



广东思远
GuangDong Seeing
总第 70 期

珠海市 2025 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
二〇二五年十月

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	2
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	14
一、全国房地产市场分析	14
二、广东省房地产市场分析	18
三、珠海市房地产市场分析	19
第四部分 城市规划建设	26
一、城市规划	26
二、城市建设	28
第五部分 未来房地产市场变化的趋势预测	30
第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2025年7月、8月、9月）	32



思远评估

2025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. 时隔 10 年召开中央城市工作会议：“城市更新”写入总体要求

7 月 14—15 日，中央城市工作会议在北京举行，习近平主席出席会议并发表重要讲话，总结新时代以来我国城市发展成就，分析城市工作面临的形势，明确做好城市工作的总体要求、重要原则、重点任务。本次会议在总体要求中强调“以推进城市更新为重要抓手”，表明城市更新在城市发展中的重要性明显提升，同时会议指出“城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段”，提出“高质量开展城市更新”，也意味着我国城市发展逐渐进入到城市更新的重要发展时期。

2. 住建部：抓好“四好”建设，高质量开展城市更新

7 月 17 日，住建部党组召开理论学习中心组学习(扩大)会议，提出建设以人民为中心的现代化“四好”城市：好房子、好小区、好社区、好城区，推进城市更新和治理现代化，走中国特色城市现代化新路。会议强调，人民城市理念明确了城市发展的价值观和方法论，科学回答了城市建设发展依靠谁、为了谁的根本问题，是我国城市规划、建设、治理的根本遵循。要坚持问需于民、为民解忧、依靠人民、问效于民，深刻把握建设现代化人民城市的目标定位，自觉践行以人民为中心的发展思想，坚持因地制宜、分类指导，统筹推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，加快构建房地产发展新模式，打造“中国建造”升级版，着力建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

3. 国务院公布《住房租赁条例》

7 月 21 日，国务院公布《住房租赁条例》，从明确总体要求、规范出租承租活动、规范住房租赁企业行为、规范经纪机构行为、强化监督管理、严格责任追究等方面进一步规范住房租赁活动，维护住房租赁活动当事人合法权益，推动加快建立租购并举的住房制度。

4. 国务院召开第九次全体会议

8 月 18 日，国务院召开第九次全体会议，深入学习贯彻总书记关于当前经济形势和经济工作的重要讲话精神，巩固拓展经济回升向好势头，努力完成全年经济社会发展目标任务。在房地产方面，会议强调“采取有力措施巩固房地产市

场止跌回稳态势，结合城市更新推进城中村和危旧房改造，多管齐下释放改善性需求”，这对于把握后续政策方向具有明确的导向作用。

5.两部门印发《房地产从业机构反洗钱工作管理办法》

8月26日，住建部、人民银行印发《房地产从业机构反洗钱工作管理办法》，对房地产从业机构的反洗钱义务和监督管理等予以明确。房地产从业机构应当依法履行反洗钱义务，接受反洗钱监督管理和自律管理，配合中国人民银行及其派出机构开展反洗钱调查。房地产从业机构及其工作人员不得从事洗钱活动，或者为洗钱活动提供便利。房地产从业机构亦不得向身份不明的客户销售房屋或者提供经纪服务。

6.自然资源部：鼓励采取市场化方式盘活存量闲置土地

9月11日，自然资源部自然资源开发利用司司长孔维东在国务院政策例行吹风会上表示，自然资源部将指导要素市场化配置综合改革试点地区结合本地区的实际工作，积极探索、稳步推进，促进土地要素有序流动与节约高效配置。在盘活传统土地和低效用地再开发方面，自然资源部将细化完善低效用地认定标准，推动城镇低效用地腾退和主动退出，推进国有企事业单位存量土地的盘活利用，鼓励采取市场化方式来盘活存量闲置土地，进一步提高土地节约、集约利用水平。

二、地方相关政策及要闻

1.珠海市人民政府关于印发《珠海市配售型保障性住房管理办法（试行）》的通知（珠府〔2025〕27号）

7月24日，珠海市人民政府印发《珠海市配售型保障性住房管理办法（试行）》，自2025年9月1日起施行，有效期至2027年8月31日。明确配售型保障房的申请条件、定价机制及流转规则。申请人需在珠海累计缴纳社保或个税满12个月，且家庭无自有住房。配售价格按保本微利原则制定，基准定价综合土地成本、建安成本等因素，现房销售且禁止流入商品房市场。符合条件的人才、优抚对象等可优先配售。

2.珠海市不动产登记中心发布《珠海市不动产登记中心关于进一步深化不动产登记服务改革 推动高质量发展的通知》

7月25日，珠海市不动产登记中心发布《珠海市不动产登记中心关于进一步深化不动产登记服务改革 推动高质量发展的通知》称，对标世行新一轮营商

环境评估工作要求，聚焦企业、群众需求，找差距、补短板，珠海市不动产登记中心推出新一批服务改革创新成果。

3.珠海市人民政府关于印发《珠海市配售型保障性住房管理办法（试行）》的通知（珠府〔2025〕27号）

7月31日，珠海市人民政府印发《珠海市配售型保障性住房管理办法（试行）》（以下简称《办法》），《办法》规范了我市配售型保障性住房的建设管理，设置了包括筹集建设、申请配售、流转退出、运营管理及监督管理在内的各项工作机制，明确了“以需定建”“保本微利”“封闭管理”等建设、配售和管理原则，有助于我市更好地解决工薪收入群体及引入人才住房困难问题，有效提升民生福祉，促进房地产市场的平稳健康发展。

4.珠海市人民政府关于公布《珠海市国有建设用地使用权基准地价的通知》（珠府函〔2025〕124号）

7月31日，珠海市人民政府公布《珠海市国有建设用地使用权基准地价的通知》，具体要点：一、本次国有建设用地使用权基准地价包括香洲区、金湾区和斗门区所辖行政区范围（不含横琴粤澳深度合作区）；二、表现形式为级别基准地价、区段基准地价、商业用途路线价；三、土地用途划分为商业、住宅、工业、办公、公共管理与公共服务、公用设施用地等六类，估价期日为2024年1月1日；四、本次国有建设用地基准地价采用的是土地在正常市场条件、区域平均土地开发程度和合理容积率下的国有建设用地使用权的平均价格，包括土地取得费用（土地征收或拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地有偿使用费。土地使用年限，商业用地为40年、住宅用地为70年、工业用地为50年、办公用地为40年、公共管理与公共服务用地为50年，公用设施用地为50年。

5.珠海市人民政府关于公布《珠海市集体建设用地使用权基准地价的通知》（珠府函〔2025〕127号）

7月31日，珠海市人民政府公布《珠海市集体建设用地使用权基准地价的通知》，具体要点：一、本次公布的集体建设用地使用权基准地价包括金湾区和斗门区所辖行政区范围；二、表现形式为级别基准地价、区段基准地价；三、土地用途划分为集体商服、宅基地、保障性租赁住房、集体工业、集体公共管理与公共服务及集体公用设施用地等六类，估价期日为2024年1月1日；四、本次

集体商服、保障性租赁住房、集体工业、集体公共管理与公共服务、集体公用设施用地基准地价是土地在正常市场条件下、区域平均土地开发程度和合理容积率下集体建设用地限制分割处分的出让使用权平均价格；宅基地基准地价是在土地平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格，其中特定市场是指符合政策的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场。土地使用年限，集体商服用地设定为 40 年，宅基地设定为无年期限限制，保障性租赁住房用地设定为 70 年，集体工业用地，集体公共管理与公共服务用地及集体公用设施用地均设定为 50 年。

6.珠海保税区获批退出

8 月 13 日，中华人民共和国海关总署自贸区 and 特殊区域发展司官网官宣“近日，珠海保税区获批退出”。从此珠海保税区或将不再作为海关特殊监管区域继续运作。保税区 1996 年设立，1999 年封关，是珠江口西岸唯一保税区，分海关监管区（保税加工物流、贸易、展示，发展信息、航空、生物医药、跨境电商等产业）和非监管区（高端商贸）。退出后将调整管理模式和产业布局。

7.珠海市人民政府出台《珠海市提振消费专项行动方案》

8 月 17 日，珠海市人民政府官网发布《珠海市提振消费专项行动方案的通知（珠府办〔2025〕6 号）》，该方案围绕增收、安居、养育、教育、医疗养老、文旅、免税、银发经济等十大领域推出 28 项举措：发育儿补贴，城中村改造提速，推广“四化”住宅，公积金可付首付并放宽提取，新增口岸免税店，支持港澳居民购新能源车便利往返琴澳；同时完善就业、托育、养老、体育、健康、研学、低空经济、会展等多元消费场景，目标 3 年内常住人口增 10 万、年游客 5200 万、社消零年均增 5%以上，建设区域消费中心城市。

8.珠海市住房公积金管理中心发布《珠海市个人住房商业贷款转住房公积金个人住房组合贷款实施细则》（征求意见稿）

8 月 19 日，珠海市住房公积金管理中心就《珠海市个人住房商业贷款转住房公积金个人住房组合贷款实施细则》（征求意见稿）（以下简称《征求意见稿》）向社会公众公开征求意见。征求意见稿提出，申请商转公贷款须同时符合 5 条件，包括：（一）申请人家庭（包括夫妻双方和未成年子女，下同）在本市不超过两套住房，且申请商转公贷款的住房属于其中一套住房，同时在全国范围内公积金

贷款次数累计未滿 2 次；（二）原商业贷款所购住房位于本市，且贷款银行为本市住房公积金贷款业务受委托银行；（三）原商业贷款已持续正常还款 12 个月及以上，当前处于正常还款状态，且历史累计逾期次数不超过 2 次；（四）申请商转公贷款的住房已取得不动产权证（或房产证及土地证），且仅存在原商业贷款抵押登记，无查封、保全、设立居住权等任何权利限制情形及不存在其他影响商转公贷款抵押权实现的情形；（五）须获原商业贷款银行同意，并由原商业贷款银行出具《商业性贷款转公积金组合贷款同意书》。

9.珠海市废止《珠海市国有建设用地使用权用地预申请操作规则（暂行）》

9 月 10 日，珠海市自然资源局发布关于废止《珠海市国有建设用地使用权用地预申请操作规则（暂行）》的通知（珠自然资字〔2025〕442 号）。根据原市国土资源局于 2008 年 11 月 26 日印发的《珠海市国有建设用地使用权用地预申请操作规则（暂行）》规定，用地预申请人应当按照所承诺最低价格总额 2% 的数额提交用地预申请保证金，低于 100 万元的按 100 万元提交。《通知》废止后，不再执行国有建设用地使用权用地预申请保证金用地，意向单位向市自然资源局提供其有意向参与用地竞买的《意向函》，即可申请参与用地竞买，如此一来可简化竞买流程，降低房企参与门槛，提升对土地竞买参与度，有助于提升房企参与土地市场的积极性。

10.珠海市人民政府关于印发珠海市城市更新项目地价计收办法的通知（珠府〔2025〕31 号）

9 月 15 日，珠海市正式印发《珠海市城市更新项目地价计收办法》（珠府〔2025〕31 号）（以下简称《办法》），《办法》主要内容包括：一、《办法》结合项目更新方向、更新类型共计梳理出 20 类情形，其中不计收地价情形包括：“补公”项目、整治更新项目、“工改工”“工改产”“工改公共”类改建以及旧村（含城中旧村及旧村庄）改建更新项目；对其余情形项目确定了差别化的地价计收标准。符合情形的，需按前述情形区分计收；二、《办法》仅考虑对原宗地存在不符合“三旧”改造地块标图建库相关规定的部分的补偿。明确对该部分用地应予以实施政府收购，按照原规划条件及现行土地管理的有关规定计算补偿总额给予原土地权利人货币补偿；三、各区政府（管委会）可根据工作需要，制定区级城市更新项目地价计收标准。地价计收标准不得低于本《办法》规定标准。

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：

三季度以来土地缩量态势延续，核心城市带动土地出让金同比增长，但增幅收窄。根据中指数据，2025年截至8月17日，300城住宅用地推出规划建面2.7亿平方米，同比下降20.3%；成交2.2亿平方米，同比下降7.0%，降幅较上半年有所扩大。土地出让金方面，在核心城市土拍带动下，300城土地出让金同比增长23.3%，增幅较上半年收窄约5个百分点。

各线来看，今年以来，一二线城市加大核心区地块供应力度，推出面积整体同比虽然仍下降，但成交面积、土地出让金同比均增长，其中土地出让金同比增幅均超30%，一线城市增幅超40%。溢价率方面，一二线城市住宅用地平均溢价率较高，均在10%以上，显著高于三四线城市。

多地流拍及收储地块通过“调规”实现再出让，获市场认可。地块“调规”主要通过降低容积率、降低商业比例、放宽计容规则等方式增加项目价值。目前土地“调规再出让”主要分为两类：一类是地块此前遭遇“流拍”，通过调规可以增加地块吸引力，使其顺利出让。另一类主要是收储地块，今年以来多地专项债收购存量闲置土地取得一定进展，政府收回地块预计将通过调规后重新再出让。考虑到政策要求“收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发”，因此多数收储地块在未来几年才会陆续入市。

综合来看，土地调规一方面可解决“商办过剩、住宅错配”的结构性失衡，另一方面可降低房企开发强度、减轻资金压力，有助于稳定市场。政策端来看，中央层面已将“盘活存量土地和商办用房”作为房地产重要政策方向，自然资源部明确允许“依法调整规划条件”，为政策执行提供操作指南。市场端来看，根据中指数据，7月末重点50城新房可售库存出清周期仍在20个月左右，市场仍面临一定去化压力，与此同时，“好房子”项目普遍实现较好去化，表明改善性住房需求仍有空间，地块通过适当调规可以更加适应当下购房需求趋势，有助于推动市场“止跌回稳”。

房企结构性看多，高溢价地块多集中于一二线城市。高溢价地块城市分布来看，一二线核心城市为主力，土地出让金占比合计为89%。城市内部来看，核心

区及近郊区优质板块房企举牌意愿较高。拿地房企来看，头部央国企展现出更强的投资主动性和补仓能力。2025年1-8月（截至8月14日），22个重点城市中，溢价率20%的地块央国企拿地金额占比为55.3%，较去年同期基本持平，民企占比为28.3%。

核心城市土拍热度较高，主要源于：一是核心城市加大优质地块供应力度，推出不少位于城市核心区、配套成熟、低容积率（容积率 ≤ 1.5 ）的地块，以“好房子”建设为抓手，引导房企聚焦高价值区域开发。二是房企“结构性看多”，今年以来房企拿地城市多集中在北上深、杭州、成都等核心城市，保持“聚焦深耕”“精准投资”策略，聚焦确定性高的城市及板块，市场上“好房子”产品销售表现较好也加大了企业在这些城市的拿地信心。三是近年来多地加快优化地块规划设计条件，包括放宽阳台/公共空间计容规则、支持建设立体生态住宅等，带动企业对新项目规划条件和去化速度预期提升。

二、珠海市第三季度土地市场情况

2025年第三季度，除成交宗数外，成交土地面积和成交总金额较上季度均大幅度上涨。

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2025年第三季度成功出让地块共8宗，成交数量较上一季度减少1宗，同比下降38.46%；土地成交总面积为23.21万 m^2 ，环比上涨51.01%，同比下降33.99%；成交总价4.5亿元，环比上涨462.50%，同比上涨21.62%。2025年第三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 年第三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)
金湾区	住宅	1	2.10	0.42
	工业	4	15.76	3.83
斗门区	工业	3	5.35	0.25
总计		8	23.21	4.50

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9月30日，下同；

②住宅用地包含二类居住用地；工业用地含一类工业用地、二类工业用地、三类工业用地。

季内成交多为工业用地 2025年第三季度珠海市出让成交的8宗用地里，工业用地达7宗，占比超87%，住宅仅1宗。其中金湾区成交4宗工业用地、1宗住宅用地，斗门区成交3宗工业用地，香洲区无出让用地成交。本季度工业用地

供应为主导，反映出珠海市对工业发展的重视，通过供应工业用地，完善产业布局，吸引制造业、科创企业落地，助力本地产业从传统向高端转型，可培育新的经济增长点。2025年第三季度珠海市各区各用途成交宗数分布图见图 2-1。

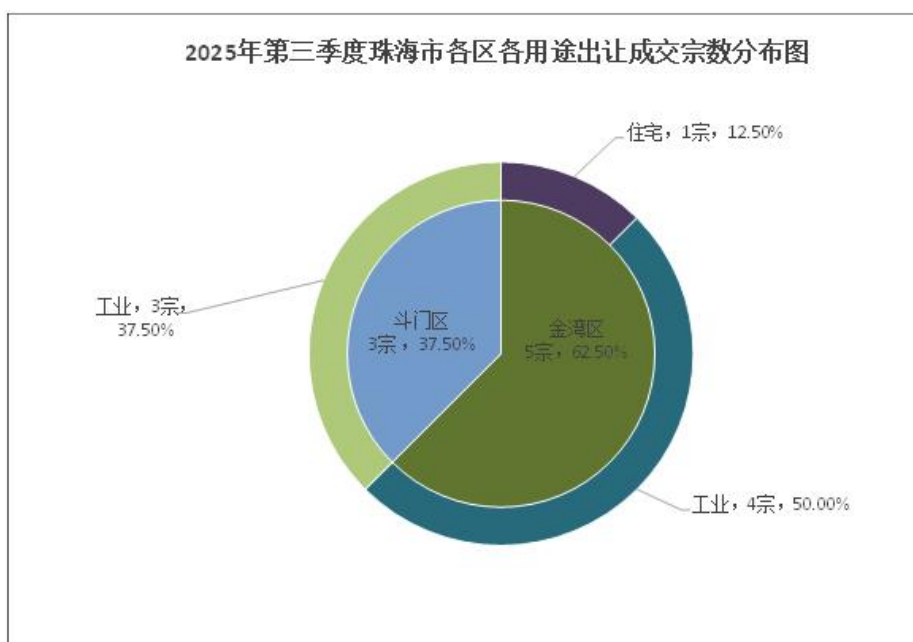


图 2-1 2025 年第三季度珠海市各区各用途成交宗数分布图

金湾区为土地交易主要区域 从行政区来看，金湾区成交土地面积为 17.86 万 m^2 ，斗门区为 5.35 m^2 ，分别占全市成交土地面积的 76.95%、23.05%，金湾区为本季度土地交易主要区域。2025年第三季度珠海市各区各用途成交土地面积分布见图 2-2。

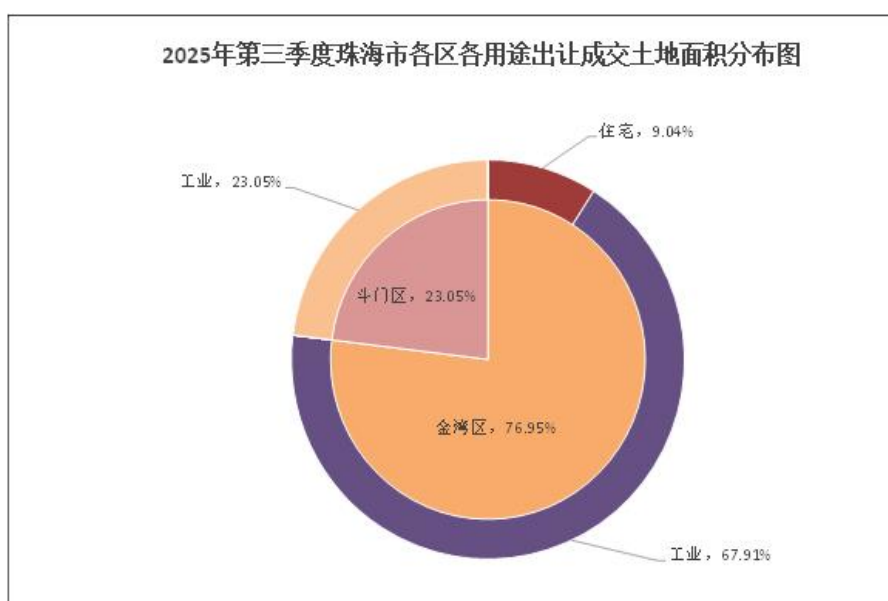


图 2-2 2025 年第三季度珠海市各区各用途成交土地面积分布图

金湾区成交金额占比最大 2025年第三季度，珠海市土地出让成交总金额为4.50亿元，其中包括金湾区4.25亿元和斗门区0.25亿元，占全市总成交金额的百分比分别为94.43%和5.57%。2025年第三季度珠海市各区各用途成交金额分布图见图2-3。

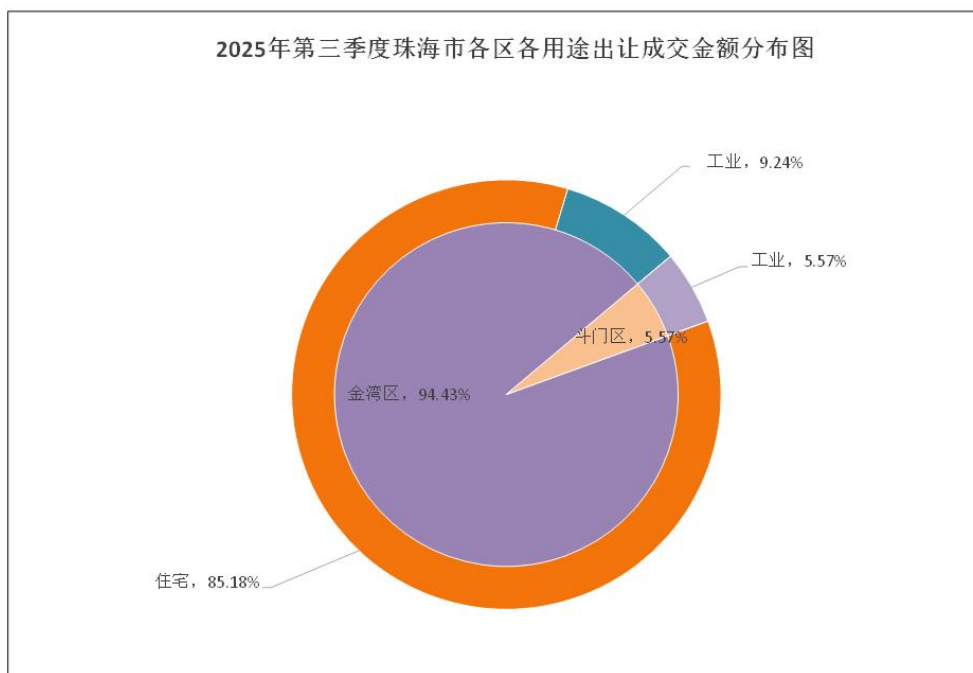


图 2-3 2025 年第三季度珠海市各区各用途成交金额分布图

表 2-2 2025 年 7 月至 2025 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 (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	25028/珠富 建土工 2025-04 号	富山工业园规划麻竹环路东侧、规划高栏港第二通道西侧	16884.35	二类工业用地	50	1.02≤容积率 ≤2.04	34444.07	2025/8/1	447	7547305	447	1.准入产业类别：属于《国民经济行业分类注释（GBT4754—2017）》中 C 制造业 13 农副食品加工业建设范畴； 2.建筑限高：结合建筑设计方案报审；须同时满足住房和城乡建设部、应急管理部《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》（建科（2021）76 号）要求。	珠海容川饲料有限公司
2	25033/珠自然资金工 2025-03 号	珠海经济技术开发区装备制造南区十字沥泵站西南侧	14533.48	一类工业用地	50	1.0≤容积率 ≤3.0	43600.44	2025/8/15	750	10900110	750	1.准入产业类别：《国民经济行业分类》“13. 农副食品加工业”中“1369. 其他水产品加工”范围； 2.建筑限高≤24 米。	珠海市金湾悦禾海洋科技有限公司

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 (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	25034/珠自然资斗工 2025-03号	珠海市斗门智能制造经济开发区华港大道南侧、新环路东侧	11241.35	一类工业用地	50	2.0≤容积率≤4.0	44965.4	2025/8/22	440	4950000	440	1.准入产业类别：医疗仪器设备及器械制造业，非限制和禁止类项目； 2.建筑限高≤80米。	康原美（珠海）科技园投资有限公司
4	25036/珠富建土工 2025-06号	富山工业园规划科信西路东侧、规划涌北街北侧	25373.31	二类工业用地	50	1.1≤容积率≤3.0	76119.93	2025/9/9	495	12559789	495	1.准入产业类别：发展电子电路制造业； 2.建筑限高：结合建筑设计方案审批。	德丽科技（珠海）有限公司
5	25037/珠自然资金工 2025-04号	金湾区三灶镇安基东路南侧、华荣路东侧	41014.15	二类工业用地	50	1.0≤容积率≤1.5	61521.225	2025/9/11	526	21573443	526	1.准入产业类别：《国民经济行业分类》“14.食品制造业”大类下的“1433.方便面制造”范围； 2.建筑限高：≤40m。	珠海市金海岸永南食品有限公司

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 (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
6	25038/珠自然资金工 2025-05号	金湾区三灶镇安基 东路南侧	17472.93	二类工业用地	50	1.0≤容积率≤1.5	26209.4	2025/9/11	521	9103397	521	1.准入产业类别：《国民经济行业分类》“14.食品制造业”大类下的“1433.方便面制造”范围； 2.建筑限高：≤40m。	珠海市金海岸永南食品有限公司
7	25039/珠自然资储 2025-05	金湾区双湖路东侧、金湖大道南侧	20990.79	二类居住	70	1.0<容积率≤2.2	46179.74	2025/9/9	8296	383100000	8296	1.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)、公共厕所(=1处,建筑面积约60-80平方米/处)、邮政快递综合服务站(建筑面积=40平方米); 2.上述地块作为“四化”新型住宅产品体系试点项目; 3.上述地块作为珠海市智慧住宅试点项目; 4.建筑限高:≤80米。	珠海华滨建设有限公司

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 (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	25042/珠自然资金工2025-08号	珠海经济技术开发区石油化工区平湾三路东北侧	84633.53	三类工业用地	50	0.6≤容积率≤1.8	152340.4	2025/9/23	515	43586268	515	1.《国民经济行业分类》“26.化学原料和化学制品制造业”中“2669.其他专用化学产品制造”范围; 2.建筑限高: ≤24米	润禾材料(珠海)有限公司

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9月30日。

第三部分 房地产市场

一、全国房地产市场分析

(一) 2025年1—8月份固定资产投资主要情况

2025年1—8月份，全国固定资产投资（不含农户）326111亿元，同比增长0.5%。其中，民间固定资产投资同比下降2.3%。从环比看，8月份固定资产投资（不含农户）下降0.20%。

分产业看，第一产业投资6461亿元，同比增长5.5%；第二产业投资118246亿元，增长7.6%；第三产业投资201404亿元，下降3.4%。

第二产业中，工业投资同比增长7.7%。其中，采矿业投资增长3.0%，制造业投资增长5.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长18.8%。

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2.0%。其中，水上运输业投资增长15.9%，水利管理业投资增长7.4%，铁路运输业投资增长4.5%。

分地区看，东部地区投资同比下降3.5%，中部地区投资增长2.5%，西部地区投资增长2.3%，东北地区投资下降6.0%。

分登记注册类型看，内资企业固定资产投资同比增长0.5%，港澳台企业固定资产投资增长2.3%，外商企业固定资产投资下降15.4%。



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—8 月份，全国房地产开发投资 60309 亿元，同比下降 12.9%（按可比口径计算，详见附注 6）；其中，住宅投资 46382 亿元，下降 11.9%。

1—8 月份，房地产开发企业房屋施工面积 643109 万平方米，同比下降 9.3%。其中，住宅施工面积 448460 万平方米，下降 9.6%。房屋新开工面积 39801 万平方米，下降 19.5%。其中，住宅新开工面积 29304 万平方米，下降 18.3%。房屋竣工面积 27694 万平方米，下降 17.0%。其中，住宅竣工面积 19876 万平方米，下降 18.5%。



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 57304 万平方米，同比下降 4.7%；其中住宅销售面积下降 4.7%。新建商品房销售额 55015 亿元，下降 7.3%；其中住宅销售额下降 7.0%。

8 月末，商品房待售面积 76169 万平方米，比 7 月末减少 317 万平方米。其中，住宅待售面积减少 307 万平方米。

全国新建商品房销售面积及销售额增速

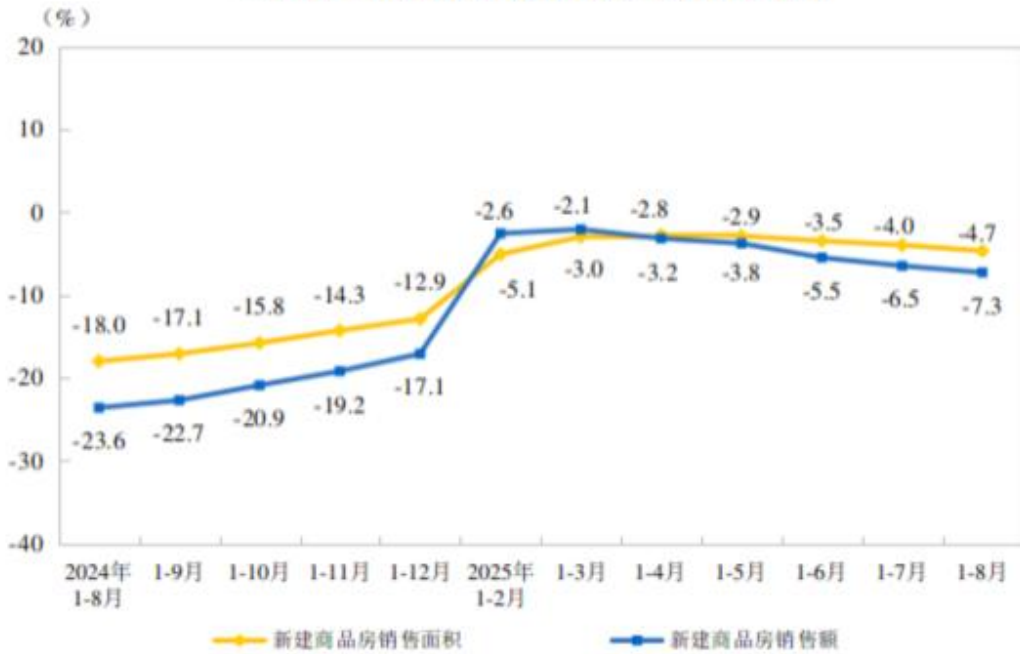


图 3-3 全国商品房销售面积及销售额增速

(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 64318 亿元，同比下降 8.0%。其中，国内贷款 10232 亿元，增长 0.2%；利用外资 18 亿元，下降 11.5%；自筹资金 22974 亿元，下降 8.9%；定金及预收款 18844 亿元，下降 10.5%；个人按揭贷款 8857 亿元，下降 10.5%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速



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 5 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，同比降幅继续收窄。

1.各线城市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 0.1%，降幅比上月收窄 0.1 个百分点。其中，上海上涨 0.4%，北京、广州和深圳分别下降 0.4%、0.2%和 0.4%。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅收窄 0.1 个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.4%，降幅扩大 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 1.0%，降幅与上月相同。其中，北京、上海、广州和深圳分别下降 1.2%、1.0%、0.9%和 0.8%。二线城市二手住宅销售价格环比下降 0.6%，降幅扩大 0.1 个百分点。三线城市二手住宅销售价格环比下降 0.5%，降幅与上月相同。

2.各线城市商品住宅销售价格同比降幅总体继续收窄

8 月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降 0.9%，降幅比上月收窄 0.2 个百分点。其中，上海上涨 5.9%，北京、广州和深圳分别下降 3.5%、4.3%和 1.7%。二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降 2.4%和 3.7%，降幅分别收窄 0.4 个和 0.5 个百分点。

8 月份，一线城市二手住宅销售价格同比下降 3.5%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别下降 3.1%、2.6%、6.2%和 1.9%。二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降 5.2%和 6.0%，降幅均收窄 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 93.05。2024 年 8 月至 2025 年 8 月全国房地产开发景气指数见图 3-5。

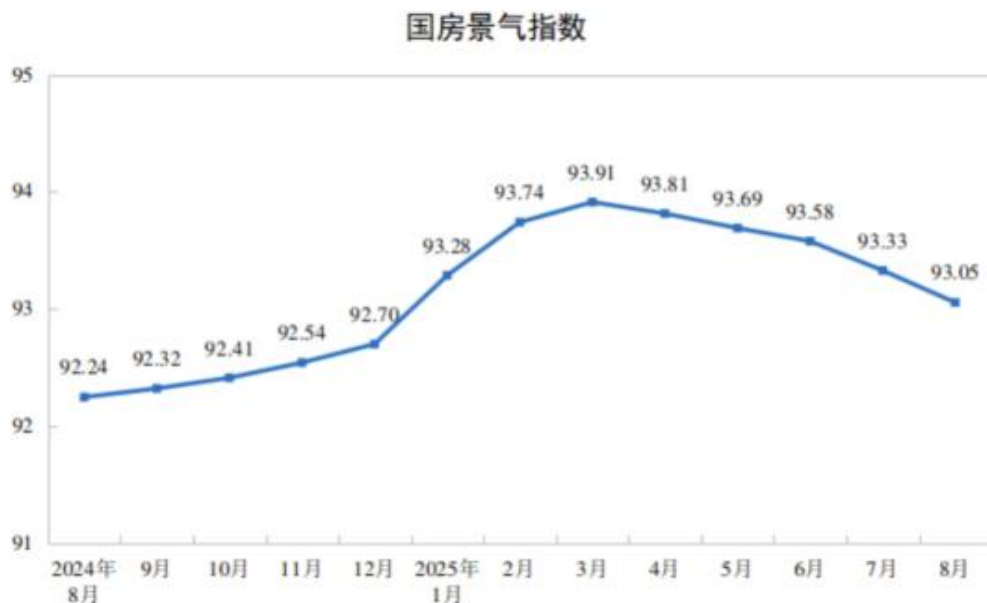


图 3-5 2024 年 8 月至 2025 年 8 月全国房地产开发景气指数

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—8 月广东固定资产投资运行简况

1—8 月份，全省固定资产投资同比下降 12.4%。

分产业看，第一产业投资同比下降 26.6%，第二产业投资下降 9.8%，第三产业投资下降 13.7%。

第二产业中，工业投资同比下降 10.0%。其中，采矿业投资下降 38.0%，制造业投资下降 12.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长 4.8%。

第三产业中，交通运输、仓储和邮政业投资同比增长 3.1%，信息传输、软件和信息技术服务业增长 17.5%，水利、环境和公共设施管理业投资下降 10.2%。

分区域看，珠三角地区投资同比下降 13.1%，粤东、粤西、粤北地区投资分别下降 13.8%、5.0%和 8.0%。

注：广东省房地产市场分析数据来源于广东省统计局，下同。

（二）2025 年 1—8 月广东房地产市场运行简况

1—8 月份，全省房地产开发投资 6223.01 亿元，同比下降 19.0%。其中，商品住宅投

资 4747.16 亿元, 下降 14.3%。分区域看, 珠三角地区房地产投资 5444.99 亿元, 下降 18.8%; 粤东粤西粤北地区房地产投资 778.03 亿元, 下降 20.0%。1—8 月份, 全省房屋施工面积 64293.90 万平方米, 同比下降 11.5%, 其中新开工面积 2679.78 万平方米, 下降 20.4%; 全省房屋竣工面积 2603.51 万平方米, 下降 18.8%。

1—8 月份, 全省新建商品房销售面积 4085.10 万平方米, 同比下降 11.7%, 其中住宅销售面积下降 9.1%; 全省商品房销售额 6247.39 亿元, 下降 12.7%, 其中住宅销售额下降 12.5%。分区域看, 珠三角地区销售面积 2747.63 万平方米, 同比下降 14.6%; 粤东粤西粤北地区销售面积 1337.47 万平方米, 下降 4.9%。

注: 商品房销售面积: 指报告期内出售新建商品房屋合同总面积(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 1-8 月, 全市固定资产投资同比下降 36.1%。其中: 项目投资(不含房地产, 下同)同比下降 32.4%; 房地产开发投资同比下降 43.1%。全市第一产业投资同比增长 11.8%, 第二产业投资同比下降 24.0%, 第三产业投资同比下降 42.1%; 基础设施投资同比下降 36.5%; 工业投资同比下降 23.7%; 工业技改投资同比增长 5.0%; 民间投资同比下降 44.5%; 房地产开发投资同比下降 43.1%。

表 3-1 固定资产投资

指标名称	同比增长 (%)
固定资产投资额	-36.1
总计中: 第一产业	11.8
第二产业	-24.0
第三产业	-42.1
总计中: 基础设施	-36.5
总计中: 工业	-23.7
# 制造业	-32.8
# 技术改造	5.0
房地产开发	-43.1

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—8 月商品房销售面积、待售面积同比上涨，根据珠海市统计局官网公布的《2025 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 2592.28 万 m^2 ，其中住宅类施工面积 1356.43 万 m^2 ，同比下降 12.3%。

全市商品房竣工面积 46.91 万 m^2 ，同比下降 80.4%，其中住宅类竣工面积为 35.61 万 m^2 ，同比下降 75%。

商品房销售面积为 190.19 万 m^2 ，同比上涨 24.8%，其中住宅销售面积为 138.88 万 m^2 ，同比上涨 12.6%。

商品房待售面积为 807.92 万 m^2 ，同比上涨 1.0%，其中住宅待售面积为 335.93 万 m^2 ，同比上涨 3.0%，去库存压力加大。2025 年 1—8 月房地产开发与经营情况表见表 3-2。

表 3-2 2025 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)	2592.28	-12.4
其中：住宅	1356.43	-12.3
办公楼	505.48	-10.1
商业营业用房	278.88	-11.9
商品房竣工面积 (万平方米)	46.91	-80.4
其中：住宅	35.61	-75.0
办公楼	3.04	-90.4
商业营业用房	1.87	-86.1
商品房销售面积 (万平方米)	190.19	24.8
其中：住宅	138.88	12.6
办公楼	38.62	137.1

指标名称	总量	同比增长 (%)
商业营业用房	8.31	-1.2
商品房待售面积 (万平方米)	807.92	1.0
其中:住宅	335.93	3.0
办公楼	234.09	2.5
商业营业用房	110.36	-3.2

二手房交易面积、交易金额均同比上涨 2025 年 1—7 月, 珠海市商品房可供预售 90 宗, 同比下降 18.9%, 商品房可供预售面积 112.61 万平方米, 同比下降 39.4%, 商品房可供预售面积中主要是住宅, 为 77.04 万平方米, 同比下降 32.5%。二手房交易面积为 159.14 万平方米, 同比上涨 15.8%, 其中, 住宅交易面积为 140.13 万平方米, 同比上涨 14.4%。二手房交易金额为 1974645 万元, 同比上涨 2.7%。其中, 住宅交易金额为 1846797 万元, 同比上涨 7.1%。2025 年 1—7 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—7 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)	90	-18.9
商品房可供预售面积 (万平方米)	112.61	-39.4
1.住宅	77.04	-32.5
2.办公楼	26.72	-51.8
3.商业营业用房	8.17	-47.9
4.其他	0.69	--
二手房交易面积 (万平方米)	159.14	15.8
1.住宅	140.13	14.4
2.办公楼	5.78	-18.1
3.商业营业用房	13.22	68.1
二手房交易金额 (万元)	1974645	2.7
1.住宅	1846797	7.1
2.办公楼	36830	-57.8
3.商业营业用房	91019	-17.7

注: 珠海市统计局未公布 2025 年 1-8 月二手住房交易情况。

(三) 房地产市场分析

1、二级市场分析

住宅方面: 2024年1-8月至2025年1-8月, 珠海市住宅累计施工面积同比总体呈现负增长, 2025年1-8月为统计时段内最小值, 为-12.3%, 2024年1-9月为统计时段内最高, 为-6.2%; 统计时段内, 累计竣工面积同比增长率波动明显, 2024年1-8月为统计时段内最大值, 2025年1-5月跌至最低值, 为-81.2%; 住宅累计销售面积同比速率呈波动上涨趋势, 在统计时间段内, 2025年1-3月同比增长率由负转正, 2025年1-5月为统计时间段内最大值, 为20.6%, 2024年1-8月为统计时间段内最小值, 为-25.4%; 住宅累计待售面积均保持300万平方米以上, 整体同比增长率为正值, 2024年1-8月为统计时间段内最大值, 为27.2%, 2025年1-7

月为统计时间段内最小值，为2.9%。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 1-8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	2025年 1-3月	2025年 1-4月	2025年 1-5月	2025年 1-6月	2025年 1-7月	2025年 1-8月
施工面积 (万平方米)	1547.15	1598.24	1540.03	1541.07	1551.05	1337.35	1351.81	1355.1	1358.36	1354.57	1356.35	1356.43
同比增长 (%)	-7.60%	-6.2%	-9.7%	-10.6%	-10.0%	-8.6%	-8.5%	-9.0%	-10.1%	-11.7%	-12.0%	-12.3%
竣工面积 (万平方米)	142.62	142.62	148.87	157.56	209.69	14.05	15.44	15.44	15.44	27.02	27.02	35.61
同比增长 (%)	-14.10%	-22.8%	-26.8%	-30.4%	-21.4%	-79.9%	-79.1%	-79.7%	-81.2%	-73.4%	-78.1%	-75.0%
销售面积 (万平方米)	152.45	143.35	155.17	168.93	251.17	28.59	58.41	67.21	89.54	112.61	126.88	138.88
同比增长 (%)	-25.40%	-15.1%	-13.5%	-14.9%	-7.3%	-8.6%	3.5%	3.3%	20.6%	6.5%	9.7%	12.6%
待售面积 (万平方米)	326.03	319.35	317.01	305.96	313.51	377.33	358.96	345.16	341	347.06	335.33	335.93
同比增长 (%)	27.2%	23.6%	19.2%	16.6%	18.8%	12.5%	9.1%	5.7%	5.1%	5.3%	2.9%	3.0%

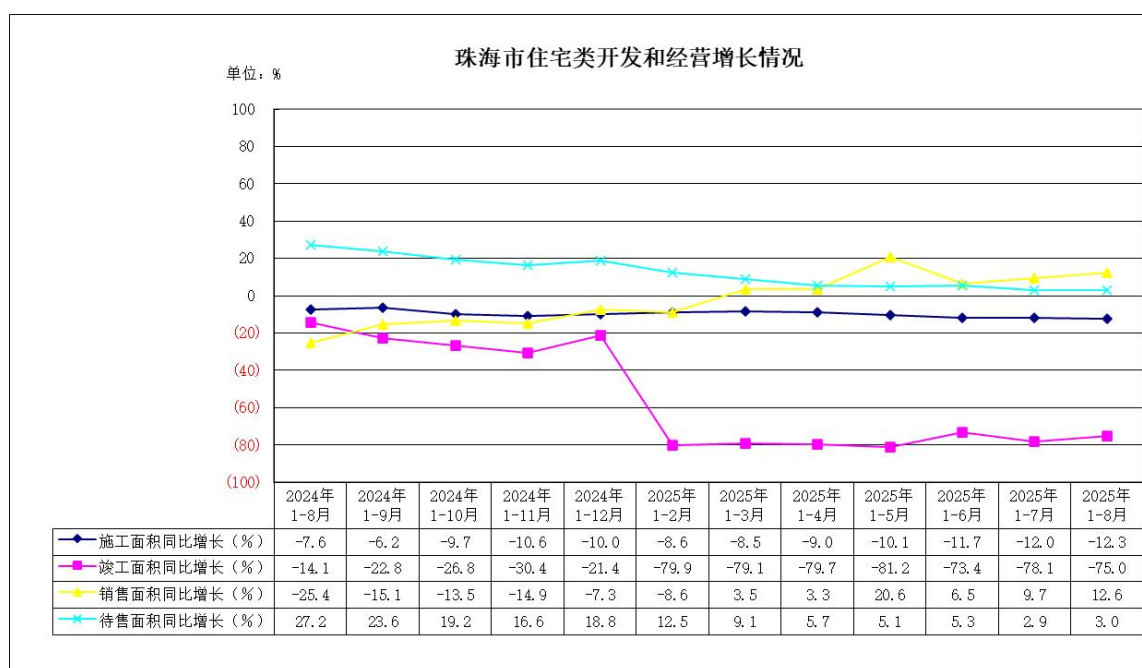


图 3-7 珠海市商品房住宅类开发和经营情况（全市）

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总体较为平稳，2025年1-7月与2025年1-8月同比增长率均为-10.1%，为统计时间段内最小值，2024年1-9月为统计时间段内最大值，为0%；办公楼累计竣工面积同比波动较大，2024年1-8月至2024

年1-12月同比增长率均为正值，2025年1-2月至1-5月全市无新竣工办公楼，2025年1-6月至1-8月同比增长率呈现负值；办公楼累计销售面积在统计时间段同比增长率起伏较大，2025年1-2月为统计时间段内最小值，为-85.8%，2025年1-3月由负转正，2025年1-6月为统计时间段内最高峰，同比达153.0%；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）

月份 指标	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	2025年 1-3月	2025年 1-4月	2025 年 1-5 月	2025年 1-6月	2025年 1-7月	2025年 1-8月
施工面积 (万平方米)	562.24	567.24	543.81	544.71	542.48	501.36	504.57	490.95	491.08	505.48	505.48	505.48
同比增长 (%)	-0.80%	0.0%	-4.1%	-3.9%	-4.4%	-4.6%	-5.5%	-8.1%	-8.1%	-10.0%	-10.1%	-10.1%
竣工面积 (万平方米)	31.63	31.63	31.63	38.62	50.76	-	-	-	-	3.04	3.04	3.04
同比增长 (%)	61.20%	61.2%	29.8%	58.4%	44.2%	-100.0%	-100.0%	-100.0%	-100.0%	-89.9%	-90.4%	-90.4%
销售面积 (万平方米)	16.29	22.5	22.95	24.2	25.54	0.96	16.49	22.41	23.58	35.31	35.55	38.62
同比增长 (%)	-29.50%	-6.9%	-10.5%	-9.6%	-11.8%	-85.8%	67.0%	134.2%	123.8%	153.0%	130.5%	137.1%
待售面积 (万平方米)	228.39	217.61	220.02	225.9	230.84	242.19	245.67	238.79	235.86	237.17	237.21	234.09
同比增长 (%)	13.70%	6.4%	7.1%	14.1%	16.2%	11.4%	7.0%	4.4%	1.0%	2.9%	1.5%	2.5%

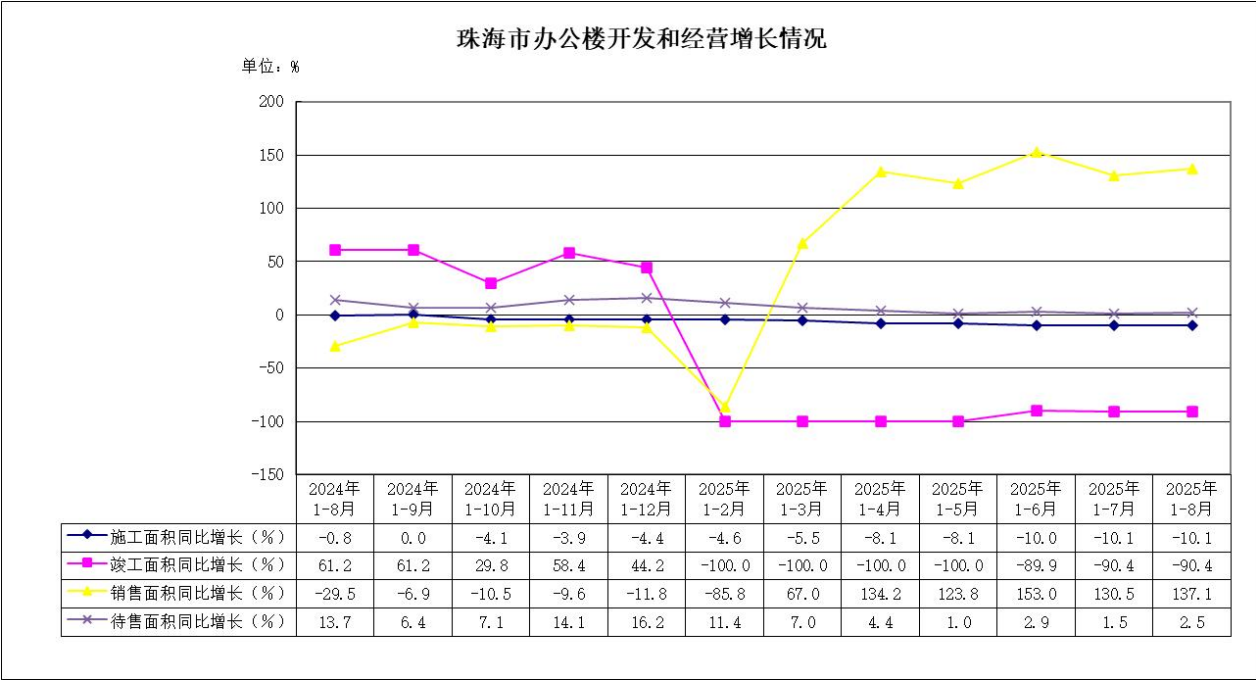


图 3-8 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

商业营业用房方面：累计施工面积同比较为稳定，2024年1-8月至2025年1-8月在-9.5%

至-16.9%范围内波动，统计时段内保持负增长。竣工面积累计同比趋势波动下降，2025年1-2月为统计时间段内最大值，为-5.0%，2025年1-5月为统计时间段内最小值，为-91.3%；累计销售面积同比呈波动下降趋势，2025年1-2月为统计时间段内最小值，为-70.5%，2025年1-8月为统计时间段内最大值，为-1.2%；累计待售面积均保持在110万平方米以上，同比增长率呈下降趋势，2025年1-3月由正转负，2024年1-8月为最大值，为15.50%，2025年1-5月跌至最小值。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 1-8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	2025年 1-3月	2025年 1-4月	2025年 1-5月	2025年 1-6月	2025年 1-7月	2025年 1-8月
施工面积 (万平方米)	316.66	318.71	312	312.8	311.7	277.88	279.64	277.12	277.26	278.88	278.88	278.88
同比增长 (%)	-15%	-14.7%	-16.6%	-16.4%	-16.9%	-9.5%	-9.8%	-10.6%	-10.8%	-11.9%	-11.9%	-11.9%
竣工面积 (万平方米)	13.47	13.47	13.74	14.88	18.12	0.8	0.97	0.97	0.97	1.71	1.71	1.87
同比增长 (%)	-48.50%	-48.5%	-51.8%	-52.8%	-48.1%	-5.0%	-88.5%	-88.5%	-91.3%	-84.6%	-86.5%	-86.1%
销售面积 (万平方米)	8.41	9.39	9.69	9.84	11.09	0.61	3.63	3.86	4.05	6.9	7.37	8.31
同比增长 (%)	-11.60%	-9.4%	-13.4%	-17.2%	-12.0%	-70.5%	19.1%	24.9%	-21.0%	-3.8%	-6.0%	-1.2%
待售面积 (万平方米)	114.01	113.09	112.64	112.61	115.26	114.51	112	110.65	110.52	110.88	111.31	110.36
同比增长 (%)	15.50%	14.5%	11.6%	11.0%	14.6%	3.2%	-2.5%	-4.2%	-5.8%	-4.5%	-4.2%	-3.2%

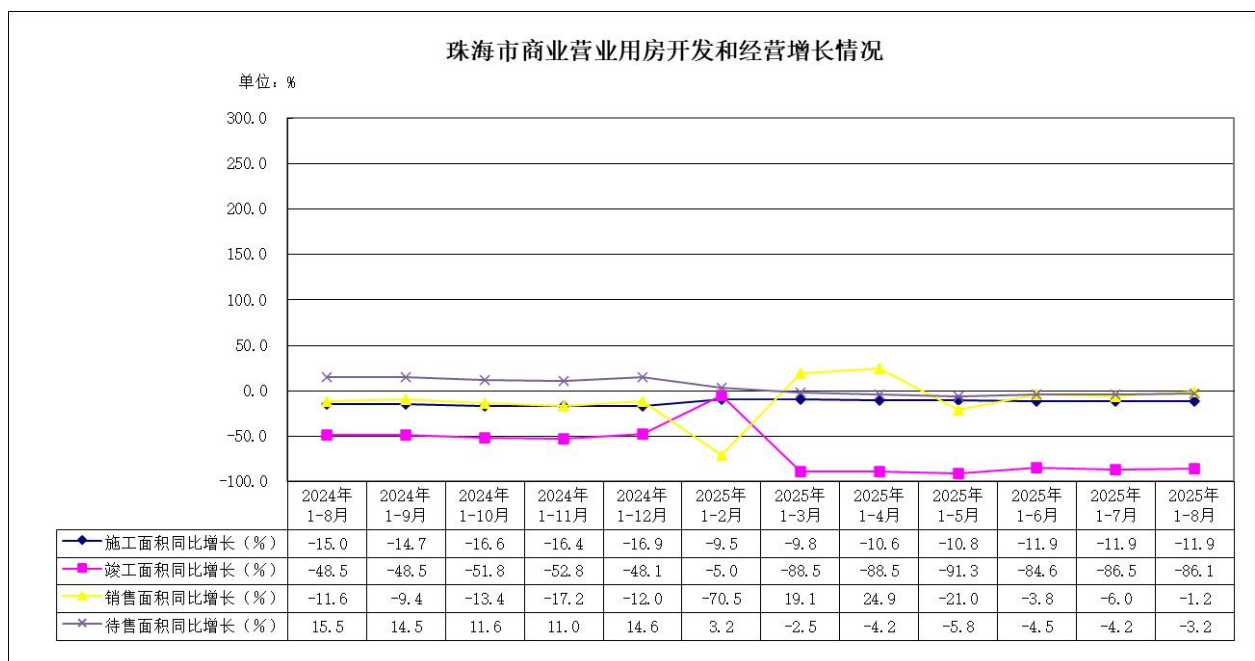


图 3-9 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

2、三级市场分析

珠海市 2025 年第三季度房地产市场在政策支持和市场调动的双重作用下呈现平稳略有下降的态势。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 9 月为统计时段内数值低谷，为 15.73 万 m²，2025 年 1-2 月交易面积较大，为统计时段内峰值，为 33.15 万 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 1.2 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 7 月	2024 年 8 月	2024 年 9 月	2024 年 10 月	2024 年 11 月	2024 年 12 月
二手住房交易面积 (平方米)	218400	204100	157300	160700	187900	271000
二手住房交易金额 (万元)	303036	235931	208334	223439	260935	394262
二手住房平均价格 (元/平方米)	13875	11560	13244	13904	13887	14548
月份 指标	2025 年 1-2 月	2025 年 3 月	2025 年 4 月	2025 年 5 月	2025 年 6 月	2025 年 7 月
二手住房交易面积 (万平方米)	331500	217500	240100	191000	201200	220000
二手住房交易金额 (万元)	451288	297469	313096	255917	255643	273384
二手住房平均价格 (元/平方米)	13614	13677	13040	13399	12706	12427

注：因珠海市统计局未公布 2025 年 1-8 月的二手住房交易情况报表，仅分析 2024 年 7 月-2025 年 7 月情况。

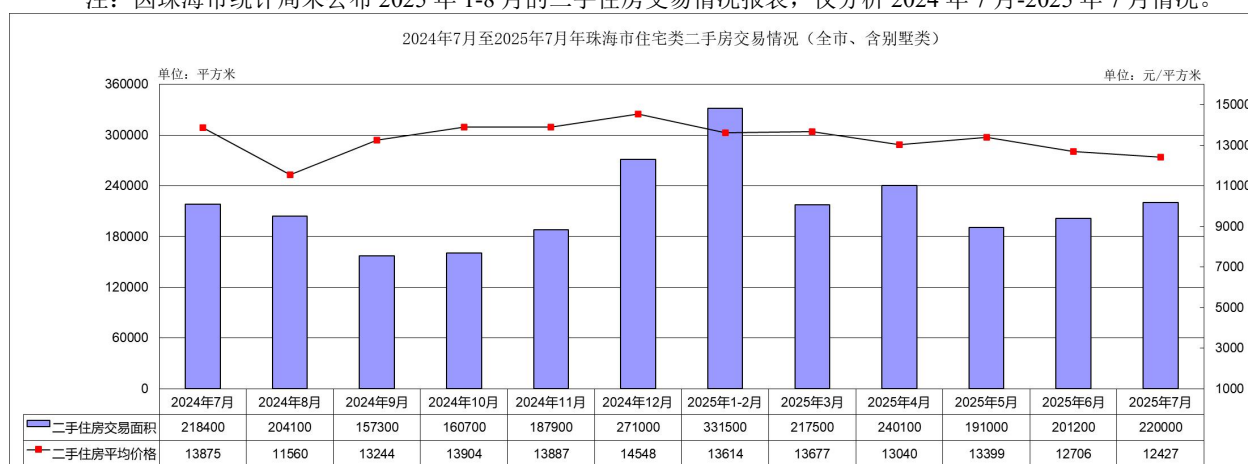


图 3-10 珠海市 2024 年 7 月至 2025 年 7 月二手房住宅类交易情况

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 城市规划建设

一、城市规划

（一）《富山工业园片区新建及改造道路管网配套工程—龙山工业园断头路建设工程项目建设用地规划许可批前公示》

8月28日，珠海市自然资源局发布《富山工业园片区新建及改造道路管网配套工程—龙山工业园断头路建设工程项目建设用地规划许可批前公示》，工程位于富山工业园，规划道路南起黄杨大道，北至龙湖大道（X582线），全长约1.71千米，规划道路等级为城市次干路，待目前存在的3处断头路打通后，将能实现南北贯通。

珠海市建设用地规划许可批前公示

一、基本情况
珠海市富山工业园建设工程管理中心向我局申请办理富山工业园片区新建及改造道路管网配套工程—龙山工业园断头路建设工程建设用地规划许可手续。为增加城乡规划透明度，充分征求公众及利害关系人意见，现就该事项进行批前公示。

二、法律依据
《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《广东省城乡规划条例》《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《珠海经济特区城乡规划条例》以及相关管制制度。

三、规划许可批前公示内容
用地单位：珠海市富山工业园建设工程管理中心
项目名称：富山工业园片区新建及改造道路管网配套工程—龙山工业园断头路建设工程
批准用地机关：珠海市人民政府
批准用地文号：_____
用地位置：富山工业园龙湖大道以南、龙泽路以西
用地面积：8996.59平方米
土地用途：城镇道路用地
建设规模：_____
土地取得方式：划拨

四、附注
1. 公示时间：2025年8月28日至2025年9月7日
2. 查询网站：<http://crzy.j.zhuhai.gov.cn/>
3. 有效反馈时间：公示期内。
4. 信息反馈方式：公示期内，利害关系人对公示内容有异议的，可通过电子邮件或书面意见方式将相关意见反馈至我局，也可向我局提出书面听证申请。电子邮箱请发至 xx_j_fzf@zhuhai.gov.cn，书面意见请送（或邮寄）至珠海市富山工业园管委会富山自然资源分局；信息反馈时需注明联系人、联系方式，以便进行意见回复。
5. 联系电话：36591105
珠海市自然资源局
2025年8月28日

用地位置图



拟核发的用地红线图



本图采用的平面坐标系：2000 国家大地坐标系；高程系统：1956 年黄海高程系。

（二）珠海市高新区 TJ-14、TJ-15 邻里单元（A301d0207、A301d0109-1、A301d0109-2 地块）控制性详细规划修改

9月15日，珠海市自然资源局发布《高新区 TJ-14、TJ-15 邻里单元（A301d0207、A301d0109-1、A301d0109-2 地块）控制性详细规划修改》的批后公告。区域位置为前环片区，情侣北路与前湾二路交叉路口，开展此次控制性详细规划修改，主要为满足片区高品质开发建设要求。

珠海市高新区TJ-14、TJ-15邻里单元（A301d0207、A301d0109-1、A301d0109-2地块） 控制性详细规划修改批后公告

审批单位：珠海市人民政府
批准时间：2025年9月8日
批复文号：珠府批〔2025〕71号
公示性质：批后公告
公告内容：
 一、区域位置：
 前环片区，情侣北路与前湾二路交叉口。

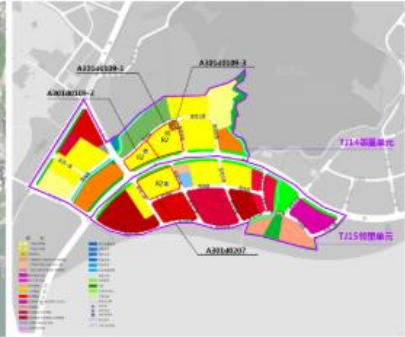
二、开展情况：
 为满足片区高品质开发建设要求，开展了本次控制性详细规划修改。本项目已获得珠海市人民政府批复，各项规划控制性指标详见右侧。

信息查询方式查询
网址：<http://zrzyj.zhuhai.gov.cn/>

用地位置图



用地规划图



主要控制指标

控制指标	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	建筑层数 (层)	建筑限高 (m)	人口容量 (人)	车位配比 (个/车)	配套设施	备注
A301d0109-1	R2	二类居住用地	11193.81	2.0	30.0%	24	6	60	2200	1.0车位/100㎡建筑基底	街坊中心绿地1处	街坊中心绿地建筑间距≥8000米，4米（不计容），街坊中心绿地建筑间距≥20000米，街坊中心绿地建筑间距≥20000米，街坊中心绿地建筑间距≥20000米，街坊中心绿地建筑间距≥20000米。
A301d0109-2	R2	二类居住用地	25763.89	2.0	30.0%	24	6	60	1400	1.0车位/100㎡建筑基底	街坊中心绿地1处	——
A301d0207	R11	居住用地	12416.72	1.8	30.0%	24	6	60	——	2.0车位/100㎡	街坊中心绿地1处	——
A301d0207	R11	居住用地	44631.89	2.0	30.0%	24	6	60	1400	1.0车位/100㎡建筑基底	街坊中心绿地1处	(1) 街坊中心绿地建筑间距≥8000米，4米（不计容），街坊中心绿地建筑间距≥20000米，街坊中心绿地建筑间距≥20000米，街坊中心绿地建筑间距≥20000米，街坊中心绿地建筑间距≥20000米。 (2) 街坊中心绿地建筑间距≥20000米，街坊中心绿地建筑间距≥20000米，街坊中心绿地建筑间距≥20000米，街坊中心绿地建筑间距≥20000米。 (3) 街坊中心绿地建筑间距≥20000米，街坊中心绿地建筑间距≥20000米，街坊中心绿地建筑间距≥20000米，街坊中心绿地建筑间距≥20000米。 (4) 街坊中心绿地建筑间距≥20000米，街坊中心绿地建筑间距≥20000米，街坊中心绿地建筑间距≥20000米，街坊中心绿地建筑间距≥20000米。

注：
 1. 因四舍五入导致小数点后两位存在±0.01-0.02误差，除规划图中测量为准。
 2. 其他规划技术指标按照《珠海市城市控制性详细规划技术标准与准则》（2021版）执行。

二、城市建设

（一）珠澳将共建珠西国际航运枢纽

7月上旬，珠海市委财经委员会召开会议，研究推进珠澳机场、港口合作等，提出将对接好澳门和横琴粤澳深度合作区，强化规则协调、资源共享、业务互通，合力推进珠西国际航空运输枢纽建设，携手增强双方机场、港口综合服务能力和辐射带动效应，更好拓展国内国际市场。

（二）人民路交明珠路东西跨线桥开通

7月22日11时，人民路交明珠路东西跨线桥开通。作为人民路快速化提升工程的首个节点工程，该跨线桥西起于香海支线人民路立交收费广场，向东以桥梁形式下穿广珠城际铁路，于上冲公交站西侧接地，其中跨线桥总长约420米，桥梁段长215米，挡墙路基段约205米。该跨线桥上跨明珠南路，下穿广珠城际铁路，主跨为40米，由香海高速明珠收费站上下高速的车辆，经由该桥无需等候红绿灯即可直达人民路，通行效率大幅提高。



（三）九洲大道迎宾路匝道桥完工通车

7月31日上午10时，作为香洲区九洲大道（前山立交—兴业快线段）快速化提升工程



节点之一的迎宾路匝道桥正式通车。迎宾路匝道桥为西往北定向匝道桥，全长277米，主跨跨径68米，跨越现状九洲大道北岭隧道，匝道标准桥宽为9米，设置单向两车道，经由该匝道桥从九洲大道西往北左拐进入板樟山隧道的车辆无需再等红绿灯，大幅缓解该路口交通压力。

（四）江珠高速珠海段改扩建工程迎来新进展

8月下旬，江门至珠海高速公路珠海段改扩建工程可行性研究报告已通过专家评审，标志着该工程项目前期工作取得关键性突破。江珠高速不仅是珠海“八横十一纵”快速路网的重要一纵，更是粤港澳大湾区中部的南北交通大动脉，连接广州、佛山、江门与珠海以及港澳珠海。江珠高速珠海段改扩建工程北起江门新会睦州与珠海斗门莲洲交界，南接鹤港高速（一期），全长约31.64公里，设计速度120公里/小时，改扩建后的珠江高速珠海

段，主线拓宽、互通优化、出入口增加，珠海到广州、佛山、江门的行程将会更快更稳。

（五）桂花北路跨九洲大道跨线桥正式通车

8月29日，桂花北路跨九洲大道跨线桥正式实现通车，桂花北路跨九洲大道跨线桥桥



梁全长 214 米，主跨跨径 38.7 米，跨越现状九洲大道，桥梁标准桥宽为 9 米采用整幅桥设计，桥上双向两车道+地面辅道双向两车道，桥上设计时速 40 公里/小时。实现桂花路与九洲大道立体通行将有效缓解兰埔与拱北之间南北方向交通通行压力为九洲大道整体实现快速化通行打下坚实基础。

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：2025年7月，中央城市工作会议提出以推进城市更新为重要抓手，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市，并明确了7个方面重点任务，为房地产发展方向提供了重要指引；住建部提出统筹推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，加快构建房地产发展新模式；国务院公布《住房租赁条例》，推动加快建立租购并举的住房制度等。2025年8月，国务院总理李强主持召开国务院第九次全体会议提出，要“采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势，结合城市更新推进城中村和危旧房改造，多管齐下释放改善性需求”；中共中央、国务院印发推动城市高质量发展有关意见，再度明确了“我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段”的重要判断，并提出系统推进“好房子”和完整社区建设等，为房地产业长远发展指明了方向。2025年9月，国务院常务会议及相关部委讲话中，继续强调坚持“房住不炒”定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，要求各地切实扛起稳地价、稳房价、稳预期的主体责任。省级层面：2025年7月4日，广东省自然资源厅印发了《广东省自然资源厅关于加快解决国有建设用地上不动产登记若干历史遗留问题的指导意见》，于2025年8月4日起实施，《意见》针对用地手续不完善、建设工程规划核实不完善、开发建设单位申请主体不清或缺失、竣工验收手续不完善、欠缴土地出让价款和相关税费、原分散登记的房屋土地信息不一致、跨宗地建设以及存在抵押查封等8种历史遗留问题类型提出了相应的处置措施，为各地化解不动产登记历史遗留问题提供政策依据。地方层面：2025年7月31日，珠海市人民政府同日公布《珠海市国有建设用地使用权基准地价的通知》（珠府函〔2025〕124号）与《珠海市集体建设用地使用权基准地价的通知》（珠府函〔2025〕127号），进一步引导土地资源“优化配置”，稳定各方预期。2025年8月17日，珠海市发布关于《珠海市人民政府办公室关于印发珠海市提振消费专项行动方案的通知》，其中涉及城中村改造提速，推广“四化”住宅，公积金可付首付并放宽提取，进一步促进房地产市场“止跌回稳”。2025年9月1日，《珠海市配售型保障性住房管理办法（试行）》正式施行，该政策明确“以需定建”原则，要求项目开工前须征集购房意向，有效申请人数达规划房源80%以上方可立项；项目优先布局交通便利、产业聚集区域，全装修交付且品质不低于同地段商品房；实行现房销售及封闭管理，禁止流入商品市场，回购价格按原购房价每年扣减1%折旧计算，切实解决珠海工薪收入群体及各类人才的住房困难，助力人才扎根，促进房地产市场平稳健康发展。2025年9月10

日，珠海市自然资源局发布通知，废止《珠海市国有建设用地使用权用地预申请操作规则（暂行）》，房企在珠海拿地不再需要交用地预申请保证金，土地竞买保证金比例也有所下调，降低了房企拿地成本。2025年第三季度，珠海市房地产政策环境延续宽松，通过缓解住房供需矛盾、加大购房奖补政策力度、优化土地市场等一系列举措，提升市场交易活跃度，稳定市场预期。

从城市规划与建设来看，市内交通体系正迎来系统性提升。一是道路方面，金琴快线北延段（二期）分阶段通车缓解拥堵，未来将大幅缩短香洲与高新区通勤时间；横琴隧道关联工程加速施工，部分标段进入前期准备。在骨干道路建设上，珠海隧道、香海大桥西延线等按计划推进，部分隧道已贯通。同时，城市“微循环”路网持续优化，本季度多条断头路顺利贯通、数座人行天桥建成投用，主干道快速化提升工程稳步推进，并新增了一批公共停车位，进一步畅通内部交通流动。二是轨道交通方面：珠机城际通过“公交化”运营、优化列车方案及推动运管分离提升效率；南珠（中）城际相关路段、珠海中心站（鹤洲）枢纽站城一体等工程加快前期工作，珠肇高铁珠海段施工提速，同步推进广珠（澳）高铁可研及伶仃洋通道等项目规划，完善轨道网络布局。三是机场港口方面：珠海机场改扩建完成关键节点，新建塔台配套工程落地，运营能力将增强；《珠海港总体规划》正报请部省审查，同时新开通至巴西直航及多条海岛航线，助力港口功能优化与区域联通。综合来看，市内路网的逐渐完善及对外新线路规划的持续推进，扩大了城市辐射范围，吸引更多人口流入，刺激住房刚性与改善性需求，强化珠海在粤港澳大湾区的城市综合竞争力，吸引更多企业入驻与人才汇聚，为房地产市场发展提供坚实支撑，稳定市场预期，推动房地产市场朝着平稳健康方向发展。

从土地一级市场成交情况来看，截至2025年9月30日，2025年第三季度成交的出让地块共8宗，相较第二季度少1宗。第三季度成交的地块中包括7宗工业用地和1宗住宅用地，其中金湾区4宗工业用地，1宗住宅用地（位于金湾航空新城）；斗门区3宗工业用地；香洲区暂无出让地成交。本季度土地交易市场的活跃区域为西区。

在宏观政策层面，“房住不炒”的定位与地方层面旨在提振信心、促进消费的宽松措施将共同发挥作用，为市场构筑坚实的托底。城市更新行动与“四好”建设的持续推进，有望稳步释放改善型住房需求。另外，金琴快线、珠机城际、珠海机场改扩建等一系列重大交通基础设施的落实与完善，将持续提升珠海的城市能级与居住吸引力，为房地产市场的长期健康发展注入根本动力。综上所述，在政策引导与基础设施提升的双轮驱动下，珠海市2025年第四季度房地产市场有望在动态中寻求新的平衡，继续延续平稳运行的基调。

第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2025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	明溪花园	香洲区凤山街道创源路668号	69-101 m ² , 2室、3室、4室, 住宅	69-87 m ² , 2室、3室, 住宅, 23000 元/m ²	69-87 m ² , 2室、3室, 住宅, 23000 元/m ²	69-87 m ² , 2室、3室, 住宅, 23000 元/m ²	现房
	华发香山湖畔	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, 41000 元/m ²	108-205 m ² , 3室、4室, 住宅, 41000 元/m ²	108-205 m ² , 3室、4室, 住宅, 41000 元/m ²	在建
上冲	禹州·香山首府	心华路禹洲香山首府	89-128 m ² , 3室、4室, 住宅	89-128 m ² , 3室、4室, 住宅, 31000 元/m ²	89-128 m ² , 3室、4室, 住宅, 31000 元/m ²	89-128 m ² , 3室、4室, 住宅, 31000 元/m ²	在建
	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, 26000 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
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	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
	凤凰公馆	神前路凤凰公馆	104-133 m ² , 3室, 住宅	104-133 m ² , 3室, 住宅, 22000 元/m ²	104-133 m ² , 3室, 住宅, 22000 元/m ²	104-133 m ² , 3室, 住宅, 22000 元/m ²	现房
	韵怡湾	香埠路 112 号	76-120 m ² , 2室、3室, 住宅	76-120 m ² , 2室、3室, 住宅, 35000 元/m ²	76-120 m ² , 2室、3室, 住宅, 35000 元/m ²	76-120 m ² , 2室、3室, 住宅, 35000 元/m ²	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 m ² , 3室、4室, 住宅	194-346 m ² , 3室、4室, 住宅, 45000 元/m ²	194-346 m ² , 3室、4室, 住宅, 45000 元/m ²	194-346 m ² , 3室、4室, 住宅, 45000 元/m ²	现房
	盛东·江山赋	香洲区吉大白莲路 222 号(国土局旁)	116-325 m ² , 3-5室, 住宅	128-325 m ² , 3-5室, 住宅, 40000 元/m ²	128-325 m ² , 3-5室, 住宅, 35000 元/m ²	128-325 m ² , 3-5室, 住宅, 35000 元/m ²	现房
	叠翠峰公馆	吉隆街 112 号	86-115 m ² , 3室, 住宅	86-115 m ² , 3室, 住宅, 29000 元/m ²	86-115 m ² , 3室, 住宅, 29000 元/m ²	86-115 m ² , 3室, 住宅, 29000 元/m ²	在建
	钰海帝景	香洲区吉大情侣南路 5	264-297 m ² , 5室, 住宅	264-297 m ² , 5室, 住宅, 35000 元/m ²	264-297 m ² , 5室, 住宅, 35000 元/m ²	264-297 m ² , 5室, 住宅, 35000 元/m ²	现房
拱北	鹏瑞珠澳湾	前河东路 66 号	42-75 m ² , 1室, 商业类	42-75 m ² , 1室, 商业类, 29000 元/m ²	42-75 m ² , 1室, 商业类, 25000 元/m ²	42-75 m ² , 1室, 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
	港珠澳未来城	香洲区茂盛二路67号, 港珠澳大桥珠海口岸, 联检大楼北侧	40-216 m ² , 商业类	40-216 m ² , 商业类, 28000 元/m ²	40-216 m ² , 商业类, 25000 元/m ²	40-216 m ² , 商业类, 25000 元/m ²	现房
	观宸 246	迎宾南路 2001 号	67-98 m ² , 2 室、3 室, 住宅	67-98 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 33500 元/m ²	67-98 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 33500 元/m ²	67-98 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 33500 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 室、3 室, 住宅	63-165 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 32000 元/m ²	63-165 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 32000 元/m ²	63-165 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 32000 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, 26000 元/m ²	68-125 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 25000 元/m ²	68-125 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 25000 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, 24800 元/m ²	83-110 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 24800 元/m ²	83-110 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 24800 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, 26000 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

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
	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, 35000 元/m ²	75-140 m ² , 2室、3室, 住宅, 35000 元/m ²	75-140 m ² , 2室、3室, 住宅, 35000 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
	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, 27000 元/m ²	89-129 m ² , 3室、4室, 住宅, 27000 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
	十字门华发商都海悦	会展三路十字门华发商都海悦	54-80 m ² , 2室, 住宅	51-73 m ² , 2室, 住宅, 26000 元/m ²	51-73 m ² , 2室, 住宅, 25000 元/m ²	51-73 m ² , 2室, 住宅, 25000 元/m ²	在建
	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, 27000 元/m ²	76-108 m ² , 2室、3室, 住宅, 25000 元/m ²	76-108 m ² , 2室、3室, 住宅, 25000 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, 33000 元/m ²	在建

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
	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, 18500 元/m ²	113-140 m ² , 3室、4室, 住宅, 18000 元/m ²	113-140 m ² , 3室、4室, 住宅, 18000 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
	正方南湾首府	珠海大道正方南湾首府	76-185 m ² , 3室、4室, 住宅	76-185 m ² , 3室、4室, 住宅, 27000 元/m ²	76-185 m ² , 3室、4室, 住宅, 27000 元/m ²	76-185 m ² , 3室、4室, 住宅, 27000 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室, 商业类	99-128 m ² , 1室, 商业类, 21000 元/m ²	99-128 m ² , 1室, 商业类, 21000 元/m ²	99-128 m ² , 1室, 商业类, 21000 元/m ²	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 m ² , 1室, 商业	77-85 m ² , 1室, 商业, 28500 元/m ²	77-85 m ² , 1室, 商业, 28500 元/m ²	77-85 m ² , 1室, 商业, 28500 元/m ²	现房
	锦绣四季花园	珠海大道3999号	63-87 m ² , 2室、3室, 住宅	63-87 m ² , 2室、3室, 住宅, 22000 元/m ²	63-87 m ² , 2室、3室, 住宅, 22000 元/m ²	63-87 m ² , 2室、3室, 住宅, 22000 元/m ²	现房
	万科琴澳传奇	广东省珠海市香洲区宝盛路561号	65-105 m ² , 2室、3室, 住宅	65-105 m ² , 2室、3室, 住宅, 23000 元/m ²	65-105 m ² , 2室、3室, 住宅, 23000 元/m ²	65-105 m ² , 2室、3室, 住宅, 23000 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
	珠光锦程华园	香洲南光街13号	85-120 m ² , 3室, 住宅	85-120 m ² , 3室, 住宅, 25000 元/m ²	85-120 m ² , 3室, 住宅, 25000 元/m ²	85-120 m ² , 3室, 住宅, 25000 元/m ²	现房
横琴粤澳深度合作区	横琴口岸广场	横琴口岸南路58号	57-150 m ² , 1室、3室, 住宅	57-150 m ² , 1室、3室, 住宅, 43000 元/m ²	57-150 m ² , 1室、3室, 住宅, 43000 元/m ²	57-150 m ² , 1室、3室, 住宅, 43000 元/m ²	在建
	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	横琴新香江路旁	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室, 住宅	37-98 m ² , 1室, 住宅, 35000 元/m ²	37-98 m ² , 1室, 住宅, 32000 元/m ²	37-98 m ² , 1室, 住宅, 32000 元/m ²	现房
	IFC·2期	横琴粤澳深度合作区汇通五路与十字门大道交叉口	78-135 m ² , 1室、3室, 住宅	78-135 m ² , 1室、3室, 住宅, 36000 元/m ²	78-135 m ² , 1室、3室, 住宅, 36000 元/m ²	78-135 m ² , 1室、3室, 住宅, 36000 元/m ²	在建

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
	华发广场横琴湾(32地块)	富琴道188号	106-152 m ² , 2室、4室, 住宅	106-152 m ² , 2室、4室, 住宅, 43000元/m ²	106-152 m ² , 2室、4室, 住宅, 43000元/m ²	106-152 m ² , 2室、4室, 住宅, 38000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	清能岭秀荟	新湾七路283号	69-121 m ² , 2室、3室、4室, 住宅	69-121 m ² , 2室、3室、4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, 18000元/m ²	79-99 m ² , 3室、4室, 住宅, 18000元/m ²	79-99 m ² , 3室、4室, 住宅, 18000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, 18000元/m ²	79-105 m ² , 3室、4室, 住宅, 18000元/m ²	79-105 m ² , 3室、4室, 住宅, 18000元/m ²	现房
	仁恒滨海湾一期	广东省珠海市香洲区田馆路	64-163 m ² , 1室、2室、3室, 住宅	64-163 m ² , 1室、2室、3室, 住宅, 19000元/m ²	64-163 m ² , 1室、2室、3室, 住宅, 19000元/m ²	64-163 m ² , 1室、2室、3室, 住宅, 19000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
	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, 24000 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, 18000 元/m ²	87-107 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 17000 元/m ²	87-107 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 17000 元/m ²	现房
	颐璟名庭	兴中路颐璟名庭	76-115 m ² , 2 室、3 室、4 室, 住宅	76-115 m ² , 2 室、3 室、4 室, 住宅, 24000 元/m ²	76-115 m ² , 2 室、3 室、4 室, 住宅, 24000 元/m ²	76-115 m ² , 2 室、3 室、4 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, 16000 元/m ²	在建
	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, 25000 元/m ²	79-125 m ² , 3 室、4 室, 住宅, 25000 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, 13500 元/m ²	86-126 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 13500 元/m ²	86-126 m ² , 2 室、3 室, 住宅, 13500 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
	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, 25000 元/m ²	57-106 m ² , 1室、2室, 住宅, 22000 元/m ²	57-106 m ² , 1室、2室, 住宅, 22000 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
	华发珠海湾	香洲区唐淇路1821号华发珠海湾	88-142 m ² , 3室、4室, 住宅	88-142 m ² , 3室、4室, 住宅, 24000 元/m ²	88-142 m ² , 3室、4室, 住宅, 22000 元/m ²	88-142 m ² , 3室、4室, 住宅, 22000 元/m ²	在建
	翠湖香山国际花园(留香苑)	唐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
	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, 24000 元/m ²	90-151 m ² , 3室、4室, 住宅, 24000 元/m ²	90-151 m ² , 3室、4室, 住宅, 20000 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
金湾区	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, 11000 元/m ²	69-116 m ² , 3室、4室, 住宅, 11000 元/m ²	69-116 m ² , 3室、4室, 住宅, 9800 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, 11500 元/m ²	79-115 m ² , 2室、3室, 住宅, 11500 元/m ²	79-115 m ² , 2室、3室, 住宅, 9500 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
	金湾宝龙城二期	金轲路金湾宝龙城二期	68-110 m ² , 1室、2室、3室, 住宅	68-110 m ² , 1室、2室、3室, 住宅, 16000 元/m ²	68-110 m ² , 1室、2室、3室, 住宅, 16000 元/m ²	68-110 m ² , 1室、2室、3室, 住宅, 16000 元/m ²	现房
	卓越旭辉江屿海	珠海市金湾区金泓路 39 号	79-112 m ² , 3室、4室, 住宅	79-112 m ² , 3室、4室, 住宅, 18000 元/m ²	79-112 m ² , 3室、4室, 住宅, 18000 元/m ²	79-112 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	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
	天沐·公园里	金海岸大道280号	79-128 m ² , 2室、3室, 住宅	79-128 m ² , 2室、3室, 住宅, 18000 元/m ²	79-128 m ² , 2室、3室, 住宅, 18000 元/m ²	79-128 m ² , 2室、3室, 住宅, 18000 元/m ²	现房
	天茂领航湾	珠海市金湾区金河东路南侧、金泓路西侧	73-119 m ² , 2室、3室, 住宅	73-119 m ² , 2室、3室, 住宅, 23000 元/m ²	73-119 m ² , 2室、3室, 住宅, 23000 元/m ²	73-119 m ² , 2室、3室, 住宅, 23000 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, 16500 元/m ²	65-126 m ² , 2室、3室, 住宅, 16500 元/m ²	65-126 m ² , 2室、3室, 住宅, 16500 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, 12000 元/m ²	67-106 m ² , 2室、3室, 住宅, 12000 元/m ²	67-106 m ² , 2室、3室, 住宅, 12000 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, 21000 元/m ²	67-158 m ² , 2室、3室, 住宅, 21000 元/m ²	67-158 m ² , 2室、3室, 住宅, 21000 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, 16500 元/m ²	67-195 m ² , 2室、3室, 住宅, 16500 元/m ²	67-195 m ² , 2室、3室, 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
	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
	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
	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	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
	兴格芳邻	金湾区金城路666号	89-122 m ² , 2室、3室, 住宅	89-122 m ² , 2室、3室, 住宅, 21000 元/m ²	89-122 m ² , 2室、3室, 住宅, 21000 元/m ²	89-122 m ² , 2室、3室, 住宅, 21000 元/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
	忠信海畔湾居	金岛路忠信海畔湾居	92-96 m ² , 3室, 住宅	92-96 m ² , 3室, 住宅, 7988 元/m ²	92-96 m ² , 3室, 住宅, 7988 元/m ²	92-96 m ² , 3室, 住宅, 7988 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, 28000 元/m ²	172-188 m ² , 3室, 住宅, 28000 元/m ²	172-188 m ² , 3室, 住宅, 28000 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	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
	华发金湾府	金湾区金帆路	95-143 m ² , 4室, 住宅	95-143 m ² , 4室, 住宅, 20000 元/m ²	95-143 m ² , 4室, 住宅, 20000 元/m ²	95-143 m ² , 4室, 住宅, 20000 元/m ²	现房
	汇华领峯花园	新通路汇华领峯花园	90-123 m ² , 3室、4室, 住宅	90-123 m ² , 3室、4室, 住宅, 10000 元/m ²	90-123 m ² , 3室、4室, 住宅, 10000 元/m ²	90-123 m ² , 3室、4室, 住宅, 10000 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, 11000 元/m ²	90-137 m ² , 3室、4室, 住宅, 11000 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, 9500 元/m ²	75-134 m ² , 1室、2室, 住宅, 9500 元/m ²	75-134 m ² , 1室、2室, 住宅, 9500 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	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
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
	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, 11000 元/m ²	78-143 m ² , 2室、3室, 住宅, 11000 元/m ²	78-143 m ² , 2室、3室, 住宅, 11000 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, 12200 元/m ²	83-113 m ² , 3室、4室, 住宅, 12200 元/m ²	83-113 m ² , 3室、4室, 住宅, 12200 元/m ²	现房
	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, 9500 元/m ²	83-129 m ² , 2室、3室, 住宅, 9500 元/m ²	83-129 m ² , 2室、3室, 住宅, 9500 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, 9500 元/m ²	85-110 m ² , 2室、3室, 住宅, 9500 元/m ²	85-110 m ² , 2室、3室, 住宅, 9500 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室、4室, 住宅	68-120 m ² , 3室、4室, 住宅 15900 元/m ²	68-120 m ² , 3室、4室, 住宅 15900 元/m ²	68-120 m ² , 3室、4室, 住宅 15900 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

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
	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, 7000 元/m ²	96-120 m ² , 3室、4室, 住宅, 7000 元/m ²	96-120 m ² , 3室、4室, 住宅, 7000 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	79-126 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, 8888 元/m ²	70-99 m ² , 2室、3室, 住宅, 8888 元/m ²	70-99 m ² , 2室、3室, 住宅, 8888 元/m ²	现房
	世荣景观花园	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

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	7月售价(元/㎡)	8月售价(元/㎡)	9月售价(元/㎡)	楼盘进度
	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
	南光泊岸	斗门区 S272(湖心路)	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
	龙湖天澜	云湖路龙湖天澜	85-126 m ² , 3室、4室, 住宅	85-126 m ² , 3室、4室, 住宅, 13000 元/m ²	85-126 m ² , 3室、4室, 住宅, 13000 元/m ²	85-126 m ² , 3室、4室, 住宅, 13000 元/m ²	现房
	复地星愉湾二期	锦湖路复地星愉湾二期	97-140 m ² , 3室、4室, 住宅	97-140 m ² , 3室、4室, 住宅, 13000 元/m ²	97-140 m ² , 3室、4室, 住宅, 13000 元/m ²	97-140 m ² , 3室、4室, 住宅, 13000 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, 12000 元/m ²	100-104 m ² , 3室, 住宅, 12000 元/m ²	100-104 m ² , 3室, 住宅, 12000 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
	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, 7000 元/m ²	61-95 m ² , 2室、3室, 住宅, 7000 元/m ²	61-95 m ² , 2室、3室, 住宅, 7000 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, 10000 元/m ²	80-125 m ² , 3室、4室, 住宅, 10000 元/m ²	80-125 m ² , 3室、4室, 住宅, 10000 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, 13000 元/m ²	80-170 m ² , 2室、3室, 住宅, 13000 元/m ²	80-170 m ² , 2室、3室, 住宅, 13000 元/m ²	现房
	恒裕江山汇	南湖路99号	82-110 m ² , 3室、4室, 住宅	82-110 m ² , 3室、4室, 住宅, 13000 元/m ²	82-110 m ² , 3室、4室, 住宅, 13000 元/m ²	82-110 m ² , 3室、4室, 住宅, 13000 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室, 住宅	77-100 m ² , 3室, 住宅, 10500 元/m ²	77-100 m ² , 3室, 住宅, 10500 元/m ²	77-100 m ² , 3室, 住宅, 10500 元/m ²	现房

注：珠海在售楼盘价格动态表 2025 年 7、8、9 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、304

服 务 范 围

- ☆ 土地、房地产、资产、海域评估
- ☆ 基准地价、海域基准价
- ☆ 标定地价、地价动态监测
- ☆ 节约集约用地评价
- ☆ 自然资源资产核算、清查、报告编制、
平衡表编制等
- ☆ 自然资源资产价值化
- ☆ 城市更新（低效用地再开发）
- ☆ 土地规划、不动产登记代理
- ☆ 数据服务、政策研究
- ☆ 社会稳定风险评估
- ☆ 项目可行性研究

思而后行 行达高远



地
电

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

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

话：(0756) 3331038 传真：(0756) 3346083

邮箱：seeing3331038@126.com