

配套逐渐完善 交通日益发达

文/图 艾琳

珠海高新区楼市价值开始兑现



▲万科第五园开盘首日便售罄

人流增长 投资洼地迎成长新时期

数年以前，要说到珠海高新区买房，大部分人想到的都是投资；而因为价格远低于市区，也成为不少刚需购房年轻人的选择。但是，由于缺乏完善的配套，高新区的新盘售出后入住率一直不高。经过近几年发展，珠海高新区不断展现出新的机遇，投资洼地迎来了全新的人口沉淀期，逐渐成熟起来。

红馆国际总经理施华彬表示，整个北围片区的发展经过了三个阶段：“第一个阶段就是雅居乐2017年9月份拍地的时候，紧接着就是雅居乐开盘，然后龙湖开盘。他们那个时候就享有区域的定价权，毛坯房均价在2.4万元左右，但是不太好卖。第二个阶段就是万科翡翠中央，卖的是精装修，也是2.4万—2.5万的价格，慢慢地就卖起来了。第三个阶段就是现在到了万科第五园开盘的这个时间点，均价

2.5万元左右，卖爆了，据说很快又要加推了，加推的价格拉到了每平方米2.6万到2.8万元。再往后可能就是华润、宝龙城……”施华彬说，“所以，大家就会看到，到底谁在买？”

“半年以前，我们都认为北围片区成长速度不会那么快，但是现在我们再重新看这个片区的时候，就会发现不一样了。主要是有几个触动点：首先，5月份深珠通道已经正式启动招标工作了，预计2035年可以实现通车；其次，深中通道预计2024年可以通车，届时也会有珠海连接线，还会连接金琴快线、兴业快线，届时将会与珠海主城区打通。”施华彬说。

在珠海高新区港湾一号的展厅里有一个人流热力图，监测着每天进出高新区的人流数据。施华彬告诉记者，根据这个热力图的监测数据，高新区

每天进出的人流超两万人次。而近期万科第五园开盘火爆的情况，也让很多人对北围片区有了信心。

据媒体报道，珠海将兴建一批交通基础设施，包括“三桥”“三隧道”“三出口”。洪鹤、香海、金海三条大桥，要一年通一条。南北向的板樟山新增隧道近期即可通车。年底前要启动建设东西主干道双向六车道的珠海隧道，与此同时，连接澳门的隧道也在规划中。珠海与广州、中山正合力加快推进广佛地铁18号线延伸至珠海。与江门连接的黄茅海大桥已启动建设。与深圳连接的伶仃洋通道正在开展前期工作，2020年4月27日，深圳市前海管理局发布了《深珠（伶仃洋）通道前海衔接规划研究招标公告》。

交通的全面打通，让珠海高新区片区迎来了全新的发展机遇。

“最近每天上下班都觉得车行缓慢，高新区现在住了这么多人了吗？”家住珠海高新区的李先生发出了疑问。万科第五园开盘当日10秒抢光，也让更多人开始重新审视高新区以及北围片区的价值。

其实在业内看来，珠海高新区楼市迎来了新的发展时期。“早期配套不足，大部分买高新区的人目的都是投资，也有一些年轻人是刚需，因为比市区便宜很多。经过这些年发展，高新区配套逐步完善，又聚集了很多高新企业，我们认为高新区发展进入一个沉淀期，价值开始兑现。”



珠海高新北围片区已聚集超过十家开发商

人口沉淀 与主城区融合度更高

刚过去的5月，北围片区万科第五园首次开盘，113套住宅产品10秒被抢光，这样的“日光盘”在珠海已经很久没有出现了。有人认为这样的抢房，“秒光”是因为疫情期间积累了不少意向客户，所以一开盘才出现了抢房的情况，113套房源收到超过400个认筹。根据万科第五园的前期认筹数据来看，其中有20%的客户来自深圳，有业内人士认为，这与万科在深圳基础深厚、推广更方便等因素分不开，但同时也表明了一种趋势，“我们在珠海市场、横琴市场做了这么多年，深圳客户一直都没有超过10%，如今北围深圳客户提升这么快，说明市场有信心。”

这一次万科第五园开盘中，更值得关注的是本地客户的认筹比例达到60%。据了解，相距不远的万科红树东岸楼盘的珠海本地客户也占到50%。业内人士认为，本地客户的青睐说明高新区已经从早期的投资逐渐转向了自住，配套的逐步完善让片区人口慢慢沉淀了下来，也开启了高新区楼市新的发展。

施华彬表示，高新区本身的产业沉淀也非常棒，人才资源指数也

会比西区高很多，就意味着他们的收入会更高。“很多高新企业的员工之前没有在片区里买房，是因为片区没有房，没有太多选择，现在选择多了，自然很多人也愿意就近居住。大家慢慢开始在这里沉淀下来，随之片区也越来越成熟。随着交通的便利，片区与主城区的融合度也越来越高。”施华彬拿起了笔在纸上画起了地图，“隔一条凤凰山隧道就是主城区，兴业快线通车后，高新区过来就是新香洲，而情侣路也把唐家和市区连接到一起，打成了一片，片区协同发展，越来越好是可以预见的。”施华彬说。



为，北围在未来五年时间还有很高的溢价率，而且慢慢会有越来越多的本地人往这边来。兴业路和金琴快线开通将会大大缩短高新区到市区的距离，站在投资客的角度上看，就是看未来。”该业内人士说，“其实北围片区可以对比南湾片区，因为在早期，很多人觉得过了一条前山河就很远，但是南湾现在已经是珠海新中心，一个地方的发展都需要时间去慢慢沉淀。投资的话，我觉得这里潜力是比较大的，还没有真正沉淀完成的时候，最适合投资的。”该业内人士坦言，目前北围片区最缺的就是邻里中心、菜市场这些生活配套。

有业内人士告诉笔者，假以时日，从深圳前海出发，高铁直达珠海北站，用时不过十多分钟，但两地楼价差却是惊人，前海楼价与高新区最大差价可达10万/平方米。随着粤港澳大湾区加速融合，高新区楼市的前景不可限量。

看好发展 未来五年还有溢价空间

2019年，珠海高新北围片区经历了一段低迷时期，售楼处人迹罕至、路边中介拦车拉客、楼盘甚至低于地价在出售……珠海人一度不看好北围片区，认为位置偏远很难发展。三年时间，北围成长起来了。

有业内人士认为，北围片区在未来五到十年之后会比半岛区域还要好，因为半岛只有几家开发商，而北围已经聚集了超过十家开发商。“我们认

为，北围在未来五年时间还有很高的溢价率，而且慢慢会有越来越多的本地人往这边来。兴业路和金琴快线开通将会大大缩短高新区到市区的距离，站在投资客的角度上看，就是看未来。”该业内人士说，“其实北围片区可以对比南湾片区，因为在早期，很多人觉得过了一条前山河就很远，但是南湾现在已经是珠海新中心，一个地方的发展都需要时间去慢慢沉淀。投资的话，我觉得这里潜力是比较大的，还没有真正沉淀完成的时候，最适合投资的。”该业内人士坦言，目前北围片区最缺的就是邻里中心、菜市场这些生活配套。

有业内人士告诉笔者，假以时日，从深圳前海出发，高铁直达珠海北站，用时不过十多分钟，但两地楼价差却是惊人，前海楼价与高新区最大差价可达10万/平方米。随着粤港澳大湾区加速融合，高新区楼市的前景不可限量。

美翻了！珠海西区一批公园揭开面纱



上个月，珠海主城区新增的香山湖公园二期、海天公园、望海亭空中栈道三大游乐好去处，迅速成为了珠海市民假期打卡胜地。西区朋友眼红了吗？不急，笔者近日了解到，在金湾、斗门、高栏也有一批公园揭开神秘面纱。无论在哪里，总有一座美翻了的公园，让你放松身心！

金湾：工业区的后花园

平坦舒适的健身绿道、路边错落有致的绿植、草地上的休闲书吧……这里就是金湾定家湾工业区一期环境提升工程。

2018年，三灶镇启动定家湾工业区一期环境提升工程，对东起机场西路，西至大门口水道，建设总面积约37万平方米的定家湾工业园区一期工程进

行环境改造提升。历时一年，2019年底工程顺利通过验收。如今的定家湾工业区发生了翻天覆地的变化，横向定中路、定湾六路、定湾七路、定湾八路、定湾九路、滨河路等园区主干路车行道铺上了沥青，人行道也进行了铺装改造，道路绿化带全面提升，交通标志标牌设计、景观绿地建设等都让人眼前一亮。该项目还荣获珠海国际设计周暨北京国际设计周珠海站“国家城市设计试点城市珠海优秀项目”景观类优秀项目大奖。

据了解，工业区“一环、三带、三面、多点”的总体景观布局结构是项目改造设计的亮点，同时也是根据工业区所处地理位置“量身定做”。“一环”指的是定湾六路、滨河路、定湾九路、机场西路形成环形绿道空间，成排的银海枣挺立在定湾六路、定湾九路、滨河路的人行道上，整齐而壮观。

“三带”则是指定湾七路、定湾八路、横向定中路三条线形的

景观带。不同的道路种植不同的植被种类，每条道路都有了自己的特色，比如定湾七路景观带选择了沉稳雄伟的秋枫树种；定湾八路景观带则种植凤凰木，热烈浪漫。“多点”则是充分利用路口交叉点，点缀各具特色的时花和绿植小景，让道路放眼望去尽是生机盎然。

最为实在的亮点是“三面”。如果将现在的定家湾工业园区比作一幅画作，那园区北部（中心河公园）、中部（东升河公园）、南部（榄坑河公园）三处滨水绿地就是这幅画作中的点睛之笔。据悉，绿地空间内配备有书吧、公厕、慢跑道、驿站、绿道、生态驳岸栈道、健身广场、儿童游乐场、篮球场、足球场等，为园区增添了活力，工业园区与城市也有联动性。

没想到工业区也有如此美丽的后花园吧！如今的定家湾工业区，大到整体景观，小到配套设施，“颜值”全面升级，工作生活在这里的人们可以随时随地体验生活的美与乐趣。



定家湾东升河公园

斗门：打造特色荷花池

早上河边跑跑步，晚上林荫路遛遛弯，这样的居住环境是不是很赞？住在斗门的市民很快就能体验了。笔者了解到，斗门将在白蕉禾益围片区，建设两处公园，其中禾益城市公园近日已免费开放，另一处禾益湿地公园有望今年年底建成。

近年来，斗门白蕉片区迅速崛起，周边楼盘数量猛增。据不完全统计，禾益围片区常住人口已达到1.7万人左右，尚缺公共休闲绿地配套。新建的禾益城市公园位于虹桥四路时代倾城旁的白蕉工业园北排洪渠南岸，处于排洪渠与虹桥四路人行道之间，建成后禾益围片区居民将享受休闲好去处。

据斗门市市政园林部门介绍，该公园由两个狭长形地块组成，总长约786米，平均宽度约40米，建设面积约31440平方米，项目投资约1400余万元。去年10月开始启动建设，目前已建成并对市民免费开放。园内设有休闲广场、亲水平台、亲水步道、树阵广场、跑道、篮球场、羽毛球场、乒乓球场、健身活动区和

儿童活动区等，集休闲、健身、娱乐于一体的滨水地带已打造完成。

笔者了解到，该公园设计十分别致，多处心形雕塑、月亮形灯饰，清新浪漫。而植物景观则以“红色水岸”为主题，打造了“户外运动、休闲广场、花之境、花之趣、岸边嬉水”五个节点，节点以粉红花为主调，主题树种为：红花紫荆、宫粉紫荆、细叶紫薇以及美丽异木棉。

除城市公园外，让人更期待的是，该片区还会新建一个湿地公园——禾益湿地公园。该项目位于珠海市斗门区白蕉东片区，西临城市主干道S272白蕉东路，南侧为新建的桥湖路，东侧为新建的禾益西路，交通状况优越。项目附近密布时代倾城、华海鹏城国际酒店、华发峰尚等小区和酒店。生活设施配套系统较完善，却缺少成熟的公共休闲绿地空间，新的公园将填补这一空白。据悉该项目建筑面积为36839平方米，投资估算为2400万元，计划今年6月启动建设，预计今年年底建成并于明年初投入使用。

禾益湿地公园将以良好的湿地生态环境和多样化湿地景观资源为基础，结合湿地的科普宣教、湿地功能利用、弘扬湿地文化等主题，打造集旅游休闲健身于一体的生态型主题公园。公园内拟设观莲池、茶吧驿站、公厕、阳光草坪、观景桥、生态岛、水上廊架、空中栈道和滨水步道等。

最特别的要数公园内的特色荷花池。据斗门市市政园林部门介绍，公园将结合斗门水文化特色，取“禾益”里“禾”同“荷”这一寓意，打造特色荷花池，呈现水乡独特的绿化景观。未来，公园内将建设两个荷花池，一个536.96平方米，一个1848.35平方米，将培育10种荷花品种，包括玉蝶、湘韵、卓越、仙女散花、友谊牡丹莲、红台、粉霞、黔灵白荷、玉碗、并蒂莲等，池内还将设冷雾系统，制造仙境气氛。



禾益城市公园免费开放

地生态环境和多样化湿地景观资源为基础，结合湿地的科普宣教、湿地功能利用、弘扬湿地文化等主题，打造集旅游休闲健身于一体的生态型主题公园。公园内拟设观莲池、茶吧驿站、公厕、阳光草坪、观景桥、生态岛、水上廊架、空中栈道和滨水步道等。

最特别的要数公园内的特色荷花池。据斗门市市政园林部门介绍，公园将结合斗门水文化特色，取“禾益”里“禾”同“荷”这一寓意，打造特色荷花池，呈现水乡独特的绿化景观。未来，公园内将建设两个荷花池，一个536.96平方米，一个1848.35平方米，将培育10种荷花品种，包括玉蝶、湘韵、卓越、仙女散花、友谊牡丹莲、红台、粉霞、黔灵白荷、玉碗、并蒂莲等，池内还将设冷雾系统，制造仙境气氛。

日前，高栏港平沙镇首个大型公共儿童游乐场沙美游乐园开园，并在此举行“庆六一·圆梦园”亲子趣味定向越野活动，吸引百余名儿童参与活动。孩子们在家长的带领下，快乐游园，现场欢声笑语不断，孩子们度过了一个难忘的节日。

据了解，沙美游乐园占地面积约1800平方米，位于沙美社区文体公园西侧。正式开放后，免费供市民游玩。由于平沙镇是一个滨海城镇，沙美社区曾经也是一片美丽的沙滩，因此游乐园建设以海洋为主题，大致分为四个区域：海盗船、潜水游乐园、攀岩池、户外拓展等。据悉，游乐设施还有亲子滑梯、平衡转盘、秋千、八方传音、跷跷板、彩虹鼓等。

高栏：首个公共儿童游乐场



高栏多个儿童娱乐设施向市民免费开放