



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2023 年 6 月



重要经济、政策及房地产新闻

香港 | 澳门 | 深圳 | 广州 | 珠海 | 东莞 | 佛山 | 中山 | 肇庆 | 惠州 | 江门

6 月住宅物业录近 3,000 宗注册 (23.06.2023)

据土地注册处最新数据显示，6 月截至 21 日整体住宅物业(包括一手私宅，二手住宅，但撇除一手公营房屋)录 2,987 宗注册，较上月同期的 2,947 宗增加约 1.4%。

上半年新盘成交录约 6,280 宗 (26.06.2023)

综合市场信息，今年上半年截至 6 月 25 日，累积录约 6,280 宗一手成交，较去年同期升约三成，惟仍较 2021 年同期低近三成。

首 5 月商铺租务成交 1,300 宗 (26.06.2023)

随着香港和内地今年全面通关，令本港社会和组济逐步复常。综合市场信息显示，今年首 5 个月，市场已录逾 1,300 宗商铺租务成交，较去年同期增加逾三成。

5 月未补价居屋登记 237 宗 (26.06.2023)

据房屋委员会及房屋署网页最新数据指，5 月份全港录 237 宗居屋第二市场买卖个案(按签署临时买卖合约的成交为准)，较 4 月份的 258 宗按月下跌 8%，连续 3 个月录得跌幅，为近 7 个月新低。至于 5 月份未补价物业成交总值约 11.15 亿元，较 4 月份的 11.95 亿元，同步减少约 7%。

豪宅市场表现抢眼 (26.06.2023)

根据市场数据，不论一、二手豪宅市场均表现抢眼。以一手私人住宅为例，2023 上半年买卖登记量中，增幅最显著的为价值 5,001 万以至 1 亿元的豪宅新盘，上半年该类物业料共录 134 宗登记，较去年下半年的 48 宗劲增近 1.8 倍，升幅跑赢细价新盘。

(数据源: 威格斯研究部及香港各大报章)

香港 | **澳门** | 深圳 | 广州 | 珠海 | 东莞 | 佛山 | 中山 | 肇庆 | 惠州 | 江门

2023 年 2 月至 4 月住宅楼价指数 (08.06.2023)

统计暨普查局数据显示，最新一期（2023 年 2 月至 4 月）的整体住宅楼价指数为 251.2，较上期（2023 年 1 月至 3 月）上升 0.9%，澳门半岛（249.9）、路氹区（256.6）的升幅分别为 0.8%及 1.1%。

5 月住宅成交 287 宗 较疫前跌幅超七成 (20.06.2023)

根据财政局最新资料所示，今年 5 月成交仅有 287 宗，相对疫情前 2019 年同期 1,025 宗，跌幅超过七成。除了居民经济收入减少导致购买力受压、公共房屋供应增加等原因，利率急升亦为主要因素。

(数据源: 威格斯研究部及澳门特别行政区政府新闻局)

香港 | 澳门 | **深圳** | 广州 | 珠海 | 东莞 | 佛山 | 中山 | 肇庆 | 惠州 | 江门

5 月一手住宅新增预售 5,270 套 (01.06.2023)

5 月一手住宅新增预售 5,270 套，环比上涨 7.6%，新增预售面积 46.8 万 m²，环比下跌 1.6%，可见 5 月新增户型以中小面积为主。5 月底新房住宅库存 402.5 万 m²，去化周期持平在 15.3 个月。

深圳二手房挂盘量下降 (21.06.2023)

深圳在售二手房交易量持续回升，在售量连续增长 6 周后首降。根据公开在售二手房源量数据统计，2023 年 6 月 19 日，全市共有 53,990 套有效二手房源在售，较上周减少 246 套，挂盘量出现小幅下降。其中龙岗较上周减少 52 套，有效在售 14,429 套；南山较上周减少 47 套，有效在售 9,234 套；宝安较上周减少 42 套，有效在售 9,378 套。

全市一手商业共计备案 157 套 (13.06.2023)

该周（6.05-6.11）全市一手商业共计备案 157 套，总备案面积 21523.68 m²，环比大涨 102.4%。分区域来看，该周一手商业备案量光明区最高，同时环比涨幅也最高且唯一上涨的区域，共计备案 18858.58 m²，环比上涨 478.4%。其他各区备案量环比均下跌，其中跌幅最高的为福田区，环比下跌 97.5%，仅备案 43.07 m²。

(数据源: 威格斯研究部、房天下及深圳房地产信息网)

香港 | 澳门 | 深圳 | **广州** | 珠海 | 东莞 | 佛山 | 中山 | 肇庆 | 惠州 | 江门

广州公寓市场持续升温，5 月供求量创年内新高 (15.06.2023)

5 月广州公寓市场持续升温，迎来供求小高峰。全市新增 1375 套 6.18 万 m² 的公寓新货，供应量环比涨幅达 132%。公寓市场成交量连续 3 个月突破 5 万方，本月更是创下年内新高，为 1,288 套 8.82 万 m²，环比上涨 57%。

广州南站 ICC 势成大湾区新地标 (21.06.2023)

由新鸿基地产发展有限公司（新地）发展的全新地标式综合项目——广州环球贸易广场（广州南站 ICC）踏入新里程，其住宅部分广州南站 ICC·峻玺 Forest Park（峻玺）已展开销售工作，预计于 2025 年首季起交楼。广州南站 ICC 位于粤港澳大湾区的黄金枢纽带之上，势成大湾区的新地标、新枢纽、新引擎，峻玺坐拥广州南站 ICC 的丰富配套和地利优势，尽享“大湾区一小时生活圈”的多元便利，备受市场瞩目。

(数据源: 威格斯研究部、房天下及观点网)

香港 | 澳门 | 深圳 | 广州 | **珠海** | 东莞 | 佛山 | 中山 | 肇庆 | 惠州 | 江门

珠海市商品住宅供应成交量均持续下跌 (21.06.2023)

2023 年 5 月，珠海市商品住宅供应成交量均持续下跌，供应面积为 14.54 万 m²，同环比分别下滑 26.9% 和 40.9%。成交面积为 23.58 万 m²，环比下滑 26.8%，同比微涨 2.2%。5 月网签均价达到近一年来最高，为 27,274 元/m²，环比上涨 4%。主力成交项目仍是斗门的华发水郡花园。

珠海房贷利率最低 3.55% (20.06.2023)

珠海首套房贷利率，普遍为 3.6% 根据最新 LPR，若按照 5 月珠海各大银行基本都是执行首套房贷利率为 LPR-60bp，二套房贷利率为 LPR+60bp 的政策，即珠海房贷利率执行普遍为 3.6%，二套房贷利率为 4.8%。渣打银行目前首套房贷利率最低，仅有 3.55%。

(数据源: 威格斯研究部、新浪及网易)

香港 | 澳门 | 深圳 | 广州 | 珠海 | **东莞** | 佛山 | 中山 | 肇庆 | 惠州 | 江门

东莞商品住宅供求量价均下跌 (21.06.2023)

5 月，东莞商品住宅供求量价均下跌，供应面积为 17.9 万 m²，在经历了连涨 3 个月后下跌，环比下降 37.7%，同比仍上涨 17.9%。成交面积为 21.81 万 m²，环比下滑 21%，同比上涨 8.7%。5 月网签均价为 35403 元/m²，环比下降 6%，同比上涨 14.8%。主力成交项目是沙田镇的佳兆业碧海云天，月度网签面积达 1.66 万 m²。

(数据源: 威格斯研究部及新浪)

香港 | 澳门 | 深圳 | 广州 | 珠海 | 东莞 | **佛山** | 中山 | 肇庆 | 惠州 | 江门

佛山市商品住宅供应面积约 41.34 万㎡ (21.06.2023)

2023 年 5 月，佛山市商品住宅供应面积约 41.34 万㎡，同比上涨 48.5%，环比下降 39.7%。成交面积约 65.05 万㎡，环比上涨 14.1%，同比微降 1.9%。5 月网签均价为 18,611 元/㎡，环比下降 5.4%，同比上涨 6.7%。主力成交项目是南海区宏宇天御江畔。

(数据源: 威格斯研究部及新浪)

香港 | 澳门 | 深圳 | 广州 | 珠海 | 东莞 | 佛山 | **中山** | 肇庆 | 惠州 | 江门

中山住宅成交 3327 套 南朗最多(02.06.2023)

5 月中山全市住宅成交 3,327 套，37.17 万㎡，环比上升 36%，同比下降 9%。在 5 月中山市各镇区住宅成交排名里，南朗成交 603 套排名第一，其中多为万科深业湾中新城的成交；坦洲镇成交 439 套排名第二，其中以朗诗新城为主；火炬开发区成交 390 套排第三，其中以健康花城璞悦成交为主。

(数据源: 威格斯研究部及乐居网)

香港 | 澳门 | 深圳 | 广州 | 珠海 | 东莞 | 佛山 | 中山 | **肇庆** | 惠州 | 江门

肇庆市商品住宅供应同环比均下降 (21.06.2023)

2023 年 5 月，肇庆市商品住宅供应面积为 12.1 万㎡，同环比均下降，跌幅分别是 31.5%和 17.2%。成交面积为 27.35 万㎡，与 4 月网签量基本持平。5 月网签均价为 6015 元/㎡，环比微涨 1.5%。主力成交项目是端州区的泰禾肇庆院子。

肇庆关注度最高的新房一居室 (20.06.2023)

根据市场统计，含一居室楼盘中，位于四会的金凯盛·誉城受关注度登上榜首，目前价格 7,800 元/平方米；其次，端州的肇庆·敏捷城关注度紧随其后，排名第 2，价格 9,000 元/㎡；第三名是来自于四会的国汇南国玉都，价格为 7,600 元/平方米。

(数据源: 威格斯研究部、新浪及房天下)

香港 | 澳门 | 深圳 | 广州 | 珠海 | 东莞 | 佛山 | 中山 | 肇庆 | **惠州** | 江门

惠州市商品住宅供应环比大幅下跌 (21.06.2023)

2023 年 5 月，惠州市商品住宅供应面积为 25.39 万 m²，环比大幅下跌 75.5%，同比下降 34.2%。成交面积为 67.28 万 m²，同环比均上涨，涨幅分别是 63.3%和 20.6%。5 月网签均价为 13,255 元/m²，环比微跌 1.5%，同比上涨 3.1%。主力成交项目是惠阳区的万城名座花园。

惠州人气最高小区 (19.06.2023)

碧桂园十里银滩 6 月第 3 周 (6.12-6.18) 成为惠州人气最高小区。据了解，该小区位于亚婆角旅游度假区 (东部沿海高速小径湾出口)，目前价格为 7,200 元/m²，与此同时，龙光城和卓越东部蔚蓝海岸等小区也入榜。

惠州停车位租售新政！不得只售不租，出售规则公布 (13.06.2023)

惠州市人民政府办公室印发惠州市房地产开发项目停车位租售管理办法（以下简称办法）。办法表示，建筑区划内停车位应当首先满足业主的需要。专有部分停车位可以出售、附赠、出租，出售、附赠前应取得权属登记。停车位尚未出售的，建设单位应当予以出租，不得只售不租。新管理办法从 2023 年 7 月 9 日起施行，有效期 5 年。

(数据源: 威格斯研究部、新浪·房天下及深圳房地产信息网)

香港 | 澳门 | 深圳 | 广州 | 珠海 | 东莞 | 佛山 | 中山 | 肇庆 | 惠州 | **江门**

江门市商品住宅无供应 (21.06.2023)

2023 年 5 月，江门市商品住宅无供应。成交方面量升价跌，成交面积为 45.23 万 m²，同环比均上涨，涨幅分别是 25%和 6.1%。5 月网签均价为 9,015 元/m²，同环比均下降，跌幅分别是 7%和 5.3%。主力成交项目是开平市江门恒大悦珑湾。

(数据源: 威格斯研究部及新浪)

主要土地成交

用途：住宅用地

行政区	地址	面积 (平方米)	成交价 (万元 人民币)	土地单价 (元人民币)	约定 容积率	签发日期
广东省广州市南沙区	南沙区东涌镇庆盛枢纽区块东涌大道	89,493.00	224,610	25,098	1-4.5	2023/6/16
广东省江门市本级	江门市蓬江区华安路与昌盛二路（暂命名）交叉口东侧地段	43,697.73	50,257	11,501	2.2-2.5	2023/6/7
广东省佛山市南海区	佛山市南海区大沥镇河东中心路与盐秀路交汇处	108,766.64	273,989	25,191	1-3.3	2023/6/15

主要土地成交

用途：商服用地

行政区	地址	面积 (平方米)	成交价 (万元 人民币)	土地单价 (元人民币)	约定容积率	签发日期
广东省佛山市三水区	佛山市三水区白坭镇东部片区3号	42,971.81	8,303	1,932	1-2	2023/6/19
广东省佛山市顺德区	佛山市顺德区大良街道碧桂路以西、德智路以南地块	17,862.11	10,904	6,104	4-5	2023/6/16
广东省肇庆市高要区	肇庆市高要区回龙镇地段	19,960.62	1,468	735	上限:2.5	2023/6/15

(数据源:中国土地市场网)

大湾区城市



相片源：粤港澳大湾区网

粤港澳大湾区简介

粤港澳大湾区（大湾区）涉及 11 个城市，包括香港、澳门两个特别行政区，和广东省深圳、广州、珠海、东莞、佛山、中山、肇庆、惠州、江门九市，总面积约 5.6 万平方公里。根据广东省及香港和澳门特区政府提供的最新数据，2022 年大湾区的总人口已经超过 8,600 万，地区生产总值超过 13 万亿元人民币。

湾区是指由环海城市组成的港口群和城市群，湾区内各个城市发挥不同功能，从而产生协同效应，促进区内的经济发展。现时世界级的湾区分别有东京湾区、纽约湾区以及旧金山湾区。粤港澳大湾区目标是进一步深化粤港澳合作，充分发挥三地综合优势，促成区内的深度融合，推动经济协同发展，建设一个宜居、宜业、宜游的国际级湾区。



房地产服务企业

为本地及全球客户提供代理服务，当中包括投资、商业楼宇、厂房、商铺及住宅、房地产市场研究及开发顾问服务，估值及其他专业服务
房地产综合发展项目的开发，建设，销售，出租，物业管理及维护
商业、酒店、高档住宅、开发建地买卖服务

其他专业服务业

生产类专业服务业能帮助企业转型升级
金融服务筹集资金能协助企业扩展业务规模
会计、法律等专业服务能配合企业走遍大湾区
随着大湾区内社会民众生活水平提高，生活类服务业需求亦日渐扩大

CONTACT US AT VIGERS

VIGERS RESEARCH

T: +852 6309 5880

E: vigersresearch@vigers.com

W: www.vigers.com

Also follow us on:



Business Scopes

Appraisal & Consulting

Building Consultancy

Hospitality Consultancy

Property Management & Security

Media Inquiry

Contact

David Cheung

Stephen Fung

David Cheung

Calvin Lui

Kris Leung

Tel

+852 6308 0085

+852 6309 9100

+852 6308 0085

+852 6309 2973

+852 6309 5880

@vigers.com

davidc

stephenfung

davidc

calvinlui

krisleung

Email privacy

Vigers Appraisal and Consulting Limited allows our report recipients to opt out of receiving e-mail from us with a simple request. To opt out of our mailing list you can send a request to remove your address from the list to vigersresearch@vigers.com. By signing up you verify that you would like to be added to our distribution list and that you will now allow the Vigers to send periodic information pertaining to special Vigers news and reports. Please remember that you can unsubscribe at any time.

Legal disclaimer

The information contained in this research report does not constitute an offer to sell properties or the solicitation of an offer to buy, or recommendation for investment in, any properties in Hong Kong, Macau, PRC and/or any other regions it covers. The information and opinions herein are not intended as investment advice, which only constitute a judgement as at the date indicated. Although every care has been taken in compiling this report, it is subject to change and Vigers cannot be held responsible for any liability whatsoever or for any loss howsoever arising from or in reliance upon the whole or any part of this research report.

Copyright © 2023

Vigers Appraisal and Consulting Limited. All rights reserved.