



# 粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2024 年 07 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

### 7 月住宅楼宇买卖 3,723 宗 按月下降 3.4% (02.08.2024)

7 月份整体住宅楼宇买卖登记录得 3,723 宗及 356.75 亿元, 较 6 月的 3,856 宗及 344.91 亿元, 分别下跌 3.4% 及上升 3.4%。宗数创 2024 年 2 月後的 5 个月新低。

### 7 月份工商铺注册金额按月增加约 66% (25.08.2024)

7 月份商铺注册宗数录得 77 宗(主要反映 2024 年 6 月市况),按月下跌约 12.5%。注册金额则录得约 12.5 亿港元,按月上升约 65.9%。如政府及银行配合减息放宽按揭申请,更有助提升铺位市场的交投活动。

### 私宅售价指数 6 月再挫 1.2% (29.07.2024)

差饷物业估价署公布, 本港 6 月私人住宅售价指数报 301.8 点, 按月再跌约 1.24%, 已连续两个月下挫, 累跌约 2.55%, 并已蒸发之前全面撤辣后的升幅, 创 2016 年 9 月后的近 8 年最低。而今年首 6 个月则累跌约 3.05%。而上月私宅售价指数较 2021 年 9 月的历史高位 398.1 点, 低出约 24.19%。

### 私楼租金指数 创四年半新高 (29.07.2024)

据差估署最新资料, 私人住宅租金升势持续, 今年 6 月私宅租金指数报 189 点, 按月上升约 0.16%, 已连续涨 4 个月, 为 2019 年 12 月后的 4 年半新高, 累升约 2.49%。而今年上半年则上升约 1.61%, 走势大幅跑赢楼价。

### 私人住宅落成量五年同期最少 (20.08.2024)

根据屋宇署今日最新发表的资料月报显示, 2024 年六月份全港共有 5 个项目, 合共 1,136 个私人住宅单位落成 (以屋宇署发出占用许可证的楼宇数量为准), 较五月份的 80 伙增加逾 13 倍; 至于今年上半年累计共 6,817 伙私宅落成, 较去年同期的 7,556 伙减少近 10%, 为五年同期最少。

### 商厦租赁成交按月上升 12% (23.08.2024)

7 月份商厦市场录得约 466 宗租赁成交, 按月及按年分别上升约 11.5%及约 1.3%; 成交金额则录得约 3,598 万元, 按月及按年分别跌约 3.1%及约 12.5%, 反映在租金大幅下调的趋势下, 有效吸引企业转租传统核心区甲厦楼面。

(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

**7 月单日录得 13.5 万旅客 (28.07.2024)**

7 月暑期假期开始，澳门旅客量持续向上。7 月 1 至 25 日澳门录得入境旅客 239.9 万人次，日均近 9.6 万 (95,979) 人次，较去年 (2023 年) 同期日均人次增加 9.5%，并恢复至 2019 年同期 85.6% 水平。7 月 20 日更录得 135,575 旅客人次，是目前录得 7 月最高的单日入境旅客量。

**7 月澳门住宅成交 356 宗 (17.08.2024)**

财政局公布的申报结算资产移转印花税资料显示，7 月份住宅成交 356 宗，按月减少 57 宗，跌幅 13.8%；期内成交住宅实用面积每平方米平均楼价 93,374 元，较 6 月份下跌 6.1%。

**住宅按揭贷款拖欠比率升至 4.2% (11.09.2024)**

2024 年 7 月底的住宅按揭贷款拖欠比率按月上升 0.7 个百分点至 4.2%，与一年前比较上升 3.6 个百分点。商用物业贷款拖欠比率为 3.8%，按月及按年分别上升 0.3 个百分点及 2.0 个百分点。

(数据源: 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

**7 月深圳一手住宅成交均价约 68,930 元/㎡ (28.08.2024)**

7 月深圳商品住宅供应量持续回升，面积约 23.75 万㎡，环比下降 41.7%，共 2072 套房源。成交方面量跌价升，共成交约 35.97 万㎡，环比下跌 8.4%，同比下跌 2.2%；成交均价约 68,930 元/㎡，环比上升 15.5%，同比下跌 1.74%。从区域来看，南山区成交量较多，达 7.35 万㎡。

**7 月深圳二手房价正式跌破 6 万元 (14.08.2024)**

7 月深圳二手楼市过户量创新纪录，是 2021 年 5 月以来的最高点，网签录得量也再次超过 5,000 套，稳定在“荣枯线”水平。与交易量走势不同的是，7 月二手成交价及业主报价维持在下行区间。7 月深圳二手房价正式跌破“6 万元”，进入“5 字头”。当前成交均价为 5.90 万元/㎡，环比下跌 2.5%，同比下跌 15.2%。1 年时间，深圳二手房价格每平米减少了 1 万元。最新业主挂牌价也同步下滑至 6.74 万元/㎡，环比下跌 0.7%，同比下跌 12.5%。

(数据源: 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

**7 月广州商品住宅网签均价为 33,741 元/㎡ (26.08.2024)**

7 月广州商品住宅供求量价均下跌，供应面积为 35.39 万㎡，环比下降 49.5，同比下降 32.9%。成交面积为 67.10 万㎡，环比下降 19.3%，同比上涨 28.5%。7 月网签均价为 33,741 元/㎡，环比下降 13%，同比下降 14.6%。主力成交项目是南沙区的阳光城·丽景半岛。

**7 月广州二手住宅网签宗数维持在万宗以上 (31.07.2024)**

据广州市房地产中介协会发布的数据，7 月(6 月 26 日至 7 月 25 日)广州市二手住宅网签宗数和面积为 10,034 宗和 101.24 万平方米，处于 2021 年 5 月以来的较高水平。其中番禺区、海珠区、天河区分别成交 1,536 宗、1,319 宗、1,095 宗，居全市前三。

**7 月广州成交楼面均价为 11,976 元/㎡ (11.09.2024)**

2024 年 7 月,广州成交楼面均价为 11,976 元/㎡，环比下跌 12.1%。7 月份仅成交一宗住宅用地出让，为南沙区横沥镇凤凰二桥东侧、横沥大道南侧，成交土地成交面积为 19,753 ㎡，计容建筑面积为 49,383 ㎡，楼面地价为 11,976 元/㎡，总地价为 59,140 万元。

(数据源: 威格斯研究部、中国新闻网、新华社及搜狐)

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

**7 月珠海商品住宅网签均价为 25,855 元/㎡ (26.08.2024)**

7 月珠海商品住宅供应面积为 3.22 万㎡，同环比均大幅下跌，跌幅分别是 72.6%、76.9%。成交方面量跌价升，本月成交面积为 13.26 万㎡，同环比分别下跌 14.8%、41%。7 月新房网签均价为 25,855 元/㎡，环比上涨 22.5%。主力成交项目是斗门区的融创云水观璟花园。

**全市住宅网签 1,352 套，环比下跌 42% (02.08.2024)**

7 月，央行宣布最新一期 LPR 调整，5 年期以上 LPR 为 3.85%，再次刷新历史最低利率水平。珠海各大主流银行，首套、二套房贷利率基本为 3.25% (LPR-60BP)。部分外资银行针对优质客户，首套房贷利率低至 3.05%。从 7 月网签数据来看，住宅网签量共 1,352 套，较 6 月网签量下降了 42%，几乎是腰斩，但网签具有滞后性。

(数据源: 威格斯研究部、新浪及乐居财经)

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

**7 月东莞二手房网签均价为 17,422 元/㎡ (15.08.2024)**

东莞市住建局公布新房网签 1,330 套，环比减少 21%；网签面积为 16.14 万平方米，环比减少 22%。二手房网签均价为 17,422 元/平方米，共网签 2,541 套，环比增加 322 套。其中，南城街道网签 203 套，排在首位。

**东莞推出 317 套人才安居房 (02.08.2024)**

厚街计划推出 317 套人才安居房，建筑面积 3.03 万平方米。房源集中在晴熙云翠花园、天韵花园和臻山悦花园三个项目。分别位于东莞市厚街镇环冈社区、汀山社区和寮厦社区，供应 317 套现房，其中晴熙云翠花园提供 41 套、天韵花园提供 68 套，以精装现房交付，臻山悦花园提供 208 套，毛坯现房交付。

(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

**7 月佛山市商品住宅成交均价为 16,003 元/㎡ (26.08.2024)**

7 月佛山市商品住宅供求量价都下跌，供应面积约 23.93 万㎡，环比下降 31.1%，同比下降 15.2%。成交面积约 43.60 万㎡，环比下降 19.5%，同比上涨 17.7%。7 月商品住宅网签均价为 16,003 元/㎡，环比下降 8.2%，同比下降 16.4%。主力成交项目是南海区时代全球创客小镇。

**未来购买佛山住房或可使用公积金作为首付款 (10.07.2024)**

7 月 8 日，佛山市住房公积金管理中心发布《关于提取住房公积金支付购房首付款相关事项的通知（征求意见稿）》，根据这份《征求意见稿》，未来购买佛山住房或可使用公积金作为首付款。提取时限方面，应在办理商品房买卖合同备案前提出申请，可提取一次；额度方面，应不超过购房首付款金额且提取后个人住房公积金账户余额应留存不低于 500 元整。

(数据源: 威格斯研究部、腾讯网及金羊网)

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

**7 月中山商品住宅网签均价为 14,552 元/㎡ (26.08.2024)**

7 月中山市商品住宅供应面积约 13.34 万㎡，环比下降 11.9%，同比下降 34.4%。成交方面量跌价升，面积约 18.52 万㎡，环比下降 25.9%，同比下降 34.9%。7 月新房住宅网签均价为 14,552 元/㎡，环比微涨 0.7%，同比微涨 2%。主力成交项目为招商臻湾府。

(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

**7 月肇庆市商品住宅网签均价 6,739 元/㎡ (26.08.2024)**

7 月肇庆市商品住宅供应面积为 8.79 万㎡，环比上涨 96.5%，同比下降 12.9%。成交面积为 13.90 万㎡，环比下降 10.6%，同比下降 22.3%。7 月商品住宅网签均价为 6,739 元/㎡，环比上涨 8.5%。主力成交项目是高要市的肇庆君御海岸。

(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

**7 月惠州市一手网签平均每方米 11,453 元/㎡ (26.08.2024)**

7 月惠州市商品住宅供应面积约 19.90 万㎡，环比大幅上涨 69.9%，同比下降 42.5%。成交方面量价齐跌，成交面积约 32.12 万㎡，环比下降 4.4%，同比下降 10.8%。7 月新房网签均价为 11,453 元/㎡，同环比分别下降 13.6%、5.8%。主力成交项目是翡翠山城。

**惠州拟将全面放开购房落户 (02.08.2024)**

惠州拟将全面放开购房落户。7 月 31 日，惠州市公安局发布的关于征求《关于调整稳定居住就业入户事项的通知》(征求意见稿) 意见的公告显示，凡在惠州持有合法产权住宅房屋的非户籍人员，本人可以申请入户，其配偶、子女、父母可以随迁。

(数据源: 威格斯研究部、新浪及南方都市报)

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

**7 月江门市商品住宅成交均价 8,318 元/㎡ (12.08.2024)**

7 月全市商品住房成交均价 8318 元/㎡，环比上涨 3.1%，连续五个月环比 299 上涨，同比上涨 6.0%，其中蓬江区、台山市和开平市环比、同比均上涨，台山市和开平市环比增长明显，新会区、开平市和鹤山市同比增长明显。全市存量住房成交面积约 26 万平方米，环比增长 15.7%，同比增长 7.5%，为 2024 年内单月最高，各县（市、区）环比均增长，新会区、台山市、鹤山市和恩平市环比、同比增长。

(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<br>(平方米) | 成交价<br>(万元<br>人民币) | 每平方米<br>土地单价<br>(元人民币) | 约定<br>容积率 | 签发日期       |
|-----------|----------------------------------------|-------------|--------------------|------------------------|-----------|------------|
| 广东省佛山市南海区 | 佛山市南海区大沥镇黄岐、东秀社区东部、广茂铁路主线以东、广茂铁路支线以北宗地 | 182,493.61  | 306,648            | 16,803                 | 3-3.98    | 2024-07-11 |
| 广东省广州市荔湾区 | 荔湾区鹤洞路以南、崇文四路以东                        | 10,710.55   | 69,992             | 65,348.6               | 1-2.41    | 2024-07-02 |
| 广东省广州市南沙区 | 横沥镇凤凰二桥东侧、横沥大道南侧                       | 19,753.02   | 59,140             | 29,939.7               | 1-1.6     | 2024-07-29 |

主要土地成交

用途：商服用地

| 行政区       | 地址                               | 面积<br>(平方米) | 成交价<br>(万元<br>人民币) | 每平方米<br>土地单价<br>(元人民币) | 约定容积<br>率 | 签发日期       |
|-----------|----------------------------------|-------------|--------------------|------------------------|-----------|------------|
| 广东省广州市萝岗区 | 黄埔区新龙镇九龙大道以西、广汕公路以北              | 30,743.00   | 45,582             | 14,826                 | 3         | 2024-07-01 |
| 广东省惠州市惠东县 | 惠东县交投惠湾投资开发有限公司商业项目              | 2,5252.95   | 23,427             | 9,276.9                | 3.2       | 2024-07-10 |
| 广东省佛山市南海区 | 佛山市南海区大沥镇广佛新干线以南、联河路以西中轴核心区二期B地块 | 14,413.63   | 10,378             | 7,200.1                | 4         | 2024-07-31 |

(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，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            | @vigiers.com |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|----------------|--------------|
| T: +852 6308 3483                                                                                                                                                       | Appraisal & Consulting         | Gilbert Yuen | +852 6308 0337 | gilberty     |
| E: vigiersresearch@vigiers.com                                                                                                                                          | Building Consultancy           | Stephen Fung | +852 6309 9100 | stephenfung  |
| Also follow us on:                                                                                                                                                      | Property Management & Security | Calvin Lui   | +852 6309 2973 | calvinlui    |
|   | Media Inquiry                  | Jimmy Lo     | +852 6308 3483 | jimmylo      |

## 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 [vigiersresearch@vigiers.com](mailto:vigiersresearch@vigiers.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.