



广东思远
GuangDong Seeing
总第 72 期

珠海市 2026 年第一季度 房地产市场分析报告



广东思远土地房地产评估咨询有限公司
二〇二六年四月

目 录

第一部分 热点政策及要闻	1
一、国家相关政策及要闻	1
二、地方相关政策及要闻	2
第二部分 土地市场	4
一、全国土地市场情况	5
二、珠海市第一季度土地市场情况	6
第三部分 房地产市场	13
一、全国房地产市场分析	13
二、广东省房地产市场分析	16
三、珠海市房地产市场分析	17
第四部分 城市规划建设	24
一、城市规划	24
二、城市建设	26
第五部分 未来房地产市场变化的趋势预测	28
第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2026年1月、2月、3月）	30



思远评估

2026年4月

第一部分 热点政策及要闻

一、国家相关政策及要闻

1.三部门发文，换房退个税政策延期

2026年1月14日，财政部、税务总局、住房城乡建设部公告，延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策，自2026年1月1日至2027年12月31日对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

2.金融监管总局推动房地产融资协调机制常态化运行

1月15日，金融监管总局召开2026年监管工作会议，深入贯彻党中央、国务院决策部署，系统总结2025年工作，统筹安排2026年重点任务。会议中指出“严密防范化解相关领域风险。推动城市房地产融资协调机制常态化运行。助力构建房地产发展新模式。依法合规支持融资平台债务风险化解。严防严打严处非法金融活动”。

3.央行下调再贷款利率，商业用房最低首付比例降至30%

1月15日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，中国人民银行副行长邹澜，国家外汇管理局副局长李斌等人介绍货币金融政策支持实体经济高质量发展成效，并答记者问，央行出台多项政策，其中包括：将商业用房购房贷款最低首付比例下调至30%，下调各类结构性货币政策工具利率0.25个百分点，各类再贷款一年期利率从目前的1.5%下调到1.25%，其他期限档次利率同步调整。

4.央行货币政策报告：继续实施好适度宽松的货币政策

2月10日，央行发布的《2025年第四季度中国货币政策执行报告》指出，当前我国经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展取得新成效，但仍存在供强需弱等挑战。同时，我国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大，长期向好的支撑条件和基本趋势没有变，要坚定信心、用好优势、应对挑战，不断巩固拓展经济稳中向好势头。人民银行明确推动保障性住房再贷款等政策落地，完善房地产金融基础性制度。中央财办强调从供需两端发力，依托货币信贷工具因城施策控

增量、去库存、优供给。

5.两会定调“着力稳定房地产市场”

3月5日上午，十四届全国人大四次会议召开，本次《政府工作报告》明确继续实施更加积极的财政政策，继续实施适度宽松的货币政策，关于房地产部分表述为“加强初婚初育家庭住房保障，支持多子女家庭改善性住房需求”及“着力稳定房地产市场”。因城施策控增量、去库存、优供给，探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。

6.财政部：落实好专项债券支持收购存量商品房用作保障性住房等政策

3月17日，财政部发布的《2025年中国财政政策执行情况报告》明确，2026年继续实施更加积极的财政政策。主要体现在五个方面：一是，扩大财政支出盘子，确保必要支出力度。二是，优化政府债券工具组合，更好发挥债券效益。三是，提高转移支付资金效能，增强地方自主可用财力。四是，持续用力优化支出结构，强化重点领域保障。五是，加强财政金融协同，放大政策效能，让宏观政策更好激发微观主体活力。

7.央行：继续实施好适度宽松的货币政策

3月18日，中国人民银行党委召开扩大会议，全面部署今年重点工作。其中，会议指出，要继续实施好适度宽松的货币政策，把促进经济稳定增长、物价合理回升作为货币政策的重要考量，发挥增量政策和存量政策、货币政策与财政政策的集成效应。综合运用存款准备金率、买卖国债、中期借贷便利（MLF）、逆回购等长中短期货币政策工具，保持流动性充裕，使社会融资规模、货币供应量增长同经济增长、价格总水平预期目标相匹配。

二、地方相关政策及要闻

1.珠海 2026 年起存量公积金贷款利率下调

为落实中国人民银行降息政策，珠海市住房公积金管理中心发布通知，自2026年1月1日起，对2025年5月8日前已发放的存量个人住房公积金贷款执行下调后利率，首套、二套利率均降0.25个百分点。调整后，首套房5年以上利率降至2.6%，二套房5年以上为3.075%，存量贷款自动调整，无需申请。

2.珠海市住房和城乡建设局关于重新发布《珠海市商品房预售资金监管办法》的通知（珠建〔2025〕256号）

《珠海市商品房预售资金监管办法》自2026年1月10日起施行，有效期至2027年1月9日。《监管办法》共计六章二十八条，主要包括专用账户设立及监管要求、商品房预售资金监督管理、银行保函、责任追究等方面的内容。《监管办法》能够进一步规范我市商品房预售资金的监督管理，维护预售商品房交易当事人的合法权益，也能够进一步优化营商环境，迎合房地产市场环境的变化，通过不断优化监管的手段，提高企业再投资活力，促进房地产市场的健康发展。

3.珠海市住房和城乡建设局关于重新发布《珠海市住房和城乡建设局关于进一步规范商品房预售资金监管的通知》的通知（珠建〔2025〕257号）

《珠海市住房和城乡建设局关于进一步规范商品房预售资金监管的通知》自2026年1月10日起施行，有效期至2027年1月9日。《通知》主要包含加强商品房预售资金监管、加强房地产项目预售资金与开发贷资金联动监管和完善工作机制等三个方面的内容。《通知》进一步规范了我国商品房预售资金的监督管理，细化了商品房预售资金的收取使用行为，保障项目竣工交付，维护预售商品房当事人的合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。

4.《2026年珠海市推动一季度经济高质量发展行动方案》

2026年1月12日，珠海市发展和改革局发布了关于印发《2026年珠海市推动一季度经济高质量发展行动方案》的通知，围绕狠抓项目建设提高投资质效、全面激发消费活力、支持企业增产增效、推动服务业提质增效、全力做好企业扩岗稳岗保障、营造节日温馨氛围、做实节假日服务保障等7个方面，共提出22项具体措施。其中房地产方面，挖潜市内外购房需求，牵头组织房地产开发商、房地产中介等开展“进企业、进机关、进院校、进社区”团购活动，赴港澳、中西部重点城市举办房展促销活动。全力推动“四化”新型住宅建设，鼓励房企、中介通过直播等线上营销方式宣传“好房子”2026年5月5日前，对参与居民按换购新房网签价1%给予补贴，单套最高补贴3万元。

5.《珠海市保障性租赁住房管理办法》（珠建〔2026〕45号）

2026年3月17日，珠海市住房和城乡建设局印发《珠海市保障性租赁住房管理办法》（珠建〔2026〕45号），经市政府同意，旨在解决新市民、青年人住房困难。办法以70平方米内小户型为主，租金低于市场水平，通过新建、改建、存量盘活筹集房源并统一监管；申请面向符合无自有住房、有就业等条件的群体，推行“承诺制申请”，同时明确建设运营及监督要求，完善住房保障体系。

6.香洲区批复172个老旧小区开展整治提升工程

2026年2至3月，珠海市香洲区发展和改革局陆续发布批复，同意吉大、前山、凤山、拱北、翠香、梅华、香湾七个街道及南屏镇，共172个老旧小区开展整治提升工程。工程主要围绕基础设施升级、环境优化、安防消防完善等内容实施，进一步改善居民居住条件。

7.珠海市2026年度城乡建设用地供应计划

3月30日，珠海市自然资源局公布了《珠海市2026年度城乡建设用地供应计划》。全年计划供地620.50公顷，共196宗，比去年增加10宗，其中产业用地296.92公顷，占比近48%；住宅用地81.94公顷，供应量有所减少，计划挂牌出让的商品房用地共25宗；保障性租赁住房用地共3宗；交通用地137.83公顷。分区域来看，金湾、斗门、高新区为供应主力，尤其是金湾区。

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：

土地市场：一季度核心城市推地节奏放缓，300城住宅用地成交面积同比下降超两成，房企拿地进一步向优质地块聚集，广州出让金已达去年全年一半。

2026年一季度，地方政府供地节奏相比去年同期总体有所放缓，土地出让策略延续“缩量提质”导向，核心城市优质地块仍维持较高溢价水平。根据中指数据，一季度（截至3月28日），300城住宅用地推出规划建面6472万平方米，同比下降23.8%；成交5893万平方米，同比下降25.9%；土地出让金2154亿元，同比下降45.7%；平均溢价率为5.0%，除广州、上海、杭州等地核心地块竞拍出高溢价外，多地土拍情绪保持平淡。

各线来看，在政府推地节奏放缓及房企拿地审慎下，一季度各线城市成交面积、出让金同比均下降。根据中指数据，2026年一季度（截至3月28日），一线城市土地市场相对平稳，供应端维持一定规模，成交面积同比降幅刚超一成，但由于去年一季度上海、北京优质地块较多，高基数下出让金同比降幅近五成。二线城市除杭州、成都外，多数城市宅地推出、成交规模均偏低，出让金同比降幅超六成。三、四线城市土地市场延续调整态势，推出、成交指标同比降幅均接近两成。

溢价率方面，开年以来，在供应放缓背景下，300城溢价率整体仍处于低位。根据中指数据，2026年一季度（截至3月28日），300城住宅用地平均溢价率为5.0%。其中，1月土地市场相对平淡，2月在广州马场地块等高溢价地块带动下，溢价率升至10.7%；3月截至28日，平均溢价率为3.3%。

土拍热度来看，房企资金继续向确定性较强的优质资产集聚。典型地块来看：

广州马场一期地块：2月25日经过9小时、243轮竞价，由越秀地产以236.04亿元竞得，溢价率26.6%，成交总价位列广州历史第二、全国第五，住宅楼面地价约8.5万元/m²，刷新广州住宅楼面价纪录。

上海青浦徐泾地块：3月13日，在上海2026年首轮土拍中，青浦区徐泾镇QPPO-0101单元18-05双轨交宅地以6.6%溢价率由绿城竞得，成交总价26.7亿元，楼面价31972元/m²。该地块为当批次唯一溢价成交地块，区位优势显

著。

杭州上城区城东新城地块：3月6日，杭州上城区城东新城宅地经109轮竞价，以总价32.2亿元、溢价率51%由保利获取，成交楼面价达44985元/m²。该地块紧邻京杭大运河与麦庙港双水系，距地铁4号线新风站约200米，原为商办用地，2025年4月调整为纯住宅用地后，容积率由3.0降至2.2，居住属性明显提升，且已列入杭州市住宅品质提升试点，为打造高品质改善项目奠定基础。

拿地企业方面，央国企仍是拿地绝对主力。根据中指数据，2026年一季度（截至3月28日），22城累计拿地金额中，央国企占比为58%，北京、上海、广州、厦门央国企占比均超60%；地方国资占比26%，较2025年全年降低5个百分点；民企占比11%，拿地力度仍偏弱，成都、天津等城市部分本地民企布局相对活跃。

整体来看，2026年一季度土地市场延续“缩量提质”导向及“点状高热”特点，分化态势延续。二季度一线及强二线城市核心区有望迎来更多优质住宅用地入市，凭借优质区位与完善配套，以维持土地市场热度、稳定预期；而三、四线城市及一、二线城市的郊区土地市场仍将面临压力。土地市场的全面回暖，仍有赖于商品房销售的实质性回暖以及房企投资信心的持续修复。

二、珠海市第一季度土地市场情况

2026年第一季度对比2025年第四季度，成交宗数、土地面积和成交总金额均大幅度下降。

截至3月31日，根据广东省公共资源交易平台资料统计，珠海市2026年第一季度成功出让地块共17宗，环比下降34.62%，同比上涨88.89%；土地成交总面积为35.4万m²，环比下降37.64%，同比上涨37.37%；成交总价为2.21亿元，环比下降94.25%，同比下降84.12%。2026年第一季度各区各用途土地出让成交情况一览表见表2-1。

表 2-1 2026 年第一季度各区各用途土地出让成交情况一览表

行政区	用途	成交宗数（宗）	成交土地面积（万㎡）	成交总价（亿元）
香洲区	工业	5	12.5	1
金湾区	工业	8	13.12	0.7
	其他	1	2.17	0.11
斗门区	工业	3	7.61	0.4
总计		17	35.4	2.21

注：①以上数据来自广东省公共资源交易平台，数据截至 2026 年 3 月 31 日，下同；

②工业用途含一类工业用地、二类工业用地、三类工业用地、物流仓储用地；其他用途含供电用地，下同。

本季度全市共成交 17 宗土地，整体以工业用途为主。从区域分布来看，金湾区成交 9 宗（占比 52.94%），香洲区成交 5 宗（占比 29.41%），斗门区成交 3 宗（占比 17.65%）；从用途结构来看，工业用途用地成交了 16 宗，占总宗数的 94%，充分体现了珠海“产业第一”战略下优先保障制造业用地需求的导向，同时本季度无商品住宅用地成交，是结合房地产市场去化情况主动调控供应节奏、稳地价稳房价的体现。2026 年第一季度珠海市各区各用途成交宗数分布图见图 2-1。

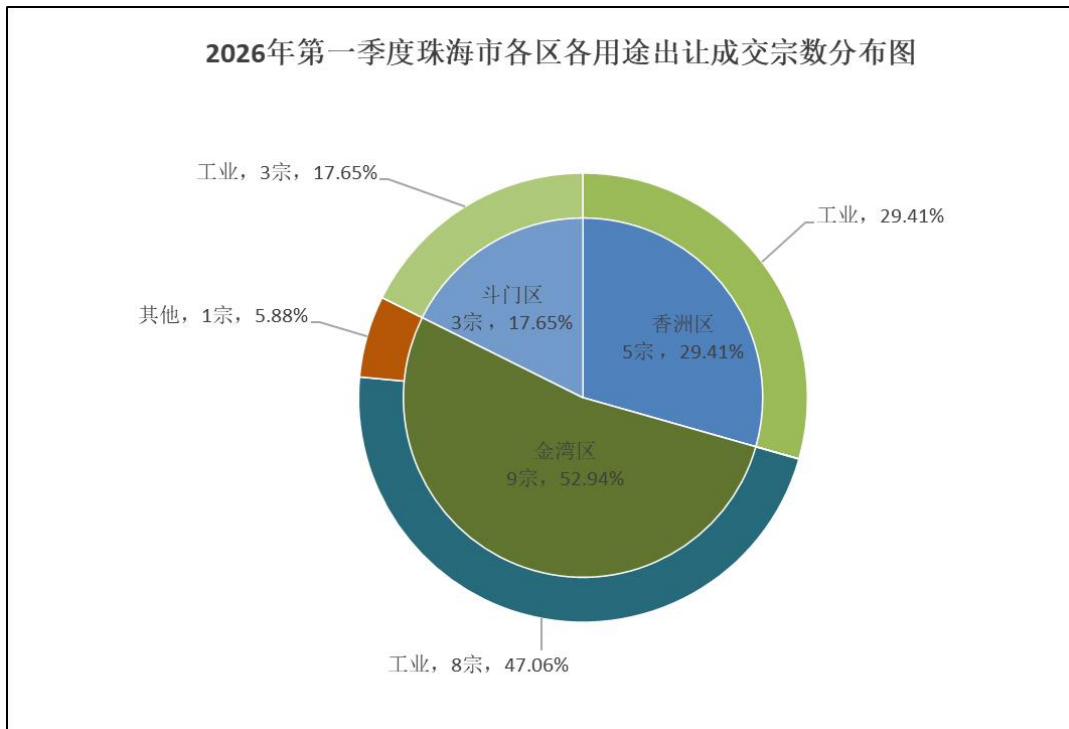


图 2-1 2026 年第一季度珠海市各区各用途成交宗数分布图

从土地成交面积来看，**金湾区成交面积占比最高**，达到 43.18%；香洲区紧随其后，占比为 35.30%；斗门区占比为 21.51%。成交地块以工业用途用地为主，其他类型用地占比较少。整体来看，本季度土地供给稳定，主要满足产业发展和城市建设的需求。2026年第一季度珠海市各区各用途成交土地面积分布见图 2-2。

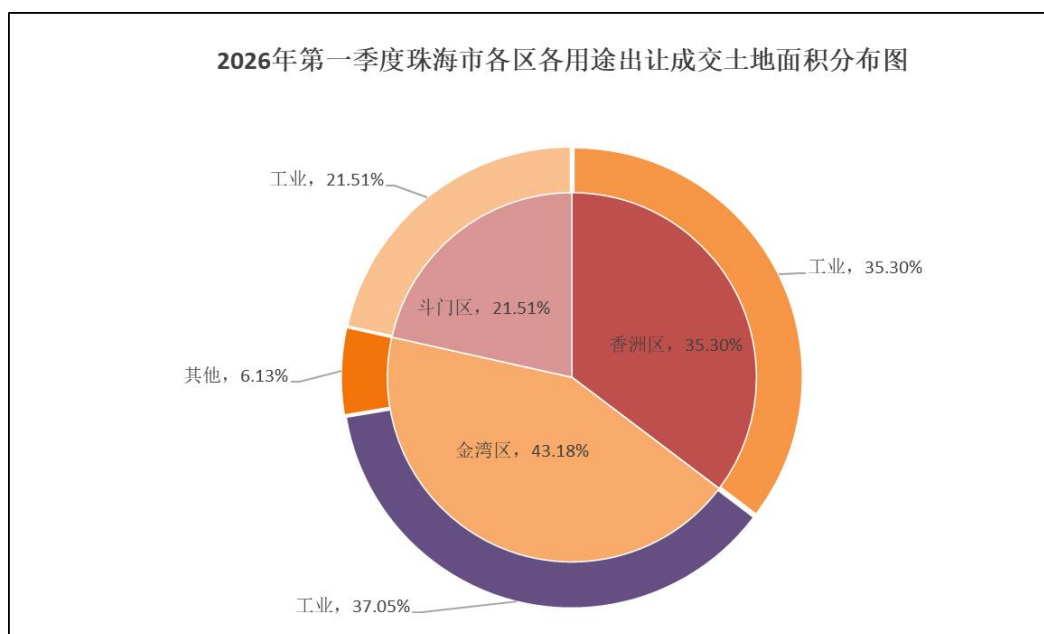


图 2-2 2026 年第一季度珠海市各区各用途成交土地面积分布图

注：数据不闭合为四舍五入所致，非计算错误。

从成交金额来看，**香洲区成交金额占比最高**，达到 45.26%；金湾区次之，占比为 36.79%；斗门区占比为 17.95%。成交金额以工业用途用地为主，占比超 95%，为全市成交金额核心来源。2026 年第一季度珠海市各区各用途成交金额分布图见图 2-3。

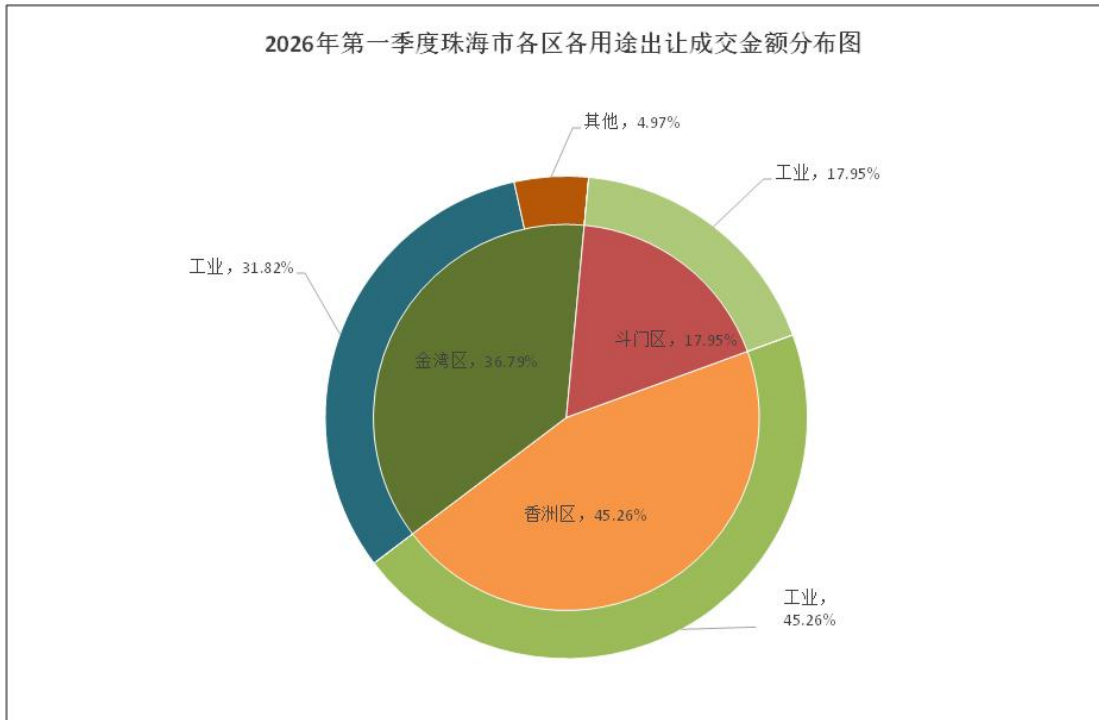


图 2-3 2026 年第一季度珠海市各区各用途成交金额分布图

表 2-2 2026 年 1 月至 2026 年 3 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	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	25084/珠自然资金工 2025-15 号	珠海经济技术开发区石化化工区汇景路东北侧	33779.8	三类工业用地	50 年	0.6≤容积率≤1.8	2026/1/6	524	17700616	524	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。	珠海永泰聚合新材料有限公司
2	25085/珠自然资金工 2025-23 号	金湾区红旗镇大林南路南侧、滨河五路东侧	5513.47	一类仓储用地	50 年	1.0≤容积率≤2.0	2026/1/6	628	3462460	628	1.准入产业类别：《国民经济行业分类》22.“造纸和纸制品业”中“C2231.纸和纸板容器制造”范围；2.建筑限高：60 米。	珠海市祥润源包装制品有限公司
3	25086/珠自然资金工 2025-24 号	珠海市金湾区平沙镇万盛街南侧、丰收路西侧	12000.14	二类工业用地	50 年	1.0≤容积率≤2.0	2026/1/9	551	6612078	551	1.准入产业类别：《国民经济行业分类》“13.农副食品加工业”中“1311.稻谷加工”范围；2.建筑限高：≤36 米。	珠海市祥润源包装制品有限公司
4	25087/珠自然资斗工 2025-04 号	珠海市斗门区井岸镇美澳路西南侧、望江南三路西北侧	8192.67	一类工业用地	50 年	1.0≤容积率≤3.7	2026/1/23	464	3800000	464	1.准入产业类别：非金属矿物制品业（石墨及碳素制品制造），非限制和禁止类项目；2.建筑限高：≤60 米	珠海鼎信德新材料科技有限公司
5	25088/珠自然资斗工 2025-05 号	珠海市斗门智能制造经济开发区盈丰路西侧、彗民路北侧	26386.66	一类物流仓储用地	50 年	1.5≤容积率≤3.0	2026/1/23	535	14120000	535	1.准入产业类别：装卸搬运和仓储业，非限制和禁止类项目；2.建筑限高：≤60 米。	广东天珠冷链物流有限公司
6	25089/珠自然资金工 2025-20 号	珠海市金湾区三灶镇翔天路西侧	15953.57	一类工业用地	50 年	1.2≤容积率≤3.0	2026/1/23	530	8455393	530	1.准入产业类别：《国民经济行业分类》第 13 大类“农副食品加工业”中的	珠海星驰企业管理有限公司

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	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
											第 1373 小类“水果和坚果加工”范围；2.建筑限高：≤60 米。	
7	25090/TJ2505	高新区北围片区兴北路南、新沙二路东侧	45333	一类工业用地	50 年	2.8-4.0	2026/2/3	663	30070890	663	1.准入产业类别：铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业；2.建筑限高：≤60 米。	珠海市道通智能技术有限公司
8	25091/珠自然资金工 2025-27 号	珠海市金湾区平沙镇万盛街北侧、丰收路西侧	15011.97	二类工业用地	50 年	1.0≤容积率≤2.0	2026/1/30	557	8361668	557	1.准入产业类别：《国民经济行业分类》“33.金属制品业”中“3311.金属结构制造”范围；2.建筑限高：≤36 米	海元（珠海）智能装备制造有限公司
9	25092/珠自然资金工 2025-28 号	金湾区三灶镇云鹤路东侧、宏源路南侧	22982.67	一类工业用地	50 年	1.0≤容积率≤3.0	2026/1/30	533	12249764	533	1.准入产业类别：《国民经济行业分类》“27.医药制造业”中“2720.化学药品制剂制造”范围；2.建筑限高：60 米。	珠海优润医药科技有限公司
10	25093/珠自然资金工 2025-31 号	珠海市金湾区三灶镇春元路北侧、遥官路东侧	16667.95	一类工业用地	50 年	1.2≤容积率≤3.0	2026/1/30	525	8750674	525	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“2642.油墨及类似产品制造”范围；2.建筑限高：60 米。	珠海市中浆纳米材料科技有限公司
11	25094/珠自然资斗工 2025-06 号	珠海市斗门区白蕉镇江珠高速南侧、县道 589 西侧	41580.17	物流仓储用地	50 年	1.5≤容积率≤2.0	2026/2/3	525	21830000	525	1.准入产业类别:装卸搬运和仓储业，非限制和禁止类项目；2.建筑限高：≤36 米。	珠海市珠西农产品供应链有限公司
12	26002/珠自然香工 2025-01 号	三溪科创城 G105 国道东北侧、金溪路支线西北侧	40284.71	一类工业用地	50 年	S1: 4.0; S2: 3.0	2026/2/10	955	38471899	955	1.准入产业类别：计算机外围设备制造；2.建筑限高：S1 地块≤80 米(厂房建	珠海趣享未来科技有限公司

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	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
											筑高度≤70米), S2 地块 ≤60米。	
13	26003/TJ2601	高新区金鼎片区 金环路南、金鼎中 路东侧	17999.3	一类工 业用地	50年	2.8-4.0	2026/3/6	663	11939536	663	1.准入产业类别：光学仪 器制造；2.建筑限高：≤70 米。	珠海市元泰 丰光电有限 公司
14	26005/珠自然 香工 2026-01 号	前山香海大桥南 侧、科创路西侧	9378.48	一类工 业用地	50年	≤3.0	2026/3/10	916	8590688	916	1.准入产业类别：电气机 械和器材制造业；2.建筑 限高：80米。	珠海市北开 珠江电器设 备有限公司
15	26006/珠自然 资金工 2026-01 号	金湾区红旗镇机 场北路西侧、和兴 东路南侧	9280.52	一类工 业用地	50年	1.0≤容积 率≤1.8	2026/3/17	523	4853712	523	1.准入产业类别：《国民 经济行业分类》“24.文教、 工美、体育和娱乐用品制 造业”中“2432.金属工艺 品制造”范围；2.建筑限 高：40米	珠海市金辉 礼饰纪念品 有限公司
16	26007/珠自然 资储 2026-01	珠海经济技术开 发区南虎片区电 厂一路南侧	21701.5	供电用 地	40年	0.3≤容积 率≤0.6	2026/3/17	507	11000000	507	建筑限高：≤30米	国华华发(珠 海)新能源有 限公司
17	26009/珠自然 香工 2026-02 号	科研路北侧、福溪 路东侧，三溪科创 城 SX-41-1 地块	11995.73	一类工 业用地	50年	≤4.0	2026/3/19	927	11120042	927	1.准入产业类别：通用设 备制造业、电气机械和器 材制造业；2.建筑限高： 40米。	广东百诺智 能工业科技 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 2026 年 3 月 31 日。

第三部分 房地产市场

一、全国房地产市场分析

(一) 2026年1—2月份固定资产投资主要情况

1—2月份，全国固定资产投资（不含农户）52721亿元，同比增长1.8%。其中，民间固定资产投资同比下降2.6%。从环比看，2月份固定资产投资（不含农户）增长0.39%。

分产业看，第一产业投资1093亿元，同比增长17.4%；第二产业投资17434亿元，增长5.4%；第三产业投资34194亿元，下降0.4%。

工业投资同比增长5.4%。其中，采矿业投资增长13.0%，制造业投资增长3.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长13.1%。

基础设施投资同比增长11.4%。其中，航空运输业投资增长31.1%，燃气生产和供应业投资增长20.0%，水上运输业投资增长17.9%。

分地区看，东部地区投资同比增长1.8%，中部地区投资增长1.9%，西部地区投资下降0.5%，东北地区投资下降11.4%。

分登记注册统计类别看，内资企业固定资产投资同比增长2.1%，港澳台投资企业固定资产投资下降3.0%，外商投资企业固定资产投资下降9.1%。



图 3-1 固定资产投资（不含农户）同比增速

注：全国房地产市场分析数据来源于国家统计局，下同。

（二）房地产开发投资完成情况

1—2 月份，全国房地产开发投资 9612 亿元，同比下降 11.1%，降幅比上年全年收窄 6.1 个百分点；其中住宅投资 7282 亿元，下降 10.7%，降幅收窄 5.6 个百分点。

1—2 月份，房地产开发企业房屋施工面积 535372 万平方米，同比下降 11.7%。其中，住宅施工面积 371347 万平方米，下降 11.9%。房屋新开工面积 5084 万平方米，下降 23.1%。其中，住宅新开工面积 3695 万平方米，下降 23.3%。房屋竣工面积 6320 万平方米，下降 27.9%。其中，住宅竣工面积 4625 万平方米，下降 26.9%。

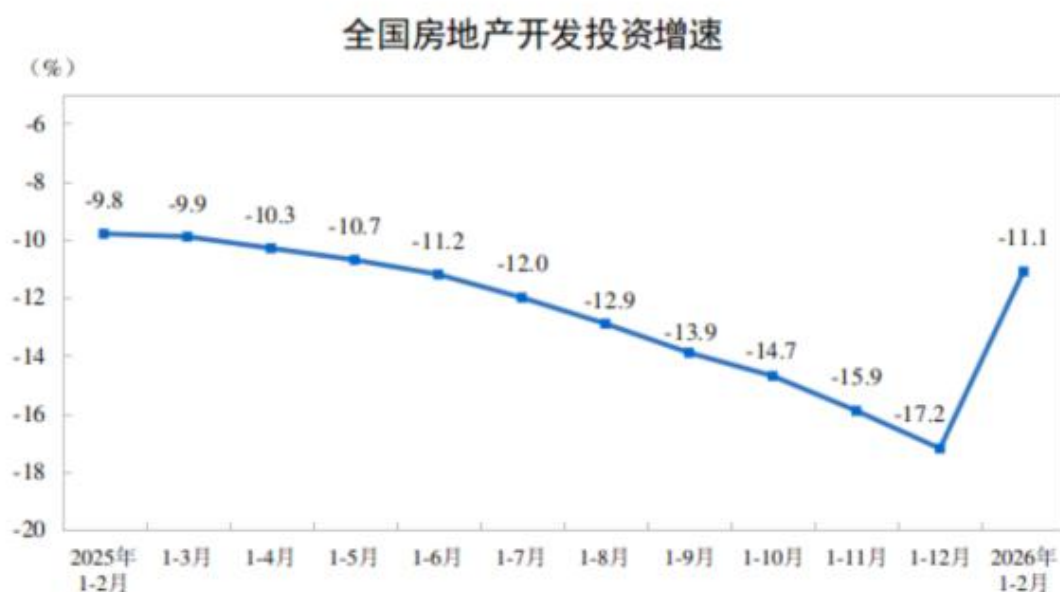


图 3-2 全国房地产开发投资增速

（三）商品房销售和待售情况

1—2 月份，新建商品房销售面积 9293 万平方米，同比下降 13.5%，降幅比上年全年扩大 4.8 个百分点；其中住宅销售面积下降 15.9%。新建商品房销售额 8186 亿元，下降 20.2%，降幅扩大 7.6 个百分点；其中住宅销售额下降 21.8%。

2 月末，商品房待售面积 79998 万平方米，同比增长 0.1%，增速比 2025 年末回落 1.5 个百分点。其中，待售 3 年以下面积 60616 万平方米，下降 1.6%。

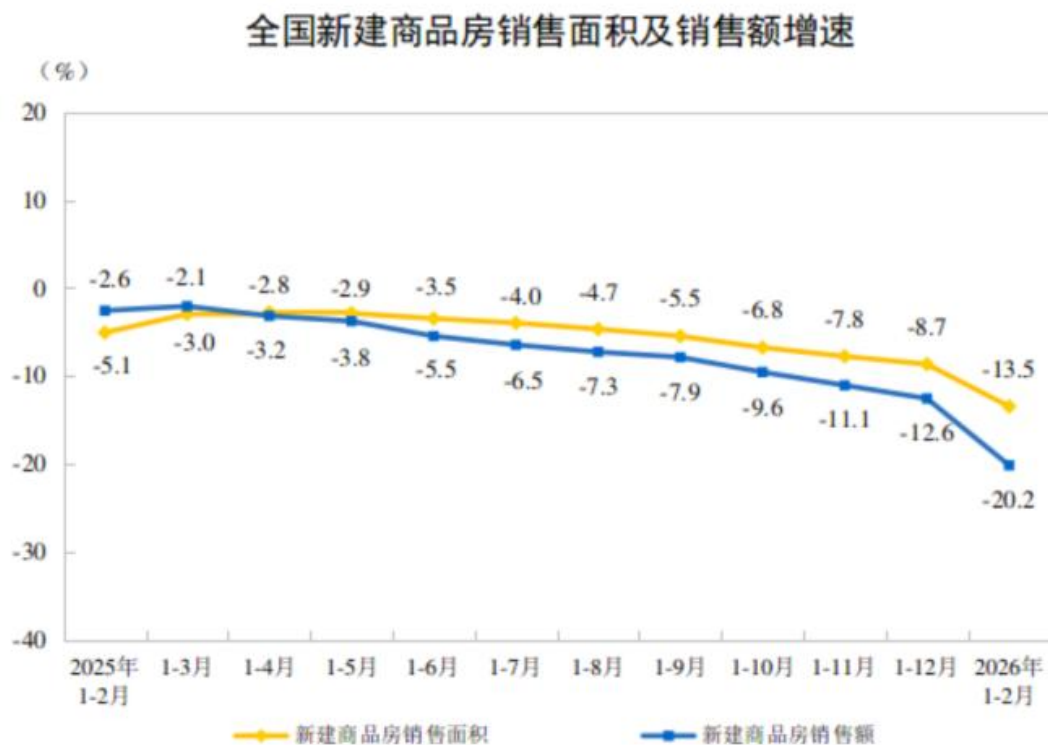


图 3-3 全国新建商品房销售面积及销售额增速

(四) 房地产开发企业到位资金情况

1—2 月份，房地产开发企业到位资金 13047 亿元，同比下降 16.5%。其中，国内贷款 2570 亿元，下降 13.9%；自筹资金 4939 亿元，下降 5.9%；定金及预收款 3589 亿元，下降 21.5%；个人按揭贷款 1128 亿元，下降 41.9%。



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

2026 年 2 月份，总体看 70 个大中城市商品住宅销售价格环比降幅继续收窄、同比下降。新建商品住宅销售价格环比上涨或持平城市个数比上月增加。

1.商品住宅销售价格环比降幅继续收窄

2 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降 0.3% 转为持平。其中，北京和上海均上涨 0.2%，广州持平，深圳下降 0.3%。二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降 0.2% 和 0.3%，降幅均收窄 0.1 个百分点。70 个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨城市有 10 个，持平城市有 7 个，合计比上月增加 9 个。

2 月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.4 个百分点。其中，北京和上海分别上涨 0.3% 和 0.2%，广州和深圳分别下降 0.5% 和 0.4%。二、三线城市二手住宅销售价格环比分别下降 0.4% 和 0.5%，降幅均收窄 0.1 个百分点。

2.商品住宅销售价格同比下降

2 月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降 2.2%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点。其中，上海上涨 4.2%，北京、广州和深圳分别下降 2.3%、5.1% 和 5.5%。二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降 3.1% 和 4.0%，降幅分别扩大 0.2 个和 0.1 个百分点。

2 月份，一线城市二手住宅销售价格同比下降 7.6%，降幅与上月相同。其中，北京、上海、广州和深圳分别下降 8.4%、6.2%、8.5% 和 7.1%。二线城市二手住宅销售价格同比下降 6.2%，降幅与上月相同。三线城市二手住宅销售价格同比下降 6.3%，降幅扩大 0.2 个百分点。

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

二、广东省房地产市场分析

（一）2026 年 1—2 月广东固定资产投资运行简况

1—2 月份，全省固定资产投资同比增长 0.9%。分产业看，第一产业投资同比增长 1.3%，第二产业投资增长 3.9%，第三产业投资下降 0.8%。

第二产业中，工业投资同比增长 3.9%。其中，采矿业投资增长 10.5%，制造业投资下降 2.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长 28.6%。

第三产业中，交通运输、仓储和邮政业投资同比增长 4.6%，信息传输、软件和信息技术服务业投资增长 288.5%。

分区域看，珠三角、粤西、粤北地区投资同比分别增长 0.6%、7.9%和 9.5%，粤东地区投资下降 12.1%。

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）2026 年 1—2 月广东房地产市场运行简况

1—2 月份，全省房地产开发投资 1033.03 亿元，同比下降 17.8%。其中，商品住宅投资 797.91 亿元，下降 14.9%。分区域看，珠三角地区房地产开发投资 906.95 亿元，同比下降 17.5%；粤东粤西粤北地区房地产投资 126.08 亿元，下降 19.9%。

1—2 月份，全省房屋施工面积 57381.49 万平方米，同比下降 7.5%，其中新开工面积同比增长 18.0%；全省房屋竣工面积 618.70 万平方米，下降 26.8%。

1—2 月份，全省新建商品房销售面积 656.22 万平方米，同比下降 20.4%，其中住宅销售面积同比下降 25.5%；全省商品房销售额 870.12 亿元，下降 26.3%，其中住宅销售额下降 29.7%。

分区域看，珠三角地区新建商品房销售面积 413.31 万平方米，同比下降 15.5%；粤东粤西粤北地区销售面积 242.91 万平方米，下降 27.6%。

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

三、珠海市房地产市场分析

（一）固定资产投资

2026 年 1-2 月，全市固定资产投资同比下降 4.4%。其中，项目投资（不含房地产，下同）同比增长 9.2%；房地产开发投资同比下降 28.8%。全市基础设施投资同比增长 62.5%，为近三年来首次正增长。工业投资同比增长 6.8%，工业技改投资同比增长 17.0%。民间投资同比下降 16.1%，较 2025 年全年降幅收窄 17.7 个百分点。房地产开发投资同比下降 28.8%，较 2025 年全年降幅收窄 10.7 个百分点。

表 3-1 固定资产投资

指标名称	同比增长 (%)
固定资产投资额	-4.4
总计中：第一产业	-49.4
第二产业	8.4
第三产业	-10.8
总计中：基础设施	62.5
总计中：工业	6.8
# 制造业	2.1
# 技术改造	17.0
房地产开发	-28.8

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。

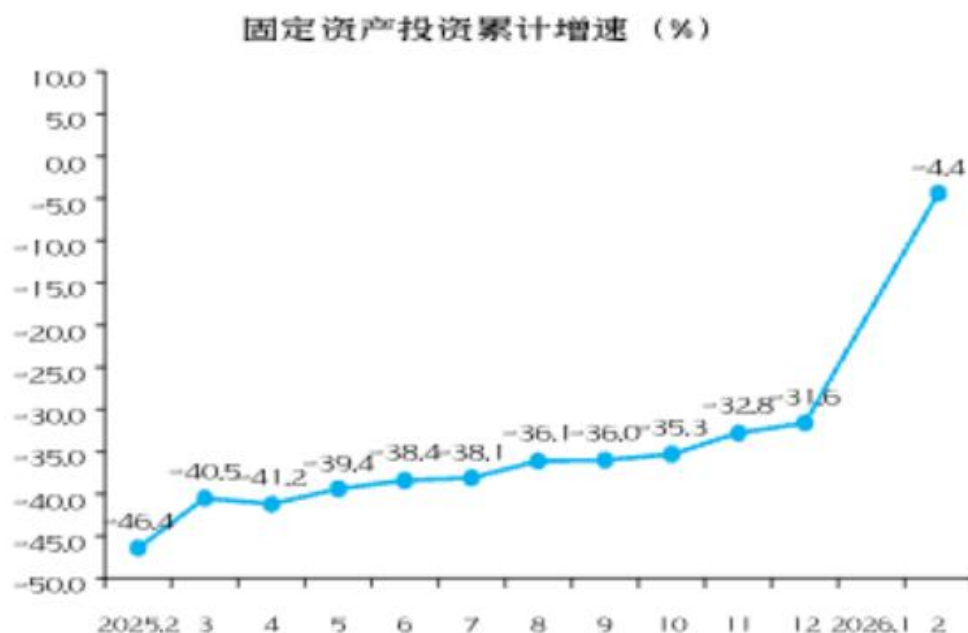


图 3-6 固定资产投资累计增速

(二) 房地产供求

2026 年 1—2 月商品房销售面积、待售面积同比下降，根据珠海市统计局官网公布的《2026 年 2 月房地产开发与经营》报表数据显示，1—2 月，珠海市商品房施工面积 2429.59 万 m²，其中住宅类施工面积 1303.72 万 m²，同比下降 2.5%。

全市商品房竣工面积 3.94 万 m²，同比下降 81.3%，其中住宅类竣工面积为 3.94 万 m²，同比下降 72%。

商品房销售面积为 23.40 万 m²，同比下降 24.6%，其中住宅销售面积为 16.29 万 m²，同

比下降 43.0%。

商品房待售面积为 727.79 万 m²，同比下降 16.8%，其中住宅待售面积为 283.11 万 m²，同比下降 25.0%，去库存压力略有减小。2026 年 1—2 月房地产开发与经营情况表见表 3-2。

表 3-2 2026 年 1—2 月房地产开发与经营情况表

指标名称	总量	同比增长 (%)
商品房施工面积 (万平方米)	2429.59	-4.6
其中: 住宅	1303.72	-2.5
办公楼	463.03	-7.6
商业营业用房	254.14	-8.5
商品房竣工面积 (万平方米)	3.94	-81.3
其中: 住宅	3.94	-72.0
办公楼	0.00	—
商业营业用房	0.00	-100.0
商品房销售面积 (万平方米)	23.40	-24.6
其中: 住宅	16.29	-43.0
办公楼	3.92	306.3
商业营业用房	0.74	21.6
商品房待售面积 (万平方米)	727.79	-16.8
其中: 住宅	283.11	-25.0
办公楼	230.63	-4.8
商业营业用房	109.71	-4.2

2026 年 1—2 月，珠海市商品房预售市场呈现供应规模同比大幅下滑的特征。从整体供应来看，全市本季度商品房可供预售宗数为 7 宗，同比下降 56.3%；可供预售总面积 13.83 万平方米，同比下降 33.3%，供应规模较去年同期显著收缩，是结合市场去化周期、主动调控预售供应节奏、避免供过于求冲击市场的体现。2026 年 1—2 月商品房预售及统计情况见表 3-3。

表 3-3 2026 年 1—2 月商品房预售统计表

指标名称	总量	同比增长 (%)
商品房可供预售宗数 (宗)	7	-56.3
商品房可供预售面积 (万平方米)	13.83	-33.3
1.住宅	13.77	-17.1
2.办公楼	0.00	-100.0
3.商业营业用房	0.06	-44.6
4.其他	0.00	—

(三) 房地产市场分析

1、二级市场分析

住宅方面：2025 年 1-2 月至 2026 年 1-2 月，珠海市住宅累计施工面积同比总体呈现负增长，2025 年 1-9 月为统计时段内最小值，为 -14.9%，2026 年 1-2 月为统计时段内最高，为 -2.5%；

统计时段内，累计竣工面积同比增长率波动较为平稳，在-68%~82%之间波动；住宅累计销售面积同比速率波动较为明显，在统计时间段内，2025年1-5月为统计时间段内最大值，为20.6%，2026年1-2月为统计时间段内最小值，为-43%；住宅累计待售面积波动较大，统计时间段内，2025年1-12月同比增长率小幅下降，2026年1-2月降幅扩大。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	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	2025年 1-12月	2026年 1-2月
施工面积 (万平方米)	1337.3 5	1351.8 1	1355.1	1358.3 6	1354.57	1356.35	1356.43	1360.29	1376.1	1388.71	1389.4	1303.72
同比增长 (%)	-8.6%	-8.5%	-9.0%	-10.1%	-11.7%	-12.0%	-12.3%	-14.9%	-10.6%	-9.9%	-10.4%	-2.5%
竣工面积 (万平方米)	14.05	15.44	15.44	15.44	27.02	27.02	35.61	37.78	37.78	37.78	63.22	3.94
同比增长 (%)	-79.9%	-79.1%	-79.7%	-81.2%	-73.4%	-78.1%	-75.0%	-73.5%	-74.6%	-76.0%	-69.8%	-72.0%
销售面积 (万平方米)	28.59	58.41	67.21	89.54	112.61	126.88	138.88	155.84	168.62	181.32	192.78	16.29
同比增长 (%)	-8.6%	3.5%	3.3%	20.6%	6.5%	9.7%	12.6%	8.7%	8.7%	7.3%	-5.2%	-43.0%
待售面积 (万平方米)	377.33	358.96	345.16	341	347.06	335.33	335.93	333.6%	326.36	319.06	307.08	283.11
同比增长 (%)	12.5%	9.1%	5.7%	5.1%	5.3%	2.9%	3.0%	4.4%	2.9%	4.3%	-2.0%	-25.0%

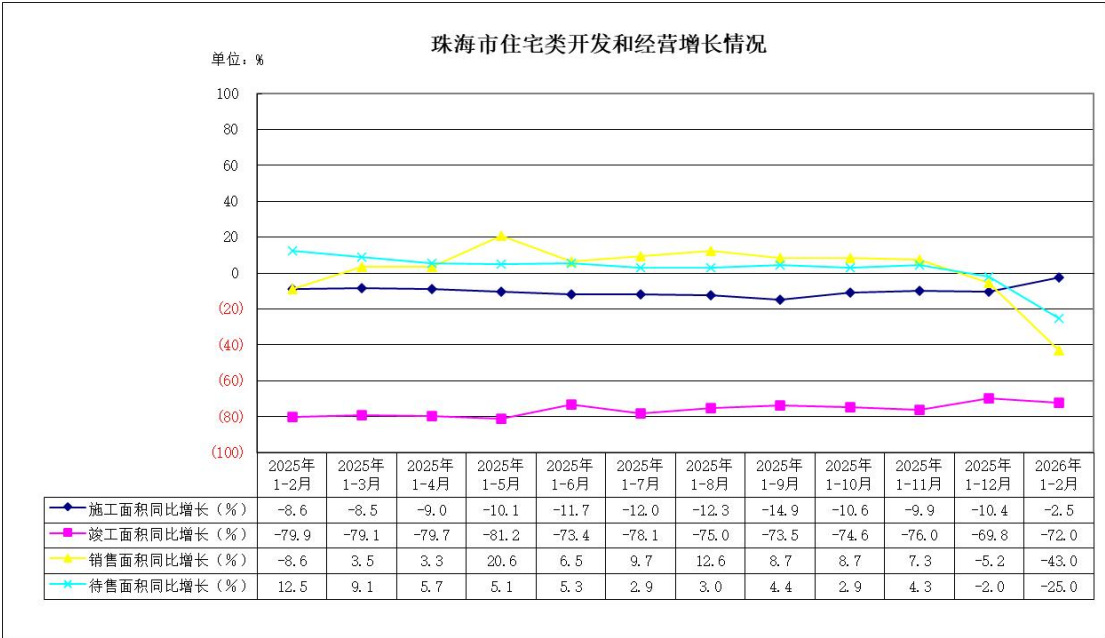


图 3-7 珠海市商品房住宅类开发和经营情况（全市）

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1-9月同比增长率为-10.9%，为统计时间段内最小值，2025年1-2月为统计时间段内最大值，为-4.6%；办公楼累计竣工面积同比增长率波动明显，2025年1-6月至1-12月同比增长率均为负值，2025年1-2月至1-5月、2026年1-2月全市无新竣工办公楼；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，2026年1-2月为统计时间段内最高峰，同比达306.3%；累计待售面积同比波动不大，2026年1-2月由正转负，库存量略有减小。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	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	2025年 1-12月	2026年 1-2月
施工面积 (万平方米)	501.36	504.57	490.95	491.08	505.48	505.48	505.48	505.48	505.48	505.48	504.03	463.03
同比增长 (%)	-4.6%	-5.5%	-8.1%	-8.1%	-10.0%	-10.1%	-10.1%	-10.9%	-7.0%	-7.2%	-7.1%	-7.6%
竣工面积 (万平方米)	-	-	-	-	3.04	3.04	3.04	8.08	8.08	8.08	8.08	-
同比增长 (%)	-	-	-	-	-89.9%	-90.4%	-90.4%	-74.4%	-74.4%	-79.1%	-84.1%	-
销售面积 (万平方米)	0.96	16.49	22.41	23.58	35.31	35.55	38.62	39.31	39.6	44.73	47.57	3.92
同比增长 (%)	-85.8%	67.0%	134.2%	123.8%	153.0%	130.5%	137.1%	74.7%	72.5%	84.8%	86.3%	306.3%
待售面积 (万平方米)	242.19	245.67	238.79	235.86	237.17	237.21	234.09	238.49	236.82	236.27	239.16	230.63
同比增长 (%)	11.4%	7.0%	4.4%	1.0%	2.9%	1.5%	2.5%	9.6%	7.6%	4.6%	3.6%	-4.8%

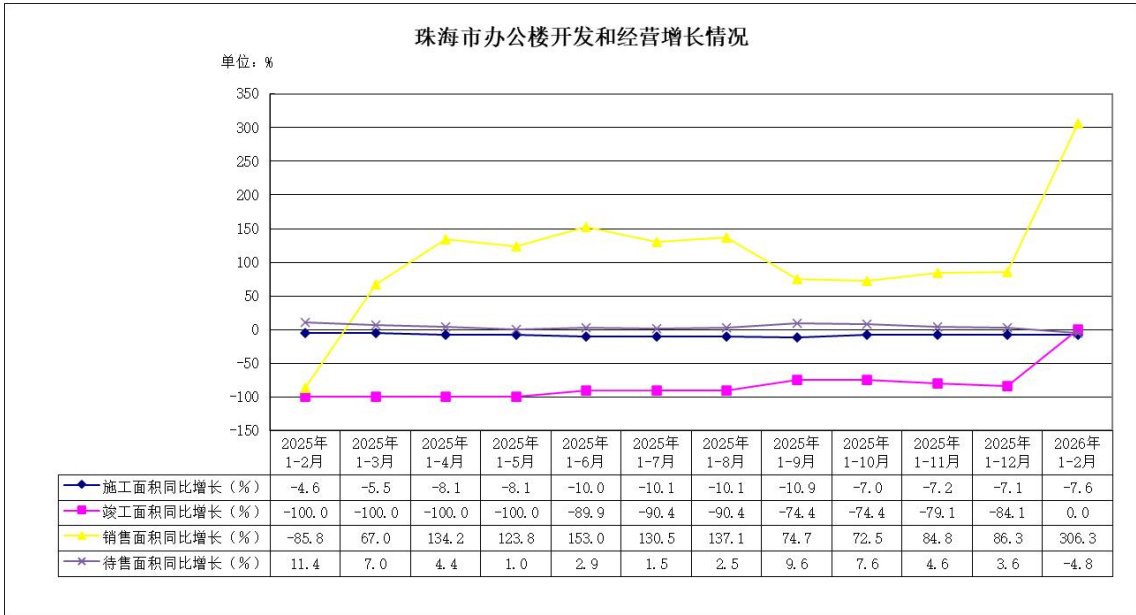


图 3-8 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

商业营业用房方面：累计施工面积同比较为稳定，2025年1-2月至2026年1-2月在-8.5%至-12.3%范围内波动，统计时间段内保持负增长；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%，2026年1-2月竣工面积为0；累计销售面积同比呈波动上涨趋势，2025年1-2月为统计时间段内最小值，为-70.5%，2025年1-4月为统计时间段内最大值，为24.9%；累计待售面积均保持在100万平方米以上，同比增长率呈下降趋势，2025年1-3月由正转负，2025年1-2月为最大值3.2%，2025年1-5月为最小值-5.8%。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	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	2025年 1-12月	2026年 1-2月
施工面积 (万平方米)	277.88	279.64	277.12	277.26	278.88	278.88	278.88	279.37	279.37	278.46	278.32	254.14
同比增长 (%)	-9.5%	-9.8%	-10.6%	-10.8%	-11.9%	-11.9%	-11.9%	-12.3%	-10.5%	-11.0%	-10.7%	-8.5%
竣工面积 (万平方米)	0.8	0.97	0.97	0.97	1.71	1.71	1.87	2.65	2.33	2.33	2.52	0
同比增长 (%)	-5.0%	-88.5%	-88.5%	-91.3%	-84.6%	-86.5%	-86.1%	-80.3%	-83.1%	-84.4%	-86.1%	-100.0%
销售面积 (万平方米)	0.61	3.63	3.86	4.05	6.9	7.37	8.31	8.4	8.37	9.04	9.9	0.74
同比增长 (%)	-70.5%	19.1%	24.9%	-21.0%	-3.8%	-6.0%	-1.2%	-10.5%	-13.6%	-8.1%	-10.7%	21.6%
待售面积 (万平方米)	114.51	112	110.65	110.52	110.88	111.31	110.36	111.12	110.82	110.56	109.19	109.71
同比增长 (%)	3.2%	-2.5%	-4.2%	-5.8%	-4.5%	-4.2%	-3.2%	-1.7%	-1.6%	-1.8%	-5.3%	-4.2%

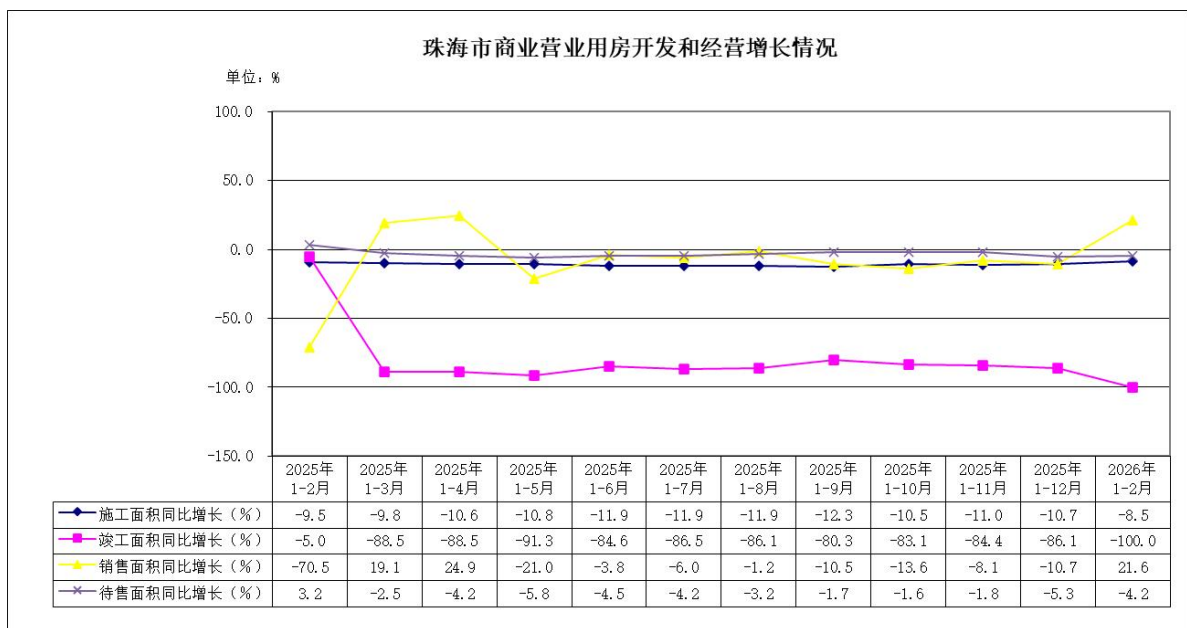


图 3-9 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

2、三级市场分析

2025年1月至2026年3月，珠海市二手房住宅市场整体呈现持续下行、区域分化明显、买方市场主导的运行特征。全市均价从2025年1月的14816元/m²波动运行，4月触及阶段峰值15016元/m²后，进入持续下行态势，至2026年3月跌至13421元/m²，累计跌幅超10.6%，市场整体仍处于调整期，价格修复动力不足。珠海市二手住房平均价格见图3-10。

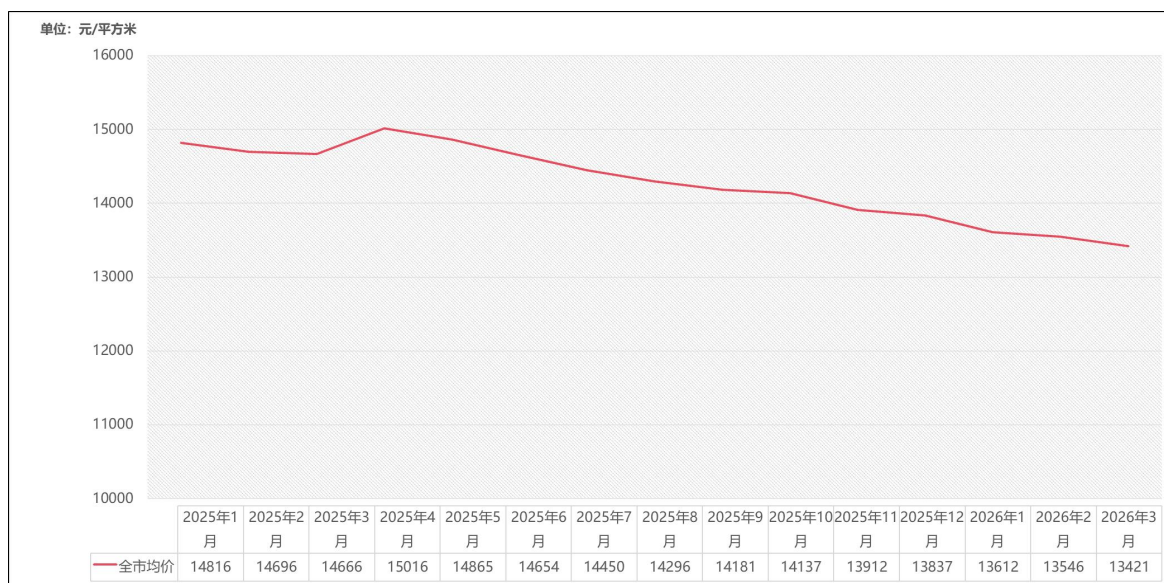


图 3-10 珠海市 2025 年 1 月至 2026 年 3 月二手房住宅类交易情况

注：珠海市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

3月,《中共珠海市委 珠海市人民政府关于加快珠海西部城市中心建设打造中国式现代化城市样板创新发展区的实施意见》正式印发。从顶层设计、城市建设、城市运营和组织实施四个维度,为珠海西部城市中心绘制了清晰的“施工图”。

《意见》明确,珠海西部城市中心将以“超稳层”支撑地区建设,以高效开发立体城市、城水融合生态绿廊、功能混合创新园区、多维复合立体交通、韧性智慧生命网络为重点,加快构建城市与自然高度融合、科技与人才高度集聚、工作与休闲高度结合、交通与土地高度匹配的城市格局,全力实现“五年见成效、十年树标杆”目标任务,着力建设成为联动港澳的开放都会、珠西崛起的战略支点、风景区中的城市中心、未来城市的标杆,打造成为中国式现代化城市样板创新发展区。



西部城市中心

城市设计招标工作范围示意图

（一）构建“一核三翼五大分区”总体格局：在空间布局上，《意见》明确西部城市中心将紧扣市级综合服务中心定位构建“一核三翼五大分区”总体格局营造城水融合、功能复合、立体多维绿色低碳、活力多元“三生融合”的城市新中心。其中：一核为总部商务核；三翼包括“东翼”金湾片区中心、“西翼”金湾枢纽中心、“南翼”文体商旅中心；五大分区包括总部商务区、综合服务区、科创文创区、文体商旅区、娱乐康体与航空产业综合配套区。

在建设时序上，西部城市中心将按照“交通引导、成片开发、项目催化、设施匹配、土地控制”原则，依托现有城区向西向南连片发展。聚焦双湖路发展轴，以总部商务区、传媒产业园、文体商旅区为高品质发展载体，将科创文创区建设营造为功能高度混合的宜居宜业新空间。

（二）构建立体多维交通网络：《意见》提出，积极谋划广佛江珠、珠斗等轨道交通项目及金湾综合交通枢纽，加快机场北路南延线前期谋划，完善机场港口集疏运体系，前瞻性布局低空交通枢纽，构建空中、地面、地下三层联动的立体复合慢行系统。



珠海中心站（鹤州）位于金湾区红旗镇湖东社区

（三）东西联动与城乡融合：有序推进市属国企总部西迁，引领带动集聚上下游企业，培育城市新增长极。稳步推动市第一中等职业学校、市卫生学校等职业学校西迁，促进东西部均衡发展。根据《意见》，珠海将深入实施“百千万工程”，引导西部城市中心产业链向周边镇域延伸布局，联动镇村共建特色产业园区，发展乡村特色农文旅融合新业态，促进周边镇村人口就地城镇化。

（四）打造风景区中的城市，加大引才留才力度：组建人才服务专员队伍，引育一批发展急需的专业技术人才和创新团队。健全“政策+资金+服务”支持机制，为高层次人才及领军团队提供科研经费、项目支持等，为青年人才放宽落户限制、提供更优质的人才驿站服务、强化“一免两减”住房保障，形成“落户—安居—乐业”的正向循环。根据《意见》，西部城市中心还将以“风景区中的城市”为特质，深度整合岭南文化、高端商贸服务、生态旅游等多元资源，布局沉浸式文旅消费场景、生态体验廊道等，紧扣青年文旅消费需求定制专属传播包。

二、城市建设

（一）珠海大道（金湾互通以西段）快速化提升工程通车

1月28日，广安路跨线桥、双湖路跨线桥、东成路跨线桥及机场北路下穿隧道（红旗隧道）实现集中通车，同步开放沿线4座人行天桥。本次集中通车后，珠海大道金湾互通以西段主线全面实现无红绿灯快速通行，大幅提升东西向通行效率，有效缓解高峰时段交通拥堵，为沿线居民出行及产业片区发展提供有力交通保障。

（二）珠肇高铁鹤洲站特大桥桩基施工全部完成

2月6日，珠肇高铁鹤洲站特大桥桩基施工全部完成，标志着该桥梁下部基础工程取得关键性突破。该桥位于珠海市金湾区，是珠肇高铁控制性工程，此次桩基完工，为后续工程奠定基础，将加速珠海中心站（鹤洲）枢纽建设进程，助力珠海加快融入大湾区1小时交通圈，进一步提升珠江西岸综合交通枢纽能级，为珠海高质量发展注入强劲动能。

（三）三台石路跨线桥通车

2月9日，珠海市人民路快速化提升工程关键节点——三台石路跨线桥正式通车。该桥全长约810米，采用双向四车道设计，北起健民路交心华路口，向南跨越香华路、人民路后接地，通车后实现三台石路南北向“无灯通行”，分流地面车流，打通区域交通瓶颈，助力珠海主城区交通升级。

（四）珠海隧道主线正式通车



2月13日，珠海隧道主线正式通车，该隧道全长约5公里，采用双向六车道设计，设计时速80公里/小时，与珠海大桥形成“北桥南隧”格局。通车后驾车通过仅需约5分钟，可显著分流珠海大桥车流，具备全天候通行能力，助力珠海东西部交通升级与大湾区互联互通。

（五）横琴第三通道关键路段试通车

2月15日10时，黑白面将军山隧道至香海大桥新建工程(一期)南往东匝道、横琴隧道至黑白面将军山隧道新建工程(晨光路至黑白面将军山段)正式启动单向试通车。此次通车的路段是横琴第三通道的关键组成部分。它直接串联起珠海保税区与南屏镇腹地，形成“南琴路—晨光路—黑白面将军山隧道—南往东匝道—珠海大道(西部地区往主城区方向)”的快速通道，通道全长约5公里，将进一步优化区域交通结构。同时，该路段的开通标志着横琴粤澳深度合作区与珠海主城区、香海高速之间的快速交通衔接迈出实质性步伐，不仅为合作区居民的日常通勤提供高效新选择，也将有效分流横琴大桥部分车流，缓解区域交通压力。

（六）黑白面将军山隧道至香海大桥新建工程（一期）东往南、南往东匝道试通车

3月16日上午10时30分，珠海交通基础设施建设迎来新的重大进展——黑白面将军山隧道至香海大桥新建工程（一期）东往南、南往东匝道正式启动试通车。这标志着横琴第三通道体系初步成型，珠海保税区至珠海大道立体交通体系实现“双向奔赴”，让横琴连接香洲的路网更密、流速更快，为市民通勤、商务出行、物流配送提供更加顺畅、便捷的出行选择。



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**：1月，央行、税务总局等部门密集出台信贷与税费支持政策，延续实施卖旧买新个税退税，下调公积金贷款利率，优化房企融资协调机制，切实降低购房与开发成本；2月，金融端维持宽松环境，5年期LPR保持低位，各地因城施策优化限购限贷、降低首付比例，同时推进不动产登记便利化改革，提升交易效率；3月全国两会明确“着力稳定房地产市场”总基调，强调控增量、去库存、完善住房保障体系，随后自然资源部出台土地新政，推动新增建设用地增存挂钩，严控增量房地产开发，同步加大专项债支持存量商品房转为保障性住房，促进市场从短期纾困向长效健康发展转型。**省级层面**：广东省紧跟国家房地产稳市主线，2026年广东高质量发展大会上，提出“着力稳定房地产市场”和“加快构建房地产发展新模式”两大主线。因城施策控增量、去库存、优供给，结合城市更新、城中村改造盘活利用存量用地，推动收购存量商品房用作保障性住房、安置房、宿舍、人才房等。**地方层面**：1月，全面落实住房“以旧换新”补贴政策，同步下调公积金贷款利率，执行全域不限购、商贷最低首付15%、首套商贷利率3.0%的宽松政策，切实降低置业与交易成本；2月，持续维持低首付、低利率环境，进一步优化公积金贷款额度，精准支持刚需与改善性住房需求；3月，出台《珠海市保障性租赁住房管理办法》完善住房保障体系，同时发布年度建设用地供应计划，坚持产业优先、住宅稳控的供地思路，以工矿仓储用地为供应主力，合理安排商品住房及保障性住房用地供给，多维度发力激活市场流通、稳定市场预期，推动房地产市场平稳健康运行。2026年第一季度珠海房地产市场仍处于调整期，虽3月出现阶段性回暖，但整体市场信心修复仍需时间，短期内难以出现大幅反弹行情。

2026年第一季度，珠海市围绕“十五五”开局部署，在城市规划与建设领域实现全面提速。规划层面，明确了年度经济增长预期目标，出台西部城市中心建设实施意见，创新采用地基处理技术保障开发效率；中心城区发布公园城市建设蓝图与空间发展格局，并加大老旧小区改造投入。交通基础设施取得突破，重点隧道工程基本建成并有效分流主干道车流，多条骨干道路及大桥西延线项目用地落实，机场与口岸客货运量均创同期新高。城市更新与住房保障协同推进，多个旧村及工业区改造项目进入主体封顶或征收实施阶段，全市最大的保障性住房项目提前完成供电配套。产业动能持续增强，高新技术产业集中签约一批投资规模可观的重点项目，医疗创新基地顺利投产，各功能区加快完善产业配套。生态文旅方面，公园城市行动方案启动实施，新增多个文旅融合项目，乡村振兴与城乡一体

化发展继续深化。总体而言，2026年一季度珠海市在规划引领、交通提升、更新惠民、产业支撑、生态优化等领域形成合力，为房地产市场提供了更加稳健的发展基础，有助于促进区域价值提升、改善住房供应结构，并引导市场预期趋于平稳向好。

从土地一级市场成交情况来看，截至2026年3月31日，2026年第一季度成交的出让地块共17宗，其中金湾9宗，香洲5宗，斗门3宗，整体以产业用地成交为主，无商品住宅用地成交，地块均以底价成交，市场表现平稳，充分体现产业优先、严控住宅用地供应的导向。

2026年第一季度以来，珠海市在中央、广东省的政策基调之下，出台了以旧换新、公积金优化等一系列政策以刺激需求端，进一步推动房地产市场筑底回稳。在政策与市场的双重驱动下，市场活跃度将有所提升，预计珠海市2026年第二季度房地产市场将平稳修复、温和向好。

第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2026年1月、2月、3月）

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
新香洲	正方铂悦香山	香洲区梅华东路南侧、兴业路西侧	125-152 m ² , 4室、5室, 住宅	125-152 m ² , 4室、5室, 住宅, 39000 元/m ²	125-152 m ² , 4室、5室, 住宅, 39000 元/m ²	125-152 m ² , 4室、5室, 住宅, 39000 元/m ²	在建
	五洲花城三期	香洲区文园路199号	138-167 m ² , 4室, 住宅	138-167 m ² , 5室, 住宅, 40000 元/m ²	138-167 m ² , 5室, 住宅, 40000 元/m ²	138-167 m ² , 5室, 住宅, 40000 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, 36000 元/m ²	108-205 m ² , 3室、4室, 住宅, 36000 元/m ²	108-205 m ² , 3室、4室, 住宅, 36000 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
	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, 18000 元/m ²	69-87 m ² , 2室、3室, 住宅, 18000 元/m ²	69-87 m ² , 2室、3室, 住宅, 18000 元/m ²	现房
	漫舒溪里	三溪科创城	91-173 m ² , 3室、4室, 住宅	91-173 m ² , 3室、4室, 住宅, 17000 元/m ²	91-173 m ² , 3室、4室, 住宅, 17000 元/m ²	91-173 m ² , 3室、4室, 住宅, 17000 元/m ²	现房
	乐富里	香洲区明珠北路98号	73-98 m ² , 2室、3室, 住宅	73-98 m ² , 2室、3室, 住宅, 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

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	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, 25500元/m ²	98-165 m ² , 3室、4室, 住宅, 25500元/m ²	98-165 m ² , 3室、4室, 住宅, 25500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	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, 35000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
	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/m ²	111-140 m ² , 3室、4室, 住宅, 32000元/m ²	111-140 m ² , 3室、4室, 住宅, 32000元/m ²	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/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
拱北	栖澳湾畔	拱北街道栖澳湾畔	35-64 m ² , 1室、2室、3室, 住宅	35-64 m ² , 1室、2室、3室, 住宅, 32000元/m ²	35-64 m ² , 1室、2室、3室, 住宅, 32000元/m ²	35-64 m ² , 1室、2室、3室, 住宅, 32000元/m ²	在建
	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/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	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	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/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	颐景山庄	香洲区前山路 圆明路 268 号	122 m ² , 3 室, 住宅	122 m ² , 3 室, 住宅, 29300 元/m ²	122 m ² , 3 室, 住宅, 29300 元/m ²	122 m ² , 3 室, 住宅, 29300 元/m ²	现房
	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	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

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	华发琴澳新城悦玺	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
	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
	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

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	华发琴澳新城四季广场	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	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
	中海南航·湾区国际	保税区宝盛路737号	25-151 m ² , 商业	25-151 m ² , 商业, 16000元/m ²	25-151 m ² , 商业, 16000元/m ²	25-151 m ² , 商业, 16000元/m ²	现房
	珠光锦程华府	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
高新区	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	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, 12800元/m ²	79-99 m ² , 3室、4室, 住宅, 12800元/m ²	79-99 m ² , 3室、4室, 住宅, 12800元/m ²	现房
	珠海华润置地广场·海湾润府	新湾五路121号	79-105 m ² , 3室、4室, 住宅	79-105 m ² , 3室、4室, 住宅, 15000元/m ²	79-105 m ² , 3室、4室, 住宅, 15000元/m ²	79-105 m ² , 3室、4室, 住宅, 15000元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	仁恒滨海湾一期	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
	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, 13500 元/m ²	76-115 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 13500 元/m ²	76-115 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 13500 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, 16000 元/m ²	71-101 m ² , 3室、4室, 住宅, 16000 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, 20000 元/m ²	79-125 m ² , 3室、4室, 住宅, 20000 元/m ²	79-125 m ² , 3室、4室, 住宅, 20000 元/m ²	现房
	格力海岸六期	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, 17000 元/m ²	57-106 m ² , 1室、2室, 住宅, 17000 元/m ²	57-106 m ² , 1室、2室, 住宅, 17000 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, 23000 元/m ²	44-105 m ² , 1室、2室, 住宅, 23000 元/m ²	44-105 m ² , 1室、2室, 住宅, 23000 元/m ²	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	华发珠海湾	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, 20500元/m ²	88-142 m ² , 3室、4室, 住宅, 20500元/m ²	88-142 m ² , 3室、4室, 住宅, 20500元/m ²	在建
	万科红树东岸	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, 18000元/m ²	90-151 m ² , 3室、4室, 住宅, 18000元/m ²	90-151 m ² , 3室、4室, 住宅, 18000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
	中冶逸璟公馆(二期)	环岛北路中冶逸璟公馆	141, m ² , 4室, 住宅	141, m ² , 4室, 住宅, 34000元/m ²	141, m ² , 4室, 住宅, 34000元/m ²	141, m ² , 4室, 住宅, 34000元/m ²	现房
	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
	香洲埠文化中心	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	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

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	IFC·2期	琴澳湾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
	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	洲际豪庭	美平东路2233号	76-115 m ² , 2室、3室, 住宅	76-115 m ² , 2室、3室, 住宅, 8600元/m ²	76-115 m ² , 2室、3室, 住宅, 8600元/m ²	76-115 m ² , 2室、3室, 住宅, 8600元/m ²	现房
	中珠领域花苑	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, 8900元/m ²	69-116 m ² , 3室、4室, 住宅, 8900元/m ²	69-116 m ² , 3室、4室, 住宅, 8900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, 19000元/m ²	81-173 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 19000元/m ²	81-173 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 19000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

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
			宅	元/m ²	9500元/m ²	元/m ²	
	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	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	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	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	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	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	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, 8500元/m ²	86-139 m ² , 3室、4室, 住宅, 8500元/m ²	86-139 m ² , 3室、4室, 住宅, 8500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, 8300元/m ²	58-104 m ² , 2室、3室, 住宅, 8300元/m ²	58-104 m ² , 2室、3室, 住宅, 8300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
	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	172-188 m ² , 3室, 住宅	172-188 m ² , 3室, 住宅, 28000	172-188 m ² , 3室, 住宅, 28000	172-188 m ² , 3室, 住宅, 28000	现房

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
		号		元/m ²	元/m ²	元/m ²	
	中国铁建国际城	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	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
	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	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, 8500元/m ²	75-134 m ² , 1室、2室, 住宅, 8500元/m ²	75-134 m ² , 1室、2室, 住宅, 8500元/m ²	现房
	涛鸿·金涛华府	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	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	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
斗门区	家和城·阅湖	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, 13800元/m ²	87-143 m ² , 3室、4室, 住宅, 13800元/m ²	87-143 m ² , 3室、4室, 住宅, 13800元/m ²	现房
	世荣尚观	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, 11500元/m ²	84-141 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 11500元/m ²	84-141 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 11500元/m ²	现房
	五洲东方墅花园	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, 11000元/m ²	83-113 m ² , 3室、4室, 住宅, 11000元/m ²	83-113 m ² , 3室、4室, 住宅, 11000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	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
	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

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	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, 6999元/m ²	837-146 m ² , 2室、3室, 住宅, 6999元/m ²	837-146 m ² , 2室、3室, 住宅, 6999元/m ²	现房
	峰泽丽苑	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, 8200元/m ²	79-126 m ² , 3室、4室, 住宅, 8200元/m ²	79-126 m ² , 3室、4室, 住宅, 8200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, 9500元/m ²	70-99 m ² , 2室、3室, 住宅, 9500元/m ²	70-99 m ² , 2室、3室, 住宅, 9500元/m ²	现房
	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, 8200元/m ²	43-307 m ² , 2室、3室, 住宅, 8200元/m ²	43-307 m ² , 2室、3室, 住宅, 8200元/m ²	现房
	世荣景观花园	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, 13500元/m ²	104-229 m ² , 3室、4室, 住宅, 13500元/m ²	104-229 m ² , 3室、4室, 住宅, 13500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
	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	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
			宅	元/m ²	12000 元/m ²	元/m ²	
	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, 11500 元/m ²	85-126 m ² , 3室、4室, 住宅, 11500 元/m ²	85-126 m ² , 3室、4室, 住宅, 11500 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	斗门区湖心路1299号	100-104 m ² , 3室, 住宅	100-104 m ² , 3室, 住宅, 9500 元/m ²	100-104 m ² , 3室, 住宅, 9500 元/m ²	100-104 m ² , 3室, 住宅, 9500 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, 6500 元/m ²	61-95 m ² , 2室、3室, 住宅, 6500 元/m ²	61-95 m ² , 2室、3室, 住宅, 6500 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	斗门区湖心路与白藤七路交叉口西南450米	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

区域	现楼楼盘	楼盘地址	在售户型	1月售价(元/m ²)	2月售价(元/m ²)	3月售价(元/m ²)	楼盘进度
	中澳湖心印象花园	斗门区白藤湖幸福河桥南	76-118 m ² , 2室、3室、4室, 住宅	76-118 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 11500 元/m ²	76-118 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 11500 元/m ²	76-118 m 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	91-110 m ² , 3室, 住宅	91-110 m ² , 3室, 住宅, 11000 元/m ²	91-110 m ² , 3室, 住宅, 11000 元/m ²	91-110 m ² , 3室, 住宅, 11000 元/m ²	现房
	琴湖学苑	斗门区白藤七路	68-127 m ² , 2室、3室、4室, 住宅	68-127 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 8900 元/m ²	68-127 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 8900 元/m ²	68-127 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 8900 元/m ²	在建
	金碧丽江誉诚花园	斗门区白蕉镇永福二路 128 号	84-94 m ² , 2室、3室, 住宅	84-94 m ² , 2室、3室, 住宅, 6500 元/m ²	84-94 m ² , 2室、3室, 住宅, 6500 元/m ²	84-94 m ² , 2室、3室, 住宅, 6500 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 , 2室、3室、4室, 住宅, 9500 元/m ²	77-100 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 9500 元/m ²	77-100 m ² , 2室、3室、4室, 住宅, 9500 元/m ²	现房

注：珠海在售楼盘价格动态表 2026 年 1、2、3 月数据根据链家网、安居客、正顺地产等房产网站综合整理而得，仅供参考，不构成任何投资建议。

说明：

- 1、 以上报告为我公司内部资料，相关数据及分析结论仅供参考。
- 2、 报告部分资料来源于珠海市自然资源局、统计局、住房和城乡建设局、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



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