

ABU DHABI PROPERTY DATA

abudhabipropertydata.com

阿布扎比住宅市场分析

2026 年 9 月观察版

核查日：2026 年 10 月 21 日

数据来源：ADREC（官方）；REIDIN、ADX Interact、Projectory（第三方）。各来源的统计期间与覆盖口径分别列示，不合并计算。

货币单位：迪拉姆（AED）；1bn AED = 10 亿迪拉姆

五项已核实来源：统计期间与覆盖口径各不相同

来源	类型	统计期间	覆盖口径	页码
ADREC 2026 年上半年交易报告（新闻稿 27）	官方	2026-01-01 至 2026-06-30	全市场交易：销售、抵押与外国直接投资	3
REIDIN 9 月住宅价格报告	第三方	2026-09-01 至 2026-09-30	住宅销售指数与租金指数的变动（%）	4
ADX Interact 季度报告	第三方	2026-07-01 至 2026-09-30	直接物业销售；含公寓、别墅、商业物业及地块；不含法院转让	5, 7
Projectory 9 月 ADREC 住宅销售报告	第三方汇编（非 ADREC 官方报告）	2026-09-01 至 2026-09-30	仅住宅；不含地块、整栋楼及非销售交易	6
ADREC 新闻稿 26：租金冻结更新	官方	2026-06-03（新闻稿日期）	租金政策通告	9

阅读提示

- 各来源的期间与覆盖范围不同：数字不可跨来源相加，总量也不应直接对比。
- 本次核查未取得完整的 ADREC 官方第三季度 /9 月全市场汇总；已找到的最新完整 ADREC 报告为 2026 年上半年。
- 货币单位为迪拉姆（AED）；1bn AED = 10 亿迪拉姆。百分比变动均按来源原文列示。

上半年官方快照：交易、抵押与外国直接投资

统计期间： 2026-01-01 至 2026-06-30

总交易额 1,170 亿迪拉姆 同比 +112%	销售额（全部类别） 861 亿迪拉姆	销售交易笔数 16,838 笔	其中：住宅销售额 704 亿迪拉姆 属于销售额的子集
抵押金额 267 亿迪拉姆	抵押交易笔数 8,876 笔	外国直接投资（FDI） 138 亿迪拉姆 同比 +309%	非居民投资者国籍 116 个

- 住宅销售额（704 亿迪拉姆）是销售额（861 亿迪拉姆）的一部分；各类别不可相加。
- 116 个国籍指非居民投资者；本报告不列示国家 / 地区金额排名。
- 已核实数据不含全部交易笔数、贷款成数或现金交易比例，本报告不作估计。
- 2026-07-17 为新闻稿 27 所载日期，并非所链接完整 PDF 报告的已核实发布日期。

9 月指数：四项已确认的变动

住宅销售指数

环比

+0.17%

同比

+11.17%

住宅租金指数

环比

+0.15%

同比

-0.13%

如何解读

- 以上均为指数变动百分比，不是迪拉姆 / 平方英尺价格水平，也不代表任何单套房产的涨幅。
- 本报告不重建月度曲线，不做连乘推算。
- 数据缺口：未核实一致的逐月迪拉姆 / 平方英尺价格序列，也未核实可比的实时挂牌要价数据。
- REIDIN 为第三方数据；统计期间 2026-09-01 至 2026-09-30；发布日期 2026-10-12。

第三季度直接销售概览（含多类物业）

直接销售交易笔数

6,691 笔

交易量环比 -16.5% • 同比 -6.7%

交易总额（多类物业）

325.8 亿迪拉姆

同比 +29.9%

中位价（不是平均价）

1,798 迪拉姆 / 平方英尺

同比 +18.4%

覆盖口径

- 仅含直接物业销售，不含法院转让。
- 包括公寓、别墅、商业物业和地块：不是纯住宅数据，也不仅代表阿布扎比市区。
- 1,798 迪拉姆 / 平方英尺是混合交易组合的中位数，不是平均价，也不是单套房产估值。
- 第三方数据；统计期间 2026-07-01 至 2026-09-30 ；页面未显示发布日期。

9 月住宅销售登记（第三方汇编）

住宅销售笔数

2,081 笔

同比 -12.9% • 环比 -3.6%

住宅销售额

98.2 亿迪拉姆

同比 +38.0% • 环比 -16.6%

登记价格中位数

295 万迪拉姆

每平方英尺中位数：1,847 迪拉姆 / 平方英尺

期房占比（按笔数）

80.5%

按金额：89.8%

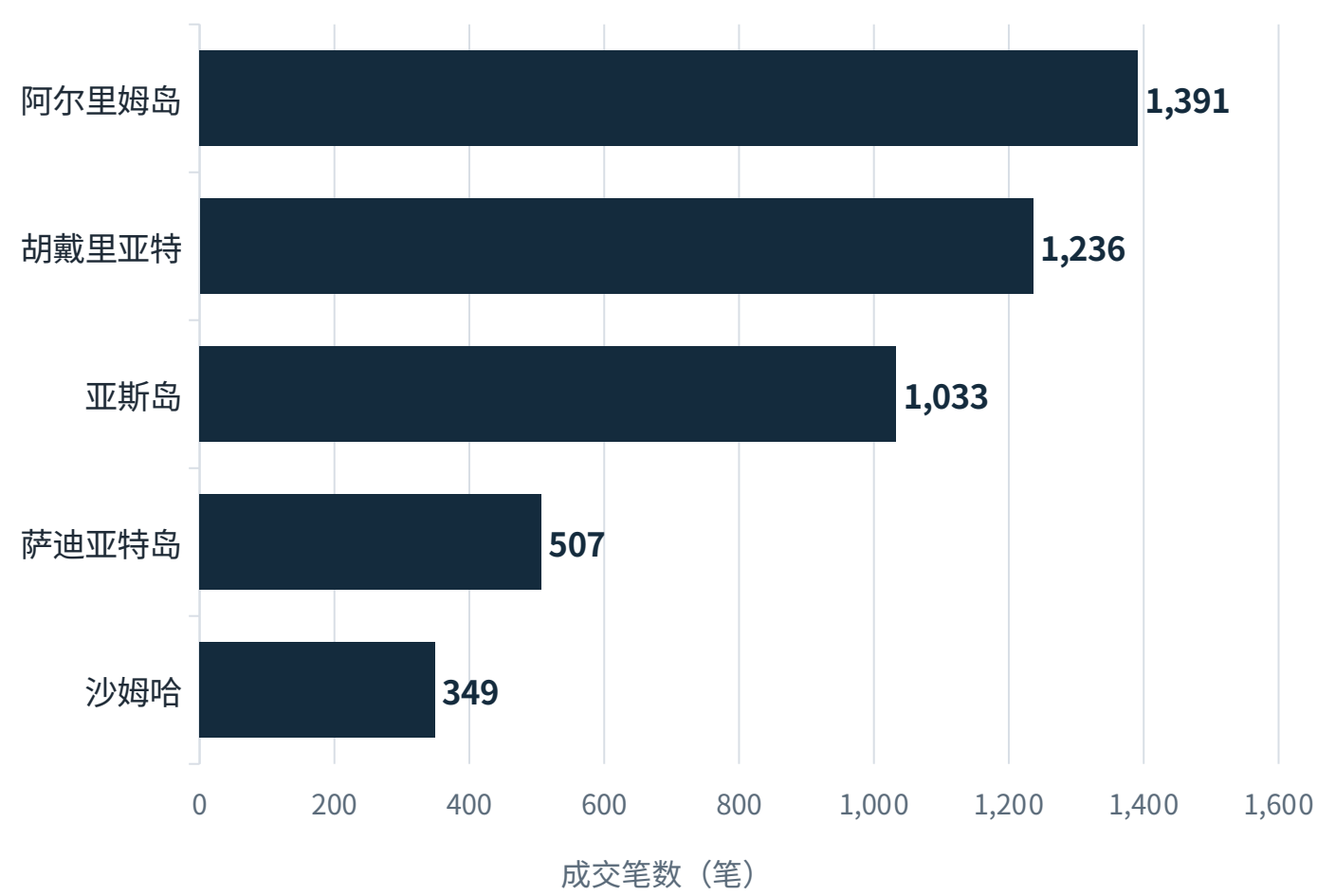
区域（Projectory）	笔数	金额	占全酋长国金额
胡戴里亚特（Hudayriyat）	499	41 亿迪拉姆	41.8%
亚斯岛（Yas Island）	422	—	—
阿尔里姆岛（Al Reem Island）	377	—	—

“—” 表示来源未提供该项。

版本与覆盖口径

- 版本 1.0；登记期 2026-09-01 至 2026-09-30；数据于 2026-10-02 可得。
- 仅住宅；不含地块、整栋楼及非销售交易。
- 第三方汇编，并非 ADREC 官方报告。
- 中位价变化不代表单套房产涨幅；总量不可与 ADX 第三季度或 ADREC 上半年直接比较。

ADX 第三季度：按成交笔数排列的前五区域



区域	成交笔数
阿尔里姆岛 Al Reem Island	1,391
胡戴里亚特 Al Hudayriyyat	1,236
亚斯岛 Yas Island	1,033
萨迪亚特岛 Al Saadiyat Island	507
沙姆哈 Al Shamkhah	349

- 按成交笔数排列，不是价格排名。
- 口径同第 5 页：直接销售，含公寓、别墅、商业物业和地块；不含法院转让。
- 第 6 页 Projectory 9 月区域数据的期间与口径不同，未与本页合并。

以同项目可比成交为核心的定价清单

- 1

优先找同项目、同楼栋的已成交房源。
- 2

匹配房产类型、卧室数、建筑面积和交付状态。
- 3

比较楼层、景观、装修、停车位、付款与交付条件。
- 4

把已登记成交价和仍在挂牌的要价分开。
- 5

注明成交日期、来源和样本数量；缺项留空。
- 6

市场指数只作背景，不据此给某一套房自动加价。

不要把市场数字直接套到单套房

REIDIN 销售指数同比 +11.17% 与 ADX 第三季度中位价 1,798 迪拉姆 / 平方英尺 都是市场层面数据，不能直接用作某一套房的估值或加价依据。

可比成交记录表（未知项留空）

项目 / 楼栋	类型	卧室	建筑面积	交付状态	成交价 / 要价	日期	来源

租金冻结通告摘要与供应数据缺口

ADREC 新闻稿 26 摘要（2026 年 6 月 3 日）

续租涨幅上限	0%
期限	临时措施，直至另行通知（依 6 月 3 日新闻稿所述）
参照租金	续租及新签租约，以最近一次 Tawtheeq 登记的租金为参照

- Tawtheeq 是租赁合同登记系统，不是买卖价格登记。
- 生效日期、对具体租约的适用性、例外情形、正式法律文件及后续通知，须直接向 ADREC 核实。
- 不应根据 REIDIN 租金指数推断政策或法规。

供应：已确认的数据缺口

- 本报告未核实可比的 2026–2028 年实际交付 / 项目时间表序列。这并不表示不存在官方的较长期供应规划。

交易前须逐项核实

- ☐ 项目交付时间
- ☐ 转让条件
- ☐ 各项费用
- ☐ 融资安排

请向开发商及相关主管机构直接确认；本报告不提供评分或预测。

原始来源链接（可点击）

来源	类型	统计期间	发布日期	原始链接
ADREC 2026 年上半年交易报告 (新闻稿 27)	官方	2026-01-01 至 2026-06-30	2026-07-17 （新闻稿 27 所 载日期； PDF 发布日期未核 实）	https://adrec.gov.ae/en/news/press-release-27---adrec-h1-2026-transaction-report 完整报告 PDF： https://adrec.gov.ae/-/media/adrec/market-reports/marketreportslatest/adrec-h1-2026-spread-3.pdf
REIDIN 9 月住宅价格报告	第三方	2026-09-01 至 2026-09-30	2026-10-12	https://reidin.com/uae-residential-property-price-report-september-2026/
ADX Interact 季度报告	第三方	2026-07-01 至 2026-09-30	未显示	https://adxinteract.com/abu-dhabi-property-market/quarterly-report
Projectory 9 月住宅销售报告	第三方	2026-09-01 至 2026-09-30	2026-10-02	https://projectory.ae/research/abu-dhabi-property-market-september-2026-adrec-home-sales-report/
ADREC 新闻稿 26：租金冻结更新	官方	不适用（新闻稿）	2026-06-03	https://adrec.gov.ae/en/news/press-release-26---rental-freeze-update

核查日： 2026 年 10 月 21 日。所有来源均于该日核实；发布日期未显示者标为“未显示”。