



珠海地
产职业经理
人俱乐部秘
书长杨虎
受访者供图

今年是珠海经济特区建立40周年。40年间，珠海从一个小渔村发展成了一个海滨大都市，成为了人人都向往的休闲度假胜地，也成为了不少企业布局大湾区的重要战略城市……40年间，房地产行业的壮大使珠海经济发展有了强力支撑，情侣路漫长的海岸线也“长”出了丰富的城市天际线。日前，羊城晚报记者专访珠海地产职业经理人俱乐部秘书长杨虎，回顾了珠海房地产行业的发展历程。“这些年珠海的变化真的可以说是日新月异，数代房地产行业人士的贡献功不可没。”杨虎说。

平稳 三旧改造及大盘豪宅崛起

2000年左右，珠海开始了24条旧村的改造，对于不少开发商而言，商机出现了。

“这期间，以丹田集团、五洲房产、森宇房产、燊荣房产等为代表的一些房企纷纷参与旧村改造，在当时那个阶段，由于三旧改造涉及很多政府基础工程如道路、绿化等，银行系统也加大了对房地产行业的支持。国际化的视野、宽松的银根以及政府的介入，使得珠海当时的住宅水平出现了质的提升。”杨虎说。

说到大盘时代，杨虎表示，2003年开发的华发新城项目是必须提起的。“这是一个‘巨无霸’项目，规划建筑面积大约70万平方米。如今十多年过去了，华发新城依然是珠海最高端的社区之一，在市场上的表现也丝毫不逊色。”

也就是在这个时候，珠海也开始真正迈入豪宅时代。据杨虎回忆，这个时期，代表楼盘有两个，一个是骏发山庄，另一个是

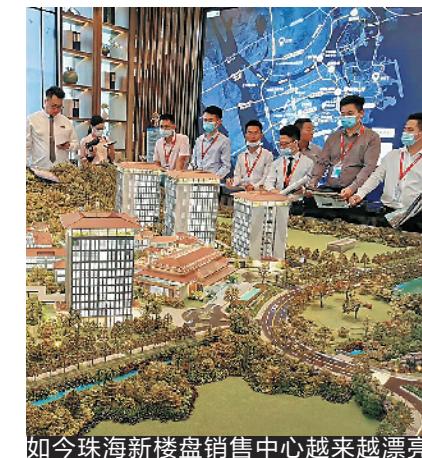
初创 包工头转型做开发商

1998年11月，杨虎来到珠海打拼。“因为女朋友是广东人，为了爱情嘛。”杨虎显得有些不好意思，但是对于这个选择，他从来没有后悔过，在珠海这么多年，也看着珠海的房子越建越多、越建越高。

杨虎对于那个时代的地产“营销”记忆犹新，“上世纪90年代，珠海的房地产市场还是包工头转型做地产开发商的原始阶段。”杨虎说。

杨虎回忆，当年的珠海楼市简单，卖楼也不复杂，甚至连售楼部都没有。“那个年代连售楼部的概念都没有，很多开发商就是租个门面房，楼上办公楼下卖楼，也没有精美楼书折页等物料，随随便便一张A4纸宣传单页，还是单面印刷，就把房子卖掉了。”

扬名海邑。在当时各大楼盘普遍定价“3字头”的背景下，这两个项目的售价都突破了每平方米5000元。虽然这个价格当时在很多珠海人眼里近乎“疯狂”，但不得不说，这也是一个革命性的转变，给珠海的房地产业树立了一个价格标杆。



如今珠海新楼盘销售中心越来越漂亮



随着珠海地产行业的发展，珠海高楼越来越多

上升 大型房企争相进珠海

2006年起，外来品牌房企相继涌入珠海，珠海地产界开始出现了“百花齐放”的局面。

杨虎表示，当时的珠海，严格来说还不能算三线城市，商品房年销售量只有120万至150万平方米，与一线城市相比，几乎可以忽略不计。但在很多房企看来，由于临近澳门，加上城市潜力较大，珠海依然是个不可忽视的市场。

这段时间，以万科、时代、

金地、招商、保利等为代表的多个房企先后进入珠海，这些一线企业的抢滩登陆，除了因其拥有雄厚的资本、强大的操盘能力以外，最重要的贡献，则是为珠海带来了先进的设计概念以及全新的居住理念。让珠海的房地产业一下子进入百花齐放的局面，也将传统的格局打破。自此，珠海的房地产业一下子进入“百家争鸣”的新时代。

直到2008年以后，珠海

开始出现一批超级豪宅，代表楼盘就是单价卖到每平方米3万元以上的华发绿杨山庄和吉大钰海帝景。这些顶级的海景房项目的面世，改变了珠海一向没有高品质豪宅的局面，奠定了当时的珠海豪宅样板。“再加上中信红树湾等一批中高级楼盘出现，让珠海的住宅真正迈入大众级消费、中高级消费以及超级豪宅并存的局面。”杨虎说。

直到2008年以后，珠海

发展 将真正变成港澳后花园

杨虎认为，除了住宅，近几年，珠海商业物业的形态也有明显的变化。

“从原先吉大的免税百货、新香洲旺角百货、老香洲扬名广场和拱北传统商圈，到如今南湾的华发商都、拱北的富华里等商圈入市，对珠海旧有商业格局的冲击非常大。不仅改变了以往商业的单调局

势，部分商业甚至成为珠海的城市名片和新地标。”杨虎说，“2018年至今，随着港珠澳大桥的顺利开通及粤港澳一小小时生活圈的形成，有部分港澳客户选择在内地居住、在港澳工作，珠海对于这部分有居住需求的港澳客户有着极大的吸引力。”

对于珠海房地产市场，杨

虎表示充满信心。“随着横琴口岸通关、珠机城轨延长线顺利建成，以及珠海几条重要大桥的先后建成，还有规划中的深珠通道等珠海周边换线工程的逐步施工，珠海的房地产市场将真正变成港澳后花园、珠三角宜居核心及国内其他城市追逐的理想邦。”杨虎说。

珠海7月土拍成绩单出炉

四宗住宅用地拍卖，金湾占三席

受疫情影响，2020年珠海上半年土拍市场冷淡，直到7月，珠海土拍市场正式恢复了往日的热度。业内人士认为，土拍市场的恢复，也说明了楼市也回归正轨。

金湾仍是土拍“主战场”

根据相关网站的数据，7月珠海共计拍出9个地块，共计揽金57.47亿元，其中住宅用地成交4宗，共计成交金额49.13亿元，分别被万科、卓越、南光置业、珠海正方拿下，其中万科以24.1亿元荣登7月份土拍“大金主”，而金湾仍是土拍主战场，四宗住宅用地拍卖，金湾独占三席。

据了解，无论是土拍，还是市场成交，金湾近年来一直都是珠海大户，而在疫情影响下的金湾市场，依然有一些项目成交火爆，领跑珠海市场。对此，有业内人士指出，金湾目前是珠海地产行业的热土，无论是规划还是配套都比较完善。

有业内人士认为，这些都跟金湾的区位利好分不开。首先，金湾占据港珠澳大桥延长线及洪鹤大桥桥头堡位置，在产业、交通等方面的发展速度让人惊叹；同时，金湾也是珠海产业西进、城市西拓的主要阵地，特别是航空新城板块，被赋予重任。“不仅如此，金湾作为珠海唯一同时拥有机场、港口、铁路、城轨、高速公路等所构建的海陆空立体交通

网络重要区域，未来将成为‘东承香洲老城区、西延高栏港区、北接斗门腹地、南靠航空大产业园区’的主要战略地区。”一位业内人士表示，“可以说，未来的金湾，不仅是横琴的后花园，航空新城、医药谷等作为名片标签，还肩负打造成为西部核心城市及珠海城市副中心双重使命，将致力打造成为集总部经济、高端商务、文化娱乐、科研教育、生态旅游等为一体的宜居新城。”

配套高端让金湾备受青睐

随着交通路网和基础设施的逐渐完善，金湾的“野心”远不止于此，值得一提的是，涵盖商务、艺术、文化、体育等多个领域的“六大中心”建设已基本完成，金湾正在实现华丽蜕变，航空新城的国际化形象也将全面提升。

正是因为配套高端，规划高瞻远瞩，金湾板块才得以如此备受青睐，不仅时代、保利、龙光、龙湖、碧桂园、融创、万科、佳兆业、中国铁建、鹏瑞、中海等品牌开发商云集，而且吸引大量置业人群西移，掀起一轮又一轮金湾置业热潮。

土拍的火热，也说明楼市已经回到了正轨。珠海地产职业经理人俱乐部主席唐铁军说：“配套的投入非常重要，金湾现在情侣路也有了，景观好了，环境改善了，效果自然就好了。”

(文/图 艾琳)



金湾新楼盘受到了不少意向购房者的关注

A 【双喜炊具文化展览馆】

人类自从学会了使用火，就逐渐制作出了第一批炊具，而现代炊具则从17世纪法国人德尼·帕潘从蒸汽机得到启发发明了压力锅开始，有了质的飞跃。19世纪，压力锅进入中国，但中国人自己研制的压力锅则要等到1964年，当时中国炊具行业的领军企业——现在的珠海双喜电器研制出了中国第一口压力锅。

珠海双喜电器股份有限公司源于1956年，是一家集研发、生产、销售厨房炊具及小家电等于一体的集团化上市公司。2000年“挥师南下”来到珠海，2008年，双喜工业园落成，第一亿口压力锅下线，实现了“亿万个家庭，同一个双喜”的梦想。目前，该企业已经发展成为集技术研发、原材料供应、产品生产、产品销售、售后服务、工业旅游于一体的产



双喜炊具文化展览馆

业化基地。在双喜炊具文化展览馆，从人类的第一批炊具到最新的炊具，逐渐展示出历年的转化变迁。而双喜电器研制的第一口压力锅在中国的炊具史上，无疑具有划时代的意义，这不仅只是填补了一项空白，更是让千家万户享受到更可口的美食，也节约了大量能源。

B 【罗西尼钟表文化工业旅游景区】

罗西尼钟表文化旅游景区是集设计研发、生产制造、品牌运营、旅游参观、钟表文化传播于一体，兼具钟表科普教育、藏品观赏、鉴赏互动、体验交流等多特色的工业旅游景区。恢弘大气的罗西尼钟表产业园，占地面积4.8万m²，园区绿化面积达65%。

园区绿荫浓密，草翠花红，鸟鸣蝶飞。美轮美奂的欧式风格建筑群，目不暇接的飞泉凉亭流漫曲径，错落有致的钟表主题西洋雕塑，巧夺天工的古今中外钟表藏品，叹为观止的罗西尼花钟，造就了这个中国钟表行业最具特

色、管理模式最新、收藏钟表门类最全、品牌传播力最强、经营效益最高、国内极具规模与实力的现代化、综合性钟表研发生产基地与钟表文化研究推广旅游景区。

据了解，罗西尼钟表文化旅游线路设计合理，布局新颖。罗西尼钟表博物馆、罗西尼企业文化长廊、手表生产透明工厂展示区、手表装配10万级洁净车间透明工厂展示区、罗西尼品牌手表展示区、珠海特色手表展示区、欧式园林花钟、欧式钟表园游览区及生态步道、钟表历史文化雕塑区、国家级企业技术中心展示区、国家级工业设计中心展示区。

目前，罗西尼钟表文化旅游和罗西尼钟表博物馆已荣获国家AAAA级旅游景区、全国科普教育基地、广东省科普教育基地、广东省青少年科技教育基地荣誉，累计接待海内外游客、行政参观团、钟表专业体验团、商务参观团、中小学生科普教育团队、钟表收藏鉴赏爱好者等超200多万人/次。



罗西尼钟表公司

说走就走！一起来体验 【珠海匠心古镇之旅】

文/图 梅尔

近日，广东省文化和旅游厅、广东省工业和信息化厅举办了“广东省工业旅游精品线路新闻发布会”，正式发布20条广东省工业旅游精品线路。其中，“珠海匠心古镇之旅”榜上有名，获评广东省工业旅游精品线路。

工业旅游是现代文明的重要成果，是旅游融合创新发展的重要内容。广东作为中国近代工业的发源地之一，历史的沉淀留下了数量众多、规模庞大的富有再利用价值和历史文化价值的工业遗产。

根据广东省工业旅游精品线路的推荐，“珠海匠心古镇之旅”涉及了双喜炊具文化展览馆、罗西尼钟表文化工业旅游景区(4A)、汤臣倍健透明工厂(4A)、爱飞客航空科普研学游基地等四个主要工业旅游景点。串联起周边的相关景点，一条“双喜炊具文化展览馆→罗西尼钟表文化工业旅游景区(4A)→唐家古镇→梅溪牌坊→林伟民与中国早期工人运动史迹陈列馆→汤臣倍健透明工厂(4A)→爱飞客航空科普研学游基地”已形成，让我们一起看一看吧！



C 【汤臣倍健透明工厂】

“为主题的创新展馆，配有各种尖端科技，集营养科普、健康体检、游乐分享等一体。”汤臣倍健透明工厂是全球先进、品控严格的膳食营养补充剂生产基地之一，以阳光透明的态度，在行业内开放各界参观。

这是行业内首家打造了全透明生产车间的企业，公众可近距离观看核心生产过程、原料与成品检测环节，零距离感受汤臣倍健透明工厂的优秀品质；也可以通过官网观看视频，了解从原料贮存、生产到检验的各个环节。

“透明工厂”内还包含了汤臣倍健营养探索馆，以“营养探

索”为主题的创新展馆，配有各种尖端科技，集营养科普、健康体检、游乐分享等一体。”汤臣倍健透明工厂是全球先进、品控严格的膳食营养补充剂生产基地之一，以阳光透明的态度，在行业内开放各界参观。

这是行业内首家打造了全透明生产车间的企业，公众可近距离观看核心生产过程、原料与成品检测环节，零距离感受汤臣倍健透明工厂的优秀品质；也可以通过官网观看视频，了解从原料贮存、生产到检验的各个环节。

“透明工厂”内还包含了汤臣倍健营养探索馆，以“营养探

D 【爱飞客航空科普研学游基地】

爱飞客航空科普研学游基地位于珠海金湾机场旁，是全国首个中小学生航空科普基地。

爱飞客航空科普基地为游客提供了多项差异化、简单化、趣味化的活动项目，包括航空文化展厅、飞机生产线、机器人对抗赛、飞行模拟器体验、手抛飞机竞赛场、机场观礼台、飞行员平衡操等18项航空科普



爱飞客航空科普研学游基地