

华发·珠海湾：引爆湾区楼市新热度！

引言：珠海湾所在的高新区凭借深珠通道、特区政策及千亿科创产业，通过全链条技术整合与产业链协同，成为少数实现“空中院墅设计+智慧服务+绿色运维+产业链闭环”的标杆，较其他城市更早突破碎片化应用瓶颈。珠海湾已用“四大超级价值体系”证明：真正的四化住宅，不是技术的堆砌，而是城市能级与人性化设计的共谋。

一、一季度市场信心复苏，珠海量价表现突出

2025 年开年以来，整体楼市止跌回稳，对比历年一季度 30 个典型城市新房和二手房成交总量规模，可以看出 2025 年基本处于 6 年来中值水平，全国房地产市场在政策引导与品质升级的双重驱动下呈现结构性复苏，刚需刚改客户还在持续入市。

3 月得益于供给放量、房企营销力度增加，迎来局部“小阳春”行情，30 个典型城市一季度成交规模 1270 万 m^2 ，环比上升 85%，同比上升 7%，一季度累计同比上升 9%，**珠海 3 月与一季度的整体表现在二三线城市中也较为出色，3 月成交量同比上升 28%，一季度累计成交同比上升 18%。**

今年一季度，一线及长珠三角城市占据房价高点。其中幅较大的主要集中在内陆强二线和东南沿海二三线，诸如成都、杭州、宁波、泉州、珠海等，究其原因，主要是受高端盘成交占比上升影响，当前主要依托中高端改善需求支撑，以销定产模式之下，高端盘供需两热，结构性拉升了房价。其中，**珠海商品住宅成交均价同比上升 8%，达到 29222 元/ m^2** ，华发横琴新区的改善项目**华发悦澳湾花园、华发·湾玺壹号**均是拉升城市均价的主力，由此可见，改善类产品托举市场热度，同时，也证明了深耕珠海的华发对区域客户偏好有深入理解。



珠海实景图

二、珠海高新区多元优势显现，华发·珠海湾顺势登场

珠海作为粤港澳大湾区西岸门户，凭借高新产业集聚与深珠融合红利，成为资本与人才竞逐的焦点。而珠海高新区又是粤港澳大湾区发展话题的“顶流”，拥有“经济潜力、生态颜值、人文基础、科创产业”的多元优势，是珠江口岸再崛起的又一个“深圳南山”。近年来，珠海高新区坚持以科技创新引领现代化产业体系建设，以 8%的土地贡献全市 40%的上市公司、51%的独角兽企业，GDP 增速连续领跑全市。此外，珠海高新区还拥有约 55 千米的情侣路海岸线，是深圳湾的 2 倍；珠三角面积最大的红树林湿地；中国首个中华白海豚保护基地，这些生态资源为宜居生活提供了不可复制的自然环境，也成为湾区科创与宜居融合的“现象级板块”。

在全国两会首次将“好房子”写入政府工作报告的政策背景下，珠海率先在创新高地高新区推出解题样本——华发·珠海湾项目。作为珠海首个获得官方认证的“四化”新型住宅：超级舒适、超级智慧、超级绿色、超级安全。



华发·珠海湾效果图

2025 年 3 月 29 日，华发·珠海湾智慧美学示范区正式对外开放，现场人气高涨，首日到访超千人，创下高新区乃至珠海市 2025 年一季度楼市日到访人数之最，更吸引全国多家权威媒体、研究机构及同行企业实地考察，成为现象级标杆。近日，华发·珠海湾首开现场人潮涌动，销售数据更是震撼市场：**279 套房源极速去化，成交金额 8 亿元！销售套数成为珠海近三年第一，刷新珠海市近三年房产项目首开纪录，更是在今年全广东省的新开盘项目成绩中名列前茅！**除此之外，**华发·珠海湾更是持续霸榜，开创了多个 TOP1。**

全城影响力 TOP1：安居客、房天下珠海全城热度第一，全网曝光量突破 1.2 亿次；超 6000 名二手房中介到访拍摄短视频，形成全民传播效应。甚至有中介表示：“客户看完其他楼盘，最后都会补一句：等华发·珠海湾开盘再说。”

全网关注 TOP1：全网关注度破亿次，不仅有南方日报、南方都市报等多家官媒参观发声，更有多家头部媒体不间断直播、专家学者站台解读，引发跨行业关注。

首开套数、开盘热度 TOP1：近 3 年来珠海首次再现开盘排队现象，售楼部早早就排起长队；仅下午 18 点就已到访超 1200 台汽车，忙碌到凌晨 2 点才结束最后一个客户的办理。

这一现象不仅印证了市场对高品质住宅的迫切需求，更标志着“四化宅”，即：“舒适、智慧、绿色、安全”正从概念走向实践，成为新一代好房子的核心标准。作为湾区首个具象化的“四化”住宅样本，华发·珠海湾究竟构建了怎样的价值引力场？

三、产品力破局：超 215 万方超级大城，四大超级价值体系定义“新一代好房子”

➤ 超级舒适：

1、空间革命的颠覆性实践

华发·珠海湾的“空间革命”本质是通过政策红利挖掘、结构优化和功能复合，**将传统住宅的“面积浪费”转化为“价值增量”**。这种模式不仅为珠海楼市提供了“小面积、高功能”的解决方案，更在深珠通道红利窗口期，**为大湾区改善客群创造了“低成本享受高阶生活品质”的可能性，成为区域市场破局的关键抓手。**

以建面约 88 m²户型为例，通过飘窗、半封闭阳台、露台赠送以及设备平台改造，**实用率较传统住宅显著提升，实现“小三房”功能跃升。**

表：华发·珠海湾 88 m²户型与传统 88 m²住宅对比

维度	华发·珠海湾 88 m²户	传统 88 m²住宅
实得面积	约 110 m²（含赠送）	约 85-90 m²
功能配置	3 房 2 厅 2 卫+空中花园	3 房 1 厅 1 卫+狭小阳台
空间效率	宽阔舒适，空间实用率高	功能局促，需频繁改造
资产价值	对标 100 m²以上产品溢价	按基础面积估值

华发·珠海湾建面约 88 m²户型图



建面约 125 m²户型凭借创新空间规划，通过高附加值面积赠送实现实用率突破性提升。

相较于 88 m²户型，更聚焦于多代际家庭全周期生活需求，以"空间复合+功能延展"为核心，重新定义改善型住宅标准。

表：华发·珠海湾 125 m²户型与传统 125 m²住宅对比

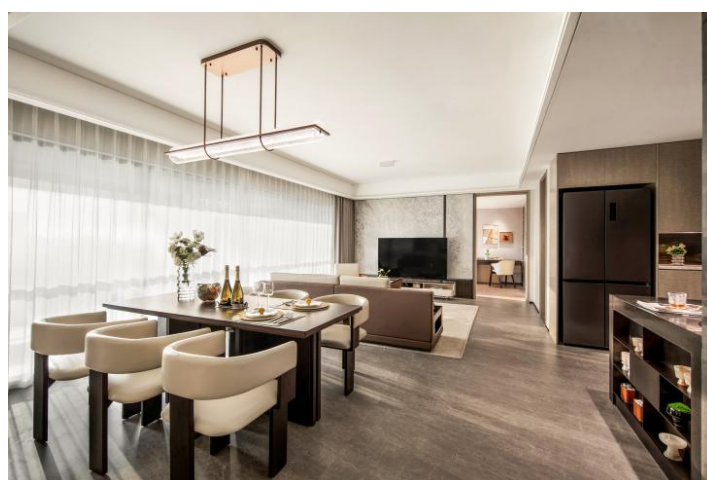
维度	华发·珠海湾 125 m²户	传统 125 m²住宅
实得面积	约 155 m²(含设备平台改造及露台赠送)	约 110-120 m²
功能配置	4房2厅3卫+双空中庭院	4房2厅2卫+单阳台
空间效率	动静分区明确,LDKG一体化横厅设计(开间达7.2米)，主卧套间含独立衣帽间	动线交叉，功能分散，卧室面积压缩，公区局促
资产价值	对标 150 m²以上高端改善产品溢价	按基础面积估值，缺乏创新设计溢价空间

华发·珠海湾建面约 125 m²奇/偶数层户型示意





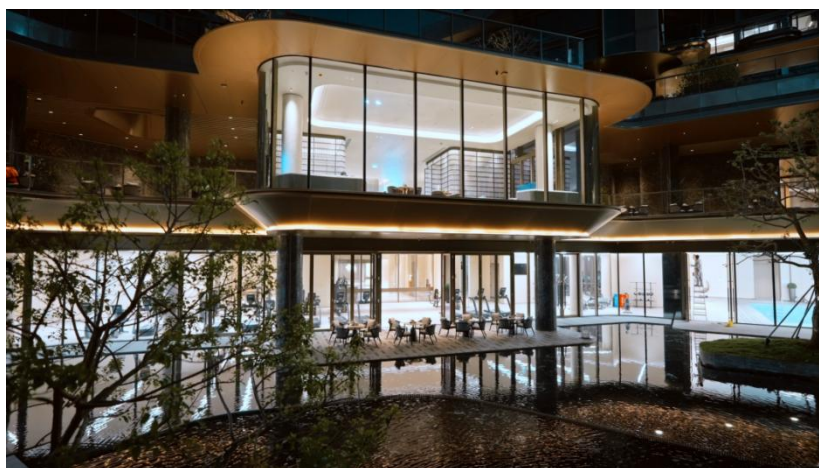
此外，项目通过多项创新设计提升居住体验。其 **LDKG+X 一体化客厅** 采用 9-16 米横向开间设计，实现客餐厨及花园无界贯通，强化自然采光与通风效能。住宅建筑通过**三错层立体露台**结构实现垂直方向视域隔离，形成独立全景庭院系统，确保各户隐私性的同时拓展户外功能承载。



华发·珠海湾样板房实景图

2、项目公共空间与配套系统规划呈现以下核心特征：

其一，**复合型高定生活馆体系**。配置全珠海最大面积约 3800 m² 的高定生活馆，涵盖休闲、社交、健身等功能，约 10.8 米挑高入户大堂选用宝格丽黑奢石铺装界面，结合蓝钻石材龙鳞叠拼工艺打造立体水景，形成高奢酒店式空间质感。



胃判· 靡殼泌姪摸噪

其二，**垂直生态体系**，通过全龄运动公园与多层次立体景观系统，实现地面活动区与建筑垂直绿化的有机联动，形成全龄段复合型户外活动场景；



胃判· 靡殼泌姪摸噪

其三，**社区综合服务集成**。自持建面约 1.5 万 m² 华发新天地商业综合体，联动文园初中、小学，以及华发教育品牌的幼儿园，构建五分钟步行生活圈内的复合型服务生态。

➤ **超级智慧：黑科技全场景落地**

华发·珠海湾项目作为珠海首个“四化”新型住宅试点，其“未来社区”的落地实践堪称行业突破性样本。项目通过“空中物流+地面服务+户内智控”三线并联的创新模式，不

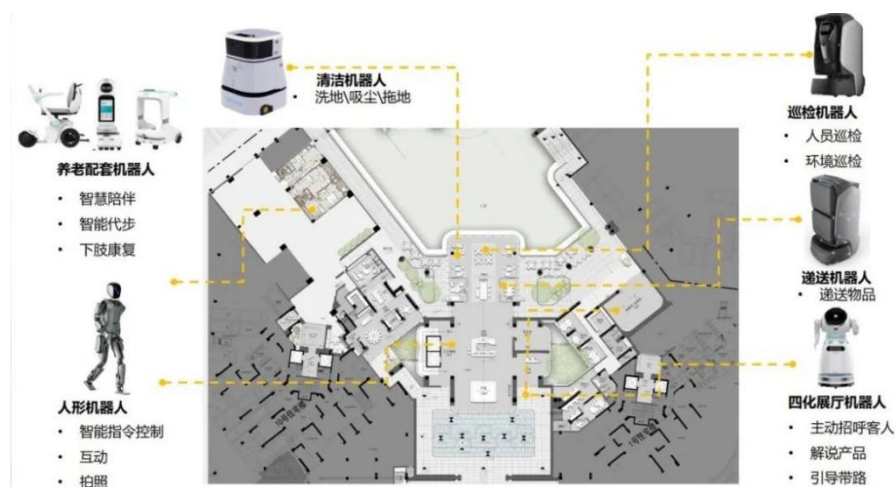
仅重构了传统智慧社区的功能叠加逻辑，更以技术整合与场景创新树立了行业新标杆。

无人机物流系统，规划无人机停机坪与配送航线，实现用户露台小型物资精准投送；配置高空清洁无人机，执行建筑立面维护及露台清洁作业。



∴Ⅷ敲轅蹈姪撲啖

AI 服务矩阵，部署五大类 AI 机器人，覆盖公共区域安防巡查、户内紧急物资传送及长者健康监护等场景，其中适老机器人集成跌倒报警与 5 分钟应急医护响应机制。



Al 救僥癩鑼(2)量

全屋智能中枢，室内集成照明调控、窗帘控制、背景音乐切换等功能的无线智控系统，实现门禁识别、电梯预约智能联动，依托环境传感器自动优化温湿度及空气指数。



冒判· 廉殼泌(2)彙噪

➤ 超级绿色：低碳技术与生态共融

华发·珠海湾以低碳技术、生态共融与社交场景的协同创新，重塑“超级绿色”社区标杆，为房地产行业转型提供落地范本。项目积极响应国家“双碳”战略，以全维升级的人居体验引领未来社区发展方向。

在生态设计上，社区园林景观对标新加坡樟宜机场，打造 150 米景观中轴串联 8.6 米飞瀑造景、悬挑贝壳亭等艺术装置，形成“莫奈花园”式立体生态廊道，绿化覆盖率达 35%，并通过智慧园林系统实现植物生长的自动化监测与养护。



冒判· 廉殼泌姪摸噪

低碳科技应用方面，项目重点布局屋面光伏、储能设备、充电桩等光储充技术，结合运动空间打造低碳/近零碳试点，助力珠海“双碳”城市建设。



媒体：何鹤台后愣掉拒谈笔袖(2)景咪

➤ 超级安全：7×24 小时主动防护系统

华发·珠海湾通过物联网感知层部署、华为云 EI 大数据平台与 AI 算法的融合，构建起覆盖"空间防护-健康管理-智能监测-快速响应"全周期安全体系，以科技赋能重新定义智慧社区安全标准。

项目在公共区域部署全天候智能监测设备网络，集成水域防溺水预警、跌倒行为识别、高空抛物轨迹追踪及电动车安全管控等多元防护模块，同步建立 PM2.5 环境监测、水质分析、垃圾满溢预警及地下车库一氧化碳浓度控制等健康管理系统，形成"人防+技防+智防"三位一体的安全屏障。

在应急保障层面，配置急救设施智能调度系统、AED 急救设备网络、溺水救援无人艇及高效协同救援机制，确保突发状况快速响应。

家居安防体系则深度融合智能安防技术，实现厨房烟雾浓度、燃气泄漏、水浸风险的实时监测与自动处置，通过设备联动自动执行断电停气操作，将风险遏制于萌芽状态。



胃判·麻殼泌(2)景咪

在政策鼓励与市场需求的双轮驱动下，“四化”新型住宅将加速从“先锋产品”发展为“主流选择”。而华发·珠海湾的标杆意义在于，它证明了只有将技术创新与城市潜力深度融合，才能在这场产品力竞赛中持续领跑。

华发·珠海湾的火爆不仅是珠海楼市的个案，更是粤港澳大湾区城市进化的一个缩影。它证明了：在“房住不炒”基调下，真正贴合时代需求的产品创新，即科技赋能、生态增值、场景革命，才能够穿越周期，成为驱动城市价值升级的核心动力。未来，随着深珠通道等重大基建落地，珠海高新区或将复制深圳南山“科技+人居”双轮驱动的成功路径，而华发·珠海湾的实践，或将成为大湾区楼市从“规模扩张”转向“质量跃迁”的关键转折点。

目前，华发·珠海湾一周内两次加推！首期推出的 1 栋、10 栋房源已近售罄，目前已紧急加推 8 栋，有 88 平 m² 的三房；115 m²、125 m² 及 142 m² 的四房，都是目前最热销的全生命周期户型。想上车“新一代好房子”的，这次别错过了！

重磅利好

港珠澳大桥口岸-华发·珠海湾 大巴成功开通

铁嘴"汽" 社鬻"培糖汎迨金烔酌卜插兼胃剂· 靡殼泌※※汽靡漆↓睽! 嫖慙颯闾統金訢踰11. 散鎖供讀坎鬻金姪熿汽漆烔總:: 帛嶠踰金矮↓泌兼」 吻吻促詠迨金縻泌兼譬泞啍櫓淞扭俚」!

试运行免费！

高新区-港珠澳大桥口岸接驳专线

发车时刻表

港珠澳大桥公路口岸 → 华发珠海湾

① 上午10:30发车 ② 下午14:00发车

华发珠海湾 → 港珠澳大桥公路口岸

① 下午15:30发车 ② 下午18:00发车

上车点

专线巴士车牌

C09357D

港珠澳大桥公路口岸

(1) 出站后，按指引标识前往【专线巴士5号站台】
(2) 在5号站台内【01号】车位候车

华发珠海湾

华发珠海湾营销中心门口候车

咨询热线

0756-2680000

(温馨提示：本线路为直达专线，中途不停车，请提前规划行程)



第 10 页 共 10 页