# 大灣區地產快訊

## 2021.10.15

中原研究院

### 今日關注

1. 中原大灣區指數連續八個月創新高斷纜
2. 東湧青葵五區二手私人住宅買賣合約統計
3. 澳門九月外儲2,110億 跌0.6%
4. 澳門第三季旅遊物價指數按年升1.26%
5. 深江鐵路年底前開工建設
6. 中山岐江河過江隧道即將動工
7. 全國9月份CPI環比持平

## 港澳市場

**||中原大灣區指數連續八個月創新高斷纜**

9份中原大灣區指數報128.86，較上月下跌1.26%，上月連續八個月創歷史新高後9月份斷纜。12個指數當中，3升9跌，錄得跌幅的指數是32個月以來最多。錄得跌幅的9個指數，幅度由0.17%至3.34%，大灣區四大中心城市：香港、澳門、廣州及深圳9月指數全線報跌，其中深圳指數單月下跌3.34%，屬2016年11月以來單月最大跌幅，廣州指數亦於連續11個月創新高後斷纜。三個城市錄得升幅，幅度由0.17%至2.35%，其中惠州及珠海指數創歷史新高。

中原地產住宅部總裁陳永傑表示，內地城市持續調控，而且力度不小，成交量持續下滑，樓價亦因而出現下調趨勢。香港及澳門物業市場未出現調控，兩特區樓價得以於高位繼續橫行，亦屬9月份9個下跌指數中，跌幅最少的兩城。9月份香港受著股市下調影響，買家入市意欲降低，加上對10月初公佈的施政報告存疑慮，憂政府或會為樓市加辣，因而放慢入市腳步，香港指數輕微回落。隨著施政報告未有為樓市加辣，10月亦有多個一手項目接續推售，相信可帶動二手成交，料香港樓價高位橫行。(來源:中原地產研究部)

**||東湧青葵五區二手私人住宅買賣合約統計**

中原地產研究部高級聯席董事黃良升指出，2021年9月東湧青葵五區(東湧市中心、青衣、上葵湧、下葵湧及大窩口)，登記二手私人住宅買賣合約202宗(16.38億元)(11.61萬呎)。數字按月上升3%、8%及9%。上月數位開始出現高位調整，本月數位回穩，下月可能再回軟。2020年11月到2021年7月板塊數字連續9個月于歷史高峰水準，平均每月236宗(17.89億元)(13.23萬呎)。此外，2021年3月到5月金額連續創歷史新高，分別有20.64億元，20.66億元及20.86億元。

9月登記東湧市中心片區有79宗(7.43億元)(5.46萬呎)，數位按月下跌5%、上升4%及7%。6月數字一度回軟，9月數字又再回軟，片區內市況出現高位反復回軟局面。
青衣片區9月登記77宗(6.30億元)(4.14萬呎)；數字按月上升24%、18%及23%。數字反復回軟，片區內市況調整未完。

2021年9月葵湧三個片區(上葵湧、下葵湧及大窩口)登記二手私人住宅買賣合約，有46宗(2.65億元)(2.00萬呎)，數位按月下跌12%、4%及9%。7月的金額創九七後按月新高，宗數及面積近51個月新高。8月及9月數字連續回落，片區市況調整未完。(來源:中原地產研究部)

**||澳門九月外儲2,110億 跌0.6%**

澳門金融管理局公佈，2021年9月底澳門特別行政區的外匯儲備資產總額，初步統計為2,110億澳門元（263.1億美元），較2021年8月經修訂總額2,122億澳門元（264.6億美元），下降了0.6%。2021年9月底的外匯資產總額，約相當於2021年8月底澳門流通貨幣的11倍或廣義貨幣供應（M2）中屬於澳門元部分的87.1%。

2021年9月的貿易加權澳匯指數為103.2，較上月及去年同期分別下跌0.02點及1.99點，顯示總體來說，澳門元兌澳門主要交易夥伴的貨幣匯率出現下浮的情況。(來源:澳門日報)

**||澳門第三季旅遊物價指數按年升1.26%**

統計暨普查局資料顯示，2021年第3季旅遊物價指數為116.58，按年上升1.26%，主要由餐飲服務收費和手信餅食售價上升所帶動，而酒店房價和機票價格下調抵銷了部分升幅。各大類價格指數中，按年升幅較大的有餐飲（+10.68%）和食品及煙酒（+7.01%），住宿（-8.99%）和交通及通訊（-7.16%）的價格指數則下降。

與上季比較，第3季旅遊物價指數下跌0.3%。夏季成衣減價促銷和手信餅食售價下調，帶動衣履和食品及煙酒兩大類的價格指數按季下跌10.96%及4.01%。另一方面，酒店客房租金回升，令住宿的價格指數按季上升13.26%。

截至今年第3季的最近四季旅遊物價平均指數較前一期下跌8.83%，當中住宿和交通及通訊的價格指數分別下降41.28%及8.29%，餐飲則上升3.06%。首三季的旅遊物價指數按年下跌6.43%，以住宿（-36.95%）和交通及通訊（-9.46%）的價格指數跌幅較為明顯，而餐飲（+4.82%）則錄得升幅。

旅遊物價指數反映旅客購買商品及服務的價格變動。商品及服務大類是根據旅客的消費模式定訂，包括食品及煙酒、衣履、住宿、餐飲、交通及通訊、藥物及個人用品、娛樂及文化活動和雜項物品。（來源：澳門日報）

## 深莞惠市場

**||深江鐵路年底前開工建設**

10月13日，深圳交通運輸局正式宣告，深江鐵路將於年底前全面開工建設。深江鐵路是全國“八縱八橫”高鐵主通道沿海通道的重要組成部分，途經深圳、廣州、東莞、中山、江門5個地市。據中國鐵路消息，深江鐵路預計2025年建成通車，進一步打通沿海通道，助力打造粵港澳大灣區，半小時生活圈、經濟圈，輻射帶動粵東粵西，與珠三角區域協調發展。（來源：貝殼珠中江）

## 珠中江市場

**||中山岐江河過江隧道即將動工**

近日，石岐總部經濟區施工方啟動了第四季度勞動競賽，給全體承建單位下達了市政道路和設施要在今年年底之前主體完成，明年六月份基本完成驗收和移交使用的任務，並儘快打通總部經濟區對外的交通聯絡——過江隧道，據會議獲悉，中山本月底將開建岐江河過江隧道，力求明年底主體通車。（來源：中山房頻）

**中原看法：**岐江河過江隧道作為重要交通要道，連接著石岐總部經濟區與其他區域的交通聯繫，其動工在即，預計明天年底主體通車。建成後將有利於石岐總部經濟區的建設開發，打通對外交通聯絡。

**||全國9月份CPI環比持平**

10月14日，國家統計局發佈了9月份居民消費價格（CPI），9月份，全國居民消費價格環比持平。其中，城市持平，農村上漲0.1%；食品價格下降0.7%，非食品價格上漲0.2%；消費品價格持平，服務價格上漲0.1%。據價格，國家統計局統計居住價格上漲0.3%。（來源：樂居買房）

大灣區地產快訊由中原研究院牽頭，大灣區各城市研究部彙編；
聚焦大灣區城市重要地產資訊及研究成果；工作日發佈。