



领跑世界湾区

品牌篇

区域篇

交通篇

项目篇

户型篇

投资回报篇

品牌篇

21年沉淀，为珠海腾飞而来

奥园

中国复合地产缔造者

中国房地产开发企业30强

香港联交所上市 编号：3883

辉煌21载 荣耀海内外
运营城市未来，多元布局全球



环渤海经济圈

The Bohai Economic Circle

长三角经济圈

The Yangtze River Delta Economic Circle

中西部经济圈

The Central and western Economic Circle

珠三角经济圈

The Pearl River Delta Economic Circle

北部湾经济圈

The North Bay Economic Circle

奥园海外项目





构筑健康生活
香港联交所上市编号:3883

六大主题 复合地产

从“运动就在家门口”到“构筑健康生活”，奥园形成了“体育、教育、商业综合体、健康养生、文化旅游、跨境电商”，六大主题复合地产，为消费者代理高品质的人居生活。



阳江奥园公园一号



奥园文化旅游城韶关印象岭...



梅州奥园半岛一号



悉尼乌鲁布拉188号



悉尼海德公园130号



奥园国际中心

五大集团 战略并进

奥园围绕复合地产主题，旗下地产集团、商业地产集团、奥买家集团、文旅集团、海外投资集团，五大集团，战略并进，成为中国改革发展喝城市化进程中一支重要力量。





奥园不仅致力创造优越的生活环境、更为每位业主提供优质物业服务。

集团旗下“广州奥园物业服务有限公司”获得了国家住房和城乡建设部颁发的一级资质，位列中国物业服务百强企业第22名。



区位篇

粤港澳大湾区，国家横琴，桥头资产，珠海仅此

粤港澳距离世界级湾区还有多远？客儿看！



	2015常住人口 (万人)	土地面积 (平方公里)	GDP总量 (万亿)	产业	占第三产业比重 (%)	45个 国家级 开发区	对全球GDP 贡献	地位	人均GDP (美元)	人均GDP (人民币)
 粤港澳大湾区	6765	5.65万	1.8万亿	科技创新、 金融服务业	55.6%	9个	8.52万亿	中国最重要的 经济区之一	0.0012	1.49
 东京湾区	4347	3.67万	1.4万亿	先进制造业	80%以上	8个	12.42万亿	世界3大 湾区之一	0.00028	3.37
 纽约湾区	2540	2.14万	1.24万亿	金融服务	89.4%	1个	9.66万亿	国际通 区之首	0.0004	4.49
 旧金山湾区	715	1.8万	0.8万亿	科技创新	80%以上	9个	5.52万亿	世界3大 湾区之一	0.0007	3.08

粤港澳大湾区

6大交通引擎

8500万人口

1.22万亿美元GDP

5.65万平方公里

珠海

湾区中唯一

一个与两大国际化城市陆路相连的城市



动工项目 303个

横琴 1500亿

城市建设 1312亿

市内大桥 1100亿

港珠澳大桥 1000亿

轨道交通总投资 641亿

市政总投资 236亿

总投资 5674亿

2016年全省房地产均价排名第二！
房地产增速排名第二！

总投资5674亿元，人口168万，相当于每人分红33万

国际级工程：横琴自贸区、港珠澳大桥、大湾区、世界乐园、名人投资；

国家级工程：二线城市、轨道交通、横跨城市大桥、5A景点、生态城市；

城市级工程：横跨城市7大桥、人口入户红利。

1 横琴起飞

1500亿助力珠海跨越发展

2009年横琴自贸区成立
与前海、南沙形成珠三角城市群
构建国家生态岛、珠三角城市群
1500亿投资为横琴等
助力珠海跨越发展



珠海横琴自贸区

2 港珠澳大桥

1000亿纵横四海的财富网路

珠海作为内地唯一连接香港澳门的城市
港珠澳大桥作为三区的边边之家
轻而易举地超越了世界桥梁
超1000亿的世界第七大奇迹
加速崛起，为珠海带来无限利好



3 粤港澳大湾区

珠三角、港澳城市发展新契机

2017年，国家首次发布粤港澳大湾区
“粤港澳大湾区”成为热词
打造世界级的湾区
媲美旧金山、东京湾、纽约湾
将带动珠海在珠三角、粤港澳大湾区的枢纽地位

粤港澳大湾区：3大财富带+4次交通引擎=6600万人口+1.22万亿GDP+6.66万平方公里



4 世界级乐园

无法拒绝南中国珠海越来越精彩

珠海规划建设世界级主题公园
游客：乐高主题公园
精英：Hello Kitty主题公园
精英：长隆海洋王国二期
精英：长隆海洋动物世界
精英：十字门游艇码头
A+：澳门影都影城
精英：世界1号小镇



5 世界名人看珠海

这是一个无法拒绝城市未来

马化腾投资中心成为金山湖景观
雷军出行金山湖景观
王健林、刘强东投入长隆海洋王国
王健林在珠海的长隆海洋王国投资120亿
马云在斗门建设长隆国际度假区
“赌王”百乐和1000亿“马六甲”式度假区



6 二线城市

从今天起，请叫我二线城市

在本次发行榜单中珠海二线城市
与深圳、福州、南昌等省会城市并列
珠海越来越不断的城市发展，
家业越来越丰富，
二线城市，买宅先行

城市	排名	得分	得分	得分	得分
北京	1	95.0	95.0	95.0	95.0
上海	2	94.0	94.0	94.0	94.0
深圳	3	93.0	93.0	93.0	93.0
广州	4	92.0	92.0	92.0	92.0
天津	5	91.0	91.0	91.0	91.0
重庆	6	90.0	90.0	90.0	90.0
武汉	7	89.0	89.0	89.0	89.0
南京	8	88.0	88.0	88.0	88.0
成都	9	87.0	87.0	87.0	87.0
杭州	10	86.0	86.0	86.0	86.0
西安	11	85.0	85.0	85.0	85.0
长沙	12	84.0	84.0	84.0	84.0
郑州	13	83.0	83.0	83.0	83.0
昆明	14	82.0	82.0	82.0	82.0
太原	15	81.0	81.0	81.0	81.0
济南	16	80.0	80.0	80.0	80.0
青岛	17	79.0	79.0	79.0	79.0
烟台	18	78.0	78.0	78.0	78.0
威海	19	77.0	77.0	77.0	77.0
日照	20	76.0	76.0	76.0	76.0
临沂	21	75.0	75.0	75.0	75.0
德州	22	74.0	74.0	74.0	74.0
聊城	23	73.0	73.0	73.0	73.0
菏泽	24	72.0	72.0	72.0	72.0
济宁	25	71.0	71.0	71.0	71.0
枣庄	26	70.0	70.0	70.0	70.0
东营	27	69.0	69.0	69.0	69.0
潍坊	28	68.0	68.0	68.0	68.0
烟台	29	67.0	67.0	67.0	67.0
威海	30	66.0	66.0	66.0	66.0
日照	31	65.0	65.0	65.0	65.0
临沂	32	64.0	64.0	64.0	64.0
德州	33	63.0	63.0	63.0	63.0
聊城	34	62.0	62.0	62.0	62.0
菏泽	35	61.0	61.0	61.0	61.0
济宁	36	60.0	60.0	60.0	60.0
枣庄	37	59.0	59.0	59.0	59.0
东营	38	58.0	58.0	58.0	58.0
潍坊	39	57.0	57.0	57.0	57.0
烟台	40	56.0	56.0	56.0	56.0
威海	41	55.0	55.0	55.0	55.0
日照	42	54.0	54.0	54.0	54.0
临沂	43	53.0	53.0	53.0	53.0
德州	44	52.0	52.0	52.0	52.0
聊城	45	51.0	51.0	51.0	51.0
菏泽	46	50.0	50.0	50.0	50.0
济宁	47	49.0	49.0	49.0	49.0
枣庄	48	48.0	48.0	48.0	48.0
东营	49	47.0	47.0	47.0	47.0
潍坊	50	46.0	46.0	46.0	46.0



7 广佛、广珠轻轨

轨道交通覆盖全市，联通珠三角

广佛轻轨的通车
打破珠三角一小时生活圈
随着广佛江珠轻轨、广珠轻轨加快建设
轨道交通覆盖全市
珠海轻轨、横琴、广州、佛山等无缝对接



8 情侣路5A景区

浪漫珠海，每一处都是风景

2017年开放博物馆新增和升级展览馆
组合凤凰岛、珠海大剧院、香炉湾
野狸岛、香炉湾、海滨公园等
全面提升珠海情侣路的休闲景观
情侣路变身成为5A级景区
走在情侣路上，每一步都是风景



9 滨水生态城市

漫步珠海，深呼吸，深感受

2.5万平方米的休闲公园丰富多样的滨水体验
52个城市特色公园
7个森林徒步公园
315+社区公园
9500亩的生态廊道
出门，便是公园



10 6大桥横跨珠海

构筑最强网络，助力腾飞

香炉湾大桥：20分钟向莲花市区
洪湾大桥：加速莲花一小时生活圈
金海大桥：衔接10分钟生活圈市区、澳门
珠海大桥：连接南北交通网络
跨境珠海大桥：连接珠海交通网络
西湾大桥：加速珠海各区发展





横琴保税区一体化

横琴新区、十字门商务区、保税区
三中心叠合，打造珠海唯一黄金三角区

今年以来，国家发改委、广东省人民政府与香港和澳门特别行政区政府签订《深化粤港澳大湾区建设框架协议》，将珠海列为三个重大粤港澳合作平台之一进行开发建设。

正处于粤港澳大湾区核心区的珠海，作为国内唯一与香港澳门路桥相通的城市，为迎接港珠澳大桥时代的到来，珠海正积极谋划推动横琴、珠海保税区、洪湾片区一体化协同发展，共同打造以港珠澳大桥延长线为组带的桥头堡经济板块——“大桥经济区”，为香港物流产业“西拓”提供广阔空间。

这意味着，港珠澳大桥建成通车后，保税区、横琴、洪湾片区一体化协同发展，将共同打造以港珠澳大桥延长线为组带的桥头堡经济板块。尤其是随着港珠澳大桥珠海口岸陆地地面全线贯通，深受大桥辐射的保税区也迎来了“历史性的发展期”。

数据显示，截至今年，珠海保税区、珠澳跨境区累计注册企业超过1200家，吸引了来自美国、德国、英国、法国、日本及港澳等10多个国家和地区的项目入驻，

除此之外，在“一带一路”战略带动下，毗邻横琴新区，与澳门隔河相望的保税区、十字门片区迈入发展新阶段，同时也将成为珠海的新城市中心，甚至致力于打造成珠澳大湾区未来的新中心。

湾区新中心正崛起 珠海“保十琴”新格局雏形初显

众多地产大鳄纷纷提前布局抢占先机

近日，珠海市委、市人大常委会主任冯超赴横琴新区和保税区带头宣讲党的十九大精神，重申珠海、叠加快速推进粤港澳大湾区新地标“第一”“第二”协议，强调珠海经济新区建设、高水平建设珠海十字门中心区、主核心区、粤港澳大湾区明珠城市、打造湾区发展新动力、构建“一核两带”在十九大会暨首届粤港澳大湾区青年论坛上提出——建设大桥经济板块，珠海迎来了发展的新机遇。珠海在抓住发展机遇的同时，将以“枢纽经济”为城市发展的重点方向，对接横琴、保税区、十字门一体化发展，建设大桥经济区和湾区新中心。

今年以来，国家发改委、广东省人民政府与香港和澳门特别行政区政府签订《深化粤港澳大湾区建设框架协议》，将珠海列为三个重大粤港澳合作平台之一进行开发建设。

框架协议，是粤港澳三地政府合作发展的纲领性文件，是完善合作机制、构建互利共赢合作关系、共同推进粤港澳大湾区建设及促进大湾区内各区、行业多领域交流合作的重要载体，也是大湾区内各区、行业多领域交流合作的重要载体，也是大湾区内各区、行业多领域交流合作的重要载体。

湾区政策助力 大湾区下 珠海新中心一体化发展

湾区政策助力 大湾区下 珠海新中心一体化发展



珠海分析 为看好三大热点片区

美国地产投资集团美联地产公司首席执行官兼中国区总裁李洪波表示，珠海是粤港澳大湾区内最具发展潜力的城市之一。在粤港澳大湾区建设框架下，珠海将迎来发展的新机遇。李洪波表示，珠海在粤港澳大湾区建设框架下，将迎来发展的新机遇。李洪波表示，珠海在粤港澳大湾区建设框架下，将迎来发展的新机遇。

群雄逐鹿 多地产大鳄 争相布局

日前，珠海保税区已经吸引了多家地产大鳄，争相布局。多家地产大鳄，争相布局。多家地产大鳄，争相布局。多家地产大鳄，争相布局。多家地产大鳄，争相布局。

2 新城市名片 保十琴 未来城市中心 雏形初显

保税区、横琴新区、十字门中心区，是珠海未来发展的三大热点片区。保税区、横琴新区、十字门中心区，是珠海未来发展的三大热点片区。保税区、横琴新区、十字门中心区，是珠海未来发展的三大热点片区。

3 群雄逐鹿 多地产大鳄 争相布局

日前，珠海保税区已经吸引了多家地产大鳄，争相布局。多家地产大鳄，争相布局。多家地产大鳄，争相布局。多家地产大鳄，争相布局。多家地产大鳄，争相布局。

11月3日 南方都市报系列报道 湾区新中心正崛起 珠海“保十琴”新格局初显

交通篇

2km直达港珠澳大桥，60分钟国际生活圈

项目篇

21万 m² 总建面，国际生活综合体

区域内首个罕见的退台式建筑，充分体现“构筑健康生活”

区域内首个采用罕见式的退台设计，环抱新中式价值感销售中心，打造该区域独一无二的特色组团建筑。

打造体积感强烈的“盒子”，通过运用玻璃及石材铝板，打造强烈的虚实对比，赋予建筑最直接干净的视觉效果。



首创庭院式中央园林，推窗便可尽收四季美景

区域内首创中央园林，保证每一户的景观与采光，增加业主活动休闲空间。



琴澳首个港式街区，独立商业街区，打造国际化商业亮点

项目独立商业街区将打造首个港式街区，让您足不出户便可享受国际化消费



珠海商用项目首个下沉式会所设计，楼上工作楼下娱乐

项目打造首个商办项目下沉式会所，满足业主楼上工作楼下娱乐需求



珠海首个共享社区，汽车、单车、应有尽有的共享

项目与共享汽车合作，成为珠海首个共享汽车社区，
除此，项目还拥有前所未有的共享资源，让您的生活无限精彩



户型篇

创意灵动空间，精装拎包入住，可商可用



首推：8栋

总层高：25层

总套数：614户

几梯几户：5梯26户

项目基础数据

项目占地	51379.89m ²
总建面	273071.17m ²
栋数	9栋
土地产权	40年
容积率	4.0
绿化率	30.14%
总套数	2251
停车位	1992
交楼标准	精装交楼
交楼时间	2019年

户型鉴赏

3.9m层高loft, 39-55m²公寓

奥园·观山海

8栋 G 户型 | 39m² | 3.9米层高

▶ 世界级湾区精粹，汇聚山海
 ▶ SOHO创意空间，层高约3.9米
 ▶ 商用皆宜，满足更多需求
 ▶ 灵动空间组合，创变实用

3-25层标准平面图

● G户型 建筑面积39㎡ ● H户型 建筑面积53㎡ ● I户型 建筑面积55㎡
 ▲ 落位图 ● J户型 建筑面积39㎡ ● K户型 建筑面积46㎡

Aoyuan

奥园·观山海

8栋 H 户型 | 54m² | 3.9米层高

▶ 立足世界级湾区，尊享山海式办公
 ▶ 世界级湾区SOHO，层高约3.9米
 ▶ 空间合理利用，彰显商务风范
 ▶ 约5.4米开间，高敞阔绰

3-25层标准平面图

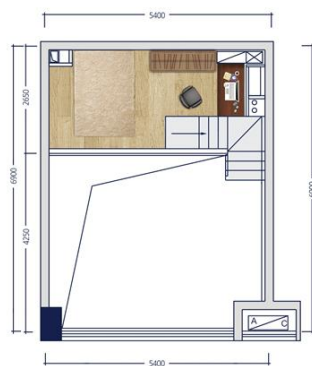
● G户型 建筑面积39㎡ ● H户型 建筑面积53㎡ ● I户型 建筑面积55㎡
 ▲ 落位图 ● J户型 建筑面积39㎡ ● K户型 建筑面积46㎡

Aoyuan

8栋 H户型 | 54m²
3.9米层高



一层平面布置图



二层平面布置图



3-25层标准平面图



- ▶ 立足世界级湾区，尊享山海式办公
- ▶ 世界级湾区SOHO，层高约3.9米
- ▶ 空间合理利用，彰显商务风范
- ▶ 约5.4米开间，宽敞阔绰



首推39-55m²花园式SOHO
立足世界级湾区，尊享山海式办公
世界级湾区SOHO，层高约3.9米
空间合理利用，彰显商务风范
约5.4米开间，宽敞阔绰

投资回报篇

区域内性价比最高，自贸高地，1/5香港价

目前周边租房（长租）情况

区域	租住方式	一房一厅	两人居住成本	备注
拱北居住	合租	2500元左右	4500元	拱北过关到氹仔上班，来回3小时，时间成本高
澳门居住	合租	5000元左右	7000元	生活空间狭小、澳门物价高、舒适度低

目前周边酒店（短租）情况

区域	酒店数量	客房数量（间）	日均入住率	月收入（元）	备注
拱北	15家	2910	80%	10080	开房率高于全市10%
澳门	30多家，15家在氹仔	18100	85%	28500	部分为打码仔
横琴	16	5288	85%	12750	主要是游客



香港物业
15-20万元/m²

澳门物业
12-15万元/m²

横琴关口

口岸物业
3.9-4.8万元/m²

金融岛物业
3.5-4.2万元/m²

市区物业
3.1-4.2万元/m²

轻轨站

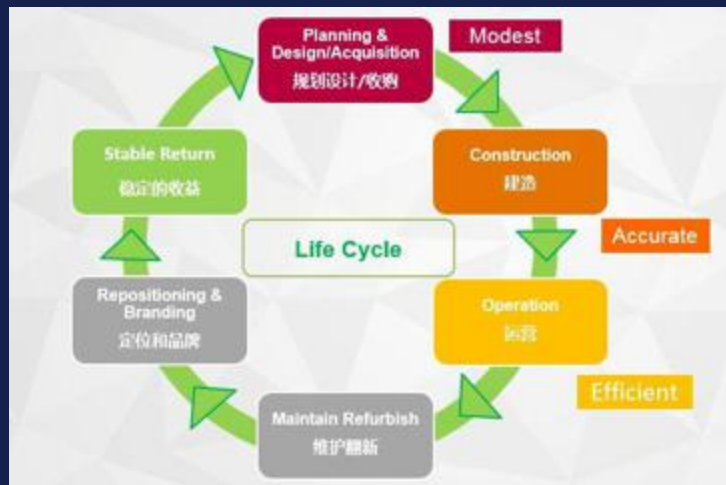
十字门物业
3.5-4万元/m²
轻轨站

港珠澳出口

奥园观山海
总价约100-150万元

大湾区上自贸区旁资产，首个2.0无忧资产运营项目

奥园观山海为客户打造专属的资产，大湾区上，自贸区旁的物业，看得见的资产未来；
定制化的运营体系，从酒店管理、运营、管家式家政等一站式操作模式。



酒店式管理

公寓运营配套
体系构建

资产托管前置
营销

管家式后置
服务



	银行定期存款	银行投资理财	信托	基金	酒店运营
年化回报率	1.75%	4.5%-5%	7%	3%-5%	5%-8%
期限	一年	半年期	一年以上		五年 为一周期
认购起点		5万	100万		100万- 170万
回报是否固定	是	否	否	否	是
中途是否可退	可以	不可以	不可以	不可以	可以
风险	无	较小	风险大	风险大	较小

横琴长隆海洋王国在2014年1月投入运营，全年接待游客超过550万人次，运营首年便跻身亚太区第十名；主题公园和旅游胜地带动周边酒店运营业务增加，资产运营价值将不断提升。

数据来源——第一财经

【15大亮点 领航湾区】

NO.1 小面积 低总价，精装价格22000元/m²起

NO.2 一样横琴湾，一半口岸价

NO.3 港珠澳大桥通桥在即，尽享港澳输出红利

NO.4 横琴湾一体化经济区，珠海城市新中心

NO.5 横琴马骝洲隧道桥头，10分钟玩转长隆

NO.6 距港珠澳大桥第二出口-轻轨站仅2公里，枢纽要地

NO.7 距横琴关口5KM，繁华永不落寞

NO.8 山海江湾，四景合一，距情侣西路仅200米

NO.9 27万m²主题式园林SOHO；

NO.10 喜来登酒店式风情地标；

NO.11 全景式阳光叠院设计，

NO.12 港式风情街区-港式繁华配套

NO.13 下沉式会所-泳池、健身、娱乐一应俱全

NO.14 3.9米层高LOFT空间，买一用二

NO.15 国家一级物管资质-奥园物业保驾护航

谢谢观赏