

上半年珠海楼市逐步恢复，量价回升，有业内人士对下半年楼市进行预测——

珠海楼市热度有望惯性延续



文/图 艾琳

日前，珠海中原地产发布的楼市半年报显示，2019年上半年，全市土地市场成交量不及去年同期，全年土地新增供应规模达378.72万平方米，同比减少6.37%，环比下挫36.78%；成交建筑面积253.31万平方米，环比减少60.24%，同比减少10.62%。2019年上半年，珠海楼市逐步反弹，呈量价回升之态，据中原地产监控全市130个项目数据统计，上半年全市住宅成交约15755套，同比增长65.7%，与去年下半年相比增长61.94%；全市均价每平方米21796.59元，环比上升8.21%，同比上升6.44%。

2019年上半年，为吸引和促进人才在珠海就业置业及支持粤港澳大湾区的发展需求，适当降低了各类人才、港澳居民的购房置业门槛。业内人士预测，随着政策环境持续向好，加之粤港澳大湾区的利好效益扩散，下半年珠海楼市热度有望惯性延续。

1. 成交楼面价上行 环比上升80.76%

上半年，珠海在土地市场方面也是交了一份不错的成绩单：商住用地成交规模达110.78万平方米，同比增长53.28%。主要集中在市区和航空新城、新香洲等均推出优质的地块，拉动全市总体成交楼面价上升，但溢价处于合理的区间。

上半年土地市场供应收紧，据统计，上半年珠海公开出让土地33宗，供应占地面积达237.48万平方米，环比减少36.78%；全市成交27宗地，环比减少60.24%。

其中商住用地占比较大，因此土地成交总金额大幅增加，共129.02亿元，同比增长53.28%。主要集中在市区和航空新城，商住用地成交楼面价每平方米10700.6元，环比上升80.76%。

6月土地供应出现井喷，全市供应量达151.45万平方米，成为上半年推货高峰，但大部分用地集中在7月成交。成交主力军在金湾，以工业用地和商住用地为主，占比分别为49.6%和43.73%。

2. 网签量明显反弹 住宅占比超七成

在商品房市场方面，2019年上半年商品房市场明显有好转，网签量反弹。据统计，珠海全市商品房网签总量达29367套，环比增长49.27%，其中住宅网签占据主力，网签20913套，占比71.21%。

在已统计的130个项目中，共成交住宅15755套，同比增长65.7%，与去年下半年相比增长61.94%；其中斗门区成交量占比最大，占整体的43.85%，西区仍为成交主力区域，其成交量占整体65.39%。

从各区域房价同比走势看，金湾市场随着航空新城规划及配套设施的逐步兑现，片区房价呈逐步上升的趋势，同比增长13.61%。而新香洲、老香洲、吉大、前山等片区受成交结构影响，区域房价同比增幅

较为明显，其他区域价格同比均有所回落，其中南湾降幅最大，同比下降14.98%，其次是斗门同比下降6.19%。



楼面价7932元/m²
总价6.06亿元

顶级豪宅深圳湾壹号的开发商——深圳鹏瑞地产开发有限公司，半年之内，二度落子航空新城，而且两地紧密相邻。

日前，鹏瑞以总价6.06亿元，折合楼面地价每平方米7932元(不计配建成本)+配建3965.3平方米的人才住房和保障房，再次拿下航空新城一宗商住旅地块。



高标准规划的航空新城区域楼市被不少业内人士看好

鹏瑞二度落子航空新城

该地块位于金湾区金河东路南侧、省道S272西侧，靠近大海，紧邻景观河、金湾情侣路，是业内普遍认为位置好、兼具河景与海景的楼盘。该地块容积率总建筑面积≤76395.49平方米，需配建3965.3平方米的人才住房和公共租赁住房。另外，需配建约3.2万平方米的旅馆项目，引入相关部门认定的五星级酒店。

值得关注的是，该地块与今年航空新城已成交的两宗地相邻。隔壁是鹏瑞另一地块，马路对面是龙光地块。今年1月30日，航空新城首宗13万平米土地被龙光拿下，楼面地价每平方米11601元，溢价率达25.5%。今年3月29日，鹏瑞拿下航空新城2.4万平米地块，楼面地价每平方米17375元，加配建4949.6平方米人才保障房，溢价率达49%。

据悉，目前旁边的鹏瑞地块和龙光地块，均已动工迹象。

那么，周边在售楼盘情况如何？据不完全统计，周边在售项目有中航花园、崇峰壹号院、碧桂园华发滨海天际等。据了解，目前片区四大中心进展迅猛，金湾华发商都预计明年验收并正式开业。另外，部分配套已兑现，占地面积10万平米的金山公园已开放，航空新城小学和航空新城幼儿园已建成并投入使用。

业内人士认为，随着航空新城配套进

一步完善，价值进一步体现，该区域的楼市将备受市场关注，这不仅体现在房价上，也体现在成交量上。金湾的核心区也将成为西部中心城区的核心区，建设标准、发展水准也会比东部城区更高。它将承担商务商贸、居住文化及综合服务功能。城市西拓的背景下，金湾的大型基础设施也逐步投入建设，诸如洪鹤大桥、金海大桥均已开工。

珠海左岸控股有限公司董事长李炳亮表示，他个人非常看好金湾航空新城。“消费者购买房子居住，一是希望周边有完善的配套，二是自己更换居住环境时能有一个合适的卖家接手。航空新城的配套设施已基本齐全，同时有着光明的规划前景，正成为珠海最亮的价值洼地。”李炳亮说。

珠海市房地产职业经理人俱乐部主席唐铁军指出，桥通、路通后，航空新城的产业引进自然更为顺畅，从而引进大量的人才，使得片区成为高素质人才的聚集区。未来，金湾必然会进入这样一种良性循环的状态。与此同时，金海大桥通车后，从横琴到金湾只需要15分钟的车程。而横琴上个月已出台政策，不再新批住宅用地。正因如此，金湾必将成为横琴的后花园，满足大量在横琴工作的高素质人才安居乐业的需求。

保十琴两大宅地被“大横琴”拿下

日前，珠海大横琴人才有限公司以楼面价每平方米5810元，拿下横琴新区一宗二类住宅用地。另外，珠海大横琴城市新中心发展有限公司以楼面价每平方米2720元，拿下保税区一宗商住用地。两宗地块，均为底价成交。

3. 市区活跃度增强 3月成交量最大

2019年上半年珠海市区楼市量升价跌，市场活跃度明显增强，住宅成交4475套，同比增长67.1%，环比增长81.98%。3月份起市区成交表现开始抢眼，创下上半年成交的峰值。区域均价每平方米31504.68元，环比窄幅下滑0.33%。

量升价稳是横琴上半年市场的状态，成交大幅反弹，住宅成交987套，同比大幅增长46.41%，经过1-2月春节假期的低迷，3月后增幅明显，6月成交210套，同比增长244.26%，环比增长18.64%。区域均价每平方米45320.69元，环比、同比稍有下降。

唐家上半年成交强势走高，整体量升价跌，住宅成交1611套，环比大幅增长76.45%，3月后的热度持续上行。区域均价每平方米27746.73元，价格走势呈波动下

行态势。

作为住宅成交的大户，斗门楼市表现量升价稳，住宅成交6908套，同比增长99.88%，环比增长27.1%，区域均价每平方米13500.68元，环比下降3.49%，同比下降13.27%。

2019年上半年金湾住宅成交3394套，环比增长113.46%，楼市呈现量价齐升。除了2月份，其余月份基本保持月均610套的去化速度，仅次于斗门。房价稳定趋升，上半年区域均价每平方米17998.42元，环比去年下半年上升6.56%。

随着上半年住宅市场的回暖，开发商乘势加快推货速度，推货量回归至2016年水平。商品住宅的供应量明显上扬，斗门作为刚需大户，供应量排名第一，占比32.85%，其次是市区、金湾、横琴。

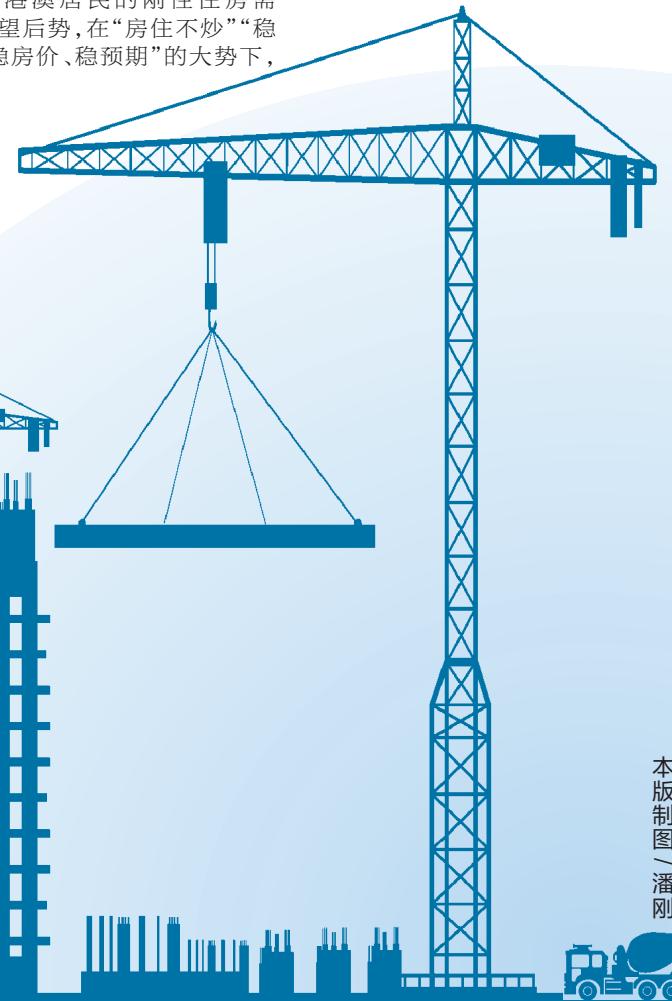
4. 成交量仍有上升空间 楼市持续向好发展

根据珠海中原地产分析，2019年上半年，珠海楼市政策一方面调控持续，抑制投机炒房；另一方面为吸引和促进人才在珠海就业置业以及配合粤港澳大湾区的发展需求，出台了相关政策，为海归人员、高层次人才、技能型人才提供不同类型的住房服务，更好地满足所有在珠海投资创业人士包括港澳居民的刚性住房需求。

展望后势，在“房住不炒”“稳低价、稳房价、稳预期”的大势下，

预测下半年珠海楼市政策总体维持稳定状态，楼市趋向规范化及市场化。

在新房市场方面，2019年上半年随着政策环境相对好，加之粤港澳大湾区的利好效益持续扩散，客户入市信心提振，市场逐步恢复，供需回升，预测下半年珠海楼市热度有望惯性延续。



本版制图/潘刚

用于建设人才及公共租赁住房

于300平方米的物业管理用房，须配建用地面积不少于3000平方米的社区体育公园。

据了解，该宗地用于建设人才及公共租赁住房，应建成保障性住房示范小区。限制销售及租赁比例为100%，由宗地竞得人自持，不得销售。而房屋租金水平应不高于市场同类房源租金水平，租赁对象仅限于横琴新区范围内企业员工。

该地块位于横琴新区桃源一道东侧、长隆大道南侧、深井村西侧，与长隆海洋王国，以及即将通车的珠机城轨一期的终点站——长隆站，仅隔着一条长隆隧道。

保税区商住用地

竣工验收后三年内只租不售

珠海大横琴城市新中心发展有限公司拿下的保税区商住用地，位于保税区北侧生活区连屏路北侧、民生路东侧。

该地块建筑限高≤80米，计容积率总建筑面积≤80344.11平方米。该宗地在土地交付之日起12个月内，办理完成施工许可证并开工；在土地交付之日起48个月内竣工。

地块配建要求，竞得人须配建社区公共服务设施，包括社区卫生服务中心、家庭综合服务中心、邻里管理服务中心、社区市民艺术中心、社区用房、社区农贸(肉菜)市场、养老服务设施(建筑面积不少于20平方米/100户)，共计建筑面积不少于5200平方米。

另外，须配建建筑面积不少

业内人士表示，珠海保税区，凭着自身拥有无可替代的“保税+”特性，政策红利不断；加之粤港澳大湾区、大桥经济区、横琴一体化区域发展，珠海城市新中心核心区、横琴扩容器首选板块等发展红利强强叠加。近年来，一大批嗅觉敏锐的开发商争先抢驻于此。

据悉，目前保税区内已聚集龙光、碧桂园、奥园、华发、中海等多家品牌房企。不过目前保税区在售的产品，多为商业办公性质，住宅稀缺，而这一次成交地块将配有35108.87平方米的人才住房，将减轻该片区的住宅供应压力。

(艾琳)

价格挑战传统家装

互联网家装品牌橙家落户珠海



商。”

据介绍，此次橙家C系列产品在珠海的全新亮相，也标志着橙家产品升级4.0时代的到来。在现场，可以看到橙家全新产品定义为环保美学，标准价格为899元每平方米。“这个价格和产品确实让我惊艳，可见很多精装修房子动辄称两三千元的装修标准水分有多大。”珠海市民吴先生说，“而且可以选择的范围非常多，如果看上了更好的产品加价就行了，省心省事，万一有问题找一家就可以了，还是非常方便的优势。”

传统家装一般合作的厂商都是当地的经销商，他们进行采买的方式是由厂家到经销商再到卖场，实际上消费者选购一个产品从厂家出来之后经过了层层分利，厂家、经销商、卖场……而我们直接从厂家拿产品就没有这么多环节，而且我们合作的这些厂商很多都是碧桂园的优质供应商。

(文/图 何叶舟)

珠海高栏区禁毒工作动态

为康复人员义诊

近日，南水镇禁毒办在高栏戒毒服务中心为社区戒毒康复人员免费开展义诊体检活动。

举办禁毒主题班会

近日，南水镇在南水中学举行了一场以毒品预防宣传教育为主题的班会讲座。

散学典礼上宣传禁毒

近日，南水镇禁毒办在南水中学、李兆南纪念小学、金洲小学的散学典礼上开展禁毒宣传活动。

禁毒教育走进社区暑期班

为使孩子们更好地认识到毒品的危害，南水镇近日依托南水社区举办的暑假班进行禁毒宣传活动。

禁毒宣传讲座进农村

7月12日，南水镇禁毒办在高栏村开展农村禁毒宣传讲座活动，不少群众参与其中。

禁毒宣传走进飞沙村

7月12日，南水镇禁毒办联合飞沙村委会组织村民开展“巾帼向党”暨禁毒宣传活动。

(马博文 刘荣飞)