



广东思远
GuangDong Seeing
总第 71 期

珠海市 2025 年年度 房地产市场分析报告



广东思远土地房地产评估咨询有限公司
二〇二五年十二月三十一日

目 录

第一部分 热点政策及要闻	1
一、国家相关政策及要闻	1
二、地方相关政策及要闻	6
第二部分 土地市场	14
一、土地市场供需情况	14
二、土地供应类型分析	16
三、土地交易区域分析	18
四、土地交易地价水平	20
五、历年招拍挂出让地价变化	23
第三部分 房地产市场	43
一、固定资产投资	43
二、房地产供求	43
三、房地产价格	49
第四部分 城市规划建设	52
一、城市规划	52
二、城市建设	56
第五部分 热点区域	60
第六部分 2025 年地价整体走势及预测	63
第七部分 珠海在售楼盘价格动态表（2025 年 10 月、11 月、12 月）	66



思 远 评 估

2025 年 12 月

第一部分 热点政策及要闻

一、国家相关政策及要闻

1.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提升，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，金融监管总局机关党委召开会议，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，要用好“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 2025 年 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，维护金融市场稳健运行。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

2025 年 2 月 18 日，住房和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力度和供给。住房和城乡建设部表示，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。

8.中共中央政治局会议：持续巩固房地产市场稳定态势

4月25日，中共中央政治局召开会议，会议指出，在房地产领域，要加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造；加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势，持续稳定和活跃资本市场。

9.央行：下调个人住房公积金贷款利率

中国人民银行决定，自2025年5月8日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.1%和2.6%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.525%和3.075%。

10.央行、金融监管总局发布《关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》

5月17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》，该《通知》中明确对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。在此基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构根据城市政府调控要求，按照因城施策原则，自主确定辖区各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例下限。

11.国常会：更大力度推动房地产市场止跌回稳

6月13日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，会议指出，构建房地产发展新模式，对于促进房地产市场平稳、健康、高质量发展具有重要意义，要着眼长远，坚持稳中求进、先立后破，有序搭建相关基础性制度。要扎实有力推进“好房子”建设，纳入城市更新机制加强工作统筹，在规划、土地、财政、金融等方面予以政策支持。要对全国房地产已供土地和在建项目进行摸

底，进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性，多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳。

12.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。

13.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。

14.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。

15.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。

16.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。

17.“十五五”规划公布，房地产重点部署多项工作

10月20日至23日，中共二十届四中全会在京举行。全会审议通过“十五五”规划《建议》，肯定“十四五”成就，部署“十五五”发展《建议》明确，推动房地产高质量发展。加快构建房地产发展新模式，完善商品房开发、融资、销售等基础制度。优化保障性住房供给，满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。因城施策增加改善性住房供给。建设安全舒适绿色智慧的“好房子”实施房屋品质提升工程和物业服务提升行动，建立房屋全生命周期安全管理制度。

18.住建部:加快构建房地产发展新模式，完善商品房开发融资、销售等基础制度

10月29日，住房和城乡建设部召开党员干部大会，落实中央城市工作会议要求一是以城市更新为抓手，优化结构、绿色转型、守牢安全底线，建设宜居、韧性、智慧现代化人民城市；二是构建房地产新模式，完善商品房和保障房制度因城施策满足多层次住房需求；三是发展智能、绿色建造，推动建筑业升级巩固全球竞争力。同步创造高品质生活，推进“四好”建设，改造老旧小区提升房屋全生命周期安全和物业服务，完善历史文化保护。并强化高效能治理，推进超大特大城市治理现代化。

19.全国城市更新工作推进会召开

11月21日，住建部召开全国城市更新工作推进会，指出“要认真贯彻落实《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》，因地制宜、探索创新，着力在规划、资金、运营、治理4个方面下功夫”，高质量开展城市更新，推动建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

20.12月中央经济工作会议定调“着力稳定房地产市场”

中央经济工作会议12月10日至11日在北京举行，部署2026年经济工作，明确了八大重点任务。房地产仍是明年化解重点领域风险的重中之重。“十五五”规划建议主要在民生保障领域部署房地产工作，这次中央经济工作会议对房地产工作的部署，主要集中在“坚持守牢底线，积极稳妥化解重点领域风险”这项重点任务中。会议提出，着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。深化住房公积金制度改革，有序推动“好房子”建设。加快构建房地产发展新模式。

21.全国住房城乡建设工作会议：2026年着力稳定房地产市场

12月22日-23日全国住房城乡建设工作会议明确，房地产政策基调从“止跌回稳”转向“着力稳定市场”，进入长效机制建设期。2026年重点围绕控增量、去库存、优供给等推进工作，包括实施“以人定房、以房定地”、支持刚性和改善性住房需求、防范房企债务风险、推进“好房子”建设等。长远将加快构建房地产发展新模式，依托新型城镇化释放市场潜力。

22.财政部发布个人销售住房增值税政策

12月30日，财政部发布关于个人销售住房增值税政策的公告。个人(不含个体工商户中的一般纳税人，下同)将购买不足2年的住房对外销售的，按照3%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征增值税，自2026年1月1日起施行。

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）》

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）》（以下简称《总体规划》），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。

《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.珠海市发布《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，珠海发布《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.珠海市发布《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

2 月 23 日，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)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)》，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

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，珠海市自然资源局公布《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。

8.珠海市发布《关于珠海市促进房地产高质量发展的若干措施》

5月6日，珠海市住房和城乡建设局等五部门联合印发了《关于珠海市促进房地产高质量发展的若干措施》（珠建〔2025〕83号）（以下简称《若干措施》），《若干措施》内容包括“加强用地管理、提升住房建设品质、支持住房消费、加快存量商品房去化、强化要素保障”五方面。共涉及：合理控制新增房地产用地供应、妥善处置闲置存量土地、支持新型住宅产品建设、强化住宅产品质量管控、鼓励丰富居住空间形式、鼓励住宅用地配套设施建设、加快推进城中村改造、鼓励住房“以旧换新”、支持新来珠青年人才在珠置业、优化公积金贷款政策、出台房票安置政策、推进收购存量商品房、探索既有商业办公建筑用途合理转换、便利义务教育入学、调整开竣工违约金标准、推行“拿地即开工，交房即发证”等16条具体措施。以此推动我市房地产市场加速止跌回稳，加快构建我市房地产发展新模式，促进房地产高质量发展，更好满足人民群众对优质住房的新期待。

9.珠海市住房公积金管理中心发布《关于调整个人住房公积金贷款利率的通知》

5月7日，珠海市住房公积金管理中心发布通知，自2025年5月8日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。具体内容：一、自2025年5月8日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.1%和2.6%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.525%和3.075%；二、2025年5月8日起发放的个人住房公积金贷款，执行新的个人住房公积金贷款利率；三、2025年5月8日前已发放的个人住房公积金贷款，根据借款合同约定，自2026年1月1日起执行新的个人住房公积金贷款利率。

10.珠海市住建局发布《珠海市住房“以旧换新”专项补贴申报指引》

5月23日，珠海市住建局官网公布了《珠海市住房“以旧换新”专项补贴申报指引》，根据指引，在实施时间内，对个人购买珠海市域范围内（横琴粤澳深度合作区除外）新建商品住房，并在此期间内出售珠海市域范围内（横琴粤澳深度合作区除外）原有家庭住房，按换购新房网签价格1%，最高不超过3万元给予住房“以旧换新”专项补贴。买新房和卖旧房不限先后顺序，专项补贴

按“卖一买一”进行申领。但不包括保障房、人才房、安置房等政策性住房，也不包括法拍房。

11.珠海市自然资源局发布《关于变更我市 2025 年第一批次拟出让住宅用地清单公告》

珠海市自然资源局发布重要公告，对 2025 年第一批次拟出让住宅用地清单进行动态调整。公告显示，原计划推出的 8 块住宅用地，经综合研判市场需求、土地开发实际情况等因素后，作出调整：将序号 1-6 的六宗地块从拟出让清单中调出，最终拟出让住宅用地数量由 8 块减少为 2 块。

12.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）》（以下简称《办法》），自 2025 年 9 月 1 日施行，有效期至 2027 年 8 月 31 日。《办法》规范了珠海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。

13.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。

14.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，估价日期为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。

15.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和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。

16.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。

17.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。

18.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。

19.《珠海市保障性租赁住房管理办法（公开征求意见稿）》

10月21日，珠海住建局就《保障性租赁住房管理办法》公开征求意见，核心内容旨在加强住房保障，主要面向在珠海的新市民和青年群体，其要点如下：一、房源主要通过新建、改建、存量盘活三种方式筹集。户型以不超过70平方米的小户型为主，并设定了明确的工程质量与室内装修标准。特别提出可将符合条件的LOFT、SOHO项目变更为保障性租赁住房。二、保障性租赁住房主要面向新市民和青年人，可向个人、家庭或用人单位整体出租。其租金接受政府指导，低于同地段、同品质的市场租赁住房。三、管理办法明确了市级统筹、区级负责的职责分工。项目实行认定期限管理，运营期限原则上不少于6年，期满可申请续期，并要求运营单位建立完善的运营服务机制。区级住建部门将进行定期抽查巡查，对违规行为明确了相应的法律责任。

20.《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》

个人住房贷款“商转公”细则于2025年12月22日实施：珠海市住房公积金管理中心发布相关实施细则，覆盖珠海及横琴粤澳深度合作区，有效期5年。核心内容包括：一、申请条件：申请人需连续正常缴存公积金12个月以上，账户状态正常；原商贷已正常还款12个月以上，近5年无严重逾期记录；所购住房已取得不动产权证，无权利限制情形，且需获原商贷银行同意。二、贷款额度与期限：额度不超过原商贷余额减去6期月还款本息及5万元保留余额，同时不高于房产评估价值的80%；贷款期限不超过原商贷剩余年限。三、利率与流程：执行公积金贷款基准利率，商业贷款部分按各银行政策执行；申请人向原商贷银行申请并提交材料，经银行初审、公积金中心审批后，签订合同办理抵押登记，贷款资金用于偿还原商贷。

第二部分 土地市场

一、土地市场供需情况

2025年，珠海市土地市场在“严控增量、优化存量”政策主导下深度调整。政府建立要素联动机制精准供地，积极运用专项债资金收储、置换存量闲置土地，推动“退地又拿地”的存量优化模式，整体土地供应节奏与出让规则在引导地价理性回归。但受市场需求端修复节奏偏缓、前期政策滞后性等因素叠加影响，珠海市2025年土地市场整体处于平稳修复的调整周期。

2025年土地成交面积和成交金额均同比减少 截止至12月31日，2025年珠海市土地出让成交面积共122.65万 m^2 ，比2024年的166.69万 m^2 减少了26.41%，成交金额60.08亿元，比2024年的79.13亿元减少了24.07%。2024年、2025年珠海市土地出让成交总体情况比较见下表。

表 2-1 2024 年、2025 年珠海市土地出让成交总体情况比较

年份	成交宗数 (宗)	土地面积 (万 m^2)	总建筑面积 (万 m^2)	成交总价(亿 元)
2024	50	166.69	435.43	79.13
2025	53	122.65	304.79	60.08
增长率	6.00%	-26.41%	-30.00%	-24.07%

注：以上数据来自广东省公共资源交易平台，数据截止至2025年12月31日（下同）。

工业用地供应为主。2025年全市挂牌出让成交土地共53宗。其中工业用地全年成交38宗，占比达71.70%，香洲区5宗、金湾区23宗、斗门区10宗，是土地出让的核心类型，反映珠海当前重点布局产业发展、强化工业用地保障的导向；住宅用地成交10宗，占比18.87%，香洲区5宗、金湾区3宗、斗门区2宗，供应规模较小，与市场需求端修复偏缓的态势相匹配；商业用地仅成交4宗，占比7.55%，香洲区3宗、斗门区1宗，受当前商业类物业库存压力，供应收缩；其他用地成交1宗，占比1.89%，位于斗门区，为供电用地。

商业、住宅用途用地主要为本地国企拿地。以华发集团、大横琴集团及珠海九洲开发建设公司为代表，主体呈现国企主导的特点，一方面体现了市场调整期民企投资信心不足、拿地意愿偏弱的现状；另一方面也反映出国企在托底土地市场、保障重点居住、商业项目有序推进中的核心作用，有助于稳定市场

预期、把控项目开发品质。

珠海市土地出让成交各区域各用途宗数统计见表 2-2、珠海市各用途出让成交土地宗数占比见图 2-1。

表 2-2 2025 年珠海市土地出让成交各区域各用途宗数统计表

单位：宗

用途 区域	商业	住宅	工业	其他	合计
香洲区	3	5	5	0	13
金湾区	0	3	23	0	26
斗门区	1	2	10	1	14
合计	4	10	38	1	53

注：住宅用途包含二类居住、二类居住+娱乐康体+商业；商业用途包含商业用地、旅馆业+商业（B6+B1）；工业用地包含一类工业用地、二类工业用地、三类工业用地；其他用途包含供电用地等（下同）。

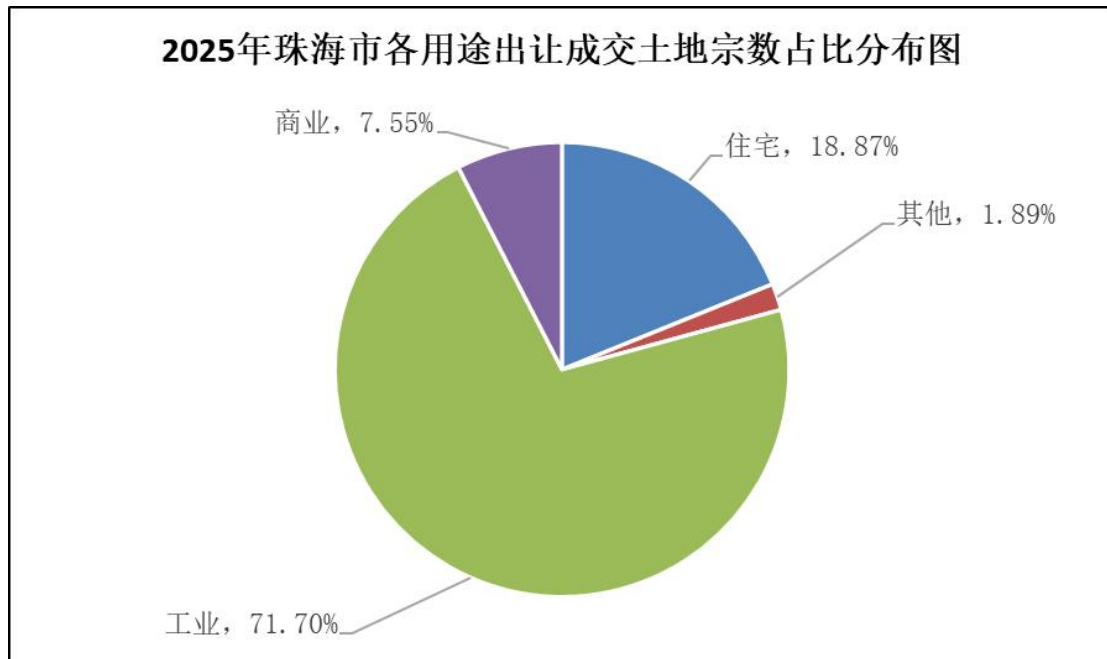


图 2-1 2025 年珠海市各用途出让成交土地宗数占比分布图

成交集中于第四季度，市场热度后移。全年 53 宗成交土地中，第四季度占 26 宗（近 50%），土地面积、总建筑面积、成交总价分别占全年的 46.29%、48.12%、67.15%，是全年成交的核心节点，体现土地供应与交易向年末集中的特点。前三季度成交节奏平缓，单季度均为 9 宗，第四季度放量明显，或与政策集中落地、企业年度拿地计划收尾有关。珠海市土地出让各用途宗数季度统

计见表 2-3。

表 2-3 2025 年珠海市土地出让各用途宗数季度统计表

季度	用途	成交宗数 (宗)	土地面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万m ²)	成交总价 (亿元)
第一季度	住宅	3	14.09	19.31	13.39
	工业	5	10.60	39.47	0.50
	其他	1	1.08	2.17	0.04
	汇总	9	25.77	60.95	13.93
	占全年总比	16.98%	21.01%	20.00%	23.18%
第二季度	工业	9	15.37	44.07	0.80
	汇总	9	15.37	44.07	0.80
	占全年总比	16.98%	12.53%	14.46%	1.33%
第三季度	住宅	1	2.10	4.62	3.83
	工业	8	22.64	48.50	1.18
	汇总	9	24.74	53.12	5.01
	占全年总比	16.98%	20.17%	17.43%	8.34%
第四季度	商业	4	1.36	2.01	0.43
	住宅	6	16.59	37.20	37.88
	工业	16	38.82	107.44	2.04
	汇总	26	56.77	146.65	40.35
	占全年总比	49.06%	46.29%	48.12%	67.15%
全年	合计	53	122.65	304.79	60.09

二、土地供应类型分析

工业用地成交面积占比居首。截止至 12 月 31 日，2025 年珠海市各类用地交易量中，商业用地成交土地面积为 1.36 万 m²，占全市 1.11%；住宅用地成交土地面积为 32.78 万 m²，占比为 26.73%；工业用地成交土地面积为 87.43 万 m²，占比为 71.28%；其他用地成交土地面积为 1.08 万 m²，占比为 0.88%。珠海市 2025 年各用途出让土地成交面积占比分布见图 2-2。

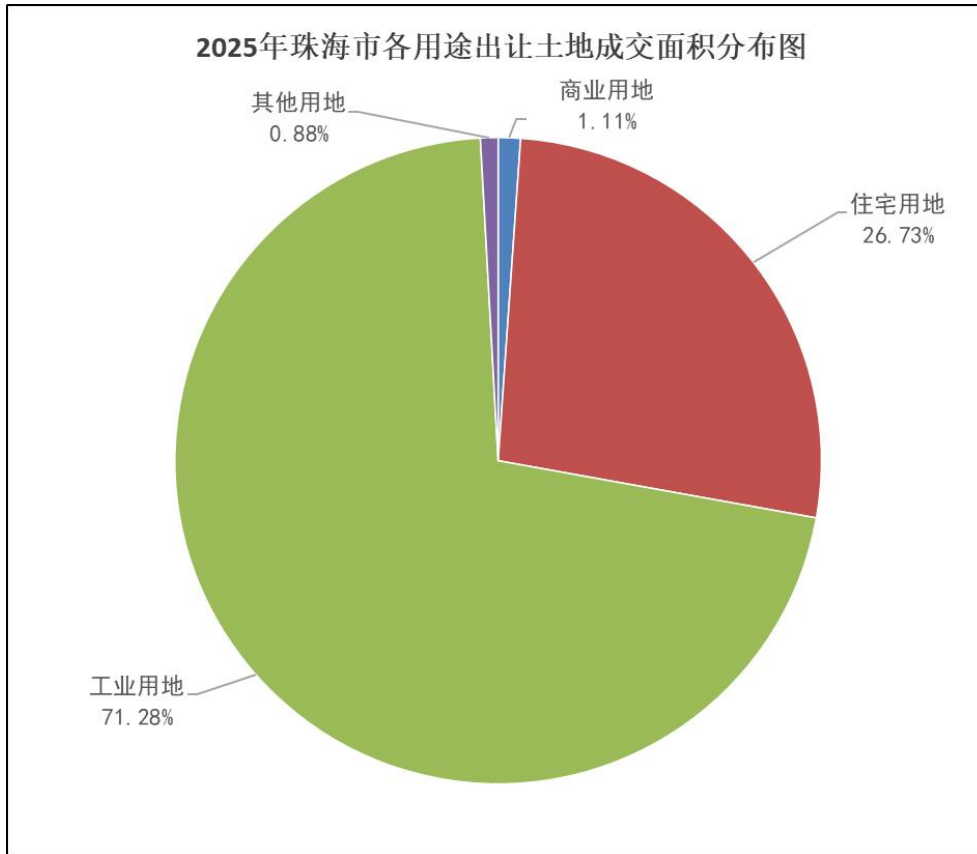


图 2-2 珠海市 2025 年各用途出让土地成交面积占比分布图

住宅用地成交总价占比最大。2025 年珠海市各类用地交易总价中，商业用地成交总价为 0.43 亿元，占全市土地成交总价比例为 0.72%；住宅用地成交总价为 55.10 亿元，占全市土地成交总价比例为 91.70%；工业用地成交总价为 4.52 亿元，占全市土地成交总价比例为 7.52%；其他用地成交总价为 0.04 亿元，占全市土地成交总价比例为 0.07%。从供应类型来看，2025 年珠海市土地市场呈现“产业导向为核，居住托底为稳，价值结构分化”的鲜明特征。珠海市 2025 年各用途出让土地成交金额占比分布见图 2-3、各用地类型的土地出让成交情况见表 2-4。

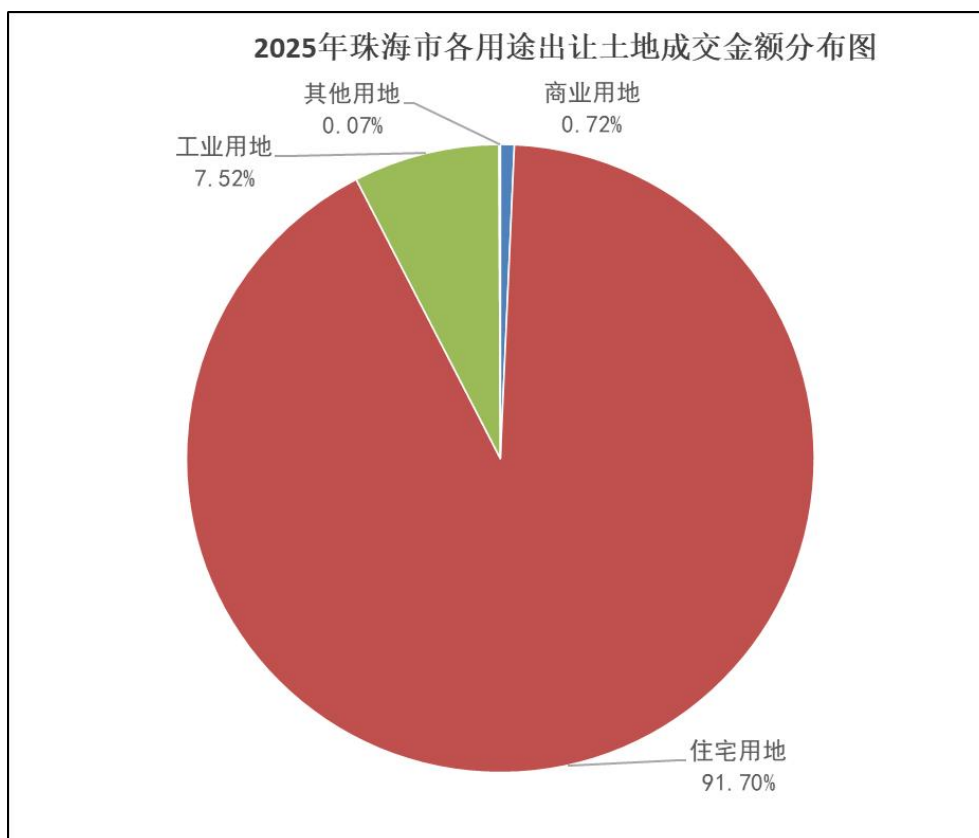


图 2-3 珠海市 2025 年各用途出让土地成交金额占比分布图

表 2-4 2025 年各用地类型的土地出让成交情况比较

用地性质	宗数 (宗)	土地面积 (万m ²)	所占比例	总建筑面积 (万m ²)	所占比例	成交总价 (亿元)	所占比例
商业用地	4	1.36	1.11%	2.01	0.66%	0.43	0.72%
住宅用地	10	32.78	26.73%	61.12	20.05%	55.1	91.70%
工业用地	38	87.43	71.28%	239.49	78.58%	4.52	7.52%
其他用地	1	1.08	0.88%	2.17	0.71%	0.04	0.07%
合计	53	122.65	100.00%	304.79	100.00%	60.09	100.00%

三、土地交易区域分析

金湾区主导规模，香洲区支撑价值。2025 年珠海土地交易的区域格局呈现鲜明的功能分化特征：金湾区以 26 宗交易、64.76 万 m² 土地面积、153.37 万 m² 总建筑面积的规模，成为全市土地供应的核心承载区，其中高栏港、三灶镇与红旗镇的集中供地，匹配了其产业发展的核心定位，主导了全市土地交易的规模基底；而香洲区虽交易宗数仅 13 宗、土地面积 16.58 万 m²，但成交总价达 29.8 亿元，占全市近五成，尤其是南湾、高新区等板块，凭借高价值用地筑牢

了全市土地市场的价值支柱；斗门区则以 14 宗交易、41.31 万 m² 土地面积的规模，形成了外围区域的配套型供地补充。整体来看，珠海各区域土地交易既贴合自身发展定位，也共同构建了“规模有承载、价值有支撑”的土地配置体系。2025 年各区域出让土地成交情况见表 2-5、表 2-6、图 2-4。

表 2-5 2025 年各区出让土地成交情况

区域		交易宗数 (宗)	土地面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万 m ²)	成交总价 (亿 元)
香洲区	吉大	1	0.76	1.7	3.2
	前山	1	0.74	3.09	0.07
	南湾、洪保十	6	3.83	9.8	10.47
	高新区	5	11.25	31.09	16.06
	小计	13	16.58	45.68	29.8
金湾区	高栏港	10	27.75	60.5	3.22
	三灶镇、红旗镇	16	37.01	92.87	13.83
	小计	26	64.76	153.37	17.05
斗门区	小计	14	41.31	105.74	13.24
全市	总计	53	122.65	304.79	60.09

注：前山成交的为 1 宗工业用地，成交总价较低。

表 2-6 2025 年各区出让土地成交份额

区域	宗数 (宗)	比例	土地面积 (万 m ²)	比例	总建筑面积 (万 m ²)	比例	成交总价 (亿元)	比例
香洲区	13	24.53%	16.58	13.52%	45.68	14.99%	29.8	49.59%
金湾区	26	49.06%	64.76	52.80%	153.37	50.32%	17.05	28.37%
斗门区	14	26.42%	41.31	33.68%	105.74	34.69%	13.24	22.03%
合计	53	100.00%	122.65	100.00%	304.79	100.00%	60.09	100.00%

注：百分比为各区域交易土地面积、总建筑面积、成交总价占全年交易土地面积、总建筑面积、成交总价的比例。

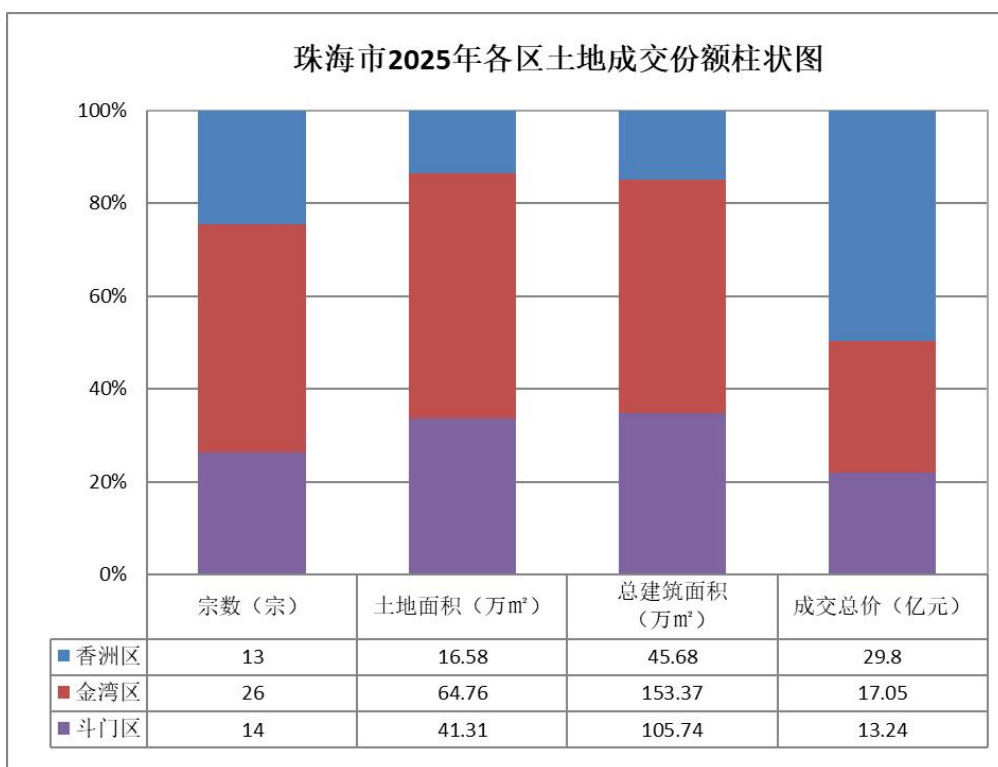


图 2-4 珠海市 2025 年各区土地成交份额柱状图

四、土地交易地价水平

土地成交价均以底价成交。2025 年香洲区商业、住宅和工业用地平均地价分别是 3481 元/m²、12140 元/m²和 773 元/m²。香洲区成交了 5 宗住宅用地，分别位于吉大、保税区、高新区，均为“四化”（数字化、智慧化、绿色化、产业化）住宅用地。

金湾区住宅、工业用地平均地价分别为 8183 元/m²、533 元/m²。金湾区成交 3 宗住宅用地，含 2 宗“四化”住宅用地。

斗门区商业、住宅和工业用地平均地价分别为 2070 元/m²、6785 元/m²和 463 元/m²。斗门区成交 2 宗住宅用地，均为“四化”住宅用地。

2025 年珠海市各区出让成交土地平均地价见表 2-7、2025 年珠海市各区土地出让成交价格比较柱状图见图 2-5。

表 2-7 2025 年珠海市各区出让成交土地平均地价

土地用途	区域	平均地价（元/m ² ）
商业	香洲区	3481
	斗门区	2070
住宅	香洲区	12140
	金湾区	8183
	斗门区	6785
工业	香洲区	773
	金湾区	533
	斗门区	463
其他	斗门区	351

注：①平均地价中商业、住宅用地为楼面地价，工业、其他用地为地面地价；

②平均地价为出让成交地块均价的算术平均值；

③香洲区商业用途出让地共三宗，均位于保税区，非传统地表商业用地，为地上空间出让，无独立地表权，仅用于建设跨街商业廊道，开发权受限，地价按“空间价值而非完整土地价值”核算，因此基准价格远低于同片区常规商业用地。

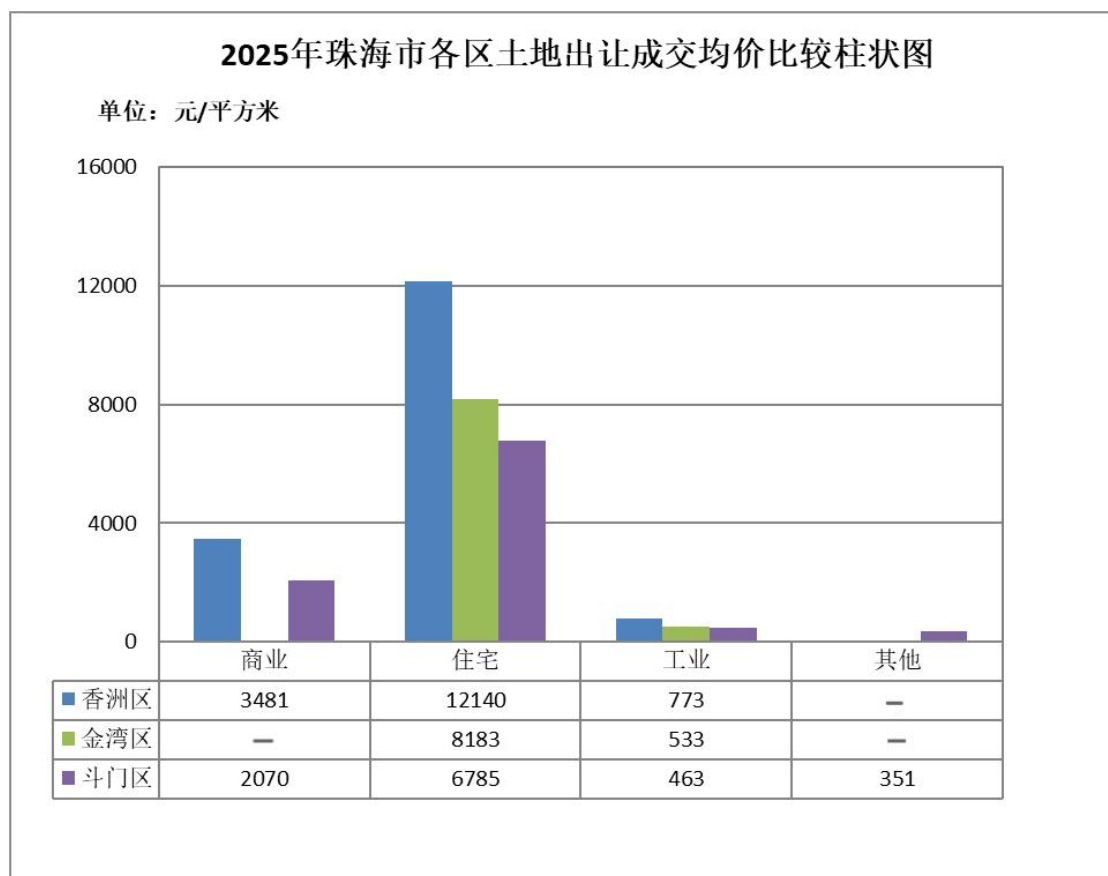


图 2-5 2025 年珠海市各区土地出让成交均价比较柱状图

2025 年珠海市土地出让地块中，成交总价最高的地块为 25062/珠自然资储 2025-08，该地块位于高新区前环片区情侣北路南、前湾二路东侧，规划用途为

二类居住用地，用地面积 43670.51 平方米， $1.0 \leq \text{容积率} \leq 2.24$ ，计容积率建筑面积 97748.4 平方米。该地块起始价为 99900 万元，于 2025 年 12 月 5 日由珠海华淇开发建设有限公司竞得，成交价为 99900 万元，楼面地价为 10220 元/m²。



高新区前环片区情侣北路南、前湾二路东侧地块

2025 年珠海市土地出让地块均以底价成交。以底价成交的地块中，成交单价最高的地块为 25064/珠自然资储 2025-01，该地块位于香洲区吉大海愉路北侧、滨海路东侧，规划用途为二类居住、娱乐康体、商业，用地面积为 7585.02 平方米，计容积率建筑面积 17080 平方米， $1.0 \leq \text{容积率} \leq 2.3$ 。该地块于 2025 年 12 月 9 日由珠海九洲开发建设有限公司以楼面地价 18735 元/m²、总价 32000 万元竞得，以底价成交，从区位来看，地块临近九洲港客运码头，临一线海景。按照规划，该地块未来有望打造为一个集居住、娱乐、休闲、商业等功能于一体的综合体地标项目。



香洲区吉大海愉路北侧、滨海路东侧地块

五、历年招拍挂出让地价变化

从表 2-8 看出，从 2004 到 2007 年招拍挂出让土地以来，珠海市出让地价逐年波动上涨的态势，2008 年受全球金融风暴影响有所回落，至 2009 年成交金额达到一个高峰为 166 亿元，2010 年由于抑制投资各类政策出台，成交多以工业和其他用地为主，成交价格偏低，全年成交总金额为 65 亿元，回落至与 2007 年同等水平。而自 2011 年起至 2013 年，总成交建筑面积、总成交金额和综合楼面地价呈持续上升趋势，2014 年土地市场较 2013 年热度减退，但保持稳定态势，2017 年的成交宗数为历年最多，但多为底价成交地块，且工业用地较多，总体价格较低。2015 年在宽松的政策环境下，珠海市土地市场热度回升。2016 年利好政策持续发酵，珠海市土地市场较热，年内拍出多宗高价地块，刷新历史纪录，平均地价达 3069 元/平方米，总成交金额达 243 亿元。2017 年，珠海市政府加大推地力度，出让土地宗数、成交用地面积和成交总金额较 2016 年均大幅上涨，但受限购政策影响，多为底价成交地块，且工业用地

较多，平均地价较 2016 年有所下降。2018 年，受调控政策持续影响，珠海市土地市场供应收紧，多为底价成交地块，受基础建设投入加大等影响，平均地价较 2017 年小幅上涨。2019 年，调控政策仍然从紧，珠海市土地市场整体较稳，平均地价保持上涨态势。2020 年受疫情影响，平均地价有所下降。2021 年受横琴粤澳深度合作区、鹤洲新区（筹）等政策影响，珠海平均地价较 2020 年有所上涨。2022 年，受新冠疫情反复及经济下行等多重因素的影响，地价有所回落。2023-2025 年，土地市场整体呈现“缩量提质、结构性分化”的核心特征，2025 年成交金额仅 60.09 亿元，是市场需求降温后供地节奏适配的结果。

2004-2025 年珠海市招拍挂出让土地见表 2-8，历年地王统计表见表 2-9，2025 年土地使用权出让统计表见表 2-10。

表 2-8 2004-2025 年珠海市招拍挂出让土地

年 度	宗数	总成交用地面积 (万 m ²)	总成交建筑面积 (万 m ²)	总成交金额 (亿元)	平均地价 (元/m ²)
2004 年	9	67.6	13.61	1.71	1254
2005 年	10	33	68.74	10.44	1519
2006 年	7	53.53	106.76	27.97	2620
2007 年	12	109.61	223.56	66	2952
2008 年	14	212.22	185.37	4.74	256
2009 年	22	527.73	619.75	165.68	2673
2010 年	45	428.96	548.37	65	1185
2011 年	79	645.92	766.99	79.22	1033
2012 年	56	580.09	806.9	122.1	1513
2013 年	89	507.94	1060.65	431.54	2543
2014 年	100	464.45	778.51	162.49	1858
2015 年	85	368.63	747.87	207.16	2245
2016 年	91	582.35	937.81	243.08	3069
2017 年	199	718.6	1426.69	428.67	2673
2018 年	76	408.09	917.77	230.52	3121
2019 年	82	521.53	957.85	457.09	3965
2020 年	109	652.29	1428.25	383.22	2821
2021 年	74	357.21	860.53	244.5	3384

年 度	宗数	总成交用地面积 (万 m ²)	总成交建筑面积 (万 m ²)	总成交金额 (亿元)	平均地价 (元/m ²)
2022 年	134	753.09	2026.56	280.09	2206
2023 年	68	311.65	803.04	81.59	1715
2024 年	50	166.69	435.43	79.13	2525
2025 年	53	122.65	304.79	60.09	2499

注：①以上数据来自珠海市公共资源交易中心历年地块出让统计表。

②2008 年出让土地多为工业用地，土地面积大，成交价格低。

③2004 年至 2012 年平均地价为总成交金额除以总建筑面积，2013 年至 2025 年平均地价为各区各用途平均地价的算术平均值。

表 2-9 2004-2025 年珠海市土地挂牌公开交易中的“高价地”

年份	用地位置	用地面积 (m ²)	用地 功能	容积率	成交总 价 (亿元)	平均楼 面单 价 (元/ m ²)	高价地 类型	开发楼盘 或竞得单位
2004	前山河西岸、昌盛路 北侧	473318.28	住宅、商业、 酒店、办公	≤1.7	12.79	1590	当年总价最 高	华发世纪城
2005	石花东路北侧（九洲 花园东侧）	10402.07	住宅	3	1.086	3480	当年单价最 高	华发九洲
2006	南屏珠海大道北、南 湾大道东、前山河南 侧、华发新城以西	354458.59	住宅、商业、 酒店、办公	≤2.05	26.2	3510	当年总价最 高	华发新城第 五期
2007	前山河西岸、前山大 桥南侧	272218.74	住宅、商业、 酒店、办公	≤2.0 ≤3.5	46.5	7700	当年总价最 高、当年单 价最高	中信红树湾
2008	珠海市迎宾北路西 （“天上人间”）	213913.53	住宅、别墅及 配套设施	1	16.2	7573	当年总价、 单价最高	华发山庄
2009	十字门商务区马骝洲 及北山咀	534708.20	住宅、商务公 寓、办公、酒 店、商业	3.5	70.18	3750	当年总价最 高	十字门商务 区
2009	情侣北路南段唐家湾 填海区	339573.20	居住、商业服 务设施用地	≤3.0 ≤1.5 ≤2.5	66.15	7400	当年单价最 高	格力海岸
2009	斗门区黄杨一路西侧	151560.44	商住	1.5	5.68	2500	当年斗门区 单价最高	华发依山郡 花园
2010	拱北九洲大道南侧	68220.55	办公、商务公 寓、酒店、商 业	3.5	10.79	4520	当年总价最 高、单价最 高	中海富华里

年份	用地位置	用地面积 (m ²)	用地 功能	容积率	成交总 价 (亿元)	平均楼 面单价 (元/ m ²)	高价地 类型	开发楼盘 或竞得单位
2010	珠海市金湾西湖城区 金铭东路南侧、机场 东路西侧	109940.60	住宅、商业	≤3.0	0.82	2500	当年金湾区 单价最高	保利香槟国 际
2010	斗门区白蕉镇白蕉路 东侧	137061.10	住宅、商业	≤2.0	5.48	2000	当年斗门区 单价、总价 最高	万科·魅力 之城
2011	珠海市唐家湾情侣北 路（南段）	229439.38	住宅、商业	≤2.5	20.96	6000	当年总价最 高、单价最 高	仁恒滨海半 岛
2011	金湾区三灶镇南涌路 东侧	6294.30	住宅、商业	≤2.5	0.68	4300	当年金湾区 单价最高	清远市伯爵 园旅游发展 有限公司
2011	斗门区白藤头湖心路 以东、白藤四路以南	17048.10	住宅、商业	≤2.0	1.36	3980	当年斗门区 单价、当年 总价最高	蓝郡轩
2012	唐家湾情侣北路（南 段）	123292.19	住宅（二 类）、商业	地块 一、 三： 1.0- 2.5； 地块 二： 1.0-2.0	17.37	6000	当年总价最 高、单价最 高	保利海上五 月花
2012	金湾区三灶镇金海岸 大道南侧	51080.80	住宅、商业	≤2.5	3.86	3020	当年金湾区 单价最高	晋和天庆花 园
2012	斗门区白蕉镇白蕉路 以东、虹桥三路南北 侧	198204.20	住宅、商业 （商业建筑面 积比例 10%）	2	8.36	2110	当年斗门区 单价最高	时代倾城
2013	横琴新区琴扬道东 侧、港澳大道南侧、 知音北道西侧、濠江 路北侧	129647.71	地块 1、地块 2:二类住宅用 地；地块 3： 二类社区其它 设施及商业设 施	地块 1、地 块 2： ≤2.5； 地块 3： ≤1.8	58.62	18400	当年香洲区 单价最高 （含原横琴 新区）	华发悦府

年份	用地位置	用地面积 (m ²)	用地 功能	容积率	成交总 价 (亿元)	平均楼 面单 价 (元/ m ²)	高价地 类型	开发楼盘 或竞得单位
2013	横琴新区环岛西路东 侧、横琴大道南侧	114370.64	酒店、办公、 商业、住宅和 口岸设施用地	(约) ≤ 11.33	77.74	6000	当年香洲区 总价最高 (含原横琴 新区)	珠海大横琴 投资有限公司
2013	唐家湾铜鼓角情侣北 路北、唐家港东路西 侧	56190.72	住宅、商业	1.0-3.0	19.39	11500	当年香洲区 单价最高 (不含原横 琴新区)	华发绿杨湾
2013	斗门区湖心路以东、 白藤九路北侧	119169.41	住宅、商业 (商业建筑面 积占 10%、 住宅建筑面 积占 90%)	1.0-2.5	10.04	3370	当年斗门区 总价最高、 单价最高	时代·香海 彼岸
2013	金湾区红旗镇金荷路 南侧、珠海大道北侧	5745.90	住宅、商业	1.0-2.0	0.44	3800	当年金湾区 单价最高	藤荣尚府
2014	拱北九洲大道南、白 石路西侧	32181.25	住宅	1.0-3.5	18.47	16400	当年香洲区 (不含原横 琴新区)单 价最高	中铁·诺德 国际花园
2014	金湾区航空新城金二 路西侧、金山大道南 侧	101864.46	住宅、商业用 地	1.0-约 2.056	8.48	4050	当年金湾区 单价最高	中海左岸岚 庭
2015	夏湾湾六路南侧、昌 盛路北侧用地	15876.62	二类居住	1.0-3.5	9.78	17600	当年香洲区 (不含原横 琴新区)单 价最高	九龙湾名园
2015	南湾大道东侧、国防 路南侧	11518	二类居住用地	1.0-3.0	6.08	17600	当年香洲区 (不含原横 琴新区)单 价最高	碧桂园·濠 月湾

年份	用地位置	用地面积 (m ²)	用地 功能	容积率	成交总 价 (亿元)	平均楼 面单价 (元/ m ²)	高价地 类型	开发楼盘 或竞得单位
2015	十字门商务区湾仔片区、通航一路东侧	60138.39	A2、A5 地块为居住；A7 地块为办公、酒店、商业、住宅（其中办公、酒店比例占 45%，商业比例占 20%，住宅比例占 35%）	A2、A5 地块≤3.5 且>1.0；A7 地块≤5.5 且>1.0	28.04	10950	当年总价最高	时代保利中环广场
2016	金湾区西湖片区启动区金河大道北侧、迎河东路东侧	78570.17	二类住宅	1.0-2.23	33.4	19050	历史金湾区单价最高、总价最高	崇峰壹号院
2016	科技创新海岸北围片区科创横四路南、新湾七路西侧	14287.34	二类住宅	1.0-3.0	12.48	29120	历史珠海市单价最高（含原横琴新区）	格力海云居
2017	横琴新区千寿道东侧、爱琴路南侧、千福道西侧、环岛北路北侧	169301.35	二类居住用地、中小学用地（小学）、社会停车场用地、道路用地、公园绿地	≤约 1.346	50.12	22000	当年总价最高	中冶逸璟公馆
2018	斗门区湖心路以西、腾逸路北侧	47364.13	S1、S4 区域为二类住宅、商业混合用地，S2 区域为二类服务设施（邻里中心）、商业混合用地，S3 区域为二类服务设施用地（幼儿园），其余为道路	S1、S4 为 1.0<A≤2.5；S2≤1.2；S3≤1.0	12.46	13042	历史斗门区单价、总价最高	建发玺园
2019	香洲区春风路南侧	19703.04	二类居住	1.0-3.0	14.6	24700	当年单价最高	建发·央璟

年份	用地位置	用地面积 (m ²)	用地 功能	容积率	成交总 价 (亿元)	平均楼 面单价 (元/ m ²)	高价地 类型	开发楼盘 或竞得单位
2019	港珠澳大桥珠海口岸、联检大楼北侧	225563.09	商务、旅馆、商业、会展、综合交通枢纽、社会停车场	≤约4.29	56.40	5828	当年总价最高	珠世茂港珠澳口岸城
2020	十字门中央商务区湾仔片区金碧路东侧、南湾大道南侧、会展四路西侧、情侣南路北侧	192250.4	商务公寓（住宅）、二类居住、商业、幼托、二级邻里中心及城市道路用地	约2.34	104.76	23281	当年单价最高、历史珠海市总价最高	中海寰宇天下、中海汇德里
2021	保税区保西路东侧、宝和路南侧	66794.53	二类居住、商业、广场、道路用地	2.20	30.16	20558	当年单价最高	万科琴语新澳
2021	高新区科创北围金业南路北、新湾五路西侧	146009.86	二类居住+商业+商务+旅馆业+公园绿地+文化设施+小学+城市道路	1.0-1.46	31.56	8776	当年总价最高	华润置地广场海湾润府
2022	致远路东侧、园明纵路西侧	15174.74	二类居住	1.0-3.1	6.88	14625	当年单价最高	兴格·邻礼
2022	金湾区双湖路东侧、安高路北侧	164018.26	二类居住、小学（36班）、道路	1.0-2.13	34.65	9898	当年总价最高	四季湖茵花园
2023	晨光路南侧、民生路西侧	17002.12	二类居住	1.0-2.2	5.22	13955	当年单价最高	鸿鹤雅苑
2023	高新区金鼎片区金官路西、金文路南侧	160462.32	二类居住、小学、城市道路	1.0-2.05	22.56	6864	当年总价最高	港湾新城
2024	香洲健民路北侧、旅游路东侧	79276.59	二类居住	1.0-2.72	34.53	16007	当年总价、单价最高	珠海华谷开发建设有限公司
2025	香洲区吉大海愉路北侧、滨海路东侧	7585.02	二类居住、娱乐康体、商业	1.0-2.3	3.2	18735	当年单价最高	珠海九洲开发建设有限公司
2025	高新区前环片区情侣北路南、前湾二路东侧	43670.51	二类居住	1.0-2.24	9.99	10220	当年总价最高	珠海华淇开发建设有限公司

表 2-10 2025 年度珠海市土地交易（出让）案例表

序号	土地使用权情况							交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (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 (万元)	平均地 价 (元/ m ²)	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	571.08	2025/1/3	949	54.1955	949	珠海深能洪湾电力有限公司	1.准入产业类别：水的生产和供应业；2.限高≤24 米
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	380	351	珠海华和生态科技有限公司	限高：18 米
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	≤2.19 且 >1.0	21947.45	2025/2/21	8100	17778	8100	珠海兴格西部城市发展有限公司	1.限高≤60 米 2.竞得人应当配套建设并无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）。
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	42752.7	2025/2/14	537	765	537	珠海市新如新服饰有限公司	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
5	25002/TJ24 09	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 (计容积率建筑面积 ≥16250.05 平方米， 且 ≤22750.07	22750.07	2025/2/14	647	420.5513	647	珠海鼎旭实业有限公司	1.准入产业类别：高端装备制造 业 2.限高≤70 米

序号	土地使用权情况							交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (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 (万元)	平均地 价 (元/ m ²)	竞得单位	
						平方米)							
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且≤3.0	29992.41	2025/2/26	440	440	440	珠海金渔食品有限公司	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
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	298669.8	2025/3/11	440	3286	440	红海番茄智能产业基地（广东）有限公司	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。
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	45300	6788	珠海斗门大横琴琴铖房地产开发有限公司	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.限高≤54米。
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	≤约1.31且>1.0	104414.8	2025/3/18	6781	70800	6781	珠海斗门大横琴琴铖房地产开发有限公司	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（建筑面积247.30-329.73平方米）、公共厕所（1处，建筑面积约60-

序号	土地使用权情况							交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (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 (万元)	平均地 价 (元/ m ²)	竞得单位	
													80平方米/处)、邮政快递服务用房(建筑面积≥70平方米)。3.限高≤80米。
10	25009/珠自然资金工2024-18号	珠海经济技术开发区石油化工区石化八路西北侧	11308.9	三类工业用地	50年	0.6≤容积率≤1.8	20356.02	2025/4/1	515	582.4084	515	珠海市南水镇南场村经济联合社	1.准入产业类型:《国民经济行业分类》“26.化学原料和化学制品制造业”中“2642.油墨及类似产品制造”范围。 2.建筑限高:≤24米。
11	25012/珠自然资金工2025-01号	珠海经济技术开发区石油化工区平湾四路西南侧	16606.98	三类工业用地	50年	0.6≤容积率≤1.8	29892.56	2025/4/16	517	858.5809	517	珠海市名香生物科技有限公司	1.准入产业类别:《国民经济行业分类》“26.化学原料和化学制品制造业”中“2684.香料、香精制造”范围。 2.建筑限高:≤24米。
12	25013/珠自然资金工2024-20号	金湾区红旗镇联湖路西侧、金城北路北侧	12048.09	一类工业用地	50年	1.0≤容积率≤3.0	36144.27	2025/5/7	513	618.0671	513	创锋传动科技(广东)有限公司	1.准入产业类别:《国民经济行业分类》“34.通用设备制造业”中“3459.其他传动部件制造”范围; 2.建筑限高≤60米。
13	25014/珠自然资金工2024-19号	金湾区红旗镇联湖路西侧、金城北路北侧	12104.09	一类工业用地	50年	1.0≤容积率≤3.0	36312.27	2025/5/8	517	625.7815	517	广东泓泰共创科技有限公司	1.准入产业类别:《国民经济行业分类》“36.汽车制造业”中“3670.汽车零部件及配件制造”范围; 2.建筑限高≤60米。
14	25016/珠自然资金工2025-02号	珠海经济技术开发区高栏港综合保税区宝信路东南侧、顺捷路西南侧	13354.26	一类工业用地	50年	1.0≤容积率≤3.0	40062.78	2025/5/21	633	845.3247	633	桃屋(广东)食品有限公司	1.准入类别:《国民经济行业分类》14大类中145中类“罐头食品制造”-1453“蔬菜、水果罐头制造”范围; 2.建筑限高≤60米

序号	土地使用权情况							交易情况				备注	
	宗地编号	用地位置	用地面积 (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 (万元)	平均地 价 (元/ m ²)		竞得单位
15	25018/TJ25 01	高新区金鼎片区金洲四路西、金品一路南侧	25959.48	一类工业用地	50年	2.5-3.5	90858.18	2025/6/11	659	1710.73	659	珠海三友环境技术有限公司	1.准入产业类别：电气机械和器材制造业； 2.建筑限高：≤70米
16	25019/珠富建土工 2025-01号	富山工业园区规划港路东侧、规划兴港路南侧	16661.55	二类工业用地	50年	1.2≤容积率≤3.0	49984.65	2025/6/17	447	744.7713	447	珠海市贝加电子材料有限公司	1.准入产业类别：属于《产业结构调整指导目录（2024年本）》中第一类鼓励类第二十八条信息产业第6项电子元器件生产专用材料建设范畴； 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。
17	25020/珠富建土工 2025-02号	富山工业园工业大道以西、规划联沙路北侧	18720.03	二类工业用地	50年	2.0≤容积率≤3.0	56160.09	2025/6/17	442	827.4245	442	珠海德键计算机外部设备有限公司	1.属于《产业结构调整指导目录（2024年本）》中第一类鼓励类第二十八条信息产业第2项计算机相关设备建设范畴； 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。
18	25021/珠富建土工 2025-03号	富山工业园珠峰大道北侧、规划工业大道东侧	26964.26	二类工业用地	50年	1.0≤容积率≤3.0	80892.78	2025/6/27	444	1197.213	444	珠海方正科技多层电路板有限公司	1.属于《产业结构调整指导目录（2024年本）》中第一类鼓励类第二十八条信息产业第5项新型电子元器件制造范畴； 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。

序号	土地使用权情况							交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (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 (万元)	平均地 价 (元/ m ²)	竞得单位	
19	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年	1.02≤容积 率≤2.04	34444.07	2025/8/1	447	754.7305	447	珠海容川 饲料有限 公司	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。
20	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年	1.0≤容积 率≤3.0	43600.44	2025/8/15	750	1090.011	750	珠海市金 湾悦禾海 洋科技有 限公司	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。
21	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年	2.0≤容积 率≤4.0	44965.4	2025/8/22	440	495	440	康原美 （珠海） 科技园投 资有限公 司	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。
22	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年	1.1≤容积 率≤3.0	76119.93	2025/9/9	495	1255.979	495	德丽科技 （珠海） 有限公司	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。
23	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年	1.0≤容积 率≤1.5	61521.23	2025/9/11	526	2157.344	526	珠海市金 海岸永南 食品有限 公司	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。

序号	土地使用权情况							交易情况				备注	
	宗地编号	用地位置	用地面积 (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 (万元)	平均地 价 (元/ m ²)		竞得单位
24	25038/珠自然资金工 2025-05号	金湾区三灶镇安基 东路线南侧	17472.93	二类工业用地	50年	1.0≤容积 率≤1.5	26209.4	2025/9/11	521	910.3397	521	珠海市金 海岸永南 食品有限 公司	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。
25	25039/珠自然资 2025-05	金湾区双 湖路东 侧、金湖 大道南侧	20990.79	二类居住用地	70年	1.0<容积 率≤2.2	46179.74	2025/9/9	8296	38310	8296	珠海华滨 开发建设 有限公司	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 综合服务所(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。
26	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年	0.6≤容积 率≤1.8	152340.4	2025/9/23	515	4358.627	515	润禾材料 (珠海) 有限公司	1.准入产业类别：《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
27	25043/珠自然资金工 2025-10号	珠海市金 湾区红 旗镇八 一北路 北侧、 呈祥路 西侧	15261.97	一类工业用地	50年	1.0≤容积 率≤3.0	45785.91	2025/10/10	517	789.0439	517	广东睿特 鸿晟科技 有限公司	1.准入产业类别《国民经济行业 分类》“39.计算机、通信和其他 电子设备制造业”中“C3962.智能 车载设备制造”范围； 2.建筑限高：60米
28	25046/珠自然资金工 2025-09号	金湾区红 旗镇呈 祥路西 侧、八 一北路 北侧	20657.31	一类工业用地	50年	1.0≤容积 率≤3.0	61971.93	2025/10/10	517	1067.983	517	珠海天晴 航空航天 科技有限 公司	1.上述宗地建筑限高：≤12米。 2.上述宗地不设保留价

序号	土地使用权情况							交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (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 (万元)	平均地 价 (元/ m ²)	竞得单位	
29	25047/珠自然资金工2025-12号	珠海市金湾区三灶镇定湾十二路南、胜利路东侧	8002.14	一类工业用地	50	1.2≤容积率≤3.0	24006.42	2025/10/21	519	415.3111	519	珠海锦印智能制造有限公司	1.准入产业类别：《国民经济行业分类》39 大类“计算机、通信和其他电子设备制造业”中 3913 小类“计算机外围设备制造”范围； 2.建筑限高：≤60 米
30	25048/TJ2503	高新区北围片区兴北路南、新沙一路东侧	10672.64	一类工业用地	50	3.0-4.0	42690.56	2025/10/28	661	705.1057	661	珠海市蔚科科技开发有限公司	1.准入产业类别：乐器制造； 2.建筑限高：≤60 米。
31	25049/珠自然资金工2025-16号	珠海市金湾区平沙镇侨业路南侧、龙泉路西侧	15920.24	一类工业用地	50	1.0≤容积率≤2.0	31840.48	2025/10/30	552	878.7973	552	珠海得力道康润食品有限公司	1.准入产业类别：《国民经济行业分类》“15.酒、饮料和精制茶制造业”中“1524.含乳饮料和植物蛋白饮料制造”范围； 2.建筑限高：≤36 米
32	25050/珠自然资金工2025-11号	珠海市金湾区三灶镇定湾十二路南、胜利路东侧	11444.67	一类工业用地	50 年	1.2≤容积率≤3.0	34334.01	2025/10/31	520	595.1229	520	珠海金悦来自动化设备有限公司	1.准入产业类别：《国民经济行业分类》“35.专用设备制造业”中“3553.缝制机械制造”范围； 2.建筑限高：60 米。
33	25051/珠自然资金工2025-14号	金湾区三灶镇航空横一路南侧、航空纵三路东侧	14873.3	一类工业用地	50 年	0.8≤容积率≤3.0	44619.9	2025/10/31	518	770.437	518	珠海航空有限公司	1.准入产业类别：《国民经济行业分类》“56.航空运输业”中“5611.航空旅客运输”范围； 2.建筑限高：35 米。
34	25052/珠自然资金工2025-17号	珠海市金湾区三灶镇湖滨路南侧、竹林路东侧	2068.33	一类工业用地	50 年	1.2≤容积率≤3.0	6204.99	2025/10/31	509	105.278	509	珠海市顺志机械制造有限公司	1.《国民经济行业分类》“34.通用设备制造业”中“3484.机械零部件加工”范围； 2.建筑限高：60 米。

序号	土地使用权情况							交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (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 (万元)	平均地 价 (元/ m ²)	竞得单位	
35	25053/珠自然资金工 2025-13号	珠海经济技术开发区石油化 工区石化 八路东南 侧、平湾 五路西南 侧	56965.28	三类工业用地	50年	0.6≤容积 率≤1.8	102537.5	2025/11/11	516	2939.409	516	珠海慧谷 新材料科 技有限公 司	1.准入产业类别：《国民经济行 业分类》“26.化学原料和化学制 品制造业”中“2641.涂料制造”范 围； 2.建筑限高：24米
36	25060/珠自然资金工 2025-18号	珠海市金 湾区三灶 镇定湾十 三路南 侧、机场 西路西侧	14867.52	一类工业用地	50年	1.2≤容积 率≤3.0	44602.56	2025/12/2	530	787.9786	530	珠海华粤 传动科技 有限公司	1.准入产业类别：《国民经济行 业分类》“36.汽车制造业”中 “3670.汽车零部件及配件制造”范 围； 2.建筑限高：60米
37	25061/珠自然资金工 2025-21号	珠海市金 湾区红旗 镇联湖路 西侧、金 城北路北 侧	10220.15	一类工业用地	50年	1.0≤容积 率≤3.0	30660.45	2025/12/2	522	533.4919	522	珠海猛临 智能装备 有限公司	1.准入产业类别：《国民经济行 业分类》“33.金属制品业”中 “C3332.金属压力容器制造”范 围； 2.建筑限高：60米
38	25062/珠自然资储 2025-08	高新区前 环片区情 侣北路南 、前湾 二路东侧	43670.51	二类居住用地	住宅 70 年，商 业服务 设施 40 年	1.0≤容积 率≤2.24	97748.4	2025/12/5	10220	99900	10220	珠海华淇 开发建设 有限公司	1.上述地块计容积率建筑面积 ≤97748.40平方米，其中住宅 ≤94815.95平方米（含居住配建 的公共服务设施），商业服务设 施 2932.45平方米。 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≥600平方米 （含养老服务设施不少于 350 平 方米）]、托育服务设施及配套 安全设施（建筑面积 225-300 平 方米）、公共厕所（≥1处，建筑 面积约 60-80 平方米/处）、邮政 快递综合服务所（建筑面积≥50

序号	土地使用权情况							交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (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 (万元)	平均地 价 (元/ m ²)	竞得单位	
													平方米)。 3.建筑限高: ≤80 米。 4.上述地块作为“四化”新型住宅产品体系试点项目。
39	25063/珠富建土工 2025-05 号	斗门区富山工业园珠峰大道以南、规划灯盏四路东侧	43753.89	一类工业用地	50 年	1.0≤容积率≤3.0	131261.7	2025/12/5	495	2165.818	495	先进电子(珠海)有限公司	1.准入产业类别: 电子电路制造(行业代码 3982), 属于国民经济行业分类注释(GBT 4754—2017)中计算机、通信和其他电子设备制造业之电子元件及电子专用材料制造范畴。 2.建筑限高: 结合建筑设计方案报审。
40	25064/珠自然资储 2025-01	香洲区吉大海愉路北侧、滨海路东侧	7585.02	二类居住、娱乐康体、商业	住宅 70 年; 娱乐康体、商业 40 年	1.0≤容积率小≤2.3	17080	2025/12/9	18735	32000	18735	珠海九洲开发建设有限公司	1.上述地块计容积率建筑面积 ≤17080 平方米, 其中住宅 ≤14680 平方米(含居住配建的公共服务设施), 商业≤900 平方米, 娱乐康体 1500 平方米。 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 80-100 平方米)、公共厕所(1 处, 建筑面积约 60-80 平方米/处)、邮政快递综合服务所(建筑面积 ≥40 平方米)。 3.建筑限高: 60 米; 娱乐康体设施建筑层高 8 米, 按单层水平投影面积计算计容积率建筑面积。
41	25066/珠自然资储 2025-07	高新区前环片区情侣北路北侧、前湾二路东侧	25783.8	二类居住用地	70 年	1.0<容积率≤2.2	56724.36	2025/12/9	10207	57900	10207	珠海华淇开发建设有限公司	1.上述地块计容积率建筑面积 ≤56724.36 平方米, 其中住宅 ≤56724.36 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: 社区用房(1 处, 建筑面积≥600 平方

序号	土地使用权情况							交易情况				备注	
	宗地编号	用地位置	用地面积 (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 (万元)	平均地 价 (元/ m ²)		竞得单位
													米)、托育服务设施及配套安全设施(建筑面积 200 平方米)、公共厕所(1 处, 建筑面积约 60-80 平方米/处)、邮政快递综合服务所(建筑面积≥50 平方米)。 3.建筑限高: 80 米。
42	25067/珠自然资储 2025-04	斗门区白藤街道锦湖路西侧、白藤三路南侧	12885.04	旅馆业、商业(B6+B1)	40 年	容积率 ≤1.5	19327.56	2025/12/12	2070	4000	2070	珠海森润电商有限公司	1.上述地块计容积率建筑面积 ≤19327.56 平方米(建筑规模比例按旅馆业用地 B6=70%, 商业用地 B1=30%控制); 2.建筑限高: ≤60 米。
43	25068/珠自然资储 2025-09	香洲区洪保十片区会展二路地上空间	287.26	商业用地	27 年	容积率 ≤1.0	287.16	2025/12/16	3239	93	3239	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1.上述地块计容积率建筑面积 ≤287.16 平方米。 2.建筑限高: ≤20 米
44	25069/珠自然资储 2025-10	香洲区洪保十片区会展三路地上空间	189.53	商业用地	27 年	容积率 ≤2.0	379.04	2025/12/16	2744	104	2744	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1.上述地块计容积率建筑面积 ≤379.04 平方米。 2.建筑限高: ≤21 米
45	25070/珠自然资储 2025-11	香洲区洪保十片区会展四路地上空间	286.92	商业用地	27 年	容积率 ≤0.5	143.48	2025/12/16	4461	64	4461	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1.上述地块计容积率建筑面积 ≤143.48 平方米。 2.建筑限高: ≤15 米
46	25073/珠自然资金工 2025-19 号	珠海市金湾区平沙镇珠海大道北侧	28902.96	一类工业用地	50 年	1.0≤容积率 ≤3.0	86708.88	2025/12/16	537	1552.089	537	珠海海红科技有限公司	1.准入产业类别:《国民经济行业分类》“39.计算机、通信和其他电子设备制造业”中“3919.其他计算机制造”范围; 2.建筑限高: 70 米
47	25074/珠自然资金工	金湾区三灶镇机场	66316.27	一类工业用地	50 年	0.8≤容积率 ≤3.0	198948.8	2025/12/16	600	3978.976	600	珠海广通创投有限	1.准入产业类别:《国民经济行业分类》“34.通用设备制造

序号	土地使用权情况							交易情况				备注	
	宗地编号	用地位置	用地面积 (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 (万元)	平均地 价 (元/ m ²)		竞得单位
	2025-26号	北路西侧、顺祥路北侧										公司	业”“35.专用设备制造业”“36.汽车制造业”“38.电气机械和器材制造业”范围； 2.建筑限高:60米
48	25075/珠自然资工 2025-22号	珠海经济技术开发区精细化 工区浪湾路南侧	25243.72	工业用地	50年	1.2≤容积率 ≤3.0	75731.16	2025/12/18	530	1337.917	530	科立鑫 (珠海) 新能源有 限公司	1.准入产业类别:《国民经济行业分类》“39.计算机、通信和其他电子设备制造业”中“3985.电子专用材料制造”范围; 2.建筑限高:≤40米。
49	25077/珠自然香工 2025-02号	香洲金凤路西侧、科健路南侧,三溪 科创城SX-30地块	7350.73	一类工业用地	50年	4	30940.56	2025/12/23	951	699.0545	951	珠海科星 智能装备 有限公司	1.准入产业类别:应用电视设备 及其他广播电视设备制造; 2.建筑限高:80米
50	25079/珠自然资储 2025-12	金湾区金渠路东侧、金铭 东路北侧	51885.11	二类居住用地	住宅70 年、商业 40年	1.0<容积率 ≤2.0	103770.2	2025/12/23	8153	84600	8153	珠海华锦 开发建设 有限公司	1.上述地块计容积率建筑面积 ≤103770.22平方米,其中居住建 筑面积比例≥97%(含居住配建 的公共服务设施),商业功能建 筑面积≤3%。 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800平方米 (含养老服务设施不少于208 平方米,根据《珠海市人民政府 关于印发加快发展养老服务业实 施方案的通知》(珠府函 (2016)371号)要求,其中每 百户不得少于20平方米用于养 老服务使用]、托育服务设施及 配套安全设施(建筑面积不小于 246平方米)、公共厕所(1 处,建筑面积约60-80平方米/

序号	土地使用权情况							交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (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 (万元)	平均地 价 (元/ m ²)	竞得单位	
													处)、邮政快递综合服务所(建筑 面积≥70 平方米)。 3.建筑限高: ≤80 米。 4.上述地块作为“四化”新型住宅 产品体系试点项目。
51	25080/珠自 然资储 2025-13	香洲区保 税区宝平 路北侧、 宝业路西 侧	13606.9	二类居住用地	住宅 70 年、商 业 40 年	1.0<容积 率≤2.3	31295.87	2025/12/23	10672	33400	10672	珠海华喻 开发建设 有限公司	1.上述地块计容积率建筑面积 ≤31295.87 平方米,其中住宅 ≥30356.99 平方米(含居住配建 的公共服务设施),商业≤938.88 平方米。 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, 根据民政部门要求,按 2018 年 局部修订条文的《城镇老年人设 施规划规范》(GB50437- 2007),其中养老服务设施用房 面积不少于 150 平方米,用于 老年服务站]、公共厕所(1 处,建筑面积约 60-80 平方米/ 处)、邮政快递综合服务所(建 筑面积≥40 平方米)。 3.建筑限高: ≤80 米。 4.上述地块作为“四化”新型住宅 产品体系试点项目。
52	25081/珠自 然资储 2025-14	香洲区保 税区宝平 路南侧、 宝荣路东 侧	23333.11	二类居住用地	住宅 70 年、商 业 40 年	1.0<容积 率≤2.8	65332.71	2025/12/23	10867	71000	10867	珠海华穗 开发建设 有限公司	上述地块计容积率建筑面积 ≤65332.71 平方米,其中住宅 ≥63372.73 平方米(含居住配建 的公共服务设施),商业 ≤1959.98 平方米。 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≥600 平方米, 根据民政部门要求,按 2018 年

序号	土地使用权情况							交易情况					备注
	宗地编号	用地位置	用地面积 (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 (万元)	平均地 价 (元/ m ²)	竞得单位	
													局部修订条文的《城镇老年人设施规划规范》(GB50437-2007),其中养老服务设施用房面积不少于150平方米,用于老年服务站]、托育服务设施及配套安全设施(建筑面积不小于200平方米)、公共厕所(1处,建筑面积约60-80平方米/处)、邮政快递综合服务所(建筑面积≥50平方米)。 3.建筑限高:≤80米。 4.上述地块作为“四化”新型住宅产品体系试点项目。
53	25083/珠自然资金工2025-29号	珠海经济技术开发区榕树湾南虎片区电厂二路东北侧、南水大道东南侧	50949.47	二类工业用地	50年	1.68≤容积率≤2.5	127373.7	2025/12/30	369	1880.036	369	景旺电子科技(珠海)有限公司	1.准入产业类别:《产业结构调整指导目录(2024年本)》中“鼓励类”第二十八项“信息产业”中第5小项“新型电子元器件制造:高密度互连积层板、单层、双层及多层挠性板、刚挠印刷电路板及封装载板、高密度高细线路(线宽/线距≤0.05mm)柔性电路板等”项目范围。 2.建筑限高:30米。

注: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12月31日。

第三部分 房地产市场

一、固定资产投资

1-11月，全市固定资产投资同比下降32.8%。1-11月，全市完成基础设施投资同比下降33.1%。从结构上看，第二产业中的工业投资同比下降18.1%；第三产业中房地产业投资同比下降41.0%。

固定资产投资见表3-1，固定资产投资累计增长速度见图3-1。

表3-1 固定资产投资

指标名称	同比增长 (%)
固定资产投资额	-32.8
总计中：第一产业	-20.1
第二产业	-18.0
第三产业	-39.9
总计中：基础设施	-33.1
总计中：工业	-18.1
# 制造业	-25.9
# 技术改造	1.0
房地产开发	-41.0

注：固定资产投资数据来源于珠海市统计局，下同。

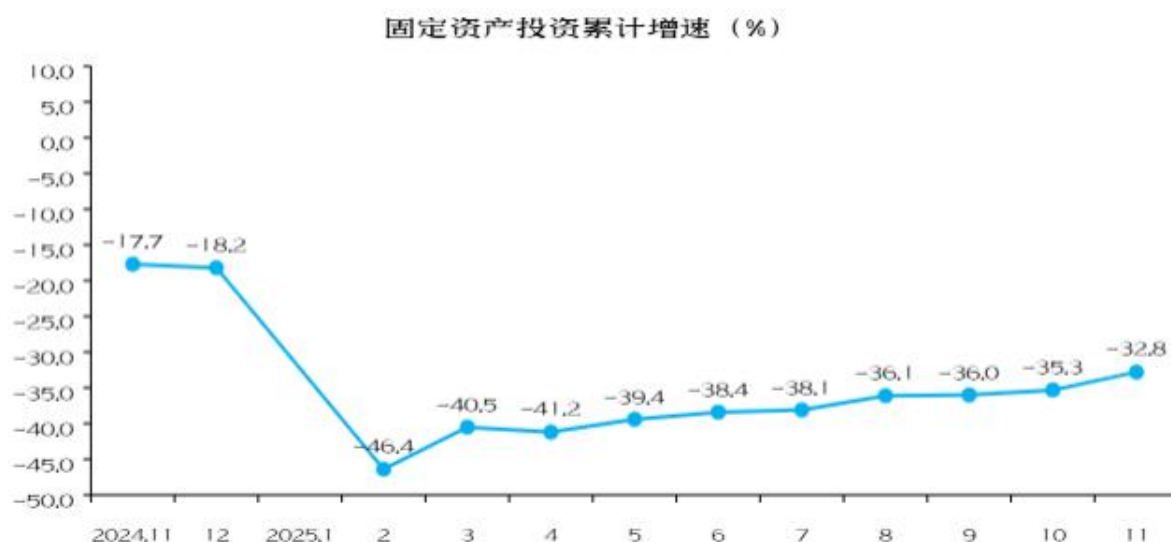


图3-1 固定资产投资累计增长速度

二、房地产供求

2025年，中央持续释放“促进房地产市场止跌回稳、推动高质量发展”的政策信号，地方层面精准跟进落地，房地产市场逐步向新发展模式转型。房地产政策调整聚焦“供需

两端发力、存量增量并重”两大核心导向，一方面通过金融工具优化、补贴政策加码降低购房成本，激活消费潜力；另一方面以品质提升、要素保障为抓手，破解行业发展痛点，筑牢市场稳健运行基础。珠海市积极响应国家战略部署，出台《关于珠海市促进房地产高质量发展的若干措施》，打出一套涵盖用地管理、品质提升、消费支持、存量去化、要素保障的政策“组合拳”。具体而言，在需求端，全面取消购房资格审核，将商业贷款最低首付比例统一降至 15%，优化公积金贷款政策，将单缴存职工、双缴存职工的贷款最高额度分别提高至 80 万、130 万，下调贷款利率并降低首付比例，推出住房“以旧换新”最高 3 万元补贴及青年人才“一免两减”住房政策，切实减轻购房者负担；在供给端，合理调控新增用地供应、盘活存量闲置土地，推进“四化”新型住宅建设与城中村改造，试点房票安置与存量商品房收购，探索商业办公建筑用途转换，同时通过“拿地即开工、交房即发证”、下调开竣工违约金等措施优化市场环境。一系列政策既精准对接刚性与改善性住房需求，又着力推动行业提质增效，为珠海房地产市场平稳健康发展注入强劲动力。

供应大幅收缩，需求分化修复。根据珠海市统计局官网公布的《2025 年 11 月度房地产开发与经营》报表数据显示，珠海市房地产市场整体呈现出“供应收缩、需求分化、弱平衡修复”的供求格局。供应端，受房企资金压力与市场预期偏弱影响，商品房施工、新开工面积同比分别下滑 10.2%、79.5%，其中商业营业用房新开工降幅达 84.4%，反映房企对商业地产投资意愿降至低位，整体开发节奏显著收缩以规避风险；需求端则呈现明显分化，住宅销售面积同比增长 7.3%，成为市场“稳定器”，这既受益于“支持刚需、改善”的政策托底，也源于居民居住改善的刚性需求释放；办公用房销售面积同比大增 84.8%，主要是因为办公市场长期偏弱，前期基数极低，即使当前仅小幅回暖，也带动了增速的大幅抬升，但商业营业用房销售受消费场景变化、商业过剩影响，同比下滑 8.1%。整体供应市场形成“弱平衡、慢修复”的供求状态。2025 年 1-11 月房地产开发与经营情况表见表 3-2。

表 3-2 2025 年 1-11 月房地产开发与经营情况表

指标名称	1-11 月	同比增长 (%)
商品房施工面积(万平方米)	2624.38	-10.2
其中：住宅	1388.71	-9.9
办公楼	505.48	-7.2
商业营业用房	278.46	-11.0
商品房竣工面积(万平方米)	54.92	-79.5
其中：住宅	37.78	-76.0
办公楼	8.08	-79.1
商业营业用房	2.33	-84.4
商品房销售面积(万平方米)	241.08	14.0
其中：住宅	181.32	7.3
办公楼	44.73	84.8
商业营业用房	9.04	-8.1
商品房待售面积(万平方米)	790.76	1.7
其中：住宅	319.06	4.3
办公楼	236.27	4.6
商业营业用房	110.56	-1.8

注：房地产开发与经营数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表，下同。

2025 年，珠海市住宅累计施工面积同比增长率总体呈平稳态势，2025 年 1-3 月同比增长率达到统计时段内的最高值，为-8.5%；累计竣工面积波动明显，统计时间段内呈波动下降态势，其中 2024 年 1-12 月同比增长率达到统计时段内最高值，为-21.4%；珠海市住宅累计销售面积呈波动上涨趋势，2025 年 1-5 月同比增长率达到统计时段内的最高值，为 20.6%；统计时段内，住宅累计待售面积同比增长率均为正增长，总体呈波动下降态势，2025 年 1-7 月和 1-10 月同比增长率达到统计时段内的最低值，均为 2.9%。珠海市住宅类开发与经营情况详见表 3-3、图 3-2。

表 3-3 珠海市住宅类开发和经营情况（全市）

月份 指标	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	2025 年 1-9 月	2025 年 1-10 月	2025 年 1-11 月
施工 面积 (万平 方米)	1541.07	1551.05	1337.35	1351.81	1355.1	1358.36	1354.57	1356.35	1356.43	1360.29	1376.1	1388.71
同比 增长 (%)	-10.6%	-10.0%	-8.6%	-8.5%	-9.0%	-10.1%	-11.7%	-12.0%	-12.3%	-14.9%	-10.6%	-9.9%
竣工 面积 (万平 方米)	157.56	209.69	14.05	15.44	15.44	15.44	27.02	27.02	35.61	37.78	37.78	37.78
同比 增长 (%)	-30.4%	-21.4%	-79.9%	-79.1%	-79.7%	-81.2%	-73.4%	-78.1%	-75.0%	-73.5%	-74.6%	-76.0%

月份 指标	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	2025年 1-9月	2025年 1-10月	2025年 1-11月
销售 面积 (万平 方米)	168.93	251.17	28.59	58.41	67.21	89.54	112.61	126.88	138.88	155.84	168.62	181.32
同比 增长 (%)	-14.9%	-7.3%	-8.6%	3.5%	3.3%	20.6%	6.5%	9.7%	12.6%	8.7%	8.7%	7.3%
待售 面积 (万平 方米)	305.96	313.51	377.33	358.96	345.16	341	347.06	335.33	335.93	333.6%	326.36	319.06
同比 增长 (%)	16.6%	18.8%	12.5%	9.1%	5.7%	5.1%	5.3%	2.9%	3.0%	4.4%	2.9%	4.3%

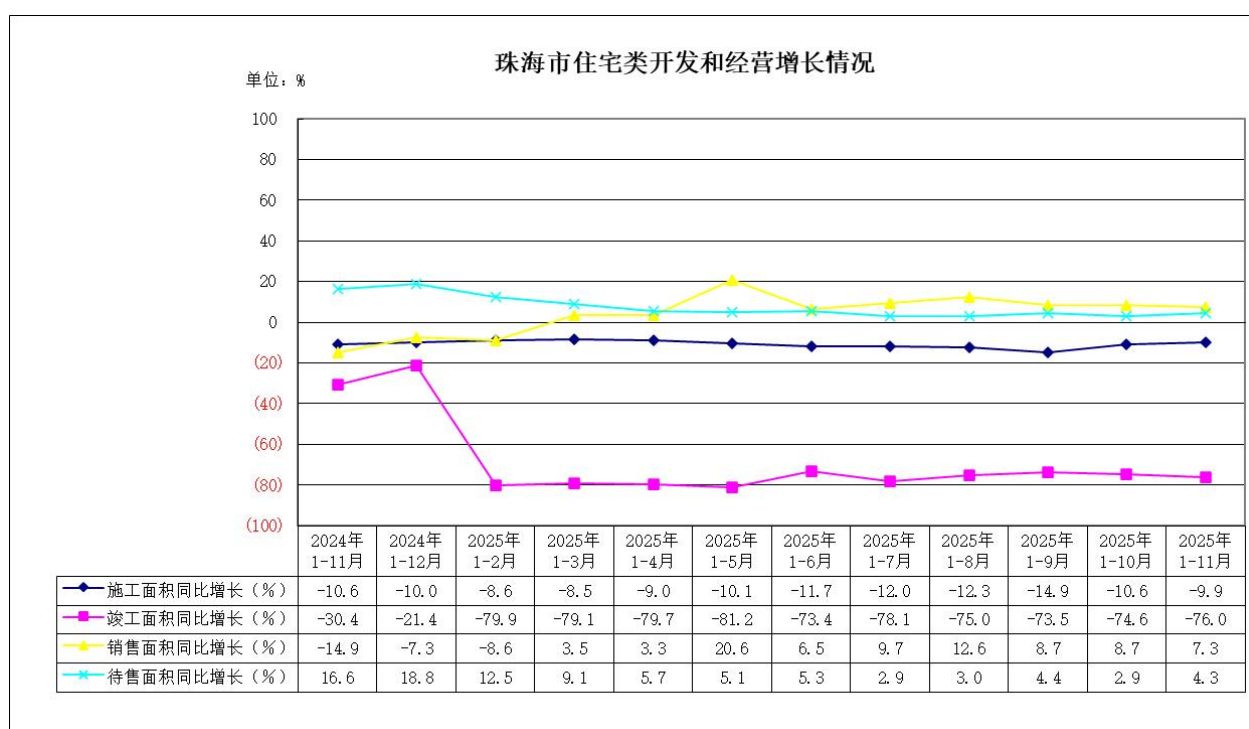


图 3-2 珠海市商品房住宅类开发和经营情况（全市）

2025年，珠海市办公楼累计施工面积同比增长率整体趋于平稳，在-3%到-11%之间小幅波动；统计时间段内珠海市办公楼累计竣工面积同比增长率波动较大，2024年1-11月为统计时间段内最高值，为58.4%，2025年1-2月到1-5月未出现竣工；办公楼累计销售面积同比增长率在2025年1-2月为统计时间段内最低值，为-85.8%，在2025年1-6月为统计时间段内最高值，为153%；统计时间段内，待售面积同比增长率均为正增长，库存面积进一步增长。珠海市办公楼开发与经营情况详见表3-4、图3-3。

表 3-4 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

月份 指标	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	2025年 1-9月	2025年 1-10月	2025年 1-11月
施工面积 (万平方米)	544.71	542.48	501.36	504.57	490.95	491.08	505.48	505.48	505.48	505.48	505.48	505.48
同比增长 (%)	-3.9%	-4.4%	-4.6%	-5.5%	-8.1%	-8.1%	-10.0%	-10.1%	-10.1%	-10.9%	-7.0%	-7.2%
竣工面积 (万平方米)	38.62	50.76	0	0	0	0	3.04	3.04	3.04	8.08	8.08	8.08
同比增长 (%)	58.4%	44.2%	-100.0%	-100.0%	-100.0%	-100.0%	-89.9%	-90.4%	-90.4%	-74.4%	-74.4%	-79.1%
销售面积 (万平方米)	24.2	25.54	0.96	16.49	22.41	23.58	35.31	35.55	38.62	39.31	39.6	44.73
同比增长 (%)	-9.6%	-11.8%	-85.8%	67.0%	134.2%	123.8%	153.0%	130.5%	137.1%	74.7%	72.5%	84.8%
待售面积 (万平方米)	225.9	230.84	242.19	245.67	238.79	235.86	237.17	237.21	234.09	238.49	236.82	236.27
同比增长 (%)	14.1%	16.2%	11.4%	7.0%	4.4%	1.0%	2.9%	1.5%	2.5%	9.6%	7.6%	4.6%

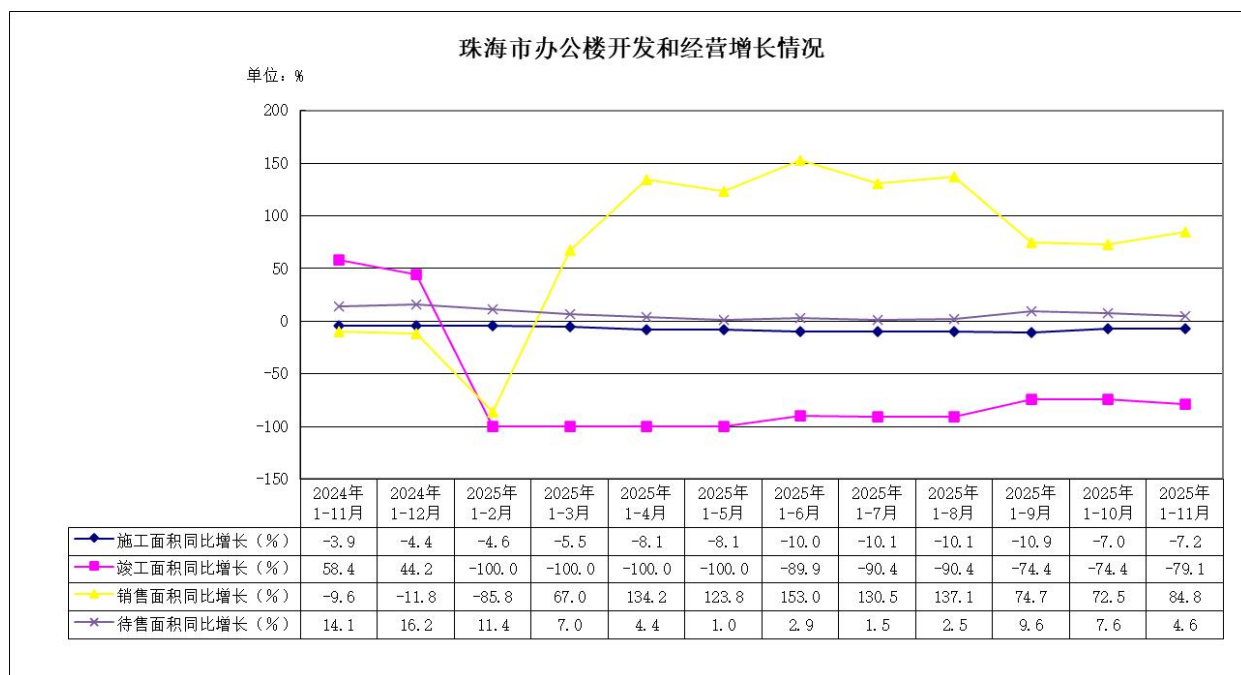


图 3-3 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

2025年珠海市商业营业用房累计施工面积同比增长率较为平稳，在-9%到-16.5%之区间波动；统计时段内，竣工面积累计同比增长率变化呈波动下降态势，2025年1-5月达到最低值，为-91.3%；累计销售面积2025年同比增长率呈波动下降态势，2025年1-2月达到最低值，为-70.5%；统计时期内，商业营业用房待售面积累计增长率呈波动下降趋势，2025年1-5月商业营业用房累计待售面积增长率为-5.8%，为统计时段的最小值。珠海市商业营业性用房开发与经营情况详见表3-5、图3-4。

表 3-5 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

月份 指标	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	2025年 1-9月	2025年 1-10月	2025年 1-11月
施工面积 (万平方米)	312.8	311.7	277.88	279.64	277.12	277.26	278.88	278.88	278.88	279.37	279.37	278.46
同比增长 (%)	-16.4%	-16.9%	-9.5%	-9.8%	-10.6%	-10.8%	-11.9%	-11.9%	-11.9%	-12.3%	-10.5%	-11.0%
竣工面积 (万平方米)	14.88	18.12	0.8	0.97	0.97	0.97	1.71	1.71	1.87	2.65	2.33	2.33
同比增长 (%)	-52.8%	-48.1%	-5.0%	-88.5%	-88.5%	-91.3%	-84.6%	-86.5%	-86.1%	-80.3%	-83.1%	-84.4%
销售面积 (万平方米)	9.84	11.09	0.61	3.63	3.86	4.05	6.9	7.37	8.31	8.4	8.37	9.04
同比增长 (%)	-17.2%	-12.0%	-70.5%	19.1%	24.9%	-21.0%	-3.8%	-6.0%	-1.2%	-10.5%	-13.6%	-8.1%
待售面积 (万平方米)	112.61	115.26	114.51	112	110.65	110.52	110.88	111.31	110.36	111.12	110.82	110.56
同比增长 (%)	11.0%	14.6%	3.2%	-2.5%	-4.2%	-5.8%	-4.5%	-4.2%	-3.2%	-1.7%	-1.6%	-1.8%

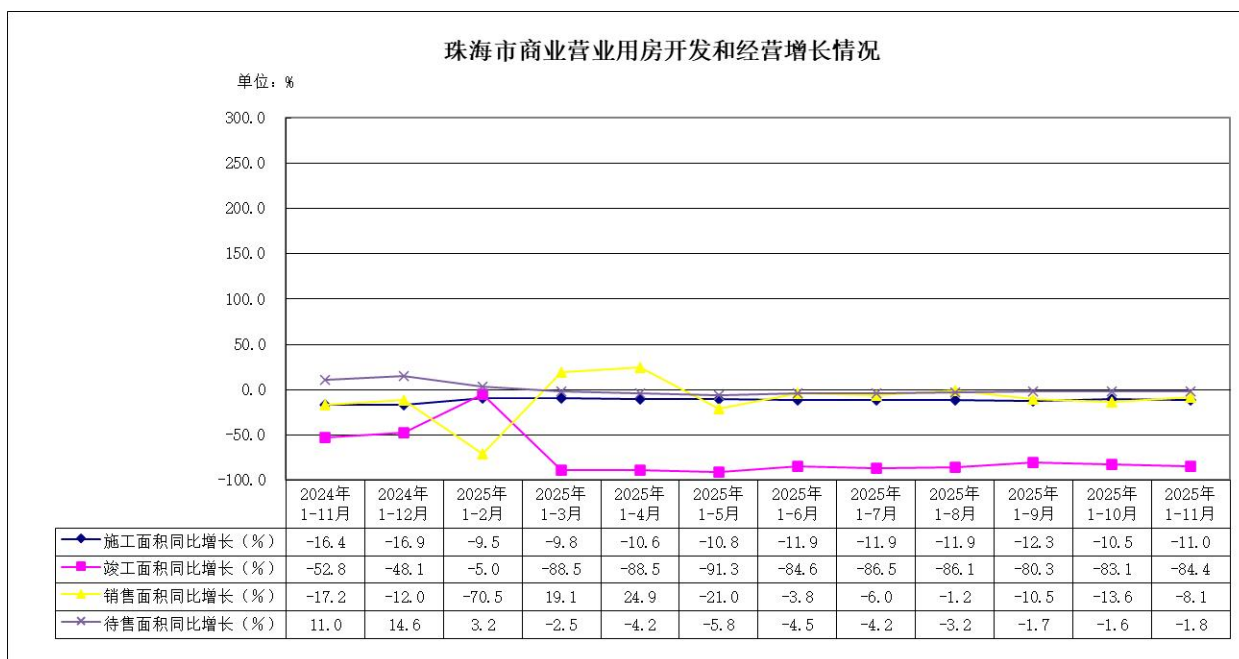


图 3-4 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

整体预售规模下滑，不同物业类型收缩程度分化。商品房可预售套数、面积同比分别下降 22%、46%，说明房企推盘节奏明显放缓，与当前房地产市场的调整周期直接相关。住宅可供预售面积同比下降 38.6%，办公楼、商业营业用房降幅更显著，分别达-67%、-53.6%，体现非住宅类项目的市场信心更弱，供需两端的观望情绪更浓。2025 年 1-11 月商品房预售及二手住房交易统计情况见表 3-6。

表 3-6 2025 年 1-11 月商品房预售统计表

指标名称	1-11 月	同比增长 (%)
商品房可供预售宗数(宗)	135	-22.0
商品房可供预售面积(万平方米)	159.80	-46.0
其中：住宅	117.78	-38.6
办公楼	28.05	-67.0
商业营业用房	8.56	-53.6
其他	5.41	——

三、房地产价格

1、新建商品房价格情况

平均价格阶段性回落中逐步趋稳。根据全国百城价格指数报告中珠海监测样本统计数据，珠海市样本均价从 1 月的 21315 元/平方米逐步回落至 12 月的 20435 元/平方米，整体处于温和下行通道；从环比表现来看，1-4 月价格小幅波动，5 月后环比跌幅有所扩大，而 9 月起环比跌幅稳定在一定区间内，未出现进一步加深的态势，体现出价格

调整节奏逐步趋缓；从同比维度分析，跌幅从1月的0.81%扩大至11月的4.00%，反映出年度价格调整的累积效应，但结合后续环比走势来看，市场已逐步进入筑底阶段，价格波动趋于平稳。

百城价格指数报告-珠海市监测样本平均房价走势见图 3-5。

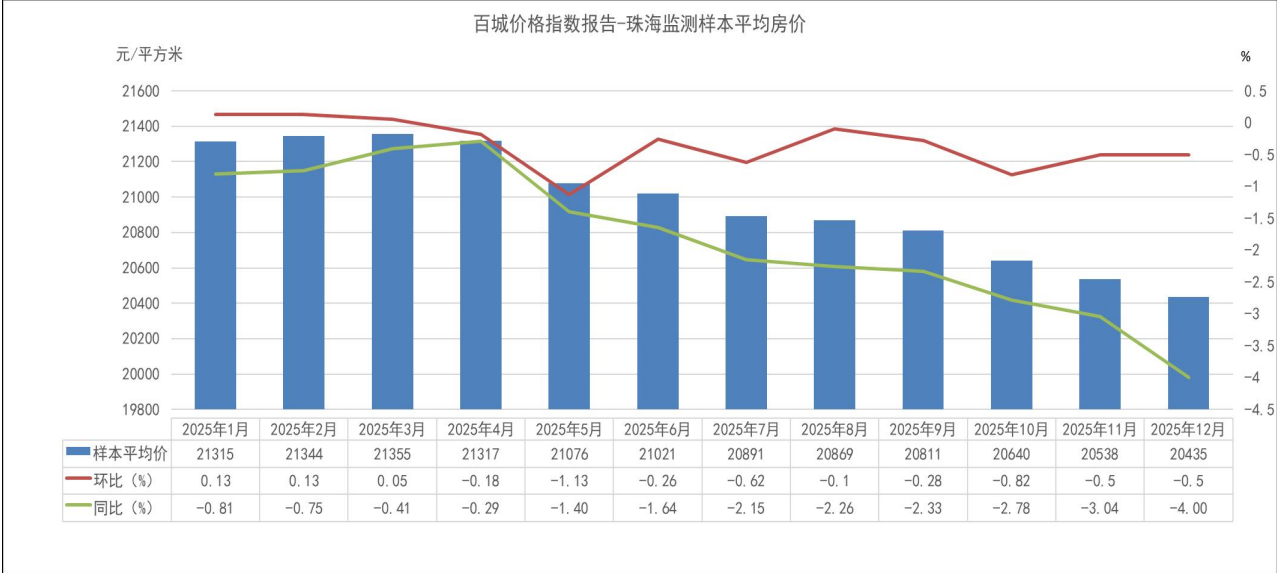


图 3-5 百城价格指数报告-珠海市监测样本平均房价走势图

- 注：① 百城价格指数报告-珠海市监测样本平均房价走势图数据来源于中国指数研究院；
- ② “百城价格指数”监测的样本包括商品住宅、别墅、保障性住房。项目的建筑规模限制：一线城市不低于 3 万平方米，二、三、四线城市均不低于 1 万平方米；
- ③ 样本价格：为项目实际价格，即项目对外报价减去优惠后的价格。

2、存量住宅价格情况

珠海市 2025 年存量住宅价格呈现“先微涨后持续回落”的走势。从数据来看，全年均价从 14816 元/m² 降至 13837 元/m²，降幅约 6.6%。1-4 月，小幅波动微涨：1 月均价 14816 元/m²，2-3 月小幅回落至 14696、14666 元 /m²，4 月冲高至全年峰值 15016 元/m²。4 月-12 月，持续回落，降幅扩大：4 月后价格逐月下滑，从 15016 元/m² 持续降至 12 月的 13837 元/m²。珠海市 2025 年二手房住宅类均价变化趋势详见图 3-6。

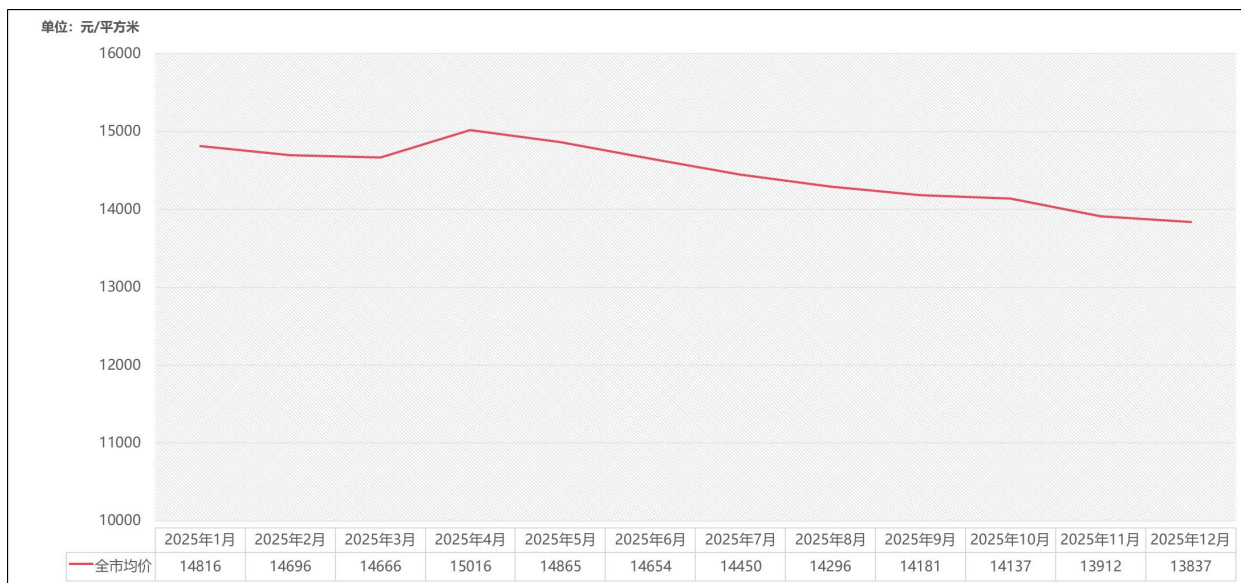


图 3-6 珠海市 2025 年二手房住宅类均价变化趋势

注：珠海市 2025 年二手房住宅类均价数据来源于安居客网站，通过整理获取，统计范围不含横琴粤澳深度合作区。

第四部分 城市规划建设

一、城市规划

(1) 《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，珠海市人民政府于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》）。

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。

珠海市国土空间总体规划（2021-2035年）

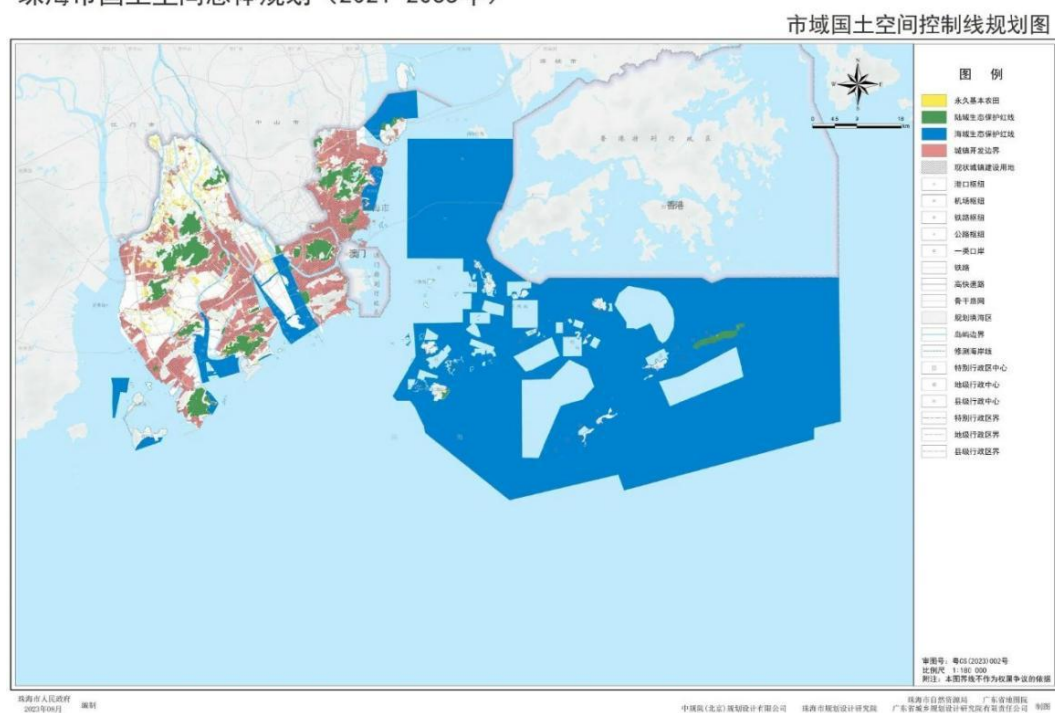


图 4-1 珠海市市域国土空间控制线规划图

《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。

城镇空间规划：《总体规划》提出，要实施“百县千镇万村高质量发展工程”，持续

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

图 4-2 珠海市市域城镇规模等级结构规划表

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。

（2）《珠海市香洲区国土空间分区规划（2021—2035年）》

2025年6月25日珠海市自然资源局发布了关于印发《珠海市香洲区国土空间分区规划（2021-2035年）》的通知。

根据最新规划，香洲区国土空间规划范围为香洲区直属管辖范围，包括香洲城区和南湾城区，不包括洪保十地区、高新区及万山海洋开发试验区。其中，香洲城区包括香湾街道、翠香街道、梅华街道、狮山街道、前山街道、凤山街道、拱北街道和吉大街道。南湾城区包括南屏镇（不包括洪湾社区和红东社区）和湾仔街道（不包括连屏社区和银坑社区）。

香洲区的定位：珠海市行政、文化和科创中心，对接港澳的重要门户，滨海宜居城区。规划期末建成生态文明新特区示范区、湾区极点门户、湾区西岸产创融合高地和国际宜居宜业宜游城区。

香洲区城镇空间结构：构建“一心、双轴、两带、多节点”。“一心”即东部市级综合服务中心。“双轴”即迎宾路城市景观轴和珠海大道-兴业快线城市战略发展轴。“两带”即前山至南屏产业带及情侣路现代服务业产业带。“多节点”即吉大城市之心节点、拱北商贸节点、三溪科创城节点、南屏科技生态城节点、九洲商贸节点、香炉湾文化休闲节点。

珠海市香洲区国土空间分区规划(2021—2035年)

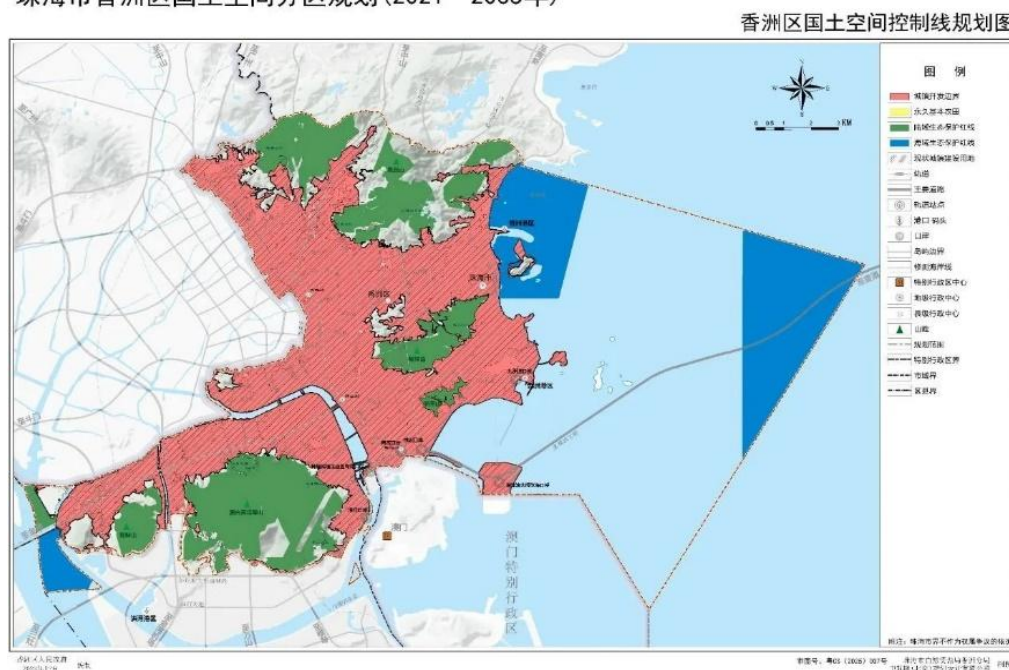


图 4-3 香洲区国土空间控制线规划图
(3) 《珠海市金湾区国土空间分区规划(2021-2035年)》

2025年6月10日，珠海市金湾区人民政府发布了关于印发《珠海市金湾区国土空间分区规划(2021-2035年)》的通知。

发展定位：规划期末将金湾区建设成为珠海市西部城市中心、粤港澳大湾区西部海空枢纽、珠江西岸先进制造业新引擎、粤澳深度合作区重要支撑区。

构建“一心双港、一带两轴、一城两片”的城镇空间结构。“一心双港”：西部市级综合服务中心(含金湾片区中心)、区域枢纽机场珠海金湾机场和区域枢纽港高栏港。“一带两轴”：自高栏港起，沿高栏港高速、联系富山工业园的临港产业带；联系西部中心城区与临空、临港产业片，沿珠海大道的城市发展轴联系斗门城区、贯穿西部中心城区，主要沿双湖路的西城活力轴。“一城两片”：西部中心城区；临港产业片和临空产业片。

珠海市金湾区国土空间分区规划(2021-2035年)

县域国土空间控制线规划图

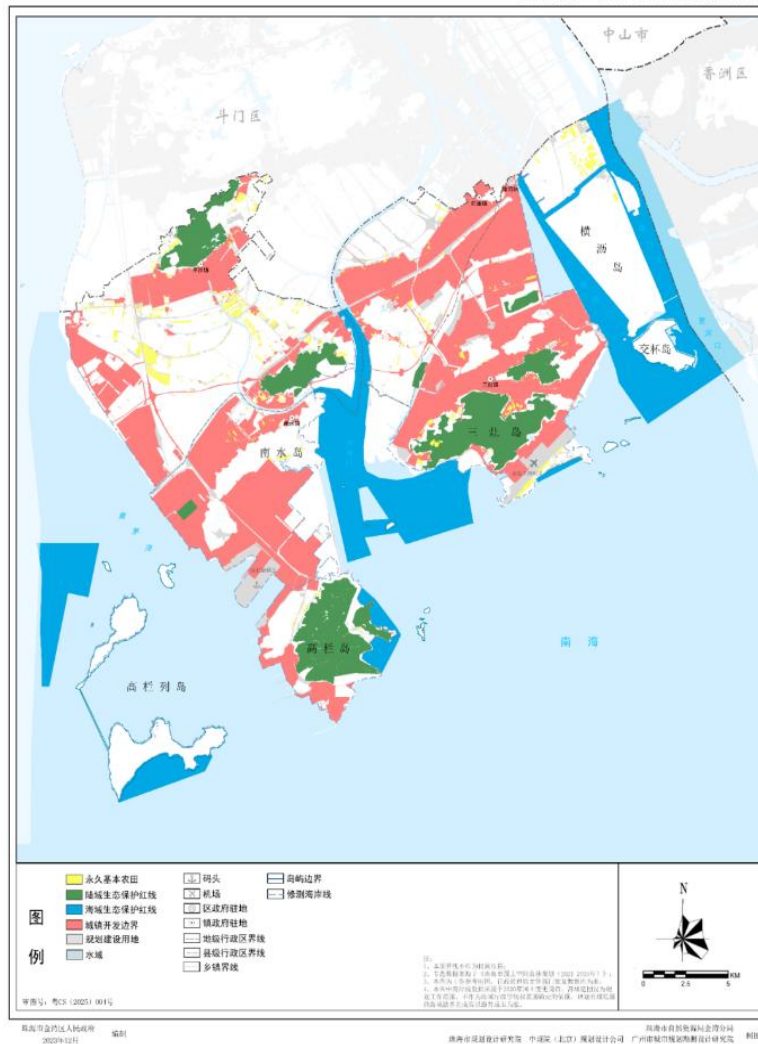


图 4-4 金湾区国土空间控制线规划图

(4) 《珠海市斗门区国土空间分区规划(2021-2035年)》

2025年6月13日,珠海市斗门区人民政府发布了关于印发《珠海市斗门区国土空间分区规划(2021-2035年)》的通知。

城市定位: 制造业当家的现代化产城融合区、毓秀人文美的特色化城乡融合区、贯通粤东西的协同化枢纽门户区。

总体发展格局: 形成“多轴带、多廊道、多核心、多板块”的总体空间开发保护格局。

国土空间规划分区: 以主体功能定位和“三区三线”划定为基础,全区划分为生态保护区、生态控制区、农田保护区、城镇发展区、乡村发展区、海洋发展区等6类一级规划分区。

城镇空间布局：衔接市总规“一主一副、一特一优、若干组团”的城镇空间结构，协调人口、产业布局与生态环境关系，以交通、产业引导集聚发展，规划构建“1+1+5+N”城镇体系格局。

珠海市斗门区国土空间分区规划（2021-2035年）

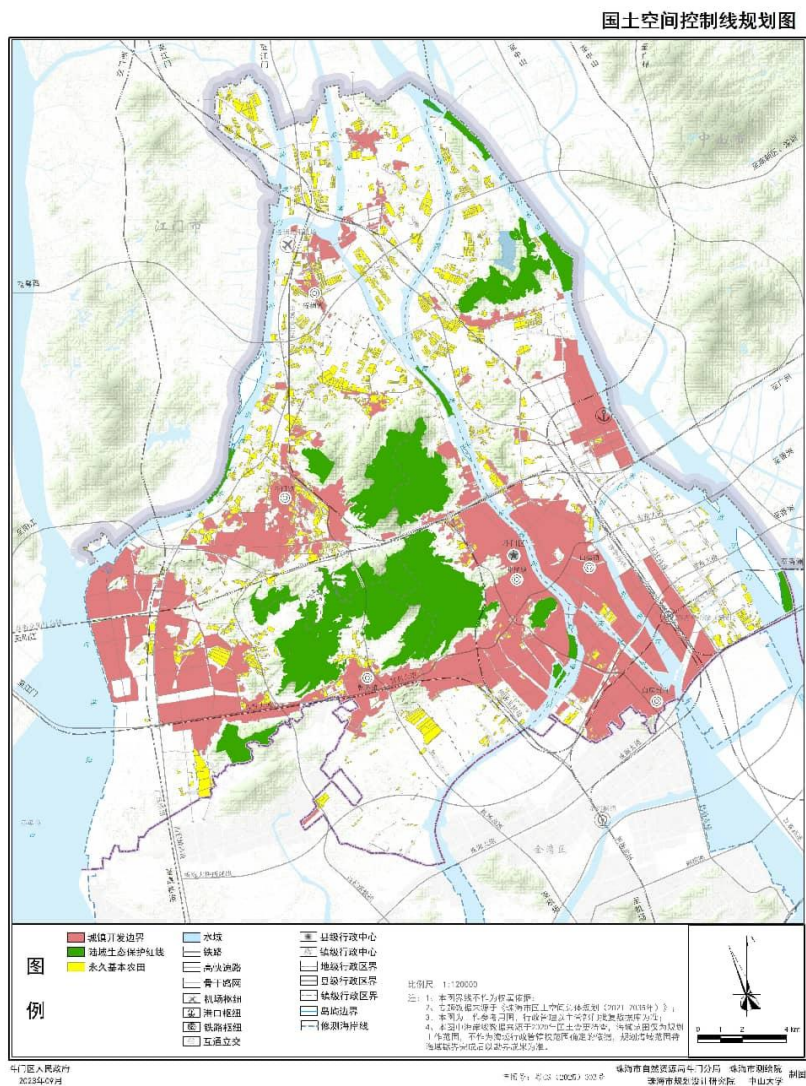


图 4-5 斗门区国土空间控制线规划图

二、城市建设

城市建设方面，年初至上半年，珠海市政府发布了年度总投资计划，其中超过 52.4% 的资金明确投向交通基础设施，为全年建设定下基调。重点工程中，珠海隧道在年内实现了盾构贯通，为 2025 年建成奠定基础；连接广州、中山、珠海的广澳高速公路南沙至珠海段改扩建工程也在上半年取得关键性进展。年中，旨在服务横琴发展的环山路（南湾综合大楼至会展一路段）项目可行性研究报告获得批复。进入下半年，对内，多项提

升工程加快推进：香海大桥西延线先行段、人民路、九洲大道、珠海大道的快速化改造持续施工，同时全市范围内打通断头路、建设人行天桥、新增公共停车位的“微循环”工程全面铺开。对外，广珠（澳）高铁项目的可行性研究进入评审修改阶段，珠肇高铁珠海至江门段工程已至主体攻坚收尾阶段。同年，珠机城际完成票制改革，实现了随到随走的公交化运营，以提升客流。此外，珠海机场改扩建工程（含 T2 航站楼）及新塔台建设也在年内稳步推进。整体来看，全年建设遵循“对外强化枢纽、对内完善路网”的思路，从高速铁路、城际轨道到城市快速路、交通微循环，形成了一套立体化、系统化的推进节奏，为城市发展提供了坚实的物理基础，并直接服务于粤港澳大湾区互联互通。

1.九洲大道快速化提升工程

2025 年上半年关键点实现结构贯通：5 月 17 日，工程迎来首个重大节点。九洲大道西至板樟山隧道方向的机动车匝道桥钢箱梁在当日凌晨 2 时成功合龙，标志着该匝道桥顺利贯通，为后续通车奠定了基础；6 月 19 日，工程二标段（涉及建业三路与兴业快线节点）正式启动建设，九洲大道交建业一路路口开始实行临时封闭措施，进入全面施工阶段。2025 年下半年多个跨线桥相继通车：9 月 30 日，九洲大道交白石路跨线桥右幅正式通车。至此，该跨线桥实现全线贯通，并与早前通车的桂花路跨线桥等节点串联；2 月 14 日，九洲大道交白石路跨线桥完成所有配套工程，实现全面开放通行，与已完成的桂花路节点改造相结合，使得从九洲大道前山立交至板樟山隧道的主线实现了全程“无灯通行”。目前，该快速化工程的一标段（白石路、桂花路、迎宾路节点）主体工程已基本完工。二标段的下穿隧道等工程正在有序推进，预计于 2026 年底完成全部施工任务。整个项目的顺利推进，正有力地完善珠海城市快速路网，为加强东西城区联动、提升城市发展能级提供了坚实的交通支撑。

2.珠海隧道项目工程进展

珠海隧道工程已于 2025 年取得决定性进展。继 2023 年最关键的盾构段海底隧道贯通后，工程在 2025 年 5 月 30 日迎来主体全线贯通的关键节点，比原计划提前 50 天。此后，内部结构施工加速推进，并已于 2025 年 10 月 21 日完成了连接段最后一块顶板的封底，标志着主体结构全面完工。目前，项目正全力进行最后的内部工程，朝着 2025 年底具备通车条件的目标冲刺。隧道建成后，将与珠海大桥构成“北桥南隧”新格局，极大提升东西城区的通行效率与全天候通行能力。

3.金琴快线北延段全线通车打通湾区新动脉

2025 年 8 月，珠海市重要南北向通道——金琴快线北延段二期工程，在经历分阶段

建设后，实现全线开放通车。该项目于 2025 年 5 月底率先实现了一标段中珠渠桥梁的通车，为高新区北围片区与香洲区之间提供了全新快速通道。随后在 2025 年 6 月底，项目核心的约 1.1 公里主线隧道及相关匝道主体工程完工。至 2025 年 8 月，随着地面辅道及慢行系统等配套工程的全面完成，项目最终实现全线正式开放通行。

4.红旗镇东城路改造工程主体完工

5 月下旬，红旗镇东成路升级改造主体工程正式完工，具备通车条件。本次改造工程涵盖红旗镇东成路与和兴西路两条道路，总长度达 1633 米，东成路呈南北走向，南起珠海大道，北至小林派出所，全长 961 米，为城市主干路，和兴西路呈东西走向，东起小林派出所，西至五七桥头，为城市次干路。两条道路均由原双向四车道拓宽为双向六车道，不仅对道路进行了拓宽升级，还同步完善了交通设施、排水系统、照明工程等配套设施，实现了道路功能的全面提升。

5.香山隧道通车 高新区形成“15 分钟生活圈”

香山隧道于 5 月 30 日正式通车，作为珠海高新区金唐东路（二期）工程核心节点，横穿小南山、全长 2.3 公里的双向四车道隧道，香山隧道的通车标志着高新区“五横六纵”骨架路网建设取得重大突破，以“交通动脉”之姿深度赋能区域经济高质量发展。通车后，中大珠海校区北门至唐家湾高铁站的通勤时间由 15 分钟压缩至 6 分钟，区域通勤效率提升 60%，形成覆盖前环半岛、唐家古镇、唐家湾沙滩等核心区域的“15 分钟生活圈”，优化居民出行体验。

6.人民路交明珠路东西跨线桥开通

7 月 22 日，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。

7.兴业快线（南段）建设工程

2025 年珠海兴业快线（南段）建设稳步推进、节点频破，1 月二标段主线盾构隧道掘进近尾声，一标段石景山隧道开挖超 90%，白莲路跨线桥基础施工同步启动；3 月完成机电工程招标，明确 4 月开工、总工期 660 天及后续完工节点，为机电安装预留充足时间；6 月 Z2 匝道“兴民号”盾构机顺利始发，开启国内最大直径双层叠落盾构施工；7 月

主线“兴业号”盾构机掘进超九成，成功穿越复杂地层并计划9月贯通主线，同月九洲大道快速化提升工程关键节点完工，跨线桥右幅通车，兴业快线衔接通道正式成型；12月项目完成年度施工收官，二标段主线隧道顺利贯通，Z2匝道掘进至中段，全线主线隧道开挖进度超95%，为后续工程推进奠定坚实基础。

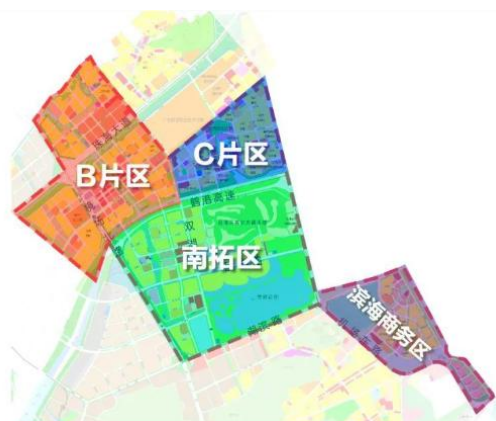
8.连接珠海、江门、佛山、肇庆的珠肇高铁工程

2025年，珠肇高铁珠海段及关联控制性工程建设全面提速，多项关键节点取得突破性进展，为这条设计时速350公里的湾区大动脉顺利建成奠定了坚实基础。2025年上半年主体工程全面铺开：4月26日，位于珠海市斗门区的珠肇高铁珠江段首座现浇连续梁——小托特大桥（40+56+40）米连续梁顺利浇筑完成；6月16日，珠肇高铁珠江段2标成功完成首孔箱梁架设，标志着工程正式步入规模化架设新阶段。2025年下半年关键节点相继突破，施工稳步推进：9月11日，全线控制性工程之一的西江特大桥77号主塔下横梁首层混凝土完成浇筑，主塔施工取得重要阶段性成果；11月21日，项目架梁施工取得阶段性突破，已完成第100孔箱梁的架设；12月下旬，位于珠海鹤洲枢纽范围内的鹤洲站特大桥传来捷报，其跨香海高速的左幅悬臂梁顺利完成中跨合龙。作为粤港澳大湾区轨道交通网的重要组成部分，珠肇高铁建成后，将实现珠海至珠三角枢纽机场最快35分钟、至肇庆最快36分钟通达，助力构建大湾区主要城市间“一小时生活圈”。

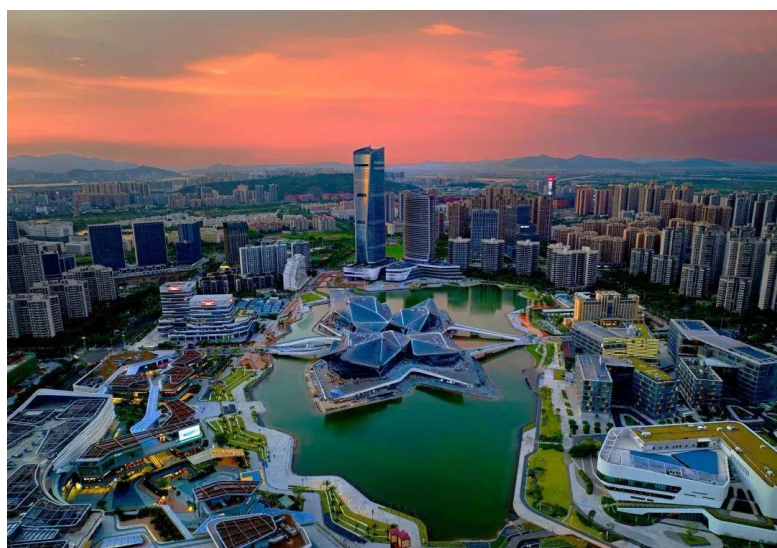
第五部分 热点区域

随着交通网络的不断完善与提速、城市配套的持续丰富升级以及城市界面的日益优化提高，珠海市各个区域都展现出了巨大的发展潜力。其中，金湾区的航空新城作为珠海近年来房地产市场的热点产业板块和极具活力的城市发展核心区域，备受瞩目，仍为珠海近年来发展的房地产市场热点板块。

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



金湾区航空新城片区划分



发展定位 根据《珠海市金湾区国土空间分区规划（2021-2035 年）》公示，金湾区的发展定位为“珠海市西部城市中心、粤港澳大湾区西部海空枢纽、珠江西岸先进制造业新引擎、粤澳深度合作区重要支撑区”，形成“三轴一心，双港三区”城镇空间结构。其中，“一心”为西部城市中心，“一主”为

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

C 片区：为“一心、两带、三片”的空间结构，打造绿色生态、功能丰富、可持续发展的国际花园城市。一心：规划区西部形成集商业、商务办公、文化娱乐于一体的金湾区综合服务中心；两带：规划沿中心河形成一条重要的滨水景观休闲带，结合中心湖公园绿地形成中央公园景观休闲带；三片：东部居住片区、南部滨水居住片区以及西部综合服务片区。金湾航空新城核心区高规格打造的公共文化中心、产业与市民服务中心、华发国际商务中心、市民艺术中心、金湾华发商都、金湾区图书馆等一批公共设施；教育医疗配套方面，已建成了航空新城幼儿园、航空新城小学、广东实验中学金湾学校附属初中等，以及金湾人民医院，不断提升居民生活质量。

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

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

金湾滨海商务区：规划四大功能区，在板块布局上，西北部为主题公园用地，东北部为片区中心商务区，中部区域主要为高端滨海居住区，南侧为总部经济及商务办公用地，将主打航空新城产业服务。其中，主题乐园区主要发展航空主题公园及配套、创客基地、酒店；航空服务中心主要以发展航空总部、商贸服务、金融服务及担保、航空租赁、航空销售、航空信息服务为主；总部经济办公区主要发展航空教育、航空培训与认证、航空产业协会、航空总部经济、航空研发、高新技术、滨水休闲为主；高端滨海居住区主要发展滨海居住、商业服务以及公共配套服务。

土地房地产市场情况 2025 年航空新城核心区共出让 2 宗二类居住用地，两宗地块楼面均价约 8200 元/m²，均由华发集团竞得，且均列为珠海市“四化”（数字化、智慧化、绿

色化、产业化) 新型住宅与智慧住宅试点项目, 要求不低于智慧住宅三星级标准建设, 体现区域住宅品质升级导向, 契合珠海西部城市中心建设中“宜居优先”的定位。从房地产市场方面看, C 片区集合华发、粤海、卓越、旭辉等房企入驻, 在售楼盘有华发金湾府、粤海拾桂府、卓越旭辉江屿海等, 售均价约在 1.8-2.0 万元/m²; B 片区在售楼盘有金湾宝龙城、中国铁建国际城等, 均价在 1.7-2.6 万元/m²; 南拓区在售楼盘有九洲保利·天和、天沐公园里等, 均价约在 1.8-2.0 万元/m²; 金湾滨海商务区有万科、南光等开发商入驻, 均价在 1.2-2.1 万元/m²间。

航空新城, 作为西部城市新中心, 自 2013 年 8 月启动以来, 航空新城便加速崛起。相信凭借其独特的地理位置、政策优势以及城内外交通基础设施的不断完善, 将实现航空城与主城区的交通闭环, 连通横琴, 港澳, 接驳国际枢纽, 金湾航空新城未来潜力巨大。

第六部分 2025 年地价整体走势及预测

政策方面，2025 年，随着房地产市场形势的变化，中央对房地产的定调整体延续推动房地产市场“止跌回稳”基调。**中央层面**，3 月两会《政府工作报告》延续 2024 年底中央经济工作会议对楼市的定调，明确“持续推动房地产市场止跌回稳”，从“促需求”“去库存”“防风险”三方面部署重点工作，并指出要“有序搭建相关基础性制度”；4 月 25 日，中央政治局会议指出“持续巩固房地产市场稳定态势”，对前期政策取得的效果做出肯定，并提出“加大高品质住房供给”，强调“优化存量商品房收购政策”；随着二季度市场边际转弱，6 月 13 日国务院常务会议指出“进一步优化现有政策，提升政策实施的系统有效性”，“更大力度推动房地产市场止跌回稳”，并明确“稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险”的政策发力方向；7 月 15 日，中央城市工作会议召开，定调“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”，并部署城市工作 7 个方面的重要任务；7 月 30 日中央政治局会议强调“落实好中央城市工作会议精神，高质量开展城市更新”；8 月 18 日国务院第九次全体会议上，李强总理再提房地产，强调“采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势”，并指出“多管齐下释放改善性需求”。10 月，党的二十届四中全会明确提出要“推动房地产高质量发展”，同月 28 日，“十五五”规划建议发布，明确推动房地产高质量发展的五大方向，包括“完善商品房开发、融资、销售等基础制度”“优化保障性住房供给”“因城施策增加改善性住房供给”“建设安全舒适绿色智慧的‘好房子’”“建立房屋全生命周期安全管理制度”等。12 月，中央政治局会议指出“明年经济工作要坚持稳中求进、提质增效，继续实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，发挥存量政策和增量政策集成效应，加大逆周期和跨周期调节力度，切实提升宏观经济治理效能。”并强调“要坚持内需主导，建设强大国内市场”；中央经济工作会议明确 2026 年房地产政策方向，聚焦“稳楼市、去库存、优供给”，提出通过控增量、收储存量房作保障房、深化公积金改革等举措稳定市场，2026 年房地产工作重点为“稳市场、防风险”，连续第四年将房地产风险化解列为重点任务，为 2026 年宏观政策定调。**地方层面**：5 月，珠海市提出加快城中村改造，推进零星低效用地置换；针对存量闲置土地，珠海市提出用专项债券资金收回收购，探索以应付票据形式收回土地，回收后重新调整规划再供应；提出加快城中村改造，推进零星低效用地置换。7 月，珠海市印发《关于珠海市促进房地产高质量发展的若干措施》，全市建立“人、房、地、钱”要素联动机制，合理控制新增房地产用地供应。9 月，珠海发布《珠海市城市更

新项目地价计收办法》，针对旧厂房、旧村、旧城镇等不同类型更新项目制定了差异化地价计收标准，优惠政策大幅降低房企参与城市更新的成本。10月，珠海启动老旧小区危旧房自主更新政策研究，鼓励开展老旧小区危旧房以“自主拆建更新”的方式先行先试，探索老旧小区危旧房改造新模式、新路径。2025年珠海市房地产市场精准发力，通过存量盘活与供应调控等相关政策实现市场稳控，有效扭转市场前期低迷态势，实现“稳地价、稳预期、促转型”的阶段性目标，为土地市场可持续发展构建了坚实的政策支撑。

城市规划方面，珠海市印发了《珠海市国土空间总体规划（2021-2035年）》，市域层面构建“一链三核全网、两心两轴六片”格局，串联海湾与海岛，筑牢三大生态核心区，完善东西两个市级综合服务中心；城镇空间形成“一主一副、一特一优、若干组团”格局，“一主”为东部中心城区，“一副”是西部中心城区，“一特”指横琴粤澳深度合作区，“一优”为未来科学城，另有7个外围产业组团，同时构建四级城镇体系。面向“十五五”时期，珠海将以规划实践为基础，持续深化粤港澳大湾区联动，推进“科技特区”建设，完善城乡融合与生态保护机制，努力将城市规划蓝图转化为中国式现代化城市样板的生动实践，为经济特区高质量发展注入更强动力。

城市建设方面，年初至上半年，珠海市政府发布了年度总投资计划，其中超过52.4%的资金明确投向交通基础设施，为全年建设定下基调。重点工程中，珠海隧道在年内实现了盾构贯通，进入通车前最后收尾阶段；连接广州、中山、珠海的广澳高速公路南沙至珠海段改扩建工程也在上半年取得关键性进展。年中，旨在服务横琴发展的环山路（南湾综合大楼至会展一路段）项目可行性研究报告获得批复。进入下半年，对内，多项提升工程加快推进：香海大桥西延线先行段、人民路、九洲大道、珠海大道的快速化改造持续施工，同时全市范围内打通断头路、建设人行天桥、新增公共停车位的“微循环”工程全面铺开；对外，广珠（澳）高铁项目的可行性研究进入评审修改阶段，珠肇高铁珠海至江门段工程已至主体攻坚收尾阶段。此外，珠海机场改扩建工程（含T2航站楼）及新塔台建设也在年内稳步推进。整体来看，全年建设遵循“对外强化枢纽、对内完善路网”的思路，从高速铁路、城际轨道到城市快速路、交通微循环，形成了一套立体化、系统化的推进节奏，为城市发展提供了坚实的物理基础，并直接服务于粤港澳大湾区互联互通。完善的交通网络大幅提升了城市各板块的通达性与宜居性，既增强了金湾等重点片区的人口吸附力与产业承载力，也带动了沿线物业的价值提升，为珠海房地产市场注入了长期发展动能，推动市场从“区位驱动”向“配套驱动”转型，进一步夯实了珠海作为大湾区西岸核心城市的置业吸引力。

从土地一级市场成交情况来看，截止至 2025 年 12 月 31 日，珠海市成功出让 53 宗地，其中商服用地 4 宗、住宅用地 10 宗（含 9 宗“四化”住宅用地）、工业用地 38 宗、公用设施用地 1 宗，商服用地集中在下半年 12 月出让成交。与 2024 年相比，成交宗数有所上涨，成交面积和成交总价均下降，其中成交宗数同比上涨 6.00%、成交面积同比下降 26.41%、成交总价同比下降 24.07%。从区域分布来看，西区是珠海土地供应的重点区域，未来地方政府或将持续优化土地供应的模式与节奏，通过精准调控供地结构等方式，进一步维护土地市场的平稳运行，为房地产市场的健康可持续发展提供有力支撑。

综上所述，在宏观政策层面，中央强调“房住不炒”定位下的精准调控导向，地方同步跟进优化限购、信贷等支持政策，系列举措已有效缓解市场观望情绪。后续政策预计将持续聚焦需求端释放与供给端优化，细化保障性住房建设，全面推动数字化、智能化、绿色化、产业化“四化”新型住宅建设，城中村改造等落地细则，进一步夯实市场信心、引导合理住房消费。城市规划层面，国土空间规划的纵深推进与重点片区功能升级，将推动房地产市场与城市发展深度适配，助力形成多元化产品供给体系，精准匹配刚需、改善及产业人口住房需求。城市建设方面，交通路网加密、产业园区扩容及公共配套完善等成果持续落地，既强化了城市吸引力与人口承载力，也为购房需求释放提供了坚实支撑。土地一级市场层面，政府若持续优化供地结构、创新弹性供地模式，将有效衔接市场需求与城市发展目标，保障土地市场平稳运行，进而为房地产开发有序推进筑牢基础。展望 2026 年，珠海房地产市场在政策托底、规划赋能、建设提质与土地稳供的多重助力下，有望进一步凝聚市场信心、缓释调整压力，实现行业健康可持续发展。

第七部分 珠海在售楼盘价格动态表（2025年10月、11月、12月）

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价 (元/㎡)	11月售价 (元/㎡)	12月售价 (元/㎡)	楼盘进度
	正方铂悦香山	香洲区梅华东 路南侧、兴业 路西侧	125-152㎡， 4室、5室， 住宅	125-152㎡，4 室、5室，住 宅，43000元/ ㎡	125-152㎡，4 室、5室，住 宅，43000元/ ㎡	125-152㎡，4 室、5室，住 宅，43000元/ ㎡	在建
	五洲花城二期 (西区)	香洲区文园路 199号	167㎡，4 室，住宅	167㎡，4室， 住宅，44000元 /㎡	167㎡，4室， 住宅，44000元 /㎡	167㎡，4室， 住宅，44000元 /㎡	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㎡， 3室、4室， 住宅	108-205㎡，3 室、4室，住 宅，36000元/ ㎡	108-205㎡，3 室、4室，住 宅，36000元/ ㎡	108-205㎡，3 室、4室，住 宅，36000元/ ㎡	在建
上冲	禹州·香山首府	心华路禹洲香 山首府	89-128㎡，3 室、4室，住 宅	89-128㎡，3 室、4室，住 宅，31000元/ ㎡	89-128㎡，3 室、4室，住 宅，31000元/ ㎡	89-128㎡，3 室、4室，住 宅，31000元/ ㎡	在建
	明溪花园	香洲区凤山街 道创源路668 号	69-101㎡，2 室、3室、4 室，住宅	69-87㎡，2 室、3室，住 宅，23000元/ ㎡	69-87㎡，2 室、3室，住 宅，23000元/ ㎡	69-87㎡，2 室、3室，住 宅，23000元/ ㎡	现房
	漫舒溪里	三溪科创城	91-173㎡，3 室、4室，住 宅	91-173㎡，3 室、4室，住 宅，18000元/ ㎡	91-173㎡，3 室、4室，住 宅，18000元/ ㎡	91-173㎡，3 室、4室，住 宅，18000元/ ㎡	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价 (元/㎡)	11月售价 (元/㎡)	12月售价 (元/㎡)	楼盘进度
	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, 18000元/m ²	53 m ² , 2室, 写字楼, 18000元/m ²	53 m ² , 2室, 写字楼, 18000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
	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
	双水湾	香洲区情侣中路385号	166-250 m ² , 3室、4室、5室, 住宅	166-250 m ² , 3室、4室、5室, 住宅, 38000元/m ²	166-250 m ² , 3室、4室、5室, 住宅, 38000元/m ²	166-250 m ² , 3室、4室、5室, 住宅, 38000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

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价 (元/㎡)	11月售价 (元/㎡)	12月售价 (元/㎡)	楼盘进度
	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, 35000元/㎡	128-325 m ² , 3-5室, 住宅, 35000元/㎡	128-325 m ² , 3-5室, 住宅, 35000元/㎡	现房
	华发云玺	香洲区情侣南路666号	111-140 m ² , 3室、4室, 住宅	111-140 m ² , 3室、4室, 住宅, 32000元/㎡	111-140 m ² , 3室、4室, 住宅, 32000元/㎡	111-140 m ² , 3室、4室, 住宅, 32000元/㎡	在建
	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/㎡	86-115 m ² , 3室, 住宅, 29000元/㎡	86-115 m ² , 3室, 住宅, 29000元/㎡	在建
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, 25000元/㎡	42-75 m ² , 1室, 商业类, 25000元/㎡	42-75 m ² , 1室, 商业类, 25000元/㎡	现房
	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, 25000元/㎡	40-216 m ² , 商业类, 25000元/㎡	40-216 m ² , 商业类, 25000元/㎡	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/㎡	67-98 m ² , 2室、3室, 住宅, 33500元/㎡	67-98 m ² , 2室、3室, 住宅, 33500元/㎡	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价 (元/㎡)	11月售价 (元/㎡)	12月售价 (元/㎡)	楼盘进度
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, 23000元/m ²	68-125 m ² , 2室、3室, 住宅, 23000元/m ²	68-125 m ² , 2室、3室, 住宅, 23000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、洪保十	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, 32000元/m ²	75-140 m ² , 2室、3室, 住宅, 32000元/m ²	75-140 m ² , 2室、3室, 住宅, 32000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, 26000元/m ²	89-129 m ² , 3室、4室, 住宅, 26000元/m ²	89-129 m ² , 3室、4室, 住宅, 26000元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价 (元/㎡)	11月售价 (元/㎡)	12月售价 (元/㎡)	楼盘进度
	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, 25000 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, 25000 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	在建
	华发天玺	香洲区珠海大道辅路	99-112 m ² , 三 室、四室, 住 宅	99-112 m ² , 三 室、四室, 住 宅, 22000 元/ m ²	99-112 m ² , 三 室、四室, 住 宅, 22000 元/ m ²	99-112 m ² , 三 室、四室, 住 宅, 22000 元/ m ²	在建
	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, 33000 元/ m ²	113-169 m ² , 4 室、5室, 住 宅, 33000 元/ m ²	113-169 m ² , 4 室、5室, 住 宅, 33000 元/ m ²	现房
	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, 18000 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

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价 (元/m ²)	11月售价 (元/m ²)	12月售价 (元/m ²)	楼盘进度
	明海雅苑	濠泉路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	10月售价 (元/㎡)	11月售价 (元/㎡)	12月售价 (元/㎡)	楼盘进度
	中海南航·湾区国际	保税区宝盛路737号	25-151㎡，商业	25-151㎡，商业，16000元/㎡	25-151㎡，商业，16000元/㎡	25-151㎡，商业，16000元/㎡	现房
	珠光锦程华园	香洲南光街13号	85-120㎡，3室，住宅	85-120㎡，3室，住宅，25000元/㎡	85-120㎡，3室，住宅，25000元/㎡	85-120㎡，3室，住宅，25000元/㎡	现房
高新区	清能岭秀荟	新湾七路283号	69-121㎡，2室、3室、4室，住宅	69-121㎡，2室、3室、4室，住宅，23500元/㎡	69-121㎡，2室、3室，住宅，23500元/㎡	69-121㎡，2室、3室，住宅，23500元/㎡	现房
	美的宝龙城	广东省珠海市香洲区金业北路	79-99㎡，3室、4室，住宅	79-99㎡，3室、4室，住宅，18000元/㎡	79-99㎡，3室、4室，住宅，18000元/㎡	79-99㎡，3室、4室，住宅，18000元/㎡	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㎡，3室、4室，住宅	79-105㎡，3室、4室，住宅，15000元/㎡	79-105㎡，3室、4室，住宅，15000元/㎡	79-105㎡，3室、4室，住宅，15000元/㎡	现房
	仁恒滨海湾一期	广东省珠海市香洲区田馆路	64-163㎡，1室、2室、3室，住宅	64-163㎡，1室、2室、3室，住宅，19000元/㎡	64-163㎡，1室、2室、3室，住宅，19000元/㎡	64-163㎡，1室、2室、3室，住宅，19000元/㎡	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价 (元/㎡)	11月售价 (元/㎡)	12月售价 (元/㎡)	楼盘进度
	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, 15000元/m ²	87-107 m ² , 3室、4室, 住宅, 15000元/m ²	87-107 m ² , 3室、4室, 住宅, 15000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, 25000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	10月售价 (元/㎡)	11月售价 (元/㎡)	12月售价 (元/㎡)	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, 22000 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, 23500 元/m ²	88-142 m ² , 3室、4室, 住宅, 23500 元/m ²	88-142 m ² , 3室、4室, 住宅, 23500 元/m ²	在建
	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, 20000 元/m ²	90-151 m ² , 3室、4室, 住宅, 20000 元/m ²	90-151 m ² , 3室、4室, 住宅, 20000 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, 32000 元/m ²	57-150 m ² , 1室、3室, 住宅, 32000 元/m ²	57-150 m ² , 1室、3室, 住宅, 32000 元/m ²	在建
	横琴科学城一期	横琴粤澳深度合作区琴海北路	94-99 m ² , 2室、3室, 住宅	94-99 m ² , 2室、3室, 住宅, 28000 元/m ²	94-99 m ² , 2室、3室, 住宅, 28000 元/m ²	94-99 m ² , 2室、3室, 住宅, 28000 元/m ²	在建

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价 (元/㎡)	11月售价 (元/㎡)	12月售价 (元/㎡)	楼盘进度
	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, 32000 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	琴奥湾1号	78-210 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
	国际青年文化中心	濠江路838号	61 m ² , 1室, 商业类	61 m ² , 1室, 商业类, 25000 元/m ²	61 m ² , 1室, 商业类, 25000 元/m ²	61 m ² , 1室, 商业类, 25000 元/m ²	现房
	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, 38000 元/m ²	106-152 m ² , 2室、4室, 住宅, 38000 元/m ²	106-152 m ² , 2室、4室, 住宅, 38000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价 (元/㎡)	11月售价 (元/㎡)	12月售价 (元/㎡)	楼盘进度
	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
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, 9800 元/m ²	69-116 m ² , 3室、4室, 住宅, 9800 元/m ²	69-116 m ² , 3室、4室, 住宅, 9800 元/m ²	现房
	九洲保利天和三期四期	金湾区机场东路金湾高尔夫	81-173 m ² , 2室、3室、4室, 住宅	81-173 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 22000 元/m ²	81-173 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 22000 元/m ²	81-173 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 22000 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, 9500 元/m ²	79-115 m ² , 2室、3室, 住宅, 9500 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

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价 (元/m ²)	11月售价 (元/m ²)	12月售价 (元/m ²)	楼盘进度
	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
	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
	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

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价 (元/m ²)	11月售价 (元/m ²)	12月售价 (元/m ²)	楼盘进度
	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
	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
	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	10月售价 (元/㎡)	11月售价 (元/㎡)	12月售价 (元/㎡)	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, 18000元/ m ²	89-122 m ² , 2 室、3室, 住 宅, 18000元/ m ²	89-122 m ² , 2 室、3室, 住 宅, 18000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	10月售价 (元/m ²)	11月售价 (元/m ²)	12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, 12000 元/m ²	65-108 m ² , 3室、4室, 住宅, 12000 元/m ²	65-108 m ² , 3室、4室, 住宅, 12000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价 (元/㎡)	11月售价 (元/㎡)	12月售价 (元/㎡)	楼盘进度
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
	世荣峰景广场	斗门区河锦大道418号	84-141 m ² , 2室、3室、4室, 住宅	84-141 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 14500 元/m ²	84-141 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 14500 元/m ²	84-141 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 14500 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, 12000 元/m ²	83-113 m ² , 3室、4室, 住宅, 12000 元/m ²	83-113 m ² , 3室、4室, 住宅, 12000 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

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价 (元/m ²)	11月售价 (元/m ²)	12月售价 (元/m ²)	楼盘进度
	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
	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
	时代水岸	斗门区桥湖南路时代水岸	837-146 m ² , 2室、3室, 住宅	837-146 m ² , 2室、3室, 住宅, 7500 元/m ²	837-146 m ² , 2室、3室, 住宅, 7500 元/m ²	837-146 m ² , 2室、3室, 住宅, 7500 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

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价 (元/m ²)	11月售价 (元/m ²)	12月售价 (元/m ²)	楼盘进度
	时代都荟大境	斗门区 S272(湖心路)	43-307 m ² , 2 室、3室, 住 宅	43-307 m ² , 2 室、3室, 住 宅, 9500 元/m ²	43-307 m ² , 2 室、3室, 住 宅, 9500 元/m ²	43-307 m ² , 2 室、3室, 住 宅, 9500 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
	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

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价 (元/㎡)	11月售价 (元/㎡)	12月售价 (元/㎡)	楼盘进度
	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, 11500 元/m ²	97-140 m ² , 3室、4室, 住宅, 11500 元/m ²	97-140 m ² , 3室、4室, 住宅, 11500 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
	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 , 3室、4室, 住宅, 7000 元/m ²	61-95 m ² , 2室、3室, 住宅, 7000 元/m ²	现房
	海棠居	斗门区井岸镇 604 乡道	101-143 m ² , 2室、3室, 住宅	101-143 m ² , 2室、3室, 住宅, 7500 元/m ²	101-143 m ² , 2室、3室, 住宅, 7500 元/m ²	101-143 m ² , 2室、3室, 住宅, 7500 元/m ²	在建
	学思雅筑苑	沙龙南路学思雅筑苑	99-114 m ² , 3室、4室, 住宅	99-114 m ² , 3室、4室, 住宅, 7900 元/m ²	99-114 m ² , 3室、4室, 住宅, 7900 元/m ²	99-114 m ² , 3室、4室, 住宅, 7900 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/	80-170 m ² , 2室、3室, 住宅, 13000 元/	80-170 m ² , 2室、3室, 住宅, 13000 元/	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	10月售价 (元/m ²)	11月售价 (元/m ²)	12月售价 (元/m ²)	楼盘进度
				m ²	m ²	m ²	
	恒裕江山汇	南湖路99号	82-110m ² , 3室、4室, 住宅	82-110m ² , 3室、4室, 住宅, 13000元/m ²	82-110m ² , 3室、4室, 住宅, 13000元/m ²	82-110m ² , 3室、4室, 住宅, 13000元/m ²	现房
	中澳湖心印象花园	斗门区白藤湖幸福河桥南	76-118m ² , 2室、3室、4室, 住宅	76-118m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 11500元/m ²	76-118m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 11500元/m ²	76-118m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 11500元/m ²	在建
	湖畔名轩	斗门区井岸镇河西路湖畔名轩	91-110m ² , 3室, 住宅	91-110m ² , 3室, 住宅, 11000元/m ²	91-110m ² , 3室, 住宅, 11000元/m ²	91-110m ² , 3室, 住宅, 11000元/m ²	现房
	琴湖学苑	斗门区白藤七路	68-127m ² , 2室、3室、4室, 住宅	68-127m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 13000元/m ²	68-127m ² , 3室, 住宅, 13000元/m ²	68-127m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 13000元/m ²	在建
	中国铁建未来城	秀湖路中国铁建未来城	77-100m ² , 3室, 住宅	77-100m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 10500元/m ²	77-100m ² , 3室, 住宅, 10500元/m ²	77-100m ² , 3室, 住宅, 10500元/m ²	现房

资料来源：珠海在售楼盘价格动态表 2025 年 10、11、12 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广东公共资源交易平台、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Plus、珠海网、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》，有意者请来电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