



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2023 年 7 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

7 月份整体楼宇买卖合约登记录 4,418 宗 (02.08.2023)

香港 7 月份整体楼宇买卖合约登记（包括住宅、车位及工商铺物业）共录得 4,418 宗，较 6 月份整体买卖登记 4,777 宗，按月下跌 7.5%，并已连续第 4 个月出现跌幅，宗数并创去年 12 月后，即近 7 个月的新低水平。

二手私人住宅成交跌 22% (01.08.2023)

香港 7 月一手私人住宅录 772 宗，较 6 月 1,009 宗减少 23.5%；二手私人住宅则录约 1,730 宗，较 6 月约 2,207 宗下跌 22.6%。

租赁市场持续活跃 (02.08.2023)

根据地产代理行消息，香港物业市场连续 25 个月「租旺过买卖」，该代理行 7 月更录逾 3,000 宗二手租赁成交，创历史新高，以月租 2 万元以下的上车租盘最旺，占约 6 成。多区出现抢租潮，例如西环坚尼地城有 1 房单位成交呎租冲破 90 元，创项目历史新高。

住宅租金指数录 6 年来最大升幅 (28.07.2023)

根据差估署资料，6 月住宅租金指数报 181.1 点，按月升 0.56%，并连升 5 个月，半年累升 3.19%，录得 2017 年上半年后最大半年度升幅。

指标工厦交投 113 宗季跌 4.2% (02.08.2023)

市场统计全港逾百幢指标工厦，在 2023 年第二季共录得 113 宗买卖成交，较第一季的 118 宗轻微回落约 4.2%。当中九龙东由首季的 57 宗买卖，急跌至第二季的 40 宗，跌幅约 29.8%；平均呎价亦由 5,330 元急挫至 4,697 元，跌幅约 11.9%。

(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 3 月至 5 月住宅楼价指数 (07.07.2023)

统计暨普查局数据显示，最新一期（2023 年 3 月至 5 月）的整体住宅楼价指数为 251.4，较上期（2023 年 2 月至 4 月）上升 0.1%，路氹区（258.1）的升幅为 0.6%，澳门半岛（249.7）则下跌 0.1%。

2023 年 6 月消费物价指数 (21.07.2023)

统计暨普查局数据显示，2023 年 6 月综合消费物价指数(104.69)按年上升 0.80%，升幅主要由外出用膳收费、学费和家佣薪酬调升，以及酒店客房和成衣价格上升带动，而住屋租金和机票售价下调抵销了部份升幅。

澳门住宅按揭贷款按月上升 69.2% (12.07.2023)

澳门银行于 2023 年 5 月新批核的住宅按揭贷款按月上升 69.2%至 26.3 亿元（澳门元，下同）。其中，占新批核住宅按揭贷款 99.1%的居民部分增加 70.2%至 26.1 亿元；非居民部分下跌 0.5%至 2 千 3 百万元。2023 年 3 月至 5 月的新批核住宅按揭贷款每月平均数为 20.3 亿元，较上期（2023 年 2 月至 4 月）上升 30.0%

(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

深圳商品住宅供应量约 74.1 万㎡ (21.07.2023)

6 月，深圳商品住宅供应量约 74.1 万㎡，环比上升 89.9%，其中龙华和南山区供应面积较大，都超过 20 万㎡，但市场观望情绪仍较为浓厚。成交主力项目海德园，表现突出，本月开盘售罄后就陆续网签，已网签 208 套，成交金额达 27.12 亿元，面积约 2.15 万㎡。

深圳将建成 25 条地铁线路(31.07.2023)

随着深圳城市轨道交通 15 号线开工，标志轨道五期建设已正式拉开序幕，预计 2028 年全部建成通车。届时，深圳将建成 25 条线路、总规模约 843.6 公里的城市轨道交通网络，城市轨道交通里程及线网密度均居世界前列，将有力支撑城市高质量发展提速增效。

深圳福田发布京基梅林两旧改规划 (24.07.2023)

近日，深圳市福田区城市更新和土地整备局发布了京基宸悦府及天荟公寓两个项目建设工程规划许可证及平面图。两项目都位于福田区上梅林，是京基祠堂村旧改项目，京基宸悦府总建面约 22.9 万㎡，可售住宅总户数为 402 套；天荟公寓总建面 2.2 万㎡，建筑功能为商务公寓。

(数据源: 威格斯研究部、新浪、深圳房地产信息网及观点网)

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

6 月广州商品住宅供应有所回升 (21.07.2023)

6 月，广州商品住宅供应有所回升，面积约 67.67 万 m^2 ，环比上涨 61.5%，同比下降 42.5%。成交面积为 70.22 万 m^2 ，同环比均下跌，分别是 15.8% 和 10.5%。成交均价为 42,592 元/ m^2 ，环比上涨 13%。本月仍是 5 个项目网签量破万方，主力成交项目海珠区琶洲上品。

广州发布 2023 供地蓝皮书优化修编 (21.07.2023)

7 月 21 日，广州市规划和自然资源局发布《2023 年广州经营性用地供地蓝皮书优化修编》，本次蓝皮书共更新土地 78 宗(商服用地 47 宗、居住用地 21 宗、工业用地 3 宗、其他用地 7 宗)，集中在海珠、荔湾、天河、白云、番禺、从化 6 区，以加大推进大产业、大平台、大项目、大企业、大环境的工作力度，继续强化要素保障为高质量发展蓄势赋能。

(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

珠海住宅成交量比增 6.27% (22.07.2023)

2023 年第二季度珠海商品房网签成交量共计 10,004 套，其中住宅网签成交共计 6,725 套，同比上涨约 6.27%。全市住宅均价约 25,502 元/ m^2 ，较去年第二季度下跌约 9.05%。商业物业网签成交共计 188 套，同比下跌 52.04%。办公产品网签成交共计 1,016 套，同比下降约 43.27%。

珠海房价四连降 (17.07.2023)

2023 上半年珠海整体新房均价 25,702 元/ m^2 ，同比稍升 0.1%。2 月达到近一年房价的最高点，3-6 月逐渐下降，6 月最新房价 24,841 元/ m^2 。

(数据源: 威格斯研究部、东方财富及百度网)

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

东莞商品住宅上半年供需同比转好 (21.07.2023)

东莞商品住宅上半年供需同比转好，但仍处近年来低位。6 月，供求量价均上涨，供应面积为 32.73 万 m²，环比上涨 25.4%，同比下降 25.4%。成交面积为 24.15 万 m²，同环比分别上涨 5.6%、11.2%。6 月网签均价为 43,195 元/m²，环比上涨 22.2%，再次超过广州新房均价。主力成交项目是松山湖的华侨城松湖原岸，月度网签面积达 4.64 万 m²。

东莞新房备案价节节攀升 (29.07.2023)

2023 上半年东莞备案价排名前五的楼盘依次是：万科臻湾汇 (65,000 元/m²)、华润悦府 (63,244 元/m²)、中海源境 (57,000 元/m²)、万科臻山境 (55,422 元/m²)、保利首铸鹭湾 (52,989 元/m²)。

东莞 144 平米以上房源取消积分选房 (27.07.2023)

近日，东莞市住房和城乡建设局发布《关于进一步优化购房意向登记系统的通知》，当中提到，建筑面积 144 平方米以上房源成功冻结诚意金的购房人数超过当期可售房源数 3 倍的，可直接进行公证摇号选房，无需进行积分排序。

(数据源: 威格斯研究部、新浪、搜狐及百度网)

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

佛山上半年全市 GDP 同比增长 5.2% (21.07.2023)

7 月 21 日，佛山统计发布 2023 年上半年经济报告。上半年全市地区生产总值为 6070.77 亿元，同比增长 5.2%。第一产业增加值 96.41 亿元，同比增长 3.8%；第二产业增加值 3,306.07 亿元，增长 7.0%；第三产业增加值 2,668.29 亿元，增长 3.1%。

佛山 6 月成交商品住宅 4,764 套 (11.07.2023)

佛山 6 月共成交商品住宅 4,764 套、56.7 万 m²，环比分别下降 16%、11.4%；同比分别下降 39.8%、35%。3 月“小阳春”以后，佛山商品住宅月均成交量维持 50 万 m²左右的相对低位，市场信心仍然较弱，潜在置业者入市动能不足。6 月新建商品住宅价格为 19,878 元/m²，同环比基本持平。房企年中促销力度一般，新房成交维持平稳。

(数据源: 威格斯研究部、搜狐及新浪)

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

中山市商品住宅供求量环比持续上涨 16.6% (21.07.2023)

2023 年 6 月，中山市商品住宅供求量约 22.96 万 m²，环比持续上涨 16.6%。成交面积约 32.33 万 m²，同环比分别下降 52.1%和 10%。6 月网签均价为 13,871 元/m²，环比下降 5%。主力成交项目仍是翠亨新区的万科深业湾中新城。

(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

肇庆市商品住宅供应面积为 16.66 万 m² (21.07.2023)

2023 年 6 月，肇庆市商品住宅供应面积为 16.66 万 m²，环比上涨 37.7%，同比下降 38.8%。成交面积为 22.79 万 m²，同环比分别下降 55.2%和 16.6%。6 月网签均价为 6,242 元/m²，环比上涨 3.6%。主力成交项目是高新区的恒大绿洲花园。

(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

6 月惠州新房市场供应激增 (12.07.2023)

6 月，惠州新房市场供应量再度大幅上升，成交量环比下跌，且一部分是回迁房源批量网签。数据显示，6 月惠州商品住宅供应量达到 69.76 万 m²，共 6,373 套房源，环比上涨 181.7%。成交又回落，网签总面积约 54.87 万 m²，总成交 5,066 套，环比下跌 17.7%，但同比上涨 14.1%，大多县区网签缩量。

惠州备受关注楼盘 (01.07.2023)

6 月惠州楼盘中，位于仲恺的旭辉·兴能静安府备受关注，价格为 13,355 元/m²，项目周边有自建公立 9 班制幼儿园配建市政公园、仲恺第二中学、T-PARK 广场、中信医院；惠城的华润曦江润府关注度紧随其后，排名第二，价格为 14,678 元/m²；第三名是坐落于惠城的领地蘭台府，价格为 12,493 元/m²。

(数据源: 威格斯研究部、乐居及 163 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 6 月商品住宅供应 14.57 万 m² (21.07.2023)

2023 年 6 月，江门市商品住宅供应 14.57 万 m²，成交面积为 30.09 万 m²，同环比均下降，跌幅分别是 33.9% 和 33.4%。6 月网签均价为 9,195 元/m²，环比微涨 2%。主力成交项目是恩平市汇银江南富湾。

江门上半年商品住宅成交 (15.07.2023)

2023 上半年江门市共成交商品房成交面积约 396.9 万 m²，其中商品住宅成交 27,097 套，成交面积约 297.68 万 m²，成交均价为 8,008 元/m²。

(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)	每平方米 土地单价 (元人民币)	约定 容积率	签发日期
广东省佛山市南海区	佛山市南海区大沥镇佛山水道以北、河西社区黎边地段	43,636.15	265,636	60,875	1-2.5	2023/7/24
广东省广州市天河区	天河区茅岗路以北、岐山路以西	53,682.22	450,477	83,915	1-3.68	2023/7/20
广东省珠海市香洲区	高新区后环片区	182,772.44	373,973	20,461	1-3.28	2023/7/14

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)	每平方米 土地单价 (元人民币)	约定容 积率	签发日期
广东省佛山市南海区	佛山市南海区桂城街道夏平路南侧、东信北路西侧 A 地块	11,092.09	9,783	8,820	1-5	2023/7/10
广东省广州市白云区	白云区石湖供应链创新产业园 AB1309036-4-1 地块	15,203.00	16,263	10,697	1-2.5	2023/7/12
广东省广州市增城区	广州市增城区永宁街站前路北侧	22,232.00	33,800	15,203	上限:6.1	2023/7/31

(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.