



广东思远
GuangDong Seeing
总第 66 期

珠海市 2024 年第三季度 房地产市场分析报告



广东思远土地房地产评估咨询有限公司

二〇二四年十月

目 录

第一部分 热点政策及要闻	1
一、国家相关政策及要闻	1
二、地方相关政策及要闻	3
第二部分 土地市场.....	5
一、全国土地市场情况.....	5
二、珠海市第三季度土地市场情况.....	5
第三部分 房地产市场.....	14
一、全国房地产市场分析	14
二、广东省房地产市场分析	19
三、珠海市房地产市场分析	19
第四部分 未来房地产市场变化的趋势预测.....	27
第五部分 城市规划建设	29
一、城市规划	29
二、城市建设	32
第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2024 年 7 月、8 月、9 月）	34



思 远 评 估

2024 年 10 月

第一部分 热点政策及要闻

一、国家相关政策及要闻

1、盘活国企存量土地获 300 亿元资金支持

7月5日，国有企业土地资产盘活专项基金成立仪式在京举行。该项基金由国务院国资委批准，中国诚通控股集团有限公司联合中国东方资产管理股份有限公司共同发起设立。该基金总规模 300 亿元，基金存续期限为 10 年+2 年，通过项目直投和设立子基金方式开展投资，坚持市场化、专业化原则，发挥整合资源、资金投入等重要支撑作用，助力国有企业盘活利用存量土地和既有建筑，打造“政府出政策+国企出资源+基金出资金”的合作范式。该基金投资形式为股权投资，盘活标的为土地及附属建筑物，盘活业态为产业园、保租房、人才公寓、“平急两用”公共基础设施、战略新兴产业用地。

2、7 月 LPR 出炉：1 年期和 5 年期利率均下调 10 个基点

7月22日，央行公告，2024年7月22日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期 LPR 为 3.35%，5 年期以上 LPR 为 3.85%。对此，相比上月 1 年期 LPR 的 3.45%；5 年期以上的 3.95%，央行次将一年期和五年期 LPR 分别下调 10 个基点。

3、三中全会定调房地产，释放重要信号

7月15日-18日，党的二十届三中全会审议通过的《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》（以下简称《决定》），《决定》指出“加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度”。《决定》明确，将贯彻“因城施策”原则，充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权。即各地可以根据自身情况进行住房发展规划，实现以人定房，以房定地、以房定钱，保持房地产市场供需平衡、结构合理，防止市场大起大落。

4、中央政治局会议继续强调“化风险”

7月30日，中共中央政治局召开会议，会议强调“要持续防范化解重点领

域风险。要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式。要完善和落实地方一揽子化债方案，创造条件加快化解地方融资平台债务风险。要统筹防风险、强监管、促发展，提振投资者信心，提升资本市场内在稳定性”。从会议表述来看，从“持续防范化解重点领域风险”的角度，对房地产工作进行了部署。这也意味着，接下来房地产市场的政策重点仍会以围绕化解市场风险为主。

5、财政部：支持构建公租房和保障性租赁住房

8月2日，国新办举行国务院政策例行吹风会，会议上财政部经济建设司司长符金陵对目前城镇化发展财政支持政策体系进行总结，提出支持农业转移人口市民化，均等享受教育、医疗、住房保障等基本公共服务。支持筹建公租房和保障性租赁住房，积极助力城镇住房困难群体、新市民和青年人实现安居梦；支持提高城镇承载人口能力，全民提升城市功能；支持通过新型工业化来带动新型城镇化发展，推动新型城镇化高质量发展。

6、央行：加大保障性住房建设供给，推动加快租购并举的住房制度

8月9日，央行发布2024年第二季度中国货币政策执行报告：报告提出，充分认识房地产市场供求关系的新变化，顺应人民群众对优质住房的新期待，着力推动已出台金融政策措施落地见效，促进房地产市场平稳健康发展。引导金融机构强化金融保障，加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求，支持城乡居民多样化改善住房需求，加大住房租赁金融支持，推动加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。

7、公安部：全面落实城区常住人口200万以下城市取消落户限制要求

8月27日，国务院新闻办公室举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会。公安部治安管理局局长仇保利介绍，目前全国大多数城市全面放宽放开了落户限制，下一步将全面落实城区常住人口300万以下城市取消落户限制要求，全面放宽城区常住人口300万至500万城市落户条件，完善城区常住人口500万以上超大特大城市积分落户政策。

8、央行：降低存量房贷利率 二套房贷最低首付比例下调到 15%

9月24日，国务院新闻办公室上午举行新闻发布会，中国人民银行、金融监管总局、中国证监会主要负责人介绍了金融支持经济高质量发展有关情况。多项重磅政策同时推出，加大货币政策调控强度，进一步支持经济稳增长。中国人民银行主要负责人介绍，在房贷方面，将降低存量房贷利率并统一房贷最低首付比例。具体是：引导商业银行将存量房贷利率降至新发房贷利率附近，预计平均降幅大约在0.5个百分点左右。将全国层面的二套房贷最低首付比例由25%下调到15%，统一首套房和二套房的房贷最低首付比例。

9、中央政治局首次提出“促进房地产市场止跌回稳”

9月26日中共中央政治局会议召开，会议罕见地在9月底研究经济形势，会议强调，“要促进房地产市场止跌回升，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大‘白名单’项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。”，释放了迄今最强“稳地产”信号，政策目标直指扭转行业基本面，为市场注入信心。

二、地方相关政策及要闻

1、加强湾区房地产市场联动 湾区 11 城房地产行业协会签署合作框架协议

6月20日，广州、深圳、珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆及香港、澳门湾区城市的房地产行业协会齐聚深圳，共同签署《湾区城市房地产市场联动合作框架协议》，明确多项湾区11城房地产行业合作事项，其中包括共同推动住房“以旧换新”政策，支持和鼓励房地产企业以及中介机构为购房者提供更多便利和优惠。对于在本地购买新建商品房的购房人，其在异地出售二手房时，可以享受当地中介机构以旧换新活动的服务和优惠。旨在以深中通道为纽带，各城市房地产行业协会共同发力，打造宜居宜业、便捷互通的全新湾区生活圈。

2、金湾区人才引进及入户政策放宽

7月1日，金湾政府印发《珠海市金湾区人民政府关于做好人才引进及入户工作的通知（试行）》，通知内容包括：**一是**进一步放宽入户对象。范围由企业职工扩大到金湾区管理范围内各类人才，首次将新业态从业等灵活就业人员纳进范围。**二是**进一步放宽了社保和年龄限制。社保缴费时限由“六个月”调整为“一

个月”。年龄要求也较原政策适当放宽（男性由 55 周岁以下放宽为 58 周岁以下，女性由 45 周岁以下放宽为 48 周岁以下）。三是新增了居住入户条款。年龄在 18 周岁以上，在金湾区管理范围内拥有自有房产即可入户。

3、明确配套设施应与住宅项目同步交付，珠海出台新管理办法

8 月 19 日，珠海市人民政府印发《珠海市住宅小区公共配套服务设施管理办法》，《办法》共设 5 章 24 条，主要对公共配套服务设施的规划建设、移交接收及使用管理作出了规定，明确了公共配套服务设施的具体范围，对市、区两级工作分工作出了清晰划分。旨在解决公共配套服务设施涉及多部门、多事权管理，部门职责不够明确，目前尚未形成建设、移交、运营、监管的全生命周期的管理机制，进而导致产权不清晰，配而不建、建而不用、用而不管的问题。

第二部分 土地市场

一、全国土地市场情况

根据中国指数研究院数据信息中心监测显示：

2024 年前三季度，全国土地市场延续低温运行态势，政府推地、房企拿地信心均不足，土地供求两端持续缩量。

土地供求情况：根据初步统计，2024 年前三季度，全国 300 城住宅用地供求规模同比降幅均在三成以上，土地出让金降幅超四成，三季度同比降幅略有收窄。土拍方面，房企拿地战线收缩下，仅部分热点城市优质地块房企参拍积极，但底价出让仍是多数城市土拍常态，前三季度 300 城成交楼面均价同比下降 13.3%，溢价率较去年同期下降 0.7 个百分点，拿地企业仍集中在央国企和地方国资。

各线城市住宅用地推出、成交规模同比均下降，土地出让金降幅均在四成以上。根据中指数据，2024 年前三季度，一线城市住宅用地推出面积同比降幅超五成，其中上海同比降幅在六成以上；二线、三四线城市受供应端及房企投资信心持续偏弱影响，推出、成交指标同比降幅均在三成以上，土地出让金降幅均超四成。成交楼面均价方面，一线城市同比上涨 10.8%，二线、三四线城市同比分别下跌 16.0%、12.8%，部分城市优质地块拍出较高溢价，而多数城市或郊区土拍情绪仍较低。

土地出让金方面：根据中指数据，2024 年 1-8 月全国土地出让金收入超 30 亿元的城市共 97 个（峰值 2020 年 210 个），其中 75 个城市出让金收入较过去 5 年同期峰值下降超 50%。具体而言，3 个城市跌幅超 90%，45 个跌幅在 70%-90%之间，27 个跌幅在 50%-70%之间，13 个跌幅在 30-50%之间，6 个跌幅在 30%以内。另外，土地成交城市集中度进一步提升。根据中指数据，2024 年 1-9 月，住宅用地出让金 TOP10、TOP20 城市占全国出让金的比重较 2023 年全年均有所提升，TOP20 城市住宅用地出让金占全国比重近 60%。

二、珠海市第三季度土地市场情况

2024 年第三季度，成交宗数、成交土地面积有所上涨，但成交总金额较上季度有所下降。

截止至 9 月 30 日，根据广东省公共资源交易平台资料统计显示，珠海市 2024

年第三季度成功出让地块共 13 宗，环比上涨 160.00%，同比下降 23.53%；土地成交总面积为 35.16 万 m²，环比上涨 46.34%，同比下降 50.15%；成交总价 3.7 亿元，环比下降 59.45%，同比下降 86.69%。

工业用地成交宗数占比大 2024 年第三季度，出让成交地块中包括 1 宗商服用地、11 宗工业用地和 1 宗其他用地，占全市成交宗数的百分比分别为 7.69%、84.62%和 7.69%，工业用地成交宗数占比大。其中商服用地为位于横琴的加油加气用地；其他用地为位于金湾区南水的其他服务设施用地。2024 年第三季度珠海市各用途出让成交宗数分布图见图 2-1。

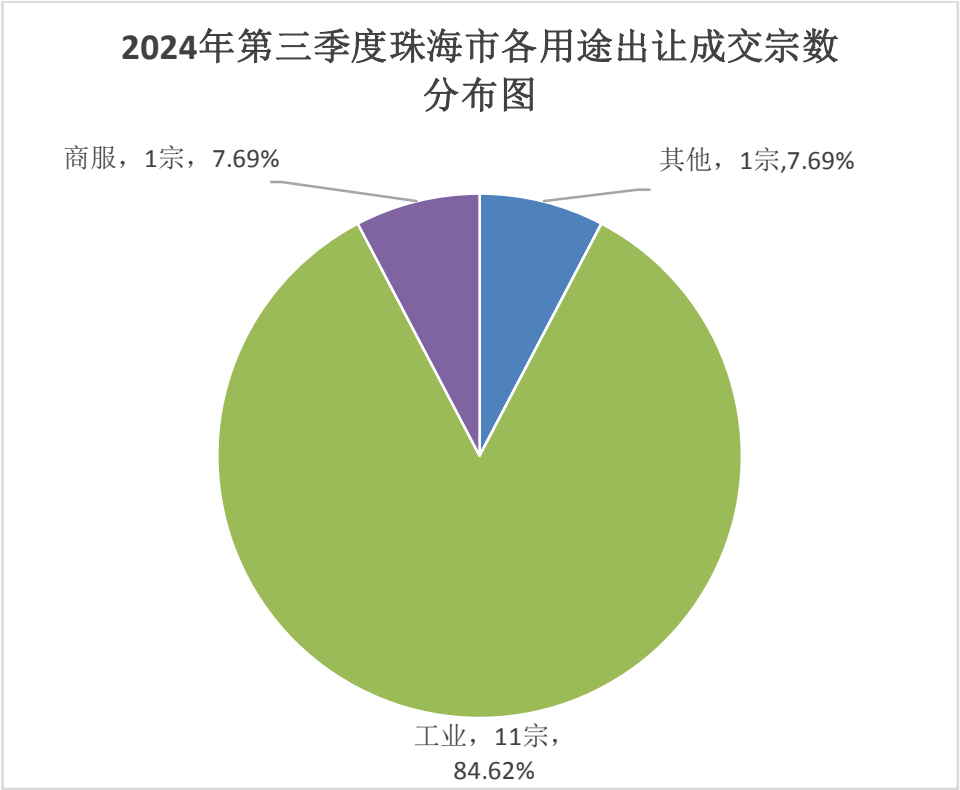


图 2-1 2024 年第三季度珠海市各用途出让成交宗数分布图

成交的工业用地中有一宗 M0 新型产业用地 本季度成交的 1 宗新型产业用地（24039/TJ2404），位于高新区北围片区新沙三路南、天星六路东侧，规划用途为工业用地（新型产业用地 M0），使用年期为 40 年，由珠海英集芯半导体有限公司以地面地价 1960 元/m²，总价 0.27 亿元竞得。该地块准入产业类别为集成电路，地块内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,不得大于用地总计容积率建筑面积的 30%。

2024 年第三季度珠海市各区各用途出让成交宗数分布图见图 2-2。

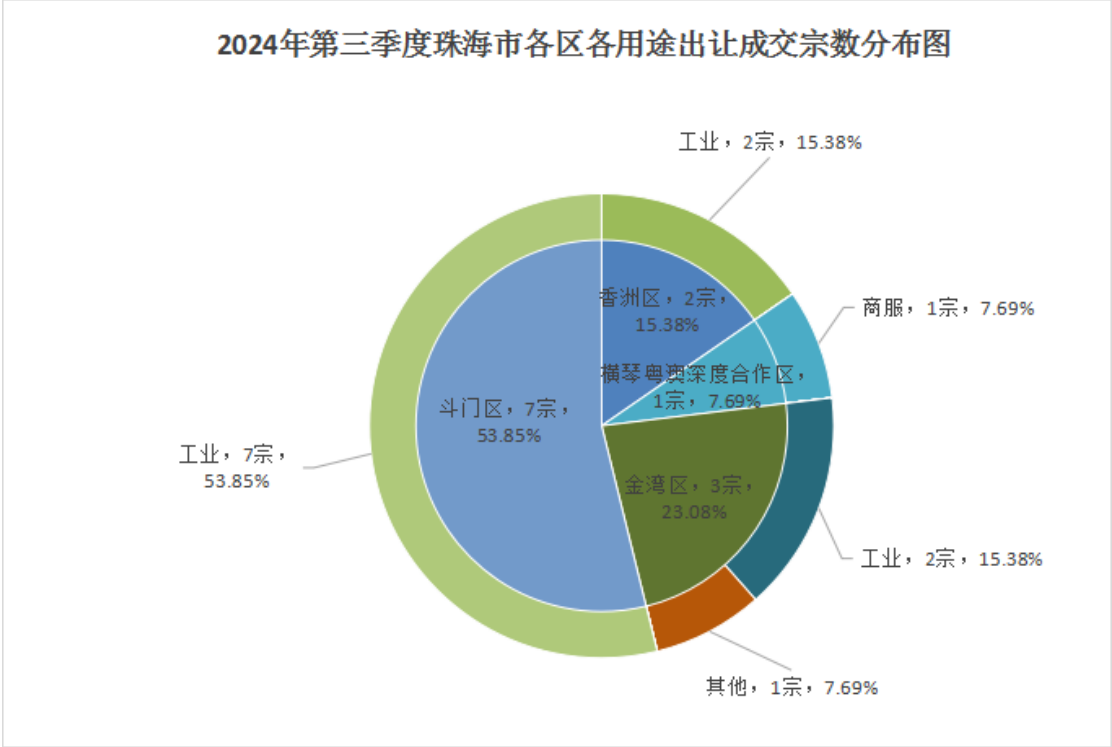


图 2-2 2024 年第三季度珠海市各区各用途出让成交宗数分布图

2024 年第三季度，珠海市成功出让地块共 13 宗，其中包括香洲区 2 宗、横琴粤澳深度合作区 1 宗、金湾区 3 宗和斗门区 7 宗，占全市总成交宗数的百分比分别为 15.38%、7.69%、23.08%和 53.85%。全市成交土地面积共 35.16 万 m²，其中包括香洲区 1.42 万 m²、横琴粤澳深度合作区 0.35 万 m²、金湾区 6.22 万 m²和斗门区 27.16 万 m²，占全市总成交土地面积的百分比分别为 4.05%、0.99%、17.71%和 77.25%。2024 年第三季度珠海市各区各用途出让成交面积分布见图 2-3。

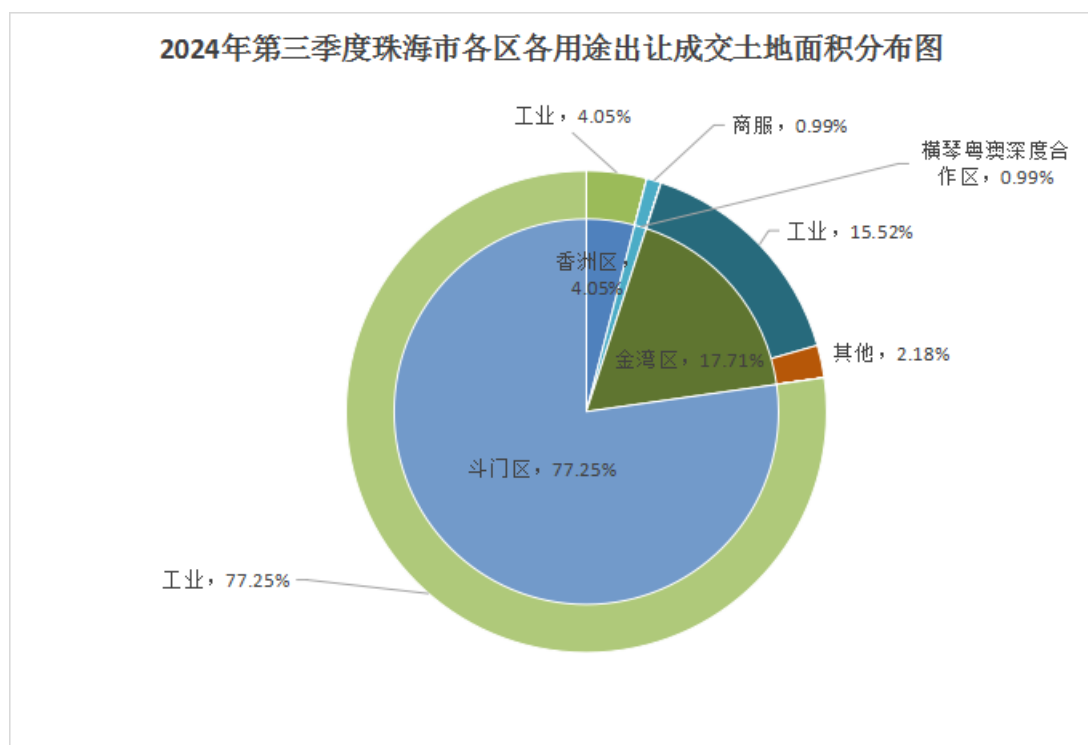


图 2-3 2024 年第三季度珠海市各区各用途出让成交土地面积分布图

横琴粤澳深度合作区成交金额占比最大 2024 年第三季度，珠海市土地出让成交总金额为 3.70 亿元，其中包括香洲区 0.25 亿元、横琴粤澳深度合作区 1.65 亿元、金湾区 0.61 亿元和斗门区 1.19 亿元，占全市总成交金额的百分比分别为 6.71%、44.53%、16.55%和 32.21%。2024 年第三季度珠海市各区各用途出让成交金额分布图见图 2-4。

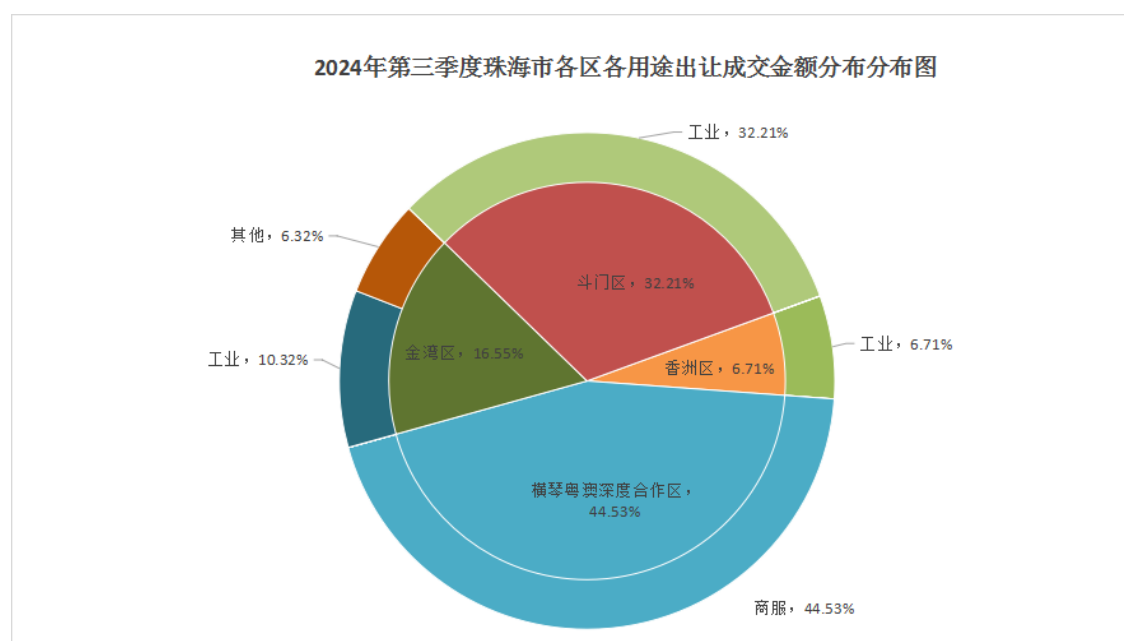


图 2-4 2024 年第三季度珠海市各区各用途出让成交金额分布图

2024 年第三季度各区各用途土地交易情况一览表见表 2-1。

表 2-1 2024 年第三季度各区各用途土地出让成交情况一览表

单位：宗、m²、万元

行政区	用途	成交宗数	成交土地面积	成交总价
香洲区	工业	2	14237.24	2483.9288
横琴粤澳深度合作区	商业	1	3496.26	16478.8483
金湾区	工业、其他	3	62248.79	6124.18
斗门区	工业	7	271573.84	11918.76
总计		13	351556.13	37005.72

注：商服用地为加油加气用地，工业用地含一类工业用地、二类工业用地、新型产业用地 M0，其他用地为其他服务设施用地（实训安全基地）。

表 2-2 2024 年 7 月至 2024 年 9 月珠海市土地交易（出让）案例表

序号	土地使用权情况							交易情况					
	宗地编号	用地位置	用地面积 (m²)	用地功能	使用年限	总建筑面积 (m²)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/ m²)	成交价 (元)	平均地价 (元/m²)	竞得单位	备注
1	24039/TJ2404	高新区北围片区新沙三路南、天星六路东侧	11558.99	工业用地（新型产业用地 M0）	40 年	57794.95	2024 年 6 月 24 日-2024 年 7 月 4 日	2024/7/4	1960	22655621	1960	珠海英集芯半导体有限公司	1. 准入产业类别：集成电路。 2. 该地块内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,不得大于用地总计容积率建筑面积的 30%。
2	24040/珠自然资斗工 2024-04 号	珠海市斗门区井岸镇洋青街南侧、新青二路西侧	23787.17	一类工业用地	50 年	71361.51	2024 年 6 月 25 日-2024 年 7 月 4 日	2024/7/4	446	10610000	446	珠海菲高科技股份有限公司	准入产业类别：计算机、通信和其它电子设备制造业（电子专用材料制造），非限制和禁止类项目。
3	24041/珠自然资储 2024-11	金湾区南水镇洁能路东南侧、南水大道西北侧	7680.53	其他服务设施用地（实训安全基地）	40 年	15777.56	2024 年 7 月 2 日-2024 年 7 月 11 日	2024/7/11	1483	23400000	1483	珠海仁杰安全科技发展有限公司	该地块项目开发的培训系统应预留对接政府端接口，以便后续将相关培训考核统计情况适时上传至应急管理部门，以及配合共建“工业互联网+危化安全生产”试点和“智慧园区”建设。
4	24042/珠自然资富工 2024-08 号	富山工业园工业大道东侧、富山二路南侧	8339.27	二类工业用地	50 年	25017.81	2024 年 7 月 16 日-2024 年 7 月 25 日	2024/7/26	440	3669279	440	珠海华裕智能科技有限公司	准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中第一类鼓励类第二十八条信息产业第 2 项计算机及相关设备建设范畴。

序号	土地使用权情况							交易情况					
	宗地编号	用地位置	用地面积 (m²)	用地功能	使用年限	总建筑面积 (m²)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/ m²)	成交价 (元)	平均地价 (元/m²)	竞得单位	备注
5	24045/珠自然资富工2024-09号	富山工业园产城四路西侧、融合东路南侧	15360.24	二类工业用地	50年	46080.72	2024年7月16日-2024年7月25日	2024/7/26	443	6804587	443	深逸通（广东）智能装备科技有限公司	准入产业类别：智能制造装备制造（行业），《产业结构调整指导目录（2024）年本》中第一类鼓励类第二十八条信息产业第7项电子元器件生产专用设备建设范畴。
6	24043/珠自然资富工2024-10号	富山工业园工业大道东侧、规划涌北街北侧	166667.5	二类工业用地	50年	500002.5	2024年7月9日-2024年7月18日	2024/7/19	437	72833698	437	九号（珠海）科技有限公司	准入产业类别：发展助动车制造项目。
7	24044/粤澳深合国土储2024-03	横琴粤澳深度合作区琴石道东侧、琴韵路南侧、子期南道西侧、横琴大道北侧	3496.26	加油加气用地	40年	1748.13	2024年7月9日-2024年7月18日	2024/7/18	7090	164788483.4	47133	中国石油天然气股份有限公司广东销售分公司	
8	24046/珠自然资鹤工2024-03号	珠海市保税区南琴路南侧、四季路东侧	2678.25	一类工业用地	30年	2678.25	2024年7月19日-2024年7月30日	2024/7/30	815	2183667	815	中海广东天然气有限责任公司	准入产业类别：燃气生产和供应业。

序号	土地使用权情况							交易情况					
	宗地编号	用地位置	用地面积 (m²)	用地功能	使用年限	总建筑面积 (m²)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/ m²)	成交价 (元)	平均地价 (元/m²)	竞得单位	备注
9	24055/珠自然资斗工 2024-05 号	珠海市斗门 智能制造经 济开发区科 港大道东 侧、规划路 北侧	36235.47	一类工业用 地	50 年	72470.94	2024 年 8 月 23 日-2024 年 9 月 3 日	2024/9/3	440	15950000	440	珠海中邑环保 科技有限公司	准入产业类别：非金属矿物制品业（水泥制品制造、砼结构构件制造），非限制和禁止类项目。
10	24056/珠自然资金工 2024-11 号	珠海市金湾 区平沙镇平 东大道东北 侧	13139.15	一类工业用 地	50 年	39417.45	2024 年 8 月 23 日-2024 年 9 月 3 日	2024/9/3	515	6766663	515	珠海福昇科技 有限公司	准入产业类别：国家发展改革委 GBT4754—2017《国民经济行业分类》C 门类中 3831 小类“电线、电缆制造”范围。
11	24059/珠自然资斗工 2024-06 号	珠海市斗门 智能制造经 济开发区华 港大道南 侧、展业路 西侧	9332.39	一类工业用 地	50 年	37329.56	2024 年 9 月 5 日-2024 年 9 月 14 日	2024/9/14	439	4100000	439	康原美（珠 海）科技园投 资有限公司	1. 准入产业类别：化学原料和化学制品制造业，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。工业用地内独立设施的配套办公参照普通办公的平面形式布置，不得出现类似住宅、公寓、别墅、单身宿舍等居住建筑平面形式。

序号	土地使用权情况							交易情况					
	宗地编号	用地位置	用地面积 (㎡)	用地功能	使用年限	总建筑面积 (㎡)	挂牌时间	成交时间	起始价 (元/ ㎡)	成交价 (元)	平均地价 (元/㎡)	竞得单位	备注
12	24060/珠自然资工 2024-07 号	金湾区联港 工业区大林 片区	41429.11	一类工业用 地	50 年	124287.33	2024 年 9 月 9 日-2024 年 9 月 19 日	2024/9/19	750	31071833	750	珠海市金品创 业共享平台科 技有限公司	本地块建筑功能以厂房为主， 建设功能以《国民经济行业分 类》“38. 电气机械和器材制 造业”中“3851. 家用制冷电 器器具制造”范围项目为主。
13	24063/珠自然资斗工 2024-07 号	珠海市斗门 智能制造经 济开发区科 港大道西侧	11851.80	一类工业用 地	50 年	35555.40	2024 年 9 月 13 日-2024 年 9 月 24 日	2024/9/24	440	5220000	440	珠海顶巨智能 装备有限公司	准入产业类别：通用设备制造 业，非限制和禁止类项目。

资料来源：1.广东省公共资源交易平台、珠海市自然资源局，数据截止至成交时间为 2024 年 9 月 30 日。

2. 统计表汇中宗地 24041/珠自然资储 2024-11 起始价与平均地价为楼面地价，其余宗地均为地面地价。

第三部分 房地产市场

一、全国房地产市场分析

（一）2024 年 1—8 月份固定资产投资主要情况

2024 年 1—8 月份，全国固定资产投资（不含农户）329385 亿元，同比增长 3.4%，其中，民间固定资产投资 167911 亿元，下降 0.2%。从环比看，8 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.16%。

分产业看，第一产业投资 6146 亿元，同比增长 2.9%；第二产业投资 112778 亿元，增长 12.1%；第三产业投资 210461 亿元，下降 0.8%；第二产业中，工业投资同比增长 12.1%。其中，采矿业投资增长 15.6%，制造业投资增长 9.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长 23.5%；第三产业中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）同比增长 4.4%。其中，水利管理业投资增长 32.6%，航空运输业投资增长 20.3%，铁路运输业投资增长 16.1%。

分地区看，东部地区投资同比增长 2.7%，中部地区投资增长 4.6%，西部地区投资下降 0.2%，东北地区投资增长 2.5%。

分登记注册类型看，内资企业投资同比增长 3.3%，港澳台企业投资增长 4.7%，外商企业投资下降 17.7%。

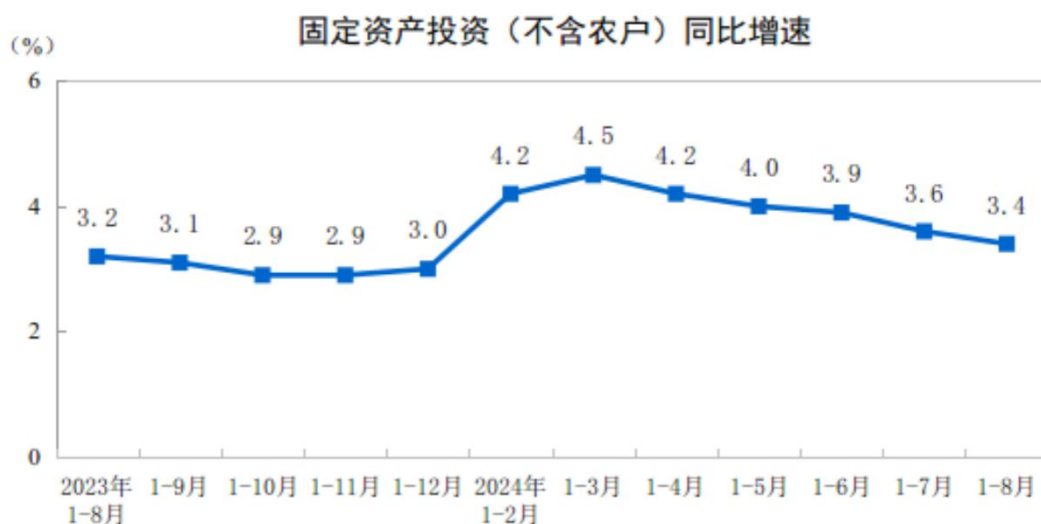


图 3-1 固定资产投资（不含农户）同比增速

（二）房地产开发投资完成情况

1—8 月份，全国房地产开发投资 69284 亿元，同比下降 10.2%；其中，住宅投资 52627 亿元，下降 10.5%。。

1—8 月份，房地产开发企业房屋施工面积 709420 万平方米，同比下降 12.0%。其中，住宅施工面积 496052 万平方米，下降 12.6%。房屋新开工面积 49465 万平方米，下降 22.5%。其中，住宅新开工面积 35909 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 33394 万平方米，下降 23.6%。其中，住宅竣工面积 24393 万平方米，下降 23.2%。

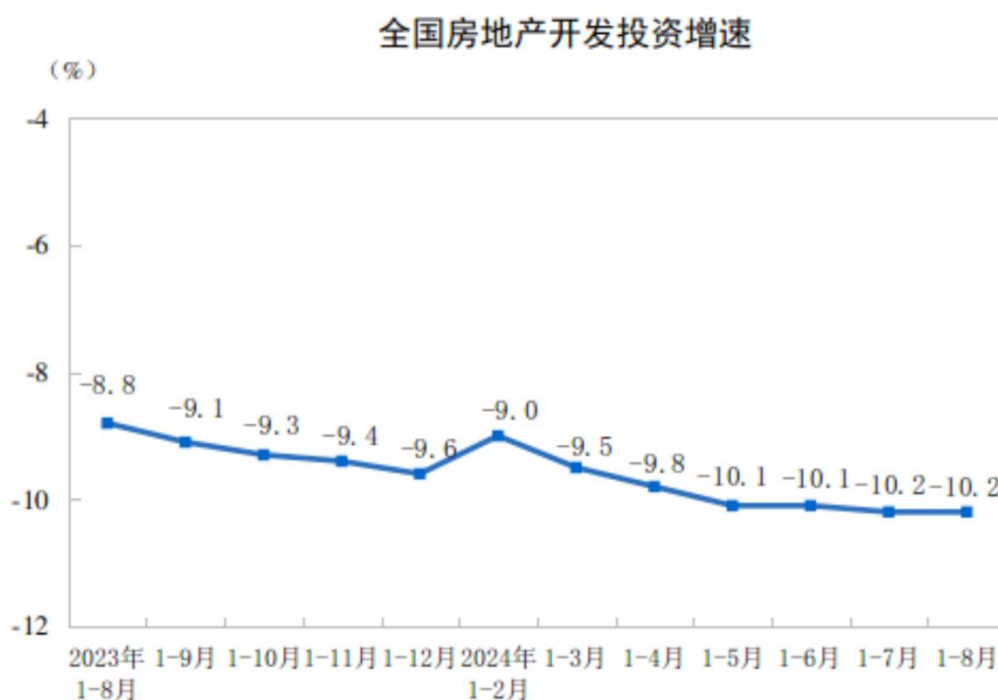


图 3-2 全国房地产开发投资增速

（三）商品房销售和待售情况

1—8 月份，新建商品房销售面积 60602 万平方米，同比下降 18.0%，其中住宅销售面积下降 20.4%。新建商品房销售额 59723 亿元，下降 23.6%，其中住宅销售额下降 25.0%。8 月末，商品房待售面积 73783 万平方米，同比增长 13.9%。其中，住宅待售面积增长 21.5%。

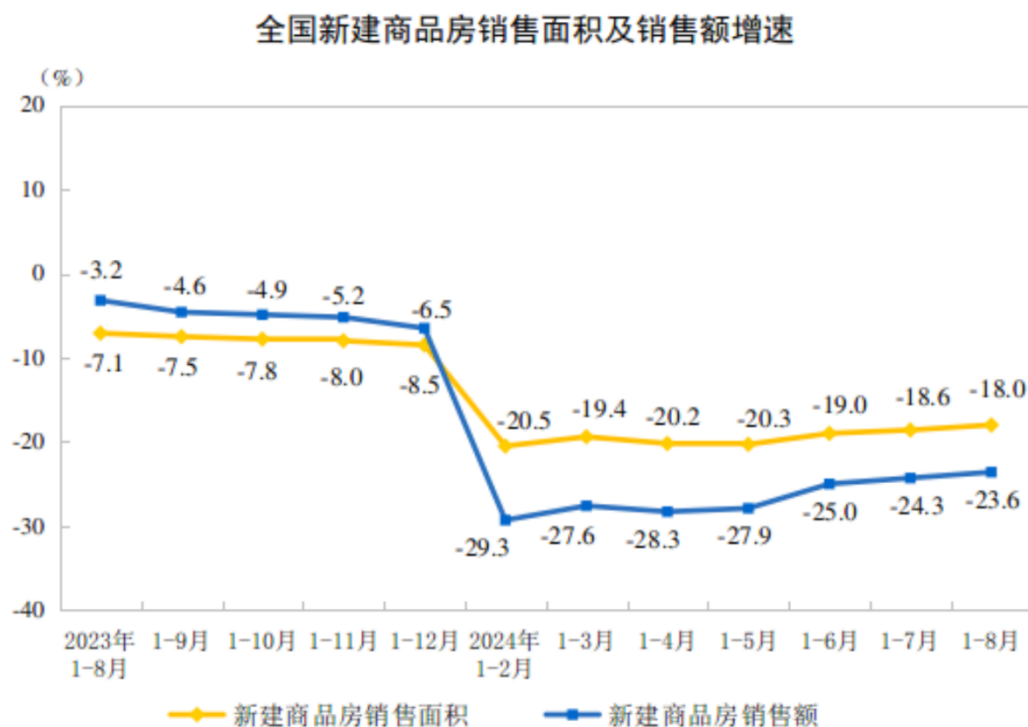


图 3-3 全国商品房销售面积及销售额增速

（四）房地产开发企业到位资金情况

1—8 月份，房地产开发企业到位资金 69932 亿元，同比下降 20.2%。其中，国内贷款 10229 亿元，下降 5.1%；利用外资 20 亿元，下降 42.4%；自筹资金 25150 亿元，下降 8.4%；定金及预收款 21078 亿元，下降 30.2%；个人按揭贷款 9920 亿元，下降 35.8%。

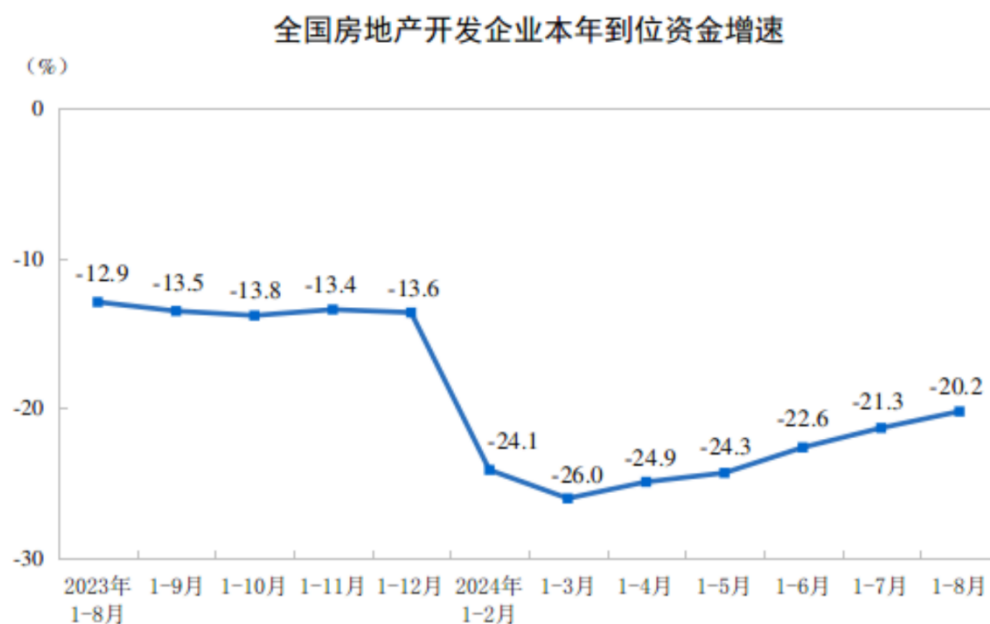


图 3-4 全国房地产开发企业本年到位资金增速

（五）70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况

2024 年 8 月份，70 个大中城市中，各线城市商品住宅销售价格环比下降、同比降幅总体略有扩大，其中一线城市新建商品住宅销售价格环比降幅收窄、同比降幅与上月相同。

1、商品住宅销售价格环比下降

8 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅比上月收窄 0.2 个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降 0.5%、0.5%和 0.8%，上海上涨 0.6%。二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降 0.7%和 0.8%，降幅均比上月扩大 0.1 个百分点。

8 月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降 0.9%，降幅比上月扩大 0.4 个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降 1.0%、0.6%、0.7%和 1.3%。二、三线城市二手住宅销售价格环比分别下降 1.0%和 0.9%，降幅比上月分别扩大 0.2 个和 0.1 个百分点。

2、商品住宅销售价格同比降幅总体略有扩大

8 月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降 4.2%，降幅与上月相同。其中，北京、广州和深圳分别下降 3.6%、10.1%和 8.2%，上海上涨 4.9%。二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降 5.3%和 6.2%，降幅比上月分别扩大 0.5 个和 0.4 个百分点。

8 月份，一线城市二手住宅销售价格同比下降 9.4%，降幅比上月扩大 0.6 个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降 8.5%、5.8%、12.5%和 10.8%。二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降 8.6%和 8.5%，降幅均比上月扩大 0.4 个百分点。

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

（六）全国房地产开发景气指数

8 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 92.35。2023 年 8 月至 2024 年 8 月全国房地产开发景气指数见图 3-5。

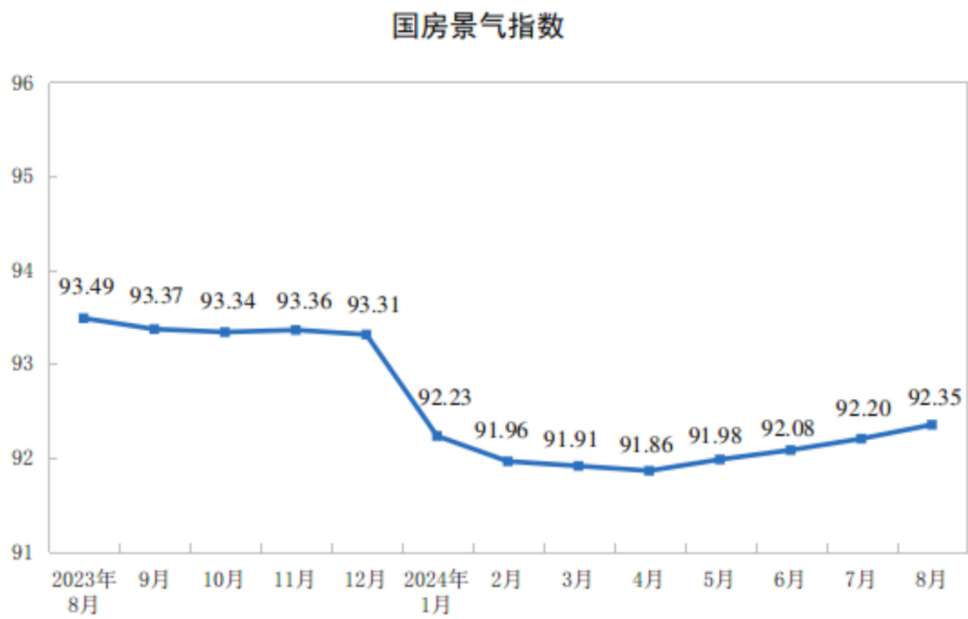


图 3-5 2023 年 8 月至 2024 年 8 月全国房地产开发景气指数

注：①全国房地产市场分析中数据来源于国家统计局。

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

二、广东省房地产市场分析

（一）2024 年 1—8 月广东固定资产投资运行简况

1—8 月，全省固定资产投资同比下降 2.9%。

分领域看，工业投资增长 11.6%，其中，采矿业投资增长 28.5%，制造业投资增长 12.1%，电力、热力、燃气及水的生产和供应业投资增长 6.3%。高技术制造业、先进制造业投资分别增长 17.2%、14.2%，其中，电子及通信设备制造业投资增长 21.9%，装备制造业投资增长 17.7%。基础设施投资下降 0.7%，其中，铁路运输业投资增长 13.6%，电力、热力生产和供应业投资增长 7.1%。

（二）2024 年 1—8 月广东房地产开发投资简况

1—8 月，全省房地产开发投资 0.76 万亿元，同比下降 17.5%。其中，商品住宅投资下降 19.5%，办公楼投资增长 2.0%。分区域看，珠三角地区房地产投资下降 16.1%；粤东粤西粤北地区房地产投资合计下降 26.0%。

1—8 月，全省商品房销售面积同比下降 28.5%。

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

三、珠海市房地产市场分析

（一）固定资产投资

2024 年 1-8 月，全市固定资产投资同比下降 13.6%，较 1-7 月降幅扩大 3.1 个百分点。其中，项目投资（不含房地产，下同）同比下降 17.7%；房地产开发投资同比下降 4.8%。全市第一产业投资同比增长 504.8%；第二产业投资同比下降 23.9%，较 1-7 月降幅扩大 3.3 个百分点；第三产业投资同比下降 7.9%，较 1-7 月降幅扩大 2.9 个百分点；全市基础设施投资同比下降 18.5%，较 1-7 月降幅继续扩大 1.9 个百分点；全市工业投资同比下降 23.7%，较 1-7 月降幅扩大 3.2 个百分点；工业技改投资同比增长 8.0%；全市民间投资同比下降 3.2%，较 1-7 月降幅扩大 2.2 个百分点；全市房地产开发投资同比下降 4.8%，较 1-7 月增速下降 5.0 个百分点。固定资产投资见表 3-1，固定资产投资累计增长速度见图 3-6。

表 3-1 固定资产投资

指标名称	同比增长（%）
固定资产投资额	-13.6
总计中：第一产业	504.8

第二产业	-23.9
第三产业	-7.9
总计中：基础设施	-18.5
总计中：工业	-23.7
# 制造业	-26.6
# 技术改造	8.0
房地产开发	-4.8

注：固定资产投资数据来源于珠海市统计局，下同。



图 3-6 固定资产投资累计增速

（二）房地产供求

2024 年 1—8 月商品房销售面积同比下降，待售面积同比上涨，根据珠海市统计局官网公布的《2024 年 8 月房地产开发与经营》报表数据显示，1—8 月，珠海市商品房施工面积 2959.12 万 m²，其中住宅类施工面积 1547.15 万 m²，同比下降 7.6%。

全市商品房竣工面积 239.57 万 m²，同比下降 1.1%，其中住宅类竣工面积为 142.62 万 m²，同比下降 14.1%。

商品房销售面积为 152.45 万 m²，同比下降 25.4%，其中住宅销售面积为 123.38 万 m²，同比下降 22.6%。

商品房待售面积为 800.26 万 m²，同比上涨 18.1%，其中住宅待售面积为 326.03 万 m²，同比上涨 27.2%，去库存压力加大。2024 年 1—8 月房地产开发与经营情况表见表 3-2。

表 3-2 2024 年 1—8 月房地产开发与经营情况表

指标名称	总量	同比增长 (%)
商品房施工面积 (万平方米)	2959.12	-5.9
其中: 住宅	1547.15	-7.6
办公楼	562.24	-0.8
商业营业用房	316.66	-15.0
商品房竣工面积 (万平方米)	239.57	-1.1
其中: 住宅	142.62	-14.1
办公楼	31.63	61.2
商业营业用房	13.47	-48.5
商品房销售面积 (万平方米)	152.45	-25.4
其中: 住宅	123.38	-22.6
办公楼	16.29	-29.5
商业营业用房	8.41	-11.6
商品房待售面积 (万平方米)	800.26	18.1
其中: 住宅	326.03	27.2
办公楼	228.39	13.7
商业营业用房	114.01	15.5

注: 房地产开发与经营数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表, 下同。

二手房交易面积、交易金额均同比上涨 1—8 月, 珠海市商品房可供预售 129 宗, 同比下降 10.4%, 商品房可供预售面积 210.85 万平方米, 同比上涨 18.6%, 商品房可供预售面积中主要是住宅, 为 138.35 万平方米, 同比下降 1.0%。二手房交易面积为 161.00 万平方米, 同比上涨 9.6%, 其中, 住宅交易面积为 142.88 万平方米, 同比上涨 7.1%。二手房交易金额为 219.35 亿元, 同比上涨 7.4%。其中, 住宅交易金额为 196.00 亿元, 同比上涨 6.4%。2024 年 1—8 月商品房预售及二手住房交易统计情况见表 3-3。

表 3-3 2024 年 1—8 月商品房预售及二手住房交易统计表

指标名称	总量	同比增长 (%)
商品房可供预售宗数 (宗)	129	-10.4
商品房可供预售面积 (万平方米)	210.85	18.6
1. 住宅	138.35	-1.0
2. 办公楼	55.43	106.9
3. 商业营业用房	16.36	255.2
4. 其他	0.71	-89.2
二手房交易面积 (万平方米)	161.00	9.6
1. 住宅	142.88	7.1
2. 办公楼	8.62	43.8
3. 商业营业用房	9.50	28.3
二手房交易金额 (万元)	2193513	7.4
1. 住宅	1959975	6.4
2. 办公楼	103395	2.7
3. 商业营业用房	130144	30.2

（三）房地产市场分析

1、二级市场分析

从珠海市统计局的数据看：2023年1-8月至2024年1-8月，珠海市住宅累计施工面积同比总体呈现收窄趋向，2024年1-2月为统计时段内最低，为-12.2%，2024年1-6月为统计时段内最高，为-5.8%；统计时段内，累计竣工面积同比波动明显，同比2023年1-11月开始持续下降，于2024年1-3月由正转负，2023年1-11月同比为统计时段内最大值，为122.90%，2024年1-5月同比为统计时段最低值，为-29.4%；住宅待售面积统计时段内除1-8月以外同比均大于30%，1-8月同比为18.10%。

珠海市办公楼累计施工面积同比跌幅持续收窄，同比从统计时段最低值-16.5%缓慢回升，2024年1-6月由负转正为1.2%，目前还呈现持续收窄的趋势；珠海市办公楼累计竣工面积同比波动较大，2023年1-8月至1-11月同比均为正值，2023年1-12和2024年1-2月月同比增长率转正为负，分别为-19.2%和-99.9%，之后复转为正值。统计时间段内，待售面积同比均为正增长，库存压力大。

商业营业用房方面，累计施工面积同比较为稳定，2023年1-8月至2024年1-8月在-16%~-4%范围内波动，统计时段内保持负增长。竣工面积累计同比波动较大，2023年各月总体为正增长，2023年竣工面积同比大幅下降，2023年1-8月为统计时段内同比最大值，为1745.0%，2024年同比转为负值，2024年1-2月为统计时段内同比最低值，为-95.2%。累计销售面积2023年内同比增长率呈稳定态势在-60%~45%范围内波动，2024年1-2月突升为231.7%；统计时期内，商业营业用房待售面积同比均为正增长。

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

表 3-4 珠海市住宅类开发和经营情况（全市）

月份 指标	2023 年 1-8 月	2023 年 1-9 月	2023 年 1-10 月	2023 年 1-11 月	2023 年 1-12 月	2024 年 1-2 月	2024 年 1-3 月	2024 年 1-4 月	2024 年 1-5 月	2024 年 1-6 月	2024 年 1-7 月	2024 年 1-8 月
施工面积 (万平方米)	1674.08	1704.24	1705.75	1723.05	1723.3	1463.44	1477.7	1488.51	1511.74	1533.65	1540.92	1547.15
同比增长 (%)	-12.0	-10.6	-11.6	-8.80	-9.80	-12.20	-10.80	-9.20	-8.50	-5.80	-7.40	-7.60
竣工面积 (万平方米)	166.13	1.8483	203.45	226.45	266.17	69.92	73.71	76.22	82.24	101.72	123.09	142.62
同比增长 (%)	82.1	103.1	115.9	122.90	90.80	33.20	-10.90	-19.80	-29.4	-16.80	-20.70	-14.10
销售面积 (万平方米)	159.41	168.88	179.45	198.53	215.92	31.27	56.42	65.08	74.25	105.78	115.66	152.45
同比增长 (%)	-20.1	-25.4	-24.4	-20.20	-18.90	1.3	-27.30	-32.00	-35.5	-23.60	-23	-25.40

月份 指标	2023 年 1-8 月	2023 年 1-9 月	2023 年 1-10 月	2023 年 1-11 月	2023 年 1-12 月	2024 年 1-2 月	2024 年 1-3 月	2024 年 1-4 月	2024 年 1-5 月	2024 年 1-6 月	2024 年 1-7 月	2024 年 1-8 月
待售面积 (万平方米)	256.29	258.43	265.97	262.3	266.88	335.48	329.06	326.63	324.35	329.54	325.9	800.26
同比增长 (%)	38.7	43.6	48.6	42.70	44.50	51.4	46.60	40.20	39.2	46.50	31.70	18.10

注：数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表，下同。

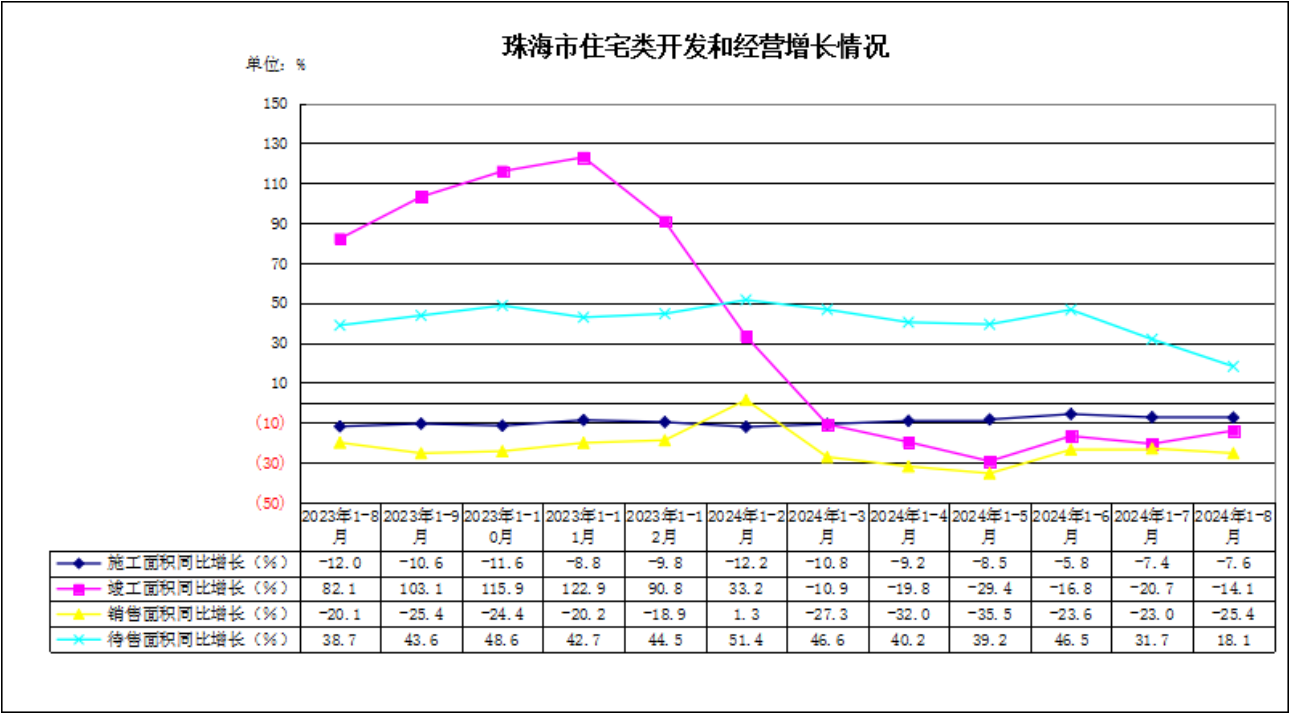


图 3-7 珠海市商品房住宅类开发和经营情况（全市）

注：①同比增长率均取整数，不保留小数位，下同。

表 3-5 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

月份 指标	2023 年 1-8 月	2023 年 1-9 月	2023 年 1-10 月	2023 年 1-11 月	2023 年 1-12 月	2024 年 1-2 月	2024 年 1-3 月	2024 年 1-4 月	2024 年 1-5 月	2024 年 1-6 月	2024 年 1-7 月	2024 年 1-8 月
施工面积 (万平方米)	566.98	566.98	566.91	566.92	567.6	525.6	533.8	534.1	534.18	561.76	562.24	562.24
同比增长 (%)	-16.1	-16.1	-16.5	-13.20	-7.80	-7.10	-4.60	-4.10	-4.3	1.20	-0.20	-0.80
竣工面积 (万平方米)	19.62	19.62	24.38	24.38	26.98	0.03	26.99	26.99	30.16	30.16	31.63	31.63
同比增长 (%)	185.2	48.7	84.8	2.10	-19.20	-99.90	87.90	5	53.7	53.70	61.20	61.20
销售面积 (万平方米)	23.11	24.17	25.64	26.77	28.79	6.79	9.87	9.57	10.54	13.96	15.42	16.29
同比增长 (%)	3.8	-2.6	-4.3	-8.70	-9	178.40	-14.7	-28.4	-36.9	-24.30	-28.40	-29.50

月份 指标	2023 年 1-8 月	2023 年 1-9 月	2023 年 1-10 月	2023 年 1-11 月	2023 年 1-12 月	2024 年 1-2 月	2024 年 1-3 月	2024 年 1-4 月	2024 年 1-5 月	2024 年 1-6 月	2024 年 1-7 月	2024 年 1-8 月
待售面积 (万平方米)	200.93	204.43	205.37	198.02	199.46	217.35	229.55	228.72	233.53	230.46	233.67	228.39
同比增长 (%)	40.1	44.3	43.6	29.50	10.80	1.30	15.7	12.20	16.3	12	16.10	13.70

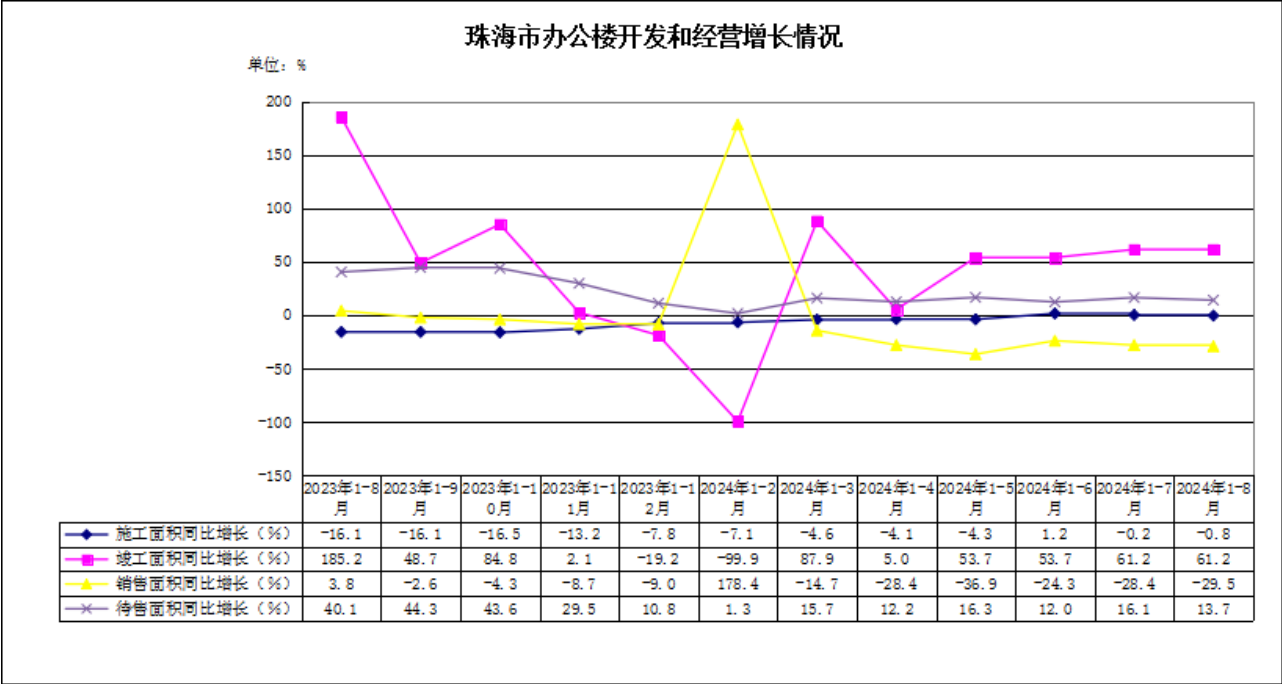


图 3-8 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

注： ①由于图幅限制， 2024 年 1-2 月竣工面积同比增长率不在图上显示，详细数据请查看表格。

表 3-6 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

月份 指标	2023 年 1-8 月	2023 年 1-9 月	2023 年 1-10 月	2023 年 1-11 月	2023 年 1-12 月	2024 年 1-2 月	2024 年 1-3 月	2024 年 1-4 月	2024 年 1-5 月	2024 年 1-6 月	2024 年 1-7 月	2024 年 1-8 月
施工面积 (万平方米)	372.59	373.46	373.97	374.27	374.88	306.99	310.05	310.05	310.81	316.66	316.66	316.66
同比增长 (%)	-9.0	-9.0	-13.2	-8.10	-4.20	-13.40	-15.5	-15.4	-15.7	-13.50	-14.10	-15
竣工面积 (万平方米)	26.15	26.15	28.52	31.51	33.51	0.85	8.42	8.42	11.09	11.09	12.66	13.47
同比增长 (%)	1745.0	1199.8	701.9	223.70	62	-95.20	-67.0	-63.4	-54.5	-54.50	-50.50	-48.50
销售面积 (万平方米)	9.52	10.37	11.19	26.77	12.48	2.07	3.05	3.09	5.13	7.18	7.85	8.41
同比增长 (%)	-46.0	-62.4	-60.9	-59.90	-58.60	231.70	49.6	5.2	19.5	15.30	14.20	-11.60

月份 指标	2023 年 1-8 月	2023 年 1-9 月	2023 年 1-10 月	2023 年 1-11 月	2023 年 1-12 月	2024 年 1-2 月	2024 年 1-3 月	2024 年 1-4 月	2024 年 1-5 月	2024 年 1-6 月	2024 年 1-7 月	2024 年 1-8 月
待售面积 (万平方米)	98.74	98.77	100.89	101.47	100.51	110.93	114.86	115.5	117.29	116.13	116.19	114.01
同比增长 (%)	36.7	41.8	100.9	33.40	12.80	8.60	21.9	17.7	18.3	17.10	16.40	15.50

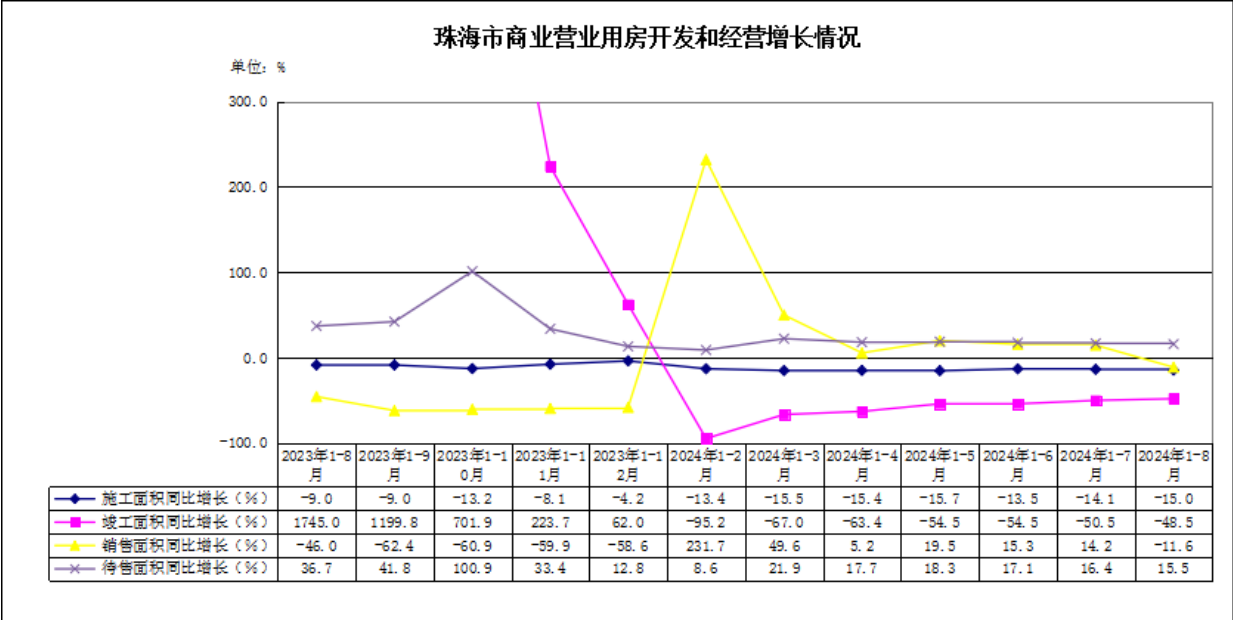


图 3-9 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

注：①由于图幅限制， 2023 年 1-8 月、2023 年 1-9 月、2023 年 1-10 月竣工面积同比增长率不在图上显示，详细数据请查看表格。

2、三级市场分析

尽管多项政策注入，刺激入市信心，但目前市场复苏的动力不足，观望情绪浓厚。从珠海市统计局的数据看：根据数据分析，统计时段内，二手住宅交易面积除 2023 年 11 月以外，总体在一定范围内波动，2023 年 9 月为统计时段内数值低谷，为 126100 m²；2023 年 11 月交易面积较大，为统计时段内峰值，为 371100 m²。2023 年 11 月二手房交易面积突升的原因为当月格力明珠广场有一批单位房地产买卖转移登记，该部分面积约为 240000 m²。

受统计时期内交易楼盘档次和价格的影响，2023 年 9 至 2024 年 2 月波动较大，2024 年 1-2 月至 2024 年 7 月，二手房住宅价格保持稳定。2023 年 11 月的均价为 10525 元/m²，是统计时间段内最低值，2023 年 12 月均价为 14933 元/m²，是统计时间段内最大值，8 月份二手住房价格出现下降，珠海市二手住房交易情况见表 3-7、珠海市二手住房平均价格见图 3-11。

表 3-7 珠海市二手住房交易情况

月份 指标	2023 年 8 月	2023 年 9 月	2023 年 10 月	2023 年 11 月	2023 年 12 月	2024 年 1-2 月
二手住房交易面积（平方米）	156900	126100	173200	371100	168500	279500
二手住房交易金额（万元）	191496	181011	208403	390566	251617	393995
二手住房平均价格（元/平方米）	12205	14355	12033	10525	14933	14096
月份 指标	2024 年 3 月	2024 年 4 月	2024 年 5 月	2024 年 6 月	2024 年 7 月	2024 年 8 月
二手住房交易面积（万平方米）	154700	195400	187400	189300	218400	204100
二手住房交易金额（万元）	221933	278365	264175	262540	303036	235931
二手住房平均价格（元/平方米）	14346	14246	14097	13869	13875	11560

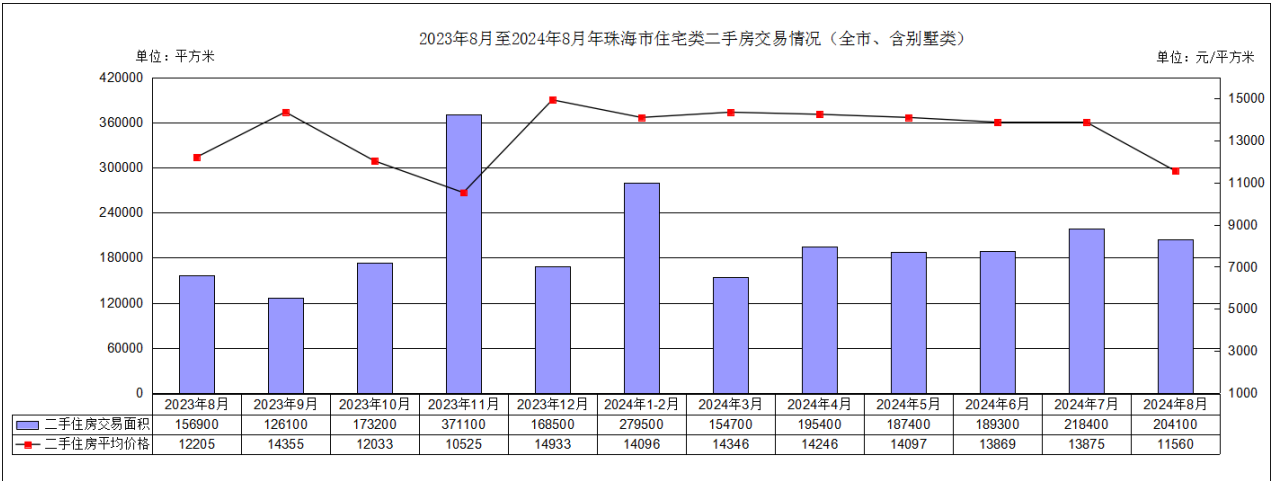


图 3-11 珠海市 2023 年 8 月-2024 年 8 月二手房住宅类交易情况

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

第四部分 未来房地产市场变化的趋势预测

从政策环境来看，国家层面，三季度期间第二十届三中全会、中央政治局会议先后对下半年全国房地产市场发展方向进行定调。首次将“化风险”写进三中全会公报上，提出“要统筹好发展和安全，落实好防范化解房地产、地方政府债务、中小金融机构等重点领域风险的各项举措”。同时，明确城乡融合发展战略方向，将其定位为中国式现代化的关键路径，提出“必须统筹新型工业化、新型城镇化和乡村全面振兴，全面提高城乡规划、建设、治理融合水平，促进城乡要素平等交换、双向流动，缩小城乡差别，促进城乡共同繁荣发展”。7月30日，中央政治局会议再次对“化风险”进行强调，提出“要持续防范化解重点领域风险。要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式”。9月30日，中央政治局会议少有地在9月底研究经济形势，并首次提出“要促进房地产市场止跌回稳”，释放了迄今最强“稳地产”信号。此外，金融政策持续助力房地产市场平稳发展，7月份LPR再次下调、第二套房贷首付比例下调至15%。9月美国启动降息，为我国货币政策打开更大空间，9月24日，金融三部门联合召开新闻发布会，提出降准50BP、降息20BP等一揽子政策，释放更多流动性并降低融资成本，力促宏观经济平稳运行。地市方面，第三季度珠海市金湾区出台人才新政，全面放开入户要求，在全市率先推出对就业青年人才提供入住人才住房、保障性住房优惠政策“一免一减”，首年免收租金，次年收取同区域同类型品质市场商品住房租金的30%，强化住房保障。

从城市规划、建设来看，9月24日珠海市自然资源局金湾分局对《珠海市金湾区（珠海经济技术开发区）综合交通规划》（草案）进行公示，将在金湾打造“一心、两港、四轨、五横六纵”的区域大交通系统，涉及空港、海港、高铁、城际、铁路、城市轨道等从国际到城市内部交通格局建设。情侣南路至港珠澳大桥人工岛市政桥梁工程完成招标、南沙至珠海（中山）城际铁路“火炬站”顺利封底、黄茅海航道正式通航等，大型基础设施建设逐步优化完善珠海城市功能，将进一步优化珠海营商环境，稳定房地产市场发展。

从土地一级市场成交情况来看，截至2024年9月30日，2024年第三季度出让成交地块共13宗，包括1宗商服用地、11宗工业用地和1宗其他用地。与2024年第二季度相比，成交数量和成交面积有所上涨，但成交金额有所下降。其中，总成交宗数环比上涨160.0%、成交面积环比上涨46.34%，成交金额环比下降59.45%。从区域来看，本季度横琴粤澳深度合作区成交金额领先各区、斗门区成交面积领先各区；香洲区成交2宗工业用

地，其中 1 宗为新型产业用地 M0；横琴粤澳深度合作区成交 1 宗商服用地；金湾区成交 2 宗工业用地、1 宗其他用地；斗门区成交 7 宗工业用地。本季度成交的商业用地位于横琴粤澳深度合作区琴石道东侧、琴韵路南侧、子期南道西侧、横琴大道北侧，为加油加气用地，成交均价为地面地价 47133 元/m²；其他用地位于位于金湾区南水镇洁能路东南侧、南水大道西北侧，为实训安全基地，成交均价为地面地价 1483 元/m²。未来政府或将继续优化土地供应模式与土地供应节奏，进一步稳定土地市场，促进房地产健康稳定发展。

三季度以来，金融部门“一揽子”支持政策以及中央“止跌回稳”的政策导向有效地提振了市场信心，各项政策加力并较快落实，市场有望迎来改善，但需考虑到当前市场恢复仍受诸多方面因素制约，如宏观经济运行承压，居民收入和就业预期尚未彻底改变等。2024年四季度，房地产市场将整体延续调整势态，国家继续促进房地产市场平稳健康发展新政，坚持从存量和优化增量相结合，稳定市场信心，降低市场风险，2024年第四季度珠海市土地市场或将平稳运行。

第五部分 城市规划建设

一、城市规划

（一）批后公告——珠海市高新区淇澳岛大沙澳 1.5 级开发项目用地规划条件论证批后公告

9月5日，珠海市人民政府发布《珠海市高新区淇澳岛大沙澳 1.5 级开发项目用地规划条件论证批后公告》。

区域位置：项目位于珠海高新区淇澳岛北部大沙澳山谷处，北侧为珠海淇澳岛红树林生态保护区。规划范围约 43.18ha。

开展背景：为充分利用该区域现状土地资源，优化该区域休闲景观功能，助力经济发展，同事考虑平衡近期开发和未来规划之间的衔接关系，高新区拟启动淇澳岛大沙澳 1.5 级开发项目，对该区域进行过渡性开发利用，接待片区预热、发展条件成熟后，再按未来规划实施。

主要指标：地块一用地性质为旅馆业用地，用地面积 4281.37 m²，地块二用地性质为公园绿地，用地面积 1006.06 m²，地块三用地性质为发展备用地，用地面积 417421.11 m²。

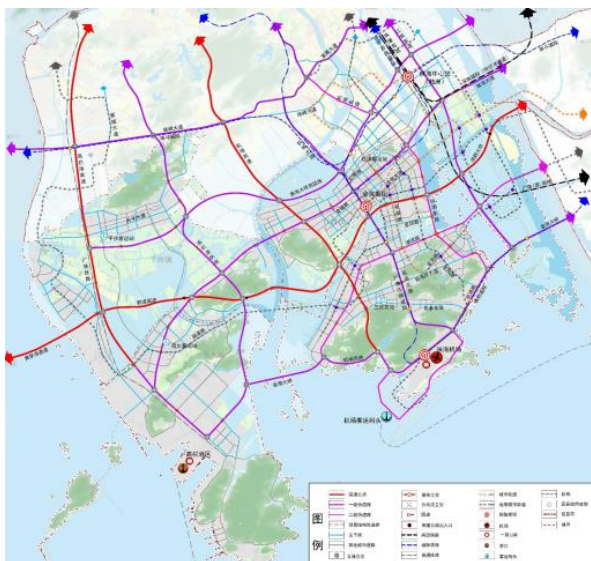
用地位置图



土地利用规划图



公示

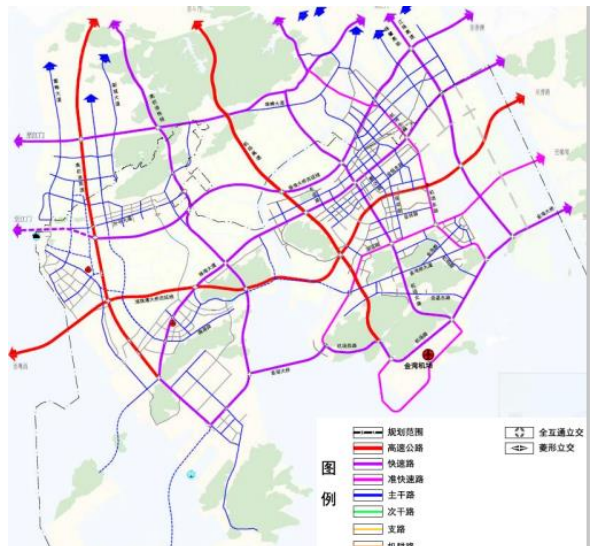


9月24日，珠海市自然资源局金湾分局对《珠海市金湾区（珠海经济技术开发区）综合交通规划》草案进行公示，根据规划内容，金湾区将建成“一心、两港、四轨、五横六纵”的区域大交通系统。其中一心是指金湾枢纽；两港指空港、海港可达国际；四轨指高铁—连
通全国、城际—湾区一小时互达、普通铁路—
支撑西部产业发展轴、城市轨道—市域组团高
效连通；五横六纵指五条快速路与六条高速公

3.城际建设方面：构建互联互通城际网络，规划预留广佛江珠城际城际支线对接广珠铁路，实现广珠铁路衔接至珠海城际网；提出三种对接方案，推荐采用方案一（经珠海西站，南水片区，新规划建设桥梁，经金湾动车所衔接广佛江珠城际，线路总长约 18km。



4.骨架路网构建方面：五横包括香海路、珠海大道、港珠澳西延线、机场西路-湖滨路及东沿线、金港大桥-机场路-金海大桥；六纵包括江珠高速、机场东路、机场北路、机场高速、高栏港快线、高栏港高速等路网建设。



二、城市建设

（一）珠海隧道工程北线海底盾构隧道贯通

7月17日，珠海隧道工程“开拓号”盾构机顺利到达接收井，标志着国内水下盾构隧道基岩长度最长工程、粤港澳大湾区在建唯一采用两台水下超大直径盾构跨海隧道工程——珠海隧道工程北线海底盾构隧道贯通。珠海隧道工程平行于现状珠海大桥南侧，设计双向六车道、行车时速80公里，全长约5千米，土建工程分为TJ1和TJ2两个标段施工。其中，TJ1标段西起珠海大桥东岸，以矿山法形式下穿挂锭角山体后，向北转向接入珠海大道主线；TJ2标段西起现状珠海大道主线，向南转向下穿新建辅道后转入珠海大桥南侧，以盾构段进入磨刀门水道江中段，继续向东下穿堤岸，全长3.8千米。珠海隧道北线海底盾构隧道的顺利贯通，不仅为我国超大直径泥水盾构穿江越海施工提供有益探索，也为珠海隧道早日建成通车奠定坚实基础。



（二）情侣南路至港珠澳大桥人工岛市政桥梁工程中标公示 桥长两千米 跨越拱北湾

7月19日，珠海市区连接港珠澳大桥珠海口岸人工岛第三通道的情侣南路至人工岛市政桥梁工程已完成施工招标，情侣南路至人工岛市政桥梁工程建设地点位于香洲区拱北湾内。项目起于昌盛路与情侣南路交叉口，止于人工岛北珠一路，以桥梁方式跨越拱北湾。项目全长约2.22千米，其中桥梁段长度约2千米。道路等级为城市次干路，标准段红线宽度25米，双向4车道，设计车速40千米/小时。建设内容包括道路、交通、桥梁、管线、景观、安监、照明、建筑、地下通道等工程。



（三）黄茅海航道正式通航船舶通航能力提升至 2 万吨级

8 月 16 日，广东省水运重点工程珠海高栏港黄茅海航道（崖门出海航道二期）正式通航。这标志着珠江八大出海口门之一的崖门，船舶通航能力由原来的 1 万吨级提升至 2 万吨级，将促进水路运输降本增效，为粤港澳大湾区水运经济发展提供更畅通高效的航运能力支撑。黄茅海航道全长 17.8 千米，是连接珠海高栏港和江门新会港的重要水运航路节点，能够满足 1 万吨级船舶全潮单向通航、2 万吨级船舶乘潮单向通航。



（四）引桥预制箱梁架设工作 全面铺开上横大桥预计 12 月具备通车条件

位于斗门区莲洲镇的上横大桥改建工程项目再迎新进展。项目引桥预制箱梁架设工作正全面铺开，9 月中旬可完成施工。届时，项目主体工程全部完成，为今年 12 月具备全线通车条件打下坚实基础。新桥通车后，除了方便莲洲片区居民出行外，还将有效促进珠海与江门之间的互联互通。



第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2024 年 7 月、8 月、9 月）

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	7 月售价（元/M ² ）	8 月售价（元/M ² ）	9 月售价（元/M ² ）	楼盘进度
新香洲	一方云顶大厦	香洲区梅华西路 867 号一方云顶大厦	35-195 m ² , 1 房, 商业类	35-195 m ² , 1 房, 商业类, 25000 元/m ²	35-195 m ² , 1 房, 商业类, 25000 元/m ²	35-195 m ² , 1 房, 商业类, 25000 元/m ²	现房
老香洲	凤凰公馆	珠海市香洲区美丽湾神前路前进 500 米	112-133 m ² , 3 房、4 房, 住宅	112-133 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 26000 元/m ²	112-133 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 25500 元/m ²	112-133 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 25000 元/m ²	现房
	恒荣城市溪谷	珠海市香洲区神前路 99 号	98-165 m ² , 3 房、4 房, 住宅	98-165 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 29600 元/m ²	98-165 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 29000 元/m ²	98-165 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 28600 元/m ²	现房
	韵怡湾	香埠路 112 号	76-120 m ² , 2 房、3 房, 住宅	76-120 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 35000 元/m ²	76-120 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 35000 元/m ²	76-120 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 35000 元/m ²	现房
	铭泰城市广场	紫荆路铭泰城市广场	53 m ² , 2 房, 写字楼	53 m ² , 2 房, 写字楼, 21000 元/m ²	53 m ² , 2 房, 写字楼, 21000 元/m ²	53 m ² , 2 房, 写字楼, 21000 元/m ²	现房
上冲	乐富里	广东省珠海市香洲区明珠北路 98 号	73-98 m ² , 2 房, 住宅	73-98 m ² , 2 房, 住宅, 30000 元/m ²	73-98 m ² , 2 房, 住宅, 30000 元/m ²	73-98 m ² , 2 房, 住宅, 30000 元/m ²	现房
	明溪花园	珠海香洲三溪科创城（苏曼殊故居旁）	69-101 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅	69-101 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 29000 元/m ²	69-101 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 28500 元/m ²	69-101 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 28000 元/m ²	现房
吉大	格力广场 3 期	吉大石花西路 211 号	119 m ² , 2 房, 住宅	119 m ² , 2 房, 住宅, 27500 元/m ²	119 m ² , 2 房, 住宅, 27500 元/m ²	119 m ² , 2 房, 住宅, 27500 元/m ²	现房
	钰海帝景	吉大情侣南路 50 号/全球通大厦侧	251-297 m ² , 3 房、4 房, 住宅	251-297 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 51000 元/m ²	251-297 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 51000 元/m ²	251-297 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 51000 元/m ²	现房
	盛东江山赋	珠海市九洲大道北侧白莲洞公园侧江村	155-325 m ² , 3 房、4 房、5 房, 住宅	155-325 m ² , 3 房、4 房、5 房, 住宅, 40000 元/m ²	155-325 m ² , 3 房、4 房、5 房, 住宅, 40000 元/m ²	155-325 m ² , 3 房、4 房、5 房, 住宅, 40000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/M ² ）	8月售价（元/M ² ）	9月售价（元/M ² ）	楼盘进度
	九洲湾	珠海市香洲区情侣南路268号	109 m ² , 3房, 住宅	109 m ² , 3房, 住宅, 40000 元/m ²	109 m ² , 3房, 住宅, 40000 元/m ²	109 m ² , 3房, 住宅, 40000 元/m ²	现房
	万菱情侣湾一号	香洲区情侣南路88号	194-346 m ² , 3房、4房、5房, 住宅	194-346 m ² , 3房、4房、5房, 住宅, 66000 元/m ²	194-346 m ² , 3房、4房、5房, 住宅, 66000 元/m ²	194-346 m ² , 3房、4房、5房, 住宅, 66000 元/m ²	现房
拱北	仁恒滨海中心	情侣路一号	679 m ² , 6房, 住宅	679 m ² , 6房, 住宅, 65000 元/m ²	679 m ² , 6房, 住宅, 65000 元/m ²	679 m ² , 6房, 住宅, 65000 元/m ²	现房
	国维中央广场	珠海市香洲区九洲大道与桂花北路交汇处	71-144 m ² , 3房、4房, 住宅	71-144 m ² , 3房、4房, 住宅, 33000 元/m ²	71-144 m ² , 3房、4房, 住宅, 33000 元/m ²	71-144 m ² , 3房、4房, 住宅, 33000 元/m ²	现房
	鹏瑞珠澳湾	前河东路66号	42-75 m ² , 1房, 商业类	42-75 m ² , 1房, 商业类, 29000 元/m ²	42-75 m ² , 1房, 商业类, 29000 元/m ²	42-75 m ² , 1房, 商业类, 29000 元/m ²	现房
前山	马鞍山一号公馆	香洲区翠前南路166号	63-165 m ² , 2房、3房、4房, 住宅	63-165 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 34000 元/m ²	63-165 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 34000 元/m ²	63-165 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 34000 元/m ²	现房
	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 m ² , 3房, 住宅	57-133 m ² , 3房, 住宅, 25000 元/m ²	57-133 m ² , 3房, 住宅, 25000 元/m ²	57-133 m ² , 3房, 住宅, 25000 元/m ²	现房
	龙光玖云汇	香洲区九州大道北、前山立交桥东侧	78-132 m ² , 3房、4房, 住宅	78-132 m ² , 3房、4房, 住宅, 26000 元/m ²	78-132 m ² , 3房、4房, 住宅, 26000 元/m ²	78-132 m ² , 3房、4房, 住宅, 26000 元/m ²	现房
	兴格邻礼	圆明园纵路兴格邻礼	83-100 m ² , 3房、4房, 住宅	83-100 m ² , 3房、4房, 住宅, 31000 元/m ²	83-100 m ² , 3房、4房, 住宅, 31000 元/m ²	83-100 m ² , 3房、4房, 住宅, 31000 元/m ²	现房
	山东健康·家人乐府	翠平街105号(新香洲万家对面)	68-125 m ² , 2房、3房、4房, 住宅	68-125 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 30000 元/m ²	68-125 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 29500 元/m ²	68-125 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 29000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/M ² ）	8月售价（元/M ² ）	9月售价（元/M ² ）	楼盘进度
南湾	天一居	南湾南路 2991 号	116-377 m ² , 2 房、3 房、4 房、6 房, 住宅	116-377 m ² , 2 房、3 房、4 房、6 房, 住宅, 48000 元/m ²	116-377 m ² , 2 房、3 房、4 房、6 房, 住宅, 48000 元/m ²	116-377 m ² , 2 房、3 房、4 房、6 房, 住宅, 48000 元/m ²	现房
	双瑞藏珑湾	南湾南路 6002 号	75-140 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅	75-140 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 35000 元/m ²	75-140 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 35000 元/m ²	75-140 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 35000 元/m ²	现房
	乐而居花园	珠海大道乐而居花园	113-140 m ² , 3 房、4 房, 住宅	113-140 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 22000 元/m ²	113-140 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 21000 元/m ²	113-140 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 21000 元/m ²	现房
	锦绣四季花园	珠海大道 3999 号	63-87 m ² , 2 房、3 房, 住宅	63-87 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 22000 元/m ²	63-87 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 22000 元/m ²	63-87 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 22000 元/m ²	现房
	信悦湾大厦	南屏镇南湾北路 31 号	底商、50000 元/m ²	底商、50000 元/m ²	底商、50000 元/m ²	底商、50000 元/m ²	现房
	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 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅	86-218 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 40000 元/m ²	86-218 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 40000 元/m ²	86-218 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 40000 元/m ²	现房
	绿景玺悦湾	茂丰路绿景玺悦湾	143-188 m ² , 4 房, 住宅	143-188 m ² , 4 房, 住宅, 37000 元/m ²	143-188 m ² , 4 房, 住宅, 36000 元/m ²	143-188 m ² , 4 房, 住宅, 35000 元/m ²	现房
	珠江秀谷广场	珠海大道珠江秀谷广场	39 m ² , 酒店式公寓	39 m ² , 酒店式公寓, 11000 元/m ²	39 m ² , 酒店式公寓, 11000 元/m ²	39 m ² , 酒店式公寓, 11000 元/m ²	现房
	正方南湾首府	珠海大道正方南湾首府	76-185 m ² , 3 房、4 房, 住宅	76-185 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 29000 元/m ²	76-185 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 29000 元/m ²	76-185 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 29000 元/m ²	现房
	珠光锦程华园	南园街珠光锦程华园	85-120 m ² , 2 房、3 房	85-120 m ² , 2 房、3 房, 30000 元/m ²	85-120 m ² , 2 房、3 房, 30000 元/m ²	85-120 m ² , 2 房、3 房, 30000 元/m ²	现房
	华发城建四季半岛·水晶湾	广东省珠海市香洲区景秀三路	72-208 m ² , 4 房、5 房, 住宅	72-208 m ² , 4 房、5 房, 住宅, 29000 元/m ²	72-208 m ² , 4 房、5 房, 住宅, 29000 元/m ²	72-208 m ² , 4 房、5 房, 住宅, 29000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/M ² ）	8月售价（元/M ² ）	9月售价（元/M ² ）	楼盘进度
	都会四季	银湾路都会四季	68-99 m ² , 2房、3房、4房, 住宅	68-99 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 32000 元/m ²	68-99 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 31000 元/m ²	68-99 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 30000 元/m ²	现房
	正方云曦山	广东省香洲区科路666号	76-115 m ² , 4房, 住宅	76-115 m ² , 4房, 住宅, 24000 元/m ²	76-115 m ² , 4房, 住宅, 24000 元/m ²	76-115 m ² , 4房, 住宅, 24000 元/m ²	现房
	龙光玖榕湾苑	广东省珠海市香洲区屏岗路2号	96-120 m ² , 4房, 住宅	96-120 m ² , 4房, 住宅, 29000 元/m ²	96-120 m ² , 4房, 住宅, 29000 元/m ²	96-120 m ² , 4房, 住宅, 29000 元/m ²	现房
	万科琴澳传奇	广东省珠海市香洲区	65-105 m ² , 2房、3房, 住宅	65-105 m ² , 2房、3房, 住宅, 28000 元/m ²	65-105 m ² , 2房、3房, 住宅, 27000 元/m ²	65-105 m ² , 2房、3房, 住宅, 26000 元/m ²	现房
	华发琴澳新城四季峰景五期	景秀四路88号	88 m ² , 3房, 住宅	88 m ² , 3房, 住宅, 32000 元/m ²	88 m ² , 3房, 住宅, 32000 元/m ²	88 m ² , 3房, 住宅, 32000 元/m ²	现房
	华发琴澳新城四季峰景六期	景秀三路188号	80-86 m ² , 3房, 住宅	80-86 m ² , 3房, 住宅, 30000 元/m ²	80-86 m ² , 3房, 住宅, 29500 元/m ²	80-86 m ² , 3房, 住宅, 29000 元/m ²	现房
	华发琴澳新城银景湾	南湾南路2929号	52-111 m ² , 1房、2房、3房, 住宅	52-111 m ² , 1房、2房、3房, 住宅, 30000 元/m ²	52-111 m ² , 1房、2房、3房, 住宅, 30000 元/m ²	52-111 m ² , 1房、2房、3房, 住宅, 30000 元/m ²	现房
	华发琴澳新城四季峰景三期	景秀三路288号	79-86 m ² , 3房, 住宅	79-86 m ² , 3房, 住宅, 32000 元/m ²	79-86 m ² , 3房, 住宅, 32000 元/m ²	79-86 m ² , 3房, 住宅, 32000 元/m ²	现房
	华发琴澳新城四季半岛三期	景秀三路568号	73-119 m ² , 2房, 住宅	73-119 m ² , 2房, 住宅, 31000 元/m ²	73-119 m ² , 2房, 住宅, 30500 元/m ²	73-119 m ² , 2房, 住宅, 30000 元/m ²	现房
	华发琴澳新城四季广场	银湾路华发琴澳新城四季广场	99-128 m ² , 1房, 商业类	99-128 m ² , 1房, 商业类, 21000 元/m ²	99-128 m ² , 1房, 商业类, 21000 元/m ²	99-128 m ² , 1房, 商业类, 21000 元/m ²	现房
	华发四季云山	珠海市香洲区南湾大道西侧华发四季云山销售中心	85-159 m ² , 3房、4房, 住宅	85-159 m ² , 3房、4房, 住宅, 33000 元/m ²	85-159 m ² , 3房、4房, 住宅, 32000 元/m ²	85-159 m ² , 3房、4房, 住宅, 32000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/M ² ）	8月售价（元/M ² ）	9月售价（元/M ² ）	楼盘进度
	十字门华发商都海荟	景秀四路十字门华发商都海荟	76-108 m ² , 2房、3房, 住宅	76-108 m ² , 2房、3房, 住宅, 35000 元/m ²	76-108 m ² , 2房、3房, 住宅, 35000 元/m ²	76-108 m ² , 2房、3房, 住宅, 35000 元/m ²	现房
横琴	ICC 横琴国际商务中心	环岛东路东侧, 兴澳路南侧, 都会道西侧, 祥澳路北侧	185-245 m ² , 2房, 住宅	185-245 m ² , 2房, 住宅, 63000 元/m ²	185-245 m ² , 2房, 住宅, 63000 元/m ²	185-245 m ² , 2房, 住宅, 63000 元/m ²	现房
	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 m ² , 1房, 住宅	37-98 m ² , 1房, 住宅, 40000 元/m ²	37-98 m ² , 1房, 住宅, 40000 元/m ²	37-98 m ² , 1房, 住宅, 40000 元/m ²	现房
	中冶逸璟公馆（二期）	环岛北路中冶逸璟公馆（二期）	98-214 m ² , 4房、5房, 住宅	98-214 m ² , 4房、5房, 住宅, 54000 元/m ²	98-214 m ² , 4房、5房, 住宅, 54000 元/m ²	98-214 m ² , 4房、5房, 住宅, 54000 元/m ²	现房
	方达成大厦	兴盛三路方达成大厦	48-89 m ² , 1房、2房, 住宅	48-89 m ² , 1房、2房, 住宅, 50000 元/m ²	48-89 m ² , 1房、2房, 住宅, 50000 元/m ²	48-89 m ² , 1房、2房, 住宅, 50000 元/m ²	现房
	中葡商贸广场	横琴新区濠江路 258 号	51-250 m ² , 1房, 商业类	51-250 m ² , 1房, 商业类, 38000 元/m ²	51-250 m ² , 1房, 商业类, 38000 元/m ²	51-250 m ² , 1房, 商业类, 38000 元/m ²	现房
	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 m ² , 1房, 商业类	60-74 m ² , 1房, 商业类, 21000 元/m ²	60-74 m ² , 1房, 商业类, 21000 元/m ²	60-74 m ² , 1房, 商业类, 21000 元/m ²	现房
	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 m ² , 2房、3房, 住宅	79-123 m ² , 2房、3房, 住宅, 46000 元/m ²	79-123 m ² , 2房、3房, 住宅, 45000 元/m ²	79-123 m ² , 2房、3房, 住宅, 45000 元/m ²	现房
	华发广场横琴荟（57 地块）	洋环路横琴金融基地华发广场横琴荟（57 地块）	89-107 m ² , 3房	89-107 m ² , 3房, 43000 元/m ²	89-107 m ² , 3房, 43000 元/m ²	89-107 m ² , 3房, 43000 元/m ²	现房
	创新方娱乐文化中心	智水路创新方娱乐文化中心	60-120 m ² , 1房, 商业类	60-120 m ² , 1房, 商业类, 25000 元/m ²	60-120 m ² , 1房, 商业类, 25000 元/m ²	60-120 m ² , 1房, 商业类, 25000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/M ² ）	8月售价（元/M ² ）	9月售价（元/M ² ）	楼盘进度
	创新方汇盈文化公馆	智水路创新方汇盈文化公馆	316 m ² , 8 房, 别墅	316 m ² , 8 房, 别墅, 40000 元/m ²	316 m ² , 8 房, 别墅, 40000 元/m ²	316 m ² , 8 房, 别墅, 40000 元/m ²	现房
	华发广场（天啟）	珠海市香洲区琴海东路(横琴华发广场)	53-68 m ² , 1 房, 商业类	53-68 m ² , 1 房, 商业类, 33000 元/m ²	53-68 m ² , 1 房, 商业类, 33000 元/m ²	53-68 m ² , 1 房, 商业类, 33000 元/m ²	现房
唐家湾	格力海岸六期	珠海市香洲区情侣北路	57-106 m ² , 1 房、2 房、3 房, 住宅	57-106 m ² , 1 房、2 房、3 房, 住宅, 30000 元/m ²	57-106 m ² , 1 房、2 房、3 房, 住宅, 30000 元/m ²	57-106 m ² , 1 房、2 房、3 房, 住宅, 30000 元/m ²	现房
	万科红树东岸	珠海市唐家湾金星路 228 号	160-245 m ² , 4 房, 别墅	160-245 m ² , 4 房, 别墅, 33000 元/m ²	160-245 m ² , 4 房, 别墅, 33000 元/m ²	160-245 m ² , 4 房, 别墅, 33000 元/m ²	现房
	仁恒滨海半岛三期	珠海市香洲区半岛六路	215-305 m ² , 4 房, 住宅	215-305 m ² , 4 房, 住宅, 38500 元/m ²	215-305 m ² , 4 房, 住宅, 38500 元/m ²	215-305 m ² , 4 房, 住宅, 38500 元/m ²	现房
	卓越唐家墅	珠海市香洲区前湾北路 666 号	505-865 m ² , 8 房, 别墅	505-865 m ² , 8 房, 别墅, 36000 元/m ²	505-865 m ² , 8 房, 别墅, 36000 元/m ²	505-865 m ² , 8 房, 别墅, 36000 元/m ²	现房
	清能岭秀荟	高新区新湾七路 283 号	69-121 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅	69-121 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 23500 元/m ²	69-121 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 23500 元/m ²	69-121 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 23500 元/m ²	现房
	仁恒河滨花园	珠海市北城西一路 21 号	86-126 m ² , 2 房、3 房, 住宅	86-126 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 22000 元/m ²	86-126 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 22000 元/m ²	86-126 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 22000 元/m ²	现房
	珠海高新宝龙城	珠海市唐家高新区科创南围港湾大道北、金峰北路东侧	写字楼	写字楼, 13000 元/m ²	写字楼, 13000 元/m ²	写字楼, 13000 元/m ²	现房
	北站宝龙城	珠海市香洲区新湾六路	66-82 m ² , 2 房、3 房, 住宅	66-82 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 24000 元/m ²	66-82 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 24000 元/m ²	66-82 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 24000 元/m ²	现房
	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 m ² , 3 房、4 房, 住宅	79-105 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 24000 元/m ²	79-105 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 24000 元/m ²	79-105 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 24000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/M ² ）	8月售价（元/M ² ）	9月售价（元/M ² ）	楼盘进度
	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 m ² ，4房、5房、6房、8房，别墅	197-1674 m ² ，4房、5房、6房、8房，别墅，42000元/m ²	197-1674 m ² ，4房、5房、6房、8房，别墅，42000元/m ²	197-1674 m ² ，4房、5房、6房、8房，别墅，42000元/m ²	现房
	正方深悦湾	香洲区金业南路 555 号	67-127 m ² ，2房、3房、4房、5房，住宅	67-127 m ² ，2房、3房、4房、5房，住宅，25500元/m ²	67-127 m ² ，2房、3房、4房、5房，住宅，25500元/m ²	67-127 m ² ，2房、3房、4房、5房，住宅，25500元/m ²	现房
	美的宝龙城	珠海市香洲区金业北路	79-99 m ² ，3房、4房，住宅	79-99 m ² ，3房、4房，住宅，27000元/m ²	79-99 m ² ，3房、4房，住宅，27000元/m ²	79-99 m ² ，3房、4房，住宅，27000元/m ²	现房
	港湾天际	前湾二路港湾天际	44-105 m ² ，1房、2房、3房，住宅	44-105 m ² ，1房、2房、3房，住宅，25000元/m ²	44-105 m ² ，1房、2房、3房，住宅，25000元/m ²	44-105 m ² ，1房、2房、3房，住宅，25000元/m ²	现房
	格力海云居	高新区新沙六路 276 号	49-96 m ² ，1房、2房、3房，住宅	49-96 m ² ，1房、2房、3房，住宅，20000元/m ²	49-96 m ² ，1房、2房、3房，住宅，20000元/m ²	49-96 m ² ，1房、2房、3房，住宅，20000元/m ²	现房
	颐璟名庭	兴中路颐璟名庭	76-115 m ² ，2房、3房、4房，住宅	76-115 m ² ，2房、3房、4房，住宅，24000元/m ²	76-115 m ² ，2房、3房、4房，住宅，24000元/m ²	76-115 m ² ，2房、3房、4房，住宅，24000元/m ²	现房
	浅水湾山庄	神前路香麓湾	196-218 m ² ，3房、4房，别墅	196-218 m ² ，3房、4房，别墅，43000元/m ²	196-218 m ² ，3房、4房，别墅，43000元/m ²	196-218 m ² ，3房、4房，别墅，43000元/m ²	现房
	唐家公馆	广东省珠海市香洲区兴南路	97-132 m ² ，3房、4房，住宅	97-132 m ² ，3房、4房，住宅，31000元/m ²	97-132 m ² ，3房、4房，住宅，31000元/m ²	97-132 m ² ，3房、4房，住宅，31000元/m ²	现房
	仁恒滨海湾一期	广东省珠海市香洲区田馆路	64-142 m ² ，1房、2房、3房、4房，住宅	64-142 m ² ，1房、2房、3房、4房，住宅，25000元/m ²	64-142 m ² ，1房、2房、3房、4房，住宅，25000元/m ²	64-142 m ² ，1房、2房、3房、4房，住宅，25000元/m ²	现房
	唐家名苑	金业南路唐家名苑	93-110 m ² ，3房，住宅	93-110 m ² ，3房，住宅，26000元/m ²	93-110 m ² ，3房，住宅，26000元/m ²	93-110 m ² ，3房，住宅，26000元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/M ² ）	8月售价（元/M ² ）	9月售价（元/M ² ）	楼盘进度
	天地源悦唐阁	金业南路天地源悦唐阁	87-107 m ² , 3 房、4 房, 住宅	87-107 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 23000 元/m ²	87-107 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 23000 元/m ²	87-107 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 23000 元/m ²	现房
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 m ² , 3 房, 住宅	172-188 m ² , 3 房, 住宅, 34000 元/m ²	172-188 m ² , 3 房, 住宅, 34000 元/m ²	172-188 m ² , 3 房, 住宅, 34000 元/m ²	现房
	平沙上院	美平西路平沙上院	58-104 m ² , 2 房、3 房, 住宅	58-104 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 11500 元/m ²	58-104 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 11500 元/m ²	58-104 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 11500 元/m ²	现房
	华发国际商务中心	山湖海路 493 号	45-65 m ² , 1 房, 住宅	45-65 m ² , 1 房, 住宅, 22000 元/m ²	45-65 m ² , 1 房, 住宅, 22000 元/m ²	45-65 m ² , 1 房, 住宅, 22000 元/m ²	现房
	华发公园四季	金帆路华发公园四季	110-120 m ² , 4 房, 住宅	110-120 m ² , 4 房, 住宅, 28000 元/m ²	110-120 m ² , 4 房, 住宅, 28000 元/m ²	110-120 m ² , 4 房, 住宅, 28000 元/m ²	现房
	珠光新城 3 期	金湾成行路 288 号	75-134 m ² , 1 房、2 房、3 房, 住宅	75-134 m ² , 1 房、2 房、3 房, 住宅, 11500 元/m ²	75-134 m ² , 1 房、2 房、3 房, 住宅, 11500 元/m ²	75-134 m ² , 1 房、2 房、3 房, 住宅, 11500 元/m ²	现房
	京华假日湾 C 区	珠海市金湾区紫园东路 348 号	86-178 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅	86-178 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 9200 元/m ²	86-178 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 9200 元/m ²	86-178 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 9200 元/m ²	现房
	东方润园	金湾区红旗镇虹晖一路 39 号（中心广场东侧）	90-137 m ² , 3 房、4 房、5 房, 住宅	90-137 m ² , 3 房、4 房、5 房, 住宅, 13500 元/m ²	90-137 m ² , 3 房、4 房、5 房, 住宅, 13500 元/m ²	90-137 m ² , 3 房、4 房、5 房, 住宅, 13500 元/m ²	现房
	华发金湾府	广东省珠海市金湾区金帆路	129-143 m ² , 4 房, 住宅	129-143 m ² , 4 房, 住宅, 29000 元/m ²	129-143 m ² , 4 房, 住宅, 29000 元/m ²	129-143 m ² , 4 房, 住宅, 29000 元/m ²	现房
	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 m ² , 3 房、4 房, 住宅	94-106 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 20000 元/m ²	94-106 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 20000 元/m ²	94-106 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 20000 元/m ²	现房
	融创云水观棠二期	双湖路融创云水观棠二期	80-129 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅	80-129 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 22000 元/m ²	80-129 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 22000 元/m ²	80-129 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 22000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/M ² ）	8月售价（元/M ² ）	9月售价（元/M ² ）	楼盘进度
	金铭华府	珠海市金湾区三灶镇铭心路33号	63-117 m ² , 2房、3房、4房, 住宅	63-117 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 15800 元/m ²	63-117 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 15800 元/m ²	63-117 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 15800 元/m ²	现房
	城市博客公馆	红旗镇文化路99号	27-58 m ² , 1房、2房, 住宅	27-58 m ² , 1房、2房, 住宅, 22000 元/m ²	27-58 m ² , 1房、2房, 住宅, 22000 元/m ²	27-58 m ² , 1房、2房, 住宅, 22000 元/m ²	现房
	中珠领域花苑	红旗镇顺达路318号	69-116 m ² , 3房、4房, 住宅	69-116 m ² , 3房、4房, 住宅, 14000 元/m ²	69-116 m ² , 3房、4房, 住宅, 14000 元/m ²	69-116 m ² , 3房、4房, 住宅, 14000 元/m ²	现房
	涛鸿·金涛华府	红旗镇华泰路68号	86-129 m ² , 2房、3房, 住宅	86-129 m ² , 2房、3房, 住宅, 15500 元/m ²	86-129 m ² , 2房、3房, 住宅, 15500 元/m ²	86-129 m ² , 2房、3房, 住宅, 15500 元/m ²	现房
	中航花园	珠海市金湾区迎河东路中航花园	89-93 m ² , 3房, 住宅	89-93 m ² , 3房, 住宅, 23500 元/m ²	89-93 m ² , 3房, 住宅, 23500 元/m ²	89-93 m ² , 3房, 住宅, 23500 元/m ²	现房
	九洲保利天和（四期）	秀峰街88号	170-330 m ² , 2房、3房、4房, 别墅; 95-143 m ² , 2房、4房, 住宅	170-330 m ² , 2房、3房、4房, 别墅, 30000 元/m ² ; 95-143 m ² , 2房、4房, 住宅, 23000 元/m ²	170-330 m ² , 2房、3房、4房, 别墅, 30000 元/m ² ; 95-143 m ² , 2房、4房, 住宅, 23000 元/m ²	170-330 m ² , 2房、3房、4房, 别墅, 30000 元/m ² ; 95-143 m ² , 2房、4房, 住宅, 23000 元/m ²	现房
	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 m ² , 1房、2房、3房, 住宅	36-120 m ² , 1房、2房、3房, 住宅, 12500 元/m ²	36-120 m ² , 1房、2房、3房, 住宅, 12500 元/m ²	36-120 m ² , 1房、2房、3房, 住宅, 12500 元/m ²	现房
	海泉湾时光序	珠海·金湾区·海泉湾度假区内	187-225 m ² , 4房, 别墅	187-225 m ² , 4房, 别墅, 15000 元/m ²	187-225 m ² , 4房, 别墅, 15000 元/m ²	187-225 m ² , 4房, 别墅, 15000 元/m ²	现房
	畔山御海	珠海金湾三灶安基路南侧	101-176 m ² , 3房、4房, 住宅	101-176 m ² , 3房、4房, 住宅, 16300 元/m ²	101-176 m ² , 3房、4房, 住宅, 16300 元/m ²	101-176 m ² , 3房、4房, 住宅, 16300 元/m ²	现房
	金湾宝龙城	珠海·航空新城·科工路平湖路168号	91-126 m ² , 3房, 住宅	91-126 m ² , 3房, 住宅, 17000 元/m ²	91-126 m ² , 3房, 住宅, 17000 元/m ²	91-126 m ² , 3房, 住宅, 17000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/M ² ）	8月售价（元/M ² ）	9月售价（元/M ² ）	楼盘进度
	金湾宝龙城二期	金轸路金湾宝龙城二期	68-110 m ² , 1房、2房、3房, 住宅	68-110 m ² , 1房、2房、3房, 住宅, 17000 元/m ²	68-110 m ² , 1房、2房、3房, 住宅, 17500 元/m ²	68-110 m ² , 1房、2房、3房, 住宅, 17500 元/m ²	现房
	海伦堡玖悦珑湾	金水路北侧、番怡南路西侧	69-139 m ² , 1房、2房、3房, 住宅	69-139 m ² , 1房、2房、3房, 住宅, 17000 元/m ²	69-139 m ² , 1房、2房、3房, 住宅, 17000 元/m ²	69-139 m ² , 1房、2房、3房, 住宅, 17000 元/m ²	现房
	万科海上城市三期	华阳路万科海上城市三期	67-108 m ² , 1房、2房、3房, 住宅	67-108 m ² , 1房、2房、3房, 住宅, 23000 元/m ²	67-108 m ² , 1房、2房、3房, 住宅, 23000 元/m ²	67-108 m ² , 1房、2房、3房, 住宅, 23000 元/m ²	现房
	万科海上城市一期	广东珠海市金湾区三灶镇滨海商务区丹凤四路	65-108 m ² , 3房、4房, 住宅	65-108 m ² , 3房、4房, 住宅, 16000 元/m ²	65-108 m ² , 3房、4房, 住宅, 16000 元/m ²	65-108 m ² , 3房、4房, 住宅, 16000 元/m ²	现房
	万科海上城市二期	华阳路万科海上城市二期	67-106 m ² , 2房、3房、4房, 住宅	67-106 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 24000 元/m ²	67-106 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 24000 元/m ²	67-106 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 24000 元/m ²	现房
	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 m ² , 3房、4房, 住宅	90-126 m ² , 3房、4房, 住宅, 24000 元/m ²	90-126 m ² , 3房、4房, 住宅, 24000 元/m ²	90-126 m ² , 3房、4房, 住宅, 24000 元/m ²	现房
	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 m ² , 3房、4房, 住宅	92-138 m ² , 3房、4房, 住宅, 25800 元/m ²	92-138 m ² , 3房、4房, 住宅, 25800 元/m ²	92-138 m ² , 3房、4房, 住宅, 25800 元/m ²	现房
	天樾峰公馆	金湾横琴西. 金海桥头南. 三灶镇中心	85-100 m ² , 3房, 住宅	85-100 m ² , 3房, 住宅, 12500 元/m ²	85-100 m ² , 3房, 住宅, 12500 元/m ²	85-100 m ² , 3房, 住宅, 12500 元/m ²	现房
	天沐·公园里	金湾金海岸大道 280	79-128 m ² , 2房、3房、4房, 住宅	79-128 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 18000 元/m ²	79-128 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 18000 元/m ²	79-128 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 18000 元/m ²	现房
	奥园阳光一号	机场西路 101 号	68-91 m ² , 2房、3房, 住宅	68-91 m ² , 2房、3房, 住宅, 15000 元/m ²	68-91 m ² , 2房、3房, 住宅, 15000 元/m ²	68-91 m ² , 2房、3房, 住宅, 15000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/M ² ）	8月售价（元/M ² ）	9月售价（元/M ² ）	楼盘进度
	九洲保利天和三期	珠海市金湾区机场东路金湾高尔夫	81-173 m ² , 2房、3房、4房, 住宅	81-173 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 22000 元/m ²	81-173 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 22000 元/m ²	81-173 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 22000 元/m ²	现房
	中国铁建国际城	广东省珠海市金湾区科工路中国铁建国际城	82-130 m ² , 2房、3房、4房, 住宅	82-130 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 26000 元/m ²	82-130 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 26000 元/m ²	82-130 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 26000 元/m ²	现房
	碧桂园·华发·海湾壹号（二期）	珠海市金湾区三灶镇丹凤四路长盈花园直走 500 米	88-126 m ² , 4房, 住宅	88-126 m ² , 4房, 住宅, 24000 元/m ²	88-126 m ² , 4房, 住宅, 24000 元/m ²	88-126 m ² , 4房, 住宅, 24000 元/m ²	现房
	展科花园	广东省珠海市金湾区番怡路 666 号	83-114 m ² , 2房、3房, 住宅	83-114 m ² , 2房、3房, 住宅, 14000 元/m ²	83-114 m ² , 2房、3房, 住宅, 14000 元/m ²	83-114 m ² , 2房、3房, 住宅, 14000 元/m ²	现房
	华发汇华湾畔花园	珠海金湾区平沙新城中心公园旁	80-106 m ² , 3房、4房, 住宅	80-106 m ² , 3房、4房, 住宅, 11000 元/m ²	80-106 m ² , 3房、4房, 住宅, 11000 元/m ²	80-106 m ² , 3房、4房, 住宅, 11000 元/m ²	现房
	天茂领航湾	珠海市金湾区金河东路线侧、金泓路西侧	73-119 m ² , 2房、3房、4房, 住宅	73-119 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 25000 元/m ²	73-119 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 25000 元/m ²	73-119 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 25000 元/m ²	现房
	粤海·拾桂府	广东省珠海市金湾区金辉路	65-126 m ² , 2房、3房、4房, 住宅; 35-68 m ² , 1房, 底商	65-126 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 23000 元/m ² ; 35-68 m ² , 1房, 底商, 23000 元/m ²	65-126 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 23000 元/m ² ; 35-68 m ² , 1房, 底商, 23000 元/m ²	65-126 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 23000 元/m ² ; 35-68 m ² , 1房, 底商, 23000 元/m ²	现房
	怡景华府	珠海市金湾区平沙镇美平西路 261 号	95-128 m ² , 3房, 住宅	95-128 m ² , 3房, 住宅, 9800 元/m ²	95-128 m ² , 3房, 住宅, 9800 元/m ²	95-128 m ² , 3房, 住宅, 9800 元/m ²	现房
	京华家和花园	庆平路 669 号	79-115 m ² , 2房、3房、4房, 住宅	79-115 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 12500 元/m ²	79-115 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 12500 元/m ²	79-115 m ² , 2房、3房、4房, 住宅, 12500 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/M ² ）	8月售价（元/M ² ）	9月售价（元/M ² ）	楼盘进度
	观海 200 里	广东省珠海市金湾区丹凤二路	67-158 m ² , 2 房、3 房、4 房、5 房, 住宅	67-158 m ² , 2 房、3 房、4 房、5 房, 住宅, 28000 元/m ²	67-158 m ² , 2 房、3 房、4 房、5 房, 住宅, 28000 元/m ²	67-158 m ² , 2 房、3 房、4 房、5 房, 住宅, 28000 元/m ²	现房
	观海 200 里二期	珠海市金湾区白龙路 925 号	67-195 m ² , 2 房、3 房、4 房、5 房, 住宅	67-195 m ² , 2 房、3 房、4 房、5 房, 住宅, 28000 元/m ²	67-195 m ² , 2 房、3 房、4 房、5 房, 住宅, 28000 元/m ²	67-195 m ² , 2 房、3 房、4 房、5 房, 住宅, 28000 元/m ²	现房
	航城山海荟	590 县道航城山海荟	86-139 m ² , 3 房、4 房, 住宅	86-139 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 16000 元/m ²	86-139 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 16000 元/m ²	86-139 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 16000 元/m ²	现房
斗门	世荣翠湖苑二期（南区）	斗门区环荣路 83 号	84-143 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅	84-143 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 10500 元/m ²	84-143 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 10500 元/m ²	84-143 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 10500 元/m ²	现房
	世荣尚观	珠海市斗门区井岸镇西堤路 1935 号	78-143 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅	78-143 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 15000 元/m ²	78-143 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 15000 元/m ²	78-143 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 14000 元/m ²	现房
	世荣峰景广场	斗门区河锦大道 418 号	84-141 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅	84-141 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 15300 元/m ²	84-141 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 14300 元/m ²	84-141 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 14300 元/m ²	现房
	万威森林园二期	万威美地项目侧旁	83-129 m ² , 2 房、3 房, 住宅	83-129 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 13000 元/m ²	83-129 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 13000 元/m ²	83-129 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 13000 元/m ²	现房
	金碧丽江东海岸	腾达路 1033 号	82-103 m ² , 2 房、3 房, 住宅	82-103 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 13500 元/m ²	82-103 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 13500 元/m ²	82-103 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 13500 元/m ²	现房
	德昌盛景花园	珠海西城核心湖心路 1299 号	74-144 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅	74-144 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 13000 元/m ²	74-144 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 13000 元/m ²	74-144 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 13000 元/m ²	现房
	家和城·阅湖	珠海市斗门区湖心路 1098 号	87-138 m ² , 3 房、4 房, 住宅	87-138 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 15400 元/m ²	87-138 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 15400 元/m ²	87-138 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 15400 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/M ² ）	8月售价（元/M ² ）	9月售价（元/M ² ）	楼盘进度
	湖心明悦	白藤头湖心路 163 号	81-105 m ² , 3 房、4 房, 住宅	81-105 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 11500 元/m ²	81-105 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 11500 元/m ²	81-105 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 11500 元/m ²	现房
	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 m ² , 3 房, 住宅	75-99 m ² , 3 房, 住宅, 12500 元/m ²	75-99 m ² , 3 房, 住宅, 12500 元/m ²	75-99 m ² , 3 房, 住宅, 12500 元/m ²	现房
	广银畔山林语	井岸镇机场北快线西侧、盈湾路北侧	70-99 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅	70-99 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 10000 元/m ²	70-99 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 10000 元/m ²	70-99 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 10000 元/m ²	现房
	南光泊岸	翠湖路 716 号	75-99 m ² , 3 房、4 房, 住宅	75-99 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 15500 元/m ²	75-99 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 15000 元/m ²	75-99 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 14500 元/m ²	现房
	五洲东方墅	斗门区珠峰大道北侧	83-124 m ² , 3 房、4 房, 住宅	83-124 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 13500 元/m ²	83-124 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 13500 元/m ²	83-124 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 13500 元/m ²	现房
	华发又一城七期	环郡路 399 号	74-142 m ² , 3 房、4 房, 住宅	74-142 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 11500 元/m ²	74-142 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 11500 元/m ²	74-142 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 11500 元/m ²	现房
	方直西岸花园	珠海市斗门区方直西岸花园	85-110 m ² , 2 房、3 房, 住宅	85-110 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 10000 元/m ²	85-110 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 10000 元/m ²	85-110 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 10000 元/m ²	现房
	五洲富山园	斗门区乾务镇富山十路 266 号	61-95 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅	61-95 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 9000 元/m ²	61-95 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 9000 元/m ²	61-95 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 9000 元/m ²	现房
	学思雅筑苑	沙龙南路学思雅筑苑	91-114 m ² , 3 房、4 房, 住宅	91-114 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 7900 元/m ²	91-114 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 7900 元/m ²	91-114 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 7900 元/m ²	现房
	誉诚花园	珠海市斗门区白蕉镇永福二路 128 号	84-109 m ² , 3 房、4 房, 住宅	84-109 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 13500 元/m ²	84-109 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 13500 元/m ²	84-109 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 13500 元/m ²	现房
	峰泽丽苑	珠海市斗门区达丽街 93 号	96-120 m ² , 3 房、4 房, 住宅	96-120 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 6500 元/m ²	96-120 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 6500 元/m ²	96-120 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 6500 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/M ² ）	8月售价（元/M ² ）	9月售价（元/M ² ）	楼盘进度
	铭泰·建粤商务中心	珠峰大道铭泰·建粤商务中心	39-176 m ² , 1 房, 商业类; 88-218 m ² , 1 房, 商业类	39-176 m ² , 1 房, 商业类, 12000 元/m ² ; 88-218 m ² , 1 房, 商业类, 24000 元/m ²	39-176 m ² , 1 房, 商业类, 12000 元/m ² ; 88-218 m ² , 1 房, 商业类, 24000 元/m ²	39-176 m ² , 1 房, 商业类, 12000 元/m ² ; 88-218 m ² , 1 房, 商业类, 24000 元/m ²	现房
	五洲家园二期	腾达一路五洲家园二期	68-120 m ² , 3 房、4 房, 住宅	68-120 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 18000 元/m ²	68-120 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 18000 元/m ²	68-120 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 18000 元/m ²	现房
	复地星愉湾二期	锦湖路复地星愉湾二期	97-127 m ² , 3 房、4 房, 住宅	97-127 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 13000 元/m ²	97-127 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 13000 元/m ²	97-127 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 13000 元/m ²	现房
	恒裕江山汇	南湖路 99 号	82-110 m ² , 3 房、4 房, 住宅	82-110 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 15000 元/m ²	82-110 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 15000 元/m ²	82-110 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 15000 元/m ²	现房
	时代水岸	广东省珠海市斗门区桥湖南路时代水岸	83-169 m ² , 2 房、3 房, 住宅	83-169 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 11000 元/m ²	83-169 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 11000 元/m ²	83-169 m ² , 2 房、3 房, 住宅, 11000 元/m ²	现房
	五洲家园	湖心路 1088 号	90-119 m ² , 4 房, 住宅	90-119 m ² , 4 房, 住宅, 21000 元/m ²	90-119 m ² , 4 房, 住宅, 21000 元/m ²	90-119 m ² , 4 房, 住宅, 21000 元/m ²	现房
	时代都荟大境	广东省珠海市斗门区 S272(湖心路)	43-307 m ² , 3 房、4 房, 住宅	43-307 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 10500 元/m ²	43-307 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 10500 元/m ²	43-307 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 10500 元/m ²	现房
	金茂悦城市花园	湖心路湖心金茂悦城市花园	80-125 m ² , 3 房、4 房, 住宅	80-125 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 12500 元/m ²	80-125 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 12500 元/m ²	80-125 m ² , 3 房、4 房, 住宅, 12500 元/m ²	现房
	华发又一城六期	珠海市斗门区井岸镇环郡路 88 号华发又一城销售中心	98-141 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅	98-141 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 11500 元/m ²	98-141 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 11500 元/m ²	98-141 m ² , 2 房、3 房、4 房, 住宅, 11500 元/m ²	现房
	中国铁建未来城	秀湖路中国铁建未来城	77-100 m ² , 3 房, 住宅	77-100 m ² , 3 房, 住宅, 16500 元/m ²	77-100 m ² , 3 房, 住宅, 16500 元/m ²	77-100 m ² , 3 房, 住宅, 16500 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价（元/M ² ）	8月售价（元/M ² ）	9月售价（元/M ² ）	楼盘进度
	融创云水观璟二期	南兴路融创云水观璟二期	95-127 m ² , 3房、4房, 住宅	95-127 m ² , 3房、4房, 住宅, 9500 元/m ²	95-127 m ² , 3房、4房, 住宅, 9500 元/m ²	95-127 m ² , 3房、4房, 住宅, 9500 元/m ²	现房
	海伦堡玖悦云府	珠海市斗门区翠湖路 241 号	86-126 m ² , 3房, 住宅	86-126 m ² , 3房, 住宅, 13500 元/m ²	86-126 m ² , 3房, 住宅, 13500 元/m ²	86-126 m ² , 3房, 住宅, 13500 元/m ²	现房
	星河湖山春晓花园	环东南路星河湖山春晓花园	79-117 m ² , 3房、4房, 住宅	79-117 m ² , 3房、4房, 住宅, 9000 元/m ²	79-117 m ² , 3房、4房, 住宅, 9000 元/m ²	79-117 m ² , 3房、4房, 住宅, 9000 元/m ²	现房
	华发院子	环郡路华发院子	140-336 m ² , 2房、3房, 别墅, 550-2600(万/套)(总价)	140-336 m ² , 2房、3房, 别墅, 550-2600(万/套)(总价)	140-336 m ² , 2房、3房, 别墅, 550-2600(万/套)(总价)	140-336 m ² , 2房、3房, 别墅, 550-2600(万/套)(总价)	现房
	家和城二期	湖心路 1098 号	163-378 m ² , 1房, 商业	163-378 m ² , 1房, 商业, 19000 元/m ²	163-378 m ² , 1房, 商业, 19000 元/m ²	163-378 m ² , 1房, 商业, 19000 元/m ²	现房
	华德同裕·璞樾花园	广东省珠海市斗门区	80-170 m ² , 2房、3房、4房、5房, 住宅	80-170 m ² , 2房、3房、4房、5房, 住宅, 14000 元/m ²	80-170 m ² , 2房、3房、4房、5房, 住宅, 14000 元/m ²	80-170 m ² , 2房、3房、4房、5房, 住宅, 14000 元/m ²	现房
	诚丰荔园	珠峰大道诚丰荔园	79-91 m ² , 2房、3房, 住宅	79-91 m ² , 2房、3房, 住宅, 8200 元/m ²	79-91 m ² , 2房、3房, 住宅, 8200 元/m ²	79-91 m ² , 2房、3房, 住宅, 8200 元/m ²	现房

注：在售楼盘价格动态表为采集链家网、贝壳、正顺等网站的在售楼盘信息，所载内容不代表我司之观点或意见，仅供参考与借鉴，最终以政府网站或开发商实际公开为准。如有异议请及时与我们联系。

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、缪碧霞、黎智荣等。

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、

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）

邮箱：seeing3331038@126.com