023 年 1-3 月达到最高值，为 5566.5%；累计销售面积 2023 年同比增长率呈波动下降态势，2023 年 1-2 月至 1-11 月均为负增长，1-3 月同比增

长率最小，为-81.4%；统计时期内，商业营业用房待售面积累计增长率均为正增长，2023年1-11月商业营业用房累计待售面积增长率为33.4%，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同比下降、二手房交易面积和交易金额同比上涨均超过50% 1-11月，珠海市商品房可供预售213宗，同比下降12.7%，商品房可供预售面积266.40万平方米，同比下降27.2%，商品房可供预售面积中主要是住宅，为198.49万平方米，同比下降21.7%，供应减少。二手房交易面积为219.96万平方米，同比上涨55%，二手房交易面积中主要是住宅，为200.49万平方米，同比上涨58.5%。二手房交易金额为289.31亿元，同比上涨52.9%，其中主要是住宅，为262.20亿元，同比上涨46.1%。2023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 2023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)	3199.22	-10.4
其中：住宅	1723.05	-8.8
办公楼	566.92	-13.2
商业营业用房	374.27	-8.1
商品房竣工面积(万平方米)	322.91	79.6
其中：住宅	226.45	122.9
办公楼	24.38	2.1
商业营业用房	31.51	223.7
商品房销售面积(万平方米)	249.42	-21.6
其中：住宅	198.53	-20.2
办公楼	26.77	-8.7
商业营业用房	11.89	-59.9
商品房待售面积(万平方米)	678.46	31.3
其中：住宅	262.30	42.7
办公楼	198.02	29.5
商业营业用房	101.47	33.4

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	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	2023 年 1-6 月	2023 年 1-7 月	2023 年 1-8 月	2023 年 1-9 月	2023 年 1-10 月	2023 年 1-11 月
施工面积(万平方米)	1888.38	1909.59	1666.33	1656.42	1639.96	1652.29	1628.19	1664.76	1674.08	1704.24	1705.75	1723.05
同比增长（%）	-10.0%	-10.3%	-15.2%	-15.4%	-16.3%	-16.3%	-19.3%	-18.6%	-12.0%	-10.6%	-11.6%	-8.80%
竣工面积(万平方米)	101.59	139.5	52.5	82.77	95.08	116.53	122.19	155.17	166.13	1.8483	203.45	226.45
同比增长（%）	-2.8%	-15.0%	349.4%	719.1%	397.0%	118.5%	73.5%	96.2%	82.1%	103.1%	115.9%	122.90 %
销售面积(万平方米)	248.89	266.21	30.87	77.56	95.68	115.17	138.44	150.29	159.41	168.88	179.45	198.53
同比增长（%）	-38.9%	-37.8%	-33.5%	-17.4%	-14.2%	-11.4%	-19.8%	-18.4%	-20.1%	-25.4%	-24.4%	-20.20%
待售面积(万平方米)	183.78	184.72	221.59	224.5	232.89	232.99	224.96	247.52	256.29	258.43	265.97	262.3
同比增长（%）	30.5%	25.2%	11.6%	25.9%	44.0%	45.8%	31.2%	48.1%	38.7%	43.6%	48.6%	42.70%

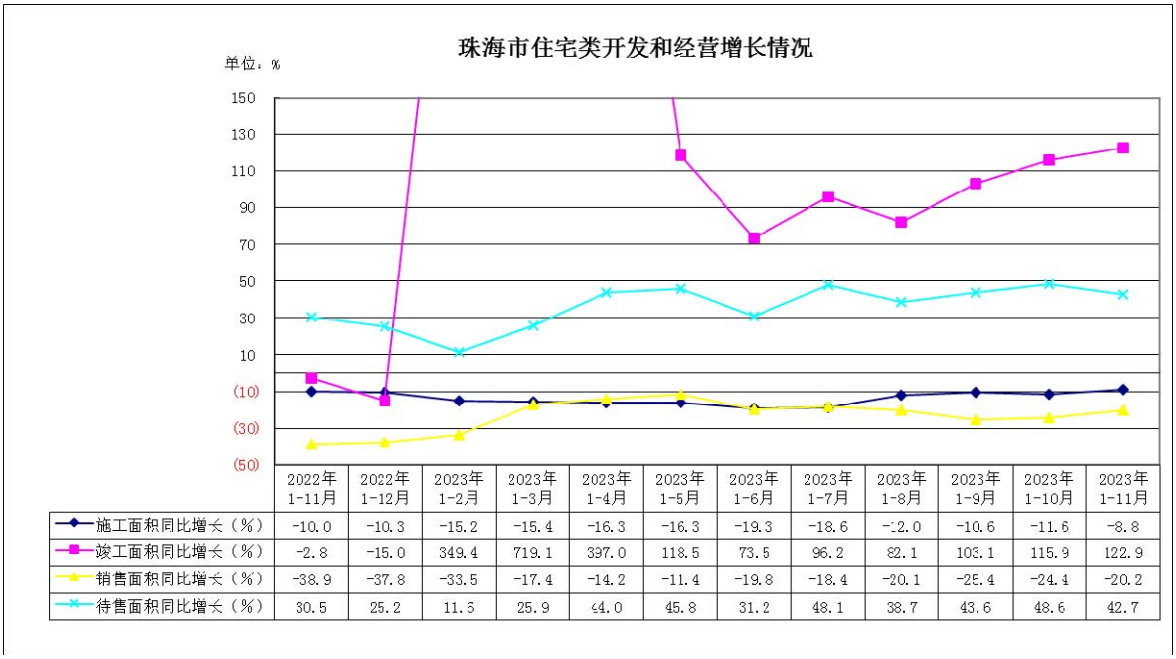


图 3-2　珠海市商品房住宅类开发和经营情况（全市）

注：由于图幅限制，2023 年 1-2 月、1-3 月和 1-4 月住宅类竣工面积同比增长率不在图上显示，详细数据请查看图中数值。

表 3-4　珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

月份 指标	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	2023 年 1-6 月	2023 年 1-7 月	2023 年 1-8 月	2023 年 1-9 月	2023 年 1-10 月	2023 年 1-11 月
施工面积（万平方米）	653	615.71	565.65	559.47	556.81	557.95	555.12	563.24	566.98	566.98	566.91	566.92
同比增长（%）	-11.0%	-16.7%	-14.4%	-15.6%	-16.4%	-17.3%	-17.7%	-16.9%	-16.1%	-16.1%	-16.5%	-13.20 %
竣工面积（万平方米）	23.87	33.37	26.57	14.36	25.72	19.62	19.62	19.62	19.62	19.62	24.38	24.38
同比增长（%）	-52.6%	-41.6%	408.8%	17140. 8%	30773. 3%	23453. 8%	460.2%	185.2%	185.2%	48.7%	84.8%	2.10%
销售面积（万平方米）	29.31	31.62	2.44	11.58	13.37	16.69	18.45	21.54	23.11	24.17	25.64	26.77
同比增长（%）	-25.3%	-33.6%	-16.2%	5.3%	0.3%	6.5%	-4.3%	5.6%	3.8%	-2.6%	-4.3%	-8.70%
待售面积（万平方米）	152.86	179.98	214.54	198.33	203.86	200.78	205.74	201.3	200.93	204.43	205.37	198.02
同比增长（%）	51.8%	77.0%	67.4%	57.7%	56.1%	43.0%	48.8%	43.5%	40.1%	44.3%	43.6%	29.50%

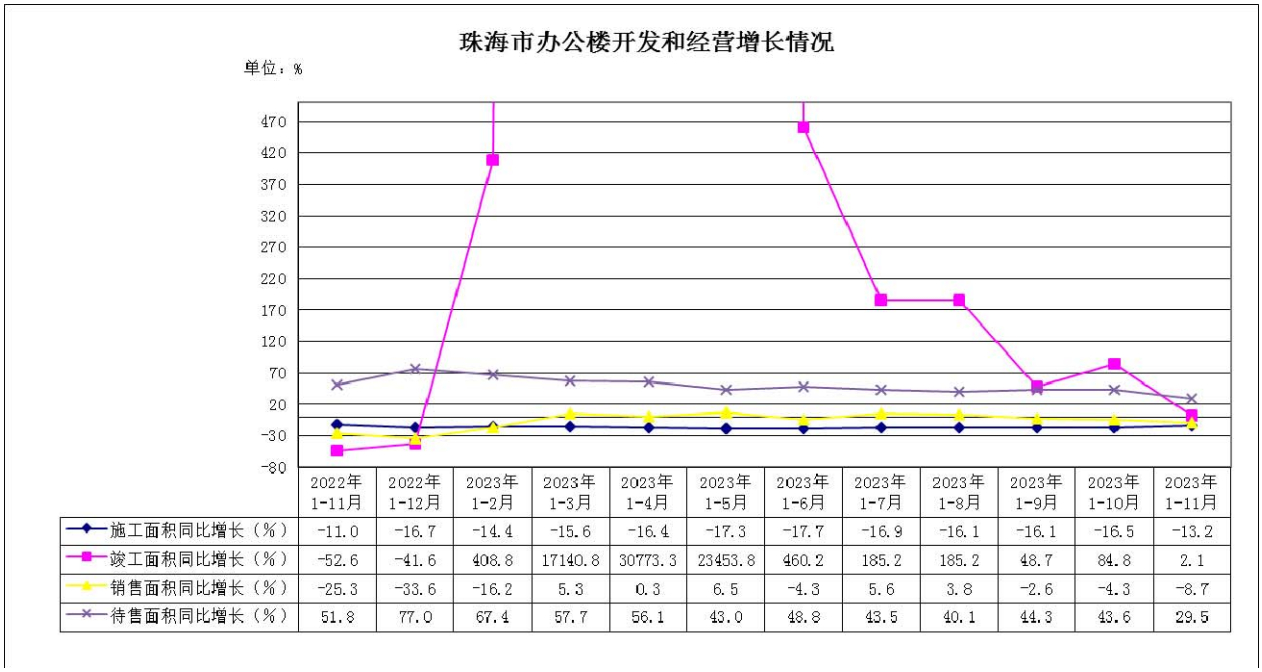


图 3-3 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

注：由于图幅限制，2023 年 1-3 月、1-4 月和 1-5 月办公楼类竣工面积同比增长率不在图上显示，详细数据请查看图中数值。

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	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	2023 年 1-6 月	2023 年 1-7 月	2023 年 1-8 月	2023 年 1-9 月	2023 年 1-10 月	2023 年 1-11 月
施工面积（万平方米）	407.11	391.16	354.31	366.76	366.31	368.54	366.26	368.53	372.59	373.46	373.97	374.27
同比增长（%）	-5.0%	-9.9%	-13.6%	-10.9%	-12.3%	-13.4%	-14.1%	-13.4%	-9.0%	-9.0%	-13.2%	-8.10%
竣工面积（万平方米）	9.73	20.69	17.6	25.5	23	24.36	24.36	25.59	26.15	26.15	28.52	31.51
同比增长（%）	-30.8%	-0.7%	598.2%	5566.5 %	5010.7 %	3174.6 %	1984.9 %	2090.5 %	1745.0 %	1199.8 %	701.9%	223.70 %
销售面积（万平方米）	29.64	30.1	0.62	2.04	2.94	4.29	6.22	6.87	9.52	10.37	11.19	26.77
同比增长（%）	289.1%	216.6%	-61.5%	-81.4%	-74.3%	-63.5%	-61.8%	-58.0%	-46.0%	-62.4%	-60.9%	-59.90 %
待售面积（万平方米）	76.09	89.13	102.16	94.21	98.12	99.16	99.2	99.81	98.74	98.77	100.89	101.47
同比增长（%）	34.6%	56.4%	54.6%	37.2%	41.6%	41.6%	40.9%	42.4%	36.7%	41.8%	100.9%	33.40%

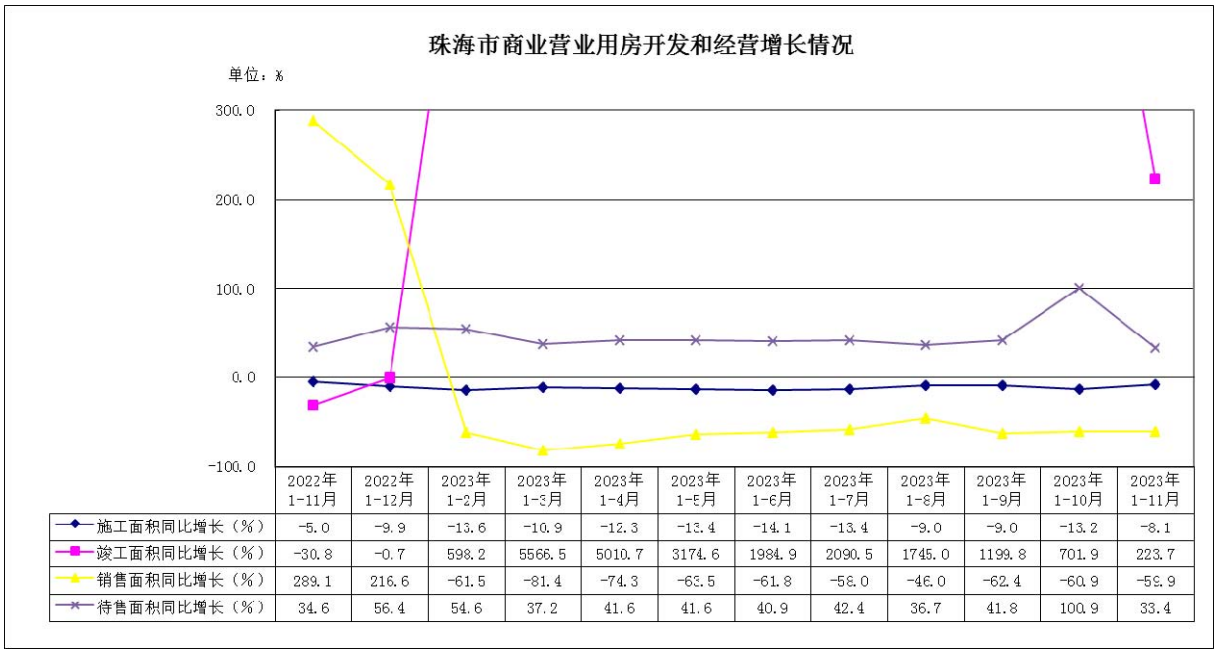


图 3-4　珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

注：由于图幅限制，2023 年 1-2 月、1-3 月、1-4 月、1-5 月、1-6 月、1-7 月、1-8 月和 1-9 月商业营业用房类竣工面积同比增长率不在图上显示，详细数据请查看图中数值。

表 3-6 2023 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)	213	-12.7
商品房可供预售面积(万平方米)	266.40	-27.2
其中：住宅	198.49	-21.7
办公楼	54.02	-41.8
商业营业用房	7.31	-55.2
其他	6.58	109.2
二手房交易面积(万平方米)	219.96	55.0
其中：住宅	200.49	58.5
办公楼	7.85	-28.5
商业营业用房	11.61	160.6
二手房交易金额(万元)	2893085	52.9
其中：住宅	2622048	46.1
办公楼	134513	211.4
商业营业用房	136524	151.9

三、房地产价格

1、新建商品房价格情况

2023 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，2023 年平均价格保持在 21473-21603 元/平方米范围内波动。2023 年珠海市紧扣“制造业当家”，以 5.0 产业新空间发展新模式为核心，加快打造“4+3”产业集群，持续优化营商环境。积极推进城市更新和基础设施建设，深化产城融合，推动区域协同发展，保持珠海市地价平稳运行。百城价格指数报告-珠海市监测样本平均房价走势图 3-5。

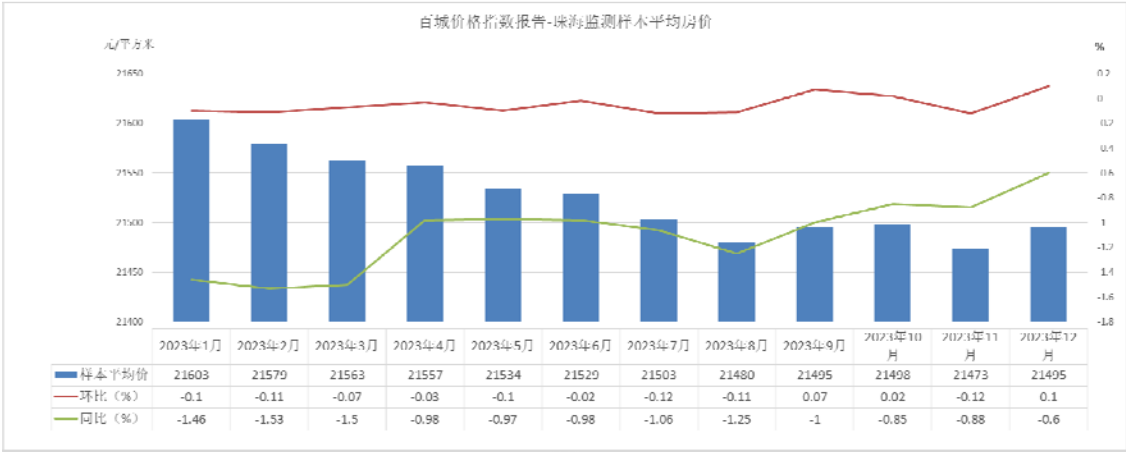


图 3-5　百城价格指数报告-珠海市监测样本平均房价走势图

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，但受市场经济发展放缓、新政策落地、供大于求、市场情绪持悲观态度等原因，2022 年 11 月至 2023 年 11 月，珠海市二手住房月交易均价总体呈波动下降态势，在 10525-15106 元/平方米范围内波动。其中 2023 年 11 月为 10525 元/平方米，为统计时段内最低值。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 3-6。

表 3-7 珠海市二手住房交易情况

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（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
月份 指标	2023 年 6 月	2023 年 7 月	2023 年 8 月	2023 年 9 月	2023 年 10 月	2023 年 11 月
二手住房交易面积（万平方米）	162900	155600	156900	126100	173200	371100
二手住房交易金额（万元）	217583	208108	191496	181011	208403	390566
二手住房平均价格（元/平方米）	13357	13375	12205	14355	12033	10525

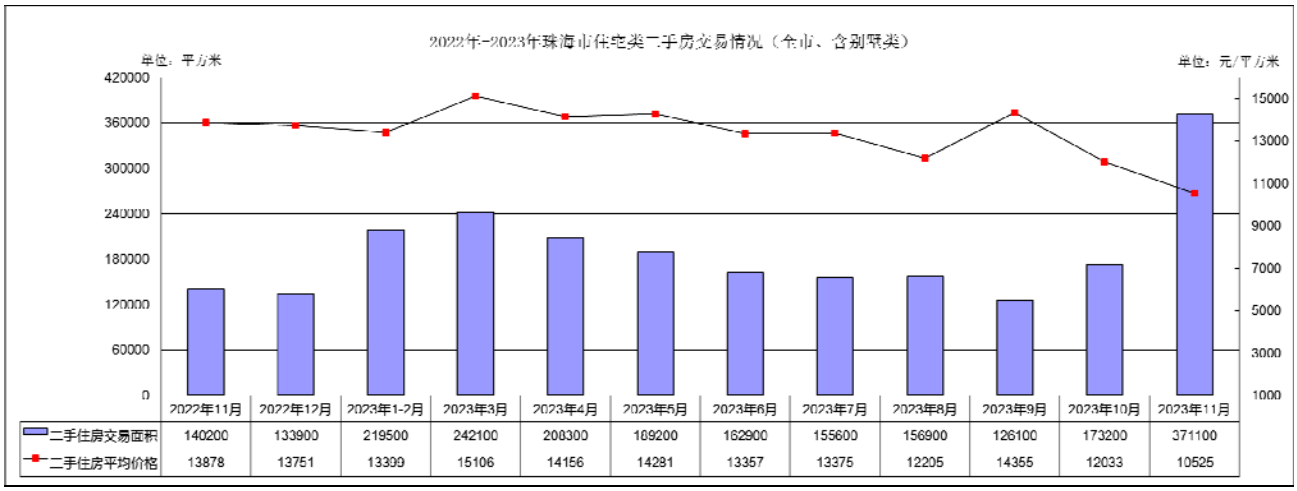


图 3-6 珠海市 2022 年-2023 年二手房住宅类交易情况

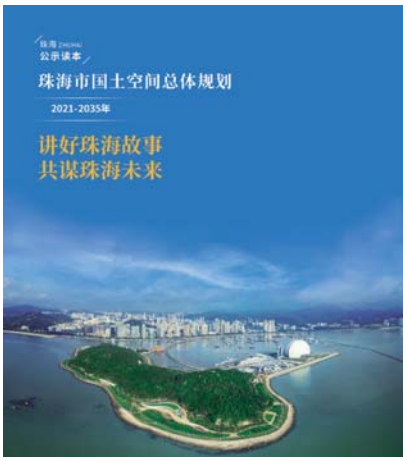
注：珠海市二手住房交易数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表，该数据为对统计局月累计数据进行处理后的月度数据。

第四部分 城市规划建设

一、城市规划

（一）《珠海市国土空间总体规划（2021-2035 年）》草案公示

2023 年 1 月 13 日，珠海市自然资源局发布《珠海市国土空间总体规划（2021-2035 年）》草案公示。



规划期限：2021 年至 2035 年。近期至 2025 年，远景展望至 2050 年。

规划范围：包括珠海市域（含横琴粤澳深度合作区）总面积约 11073 平方公里（按领海线计）。其中，陆域面积约 1725 平方公里，海域面积约 9348 平方公里。

城市性质：新时代中国特色社会主义现代化国际化经济特区、珠江口西岸核心城市、连接港澳的枢纽城市、区域性海洋中心城市、国际滨海旅游城市。

（二）《珠海市香洲中心城区 A105c06、A105c07 管理单元翠微旧村项目城市更新单元规划（2023 年控规修改）》批前公告

2023 年 3 月 25 日，珠海市自然资源局公布《珠海市香洲中心城区 A105c06、A105c07 管理单元翠微旧村项目城市更新单元规划（2023 年控规修改）》批前公告。

用地位置：该项目位于香洲区前山片区，人民西路以南，翠微西路以北明珠路以东，翠前路以西，临近城轨明珠站。项目更新单元划定范围总用地面积 34.4 万平方米，项目总计容建筑面积 128.54 万平方米。

修改原因：为有效推动翠微旧村项目的保护和开发，本次按照国家政策及有关保护图则的要求，在维持 128.54 万平方米总开发规模不变的基础上，根据历史建筑现状分布情况，对《洲区翠微城中旧村改造更新项目规划方案（控规修改）及供地方案》（珠香府复[2020]73 号）进行控规修改，调整用地布局，适当降低建筑高度确保文物、历史建筑、古树原

址保护。

（三）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。

城市空间结构图

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。

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

鹤洲新区（筹）规划范围示意图

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。

构建“一轴三片多组团”国土空间开发格局:

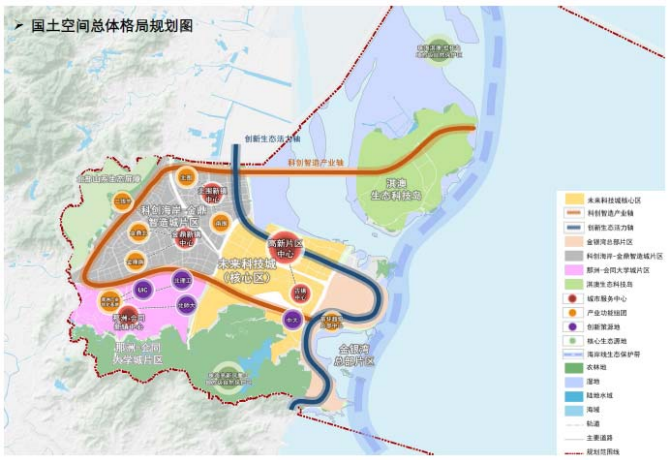
一轴：以港珠澳大桥延长线为依托，东接港澳、西联珠江口西岸地区，打造强集聚、高效能的港珠澳大桥拓展轴。

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。

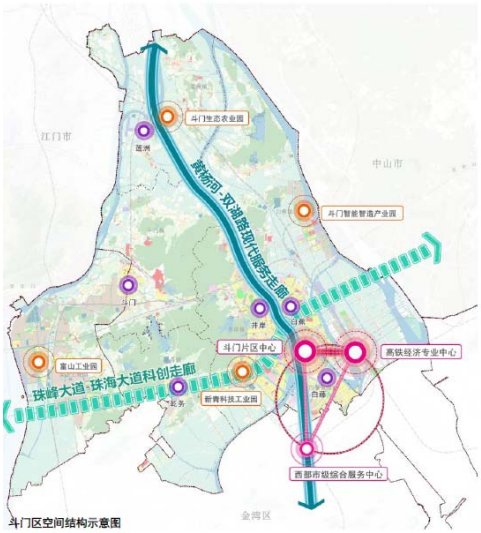
两轴：建设最具竞争力和活力的珠江口西岸科创活力发展轴。依托港湾大道-情侣路形成千亿级创新生态活力轴带，联动金唐西一二线外大产业，打造千亿级科创智造产业轴带。

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）

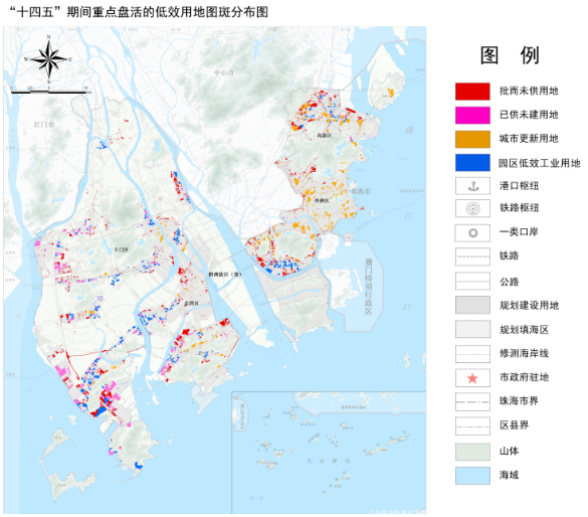
“三轴”：港珠澳大桥联动发展轴、双湖路城市发展轴、高栏港高速产业发展轴。

“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。

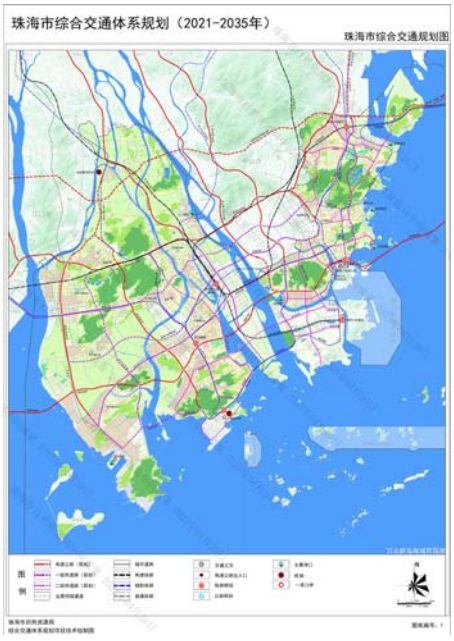
（四）《珠海市城镇低效用地再开发规划（2021-2025）》批后公告

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。

（五）《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。

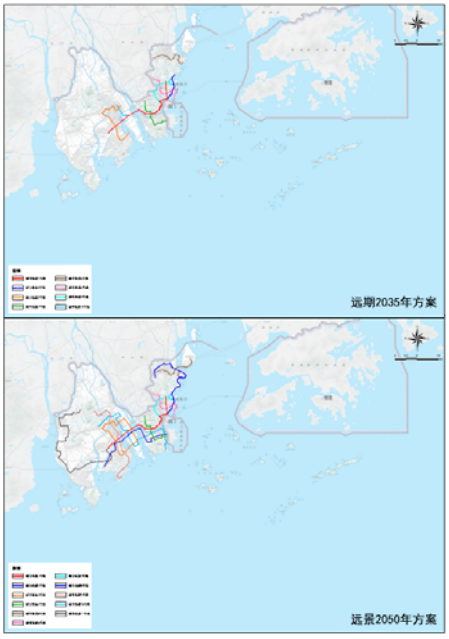
（六）《珠海市城市轨道交通线网规划（2021-2035）》草案

8 月 16 日，珠海市自然资源局发布《珠海市城市轨道交通线网规划（2021-2035）》草案，在远期（2021-2035 年）。

规划年限：远期：2035 年；远景：2050 年。

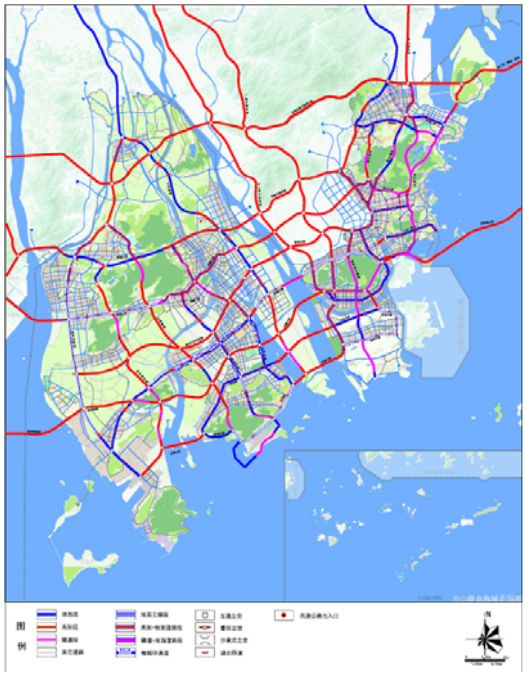
规划范围：珠海市域范围。

规划内容：规划形成城市轨道交通远期、远景线网方案。远期 2035 年规划 8 条城市轨道线路，线网总体规模约 165 公里。远景 2050 年规划 11 条城市轨道线路，线网总体规模约 417 公里。



（七）《珠海市城市快速路系统提升规划》草案

8 月 17 日，珠海市自然资源局编制《珠海市城市快速路系统提升规划》草案。



研究范围：本项目研究对象为全市规划明确的“八横十一纵”高快速路网中的快速路系统，研究范围为珠海市域。

研究年限：2035 年。

规划目标：

（1）摸清现阶段快速路理念和标准实施面临的困难；

（2）形成与珠海城市特性和发展形势高度匹配的快速路理念和标准；

（3）形成可指导后续实施的快速路提升规划方案。

二、城市建设

1. 珠肇高铁珠海至江门段瓦子佬隧道贯通

1 月 5 日，珠肇高铁珠海至江门段第一个贯通的隧道——瓦子佬隧道顺利贯通。珠肇高铁是广东省自主投资建设管理的第一条时速 350 公里的地方铁路。线路自深茂铁路区间引出，经江门、佛山抵达肇庆，向北对接贵广铁路和南广铁路。

2. 珠海中科先进院创新科技园主体建筑封顶 预计 2024 年 2 月竣工

1 月 5 日，珠海中科先进院创新科技园二号楼顺利封顶，全面进入主体结构施工阶段。该项目总投资 13 亿元，将建设成为珠江口西岸最高标准的生物医药创新创业综合体，预计 2024 年 2 月竣工。

3. 港湾大道路面恢复基本完成 计划近期开放双向通行

1 月 10 日，目前港湾大道（白埔路以北段）路面恢复基本完成，按照计划，该道路即将在近期开放双向通行，很快市民可由情侣北路经白埔路转入港湾大道。出行高峰崭新的路面将为周边繁忙的路网减负提效。

4. 珠海高栏港综合保税区通过验收

2 月 10 日，由海关总署、国家发展和改革委、商务部、财政部等七部委组成的联合验

收组，采取视频连线方式对珠海高栏港综合保税区进行验收。经过严格评审，联合验收组一致同意珠海高栏港综合保税区通过验收，标志珠海首个综合保税区正式建成。未来珠海高栏港综合保税区将充分发挥保税加工、保税物流、保税服务等功能，并在跨境电商、保税研发、期货交割等创新功能取得新突破。

5. 香海大桥西延线先行段建设进入冲刺阶段

2 月 15 日，香海大桥西延线先行段的桥梁建设已进入尾声，全长 6.2 公里的先行段将实现双湖路与香海大桥的衔接，联动西部生态新城与新青科技工业园，以路网提升推动优质资源向西部地区倾斜。香海大桥西延线先行段预计 2024 年建成，届时双湖路可直接出入香海大桥，湖心路西侧的西部生态新城（湖心新城）市政道路也可以和西延线的湖心路互通匝道相接。

6. 城轨前山站恢复停靠城际列车 恢复初期前往广州方向每日安排 3 趟列车

2 月 16 日起，依据铁路部门最新列车运行安排，城轨前山站将恢复停靠城际列车，恢复初期前往广州方向每日安排 3 趟列车，南屏、前山等地旅客出行更方便。

7. 高栏港疏港铁路物流园开工建设

3 月 1 日，珠海高栏港疏港铁路物流园项目正式奠基开工，建成后预计可达到年中转能力约 285 万吨，为珠海海铁联运体量倍增奠定了坚实基础，将成为珠海交通提升赋能经济高质量发展的重要成果之一。项目由珠海港集团下属珠海高栏港铁路股份有限公司建设运营，预计在今年年底前正式完工并投入使用。

8. 泥湾门大桥南侧辅道桥合龙 珠海大道扩建工程争取 2023 年年底具备通车条件

3 月 2 日，泥湾门大桥南侧辅道桥最后一节钢梁完成架设，实现合龙，珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程朝着 2023 年年底具备通车条件的目标开展攻坚。扩建工程全长 4.553 公里，完工通车后，该段珠海大道将变为双向 14 车道（泥湾门大桥除外），主线设计时速可达 100 公里（鹤洲隧道 80 公里），在现有道路两侧增设辅道实现拓宽，以提高承载能力，衔接未来建成的珠海隧道项目带来的交通需求。

9. 深中通道中山大桥钢桥面铺装完成 向 2024 年建成通车目标全力推进

3 月 12 日，广东交通集团发布消息，深中通道中山大桥钢桥面铺装顺利完成。深中通道是集“桥、岛、隧、水下互通”于一体的超大型跨海集群工程，全长约 24 公里。目前，深中通道项目建设正朝着 2024 年建成通车的目标全力推进，路面工程已完成第一阶段钢桥面铺装施工，接下来将实施混凝土桥面普通沥青砼铺装，伶仃洋大桥正开展钢箱梁吊装施工，海底沉管隧道已完成 31 个管节沉放安装，正进行最后一个管节（含最终接头）预

制，东、西人工岛建设稳步推进。

10. 高新区金凤路正式开通

3 月 18 日，金凤路（港湾大道至科技四路路段）正式开通。金凤路为双向 6 车道，是高新区的主要交通干道，开通后，北围片区车辆可以直接通过该路段往返港湾大道，有效地提高了路网通达性；同时，有效缓解金星路的交通压力，市民出行将变得更加便利。

11. 空港国际智慧物流园项目货站楼工程主体结构封顶

3 月 18 日，由航空城集团二级子公司珠海航空城物流有限公司在珠海机场投资建设的“空港国际智慧物流园项目”货站楼工程正式完成主体结构的封顶。该项目为我市的“市重点工程”，是港珠澳大桥经贸新通道上的重要枢纽。项目建成后将是亚洲单体最大的“多层结构+智能化”的机场货站，珠海机场的货运保障能力由原来的 5 万吨/年大幅提升至 50 万吨/年。园区内规划设有国际货运区、国际冷链区、快件分拨中心、国内货站、国内冷链区等。

12. 黄茅海跨海通道 3 座主塔封顶

3 月 29 日，广东省交通集团发布消息，粤港澳大湾区重点工程黄茅海跨海通道项目建设取得进展，黄茅海大桥东塔、西塔和高栏港大桥西塔 3 座主塔封顶。目前，黄茅海跨海通道建设顺利，关键控制性工程黄茅海大桥与高栏港大桥 2 座主桥的 5 座主塔已封顶 4 座，最后 1 座主塔将于 5 月前封顶。项目预计 2024 年建成通车，建成后，将与港珠澳大桥、深中通道、南沙大桥、虎门大桥，共同组成粤港澳大湾区跨海跨江通道群，助力粤港澳大湾区早日形成世界级交通枢纽。

13. 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。

14. 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。

15. 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。

16. 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。

17. 金湾“绿能港”二期项目主体结构完工

7 月 3 日，中国海油对外宣布，随着 5 座全球单罐容量最大的 27 万立方米液化天然气储罐完成穹顶浇筑作业，金湾“绿能港”二期项目实现主体结构完工，向项目投产运营又迈出关键一步。该项目建成后，将大幅提升粤港澳大湾区和华南地区的天然气调峰保供能力。

18. 珠海两个城市更新项目 学校用地规划拟调整

8 月 7 日，珠海市自然资源局对外发布涉及香洲北中央创新区和吉大旧村更新项目的控制性详细规划修正计划，其中均涉及学校用地指标调整。香洲北中央创新区调整后拟在兴业路东侧预留用地，打造一处 24 个班级规模的幼儿园以及一处 48 个班以上规模的小学，配置地下分流中心与停车场。吉大旧村调整预留在白莲路南侧打造一处 48 个班规模的小学，另预留一处 12 个班规模的幼儿园用地在片区内。

19. 金海公路大桥全线贯通 拟年底与珠机城际二期同步通车

8 月 9 日，金海公路大桥已实现全线贯通，并已完成路面沥青试验段铺装。珠海高速公路运营有限公司有关负责人表示，按照工程施工计划，金海公路大桥（横琴互通至紫竹湾互通段）将在今年年底与珠机城际二期同步通车。金海公路大桥通车后，从横琴驾车到珠海机场大约 25 分钟。

20. 黄茅海跨海通道象山隧道双线贯通 打通全线陆地与海域联系的“咽喉要道”

8 月 15 日，黄茅海跨海通道项目象山隧道于当天下午 5 时实现双线贯通，彻底打通全线陆地与海域联系的“咽喉要道”，为后续路面施工奠定了坚实基础。黄茅海跨海通道项目全长约 31 公里，其中跨海段约 14 公里，设超大斜拉桥 2 座，中、长隧道各 1 座，互通立交 4 处。其中，狮山隧道已于 2022 年 8 月 8 日贯通。此次贯通的象山隧道 2021 年 3 月 3 日开工，是连接黄茅海跨海通道陆地与海域的关键一环。该隧道位于台山市赤溪镇，右线长 1590 米，左线长 1670 米，由中铁十二局承建。目前，黄茅海跨海通道建设进展顺利，海域段两座主桥的 5 座主塔已完成封顶，全面进入钢箱梁吊装。全年建设计划稳步推进，预计 2024 年年底建成通车。

21. 珠海机场新建塔台及配套项目开工 规模是现有塔台 5 倍，预计 2024 年年底完工

8 月 17 日，珠海机场新建塔台及配套项目工程举行开工仪式。被命名为“海之珠”的新塔台规模是现有塔台的 5 倍，预计 2024 年年底完工，2025 年年底投运，将进一步助力珠海机场综合保障能力和安全运行效率的提升。

22. 珠海中心粮库二期项目主体建安工程移交使用

9 月 6 日，珠海中心粮库二期项目主体建安工程移交使用。珠海中心粮库二期项目主体建安工程总建筑面积超过 7.8 万平方米，共分为仓储区与加工区两大功能区，主要包括 18 座浅圆仓、16 座立筒仓、2 座散装平房仓，仓容能力达 18.18 万吨。

23. 港湾 5 号•人工智能与机器人产业园（A 区）项目主体结构全面封顶

9 月 16 日，由中建五局华南公司承建的港湾 5 号•人工智能与机器人产业园（A 区）项目主体结构实现全面封顶，预计年底全面竣工交付使用，将进一步助力高新区建设科技创新策源地，赋能产业高质量发展。该项目位于珠海市高新区京珠高速西侧、北沙一路东侧，建筑总面积 9.6 万平方米。

24. 富山工业园产业项目有序推进 泰和电路科技（珠海）有限公司一期项目封顶

9 月 20 日，位于富山工业园的泰和电路科技（珠海）有限公司厂房及配套项目一期工程全面封顶，进入二次结构及机电安装阶段，预计明年一季度试产。该项目位于富山工业园七星大道南侧、规划医药路东侧，用地规模为 100 亩，拟建 8 栋建筑，主要研发生产智能医疗、精密线路板、高端工控设备等产品，达产后每年可生产 360 万平方米双面、多层精密线路板。

25. 高新互通对外开放通行

9 月 27 日，作为高新区枢纽工程的高新互正式起对外开放通行。高新互通（金琴快线

路口-兴业快线路口）项目位于珠海高新区，西南向接北京理工大学珠海学院门前的金琴快线一期起点，东北向接金琴快线北延线（一期）至深中通道，东南向接港湾大道和兴业快线，西北向接港湾大道至京珠高速，为城市快速路，全长 3.68 公里。兴业快线、港湾大道、金琴快线以及在建的金琴快线北延段、京珠高速连接线将实现快速无缝衔接。

26. 兴业快线（北段）西线及迎宾路支线正式通车

11 月 5 日，省、市级重点交通工程兴业快线（北段）西线及迎宾路支线正式面向社会车辆开放。兴业快线全长约 25 公里，对于构筑珠海市“八横十一纵”千线路网骨架格局、对接深中通道和港珠澳大桥具有重要战略意义。其中，北段工程是珠海建市以来单体投资规模最大、首条整体按照 PPP 模式建设的城市快速路。此次通车的（北段）西线及迎宾路支线，全线限速 60 千米/小时，限高 4.5 米。西线经由香洲区梅华路交迎宾北路交叉口进入，穿过石溪隧道、大镜山隧道，到山谷桥梁段向西进入，通往珠海高新区方向，出杨寄隧道后可进入高新区哈工大路，或前行至高新互通立交，较通车前可提速一倍以上，实现核心城区“15 分钟上高快速路”。

27. 深中通道海底隧道贯通

11 月 28 日，连接深圳市和中山市以及广州市南沙区的深中通道（又称“深中大桥”）海底隧道贯通，标志着深中通道主线正式贯通，预计 2024 年 6 月通车。深中通道是粤港澳大湾区核心交通枢纽工程，全长 24 公里，是一项集“桥岛、隧、水下互通”于一体的跨海集群工程。深中通道桥梁部分长约 17 公里，其中伶仃洋大桥主跨 1666 米，主塔高度 270 米，是世界上最大跨径海中钢箱梁悬索桥和世界上最高通航净空尺度的跨海桥梁；海底隧道部分长约 6.8 公里是世界最长、最宽的钢壳混凝土沉管隧道。深圳与珠海的车程将缩减为约 1 小时，深中通道将成为连通珠江口东西两岸城市群的交通大动脉。

28. 珠海首个“建成即交付”5.0 产业新空间启用，国内领先智能硬件企业入驻金湾

12 月 20 日，由格力集团投资建设的珠海市金湾区 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。国内领先的新型智能硬件一体化解决方案提供商和服务商、A 股上市企业奋达科技的入驻，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。

29. 珠机城际二期完成接触网热滑试验 最快有望 2024 年 1 月开通试运营

12 月 23 日，珠机城际二期顺利完成接触网热滑试验，标志着全线四电工程全面完工，最快有望明年 1 月开通试运营。珠机城际二期四电工程由中铁武汉电气化局承建，并在 12 月初相继完成接触网全线送电测试与冷滑试验。珠机城际铁路是珠三角轨道交通的重要组成部分，也是广珠城际向珠海西部延伸的一条重要延长线。珠机城际二期起自珠海长隆站，途经井湾站、鹤洲南站、三灶东站，最终抵达珠海机场站。

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地产市场热点产业板块的航空新城和房地产市场热点板块的金湾滨海商务区备受关注。房地产市场方面，2023 年 11 月，“四大中心+商都”的环湖城市新封面画作完整呈现。随着新一轮规划设计的编制，航空新城片区由 1.0 到 2.0 的升级路径将愈发清晰，更多市级公共服务设施有望落地金湾，为珠海未来城市功能再造和城市能级量级提升提供强有力的支撑，仍为珠海近年来发展的房地产市场热点板块。2023 年 3 月 22 日，“三溪科创小镇”正式更名为“三溪科创城”，该片区以光电产业为特色，重点发展光电、5G+智能制造、数字经济三大产业，集聚总部企业及上市公司。未来，三溪科创城将打造成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，成为珠海近年来发展的产业热点板块。

航空新城

地理位置 金湾区航空新城包括 C 片区、B 片区、南拓区、滨海商务区。金湾区航空新城建设管理指挥部管理范围约为 25 平方公里，其中 C 片区是航空新城核心区，东起机场东路，西至双湖路，北到金湖大道，南到中心河的规划主干道，总用地面积约 3.8 平方公里；B 片区位于红旗镇，东起双湖路、西至机场北路、南临中心河、北到珠海大道，约 6.19 平方公里；南拓区东起金湾路、西至机场北路、南临湖滨路、北到中心河，包含高尔夫小镇、金湖公园和待开发水塘区三个区域，约 11.1 平方公里；滨海商务区分为南、北片区开发，约 4.3 平方公里。

发展定位 根据《珠海市金湾区国土空间分区规划（2021-2035 年）》草案，金湾区将定位为“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”，形成“三轴一心，双港三区”城镇空间结构。其中，“一心”

为西部城市中心，“一主”为西部市级综合服务中心（南拓区），“三副”为金湾片区中心（C 片区）、金湾枢纽基本城市组团副中心（B 片区）、航空产业文体休闲中心（滨海商务区）。

四大片区规划建设 C 片区：为“一心、两带、三片”的空间结构，打造绿色生态、功能丰富、可持续发展的国际花园城市。一心：规划区西部形成集商业、商务办公、文化娱乐于一体的金湾区综合服务中心；两带：规划沿中心河形成一条重要的滨水景观休闲带，结合中心湖公园绿地形成中央公园景观休闲带；三片：东部居住片区、南部滨水居住片区以及西部综合服务片。金湾航空新城核心区高规格打造的公共文化中心、产业与市民服务中心、华发国际商务中心、市民艺术中心、金湾华发商都等一批公共设施，总建筑面积约 81 万平方米，总投资约 120 亿。

B 片区：规划范围东临航空新城核心区和红旗镇中心片区，西临联港工业区，北临红旗镇的工业区，南望港珠澳大桥西沿线。定位为珠海市西部的综合交通枢纽，面向珠江口西岸的生产性服务中心、创新创业基地。目前片区开发范围包括 34 个标段，其交通布局、民生设施、公共配套也正快速得以实现。交通方面，红旗镇从“一个镇两条路”，变成四通八达。民生设施方面，建设小林山生态公园和白藤山生态修复湿地公园等生态环境。公共配套方面，曼哈顿四星级酒店、益百家、正光广场、创宏商业广场、金湾宝龙城（建设中）等品牌商业。

南拓区：将依托金湾区“5+2+N”现代产业体系，打造国内一流、湾区领先的全产业链先进制造产业服务基地，和生产、生活、生态协调发展的产城融合生态园区。在空间结构上，红旗镇工业园南拓区规划有两个片区，分别为产业培育发展区和居住配套服务区。其中：工业建设规模约 642.03 万平方米；公共管理与公共服务设施建设规模约 37.41 万平方米；居住建设规模约 14.89 万平方米。交通基础设施，预留城市轨道交通 1 号线，规划构建“两横两纵”的主干路网系统，形成“快速路、主干路、次干路、支路”四级结构，通过机场北路、珠海大道、机场高速以及鹤港高速进行交通快速集。

金湾滨海商务区：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。

土地房地产市场情况 从土地市场方面看，2023 年航空新城共成功出让 2 宗地住宅用地，于 2023 年 12 月 12 日由珠海华裕开发建设有限公司竞得，成交用地总面积为 76324.05 平方米，成交总金额为 21.03 亿元，均以底价成交。其中，一宗为位于金湾区联珠路东侧、恒星路南侧的二类居住用地，成交总价为 9 亿元，用地面积为 35622.27 平方米，成交楼面地价为 10107 元/平方米；一宗为位于金湾区联珠路东侧、金腾路南侧的二类居住用地，成交总价为 12.03 亿元，用地面积为 40701.78 平方米，成交楼面地价为 10112 元/平方米。

从房地产市场方面看，C 片区集合华发、中海、鹏瑞、粤海等房企入驻，均价约在 2.5 万元/㎡；B 片区在售楼盘是金湾宝龙城、海伦堡·玖悦珑湾、融创云水观棠、中国铁建国际城，均价在 1.65-2.6 万元/㎡；南拓区在售楼盘则是九洲保利·天和和天沐公园里，均价约在 1.8-2.45 万元/㎡；金湾滨海商务区已有万科、南光、碧桂园等开发商入驻，均价在 2.3-2.4 万元/㎡间。

未来，香海大桥、珠海隧道、金海大桥、环岛北路西延和广佛江珠城际建成，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，金湾航空新城未来潜力巨大。

三溪科创城

地理位置 东至三台石路、广珠城际轻轨、翠屏路，西至中山坦洲交界，北至中山三乡交界，南至翠屏路与人民西路交叉口，规划面积约 1501.70 公顷，其中建设用地面积约 987.25 公顷，占比 65.74%。

功能定位 以打造香洲区创新产业快速发展、人才智力高度集聚、城市环境生态宜居，产城高度融合的科创小镇为发展目标，三溪科创小镇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。

发展规模 人口规模方面，三溪科创城总人口规模在 12.4 万人以内，规划居住人口规模约 11.5 万人，园区配套就业人口规模约 0.9 万人。建设规模方面，三溪科创城总用地面积约 1501.70 公顷，建设用地总面积约 987.15 公顷，其中城市建设用地面积约 962.65 公

顷。总建设规模控制在 1570 万㎡以内。其中，居住建设规模约 442.86 万 m，商业服务业设施建设规模约 101.59 万 m，公共管理与公共服务设施建设规模约 49.96 万 m，工业建设规模约 718.87 万 m，物流仓储建设规模约 166.55 万 m。

城市规划 道路系统规划方面三溪科创城规划构建“五横八纵”的主干路网系统，形成“快速路、主干路、次干路、支路”四级结构。绿地与开敞空间，规划区以水系、城市森林走廊为本底，通过慢行系统串联公园绿地、防护绿地和广场，构建“三核、三廊、多节点”的绿地与开敞空间，融入休闲、娱乐、健身等功能。其中，“三核”为规划的综合公园；“三廊”为是依托道路防护绿地、社区公园绿地形成的三条廊带；“多节点”是指依托点状社区公园及规划游园形成的多个绿地节点。邻里中心建设方面，规划区规划 10 所邻里中心。

城市建设 三溪科创城光电产业加快集聚，格创·智造等 9 个产业空间项目已建成，新增产业载体 93 万平方米。对外交通方面，三溪科创城设置有城际轨道、高速公路、长途客运站以及交通枢纽换乘中心。城际轨道，广珠城际轨道位于规划区东侧。高速公路，现状广澳高速位于规划区西北侧，香海大桥支线与 G105 国道部分共线，在规划区内设 1 处出入口，连接 G105 国道。长途客运站，规划于 G105 国道与南坦路交叉口西北侧设置 1 处公路客运站，用地面积 21743.42 平方米。交通枢纽换乘中心，在规划区 G105 国道与南坦路交叉口西北侧规划 1 处交通枢纽换乘中心，用地面积 21743.42 平方米。公共服务设施方面，将建设综合医院、疾病预防控制中心、以及社区卫生服务中心三大类别共 7 所医疗卫生设施。教育设施方面，囊括幼儿园、小学、初中及高中义务教育全学龄教育，将总计建设 23 所学校。商业服务设施方面，将建设 2 处批发市场，8 处农贸肉菜市场。社会福利设施方面，建设 1 所福利院、4 所残疾人康复托养所、7 所家庭综合服务中心。

土地房地产市场情况 从土地市场方面看，2023 年三溪科创城共成功出让 5 宗地，1 宗为医疗卫生用地，4 宗为工业用地。其中，工业用地成交总用地面积为 25393.53 平方米，成交总金额为 5536.74 万元，均以底价成交。4 宗工业用地中 3 宗为新型产业用地，成交地面地价在 2256-2802 元/平方米范围内波动；1 宗为一类工业用地，成交地面地价为 960 元/平方米。从季度上看，主要集中在第二季度。三溪科创城坚持以制造业为总抓手，立足主城区实际和产业发展趋势，精准布局园区主导产业，以光电产业为特色，重点发展光电、5G+智能制造和数字经济三大产业，集聚总部经济业态，打造“3+1”创新产业集群和上市公司集聚地，推进香洲产业高质量发展。

三溪科创城是香洲区全面融入大湾区建设的产业创新引擎，为珠海“二次创业＂提供

香洲支撑。目前，格创·智造，三溪智造港 1、3、4 号以“低租金、高标准、规模化、配套全、运营优”的优势吸引了更多企业入驻。已建成的产业载体与三溪科创城启动区其他项目优势互补，最终将形成一个集研发办公、住宅、公寓、商业、酒店于一体，具备完善产业生态和服务配套的智慧型产业园区。

第六部分　　珠海在售楼盘价格动态表（2023 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	铭泰城市广场	珠海市香洲区紫荆路西侧（科汇大厦旁）	53 ㎡写字楼	53 ㎡写字楼，商业 21000 元/m²	53 ㎡写字楼，商业 21000 元/m²	53 ㎡写字楼，商业 21000 元/m²	现楼	4008015536 转 94417
	乐富里	珠海市香洲区明珠北路 98 号	73-98 ㎡二房	73-98 ㎡二房，30000 元/㎡	73-98 ㎡二房，30000 元/㎡	73-98 ㎡二房，30000 元/㎡	现楼	0756-8982222
	一方云顶大厦	香洲区梅华西路 867 号一方云顶大厦	30-195 ㎡商业	30-195 ㎡商业，25000 元/㎡	30-195 ㎡商业，25000 元/㎡	30-195 ㎡商业，25000 元/㎡	现楼	4008013536 转 08616
	凤山府/珠海富景华庭	明珠北路西富景华庭	83-138 ㎡二-四房	83-138 ㎡二-四房，23800 元/㎡	83-138 ㎡二-四房，23800 元/㎡	83-138 ㎡二-四房，23800 元/㎡	现楼	4008168086 转 31823
老香洲	浅水湾山庄三期	神前路香麓湾	196-218 ㎡别墅	196-218 ㎡别墅，43000 元/㎡	196-218 ㎡别墅，43000 元/㎡	196-218 ㎡别墅，43000 元/㎡	现楼	4008017586 转 85816
	华发山庄	迎宾北路 1033 号	607-898 平方米，别墅	607-898 ㎡，别墅，45000 元/㎡	607-898 平方米，别墅，45000 元/㎡	607-898 平方米，别墅，45000 元/㎡	现楼	4008313157 转 83939
	韵怡湾	香埠路 112 号	76-120 ㎡二-三房	76-120 ㎡二-三房，35000 元/㎡	76-120 ㎡二-三房，35000 元/㎡	76-120 ㎡二-三房，35000 元/㎡	现楼	4008255776 转 67530
吉大	盛东江山赋	珠海市九洲大道北侧白莲洞公园侧江村	155-325 ㎡三-五房	155-325 ㎡三-五房，40000 元/m²	155-325 ㎡三-五房，40000 元/m²	155-325 ㎡三-五房，40000 元/m²	现楼	400-176-0760 转 867060

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	九洲湾	珠海市香洲区情侣南路 268 号	109 ㎡三房，1 栋号楼预计于 2025 年 3 月 31 日交房，九洲公馆 2 栋号楼于 2024 年 12 月 31 日交房。	109 ㎡三房，60000 元/㎡	109 ㎡三房，60000 元/㎡	109 ㎡三房，60000 元/㎡	在建	4008010175 转 06720
	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	194-346 ㎡三-五房，66000 元/㎡	194-346 ㎡三-五房，66000 元/㎡	194-346 ㎡三-五房，66000 元/㎡	现楼	4008167982 转 07612
拱北	国维中央广场	珠海市香洲区九洲大道与桂花北路交汇处	住宅：71-144 ㎡三、四房；商业类：41-69 ㎡㎡；底商：65-220 ㎡	住宅：71-144 ㎡三、四房，33000 元/㎡；商业类：41-69 ㎡，19500 元/㎡；底商：65-220 ㎡，85000 元/㎡	住宅：71-144 ㎡三、四房，33000 元/㎡；商业类：41-69 ㎡，19500 元/㎡；底商：65-220 ㎡，85000 元/㎡	住宅：71-144 ㎡三、四房，33000 元/㎡；商业类：41-69 ㎡，19500 元/㎡；底商：65-220 ㎡，85000 元/㎡	现楼	4008013536 转 38520
	鹏瑞珠澳湾	前河东路 66 号	42-75 ㎡商业	42-75 ㎡商业，29000 元/㎡	42-75 ㎡商业，29000 元/㎡	42-75 ㎡商业，29000 元/㎡	现楼	4008015176 转 59737
	万科琴澳传奇	香洲港珠澳大桥落脚点·新中心站旁	65-105 ㎡二-三房	65-105 ㎡二-三房，35000 元/㎡	65-105 ㎡二-三房，35000 元/㎡	65-105 ㎡二-三房，35000 元/㎡	现楼	4008013181-72609

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
前山	马鞍山一号公馆	香洲区前山马鞍山西北侧	63-165㎡二-四房	63-165 ㎡二-四房，34000 元/㎡	63-165 ㎡二-四房，34000 元/㎡	63-165 ㎡二-四房，34000 元/㎡	现楼	0756-6333306
	路福星光上轩	香洲区粤海路与明珠路交汇处（天虹商场对面）	57-133 ㎡三房	57-133 ㎡三房，25000 元/㎡	57-133 ㎡三房，25000 元/㎡	57-133 ㎡三房，25000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 615267
	正方云曦山	珠海市香洲区和科路 666 号	76-115 ㎡四房	76-115 ㎡四房，24000 元/㎡	76-115 ㎡四房，24000 元/㎡	76-115 ㎡四房，24000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 621745
	山东健康 •家人乐府	翠平街 105 号(新香洲万家对面)	78-125㎡二-四房	78-125 ㎡二-四房，33000 元/㎡	78-125 ㎡二-四房，33000 元/㎡	78-125 ㎡二-四房，33000 元/㎡	在建，预计 2024 年 12 月 31 日交房	4008018622 转 94480
南湾	天一居	南湾南路 2991 号	116-377 ㎡二-六房	116-377 ㎡二-六房，48000 元/㎡	116-377 ㎡二-六房，48000 元/㎡	116-377 ㎡二-六房，48000 元/㎡	现楼	4008013181-63420
	双瑞藏珑湾	南湾南路 6002 号	75-140㎡二-四房	75-140 ㎡二-四房，42000 元/㎡	75-140 ㎡二-四房，42000 元/㎡	75-140 ㎡二-四房，42000 元/㎡	现楼	4008552707-84882
	乐而居花园	珠海大道乐而居花园	113 ㎡三房/140 ㎡四房	113 ㎡三房/140 ㎡四房，24500 元/㎡	113 ㎡三房/140 ㎡四房，24500 元/㎡	113 ㎡三房/140 ㎡四房，24500 元/㎡	现楼	0756-6338999
	锦绣四季花园	珠海大道 3999 号	63-87 ㎡二-三房	63-87 ㎡二-三房，22000 元/㎡	63-87 ㎡二-三房，22000 元/㎡	63-87 ㎡二-三房，22000 元/㎡	现楼	4008013181-58099

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
南湾	中海寰宇天下	香洲十字门商务区通航一路中海寰宇天下	86-218㎡二-四房	86-218 ㎡二-四房，45000 元/㎡	86-218 ㎡二-四房，45000 元/㎡	86-218 ㎡二-四房，45000 元/㎡	部分现楼	4008013181-72234
	龙光 •玖榕湾	珠海市香洲区屏岗路 2 号	96-120 ㎡四房	96-120 ㎡四房，29000 元/m²	96-120 ㎡四房，29000 元/m²	96-120 ㎡四房，29000 元/m²	在建	4008117868 转 68430
	绿景玺悦湾	茂丰路绿景玺悦湾	143-188 ㎡四房	143-188 ㎡四房，40000 元/㎡	143-188 ㎡四房，40000 元/㎡	143-188 ㎡四房，40000 元/㎡	现楼	4008117868 转 51528
	华发四季云山花园	珠海市香洲区佛仔街 66 号	85-159㎡三-四房	85-159 ㎡三-四房，34000 元/㎡	85-159 ㎡三-四房，34000 元/㎡	85-159 ㎡三-四房，34000 元/㎡	在建，预计 2024 年 12 月 31 日交楼	4008013181-58099
	正方南湾首府	珠海大道正方南湾首府	76-99 ㎡三-四房	76-99 ㎡三-四房，29000 元/㎡	76-99 ㎡三-四房，29000 元/㎡	76-99 ㎡三-四房，29000 元/㎡	在建，预计 2025 年 12 月 30 日交楼	4008117868 转 68430
	珠光锦程华园	南园街珠光锦程华园	85-120㎡二-三房	85-120 ㎡二-三房，30000 元/㎡	85-120 ㎡二-三房，30000 元/㎡	85-120 ㎡二-三房，30000 元/㎡	现楼	4008168086 转 33796
	华发湾玺壹号	通航二路华发湾玺壹号	113-169 ㎡四-五房	\	113-169 ㎡四-五房，35000 元/㎡	113-169 ㎡四-五房，35000 元/㎡	在建，预计 2025 年 12 月 31 日交楼	4008551786-87237
	十字门华发商都海荟	景秀四路十字门华发商都海荟	76-108㎡二-三房	76-108 ㎡二-三房，36000 元/㎡	76-108 ㎡二-三房，36000 元/㎡	76-108 ㎡二-三房，36000 元/㎡	在建，预计 2026 年 6 月 30 日	4008010175 转 31549

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
南湾	明海雅苑	珠海市南屏濂泉路 9 号	88-244 ㎡二-七房	88-244 ㎡二-七房，24000 元/㎡	88-244 ㎡二-七房，24000 元/㎡	88-244 ㎡二-七房，24000 元/㎡	现楼	4008117868 转 68430
横琴	横琴万象世界	珠海市横琴新区横琴大道与开新二道交汇处	25-85 ㎡商业类	25-85 ㎡商业类，21000 元/㎡	25-85 ㎡商业类，21000 元/㎡	25-85 ㎡商业类，21000 元/㎡	现楼	4008806053-77886
	横琴金融传媒中心	珠海市横琴自贸区金融岛荣珠道与汇通五路交汇处	37-98 ㎡一房	37-98 ㎡一房，40000 元/㎡	37-98 ㎡一房，40000 元/㎡	37-98 ㎡一房，40000 元/㎡	现楼	0756-2996999
	中冶逸璟公馆	珠海市横琴新区环岛北路北侧、千福道西侧、千寿道东侧（横琴国际居住区）	98-214 ㎡四-五房	98-214 ㎡四-五房，60000 元/㎡	98-214 ㎡四-五房，60000 元/㎡	98-214 ㎡四-五房，60000 元/㎡	现楼	4008806053-77886
	华发广场（II 期）天敞	琴海东路 999 号、洋环路 8 号	53-68 ㎡商业类	55-71 ㎡商业，33000 元/㎡	55-71 ㎡商业，33000 元/㎡	55-71 ㎡商业，33000 元/㎡	在建，预计 2024 年 5 月 30 日交楼	4008013296 转 84968
	方达成大厦	兴盛三路方达成大厦	48-89 ㎡一-二房	48-89 ㎡一-二房，50000 元/㎡	48-89 ㎡一-二房，50000 元/㎡	48-89 ㎡一-二房，50000 元/㎡	现楼	4008806053-77886
	中葡商贸广场	横琴新区濠江路 258 号	51-250 ㎡商业类	51-250 ㎡商业类，38000 元/㎡	51-250 ㎡商业类，38000 元/㎡	51-250 ㎡商业类，38000 元/㎡	现楼	4008758119-21500

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	华发广场横琴荟（57 地块）/华发悦澳湾花园	洋环路横琴金融基地华发广场横琴荟（57 地块）	89-107 ㎡三房	89-107 ㎡三房，50000 元/㎡	89-107 ㎡三房，50000 元/㎡	89-107 ㎡三房，50000 元/㎡	在建，预计于 2025 年 12 月 30 日交楼	4008806053-77886
	华发横琴玺（40 地块）	都会道华发横琴玺（40 地块）	89-213 ㎡三-四房	89-213 ㎡三-四房，51000 元/㎡	89-213 ㎡三-四房，51000 元/㎡	89-213 ㎡三-四房，51000 元/㎡	在建，预计于 2025 年 12 月 31 日交楼	4008758119-21983
	横琴国际金融中心/华发 IFC 琴澳湾 1 号	珠海横琴区华金街 18 号、58 号、汇通六路 158 号	185-245 ㎡二房	185-245 ㎡二房，68000 元/㎡	185-245 ㎡二房，68000 元/㎡	185-245 ㎡二房，68000 元/㎡	现楼	4008316618-41658
	应来科创广场	横琴横琴新区伯牙南道东侧、香江路南侧、知音南道西侧、彩虹路北侧	60-74 ㎡商业类	60-74 ㎡商业类，20000 元/㎡	60-74 ㎡商业类，20000 元/㎡	60-74 ㎡商业类，20000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 727728
	华发广场横琴荟（42 地块）	洋环路华发广场横琴荟（42 地块）	79-123 ㎡二-三房	79-123 ㎡二-三房，50000 元/㎡	79-123 ㎡二-三房，50000 元/㎡	79-123 ㎡二-三房，50000 元/㎡	在建，预计 2024 年 12 月交楼	4008806053-77886
	华发广场二期横琴府	华发广场横琴府（19 地块）	106-319 ㎡四房	106-319 ㎡四房，52000 元/㎡	106-319 ㎡四房，52000 元/㎡	106-319 ㎡四房，52000 元/㎡	现楼	4008507856-19087
	创新方娱乐文化中心	智水路创新方娱乐文化中心	60-120 ㎡商业类	60-120 ㎡商业类，25000 元/㎡	60-120 ㎡商业类，25000 元/㎡	60-120 ㎡商业类，25000 元/㎡	现楼	4008806053-77886

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	创新方汇盈文化公馆	智水路创新方汇盈文化公馆	316 ㎡八房别墅	316 ㎡八房别墅，40000 元/㎡	316 ㎡八房别墅，40000 元/㎡	316 ㎡八房别墅，40000 元/㎡	现楼	4008806053-77886
	横琴口岸广场	粤澳深度合作区环岛东路 2050 号	57-150 ㎡一-三房	57-150 ㎡一-三房，43000 元/㎡	57-150 ㎡一-三房，43000 元/㎡	57-150 ㎡一-三房，43000 元/㎡	在建，预计于 2025 年 12 月 31 日交楼	4008806053-77886
唐家湾	格力海岸六期	珠海市香洲区情侣北路	57-106 ㎡一-三房	57-106 ㎡一-三房，35000 元/㎡	57-106 ㎡一-三房，35000 元/㎡	57-106 ㎡一-三房，35000 元/㎡	现楼	4008030717-98434
	华发绿洋湾	珠海市香洲区唐家湾情侣北路铜鼓街 88 号	59-300 ㎡一、三、四房	59-300 ㎡一、三、四房，35000 元/㎡	59-300 ㎡一、三、四房，35000 元/㎡	59-300 ㎡一、三、四房，35000 元/㎡	现楼	4008167982 转 7899
	万科红树东岸	珠海市唐家湾金星路 228 号	160-245 ㎡别墅；90-151 ㎡三-四房	160-245 ㎡别墅，33000 元/㎡；90-151 ㎡三、四房，28000 元/㎡	160-245 ㎡别墅，33000 元/㎡；90-151 ㎡三、四房，28000 元/㎡	160-245 ㎡别墅，33000 元/㎡；90-151 ㎡三、四房，28000 元/㎡	现楼	4008551786-87237
	仁恒滨海半岛三期	珠海市香洲区半岛六路	215-305 ㎡四房	215-305 ㎡四房，38500 元/㎡	215-305 ㎡四房，38500 元/㎡	215-305 ㎡四房，38500 元/㎡	现楼	4008013181-13530
	卓越唐家墅	珠海市香洲区前湾北路 666 号	505-865 ㎡别墅	505-865 ㎡别墅，36000 元/㎡	505-865 ㎡别墅，36000 元/㎡	505-865 ㎡别墅，36000 元/㎡	现楼	4008313127 转 70436

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	清能岭秀荟	高新区新湾七路 283 号	69-121 ㎡二-四房	69-121 ㎡二-四房，23500 元/㎡	69-121 ㎡二-四房，23500 元/㎡	69-121 ㎡二-四房，23500 元/㎡	现楼	4008316618-45542
	仁恒河滨花园	珠海市北城西一路 21 号	86-126 ㎡二-三房	86-126 ㎡二-三房，24000 元/㎡	86-126 ㎡二-三房，24000 元/㎡	86-126 ㎡二-三房，24000 元/㎡	现楼	4008507856-49105
	北站宝龙城	珠海市香洲区新湾六路	66-82 ㎡二-三房	66-82 ㎡二-三房，24000 元/㎡	66-82 ㎡二-三房，24000 元/㎡	66-82 ㎡二-三房，24000 元/㎡	在建，2024 年 9 月交楼	4008270665 转 68220
	珠海华润置地广场·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，24000 元/㎡	79-105 ㎡三-四房，24000 元/㎡	79-105 ㎡三-四房，24000 元/㎡	在建，预计 2024 年 6 月 1 日交楼	4008316933-92429
	仁恒滨海湾花园	珠海市香洲区田馆路	64-142 ㎡一-四房	64-142 ㎡一-四房，30000 元/㎡	64-142 ㎡一-四房，30000 元/㎡	64-142 ㎡一-四房，30000 元/㎡	在建，预计 2024 年 12 月交楼	4008551786-87237
	翠湖香山国际花园（留香苑）	塘站环路翠湖香山国际花园	197-1674 ㎡四-八房别墅	197-1674 ㎡四-八房别墅，42000 元/㎡	197-1674 ㎡四-八房别墅，42000 元/㎡	197-1674 ㎡四-八房别墅，42000 元/㎡	现楼	4008018622 转 61558
	正方深悦湾	香洲区金业南路 555 号	67-127 ㎡二-五房	67-127 ㎡二-五房，25500 元/㎡	67-127 ㎡二-五房，25500 元/㎡	67-127 ㎡二-五房，25500 元/㎡	在建，预计 2024 年年底交楼	4008316933-56989

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	唐家公馆/唐家名苑	香洲高新区北城西二路 28 号	97-132 ㎡三、四房别墅；93-110 ㎡三房	97-132 ㎡三、四房别墅，31000 元/㎡；93-110 ㎡三房，26000 元/㎡	97-132 ㎡三、四房别墅，31000 元/㎡；93-110 ㎡三房，26000 元/㎡	97-132 ㎡三、四房别墅，31000 元/㎡；93-110 ㎡三房，26000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 627568
	天地源 •悦唐阁	金业南路天地源悦唐阁	87-107 ㎡三-四房	87-107 ㎡三-四房，23000 元/㎡	87-107 ㎡三-四房，23000 元/㎡	87-107 ㎡三-四房，23000 元/㎡	在建，预计 2024 年 12 月 31 日交楼	4008507856-49105
	美的宝龙城	珠海市香洲区金业北路	79-99 ㎡三-四房	79-99 ㎡三-四房，27000 元/㎡	79-99 ㎡三-四房，27000 元/㎡	79-99 ㎡三-四房，27000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 622883
	港湾天际	前湾二路港湾天际	44-105 ㎡一-三房	44-105 ㎡一-三房，30000 元/㎡	44-105 ㎡一-三房，30000 元/㎡	44-105 ㎡一-三房，30000 元/㎡	在建，预计 2024 年 6 月 30 日交楼	400-176-0760 转 634781
	格力海云居	高新区新沙六路 276 号	49-96 ㎡一-三房	49-96 ㎡一-三房，24000 元/㎡	49-96 ㎡一-三房，24000 元/㎡	49-96 ㎡一-三房，24000 元/㎡	在建，预计 2024 年 3 月 31 日交房	4008507856-49105
	颐璟名庭	兴中路颐璟名庭	76-115 ㎡二-四房	76-115 ㎡二-四房，24000 元/㎡	76-115 ㎡二-四房，24000 元/㎡	76-115 ㎡二-四房，24000 元/㎡	在建，预计 2024 年 5 月 30 日交楼	4008507856-49105
保税区	万科华发旭辉•都会四季	都会四季营销中心（紧邻珠海城市新中心展览馆）	68-99 ㎡二-四房	68-99 ㎡二-四房，33000 元/㎡	68-99 ㎡二-四房，33000 元/㎡	68-99 ㎡二-四房，33000 元/㎡	在建，预计 2024 年 6 月 30 日交楼，；B1 号楼现楼	4008013536 转 83398

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
保税区	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	99-128 ㎡商业类	99-128 ㎡商业类，21000 元/㎡	99-128 ㎡商业类，21000 元/㎡	99-128 ㎡商业类，21000 元/㎡	现楼	4008013181-72609
	华发琴澳新城四季半岛三期	十字门商务区湾仔片区内、景秀二路北侧、通航三路东侧	73-119 ㎡二房	73-119 ㎡二房，32000 元/㎡	73-119 ㎡二房，32000 元/㎡	73-119 ㎡二房，32000 元/㎡	在建，预计 2024 年 6 月 30 日交楼	4008515393-37108
	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）	52-111 ㎡一-三房	52-111 ㎡一-三房 36000 元/㎡	52-111 ㎡一-三房 36000 元/㎡	52-111 ㎡一-三房 36000 元/㎡	现楼	4008013181-44936
	华发城建四季半岛 •水晶湾	珠海市香洲区景秀三路	72-208 ㎡四-五房	72-208 ㎡四-五房，32000 元/㎡	72-208 ㎡四-五房，32000 元/㎡	72-208 ㎡四-五房，32000 元/㎡	现楼，10 号楼预计 2024 年 9 月 30 日交楼	4008313165-28974
	华发琴澳新城四季峰景三期	景秀三路 288 号	79-86 ㎡三房	79-86 ㎡三房，32000 元/㎡	79-86 ㎡三房，32000 元/㎡	79-86 ㎡三房，32000 元/㎡	现房	4008013181-63420
	华发琴澳新城四季峰景六期	景秀三路 188 号	80-86 ㎡三房	80-86 ㎡三房，32000 元/㎡	80-86 ㎡三房，32000 元/㎡	80-86 ㎡三房，32000 元/㎡	现房	4008507856-48602
	华发琴澳新城四季峰景五期	景秀四路 88 号	88 ㎡三房	88 ㎡三房，32000 元/㎡	88 ㎡三房，32000 元/㎡	88 ㎡三房，32000 元/㎡	现房	4008316933-93915
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 ㎡三房	172-188 ㎡三房，34000 元/㎡	172-188 ㎡三房，34000 元/㎡	172-188 ㎡三房，34000 元/㎡	现房	4008387895-39061

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	平沙上院	美平西路平沙上院	58-104 ㎡二-三房	58-104 ㎡二-三房，15600 元/㎡	58-104 ㎡二-三房，15600 元/㎡	58-104 ㎡二-三房，15600 元/㎡	现楼	4008010175 转 40428
	华发国际商务中心	山湖海路 493 号	45-65 ㎡一房	45-65 ㎡一房，22000 元/㎡	45-65 ㎡一房，22000 元/㎡	45-65 ㎡一房，22000 元/㎡	现楼	4008387895-41854
	华发公园四季	金帆路华发公园四季	129-143 ㎡四房	129-143 ㎡四房，29000 元/㎡	129-143 ㎡四房，29000 元/㎡	129-143 ㎡四房，29000 元/㎡	在建，预计于 2025 年 5 月 1 日交楼	4008167982 转 36898
	珠光新城 3 期	金湾成行路 288 号	75-134 ㎡一-三房	75-134 ㎡一-三房，12500 元/㎡	75-134 ㎡一-三房，12500 元/㎡	75-134 ㎡一-三房，12500 元/㎡	现楼	7223333
	华发汇华湾畔	金湾区平沙镇铭恩路 599 号	80-106 ㎡三-四房	80-106 ㎡三-四房，11000 元/㎡	80-106 ㎡三-四房，11000 元/㎡	80-106 ㎡三-四房，11000 元/㎡	现楼	4008163008 转 87443
	京华假日湾 C 区	珠海市金湾区紫园东路 348 号	86-178 ㎡二-四房	86-178 ㎡二-四房，9200 元/㎡	86-178 ㎡二-四房，9200 元/㎡	86-178 ㎡二-四房，9200 元/㎡	现楼	4008387895-38742
	京华 •家和花园	高栏港平沙庆平路 669 号(汇华四季小学西侧）	79-115 ㎡二-四房	79-115 ㎡二-四房，12500 元/㎡	79-115 ㎡二-四房，12500 元/㎡	79-115 ㎡二-四房，12500 元/㎡	在建，预计于 2024 年 9 月 30 日交楼	4008163008 转 87443
	金碧丽江东海岸	腾达路 1033 号	82-103 ㎡二-三房	82-103 ㎡二-三房，15000 元/㎡	82-103 ㎡二-三房，15000 元/㎡	82-103 ㎡二-三房，15000 元/㎡	现楼	4008168086 转 62850
	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	107-127 ㎡三-五房，16000 元/㎡	107-127 ㎡三-五房，16000 元/㎡	107-127 ㎡三-五房，16000 元/㎡	现楼	4008163163 转 60253

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	碧桂园•华发海湾壹号（二期）	珠海市金湾区三灶镇丹阳四路	88-126 ㎡四房	88-126 ㎡四房，24000 元/㎡	88-126 ㎡四房，24000 元/㎡	88-126 ㎡四房，24000 元/㎡	现房	0756-7777788
	奥园 •阳光一号	珠海市金湾区三灶镇机场西路 101 号（派出所北）	68-91 ㎡三房	68-91 ㎡三房，15000 元/㎡	68-91 ㎡三房，15000 元/㎡	68-91 ㎡三房，15000 元/㎡	现楼	4008758119-71391
	融创云水观棠三期	珠海市金湾区金城路与双湖路交叉口西南 140 米	94-106 ㎡三-四房	94-106 ㎡三-四房，20000 元/㎡	94-106 ㎡三-四房，20000 元/㎡	94-106 ㎡三-四房，20000 元/㎡	现楼	4008507856-58909
	融创云水观棠二期	双湖路融创云水观棠二期	80-129 ㎡二-四房	80-129 ㎡二-四房，22000 元/㎡	80-129 ㎡二-四房，22000 元/㎡	80-129 ㎡二-四房，22000 元/㎡	8 栋已交楼，其余在建	4008163008 转 87443
	金铭华府	珠海市金湾区三灶镇铭心路 33 号	63-117 ㎡二-四房	63-117 ㎡二-四房，15800 元/㎡	63-117 ㎡二-四房，15800 元/㎡	63-117 ㎡二-四房，15800 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 629739
	城市博客公馆	红旗镇文化路 99 号	27-58 ㎡一-二房	27-58 ㎡一-二房，22000 元/㎡	27-58 ㎡一-二房，22000 元/㎡	27-58 ㎡一-二房，22000 元/㎡	在售	4008190103 转 034
	中国铁建国际城/铁建花园	金湾金飞路 286 号	82-130 ㎡二-四房	82-130 ㎡二-四房，26000 元/㎡	82-130 ㎡二-四房，26000 元/㎡	82-130 ㎡二-四房，26000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 722978
	奥园展科花园	红旗镇番怡路 666 号	83-114 ㎡二、三房	83-114 ㎡二、三房，14000 元/㎡	83-114 ㎡二、三房，14000 元/㎡	83-114 ㎡二、三房，14000 元/㎡	现楼	17094155535

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	中珠领域花苑	红旗镇顺达路 318 号	69-116 ㎡二-四房	69-116 ㎡二-四房，14500 元/㎡	69-116 ㎡二-四房，14500 元/㎡	69-116 ㎡二-四房，14500 元/㎡	现楼	17094153223
	涛鸿 •金涛华府	红旗镇华泰路 68 号	86-129 ㎡二-三房	86-129 ㎡二-三房，15500 元/㎡	86-129 ㎡二-三房，15500 元/㎡	86-129 ㎡二-三房，15500 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	67-158 ㎡二-五房	67-158 ㎡二-五房，28000 元/㎡	67-158 ㎡二-五房，28000 元/㎡	67-158 ㎡二-五房，28000 元/㎡	在建，预计 2024 年 6 月 30 日交楼	4008507856-58909
	中航花园	珠海市金湾区迎河东路中航花园	89-93 ㎡三房	89-93 ㎡三房，23500 元/㎡	89-93 ㎡三房，23500 元/㎡	89-93 ㎡三房，23500 元/㎡	现楼	4008387895-41854
	九洲保利天和（四期）	秀峰街 88 号	110-124 ㎡四房	110-124 ㎡四房，24500 元/㎡	110-124 ㎡四房，24500 元/㎡	110-124 ㎡四房，24500 元/㎡	现楼	4008507856-58909
	九洲保利天和/西湖湿地国际花园	珠海市金湾区西湖城区省道 S272 西侧	170-330 ㎡二-四房别墅	170-330 ㎡二-四房别墅，60000 元/㎡	170-330 ㎡二-四房别墅，60000 元/㎡	170-330 ㎡二-四房别墅，60000 元/㎡	现楼	0756-7680888
	同裕子悦山	珠海市金湾区三灶镇机场西路 398 号（金海岸大道与安湾路交汇处）	36-120 ㎡一-三房	36-120 ㎡一-三房，12500 元/㎡	36-120 ㎡一-三房，12500 元/㎡	36-120 ㎡一-三房，12500 元/㎡	现楼	4008387895-38742
	海泉湾时光序	珠海 • 金湾区 • 海泉湾度假区内	147-225 ㎡四房别墅	147-225 ㎡四房别墅，18000 元/㎡	147-225 ㎡四房别墅，18000 元/㎡	147-225 ㎡四房别墅，18000 元/㎡	现楼	0756-7229999

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	畔山御海	珠海金湾三灶安基路南侧	101-176 ㎡三-四房	101-176 ㎡三-四房，16300 元/㎡	101-176 ㎡三-四房，16300 元/㎡	101-176 ㎡三-四房，16300 元/㎡	现楼	0756-7681111
	金湾宝龙城	珠海·航空新城·科工路平湖路 168 号	91-126 ㎡三房	91-126 ㎡三房，17000 元/㎡	91-126 ㎡三房，17000 元/㎡	91-126 ㎡三房，17000 元/㎡	现楼	0756-7616888
	金湾宝龙城二期	金轲路金湾宝龙城二期	68-110 ㎡一-三房	68-110 ㎡一-三房，16500 元/㎡	68-110 ㎡一-三房，16500 元/㎡	68-110 ㎡一-三房，16500 元/㎡	在建，预计 2024 年 6 月 30 日交楼	4008507856-58909
	海伦堡玖悦珑湾	金水路北侧、番怡南路西侧	69-139 ㎡一-三房；96-139 ㎡一-二房别墅	69-139 ㎡一-三房，17000 元/㎡；96-139 ㎡一-二房别墅，30000 元/㎡	69-139 ㎡一-三房，17000 元/㎡；96-139 ㎡一-二房别墅，30000 元/㎡	69-139 ㎡一-三房，17000 元/㎡；96-139 ㎡一-二房别墅，30000 元/㎡	在建，预计 2024 年 10 月交楼	400-176-0760 转 631153
	万科海上城市三期	华阳路万科海上城市三期	67-108 ㎡一-三房	67-108 ㎡一-三房，23000 元/㎡	67-108 ㎡一-三房，23000 元/㎡	67-108 ㎡一-三房，23000 元/㎡	现楼	4008316618-46327
	万科海上城市二期	华阳路万科海上城市二期	67-106 ㎡二-四房	67-106 ㎡二-四房，24000 元/㎡	67-106 ㎡二-四房，24000 元/㎡	67-106 ㎡二-四房，24000 元/㎡	现楼	0756-2705666
	天茂领航花园/天茂领航湾	金河东路 699 号	73-119 ㎡二-四房	73-119 ㎡二-四房，25000 元/㎡	73-119 ㎡二-四房，25000 元/㎡	73-119 ㎡二-四房，25000 元/㎡	在建，预计 2023 年 12 月交楼	400-176-0760 转 626690

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	华发天茂国际半岛	金湾航空新城华发商都南侧•中心河湿地公园旁	90-126㎡三-四房	90-126 ㎡三-四房，25000 元/㎡	90-126 ㎡三-四房，25000 元/㎡	90-126 ㎡三-四房，25000 元/㎡	现楼	4008387895-38249
	华发碧桂园滨海半岛	金湾航空新城核心区机场东路西侧，山湖海路南侧	92-138㎡三-四房	92-138 ㎡三-四房，25800 元/㎡	92-138 ㎡三-四房，25800 元/㎡	92-138 ㎡三-四房，25800 元/㎡	现楼	0756-7780999
	粤海•拾桂府	金湾金辉路西侧，金河东路北侧	65-126㎡二-四房；35-68㎡底商	65-126 ㎡二-四房，25000 元/㎡；35-68 ㎡底商，37000 元/㎡	65-126 ㎡二-四房，25000 元/㎡；35-68 ㎡底商，37000 元/㎡	65-126 ㎡二-四房，25000 元/㎡；35-68 ㎡底商，37000 元/㎡	现楼，三期 1 栋和 C 区域 5 栋在建（预计于 2024 年 9 月 30 日交楼）	0756-8880808
	天樾峰公馆	金湾横琴西.金海桥头南.三灶镇中心	85-100 ㎡三房	85-100 ㎡三房，13000 元/㎡	85-100 ㎡三房，13000 元/㎡	85-100 ㎡三房，13000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 733543
	天沐 •公园里	金湾金海岸大道 280	75-128㎡二-四房	79-128 ㎡二-四房，18000 元/㎡	79-128 ㎡二-四房，18000 元/㎡	79-128 ㎡二-四房，18000 元/㎡	现楼	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㎡三-四房	86-139 ㎡三-四房，16000 元/㎡	86-139 ㎡三-四房，16000 元/㎡	86-139 ㎡三-四房，16000 元/㎡	在建，预计 2024 年 12 月交楼	17094156170
斗门	世荣翠湖苑二期（南区）	斗门区环荣路 83 号	84-143㎡二-四房	84-143 ㎡二-四房，13500 元/㎡	84-143 ㎡二-四房，13500 元/㎡	84-143 ㎡二-四房，13500 元/㎡	现楼	0756-6888888

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	时代都荟大境/东方威尼城	珠海市斗门区湖心路以西、幸福河以北	43-307 ㎡三-四房	43-307 ㎡三-四房，15500 元/㎡	43-307 ㎡三-四房，15500 元/㎡	43-307 ㎡三-四房，15500 元/㎡	现楼	0756-7777337
	世荣尚观	珠海市斗门区井岸镇西堤路 1935 号	78-143 ㎡二-四房	78-143 ㎡二-四房，17000 元/㎡	78-143 ㎡二-四房，17000 元/㎡	78-143 ㎡二-四房，17000 元/㎡	现楼	0756-5558888
	世荣峰景广场	斗门区河锦大道 418 号	84-141 ㎡二-四房	84-141 ㎡二-四房，16000 元/㎡	84-141 ㎡二-四房，16000 元/㎡	84-141 ㎡二-四房，16000 元/㎡	现楼	4008976997 转 78415
	德昌盛景花园	珠海西城核心湖心路 1299 号	74-144 ㎡二-四房	74-144 ㎡二-四房，17500 元/㎡	74-144 ㎡二-四房，17500 元/㎡	74-144 ㎡二-四房，17500 元/㎡	现楼	0756-3939999
	中国铁建未来都市花园/中国铁建未来城	斗门秀湖路 832 号	77-100 ㎡三房	77-100 ㎡三房，16500 元/㎡	77-100 ㎡三房，16500 元/㎡	77-100 ㎡三房，16500 元/㎡	现楼	4008313167-10066
	中铁建湖心公馆	斗门区白藤湖湖心路西	103-124 ㎡四-五房	103-124 ㎡四-五房，15500 元/㎡	103-124 ㎡四-五房，15500 元/㎡	103-124 ㎡四-五房，15500 元/㎡	现楼	0756-520988
	家和城 •阅湖	珠海市斗门区湖心路 1098 号	98-127 ㎡三-四房；163-378 ㎡商业	98-127 ㎡三-四房，18500 元/㎡；163-378 ㎡商业，19000 元/㎡	98-127 ㎡三-四房，18500 元/㎡；163-378 ㎡商业，19000 元/㎡	98-127 ㎡三-四房，18500 元/㎡；163-378 ㎡商业，19000 元/㎡	现楼	4008387895-51997
	湖心明悦	白藤头湖心路 163 号	83-105 ㎡三-四房	83-105 ㎡三-四房，15000 元/㎡	83-105 ㎡三-四房，15000 元/㎡	83-105 ㎡三-四房，15000 元/㎡	现房	400-176-0760 转 625620

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	湖心明荟	斗门湖心新城·腾逸路与星湖路交界，藤安街 229 号	75-99 ㎡三-四房	75-99 ㎡三-四房，15000 元/㎡	75-99 ㎡三-四房，15000 元/㎡	75-99 ㎡三-四房，15000 元/㎡	现楼	4008387895-56041
	玖悦云府/海伦堡玖悦云府	斗门锦湖路东侧、红心路北侧	86-105 ㎡三房	86-105 ㎡三房，13500 元/㎡	86-105 ㎡三房，13500 元/㎡	86-105 ㎡三房，13500 元/㎡	现楼，1-2 栋在建，预计 2024 年 6 月底交楼	4008013191-11373
	广银畔山林语	井岸镇机场北快线西侧、盈湾路北侧	70-99 ㎡二-四房	70-99 ㎡二-四房，10000 元/㎡	70-99 ㎡二-四房，10000 元/㎡	70-99 ㎡二-四房，10000 元/㎡	在建，预计 2025 年 3 月 31 日交楼	4008758119-74461
	星河湖山春晓	斗门区乾务镇乾糖路 613 号	79-117 ㎡三-四房	79-117 ㎡三-四房，10000 元/㎡	79-117 ㎡三-四房，10000 元/㎡	79-117 ㎡三-四房，10000 元/㎡	在建，预计 2024 年 5 月交楼	4008013191-11373
	南光泊岸	翠湖路 716 号	75-89 ㎡三房	75-89 ㎡三房，20000 元/㎡	75-89 ㎡三房，20000 元/㎡	75-89 ㎡三房，20000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 627478
	五洲家园/恒基曦城	珠海斗门湖心路 1088 号	90-119 ㎡四房	90-119 ㎡四房，21000 元/㎡	90-119 ㎡四房，21000 元/㎡	90-119 ㎡四房，21000 元/㎡	现楼	4008313167-10066
	时代水岸·海悦湾	272 省道时代水岸.海悦湾	87-96 ㎡二房	87-96 ㎡二房，14000 元/㎡	87-96 ㎡二房，14000 元/㎡	87-96 ㎡二房，14000 元/㎡	在建，预计于 2024 年 8 月 31 日交楼	4008598565 转 67318
	海逸豪庭二期/时代水岸	斗门白蕉镇白蕉南路 19 号（鳄鱼岛北行 500 米）	83-169 ㎡二、三房	83-169 ㎡二-三房，12500 元/㎡	83-169 ㎡二-三房，12500 元/㎡	83-169 ㎡二-三房，12500 元/㎡	现楼	4008313167-10066

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	五洲东方墅	斗门区珠峰大道北侧	82-124 ㎡三-四房；174-200 ㎡四房别墅	82-124 ㎡三-四房，16500 元/㎡；174-200 ㎡四房别墅，19000 元/㎡	82-124 ㎡三-四房，16500 元/㎡；174-200 ㎡四房别墅，19000 元/㎡	82-124 ㎡三-四房，16500 元/㎡；174-200 ㎡四房别墅，19000 元/㎡	现楼	0756-5129999
	华发又一城七期	环郡路 399 号	74-142 ㎡二-四房	74-142 ㎡二-四房，13500 元/㎡	74-142 ㎡二-四房，13500 元/㎡	74-142 ㎡二-四房，13500 元/㎡	现楼，部分在建预计于 2024 年 5 月 31 日交楼	4008013286 转 86782
	华发又一城六期/华发水郡	珠海市斗门井岸镇珠峰大道 288 号	98-141 ㎡二-四房	98-141 ㎡二-四房，13500 元/㎡	98-141 ㎡二-四房，13500 元/㎡	98-141 ㎡二-四房，13500 元/㎡	现楼	4008806053-35733
	华发院子/华发水郡花园三期 BC 区	环郡路华发院子	140-329 ㎡别墅	140-329 ㎡别墅，800-2600 万/套	140-329 ㎡别墅，800-2600 万/套	140-329 ㎡别墅，800-2600 万/套	在建，预计 2024 年 12 月交楼	17094155535
	恒隆御景花园	禾益五路 88 号	92-152 ㎡三-四房	92-152 ㎡三-四房，12000 元/㎡	92-152 ㎡三-四房，12000 元/㎡	92-152 ㎡三-四房，12000 元/㎡	现房	4008313167-10066
	方直西岸花园	珠海市斗门区方直西岸花园	85-110 ㎡二-三房	85-110 ㎡二-三房，11000 元/㎡	85-110 ㎡二-三房，11000 元/㎡	85-110 ㎡二-三房，11000 元/㎡	在建，预计 2025 年 6 月 30 日交楼	17094155535
	华发香海湖	斗门湖中路 88 号	78-107 ㎡三-四房	78-107 ㎡三-四房，17500 元/㎡	78-107 ㎡三-四房，17500 元/㎡	78-107 ㎡三-四房，17500 元/㎡	在建，预计 2025 年 3 月 30 日交楼	400-176-0760 转 642538

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	恒裕江山汇花园	珠海市斗门区湖心路	82-110 ㎡三-四房	82-110 ㎡三-四房，16500 元/㎡	82-110 ㎡三-四房，16500 元/㎡	82-110 ㎡三-四房，16500 元/㎡	在建，预计 2024 年 5 月交楼	0756-6981111
	复地 •星愉湾/岭域广场	斗门区秀湖路 333 号	97-127 ㎡三-四房	97-127 ㎡三-四房，16500 元/㎡	97-127 ㎡三-四房，16500 元/㎡	97-127 ㎡三-四房，16500 元/㎡	在建，预计 2024 年 6 月 30 日交楼	400-176-0760 转 616000
	湖心金茂悦/金茂悦城市花园	斗门区锦湖路西侧，腾逸路南侧	80-125 ㎡三-四房；104-172 ㎡商业	80-125 ㎡三-四房，15500 元/㎡；104-172 ㎡商业，17000 元/㎡	80-125 ㎡三-四房，15500 元/㎡；104-172 ㎡商业，17000 元/㎡	80-125 ㎡三-四房，15500 元/㎡；104-172 ㎡商业，17000 元/㎡	现楼，二期 4-9 栋在建，预计 2024 年交楼	0756-2669888
	华德同裕璞樾	斗门区西部中心城 A 片区湖心路	80-170 ㎡二-五房	80-170 ㎡二-五房，20000 元/㎡	80-170 ㎡二-五房，20000 元/㎡	80-170 ㎡二-五房，20000 元/㎡	现楼	0756-5137777
	五洲富山园	斗门区乾务镇富山十路 266 号	61-95 ㎡二-四房	61-95 ㎡二-四房，9000 元/㎡	61-95 ㎡二-四房，9000 元/㎡	61-95 ㎡二-四房，9000 元/㎡	现楼	400-176-0760 转 617581
	学思雅筑苑	沙龙南路学思雅筑苑	91-114 ㎡三-四房	91-114 ㎡三-四房，13000 元/㎡	91-114 ㎡三-四房，13000 元/㎡	91-114 ㎡三-四房，13000 元/㎡	现楼	4008313167-10066
	誉诚花园	珠海市斗门区白蕉镇永福二路 128 号	84-109 ㎡三-四房	84-109 ㎡三-四房，13500 元/㎡	84-109 ㎡三-四房，13500 元/㎡	84-109 ㎡三-四房，13500 元/㎡	现楼	4008313167-10066
	峰泽丽苑	珠海市斗门区达丽街 93 号	96-120 ㎡三-四房	96-120 ㎡三-四房，8500 元/㎡	96-120 ㎡三-四房，8500 元/㎡	96-120 ㎡三-四房，8500 元/㎡	现楼	0756-5798666

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	铭泰 •建粤商务中心	珠峰大道铭泰 • 建粤商务中心	39-176 ㎡商业	39-176 ㎡商业，12000 元/㎡	39-176 ㎡商业，12000 元/㎡	39-176 ㎡商业，12000 元/㎡	现楼	4008013286 转 32302

资料来源：珠海在售楼盘价格动态表 2023 年 10、11、12 月数据根据珠海链家网站资料整理所得。

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、胡嘉燕等。

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