



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2024 年 11 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

11 月楼宇买卖升 31.3% (03.12.2024)

土地注册处公布，11 月份楼宇买卖合约共 7,689 份，按月升 31.3%，按年升 117.7%；合约总值 641 亿元，按月上升 53.9%，按年升 161.3%。其中，住宅楼宇买卖合约占 6,298 份，按月升 34.1%，按年升 146.6%；合约总值 573 亿元，按月升 53.6%，按年升 191.1%。

私宅售价微升 0.07% 仍企逾 8 年低位 (27.12.2024)

差饷物业估价署公布数据显示，11 月私人住宅售价指数报 290.9 点，按月上升约 0.07%，已连涨两个月，仍为 2016 年 8 月后的逾 8 年低位。而今年首 11 个月则累跌约 6.55%。

私楼租金指数连挫两个月 (27.12.2024)

差饷物业估价署公布，私人住宅租金升势则回落，今年 11 月私宅租金指数报 193.1 点，按月再下跌约 0.36%，并连挫两个月。而今年首 11 个月则累升约 3.82%，走势继续跑赢楼价。

首 11 个月私宅落成量增 35% 已达标 8 成 (07.01.2025)

差饷物业估价署公布，2024 年首 11 个月私人住宅落成量为 18,677 伙，较 2023 年同期增加 4,869 个单位，升幅约 35.3%，而相比去年全年目标 22,267 伙，暂已达标约 83.9 %。至于，2024 年 11 月私人住宅落成量 4,041 伙，为 2022 年 1 月后的近 3 年单月落成量最多，较 2023 年 10 月的 3,715 伙则上升约 8.8%。

11 月商铺注册量 86 宗创下半年新高 (22.12.2024)

11 月份商铺注册宗数录 86 宗，创今年下半年新高，按月升 22.9%，数字主要反映今年 10 月市况。注册金额则录约 11.48 亿元，按月升 74.5%。若按银码划分，价值 500 万元或以下物业录得 41 宗，与上月持平。如一签多行的效果持续，将提升投资者及商户的信心，进而促进投资及租务活动。

商厦注册量回升 创一年半新高 (16.12.2024)

11 月份录得 91 宗商厦注册成交，按月大升 54.2%，创自 2023 年 5 月以来的新高，而商厦注册金额为 16.45 亿元，按月增加约 30.0%。甲厦市场方面，11 月份共录得 8 宗指标甲厦成交，而今年首十一个月则录得 94 宗成交，较 2023 年全年的数字增加约 27.0%。

(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

住宅成交环比升 18% (18.12.2024)

澳门财政局资料显示，今年十一月申报结算资产移转印花税的住宅单位成交 299 宗，较十月的 253 宗增 18.18%；期内每平方米实用面积均价为 74,364 元（澳门元），较十月的 79,641 元跌 6.6%。内地促楼市止跌回稳，加上港澳银行随美国减息，为楼价提供支持。

随团入境旅客按年上升 5.2% (30.12.2024)

统计暨普查局资料显示，2024 年 11 月随团入境旅客按年上升 5.2%至 21.3 万人次。酒店业场所的客房平均入住率按年上升 6.6 个百分点至 89.7%，住客减少 2.5%至 117.4 万人次，住客平均留宿时间增加 0.1 晚至 1.7 晚。首十一个月的随团入境旅客有 190.8 万人次，按年增加 70.9%；中国内地团客上升 63.4%至 169.9 万人次；首十一个月酒店业场所的客房平均入住率按年上升 5 个百分点至 86.1%。

新批住宅按揭按月跌 5.3% (07.01.2025)

澳门金融管理局近日发布的统计显示，2024 年 11 月新批核的住宅按揭贷款按月下跌 5.3%至 12.3 亿元（澳门币）。其中，占新批核住宅按揭贷款 96.4%的居民部分减少 4.8%至 11.8 亿元，非居民部分下跌 15.9%至 4 千 4 百万元。贷款拖欠比率方面，2024 年 11 月底的住宅按揭贷款拖欠比率按月持平于 3.4%，与一年前比较上升 2.6 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

11 月深圳商品住宅成交均价约 57,033 元/㎡ (26.12.2024)

11 月，深圳商品住宅供应成交规模都上涨，供应量约 58.71 万㎡，环比上升 10%，同比下跌 5.5%，共 4,943 套房源。成交量大幅上升，成交面积约 96.65 万㎡，达到近一年来最高位，环比上升 79.6%，同比上升 204.3%。成交均价约 57,033 元/㎡，环比下跌 0.7%，同比下跌 8.5%。从区域来看，龙岗区成交量较多，达 22.14 万㎡。单从项目来看，主力成交项目有鸿荣源珈誉。

二手房成交量达到近年高峰 价格环比止跌 (03.12.2024)

11 月深圳二手商品住宅成交超 7,000 套，环比增长约 20%，同比增长超 130%。价格方面，11 月深圳二手住宅价格由跌转涨，涨幅 0.21%，结束 18 个月环比连跌态势，同比下跌 4.42%。整体来看，深圳二手房市场持续活跃，11 月成交量达到近年高峰。

(数据源: 威格斯研究部、网易、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

11月广州商品住宅网签均价为 33,741 元/㎡ (26.12.2024)

11月, 广州商品住宅供应量大幅回升, 供应面积为 59.04 万㎡, 环比倍增, 涨幅为 117.1%, 同比下降 14%。成交方面量价齐跌, 面积为 90.30 万㎡, 是近一年来第二高位, 环比下降 19.3%, 同比上涨 56.2%。11月网签均价为 33,741 元/㎡, 环比下降 2%, 同比下降 9.9%。主力成交项目是番禺区长隆万博悦府。

广州拟放宽入户条件 (07.01.2025)

广州市发改委官网发布了关于《广州市户籍迁入管理规定 (修订稿)》公开征求意见的公告。《规定》对人才落户、积分落户等方式都放宽了门槛, 并且新增了购房、投资落户的方式。其中, 最受关注的变化是, 广州 7 区拟新增安居乐业入户。对“在白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区 7 个行政区内, 拥有合法产权住宅房屋且在本市连续缴纳社会保险满 1 年的人员”, 可申请入户。

广州配建车位车库与商品房可同步销售 (18.12.2024)

广州市住房和城乡建设局印发《关于配建车位车库与商品房同步销售的通知》明确, 广州市辖区范围内商品房项目配建车位车库可以按规定与商品房销售同步实施, 即商品房项目销售阶段, 依法已办理地下车位车库首次登记的, 可申请车位车库同步销售。政策在一定程度上解决了购房者的停车需求, 体现了政策的灵活性和贴近民生。

(数据源: 威格斯研究部、网易、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

11月珠海新房网签均价为 25,596 元/㎡ (26.12.2024)

11月, 珠海商品住宅供应面积为 34.18 万㎡, 环比翻番, 涨幅为 787.6%, 同比上涨 29.3%。成交方面量价齐升, 本月成交面积为 20.41 万㎡, 环比上涨 51.2%, 同比下降 15.2%。11月新房网签均价为 25,596 元/㎡, 环比持续上涨 3.9%。主力成交项目是金湾融创云水观棠花园。

珠海拟建国际滨海运动休闲城市 (11.12.2024)

珠海市水务局发布《珠海市水经济发展规划 (2024-2035 年)》, 围绕「一年打样板、五年上台阶、十年大发展」的目标, 形成具有珠海特色的水经济发展路径。项目包括海洋牧场类、水上运动类、水利风景区类、滨水文旅类等共计 10 大类, 项目合计 60 个, 其中试点类 40 个、谋划类 11 个、探索类九个。总投资 (建设或运营) 方面, 项目总投资 69.4 亿元。

(数据源: 威格斯研究部、澳门力报、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

11 月东莞商品住宅网签均价为 34,423 元/㎡ (26.12.2024)

11 月，东莞商品住宅供应面积为 17.81 万㎡，环比大幅上涨 84.8%，同比下降 31.9%。成交方面量价齐跌，面积为 22.22 万㎡，是近一年来第二高位，环比下降 22.1%，同比上涨 21.6%。11 月网签均价为 34,423 元/㎡，环比微降 0.8%，同比下降 7.2%。主力成交项目是万科中天·世纪水岸。

(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

11 月佛市商品住宅网签均价为 16,105 元/㎡ (26.12.2024)

11 月，佛山市商品住宅供应面积约 45.97 万㎡，环比上涨 126.6%，同比上涨 14.1%。成交方面量跌价升，面积约 55.94 万㎡，是近一年来第二高位，环比下降 29.5%，同比上涨 37.1%。11 月商品住宅网签均价为 16,105 元/㎡，环比上涨 1.2%，同比下降 17.4%。主力成交项目是南海区宏宇天御江畔。

佛山南海 GDP 预计超 4,000 亿元 (07.01.2025)

佛山市南海区发布资料显示，2024 年该区预计实现地区生产总值超 4,000 亿元，有望成为广东第八个、佛山第二个经济总量突破 4,000 亿元的市辖区。2023 年，南海地区生产总值达到 3,930.5 亿元，在同期全省各区县经济总量排名中位居第八，人均地区生产总值突破 10 万元。2024 年，南海经济运行稳中有进，预计将成为继顺德后，佛山又一个地区生产总值超过 4,000 亿元的辖区。

(数据源: 威格斯研究部、澳门力报、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

11 月中山新房住宅网签均价为 13,856 元/㎡ (26.12.2024)

11 月，中山市商品住宅供应面积约 8.19 万㎡，环比上涨 30.7%，同比上涨 7.6%。成交方面量价齐跌，成交面积约 21.08 万㎡，环比下降 20.3%，同比上涨 7.2%。11 月新房住宅网签均价为 13,856 元/㎡，同环比都变化不大，降幅分别为 0.3%、0.4%。主力成交项目是华发学府壹号。

中山出台新规：商品房预售款专用账户更严格 (18.12.2024)

中山市最近推出了《商品房预售款监管办法》，目标是更严格地管理预售款项，以保障房地产项目的顺利推进。新的政策规定，每个商品房预售许可必须对应一个专用账户，极大程度上规范了资金的流动。这一变化加强了对各级政府的监管要求，要求他们实地查看项目进展，并确保工程款和项目交付能够按时进行。

(数据源: 威格斯研究部、澳门力报、搜狐、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

11月肇庆市商品住宅网签均价为 6,401 元/㎡ (26.12.2024)

11月，肇庆市商品住宅供应面积为 5.80 万㎡，环比下降 30.5%，同比下降 41.6%。成交方面量跌价升，面积为 16.84 万㎡，环比下降 11.9%，同比上涨 2.9%。11月商品住宅网签均价为 6,401 元/㎡，同环比分别上涨 5.2%、1.1%。主力成交项目是封开县碧桂园·江山壹号。

(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

11月惠州市新房网签均价为 8,982 元/㎡ (26.12.2024)

11月，惠州市商品住宅供应面积约 33.24 万㎡，环比翻番，涨幅为 350%，同比上涨 4%。成交方面量升价跌，成交面积约 46.09 万㎡，环比上涨 18.8%，同比下降 15.6%。11月新房网签均价为 8,982 元/㎡，已连续下降 6 个月，跌至近八年来最低位，同环比分别下降 24.2%、1.7%。主力成交项目是仲恺区南韵花园。

住房交易契税优惠新政正式落地 (09.12.2024)

根据《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，自 12 月 1 日起，将个人购买住房契税优惠至 1% 的政策住房面积标准由原来的 90 ㎡提高到 140 ㎡。换言之，对个人购买家庭唯一或第二套住房，面积为 140 ㎡及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 140 ㎡以上的唯一或第二套住房，分别减按 1.5%、2% 的税率征收契税。国家税务总局最新数据显示，政策实施 5 日后，全国共有 36.4 万户家庭申报享受了契税税收优惠，累计减免契税 84 亿元，户均减免 2.3 万元。

(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**

11月江门市新房住宅网签均价为 10,020 元/㎡ (26.12.2024)

11月，江门市商品住宅供应面积约 38.68 万㎡，环比上涨 44.8%，同比上涨 70.1%。成交方面量跌价升，面积为 26.71 万㎡，环比下降 20.5%，同比上涨 22.2%。11月新房住宅网签均价为 10,020 元/㎡，环比上涨 1.6%。主力成交项目是新会区银海盛汇天际。

(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
广东省佛山市南海区	佛山市南海区桂城街道季华路北侧、桂澜路西侧“六亩围”地段宗地	55,910	164,380	29,401	1-2.8	2024-11-20
广东省广州市番禺区	番禺区禺山大道南侧	21,000	81,471	38,796	1-2.91	2024-11-18
广东省江门市新会区	新会区枢纽新城今华路南侧、新会华侨实验小学东侧地块	46,360	37,552	8,100	1.5-2	2024-11-12

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
广东省深圳市南山区	粤海街道后海滨路与兰香一街东北角	3,360	46,600	138,690	7.98	2024-11-25
广东省广州市天河区	天河区金融城东区AT101828 地块	8,460	60,272	71,243	4.73	2024-11-26
广东省广州市增城区	广州市增城区仙村镇石新公路北侧	13,350	4,215	3,157	1	2024-11-07

(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 6308 3483	Appraisal & Consulting	Gilbert Yuen	+852 6308 0337	gilberty
E: vigersresearch@vigers.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 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.