



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2025 年 3 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

3 月住宅買賣宗數按月升 67.7% (02.04.2025)

土地注册处今布，三月份送交土地注册处注册的所有种类楼宇买卖合约共 6,661 份，按月上升 54.7%，按年升 32.9%。三月份的楼宇买卖合约总值 456 亿元，按月上升 61.4%，按年升 22.1%。上述买卖合约中，住宅楼宇买卖合约占 5,367 份，按月上升 67.7%，按年升 35.2%。住宅楼宇买卖合约总值 388 亿元，按月上升 68.7%，按年升 29.1%。

私宅售价指数连跌四个月创逾八年底 (28.04.2025)

差餉物业估价署公布最新统计数据，本港 3 月份私人住宅售价指数为 284.2，按月下跌 0.49%，连跌四个月，创自 2016 年中以来逾八年半新低，与 2021 年 9 月历史高位 398.1 比较则低 28.6%。按年比较，2 月私宅售价指数则跌近 7.76%。期内，中小型单位售价指数按月下跌 0.45%至 285.6。

私楼租金指数连升四个月 (28.04.2025)

差餉物业估价署公布，3 月份本港私人住宅单位租金指数达 193.3，按月升 0.1%，连升四个月，按年升 4.54%。中小型私人住宅单位租金指数为 197.3，按月升 0.15%，较大面积私人住宅单位租金指数则较上月升 0.27%至 147.2。两者分别按年升 4.61%及 1.94%。

私宅潜在供应 10.5 万伙 七季低 (30.04.2025)

房屋局最新公布，截至今年 3 月底，未来 3 至 4 年私人住宅潜在供应量为 10.5 万伙，创近 7 个季度低位；惟已落成的住宅楼盘货尾连续两个季度创新高，最新达 2.8 万伙，按季增加 1,000 伙或 3.7%。业界相信，发展商积极去存货，住宅市场将继续聚焦一手市场，料潜在供应量将稳步减少。

3 月工商舖 3 月买卖 383 宗 弹升 46% (07.04.2025)

据土地注册处初步数字显示，2025 年 3 月全港共录得 383 宗工商舖物业买卖登记，较 2 月份的 263 宗反弹 45.6%，创下近 22 个月次高水平；月内登记总值录得 49.80 亿元，按月急涨 58.9%。3 月份三大范畴物业登记量出现全线回升，当中以商厦逾六成的升幅最凌厉，工厦及店铺也分别升 55.6%及 13%。

(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

3 月住宅成交量升价跌(16.04.2025)

财政局公布的申报结算资产移转印花税资料显示，3 月住宅成交 236 宗，按月回升 60 宗，升幅 3 成 4；期内成交住宅实用面积每平方米平均楼价 74,041 元，较 2 月跌 2.8%。

3 月酒店客房入住率按年升 5.1 个百分点至 88.8% (30.04.2025)

澳门统计暨普查局资料显示，今年 3 月酒店业场所的客房平均入住率按年上升 5.1 个百分点至 88.8%。住客按年减少 2.7%至 120.3 万人次，平均留宿时间则维持在 1.6 晚。3 月的随团入境旅客有 24.4 万人次，按年上升 5.6%；中国内地团客增加 2.4%至 21.4 万人次，国际团客增加 21.5%至 2.4 万人次，当中韩国团客（1.1 万人次）上升 41.9%。

收回新城 E2 区万三平米国有土地 (24.04.2025)

澳门特区政府于 4 月 23 日展开跨部门联合清迁行动收回渔仔新城填海 E2 区机库路一幅约 13,515 平方米被占用的国有土地。是次行动收回的土地现场堆放了竹棚、工具、金属支架、建筑机械，并被用作放置货柜及停泊车辆等。土地工务局早前展开腾空土地程序，要求占用人于期限内腾空并将土地归还予特区政府。

(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

3 月深圳商品住宅成交均价约 60,682 元/㎡ (24.04.2025)

3 月，深圳商品住宅供应成交规模均环比上涨，供应量约 18.67 万㎡（不含安居房），环比上升 94.8%，同比下跌 71.7%，共 1,900 套房源。量价齐升，共成交约 41.30 万㎡，环比上升 80.5%，同比上升 42.7%；成交均价约 60,682 元/㎡，环比上升 1.5%，同比上升 0.1%。从区域来看，龙岗区成交量较多，达 8.96 万㎡。主力成交项目【中洲迎玺花园】。

住房租赁资金监管 (25.04.2025)

为规范住房租赁企业经营，深圳市住房建设局会同有关部门联合印发了《深圳市住房和建设局等部门关于开展住房租赁资金监管的通知》，于 2021 年 6 月 11 日起实施，有效期将于 2025 年 6 月 11 日届满。为确保依法有效履职，根据《深圳市行政机关规范性文件管理规定》、《深圳市人民政府办公厅关于加强行政规范性文件管理的实施意见》的规定，结合工作实际，现决定对《深圳市住房和建设局等部门关于开展住房租赁资金监管的通知》有效期予以延长，实体内容不变，有效期延续至 2027 年 6 月 11 日。

(数据源: 威格斯研究部、深圳市住房和建设局、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

3 月广州商品住宅网签均价为 32,935 元/㎡ (24.04.2025)

3 月，广州商品住宅供应成交规模环比均回升，供应量约 50.97 万㎡，环比上涨 129.4%，同比下降 33.5%。成交方面量价齐升，成交面积约 69.98 万㎡，同环比分别上涨 18%和 92.9%。成交均价约 32,935 元/㎡，环比上涨 4.3%，同比下跌 11.4%。主力成交项目是荔湾区【保利珠江天悦】。

广州今年计划批准预售商品房 5.4 万套 (01.04.2025)

3 月 31 日，《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。《计划》明确，今年广州将促进房地产市场止跌回稳，加快构建房地产发展新模式，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，规范住房相关监管制度，有力有序防范房地产风险。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%。建立“人、房、地、钱”要素联动机制，计划供应商品住宅用地 515.50 公顷。

广州首批配售型保障房出炉 (26.04.2025)

广州市住房和城乡建设局公布了广州市首批配售型保障性住房资格审核入围名单，共有 2,672 户家庭成功入围，其中，申购萝岗和苑的家庭 1,872 户，申购嘉翠苑的家庭 800 户。位于萝岗和苑的 936 套和嘉翠苑的 400 套配售型保障性住房，面向全市符合条件的家庭开放申购。依据销售公告，将按照房源数量的 2 倍确定参加资格审核的家庭数量。若申购家庭数量超过限额，则通过摇号方式确定参加资格审核的家庭名单。

(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

3 月珠海新房网签均价为 25,840 元/㎡ (24.04.2025)

3 月，珠海商品住宅供应面积为 3.06 万㎡，环比持续下降 39%，同比下降 79.3%。成交方面量升价跌，本月成交面积为 20.91 万㎡，同环比涨幅分别为 45.1%和 60.7%。3 月珠海新房网签均价为 25,840 元/㎡，环比下降 17.7%，同比下降 4%。主力成交项目是斗门的【华发未来城市花园】。

珠海发布住房“以旧换新”专项补贴申报指引 (26.04.2025)

珠海市住建局发布《珠海市住房“以旧换新”专项补贴申报指引》，明确 2025 年 5 月 6 日至 2026 年 5 月 5 日，对个人购买珠海市域范围内（横琴粤澳深度合作区除外）新建商品住房，并在此期间内出售珠海市域范围内（横琴粤澳深度合作区除外）原有家庭住房，按换购新房网签价格 1%，最高不超过 3 万元给予住房“以旧换新”专项补贴。

(数据源: 威格斯研究部、中房网、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

3 月东莞商品住宅网签均价为 33,712 元/㎡ (24.04.2025)

3 月，东莞商品住宅供应量约 7.67 万㎡，环比上涨 26.4%，同比下跌 7.5%。成交方面量升价跌，成交面积约 17.36 万㎡，同环比涨幅分别为 2% 和 107.1%。成交均价约 33,712 元/㎡，环比下跌 1.6%，同比下跌 5.8%。主力成交项目是东城街道【光大天骄国际花园】。

稳步推进装配式建筑发展 (16.04.2025)

自 2025 年 4 月 16 日起，东莞市住房和城乡建设局实施新规，要求全市新建、扩建、改建的房屋建筑项目中，凡是财政投资、村集体出资或其他国有资金参与投资建设且单体计容建筑面积超过 5,000 平方米的楼栋，必须纳入装配式建筑相关政策要求，推动建筑工业化和绿色建筑发展。这项政策有效期至 2030 年 4 月 15 日，旨在提升建筑质量和效率，促进建筑业转型升级。

(数据源: 威格斯研究部、东莞市住房和城乡建设局、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

3 月佛山市商品住宅网签均价为 16,232 元/㎡ (24.04.2025)

3 月，佛山市商品住宅供应面积约 27.42 万㎡，环比上涨 34.7%，同比下降 28.3%。成交方面量升价跌，面积约 41.43 万㎡，环比上涨 80%，同比下降 3.9%。3 月佛山商品住宅网签均价为 16232 元/㎡，环比下降 2.3%，同比下降 4.6%。主力成交项目是顺德区【华侨城天鹅堡二期】。

佛山出台优才安居政策 (19.04.2025)

佛山市推出了多项人才安家政策，包括“一才一策”定制化支持方案，以及针对青年拔尖人才、博士及高层次专业技术人才的阶梯式安居补贴。据悉，此次优惠机制类型主要分为人才安居票、人才安居惠、人才安居贷三大类。其中，人才安居票针对不同类型人才提供“一对一”安家补贴，一类领军人才购房补贴最高可达 1000 万，二类人才最高补贴 600 万。

(数据源: 威格斯研究部、中房网、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

3 月中山新房住宅网签均价为 11,924 元/㎡ (24.4.2025)

3 月，中山市商品住宅供应面积约 18.15 万㎡，同环比分别上涨 49.8%、302.9%。成交方面量升价跌，成交面积约 17.43 万㎡，环比上涨 47.8%，同比下降 21.5%。3 月中山新房住宅网签均价为 11,924 元/㎡，环比下降 10.9%。主力成交项目【华发观山水】，单月网签超百套。

(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

3 月肇庆市商品住宅网签均价为 6,084 元/㎡ (24.04.2025)

3 月，肇庆市商品住宅供应面积为 4.18 万㎡，环比上涨 136.2%，同比下降 49.8%。成交面积约 11.32 万㎡，同环比降幅为 36.1%、18.8%。3 月肇庆商品住宅网签均价为 6,084 元/㎡，环比上涨 6.3%，同比微降 1.2%。主力成交项目是高要市【龙光·玖峯城】。

(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

3 月惠州市新房网签均价为 8,431 元/㎡ (24.04.2025)

3 月，惠州市商品住宅供应面积约 11.23 万㎡，同环比降幅分别为 64.4%、10.8%。成交方面量升价跌，成交面积约 30.68 万㎡，环比上涨 79.6%，同比下降 6.1%。3 月惠州新房网签均价为 8,431 元/㎡，环比微降 2.4%，同比下降 28.9%。主力成交项目惠阳区的【碧桂园·南站新城】，单月网签均超百套。

惠州 2025 年住房发展计划 (29.04.2025)

为贯彻落实《住房城乡建设部关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》，惠州发布了 2025 年住房发展计划，计划批准预售商品住房建筑面积约 214.9 万平方米，房源约 20,674 套，商品住宅用地供应计划约 115.60 万平方米，保障性住房暂无新增用地计划。住房保障方面，计划筹建保障性租赁住房 4,421 套，分配保障性租赁住房 2,916 套，筹建公共租赁住房 210 套，分配公共租赁住房 307 套，发放住房租赁补贴 315 户，力争城镇中低收入群体住房保障家庭轮候时间不超过 1 年。

(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**

3 月江门市新房住宅网签均价为 9,889 元/㎡ (24.04.2025)

3 月，江门市商品住宅供应面积约 20.95 万㎡，因 2 月基数较低环比倍增，同比上涨 100.5%。成交方面量价齐升，面积为 29.25 万㎡，环比持续上涨 40.6%，同比微降 3.6%。3 月江门新房住宅网签均价为 9,889 元/㎡，同比上涨 6.8%，环比上涨 4.9%。主力成交项目【恩平荔园悦享花醍】。

(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 福田区	华富北片区棚改项目（01-01 地块）	83,550	98,875	11,500	1 – 5.34	2025-3-31
广东省珠海市 斗门区	斗门区白藤街道若泽路东侧、星湖路北侧	79,560	70,800	8,900	1 – 1.32	2025-3-24
广东省广州市 南沙区	广州市南沙区南沙街凤凰大道西侧、大山乸东侧	28,810	18,056	6,300	1 – 3	2025-3-03

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
广东省佛山市 南海区	佛山市南海区狮山镇莘庭路西侧地段	19,070	6,809	3,600	3.5	2025-3-27
广东省惠州市 龙门县	永汉镇南油公路旁	225,820	32,750	1,500	1	2025-3-26
广东省广州市 从化区	从化区街口街从城大道东侧 FA0601023 地块	8,270	3,700	4,500	2.5	2025-3-18

(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.