



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2024 年 03 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

3 月楼宇买卖 5,013 宗 按月升 57.2% (03.04.2024)

土地注册处公布，3 月楼宇买卖合同共 5,013 份，按月升 57.2%，按年跌 41.7%；合约总值 374 亿元，按月升 65.5%，按年跌 45.7%。其中，住宅楼宇买卖合同占 3,971 份，按月升 67.2%，按年跌 40.6%；合约总值 301 亿元，按月升 57.4%，按年跌 48.1%。

私宅楼价指数再跌 1.6% 连跌 10 个月 (26.03.2024)

差估署最新公布的本港 2 月私宅楼价指数为 302.5，按月续跌 1.7%，连跌十个月，并再创 2016 年 9 月以来逾七年低。本年首两个月累跌 2.9%，较 2021 年历史高位累跌 24%。

私宅租金指数连跌两个月累挫 0.32% (26.03.2024)

差餉物业估价署数据显示，2 月私宅租金指数报 185.3 点，按月下跌约 0.12%，已连跌两个月，累挫 0.32%。

首季工商铺 681 宗注册 按年跌 3 成(09.04.2024)

2024 年首季整体注册宗数共录 681 宗，按年减少约 30.4%，注册金额则录 105.63 亿元，按年下跌约 14.1%。当中工商铺三板块的注册宗数全线下跌，工厦市场首季录得 352 宗注册，按年减少约 29.2%。商厦及商铺板块则分别有 142 宗及 187 宗注册，按年分别下跌约 29.7%及 33.0%。

首季补地价仅录 4.36 亿 按年急挫近 97% (16.04.2024)

地政总署公布，今年首季补地价金额录得 4.36 亿，较去年第四季逾 4.918 亿，按季减少逾 11%；若与去年首季录约 142.5 亿比较，按年急挫逾 96.9%。

下调工厦标准金额补地价 跌 5 成 (02.04.2024)

据地政总署最新资料，该署更新工厦标准补地价金额水平，其中补地价作住宅用途的补价后价值（After Value）大幅下调 38%；而补地价作商厦或现代工业用途的补价后价值则下调 20%。以九龙东为例，区内工业地转住宅用途，其每呎补地价由 5,574 元，大幅降至 2,880 元，大幅下挫 48%。

(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

料首季 GDP 增长 19%左右 (16.04.2024)

2024 年首季累计博彩毛收入约 573 亿澳门元，恢复至疫情前三年（2017 年至 2019 年）平均值 80%；2019 年首季的 75.3%。经推算分析，预计本澳 2024 年第一季 GDP 预测值约为 920 亿澳门元，按年增长大约 19%，约恢复至 2019 年同期的 82.8%。

澳门 3 月住宅成交量升价跌 (17.04.2024)

财政局公布的申报结算资产移转印花税资料显示，3 月份住宅成交 143 宗，按月增加 11 宗，升幅 8.3%。期内成交住宅实用面积每平方米平均楼价 82,734 元，较 2 月份减少 4%，是连续第 3 个月下跌。

澳門半島東邊預計居住 9.6 萬人 (19.03.2024)

澳门城市总体规划（2020 至 2040）颁布两年多，澳门首份分区详细规划——东区-2 规划分区详细规划出台，该区定位为「宜居新区、门户商圈及滨海地标」，总面积达 1.38 平方公里，预计居住人口为 9.6 万人。共 76 幅建设地段，其中居住用地 49 幅，总面积 433,649 m²；商业用地 3 幅，总面积约 15,255 m²；公用设施用地 17 幅，总面积 207,722 m²，按政府机关、卫生医疗、教育、文化、康体、社会设施等配置。

(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

3 月深圳一手住宅成交量持续上涨 (02.04.2024)

受“2 月 7 日优化限购政策”及“2 月 20 日房贷利率大幅下调”等多重利好因素的影响，再结合 3 月两会期间，国家层面密集发声及不同城市积极出台楼市优化政策，当前消费者对楼市的信心已有所修复。3 月深圳全市新房住宅成交 2,245 套，环比增长 176.8%。

3 月深圳二手房成交均价为 6.49 万元/㎡ (03.04.2024)

据市场估计，3 月份深圳全市二手房成交 5,196 套，环比增长 116.6%，同比增长 5.1%。据了解，上一次深圳二手房成交突破 5,000 套是在 2021 年 2 月份，此次 3 月份的网签量突破 5000 套关口，也给予市场极大信心。成交均价为 6.49 万元/㎡，成交价环比下降 0.5%，降幅收窄，逐步企稳。

(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

3 月广州一手住宅成交量环比上升 103% (11.04.2024)

广州市人民政府办公厅於 2024 年 1 月 27 日，发布《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，取消了 120 m² 以上户型的购房限制，同时支持“租一买一”和“卖一买一”的政策。在政策发布后的两个月里，广州楼市呈现出明显的回暖趋势。广州市一手住宅 3 月网签 10,235 宗，环比上升 103%，比去年同期成交上升 59%。成交价格为 39,393 元/m²，达到近五年同期最高的水平。

3 月广州市二手住宅网签量环比增长逾九成 (03.04.2024)

广州市 3 月二手住宅网签量环比增长逾九成，突破 9,000 宗。全市二手住宅网签宗数和面积为 9,373 宗和 93.46 万平方米，环比巨幅攀升 92.66% 和 90.63%，主要原因是春节月期间积压的购房需求在陆续得到释放。成交均价为 28,079 元/m²，环比上月下降 10.1%。考虑到 2 月的成交量偏低，价格受结构性影响较大，3 月价格属于合理回落。

广州写字楼租金降幅收窄 空置率保持稳定 (28.03.2024)

2024 年第一季广州甲级写字楼市场迎来 70,000 m² 新增供应，全市总存量上升至 656.5 万平方米，平均租金仍在下行区间，环比下降 2.4% 至每月每平方米 146.1 元，降幅较上季度收窄 1.3 个百分点。全市空置率录得 18.4%，环比回落 0.2%。

(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

3 月珠海商品住宅供求有所回升 (11.04.2024)

第一季度珠海新批商品住宅 50.7 万平方米，其中 3 月份新批 15.2 万平方米，环比增加 60%。从供应区域来看，其中香洲区及横琴新区为主力供应区，香洲区供应面积 6.2 万平方米，横琴新区供应面积 50,000 m²。成交方面，3 月份新建商品住宅成交面积 16.1 万平方米，成交均价有所回落，为 25,357 元/m²。

珠海 2024 年拟供应各类用地 235 宗 (01.04.2024)

珠海自然资源局於 3 月 30 日公布了《珠海市 2024 年度国有建设用地和试点地区城乡建设用地供应计划宗地表和计划表》，涉及住宅、商服、公共服务设施等多类用地供应计划。《供应计划表》显示，2024 年珠海计划供应国有建设用地共 833.66 公顷，供应商品房用地共 129.71 公顷。其中金湾区总供地面积最多，为 352.15 公顷；斗门区拟供应商品房用地最多，约 48 公顷。

(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

3 月东莞一手住宅成交均价 27,321 元/㎡ (03.04.2024)

3 月东莞一手住宅成交 1,291 套、16 万㎡，环比上涨 128%，同比下跌 61%。成交均价 27,321 元/㎡，环比下跌 6%，同比下跌 19%。当前整体住宅库存量仍较大，3 月底住宅库存达 484 万㎡，环比下降 0.4%。按过去 6 个月的去化速度算，消化周期为 31 个月。因此，当前东莞楼市以存量房去化为主。

(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

3 月佛山市商品住宅成交均价为 17,708 元/㎡ (11.04.2024)

3 月佛山市新增商品住宅供应 2376 套、30.2 万㎡，环比分别上升 306.2%、320.6%。从供应区域来看，禅城区新增供应量较大，共 9.9 万㎡，占全市新增供应 33%，顺德区新增供应量次之，共 9.6 万㎡，占全市新增供应 32%。3 月共成交商品住宅 3766 套，环比上升 147.9%。分区成交方面，顺德区成交面积超 10 万㎡，占全市成交比重为 36.7%，成交均价为 17,708 元/㎡。

佛山南海一宗商地底价成交 须引入高端酒店 (01.04.2024)

佛山市南海丹灶大金智地板块，面积 5,853.95 ㎡，以底价 1,122 万成交，楼面价 383 元/㎡，竞得人为佛山市翰林湖酒店发展有限公司。该地块要求建设投资总额不低于 1.5 亿元，并须引入全球排名前五酒店管理集团之一的高端品牌酒店，客房数不少于 150 间，合作期限不少于八年。

(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

3 月中山市住宅网签上升 157% (07.04.2024)

3 月中山全市住宅成交 1,660 套，17.8 万㎡，环比上升 157%，同比下降 68%。住宅新增 1,111 套，12.12 万㎡，环比上升 133%；共有 8 个项目住宅新增，包括三角镇万领蓝珊郡、三乡镇华发观山水、火炬御峰香林花园、石岐华发学府壹号、坦洲中澳春城、小榄誉美花园、港口上乘蓝岸、东区保利臻悦。

中山市买房无须提交个人住房证明 (23.03.2024)

3 月 22 日，中山市住房和城乡建设局、中山市自然资源局发布《关于暂停提交个人住房证明的通知》，通知明确，为坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，落实因城施策，进一步满足改善型住房刚性需求，促进房地产市场平稳健康发展，自发文之日起，购房人在中山市购买商品房无须提供个人住房证明。

(数据源: 威格斯研究部、星岛日报、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

3月肇庆市商品住宅网签均价 5,991 元/㎡ (07.04.2024)

3月，肇庆市商品住宅新增供应 574 套，总面积 6.8 万㎡，环比下降 68%。住宅成交量价齐升；总网签 1,572 套，环比上升 6.9%；网签均价 5,991 元/㎡，环比上升 3.4%；本月成交量主要集中在端州区、怀集县、四会市、广宁县四区成交量占比全市 67%。

(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

3月惠州市商品住宅网签均价约 11,814 元/㎡ (12.04.2024)

3月惠州商品住宅供应量约 31.51 万㎡，总供应 2,952 套，所有区县均有新增供应，其中主力仍是大亚湾超千套。成交方面，网签总面积约 33.68 万㎡，共 3,151 套房源，环比大幅上涨 122%，同比下降 62%。价格方面，全市网签均价约 11,814 元/㎡，环比上涨 6.7%，同比下降 13.9%。大亚湾是房价最高的区域，均价约 14,180 元/㎡，环比上涨 8.7%。

惠州市存量住宅用地同比降 29% (10.04.2024)

惠州市自然资源局在官网发布了《惠州市市本级 2024 年第一季度存量住宅用地信息》，截至 2024 年 3 月 30 日，惠州市市本级（即惠城区）存量住宅项目用地 34 宗（6 宗为安置房或保障性住房用地），存量住宅用地总面积约 132.40 万平方米，环比减少 19%，同比降 29%。

(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

3月江门市商品住宅成交均价 7,843 元/㎡ (10.04.2024)

3月江门市商品住宅成交面积约 33 万㎡，为 2023 年 6 月以来单月最高，环比增长 46.3%，其中，各区、台山市、开平市和鹤山市环比均增长。3月成交均价约 7,843 元/㎡，环比上涨 0.8%。截至 3 月底，全市待售新建商品住房 56,183 套，环比减少 3.2%，连续三个月环比减少。

(数据源: 威格斯研究部及江门市建设工程造价和房地产监测中心)

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
广东省广州市本级	番禺区南村镇里仁洞村更新改造项目自编 F1-2 地块	23,236.59	47,824.99	20,581.76	3.81	2024-03-11
广东省深圳市南山区	南山区南山街道，听海大道与妈湾一路交汇处	19,769.27	270,107.81	136,630.14	1-4.48	2024-03-28
广东省深圳市盐田区	北临上梧桐路，南临云汉路，西临上梧桐路和云汉路西交汇处	15,807.12	13,662.62	8,643.33	5.9-6	2024-03-13

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
广东省广州市本级	天河区广汕路以南、华南快速路以东 AT0301009 地块	33,287.83	33,836.69	10,164.88	4.75	2024-03-25
广东省深圳市南山区	南山区南山街道，听海大道与前湾河西街交汇处	16,831.94	174,557.04	103,705.84	1-4.55	2024-03-26
广东省中山市本级	中山市西区街道金港路南侧	15,589.65	10,965.63	7,033.92	1-3	2024-03-06

(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	Business Scopes	Contact	Tel	@vigers.com
T: +852 6309 5880	Appraisal & Consulting	David Cheung	+852 6308 0085	davidc
E: vigersresearch@vigers.com	Building Consultancy	Stephen Fung	+852 6309 9100	stephenfung
W: www.vigers.com	Hospitality Consultancy	David Cheung	+852 6308 0085	davidc
Also follow us on:	Property Management & Security	Calvin Lui	+852 6309 2973	calvinlui
 	Media Inquiry	Kris Leung	+852 6309 5880	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 © 2024

Vigers Appraisal and Consulting Limited. All rights reserved.