



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2023 年 8 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

香港 7 月楼价指数跌 1.1% 连续三个月下跌 (29.08.2023)

香港差饷物业估价署数据显示，7 月全港私人住宅整体售价指数（售价指数）报 343.4，按月挫 1.12%，连泻 3 个月共 3.05%；租金指数则连升 6 个月，最新报 183.2，创 2021 年 10 月以来接近两年（21 个月）高位，半年共飙 5.53%。

香港 8 月一手 1,190 宗成交 (04.09.2023)

8 月一手成交量录约 1,190 宗，较 7 月大升逾 9 成，创 5 个月新高。然而期内涉及的一手成交金额仅约 91 亿元，较 7 月仅升近 3 成，可见成交金额升幅远低于销售量升幅；月内平均每宗一手金额只录约 766 万元，按月大跌约 33%，创自去年 8 月后的 1 年新低，更是自 2016 年 8 月以来的 7 年次低。

香港七月工厦买卖 171 宗 连跌四个月 (29.08.2023)

根据市场统计，2023 年七月份全港共录得 171 宗工厦物业买卖登记，较六月的 207 宗下跌 17%，连跌 4 个月，失守二百宗水平，为近 5 个月最少；而月内登记总值亦连跌 3 个月至仅得 13.66 亿港元，按月跌 6%，同创近 5 个月新低。

荃湾首置地流标 (24.08.2023)

地政总署于 23 日公布，荃湾油柑头「港人首次置业」用地，接获一份标书，但因地价标金未达政府所定底价，政府不接纳所接获的标书。该地皮最终流标收场，房屋局会邀请房屋协会承接有关项目。

二手蚀让成交频频 (02.09.2023)

近年楼价升势急速的铁路盘爆发二手蚀让潮，蚀幅惊见二至五成。据市场统计，今年首 8 个月录逾 900 宗蚀让，8 月份共 110 宗，其中 30 宗属铁路盘，11 宗来自重灾区的日出康城，最大蚀幅惊见近 26%。

(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

澳门经济正加速复苏 (28.08.2023)

统计暨普查局数据显示，旅游及博彩业表现理想推动澳门经济持续复苏，今年第二季本地生产总值按年增长 117%，创下 2021 年次季以来最高单季增速。整体经济总值也回到 2019 年约 71% 水平。

七月迎 11 万团客 酒店入住 89% (30.08.2023)

统计暨普查局公布七月旅行团及酒店入住率统计数据表示，当月酒店入住率按年升 50.2 个百分点至 89%，住客按年增 3.4 倍至 127.9 万人次；七月随团入境旅客 11 万人次。旅游局初步估计八月的日均旅客达 10 万。旅游业者表示，暑假客量超预期，成绩相当满意。

第二季住宅平均租金每平米 129 元 (16.08.2023)

统计暨普查局数据显示，2023 年第二季全澳住宅单位每平方米实用面积平均租金为 129 元（澳门元，下同），按季下跌 0.8%。在较多申报租约的分区中，下环区（126 元）、黑沙环及佑汉区（123 元）的平均租金均下跌 1.6%，外港及南湾湖新填海区（129 元）、黑沙环新填海区（146 元）则分别上升 0.8% 及 0.7%。

(数据源: 威格斯研究部、澳门特别行政区政府新闻局、澳门力报及澳门日报)

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

深圳 7 月深圳商品住宅供应下滑 (18.08.2023)

受 6 月供应基数较高以及季节性回落影响，7 月深圳商品住宅供应大幅下滑，供应量约 39.54 万 m^2 ，同环比分别下跌 9% 和 46.6%，8 个项目获批供应，主要分布在南山、龙岗、龙华和光明四区。成交方面量价齐升，成交量约 37.08 万 m^2 ，同环比分别上涨 4.9% 和 6.8%。成交均价约 69,987 元/ m^2 ，环比上涨 10%。成交主力项目深业云海湾花园，本月共网签 543 套，成交金额达 61.93 亿元，面积约 6.71 万 m^2 。

深圳人才房放宽申购条件 (29.08.2023)

8 月 21 日，深圳市住房保障房署发布关于面向人才配售深业颐瑞府、御棠上府项目住房有关事项的通知。本批住房按照申请家庭资格条件分为四个队列，其中第三队列中将人才房的申请门槛由此前的本科降低至“申请人具有全日制专科学历，或者具有中级及以上专业技术资格，且具有中专及以上学历，或者具有技师、高级技师职业资格或高级职业资格”等条件。

深圳官宣认房不认贷 (31.08.2023)

8 月 30 日晚，深圳市住建局网站发布公告，自 2023 年 8 月 31 日起施行认房不认贷。居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时，家庭成员在深圳市名下无成套住房的不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

(数据源: 威格斯研究部、新浪及乐居网)

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

广州商品住宅供求量均下跌 (18.08.2023)

7 月，广州商品住宅供求量均下跌，供应面积为 51.13 万 m²，同环比分别下降 34.9% 和 24.5%。成交面积为 52.47 万 m²，同环比分别下跌 24.2%、25.2%。7 月网签均价为 39,619 元/m²，环比下降 7%，同比上涨 8.4%。主力成交项目是黄埔区的富力南驰·富颐华庭，月度网签面积达 1.41 万 m²。

广州首套房贷利率最低降至 LPR-10BP (11.09.2023)

广州调整优化差别化住房信贷政策开始执行，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例为不低 30%，利率下限为 LPR-10BP；二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例为不低于 40%，利率下限为 LPR+30BP；在广州有 2 套房及 2 套以上，暂停发放贷款。

(数据来源: 威格斯研究部、新浪及广州日报大洋网)

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

7 月珠海商品住宅供应量有所回升 (18.08.2023)

7 月，珠海商品住宅供应量有所回升，供应面积为 9.2 万 m²，同环比分别上涨 16.6% 和 66.7%。成交面积为 15.67 万 m²，从三月份以来已连续下跌 4 个月，同环比分别下降 41.8% 和 10.2%。7 月网签均价为 26,996 元/m²，环比微涨 2.3%。主力成交项目是香洲的惠景沁花园。

珠海 8 月成交最多项目 (09.09.2023)

根据数据显示，8 月份成交最多的项目 TOP10 中，斗门片区独占 3 个，南湾片区、唐家片区和金湾和高栏港则分别占 2 席，横琴也有 1 个项目入围前十。从世联行发布的数据来看，8 月份斗门均价 13,998 元/m²、唐家高新区均价 29,826 元/m²、金湾均价 21,631 元/m²、保十片区均价 35,369 元/平 m²、横琴均价 47,981 元/m²、香洲老城区均价 35,494 元/m²。

珠海楼市调控放松 (09.09.2023)

8 月末，有关楼市调控放松的各种举措陆续出台，珠海也迅速跟进落实认房不认贷，此举有望直接惠及刚改群体，让此前 6 成首付的门槛直接降低到 2 成。在首付降低的时，还可以享受到首套房的利率优惠，目前珠海首套房利率最低降至 3.6%。

(数据来源: 威格斯研究部、新浪及腾讯网)

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

7 月东莞商品住宅供应大幅缩减 (18.08.2023)

7 月，东莞商品住宅供应大幅缩减，面积约 8.86 万 m²，环比下降 72.9%，同比下降 77.3%。成交面积为 15.42 万 m²，同环比均下跌，分别是 62.6%和 35.3%。成交均价为 37,746 元/m²，环比下降 12.6%。主力成交项目是厚街镇海逸豪庭。

7 月东莞二手房交投下滑 (26.08.2023)

二手市场方面，东莞交投显着下滑，7 月份合共录得 2,152 套二手房成交，较 6 月份全月 2,717 套成交下滑约 21%，造价方面，7 月份二手房平均每方米人民币约 22,325 元，较 6 月份二手房平均每方米人民币约 23,288 元相距明显，反映二手市场交投减弱。

东莞推利好楼市新政策 (26.08.2023)

7 月东莞连续出台两个利好楼市新政策。其中《关于进一步优化购房意向登记系统的通知》，优化调整购房意向登记流程及要求、支持刚性和改善性住房需求以及 144 方米（逾 1,550 方呎）以上户型取消积分选房等。另外，据《东莞市优秀产业工人入户实施试行办法》，放宽部分人群的入户条件，对于在东莞市优秀企业工作且符合要求的技术技能工人或管理人员，入户无学历要求，新政策 8 月 1 日已正式实施，惟市场仍有待消化相关消息。

(数据源: 威格斯研究部、新浪及星岛环球网)

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

佛山市商品住宅供应大幅下跌 (18.08.2023)

7 月，佛山市商品住宅供应大幅下跌，面积约 28.21 万 m²，同环比分别下降 4.6%和 45.6%。成交面积约 38.1 万 m²，同环比分别下降 44.1%和 29.7%。7 月网签均价为 18,984 元/m²，同比微跌 0.5%，环比下降 4%。主力成交项目是顺德区保利珺悦府。

佛山市房价只有南海区没有下跌 (27.08.2023)

在过去的 1 月到 8 月里面，佛山楼市的禅城区房价从 1.7 万跌至了 1.6 万，顺德区房价从 1.5 万跌至了 1.4 万，三水区从 8,900 元跌至了 8,500 元，高明区房价从 7,100 元跌至了 6,700 元。只有房价最高的南海区，房价维持在在 1.8 万，没有下跌。

(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

中山市商品住宅供求量约 16.71 万㎡ (18.08.2023)

7 月，中山市商品住宅供求量约 16.71 万㎡，环比下降 27.2%，同比下降 50.5%。成交面积约 28.8 万㎡，同环比分别持续下降 7.7%和 10.8%。7 月网签均价为 14,304 元/㎡，环比上涨 3.1%。本月有 3 个项目网签超百套，主力成交项目的聚豪园，共网签 205 套，约 2.86 万㎡。

中山利好楼市因素 (04.09.2023)

中山现有多个利好因素刺激楼市。中山率先官宣实行“一手房带押过户”；之后明确首套房认定“认房不认贷”、降首付比例、降存量房利率等。同时，与中山相关的多个交通项目迎新进展，包括佛山 11 号线南延“预可研”启动招标；深中航空港备案；深中跨市公交枢纽站获批建设等。

(数据源: 威格斯研究部、新浪及乐居网)

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

肇庆市商品住宅供求量价均下降 (18.08.2023)

2023 年 7 月，肇庆市商品住宅供求量价均下降，供应面积为 10.09 万㎡，环比下降 41.8%，同比下降 64.9%。成交面积为 18.16 万㎡，同环比分别下降 59.4%和 19.4%。7 月网签均价为 6,064 元/㎡，环比下降 2.9%。主力成交项目是高要区的肇庆君御海岸。

(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

惠州 7 月商品住宅供应大幅缩量 (18.08.2023)

2023 年 7 月，惠州市商品住宅供应大幅缩量，面积为 34.58 万㎡，环比大幅下降 50.4%，同比上涨 9.7%。成交面积为 39.03 万㎡，环比下降 27.3%，同比下降 23%。7 月网签均价为 13,123 元/㎡，环比上涨 7%。主力成交项目是惠城区的佳兆业时代·可园。

惠州“认房不认贷”9 月 1 日起施行 (01.09.2023)

9 月 1 日，惠州市人民政府办公室日前发布关于优化惠州市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知：居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

(数据源: 威格斯研究部、新浪及观点网)

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

江门市商品住宅供求量价均下降 (18.08.2023)

2023 年 7 月，江门市商品住宅供求量价均下降，供应量约 8.89 万 m²，同环比跌幅分别是 72.2%和 39%。成交面积为 23.7 万 m²，同环比跌幅分别是 43.2%和 20.9%。7 月网签均价为 8,981 元/m²，环比微跌 2.4%。主力成交项目是台山海骏达花园。

江门市一手住宅成交持平 (17.08.2023)

7 月江门市一手住宅成交均价 7,848 元/m²，环比基本持平，同比下降 7.7%。其中，蓬江区、江海区、新会区成交均价都不超万元，为 9,000 多元/m²；而江海区 and 台山市一手住宅成交价环比、同比均上涨。另外，江门市一手住宅库存量持续减少。截至 7 月底，全市待售新建商品住房 57,107 套，连续七个月环比减少，连续十二个月同比减少，去化周期为 14.1 个月。

(数据源: 威格斯研究部、新浪及江门新闻网)

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
广东省广州市花都区	广州市花都区工业大道以北、广清高速以西	55,164.52	115,846	21,000	1-3	2023/8/30
广东省佛山市顺德区	陈村镇三龙湾(潭村)九年一贯制学校南侧 C4 地块	76,563.26	170,550	22,276	1-3	2023/8/28
广东省东莞市本级	东城立新九头村高田地块（商住地块）	45,712.00	86,494	18,922	1-4	2023/8/8

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
广东省广州市花都区	广州市花都区风神大道以南、岭西路以东	150,344.19	50,379	3,351	上限： 0.85	2023/8/28
广东省深圳市龙华区	赤岭头一片区城市更新项目 01-01 地块	7,687.85	10,632	13,830	上限： 13.82	2023/8/30
广东省深圳市龙岗区	龙城街道爱联社区 A 区城市更新单元二期 02-01 地块	9,461.76	13,433	14,197	上限： 8.78	2023/8/31

(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.