



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2024 年 05 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

5 月楼宇买卖 7,361 宗 按月下降 25.5% (04.06.2024)

土地注册处公布，5 月份送交注册的所有种类楼宇买卖合约共 7,361 份，较前一个月下降了 25.5%，但与去年同期相比上升了 39.3%。具体数据显示，楼宇买卖合约总值为 623 亿港元，环比下跌 25.8%，但同比增长 39.8%。住宅楼宇买卖合约数量为 5,546 份，环比下降 35.1%，同比则增长 38.5%。

5 月份工商铺注册金额按月增加约 41% (06.06.2024)

5 月份工商铺注册量共录 350 宗 (主要反映 4 月份市况)，按月增加约 17.4%，而注册金额则录 43.62 亿元，按月增加约 41%。当中工商铺三板块的注册宗数分别为 176 宗、75 宗以及 99 宗，按月分别增加约 18.9%、15.4%及 16.5%。

私宅售价指数首 5 个月累跌 1.7% (27.06.2024)

差饷物业估价署公布，本港 5 月私宅售价指数按月转跌 1.2%，报 305.9，结束 2 月底政府全面「撤辣」后连续两个月升势。本年首 5 个月累跌 1.7%，并较 2021 年 9 月所创历史高位的 398.1 点，累跌约 23.2%。

私楼租金指数 创四年半新高 (26.06.2024)

据差估署最新资料，2024 年 5 月份私楼租金指数报 189 点，较 4 月的 187.1 点，按月上升约 1.02%，连升三个月。翻查资料，上月私楼租金指数创过去四年半新高纪录，上一个高位为 2019 年 12 月，当时私楼租金指数为 189.7 点。

今年首 4 个月私宅动工 3,326 伙 5 年新高 (25.06.2024)

根据屋宇署发表的数据，4 月份全港共有 4 个私人住宅项目动工（按屋宇署接获上盖建筑工程动工通知为准），累计今年首 4 个月，私楼动工量合共录得 3,326 伙，较去年同期增加近 5%，并创自 2020 年以来的 5 年同期新高。

甲厦上月空置率攀至 13.5% (27.06.2024)

5 月底整体甲级写字楼市场空置率升至 13.5%，主要原因是有新甲厦落成。5 月竣工的两个甲厦项目分别为中环长江集团中心二期及观塘的观塘道 350 号，新供应令整体甲级写字楼市场空置率按月增加 0.5 个百分点至 13.5%，属连续 3 个月空置率维持在 13%或以上。而新供应同时也推高中环和九龙东的空置率，分别达到 12%和 18.5%。

(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

首季旅客消费二百亿超疫前 (17.06.2024)

随着访澳旅客数量回升，旅客消费亦较以往上升。旅游局昨公布，今年第一季旅客总消费录得二百零三点五亿元，较去年同期增加近三成六。今年首五个月的入境旅客累计约一千四百一十七点八万人次，已恢复至一九年同期约八成二。数据反映，旅客来澳旅游及消费意欲持续上升，澳门旅游业发展态势良好。

5月澳门住宅成交 346宗 (27.06.2024)

财政局公布的申报结算资产移转印花税资料显示，5月份住宅成交有346宗，按月增加77宗，升幅28%；期内成交住宅实用面积每平方米平均楼价91,711元，较4月份升5.3%。

住宅成交增 四月新批楼按升 53% (12.06.2024)

楼市撤辣后，住宅成交低位回升，银行按揭贷款增加。据澳门金融管理局数据显示，今年四月新批核住宅按揭贷款按月升53.7%至13.9亿元；期内新批核商用物业贷款按月增73.5%至12.4亿元，当中非居民商用物业贷款按月增625%至5.8亿元。

(数据来源: 威格斯研究部、澳门特别行政区政府新闻局、澳門力報及澳门日报)

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

5月深圳一手住宅成交均价约 61,900 元/㎡ (11.06.2024)

5月深圳一手住宅供应量有所回升，面积约35.36万㎡，环比上升65.8%，共3,609套房源。成交方面量跌价稳，共成交约25.61万㎡，环比持续下跌12.49%，同比下跌21.62%；从区域来看，龙岗区成交量较多达59,900万㎡。成交均价约61,900元/㎡，环比变动不大基本持平，同比下跌2.35%。

5月深圳二手房成交量同比增长 35.2% (04.06.2024)

5月深圳全市二手房录得4,871套，环比下降1.4%，同比增长35.2%。环比下降分析主要原因是五一假期消费者出游，录得量较少，若剔除五一假期因素，5月6日至31日均录得量较4月日均增长10%。从月度走势看，市场二手房在售量呈现持续增长态势，近期随着楼市优化政策的陆续发布，市场活跃度有所提升。

(数据来源: 威格斯研究部、中房网及新浪)

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

5 月广州商品住宅网签均价为 37,015 元/㎡ (24.06.2024)

5 月广州商品住宅供应面积为 34.58 万㎡，环比大幅下降 46.2%，同比下降 21%，其中主力区域有天河和南沙区，供应面积均超 7 万㎡。成交方面量升价稳，面积为 56.31 万㎡，环比上涨 4.8%，同比下降 28%。5 月网签均价为 37,015 元/㎡，环比微降 0.2%，同比下降 1.5%。主力成交工程是海珠区的保利燕语堂悦。

5 月广州市二手住宅网签量，环比分别下降 14.13% (04.06.2024)

广州市 5 月二手住宅网签宗数和面积为 7,838 宗和 78.97 万平方米，环比分别下降 14.13%和 12.18%。从区域来看，各行政区网签面积环比均出现下降，其中，黄埔区降幅较大，达 19.16%；海珠区、南沙区和越秀区降幅分别为 18.67%、18.04%和 16.99%；增城区和从化区降幅较小，分别为 4.20%和 4.01%。从网签价格来看，二手房网签均价为 29,121 元/平方米，环比上涨 5.75%

楼市新政助力 5 月广州一手住宅成交量环比上升 (07.06.2024)

5 月 28 日广州再出台包括满 6 个月社保可在限购区购房、首付比例降低至 15%，取消房贷利率下限等措施。上述报告称，进入 5 月，广州市一手住宅市场整体表现本来一般，但新政出台后产生积极效果，尤其是房贷政策出现大幅放宽，预计将吸引“收入稳定的年轻置业者”关注，买家入市步伐加快。

(数据源: 威格斯研究部、中国新闻网、新华社及观点网)

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

5 月珠海商品住宅网签均价为 26,157 元/㎡ (24.06.2024)

5 月珠海商品住宅供应面积为 12.29 万㎡，环比下降 41.8%，同比下降 24.6%。成交方面量价齐跌，本月成交面积为 11.69 万㎡，环比下降 12.2%，同比下降 49.9%。5 月新房网签均价为 26,157 元/㎡，环比下降 6.9%，同比下降 4%。主力成交工程仍是横琴新区的澳门新街坊。

珠海全面取消限购限售 (24.05.2024)

5 月 24 日广东省珠海市住房和城乡建设局等多单位联合发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，明确六大举措，加快构建房地产发展新模式，进一步满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场持续平稳健康发展。具体而言，在珠海市范围内购买商品住房（含新建商品住房和二手住房），不再审核购房人资格。取消商品住房（含新建商品住房和二手住房）转让限制年限规定（有限制产权转让的除外），支持居民刚性和改善性购房需求。

(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

5 月东莞新房网签均价为 26,704 元/㎡ (24.06.2024)

东莞市住建局公布新房网签宗数为 1,263 套，与 4 月相比增加 12 套；网签面积约 15.12 万平方米，环比 4 月增加约 3.77%。新房网签均价止住两连跌的态势，回升至 26,704 元/平方米，环比上涨 6.38%。二手房市场出现了量价齐跌的情况。二手房网签 2,062 套，网签量环比下降 10.19%；网签面积为 23.61 万平方米，环比减少 5%；网签均价 18,002 元/平方米，环比微降 1%。

东莞发布“新八条”政策 (24.05.2024)

5 月 24 日东莞市住房和城乡建设局、东莞市自然资源局、东莞市住房公积金管理中心、中国人民银行东莞市分行、国家金融监督管理总局东莞监管分局联合发布《关于进一步优化房地产相关政策的通知》，从减负提质增效提振房企信心、优化销售政策激发市场活力、供需双向发力增强金融支持、规范市场秩序促进良性循环、完善“市场+保障”住房供应体系等五大层面，提出八方面优化措施，简称“新八条”。

(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

5 月佛山市商品住宅成交均价为 17,201 元/㎡ (24.06.2024)

5 月佛山市商品住宅供应缩量超半,面积约 25.18 万㎡,环比大幅下降 58.7%, 同比下降 39.6%。成交方面量价齐升, 面积约 47.69 万㎡, 环比上涨 32.2%, 同比下降 25.4%。5 月网签均价为 17,201 元/㎡, 环比上涨 3.7%。主力成交项目是顺德区保利珺悦府。

佛山发布楼市十三条新政 (13.05.2024)

5 月 13 日, 佛山市出台《持续推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》, 5 月 17 日, 央行连续发布政策: 降首付、调整商贷利率、下调个人住房公积金贷款利率, 一整套新政为房地产市场稳定带来积极影响。市场在政策刺激下整体成交量有所回升, 预计随着客户预期的持续改善, 佛山核心城区以及临广区域市场有望局部转暖, 房企应抢抓窗口期加大营销力度, 加速项目去化, 回笼资金。

(数据源: 威格斯研究部、腾讯网及网易)

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

5 月中山全市商品住宅网签均价为 14,636 元/㎡ (24.06.2024)

5 月中山全市商品住宅供应面积为 17.47 万㎡, 环比下降 34.8%, 同比下降 11.3%。而成交面积为 26.19 万㎡, 环比上涨 35.3%, 同比下降 26.8%。网签均价为 14,636 元/㎡, 环比微涨 0.9%, 同比微涨 0.2%。主力成交项目是华鸿璟悦轩。

(数据源: 威格斯研究部及网易)

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

5月肇庆市商品住宅网签均价 6,042 元/㎡ (24.06.2024)

5月肇庆市商品住宅供应量在5月大幅缩减，面积为5.62万㎡，环比下降59.4%，同比下降53.4%。而成交面积为21.53万㎡，环比上涨49.7%，同比下降20.6%。商品住宅网签均价为6,042元/㎡，环比微涨0.7%。主力成交项目是位于四会市的融创书院豪庭。

(数据源: 威格斯研究部及网易)

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

5月惠州市一手网签平均每方米 12,641 元/㎡ (24.06.2024)

5月惠州市商品住宅供应量减少了近半，面积约21.75万㎡，环比下降55.7%，同比下降14.4%。成交量有所增加，成交面积约为33.39万㎡，环比上涨14.7%，同比下降45.8%。商品住宅网签均价为12,641元/㎡，环比变化不大，微涨0.1%。

惠州征集已建成未出售的商品房用作保障性住房 (17.06.2024)

为贯彻落实党中央、国务院关于构建“保障+市场”住房供应体系的重大决策部署，统筹消化存量房地产和优化增量住房，推动构建房地产发展新模式，促进惠州房地产市场平稳健康发展，惠州市住建局於6月17日印发《惠州市住房和城乡建设局关于征集商品房用作保障性住房的公告》，拟由政府选定的专业化国有企业作为收购主体，以合理价格收购在惠州市行政区域征集已建成未出售的商品房用作保障性住房。征集时间为2024年6月17日至7月17日。征集范围包括惠州市域内7个县（区）中心区域内已建成未出售的商品房房源。

(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**

5月江门市商品住宅成交均价 7,941 元/㎡ (18.06.2024)

5月江门市商品住房成交均价约7,941元/㎡，连续三个月环比略涨0.6%，同比增长0.3%，其中鹤山市和恩平市环比、同比均上涨。截至5月底，全市待售新建商品住房56,103套，环比减少2.3%，同比减少5.0%。5月存量住房成交量平稳，全市存量住房成交面积约24万平方米，其中恩平市环比增长，开平市和鹤山市环比、同比均增长。

(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
广东省广州市天河区	天河区大观路以东、奥体路以北 AT1003009 地块	19,151.71	145,518	75,981.73	1-1.6	2024-05-23
广东省广州市萝岗区	开创大道与京港澳高速交汇处	17,226	17,278	10,030.19	1-3.9	2024-05-21
广东省中山市本级	中山市东区街道齐乐路西侧	8,793.86	16,488.49	18,750	1-2.5	2024-05-24

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
广东省广州市从化市	从化区从化经济开发区明珠工业园建设南路与广场路交汇处北侧	15,327.01	4,706	3,070.4	2	2024-05-13
广东省惠州市惠东县	大岭街道洪湖村下廖地段	11,094.23	5,671	5,111.67	1.5	2024-05-27
广东省佛山市三水区	佛山市三水区西南街道西河路南侧地块一	10,512.82	3,320	3,158.05	1-3.5	2024-05-14

(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，大湾区的总人口已经超过 8,600 万，2023 年地区生产总值超过 14 万亿元人民币，占全国经济总量 11%。

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.