

# 珠海2021年上半年高端住宅数据出炉 唐家成为高端住宅集中区域

2021年上半年已经过去,珠海楼市的多种数据陆续出炉。据合富研究院(珠海)的半年报显示,2021年上半年珠海住宅新增约19074套房源,网签成交28560套房源,住宅成交均价约为每平方米25479元。

平方米,备案总价为2800万元。在上半年新增预售的房源中,总价最高的为九洲绿城·翠湖香山的一套独栋别墅,备案单价约为每平方米142807元(建筑面积),备案总价约为4896万元。

## 唐家成交千万豪宅115套

这样的高端住宅成交量如何呢?据中国指数研究院数据统计,2021年上半年,珠海成交总价在1000万元以上的房源,共有272套,其中普通住宅132套,别墅140套。在这些成交的千万住宅中,唐家占比最高。唐家共有7个楼盘,成交千万豪宅达到115套,占比超过豪宅成交总量的四成。唐家是珠海众所周知的高端住宅板块,也汇集了很多改善性需求。目前,仍有不少高端项目在售楼,值得一提的是,金湾航空新城已进入了千万级豪宅时代。西区上半年共有2个项目单套成交总价在千万元以上,其中包括金湾航空新城的崇峰壹号院。崇峰壹号院上半年共有1套房源成交总价达千万元以上,成交均价约每平方米34188元。据了解,崇峰壹号院的房源总价达到1000万元以上的,仅有少量超过300平方米的顶层单位。

如华发绿洋湾、九洲绿城·翠湖香山、卓越·唐家墅等。

此外,在珠海主城区的各片区中,也有多个千万豪宅项目上半年有成交记录,且个别项目成交量也较大,如仁恒滨海中心千万房源上半年的成交量达57套,成为千万豪宅成交最多的项目。

若论房价高的项目,横琴肯定榜上有名。因为在珠海所有的片区中,横琴房价最高。虽然横琴住宅项目较少,但横琴的住宅依然较受欢迎,横琴的高端住宅也不乏需求。上半年成交的单套房源总价在千万元以上的楼盘中,横琴共有4个,共成交27套。

## 珠海高端住宅项目越来越多

值得一提的是,金湾航空新城

但业内人士表示,唐家将继续成为珠海高端住宅的集中区域,主要是因为唐家环境优美,对高端住宅有需求的客户,对环境要求自然也不会低。“而且,唐家近几年交通全面打通,与市区距离迅速拉近,比西区确实更有吸引力。”该业内人士说。

(文/图 艾琳)

# 银行放款难 业主要求全款 珠海二手楼成交下降

“客户看好的房子,价格也谈妥了,但是业主要求全款,客户拿不出全款,又无法成交。”中介刘小姐叹气道。据了解,二手房贷款银行放款周期长,个别银行甚至已经不接二手房贷款业务了,珠海二手楼成交下降。

## 贷款买房困难不小

近日,珠海一市民正要置换房子,银行的个贷经理告诉他,最近珠海的各大银行要陆续停止二手房的贷款了,让他抓紧办理审核手续。这位银行个贷经理还说,目前珠海主要是针对二手房的贷款收紧,一手房的贷款影响不大。

与此同时,首付款的来源审核也异常严格。据悉,近日有一网友买房,其首付款是她妈妈分三笔依次转账至她银行卡的。但是,由于其中一笔转账记录金额过大,银行要求她必须证明转账人的身份。

## 二手房贷款额度紧张

据了解,目前,珠海四大国有银行依然可以正常办理二手房贷款业务,只是放款周期较长,需要排队等待,至于具体等待时间,银行工作人员表示无法确定,可能三个月,有更甚者表示最快半年。此外,首付款来源也会严查。

一位银行业内人士坦言,其实二手房贷款业务是不可能停贷的,都会正常办理,只是额度非常紧张,放款必须排队等候,且时间周期都很长,这一点也会明确告知客户,自然很多卖家就不愿意等了。“没有额度,放款周期长,确实吓退了很多卖家,他们宁愿便宜点卖,收全款。”但也有银行明确,大银行还是会保障刚需客户的,但一切看额度。

据悉,除了四大国有银行,珠海已有个别银行基本不接二手房贷款业务了,其原因主要是额度紧张,无法确定放款时间,因此出于自身情况考量,暂不办理,就连新房业务也表示额度非

常紧张。

## 购买二手房目前并非好时机

除了银行放款时间被无限拉长,房贷利率也在不断上涨。6月21日,央行公布了最新贷款市场报价利率(LPR),1年期LPR为3.85%,5年期以上LPR为4.65%,已连续14个月没发生变化。但是,多数银行在LPR基础上,加点数仍在不断攀升。仅过去一个多月,珠海几家银行的房贷利率皆有上涨。

目前贷款审批严格,几乎是所有银行的共识。例如征信情况,流水收入是否达到月供的2倍以上,以及首付款是否清晰等,都在审批的范围内。

事实上,在这其中受影响最甚的当属置换买家。首先,他们需要将自己的房子出售,但目前的市场受到政策波动影响大,许多购买二手房的刚需买家,处于持币观望状态。其次,银行贷款收紧,放款速度慢,也会影响二手房买家的心理。当然,如果运气好的话,遇到一次性付款的买家,那么可以省下不少事。但这类买家相当稀缺。

大部分买家都需要银行贷款,也就是说,置换这类人群必须等到二手房在银行办理放款后,才能拿着这笔钱去购买其他房子。

业内人士表示,目前并非购买二手房的好时机。相对来说,一手市场比二手市场有更好的贷款环境。

“我们现在如果有客户要看二手房,我们都会先了解业主的要求,例如要求全款,就会先告知客户,否则看上了买了不,也是浪费时间。”房产中介刘小姐说。(艾琳)



位于珠海唐家的高端楼盘翠湖香山别墅

## 颐景山庄超千万住宅数量最多

有房产媒体对珠海住建局网的不完全统计显示,2021年上半年新增总价达到1000万元以上的豪宅,共116套,占住宅新增总量的0.61%。而据中指院的数据,2021年上半年成交的1000万元以上的豪宅达到272套,占网签总量的0.95%。从数据可以看出,珠海的千

万豪宅占比并不高,但对于每平方米仅2.5万元左右的均价而言,总价达到1000万元以上,基本已算是珠海房价的天花板。

那么,珠海这些高端楼盘都分布于哪些片区?

据了解,超千万的住宅数量最多的是颐景山庄。颐景山庄位于前山暨南大学珠海校区旁,已于今年5月1日开盘,该项目在售的别墅约每套1800万元起,而总价最高的一套房源建筑面积达到1191.39

# 学在其中 乐在其中 珠海中行举办暑期乐学力行专场活动

为进一步培养青少年热爱祖国、热爱家乡、热爱生活、热爱学习的朴素情感,搭建客户及员工亲子活动沟通交流平台,日前,中国银行珠海分行(以下简称“珠海中行”)举办暑期乐学力行专场活动,秉持“学在其中、乐在其中”的活动理念,珠海中行邀请部分客户及员工携子女一同参与。

活动包含沿途共享单车治理、参观珠海市博物馆和珠海市城市规划展览馆等。首先,活动人员分组对周边的共享单车进行治理,将沿途摆放杂乱的共享单车摆放整齐,防止造成人行道堵塞。虽然烈日炎炎,但看到排列整齐的共享单车,每个人的脸上都带着满足的笑容。随后,活动人员来到珠海市博物馆,跟随讲解员的脚步进一步认

识珠海历史、先辈革命事迹、传统文艺、民俗文化,并参观了珠海中行赠与博物馆的全国第一台ATM机复刻品,让参与活动的客户及学生们对珠海继续开、敢闯敢试的城市精神有了更深层次的了解;而在参观珠海市城市规划展览馆的过程中,讲解员介绍了粤文化的起源及特色,对珠海的本土特色风俗、美食、文化进行全面的介绍,唤起了参观人员的回忆与共鸣,每个学生都认真地聆听、学习。

本次活动得到了参与人员及周边居民的一致好评,既搭建了青少年了解历史文化的学习平台,提升新一代青少年的家国情怀,又引导了广大居民践行文明生活理念、提倡绿色生活方式。(文/图 何叶舟)



珠海中行志愿者服务队合影留念

# 珠海斗门古驿道有望“复活”

文/图 梅尔

## A 古道线路原长67.5公里

根据《批前公告》显示,推进本次规划设计是为了全面响应广东省建设文化强省和珠海市建设大湾区魅力之城的战略,充分挖掘斗门古驿道历史文化资源,以古驿道为基础,串联沿线历史人文资源及自然资源,通过“古道+旅游”“古道+文化”“古道+体育”等多种方式,促进斗门地区传统村落的复活再生、珍贵乡土记忆的保存,将斗门古驿道打造成开放式永不落幕的自然历史博物馆,为珠海市民提供高品质的户外运动和休闲空间。

经文献资料研究和实地踏勘发现,斗门境内共分布茶冷古道、大迳古道、西坑迳古道、乾务迳古道、黄杨山古道五条古道线路,原线位长约67.5公里。然而,部分路段因修建水库或植被覆盖已灭失,实际留存约6.35公里。

在《斗门古驿道线路遗存一览表》中可以看到,原15.6公里的茶冷迳古道,目前遗

存长度仅2.65公里,但沿线仍保留有茶亭遗址一处、石桥一处。另外四处古道也存在类似情况,遗存长度不长,但部分重要遗址仍可见,亟待保护。

笔者了解到,本次重新规划,将综合考虑古道沿线发展节点特征、历史文化价值等要素,以茶冷迳、乾务迳、西坑迳、大迳、黄杨山古道及古道连线为基础,构建历史文化游径。



斗门紫薇花盛放

## 珠海斗门数万株紫薇悄然绽放

毕业季正是紫薇花悄然绽放的日子。紫的、粉的、桃红的……缤纷绚丽。在珠海斗门有近四万株紫薇,或悄然藏身城市街角,或高调组成百亩花海。据悉,紫薇花花期极长,由6月可开至9月,故有“百日红”之称。

位于莲洲镇三龙村的紫薇花基地已成为盛大花海。130亩紫薇花种植基地里,超3万棵紫薇花正处盛花期,以小叶紫薇为主。远远看去,粉色紫薇花团仿佛被编织成一缕缕粉色丝带,与远处碧绿的丘田野遥相呼应,不时还有成群白鹭掠过花海,组成一幅惊艳而又灵动的田园风光画卷。缓缓走进花海,成团成簇地顺着枝条绽放,红霞坠落般热烈招摇,让人不禁放慢脚步。漫步其中,阵阵芳香袭来,令人陶醉。

遍布斗门各街角的紫薇也已花枝繁茂。如梦似幻,为炎炎夏日平添了几分烂漫色彩。在斗门主城区,紫薇花主要有两个品种,一种是常见的小叶紫薇,叶子小,且树形矮,花束成团,在斗门主城区约有2500棵。其中,尖峰前路可算是主城区最佳赏花点,成簇绽放,灿烂如火;另一种品种是大叶紫薇,盛开时花团不及小叶紫薇繁茂,可风姿却更恬静淡雅,可在莲洲镇东湾村寻得。

金台寺



来自南门的接霞庄 李华理 摄

鲜为人知的古驿道,可以解读一个地方的前世今生。珠海斗门的古驿道,是广东海防重地、珠江口西岸近代墟市贸易发展的见证,也是五邑地区华侨南洋的主要陆路通道及战争时期重要交通线,具有重要历史价值。然而,因不再使用或被植被覆盖,曾经重要的古驿道一度被遗忘。眼下,斗门古驿道有望以全新形式迎来“重生”。

日前,珠海市自然资源局斗门分局发布了《珠海市斗门区古驿道保护与利用规划及示范段详细设计批前公告》(以下简称《批前公告》),其中提出,按照“一心三环”的空间结构规划,以五大古道为基础,构建历史文化游径。其中,示范段选线也有了明确规划。

## B “一心三环”的规划理念

笔者了解到,《批前公告》提出了“一心三环”的规划理念。三条历史文化游径均有了具体的线路走向设计,且各有各特点:长度合计超130公里。

其中,茶冷迳红色革命历史文化游径以红色革命历史文化为主题,全长设计为41公里,以茶冷迳古道、大迳古道、乾务迳古道为基础,向北到达斗门城,向南连接至虎山村。将阮任生烈士故居、中共小濠涌党支部旧址、健民小学旧址等红色革命遗址实现串联。

而西坑迳黄杨山古道风光为主题,全长约50公里,以黄杨山古道、西坑迳古道、乾务迳古道为基础,向西到达斗门城,向北连接大赤坎,向南连接乾务,向东到达并岸。将黄

杨山日机撞山遗址、茶田吐翠、赤脚仙踪、第一石门、金台银瀑等遗址和秘境串联。

大迳水乡风情历史文化游径则以突出本地水乡风情为主题,全长约40公里,以大迳古道为基础,向南至斗门城,向北到达莲洲,将西安码头、十里莲江、马南宝古墓、古码头衣冠冢等水乡和遗址有机连接。

## C 示范段规划有望率先落地

据了解,《批前公告》中重点提到《示范段详细设计规划》,该《批前公告》目前正在公示,公示具体时间为2021年7月8日-8月6日。

《批前公告》显示,通过综合评估,选取茶冷迳红色革命历史文化游径和西坑迳黄杨山古道沿线计划依据遗存点和景观兴趣点,设计若干景观节点,丰富游客的体验性,增强古道的趣味性。而连接为郊野绿道、城乡道路,将更强调通过标识系统讲好古驿道故事。

寺——黄杨山郊野绿道——黄杨山古道遗存——黄杨山郊野绿道——黄杨八景——大赤坎村”,形成闭环。

按照规划,示范段由黄杨山古道遗存、郊野绿道和城乡道路三部分组成。其中黄杨山古道沿线计划依据遗存点和景观兴趣点,设计若干景观节点,丰富游客的体验性,增强古道的趣味性。而连接为郊野绿道、城乡道路,将更强调通过标识系统讲好古驿道故事。

《规划》还计划完善沿线交通衔接设施、服务设施和标识系统等。计划在山地形路段共设置3处出入口。还有望整体规划7处停车场,除利用现有西湾湾停车场、金台寺接驳停车场等5处停车场外,还计划结合沥岐村、黄杨八景驿站增设2处停车场。在完善步行系统方面,另还建议利用水电站一金台寺旧址段东侧现状土路,建设郊野绿道,在起终点设置自行车租赁点,形成小环线,让体验更丰富。