



广东思远
GuangDong Seeing
总第 68 期

珠海市 2025 年第一季度 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
二〇二五年四月

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	6
一、全国土地市场情况	6
二、珠海市第一季度土地市场情况	7
第三部分 房地产市场	16
一、全国房地产市场分析	16
二、广东省房地产市场分析	20
三、珠海市房地产市场分析	21
第四部分 城市规划建设	29
一、城市规划	29
二、城市建设	32
第五部分 未来房地产市场变化的趋势预测	34
第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2025 年 1 月、2 月、3 月）	36



思 远 评 估

2025 年 4 月

第一部分 热点政策及要闻

一、国家相关政策及要闻

1.中共中央、国务院：加快适老住宅建设，推进家庭适老化改造

1月7日，中共中央、国务院发布关于深化养老服务改革发展的意见，提出目标到2029年，养老服务网络基本建成，服务能力和水平显著增强，扩容提质增效取得明显进展。其中包括，科学规划养老服务设施布局。根据人口老龄化程度和养老服务需求变化，逐步提高养老服务设施用地比例或增加养老服务设施空间安排。落实新建住宅小区与配套养老服务设施同步规划、同步建设、同步验收、同步交付要求，将养老服务设施纳入项目配套，严格规划审批管理，确保新建住宅小区按标准配建并按协议及时移交。

2.金融监管总局：加快推进城市房地产融资协调机制扩围增效

1月12日，金融监管总局召开2025年监管工作会议，深入学习贯彻中央经济工作会议和全国金融系统工作会议精神，总结2024年工作，部署2025年重点任务。会议强调，2025年要有效防范化解重点领域金融风险。加快推进城市房地产融资协调机制扩围增效，支持构建房地产发展新模式。积极配合防范化解地方政府债务风险。严密防范和打击非法金融活动。

3.四部门联合发布新修订《土地储备管理办法》

1月22日，自然资源部会同财政部、中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布了新修订的《土地储备管理办法》（以下简称《办法》）。作为建立和实施土地储备管理制度的基础性、规范性文件，《办法》着重从强化储备计划管理、明确入库储备标准、规范实施前期开发、管护与供应、加强资金管理、落实监管责任等方面完善土地储备制度、规范土地储备管理，旨在保障“净地”供应，促进土地节约集约利用和高效配置，推动高质量发展。

4.金融监管总局：打好房地产各项融资工具“组合拳”

2月18日，金融监管总局党委召开会议，传达学习习近平总书记在民营企业座谈会上的重要讲话精神，研究部署贯彻落实措施，会议强调，用好“白名单”机制，打好房地产各项融资工具的“组合拳”，满足包括民营房企在内的各类房地企业不同环节，不同阶段的合理融资需求，丰富保险产品体系，稳步推进金融资产投资公司股权投资试点工作，加强和完善对民营企业的综合金融服务，在金

融业市场准入方面，一视同仁，公平对待各类所有制企业。

5.央行：完善房地产金融管理，助力市场止跌回稳

中国人民银行于2月17日至18日召开2025年宏观审慎工作会议，会议要求，2025年宏观审慎工作要加强宏观经济金融分析研判，立足实体经济发展和人民群众对金融服务的需求，推动经济持续回升向好，维护全融市场稳健运行。会议强调，完善房地产金融管理，助力房地产市场止跌回稳，支持构建房地产发展新模式。推进人民币跨境使用，增强跨境支付、计价、投融资等功能，进一步促进贸易投融资便利化。发展人民币离岸市场，发挥货币互换和人民币清算行作用，加快建设上海国际金融中心，巩固提升香港国际金融中心地位。

6.住建部：加快推进配售型保障性住房轮候库建设工作

2月18日，住房城乡建设部在山东省青岛市召开推进配售型保障性住房轮候库建设工作现场会。会议认真贯彻落实党中央、国务院关于推进保障性住房建设的决策部署，交流推广经验做法，督促城市工作进展，部署加快推进轮候库建设，加大配售型保障性住房建设和供给。住房城乡建设部表示，各地要紧抓政策机制出台。要出台配售型保障性住房管理办法，制定在本市县统一适用的配售条件和标准，明确保障对象、准入条件、轮候排序、退出机制等管理流程和政策指引，建立常态化申请受理机制和部门联合审核机制；抓好规划计划编制。要根据本地区配售型保障性住房轮候需求，研究制定配售型保障性住房建设筹集行动方案，将轮候需求纳入年度建设筹集计划；还要求各地紧抓信息系统使用。要与住房城乡建设部信息中心做好对接，结合实际配置和完善好轮候库信息系统，确保轮候库建设工作顺利推进。

7.央行：加大存量商品房和存量土地盘活力度，推动房地产市场止跌回稳，助力构建房地产发展新模式

中国人民银行货币政策委员会2025年第一季度（总第108次）例会于3月18日召开。会议强调，用好证券、基金、保险公司互换便利和股票回购增持再贷款，探索常态化的制度安排，维护资本市场稳定。持续做好支持民营经济发展壮大的金融服务，充分发挥支持小微企业融资协调工作机制作用，进一步打通中小微企业融资的堵点和卡点。着力推动已出台金融政策措施落地见效，加大存量商品房和存量土地盘活力度，推动房地产市场止跌回稳，完善房地产金融基础性制

度，助力构建房地产发展新模式。落实促进平台经济健康发展的金融政策措施。切实推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和风险防控能力。

二、地方相关政策及要闻

1.珠海市人民政府印发《珠海市国土空间总体规划（2021—2035 年）》

为合理保护与利用全市国土空间资源，支撑珠海市高质量发展，珠海市人民政府 1 月 26 日印发《珠海市国土空间总体规划（2021—2035 年）》（以下简称《总体规划》）。

《总体规划》明确了目标愿景：到 2025 年，全力建设西部市级综合服务中心，城市东西部不均衡问题得到明显改善；到 2035 年，形成“一主一副、一特一优、若干组团”的全域城镇空间格局；到 2050 年，基本形成“一核两心六片”的城市结构。《总体规划》还明确了城市性质：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。《总体规划》综合考虑资源环境承载力、城市能级量级提升及中密度宜居环境品质要求，至 2035 年，珠海市成为 I 型大城市。住房、绿地以及基本公共服务以满足常住人口需求为主；市政基础设施和交通基础设施应满足实际服务人口的需求。

2.珠海市出台《关于试行新来珠青年人才住房“一免两减”政策措施》

2 月 5 日，为解决青年人才“租房难、租房贵”的突出问题，让城市对人才更友好、人才在城市更有为，珠海出台《关于试行新来珠青年人才住房“一免两减”政策措施的通知》面向新到珠海创业就业的青年人才，实施最长三年周期的“一免两减”住房保障，即第一年免费居住、第二年租金三成、第三年租金五成，其中房源供给今年总体供给不少于 7000 套房源，首批推出 1000 套。

3.珠海市颁布《关于珠海市 2025 年第一批土地储备领域申报地方政府专项债券项目用地收储价格的公示》

2 月 7 日，根据《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》(自然资发[2024]242 号)相关规定，珠海市拟收储 14 宗用地，总占地面积约 41.47 万 m²，收储价格合计约 66.42 亿元。其中，香洲区 3 宗，金湾区 2 宗，斗门区 6 宗，高新区 2 宗，万山区 1 宗。收储的地块主要包括企业无力或无意愿

继续开发的住宅用地和商服用地。旨在进一步盘活我市存量闲置土地，促进土地资源节约集约利用，助力我市房地产市场平稳健康发展。

4.珠海市上调最低工资标准

根据《广东省人民政府关于调整我省最低工资标准的通知》（粤府函〔2025〕23号），2月23日，珠海市发布《珠海市人民政府关于调整我市最低工资标准的通知》（珠府函〔2025〕16号），珠海市人民政府决定从2025年3月1日起调整本市最低工资标准。调整后，珠海执行二类标准，全日制就业劳动者月最低工资标准为2080元/月，非全日制小时最低工资标准为19.8元/小时。

5.《珠海市房票安置实施方案（试行）》印发

为落实党中央、国务院在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的工作部署，2025年3月4日，珠海市人民政府办公室印发《珠海市房票安置实施方案（试行）》（珠府办〔2025〕3号），探索通过房票安置形式解决我市城中村改造安置问题。一是满足被拆迁人的多元化安置诉求，通过提供市场化选房机制，使被拆迁人能够根据自身需求在商品房市场中选择，既能提升居住品质，又能避免安置滞后问题，切实提升群众获得感和幸福感；二是摆脱城中村改造周期长的困境，通过房票安置缩短拆迁补偿安置周期，解决城中村改造项目清拆难度大、实施周期长、临迁费支出压力大等问题；三是稳定房地产市场平稳健康发展，将房地产去库存与城中村改造联动起来，引导被拆迁人使用房票购买新建、存量商品房，助力房地产库存去化，促进珠海市房地产市场健康稳定持续发展。

6.珠海发布《珠海市香洲区 2025 年政府投资项目计划》

3月10日，香洲区政府官网公布了《珠海市香洲区 2025 年政府投资项目计划》的通知。2025年，香洲区将实施144项政府投资项目，总投资328.97亿元，年度计划投资41.2亿元。其中，老旧小区和城中村改造项目27项，涉及面积超145万平方米，投资23.89亿元，涵盖香洲片区城中村整治、梅华街道老旧小区改造等。此外，香洲区将建设6项保障房项目，新增保障房超4500套，总投资24.49亿元，包括凤山TOD小镇保障性租赁住房。香洲区人民医院和香湾社区卫生服务中心将投入使用前者将成为高水平三级综合医院。计划建设2项停车场项目，新增超530个停车位投资0.89亿元。

7.珠海市发布 2025 年用地供应计划表

3 月 31 日，珠海自然资源局公布《珠海市 2025 年度国有建设用地和试点地区城乡建设用地供应计划宗地表和计划表》。据统计，2025 年珠海市国有建设用地供应计划总量为 491.7640 公顷，其中新增建设用地面积为 94.3120 公顷。合计 186 块宗地于今年挂牌出让/划拨。其中涉住用地 29 宗，其中 4 宗为划拨保障房住宅用地，1 宗四类居住用地，余下 24 宗二类住宅用地约 106 公顷。

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：

2025 年 1 季度 300 城住宅用地出让金同比增长约两成，核心城市加快优质地块供应节奏，房企补仓意愿较强，土地市场有所升温

开年以来，核心城市优质地块竞拍热度较高，**300 城住宅用地出让金同比增长约两成**。根据中指初步统计，2025 年一季度（截至 3 月 27 日），300 城住宅用地成交规划建面积为 7319 万平方米，同比下降 5.9%，降幅较去年全年收窄 16.3 个百分点；土地出让金 3449 亿元，同比增长 20.2%；溢价率提升至 12.4%。核心城市优质地块土拍升温，主要原因有两点：一是房企对核心城市新房市场销售回稳的看好，补仓意愿较高，同时年初拿地能够在当年进入销售阶段，有助于回笼资金，提升周转效率；二是各地政府加大优质地块的供应力度，一季度各地推出了不少位于城市核心区、配套成熟的地块。

各线城市住宅用地出让金同比均增长。根据中指数据，2025 年一季度（截至 3 月 27 日），多数城市供地保持“量缩质优”的特点，各线城市土地出让金同比均实现增长，其中一线城市优质地块供应较充足，上海推出面积同比增长，北京推出地块价值较高，房企举牌积极，一季度北京、上海住宅用地出让金分别达 569、345 亿元，叠加低基数影响，一线城市整体出让金同比增幅超两成；二线城市中，杭州、成都、苏州等核心城市供地节奏加快，推出面积同比增幅较大，房企积极补仓，带动二线城市土地出让金同比增长三成以上；三四线城市土拍表现相对一般，土地出让金同比小幅增长。在房企投资进一步聚焦核心一二线城市背景下，土地出让金集中度继续提升，根据中指数据，2025 年一季度（截至 3 月 27 日），TOP20 城市住宅用地出让金占全国比重提升至 7 成左右（2024 年全年为 51%）。

土拍热度方面，去年四季度以来，随着房地产销售端出现阶段性回稳，土地市场也迎来积极变化，核心城市土拍情绪升高，2025 年一季度，杭州、上海住宅用地平均溢价率分别达 43.2%、28.1%，成都、苏州平均溢价率也在 20%以上，北京、杭州、成都等地成交楼面价创新高。

拿地企业方面，央国企仍是拿地主力，地方国资占比降低。根据中指数据，

2025 年一季度（截至 3 月 27 日），22 城累计拿地金额中，央国企占比为 56%，其中北京、上海、成都、广州央国企拿地金额占比均超 7 成；地方国资占比 12%，较 2024 年全年降低 20 个百分点；民企占比 24%，较 2024 年全年提升 7 个百分点，其中杭州市滨江区一季度补仓力度较大，带动民企整体拿地占比提升。

二、珠海市第一季度土地市场情况

2025 年第一季度，成交宗数、成交土地面积和成交总金额较上季度均有大幅度下降。

截止至 3 月 31 日，根据广东省公共资源交易平台资料统计显示，珠海市 2025 年第一季度成功出让地块共 9 宗，成交数量环比下降 43.75%，同比下降 43.75%；土地成交总面积为 25.77 万 m²，环比下降 61.71%，同比下降 35.87%；成交总价 13.92 亿元，环比下降 67.15%，同比下降 41.80%。2025 年第一季度各区各用途土地出让成交情况一览表见表 2-1。

表 2-1 2025 年第一季度各区各用途土地出让成交情况一览表

行政区	用途	成交宗数 (宗)	成交土地面积 (万 m ²)	成交总价 (亿元)
香洲区	工业	2	0.71	0.05
金湾区	住宅	1	1.00	1.78
斗门区	住宅、工业、其他	6	24.07	12.10
总计		9	25.77	13.92

注：①以上数据来自广东省公共资源交易平台，数据截止至 2025 年 3 月 31 日，下同；
②住宅用地为二类居住用地，工业用地含一类工业用地、三类工业用地，其他用途用地为供电用地；
③数据不闭合为四舍五入所致，非计算错误，下同。

工业用地成交的出让地块数量最多 2025 年第一季度，出让地块共成交 9 宗，包括 5 宗工业用地、3 宗住宅用地和 1 宗其他用途用地，占全市成交宗数的百分比分别为 55.56%、33.33%和 11.11%，工业用地成交的宗数占比最大。2025 年第一季度珠海市各用途出让成交宗数分布图见图 2-1。

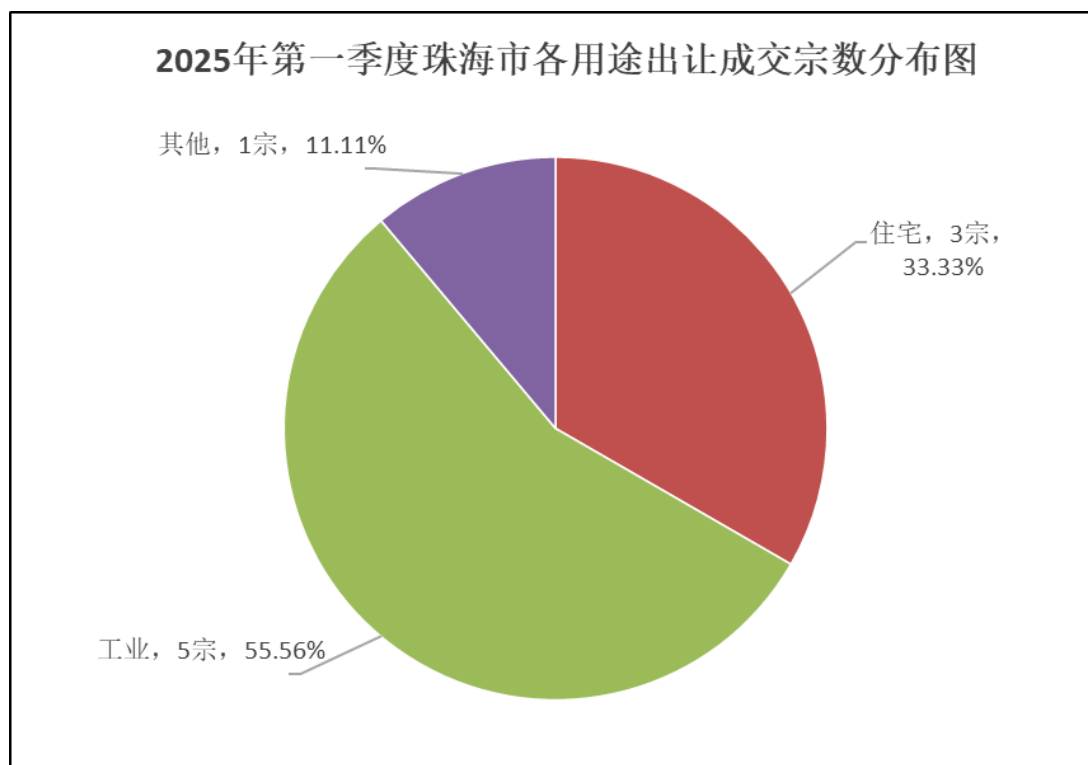


图 2-1 2025 年第一季度珠海市各用途出让成交宗数分布图

斗门区成交宗数占比超六成 从行政区来看，香洲区、金湾区、斗门区成交的出让地块分别为 2 宗、1 宗、6 宗，占全市总成交宗数的百分比分别为 22.22%、11.11%、和 66.67%，斗门区成交宗数占比最大。其中香洲区成交了两宗工业用地，分别位于南湾、高新；金湾区成交了 1 宗住宅用地，位于金湾区金铭东路北侧，金城路东侧；斗门区成交了 3 宗工业用地，2 宗住宅用地和 1 宗其他用途用地（供电用地），其中 2 宗住宅用地均位于白藤街道。2025 年第一季度珠海市各区各用途出让成交宗数分布图见图 2-2。

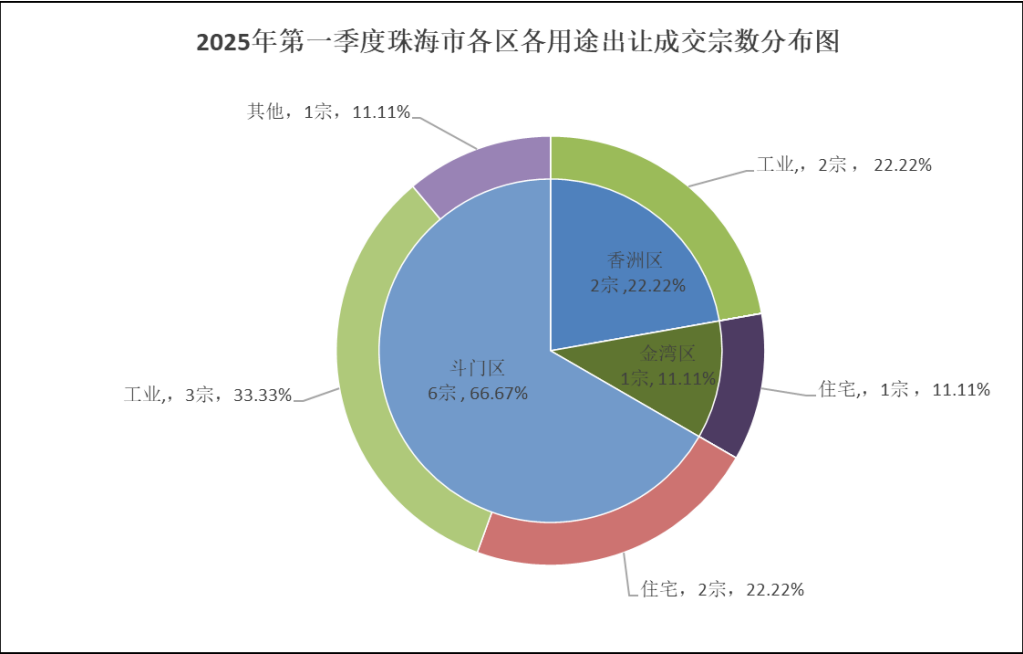


图 2-2 2025 年第一季度珠海市各区各用途出让成交宗数分布图

住宅用地成交的土地面积占比最大，斗门区为土地交易主要区域。从出让地块的成交类型来看，住宅、工业、其他用途用地分别占全市成交土地总面积的 54.67%、41.12%、4.21%，其中住宅用地类型所占面积比例最大。从行政区来看，香洲区成交土地面积为 0.71 万 m²，面积占比 2.74%；金湾区为 1.00 万 m²，面积占比 3.89%；斗门区为 24.07 万 m²，面积占比 93.37%，斗门区为本季度土地交易主要区域。2025 年第一季度珠海市各区各用途出让土地面积分布见图 2-3。

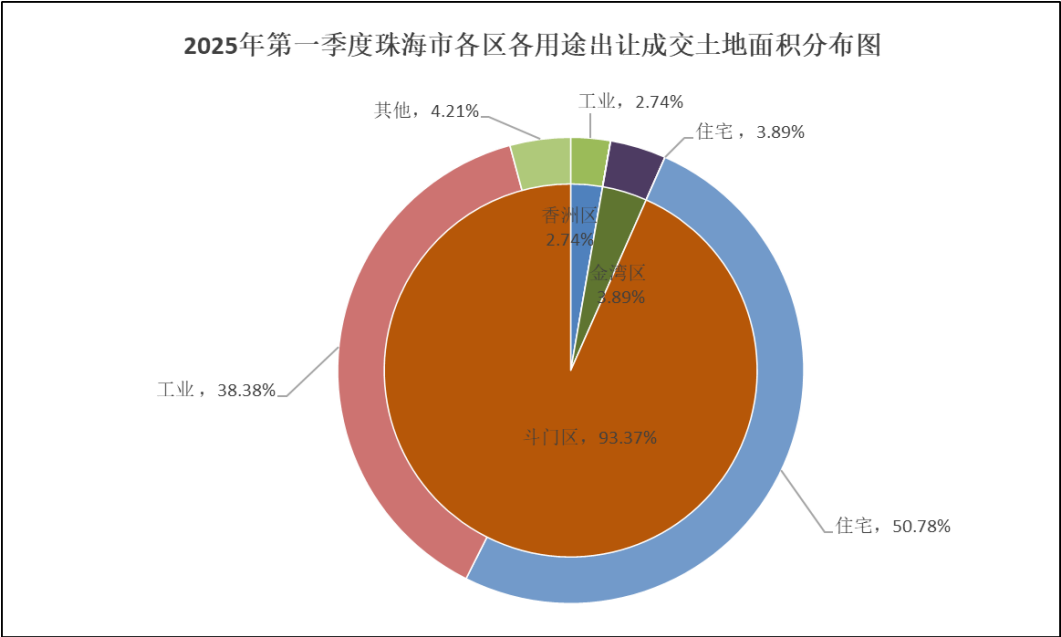


图 2-3 2025 年第一季度珠海市各区各用途出让土地面积分布图

斗门区成交金额占比最大 2025 年第一季度，珠海市土地出让成交总金额为 13.92 亿元，其中包括香洲区 0.05 亿元、金湾区 1.78 亿元和斗门区 12.10 亿元，占全市总成交金额的百分比分别为 0.34%、12.77%、和 86.89%。2025 年第一季度珠海市各区各用途出让成交金额分布图见图 2-4。

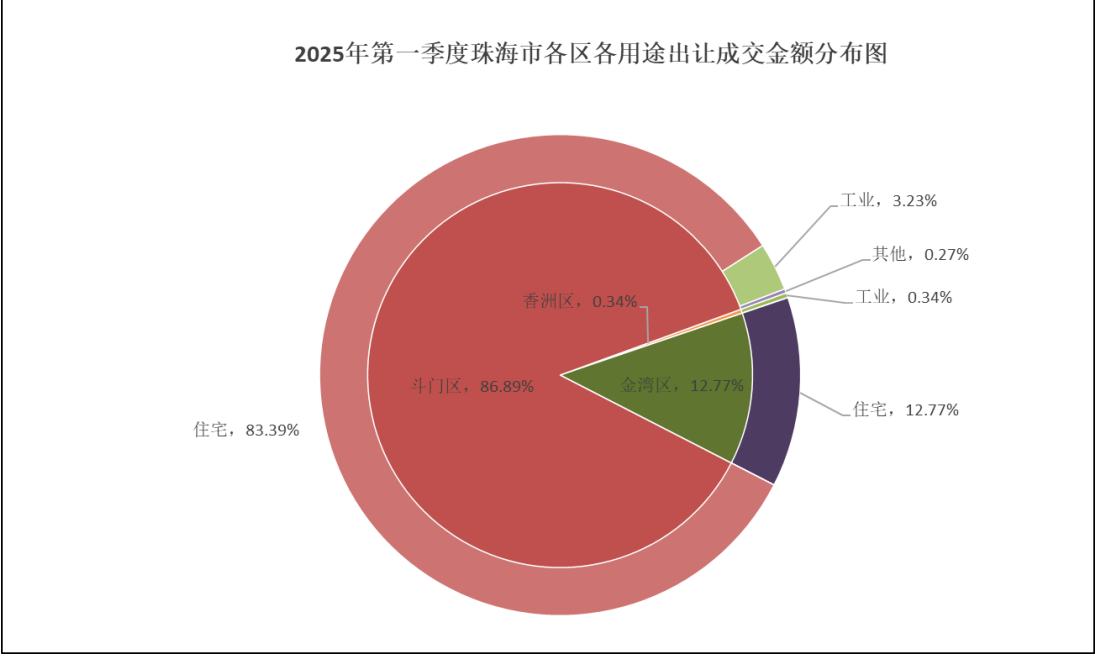


图 2-4 2025 年第一季度珠海市各区各用途出让成交金额分布图

表 2-2 2025 年 1 月至 2025 年 3 月珠海市土地交易（出让）案例表

	土地使用权情况							交易情况					
序号	宗地编号	用地位置	用地面积 (m ²)	用地 功能	使用 年限	容积率	总建筑面 积 (m ²)	成交时间	起始价 (元/ m ²)	成交价 (元)	成交 单价 (元/ m ²)	备注	竞得 单位
1	24095/ 珠自然香 工 2024- 02 号	南屏洪湾涌 东侧、港平 五路北侧	571.08	一类 工业 用地	50 年	1.0	571.08	2025/1/3	949	541955	949	1. 准入产业类别：水 的生产和供应业； 2. 建筑限高≤24 米	珠海 深能 洪湾 电力 有限 公司
2	24117/珠 自然资储 2024-16	斗门区鹤洲 北垦区广佛 江珠高速西 侧	10840.99	供电 用地	40 年	≤0.5	21681.98	2025/1/14	351	3800000	351	建筑限高：18 米	珠海 华和 生态 科技 有限 公司

	土地使用权情况							交易情况					
序号	宗地编号	用地位置	用地面积 (m ²)	用地 功能	使用 年限	容积率	总建筑面积 (m ²)	成交时间	起始价 (元/ m ²)	成交价 (元)	成交 单价 (元/ m ²)	备注	竞得 单位
3	24119/珠 自然资储 2024-09	金湾区金铭 东路北侧、 金城路东侧	10021.99	二类 居住	70 年	1.0<容 积率≤ 2.19	21947.45	2025/2/21	8100	177780000	8100	1. 建筑限高≤60 米； 2. 竞得人应当配套建 设并无偿移交政府的 具体设施如下：社区用 房（1 处，建筑面积 300 平方米，其中每百户不 得少于 20 平方米用于 养老服务使用）、公共 厕所（1 处，建筑面积 约 60-80 平方米/处）、 邮政快递服务用房（建 筑面积≥40 平方米）。	珠海 兴格 西部 城市 发展 有限 公司
4	25001/珠 自然资斗 工 2024-10 号	珠海市斗门 区井岸镇龙 西东二巷北 侧、龙西路 西侧	14250.9	一类 工业 用地	50 年	≤3.0	42752.70	2025/2/14	537	7650000	537	1. 准入产业类别：纺 织服装、鞋、帽制造 业、非限制和禁止类 项目； 2. 上述地块建筑限 高：≤40 米。	珠海 市新 如新 服饰 有限 公司

	土地使用权情况							交易情况					
序号	宗地编号	用地位置	用地面积 (m ²)	用地功能	使用年限	容积率	总建筑面积 (m ²)	成交时间	起始价 (元/ m ²)	成交价 (元)	成交单价 (元/ m ²)	备注	竞得单位
5	25002/TJ2409	高新区金鼎片区金洲四路西、金品二路北侧	6500.02	一类工业用地	50年	2.5-3.5	22750.07	2025/2/14	647	4205513	647	1. 准入产业类别：高端装备制造业； 2. 限高≤70 米。	珠海鼎旭实业有限公司
6	25004/珠自然资斗工 2025-01 号	珠海市斗门智能制造经济开发区新环路西侧、彗民路南侧	9997.47	一类工业用地	50年	2.0 ≤ 容积率 ≤3.0	29992.41	2025/2/26	440	4400000	440	1. 准入产业类别：农副食品加工业（水产品加工），非限制和禁止类项目； 2. 建筑限高≤54 米。	珠海金渔食品有限公司
7	25005/珠自然资斗工 2025-02 号	珠海市斗门智能制造经济开发区新环路西侧、瑞港路北侧	74667.44	一类工业用地	50年	2.0 ≤ 容积率 ≤4.0	298669.76	2025/3/11	440	32860000	440	1. 准入产业类别：食品制造业，非限制和禁止类项目； 2. 建筑限高≤80 米。	红海番茄智能产业基地（广东）有限公司

	土地使用权情况							交易情况					
序号	宗地编号	用地位置	用地面积 (m ²)	用地 功能	使用 年限	容积率	总建筑面积 (m ²)	成交时间	起始价 (元/ m ²)	成交价 (元)	成交 单价 (元/ m ²)	备注	竞得 单位
8	25006/珠 自然资储 2025-02	斗门区白藤 街道幸福路 西侧、星湖 路北侧	51334.39	二类 居住	70 年	1.0<容 积率≤ 1.3	66734.71	2025/3/18	6788	453000000	6788	1. 上述地块计容积率 建筑面积≤66734.71 平方米(含居住配建 的公共服务设施)； 2. 竞得人应当配套建 设并无偿移交政府的 具体设施如下：托育 服务设施及配套安全 设施(建筑面积 200.00-210.74 平方 米)、公共厕所(1 处，建筑面积约 60-80 平方米/处)、邮政快 递服务用房(建筑面 积≥50 平方米)； 3. 建筑限高≤54 米。	珠海 斗门 大横 琴琴 铨房 地产 开发 有限 公司
9	25007/珠 自然资储 2025-03	斗门区白藤 街道若泽路 东侧、星湖 路北侧	79559.51	二类 居住	70 年	1.0<容 积率≤ 1.31	104414.8 4	2025/3/18	6781	708000000	6781	1. 上述地块计容积率 建筑面积≤104414.84 平方米(含居住配建 的公共服务设施)； 2. 竞得人应当配套建 设并无偿移交政府的 具体设施如下：托育 服务设施及配套安全 设施(建筑面 247.30- 329.73 平方米)、公	珠海 斗门 大横 琴琴 铨房 地产 开发 有限 公司

	土地使用权情况							交易情况					
序号	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 (㎡)	成交时间	起始价 (元/ ㎡)	成交价 (元)	成交 单价 (元/ ㎡)	备注	竞得 单位
												共厕所（1处，建筑面积约60-80平方米/处）、邮政快递服务用房（建筑面积≥70平方米）； 3. 建筑限高≤80米。	

资料来源：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2025年3月31日。

第三部分 房地产市场

一、全国房地产市场分析

（一）2025 年 1—2 月份固定资产投资主要情况

2025 年 1—2 月份，全国固定资产投资（不含农户）52619 亿元，同比增长 4.1%，增速比 2024 年全年加快 0.9 个百分点。其中，民间固定资产投资 26717 亿元，总量与去年同期基本持平。从环比看，2 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.49%。

分产业看，第一产业投资 962 亿元，同比增长 12.2%；第二产业投资 17061 亿元，增长 11.4%；第三产业投资 34596 亿元，增长 0.7%。

第二产业中，工业投资同比增长 11.5%。其中，采矿业投资增长 4.7%，制造业投资增长 9.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长 25.4%。

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 5.6%。其中，水利管理业投资增长 39.1%，航空运输业投资增长 13.4%，铁路运输业投资增长 0.2%。

分地区看，东部地区投资同比增长 1.5%，中部地区投资增长 6.0%，西部地区投资增长 5.3%，东北地区投资增长 11.6%。

分登记注册类型看，内资企业固定资产投资同比增长 4.0%，港澳台企业固定资产投资增长 10.1%，外商企业固定资产投资下降 10.0%。

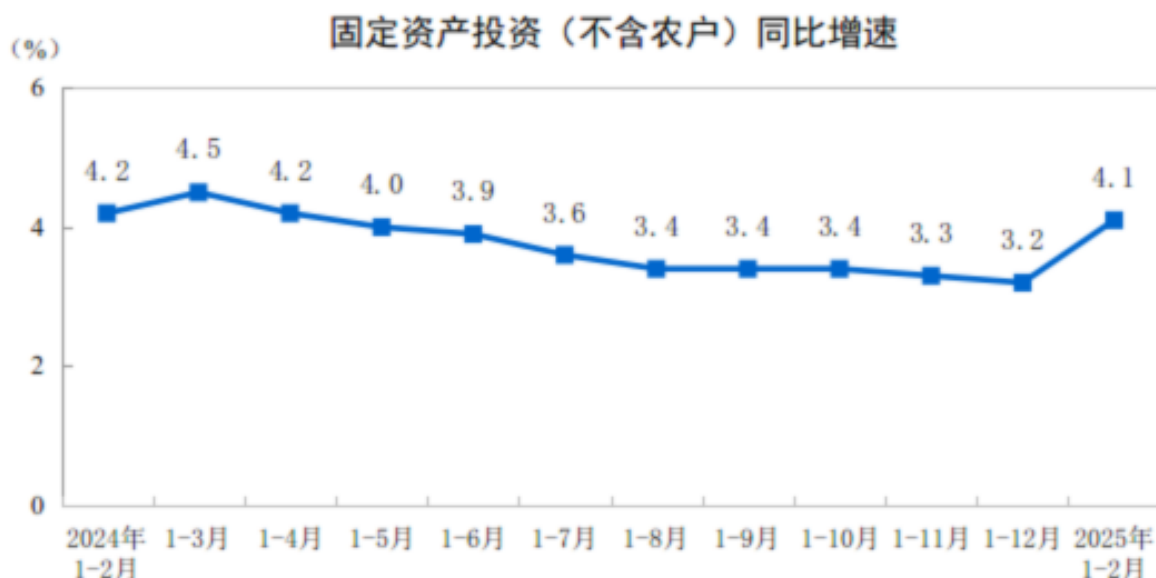


图 3-1 固定资产投资（不含农户）同比增速

注：全国房地产市场分析数据来源于国家统计局，下同。

（二）房地产开发投资完成情况

1—2 月份，全国房地产开发投资 10720 亿元，同比下降 9.8%，降幅比上年全年收窄 0.8 个百分点；其中住宅投资 8056 亿元，下降 9.2%，降幅收窄 1.3 个百分点。

1—2 月份，房地产开发企业房屋施工面积 605972 万平方米，同比下降 9.1%。其中，住宅施工面积 421351 万平方米，下降 9.7%。房屋新开工面积 6614 万平方米，下降 29.6%。其中，住宅新开工面积 4821 万平方米，下降 28.9%。房屋竣工面积 8764 万平方米，下降 15.6%。其中，住宅竣工面积 6328 万平方米，下降 17.7%。

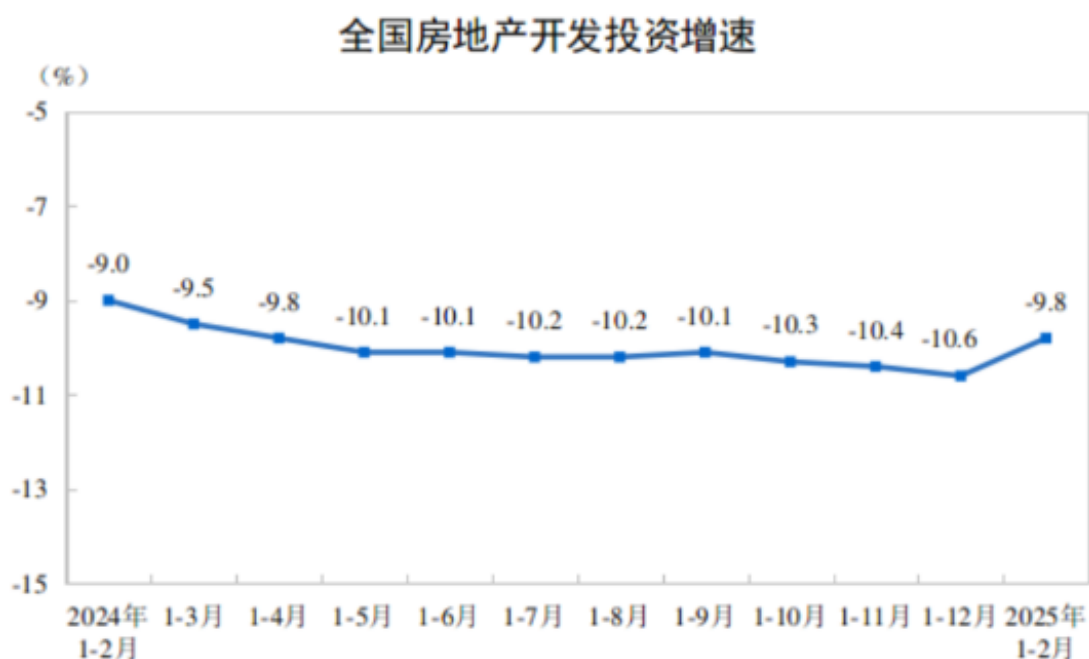


图 3-2 全国房地产开发投资增速

（三）商品房销售和待售情况

1—2 月份，新建商品房销售面积 10746 万平方米，同比下降 5.1%，降幅比上年全年收窄 7.8 个百分点；其中住宅销售面积下降 3.4%，降幅收窄 10.7 个百分点。新建商品房销售额 10259 亿元，下降 2.6%，降幅收窄 14.5 个百分点；其中住宅销售额下降 0.4%，降幅收窄 17.2 个百分点。



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—2 月份，房地产开发企业到位资金 15577 亿元，同比下降 3.6%。其中，国内贷款 2954 亿元，下降 6.1%；利用外资 1 亿元，下降 90.6%；自筹资金 5233 亿元，下降 2.1%；定金及预收款 4577 亿元，下降 0.9%；个人按揭贷款 1945 亿元，下降 11.7%。

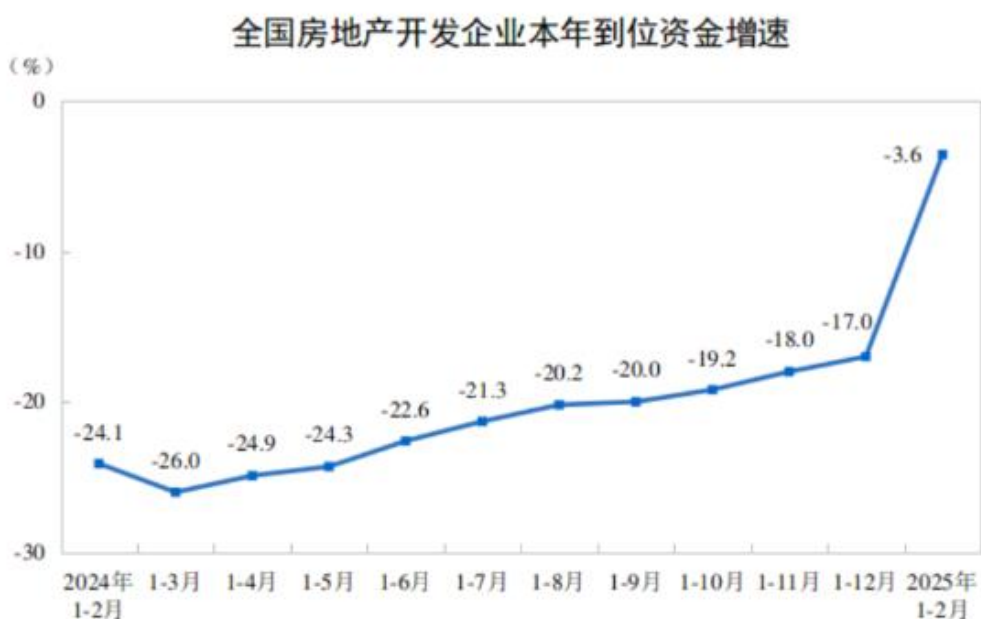


图 3-4 全国房地产开发企业本年到位资金增速

（五）70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况

2025 年 2 月份，从环比看，受春节销售淡季等因素影响，70 个大中城市中，各线城市商品住宅销售价格总体稳中略降，其中一线城市新建商品住宅销售价格上涨。从同比看，各线城市商品住宅销售价格降幅均继续收窄。

1.各线城市商品住宅销售价格环比总体稳中略降，其中一线城市新建商品住宅环比继续上涨

2 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.1%，涨幅与上月相同。其中，北京、上海和深圳分别上涨 0.1%、0.2%和 0.4%，广州下降 0.2%。一线城市二手住宅销售价格环比由上月上涨 0.1%转为下降 0.1%。其中，深圳上涨 0.3%，北京持平，上海、广州分别下降 0.4%和 0.3%。

2 月份，二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨 0.1%转为持平；二手住宅环比下降 0.4%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅扩大 0.1 个百分点；二手住宅环比下降 0.4%，降幅与上月相同。

2.各线城市商品住宅销售价格同比降幅均继续收窄

2 月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降 3.0%，降幅比上月收窄 0.4 个百分点。其中，上海上涨 5.6%，北京、广州和深圳分别下降 5.5%、7.8%和 4.4%。一线城市二手住宅销售价格同比下降 4.9%，降幅收窄 0.7 个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降 2.9%、2.1%、9.4%和 5.3%。

2 月份，二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降 4.7%和 7.4%，降幅比上月分别收窄 0.3 个和 0.2 个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降 5.9%和 8.0%，降幅分别收窄 0.1 个和 0.2 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

2 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 93.80。2024 年 1 月至 2025 年 2 月全国房地产开发景气指数见图 3-5。

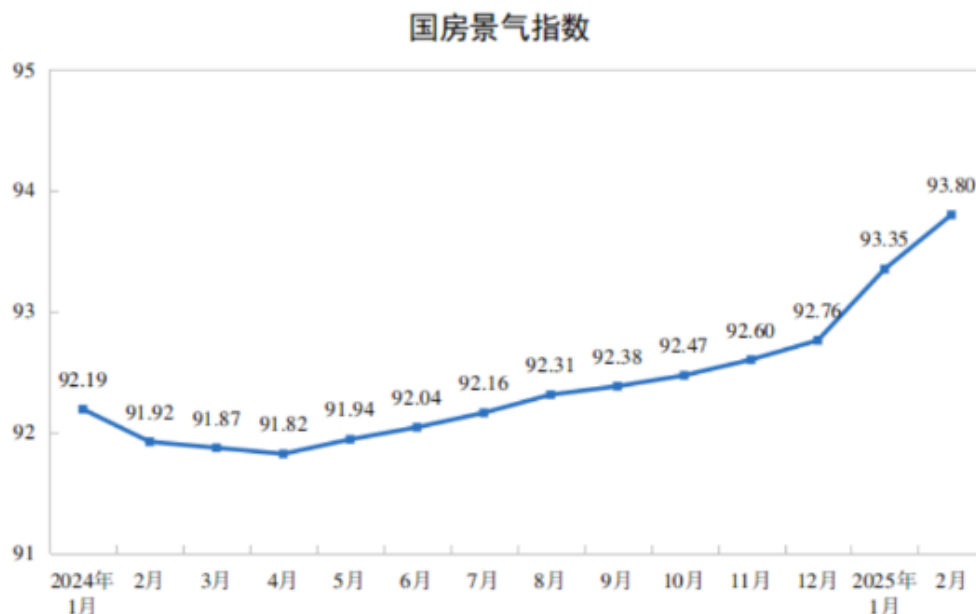


图 3-5 2024 年 1 月至 2025 年 2 月全国房地产开发景气指数

注：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）2025 年 1—2 月广东固定资产投资运行简况

1—2 月份，全省固定资产投资同比下降 8.4%。其中，基础设施投资增长 0.8%。

分产业看，第一产业投资同比下降 21.4%，第二产业投资同比下降 8.3%，第三产业投资同比下降 8.1%。

第二产业中，工业投资同比下降 8.6%。其中，采矿业投资下降 17.2%，制造业投资下降 8.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资下降 9.1%。

第三产业中，交通运输、仓储和邮政业投资同比增长 5.2%，其中航空运输业、铁路运输业投资分别增长 71.6%和 24.5%；信息传输、软件和信息技术服务业投资增长 33.6%，其中电信广播电视和卫星传输服务投资增长 200.6%。

分区域看，珠三角地区投资同比下降 9.0%，粤东、粤西、粤北地区投资分别下降 8.3%、2.4%和 5.1%。

1—2 月份，全省设备工器具购置投资同比增长 0.8%，占全部投资比重达 11.0%，比上年同期提高 1.0 个百分点。

注：广东省房地产市场分析数据来源于国家统计局，下同。

（二）2025 年 1—2 月广东房地产市场运行简况

1—2 月份，全省房地产开发投资 1201.61 亿元，同比下降 15.8%，降幅比 2024 年全年收窄 2.4 个百分点。其中，商品住宅投资 882.48 亿元，同比下降 13.1%。分区域看，珠三角地区房地产开发投资 1044.21 亿元，同比下降 14.7%；粤东粤西粤北地区房地产开发投资合计 157.40 亿元，同比下降 22.4%。。

1—2 月份，全省商品房销售面积 824.20 万平方米，同比下降 8.6%，降幅比 2024 年全年收窄 13.2 个百分点，比上年同期收窄 24.0 个百分点。其中住宅销售面积同比增长 0.5%。分区域看，珠三角地区商品房销售面积同比下降 16.1%，粤东地区商品房销售面积同比增长 1.2%，粤西地区商品房销售面积同比增长 26.6%，粤北地区商品房销售面积下降 10.7%。

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

2025 年 1-2 月，全市固定资产投资同比下降 46.4%。其中，项目投资（不含房地产，下同）同比下降 49.3%；房地产开发投资同比下降 40.1%。全市第一产业投资同比增长 2266.6%，第二产业投资同比下降 48.9%，第三产业投资同比下降 45.4%；基础设施投资同比下降 58.7%，较 2024 年全年降幅扩大 41.9 个百分点；工业投资同比下降 48.5%，工业技改投资同比增长 19.4%；民间投资同比下降 50.6%，较 2024 年全年降幅扩大 36.1 个百分点；房地产开发投资同比下降 40.1%，较 2024 年全年降幅扩大 28.7 个百分点。

表 3-1 固定资产投资

指标名称	同比增长（%）
固定资产投资额	-46.4
总计中：第一产业	2266.6
第二产业	-48.9
第三产业	-45.4

指标名称	同比增长 (%)
总计中：基础设施	-58.7
总计中：工业	-48.5
# 制造业	-48.6
# 技术改造	19.4
房地产开发	-40.1

注：珠海市房地产市场分析的数据来源于珠海市统计局，下同。

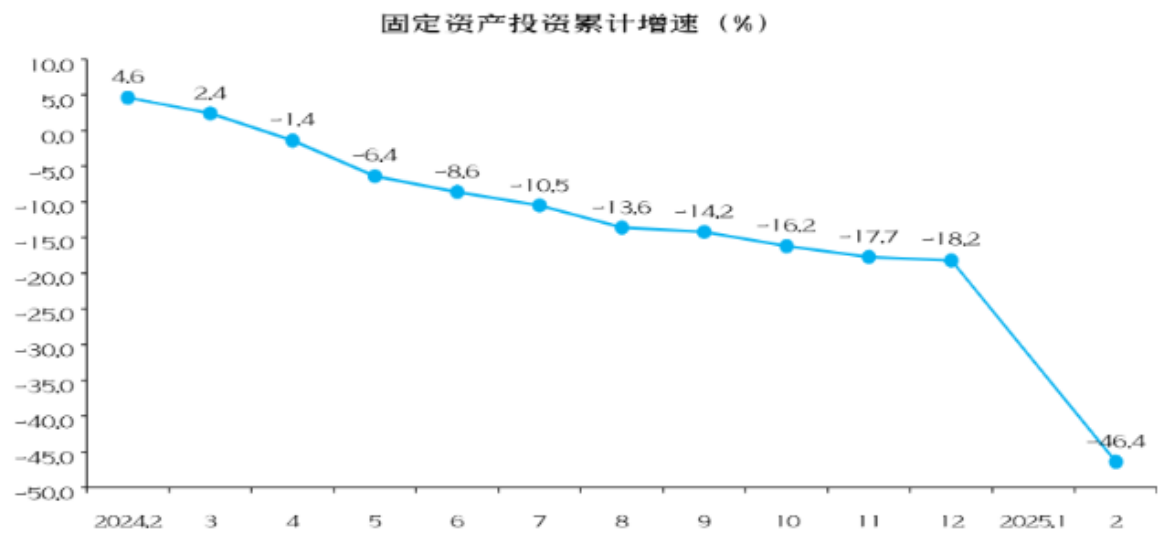


图 3-6 固定资产投资累计增速

（二）房地产供求

2025 年 1—2 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《2025 年 2 月房地产开发与经营》报表数据显示，1—2 月，珠海市商品房施工面积 2547.62 万 m²，其中住宅类施工面积 1337.35 万 m²，同比下降 8.6%。

全市商品房竣工面积 21.08 万 m²，同比下降 75.4%，其中住宅类竣工面积为 14.05 万 m²，同比下降 79.9%。

商品房销售面积为 31.03 万 m²，同比下降 25.1%，其中住宅销售面积为 28.59 万 m²，同比下降 8.6%。

商品房待售面积为 874.38 万 m²，同比上涨 9.8%，其中住宅待售面积为 377.33 万 m²，同比上涨 12.5%，去库存压力加大。2025 年 1—2 月房地产开发与经营情况表见表 3-2。

表 3-2 2025 年 1—2 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)	2547.62	-8.9
其中: 住宅	1337.35	-8.6
办公楼	501.36	-4.6
商业营业用房	277.88	-9.5
商品房竣工面积 (万平方米)	21.08	-75.4
其中: 住宅	14.05	-79.9
办公楼	0.00	-100.0
商业营业用房	0.80	-5.0
商品房销售面积 (万平方米)	31.03	-25.1
其中: 住宅	28.59	-8.6
办公楼	0.96	-85.8
商业营业用房	0.61	-70.5
商品房待售面积 (万平方米)	874.38	9.8
其中: 住宅	377.33	12.5
办公楼	242.19	11.4
商业营业用房	114.51	3.2

二手房交易面积、交易金额均同比上涨 1—2 月, 珠海市商品房可供预售 16 宗, 同比下降 38.5%, 商品房可供预售面积 20.73 万平方米, 同比下降-46.8%, 商品房可供预售面积中主要是住宅, 为 16.61 万平方米, 同比下降 41.7%。二手房交易面积为 35.01 万平方米, 同比上涨 12.1%, 其中, 住宅交易面积为 33.15 万平方米, 同比上涨 18.6%。二手房交易金额为 472052 万元, 同比上涨 8.5%。其中, 住宅交易金额为 451288 万元, 同比上涨 14.5%。2025 年 1—2 月商品房预售及二手住房交易统计情况见表 3-3。

表 3-3 2025 年 1—2 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)	16	-38.5
商品房可供预售面积 (万平方米)	20.73	-46.8
1. 住宅	16.61	-41.7
2. 办公楼	4.02	-39.4
3. 商业营业用房	0.11	-97.2
4. 其他	0.00	--
二手房交易面积 (万平方米)	35.01	12.1
1. 住宅	33.15	18.6
2. 办公楼	0.59	-60.8
3. 商业营业用房	1.28	-28.0
二手房交易金额 (万元)	472052	8.5
1. 住宅	451288	14.5
2. 办公楼	6798	-50.0
3. 商业营业用房	13966	-49.1

（三）房地产市场分析

1、二级市场分析

住宅方面：2024年1-2月至2025年1-2月，珠海市住宅累计施工面积同比总体呈现负增长，2024年1-2月为统计时段内最小值，为-12.2%，2024年1-6月为统计时段内最高，为-5.8%；统计时段内，累计竣工面积同比增长率波动明显，2024年1-3月由正转负，2024年1-12月同比为统计时段内最大值，为33.20%，2025年1-2月同比为统计时段最低值，为-79.9%；住宅累计销售面积同比速率呈波动下降趋势，在统计时间段内，2024年1-3月同比增长率由正转负，2024年1-2月为统计时间段内最大值，为1.3%，2024年1-5月为统计时间段内最小值，为-35.5%；住宅累计待售面积同比总体呈现上涨趋势，2024年1-2月为统计时间段内最大值，为51.4%，2025年1-2月为统计时间段内最小值，为12.5%。珠海市住宅类开发与经营情况详见表3-4、图3-7。

表 3-4 珠海市住宅类开发和经营情况（全市）

月份 指标	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	2024 年 1-9 月	2024 年 1-10 月	2024 年 1-11 月	2024 年 1-12 月	2025 年 1-2 月
施工面积 (万平方米)	1463.44	1477.7	1488.51	1511.74	1533.65	1540.92	1547.15	1598.24	1540.03	1541.07	1551.05	1337.35
同比增长 (%)	-12.20%	-10.80%	-9.20%	-8.5%	-5.80%	-7.40%	-7.60%	-6.2%	-9.7%	-10.6%	-10.0%	-8.6%
竣工面积 (万平方米)	69.92	73.71	76.22	82.24	101.72	123.09	142.62	142.62	148.87	157.56	209.69	14.05
同比增长 (%)	33.20%	-10.90%	-19.80%	-29.4%	-16.80%	-20.70%	-14.10%	-22.8%	-26.8%	-30.4%	-21.4%	-79.9%
销售面积 (万平方米)	31.27	56.42	65.08	74.25	105.78	115.66	152.45	143.35	155.17	168.93	251.17	28.59
同比增长 (%)	1.3%	-27.30%	-32.00%	-35.5%	-23.60%	-23%	-25.40%	-15.1%	-13.5%	-14.9%	-7.3%	-8.6%
待售面积 (万平方米)	335.48	329.06	326.63	324.35	329.54	325.9	800.26	319.35	317.01	305.96	313.51	377.33
同比增长 (%)	51.4%	46.60%	40.20%	39.2%	46.50%	31.70%	18.10%	23.6%	19.2%	16.6%	18.8%	12.5%

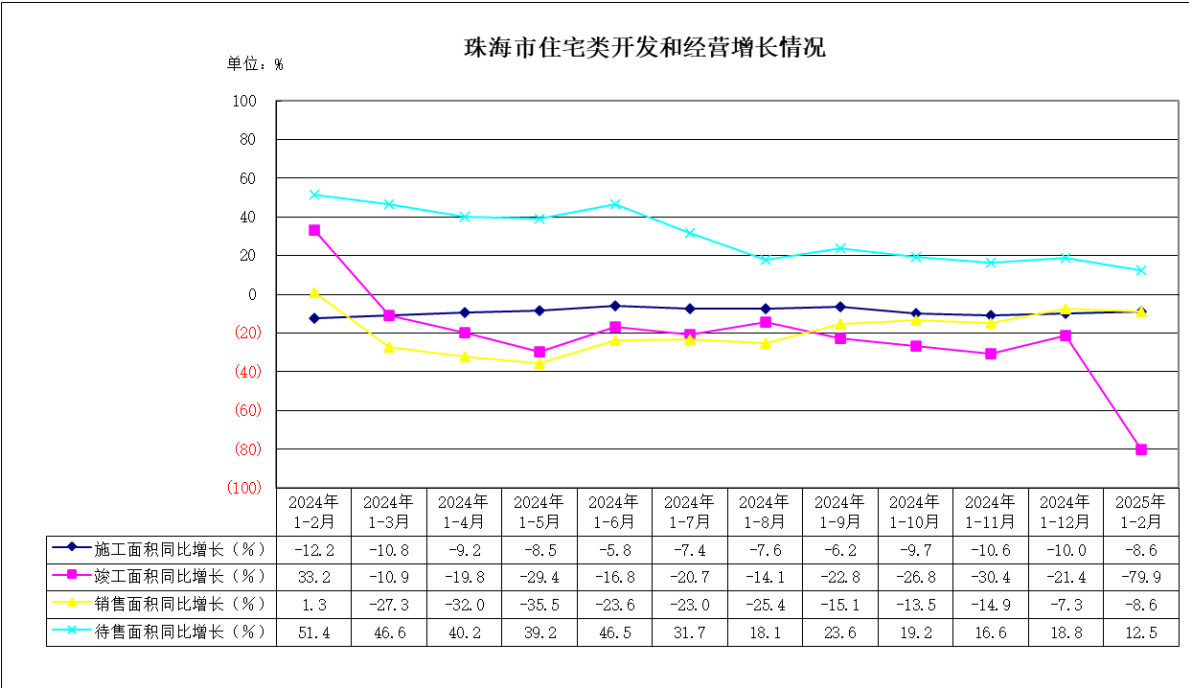


图 3-7 珠海市商品房住宅类开发和经营情况（全市）

办公楼方面：在统计时间段内，珠海市办公楼累计施工面积同比降幅趋势从不断收窄至逐渐扩大，2024年1-2月为统计时间段内最小值，为-7.1%，2024年1-6月为统计时间段内最大值，为1.20%；办公楼累计竣工面积同比波动较大，2024年1-3月至1-12月同比增长率均为正值，2024年1-2月与2025年1-2月同比增长率为负值，受春节节假日等因素影响，2025年1-2月全市办公楼竣工面积为0；办公楼累计销售面积在统计时间段内均同比上涨；累计待售面积同比均为正增长，库存压力大。珠海市办公楼开发与经营情况详见表3-5、图3-8。

表 3-5 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

指标 \ 月份	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	2024年 1-9月	2024年 1-10月	2024年 1-11月	2024年 1-12月	2025年 1-2月
施工面积（万平方米）	525.6	533.8	534.1	534.18	561.76	562.24	562.24	567.24	543.81	544.71	542.48	501.36
同比增长（%）	-7.10%	-4.60%	-4.10%	-4.3%	1.20%	-0.20%	-0.80%	0.0%	-4.1%	-3.9%	-4.4%	-4.6%
竣工面积（万平方米）	0.03	26.99	26.99	30.16	30.16	31.63	31.63	31.63	31.63	38.62	50.76	0
同比增长（%）	-99.90%	87.90%	5%	53.7%	53.70%	61.20%	61.20%	61.2%	29.8%	58.4%	44.2%	-100.0%
销售面积（万平方米）	6.79	9.87	9.57	10.54	13.96	15.42	16.29	22.5	22.95	24.2	25.54	0.96
同比增长（%）	178.40%	-14.7%	-28.4%	-36.9%	-24.30%	-28.40%	-29.50%	-6.9%	-10.5%	-9.6%	-11.8%	-85.8%

月份 指标	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	2024 年 1-9 月	2024 年 1-10 月	2024 年 1-11 月	2024 年 1-12 月	2025 年 1-2 月
待售面积 (万平方米)	217.35	229.55	228.72	233.53	230.46	233.67	228.39	217.61	220.02	225.9	230.84	242.19
同比增长 (%)	1.30%	15.7%	12.20%	16.3%	12%	16.10%	13.70%	6.4%	7.1%	14.1%	16.2%	11.4%

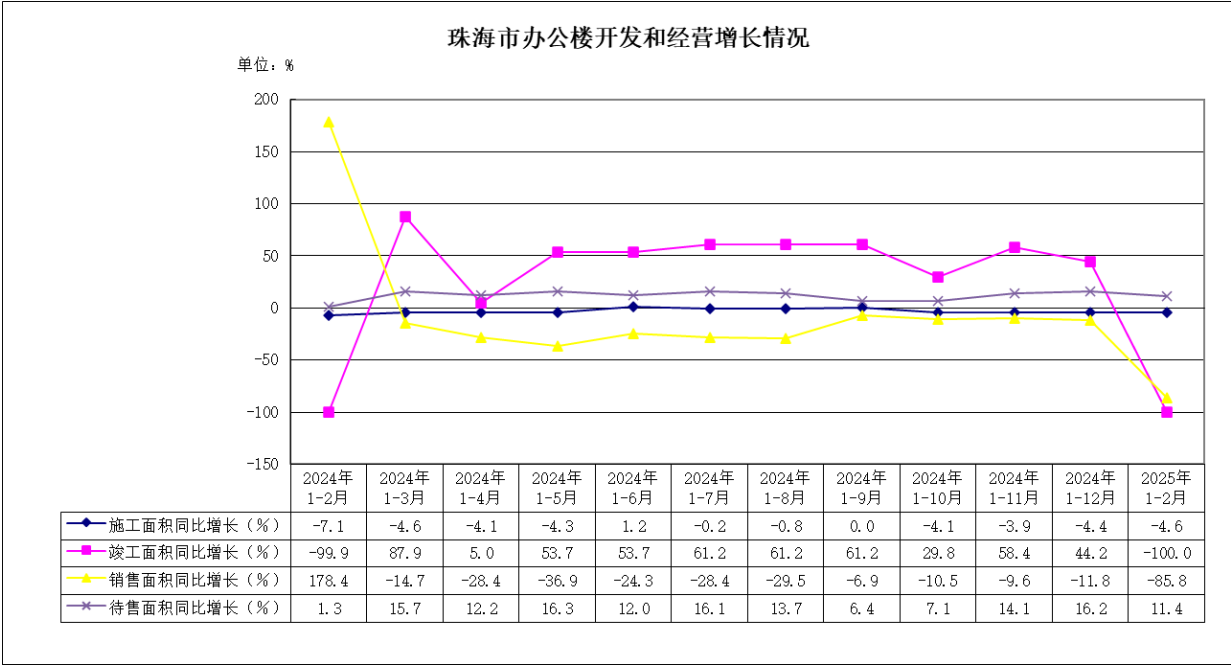


图 3-8 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

商业营业用房方面：累计施工面积同比较为稳定，2024年1-2月至2025年1-2月在-9.5%至-16.6%范围内波动，统计时段内保持负增长。竣工面积累计同比降幅持续收窄，2024年1-2月为统计时间段内最小值，为-95.20%，2025年1-2月同比降幅收窄至-5.0%，为统计时段内最大值；累计销售面积同比呈波动下降趋势，在统计时间段内，同比增长率从2024年1-2月的231.70%下降至2025年1-2月的-70.5%；累计待售面积同比均为正增长。珠海市商业营业性用房开发与经营情况详见表3-6、图3-9。

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	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	2024 年 1-9 月	2024 年 1-10 月	2024 年 1-11 月	2024 年 1-12 月	2025 年 1-2 月
施工面积 (万平方米)	306.99	310.05	310.05	310.81	316.66	316.66	316.66	318.71	312	312.8	311.7	277.88
同比增长 (%)	-13.40%	-15.5%	-15.4%	-15.7%	-13.50%	-14.10%	-15%	-14.7%	-16.6%	-16.4%	-16.9%	-9.5%
竣工面积	0.85	8.42	8.42	11.09	11.09	12.66	13.47	13.47	13.74	14.88	18.12	0.8

指标 \ 月份	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	2024年 1-9月	2024年 1-10月	2024年 1-11月	2024年 1-12月	2025年 1-2月
(万平方米)												
同比增长 (%)	-95.20%	-67.0%	-63.4%	-54.5%	-54.50%	-50.50%	-48.50%	-48.5%	-51.8%	-52.8%	-48.1%	-5.0%
销售面积 (万平方米)	2.07	3.05	3.09	5.13	7.18	7.85	8.41	9.39	9.69	9.84	11.09	0.61
同比增长 (%)	231.70%	49.6%	5.2%	19.5%	15.30%	14.20%	-11.60%	-9.4%	-13.4%	-17.2%	-12.0%	-70.5%
待售面积 (万平方米)	110.93	114.86	115.5	117.29	116.13	116.19	114.01	113.09	112.64	112.61	115.26	114.51
同比增长 (%)	8.60%	21.9%	17.7%	18.3%	17.10%	16.40%	15.50%	14.5%	11.6%	11.0%	14.6%	3.2%

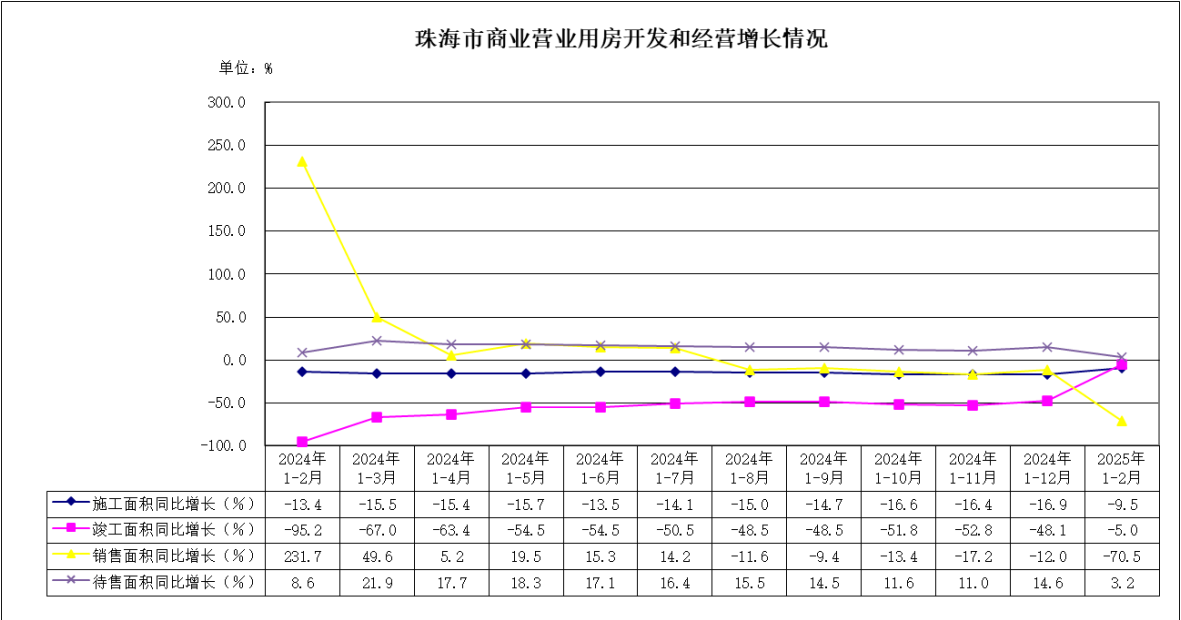


图 3-9 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

2、三级市场分析

2025 年政府工作报告对房地产市场健康发展作出一系列部署安排，不断释放积极的政策信号，刺激入市信心，目前珠海市房地产市场趋于止跌回稳的状态。从珠海市统计局的数据看：统计时段内，二手住宅交易面积总体呈波动上涨趋势，2024 年 3 月为统计时段内数值低谷，为 154700 m²，2025 年 1-2 月交易面积较大，为统计时段内峰值，为 331500 m²；二手住房平均价格在统计时间段内受交易楼盘档次和价格的影响，除 2024 年 8 月外，整体均价较为稳定，在 1.3 万-1.5 万范围内波动。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 3-10。

表 3-7 珠海市二手住房交易情况

月份 指标	2024 年 1-2 月	2024 年 3 月	2024 年 4 月	2024 年 5 月	2024 年 6 月	2024 年 7 月
二手住房交易面积（平方米）	279500	154700	195400	187400	189300	218400
二手住房交易金额（万元）	393995	221933	278365	264175	262540	303036
二手住房平均价格（元/平方米）	14096	14346	14246	14097	13869	13875
月份 指标	2024 年 8 月	2024 年 9 月	2024 年 10 月	2024 年 11 月	2024 年 12 月	2025 年 1-2 月
二手住房交易面积（万平方米）	204100	157300	160700	187900	271000	331500
二手住房交易金额（万元）	235931	208334	223439	260935	394262	451288
二手住房平均价格（元/平方米）	11560	13244	13904	13887	14548	13614

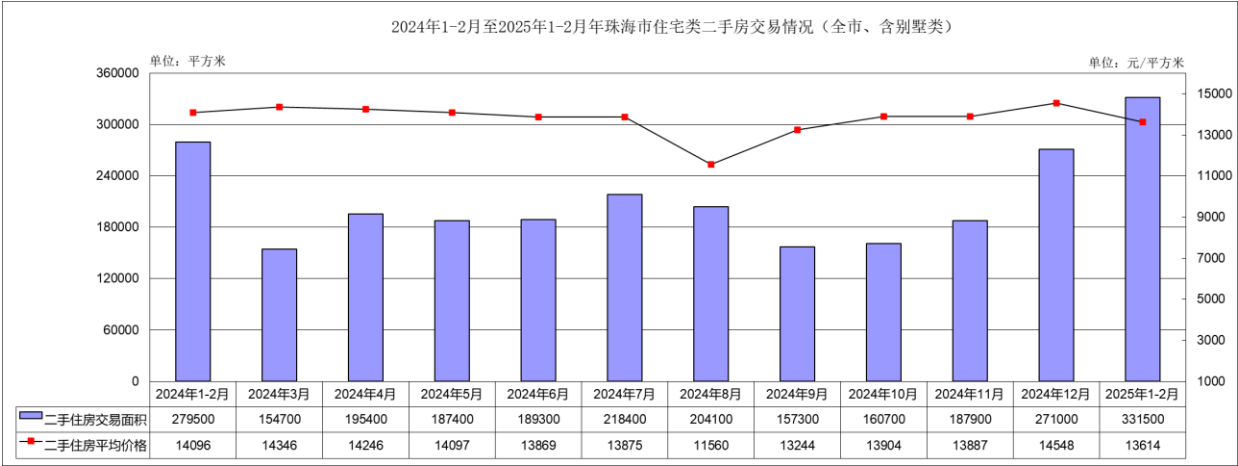


图 3-10 珠海市 2024 年 1-2 月-2025 年 1-2 月二手房住宅类交易情况

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。

优化“多中心、组团式、生态型”的城市空间结构，以辐射带动区域协同发展作为战略导向，以重大交通基础设施网络为支撑，提升各级城镇能级量级，发挥吸纳人口和带动地区发展作用，强化镇联城带村的节点功能，统筹推进城乡融合发展，形成“一主一副、一特一优、若干组团”的全域城镇空间格局。至 2035 年，规划 2 座 II 型大城市、1 座中等城市、10 座小城市（4 座 I 型小城市，6 座 II 型小城市）。

专栏 7-1：市域城镇规模等级结构规划表			
等级	规模（万人）	数量	城镇名称
II型大城市	第一层次 100≤城镇人口<300	2	东部中心城区、西部中心城区
中等城市	第二层次 50≤城镇人口<100	1	未来科学城（含唐家湾镇）
I型小城市	第三层次 20≤城镇人口<50	4	横琴粤澳深度合作区（含横琴镇）、三灶镇、平沙镇、乾务镇
II型小城市	第四层次 城镇人口<20	6	南水镇、斗门镇、莲洲镇、万山镇、桂山镇、担杆镇

中心城区规划：《总体规划》提出，要破解中心城区发展难题，做优做强核心功能，深化对澳合作与服务，提升公共服务品质，扩大特色宜居优势，承担全市行政文化中心、对澳多元服务、港澳重要门户功能，建设生态文明新特区示范区、珠港澳融合发展示范区、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。

（二）《珠海市乡村“通则式”规划管理规定（试行）》

为推动宜居宜业和美乡村建设，深入推进实施《珠海经济特区乡村风貌提升条例》，积极探索村庄规划新模式，珠海市自然资源局于 3 月 28 日在全省范围内率先出台乡村通则式规划管理规定——《珠海市乡村“通则式”规划管理规定》（以下简称《通则》），通过打造“管用、实用、好用”型珠海乡村通则，切实提高村庄规划编制实效，助力珠海市“百县千镇万村高质量发展工程”提速增效。

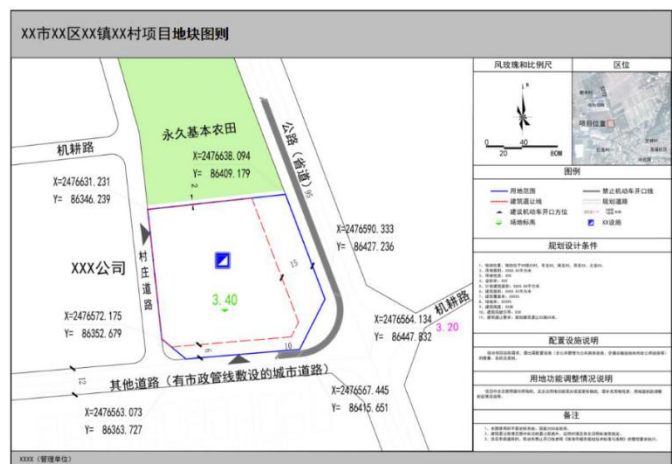
《规定》共七章三十条，具体包括总则、用地管理、弹性管制、建设控制、风貌管控、程序要求和附则。主要内容说明如下：

1.明确适用范围和作用。明确《通则》适用于城镇开发边界外和跨城镇开发边界，已编村庄规划（详细规划）当前已不适用且暂不编制村庄规划（详细规划）的乡村地区，作为符合上述条件的乡村地区实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可的依据，可用于集体建设用地和农村留用地上的农村住房、乡村公共设施和乡村产业等乡村建设项目，并明确提出将地块图则作为规划许可的审批依据。

2.明确规划管理具体要求。一是明确乡村用地管理要求。规定各类乡村建设行为要严格落实上位国土空间总体规划各类底线管控要求，原则上在村庄建设边界内开展。同时，强调农村住房选址应优先利用存量建设用地，乡村公共设施应充分利用现有空间统筹布局，

3.明确规划许可审批程序要求。

乡村建设项目具体由村民委员会或者村集体经济组织向镇人民政府提出申请，经镇人民政府评估论证后组织编制地块图则，经村民会议讨论、公示、自然资源主管部门审查等程序后，村民集中建房和大部分乡村公共设施项目可直接依据经审查通过的地块图则依法办理规划许可；公共管理与公共服务用地项目和乡村产业项目需将地块图则报经所在区人民政府批准，并依据经批准的地块图则依法办理规划许可。经审查通过和批准的地块图则同步报市自然资源主管部门备案，纳入国土空间规划“一张图”。



二、城市建设

（一）九洲大道快速化提升工程新进展

1月19日，一标段，桂花路跨九洲大道人行天桥完成架设，桂花路跨九洲大道的机动车跨线桥、白石路跨九洲大道的机动车跨线桥、九洲大道至迎宾路的机动车匝道桥均已进入地面施工阶段。4月7日，二标段转入隧道工程施工阶段：九洲大道交建业一路路口东段南侧半幅（花园大厦、莲花山小区侧）进行封闭施工，至2026年4月30日结束。九洲大道快速化提升工程项目起点位于前山立交东侧（珠海理工职业技术学校附近），终于兴业快线节点东侧400米左右处（东亚大厦附近），全长3.8公里，涉及白石路、桂花路、迎宾路、建业三路与兴业快线共5个节点快速化改造，主要内容包包括新建九洲大道跨白石路的机动车跨线桥、桂花路跨九洲大道的机动车跨线桥、九洲大道至迎宾路的机动车匝道桥，以及建业三路节点工程和兴业快线节点工程。



（二）连接珠海、江门、佛山、肇庆的珠肇高铁建设进程再加快

2月，珠肇高铁高肇段和珠江段首孔箱梁成功架设，进一步加快了珠肇高铁建设进程。珠肇高铁全长约184.5公里，是广东省自主投资建设管理的首条350公里时速高铁，线路自深茂铁路区间引出，经珠海、江门、佛山、肇庆，是深港、珠江西岸地区西向、西北向高速客运通道的重要组成部分，是珠三角枢纽（广州新）机场集疏运体系的重要组成部分，



是一条以中长途客流为主，兼顾粤港澳大湾区内部城际客流的高速铁路，是珠江两岸协同、高质量发展的重要战略性高铁，是粤港澳大湾区城际铁路建设规划的重要组成部分。珠肇高铁建成后，珠海到肇庆东最快只需36分钟，沿线珠三角主要城市间均将实现1小时通达。

（三）珠海隧道项目工程建设迎来新进展

2月24日，珠海隧道工程 TJ1 标挂锭角山体隧道北线顺利贯通，标志着隧道爆破施工取得了重要突破，为珠海隧道实现总体通车目标奠定了良好基础。珠海隧道项目线位平行于现有的珠海大桥南侧，全长约 5 千米，双向 6 车道，主要工程包括 TJ1 标挂锭角山体隧道和 TJ2 标磨刀门海底隧道。其中挂锭角山体隧道以东西向下穿越挂锭角山体，为双向双洞（南线、北线）隧道，设计为“矿山法”施工，隧道长度 380 米，是珠海市首个地下进洞的矿山法隧道



（四）金铁路建设工程（二期）进入收尾阶段

位于金湾区南水镇的金铁路建设工程（二期）已进入收尾阶段，总长度约 1.3km 由铁炉路和金龙路两条市政道路组成，正式竣工通车后，铁炉村将直通南水镇中心从铁炉村前往南水镇中心城区，无需再绕行珠海大道。金龙社区金铁路建设工程（二期）联通了金铁路（一期）与南港西路，通车后将提高片区通行效率，缓解周边道路的通行压力，居民们的日常出行和货物运输将变得更加方便快捷。同时，它也将提升片区的经济活力和吸引力，为金湾区的城市化进程提供有力支撑。



第五部分 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**：2024年12月，全国住房城乡建设工作会议中明确了2025年全国住建工作的重点任务，其中持续用力推动房地产市场止跌回稳是重中之重，一是着力释放需求，二是着力改善供给，需加快构建房地产发展新模式，中央层面，国家发展改革委、央行、金融监管总局等部门也多次强调，要有效防范化解重点领域风险，加快推动城市房地产融资协调机制扩围增效。**省级层面**：随着地方两会密集召开，广东省紧跟国家步伐，围绕释放需求、改善供给等方面提出一系列新举措、新任务，因城施策优化房地产政策，明确表示将全面落实国家降利率、降首付、降税费等政策，持续推动房地产市场止跌回稳。1月23日，广东省住房和城乡建设厅发布的2025年全省工作重点中提及到住房和房地产方面：持续用力推动房地产市场止跌回稳，大力支持居民刚性和改善性住房需求，加快构建房地产发展新模式。实施城中村改造项目不少于150个，新开工建设安置房不少于4万套；加大保障性住房建设和供给；充分发挥公积金支持保障作用，推动提取住房公积金支付购房首付款、异地贷款、异地购房提取等政策实施；大力推动“好房子”建设，推进数字家庭建设。**地方层面**：珠海市政府工作报告中展望2025年，珠海将继续发力，推动房地产市场高质量发展。政府计划出台促进房地产高质量发展一揽子政策，全面推动房地产融资协调机制“白名单”扩围增效，为企业提供更有力的金融支持。在土地资源利用上，运用专项债券等政策工具收回收购闲置存量用地，推动收购已建成的存量商品住房用作保障性住房，优化资源配置，满足不同层次住房需求。在住房建设方面，加快“四化”新型住宅建设和低密度第四代住宅开发，积极探索房地产发展新模式，融入数字化、智慧化、绿色化、产业化理念，提升住房品质。建设住房“以旧换新”统一平台，加大以旧换新支持力度，促进住房消费升级，激发市场活力。此外，政府还将进一步帮助企业降低成本，提振市场信心，全力推动房地产销售与投资率先转正，促进房地产市场平稳健康发展，为珠海经济社会发展作出积极贡献。随着这些政策的逐步实施，珠海房地产市场有望迎来新的发展机遇。

从城市规划、建设来看，1月26日，珠海市人民政府印发《珠海市国土空间总体规划（2021-2035年）》，旨在将珠海建设成为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和国际滨海旅游城市。珠阳高铁、珠肇高铁珠海至江门段、深珠通道、珠斗城际、九洲大道、珠海隧道、珠海大道等城内外交通建设提升工程都迎来了新进展，基础设施建设的大力推进，将进一步提升

珠海市的交通便捷性和区域竞争力，吸引更多人口和资金流入，从而带动房地产市场的需求增长。

从土地一级市场成交情况来看，截至2025年3月31日，2025年第一季度已成交的出让地块共9宗，包括3宗居住用地、5宗工业用地和1宗其他用途用地。从区域来看，香洲区成交2宗工业用地，分别位于南湾片区、高新区；金湾区成交1宗住宅用地；斗门区成交2宗住宅用地、3宗工业用地和1宗其他用途用地（为供电用地），斗门区成为本季度土地交易市场较为活跃的区域。目前政府在土地供应方面将继续保持稳健的态度，根据市场需求和城市发展的需要合理安排土地供应节奏和规模，促进房地产健康稳定发展。

2025年，珠海将延续现行政策，包括取消限购、降低首付比例、下调房贷利率等，进一步优化了市场环境，提振了购房者信心。此外，珠海作为粤港澳大湾区的重要城市，其区位优势和政策支持将进一步吸引人才和资金流入，推动房地产市场需求增长。展望后市，珠海房地产市场在政策与市场的双重调节下，市场信心逐步稳固，预计2025年第二季度或将平稳运行。

第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2025 年 1 月、2 月、3 月）

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1 月售价(元/ m ²)	2 月售价(元/m ²)	3 月售价(元/m ²)	楼盘进度
新香洲	华发香山湖畔	珠海市香洲区迎宾北路华发香山湖畔营销中心	108-205 m ² , 3 室、4 室, 住宅	108-205 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 43000 元/m ²	108-205 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 43000 元/m ²	108-205 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 43000 元/m ²	在建
	五洲花城三期	香洲区文园路 199 号	138-167 m ² , 四室, 住宅	138-167 m ² , 4 室, 住宅, 45000 元/m ²	138-167 m ² , 4 室, 住宅, 45000 元/m ²	138-167 m ² , 4 室, 住宅, 45000 元/m ²	现房
	乐富里	香洲区明珠北路 98 号	73-98 m ² , 2 室、3 室, 住宅	73-98 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 30000 元/m ²	73-98 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 26000 元/m ²	73-98 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 26000 元/m ²	现房
	明溪花园	香洲区三溪科创城（苏曼殊故居旁）	69-87 m ² , 2 室、3 室, 住宅	69-87 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 22380 元/m ²	69-87 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 22380 元/m ²	69-87 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 22380 元/m ²	现房
老香洲	铭泰城市广场	紫荆路铭泰城市广场	53 m ² , 2 室, 写字楼	53 m ² , 2 室, 写字楼, 21000 元/m ²	53 m ² , 2 室, 写字楼, 21000 元/m ²	53 m ² , 2 室, 写字楼, 21000 元/m ²	现房
	恒荣城市溪谷	香洲区神前路 93 号	98-165 m ² , 3 室、4 室, 住宅	98-165 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 25600 元/m ²	98-165 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 25600 元/m ²	98-165 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 25600 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m²)	2月售价(元/m²)	3月售价(元/m²)	楼盘进度
	韵怡湾	香埠路 112 号	76-120 m², 2 室、3 室, 住宅	76-120 m², 2 室、3 室, 住宅, 35000 元/m²	76-120 m², 2 室、3 室, 住宅, 35000 元/m²	76-120 m², 2 室、3 室, 住宅, 35000 元/m²	现房
吉大	万菱情侣湾一号	广东省珠海市香洲区情侣南路 88 号	194-346 m², 3 室、4 室, 住宅	194-346 m², 3 室、4 室, 住宅, 66000 元/m²	194-346 m², 3 室、4 室, 住宅, 66000 元/m²	194-346 m², 3 室、4 室, 住宅, 66000 元/m²	现房
	盛东·江山赋	香洲区吉大白莲路 222 号 (国土局旁)	116-325 m², 3-5 室, 住宅	128-325 m², 3-5 室, 住宅, 36000 元/m²	128-325 m², 3-5 室, 住宅, 36000 元/m²	128-325 m², 3-5 室, 住宅, 36000 元/m²	现房
	钰海帝景	香洲区吉大情侣南路 5	264-297 m², 5 室, 住宅	264-297 m², 5 室, 住宅, 45000 元/m²	264-297 m², 5 室, 住宅, 45000 元/m²	264-297 m², 5 室, 住宅, 45000 元/m²	现房
拱北	鹏瑞珠澳湾	前河东路 66 号	42-75 m², 1 室, 商业类	42-75 m², 1 室, 商业类, 29000 元/m²	42-75 m², 1 室, 商业类, 29000 元/m²	42-75 m², 1 室, 商业类, 29000 元/m²	现房
	国维中央广场	桂花北路国维中央广场	71-144 m², 3 室、4 室, 住宅	71-144 m², 3 室、4 室, 住宅, 33000 元/m²	71-144 m², 3 室、4 室, 住宅, 33000 元/m²	71-144 m², 3 室、4 室, 住宅, 33000 元/m²	现房
	观宸 246	迎宾南路 2001 号	67-98 m², 2 室、3 室, 住宅	67-98 m², 2 室、3 室, 住宅, 33000 元/m²	67-98 m², 2 室、3 室, 住宅, 33000 元/m²	67-98 m², 2 室、3 室, 住宅, 33000 元/m²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
				宅, 33000 元/m ²			
前山	马鞍山一号公馆	香洲区翠前南路 166 号	63-165 m ² , 2 室、3 室, 住宅	63-165 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 34000 元/m ²	63-165 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 34000 元/m ²	63-165 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 34000 元/m ²	现房
	山东健康·家人乐府	珠海市香洲区前山街道翠微西路 2029 号	68-125 m ² , 2 室、3 室, 住宅	68-125 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 28000 元/m ²	68-125 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 28000 元/m ²	68-125 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 28000 元/m ²	现房
	兴格邻礼	香洲区致远路东侧、园明纵路西侧, 暨南大学旁	83-110 m ² , 3 室、4 室, 住宅	83-110 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 31000 元/m ²	83-110 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 31000 元/m ²	83-110 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 31000 元/m ²	在建
南湾	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 室、5 室, 住宅	72-208 m ² , 4 室、5 室, 住宅, 29000 元/m ²	72-208 m ² , 4 室、5 室, 住宅, 26000 元/m ²	72-208 m ² , 4 室、5 室, 住宅, 26000 元/m ²	现房
	双瑞藏珑湾	香洲区沿海路 188 号	75-140 m ² , 2 室、3 室, 住宅	75-140 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 34000 元/m ²	75-140 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 34000 元/m ²	75-140 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 34000 元/m ²	现房
	中海寰宇天下	通航一路中海寰宇天下	86-218 m ² , 2 室、3 室, 住宅	86-218 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 32000 元/m ²	86-218 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 32000 元/m ²	86-218 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 32000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	华发琴澳新城悦玺	广东省珠海市香洲区景秀三路 508 号	89-129 m ² , 3 室、4 室, 住宅	89-129 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 30000 元/m ²	89-129 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 28000 元/m ²	89-129 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 28000 元/m ²	现房
	绿景玺悦湾	茂丰路绿景玺悦湾	143-188 m ² , 4 室, 住宅	143-188 m ² , 4 室, 住宅, 35000 元/m ²	143-188 m ² , 4 室, 住宅, 35000 元/m ²	143-188 m ² , 4 室, 住宅, 35000 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 室, 住宅	88 m ² , 3 室, 住宅, 32000 元/m ²	88 m ² , 3 室, 住宅, 32000 元/m ²	88 m ² , 3 室, 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 室, 住宅	80-86 m ² , 3 室, 住宅, 29000 元/m ²	80-86 m ² , 3 室, 住宅, 29000 元/m ²	80-86 m ² , 3 室, 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 室、2 室, 住宅	52-111 m ² , 1 室、2 室, 住宅, 30000 元/m ²	52-111 m ² , 1 室、2 室, 住宅, 30000 元/m ²	52-111 m ² , 1 室、2 室, 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 室, 住宅	79-86 m ² , 3 室, 住宅, 32000 元/m ²	79-86 m ² , 3 室, 住宅, 32000 元/m ²	79-86 m ² , 3 室, 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 室, 住宅	73-119 m ² , 2 室, 住宅, 30000 元/m ²	73-119 m ² , 2 室, 住宅, 30000 元/m ²	73-119 m ² , 2 室, 住宅, 30000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3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室、3室, 住宅	76-108 m ² , 2室、3室, 住宅, 35000 元/m ²	76-108 m ² , 2室、3室, 住宅, 27000 元/m ²	76-108 m ² , 2室、3室, 住宅, 27000 元/m ²	现房
	华发湾玺壹号	通航二路华发湾玺壹号	113-169 m ² , 4室、5室, 住宅	113-169 m ² , 4室、5室, 住宅, 35000 元/m ²	113-169 m ² , 4室、5室, 住宅, 35000 元/m ²	113-169 m ² , 4室、5室, 住宅, 35000 元/m ²	在建
	乐而居花园	珠海大道乐而居花园	113-140 m ² , 3室、4室, 住宅	113-140 m ² , 3室、4室, 住宅, 21000 元/m ²	113-140 m ² , 3室、4室, 住宅, 21000 元/m ²	113-140 m ² , 3室、4室, 住宅, 21000 元/m ²	现房
	都会四季	银湾路都会四季	68-99 m ² , 2室、3室, 住宅	68-99 m ² , 2室、3室, 住宅, 22000 元/m ²	68-99 m ² , 2室、3室, 住宅, 22000 元/m ²	68-99 m ² , 2室、3室, 住宅, 22000 元/m ²	现房
	龙光玖榕湾	香洲区珠海大道 1005 号	96-120 m ² , 4室, 住宅	96-120 m ² , 4室, 住宅, 29000 元/m ²	96-120 m ² , 4室, 住宅, 29000 元/m ²	96-120 m ² , 4室, 住宅, 29000 元/m ²	现房
	明海雅苑	濂泉路 9 号	88-244 m ² , 3室、4室, 住宅	88-244 m ² , 3室、4室, 住宅, 19000 元/m ²	88-244 m ² , 3室、4室, 住宅, 19000 元/m ²	88-244 m ² , 3室、4室, 住宅, 19000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m²)	2月售价(元/m²)	3月售价(元/m²)	楼盘进度
	正方南湾首府	珠海大道正方南湾首府	76-185 m², 3室、4室, 住宅	76-185 m², 3室、4室, 住宅, 29000 元/m²	76-185 m², 3室、4室, 住宅, 29000 元/m²	76-185 m², 3室、4室, 住宅, 27000 元/m²	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 m², 1室, 商业类	99-128 m², 1室, 商业类, 21000 元/m²	99-128 m², 1室, 商业类, 21000 元/m²	99-128 m², 1室, 商业类, 21000 元/m²	现房
	华发国际海岸 A4 商业	会展五路华发国际海岸·新澳郡	77-85 m², 1室, 商业	77-85 m², 1室, 商业, 28500 元/m²	77-85 m², 1室, 商业, 28500 元/m²	77-85 m², 1室, 商业, 28500 元/m²	现房
	锦绣四季花园	珠海大道 3999 号	63-87 m², 2室、3室, 住宅	63-87 m², 2室、3室, 住宅, 22000 元/m²	63-87 m², 2室、3室, 住宅, 22000 元/m²	63-87 m², 2室、3室, 住宅, 22000 元/m²	现房
	万科琴澳传奇	广东省珠海市香洲区宝盛路 561 号	65-105 m², 2室、3室, 住宅	65-105 m², 2室、3室, 住宅, 26000 元/m²	65-105 m², 2室、3室, 住宅, 26000 元/m²	65-105 m², 2室、3室, 住宅, 23000 元/m²	现房
	珠光锦程	香洲南光街 13 号	85-120 m², 3室, 住宅	85-120 m², 3室, 住宅, 23000 元/m²	85-120 m², 3室, 住宅, 23000 元/m²	85-120 m², 3室, 住宅, 23000 元/m²	现房
横琴粤澳深度合作区	中冶逸璟公馆	环岛北路中冶逸璟公馆	98-214 m², 4室、5室, 住宅	98-214 m², 4室、5室, 住宅, 58000 元/m²	98-214 m², 4室、5室, 住宅, 58000 元/m²	98-214 m², 4室、5室, 住宅, 58000 元/m²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	香洲埠文化中心	珠海市香洲区仁山路188号	269-421 m ² , 3室、6室, 商业	269-421 m ² , 3室、6室, 商业, 3000-6000(万/套)(总价)	269-421 m ² , 3室、6室, 商业, 3000-6000(万/套)(总价)	269-421 m ² , 3室、6室, 商业, 3000-6000(万/套)(总价)	现房
	应来科创广场	香江路应来科创广场	60-74 m ² , 1室, 商业类	60-74 m ² , 1室, 商业类, 21000 元/m ²	60-74 m ² , 1室, 商业类, 21000 元/m ²	60-74 m ² , 1室, 商业类, 21000 元/m ²	现房
	横琴中葡商贸广场	濠江路258号	51-250 m ² , 1室, 商业类	51-250 m ² , 1室, 商业类, 30000 元/m ²	51-250 m ² , 1室, 商业类, 30000 元/m ²	51-250 m ² , 1室, 商业类, 30000 元/m ²	现房
	横琴金融传媒中心	珠海市横琴自贸金融岛荣珠道与汇通五路交汇处	37-98 m ² , 1室, 住宅	37-98 m ² , 1室, 住宅, 35000 元/m ²	37-98 m ² , 1室, 住宅, 35000 元/m ²	37-98 m ² , 1室, 住宅, 35000 元/m ²	现房
	方达成大厦	兴盛三路方达成大厦	48-89 m ² , 1室、2室, 住宅	48-89 m ² , 1室、2室, 住宅, 50000 元/m ²	48-89 m ² , 1室、2室, 住宅, 50000 元/m ²	48-89 m ² , 1室、2室, 住宅, 50000 元/m ²	现房
	华发横琴玺(40地块)	华发横琴玺(40地块)	89-252 m ² , 3室、4室, 住宅	89-252 m ² , 3室、4室, 住宅, 47000 元/m ²	89-252 m ² , 3室、4室, 住宅, 47000 元/m ²	89-252 m ² , 3室、4室, 住宅, 47000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	格力海云居	香洲区新沙六路 276 号	49-96 m ² , 1室、3室, 住宅	49-96 m ² , 1室、3室, 住宅, 20000 元/m ²	49-96 m ² , 1室、3室, 住宅, 17000 元/m ²	49-96 m ² , 1室、3室, 住宅, 17000 元/m ²	现房
	横琴万象世界	横琴大道与开新二道交汇处	25-85 m ² , 1室、2室、4室, 商业类	25-85 m ² , 1室、2室、4室, 商业类, 21000 元/m ²	25-85 m ² , 1室、2室、4室, 商业类, 21000 元/m ²	25-85 m ² , 1室、2室、4室, 商业类, 21000 元/m ²	现房
唐家湾	浅水湾山庄	神前路香麓湾	196-218 m ² , 3室、4室, 别墅	196-218 m ² , 3室、4室, 别墅, 43000 元/m ²	196-218 m ² , 3室、4室, 别墅, 43000 元/m ²	196-218 m ² , 3室、4室, 别墅, 43000 元/m ²	现房
	清能岭秀荟	新湾七路 283 号	69-121 m ² , 2室、3室, 住宅	69-121 m ² , 2室、3室, 住宅, 23500 元/m ²	69-121 m ² , 2室、3室, 住宅, 23500 元/m ²	69-121 m ² , 2室、3室, 住宅, 23500 元/m ²	现房
	美的宝龙城	广东省珠海市香洲区金业北路	79-99 m ² , 3室、4室, 住宅	79-99 m ² , 3室、4室, 住宅, 27000 元/m ²	79-99 m ² , 3室、4室, 住宅, 27000 元/m ²	79-99 m ² , 3室、4室, 住宅, 17000 元/m ²	现房
	珠海华润置地广场·海湾润府	珠海市新湾 5 路 121 号	79-105 m ² , 3室、4室, 住宅	79-105 m ² , 3室、4室, 住宅, 24000 元/m ²	79-105 m ² , 3室、4室, 住宅, 20000 元/m ²	79-105 m ² , 3室、4室, 住宅, 18000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	仁恒滨海湾一期	广东省珠海市香洲区田馆路	64-163 m ² , 1室、2室, 住宅	64-163 m ² , 1室、2室, 住宅, 25000 元/m ²	64-163 m ² , 1室、2室, 住宅, 25000 元/m ²	64-163 m ² , 1室、2室, 住宅, 25000 元/m ²	现房
	正方深悦湾	金业南路 555 号	67-127 m ² , 2室、3室, 住宅	67-127 m ² , 2室、3室, 住宅, 25500 元/m ²	67-127 m ² , 2室、3室, 住宅, 24000 元/m ²	67-127 m ² , 2室、3室, 住宅, 24000 元/m ²	现房
	天地源悦唐阁	金业南路天地源悦唐阁	87-107 m ² , 3室、4室, 住宅	87-107 m ² , 3室、4室, 住宅, 23000 元/m ²	87-107 m ² , 3室、4室, 住宅, 23000 元/m ²	87-107 m ² , 3室、4室, 住宅, 23000 元/m ²	现房
	颐璟名庭	兴中路颐璟名庭	76-115 m ² , 2室、3室, 住宅	76-115 m ² , 2室、3室, 住宅, 24000 元/m ²	76-115 m ² , 2室、3室, 住宅, 24000 元/m ²	76-115 m ² , 2室、3室, 住宅, 24000 元/m ²	现房
	港湾新城	圣皇头街港湾新城	71-101 m ² , 3室、4室, 住宅	71-101 m ² , 3室、4室, 住宅, 18000 元/m ²	71-101 m ² , 3室、4室, 住宅, 18000 元/m ²	71-101 m ² , 3室、4室, 住宅, 18000 元/m ²	现房
	泰盈玖悦湾府	前岛环路泰盈玖悦湾府	79-125 m ² , 3室、4室, 住宅	79-125 m ² , 3室、4室, 住宅, 29000 元/m ²	79-125 m ² , 3室、4室, 住宅, 29000 元/m ²	79-125 m ² , 3室、4室, 住宅, 29000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	北站宝龙城	广东省珠海市香洲区新湾六路	66-82 m ² , 2室、3室, 住宅	66-82 m ² , 2室、3室, 住宅, 24000 元/m ²	66-82 m ² , 2室、3室, 住宅, 24000 元/m ²	66-82 m ² , 2室、3室, 住宅, 24000 元/m ²	现房
	仁恒河滨花园	北城西一路 21 号	86-126 m ² , 2室、3室, 住宅	86-126 m ² , 2室、3室, 住宅, 22000 元/m ²	86-126 m ² , 2室、3室, 住宅, 22000 元/m ²	86-126 m ² , 2室、3室, 住宅, 22000 元/m ²	现房
	格力海岸六期	广东省珠海市香洲区情侣北路	57-106 m ² , 1室、2室, 住宅	57-106 m ² , 1室、2室, 住宅, 29000 元/m ²	57-106 m ² , 1室、2室, 住宅, 29000 元/m ²	57-106 m ² , 1室、2室, 住宅, 29000 元/m ²	现房
	港湾天际	前湾二路港湾天际	44-105 m ² , 1室、2室, 住宅	44-105 m ² , 1室、2室, 住宅, 25000 元/m ²	44-105 m ² , 1室、2室, 住宅, 25000 元/m ²	44-105 m ² , 1室、2室, 住宅, 25000 元/m ²	现房
	格力海岸 7 期	情侣北路格力海岸七期	64-130 m ² , 2室、3室, 住宅	64-130 m ² , 2室、3室, 住宅, 29000 元/m ²	64-130 m ² , 2室、3室, 住宅, 29000 元/m ²	64-130 m ² , 2室、3室, 住宅, 29000 元/m ²	现房
	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室、5室, 别墅	197-1674 m ² , 4室、5室, 别墅, 42000 元/m ²	197-1674 m ² , 4室、5室, 别墅, 42000 元/m ²	197-1674 m ² , 4室、5室, 别墅, 42000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	卓越唐家墅	广东省珠海市香洲区前湾北路666号	505-865 m ² , 8室, 别墅	505-865 m ² , 8室, 别墅, 36000 元/m ²	505-865 m ² , 8室, 别墅, 36000 元/m ²	505-865 m ² , 8室, 别墅, 36000 元/m ²	现房
	万科红树东岸	珠海市香洲区唐家湾金星路228号	90-151 m ² , 3室、4室, 住宅	90-151 m ² , 3室、4室, 住宅, 28000 元/m ²	90-151 m ² , 3室、4室, 住宅, 28000 元/m ²	90-151 m ² , 3室、4室, 住宅, 28000 元/m ²	现房
金湾	中珠领域花苑	广东省珠海市金湾区虹晖路	69-116 m ² , 3室、4室, 住宅	69-116 m ² , 3室、4室, 住宅, 14000 元/m ²	69-116 m ² , 3室、4室, 住宅, 14000 元/m ²	69-116 m ² , 3室、4室, 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室、4室, 住宅	80-106 m ² , 3室、4室, 住宅, 11000 元/m ²	80-106 m ² , 3室、4室, 住宅, 11000 元/m ²	80-106 m ² , 3室、4室, 住宅, 11000 元/m ²	现房
	京华家和花园	庆平路669号	79-115 m ² , 2室、3室, 住宅	79-115 m ² , 2室、3室, 住宅, 12500 元/m ²	79-115 m ² , 2室、3室, 住宅, 12500 元/m ²	79-115 m ² , 2室、3室, 住宅, 12500 元/m ²	现房
	奥园阳光一号	机场西路101号	68-91 m ² , 2室、3室, 住宅	68-91 m ² , 2室、3室, 住宅, 15000 元/m ²	68-91 m ² , 2室、3室, 住宅, 15000 元/m ²	68-91 m ² , 2室、3室, 住宅, 15000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m²)	2月售价(元/m²)	3月售价(元/m²)	楼盘进度
	海伦堡玖悦珑湾	珠海大道玖悦珑湾	69-139 m², 1室、2室, 住宅	69-139 m², 1室、2室, 住宅, 17000 元/m²	69-139 m², 1室、2室, 住宅, 14000 元/m²	69-139 m², 1室、2室, 住宅, 14000 元/m²	现房
	华发国际商务中心	山湖海路 493 号	45-65 m², 1室, 住宅	45-65 m², 1室, 住宅, 18000 元/m²	45-65 m², 1室, 住宅, 18000 元/m²	45-65 m², 1室, 住宅, 18000 元/m²	现房
	金湾宝龙城	珠海市金湾区航空城科工路与金铭东路交汇处	91-126 m², 3室, 住宅	91-126 m², 3室, 住宅, 17000 元/m²	91-126 m², 3室, 住宅, 17000 元/m²	91-126 m², 3室, 住宅, 17000 元/m²	现房
	卓越旭辉江屿海	珠海市金湾区金泓路 39 号	79-112 m², 3室、4室, 住宅	79-112 m², 3室、4室, 住宅, 18000 元/m²	79-112 m², 3室、4室, 住宅, 18000 元/m²	79-112 m², 3室、4室, 住宅, 18000 元/m²	现房
	天沐·公园里	金海岸大道 280 号	79-128 m², 2室、3室, 住宅	79-128 m², 2室、3室, 住宅, 18000 元/m²	79-128 m², 2室、3室, 住宅, 18000 元/m²	79-128 m², 2室、3室, 住宅, 18000 元/m²	现房
	天茂领航湾	珠海市金湾区金河东路南側、金泓路西側	73-119 m², 2室、3室, 住宅	73-119 m², 2室、3室, 住宅, 25000 元/m²	73-119 m², 2室、3室, 住宅, 25000 元/m²	73-119 m², 2室、3室, 住宅, 25000 元/m²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	华发天茂国际半岛	广东省珠海市金湾区金河东路	90-126 m ² , 3室、4室, 住宅	90-126 m ² , 3室、4室, 住宅, 24000 元/m ²	90-126 m ² , 3室、4室, 住宅, 24000 元/m ²	90-126 m ² , 3室、4室, 住宅, 24000 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室、3室, 住宅	65-126 m ² , 2室、3室, 住宅, 19800 元/m ²	65-126 m ² , 2室、3室, 住宅, 19800 元/m ²	65-126 m ² , 2室、3室, 住宅, 19800 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室、3室, 住宅	67-106 m ² , 2室、3室, 住宅, 24000 元/m ²	67-106 m ² , 2室、3室, 住宅, 24000 元/m ²	67-106 m ² , 2室、3室, 住宅, 24000 元/m ²	现房
	观海 200 里	广东省珠海市金湾区丹凤二路	67-158 m ² , 2室、3室, 住宅	67-158 m ² , 2室、3室, 住宅, 28000 元/m ²	67-158 m ² , 2室、3室, 住宅, 28000 元/m ²	67-158 m ² , 2室、3室, 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室、3室, 住宅	67-195 m ² , 2室、3室, 住宅, 28000 元/m ²	67-195 m ² , 2室、3室, 住宅, 28000 元/m ²	67-195 m ² , 2室、3室, 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室、4室, 住宅	86-139 m ² , 3室、4室, 住宅, 16000 元/m ²	86-139 m ² , 3室、4室, 住宅, 16000 元/m ²	86-139 m ² , 3室、4室, 住宅, 16000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	金铭华府	广东省珠海市金湾区金湖路铭心巷33号	63-117 m ² , 2室、3室, 住宅	63-117 m ² , 2室、3室, 住宅, 15800 元/m ²	63-117 m ² , 2室、3室, 住宅, 15800 元/m ²	63-117 m ² , 2室、3室, 住宅, 15800 元/m ²	现房
	融创云水观棠三期	广东省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室、4室, 住宅	94-106 m ² , 3室、4室, 住宅, 20000 元/m ²	94-106 m ² , 3室、4室, 住宅, 20000 元/m ²	94-106 m ² , 3室、4室, 住宅, 20000 元/m ²	现房
	天樾峰公馆	广东省珠海市金湾三灶镇茅田村安基路南侧	85-100 m ² , 3室, 住宅	85-100 m ² , 3室, 住宅, 12500 元/m ²	85-100 m ² , 3室, 住宅, 12500 元/m ²	85-100 m ² , 3室, 住宅, 12500 元/m ²	现房
	平沙上院	美平西路平沙上院	58-104 m ² , 2室、3室, 住宅	58-104 m ² , 2室、3室, 住宅, 11000 元/m ²	58-104 m ² , 2室、3室, 住宅, 11000 元/m ²	58-104 m ² , 2室、3室, 住宅, 11000 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室、2室, 住宅	67-108 m ² , 1室、2室, 住宅, 23000 元/m ²	67-108 m ² , 1室、2室, 住宅, 23000 元/m ²	67-108 m ² , 1室、2室, 住宅, 23000 元/m ²	现房
	建鑫·朴雅轩	美平西路建鑫·朴雅轩	95-107 m ² , 3室, 住宅	95-107 m ² , 3室, 住宅, 9300 元/m ²	95-107 m ² , 3室, 住宅, 9300 元/m ²	95-107 m ² , 3室, 住宅, 9300 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	华发保利天和	金湾区三灶镇汀兰街168号	95-143 m ² , 3室、4室, 住宅	95-143 m ² , 3室、4室, 住宅, 25000 m ²	95-143 m ² , 3室、4室, 住宅, 25000 m ²	95-143 m ² , 3室、4室, 住宅, 25000 m ²	在建
	城市博客公馆	文华路与金荷路交叉口	27-58 m ² , 1室、2室, 住宅	27-58 m ² , 1室、2室, 住宅, 22000 元/m ²	27-58 m ² , 1室、2室, 住宅, 22000 元/m ²	27-58 m ² , 1室、2室, 住宅, 22000 元/m ²	现房
	同裕子悦山	机场西路398号	36-120 m ² , 1室、2室, 住宅	36-120 m ² , 1室、2室, 住宅, 12500 元/m ²	36-120 m ² , 1室、2室, 住宅, 12500 元/m ²	36-120 m ² , 1室、2室, 住宅, 12500 元/m ²	现房
	崇峰壹号院	珠海市金湾区金河东路280号	172-188 m ² , 3室, 住宅	172-188 m ² , 3室, 住宅, 34000 元/m ²	172-188 m ² , 3室, 住宅, 34000 元/m ²	172-188 m ² , 3室, 住宅, 34000 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室、3室, 住宅	82-130 m ² , 2室、3室, 住宅, 26000 元/m ²	82-130 m ² , 2室、3室, 住宅, 26000 元/m ²	82-130 m ² , 2室、3室, 住宅, 26000 元/m ²	现房
	展科花园	广东省珠海市金湾区番怡路666号	83-139 m ² , 2室、3室, 住宅	83-139 m ² , 2室、3室, 住宅, 14000 元/m ²	83-139 m ² , 2室、3室, 住宅, 14000 元/m ²	83-139 m ² , 2室、3室, 住宅, 14000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	中航花园	迎河东路中航花园	89-93 m ² , 3室, 住宅	89-93 m ² , 3室, 住宅, 23500 元/m ²	89-93 m ² , 3室, 住宅, 23500 元/m ²	89-93 m ² , 3室, 住宅, 23500 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室, 住宅	88-126 m ² , 4室, 住宅, 24000 元/m ²	88-126 m ² , 4室, 住宅, 24000 元/m ²	88-126 m ² , 4室, 住宅, 24000 元/m ²	现房
	东方润园	珠海市金湾区红旗镇文华路	90-137 m ² , 3室、4室, 住宅	90-137 m ² , 3室、4室, 住宅, 13500 元/m ²	90-137 m ² , 3室、4室, 住宅, 13500 元/m ²	90-137 m ² , 3室、4室, 住宅, 11000 元/m ²	现房
	珠光新城 3 期	成行路 288 号	75-134 m ² , 1室、2室, 住宅	75-134 m ² , 1室、2室, 住宅, 11500 元/m ²	75-134 m ² , 1室、2室, 住宅, 11500 元/m ²	75-134 m ² , 1室、2室, 住宅, 11500 元/m ²	现房
	涛鸿·金涛华府	珠海市金湾区红旗镇双湖北路与藤山二路交汇处	86-129 m ² , 2室、3室, 住宅	86-129 m ² , 2室、3室, 住宅, 15500 元/m ²	86-129 m ² , 2室、3室, 住宅, 15500 元/m ²	86-129 m ² , 2室、3室, 住宅, 15500 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室、4室, 住宅	65-108 m ² , 3室、4室, 住宅, 16000 元/m ²	65-108 m ² , 3室、4室, 住宅, 16000 元/m ²	65-108 m ² , 3室、4室, 住宅, 16000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
斗门区	家和城·阅湖	珠海市斗门区湖心路1098号	87-143 m ² , 3室、4室, 住宅	87-143 m ² , 3室、4室, 住宅, 15400 元/m ²	87-143 m ² , 3室、4室, 住宅, 15400 元/m ²	87-143 m ² , 3室、4室, 住宅, 15400 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室、3室, 住宅	98-141 m ² , 2室、3室, 住宅, 9700 元/m ²	98-141 m ² , 2室、3室, 住宅, 9700 元/m ²	98-141 m ² , 2室、3室, 住宅, 9700 元/m ²	现房
	湖心明荟	珠海市斗门区藤安街228号	75-99 m ² , 3室、4室, 住宅	75-99 m ² , 3室、4室, 住宅, 12000 元/m ²	75-99 m ² , 3室、4室, 住宅, 12000 元/m ²	75-99 m ² , 3室、4室, 住宅, 12000 元/m ²	现房
	融创云水观璟二期	南兴路融创云水观璟二期	95-127 m ² , 3室、4室, 住宅	95-127 m ² , 3室、4室, 住宅, 9500 元/m ²	95-127 m ² , 3室、4室, 住宅, 9500 元/m ²	95-127 m ² , 3室、4室, 住宅, 9500 元/m ²	现房
	世荣尚观	广东省珠海市斗门区井岸镇西堤路1935号	78-143 m ² , 2室、3室, 住宅	78-143 m ² , 2室、3室, 住宅, 14000 元/m ²	78-143 m ² , 2室、3室, 住宅, 14000 元/m ²	78-143 m ² , 2室、3室, 住宅, 14000 元/m ²	现房
	五洲东方墅花园	广东省珠海市斗门区河峰路	83-113 m ² , 3室、4室, 住宅	83-113 m ² , 3室、4室, 住宅, 13500 元/m ²	83-113 m ² , 3室、4室, 住宅, 13500 元/m ²	83-113 m ² , 3室、4室, 住宅, 13500 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	万威森林园二期	湖心路 1133 号	83-129 m ² , 2 室、3 室, 住宅	83-129 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 13000 元/m ²	83-129 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 13000 元/m ²	83-129 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 13000 元/m ²	现房
	方直西岸花园	广东省珠海市斗门区方直西岸花园	85-110 m ² , 2 室、3 室, 住宅	85-110 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 10000 元/m ²	85-110 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 10000 元/m ²	85-110 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 10000 元/m ²	现房
	五洲家园	湖心路 1088 号	90-119 m ² , 4 室, 住宅	90-119 m ² , 4 室, 住宅, 18000 元/m ²	90-119 m ² , 4 室, 住宅, 18000 元/m ²	90-119 m ² , 4 室, 住宅, 18000 元/m ²	现房
	家和城二期	湖心路 1098 号	163-378 m ² , 1 室, 商业	163-378 m ² , 1 室, 商业, 19000 元/m ²	163-378 m ² , 1 室, 商业, 19000 元/m ²	163-378 m ² , 1 室, 商业, 19000 元/m ²	现房
	时代水岸.海悦湾	272 省道时代水岸.海悦湾	87-96 m ² , 2 室, 住宅	87-96 m ² , 2 室, 住宅, 13000 元/m ²	87-96 m ² , 2 室, 住宅, 13000 元/m ²	87-96 m ² , 2 室, 住宅, 13000 元/m ²	现房
	峰泽丽苑	广东省珠海市斗门区达丽街 93 号	96-120 m ² , 3 室、4 室, 住宅	96-120 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 6500 元/m ²	96-120 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 6500 元/m ²	96-120 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 6500 元/m ²	现房
	华发又一城七期	环郡路 399 号	74-142 m ² , 3 室、4 室, 住宅	74-142 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 9700 元/m ²	74-142 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 9700 元/m ²	74-142 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 9700 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
				宅, 9700 元/m ²			
	星河湖山春晓花园	环东南路星河湖山春晓花园	79-126 m ² , 3室、4室, 住宅	79-126 m ² , 3室、4室, 住宅, 9000 元/m ²	79-126 m ² , 3室、4室, 住宅, 9000 元/m ²	79-126 m ² , 3室、4室, 住宅, 9000 元/m ²	现房
	广银畔山林语	红兴路广银畔山林语	70-99 m ² , 2室、3室, 住宅	70-99 m ² , 2室、3室, 住宅, 10000 元/m ²	70-99 m ² , 2室、3室, 住宅, 10000 元/m ²	70-99 m ² , 2室、3室, 住宅, 10000 元/m ²	现房
	世荣璟观花园	珠海斗门区水郡二路 275 号	104-229 m ² , 3室、4室, 住宅	104-229 m ² , 3室、4室, 住宅, 15000 元/m ²	104-229 m ² , 3室、4室, 住宅, 15000 元/m ²	104-229 m ² , 3室、4室, 住宅, 15000 元/m ²	现房
	诚丰荔园	斗门-五山镇/珠峰大道与五山大道交叉口西 140 米	79-91 m ² , 2室、3室, 住宅	79-91 m ² , 2室、3室, 住宅, 8200 元/m ²	79-91 m ² , 2室、3室, 住宅, 8200 元/m ²	79-91 m ² , 2室、3室, 住宅, 8200 元/m ²	现房
	华发院子	环郡路华发院子	140-336 m ² , 2室、3室, 别墅	140-336 m ² , 2室、3室, 别墅, 550-2600(万/套)(总价)	140-336 m ² , 2室、3室, 别墅, 550-2600(万/套)(总价)	140-336 m ² , 2室、3室, 别墅, 550-2600(万/套)(总价)	现房
	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室, 商业类	39-176 m ² , 1室, 商业类, 12000 元/m ²	39-176 m ² , 1室, 商业类, 12000 元/m ²	39-176 m ² , 1室, 商业类, 12000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	誉诚花园	广东省珠海市斗门区白蕉镇永福二路128号	84-109 m ² , 3室、4室, 住宅	84-109 m ² , 3室、4室, 住宅, 13500 元/m ²	84-109 m ² , 3室、4室, 住宅, 13500 元/m ²	84-109 m ² , 3室、4室, 住宅, 13500 元/m ²	现房
	五洲东方墅	珠海市斗门区珠峰大道1286号(尖峰山畔)	83-124 m ² , 3室, 住宅	83-124 m ² , 3室, 住宅, 13500 元/m ²	83-124 m ² , 3室, 住宅, 13500 元/m ²	83-124 m ² , 3室, 住宅, 13500 元/m ²	现房
	德昌盛景花园	珠海市斗门区湖心路1299号	100-104 m ² , 3室, 住宅	100-104 m ² , 3室, 住宅, 13000 元/m ²	100-104 m ² , 3室, 住宅, 13000 元/m ²	100-104 m ² , 3室, 住宅, 13000 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室、3室, 住宅	61-95 m ² , 2室、3室, 住宅, 9000 元/m ²	61-95 m ² , 2室、3室, 住宅, 9000 元/m ²	61-95 m ² , 2室、3室, 住宅, 9000 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室、4室, 住宅	80-125 m ² , 3室、4室, 住宅, 12500 元/m ²	80-125 m ² , 3室、4室, 住宅, 12500 元/m ²	80-125 m ² , 3室、4室, 住宅, 12500 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室、3室, 住宅	80-170 m ² , 2室、3室, 住宅, 12500 元/m ²	80-170 m ² , 2室、3室, 住宅, 12500 元/m ²	80-170 m ² , 2室、3室, 住宅, 12500 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m²)	2月售价(元/m²)	3月售价(元/m²)	楼盘进度
	金碧丽江东海岸	腾达路 1033 号	82-103 m², 2 室、3 室, 住宅	82-103 m², 2 室、3 室, 住宅, 13500 元/m²	82-103 m², 2 室、3 室, 住宅, 13500 元/m²	82-103 m², 2 室、3 室, 住宅, 13500 元/m²	现房
	恒裕江山汇	南湖路 99 号	82-110 m², 3 室、4 室, 住宅	82-110 m², 3 室、4 室, 住宅, 14000 元/m²	82-110 m², 3 室、4 室, 住宅, 14000 元/m²	82-110 m², 3 室、4 室, 住宅, 12800 元/m²	现房
	中国铁建未来城	秀湖路中国铁建未来城	77-100 m², 3 室, 住宅	77-100 m², 3 室, 住宅, 16500 元/m²	77-100 m², 3 室, 住宅, 10500 元/m²	77-100 m², 3 室, 住宅, 9500 元/m²	现房

注：珠海在售楼盘价格动态表 2025 年 1、2、3 月数据根据链家网、安居客、正顺地产等房产网站综合整理而得，仅供参考，不构成任何投资建议。

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、周淑莹等。

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）3346083

邮箱：seeing3331038@126.com