

2023年珠海各区域住宅网签成交数据出炉

# 斗门区依然是成交主力军 高新区唐家北围热度上升

据合富研究院数据显示，2023年，珠海的住宅网签成交套数为22493套，同比上涨1%；成交面积2382299平方米，同比上涨3%。从数据表现来看，成交面积与套数同比都有微涨，但对比之前几年的数据，总体呈现回落状态。

在年度网签成交面积方面，华发又一城以127329平方米稳定发挥，位列第一；华发水岸华府以81649平方米排名第二；绿景玺悦湾排名第三，网签成交面积为75498平方米。

在成交金额方面，上榜的楼盘网签金额均突破15亿元，位于香洲南湾的绿景玺悦湾以总金额30.61亿元，成为2023年度珠海住宅网签金额销冠；位于十字门片区的中海寰宇天下排名第二，成交金额为27.87亿元；华发广场（III期）横琴荟以24.82亿元位列榜单第三。

值得一提的是，网签金额排名第一的绿景玺悦湾在2023年上半年便获过珠海楼市销冠荣誉，该项目被业内认为是珠海高端项目中的“网红盘”，并于2023年12月交付。

从珠海市商品房预（销）售专网的统计数据来看，斗门区成交7349套，金湾成交4868套，香洲区成交6050套，高新区成交2781套，横琴成交1353套。从全年住宅网签的数据来看，斗门依然是成交主力军，成为本年度住宅网签大户。香洲区和金湾区成交6050套和4868套，位居第二、第三位。那么，究竟哪些项目是区域销冠？一起来看看。



斗门区刚需大户  
金湾区投资客多

斗门作为珠海的刚需大户，一直是处于刚需置业“含金量”较高的段位。据合富研究院数据显示，华发又一城以网签1102套位居榜首，招商华发湖心明荟以网签514套位于第二名，恒裕江山汇以网签468套排名第三。

随后为恒隆御景花园（387套）、华德同裕·璞樾花园（372套）、五洲东方墅（367套）、湖心明悦（366套）、湖心金茂悦（304套）、融创云水观澜（289套）、复地星愉湾（280套）等。

从投资方面，除了横琴之外，金湾一直是投资客最为向往的片区之一。2023年网签位列第三。作为珠海近年重点建设的区域，金湾航空新城占据港珠澳大桥延长线桥头堡的有利位置，并且金湾是全市唯一一个能同时拥有机场、港口、铁路、城轨、高速公路等所构建的海陆空立体交通网络的区域。

据合富研究院数据显示，金湾区的华发滨海半岛、万科海上城市、雅戈尔海境、华发天茂国际半岛、粤海拾桂府、天茂领航湾、九洲保利·天和、卓越旭辉江屿海、珠光新城和海伦堡玖悦珑湾位列片区在售楼盘前十。

其中，华发滨海半岛在2023年成绩尤为亮眼，以网签成交502套位于榜首位置。其次，万科海上城市和雅戈尔海境均以网签353套，并列第二名。值得一提的是，金湾滨海商区在2023年活跃度不亚于

航空新城，从住宅的销量和土拍的情况来看，实力加分，再加上作为金海大桥桥头堡的它，发展潜力也被业内看好。此外，拥有一线海景的万科海上城市，凭借着本身是个多元化大社区，再加上自身商业、教育等配套的加持，且开发多年，已经积累了较好的口碑和产品知名度，购房者的认可度非常高。

## 香洲区配套成熟 南湾片区多盘上榜

香洲区作为珠海的主城区，拥有相对成熟的生活配套和交通路网，其地理环境优越、教育资源丰富，依然是大部分珠海人买房的首选区域。

华发琴澳新城以1322套成为香洲区网签成交榜首，华

发水岸华府排名第二，网签成交828套；同样位于十字门片区的中海寰宇天下以533套的成绩排名第三。

值得一提的是，目前南湾和十字门片区多盘上榜，其便利的交通、宜居的环境，一直是港澳同胞投资置业珠海的首要选择。业内人士认为，华发琴澳新城项目住宅网签第一，它作为珠海颇具代表性的大型社区，未来发展潜力无限。

## 高新区北围热度上升 合作区纯住宅新盘少

珠海各热门区域，高新区始终不可回避。2023年，北围片区热度有所上升，如深珠通道有新进展、兴业快线（北段）西线及迎宾路支线开通、小交路列车运行优化等，成为珠海市民热门话题。在前十的榜单中，不难发现，热销的楼盘主要分布在唐家北围、前环和后环区域。其中，格力海岸以487套成交量排名第一，成为高新区炙手可热的项目。而具有岭南特色中式建筑正方深悦湾也颇受购房者的喜爱，以网签442套排名第二；排名第三的则是位于唐家北围的美的宝龙城，网签365套。

横琴粤澳深度合作区在售的纯住宅新盘不多，但位于金融岛的华发项目令人眼前一亮。据合富研究院数据显示，华发广场三大盘稳坐前三位，分别是：华发广场（I期）横琴荟、华发广场（II期）横琴湾和华发广场（III期）横琴府。其中华发广场（II期）横琴荟以网签466套稳居首位。（艾琳）

成交量同比增长55%

# 珠海二手房 2023年逆势上扬

2023年，珠海二手房成交量实实在在好转起来了。网上平台销售数据显示，截至2023年12月24日，珠海全市二手房共成交了4423套，环比2022年增长1577套，涨幅达55%。

## 香洲区成交占比超六成

香洲区依然是珠海二手房主战场，2023年，成交2773套，占全市成交量63%，成交均价约22908元/㎡。其中，成交量最多的小区为万科城市中心、正邦岭秀城，分别达51套、50套。从热门小区分布中亦可看到，香洲区最受欢迎的还是85-90㎡左右刚需型住房。

金湾区2023年成交598套，成交均价约12623元/㎡。其中，成交主力区域为航空新城，成交量最大的小区为保利香槟国际花园，达48套。金湾区二手房市场最受欢迎的依旧是配套最为成熟的航空新城，产品则以90㎡以上偏改善型住房为主。

斗门区2023年成交708套，成交均价约10389元/㎡。成交量最大的小区为世荣碧水岸、华发峰尚，分别达33套、30套。斗门区二手房市场成交主力为10000元/㎡出头的95㎡以上改善型住房。

## “老破小”出售难度将更大

而对2024年珠海二手房市场发展，有业内人士认为，首先，虽然2024年珠海二手房市场卖房难的主基调仍将贯穿全年，但价格下跌幅度、幅度会收窄。在成交量上，仍有可能继续保持2023年的交易水平。其次，“老破小”依旧艰难，甚至更难。

一位业内人士表示，一方面，珠海限售放松，大量次新二手房集体进场，在供应过剩的环境下，房龄逐年老龄化的“老破小”，未来出售将变得更加困难。另一方面，现在的购房主体

是年轻人，他们更倾向于购买新房或者房龄较新、面积较大的二手房。可以说，2024年没有加分项（学区、商业等配套）的“老破小”，出售难度将更大。最后，刚需上车型房源面积增大。珠海二手房市场可以说是处于“刚需价”到“刚改房”阶段。同时，从近三年珠海二手房成交面积结构的上移，也说明市场由刚需主导逐步向刚改、改善需求在过渡。预计2024年刚需面积还将提升，改善需求的释放亦将带动成交面积扩大。（艾琳）

# 江门优化营商环境进步明显

位列全国进步最明显的5个地级市之一

据介绍，近年来，江门市始终把优化营商环境摆在突出重要位置。在全省首创会商服务系统、率先在全省推行“验收即发证”、率先在全省推行全链条帮办代办服务、在全省首创金融前线服务器……江门市持续深化重点领域改革，推出一批“首创”“率先推进”的举措。

2023年以来，江门市以经营主体需求为导向，出台优化营商环境“38条”，出台19条

“个转企”培育扶持措施，持续推进便利华侨华人投资改革、政务服务跨域通办、跨境金融合作等三项工作走在粤港澳大湾区前列，涉侨投资制度改革、全国首创税证分离远程智能联办服务列入广东营商环境改革经验推广。

同时，江门市加快推进数字政府2.0建设，全面推进“证照分离”全覆盖改革，办理时间压减65%；进口整体通关效率排名全国前列；工程建设项

目审批全面实现一网通办，在全省率先实现“验收即发证”；推广分阶段核发施工许可证并联审批、并联申报办件率排全省第一。

另一方面，江门也在全省首推知识产权纠纷行政调解协议司法确认无缝衔接制度，加强知识产权全链条保护，营商环境持续优化提升。深圳国际仲裁院江门中心建成运营，充分共享深圳国际仲裁院的治理结构、规则机制和仲裁

员队伍等国际化资源，推进大湾区法律服务规则“软联通”，为市场主体及全球华侨华人提供专业高效便捷的国际化仲裁服务，打造珠江西岸重要的商事争议解决枢纽节点。

记者了解到，2022年，江门营商环境评价综合评分排名全省第6、上升3位。2023年，江门全市招商引资规模创历史新高，引进投资超亿元项目430个，计划投资额约2100亿元，分别增长41.4%、14.8%。

## 珠肇高铁项目 鹤山境内项目工程已完成60%

羊城晚报记者陈卓栋、彭纪宁，通讯员鹤山宣摄影报道：记者11日从中铁广州局集团了解到，粤港澳大湾区轨道交通建设重点工作——珠肇高铁建设正有序推进。其中珠肇高铁项目江鹤段鹤山境内项目工程已完成60%，预计2026年完成。

日前，记者在珠肇高铁鹤山制梁场现场看到，这座现代化智慧型预制梁布场井然有序，整个生产环节包括钢筋制作、钢筋绑扎、钢筋笼吊装、混凝土浇筑、预应力张拉、移梁等流程正有序进行。项目负责人告诉记者，珠肇高铁江鹤段主要承担珠肇高铁江门至珠三角枢纽机场段



工人们搭建箱梁钢筋笼



泥湾门大桥辅道桥主体工程完工  
整体完工后将大大提升珠海香洲到金湾的通行速度

近日，作为珠海大道扩建工程之一的泥湾门大桥辅道桥主体工程已完成。据悉，项目整体完工后，将由原来的6车道变为双向12车道，将大大提升珠海香洲到金湾的通行速度。

据了解，泥湾门大桥辅道桥位于斗门区与金湾区交界，为在既有珠海大道泥湾门大桥南北两侧各修建一座辅道桥，东侧接新建辅道，西侧接金湾互通立交匝道，桥梁跨越白藤河（泥湾门水道）。同时，泥湾门大桥工程也是珠海大道改扩建工程的关键性项目。

作为往来珠海东西部城区的咽喉要道，泥湾门大桥的通行能力直接影响着珠海大道全线。尤其是西往东方向，由于同时汇集了来自珠海机场、三灶、红旗、高栏港，以及湖心路、斗门城区等方向车辆，长期以来，在高峰时段极易形成拥堵。受桥梁车道减少的影响，珠海大桥、泥湾门大桥的交通瓶颈效应一直较为突出。泥湾门大桥辅道桥的出现，将大大缓解这一问题。

笔者了解到，泥湾门大桥项目整体完工后，将从原双向6车道升级为双向12车道，辅道桥全长666米，设计时速为50公里，同时配置慢行系统方便行人和非机动车通行。泥湾门大桥辅道桥投入使用后，可提前疏导引流金湾、斗门的南北方向车流，无缝衔接金湾互通立交。

简单而言，新建辅道桥将连接金湾互通立交南北方向车流，主要满足分流疏导功能；原泥湾门大桥则主要承担珠海大道东西方向车辆通行的任务。项目整体完工后，泥湾门大桥通行能力将大幅提升。（杨雪薇）

（杨雪薇）

有颜值又有“智慧”  
珠海斗门首家社区书房开业



近日，珠海市斗门区首家社区书房——善雅书房顺利开馆。据悉，该书房居于社区，紧邻学校，具有五大功能区且藏书超5000册，既有颜值又有“智慧”。书房开放后，还将不定期开展读者活动，如读书分享会、手工创意沙龙、亲子绘本阅读等，丰富市民的阅读体验。

## 五大功能区十分舒适

据了解，善雅书房顺利开馆位于井岸镇水郡二路265号世荣·曦悦花园销售中心负一层，总建筑面积约520平方米。清新雅致的色彩搭配、错落有致的木质阶梯、几列大书架靠墙而立、轻盈透明的玻璃幕墙，走进善雅书房顺利开馆，文艺气息扑面而来，让人感觉放松又舒适。

善雅书房顺利开馆以“自然生长”为设计主题，整体装修风格是现代简约风，着力打造一个安静、明朗、宽敞、舒适的文化空间。书房分为休闲区、阅读区、儿童区、自习区、咖啡服务区等5个区域，设置了150余个座位席，几乎分布在空间的各个角落。

走进书房的自习区，笔者发现这里用隔板分割成立空间，贴心配置了电源插座、台灯等阅读辅助设施，形成一个相对封闭的私人空间；吧台旁，木阶梯晕染开的光线，将注意力引入到了充满艺术感的阅读空间。读书、（文/图 杨雪薇 周靓雪）

放松、交谈，艳绿的桌椅搭配橘黄的茶几，在浓郁的色彩包围下翻动书页，十分惬意。

## 全民阅读蔚然成风

不只获得阅读的乐趣，亦能感受生活的美好。据了解，曜观阁是文旅悦臻（目前已并入斗金城服公司）与世荣兆业合作共建共营的公益书房，也是斗门首家进社区的善雅书房。距离善雅书房顺利开馆两公里内，北有珠峰实验学校，南有斗门区容闳学校，西有斗门区第二实验小学，周边还有大型小区、农贸市场，生活气息十分浓厚。

“因为这个片区的居民人数比较多，阅读需求大，为了给这边的学生以及居民提供更舒适的阅读环境，所以我们选在这里建了书房。”世荣兆业营销策划经理王欢表示，书房开馆后，将不定期开展各类文化活动，将它打造成邻里互动、居民交流的平台，促进全民阅读，营造良好的文化氛围。

如今，斗门书香气息日渐浓厚，全民阅读蔚然成风。经过三年的耕耘与培育，善雅书房在斗门开枝散叶，目前已建成并投入使用13家。“接下来，我们还将继续在其他镇街、工业园区建设城市书房，打造15分钟阅读圈。”珠海斗金城市服务有限公司姜婧介绍说。（文/图 杨雪薇 周靓雪）