

珠海零售市场租赁需求复苏

2021年下半年,珠海市零售物业市场预计有三个新项目入市

日前,在第一太平戴维斯珠海媒体见面会上,第一太平戴维斯华南区市场研究部负责人谢靖宇从专业角度出发,深入解读了珠海房地产市场2021年上半年的表现,并展望下半年的市场走势。



珠海写字楼市场需求回暖,图为珠海仁恒滨海中心(受访者供图)

写字楼市场需求回暖 短期市场去化压力犹存

2021年第一季度,珠海市地区生产总值为人民币826.47亿元,同比增长18.8%,全市经济稳步恢复,两年(2019年至2021年一季度)年均增长3.9%。全市第三产业保持高速发展,两年年均增长6.8%,较地区生产总值增速高出2.9个百分点。

2021年上半年,珠海全市共六个甲级写字楼项目入市,共计为市场带来32.5万平方米写字楼面积。期末,珠海甲级写字楼物业市场总存量上升至197.2万平方米,环比扩张19.7%、同比扩张41.4%。

上半年全市需求回暖,净吸纳量回升至近五年最高的15.5

万平方米,为过去五年年均去化水平的1.5倍。期内,源自金融、专业服务、公共机构等租赁需求表现活跃。在诸多瞩目大宗租赁成交支持下,尽管市场新增供应创历史新高,但全市空置率涨幅却较2020年下半年收窄1.7个百分点。期末全市空置率环比上升1.2个百分点至46.1%。

尽管租赁需求有所恢复,但大量新增供应的入市仍加剧租赁市场竞争,多商务区既有项目业主愿采取以价换量策略以保去化。截至期末,珠海甲级写字楼租金指数因此环比下降0.6%、同比下降1.1%,全市平均租金录得人民币每平方米每月93.2元。

第一太平戴维斯华南区市场研究部负责人谢靖宇表示,2021年下半年,预计将有七个新项目入市,合计47.5万平方米新增供应。其中,有四个项目位于横琴,总面积约达29.5万平方米,占下半年供应总量的62.2%。大量未来供应或使项目去化压力增加。

“随着国内经济持续恢复,市场租赁需求预计继续恢复向好。源自金融、服务业企业的租赁需求将保持稳定。但鉴于市场供应规模过大,全市空置率预计仍将继续上升。受市场供需关系影响,全市租金水平预计将有小幅下降。”谢靖宇说。

根据第一太平戴维斯发布的数据,2021年1月至5月,珠海市社会消费品零售总额累计达人民币418.59亿元,同比增长32.0%,两年年均增长2.8%。全市消费市场逐步恢复,且餐饮业表现尤佳,前五个月全市餐饮收入增速高达43.4%,为全市社零增长的主要带动。

2021年上半年,市场无新增供应入市,全市零售物业市场总存量维持在86.3万平方米。期内,零售品牌扩张需求稍有回升,在此带动下,逾半

数项目入驻率有小幅提高,全市空置率亦结束了自2018年末以来持续上升的趋势。截至期末,珠海零售物业市场空置率环比下降1.6个百分点、同比下降0.5个百分点至19.9%。

上半年,在居民日常消费恢复的带动下,源自餐饮、休闲娱乐品牌的租赁需求保持活跃。期内市场录得多宗租赁成交。后疫情时期,多数业主租金预期已开始企稳,但仍有业主愿为优质品牌提供租金优惠,全市租金指数因此环比微降0.7%。截至期末,全

市购物中心首层平均租金下降至人民币每平方米每月377.8元。

谢靖宇表示,2021年下半年,珠海市零售物业市场预计有三个新项目入市,届时将为全市带来24.8万平方米新增供应。“零售商扩张步伐预计继续恢复,本地餐饮、休闲娱乐相关业态租赁需求预计有所增加,在此支撑下,全市空置率预计继续小幅下降。市场逐步复苏叠加下半年入市项目品质较高,全市平均租金有望小幅提高。”谢靖宇说。

全市消费市场逐步恢复 餐饮业态表现尤佳

住宅市场持续供需两旺 成交均价温和上涨

2021年上半年,珠海一手住宅供应面积达187.4万平方米,尽管环比下降19.0%,但与去年同期相比,供应面积同比增长27.7%,市场已逐步企稳。期内,全市一手住宅总成交面积达305.2万平方米,尽管环比微降2.2%,但仍为历年同期最高。2020年下半年以来,珠海一手住宅市场延续供

不应求趋势。

上半年,全市住宅价格仍保持健康增长状态。截至期末,全市住宅成交均价达人民币每平方米25415元,环比微升0.6%。

谢靖宇表示:“‘维护市场稳定,保障住宅刚需’‘坚持房住不炒、遏制投机行为’仍将是当前市场主旋律。整体而言,

珠海住宅市场供应仍将源于金湾、斗门等区域。随着城市发展规划逐步推进,一手住宅市场有望迎来更多新增供应。同时,本地人口规模高速扩张料将赋能住宅市场需求稳定增长。在市场供需两旺的带动下,预计下半年珠海住宅市场成交均价将小幅上升。”

(艾琳)

珠海北围控规批复

业内认为片区未来宜业宜居更宜生活

日前,珠海自然资源局发布了一则《珠海市高新区A-GX3-01、A-GX3-02编制单元(北围片区)控制性详细规划(2019修改)批后公告》。

据介绍,根据规划定位,该片区将规划为湾区西岸枢纽发展极核,珠海市高新技术产业服务中心,高新区滨海综合型服务平台。目标愿景是成为链接湾区的枢纽之城、智慧多元的科创之城、疏密有致的滨海之城。

规划资料显示,规划区总用地面积为651.61公顷,其中建设用地面积642.73公顷。规划区居住人口容量近

期为7.49万人,远期为7.85万人。

根据规划显示,该片区一共规划17所学校。其中有1所60班的寄宿制高中、2所初中、6所小学、8所幼儿园全部为独立建设(政府出资)。其中,2所初中,一所为36班、一所为54班,小学设施级别基本在24班以上,幼儿园设施级别基本多为18班。对于区域来说,整体学位充足。

在医疗卫生设施方面,配套1个独立建设的500床综合医院和6个配套建设的社区卫生服务中心,基本的医疗均可保障。文化娱乐设施方面,规划有1个剧院、1个文化活动和中心及6个社区

市民艺术中心。体育设施方面,规划有1个15至30万人规模的北围体育中心和8个社区体育公园。

此外,还规划有3所残疾人康复托养所、6所家庭综合服务中心、6所邻里管理服务中心和6所社区农贸市场。从规划中不难发现,该片区整体为了科创制造片区、综合服务片区、发展备用地以及滨海居住加商务服务四个板块。

科创制造片区内大多为产业用地,如国机器人产业园项目、珠海城智大数据中心、地理信息产业园、汇金科技、

中以加速器、华金智汇湾、智谷圆芯广场,其投资额已超百亿。同时板块内还有两块住宅用地待出让。

综合服务片区,以居住、商业为主;发展备用地,则配套有1处综合医院和1处社会停车场。

而在滨海居住+商务服务板块,出现了纯住宅的大区块,这意味着未来开发的小区体量更大,并且邻近滨海,产品可能更趋改善。此外,板块内设有两处交通站点,一处为金琴快线二期,一处为深珠通道下桥点。

从控规图也可以清晰的看到深珠通

道位于北围的上下桥点。业内人士表示,从这里可以看出,珠江口两岸规划的黄金要道,北围均能享受到利好。

对此,有业内人士认为,北围本身便是珠海最具产业属性的板块之一。上接中山、广州,东接深圳前海、南连珠海主城、通琴澳,与市区内联畅达,也与外部城市联系密切,这是先天优势所在,也是其价值所在。而本次控规的公示,无疑在板块大基调上,更加强调居住属性,学校、医院、剧院、文化中心、农贸市场等配套密集落实,宜业宜居更宜生活。

(艾琳)

党建带动村庄引客如云

上洲的花,引来蜜蜂,还引来商机

党建+特色产业 启动经济“发展引擎”

上洲村的村前是连片的稻田。“这块大田是上洲村的一块宝地。”村民卢伯笑称,上洲村很久以前四周都是海,通过联围慢慢形成了稻田,所以大家都把稻田当宝做。

2019年,上洲村党总支与乡村振兴帮扶单位珠海华金开发建设有限公司签订村前稻田租赁协议书,将200多亩稻田租赁出去,提高了村民的收入。2020年村集体经济收入增长达142万元,村民年人均收入16000元,年均增幅达7%。依靠“党建+特色产业”,上洲村启动了经济“发展引擎”。

此外,发动村民种植齐整

连片的油菜花花海、稻海,将村内生态农业打造成旅游观光休闲体验式的特色农业产业,为村民庭院经济开拓新出路。“我们上洲的花,不但引来了蜜蜂,还引来了商机。2021年1月至3月,游客来村里游玩达1.5万人次,村集体经济收入同比增长58.5%。”余松有说。

据悉,上洲村引进既好养又好吃、营养价值高、受市场欢迎的甲鱼、草龟等水产品种,发展特色产业,并通过辐射作用,带动村民参与到养殖产业中。据余松有介绍,目前,全村养殖甲鱼300多亩、虾类300多亩。促进村民增收致富的同时,提高村集体经济收入。

党建+美丽乡村 绘就宜居宜业和美村庄

在村党总支的带领下,上洲村开展“三线地下”,彻底告别村内各类线路私拉乱搭的“蜘蛛网”现象;升级改造“雨污分流”,全村完成40多条巷道及排水渠的雨、污管线铺设,实现雨水、污水分开集中收集、处理;进村道路、村前二路铺设沥青,村前一路改造成半透水混凝土结构,升级改造2座公厕;村民生活垃圾分类,每天有专门的垃圾收集员上门收集垃圾,实现了“垃圾不落地”。

如今的上洲村道路宽敞了、房子漂亮了、河涌变清了、环境变美了。近日,笔者在上洲村看到,白墙、灰砖、青瓦,岭

南气息浓郁的建筑在村口矗立起来,房前屋后绿树滴翠。这是村内崭新的党群服务中心,目前已经基本完工,计划9月份投入使用。

村民梁婉说:“村头村尾都有公园,还增加了健身器材,我们村的环境好,住得舒服。”余松有坚定地说:“下一步,村党总支将更好地发挥基层党组织的战斗堡垒作用,带领党员群众着力建设更加宜居宜业、富裕富足的社会主义新农村,让村民更有安全感、幸福感、获得感。上洲村‘党建+美丽乡村’绘就宜居宜业和美村庄。”

(文/图 梅尔)



蓝天下 的上洲村

一条3000多棵30多年树龄的落羽杉村道,一片200亩花田稻海,一批村前、村内、村尾的生态公园……这里是珠海市斗门区斗门镇上洲村。昔日名不见经传的落后山村,如今成了游客观光打卡网红之地。它是如何华丽变身,实现逆袭的呢?

据了解,上洲村的秘诀在于党建。上洲村党总支自成立以来,不断增强凝聚力和战斗力,助推该村往生态宜居美丽乡村蜕变。近年来,上洲村先后获得“全国民主法治示范村”“广东省卫生村”“广东省家庭文明建设示范点”等荣誉,是全省先进基层党组织。

党建+人才队伍 培育乡村振兴骨干

上洲村位于珠海市斗门区斗门镇西部,背靠虎跳门水道,因立村时四面环海,又在水道上方而取名上洲。全村面积1.82平方千米,人口1100多人,现有农田1600多亩。

2018年年底上洲村党群服务中心成立,实施村“两委”干部选聘分离,不断提高基层党组织的战斗力和向心力。在村党总支书记余松有的带领下,上洲村2020年年底完成换届选举,村“两委”干部年龄结构进一步优化,实现老中青合理搭配。上洲村党总支坚持把政治建设摆在首位,坚持和完善“三会一课”等制度,严格

按照制度管理党员,充分发挥党员的先锋模范作用。此外,上洲村党总支先后把8名优秀青年培养发展成为党员,将10名优秀党员培养成致富能手、产业带头人,选录2名后备干部,为乡村振兴提供人才支撑。

上洲村党总支书记余松有告诉笔者:“通过‘党建+人才队伍’,培育乡村振兴的骨干。村里每一次重大的会议和决策,我们先开党员会,得到党员的积极支持,然后开村民代表会,做好群众思想工作,把政策落实到群众中去,得到群众广泛的参与。”



上洲村环境优美



党建中心



村民养殖草龟