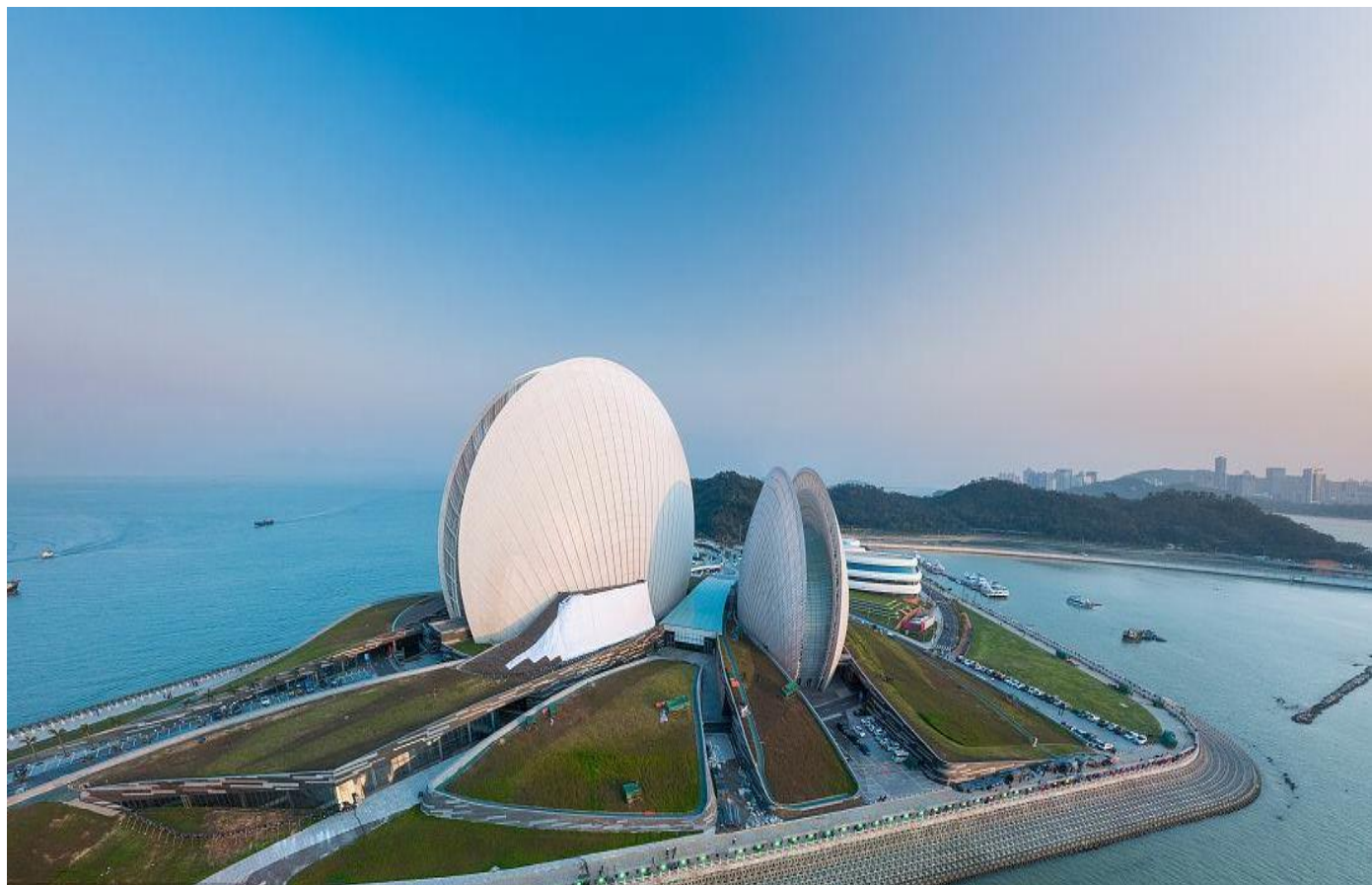




粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2024 年 04 月

VIGERS
威格斯

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

4 月楼宇买卖 9,880 宗 按月升 97.1% (03.05.2024)

土地注册处公布，4 月楼宇买卖合同共 9,880 份，按月升 97.1%，按年升 71.7%；合约总值 839 亿元，按月升 124.6%，按年升 31.7%。其中，住宅楼宇买卖合同占 8,551 份，按月升 115.3%，按年升 86.6%；合约总值 775 亿元，按月升 157.7%，按年升 47.9%。

4 月份工商铺注册量按月增加约 41% (06.05.2024)

4 月份工商铺注册量共录 298 宗，按月增加 40.6%，而注册金额则录 30.94 亿港元，按月减少约 44.1%。
4 月份整体注册宗数是自 2023 年 8 月以来最多的，工商铺三板块的注册宗数全线上升，其中，商铺板块最新有 85 宗注册，按月增加约 60.4%，而工厦及商厦板块则分别有 148 宗及 65 宗注册，按月分别增加约 27.6%及 51.2%。

4 月一手私人住宅成交额创 29 年来新高 (11.05.2024)

在“撤辣”后，发展商加快推售新盘，吸引用家及投资者入市。4 月份，香港一手私人住宅成交录得 3,619 宗及 442.9 亿港元，较 3 月的 1,488 宗及 137.1 亿港元，分别上升 1.43 倍及 2.23 倍。宗数创 2006 年 9 月 3,924 宗后的 211 个月(逾 17 年半)新高，金额则首度突破 400 亿港元，超越 2017 年 4 月 386.3 亿港元高位，创 1995 年 7 月有记录以来近 29 年的按月历史新高。

甲厦空置率 16% 创新高 (03.04.2024)

据差饷物业估价署公布的统计数字显示，去年私人写字楼空置量多 2,110 万平方呎楼面，空置率高达 14.9%，其中甲级商厦空置量亦达 1,482 万平方呎，空置率更达 16%，按年急增近 1 个百分点，创历史新高纪录。

10 区标准补价农转住每呎 2,369 元起 (03.04.2024)

发展局去年底宣布扩大标准金额补地价至新发展区以外新界农地，地政总署於 4 月 2 日公布有关金额水平，补地价后非住宅发展每呎介乎 1,486 至 2,230 元；补地价后作住宅发展每呎补价介乎 2,369 至 3,159 元，首阶段涵盖元朗、北区和屯门三区的现有新市镇范围。

政府首季补地价收入缩 97% (16.04.2024)

地政总署资料显示，今年 1 月至 3 月的第一季，录得补地价收入约 4.37 亿元，较 2023 年第四季约 4.92 亿元，按季下跌约 5,531 万元或约 11%。如较 2023 年第一季录约 142.5 亿元作比较，按年更大跌约 138.13 亿元或约 97%。

(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

澳门宣布将取消不动产交易“三税” (12.04.2024)

澳门特别行政区行政会 4 月 12 日举行新闻发布会表示，已完成讨论调整澳门不动产需求管理措施的政策方案及其中有关税务措施的法案，内容包括取消特别印花税、额外印花税及取得印花税，有关法案将送立法会以紧急程序处理。

4 月澳门住宅成交 269 宗 (17.05.2024)

财政局公布的申报结算资产移转印花税资料显示，4 月份住宅成交 269 宗，按月增加 126 宗，升幅 8 成 8；期内成交住宅实用面积每平方米平均楼价 87,041 元，较 3 月份上升 5.2%。

首季商住单位租金俱升 (15.05.2024)

统计暨普查局资料显示，今年第一季全澳住宅单位、商铺单位每平方米实用面积平均租金分别为 133 元、494 元，按年分别升 2.1%、2.3%。有地产业者表示，部分家庭客看淡前景，出售物业套现再租楼，加上赌场区周边住宅租金自疫后低位回升，带动整体住宅租金回暖，料年内保持升势。

(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

4 月深圳一手住宅成交环比上涨 5% (04.05.2024)

4 月深圳全市新房住宅预售 5,507 套，环比下跌 42%；预售面积 46.5 万平方米，环比下跌 47%。从成交来看，一手住宅预售成交 2,355 套，环比上涨 5%，但同比下跌 33%。今年以来新房市场表现均不如二手房市场，去库存压力较大。

4 月深圳二手房成交均价为 63,500 元/㎡ (14.05.2024)

4 月深圳二手房录得网签 5,094 套，环比下跌 2%，同比上涨 36%。二手房录得量出现大幅增长，主要是受楼市新政及此前一周五一假期“积压”需求释放双重因素叠加影响。成交均价为 63,500 元/㎡，比 2021 年一季度历史最高点的 8.30 万元/㎡下跌 23.3%，而部分片区及楼盘的成交价已经回到 2018 年，与最高点比跌幅 30%~40%。

(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

4 月广州一手住宅成交量环比上升 29% (10.05.2024)

4 月广州市一手住宅共网签 5,218 宗一手住宅，环比上升 29%，创下年内月度成交新高。表现最佳的是海珠，总共成交 260 套新房，环比大涨 60%。虽然上月新房成交环比涨幅十分亮眼，但与去年 4 月相比，成交量却同比下跌 33%。在去年下半年起，广州连续两次放松限购，但即便如此，市场信心仍未完全恢复，刚改客户购房观望情绪较浓。成交价格为 37,132 元/㎡，环比微升 1%，同比微升 4%。

4 月广州市二手住宅网签量按月下降 2.61% (05.05.2024)

广州市 4 月二手住宅网签宗数和面积分别为 9,128 宗和 89.93 万平方米，按月下降 2.61% 和 3.78%。多个行政区网签面积环比出现下调，其中因学位房需求回落，越秀区降幅居前，达到 17.13%，其次是花都区 and 南沙区，分别下降 16.17% 和 12.57%。考虑到政策利好不断追加，但力度偏小；新房项目开盘、加推等营销活动频繁，预计 5 月二手房市场成交小幅下降的可能性较大。

广州再度优化楼市政策 (05.05.2024)

4 月，广州再度优化楼市政策，广州住房公积金管理中心发布《广州住房公积金管理中心关于调整个人住房公积金贷款最高额度有关事项的通知》，明确使用住房公积金贷款购买自住住房，一人申请贷款最高额度调整至 70 万元，两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请贷款的最高额度调整至 120 万元；所购住房为新建一星级、二星级绿色建筑或新建装配式建筑的，住房公积金贷款最高额度分别可上浮 10%、20%。

(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

珠海第一季度住宅网签同比下跌 32.26% (17.04.2024)

2024 年第一季度珠海住宅网签成交共计 4,206 套，同比下跌 32.26%；住宅均价 25,869 元/㎡，较去年第一季度上涨约 5.19%。商业环比量价齐跌，网签成交共计 156 套，同比下跌 13.33%；商业均价 25,483 元/㎡，较去年第一季度下跌约 30.95%。办公产品网签成交共计 1,094 套，同比上升约 12.21%；价格方面，办公均价 12,812 元/㎡，较去年第一季度下跌约 21.24%。

4 月珠海取消首套房贷利率下限 (06.05.2024)

4 月初，珠海已取消首套房贷利率下限，实际利率由商业银行按照市场化、法制化原则，与借款人自主协商确定。根据最新数据，5 年期以上 LPR 为 3.95%，珠海首套房贷利率普遍都在 3.35%。利率下限取消，在珠海购买首套房的房贷利率还有下调空间。房贷利率下调，对于购房者而言，贷款利息支出也将进一步下降，压力减小，进行一步刺激了刚需购房者的入手。

(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

4 月东莞二手住宅成交均价 17,835 元/㎡ (30.04.2024)

据东莞市住房和城乡建设局官网发布信息显示，4 月东莞二手住宅网签 2,149 套，网签面积为 229,299 平方米，网签均价为 17,835 元/㎡。东莞二手楼市已连续三周保持正增长，4 月第 4 周成交量创年内新高，甚至已经接近 700 套。

东莞推出入户新政 (28.04.2024)

4 月 28 日，东莞市人民政府办公室发布《东莞市人民政府办公室关于深化户籍制度改革的实施意见》，按照规定，非莞户籍居民在东莞合法稳定居住就业，在用人单位正常参加东莞社会养老保险，申请时持有东莞有效《广东省居住证》连续满 1 年可以申请入户东莞，申请人配偶及未成年子女可以随迁。此外，东莞还将实行大专及以上学历毕业生“先入户后就业”政策，并放宽在职人才入户年龄限制。

(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

4 月佛山市商品住宅成交均价为 17,185 元/㎡ (09.05.2024)

4 月佛山市新增商品住宅供应 4,092 套、52.4 万㎡，环比分别上升 48.2%、36.9%。从供应区域来看，南海区新增供应量较大，共 20.6 万㎡/1,660 套，面积占全市新增供应 39.3%。4 月共成交商品住宅 3,180 套、35.8 万㎡。分区成交方面，全市五区中顺德区、南海区成交面积超 10 万㎡，分别为 13.7 万㎡和 10.2 万㎡，占全市成交比重分别为 38.1%和 28.6%，成交均价为 17,185 元/㎡。

佛山鼓励购房“以旧换新” (14.05.2024)

佛山市住房和城乡建设局印发《关于持续推动房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》出台 13 项楼市措施，包括放宽置业入户政策、鼓励支持房屋「以旧换新」及落实首置房贷利率动态调整机制等，其中在佛山持有合法产权住宅房屋的非本市户籍人员可在房屋所在地申请入户，共同居住的配偶可以随迁。

(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

4 月中山市住宅网签下降 32% (06.05.2024)

4 月中山全市住宅网签 1,658 套，18.24 万㎡，本月数据环比持平，同比下降 32%。本月住宅新增 2,474 套，25.51 万㎡，环比上升 123%。本月新增住宅分布在 9 个镇区，新增最多为南朗 1,022 套，多为中兴智慧城的新增。

(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

4 月肇庆市商品住宅网签均价 6,141 元/㎡ (05.05.2024)

4 月，肇庆市商品房总供应 1,685 套，总面积约 15.57 万㎡，环比上升 125%。本月全市住宅成交量下降，成交均价上升；总网签 1,321 套，环比下降 16.0%；网签均价 6,141 元/㎡，环比上升 2.5%；本月成交量主要集中在四会市、端州区、鼎湖区三区成交量占比全市 51%。

(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

4 月惠州市一手网签平均每方米 11,657 元/㎡ (15.05.2024)

惠州 4 月份一手网签共录得 2,974 套房，较 3 月份网签录得约 2,873 套房，按月上升 3.5%；而 4 月份一手网签平均每方米约为 11,657 元，较 3 月份一手网签平均每方米约 11,656 元相若。较多成交一手房包括位于仲恺的碧桂园凤凰华府，共售出约 300 套房，成交价平均每方米约 10,790 元；其次为大亚湾的博林腾瑞，共售出约 131 套房，成交价较高，平均每方米约 15,905 元。

惠州市取消住房限售 (06.05.2024)

4 月 30 日，惠州市住房和城乡建设局联合惠州市财政局、惠州市税务局、中国人民银行惠州市分行等 6 单位发布了《关于进一步优化我市房地产调控政策的通知》，进一步为楼市政策松绑，涉及购房赠送消费券、加大住房公积金贷款优惠力度、取消住房限售政策、鼓励支持住房“以旧换新”活动等六个方面举措。《通知》提出，取消惠州市商品住房（含新建商品住房和二手住房）转让限制年限规定，不再限制商品住房转让年限，促进惠州市一二手房良性循环。

(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**

4 月江门市商品住宅成交均价 7,893 元/㎡ (11.05.2024)

4 月江门市商品住房成交均价约 7,893 元/㎡，连续两个月环比略涨 0.6%，其中开平市和鹤山市环比上涨，新会区和恩平市同比上涨，台山市环比、同比均上涨。受 4 月供应量明显增加影响，全市待售新建商品住房 57,415 套，环比增长 2.2%，但同比减少 9.0%。

(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
广东省东莞市本级	东莞市东城街道火炼树社区商住类更新单元（一期）D-05 地块	31,098.15	44,712.723	14,377.94	1-5.49	2024-04-16
广东省深圳市宝安区	宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区一期 01-01 地块	18,946.02	41,907.50	22,119.42	1-6.21	2024-04-10
广东省深圳市龙华区	龙华区观澜 09-10-01 地块	24,067.30	10,325.7	4,290.34	1-5.2	2024-04-02

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
广东省东莞市本级	东莞市东城街道火炼树社区商住类更新单元（一期）B-08 地块	15,396.04	15,604.52	10,105.41	7.38	2024-04-16
广东省中山市本级	中山市石岐街道康华路东侧	53,672	12,452.99	2,320.2	1	2024-04-26
广东省广州市本级	天河区广汕路以南、华南快速路以东 AT0301046 地块（广物林机汽贸地块二）	4,822.90	5157.33	10,693.41	1.5	2024-04-28

(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.