



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2024 年 10 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

整体楼宇买卖创近 5 个月新高 (01.11.2024)

10 月份整体楼宇买卖合同登记(包括住宅、车位及工商铺物业)录 5,845 宗，总值 429.21 亿元，较 9 月的 3,843 宗及 276.57 亿元，分别上升 52.1%及 55.2%，宗数及金额齐创今年 5 月后近 5 个月新高。

私宅售价指数按月升逾 0.6% 结束 5 个月跌势 (27.11.2024)

差饷物业估价署公布，10 月私人住宅售价指数报 290.1，结束 5 个月跌势，按月升逾 0.6%，按年跌幅收窄至 9.9%，今年首 10 个月楼价累计跌 6.8%。上月中小型单位按月回升逾 0.6%，大型单位亦回升近 0.2%；今年首 10 个月两者分别累计跌约 6.8%及 5.2%。

私楼租金指数 8 个月来首次转跌 (27.11.2024)

差饷物业估价署公布，私人住宅租金升势持续，今年 10 月租金指数报 194.9，按月转跌 0.3%，是 8 个月以来首次转跌，按年升 5.1%，今年首 10 个月升约 4.8%。

私人住宅落成量五年同期次低 (24.11.2024)

根据屋宇署最新发表的资料月报显示，2024 年九月份全港共有 5 个项目，合共 1,299 个私人住宅单位落成，较八月份的 919 伙增加 41%；第三季合共 3,826 伙私宅落成，按季增加 80%。至于今年首三季累积落成量共 10,923 伙，较去年同期的 10,090 伙增加 8%，为近五年同期次低。

商铺注册金额按月减少约 49.5% (25.11.2024)

10 月份商铺注册宗数录 70 宗，按月下跌约 7.9%。注册金额则录约 6.58 亿元，按月减少约 49.5%。若按银码划分，成交集中在中细价位的物业，价值 500 万元或以下物业录得 41 宗，与上月持平。今年首十个月的访港旅客人次较去年同期增长 37%，预计圣诞节及跨年活动将吸引更多旅客访港，从而促进铺位投资及租务活动。

商厦租赁成交宗数按月上升 26.44% (17.11.2024)

10 月份商厦市场录得约 526 宗租赁成交，涉及楼面面积约 156 万方呎，较去年同期分别大幅上升约 26.44%及约 50.51%。港岛及九龙整体甲厦吸纳情况亦见改善，东九龙区空置率下跌幅度则较大；至于观塘区空置率，按月递减约 1.87 个百分点至 11.07%，创年内新低。预期 11 月份联储局再度减息，有助进一步提振经济氛围。

(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

10月份上半月住宅成交下跌约一成 (04.11.2024)

财政局公布的申报结算资产移转印花税资料显示, 10月份上半月住宅成交 80 宗, 较 9 月下半月减少 9 宗, 下跌约一成; 期内成交住宅实用面积每平方米平均楼价 87,668 元, 较 9 月下半月上升约两成九。

第三季商铺单位平均租金则按季下跌 1.1% (14.11.2024)

统计暨普查局资料显示, 2024 年第 3 季全澳商铺单位平均租金则按季下跌 1.1%至 491 元, 主要是新增租约的平均租值较低所致。按分区统计, 黑沙环及佑汉区 (468 元)、中区 (709 元) 商铺的平均租金按季分别下跌 5.8%及 2.1%, 外港及南湾湖新填海区 (625 元) 则上升 0.4%。

10月旅行团及酒店入住率增加 (27.11.2024)

统计暨普查局资料显示, 2024 年 10 月随团入境旅客按年上升 14.2%至 19.4 万人次。今年首十个月酒店业场所的客房平均入住率按年上升 4.8 个百分点至 85.6%。住客按年增加 9.3%至 1,206.8 万人次, 平均留宿时间维持在 1.7 晚。

(数据源: 威格斯研究部、澳门特别行政区政府新闻局、澳门力报及澳门日报)

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

10月深圳商品住宅成交均价约 57,295 元/㎡ (22.11.2024)

10月深圳商品住宅供应成交量均大幅上涨, 供应量约 53.35 万㎡, 环比大幅上涨 147.5%, 共 5,137 套房源, 同比上涨 50.7%。成交方面, 共成交约 54.46 万㎡, 环比上涨 127.2%, 同比上涨 79.4%, 创下 35 个月以来新高, 回到 2021 年水平。成交均价约 57,295 元/㎡, 环比下降 1.7%, 同比下跌 9.2%。主力成交项目有鸿荣源珈誉, 本月网签 333 套, 面积约 3.10 万㎡。

深圳取消普通住宅和非普通住宅标准 (20.11.2024)

深圳市住建局、财政局等部门联合印发了《关于取消普通住房标准有关事项的通知》, 取消普通住房和非普通住房标准, 自 2024 年 12 月 1 日起施行。另外增值税调整为满两年免征, 不看面积, 个人将购买的房产满 2 年以上 (含 2 年) 的住房对外销售的, 免征增值税。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的, 将按照 5%的征收率全额缴纳增值税。在个人购买住房契税方面, 深圳市适用与全国统一的个人购房契税优惠政策。首套 140 平米以下契税为 1%, 140 平米以上契税为 1.5%; 二套 140 平米以下契税 1%, 140 平以上契税 2%。

(数据源: 威格斯研究部、腾讯网、文汇报及新浪)

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

10 月广州商品住宅网签均价为 34,570 元/㎡ (22.11.2024)

10 月，广州商品住宅供应量大幅下跌，供应面积为 27.20 万㎡，环比大幅下降 73.2%，同比下降 19.8%。成交方面量价齐升，面积为 112.04 万㎡，环比大幅上涨 99.9%，同比上涨 52.4%。10 月网签均价为 34,570 元/㎡，环比上涨 4.8%，同比下降 11%。主力成交项目是荔湾区万科理想花地朗庭。

广州取消普通住宅和非普通住宅标准 (23.11.2024)

继深圳之后，广州正式宣布取消普通住房和非普通住房标准，自 2024 年 12 月 1 日起施行。其中提到对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女），面积为 140 平方米及以下的，按 1% 的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房，面积为 140 平方米及以下的，按 1% 的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，按 2% 的税率征收契税。

广州拟出台入户新政 (18.11.2024)

11 月 18 日，广州市发展和改革委员会在官网发布关于公开征求《广州市户籍迁入管理规定（修订稿）》意见的公告。公告显示，广州市户籍迁入分为引进人才入户、积分制入户、政策性入户、投资纳税入户、安居乐业入户五个类别。本次征求意见稿若能通过，广州将成为第一个放开购房入户的一线城市。

(数据源: 威格斯研究部、腾讯网、广州日报及新浪)

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

10 月珠海商品住宅网签均价为 24,632 元/㎡ (22.11.2024)

10 月珠海商品住宅供应面积为 3.85 万㎡，环比下降 62.7%，同比下降 33.2%。成交方面量跌价升，本月成交面积为 13.51 万㎡，环比下降 22.1%，同比下降 18.4%。10 月网签均价为 24,632 元/㎡，环比上涨 23%。主力成交项目是香洲的华发国际海岸。

珠海将打造「西部生态新区」 (22.11.2024)

珠海发布了一则关于《珠海市西部中心城区 2025 年建设规划项目招标公告》。在此公告中，官宣打造「西部生态新区」。西部生态新区包括西部中心城区、西部城市中心。其中，西部中心城区，面积约 488 平方公里；西部城市中心面积约 27 平方公里。西部城市中心作为珠海向西发展的核心引擎，是「十四五」期间城市发展的重中之重，围绕打造中国式现代化城市样板先行示范区的目标定位。主要涵盖航空新城、滨海商务区、西部 B 片区及南拓区等片区。当前，鹤洲高铁枢纽、黄茅海跨海通道、香海大桥西延线、珠海机场 T2 航站楼 以及西部生态新区正加快建设及规划中，可以预见接下来的珠海西部必然会发生质的变化。

(数据源: 威格斯研究部、澳门力报、腾讯网及新浪)

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

10月东莞商品住宅网签均价为 34,675 元/㎡ (22.11.2024)

10月东莞商品住宅供应量下滑，供应面积为 9.64 万㎡，环比下降 48.1%，同比持续下降 71.4%。成交方面量价齐升，面积为 28.64 万㎡，环比大幅上涨 99.6%，同比上涨 64.5%。10月网签均价为 34,675 元/㎡，环比微涨 0.2%，同比下降 1.4%。主力成交项目是凤岗镇的鸿荣源熙园山院。

(数据来源: 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

10月佛市商品住宅成交均价为 15,917 元/㎡ (22.11.2024)

10月佛山市商品住宅供应面积约 20.29 万㎡，环比下降 57%，同比上涨 3%。成交方面，面积约 79.48 万㎡，环比大幅上涨 127.2%，同比上涨 85.6%。10月商品住宅网签均价为 15,917 元/㎡，环比变化不大，微降 0.4%，同比下降 3.4%。主力成交项目是顺德区龙江顺控珑悦湾。

佛山拟建超 200 米新地标 (01.11.2024)

佛山市建晟资产经营管理有限公司以底价 87,483 万成功拍到禅城深村仁和仁五地块，折合楼面价 4,242 元/㎡。宗地总占地面积 40,215 ㎡，容积率不高于 6.1。整宗地块将分为两部分进行规划，其中地块一占地 33,811.52 ㎡，为商业兼容住宅用地，其中兼容住宅建面不得高于 41,250 ㎡，且住宅须设置在中央绿轴的西侧。地块二占地 6,411.4 ㎡，为地下停车库及附属设施。

(数据来源: 威格斯研究部、澳门力报、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

10月中山商品住宅网签均价为 13,916 元/㎡ (22.11.2024)

10月中山市商品住宅供应成交量均转跌为升，面积约 6.27 万㎡，环比上涨 15.6%，同比下降 64.7%。成交方面量价齐升，成交面积约 26.45 万㎡，环比大幅上涨 100.3%，同比微降 0.4%。10月网签均价为 13,916 元/㎡，环比微涨 3.2%，同比微降 0.7%。主力成交项目为华润仁恒·公园四季。

中山拟放宽入户政策 (11.11.2024)

中山市公安局发布关于征求《中山市户口迁入登记管理规定（征求意见稿）》公众意见的公告，共包含 17 条内容，其中第五条为全面放开放宽合法稳定居住就业入户：持有中山自有合法产权住房或无自有合法产权住房但在中山参保且连续居住半年以上，可申请落户中山。配偶、子女、父母可随迁。有自有住房的，户口登记在自有合法产权住宅房屋；无自有住房的，户口登记在工作单位集体户或参保地属地居委会（社区）集体户。这意味着一旦正式实施，中山将全面开放购房入户。

(数据来源: 威格斯研究部、澳门力报、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

10月肇庆市商品住宅网签均价为 6,346 元/㎡ (22.11.2024)

10月肇庆市商品住宅供应面积为 8.35 万㎡，环比下降 64.9%，同比下降 20.2%。成交方面量价齐升，面积为 19.31 万㎡，环比上涨 45.4%，同比下降 4.5%。10月商品住宅网签均价为 6,346 元/㎡，同环比分别上涨 9.2%、1.9%。主力成交项目是四会市世茂云泮。

(数据源: 威格斯研究部及腾讯网)

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

10月惠州市商品网签均价为 9,162 元/㎡ (22.11.2024)

10月惠州市商品住宅供应面积约 7.39 万㎡，环比下降 66.3%，同比上涨 58.7%。成交方面量升价跌，成交面积约 39.24 万㎡，环比上涨 11.6%，同比上涨 89.1%。10月网签均价为 9,162 元/㎡，跌至近一年来最低位，同环比分别下降 20.1%、4.4%。主力成交项目是惠阳区德威花园城。

惠州全面放开购房落户 (27.10.2024)

10月25日，惠州市人民政府办公室发布关于调整稳定居住入户事项的通知，自通知发布之日起3年内，凡在惠州持有合法产权住宅房屋的非户籍人员，本人或其配偶可以在房屋所在地申请迁入户口，其配偶、子女、父母可以随迁。不包括办公用房、商业公寓及商铺等非住宅用途房屋。此政策旨在吸引更多人才和劳动力流入，增加城市生产力和消费力，提高城市经济活力，满足群众入户需求。

(数据源: 威格斯研究部、腾讯网及人民网)

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

10月江门市商品住宅网签均价为 9,865 元/㎡ (22.11.2024)

10月江门市商品住宅供应面积约 26.72 万㎡，环比下降 11.2%，同比大幅上涨 140.2%。成交方面量升价跌，面积为 33.66 万㎡，环比大幅上涨 68.6%，同比上涨 21.3%。10月网签均价为 9,865 元/㎡，环比下降 2.8%。主力成交项目是鹤山市骏景湾品悦。

(数据源: 威格斯研究部、腾讯网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
广东省珠海市香洲区	后环 S1 用地宗地七项目	63,202.22	200,820.84	31,774.33	1-2.9	2024-10-30
广东省佛山市南海区	佛山市南海区里水镇胜利社区五一村地段 (#2 地块、#12 地块)	73,861.65	157,500	21,323.34	1-3	2024-10-18
广东省深圳市宝安区	机场东车辆段上盖项目	181,551.54	666,500	36,711.34	1-1.6	2024-10-17

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
广东省广州市萝岗区	黄埔区岭头村以东、增天高速以南	22,608	14,212	6,286.27	1.2	2024-10-25
广东省佛山市高明区	西江产业新城鳌云路以东、明湖北路以南	15,300.15	5,032	3,288.86	2	2024-10-18
广东省惠州市博罗县	博罗县龙溪街道新岗头股份经济合作社白土山（土名）地段	8,982.6	2,830	3,150.54	2.5	2024-10-15

(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，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	Connie Lok	+852 6308 0452	conniel

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. 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.