



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2024 年 09 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

9 月住宅楼宇买卖按月下降 22.1% (03.10.2024)

9 月整体住宅楼宇买卖登记录 2,848 宗及 208.38 亿元，较 8 月的 3,654 宗及 284.71 亿元，分别下跌 22.1% 及 26.8%。整体住宅楼宇交投连跌 5 个月，宗数及金额齐创今年 2 月后近 7 个月新低。

9 月份商铺注册金额按月增加约 59% (27.10.2024)

9 月份商铺注册宗数录得 76 宗(主要反映 2024 年 8 月市况),按月上升约 33.3%。注册金额则录约 13.04 亿港元,按月上升约 58.9%。随着金管局放宽住宅及非住宅物业的按揭贷款条件,能为投资者入市提供诱因,预料除用家买入工商铺物业作自用外,未来将有更多投资者重新入市。

私宅售价指数创 8 年最低(29.10.2024)

差饷物业估价署公布的临时数据显示，2024 年 9 月私人住宅售价指数报 287.9 点，按月再跌约 1.67%，已连续 5 个月下挫，累跌约 7%，创 2016 年 8 月后的逾 8 年最低

私楼租金指数 创五年新高 (29.10.2024)

据差估署最新资料，私人住宅租金升势持续，今年 9 月租金指数连升 7 个月，并创逾 5 年高位，报 196，按月微升不足 0.1%，按年升 5.8%，今年以来升约 5.4%。

私人住宅落成量五年同期最少 (23.10.2024)

根据屋宇署最新发表的资料月报显示，2024 年八月份全港共有 4 个项目，合共 919 个私人住宅单位落成，较七月的 1,608 伙减少 43%，再度跌穿千伙水平；至于今年首八个月累积落成量共 9,624 伙，较去年同期的 7,781 伙增 24%，为近五年同期次低。

商厦租賃成交按月上升 12% (21.10.2024)

9 月份商厦市场录约 446 宗租赁成交，涉及楼面约 108 万方呎，分别较去年同期大幅上升约 27.43%及 3%。港九甲厦空置率走势各异，港岛区甲厦稍见改善，录得 12.41%，按月下降 0.31 个百分点，当中中环及金钟表现较佳。

(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

首三季旅客近 2,600 万按年升三成 (24.10.2024)

统计暨普查局资料显示，今年首三季入境旅客共 25,920,914 人次，按年上升 30.1%，恢复至 2019 年同期的 85.8%。首三季中国内地旅客按年增加 36.3%至 18,217,413 人次，其中个人游旅客上升 20.4%。

9 月澳门住宅成交 193 宗 (17.10.2024)

财政局公布的申报结算资产移转印花税资料显示，9 月份住宅成交 193 宗，按月减少 7 宗，跌幅 3.5%；期内成交住宅实用面积每平方米平均楼价 80,384 元，微升 1%。

经济学会料全年 GDP 最高增 11% (16.10.2024)

澳门经济学会发布最新澳门经济景气指数走势。当中指出，得益于近期利好政策频繁出，包括中央于上月下旬更推出系列金融和财政政策「组合拳」，显著提振市场信心，预料第四季整体景气持续稳定向好。全年 GDP 预测区间为 4,000 亿元（澳门币，下同），GDP 年增长率预测区间为 8%至 11%，大约恢复至 2019 年同期的 87%至 90%。

(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

9 月深圳商品住宅成交均价约 58,037 元/㎡ (24.10.2024)

9 月深圳商品住宅供需两端均下跌，供应面积约 21.56 万㎡，环比下跌 40%，共 2130 套房源。成交方面量价齐跌，共成交约 24.31 万㎡，环比下跌 25.8%，同比下跌 6.4%；成交均价约 58,037 元/㎡，环比下跌 12.8%，同比下跌 12.7%。从区域来看，龙岗区成交量较多，达 5.15 万㎡。单项目来看，主力成交有中洲迎玺花园。

深圳今年首九个月共成交 32 宗土地 (25.10.2024)

据统计深圳市于 2024 年 1-9 月，共成交 32 宗土地。其中，工业用地占主导地位共成交 24 宗，住宅用地共成交 2 宗，商办用地共成交 2 宗，其他用地共成交 4 宗。从供地类型看工业用地供给占比大依旧是深圳近些年土地供应市场的特点。按分区域统计，深汕合作区成交数量做多，共成交 9 宗。其次为宝安区成交 7 宗。南山区、福田区均仅成交 1 宗。

(数据源: 威格斯研究部、网易及新浪)

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

9 月广州商品住宅网签均价为 32,677 元/㎡ (24.10.2024)

9 月广州商品住宅供求量均上涨，供应面积为 101.57 万㎡，环比大幅上涨 148.5%，同比微降 1.1%。成交方面量升价跌，面积为 57.20 万㎡，环比上涨 19.4%，同比下降 18.8%。9 月网签均价为 32,677 元/㎡，环比下降 5.4%，同比下降 17.8%。主力成交项目是南沙区阳光城丽景湾。

广州市出台了一系列房屋政策优化房地产市场 (30.09.2024)

9 月 29 日，广州市人民政府办公厅印发了《关于调整我市房地产市场平稳健康发展措施的通知》规定，越秀、海珠、荔湾、天河、白云（不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇）、南沙等区为住房限购区域，在限购区域购买建筑面积 120 平方米以上（不含 120 平方米）住房不限购，旨在促进房地产市场的平稳健康发展，激活市场活力。

广州写字楼空置率录得 18.5% (12.10.2024)

2024 年第三季度，广州甲级写字楼市场没有新增项目入市，空置率录得 18.5%，较上季度相比小幅上升 0.4 个百分点，全市净吸纳量为 -2.4 万平方米。其中琶洲商务区凭借高性价比优势，延续了良好的去化趋势，截至今年三季度吸纳量共录得 15 万平方米。

(数据来源: 威格斯研究部、中房网、中国新闻网、网易及搜狐)

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

9 月珠海商品住宅网签均价为 20,064 元/㎡ (24.10.2024)

9 月珠海商品住宅供应面积为 9.18 万㎡，环比下降 32.8%，同比下降 66.6%。成交方面量升价跌，本月成交面积为 17.37 万㎡，环比上涨 56.3%，同比上涨 83.1%。9 月新房网签均价为 20,064 元/㎡，环比下降 21.1%。主力成交项目是斗门的华发海港澜湾广场。

首家华住集团项目入驻珠海 横琴酒店产业添新活力 (18.10.2024)

珠海横琴联合金融服务有限公司与广东桐悦网络科技有限公司签约，正式官宣华住集团 Intercity Hotel 城际酒店进驻港澳金融中心。相信会为横琴虹吸更多人流汇聚，带来更加旺盛的消费活力。酒店总规划面积超 12,000 ㎡，提供客房约 170 间，预计 2025 年 6 月开业。

(数据来源: 威格斯研究部、澳門力報、网易及新浪)

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

9 月东莞商品住宅网签均价为 34,601 元/㎡ (24.10.2024)

9 月东莞商品住宅供应量翻番，供应面积为 18.58 万㎡，环比大幅上涨 494.5%，同比下降 53.3%。成交方面量价齐跌，面积为 14.35 万㎡，环比下降 4.2%，同比下降 10.5%。9 月网签均价为 34,601 元/㎡，环比微降 1.5%，同比下降 10.1%。主力成交项目仍是松山湖片区的未来天空之城。

东莞发布楼市新政：取消限售 (30.09.2024)

9 月 30 日，东莞市住建局联合东莞市不动产登记中心、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发布《关于调整我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，明确从即日起东莞取消限售，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为 15%，旨在支持居民的刚性和改善性住房需求。

(数据源: 威格斯研究部、搜狐及网易)

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

9 月佛山市商品住宅成交均价为 16,022 元/㎡ (24.10.2024)

9 月佛山市商品住宅供应持续大幅上涨，面积约 47.14 万㎡，环比上涨 57.2%，同比下降 19.8%。成交方面量价齐升，面积约 35.10 万㎡，环比上涨 8.8%，同比下降 8.7%。9 月商品住宅网签均价为 16,022 元/㎡，环比上涨 2.5%，同比下降 6%。主力成交项目是美的鹭湖森林度假区。

佛山再发布“九条”楼市优化新政 (28.10.2024)

在 2024 年 10 月 25 日，佛山出台了一系列新的房屋政策，主要包括取消住房交易限制、支持城中村改造、允许自持商品住房上市流通、优化土地供应质量、加大公积金购房支持力度，以及取消普通住宅和非普通住宅标准。这些措施旨在激活市场流动性，满足居民的改善性住房需求，并促进房地产市场的健康发展。

(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

9 月中山新房住宅网签均价为 13,473 元/㎡ (24.10.2024)

9 月中山市商品住宅供应量同环比都大幅下跌，面积约 5.42 万㎡，环比下降 53.2%，同比下降 76.9%。成交量已持续下跌四个月，9 月成交面积约 13.26 万㎡，环比下降 13.3%，同比下降 26.9%。9 月新房住宅网签均价为 13,473 元/㎡，环比微涨 0.2%，同比下降 1.9%。主力成交项目为富元中山 108 国际金融中心。

(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

9 月肇庆市商品住宅网签均价为 6,229 元/㎡ (24.10.2024)

9 月肇庆市商品住宅供应面积为 23.81 万㎡，环比大幅上涨 1851.8%，同比下降 38.7%。成交方面量升价跌，面积为 13.29 万㎡，环比上涨 21%，同比下降 10.8%。9 月商品住宅网签均价为 6,229 元/㎡，环比下降 5.8%，同比下降 10.6%。主力成交项目是端州区的星悦四季花园。

(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

9 月惠州市新房网签均价为 9,600 元/㎡ (24.10.2024)

9 月，惠州市商品住宅供应面积约 16.21 万㎡，环比下降 15.3%，同比下降 69.1%。成交方面量升价跌，成交面积约 35.51 万㎡，环比上涨 16.1%，同比上涨 7.6%。9 月新房网签均价为 9600 元/㎡，跌至近一年来最低位，同环比分别下降 27%、7.5%。主力成交项目是大亚湾海景城。

惠州预提住房公积金付首付政策续期 5 年 (12.09.2024)

9 月 11 日惠州市住房和城乡建设局、惠州市住房公积金管理中心联合发布《关于继续实施预提住房公积金支付购房首付款的通知》，继续实施预提住房公积金支付购房首付款的政策，有效期为 5 年。此政策旨在减轻购房职工家庭的首付款压力，适用于在惠州市购买新建商品住房的职工。

(数据源: 威格斯研究部、网易及惠民之家)

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

9 月江门市新房住宅网签均价为 10,155 元/㎡ (24.10.2024)

9 月江门市商品住宅供应量面积约 30.09 万㎡，环比持续上涨 20.7%，同比下降 36.6%。成交方面量跌价升，面积为 19.97 万㎡，环比持续下降 8.1%，同比下降 8%。9 月新房住宅网签均价为 10,155 元/㎡，环比微涨 0.3%。主力成交项目是蓬江区的天玺华府。

(数据源: 威格斯研究部、网易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
广东省佛山市顺德区	大良街道德胜河北岸、 德胜西路以南地块	47,711.63	107,352	22,500.17	1-2.5	2024-09-26
广东省江门市蓬江区	江门市蓬江区双龙大道 与胜利北路交叉口东侧	15,726.25	12,581	8,000	1-2	2024-09-26
广东省广州市黄埔区	黄埔东路以北、广新路 以南	40,924	74,057	18,096.23	4.92	2024-09-20

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
广东省广州市白云区	白云区嘉禾街	11,669	16,860	14,448.54	2	2024-09-27
广东省江门市新会区	新会区司前镇中心大道 与迎宾北路交叉口东北 侧	26,649	5,875.59	2,204.81	2-3.9	2024-09-23
广东省广州市海珠区	海珠区琶洲南区 AH090226 地块	6,741	28,588	29,348.12	3.51	2024-09-18

(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.