

刚需一族买房怎么选？盘点珠海六大热门板块

文/艾琳

传统销售旺季5月来临，珠海各大开发商频频拿出一些特价房、折扣房来吸引购房者，珠海各区在售新房主动下调备案价的不在少数。那么刚需买房到底是新房好还是二手房好呢？这是很多刚需一族最关心的问题。不过买房之前，要先了解清楚珠海的热门板块，包括香山湖、文园五洲、唐家半岛、航空新城、湖心路、白蕉东湖新城等六大热门板块。其中，有部分板块已经出现一二手价格倒挂的现象。



唐家半岛主要以宜居为属性，一直深受改善群体的青睐 格力地产供图

A 香山湖板块 板块价格十分坚挺

说起香山湖板块，可以说是珠海人眼中的“神话”。学区优质、配套成熟、环境宜人……一直是它的标签。同时，该板块一二手价格倒挂的情况还比较多。据统计，目前香山湖在售的新盘只有珠光里程花园，最近一次开盘均价为每平方米4.55万元。而二手房方面，有华发四季、金地伊顿山、明月山溪、尚东御领、恒裕水墨阁等苑等，选择较多，不过成交价基本都在每平方米4万元以上。其中，华发四季、恒裕水墨阁等苑成交价已在珠光里程花园之上，恒裕水墨阁成交价更是高出了近4500元/平方米，一二手价格倒挂比较明显。

业内人士认为，整体来看，香山湖板块可以说是珠海市区房价最高的板块了，二手成交价不断刷新。来此置业的主要是改善家庭、选择教育。由于该板块新房较少，二手房常常是“客多房少”。至于如何选择，一手方面，目前板块仅有的新盘珠光里程花园，预计在今年年底加推新品，一些不着急的购房者还在观望等待。另外，据悉接下来还有一个纯新盘，即名苑雅居，预计会在今年动工。“二手方面，选择还是比较多的，购房者可根据自身实际需求来选择，不要盲目追求新房或者是挂牌价虚高的二手房。”有业内人士说。

B 文园五洲板块 二手房体量庞大

在优质的文园中学学区内，五洲花城系列、优特绿城·桂语香山等，以及周边二手房备受市场关注。由于优质的教育资源缘故，该板块房价也一直居高不下。一手方面，五洲花城三期、优特绿城·桂语香山首开价格都在每平方米4万元左右，其中五洲花城三期售价最高达每平方米4.6万元。二手方面，五洲花城二期、二期C区、一期澳洲园等售价都不低。从成交数据来看，五洲花城二期成交均价为每平方米4.5万元。据悉，去年6月，五洲花城二期一套建面约136平方米三房两厅单位成交单价更是去到了每平方米4.8万元，与周边一手房相较，倒挂情况也较为明显。

目前，五洲花城三期、优特绿城·桂语香山均已售罄，接下来该板块还将迎来华发香山湖畔苑、珠海传媒综合体两大项目。有业内人士表示，事实上，来此置业的要么是自住，要么是因为文园中学。而该板块唯一的两个新盘目前都已售罄。所以，想要选择该板块新房的，只能等等华发香山湖畔苑和珠海传媒综合体项目。二手方面，五洲花城系列，体量庞大，产品从刚需到改善都有，可满足不同群体的需求。

C 唐家半岛板块 二手成交价格屡创新高

由于区位、配套、环境等因素，唐家半岛主要以宜居为属性，一直深受改善群体的青睐。从地理位置来看，唐家半岛靠山临水，位于珠海高新区核心位置，区位得天独厚。目前，唐家半岛在售新盘有仁恒滨海半岛、天恒湾景、格力海岸、华发绿洋湾等。值得注意的是，目前唐家半岛也有一二手倒挂迹象出现。比如保利海上五月花、格力海岸、华策帝景湾等二手成交单价，偶尔会出现比周边新房高的情况。据链家数据显示，2021年华策帝景湾二手成交单价最高达到每平方米3.9万元，格力海岸最高达到每平方米3.5万元，保利海上五月花最高达到每平方米3.7万元。

业内人士认为，新房促销降价，唐家半岛也有一二手价格倒挂迹象出现，比如华策帝景湾、格力海岸、仁恒滨海半岛等指标盘二手成交价不断突破，当然高价成交的往往是景观较好或者改善所需的大户型或复式，不代表整个二手市场。目前来看，唐家半岛一二手房都较多。想看小户型的，可看格力海岸六期、保利海上五月花等，想要大户型的，仁恒滨海半岛、天恒湾景等均有选择。

D 航空新城板块 刚需一族新选择

作为西区新城之一，航空新城近年来发展飞快，也成为不少刚需一族的置业选择。目前，航空新城在售新盘价格整体较低，除了崇峰壹号院，其他在售新盘售价都在每平方米2.4万元至每平方米2.9万元之间。其中，部分项目屡屡推出特价房源，价格对刚需一族较为友好。据统计，目前航空新城二手有中海左岸岚庭、时代山湖海、龙光玖玖府、保利时代等，基本以次新房为主。从去年成交数据来看，航空新城二手成交普遍都

在每平方米2万元以上，其中中海左岸岚庭成交价已经突破每平方米2.7万，成为片区的二手热门楼盘。有业内人士表示，目前，航空新城居住氛围越来越浓厚，配套相继落地，可以说是自住的好地方，不仅可以满足改善群体，还可以满足刚需群体。刚需群体可以看看中航花园、时代山湖海，以及保利香槟国际花园等二手房，都有每平方米2万元左右的房源。一手方面，可以看看粤海拾桂府、天茂领航湾等，均价都在2.5万/平方米左右，入手价格也比较合适。

E 湖心路板块 二手房竞争激烈

刚需圣地，湖心路二手房价格也出现了比一手房高的情况。目前，湖心路一二手房众多，其中一手房超10个，二手房更是超20个，竞争非常激烈。价格方面，湖心路一手房整体均价为每平方米1.52万元至每平方米2.35万元，价格最高的是五洲家园，最低的是玖悦云府。而在二手价格方面，成交单价最高每平方米1.8万元，最低每平方米1万元。业内人士认为，湖心路不管是一手还是二手，选择很多，性价比都不错。目前湖心路新盘主要集中在湖心新城（西部A片区），湖心路以东在售新盘只有五洲家园、家和城、誉峰等。而二手主要集中在湖心路以东区域，像最受受欢迎的五洲家园、家和城、世荣名筑、时代香海彼岸等。

F 白蕉东湖新城板块 新盘选择较少

除了湖心路外，斗门另一个板块也值得关注，那就是白蕉东湖新城。从统计数据来看，白蕉东湖新城目前只有两个新盘，分别为恒隆御景花园、华发峰尚，价格都较低，为每平方米1.1万元左右。而在二手方面，有华发峰尚、金地格林泊乐、时代倾城、万科魅力之城等，去年成交均价都比一手要高。其中，时代倾城、万科魅力之城二手成交价最高为每平方米1.4万元，与一手相比，高了近4000元/平方米。业内人士认为，相对湖心路，白蕉东湖新城选择性就少了很多。板块价格整体在每平方米1万元至每平方米1.3万元之间，板块内一手房的选择主要是恒隆御景花园，以及华发峰尚的尾盘。想要选择二手，时代倾城、万科魅力之城等性价比也不错。值得一提的是，时代倾城成为去年珠海成交最多的二手房。

“可以看出，以上珠海六大热门板块基本都出现了一二手倒挂的现象。究其原因，要么地段优越，要么配套成熟，要么房价洼地。不过，整体价差不算太大。从最新的房价数据来看，珠海4月一手房均价为每平方米24908.78元，环比下降了2.1%，同比上涨0.48%。而在二手方面，据安居客显示，珠海4月二手房均价为每平方米23608元，与一手均价基本持平。”有业内人士如上表示。

第21期“横琴·菁彩说”活动举行 “澳门女儿”述传奇 菁彩追梦启新篇

羊城晚报讯 记者钱瑜报道：5月19日，由横琴粤澳深度合作区民生事务局主办的第21期“横琴·菁彩说”活动在线上线下同步举行，澳门爱国教育总会主席、琴澳食品产业链创新孵化基地牵头发起人李菲亲述传奇人生，并分享她在横琴的创业故事。

李菲出生在广西梨园世家，9岁习武，16岁摘得全国青少年武术冠军。1993年，年仅17岁的李菲是澳门第一位引进优秀人才体育精英。1995年、1999年连续两届世界武术锦标赛，李菲分获南拳、枪术、剑术世界冠军，成为澳门体育史上首位世界冠军获得者；1994年、1998年两届亚运会上，李菲夺冠南拳，为澳门实现了亚运奖牌“零”突破。随后，她横跨体育、文娱、商业、公益等多个行业，遍地开花：从运动员到“澳门小姐”，从女主播到女打星，从影视出品人到职业经理人，从企业家到投资人，从商界精英到社团领袖……每一次“华丽转身”都让人出乎意料，展现了新一代澳门儿女拥抱时代、敢立时代潮头的精神风貌，更被

澳门特别行政区首任行政长官何厚铤评价为“美丽、勤劳而充满智慧的澳门女儿”。

如今，李菲成为了一名“横琴追梦人”。近年来，她在澳门和横琴致力于推广爱国教育事业。2019年，在相关部门委机构支持下，在李菲的推动下，以爱国爱澳为使命的澳门爱国教育总会成立，李菲担任主席。李菲认为，横琴是澳门融入国家发展大局的第一站，是澳门经济适度多元发展最便利、最适宜的新空间，也肩负着促进澳门各界增强对国家的认同感和归属感的重大使命，她对合作区未来发展充满信心。

澳门爱国教育总会成立至今，已先后发起成立中国红色精神城市融合发展联盟、（琴澳）食品产业链创新孵化基地等，以澳门品牌、金融优势赋能内地乡村振兴事业，以横琴为基地促进澳门产业多元化发展。

本期“横琴·菁彩说”首次采用线上线下同步举行的形式，线下活动吸引50名琴澳居民参与，线上直播累计吸引超1000人次观看，反响热烈，尤其吸引了众多粤澳青年女性参与交流。第一次参加活动的琴澳亲子活动中心主任唐伊韵感触很深，她表示：“李菲的跨界传奇，以及她在横琴开展的新事业、新思维，让我们感受到磅礴的‘女性力量’，横琴有许多同样充满梦想和活力的女性，我相信，未来一定还有更多的‘横琴女儿’‘澳门女儿’在合作区闯出天地、绽放光彩。”

合作区民生事务局业务主要负责人许凤梅表示，2022年，“菁彩说”将会延续“有料+好玩”的青年社交特色，着力在合作区这个“新家园”为琴澳两地青年营造一个新社交圈，邀请更多境内外知名的创业就业青年代表，加快促进澳门青年融入祖国发展大局。



李菲 受访者供图



“横琴·菁彩说”活动举行 受访者供图

纪念唐廷枢诞辰190周年 “香山文化论坛”在澳门举办

羊城晚报讯 记者钱瑜报道：今年是香山建县870周年、唐廷枢诞辰190周年，郑观应诞辰180周年。5月19日，澳门科技大学（以下简称“澳科大”）、招商局集团、开深（集团）有限公司、中国中车股份有限公司线上同步直播方式在澳门联合举办“香山文化论坛2022——纪念唐廷枢诞辰190周年暨‘香山商帮与洋务运动’学术年会”。

等学科的融合发展，可以深化唐廷枢、郑观应乃至香山、澳门历史文化的研究。

开深（集团）有限公司党委书记、董事长苏科舜，中国中车股份有限公司副总裁马双认为，唐廷枢是开深集团、中车集团的开创者和奠基人。作为大型国企，将深入挖掘、大力弘扬“唐廷枢精神”，用世界眼光和中国智慧，筑牢百年基业，再创国企辉煌。

澳门特区政府教育及青年发展局局长龚志明表示，近代香山精英开深、唐廷枢、郑观应、孙中山等与澳门关系密切，是“西学东渐、东学西传”的引领者，是爱国图强、民族振兴的践行者。澳科大举办“香山文化论坛”，对整合文化资源、凝聚文化共识、建设“人文湾区”具有积极意义。澳门科技大学社会和文化遗产研究所所长、澳门科技大学唐廷枢研究中心学术总监林广志教授从史料整理、学术研究、人才培养和交流合作等方面介绍了科大唐廷枢研究所取得的进展。



论坛现场 受访者供图

珠海法官提醒：恋人 间借款也要写借条

以案说法

即便在热恋中 借款也要留凭证

珠海市中级人民法院法官陈莹表示，由于处在热恋的关系中，情侣之间的借款通常不会写借条。本案中，张丽只提供了转账凭证，没有借条或者双方商议借款或者确认借款的聊天记录，导致相互间的转账是赠与还是借款成为争议焦点。在日常生活中，为保障自己的合法权益，即便在热恋中，借款也应该留存相应凭证，如借条、确认借款的聊天记录、转账的备注等。法官提醒，恋人间的转账是520元、1314元等特殊意义数额的款项，通常会被认定为对对方的赠与。热恋中的情侣切忌被爱冲昏头脑，如果真有借钱的意思，哪怕也是恋人也要说清楚，还要保留借条或者聊天记录等凭证，莫要等到分手后让金钱纠纷耗尽彼此最后的情谊。

转给旧爱的钱能要回来吗？

羊城晚报记者 郑达

恋爱时频繁向恋人转账520元、1314元等具有特殊意义数额的款项，分手后，可以要求对方还钱吗？近日，珠海市中级人民法院审理了一起昔日恋人间的民间借贷纠纷。张丽（化名）通过网络认识了王华（化名），俩人在2017年初确立恋爱关系，恋爱期间张丽经常向王华转账。2020年年初，张丽提出分手并要求王华出具借条。王华拒绝张丽的要求，两人因此产生纠纷，张丽诉至法院，要求王华返还欠款。张丽称在恋爱期间通过支付宝、微信及银行卡多次向王华转账，共计519246.06元。其中单次转账金额为52元、520元、1314元等有特殊意义的款项，是对王华的赠与；其余514770元的款项，是出借给王华的借款，但是并没有写借条。王华称通过微信和支付宝共向张丽转账176210.88元，也没有要求张丽写借条或是收条。法院经审理查明，张丽与王华交往期间，互相转账持续时间较长，且数额有零有整。其中有两个较大额的转账：张丽在一周内频繁向王华转账累计10万元；张丽在六个月内向王华转账累计13.6万元。

张丽称10万元是王华因投资日料店向她借款，王华则是张丽赠予他购买翡翠、玉石，但未提交任何购买记录或实物予以证明。另外13.6万元，张丽称是王华向她借款用于股票投资，王华则是买股票了，但是属于双方共同投资行为，且已经亏掉了，但是没有提交证据证明。法院认为，上述累计23.6万元转账，显然已经超出了恋人日常交往范畴，张丽虽然仅提交了转账凭证而没有借条，但恋人之间借款不要求对方出具借据等债权凭证符合生活常理，且结合转账金额及双方陈述，张丽说是借款具有较大可能性。王华虽对张丽的主张提出反驳，但未提交任何证据证明，并且其陈述相对缺乏合理性。故法院认定23.6万元是张丽与王华之间的借款。

江门今年计划发放5亿元 住房公积金贴息贷款

羊城晚报讯 记者陈卓栋，通讯员江宣、谭耀广报道：5月19日，江门市召开住房公积金贴息贷款政策实施情况新闻发布会，介绍江门市住房公积金贴息贷款政策实施情况。记者在发布会上了解到，2022年，江门市计划发放住房公积金贷款25亿元，住房公积金贴息贷款5亿元，合计30亿元。发布会上，江门市住房公积金管理中心主任王凌昱介绍，“加大住房公积金贴息贷款政策的宣传和落实”是江门市第十四次党代会提出的工作部署，江门市住建局通过阶段性提高住房公积金贴息贷款额度等措施，推动住房公积金贴息贷款政策的宣传和落实。按照计划，2022年，江门市计划发放住房公积金贷款25亿元，住房公积金贴息贷款5亿元，合计30亿元，与2021年基本持平。而截至5月18日，已受理住房公积金贴息贷款

1205笔42617.2万元，发放住房公积金贴息贷款571笔20056.3万元。王凌昱表示，江门市推行住房公积金贴息贷款，可以减轻职工的住房贷款利息负担，有效控制住房公积金流动性风险，缓解住房公积金贷款轮候压力。按户均贷款40万元测算，发放5亿元住房公积金贴息贷款，能为1250个家庭购买住房提供有力支持，为职工节省住房贷款利息支出2亿元。江门市住房公积金管理中心管理部部长李振奇介绍，江门市住房公积金管理中心开展“进企业”“进银行”“进社区”“进乡镇”活动，引导商业银行积极开展贴息贷款，积极宣传首提提高额度贴息贷款落地的典型案例，开设“公积金小课堂”，开展住房公积金贴息贷款有奖问答活动，提高住房公积金贴息贷款政策的知晓度和影响力。