



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2025 年 4 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

4 月住宅楼宇买卖合同按月升逾 6% (06.05.2025)

土地注册处今布，4 月送交注册的住宅楼宇买卖合同占 5,694 份，按月上升 6.1%，按年则下跌 33.4%；住宅楼宇买卖合同总值 422 亿元，按月上升 8.7%，按年则下跌 45.5%。数据又显示，4 月送交注册所有种类楼宇买卖合同共 7,229 份，按月上升 8.5%，按年则下跌 26.8%；楼宇买卖合同总值 501 亿元，按月上升 9.8%，按年则下跌 40.3%。

本港 4 月私宅售价指数按月回升 0.35% 终止四个月跌势 (27.05.2025)

差饷物业估价署公布，本港 4 月份私人住宅售价指数录 285.7，按月回升 0.35%，终止连续四个月的按月跌势，但与 2021 年 9 月时历史高位 398.1 比较仍低 28.2%。与去年同期比较，4 月私宅售价指数跌 7.7%。期内，实用面积约 1,075 方呎及以下中小型单位售价指数同样按月回升 0.35%至 287.2，按年计跌近 7.7%；以实用面积约 1,075 方呎以上大型住宅单位售价指数录 261.4，按月升 0.42%，按年跌近 7.4%，两项指数同样终止连续四个月的按月下跌。

私楼租金指数连升五个月 (27.05.2025)

差饷物业估价署公布，4 月份本港私人住宅单位租金指数达 193.7，按月升 0.31%，连升五个月，按年计升 3.64%。中小型及较大面积私人住宅单位租金指数分别录 197.6 及 147.2，较上月升 0.3%及 0.07%。

一手私宅货尾量 22654 伙 连升 4 季 (24.04.2025)

一手私人住宅新盘货尾量在今年首季录 22,654 伙，连升 4 个季度，并连续 7 季高企逾 2 万伙。今年第一季 367 个新盘统计，涉及 136,613 个单位，货尾量 22,654 伙，按季多 331 伙或 1.5%。首季货尾量创 2003 年第三季 25,488 伙后的逾 21 年季度次高，仅低于 2023 年第四季的 22,936 伙。

工商铺 4 月买卖 462 宗 25 个月最多 (08.05.2025)

据土地注册处初步数字显示，2025 年 4 月全港共录得 462 宗工商铺物业买卖登记，较 3 月份的 383 宗再升 20.6%，连升两个月，创下近 25 个月新高；月内登记总值录得 47.15 亿元，按月微跌 5.1%。4 月份三大范畴物业登记量录得全线上升，当中以商厦近三成的升幅最凌厉，工厦及店铺亦分别升 19.8%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

4 月住宅成交量价齐升 (17.05.2025)

财政局公布的申报结算资产移转印花税资料显示，4 月住宅成交 283 宗，按月增加 47 宗，升幅近 2 成；期内成交住宅实用面积每平方米平均楼价 75,183 元，较 3 月升 1.5%。

澳门 4 月随团客按年增 12.1%至 20.4 万人次 酒店入住率 87.8% (29.05.2025)

澳门统计暨普查局数据显示，2025 年 4 月的随团入境旅客按年上升 12.1%至 20.4 万人次。酒店业场所的客房平均入住率同比上升 4.7 个百分点至 87.8%；住客增加 3.4%至 119.9 万人次，平均留宿时间维持在 1.6 晚。今年 4 月的随团入境旅客有 20.4 万人次，按年增加 12.1%；中国内地团客上升 11.8%至 17.8 万人次，国际团客增加 4%至 2 万人次，当中韩国团客 0.8 万人次，上升 10.9%。

澳门旅游区租赁旺 首季量价齐升 (09.05.2025)

首季澳门旅游区商铺租赁表现活跃，尤其中区及氹仔旅游区成交量及租金均录得增长，反映市场需求持续回暖。今年首季中区商铺租赁成交约 32 宗，较去年同期增加约 10%；租金方面则由去年首季呎租约 52 元上升至 65 元，升幅达 25%。氹仔旅游区同样录得升幅，首季录得约 30 宗商铺租赁成交，呎租由去年同期的 43 元攀升至 56 元，按年升幅逾 30%。

(数据来源: 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

4 月深圳商品住宅成交均价约 61,689 元/㎡ (27.05.2025)

4 月，深圳商品住宅供应量大幅上升，面积约 46.46 万㎡(预售+现售)，环比上升 148.7%，同比上升 117.9%。成交方面量跌价升，共成交约 35.07 万㎡，环比下降 15%，同比上升 20.2%；成交均价约 61,689 元/㎡，环比上升 1.7%，同比下降 0.5%。从区域来看，龙华区成交量较多，达 9.34 万㎡。主力成交项目是【中洲迎玺】，共网签 271 套。

深圳开价 86 亿商住地突取消竞拍 (01.05.2025)

深圳宝安中心区南街坊黄金地皮原定拍卖，但在开拍前 48 小时突然撤回，因无开发商报名参与竞拍，或与起拍价 86.27 亿元及建筑面积 27.1 万平方米规模相关。该地皮规划为文旅商住综合体，商业及酒店建筑面积占比逾 50%，要求整体转让，未来是否调整规划后重新出让引市场关注。同时，国企越秀地产在广州以 25.45 亿元连拿 3 宗地皮，显示部分中资房企仍积极投地。

(数据来源: 威格斯研究部、深圳市住房和城乡建设局、网易、东方日报及新浪)

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

4 月广州商品住宅网签均价为 32,535 元/㎡ (27.05.2025)

4 月，广州商品住宅供应量大幅上升，面积约 86.34 万㎡，同环比涨幅分别为 31.2% 和 69.4%。成交方面量价齐跌，成交面积约 53.34 万㎡，同环比分别下降 0.4% 和 23.7%。成交均价约 32,535 元/㎡，环比微降 1.2%，同比下跌 12%。主力成交项目是番禺区【珑曜上城】。

广州新盘赶登场 黄金周笋价抢客 (04.05.2025)

广州发展商趁五一黄金周前积极推新盘，珑曜上城由广州地铁地产打造，4 月下旬首推 310 伙，建筑面积 73 至 130 平米。价格方面，珑曜上城每平米均价 2 万元，当中 73 平米三房户入场费约 145 万元，130 平米四房双套户型总价约 312 万元，因邻近地铁及配套九年制学校，性价比吸引。该盘位于番禺区广州南站片区，属「南拓」战略重点区域，由 9 幢高层住宅组成，共 1,120 伙，首日成交额超 5 亿元，人气火爆。片区处于开发初期，未来人流、商业及交通将更加成熟。

外国驻港领团和商界参访团来穗 “广州之夜”推介会举行 (05.06.2025)

根据广州市人民政府网站，6 月 4 至 5 日外交部驻香港公署组织外国驻港领团和商界参访团访问广州，约百余名嘉宾参加“广州之夜”推介会。广州市重点介绍了高质量发展成果、投资政策以及粤港澳大湾区合作机遇。过去十年，广州累计实际使用外资超 1,300 亿美元，全国每新设 7 家外企就有 1 家在广州。参访团还考察了多家企业及创新项目，包括极飞科技、小鹏汽车、迈普医学等，感受广州在智慧农业、智能汽车、高端医疗器械等领域的科技创新实力。

(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

4 月珠海新房网签均价为 25,383 元/㎡ (27.05.2025)

4 月，珠海商品住宅供应大幅回升，面积为 18.89 万㎡，环比上涨 516.6%，同比下降 10.5%。成交方面量升价跌，本月成交面积为 22.41 万㎡，同环比涨幅分别为 69.3% 和 7.3%。4 月珠海新房网签均价为 25,383 元/㎡，环比微降 1.8%，同比下降 9.7%。主力成交项目是斗门的【华发香海湖花园】。

珠海出台 16 条楼市新政 (13.05.2025)

珠海市住房和城乡建设局、珠海市自然资源局、珠海市财政局、国家税务总局珠海市税务局、珠海市住房公积金管理中心等五部门近日联合印发《关于珠海市促进房地产高质量发展的若干措施》。在「加强用地管理、提升住房建设质量、支持住房消费、加快存量商品房去化、强化要素保障」等五方面，推出新举措以推动珠海市房地产市场加速止跌回稳。其中，重点措施包括：为鼓励住房以旧换新，将对参与住房以旧换新的居民，按照新购住房网签价格的 1% 给予购房专项补贴，单套住房补贴金额最高不超过三万元。

(数据源: 威格斯研究部、中房网、星岛日报、澳门力报及网易)

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

4 月东莞商品住宅网签均价为 33,202 元/㎡ (27.05.2025)

4 月，东莞商品住宅供应量约 12.05 万㎡，环比持续上涨 57.1%，同比下跌 21.7%。成交方面量跌价升，成交面积约 10.98 万㎡，同环比分别下降 23% 和 34.7%。成交均价约 33,202 元/㎡，同比下跌 9.2%，环比上涨 1.5%。主力成交项目是凤岗镇【鸿荣源熙园山院】。

《住宅项目规范》实施 (25.04.2025)

自 2025 年 5 月 1 日起，《住宅项目规范》正式实施。为提高居民居住满意度并推进住宅高质量发展，市住房城乡建设局与市自然资源局明确，新建住宅工程将严格按照新规监管。若在 5 月 1 日前已取得或申请《建设工程规划许可证》且获批的项目，可按原标准执行；其他项目须依新规设计。对于 5 月 1 日后仍按原标准执行的住宅工程，自然资源部门需在规划许可证附件中注明。

(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

4 月佛山市商品住宅网签均价为 15,842 元/㎡ (27.05.2025)

4 月，佛山市商品住宅供应面积约 27.37 万㎡，环比微降 0.2%，同比下降 55.1%。成交方面量价齐跌，面积约 29.15 万㎡，环比下降 29.4%，同比下降 17.2%。4 月佛山商品住宅网签均价为 15,842 元/㎡，环比下降 2.3%，同比下降 5.2%。主力成交项目是高明区【欧浦花城】。

佛山市推动制造业与生产性服务业深度融合发展行动方案 (06.06.2025)

佛山市人民政府办公室于 2025 年 6 月 6 日印发“关于印发佛山市推动制造业与生产性服务业深度融合发展行动方案的通知”。当局宣布完善交通基础设施配套，构建外联内通、便捷高效的交通基础设施网络，鼓励深化“组合港”、“一港通”物流新模式成熟运行。

(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

4 月中山新房住宅网签均价为 11,795 元/㎡ (27.05.2025)

4 月，中山市商品住宅供应面积约 7.27 万㎡，同环比分别下降 73.4%、59.9%。成交方面量价齐跌，成交面积约 16.78 万㎡，环比下降 3.3%，同比下降 12.8%。4 月中山新房住宅网签均价为 11,795 元/㎡，环比下微降 1.2%。主力成交项目【远洋繁花里】，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

4 月肇庆市商品住宅网签均价为 6,877 元/㎡ (27.05.2025)

4 月，肇庆市商品住宅供应面积为 23.63 万㎡，环比上涨 464.9%，同比上涨 70.9%。成交面积约 14.06 万㎡，环比涨幅为 1.3%、24.4%。4 月肇庆商品住宅网签均价为 6,877 元/㎡，环比上涨 13%，同比上涨 11.1%。主力成交项目是端州区【保利琅悦】。

(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

4 月惠州市新房网签均价为 8,224 元/㎡ (27.05.2025)

4 月，惠州市商品住宅供应面积约 13.57 万㎡，环比上涨 20.8%，同比下降 72.4%。成交方面量升价跌，成交面积约 31.93 万㎡，环比上涨 4.1%，同比上涨 14.7%。4 月惠州新房网签均价为 8,224 元/㎡，环比微降 2.5%，同比下降 35.2%。主力成交项目仲恺区的【碧桂园凤凰华府】，单月网签达 207 套。

惠州全面推广房票政策 楼市需求或见涨 (29.05.2025)

惠州全面推广房票政策，旨在房屋征收安置中探索新路径。4 月 25 日，首张房票在仲恺高新区发放，随后全市各县区陆续落实。房票将征收补偿权益量化，持有人在一定期限内可购买住宅、商业等物业，并享受奖励、税收优惠及金融支持等福利。奖励包括每平方米最高 900 元、每户最高 43.2 万元的安置奖励，但使用期限通常为 12 个月，且需使用 80%以上价值方可获奖励。房票政策将刺激本地楼市需求，加速库存去化，减少政府安置房建设支出。

(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**

4 月江门市新房住宅网签均价为 10,634 元/㎡ (27.05.2025)

4 月，江门市商品住宅供应面积约 14.14 万㎡，环比下降 32.5%，同比下降 47.4%。成交方面量跌价升，面积为 21.55 万㎡，环比下降 26.2%，同比下降 8.1%。4 月江门新房住宅网签均价为 10,634 元/㎡，同比上涨 14%，环比上涨 7.6%。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 市龙华区	大布巷片区城市更新项目 二期 01-07 地块	20,460	9,747	4,800	1 – 6.2	2025-4-28
广东省惠州市 市惠城区	惠州市水口青塘湖片区 JD-106-01-01 地块	80,770	86,070	10,700	1 – 2.5	2025-4-24
广东省广州市 市白云区	白云区鹤龙街黄边村更新 改造融资区项目 (AB2603020 地块)	24,340	50,996	21,000	4.53	2025-4-21

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
广东省深圳市 市龙华区	大布巷片区城市更新项目 一期 01-11 地块	25,410	13,204	5,200	1 – 8.1	2025-4-28
广东省广州市 市海珠区	海珠区琶洲中二区 AH041101 地块	38,660	121,402	31,400	1.84	2025-4-11
广东省深圳市 市南山区	深湾三路和白石支四 街 交叉口东南角	9,770	65,700	67,200	7.03	2025-4-07

(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.