



广东思远
GuangDong Seeing
总第 60 期

珠海市 2023 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
二〇二三年四月

目 录

第一部分 热点政策及要闻	1
一、国家相关政策及要闻.....	1
二、地方相关政策及要闻.....	3
第二部分 土地市场	5
一、土地交易情况	5
二、2023 年第一季度地价状况	18
第三部分 房地产市场	20
一、全国房地产市场分析.....	20
二、广东省房地产市场分析.....	24
三、珠海市房地产市场分析.....	25
第四部分 未来房地产市场变化的趋势预测.....	32
第五部分 城市规划建设	34
一、城市规划	34
二、城市建设	35
第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2023 年 1 月、2 月、3 月）	38



思远评估

2023 年 4 月

第一部分 热点政策及要闻

一、国家相关政策及要闻

1、中国人民银行召开 2023 年工作会议

1月4日，中国人民银行召开2023年工作会议，总结2022年和五年来主要工作，分析当前形势，部署2023年工作。会议要求，加大金融对国内需求和供给体系的支持力度；支持恢复和扩大消费、重点基础设施和重大项目建设，引导金融机构进一步解决好民营小微企业融资问题；落实金融16条措施，支持房地产市场平稳健康发展。

2、央行、银保监会发布《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》

1月5日，央行、银保监会发布《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。

3、住房和城乡建设部印发了《关于加快住房公积金数字化发展的指导意见》

1月10日，住房和城乡建设部印发了《关于加快住房公积金数字化发展的指导意见》（以下简称《意见》）。《意见》提出，到2025年，住房公积金数字化发展新模式基本确立，数据资源体系和平台支撑体系更加健全，数字化管理新机制、服务新模式、监管新局面、安全新防线等初步形成，数字化管理服务能力和水平显著提升，智慧住房公积金发展取得新突破，服务事项“网上办、掌上办、就近办、一次办”更加好办易办，住房公积金事业高质量发展取得明显成效。

4、全国住房和城乡建设工作会议召开

1月17日，全国住房和城乡建设工作会议召开。会议指出，以更大力度精准支持刚性和改善性住房需求，以增信心、防风险、促转型为主线，促进房地产市场平稳健康发展。

5、人民银行、银保监会就金融支持住房租赁市场发展的相关文件征求意见

2月24日，人民银行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》，培育发展住房租赁市场，促进房地产市场平稳健康发展。文件提到，支持住房租赁供给侧结构性改革；重点支持自持物业的专业化、规模

化住房租赁企业发展；建立健全住房租赁金融支持体系。其中，住房租赁市场投融资渠道涉及银行、资本市场等，同时覆盖信贷、债券、信托基金等多元化融资工具。

6、自然资源部、银保监会发布通知做好不动产“带押过户”便民利企服务

3月3日，自然资源部、中国银行保险监督管理委员会联合发布《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》（自然资发〔2023〕29号），深化不动产登记和金融便民利企合作，协同做好不动产“带押过户”，进一步提升便利化服务水平，降低制度性交易成本，助力经济社会发展。《通知》提出，各地要在已有工作的基础上，根据当地“带押过户”推行情况、模式及配套措施情况，深入探索，以点带面，积极做好“带押过户”。

7、政府工作报告定调 2023 年房地产方向

3月5日，全国两会召开，李克强总理向十四届全国人大一次会议作政府工作报告。报告提到，房地产市场风险隐患较多，一些中小金融机构风险暴露；针对今年的工作，要“有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展”、“加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，加快推进老旧小区和危旧房改造”等。

8、央行下调金融机构存款准备金率

3月17日，中国人民银行发布消息，为推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，打好宏观政策组合拳，提高服务实体经济水平，保持银行体系流动性合理充裕，决定于2023年3月27日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.6%。

9、央行：LPR 利率均与上月持平。

3月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，1年期贷款市场报价利率（LPR）为3.65%，上月为3.65%；5年期LPR为4.3%，上月为4.3%。

二、地方相关政策及要闻

1、珠海市自然资源局发布《珠海市国土空间总体规划（2021-2035年）》草案公示

1月13日，珠海市自然资源局发布《珠海市国土空间总体规划（2021-2035年）》草案公示。本次公示包括整体规划、核心城市、生态品牌及协同澳门四部分。珠海2035年乃至2050年的空间发展战略将立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，以“两条主线、一个协同（以落实粤港澳大湾区发展规划纲要为契机，建设珠江口西岸核心城市；以生态文明思想为引领，擦亮生态宜居品牌协同澳门，共建澳珠极点城市）为重点，为中国式现代化高质量发展提供珠海经验。

2、珠海市自然资源局针对《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题5个配套指引》公开征求意见

2月2日，针对珠海市在实施城市更新行动中切实防止大拆大建问题，珠海市自然资源局研究起草了5个配套指引，并公开征求意见，以便更有序、规范、高效推进城市更新工作，提升城市更新项目质量水平。5个配套指引包括：《珠海市城市更新片区既有建筑拆除率核算指引》、《珠海市城市更新项目拆建比核算指引》、《珠海市城市更新项目就近安置率核算指引》、《珠海市城市更新片区住房租金年度涨幅监测指引》、《珠海市城市更新项目中历史文化资源专项调查评估及保护工作指引》。

3、广东省人民政府发布《广东省人民政府关于印发广东省激发企业活力推动高质量发展若干政策措施的通知》（粤府〔2023〕23号）

2月28日，广东省人民政府发布《广东省人民政府关于印发广东省激发企业活力推动高质量发展若干政策措施的通知》（粤府〔2023〕23号）（以下简称《通知》），《通知》指出坚持“房住不炒”定位，落实城市主体责任，不断完善房地产调控政策工具箱，及时优化房地产政策，因城施策，大力支持刚性和改善性住房需求；支持房地产业合理融资需求，重点推进支持开发贷款、信托贷款、公司债券等存量融资合理展期政策落地见效，支持房地产企业用好股权融资政策措施。

4、珠海市人民政府发布《珠海市人民政府关于印发珠海市户籍迁移管理规

定的通知》（珠府〔2023〕14号）

3月1日，珠海市人民政府发布《珠海市人民政府关于印发珠海市户籍迁移管理规定的通知》（珠府〔2023〕14号）（以下简称《规定》）。《规定》有针对性地放宽入户条件，将原“双五”政策调整为：金湾区、斗门区、高新区实行“双二”政策，香洲区、横琴粤澳深度合作区实行“双二”政策及具有自有房产（即完全产权的成套住宅、与政府或者与本市引进高校共同拥有产权的成套住宅和政府提供的成套公租房）。

5、广东省人民政府发布《广东省人民政府办公厅关于印发2023年广东金融支持经济高质量发展行动方案的通知》（粤办函〔2023〕35号）

3月2日，广东省人民政府发布《广东省人民政府办公厅关于印发2023年广东金融支持经济高质量发展行动方案的通知》（粤办函〔2023〕35号），提到落实支持房地产市场平稳健康发展的各项金融政策，推动房地产与金融形成良性循环；强化对提振消费扩内需的金融支持，重点支持住房改善、新能源汽车、养老服务、教育医疗等消费。

6、横琴粤澳深度合作区管理委员会第五次会议举行

3月23日，横琴粤澳深度合作区管理委员会第五次会议在澳门举行。广东省省长、横琴合作区管委会主任王伟中表示，今年是横琴合作区发展进程中的关键一年，聚焦“四新”战略定位，锚定高质量发展首要任务，以更高水平、更大力度、更高标准做好各项工作。澳门特别行政区行政长官、横琴合作区管委会主任贺一诚表示，下一阶段，要把握发展机遇优势，推动横琴合作区建设取得更大成效。会议听取了横琴合作区执行委员会2023年工作报告，审议了横琴合作区管委会议事规则、执委会预算报告以及投资项目计划。

7、珠海市自然资源局发布《珠海市2023年度国有建设用地供应宗地表和计划表》

3月31日，珠海市自然资源局公布了《珠海市2023年度国有建设用地供应宗地表和计划表》，共计241宗地块，约1007公顷，涵盖住宅、教育、商业、医疗、产业等用途。其中，住宅用地共有35宗，占地面积约218.03万平方米，主要集中在香洲三溪科创城、前山，金湾滨海商务区，斗门湖心路、白蕉以及鹤洲新区等片区。

第二部分 土地市场

一、土地交易情况

1、全国土地市场情况

中国指数研究院于 2023 年 3 月 31 日发布了《中国 300 城市土地市场交易情报（2023 年 3 月）》。根据中国指数研究院数据信息中心监测显示：

土地供求情况：土地供求量同比下滑。

2023 年 1—3 月全国 300 城共推出住宅用地规划建筑面积 6513.61 万 m²，同比下降 44.72%；成交规划建筑面积 5109.59 万 m²，同比下降 26.5%。

楼面均价：整体楼面均价较上月微涨，溢价率较去年同期有所增长。

2023 年 1—3 月，全国 300 城成交楼面均价为 5350 元/m²，同比上涨 18.73%，平均溢价率为 6.17%，较去年同期增长 1.8%。

2023 年 3 月，全国 300 城成交楼面均价为 5991 元/m²，环比下跌 0.86%，同比上涨 13.16%；平均溢价率为 7.17%，较上月增长 1.23%，较去年同期增长 2.05%。

出让金：住宅用地出让金总额同比下滑，一、二、三四线城市出让金同比下降。

2023 年 1—3 月，住宅用地出让金达 2734 亿元，同比下降 12.72%。2022 年 3 月，住宅用地出让金达 1357.43 亿元，环比增长 50.85%，同比下降 3.16%。2023 年 1—3 月，一线城市住宅用地出让金同比下降 41.4%，占全国的 300 城出让金的比例为 11.2%；二线城市住宅用地出让金同比下降 17.2%，占全国的 300 城出让金的比例为 58.7%；三四线城市住宅用地出让金同比下降 33.6%，占全国的 300 城出让金的比例为 30.1%。

一线城市：成交量同环比上涨。

2023 年 1—3 月，一线城市共推出住宅用地规划建面 456 万 m²，同比下降 54.3%；成交 187 万 m²，同比增长 3.0%；2023 年 3 月，一线城市共推出住宅用地规划建面 277 万 m²，环比增长 54.1%，同比下降 27.9%；成交 134 万 m²，环比增长 151.8%，同比增长 544.4%。

二线城市：供应量和成交方面环比均上涨。

2023 年 1—3 月，二线城市共推出住宅用地规划建面 2594 万 m²，同比下降 45.6%；成交 1988 万 m²，同比下降 7.0%。2023 年 3 月，二线城市共推出住宅用

地规划建面 1248 万 m²，环比增长 45.6%，同比下降 63.0%；成交 981 万 m²，环比增长 59.5%，同比下降 18.7%。

三四线城市：供求情况量涨价跌

2023 年 1—3 月，三四线城市共推出住宅用地规划建面 3463 万 m²，同比下降 42.5%；成交 2934 万 m²，同比下降 36.7%。2023 年 3 月，三四线城市共推出住宅用地规划建面 1624 万 m²，环比增长 73.8%，同比下降 36.7%；成交 1150 万 m²，环比下降 40.1%，同比下降 19.0%。

2、珠海市第一季度土地市场情况

2023 年第一季度，成交宗数、成交土地面积和成交金额较上季度均有所下降，本季度斗门区成交宗数、成交土地面积和成交金额均领先各区。

截止至 3 月 31 日，根据珠海市公共资源交易中心资料统计显示，珠海市 2023 年第一季度成功出让地块共 20 宗，环比下降 62.26%，同比上涨 11.11%；土地成交总面积为 100.86 万 m²，环比下降 56.70%，同比上涨 68.38%；成交总价 9.79 亿元，环比下降 94.72%，同比下降 69.84%。本季度无出让地块流拍。

工业用地成交宗数占比较大，一季度出让地块均以底价成交 2023 年第一季度，出让成交地块中包括 1 宗商业用地、2 宗居住用地、16 宗工业用地和 1 宗其他用地，占全市成交宗数的百分比分别为 5.00%、10.00%、80.00%和 5.00%，工业用地成交宗数占比较大。

本季度成交的 1 宗商业用地位于斗门区，以底价成交。该地块规划土地用途为商业性办公，项目计划发展成集展厅、服务大厅、中试加速平台及企业共享办公空间等功能于一体的农业产业综合服务平台，竞得人须按照斗门生态农业园管委会提供已经相关部门审核通过的《中国（珠海）白蕉海鲈产业服务中心设计方案》（以自然资源部门审批的设计方案为准）进行开发建设，并支付设计费用。该地块项目正式投产运营考核期届满前，项目公司所保留持有项目用地的国有土地使用权及地上建筑物所有权不得低于 50%；正式投产运营考核期届满后，不受上述限制。

本季度成交的 2 宗住宅用地均位于斗门区，由珠海斗门大横琴电子有限公司以底价成交。两个地块均用于工业园标准厂房生活配套（宿舍及其配套设施）项目，用地项目建成的宿舍为只租不售住房，其租金应比同地段同品质市场租赁住房租金低 10%以上，具体租金方案由项目运营单位报富山工业园管委会审批。

本季度共成交 16 宗工业用地，香洲区成交 5 宗，金湾区成交 6 宗，斗门区成交 5 宗，均以底价成交。2023 年第一季度珠海市各用途出让成交宗数分布图见图 2-1、2023 年第一季度珠海市各区各用途出让成交宗数分布图见图 2-2。

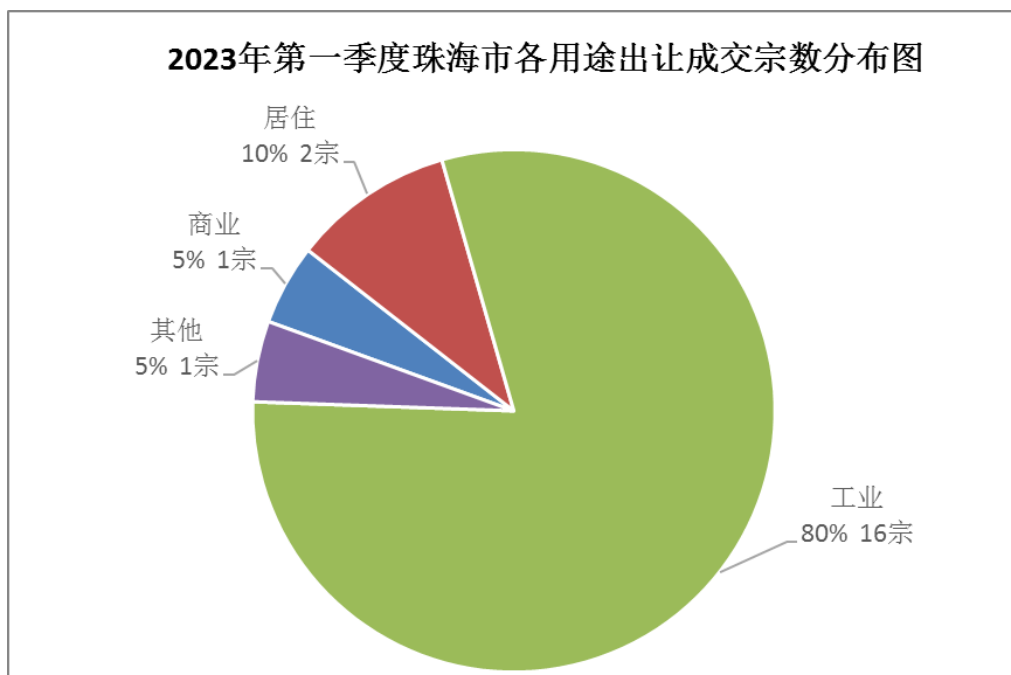


图 2-1 2023 年第一季度珠海市各用途出让成交宗数分布图

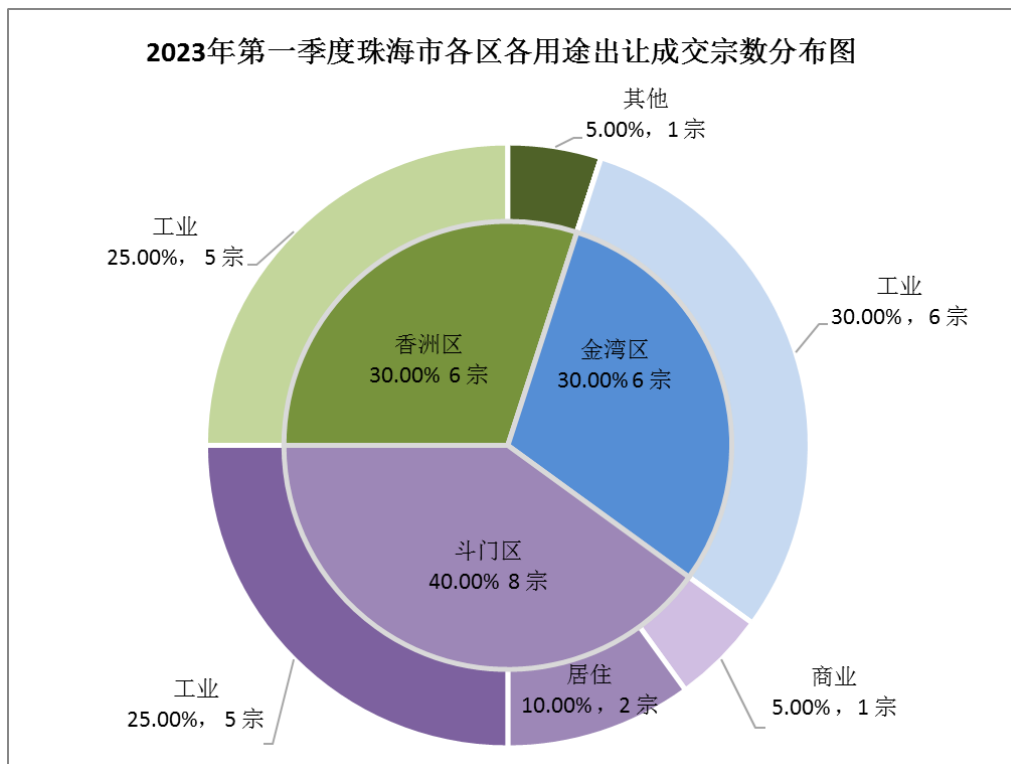


图 2-2 2023 年第一季度珠海市各用途出让成交宗数分布图

斗门区成交宗数和成交土地面积领先各区 2023年第一季度，珠海市成功出让地块共20宗，其中包括香洲区6宗，金湾区6宗和斗门区8宗，占全市总成交宗数的百分比分别为30.00%、30.00%和40.00%。本季度横琴粤澳深度合作区无土地出让。全市成交土地面积共100.86万m²，其中包括香洲区23.83万m²，金湾区19.14万m²和斗门区57.89万m²，占全市总成交土地面积的百分比分别为23.63%、18.98%和57.39%。2023年第一季度珠海市各区各用途出让成交面积分布见图2-3。

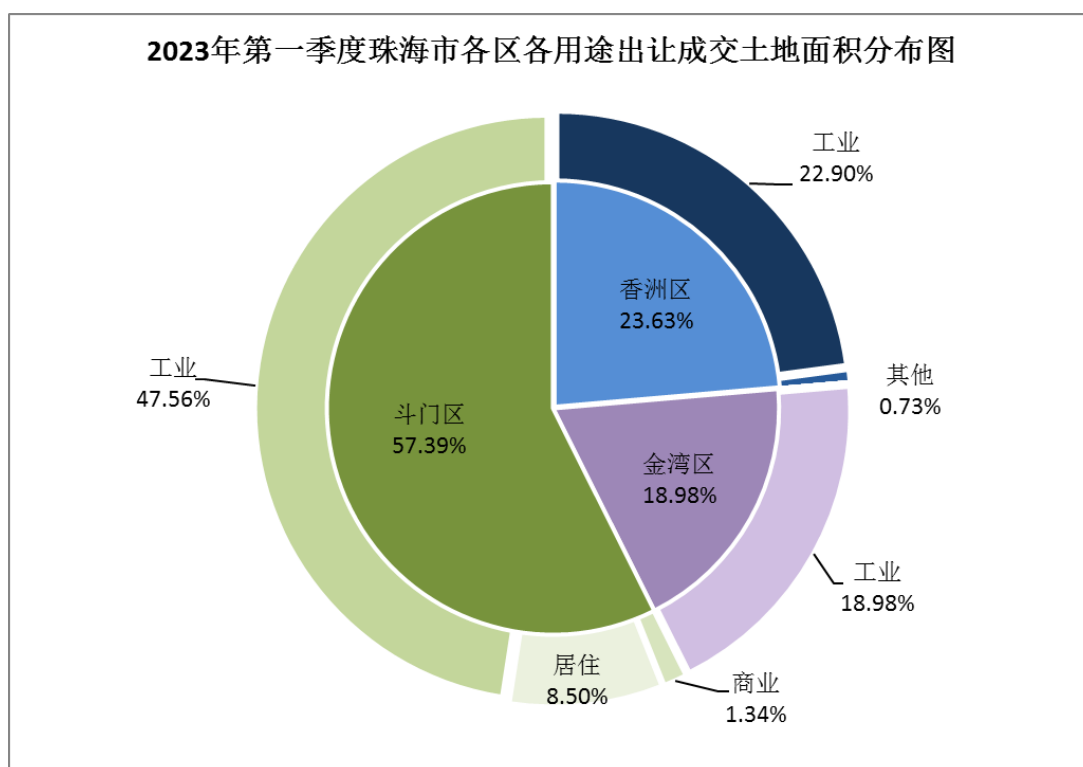


图 2-3 2023 年第一季度珠海市各区各用途出让成交土地面积分布图

注：由于计算比例时保留两位小数，因此各区比例合计有 0.01 误差，下同。

斗门区成交金额占比最大 第一季度，珠海市土地出让成交总金额为 9.79 亿元，其中包括香洲区 2.42 亿元，金湾区 1.81 亿元和斗门区 5.56 亿元，占全市总成交金额的百分比分别为 24.68%、18.51%和 56.81%。2023 年第一季度珠海市各区各用途出让成交金额分布图见图 2-4。

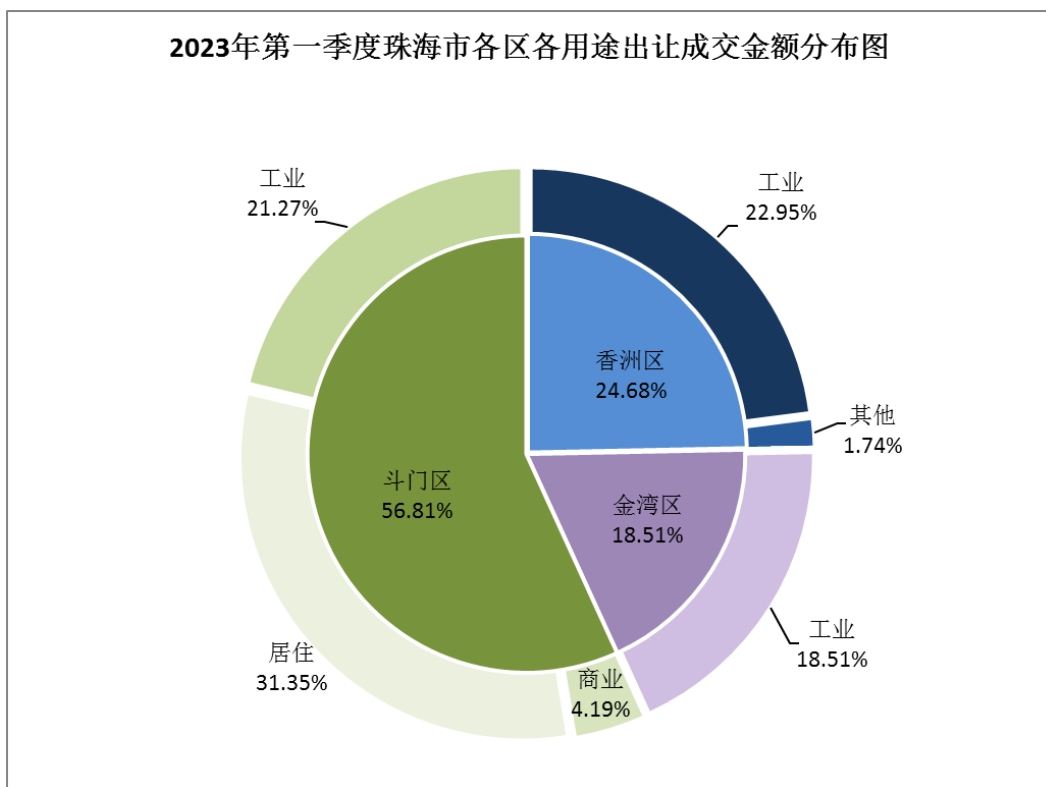


图 2-4 2023 年第一季度珠海市各区各用途出让成交金额分布图

本季度三个工业用地地块合并挂牌转让，均位于珠海市高栏港经济区临港工业区高栏石化基地北，起始价为地面地价 372 元/平方米，但于 2023 年 2 月 14 日终止挂牌转让。

2023 年第一季度各区各用途土地交易情况一览表见表 2-1。

表 2-1 2023 年第一季度各区各用途土地出让成交情况一览表

单位：宗、m²、万元

行政区	用途	成交宗数	成交土地面积	成交总价
香洲区	商业	\	\	\
	居住	\	\	\
	工业	5	230927.67	22473.40
	其他	1	7409.41	1700.00
	汇总	6	238337.08	24173.40
金湾区	商业	\	\	\
	居住	\	\	\
	工业	6	191396.90	18122.06
	其他	\	\	\
	汇总	6	191396.90	18122.06
斗门区	商业	1	13508.45	4100.00
	居住	2	85682.80	30700.00
	工业	5	479677.76	20832.92
	其他	\	\	\
	汇总	8	578869.01	55632.92
总计		20	1008602.99	97928.38

注：商业用地为商业性办公用地；居住用地为四类居住用地用地；工业用地含一类工业用地，二类工业用地，工业用地（新型产业用地 M0），物流用地，一类工业用地（M1）+新型产业用地（M0）；其他用地为幼托（18 班）用地。

表 2-2 2023 年 1 月至 2023 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					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)	挂牌 时间	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	22200/珠 自然资储 2022-32	富山工业 园马山北 路南侧、规 划欣联路 东侧	40242.47	四类 居住	住宅 70 年，商 业 40 年	1.0-3.0	120727.4	2022 年 12 月 23 日-2023 年 1 月 4 日	2023-1-4	楼面地价 1193 元/m ²	14400	1193	珠海斗 门大横 琴电子 有限公司	1、上述地块计容积率建筑面积≤120727.41 平方米，其中居住建筑面积 90%、商业建筑面积 8%；2、上述地块用于工业园标准厂房生活配套（宿舍及其配套设施）项目，用地项目建成的宿舍为只租不售房，其租金应比同地段同品质市场租赁住房租金低 10% 以上，具体租金方案由项目运营单位报富山工业园管委会审批；3 上述地块项目须建设地下停车库，且建成后不可分制销售；4、建筑限高≤80 米；须同时满足住房和城乡建设部应急管理部《关于加强高层建筑规划建设管理的通知》（建科[2021]76 号）要求。
2	22199/珠 自然资储 2022-31	富山工业 园马山北 路南侧、规 划中心东 路东侧	45440.33	四类 居住	住宅 70 年；商 业 40 年	1.0-3.0	136321	2022 年 12 月 23 日-2023 年 1 月 4 日	2023-1-4	楼面地价 1196 元/m ²	16300	1196	珠海斗 门大横 琴电子 有限公司	1、上述地块计容积率建筑面积≤136320.99 平方米，其中居住建筑面积 290%、商业建筑面积≤8%；2、上述地块用于工业园标准厂房生活配套（宿舍及其配套设施）项目，用地项目建成的宿舍为只租不售房。其租金应比同地段同品质市场租赁住房租金低 10% 以上，具体租金方案由项目运营单位报富山

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)	挂牌时间	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	
														工业园管委会审批；5、建筑限高≤80米；须同时满足住房和城乡建设部应急管理部《关于加强高层建筑规划建设管理的通知》(建科[2021]76号)要求。
3	22205/珠土储金工	珠海市南水镇海能路东北侧	21190.18	二类工业用地	50年	1.0-3.0	63570.54	2023年1月4日-2023年1月13日	2023-1-13	地面地价506元/m ²	1072.2232	506	珠海森铂低温能源装备有限公司	准入产业类别：国家发展改革委《产业结构调整指导目录(2019年本)》鼓励类“七、石油、天然气”中“9、液化天然气技术、装备开发与应用”范围。
4	22206/珠土储金工2022-41号	珠海市南水镇化联三路东南侧	18358.13	二类工业用地	50年	1.0-3.0	55074.39	2023年1月4日-2023年1月13日	2023-1-13	地面地价508元/m ²	932.5931	508	珠海维众动力新能源有限公司	准入产业类别：化学原料及化学制品制造业(专项化学用品制造)范围。
5	22207/珠自然资斗工2022-04号	斗门区新港大道西侧、水厂路南侧	31997.45	一类工业用地	50年	2.0-3.0	95992.35	2023年1月13日-2023年1月31日	2023-1-31	地面地价440元/m ²	1408	440	珠海市高仁新材料有限公司	1、准入产业类别：化学原料及化学制品制造业，非限制和禁止类项目；上述地块建筑功能以工业为主，该项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%，建筑面积不得超过总建筑面积的15%；2、上述地块按珠海市生态环境局斗门分局2020年1月9日出具的《关于出具珠海国家农业科技园白蕉临江生态农业科技城污染物排放执行标准的复函》意见执行。

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)	挂牌时间	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	
6	22208/珠自然资储2022-33	斗门区白蕉镇新港大道西侧,新围路北侧	13508.45	商业性办公	40年	≤2.0	27016.9	2023年1月19日-2023年2月7日	2023-2-7	楼面地价1518元/m ²	4100	1518	珠海白蕉海鲈产业中心有限公司	1、上述地块计容积率建筑面积为27016.90平方;2、建筑限高:按照带方案的《中国(珠海)白蕉海能产业服务中心建筑工程设计方案》确定;须同时满足住房和城乡建设部、应急管理部《关于加强高层建筑规划建设管理的通知》(建科[2021]76号)要求。
7	22148/珠土储金工2022-14号	金湾区红旗镇珠海大道北侧、创业西路西侧	46102.15	二类工业用地	50年	1.0-1.8	82983.87	2023年2月7日-2023年2月16日	2023-2-16	地面地价2059元/m ²	9492	2059	广东新绿天章办公科技有限公司	1、准入产业类别:信息产业类;2、上述地块地上已建成建筑物1栋(钢混7层)及相关构筑物及附着物,该建筑物总建筑面积为38875.2平方米,已收回并完成了注销不动产权登记手续,相关构筑物及附着物已补偿完毕,无权属纠纷。上述建筑物按市场评估价值计入起始价,与土地一并挂牌出让,在竞得人付清地价款后,上述建筑物归竞得人所有,相关构筑物及附着物由竞得人在一年内自行拆除;3、竞得人须按照相关规定另行缴纳城市基础设施配套费。
8	23002/珠自然资富工2023-01号	富山工业园规划中心西路西侧、规划欣港路北侧	103199.2	二类工业用地	50年	1.0-3.0	309597.5	2023年2月9日-2023年2月21日	2023-2-21	地面地价428元/m ²	4417	428	珠海斗门大横琴电子有限公司	准入产业类别:发展符合园区优先发展产业方向的制造业项目。

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)	挂牌时间	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	
9	23004 珠土储金工2022-50号	金湾区南水镇三虎大道东北侧	5262.82	二类工业用地	50年	1.0-3.0	15788.46	2023年2月13日-2023年2月22日	2023-2-22	地面地价502元/m ²	264	502	珠海市邑升顺电子有限公司	准入产业类别：国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2019年本）》鼓励类“二十八、信息产业”中“21、新型电子元器件（片式元器件、频率元器件、混合集成电路、电力电子器件、光电子器件、敏感元器件及传感器、新型机电元件、高密度印刷电路板和柔性电路板等）制造”范围。
10	23005/珠自然资储2023-01	高新区前环情侣北路南、前湾三路东侧	7409.41	幼托（18班）	50年	1	7409.41	2023年2月13日-2023年2月22日	2023-2-22	楼面地价2294元/m ²	1700	2294	珠海惠景城市建设有限公司	上述地块计容积率建筑面积为7409.41平方米。
11	23007/TJ2205	高新区北围片区天星四路北侧、新沙二路西侧	38000.12	一类工业用地（M1）+新型产业用地（M0）	A区域M1用地年限为50年；B区域M0用地年限为40年	A区域M1地块3.0-4.0；B区域M0地块4.0-5.0	168369.2	2023年2月15日-2023年2月24日	2023-2-24	地面地价1215元/m ²	4617	1215	珠海市一博电路有限公司	1、建筑限高：23007/TJ2205地块A区域M1地块≤60米；B区域M0地块≤100米（其中配套宿舍≤80米）；2、建筑规模：计容积率建筑面积≥130369.10平方米且≤168369.22平方米（其中一类工业用地（M1）计容积率建筑面积不少于64894.14平方米，不大于86525.52平方米；新型产业用地（M0）计容积率建筑面积不少于65474.96平方米，不大于81843.7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)	挂牌时间	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	
12	23008/TJ2301	高新区金鼎片区金洲四路东、金品一路北侧	24999.83	一类工业用地	50年	3.0-3.5	87499.41	2023年2月15日-2023年2月24日	2023-2-24	地面地价652元/m ²	1629	652	珠海宏致科技有限公司	建筑限高：厂房≤60米，厂房配套设施≤80米；须同时满足住房和城乡建设部、应急管理部《关于加强高层建筑规划建设管理的通知》（建科〔2021〕76号）要求。
13	23009/TJ2217	高新区北围片区兴中路北、新湾六路西侧	55668.38	一类工业用地	50年	3.5-4.0	222673.5	2023年2月17日-2023年2月28日	2023-2-28	地面地价1325元/m ²	7376	1325	珠海格创投资控股有限公司	1、上述地块计容积率建筑面积≥194839.33平方米且≤222673.52平方米；A区域：用地面积40242.88平方米，容积率3.5-4.0，计容建筑面积≥140850.08平方米且≤160971.52平方米；B区域：用地面积15425.50平方米，容积率3.5-4.0，计容建筑面积≥53989.25平方米且≤61702.00平方米。2、建筑限高：厂房≤70米、厂房配套设施≤80米，须同时满足住房和城乡建设部、应急管理部《关于加强高层建筑规划建设管理的通知》（建科〔2021〕76号）要求。
14	23010/TJ2209	高新区北围片区新沙五路北、天星六路东侧	11615.77	工业用地（新型产业用地M0）	40年	4.5-5.0	58078.85	2023年3月3日-2023年3月14日	2023-3-14	地面地价1965元/m ²	2283	1965	志博信息技术有限公司	准入产业类别：电子器件制造（集成电路）。

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)	挂牌时间	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	23011/珠土储金工2022-51号	珠海市南水镇宝信路西北侧	35482.79	物流用地	50年	1.0-2.0	70965.58	2023年3月20日-2023年3月29日	2023-3-30	地面地价633元/m ²	2246	633	广东港珠澳投资管理公司	准入产业类别：国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2019年本）》鼓励类第三十二条商务服务业（供应链管理服务）范围；2、物流用地的建筑中用于物资储备、简单加工、中转配送等功能的建筑面积不应低于总建筑面积的60%，用于运营管理、批发展销等功能的建筑面积不应超过总建筑面积的40%。
16	23012/珠自然资金工2023-01号	珠海市南水镇宝信路西北侧、顺朗路东北侧	65000.83	一类工业用地	50年	1.0-3.0	195002.5	2023年3月20日-2023年3月29日	2023-3-30	地面地价633元/m ²	4115	633	珠海亚联糖业有限公司	准入产业类别：国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2019年本）》鼓励类“十九、轻工”中“29.新型酶制剂和复合型酶制剂、多元糖醇及生物法化工多元醇、功能性发酵制品（功能性糖类、功能性红曲、发酵法抗氧化和复合功能配料、活性肽、微生态制剂）等开发、生产、应用”范围。
17	23013/珠自然资富工2023-05号	富山工业园马山北路南侧、雷蛛大道东侧	82100.22	二类工业用地	50年	1.0-3.0	246300.7	2023年3月21日-2023年3月30日	2023-3-30	地面地价433元/m ²	3555	433	珠海斗门大横琴电子有限公司	准入产业类别：发展符合园区优先发展产业方向的制造业项目。

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)	挂牌时间	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	
18	23014/珠自然资富工2023-06号	富山工业园规划滨港路东侧、规划兴港路北侧	64954.73	二类工业用地	50年	1.5-3.0	194864.2	2023年3月21日-2023年3月30日	2023-3-30	地面地价435元/m ²	2826	435	珠海东方重工股份有限公司	准入产业类别：《产业结构调整指导目录（2019）年本》第一类鼓励类第21条建筑产业第8项节能建筑、绿色建筑、装配式建筑技术、产品的研发与推广建设范畴。
19	23016/TJ2302	高新区金鼎片区中珠渠北路北、金鼎中路东侧	100643.57	一类工业用地	50年	1.5-2.5	251608.93	2023年3月21日-2023年3月30日	2023-3-30	地面地价653元/m ²	6569	653	珠海格新建设开发有限公司	准入产业类别：半导体产业。
20	23015/珠自然资富工2023-04号	富山工业园马山北路南侧、规划滨港路东侧	197426.2	二类工业用地	50年	1.0-3.0	592278.6	2023年3月21日-2023年3月30日	2023-3-31	地面地价437元/m ²	8628	437	珠海格创投资控股有限公司	准入产业类别：发展符合园区优先发展产业方向的制造业项目。

注：资料来源：珠海市自然资源局、珠海市公共资源交易中心，数据截止至成交时间为2023年3月31日。

二、2023年第一季度地价状况

1、地价状况

根据珠海市（香洲区）地价动态监测成果，计算出各用途地价水平值、地价增长率等地价指标，珠海市地价动态监测指标调查表见表2-3、2021年第一季度至2023年第一季度珠海市地价动态监测环比增长率走势见图2-5、2021年第一季度至2023年第一季度珠海市地价动态监测同比增长率走势见图2-6。

表 2-3 珠海市地价动态监测指标调查表

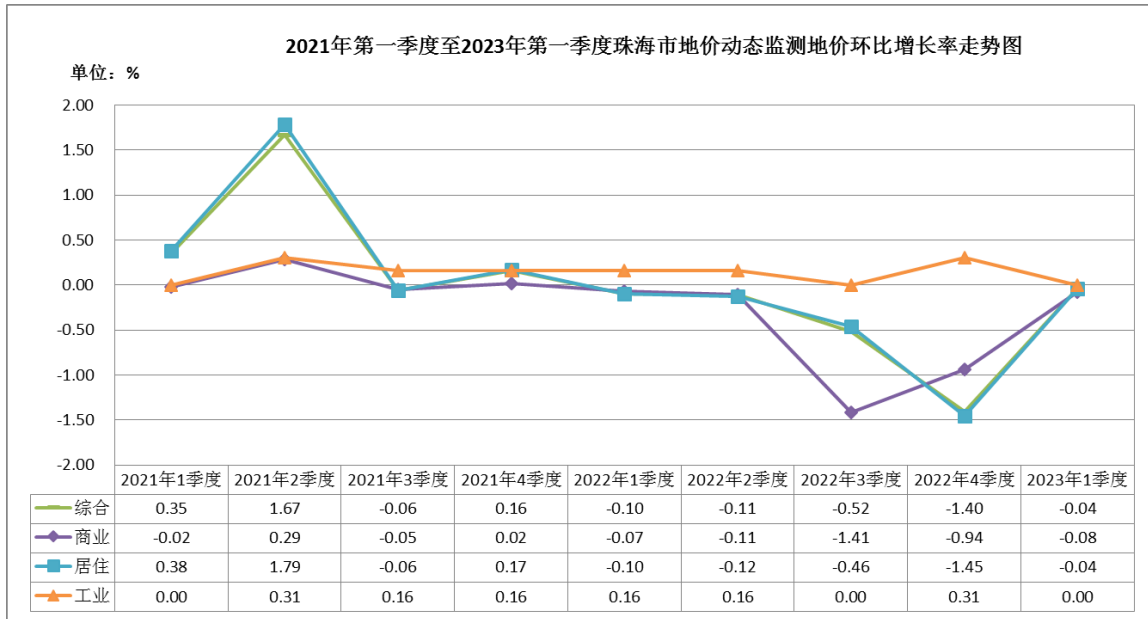
指标类别	2023年第一季度				2022年第四季度			
	综合	商业用途	居住用途	工业用途	综合	商业用途	居住用途	工业用途
(1)地面地价水平值（元 / m ² ）	21336	23386	32158	648	21345	23404	32171	648
(2)楼面地价水平值（元 / m ² ）	8690	9539	12891	648	8694	9548	12897	648
(3)地价增长率（环比）（%）	-0.04%	-0.08%	-0.04%	0.00%	-1.40%	-0.94%	-1.45%	0.31%
(4)地价增长率（同比）（%）	-2.06%	-2.52%	-2.06%	0.47%	-2.11%	-2.52%	-2.11%	0.62%

注：①商业、居住、工业用途地价内涵是指以每季度最后一日为估价基准日，在商业、居住用地“六通一平”土地开发程度（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气、土地平整），工业用地“五通一平”土地开发程度（通上水、通下水、通电、通讯、通路、土地平整），商业、居住、工业用地法定最高土地使用年限40、70、50年及平均容积率2.0、2.5、1.0等条件下的土地使用权评估价格。

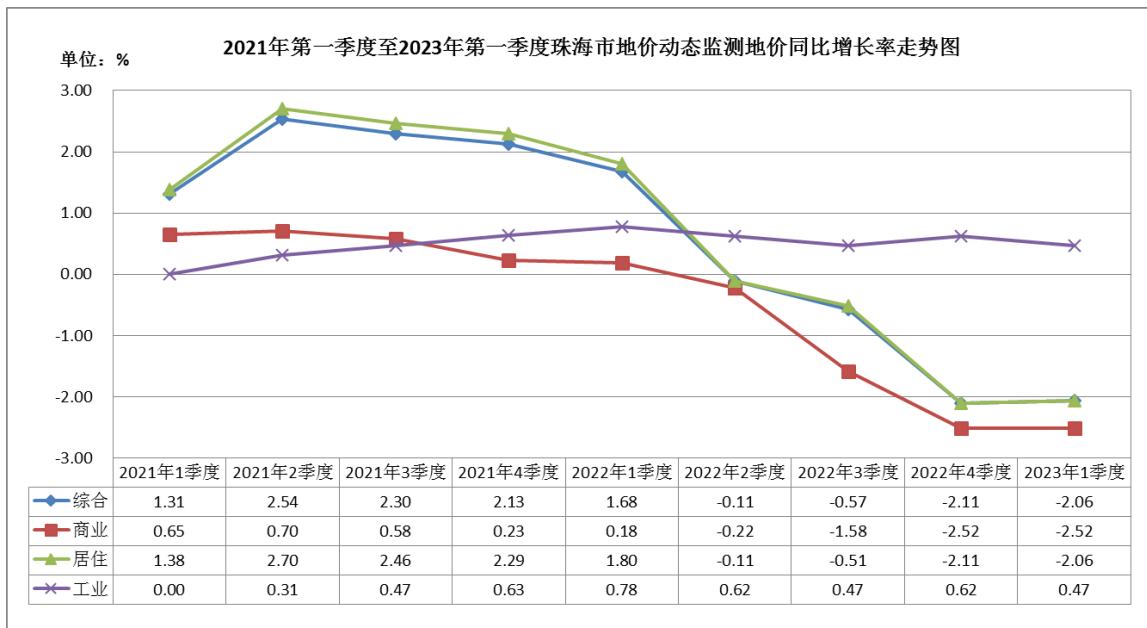
② 本表指标的测算范围为香洲区（不含淇澳和万山海洋开发试验区）、横琴粤澳深度合作区。

2、地价分析

根据珠海市城市地价动态监测的数据显示，珠海市2023年第一季度除工业地价较2022年第四季度环比持平外，综合、商业、居住地价较2022年第四季度环比均下降，降幅略有收窄，综合、商业、居住、工业地价环比增长率分别为-0.04%、-0.08%、-0.04%、0.00%。



**图 2-5 珠海市 2021 年第一季度至 2023 年第一季度城市地价动态监测
地价季度环比增长率走势图**



**图 2-6 珠海市 2021 年第一季度至 2023 年第一季度城市地价动态监测
地价季度同比增长率走势图**

第三部分 房地产市场

一、全国房地产市场分析

（一）2023年1—2月份固定资产投资主要情况

2023年1—2月份，全国固定资产投资（不含农户）53577亿元，同比增长5.5%。其中，民间固定资产投资29420亿元，同比增长0.8%。从环比看，2月份固定资产投资（不含农户）增长0.72%。

分产业看，第一产业投资1146亿元，同比增长1.5%；第二产业投资16058亿元，增长10.1%；第三产业投资36373亿元，增长3.8%。

第二产业中，工业投资同比增长10.0%。其中，采矿业投资增长5.6%，制造业投资增长8.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长25.4%。

第三产业中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）同比增长9.0%。其中，水利管理业投资增长3.0%，公共设施管理业投资增长11.2%，道路运输业投资增长5.9%，铁路运输业投资增长17.8%。

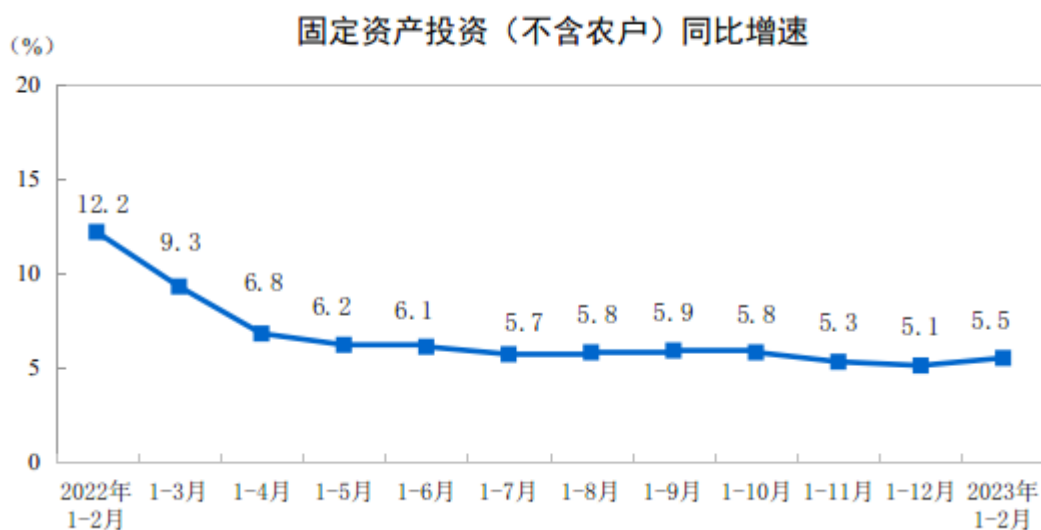


图 3-1 固定资产投资（不含农户）同比增速

（二）房地产开发投资完成情况

2023年1—2月份，全国房地产开发投资13669亿元，同比下降5.7%；其中，住宅投资10273亿元，下降4.6%。

1—2 月份，房地产开发企业房屋施工面积 750240 万平方米，同比下降 4.4%。其中，住宅施工面积 527695 万平方米，下降 4.7%。房屋新开工面积 13567 万平方米，下降 9.4%。其中，住宅新开工面积 9891 万平方米，下降 8.7%。房屋竣工面积 13178 万平方米，增长 8.0%。其中，住宅竣工面积 9782 万平方米，增长 9.7%。

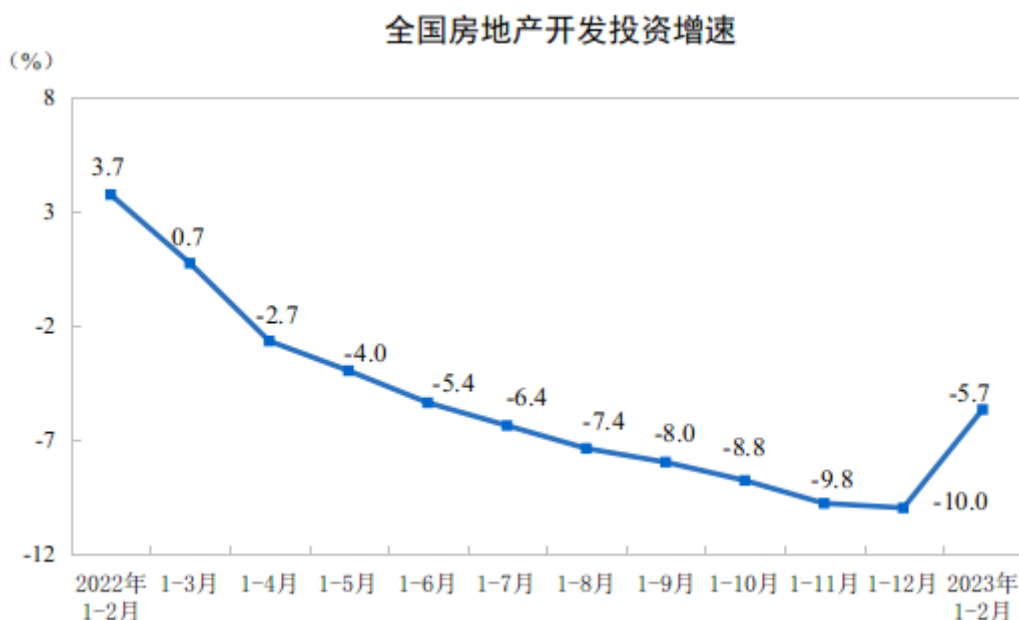


图 3-2 全国房地产开发投资增速

(三) 商品房销售和待售情况

1—2 月份，商品房销售面积 15133 万平方米，同比下降 3.6%，其中住宅销售面积下降 0.6%。商品房销售额 15449 亿元，下降 0.1%，其中住宅销售额增长 3.5%。

1—2 月份，东部地区商品房销售面积 6082 万平方米，同比下降 2.2%；销售额 9062 亿元，增长 2.1%。中部地区商品房销售面积 4040 万平方米，下降 5.5%；销售额 2911 亿元，下降 3.5%。西部地区商品房销售面积 4632 万平方米，下降 4.3%；销售额 3192 亿元，下降 2.7%。东北地区商品房销售面积 378 万平方米，增长 2.6%；销售额 284 亿元，下降 0.1%。

2 月末，商品房待售面积 65528 万平方米，同比增长 14.9%。其中，住宅待售面积增长 15.5%。全国商品房销售面积及销售额增速见图 3-3。

(注：东部地区包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南 10 个省（市）；中部地区包括山西、安徽、江西、河南、湖北、湖南 6 个省；西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆 12 个省（市、自治区）；东北地区包括辽宁、吉林、黑龙江 3 个省。)

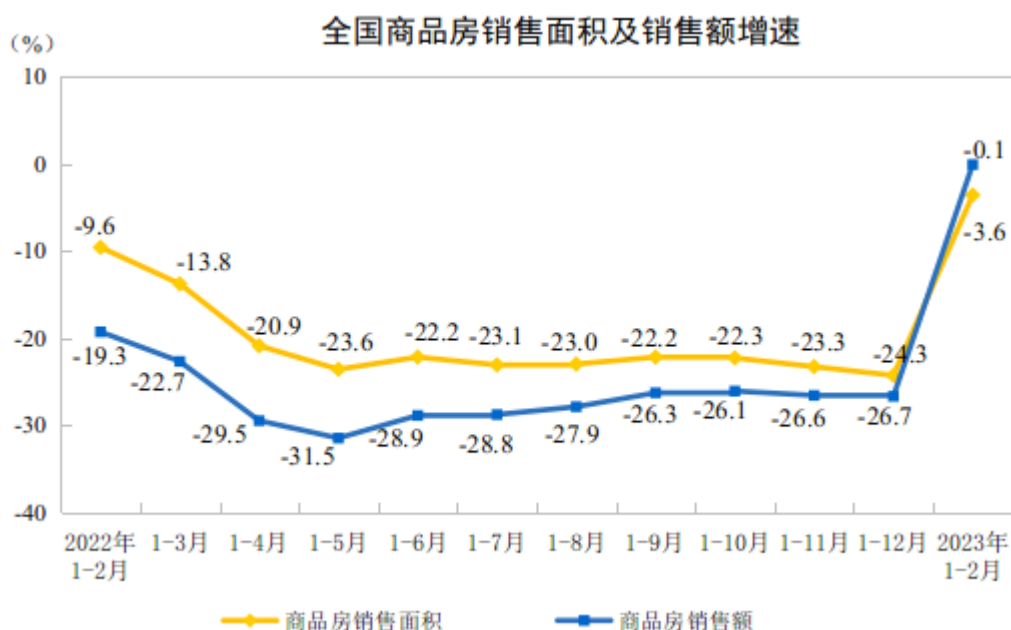


图 3-3 全国商品房销售面积及销售额增速

(四) 房地产开发企业到位资金情况

1—2 月份，房地产开发企业到位资金 21331 亿元，同比下降 15.2%。其中，国内贷款 3489 亿元，下降 15.0%；利用外资 5 亿元，下降 34.5%；自筹资金 6342 亿元，下降 18.2%；定金及预收款 7112 亿元，下降 11.4%；个人按揭贷款 3495 亿元，下降 15.3%。

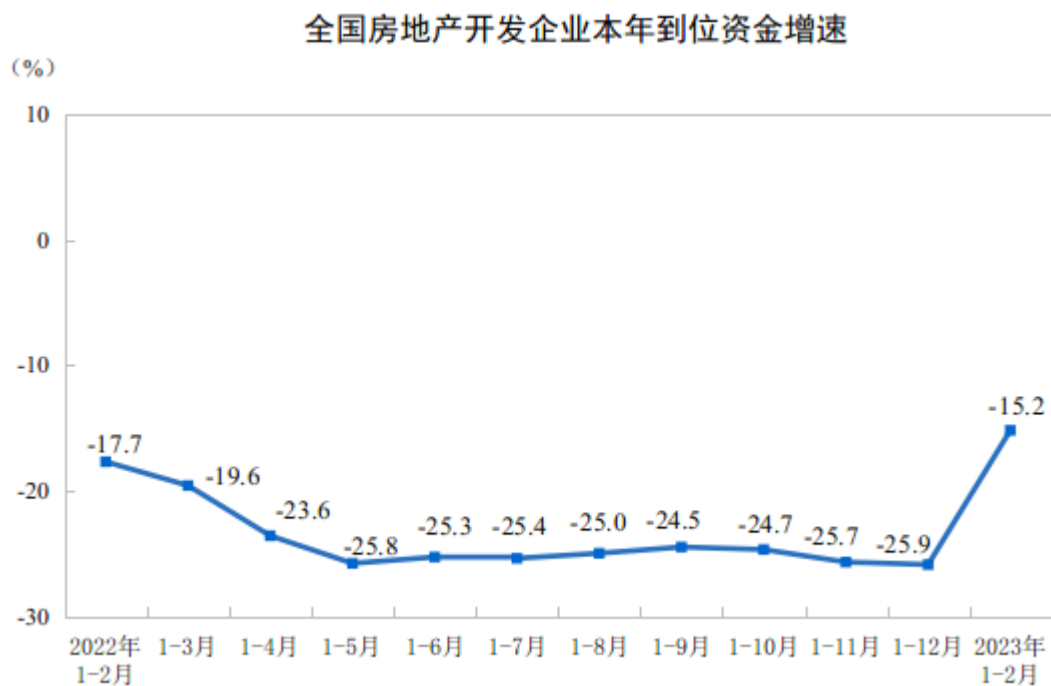


图 3-4 全国房地产开发企业本年到位资金增速

（五）70个大中城市住宅销售价格变动情况

1、一二三线城市商品住宅销售价格环比总体上涨

2月份，70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有55个和40个，比上月分别增加19个和27个。

2月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格环比上涨0.7%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅比上月扩大0.3个百分点；二手住宅销售价格环比由上月下降0.3%转为上涨0.1%。三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.1%转为上涨0.3%；二手住宅销售价格环比由上月下降0.4%转为持平。

2、一线城市商品住宅销售价格同比上涨、二三线城市同比降幅收窄

2月份，70个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比上涨城市有14个，比上月减少1个；二手住宅销售价格同比上涨城市有7个，比上月增加1个。

2月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨1.7%，涨幅比上月回落0.4个百分点；二手住宅销售价格同比上涨1.0%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降0.7%和2.9%，降幅比上月均收窄0.4个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降3.3%和4.4%，降幅比上月分别收窄0.5和0.3个百分点。

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

（六）全国房地产开发景气指数

2月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为94.67，环比上涨0.23%。2022年2月至2023年2月全国房地产开发景气指数见图3-5。

国房景气指数

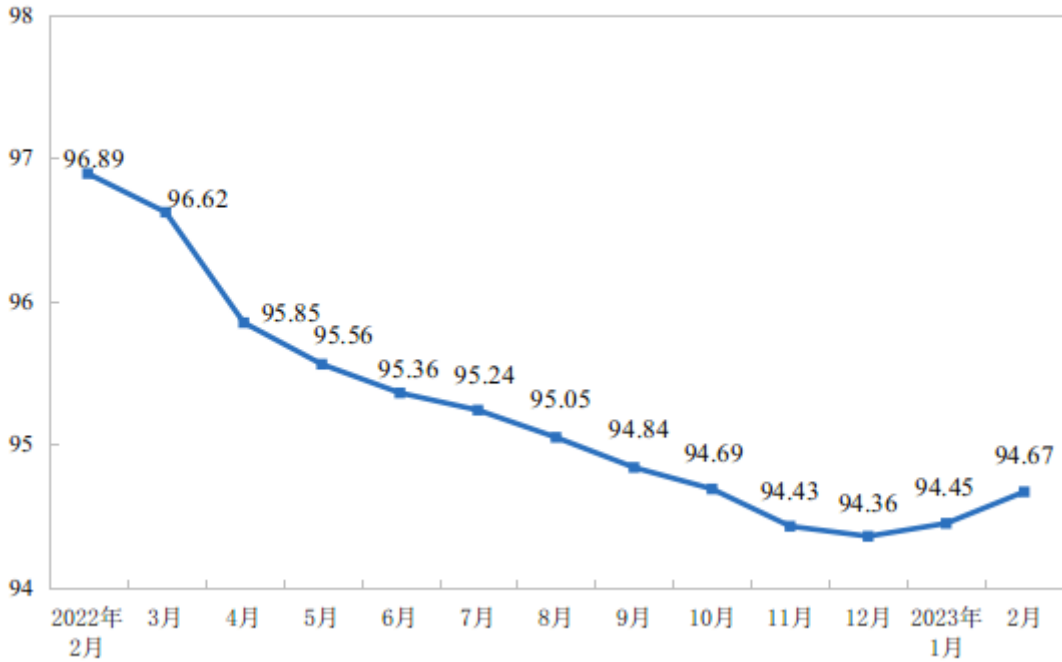


图 3-5 2022 年 2 月至 2023 年 2 月全国房地产开发景气指数

注：①全国房地产市场分析中数据来源于国家统计局。

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

二、广东省房地产市场分析

（一）固定资产投资和房地产投资分析

1、2023 年 1—2 月广东固定资产投资运行简况

1—2 月，广东固定资产投资同比增长 4.7%。分产业看，第一产业投资增长 11.6%，第二产业投资增长 24.7%，其中，工业投资增长 24.9%；第三产业投资下降 1.9%。

2、2023 年 1—2 月广东房地产开发投资简况

1—2 月，广东房地产开发投资 0.16 万亿元，同比下降 8.5%，降幅比上年全年收窄 5.8 个百分点。其中，商品住宅投资下降 5.7%。

分区域看，珠三角核心区开发投资下降 6.2%，粤东西北地区下降 19.1%。

三、珠海市房地产市场分析

(一) 固定资产投资

1—2月，全市固定资产投资同比上涨2.0%。1—2月，全市完成基础设施投资同比上涨39.8%。从结构上看，第二产业中的工业投资同比上涨63.3%；第三产业中房地产业投资同比下降25.7%。固定资产投资见表3-1，固定资产投资累计增长速度见图3-6。

表 3-1 固定资产投资

指标名称	同比增长 (%)
固定资产投资额	2.0
总计中：第一产业	-93.0
第二产业	63.5
第三产业	-14.4
总计中：基础设施	39.8
总计中：工业	63.3
#制造业	71.8
#技术改造	18.5
房地产开发	-25.7

注：固定资产投资数据来源于珠海市统计局，下同。

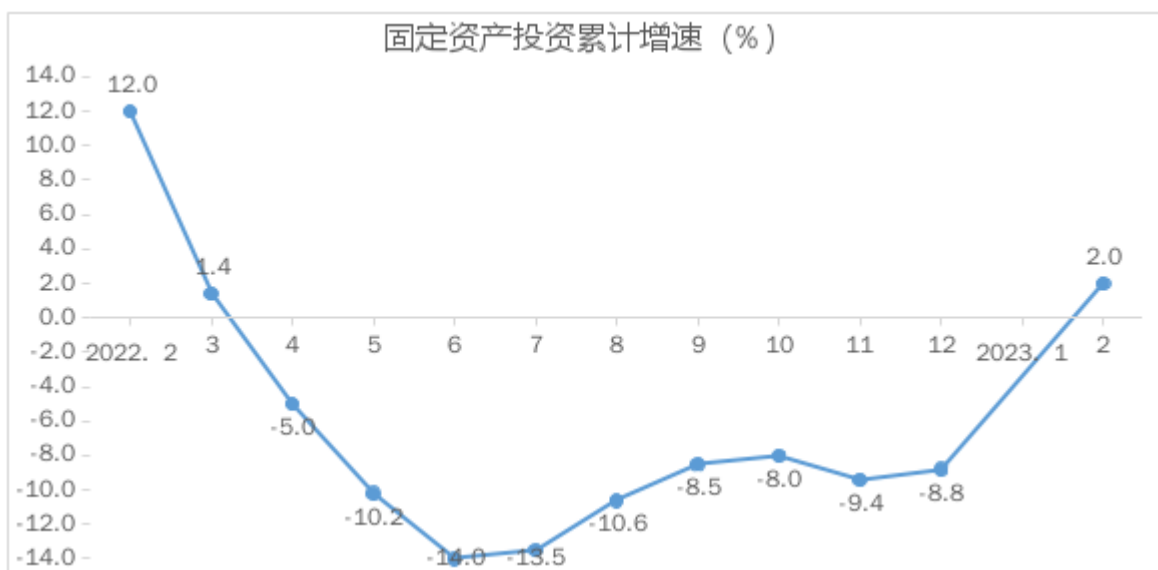


图 3-6 固定资产投资累计增长速度

从图3-6可知，2022年1月-2023年1-2月固定资产投资累计增长速度（同比）总体呈波动下降趋势。2022年1-6月固定资产投资累计增长速度（同比）呈持续下降趋势，2022年6月固定资产投资累计增长速度（同比）为统计时间段内最小值，为-14.0%；随后缓慢回升，增长率在-8.0至-10.6%范围内波动。2023年1-2月，全市固定资产投资同比增长2.0%，扭转了自去年4月份以来持续负增长的态势。

（二）房地产供求

2023年1—2月商品房销售面积同比下降、待售面积同比上涨 根据珠海市统计局官网公布的《2023年02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3104.68万m²，其中住宅类施工面积1666.33万m²，同比下降15.2%。全市商品房竣工面积116.18万m²，同比上涨328.7%，其中住宅类竣工面积为52.50万m²，同比上涨349.4%。珠海市1—2月商品房销售面积为36.61万m²，同比下降29.7%，其中住宅销售面积为30.87万m²，同比下降33.5%；商品房待售面积为666.13万m²，同比上涨40.6%，其中住宅待售面积为221.59万m²，同比上涨11.6%。2023年1—2月房地产开发与经营情况表见表3-2。

表 3-2 2023 年 1—2 月房地产开发与经营情况表

指标名称	1—2 月	同比增长 (%)
商品房施工面积 (万平方米)	3104.68	-14.8
其中: 住宅	1666.33	-15.2
办公楼	565.65	-14.4
商业营业用房	354.31	-13.6
商品房竣工面积 (万平方米)	116.18	328.7
其中: 住宅	52.50	349.4
办公楼	26.57	408.8
商业营业用房	17.60	598.2
商品房销售面积 (万平方米)	36.61	-29.7
其中: 住宅	30.87	-33.5
办公楼	2.44	-16.2
商业营业用房	0.62	-61.5
商品房待售面积 (万平方米)	666.13	40.6
其中: 住宅	221.59	11.6
办公楼	214.54	67.4
商业营业用房	102.16	54.6

注：房地产开发与经营数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表，下同。

二手房交易面积、交易金额均同比上涨 1—2月，珠海市商品房可供预售26宗，同比下降25.7%，商品房可供预售面积30.38万平方米，同比下降41.0%，商品房可供预售面积中主要是住宅，为30.09万平方米，同比下降24.5%。二手房交易面积为27.10万平方米，同比增长61.0%，其中，住宅交易面积为21.95万平方米，同比增长38.4%。二手房交易金额为415017万元，同比增长61.8%。2023年1—2月商品房预售及二手住房交易统计情况见表3-3。

表 3-3 2023 年 1—2 月商品房预售及二手住房交易统计表

指标名称	1—2 月	同比增长 (%)
商品房可供预售宗数 (宗)	26	-25.7
商品房可供预售面积 (万平方米)	30.38	-41.0
其中: 住宅	30.09	-24.5
办公楼	0.00	-100.0

指标名称	1—2月	同比增长(%)
商业营业用房	0.30	-94.4
其他	0.00	-100.0
二手房交易面积(万平方米)	27.10	61.0
其中:住宅	21.95	38.4
办公楼	2.30	716.6
商业营业用房	2.86	313.4
二手房交易金额(万元)	415017	61.8
其中:住宅	294100	20.8
办公楼	81795	3808.2
商业营业用房	39121	253.7

(三) 房地产市场分析

1、二级市场分析

从珠海市统计局的数据看:2022年1-2月至2023年1-2月,珠海市住宅累计施工面积同比增长率总体呈小幅度下降态势,2023年1-2月为统计时段内最低,为-15.2%;统计时段内,累计竣工面积波动明显,2022年1-2月至1-8月增长率呈波动上升态势,1-9月后逐渐回落,2022年1-11月和2022年1-12月均为负增长,进入2023年,竣工面积较去年大幅上涨,增长率为统计时段内最大值,为349.4%;珠海市住宅累计销售面积呈持续下降趋势,2023年1-2月同比增长率为-33.5%;统计时段内,住宅累计待售面积同比增长率均为正增长。

统计时间段内,珠海市办公楼累计施工面积同比均为负增长;珠海市办公楼累计竣工面积同比增长率波动较大,除2022年1-2月和2023年1-2月外均为负增长,但总体呈增长态势,2023年1-2月增长率为统计时段内最大值,为408.8%;2022年1-3月至1-6月办公楼累计销售面积同比增长率均为正增长,但2022年1-7月开始为负增长,且下降速度加快;统计时间段内,待售面积同比增长率均为正增长,总体呈缓慢上涨态势。

2022年1-2月至2022年1-12月,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-14%~10%范围内波动;统计时段内,竣工面积累计同比增长率变化波动较大,总体为负增长,2022年1-3月至2022年1-10月均为保持在-71.8%~-93.3%范围内波动,2023年1-10月开始有所上涨,2023年1-2月为统计时段内最大值,竣工面积大幅上涨,为598.2%;累计销售面积2022年同比增长率呈波动下降态势,2022年1-2月至1-11月均为正增长,1-3月同比增长率最大,为458.8%,随后呈波动态势,各月同比增长率均大于170%,2023年1-2月累积销售面积同比增长率有所下降,为-61.5%;统计时期内,商业营业用房待售面积累计增长率均为正增长,2023年1-2月商业营业用房累计待售面积增长率

为 54.6%。

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

表 3-4 珠海市住宅类开发和经营情况（全市）

月份 指标	2022年 1-2月	2022年 1-3月	2022年 1-4月	2022年 1-5月	2022年 1-6月	2022年 1-7月	2022年 1-8月	2022年 1-9月	2022年 1-10月	2022年 1-11月	2022年 1-12月	2023年 1-2月
施工面积 (万平方米)	1965.47	1958.33	1960.13	1974.66	2018.81	2045.47	1902.5	1906.18	1928.63	1888.38	1909.59	1666.33
同比增长 (%)	0.9%	-3.2%	-3.2%	-2.6%	-0.6%	1.0%	-6.6%	-6.9%	-6.7%	-10.0%	-10.3%	-15.2%
竣工面积 (万平方米)	11.68	10.11	19.13	53.32	70.42	79.08	91.23	91.02	94.23	101.59	139.5	52.5
同比增长 (%)	-48.3%	-56.5%	-45.4%	41.4%	41.6%	56.0%	66.2%	51.7%	31.8%	-2.8%	-15.0%	349.4%
销售面积 (万平方米)	46.42	93.89	111.53	130.05	172.6	184.13	199.5	226.33	237.5	248.89	266.21	30.87
同比增长 (%)	-14.5%	-20.9%	-34.7%	-40.2%	-36.6%	-38.5%	-37.9%	-35.3%	-37.3%	-38.9%	-37.8%	-33.5%
待售面积 (万平方米)	198.51	178.27	161.77	159.78	171.49	167.09	184.76	180.03	178.99	183.78	184.72	221.59
同比增长 (%)	8.8%	15.2%	4.9%	4.8%	21.7%	21.8%	37.8%	36.1%	32.3%	30.5%	25.2%	11.6%

注：数据来源于珠海市统计局房地产开发与经营报表，下同。

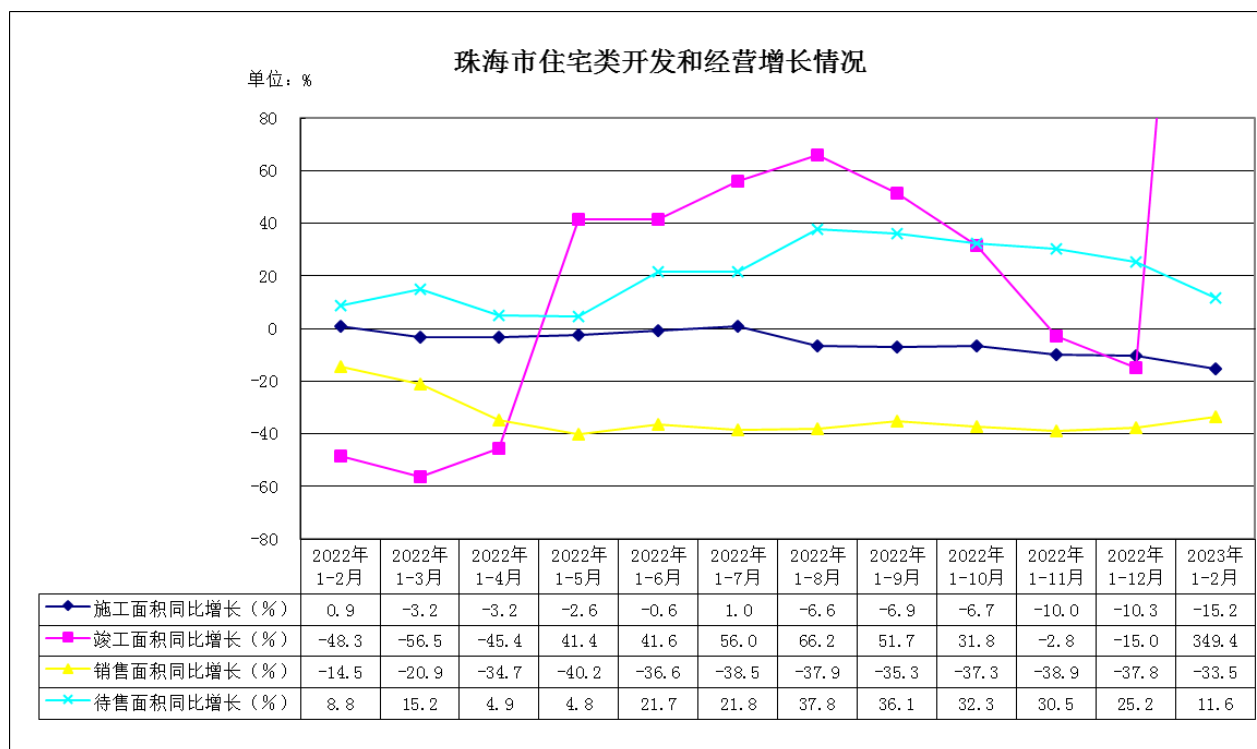


图 3-7 珠海市商品房住宅类开发和经营情况（全市）

注：①同比增长率均取整数，不保留小数位，下同。

②由于图幅限制，2023年1-2月竣工面积同比增长率不在图上显示，详细数据请查看表格，下同。

表 3-5 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

月份 指标	2022年 1-2月	2022年 1-3月	2022年 1-4月	2022年 1-5月	2022年 1-6月	2022年 1-7月	2022年 1-8月	2022年 1-9月	2022年 1-10月	2022年 1-11月	2022年 1-12月	2023年 1-2月
施工面积 (万平方米)	660.84	662.7	665.82	674.64	674.71	677.9	675.68	675.73	678.75	653	615.71	565.65
同比增长 (%)	-0.8%	-1.5%	-1.2%	-4.6%	-6.9%	-6.3%	-8.3%	-8.3%	-7.8%	-11.0%	-16.7%	-14.4%
竣工面积 (万平方米)	5.22	0.08	0.08	0.08	3.5	6.88	6.88	13.19	13.19	23.87	33.37	26.57
同比增长 (%)	21.8%	-98.1%	-99.3%	-99.5%	-79.3%	-75.6%	-75.6%	-59.4%	-59.4%	-52.6%	-41.6%	408.8%
销售面积 (万平方米)	2.91	10.99	13.32	15.67	19.29	20.39	22.27	24.81	26.79	29.31	31.62	2.44
同比增长 (%)	-53.2%	19.0%	4.7%	4.3%	2.1%	-2.2%	-8.6%	-15.7%	-23.0%	-25.3%	-33.6%	-16.2%
待售面积 (万平方米)	128.15	125.75	130.56	140.4	138.3	140.32	143.45	141.63	143	152.86	179.98	214.54
同比增长 (%)	35.6%	39.0%	44.5%	55.7%	52.3%	55.3%	61.4%	61.6%	64.2%	51.8%	77.0%	67.4%

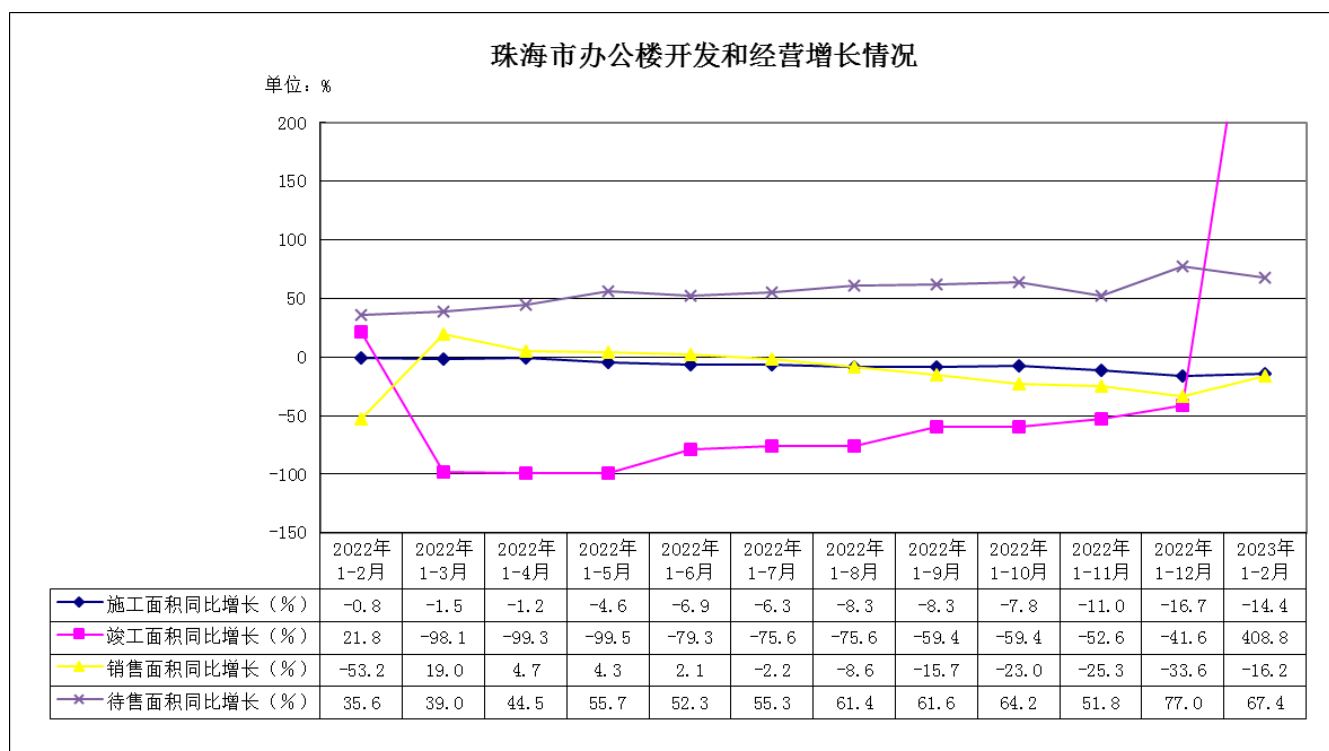


图 3-8 珠海市办公楼开发和经营情况（全市）

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	2022年 1-2月	2022年 1-3月	2022年 1-4月	2022年 1-5月	2022年 1-6月	2022年 1-7月	2022年 1-8月	2022年 1-9月	2022年 1-10月	2022年 1-11月	2022年 1-12月	2023年 1-2月
施工面积 (万平方米)	410.21	411.47	417.46	425.42	426.31	425.68	409.51	410.17	430.6	407.11	391.16	354.31
同比增长 (%)	8.6%	7.8%	9.1%	8.7%	6.8%	8.4%	-0.1%	-0.5%	4.0%	-5.0%	-9.9%	-13.6%
竣工面积 (万平方米)	2.52	0.45	0.45	0.74	1.17	1.17	1.42	2.01	3.56	9.73	20.69	17.6
同比增长 (%)	33.9%	-76.1%	-93.3%	-91.2%	-75.2%	-89.2%	-87.2%	-83.5%	-71.8%	-30.8%	-0.7%	598.2%
销售面积 (万平方米)	1.62	10.94	11.45	11.75	16.28	16.34	17.63	27.55	28.58	29.64	30.1	0.62
同比增长 (%)	45.4%	458.8%	361.8%	227.4%	277.2%	201.4%	174.7%	312.9%	311.6%	289.1%	216.6%	-61.5%
待售面积 (万平方米)	66.06	68.68	69.31	70	70.39	70.11	72.21	69.65	68.76	76.09	89.13	102.16
同比增长 (%)	22.5%	33.3%	23.2%	24.6%	25.6%	25.7%	30.1%	24.6%	22.5%	34.6%	56.4%	54.6%

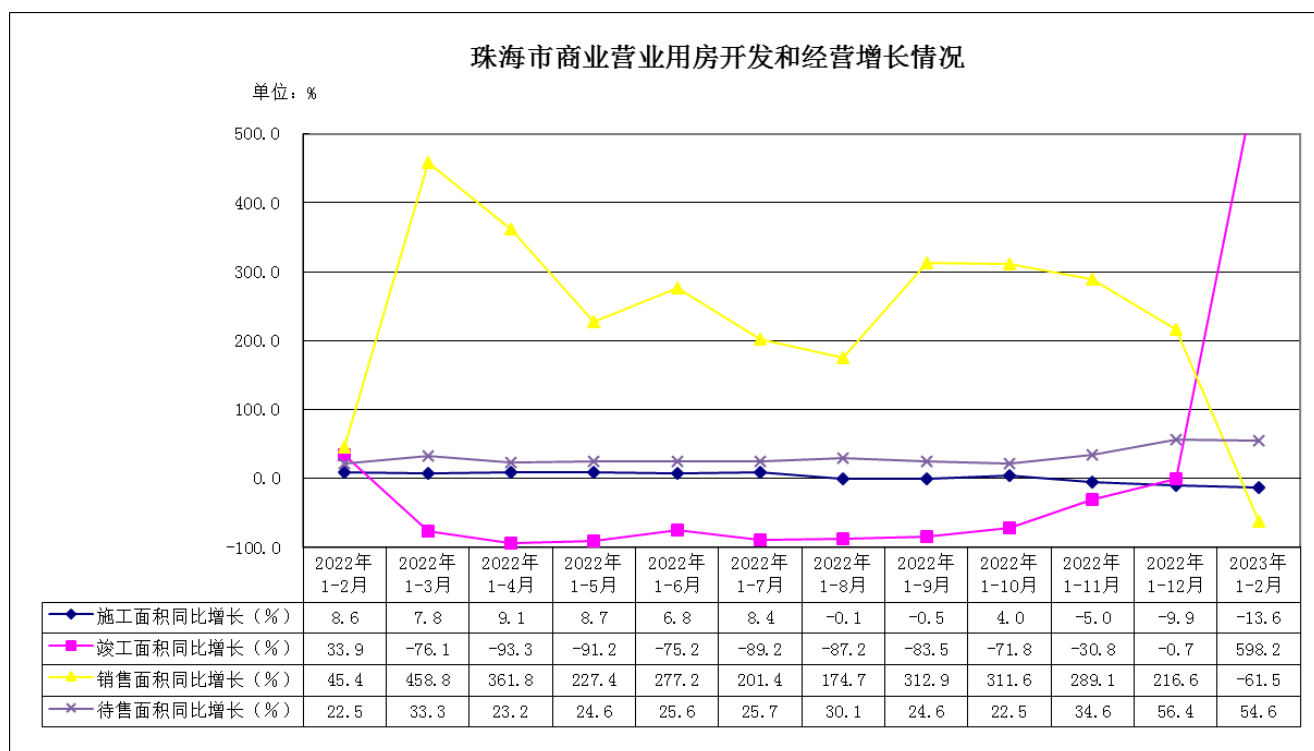


图 3-9 珠海市商业营业用房开发和经营情况（全市）

2、三级市场分析

从珠海市统计局的数据看：

根据 2022 年 1-2 月至 2023 年 1-2 月的数据统计分析，统计时段内，二手住房交易面积波动较大，2022 年 10 月为统计时段内数值低谷，为 101900 平方米；2022 年 1-2 月交易面积较大，为统计时段内峰值，为 219500 平方米。二手住房价格总体呈波动下降态势，统计时间段内，二手房平均价格范围为 13100-15344 元/m²，2023 年 1-2 月的均价为 13399 元/m²。

珠海市二手住房交易情况见表 3-7、珠海市二手住房平均价格见图 3-11。

表 3-7 珠海市二手住房交易情况

月份 指标	2022 年 1-2 月	2022 年 3 月	2022 年 4 月	2022 年 5 月	2022 年 6 月	2022 年 7 月
二手住房交易面积 (平方米)	158600	110700	133200	120000	111600	106300
二手住房交易金额 (万元)	243363	165393	182794	181191	163591	151121
二手住房平均价格 (元/平方米)	15344	14941	13723	15099	14659	14216
月份 指标	2022 年 8 月	2022 年 9 月	2022 年 10 月	2022 年 11 月	2022 年 12 月	2023 年 1-2 月
二手住房交易面积 (万平方米)	146900	135700	101900	140200	133900	219500
二手住房交易金额 (万元)	196526	182747	133492	194564	184126	294100
二手住房平均价格 (元/平方米)	13378	13467	13100	13878	13751	13399

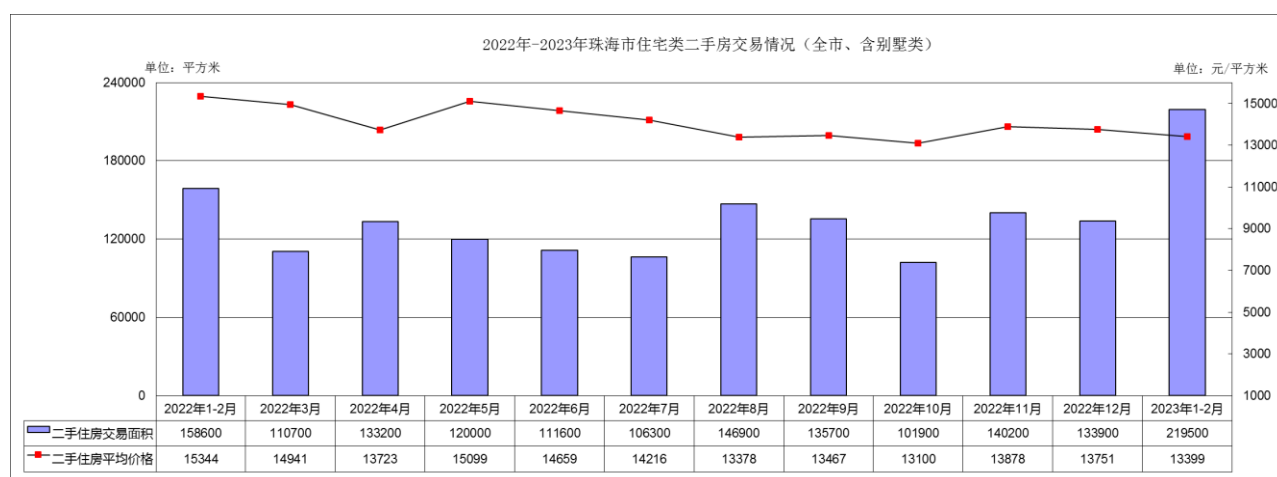


图 3-11 珠海市 2022 年-2023 年二手房住宅类交易情况

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

第四部分 未来房地产市场变化的趋势预测

从政策环境来看，2023年，新冠疫情防控取得了决定性胜利，防控政策亦作优化调整，对房地产供需两端有着积极影响。中央多次强调，化解房地产业风险是有效防范化解重大经济金融风险的重中之重。在十四届全国人大一次会议，国务院总理李克强作政府工作报告时指出，今年工作的重点包括“加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题”、“有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。”2023年“稳地产”对“稳经济”重要性突出，预计中央和监管部门对房地产供需两端政策的支持力度有所强化，各地配套措施也将进一步落实推进，同时，“保交楼”有望取得更多实质性进展，稳定购房者置业情绪。广东省人民政府发布《广东省激发企业活力推动高质量发展若干政策措施的通知》《2023年广东金融支持经济高质量发展行动方案》等文件，提出要支持房地产业合理融资需求，落实支持房地产市场平稳健康发展的各项金融政策，推动房地产与金融形成良性循环。珠海入户条件再放宽，将提高外来人才留珠意愿；港澳恢复全面通关，横琴粤澳深度合作区多项扶持政策落地，澳资企业在区域发展将获得更好营商环境。在近期一系列综合举措和利好政策影响下，房地产市场预期总体改善，支持需求端的利好政策渐次落地，有利于地方因地制宜、因城施策，进一步释放合理住房需求，房地产市场信心逐步恢复。

从城市建设来看，珠海政府陆续出台城市建设新规划与公布重点建设项目，进一步加快城市发展进程，金海公路大桥主跨合拢，珠海隧道进入盾构施工阶段，泥湾门大桥正式实现合龙贯通，鹤港高速二期的土建施工已基本结束，路面沥青施工已完成近30%；珠机城际二期项目、香海大桥西延线先行段、兴业快线（北段）等项目预计年内完工；横琴杧洲隧道左线实现贯通、黄茅海跨海通道高栏港大桥东主塔已经封顶，预计2024年建成通车。珠肇高铁珠海至江门段先期实施工程瓦子佬隧道顺利贯通；珠海大道、九洲大道、人民路等快速化提升工程有序推进。珠海市桥梁、道路等基建项目不断投建和竣工，多个交通领域的重点工程传来好消息，多项规划出台、落实，将有助于减轻企业负担，优化营商环境，稳定珠海市房地产市场。

从土地一级市场成交状况来看，2023年第一季度出让成交地块共20宗，其中包括1宗商业用地、2宗居住用地、16宗工业用地和1宗其他用地。与2022年第四季度相比，成交宗数和成交金额均有所下降，环比增长率分别为-62.26%和-94.72%。从区域来看，本季度香洲区成交5宗工业用地，1宗幼托（18班）用地；金湾区成交6宗工业用地；斗门

区成交 1 宗商业用地、2 宗居住用地和 5 宗工业用地。斗门区成交金额、成交宗数和成交土地面积均领先各区，成交地块主要集中于富山工业园区。未来政府或将继续优化土地供应模式与土地供应节奏，进一步稳定土地市场，促进房地产健康稳定发展。

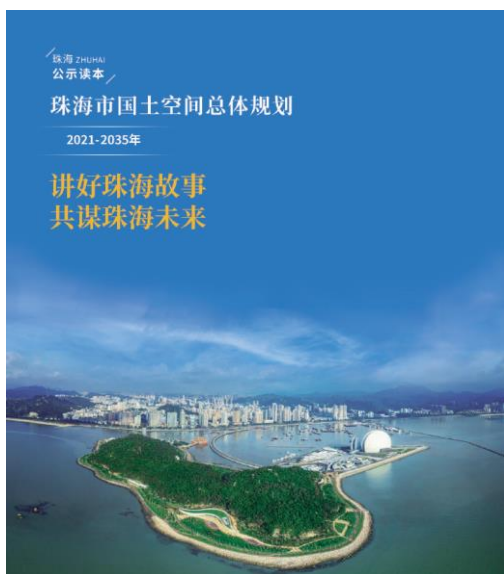
2023 年第一季度，中央将从“稳支柱、防风险、惠民生”三个方面落实“稳中求进”，地方落实各项金融政策支持支持房地产平稳健康发展，珠海市政府工作报告提出“稳预期、强预期”、“防范化解重大风险”等关键词，珠海市坚持“稳字当头、稳中求进”的基调，将继续强调坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，推动房地产业健康发展。预测珠海市 2023 年第二季度房地产市场平稳运行。

第五部分 城市规划建设

一、城市规划

(一)《珠海市国土空间总体规划（2021-2035年）》草案公示

2023年1月13日，珠海市自然资源局发布《珠海市国土空间总体规划(2021-2035年)》草案公示。



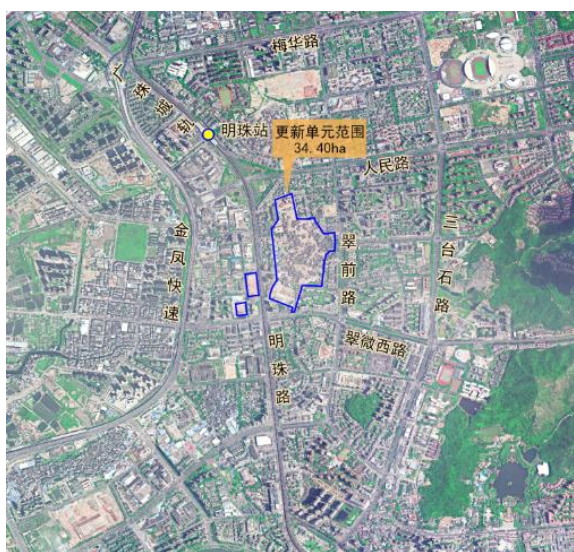
规划期限：2021年至2035年。近期至2025年，远景展望至2050年。

规划范围：包括珠海市域（含横琴粤澳深度合作区）总面积约11073平方公里（按领海线计）。其中，陆域面积约1725平方公里，海域面积约9348平方公里。

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。

(二)《珠海市香洲中心城区 A105c06、A105c07 管理单元翠微旧村项目城市更新单元规划（2023年控规修改）》批前公告

2023年3月25日，珠海市自然资源局公布《珠海市香洲中心城区 A105c06、A105c07 管理单元翠微旧村项目城市更新单元规划（2023年控规修改）》批前公告。



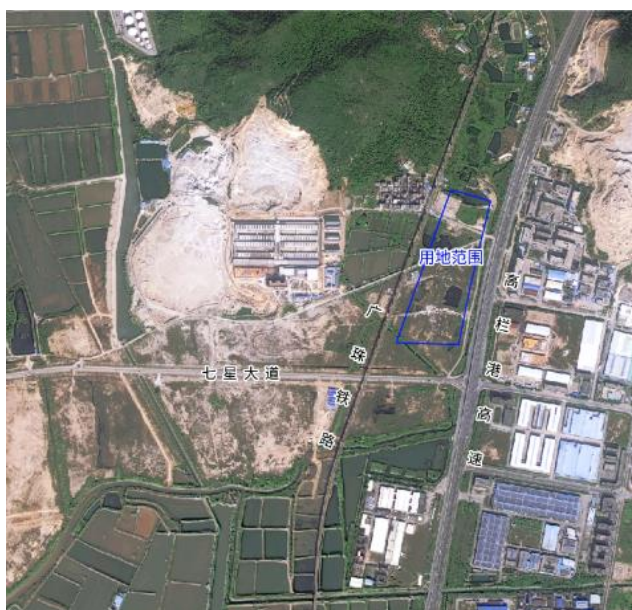
用地位置：该项目位于香洲区前山片区，人民西路以南，翠微西路以北明珠路以东，翠前路以西，临近城轨明珠站。项目更新单元划定范围总用地面积34.4万平方米，项目总计容建筑面积128.54万平方米。

修改原因：为有效推动翠微旧村项目的保护和开发，本次按照国家政策及有关保护图则的要求，在维持128.54万平方米总开发规模不变的基础上，根据历史建筑现状分布情况，

对《洲区翠微城中旧村改造更新项目规划方案（控规修改）及供地方案》（珠香府复[2020]73号）进行控规修改，调整用地布局，适当降低建筑高度确保文物、历史建筑、古树原址保护。

（三）珠海市富山工业园 C304a02 管理单元控制性详细规划技术修正批前公告

2023年3月31日，珠海市自然资源局公布《珠海市富山工业园 C304a02 管理单元控制性详细规划技术修正批前公告》。



用地位置：项目位于富山工业园一围片区，高栏港高速西侧、广珠铁路东侧、七星大道北侧，涉及修正 C304a0206 地块，用地面积约 10.40 公顷。

修改原因：为推进村级留用地合作开发，提高园区配套服务水平，支持重大项目落地，需对修正范围内的产业用地性质进行调整，涉及将一处仓储物流用地调整为二类工业用地，并需衔接国土空间规划底线管控要求，对用地边界进行调整。

二、城市建设

1、珠肇高铁珠海至江门段瓦子佬隧道贯通

1月5日，珠肇高铁珠海至江门段第一个贯通的隧道——瓦子佬隧道顺利贯通。珠肇高铁是广东省自主投资建设管理的第一条时速350公里的地方铁路。线路自深茂铁路区间引出，经江门、佛山抵达肇庆，向北对接贵广铁路和南广铁路。

2、珠海中科先进院创新科技园主体建筑封顶 预计2024年2月竣工

1月5日，珠海中科先进院创新科技园二号楼顺利封顶，全面进入主体结构施工阶段。该项目总投资13亿元，将建设成为珠江口西岸最高标准的生物医药创新创业综合体，预计2024年2月竣工。截至2022年年底，该科技园已签署入驻意向企业超30家，预入驻项目团队超20个。

3、港湾大道路面恢复基本完成 计划近期开放双向通行

1月10日，目前港湾大道（白埔路以北段）路面恢复基本完成，按照计划，该道路即

将在近期开放双向通行，很快市民可由情侣北路经白埔路转入港湾大道。出行高峰崭新的路面将为周边繁忙的路网减负提效。

4、珠海高栏港综合保税区通过验收

2月10日，由海关总署、国家发展和改革委员会、商务部、财政部等七部委组成的联合验收组，采取视频连线方式对珠海高栏港综合保税区进行验收。经过严格评审，联合验收组一致同意珠海高栏港综合保税区通过验收，标志珠海首个综合保税区正式建成。未来珠海高栏港综合保税区将充分发挥保税加工、保税物流、保税服务等功能，并在跨境电商、保税研发、期货交割等创新功能取得新突破。

5、香海大桥西延线先行段建设进入冲刺阶段

2月15日，香海大桥西延线先行段的桥梁建设已进入尾声，全长6.2公里的先行段将实现双湖路与香海大桥的衔接，联动西部生态新城与新青科技工业园，以路网提升推动优质资源向西部地区倾斜。香海大桥西延线先行段预计2024年建成，届时双湖路可直接出入香海大桥，湖心路西侧的西部生态新城（湖心新城）市政道路也可以和西延线的湖心路互通匝道相接。

6、城轨前山站恢复停靠城际列车 恢复初期前往广州方向每日安排3趟列车

2月16日起，依据铁路部门最新列车运行安排，城轨前山站将恢复停靠城际列车，恢复初期前往广州方向每日安排3趟列车，南屏、前山等地旅客出行更方便。

7、高栏港疏港铁路物流园开工建设

3月1日，珠海高栏港疏港铁路物流园项目正式奠基开工，建成后预计可达到年中转运能力约285万吨，为珠海海铁联运体量倍增奠定了坚实基础，将成为珠海交通提升赋能经济高质量发展的重要成果之一。项目由珠海港集团下属珠海高栏港铁路股份有限公司建设运营，预计在今年年底前正式完工并投入使用。

8、泥湾门大桥南侧辅道桥合龙 珠海大道扩建工程争取2023年年底具备通车条件

3月2日，泥湾门大桥南侧辅道桥最后一节钢梁完成架设，实现合龙，珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建工程朝着2023年年底具备通车条件的目标开展攻坚。扩建工程全长4.553公里，完工通车后，该段珠海大道将变为双向14车道（泥湾门大桥除外），主线设计时速可达100公里（鹤洲隧道80公里），在现有道路两侧增设辅道实现拓宽，以提高承载能力，衔接未来建成的珠海隧道项目带来的交通需求。

9、深中通道中山大桥钢桥面铺装完成 向2024年建成通车目标全力推进

3月12日，广东交通集团发布消息，深中通道中山大桥钢桥面铺装顺利完成。深中通

道是集“桥、岛、隧、水下互通”于一体的超大型跨海集群工程，全长约 24 公里。目前，深中通道项目建设正朝着 2024 年建成通车的目标全力推进，路面工程已完成第一阶段钢桥面铺装施工，接下来将实施混凝土桥面普通沥青砼铺装，伶仃洋大桥正开展钢箱梁吊装施工，海底沉管隧道已完成 31 个管节沉放安装，正进行最后一个管节（含最终接头）预制，东、西人工岛建设稳步推进。

10、高新区金凤路正式开通

3 月 18 日，金凤路（港湾大道至科技四路路段）正式开通。金凤路为双向 6 车道，是高新区的主要交通干道，开通后，北围片区车辆可以直接通过该路段往返港湾大道，有效地提高了路网通达性；同时，有效缓解金星路的交通压力，市民出行将变得更加便利。

11、空港国际智慧物流园项目货站楼工程主体结构封顶

3 月 18 日，由航空城集团二级子公司珠海航空城物流有限公司在珠海机场投资建设的“空港国际智慧物流园项目”货站楼工程正式完成主体结构的封顶。该项目为我市的“市重点工程”，是港珠澳大桥经贸新通道上的重要枢纽。项目建成后将是亚洲单体最大的“多层结构+智能化”的机场货站，珠海机场的货运保障能力由原来的 5 万吨/年大幅提升至 50 万吨/年。园区内规划设有国际货运区、国际冷链区、快件分拨中心、国内货站、国内冷链区等。

12、黄茅海跨海通道 3 座主塔封顶

3 月 29 日，广东省交通集团发布消息，粤港澳大湾区重点工程黄茅海跨海通道项目建设取得进展，黄茅海大桥东塔、西塔和高栏港大桥西塔 3 座主塔封顶。目前，黄茅海跨海通道建设顺利，关键控制性工程黄茅海大桥与高栏港大桥 2 座主桥的 5 座主塔已封顶 4 座，最后 1 座主塔将于 5 月前封顶。项目预计 2024 年建成通车，建成后，将与港珠澳大桥、深中通道、南沙大桥、虎门大桥，共同组成粤港澳大湾区跨海跨江通道群，助力粤港澳大湾区早日形成世界级交通枢纽。

13、格创·云谷北区预计 3 月底交付 首条生产线 5 月初投产

3 月 30 日，格创·云谷北区 5.0 产业新空间建设“进度条”再次刷新，预计 3 月底交付，首条生产线拟 5 月前投产。格创·云谷北区是格力集团在金湾区打造的 5.0 产业新空间代表项目之一，2022 年 12 月，深圳市奋达科技股份有限公司与格力集团签署整体入驻协议，根据协议，奋达科技将投资 20 亿元，在此打造新型智能硬件产业基地，预计投产后三年内可实现产值 50 亿元，增加 6000 多个就业岗位。

第六部分 珠海在售楼盘价格动态表（2023年1月、2月、3月）

区域	在售楼盘	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	联系方式
新香洲	恒裕水墨兰亭	香洲梅华西香榭路192号香山湖公园南(一中高中部东)	91-178 m ² 二至三房	91-178 m ² 二至三房；45000 元/m ²	91-178 m ² 二至三房；45000 元/m ²	91-178 m ² 二至三房；45000 元/m ²	现楼	400-176-0760 转 711032
	一方云顶	香洲区梅华西路与敬业路交汇处	36-150 m ² 商办	36-150 m ² 商办；24500 元/m ²	36-150 m ² 商办；24500 元/m ²	36-150 m ² 商办；24500 元/m ²	在建	0756-2997777
老香洲	铭泰城市广场	香洲区紫荆路西侧科汇大厦旁（香洲汽车总站）	39-97 m ² 开放式办公	39-97 m ² 开放式办公；18000 元/m ²	39-97 m ² 开放式办公；18000 元/m ²	39-97 m ² 开放式办公；18000 元/m ² 起	在建	0756-3660888
	香麓湾	香洲神前路6号	164-238 m ² 叠墅、196 m ² 联排别墅、448 m ² 双拼别墅	164-238 m ² 叠墅 900-1000 万元/套、196 m ² 联排别墅 800-850 万元/套；448 m ² 双拼别墅 1700-1800 万元/套	164-238 m ² 叠墅 900-1000 万元/套、196 m ² 联排别墅 800-850 万元/套；448 m ² 双拼别墅 1700-1800 万元/套	164-238 m ² 叠墅 900-1000 万元/套、196 m ² 联排别墅 800-850 万元/套；448 m ² 双拼别墅 1700-1800 万元/套	现楼	0756-8970646
	凤凰公馆	珠海市香洲区美丽湾神前路前进500米	92-133 m ² 三至四房	92-133 m ² 三至四房；32000 元/m ²	92-133 m ² 三至四房；32000 元/m ²	92-133 m ² 三至四房；32000 元/m ²	在建	0756-3996888
	优特绿城·桂语香山	香洲银桦路102号	114-142 m ² 三至四房	114-142 m ² 三至四房；22000 元/m ²	114-142 m ² 三至四房；22000 元/m ²	114-142 m ² 三至四房；22000 元/m ²	在建	400-176-0760 转 874547

区域	在售楼盘	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	联系方式
老香洲	双水湾	香洲情侣中路385号	138-250 m ² 三-五房	138-250 m ² 三-五房; 48000 元/m ²	138-250 m ² 三-五房; 48000 元/m ²	138-250 m ² 三-五房; 48000 元/m ²	现楼	400-176-0760 转 739408
	悦澜山	香洲契爷岭二街36号	128-139 m ² 三至四房	127-140 m ² 三至四房; 34000 元/m ²	127-140 m ² 三至四房; 34000 元/m ²	127-140 m ² 三至四房; 34000 元/m ²	现楼	0756-2220777
吉大	万菱情侣湾一号	香洲区情侣南路88号	193-345 m ² 三-五房大平层单位	193-345 m ² 三-五房大平层单位; 66000 元/m ²	193-345 m ² 三-五房大平层单位; 66000 元/m ²	193-345 m ² 三-五房大平层单位; 66000 元/m ²	现楼	0756-8806688
	万科臻湾府	情侣南路与海愉路交汇处	76-138 m ² 四房	76-138 m ² 四房; 43000 元/m ²	76-138 m ² 四房; 43000 元/m ²	76-138 m ² 四房; 43000 元/m ²	在建	0756-3267666
	盛东·江山赋	香洲吉大白莲路222号(国土局旁)	74-204 m ² 二至四房	74-204 m ² 二至四房; 36000 元/m ²	74-204 m ² 二至四房; 36000 元/m ²	74-204 m ² 二至四房; 36000 元/m ²	现楼	400-176-0760 转 867060
	臻园	香洲九洲大道及白莲路交汇处,即白莲洞公园东侧	275-325 m ² 五房	275-325 m ² 五房; 33000 元/m ²	275-325 m ² 五房; 33000 元/m ²	275-325 m ² 五房; 33000 元/m ²	现楼	400-176-0760 转 732071
	曦华园	吉大情侣南路22号	218-227 m ² 五房	218-227 m ² 五房; 52000 元/m ²	218-227 m ² 五房; 52000 元/m ²	218-227 m ² 五房; 52000 元/m ²	现楼	0756-8986549

区域	在售楼盘	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	联系方式
拱北	国维中央广场	珠海市香洲区九洲大道与桂花北路交汇处	41-167 一-三房	41-167 一-三房; 35000 元/m ²	41-167 一-三房; 35000 元/m ²	41-167 一-三房; 35000 元/m ²	现楼	0756-8800 088
	世茂港珠澳口岸城	港珠澳大桥珠澳口岸岛	40-225 m ² 一-四房	40-225 m ² 一-四房; 36000 元/m ²	40-225 m ² 一-四房; 36000 元/m ²	40-225 m ² 一-四房; 36000 元/m ²	现楼	0756-6333 333
	仁恒滨海中心	香洲情侣南路(过境澳门关口对面)	304-460 m ² 三-五房复式	304-460 m ² 三-五房复式; 带装修 69500 元/m ²	304-460 m ² 三-五房复式; 带装修 69500 元/m ²	304-460 m ² 三-五房复式; 带装修 69500 元/m ²	现楼	0756-3299 999
	森宇富通商务大厦	珠海市香洲区粤海中路 2133 号	56-71 m ² 写字楼	56-71 m ² 写字楼 33000-35000 元/m ²	56-71 m ² 写字楼 33000-35000 元/m ²	56-71 m ² 写字楼 33000-35000 元/m ²	现楼	0756-8603 399
	富力新天地	香洲区九洲大道西 2001 号	40-62 m ² 酒店式办公、商业; 91-169 m ² 二-五房住宅	40-62 m ² 酒店式办公、商业, 28000 元/m ² ; 91-169 m ² 二-五房住宅; 28000 元/m ² , 35000 元/m ²	40-62 m ² 酒店式办公、商业, 28000 元/m ² ; 91-169 m ² 二-五房住宅; 28000 元/m ² , 35000 元/m ²	40-62 m ² 酒店式办公、商业, 28000 元/m ² ; 91-169 m ² 二-五房住宅; 28000 元/m ² , 35000 元/m ²	现楼	0756-8582 111
	万科琴澳传奇	香洲港珠澳大桥落脚点·新中心站旁	65-135m ² 二至四房	65-135m ² 二至四房; 36000 元/m ²	65-135m ² 二至四房; 36000 元/m ²	65-135m ² 二至四房; 33000 元/m ²	在建	40015337 54

区域	在售楼盘	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	联系方式
拱北	岭秀城壹号	香洲迎宾南路西侧, 岭南路南侧	74-107m ² 一至二房	74-107m ² 一至二房; 37500元/m ²	74-107m ² 一至二房; 37500元/m ²	74-107m ² 一至二房; 37500元/m ²	现楼	400-176-0760 转 898902
	美盈ATM国际公馆	珠海香洲区侨光路北侧 338 号	50-155 m ² 复式公寓 SOHO	50-155 m ² 复式公寓 SOHO; 28500 元/m ²	50-155 m ² 复式公寓 SOHO; 28500 元/m ²	50-155 m ² 复式公寓 SOHO; 28500 元/m ²	现楼	0756-3293696
前山	颐景山庄	香洲区园明路 268 号	119-125 m ² 三房	119-125 m ² 三房 37000 元/m ²	119-125 m ² 三房 37000 元/m ²	119-125 m ² 三房 37000 元/m ²	现楼	4000666032
	奥园学苑壹号	珠海香洲翠微西路 2029 号	77-125 m ² 精装二至三房	77-125 m ² 精装二至三房; 37000 元/m ²	77-125 m ² 精装二至三房; 38000 元/m ²	77-125 m ² 精装二至三房; 38000 元/m ²	在建	0756-7778899
	马鞍山一号公馆	香洲区前山马鞍山西北侧	63-165 m ² 二至四房	63-165 m ² 二至四房; 35000 元/m ²	63-165 m ² 二至四房; 35000 元/m ²	63-165 m ² 二至四房; 35000 元/m ²	在建	0756-6333306
	路福·星光上	香洲区粤海路与明珠路交汇处(天虹商场对面)	57-124 m ² 一-四房	57-124 m ² 一-四房; 25000 元/m ²	57-124 m ² 一-四房; 25000 元/m ²	57-124 m ² 一-四房; 25000 元/m ²	现楼	0756-8633666

区域	在售楼盘	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	联系方式
南湾	正方云曦山	珠海市香洲区和科路666号	76-119 m ² 三至四房	76-119 m ² 三至四房; 27000 元/m ²	76-119 m ² 三至四房; 27000 元/m ²	76-119 m ² 三至四房; 27000 元/m ²	在建	4001780055
	双瑞藏龙湾	香洲区湾仔沿海路	80-125 m ² 二到四房	80-125 m ² 二到四房; 34000 元/m ²	80-125 m ² 二到四房; 34000 元/m ²	80-125 m ² 二到四房; 34000 元/m ²	现楼	0756-6809999
	山水阅琴湾	珠海市香洲区白鹤尾路23号(南屏互通西南角)	89-134 m ² 三至四房	89-134 m ² 三至四房; 25000 元/m ²	89-134 m ² 三至四房; 25000 元/m ²	89-134 m ² 三至四房; 25000 元/m ²	在建	4000666032
	龙光玖榕湾	珠海市香洲区屏岗路2号	96-128 m ² 三至四房	96-129 m ² 三至四房; 37000 元/m ²	96-128 m ² 三至四房; 33000 元/m ²	96-128 m ² 三至四房; 33000 元/m ²	在建	4001677000
	乐而居花园	香洲区珠海大道1068号(南屏中学对面)	113 m ² 三房/140 m ² 四房	113 m ² 三房/140 m ² 四房; 27800 元/m ²	113 m ² 三房/140 m ² 四房; 27800 元/m ²	113 m ² 三房/140 m ² 四房; 27800 元/m ²	现楼	0756-6338999
	珠海富力优派广场	香洲保税区南湾大道北侧, 宝利路东侧	166-173 m ² 办公	166-173 m ² 办公; 17000 元/m ²	166-173 m ² 办公; 17000 元/m ²	166-173 m ² 办公; 17000 元/m ²	现楼	400-176-0760 转 847935
	中海寰宇天下	香洲十字门商务区	129-218 m ² 四房	129-218 m ² 四房; 44300 元/m ²	129-218 m ² 四房; 44300 元/m ²	129-218 m ² 四房; 44300 元/m ²	在建	400-176-0760 转 622181
	中海·汇德里	香洲金苑路30号	79-114 m ² 三房	79-114 m ² 三房; 38000 元/m ²	79-114 m ² 三房; 36000 元/m ²	79-114 m ² 三房; 36000 元/m ²	在建	400-176-0760 转 636404

区域	在售楼盘	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	联系方式
南湾	华发四季峰景	香洲会展三路南侧, 景秀三路东侧	76-139m ² 二至四房	76-139m ² 二至四房; 32000 元/m ²	76-139m ² 二至四房; 32000 元/m ²	76-139m ² 二至四房; 32000 元/m ²	在建	400-176-0760 转 716656
	恒隆山府河畔	香洲洪河路 688 号	93-237 m ² 三-六房	93-237 m ² 三至六房; 21000 元/m ²	93-237 m ² 三至六房; 21000 元/m ²	93-237 m ² 三至六房; 21000 元/m ²	在建	400-176-0760 转 637973
	华发琴澳新城·银景湾	香洲珠海华发琴澳新城南湾南路 2929 号(湾仔站上盖)	52-111 m ² 一-三房	52-111 m ² 一至三房; 36000 元/m ²	52-111 m ² 一至三房; 36000 元/m ²	52-111 m ² 一至三房; 36000 元/m ²	在建	400-176-0760 转 624439
	绿景玺悦湾	香洲南屏镇山桥路南侧,仙桥路东侧	122-226 m ² 三-五房	122-226 m ² 三至五房; 40000 元/m ²	122-226 m ² 三至五房; 40000 元/m ²	122-226 m ² 三至五房; 40000 元/m ²	在建	4000666032
唐家湾	美的宝龙城	珠海市高新区金业南路与新湾六路交汇处	79-99 m ² 三到四房	79-99 m ² 三到四房; 27000 元/m ²	79-99 m ² 三到四房; 27000 元/m ²	79-99 m ² 三到四房; 27000 元/m ²	在建	0756-3630888
	格力海云居	香洲高新区新沙六路 276 号	49-97 m ² 一到三房	49-97 m ² 一到三房; 25000 元/m ²	49-97 m ² 一到三房; 25000 元/m ²	49-97 m ² 一到三房; 25000 元/m ²	在建	0756-3666666
	万科红树东岸	珠海市唐家湾金星路 228 号	90-151 m ² 三到四房; 1160 m ² 独栋别墅	90-151 m ² 三至四房 9000 元/m ² ; 1160 m ² 独栋别墅, 约 3664 万/套	90-151 m ² 三至四房 9000 元/m ² ; 1160 m ² 独栋别墅, 约 3664 万/套	90-151 m ² 三至四房 9000 元/m ² ; 1160 m ² 独栋别墅, 约 3664 万/套	现楼	0756-36373333

区域	在售楼盘	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	联系方式
唐家湾	华发绿洋湾	珠海市香洲区唐家湾情侣北路铜鼓街88号	59-231 m ² 一至三房	59-231 m ² 一至三房; 30000 元/m ²	59-231 m ² 一至三房; 30000 元/m ²	59-231 m ² 一至三房; 30000 元/m ²	现楼	0756-2680000
	清能岭秀荟	高新区新湾七路283号	70-121 m ² 二到四房	70-121 m ² 二到四房; 25000 元/m ²	70-121 m ² 二到四房; 25000 元/m ²	70-121 m ² 二到四房; 25000 元/m ²	在建	0756-3896666
	华润置地广场·海湾润府	香洲高新区科创北围金业南路北、新湾五路西侧	79-105 m ² 三到四房	79-105 m ² 三到四房; 26000 元/m ²	79-105 m ² 三到四房; 26000 元/m ²	79-105 m ² 三到四房; 26000 元/m ²	在建	4008758119
	雅居乐国际花园	高新区兴南路199号	84-137 m ² 三、四房	84-137 m ² 三、四房; 27500 元/m ²	84-137 m ² 三、四房; 27500 元/m ²	84-137 m ² 三、四房; 27500 元/m ²	现楼	0756-3836666
	仁恒滨海半岛	唐家湾情侣北路3663号	85-248 m ² 三至四房	85-248 m ² 三至四房; 33000 元/m ²	85-248 m ² 三至四房; 33000 元/m ²	85-248 m ² 三至四房; 33000 元/m ²	现楼	0756-2608888
	九洲绿城·翠湖香山	珠海情侣北路翠湖高尔夫球会内	122-164 三至四房; 227-532 m ² 别墅	122-164 三至四房 33000 元/m ² ; 227-532 m ² 别墅 59000 元/m ²	122-164 三至四房 33000 元/m ² ; 227-532 m ² 别墅 59000 元/m ²	122-164 三至四房 33000 元/m ² ; 227-532 m ² 别墅 59000 元/m ²	现楼	0756-3689999

区域	在售楼盘	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	联系方式
唐家湾	卓越唐家墅	香洲区情侣北路前湾北路666号	210-245 m ² 独栋别墅	210-245 m ² 独栋别墅; 2000万元/套起	210-245 m ² 独栋别墅; 2000万元/套起	210-245 m ² 独栋别墅; 2000万元/套起	现楼	0756-8986549
	仁恒滨海湾	香洲粤港澳大湾区·珠海唐家湾·深珠合作示范区旁	96-142 m ² 三至四房	96-142 m ² 三至四房; 28000元/m ²	96-142 m ² 三至四房; 28000元/m ²	96-142 m ² 三至四房; 28000元/m ²	在建	4001533768
	高新宝龙城	珠海市唐家高新区科创南围港湾大道北、金峰北路东侧	95-121 m ² 三至四房	95-121 m ² 三至四房; 27000元/m ²	95-121 m ² 三至四房; 27000元/m ²	95-121 m ² 三至四房; 27000元/m ²	预计2023年6月交房	0756-3613999
	北站宝龙城	高新区创新科技海岸北围片区金业南路南,北城东四路西侧	67-82 m ² 二到三房	66-82 m ² 二到三房; 27500元/m ²	66-82 m ² 二到三房; 27500元/m ²	66-82 m ² 二到三房; 27500元/m ²	在建	0756-3630888
	天恒·湾景	广东省珠海市香洲区半岛六路63号	144-188 m ² 四房	144-188 m ² 四房; 40000元/m ²	144-188 m ² 四房; 40000元/m ²	144-188 m ² 四房; 40000元/m ²	在建	0756-3613333
	泰盈·玖悦湾	香洲情侣北前岛环路1188号	79-177m ² 二至四房	79-177m ² 二至四房; 35000元/m ²	79-177m ² 二至四房; 35000元/m ²	79-177m ² 二至四房; 35000元/m ²	现楼	400-176-0760 转 814546
横琴	华发广场·横琴湾	富民路36号	78-97 m ² 二至三房	78-97 m ² 二至三房; 49000-52000元/m ²	78-97 m ² 二至三房; 49000-52000元/m ²	78-97 m ² 二至三房; 49000-52000元/m ²	在建	0756-2889888

区域	在售楼盘	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	联系方式
横琴	K2·荔枝湾	横琴口岸港澳大道南侧	68-108 m ² 三至四房	68-108 m ² 三至四房; 50000 元/m ²	68-108 m ² 三至四房; 50000 元/m ²	68-108 m ² 三至四房; 50000 元/m ²	现楼	400-176-0760 转 811014
	横琴万象世界	珠海市横琴新区横琴大道与开新三道交汇处	40-80 m ² LOFT	40-80 m ² LOFT; 32000 元/m ²	40-80 m ² LOFT; 32000 元/m ²	40-80 m ² LOFT; 32000 元/m ²	在建	0756-6278888
	IFC 琴澳湾1号	横琴横琴国际金融中心	185-245 m ² 两房	185-245 m ² 两房; 68000 元/m ²	185-245 m ² 两房; 68000 元/m ²	185-245 m ² 两房; 68000 元/m ²	在建	400-176-0760 转 633695
	华发琴澳新城四季半岛	珠海市南湾南路2929号	73-119 m ² 二至三房	73-119 m ² 二至三房; 30000 元/m ²	73-119 m ² 二至三房; 30000 元/m ²	73-119 m ² 二至三房; 30000 元/m ²	在建	400-176-0760 转 633263
	都会四季	横琴横琴一体化片区·都会四季营销中心(紧邻珠海城市新中心展览馆)	79-99 m ² 三至四房	79-99 m ² 三至四房;36000 元/m ²	79-99 m ² 三至四房;36000 元/m ²	79-99 m ² 三至四房;36000 元/m ²	在建	400-176-0760 转 619119
	中冶逸璟公馆	珠海市横琴新区环岛北路	98-171 m ² 平层/复式	98-171 m ² 平层/复式; 70000 元/m ²	98-171 m ² 平层/复式; 70000 元/m ²	98-171 m ² 平层/复式; 70000 元/m ²	现楼	0756-8686886
	珠海恒大林溪郡	横琴一体化自贸区香洲区南琴路主干道西侧(新妇幼保健院对面)	72-120 m ² 二至四房	72-120 m ² 二至四房; 21500 元/m ²	72-120 m ² 二至四房; 21500 元/m ²	72-120 m ² 二至四房; 21500 元/m ²	在建	400-176-0760 转 615744

区域	在售楼盘	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	联系方式
横琴	珠江国际金融中心	横琴琴海北路与富琴道交汇处	55-220 m ² 一、三、四房	55-220 m ² 一、三、四房; 37000 元/m ²	55-220 m ² 一、三、四房; 37000 元/m ²	55-220 m ² 一、三、四房; 37000 元/m ²	现楼	400-176-0760 转 641305
金湾	旭日海岸	金湾西湖城区金瀚路 668 号	32-121 m ² 一-四房	32-121 m ² 一-四房; 23000 元/m ²	32-121 m ² 一-四房; 23000 元/m ²	32-121 m ² 一-四房; 23000 元/m ²	现楼	400-176-0760 转 711946
	崇峰壹号院	金湾区西湖片区金河东路北侧、金鑫路东侧	178-188 m ² 平层三到四房、315-345 m ² 复式三到五房	178-188 m ² 平层三到四房、315-345 m ² 复式三到五房; 39000 元/m ²	178-188 m ² 平层三到四房、315-345 m ² 复式三到五房; 39000 元/m ²	178-188 m ² 平层三到四房、315-345 m ² 复式三到五房; 39000 元/m ²	现楼	0756-3689888
	东方润园(时代润园)	金湾区红旗镇虹晖一路 39 号(中心广场东侧)	102-114 m ² 三至四房	102-114 m ² 三至四房; 20000 元/m ²	102-114 m ² 三至四房; 20000 元/m ²	102-114 m ² 三至四房; 20000 元/m ²	现楼	0756-7226666
	碧桂园·华发海湾壹号	珠海市金湾区三灶镇丹阳四路	88-125 m ² 三至四房	88-125 m ² 三至四房; 22000 元/m ²	88-125 m ² 三至四房; 22000 元/m ²	88-125 m ² 三至四房; 22000 元/m ²	现楼	0756-7777788
	天茂领航湾	珠海市金湾区金河东路南侧、金泓路西侧	73-119 m ² 二至四房	71-119 m ² 二至四房; 29000 元/m ²	71-119 m ² 二至四房; 28000 元/m ²	71-119 m ² 二至四房; 28000 元/m ²	在建	0756-7186666

区域	在售楼盘	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	联系方式
金湾	融创云水观棠	珠海市金湾区顺达路东侧、金水路南侧	80-129 m ² 三至四房	80-129 m ² 三至四房; 24000 元/m ²	80-129 m ² 三至四房; 24000 元/m ²	80-129 m ² 三至四房; 24000 元/m ²	现楼	0756-8996 999
	九洲保利天和	珠海金湾航空新城核心	81-173 一-六房	81-173 一-六房; 26000 元/m ²	81-173 一-六房; 26000 元/m ²	81-173 一-六房; 26000 元/m ²	现楼	0756-7680 888
	佳兆业·金域都荟	金湾西·金洲小学旁	53-90 m ² 一-三房	53-90 m ² 一-三房; 10900 元/m ²	53-90 m ² 一-三房; 10900 元/m ²	53-90 m ² 一-三房; 10900 元/m ²	现楼	0756-8672 222
	畔山御海	珠海金湾三灶安基路南侧	50-173 m ² 一-四房	50-173 m ² 一-四房; 17500 元/m ²	50-173 m ² 一-四房; 17500 元/m ²	50-173 m ² 一-四房; 17500 元/m ²	现楼	0756-7681 111
	金湾宝龙城	珠海·航空新城·科工路	93-126 m ² 三到四房	93-126 m ² 三到四房; 22500 元/m ²	91-126 m ² 三到四房; 22500 元/m ²	93-126 m ² 三到四房; 22500 元/m ²	现楼	0756-7616 888
	万科海上城市	金湾三灶丹凤四路	67-108 m ² 二至四房	67-108 m ² 二至四房; 26000 元/m ²	67-108 m ² 二至四房; 26000 元/m ²	67-108 m ² 二至四房; 26000 元/m ²	在建	0756-2705 666
	德泰华庭	金湾金湾航空新城·依云路188号(交金城路)	77-123 m ² 二至四房	77-123 m ² 二至四房; 23000 元/m ²	77-123 m ² 二至四房; 23000 元/m ²	77-123 m ² 二至四房; 23000 元/m ²	现楼	400-176-0 760 转 716278

区域	在售楼盘	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	联系方式
金湾	华发天茂国际半岛	金湾航空新城华发商都南侧·中心河湿地公园旁	89-126 m ² 二至三房	89-126 m ² 二至三房; 27000 元/m ²	89-126 m ² 二至三房; 27000 元/m ²	89-126 m ² 二至三房; 27000 元/m ²	现楼	0756-7188 888
	中铁·金海澜廷	金湾金海岸大道南	75-99 m ² 二到三房	75-99 m ² 二到三房; 16000 元/m ²	75-99 m ² 二到三房; 16000 元/m ²	75-99 m ² 二到三房; 16000 元/m ²	现楼	400-176-0 760 转 722381
	粤海·拾桂府	金湾金辉路西侧, 金河东路北侧	88-128 m ² 三到四房	88-128 m ² 三到四房; 23500 元/m ²	88-128 m ² 三到四房; 23500 元/m ²	88-128 m ² 三到四房; 23500 元/m ²	现楼	0756-8880 808
	海伦堡玖悦珑湾	珠海市金湾区珠海大道旁	69-109 m ² 一、三、四房	69-109 m ² 一、三、四房; 18000 元/m ²	69-109 m ² 一、三、四房; 17500 元/m ²	69-109 m ² 一、三、四房; 18000 元/m ²	在建	0756-3978 888
	华发碧桂园滨海半岛	金湾航空新城核心区	92-138m ² 三至四房	92-138m ² 三至四房; 27000 元/m ²	92-138m ² 三至四房; 27000 元/m ²	92-138m ² 三至四房; 27000 元/m ²	在建	400-176-0 760 转 620959
	海玥湾	金湾航空新城	140-143m ² 四房	140-143m ² 四房; 25800 元/m ²	140-143m ² 四房; 25800 元/m ²	140-143m ² 四房; 25800 元/m ²	现楼	400-176-0 760 转 632506

区域	在售楼盘	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	联系方式
金湾	中国铁建国际城	金湾金飞路286号	72-129m ² 二、四房	72-129m ² 二、四房; 25000元/m ²	72-129m ² 二、四房; 25000元/m ²	72-129m ² 二、四房; 25000元/m ²	现楼	400-176-0760 转 722978
	中珠领域	金湾顺达路	69-112 m ² 二至四房	69-112 m ² 二至四房; 14500元/m ²	69-112 m ² 二至四房; 14500元/m ²	69-112 m ² 二至四房; 14500元/m ²	在建	400-176-0760 转 625414
	天樾峰公馆	金湾横琴西.金海桥头南.三灶镇中心	85-100 m ² 三房	85-100 m ² 三房; 12900元/m ²	85-100 m ² 三房; 12900元/m ²	85-100 m ² 三房; 12900元/m ²	现楼	400-176-0760 转 733543
	天庆晋海岸	金湾珠海三灶的中心位置	74-149 m ² 二至四房	74-149 m ² 二至四房; 16500元/m ²	74-149 m ² 二至四房; 16500元/m ²	74-149 m ² 二至四房; 16500元/m ²	现楼	400-176-0760 转 625485
	卓越旭辉·江屿海	金湾金泓路与金河东路交汇处	89-112 m ² 三至四房	89-112 m ² 三至四房; 27500元/m ²	89-112 m ² 三至四房; 27500元/m ²	89-112 m ² 三至四房; 27500元/m ²	现楼	0756-8537888
斗门	华发峰尚	斗门白蕉路(省道S272)东侧	86-131 m ² 二到三房	86-131 m ² 二到三房; 13000元/m ²	86-131 m ² 二到三房; 13000元/m ²	86-131 m ² 二到三房; 13000元/m ²	现楼	400-176-0760 转 828846
	五洲家园	珠海斗门湖心路1088号	90-119 m ² 三至四房; 411别墅	90-119 m ² 三至四房; 411别墅; 23500元/m ²	90-119 m ² 三至四房; 411别墅; 23500元/m ²	90-119 m ² 三至四房; 411别墅; 23500元/m ²	现楼	0756-2833333

区域	在售楼盘	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	联系方式
斗门	建发玺园	斗门西部中心城湖心路与湖中路交界处	89-120 m ² 三至四房	89-120 m ² 三至四房; 20000 元/m ²	89-120 m ² 三至四房; 20000 元/m ²	89-120 m ² 三至四房; 20000 元/m ²	现楼	400-176-0760 转 819631
	湖心金茂悦	斗门区锦湖路西侧, 腾逸路南侧	78-125 m ² 三至四房	78-125 m ² 三至四房; 17500 元/m ²	78-125 m ² 三至四房; 17500 元/m ²	78-125 m ² 三至四房; 17500 元/m ²	2023 年二期 5 栋交房	0756-2669 888
	融创云水观璟花园	斗门粤港澳大湾区·珠海西部·井岸新城	89-129 m ² 三至四房	89-129 m ² 三至四房; 13500/m ²	89-129 m ² 三至四房; 13500/m ²	89-129 m ² 三至四房; 13500/m ²	在建	400-176-0760 转 717310
	招商华发湖心明荟	珠海市湖心新城腾逸路与星湖路交界	75-87 m ² 二房	75-87 m ² 二房; 17000 元/m ²	75-87 m ² 二房; 17000 元/m ²	75-87 m ² 二房; 17000 元/m ²	在建	0756-8986 439
	华发依山郡	斗门区黄杨小道与黄杨大道交叉口西南角	85-110 m ² 二至四房	85-110 m ² 二至四房; 11600 元/m ²	85-110 m ² 二至四房; 11600 元/m ²	85-110 m ² 二至四房; 11600 元/m ²	现楼	0756-8986 439
	方直西岸	斗门白蕉新城榕华四路新妇幼保健医院旁	85-110 m ² 两至三房	85-110 m ² 两至三房; 10500 元/m ²	85-110 m ² 两至三房; 10500 元/m ²	85-110 m ² 两至三房; 10500 元/m ²	在建	400-176-0760 转 628188
	建发悦玺	西部中心城 a 片湖心路以西, 腾逸路北侧	88-97 m ² 三房	88-97 m ² 三房; 21000 元/m ²	88-97 m ² 三房; 21000 元/m ²	88-97 m ² 三房; 21000 元/m ²	现楼	0756-5598 888
	世荣作品壹号	珠峰大道 1399 号	119-176 m ² 三至四房	119-176 m ² 三至四房; 15800 元/m ²	119-176 m ² 三至四房; 15800 元/m ²	119-176 m ² 三至四房; 15800 元/m ²	现楼	400-176-0760 转 647409

区域	在售楼盘	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	联系方式
斗门	诚丰荔园	珠海市斗门区珠峰大道华山工业园西北侧约110米	70-102 m ² 二至四房	70-102 m ² 二至四房; 10200 元/m ²	70-102 m ² 二至四房; 10200 元/m ²	70-102 m ² 二至四房; 10200 元/m ²	现楼	0756-2833888
	五洲富山园	海市斗门区富山十路266号	61-91 m ² 二至四房	61-91 m ² 二至四房; 8800 元/m ²	61-91 m ² 二至四房; 8800 元/m ²	61-91 m ² 二至四房; 8800 元/m ²	在建	0756-8881359
	奥园金坭湾	斗门区井岸镇坭湾村(东风北公交车站)	85-113 m ² 三至四房	85-113 m ² 三至四房; 11500 元/m ²	85-113 m ² 三至四房; 11500 元/m ²	85-113 m ² 三至四房; 11500 元/m ²	现楼	0756-5888111
	鸿基岸芷汀兰	珠海市斗门区白蕉路2588号	74-95 m ² 二至三房	74-95 m ² 二至三房; 14000 元/m ²	74-95 m ² 二至三房; 14000 元/m ²	74-95 m ² 二至三房; 14000 元/m ²	2023年10月交房	0756-5206688
	时代天韵	斗门区白蕉镇桥湖南路与同兴路交汇	71-121 m ² 三至四房	71-121 m ² 三至四房; 14000 元/m ²	71-121 m ² 三至四房; 14000 元/m ²	71-121 m ² 三至四房; 14000 元/m ²	在建	0756-7777373
	华发又一城	珠海市斗门井岸镇珠峰大道288号	66-170 m ² 三到四房	66-170 m ² 三到四房; 14500 元/m ²	66-170 m ² 三到四房; 14500 元/m ²	66-170 m ² 三到四房; 14500 元/m ²	现楼	0756-5888888
	恒裕江山汇花园	珠海市斗门区湖心路	85-126 m ² 三至四房	85-126 m ² 三至四房; 20000 元/m ²	85-126 m ² 三至四房; 20000 元/m ²	85-126 m ² 三至四房; 20000 元/m ²	现楼	0756-6981111

区域	在售楼盘	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	联系方式
斗门	家和城	珠海市斗门区湖心路口1098号	88-142 m ² 三至四房	88-142 m ² 三至四房; 21000 元/m ²	88-142 m ² 三至四房; 21000 元/m ²	88-142 m ² 三至四房; 21000 元/m ²	现楼	0756-2613808
	保利茉莉花园	珠海·斗门·黄杨河畔	98-125 m ² 三至四房	98-125 m ² 三至四房; 11000 元/m ²	98-125 m ² 三至四房; 11000 元/m ²	98-125 m ² 三至四房; 11000 元/m ²	现楼	0756-5884888
	奥园丽景花园	珠海市斗门区井岸镇河坊路	83-114 m ² 三至四房	83-114 m ² 三至四房; 17000 元/m ²	83-114 m ² 三至四房; 17000 元/m ²	83-114 m ² 三至四房; 17000 元/m ²	现楼	0756-5122888
	时代都荟大境	珠海市斗门区湖心路以西、幸福河北	43-308 m ² 一至六房	43-308 m ² 一至六房 毛坯 16500 元/m ² , 精装 18500 元/m ²	43-308 m ² 一至六房 毛坯 16500 元/m ² , 精装 18500 元/m ²	43-308 m ² 一至六房 毛坯 16500 元/m ² , 精装 18500 元/m ²	现楼	0756-7777337
	复地星愉湾	珠海市斗门区湖心路1301号	91-143 m ² 三至四房	91-143 m ² 三至四房; 21500 元/m ²	91-143 m ² 三至四房; 21500 元/m ²	91-143 m ² 三至四房; 21500 元/m ²	在建	0756-5205200
	招商华发湖心明悦	珠海市斗门区平华大道南侧、星湖路西侧项目	81-104 m ² 三至四房	81-104 m ² 三至四房; 19000 元/m ²	81-104 m ² 三至四房; 19000 元/m ²	81-104 m ² 三至四房; 19000 元/m ²	在建	0756-8986439
	中铁未来都市花园	斗门秀湖路832号	75-127 m ² 三至四房	75-127 m ² 三至四房; 19500 元/m ²	75-127 m ² 三至四房; 19500 元/m ²	75-127 m ² 三至四房; 19500 元/m ²	在建	400-176-0760 转 622571

区域	在售楼盘	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	联系方式
斗 门	星河湖山春晓花园	斗门盛兴二路北侧，乾西路东侧	79-117 m ² 三至四房	79-117 m ² 三至四房；9800元/m ²	79-117 m ² 三至四房；9800元/m ²	79-117 m ² 三至四房；9800元/m ²	在建	4001891460
	格力双子星	珠海市斗门区白蕉大道2366号	65-100 m ² 二到三房	65-100 m ² 二至三房；14000元/m ²	65-100 m ² 二至三房；14000元/m ²	65-100 m ² 二至三房；14000元/m ²	现楼	0756-3360333

资料来源：珠海在售楼盘价格动态表 2023 年 1、2、3 月数据根据网易资料、搜房网资料整理所得。

说明：

- 1、 以上报告为我公司内部资料，相关数据及分析结论仅供参考。
- 2、 报告部分资料来源于珠海市自然资源局、统计局、住房与城乡建设局、公共资源交易中心、不动产登记中心、珠海特区报、南方都市报、珠江晚报、珠海新闻网、房地产之窗等相关部门、报刊物以及网站。
- 3、 报告主要参与人员有：刘敏军、廖 旻、马忠杰、王 泽、唐春林、张丽燕、余秋凤、李凤梅、谢锦昌、陈秋红、陶晓妍、谭洁珍、程洁容等。

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