

多項基建打通經脈 珠海西區崛起

斗門樓價低拱北6成

在粵港澳大灣區創業或工作，首要的是有一安居之所。其中珠海便是區內的宜居城市之一，該市更配有優化人才購房政策，能滿足人才在珠海創業生活的居住需求。珠海市重點發展的斗門區，多項交通基建正在興建，重要的是樓價尚處低水，以6月初的資料，每平方米成交均價為13,500元（人民幣，下同），較接壤澳門的拱北的36,500元低63%。

■香港文匯報記者 黎梓田



▲珠海斗門樓價仍處低水，加上該市配有優化人才購房政策，能滿足人才在當地創業生活的居住需求。圖為珠海樓盤推介。資料圖片

在大灣區的建設當中，珠海承擔着橋頭堡的作用，是全國唯一和港澳兩特區陸路相連的城市，而珠海和廣州、深圳更一同位列粵港澳大灣區11個城市。環觀粵港澳大灣區全速建設、港珠澳大橋通車、優化人才購房政策，更好地滿足人才在珠海創業生活的居住需求，在中央政府政策支持下，人流、物流和資金流都利好推動該區經濟發展因素，發展潛力巨大，住宅市場潛力不俗，珠海及西岸其他城市目前有望迎來類似深圳當年的發展機遇。

斗門新盤每平米售2萬元

世紀21集團有限公司大灣區高級營運經理唐劭忻表示，珠海西區佔到整個珠海約六成交份額，西區的物業主要分佈在斗門和金灣，供應量的支持和政府政策的傾斜，使珠海西區成為發展商的必爭之地，拍地價不停飆升，即將入市的一個斗門新盤，地價為每平方米15,833元，預計售價將過2萬元。

斗門，佔地約675平方公里，人口約40萬，東臨中山市，南連金灣區，西面和北面接壤江門市，緊靠珠海機場、珠海港、廣珠輕軌，未來還有江珠高速和廣珠鐵路，吸引了許多企業進駐，如偉創力、青島啤酒、方正科技、住友化工、格力集團等。而斗門同時擁有美麗的生態旅遊自然景觀，如歷史人文景觀、溫泉、古街，為未來人口遷入提供了良好的基礎。

唐劭忻指，斗門現在的樓價依然低水，住宅大概也就每平方米17,000元左右，某些優質項目也剛到每平方米20,000元，屬於珠海入場的第一站。

金灣，佔地約190平方公里，人口約30萬，是一個以航空業和高新科技產品為主

的行政區，區內有很多國內外知名企業入駐，如和記黃埔、西門子、三井、日清、飛利浦、普思、英國石油、中國石油、大連實德、格林科爾、裕豐鋼鐵、聯邦製藥、香港潤達等等。如今金灣規劃重點航空城，更是珠海市新區的典範，航空城旨在打造一個以航空和醫藥為中心，集文化教育、醫療產業、生態宜居的珠海核心，所以金灣的樓價也節節上升，某些項目已經突破3萬元關口。

大型基建快將落成

珠海現在很多基礎建設都是為西區量身訂做，因為現在只有珠海大道連接香洲和西區，所以堵車時有發生，珠海政府現在正在全力建設香海大橋、洪鶴大橋、金海大橋，連接斗門和金灣，香海大橋使得珠海東西直線打通，直接得益深珠通道，洪鶴大橋將港珠澳大橋和珠海西區直接連線，而金海大橋更是內地首座公鐵同層而建的跨海大橋，中間通行雙線城際鐵路列車，兩側通行六車道高速公路，將珠海西區和橫琴乃至廣州之間的距離大大縮短。

唐劭忻指出，由於香洲和橫琴土地有限，令珠海西區成為政府及市場唯一的選擇，由政府的行政和基建的方向已經可以預見珠海西區的崛起蓄勢待發，只是在發展的過程中，有許多不良因素會導致投資失利，比如說一些不良項目的銷售，會對投資者的信心產生打擊，所以在選擇發展商或中介時，還是需要考慮口碑和文化，現在市場聯樓團巧立名目數不勝數，建議投資者不要貪小失大，物業投資，不管是在哪裡，都是一件需要審慎的事情。

西岸大基建釀大商機

香港文匯報訊（記者 蔡競文）作為珠海重點發展的斗門區，目前有多項與其聯接的大型基建正在興建。中原地產項目部（中國及海外物業）營業董事許大衛指，香海路作為珠海第二條連接東西地區的交通要道，起自珠海市造貝路口，對接香海大橋支線翠屏段，向西經中山市坦洲鎮、珠海市斗門區和金灣區，先後與廣珠西線高速公路、中山古神公路、江珠高速公路相交，終點止於勝利河東岸。建成後將成為第二條由主城區通往斗門區的快速通道，極大緩解珠海大道交通壓力。香海大橋已於2015年12月31日動工，其連接線也於2018年12月開工，預計2021年實現全線貫通。

香海大橋料2021年通車

許大衛表示，香海大橋對於該處有多個利好：一、斗門到珠海市區只需20分鐘，成為最大區域受益者，實現房價、人口、消費三個經濟增長極的提升；二、提升珠海東西雙城的車程與時間，方便都市候鳥的雙城生活；三、促進沿線地區的經濟發展；其他連接東西的交通要道包括洪鶴大橋——港珠澳大橋西沿線，計劃2020年建成通車；及金海大橋——橫琴新區對外最重要的交通轉換樞紐，預計2021年通車。

許大衛提到，港珠澳大橋建成通車，

港珠澳三地將融入「1小時生活圈」。目前珠海正在加緊港珠澳大橋西延長線的建設，西區潛力凸顯。珠海市西部中心城區，發展定位為粵港澳合作的高端要素聚集區，發展的目標是區域生產性服務基地、商貿物流業基地、戰略性新興產業基地和生態宜居新城示範區。根據《珠海市西部中心城區規劃》，政府將投資百億元（人民幣，下同）打造西部生態新城，而斗門區將打造為高品質生態水岸生活區。

斗門247項政府投資建設

2019年，在斗門區規劃建設方面，將加快推進247項政府投資項目建設，高標準打造城市基礎設施和公共服務體系。高水平建設生態新城，以「一河兩岸」北拓南擴為重點打造十里濱水長廊，加快白藤、白蕉、尖峰南「三大組團」建設。同時還提出要推進科創中心、市民中心、藝術中心「三大中心」和黃楊河濕地公園、幸福河生態公園、國家農業公園、尖峰山中央公園「四大公園」項目建設，加快產城融合發展。制定金融島規劃，打造斗門



▲珠海西區的物業主要分佈在斗門和金灣。圖為珠海經濟特區。資料圖片

中央商務區，推進一體規劃發展。

近幾年隨着時代中國、萬科地產、金地地產、招商地產、保利地產、華發地產、海倫堡、建發、中鐵等知名房企入駐，斗門房價和地價穩定增長。斗門白蕉片區作為西區的核心建設區域，政府投資超百億元，十大地產巨頭齊頭並進，成熟配套資源再度升級。西部醫療中心、市第二中醫院等15分鐘醫療服務區基本形成；大信新都匯、時代商業街等5大商圈雲集；重點學校齊聚，教育資源覆蓋全區。多元生活需求隨時滿足。連接西區與主城區的另一快速通道——香海大橋連接線部分已於2018年底動工建設，待通車之後，屆時白蕉至香洲僅需20分鐘車程，白蕉片區價值立彰彰顯。

「一河兩岸」項目促進宜居宜業



▲斗門「時代天韻」為開發商時代中國的全新項目。

香港文匯報訊（記者 蔡競文）涉及斗門的一項重點建設「一河兩岸」項目，這也是珠海市的重點城市建設項目。根據規劃，河岸兩側岸線總長約22.5

公里，用地約10平方公里，總投資約15億元人民幣。斗門在建設生態新城過程中，以「一河兩岸」重點打造十里濱水長廊，包括疊翠公園、鳳山公園、喬園、黃楊河休閒廣場、揚帆公園、河畔廣場、裕澤海濱廣場、雲峰公園八大景觀工程類項目。

值得關注的是，包括西堤路美化提升改造工程、西堤路濱河景觀帶改造工程、西堤路外立面改造工程，喬園、鳳山公園雲峰公園岸線景觀工程項目已經完工，黃楊河「一河兩岸」十里濱水長廊輪廓初現。在不久的將來，河畔生活和公園生活將成為白蕉居民的日常，在享受優質生態環境的同時，也能在河邊舒展身心。

中原地產許大衛指出，「一河兩岸」項目必將使得斗門城市建設環境煥然一新，宜居宜業水平顯著提升，讓這裡的居民享受更多福祉。綜合以上區位發展潛力，他認為現時斗門區樓價相對仍屬低水，應把握入市時機。

時代天韻首期18萬人幣起

現時斗門區正有一項目「時代天韻」在港推介，這是時代中國今年的全新項目。許大衛說，項目在港主推的住宅單位戶型由約766至1,303方呎，間隔由2房至4房，附連裝修出售，呎價僅約1,700餘元港幣起，首期只需約18餘萬元人民幣起，並提供特長免息分期，應能吸引大量香港買家。

6月首周珠海商品房區域網簽明細

區域	成交套數	上周成交套數	漲跌幅 (%)	網簽均價 (元/平方米)	上周網簽均價 (元/平方米)	漲跌幅 (%)
斗門	575	590	↓2	13,400	13,500	↓0.7
金灣	259	385	↓33	15,000	14,400	↑4
唐家	114	141	↓19	28,700	28,000	↑2.5
南灣	89	98	↓9	27,680	27,000	↑2.5
橫琴	41	74	↓45	40,000	40,210	↓0.5
前山	51	35	↑46	28,000	28,800	↓2.8
拱北	14	17	↓18	36,000	36,500	↓1
吉大	3	10	↓70	36,000	36,040	↓0.1
新香洲	9	1	/	38,900	38,000	↑2

註：單位為人民幣，資料為6月3日至6月9日數據 資料來源：世紀21集團

港珠澳大橋公交聯程聯運上線

香港文匯報訊（記者 蔡競文）經近兩個月的研發與測試，珠海公交集團與香港冠忠巴士集團港珠澳大橋「聯程聯運」線上售票於6月20日正式上線。這意味着，珠海市民遊客只需購買一張車票，即可從珠海到港多處多個地點，公交出行更加快捷便利。

多條路線直達香港市區

珠港聯程聯運啟用後，市民旅客只需登錄「珠海港珠澳大橋」官方微信號，即可實現一站式購買至香港的大巴聯程票。一鍵下單，輕鬆購買港珠澳大橋往

返香港車票，無縫銜接香港跨境大巴，進一步方便大灣區人民的交通出行。此次聯程聯運服務，是珠海公交集團與香港冠忠巴士集團把握機遇開展戰略合作，積極探索跨境口岸交通互聯互通建設的結果，為往返香港與內地的乘客提供更優質、更便捷的交通服務，是雙方融入粵港澳大灣區建設的創新嘗試。購票方法有兩種：一）市民旅客關注「珠海港珠澳大橋」官方微信公眾號，點擊「香港直通車」在線購票，購票成功將收到短信通知；二）搜索「港珠澳大橋直通車網」小程序，自動跳轉至「預定

車票」頁面，根據提示填寫正確信息，即可支付購票（「預定車票」設有單程或往返兩種購票模式）。聯程聯運車票可通達香港尖沙咀海港城、太子上海街、銅鑼灣時代廣場、尖沙咀國方、香港迪士尼樂園、上環信德中心、香港海洋公園、荃灣綠楊新邨、沙田新城市廣場、大圍、黃大仙、將軍澳東港城、觀塘馬路等地。

官方微信號購票可獲優惠

旅客乘坐3路、12路、23路、25路、L1路5條公線到港珠澳口岸「大橋口岸樞

紐」後，移步至市內專線3號站（拱北專線）售票處，出示購票短信上的票號，換領直通車票，再行通關。通關後乘坐直通巴經港珠澳大橋前往香港市區各地。港珠澳大橋聯程聯運上線售票試運行期間，市民旅客通過「珠海港珠澳大橋」官方微信號成功購票，可獲贈5張免費乘坐珠海市內任意公線路電子車票。購票平台將自動生成5個珠海通乘車碼（使用前請開通「珠海通乘車碼」微信小程序，5個乘車碼存放在珠海通乘車碼「我的車票」裡），乘坐珠海公交時，只需打開珠海通乘車碼，即可自動抵扣車費。



▲珠港聯程聯運啟用後，可實現一站式購買至香港的大巴聯程票。圖為港珠澳大橋珠海口岸候車處。資料圖片