



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2025 年 2 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

2 月楼宇买卖跌 12.8% (04.03.2025)

土地注册处公布，2 月份所有种类楼宇买卖合约共 4,307 份，按月跌 12.8%，按年增 35.1%。2 月的楼宇买卖合约总值 283 亿元，按月跌 23%，按年增 25.3%。上述买卖合约中，住宅楼宇买卖合约占 3,200 份，按月跌 11.7%，按年升 34.7%。2 月的住宅楼宇买卖合约总值 230 亿元，按月跌 13.9%，按年则增 20.5%。

私宅售价指数再跌 0.88% 创逾 8 年半新低 (27.03.2025)

差饷物业估价署公布数据显示，2 月私人住宅售价指数跌至 284.7，按月跌幅扩大至 0.88%，按年跌 5.85%。首两个月私人住宅楼价指数累计下跌 1.56%。其中，中小型单位售价指数按月跌幅扩大至 0.83%；大型单位售价指数按月跌 0.91%，与前月跌幅相若。

私楼租金指数连升两个月 (27.03.2025)

差饷物业估价署公布，2 月私人住宅租金指数升至 193.5，按月升 0.31%，连升 3 个月，按年升 4.93%。首两个月租金指数累计上升 0.57%。

私楼空置率飙至 4.5%，创近 14 年新高 (06.03.2025)

差饷物业估价署公布《香港物业报告 2025》，去年私人住宅空置单位有 5.79 万个，空置率由 4.1%回升至 4.5%，见 14 年最高。今明两年的预测落成量分别为 20,860 个及 20,100 个单位，供应主要集中于九龙，单是包括启德在内的九龙城已占预计总落成量的 26%，至于明年则以新界为供应重镇，占总落成量 69%。

2 月商铺录 68 宗注册按月微升 3% (25.03.2025)

2 月份商铺注册宗数录 68 宗，按月反弹约 3.0%，但金额录约 5.7 亿，按月跌约 47.8%。若按银码划分，价值 500 万或以下及 2,000 万以上至 5,000 万物业分别录 41 宗及 7 宗，按月分别升约 28.1%及减少约 12.5%。介乎 500 万以上至 1,000 万及 1,000 万以上至 2,000 万商铺注册量最新分别 11 宗及 8 宗登记，按月分别增加约 10%及下跌约 33.3%。由于上月没有录得亿元注册成交，金额出现明显跌势。

(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

2 月住宅成交量跌价升 (18.03.2025)

财政局公布的申报结算资产移转印花税资料显示，2 月住宅成交 176 宗，按月减少 94 宗，跌幅 3 成 4；期内成交住宅实用面积每平方米平均楼价 76,243 元，较 1 月上升 6%。

首季商铺成交料减 23% (04.04.2025)

据统计局资料显示，一月份商铺成交量约 21 宗，估计二月及三月成交量分别约 18 和 23 宗，推算首季总成交量约 62 宗，按年跌约两成三。首季工商铺成交以北区为主力，旅游区则以租赁及个别大宗交易为主，亿元成交在第一季中浮现，分别位于中区及官也街。买家结构方面，过往以用家主导的商铺市场，首季用家仅约四成，投资者攀升至约六成。

随团入境旅客同比上升 3.8% (27.03.2025)

澳门统计暨普查局资料显示，今年 2 月的随团入境旅客有 14.5 万人次，同比增加 3.8%；中国内地团客下跌 0.7%至 12.4 万人次，国际团客则增加 44.8%至 1.9 万人次，其中韩国团客(1.1 万人次)上升 64.8%。酒店业场所的可提供客房数目同比减少 5.7%至 4.4 万间，客房平均入住率上升 5.5 个百分点至 90.6%。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

2 月深圳商品住宅成交均价约 59,720 元/㎡ (27.03.2025)

2 月，深圳商品住宅供应成交规模环比均有所下滑。供应量约 9.59 万㎡，环比下降 68.5%，同比下降 59.3%。成交方面，共成交约 23.02 万㎡，同比上升 110.6%，环比下跌 55.7%；成交均价约 59,720 元/㎡，环比下跌 1.5%，同比下跌 6.7%。从区域来看，龙岗区成交量较多，达 5.53 万㎡。主力成交项目宝安区鸿荣源珈誉。

住房公积金利息补贴 (14.03.2025)

深圳市住房公积金管理委员会印发“关于我市住房公积金利息补贴有关事项的通知”。当局提出缴存住房公积金累计达到一年以上，且未曾使用过住房公积金贷款的职工，销户提取时可以获得利息补贴。累计缴存期限在十年以上的职工，按基数的 20%获得补贴。

(数据源: 威格斯研究部、网易、文汇网及新浪)

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

2 月广州商品住宅网签均价为 31,618 元/㎡ (27.03.2025)

2 月，广州商品住宅供应同环比均回升，供应量约 22.22 万㎡，同环比分别上涨 96.4%、46.7%。成交方面量价齐跌，成交面积约 36.28 万㎡，同比上涨 45.9%，环比下降 25.4%。成交均价约 31,618 元/㎡，环比下跌 5.8%，同比下跌 21.4%。主力成交项目是番禺区【长隆万博悦府】。

2025 年计划供应住宅用地 722 公顷 (07.04.2025)

广州市规划和自然资源局近日发布的《广州市 2025 年建设用地供应计划》显示，今年建设用地计划供应总量为 3454 公顷。其中，住宅用地供应计划 722 公顷，占计划总量的 21%；商服用地。供应计划为 250 公顷，占计划总量的 7%；工矿仓储用地。供应计划为 1313 公顷，占计划总量的 38%；其他用地供应计划为 1169 公顷，占计划总量的 34%。

广州今年计划批准预售商品房 5.4 万套 (01.04.2025)

《广州市 2025 年住房发展年度计划》在市住房城乡建设局官网发布，这是广州首次发布住房发展年度计划。广州将稳步增加配租型和配售型保障性住房供应，提高住房保障水平，持续满足城乡居民多样化的改善性住房需求。根据商品住房供应计划，全市计划批准预售商品住房建筑面积 565 万平方米，房源约 5.4 万套，其中，中心 5 区、外围 4 区和增从 2 区计划批准预售商品住房占比分别为 36%、48%、16%。

(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

2 月珠海新房网签均价为 31,403 元/㎡ (27.03.2025)

2 月，珠海商品住宅供应面积为 5.02 万㎡，环比下降 32.1%，同比下降 53.7%。成交方面量价齐跌，本月成交面积为 13.01 万㎡，同比上涨 33.5%，环比下跌 22.8%。2 月珠海新房网签均价为 31,403 元/㎡，同比上涨 13%，环比微跌 1%。主力成交项目有【华发四季云山花园】，单月网签超百套。

拟收购并转用已建成未出售商品住房作为配售型保障性住房 (05.03.2025)

为贯彻落实国家关于规划建设保障性住房的决策部署，切实解决工薪收入群体住房困难问题，近日，珠海市住房和城乡建设局发布关于公开征求《珠海市配售型保障性住房管理办法（征求意见稿）》意见的通知，征求意见时间为 2025 年 2 月 26 日至 2025 年 3 月 7 日。配售型保障性住房是指由政府提供政策支持新建或存量筹集，限定户型面积、申请条件、销售价格和处分权利等的产权型住房保障形式。配售型保障性住房的保障对象主要分为住房有困难的户籍居民、港澳居民、人才三类。

(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

2 月东莞商品住宅网签均价为 32,024 元/㎡ (27.03.2025)

2 月，东莞商品住宅供应量约 6.06 万㎡，环比下降 41.3%，同比下跌 35%。成交方面量价齐跌，成交面积约 8.36 万㎡，同比上涨 20.3%，环比下降 24.2%。成交均价约 32,024 元/㎡，环比下跌 1.1%，同比下跌 11.6%，跌至近一年来最低位。主力成交项目是塘厦镇【金众柏悦公馆】。

第一季新增商品住宅供应 2,617 套 (01.04.2025)

2025 年第一季度东莞市新增商品住宅供应 2,617 套，共 40.8 万㎡。从供应板块来看，松山湖新增供应 22.5 万㎡，占全市比重最高，约 55.1%，主要为人才住房绿岛花园集中取证；麻涌镇次之，新增供应 4.7 万㎡，茶山镇新增供应 4.0 万㎡排名第三。

(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

2 月佛山市商品住宅网签均价为 16,628 元/㎡ (27.03.2025)

2 月，佛山市商品住宅供应面积约 20.35 万㎡，同环比分别上涨 60.3%、1.9%。成交方面量跌价升，面积约 23.04 万㎡，同比上涨 38.2%，环比下降 23.5%。2 月佛山商品住宅网签均价为 16,628 元/㎡，同比上涨 4.5%，环比上涨 4.2%。主力成交项目是禅城区【东建明德城】。

佛山出台房贷“商转公”政策实施 (03.04.2025)

佛山市住房公积金管理中心发布《佛山市个人住房商业贷款转住房公积金个人住房贷款管理办法》。新政策将于 2025 年 4 月 1 日起施行，有效期为 5 年。“商转公”贷款是指住房公积金缴存职工在佛山市行政区域内购买自住住房时已办理个人住房商业贷款，且原商业贷款尚未结清，现满足本市住房公积金个人住房贷款条件，在获得原商业贷款银行同意的前提下，向佛山市住房公积金管理中心申请公积金贷款用于偿还部分或者全部原商业贷款。

(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

2 月中山新房住宅网签均价为 13,396 元/㎡ (27.3.2025)

2 月，中山市商品住宅供应面积约 4.50 万㎡，同环比分别下降 14.6%、37.5%。成交方面量跌价升，成交面积约 11.79 万㎡，同比上涨 44.2%，环比下降 44.6%。2 月中山新房住宅网签均价为 13,396 元/㎡，环比上涨 13.6%。主力成交项目【德商樾玺】。

(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

2 月肇庆市商品住宅网签均价为 5,717 元/㎡ (02.03.2025)

2 月，肇庆市商品住宅供应面积为 1.77 万㎡，同环比分别下降 91.6%、87.8%。成交面积约 14 万㎡，环比上涨 29.7%，同比下降 11.1%。2 月肇庆商品住宅网签均价为 5717 元/㎡，环比下降 10%，同比下降 3.2%。主力成交项目是广宁县【明珠天韵花园】。

(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

2 月惠州市新房网签均价为 8,636 元/㎡ (27.03.2025)

2 月，惠州市商品住宅供应面积约 12.59 万㎡，环比倍增，涨幅为 326.7%，同比下降 38%。成交方面，成交面积约 17.08 万㎡，同比上涨 13.8%，环比下降 35.1%。2 月惠州新房网签均价为 8,636 元/㎡，环比下降 6.2%，同比下降 22.1%。主力成交项目大亚湾的【锦绣壹号】，单月网签均超百套。

惠州住房城乡建设事业高质量发展 (19.03.2025)

2 月 14 日，惠州市住房城乡建设工作会议召开。会议明确，全市住房城乡建设工作的总体要求是进一步全面深化改革，更加充分释放住房城乡建设稳增长巨大潜力，更加有力保障和改善民生，更加系统防范和化解风险隐患。其中是加快建筑业转型升级。在培育高资质企业上再发力，在发展现代建筑产业上培育新的增长点，不断做优做强。推动招投标评定分离扩围增效，深化工程项目联合体招投标，持续推动建筑业高速增长，力争建筑业产值达到 1,000 亿元。大力发展绿色建材产业，加快培育建筑业新型业态，大力推广 BIM 技术、装配式建筑和装配化装修应用，新开工装配式建筑面积占新建建筑面积比例达 35%。

(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**

2 月江门市新房住宅网签均价为 9,427 元/㎡ (27.03.2025)

2 月，江门市商品住宅供应面积约 0.59 万㎡，同环比跌幅均超九成。成交方面量升价跌，面积为 20.84 万㎡，同环比分别上涨 4.5%、15.1%。2 月江门新房住宅网签均价为 9,427 元/㎡，同比上涨 3%，环比下降 6.9%。主力成交项目仍是开平市【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
广东省珠海市金湾区	金湾区金铭东路北侧、 金城路东侧	10,020	17,778	17,700	1 – 2.19	2025-2-28
广东省广州市荔湾区	荔湾区陆居 AF020210、 AF020244 地块	27,430	380,308	138,600	1 – 5.84	2025-2-17
广东省广州市海珠区	海珠区 AH020216 地块	7,850	87,924	112,000	1 – 3.5	2025-2-06

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
广东省江门市台山市	台山市三合镇国道 240 东侧地块	91,730	11,118	1,200	1 – 1.5	2025-2-27
广东省惠州市博罗县	博罗县泰美镇新星村芦 泰路北面地段	19,210	4,325	2,300	2.2	2025-2-11
广东省佛山市南海区	佛山市南海区大沥镇 河西岳利沙地段 桂和路以东、佛山水道 以北 04-12 宗地	11,170	7,582	6,800	1 – 4.5	2025-2-25

(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.