



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2023 年 9 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

9 月楼宇买卖 3,893 宗 按月跌 16% (05.10.2023)

据土地注册处数据，今年 9 月整体物业（包括住宅、车位及工商铺物业等）注册量录 3,893 宗，较 8 月下跌 16.5%。总结今年首 9 个月共录 47,801 宗，对比去年同期 47,898 宗，按年同期减少 97 宗，跌约 0.2%。

豪宅新盘成交按月增 29% (03.10.2023)

9 月新盘成交显著回软，全月仅录得 291 宗成交，按月急挫 75.8%，为去年 11 月录 224 宗后近一年新低，惟同期售价逾半亿元新盘交易不跌反升，录得 9 宗，按月增加约 29%。当中，售价最高一宗属泛海集团等发展的西半山宝珊道 23 号超级豪宅宝峰，以 2.7 亿元售出 7 楼 A 室 4 房，实用面积 4,143 平方呎，呎价 65,170 元。

私宅楼价指数创 3 年半新高 (28.09.2023)

差饷物业估价署数据显示，8 月私人住宅楼价指数跌至 339.2，是 7 个月低位，按月跌幅扩大至 1.4%，跌幅大过 7 月的 1%。楼价连续 4 个月下跌，累计跌幅达 4.2%，今年首 8 个月楼价升幅收窄至 1.3%。

私宅租金指数创 3 年半新高 (28.09.2023)

差饷物业估价署数据显示，8 月私人住宅租金指数报 185.4 点，按月上升 1.42%，创 2020 年 1 月后逾 3 年半（44 个月）新高。而楼价指数报 339.2 点，按月下跌 1.4%。

东涌住宅地皮招标 (29.09.2023)

东涌第 106B 区地皮将于 9 月 29 日开始招标，并将于 10 月 27 日截标。地皮属于东涌市地段第 55 号，为该填海区首幅登场的卖地表用地，占地约 11.5 万平方呎，指定作私人住宅用途，最高可建楼面面积 40.1 万平方呎。

工厦录 324 宗租赁按月大跌 27% (09.10.2023)

市场数据显示，9 月份共录约 216 宗工商铺买卖，按月下挫约 32%。工商铺三个范畴均出现利淡因素，上月仅录约 991 宗租赁，为本年单月纪录最低，按月跌 20%，工厦跌幅最大，按月跌约 27%至约 324 宗，为今年工厦单月租赁数字第二低。

(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

澳门凶仔两地开标 (27.09.2023)

澳门特区政府 9 月 27 日就凶仔“BT8”地段及“BT9a”地段两幅国有土地的判给公开开标。是次公开招标实体土地工务局收到一份标书，竞投“BT9a”地段，由得宝国际—旭升投资合作经营中标，其出价为 893,666,000 澳门元。同日开标的土地尚有 BT8 地段，由于没有收到标书竞投，因此没有中标者。

澳门商铺租赁成交增 14.8% (29.09.2023)

受加息周期影响，商铺投资情绪悲观，市场估计第三季买卖成交约 67 宗，推算首三季约 204 宗，较去年同期回落 13%。租赁方面，旅游转旺，成交量及租金均有升幅。据市场数据显示，今年首三季共有 861 宗铺位租赁成交，较去年同期增 14.8%。

澳门写字楼成交量跌 42% (29.09.2023)

据市场估计，第三季写字楼成交量约 19 宗，推算首三季约 53 宗，较去年同期跌 42%。成交呎价从 7,000 多元降至 5,000 多元。现时写字楼价格已跌穿价值，处非理性下跌。由于澳门新土地用作发展商厦的机会微，即市场新供应受限，未来随着琴澳两地商务合作不断深化，长远仍看好澳门写字楼发展。

(数据源: 威格斯研究部、澳门特别行政区政府新闻局及澳门日报)

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

8 月深圳商品住宅供应大幅回升 (15.09.2023)

8 月深圳商品住宅供应大幅回升，供应量约 63.92 万㎡，同环比分别上涨 37.8%和 61.7%，获批供应 18 个项目，除大鹏、盐田和光明三区外，其他区均有项目供应，主要集中在宝安、坪山等外围区域，这两区供应均超 10 万㎡。成交方面量价齐跌，成交量约 25.57 万㎡，同环比分别下降 2.2%和 30.6%。成交均价约 63,538 元/㎡，环比下降 9.4%。成交主力项目有鸿荣源珈誉、深业云海湾花园，本月网签都超百套。

8 月深圳二手住宅成交量止跌回升 (15.09.2023)

8 月全市二手住宅过户套数为 2,422 套，环比上升 7.2%；二手住宅成交 23.1 万平，环比上升 4.0%，二手住宅成交量止跌回升。8 月各区二手成交中，福田成交 526 套，位居首位；其次为龙岗，成交 517 套；南山第三，成交 450 套。从环比变动来看，8 月仅宝安、龙华成交量下滑，其余各区成交量都上升。其中，大鹏升幅最大，成交 13 套，环比上升 85.7%；而龙华成交 180 套，环比下滑 9.1%

(数据源: 威格斯研究部、新浪、房天下及网易)

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

8 月广州商品住宅供应环比上涨 37.8% (15.09.2023)

8 月，广州商品住宅供应面积为 70.44 万 m²，环比上涨 37.8%，同比下降 23.3%，主力供应区域是番禺区，约 27.23 万 m²。成交方面，连续三个月下跌，面积为 48.43 万 m²，同环比分别下跌 25.8%和 7.7%。8 月网签均价为 38,441 元/m²，环比下降 3%，同比微涨 1.5%。主力成交项目有天河区的保利天瑞。

广州千万元级豪宅表现强劲 (28.09.2023)

2023 年 1-8 月广州千万豪宅成交量达 3,329 套，仅用了 8 个月的时间就完成了去年整年的成交量，创下了历年新高。从面积段来看，130-150 m² 的户型成交最多，占据 36% 的市场份额，200 m² 以上和 150-200 m² 的户型占比分别为 33%和 20%。从区域上看，中心区热度遥遥领先，海珠区是唯一成交套数超过千套的区域，以 23% 的市场份额领跑全市，天河以 754 套次之，第三位是白云区 482 套。

(数据源: 威格斯研究部、新浪及中国房地产网)

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

8 月珠海商品住宅成交面积连续下跌 5 个月 (15.09.2023)

8 月，珠海商品住宅供应量持续回升，供应面积为 17.03 万 m²，同环比分别上涨 37.8%和 45.3%。成交面积为 11.94 万 m²，已连续下跌 5 个月，同环比分别下降 29.3%和 23.7%。8 月网签均价为 26,058 元/m²，环比下降 3.5%。主力成交项目斗门的华发水郡花园。

珠海高新互通立交打通粤港澳大湾区交通网络 (23.09.2023)

广东珠海高新互通立交工程已经建成通车，该项目位于珠海高新区，连接了兴业快线和金琴快线这两条南北向的城市快速通道。此外，该立交还能为广澳高速和深中通道车流提供便捷连接。这一交通基础设施的建成将进一步促进区域经济发展，提升交通便捷性和基础设施建设水平。

(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

8 月东莞商品住宅成交均价 37,353 元/㎡ (15.09.2023)

8 月，东莞商品住宅供求量持续缩减，供应面积约 17.12 万㎡，环比下降 27.6%，同比下降 23.3%。成交面积为 14.34 万㎡，同环比均持续下跌，跌幅分别是 55%和 6%。成交均价为 37,353 元/㎡，环比微降 0.8%。主力成交项目仍是厚街镇的海逸豪庭。

(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

8 月佛山市商品住宅网签均价 18,665 元/㎡ (15.09.2023)

8 月，佛山市商品住宅供应回升，面积约 38.36 万㎡，环比上涨 36%，同比下降 50%。成交面积约 37.93 万㎡，同比下降 27.7%，环比微涨 1.4%。8 月网签均价为 18,665 元/㎡，同比下降 20.9%，环比下降 3.2%。主力成交项目有碧桂园凤凰台、朗月华庭，本月网签都超百套。

佛山 LPR 二套最低 4.4% (20.09.2023)

9 月 20 日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023 年 9 月 20 日贷款市场报价利率(LPR)为：1 年期 LPR 为 3.55%，5 年期以上 LPR 为 4.2%，与上个月持平。佛山目前已有多达 11 家主流银行，二套利率已从 4.8%调整至 4.4%，直降 40 BP，而首套利率则保持着 4%没变。

(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

8 月中山市商品住宅网签均价 13,831 元/㎡ (15.09.2023)

8 月，中山市商品住宅供求量约 18.21 万㎡，环比下降 10.4%，同比下降 14.1%。成交面积约 19.94 万㎡，同环比分别下降 51.1%和 30.5%。8 月网签均价为 13,831 元/㎡，环比下降 3.1%。主力成交项目万科深业湾中新城，共网签 135 套，约 1.23 万㎡。

中山：二孩及以上家庭购房资格审核时无需提供住房证明 (21.09.2023)

中山市发布《关于进一步支持合理住房需求的通知》，符合国家生育政策生育二孩及以上的家庭，在中山市限购区域购买商品住房，可不适用现行限购政策，在购房资格审核时提供相关家庭成员证明即可，无需提供住房证明，房贷政策按国家有关规定执行。

(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

肇庆市商品住宅网签均价 5,835 元/㎡ (15.09.2023)

8 月，肇庆市商品住宅供求量上涨，供应面积为 34.14 万㎡，环比大幅上涨 238.4%，同比上涨 96.7%。成交面积为 23.41 万㎡，环比上涨 23.4%，同比下降 46%。8 月网签均价为 5,835 元/㎡，环比下降 3.9%。主力成交项目是四会区的龙江太古城，网签 385 套，约 3.59 万㎡。

(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

8 月惠州市商品住宅成交大幅回升 (15.09.2023)

8 月，惠州市商品住宅供应面积为 38.74 万㎡，环比上涨 12%，同比下降 18.4%。成交大幅回升，面积为 65.01 万㎡，同环比分别上涨 51.6%和 76%。8 月网签均价为 13,013 元/㎡，环比微降 1.4%。主力成交项目是仲恺区的龙光·玖瑞府，共网签 968 套。

惠州出台 13 条楼市措施 (22.09.2023)

9 月 22 日，惠州提出加大金融信贷支持力度、加大住房公积金支持力度、优化房屋交易流程、开展住房团购活动、进一步完善商品房价格指导制度、优化预售资金监管、调整开发企业代缴住宅专项维修资金时间等十三条措施，助力惠州市更好适应房地产市场供求关系新形势，充分提振房地产市场预期信心，激发市场主体活力。

(数据源: 威格斯研究部、新浪及中国房地产网)

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

8 月江门市商品住宅网签均价为 9,313 元/㎡ (15.09.2023)

8 月，江门市商品住宅供求量环比均上涨，供应量约 21.50 万㎡，环比上涨 141.9%，同比下降 5.7%。成交面积为 26.38 万㎡，环比上涨 11.5%，同比下降 19.3%。8 月网签均价为 9,313 元/㎡，环比上涨 3.7%。主力成交项目有方圆·云山诗意、龙光龙湖双龙天著，本月网签都超过百套。

(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
广东省广州市天河区	天河区黄云路以为北、奥体路以东	68,736.34	683,240	99,400	1-1.98	2023-09-05
广东省广州市海珠区	海珠区江燕路以北、工业大道中以东 AH012507、AH050401	26,196.43	202,975	774,812	1-4.5	2023-09-25
广东省广州市海珠区	海珠区上涌果树公园北侧	107,150	1,278,973	119,363	1-3.4	2023-09-25

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
广东省广州市白云区	铁路用地兼容商业用地 B1，商务用地 B2，交通枢纽用地 S3	68,378	152,523	22,306	1-2.63	2023-09-19
广东省广州市萝岗区	中新广州知识城环九龙湖地区，开放大道以西，知识十二路以南	12,448	25,652	20,607	上限：4	2023-09-14
广东省佛山市顺德区	佛山市顺德区容桂街道容奇大道东以南、眉蕉河以北地块	10,577	5,950	5,625	上限：2.5	2023-09-15

(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.