



珠海网红公园香山湖公园越来越美，对片区房价也产生了正面影响
吴琳琳 摄

二手房价比一手新房还贵？珠海一些二手房凭借优质学区以及周边较为完善的配套，挂牌价格已经远超同区域内的一手新房。

购房者 二手房贵过新房 业主甚至不让看房

珠海市民周先生近期打算在珠海新香洲区域购入一套二手房，希望给孩子提供更优质的教育条件。“我们想选择凤凰中、小学学区，这样我上班也会更近一点，可是看了一圈下来，觉得这个区域的房源价格高得离谱。”

据周先生讲述，本来就是华发业主的他首选区域内的华发四季小区，但是该小区房源少价格高，小户型均价直逼5万元，比区域内新盘价格还高。“一套面积90平方米的

朝北的户型，挂牌价格450万元，单价高达每平米49784元，据我们了解，旁边的新楼盘珠光里花园均价才每平方米45000元左右，这太离谱了。”周先生说，“而且我们也在不同的网站上找到了一些小户型房源，但大部分业主并不是诚心卖房，中介沟通之后要么涨价要么直接说不卖了，都只是在试水房价而已。更有甚者，连房都不让看，说接受价格就直接买，这可是好几百万的房子啊，真是闻所未闻。”

现场走访 片区楼房密集 小户型总价低更抢手

为此，记者走访周边中介了解到，该区域内较高档的小区业主卖房态度都比较难沟通，“有些买家看上了就坐地起价，有些要求一次性付全款，有些谈好了价格又突然不卖了……他们反正觉得不愁卖吧，等着继续涨价呢。”房产中介工作人员也显得无奈。

在凤凰中学投入使用前，珠海老牌重点中学文园中学一直是家长们眼中的香饽饽。根据网上二手房信息，其周边的优质学区房五洲花城二期小户型最高挂牌价格也不过每平方米45000元左右。

据了解，凤凰中学片区内学区房源以大户型居多，100平方米以内的稀缺小户型房源极少，所以一旦有小户型业主放盘，很

快就会卖出去，单价也高出大户型不少，但对于购房者而言，总价低似乎更重要，所以便出现了“一房难求”的情况。

业内人士表示，凤凰中学片区之所以房价上涨、一房难求，是由于周边高标准新建了中小学，片区内房源跃升为优质学区房。此外，该区域后面香山湖公园建设的逐步推进，周边居住环境有了明显改善，也对房价产生了正面的影响。

而且除了小学、中学外，珠海一中高中部也在旁边，对家长们来说，该区域的房源确实是一步到位、比较省心的选择。“而且周边行政单位较多，片区内房源入住率高，也直接决定了放到二手市场的房源少，因为稀缺，所以价高不愁卖。”

二手房价贵过一手新房 价格虚高还是供不应求？



二手房小户型单价接近5万元的小区华发四季(图片来源网络)

业内人士 学区和配套资源相对集中 供应量不足是主要原因

据了解，在珠海二手房市场，同一片区内二手房单价超过一手新盘的情况目前似乎只有新香洲华发四季片区。同样炙手可热的文园中学学区房五洲花城三期新盘整体均价约每平方米46000元左右，而五洲花城二期二手房也没有超过这个价格。

那么，二手房价格超越同片区的新房，是否意味着市场正朝着不健康的方向发展呢？

红馆国际总经理施华彬从事地产行业已有多年。她对二手房价超越一手新盘的情况似乎看得更为理性。她认为，价格更多是价值体现的方式之一。“现在二手价格直逼新房甚至超出新房价格，并且成交较为活跃的区域集中在新香洲，其核心支撑是教育学区、居住氛围成熟、区域规划升级、交通路网顺畅综合作用结果，当然还和新房供应

有限甚至是略显不足有关系。”施华彬说，“未来预计对于二手价格的规范体系会逐步建立，在过税价、评估价、成交价之间平衡约束。当然，执行过程也需要完善监督执行体系以及更市场化运作。”

施华彬认为，供求关系决定和影响的价格，综合资源结构性均衡后，房价一定会有一个相对理性的回归。

珠海住建局 正着手准备研究存量房交易监管办法

据悉，此前深圳市司法局就《深圳房地产市场监管办法(修订征求意见稿)》公开征求意见，在二手房交易方面，明确完善房地产市场价格监管机制，并建立存量商品房价引导制度。

该征求意见稿第七十六条【房地产市场监管】中明确，市主管部门和市场监管部门应当建立房地产交易价格监测制度，并可以根据房地产交易价格异常波动情况，适时采取必要措施稳定房地产交易的价格水平。

对于部分区域、项目存量商品房交易价格出现异常情况的，市主管部门可以会同市场监管等有关部门对相关房地产企业、经纪和估价机构、房屋租赁企业，采取约谈、书面报告、风险提示、暂停业务开展等措施；违反价格法律法规的，由市场监管部门依法进行处罚。

第七十七条【存量商品房价引导】则规定，市主管部门建立存量商品住房买卖的合理价格引导机制，定期发布全市商品住房项目合

理成交价格。对于社会关注度较高、价格波动较大的存量商品住房项目，市主管部门及时发布合理成交价格，引导市场理性交易。

业内普遍认为，这个意见稿由司法系统制定，意味着针对二手房的监管，法制化、常态化。这是最大的亮点，也是对二手房市场来说最厉害的招数之一。如同新房的限价制度，对市场整体影响甚为深远。

据记者了解，除了银行会对申请按揭贷款的房子进行评估外，目前珠海市对二手房市场并没有具体的监管措施。有房产中介表示，珠海二手房成交可能出现三个不同的价格，即实际成交价、银行贷款评估价和税局缴税指导价，但珠海市场目前还较为平稳，所以不会相差太多。

记者也从珠海市住建部门获悉，目前该部门也正着手准备研究存量房交易监管办法，重点就是针对二手房交易行为和资金进行监管。(叶舟)

家长粗心忘接小孩 江门中石化党员义工送其回家

“你们石化员工好样的，多亏您了，否则这么晚了我的小孩不知怎么办？”2月24日早上，江门中石化新会经营部管理员赵莲芳接到一个致谢电话。

23日晚，新会经营部组织辖区

共产党员在会城加油站进行地面车

位画线和指挥加油车辆秩序的“夜

间攻坚”行动。21时左右，会城加

油站旁的学校晚修完的学生陆续被

家长接走了，一位穿着葵城中学校

服的男生在油站前来回踱步，喃喃

自语地说：“怎么还不接电话？”一

副心急如焚的样子。这一切被在油站

参加完“夜间攻坚”行动要离开的

党员赵莲芳看到了，她于是上前了

解情况。原来男生放学后一直等不

(李仕垣)

文/图 梅尔

这个春节，珠海市大部分人选择响应号召“留珠过年”，这让位于珠海大桥桥底，西江边的一条原本籍籍无名的村落，瞬间迎来了前所未有的“火爆”场面。这是珠海市区前往西区看见的第一条村——新马墩村。春节期间，由于前往这条村落游玩的游客过多，不仅村前堵了几公里，也因此造成了珠海大道出现拥堵。

这个质朴的村落为何突然成了旅游热门地呢？原来，新马墩村规划了一片旅游园区，里面有着各色农庄，如珠海十亿人火龙果庄园、田园部落、珠岛露营共享农场等集休闲、采摘、亲子等元素为一体的特色旅游项目，都是一些适合亲子游玩的大自然田园风光场所。如今正处于疫情防控期间，这些滨江地貌的旅游景区就格外受宠了。据统计，该村今年春节期间迎来游客约2万人次。

据了解，新马墩村原本是斗门六乡镇马墩村，因2007年珠海市实施竹银水库工程建设，马墩村为了配合竹银水库工程的开展，于2011年底整村迁移至珠海大桥西灯笼路口并改名为新马墩村。整村搬迁的新马墩村，因为有事前的规划布局，村里的环境都非常舒适，其规划的旅游片区也相当合理。

目前，笔者就到了新马墩村实地探营。

西江边突然“火爆”的旅游村



十亿人农庄的亲子活动备受游客喜爱

十亿人火龙果庄园

38元一斤的火龙果贵吗？但在珠海十亿人火龙果庄园，却因其严格按照“六零标准”管理，整个种植过程做到零垃圾、零农药、零化肥、零除草剂、零激素、零抗生素，给消费者提供放心、安全健康的生态食材，使得这里的火龙果大卖。

据了解，该庄园从2013年建成以来，目标是将每一个生产基地都建成五星级生态庄园，干净、整齐、舒适，让客户来了还想再来。这些年，珠海十亿人火龙果庄园荣获国家级金牌农家乐、全国信息化示范基地、全国致富带头人培训实训基地、全国妇联巾帼文明岗、全国互联网品牌农业实训基地等。



田园部落能让孩子近距离亲近大自然



田园部落的动物园深受孩子欢迎

田园部落

笔者日前在田园部落看到，尽管春节期间已结束，但在园内游玩的游客依旧不少，园内呈现出一片其乐融融的景象。据建设运营方——珠海田园部落生态农业有限公司负责人佐秀礼介绍，自大年初一开业以来，田园部落平均每天入园人数超1500人次，最高峰时超2000人次，成为不少市民游客，尤其是亲子家庭春节假期出游的目的地。

据了解，田园部落总体占地约150亩，位于珠海大桥北600米处美丽的西江畔，毗邻珠海大桥、江珠高速路口，交通十分便利，是由“珠海田园部落生态农业有限公司”倾巨资打造，是集自然科普教育、农耕文化体验、生态农业旅游观光、休闲娱乐为一体的现代化生态庄园。

该庄园核心理念是寓教于农、寓教于乐，回归自然、回归乡间、回归田园、再造乡魂。据了解，园区完全按现代生态循环农业标准建造，整个园区在生产经营过程中做到生态、环保、无污染。园区内设儿童野趣游乐农园、田园部落共享生态庄园，功能区分布了生态农业观光采摘园区、野炊宿营地、葡萄观光长廊、庄主私家菜园、桑葚果园、火龙果园、草莓园、圣女果、枇杷果园、庄主共享水果采摘园、接待服务中心、手工坊&兔岛餐厅、珍禽鸟乐园、鸵鸟观赏园、田园木屋野炊区、围栏牧场、观赏家禽养殖

园、锦鲤观赏池、草坪休闲烧烤园、自助草坪party、绿地矮马运动场、休闲垂钓、地域文化特产展销厅、农耕体验区等多种游玩项目。

“当时选择在新马墩村投资建园，是因为这里处在珠海的地理中心位置，交通便捷且生态环境优越。”佐秀礼表示，突出亲子互动元素，让乡间大自然化身亲子课堂，是田园部落最大的亮点，“接下来，我们计划将田园部落打造成集自然科普教育、农耕文化体验、生态农业旅游、休闲娱乐观光为一体的现代化生态庄园，为市民游客提供一处寓教于乐、返璞归真的胜地。”

值得一提的是，该庄园还推出了私人高端定制共享生态庄园项目。总计限量880户，8000元/年/户即可成为庄主。市民游客按照园区项目的相关管理细则自行进行种植管理，园区提供种植所用的种子、农耕器具及生物有机肥可在园区超市购买，种植期间园区免费提供供水。园区为庄主菜地种植管理提供协助技术指导服务，提供技术培训，庄主需自行照料自己种植的田地，定期来园管理自己种植的作物。庄主以家庭为单位，成为庄主后本园将家庭成员(以户口簿登记信息为准)全部录入本园人脸识别系统，庄主及家庭成员可无限制出入该园区。

珠岛露营共享农场

珠岛露营共享农场也是新马墩村近期发展的特色旅游项目之一。在占地面积约50亩的珠岛露营共享农场，50多间房车、木屋和集装箱整齐排列，一座座木质拱桥将院落连接起来，构成一幅“小桥流水人家”的生态画卷。

据了解，珠岛露营地拥有多种类型房车、木屋和集装箱，让户外烧烤、快乐垂钓、欢乐派对随时进行。该项目融精品房车、野奢木屋、生态露营体验等项目为一体，遵循自然生态原则，借势造景。这里不仅仅是家庭休息、好友聚会的好地方，更是会议会展、团建拓展的上佳去处。

据该项目负责人谷立省介绍，珠岛露营共享农场于去年10月起试运营，计划于今年6月正式开业。“区别于传统旅馆，我们借势造景打造特色民宿，可让健脾平。

客享受到‘晨赏田园，夜观星空’的独特体验。”谷立省告诉记者，珠岛露营共享农场今年春节期间吸引了不少游客，房间几乎预订一空，许多市民游客都是从市区慕名而来。

何健平表示，新马墩村在人居环境日益提升的同时，充分发挥自身农业资源、交通区位等优势，打造以生态旅游为主体，农业生产、农业科技展示、旅游休闲体验等融为一体的农业生态旅游模式，成为助农增收、引领发展的动力引擎，助力斗门乡村旅游市场蓬勃发展。

“面向未来，我们将在做大做强园区内各特色旅游项目的同时，将其串珠成链，打造乡村旅游网红矩阵，吸引更多市民游客前来采摘游玩，体验农耕文化。”何健平说。