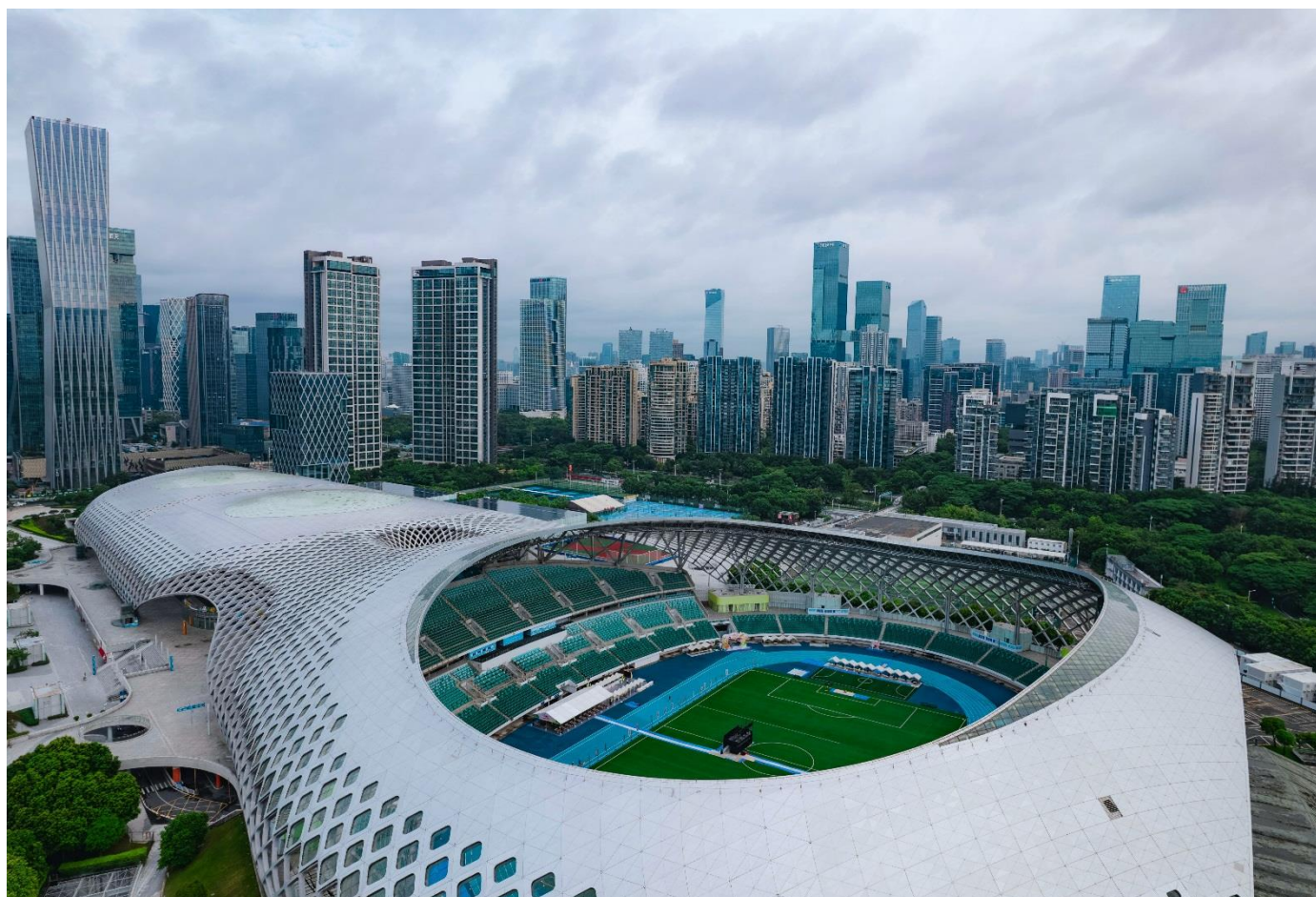




粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2025 年 1 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

1 月楼宇买卖跌 10.4% (04.02.2025)

土地注册处公布，1 月楼宇买卖合约共 4,938 份，按月跌 10.4%，按年升 12.2%；合约总值 367 亿元，按月跌 14.2%，按年升 9.1%。其中，住宅楼宇买卖合约占 3,626 份，按月跌 11.6%，按年升 4.3%；合约总值 267 亿元，按月跌 17.9%，按年跌 3.8%。

私宅售價指數再跌 0.4% 創逾 8 年新低 (28.02.2025)

差餉物業估價署公布數據顯示，1 月私人住宅售價指數報 287.6 點，為逾 8 年新低，按月再回落約 0.45%，已挫兩個月，累跌約 1.3%。而上月私宅售價指數較 2021 年 9 月的歷史高位 398.1 點，低出約 27.76%。

私樓租金指數連升兩個月 (28.02.2025)

差餉物業估價署公布，今年 1 月私宅租金指數報 192.9 點，按月再升約 0.42%，已連升兩個月，累漲約 0.78%，走勢繼續跑贏樓價。

1 月私樓落成量 1,886 伙 按月跌 66% (06.03.2025)

差餉物業估價署公布，今年 1 月私人住宅落成量錄 1,886 伙，對比去年 12 月的 5,584 伙，按月減少 3,698 伙或 66.2%。若按單位面積計算，落成量仍然以細單位占最多，面積約 431 方呎以下細單位涉 1,250 伙，占整體約 66.3%。

1 月商舖註冊量按月跌 19.4% (24.02.2025)

1 月份商舖註冊宗數錄 87 宗，按月減少 19.4%，註冊金額則錄約 19.77 億元，按月減少 10.0%。若按銀碼劃分，只有 1,000 萬以上至 2,000 萬元商舖註冊量按月錄得增長 3 宗至 20 宗。價值 500 萬元或以下物業錄得 37 宗，按月減少 6 宗。介乎 500 萬以上至 1,000 萬元及介乎 2,000 萬元以上至 5,000 萬元商舖註冊量均錄得 14 宗，均按月減少 8 宗。

1 月份商廈註冊量按月升逾一成 (13.02.2025)

市場報告指出，1 月份錄得 90 宗商廈註冊成交，按月升 11.1%，而商廈註冊金額為 25.17 億元。甲廈市場方面，1 月份共錄得 11 宗指標甲廈成交，與近期的數字相若。售價方面，指標甲廈及乙廈售價按月分別下跌約 1.2% 及 1.3%。

(數據源: 威格斯研究部及香港各大報章)

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

1 月上半月住宅成交量升 3 成 (13.02.2025)

澳门财政局公布的申报结算资产移转印花税资料显示，1 月上半月住宅成交 125 宗，较去年 (2024 年) 12 月上半月增加 29 宗，增幅 3 成。期内成交住宅实用面积每平方米平均楼价为 69,882 元，较去年 12 月上半月的 82,383 元，下跌 1 成半。

住宅楼价指数续跌 楼花挫 16.8% (06.03.2025)

统计暨普查局资料显示，去年十一月至今年一月整体住宅楼价指数为 204.2，较上一期 (去年十至十二月) 跌 1.3%，当中路氹区(212.7)跌 7.2%，澳门半岛(202.1)升 0.4%。现货住宅指数(223.6)较上一期升 0.1%，楼花指数(222.2)则跌 16.8%。

随团入境旅客同比上升 79.2% (27.02.2025)

澳门统计暨普查局资料显示，2025 年 1 月的随团入境旅客有 23.9 万人次，同比增加 79.2%；中国内地团客上升 88.4%至 21.7 万人次，国际团客亦增加 3%至 1.8 万人次，当中韩国团客(1.1 万人次)上升 27.3%。酒店业场所的可提供客房数目同比减少 7%至 4.3 万间，客房平均入住率上升 3.9 个百分点至 89.8%。住客平均留宿时间维持在 1.6 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

1 月深圳商品住宅成交均价约 60,627 元/㎡ (26.2.2025)

1 月，深圳商品住宅供应成交规模均同比倍增，环比呈季节性回落。供应量约 30.41 万㎡ (不含安居房)，同比上涨 135.8%，环比下降 27.3%，共网签 5,122 套房源。成交量方面，面积约 51.99 万㎡，同比大幅上涨 120.8%，环比下降 43.8%。成交均价约 60,627 元/㎡，环比下跌 6.1%，同比下跌 5.3%。从区域来看，主力成交区域是龙华区。单从项目来看，【鹏宸云筑】项目表现突出，成交量最多。

二手房成交量大幅增长 57.1% (06.1.2025)

2024 年，深圳二手房录得量为 66,880 套，对比 2023 年 42,574 套大幅增长 57.1%。其中，12 月份，全市二手房录得 9,115 套，环比增长 3.9%，同比增长 108.3%，创近 47 个月以来新高。2024 年，二手房录得量月均达 5,573 套，均值已超行业「荣枯线」，其中第四季度连续 3 月超 8,000 套水平。在持续不断的楼市优化政策推动下，消费者对市场的信心有明显修复。

(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

1 月广州商品住宅网签均价为 33,559 元/㎡ (26.2.2025)

1 月，广州商品住宅供应同环比均下跌，供应量约 15.15 万㎡，同比下降 45.4%，环比下跌 78.1%。成交方面量价齐跌，成交面积约 48.64 万㎡，同比上涨 21.3%，环比下降 53.4%。成交均价约 33,559 元/㎡，环比下跌 6.6%，同比下跌 7.5%。主力成交项目有【君越府】、【招商·林屿境】，网签均超百套。

南沙探索实施“购房入学” (10.01.2025)

从广州市南沙区住房和城乡建设局发布的关于印发《南沙区关于促进房地产高质量发展的若干措施》的通知可见，南沙区提出优化调整房地产政策，探索“购房入学”，研究推进非本区户籍人员在南沙区行政区域内购买新建商品住房可享受区教育行政部门统筹安排义务教育阶段起始年级区属公办学位（含政府购买的民办学校学位），以提振市场信心、推动市场销售。

广州计划完成城中村改造投资 1,000 亿元以上 (21.2.2025)

广州市在 2025 年政府工作报告中，针对房地产市场和城市更新提出了具体且积极的策略。报告中明确提出“现房销售”的概念，同时加大了城市更新的力度，计划全年完成城市更新固定资产投资 1,800 亿元，其中城中村改造占 1,000 亿元。此举旨在提升城市功能，改善居民生活条件，同时稳定房地产市场。

(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

1 月珠海新房网签均价为 31,719 元/㎡ (26.2.2025)

1 月，珠海商品住宅供应面积为 7.38 万㎡，环比下降 42.9%，同比下降 73.2%。成交方面量跌价升，本月成交面积为 16.87 万㎡，同比微跌 1.1%，环比下跌 37.3%。1 月珠海新房网签均价为 31,719 元/㎡，同环比分别上涨 19.1%、10.6%。主力成交项目有【华发香山湖畔】、【华发悦澳湾花园】，单月网签均超百套。

深珠通道加快前期谋划 (05.3.2025)

广东省发改委公布《2025 年广东省发展和改革委员会部门预算》，明确将「深珠通道前期研究（跨珠江口交通需求与通道布局适配性研究）」纳入支出预算。深珠通道又称「伶仃洋通道」，东起深圳市前海，跨越珠江口，西至珠海高新区，位于深中通道与港珠澳大桥之间，距深中通道约 12 公里，距港珠澳大桥约 20 公里。深珠通道的规划建设，将进一步加强深圳对珠江西岸的辐射作用，同时实现大湾区深港、珠澳两极快速直连，通道内规划的深珠城际铁路将可望实现深圳到珠海 30 分钟直达。

(数据源: 威格斯研究部、澳门力报、星島日報及网易)

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

1 月东莞商品住宅网签均价为 32,243 元/㎡ (26.2.2025)

1 月，东莞商品住宅供应量约 10.33 万㎡，环比上升 20.5%，同比下跌 58.1%。成交方面量价齐跌，成交面积约 11.03 万㎡，同环比分别下跌 19.1%、45.4%。成交均价约 32,243 元/㎡，环比下跌 6.5%，同比下跌 4.9%。主力成交项目【佳兆业阳光城时代天韵】。

(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

1 月佛山市商品住宅网签均价为 15,939 元/㎡ (26.2.2025)

1 月，佛山市商品住宅供应面积约 19.97 万㎡，环比下降 51%，同比下降 39.7%。成交方面量价齐跌，面积约 30.15 万㎡，同比微降 0.4%，环比下降 46.7%。1 月佛山商品住宅网签均价为 15939 元/㎡，同比上涨 2.2%，环比下降 7.5%。主力成交项目是顺德区【华润置地顺德润府】。

广佛大桥通车 (26.01.2025)

1 月 25 日，广佛大桥系统工程（一期）主线正式通车试运行。项目标志着广佛全域同城化进程迈向新高度，加速推动大湾区一体化。项目不仅为佛山市西部地区通往广州中心城区提供了一条便捷的地方性快速通道，更进一步完善了南海区及金沙洲地区路网建设，使两地连接更快更“近”。同时，加强了广佛两地交通互联互通和广佛都市圈的内部联系，为沿线居民更为高效便捷的通勤和生活创建有利条件，促进广佛两市文化经济互通互融，有利于推动粤港澳大湾区发展战略和广东省“一核一带一区”区域协调发展战略实施。

(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

1 月中山新房住宅网签均价为 11,795 元/㎡ (26.2.2025)

1 月，中山市商品住宅供应面积约 7.21 万㎡，同环比分别下降 69.1%、83.2%。成交方面量升价跌，成交面积约 21.39 万㎡，同环比分别上涨 20.6%、1.7%。1 月中山新房住宅网签均价为 11,795 元/㎡，同环比降幅分别为 16.3%、14.5%。主力成交项目【金乐上東城】。

氹仔往返中山海上航线明开通 (14.1.2025)

粤通船务有限公司由 2025 年 1 月 15 日起营运氹仔客运码头往返中山客运口岸的海上客运航线，为两地往来的市民和旅客提供更多选择。该航线每日提供 2 个来回航班，航程约 60 分钟，中山客运口岸往氹仔客运码头的首班船于早上 9 时 15 分开出，尾班船于下午 5 时开出；氹仔客运码头往中山客运口岸的首班船于早上 10 时 30 分开出，尾班船于傍晚 6 时 30 分开出。

(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

1 月肇庆市商品住宅网签均价为 6,346 元/㎡ (26.2.2025)

1 月，肇庆市商品住宅供应面积为 14.51 万㎡，同环比分别上涨 29.2%、37.3%。成交面积约 10.84 万㎡，环比下降 29.6%，同比下降 32.6%。1 月肇庆商品住宅网签均价为 6,346 元/㎡，同环比变化不大，降幅为 0.4%、1.3%。主力成交项目是怀集县【基盛·星龙花园】。

(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

1 月惠州市新房网签均价为 9,220 元/㎡ (26.2.2025)

1 月，惠州市商品住宅供应面积约 2.95 万㎡，同环比均下跌八成。成交方面，成交面积约 26.50 万㎡，同环比分别下降 26%、47.9%。1 月惠州新房网签均价为 9,220 元/㎡，环比微涨 0.6%，同比下降 18.4%。主力成交项目有【雅居乐白鹭湖】【当代 MOMA 上品湾】，单月网签均超百套。

惠州 2025 年重点建设项目计划出炉 (27.2.2025)

根据惠州市发展和改革局发布的《惠州市 2025 年重点建设项目计划》，惠州市将在 2025 年实施 335 个重点建设项目，总投资超过 6,700 亿元，包括进行老旧小区改造、城中村改造、保障性租赁住房建设等多个项目。这些项目将改善居民的居住条件，提升城市更新和居民生活质量。惠州预计新筹集建设保障性租赁住房 4,421 套、公租房 210 套。在推动城市更新上，惠州住建局将对“未来社区”试点中的城市社区开展专项体检。预计新开工改造城镇老旧小区 73 个，打造 1 个连片改造示范项目。改造老化燃气管道 27 公里，新建燃气管道 270 公里，实施住宅小区“瓶改管”项目 30 个。

(数据源: 威格斯研究部、网易、腾讯网及惠民之家)

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

1 月江门市新房住宅网签均价为 10,121 元/㎡ (26.2.2025)

1 月，江门市商品住宅供应面积约 31.75 万㎡，同环比分别上涨 76.9%、61.5%。成交方面，面积为 18.13 万㎡，环比下降 33.6%，同比下降 25.6%。1 月江门新房住宅网签均价为 10,121 元/㎡，同比上涨 12.6%，环比微降 3.5%。主力成交项目是开平市【天峻花园】。

(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
广东省深圳 市龙华区	观湖街道观平路 与安元大道交汇处	24,300	22,848	9,400	1 – 5.73	2025-1-26
广东省广州 市黄埔区	广州市黄埔区开创大道 与开源大道交汇处	19,730	19,233	9,700	4.5	2025-1-22
广东省江门 市鹤山市	鹤山市雅瑶镇 凤亭岗工业区	28,010	5,661	2,000	1 – 1.6	2025-1-09

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
广东省江门 市开平市	开平市长沙街道 潮东路 6 号地块	19,350	5,804	3,000	2	2025-1-23
广东省深圳 市福田区	福田区香蜜湖街道	4,440	30,500	68,700	N/A	2025-1-20
广东省惠州 市博罗县	博罗县罗阳街道 河唇路 68 号地段	1,910	859	4,500	1.8	2025-1-2

(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

T: +852 6308 3483

E: vigersresearch@vigers.com

Also follow us on:



Business Scopes

Appraisal & Consulting

Building Consultancy

Property Management & Security

Media Inquiry

Contact

Gilbert Yuen

Stephen Fung

Calvin Lui

Connie Lok

Tel

+852 6308 0337

+852 6309 9100

+852 6309 2973

+852 6308 0452

@vigers.com

[gilberty](mailto:gilberty@vigers.com)

[stephenfung](mailto:stephenfung@vigers.com)

[calvinlui](mailto:calvinlui@vigers.com)

[conniel](mailto:conniel@vigers.com)

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 © 2025

Vigers Appraisal and Consulting Limited. All rights reserved.