



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2025 年 5 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

5 月楼宇买卖跌 10.9% (03.06.2025)

土地注册处公布，5 月楼宇买卖合约共 6,442 份，按月跌 10.9%，按年跌 12.5%；合约总值 498 亿元，按月跌 0.5%，按年跌 20%。其中，住宅楼宇买卖合约占 5,105 份，按月跌 10.3%，按年跌 8%；合约总值 382 亿元，按月跌 9.4%，按年跌 28.3%。

私宅售价指数按月近持平 (26.06.2025)

差饷物业估价署公布，5 月私宅售价指数按月近持平，由前值 286.5 微升至 286.6，升幅不足 0.1%，并连升两个月。今年以来累跌约 0.9%。中小型单位(实用面积少于 1,076 方呎)售价指数按月近持平，由前值 288 微升至 288.1，升幅不足 0.1%。大型单位(实用面积 1,076 方呎或以上)按月近持平，由前值 261.6 微升至 261.7，升幅亦不足 0.1%。

私楼租金指数连升六个月 (26.06.2025)

差饷物业估价署公布，5 月私宅租金指数连升六个月，最新报 195.2，按月续升 0.67%，并创去年 9 月以来八个月高位。

工商铺 5 月买卖录 344 宗 按月跌近 26% (05.06.2025)

据土地注册处初步临时数字显示，5 月全港共录得 344 宗工商铺物业买卖登记，较 4 月份的 463 宗回落 25.7%，为近 3 个月最少；月内登记总值录得 91.85 亿元，按月背驰大升 91.3%，主要受港交所购入交易广场 9 个楼层的 56.5 亿元巨额商厦登记所带动。5 月份三大范畴物业登记量录得两跌一升，当中以工厦近四成的跌幅最大，商厦及店铺则分别跌 21.1%及微升 3.5%。

四月份私宅落成量 1,610 伙 创七个月新低 (24.06.2025)

根据屋宇署今日最新发表的数据月报显示，四月份全港共有 5 个项目，合共 1,610 个私人住宅单位落成（以屋宇署发出占用许可证的楼宇数量为准），按月减少 19%，创七个单月最少；今年首四个月累计共 7,097 伙私宅落成，较去年同期的 5,601 伙增加 27%。当中规模最大的是长沙湾「Belgravia Place I 期」，涉及 714 伙；其次为涉及 658 伙的油塘「亲海駅 II 期」。

(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

5 月住宅成交量价齐跌 (19.06.2025)

财政局公布的申报结算资产移转印花税资料显示，5 月住宅成交 196 宗，按月回落 87 宗，跌幅 3 成；期内成交住宅实用面积每平方米平均楼价 69,735 元，较 4 月跌 7.2%。

澳门 5 月随团客按年增 0.7%人次 (26.06.2025)

澳门统计暨普查局数据显示，首五个月的随团入境旅客有 85.5 万人次，按年上升 0.7%；国际团客增加 12.4% 至 9.9 万人次，当中韩国团客（4.6 万人次）上升 24.2%，而中国内地团客则减少 2.2% 至 73.2 万人次。今年首五个月酒店业场所的客房平均入住率按年上升 5 个百分点至 89.2%。住客按年减少 2.1% 至 600.4 万人次，平均留宿时间则维持在 1.7 晚。

澳门十三酒店 6 亿港元易手 (25.06.2025)

昔日由南岸集团持有、前称路易十三酒店的澳门十三第酒店，落实以 6 亿港元售予一名澳门投资者。以项目提供 199 间客房计算，平均每间客房作价 301.5 万。十三酒店原为楼高 22 层的豪华酒店，总楼面面积约为 944,993 平方呎，设有 199 间客房，其中 196 间为奢华客房，面积介乎 1,800 平方呎至 5,000 平方呎，其余 3 间为面积高达 10,000 平方呎的超豪华别墅型套房，每间套房均附设专属电梯直达房间的私人电梯大堂。

(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

5 月深圳商品住宅成交均价约 60,786 元/㎡ (27.06.2025)

5 月，深圳商品住宅供应量大幅下跌，供应量约 23.21 万㎡，环比下跌 50%，同比下跌 34.4%，共 2,270 套房源。成交方面量价齐跌，共成交约 32.18 万㎡，环比下降 8%，同比上升 26.1%；成交均价约 60,786 元/㎡，环比下跌 1.5%，同比下降 1.9%。从区域来看，龙华区成交量较多，达 8.63 万㎡。主力成交项目是【中洲迎玺】，共网签约 1.44 万㎡。

深圳计划新建土地整备项目 24 个 (30.05.2025)

5 月 30 日，深圳市规划和自然资源局发布《深圳市 2025 年度土地整备计划》，明确了本年度土地整备的目标和重点任务。根据计划，深圳市将通过土地整备完成用地不少于 550 公顷，其中产业用地不少于 250 公顷、公共服务和城市基础设施用地不少于 240 公顷、居住潜力用地不少于 60 公顷。财政资金保障方面，2025 年度全市安排土地整备资金 70 亿元，市本级房屋征收资金 66.56 亿元。项目安排方面，计划新建土地整备项目 24 个，续建项目 302 个，共 326 个；新建土地整备利益统筹项目 6 个，续建 254 个，共 260 个；新建土地整备安置房建设项目 1 个，续建 24 个。

(数据源: 威格斯研究部、深圳市住房和建设局、观点网、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

5 月广州商品住宅成交均价为 36,042 元/㎡ (27.06.2025)

5 月，广州商品住宅供应量大幅回落，面积约 30.56 万㎡，同环比分别下降 29% 和 64.6%。成交方面量价齐升，成交面积约 68.65 万㎡，同环比分别上涨 22.3% 和 28.8%。成交均价约 36,042 元/㎡，环比上涨 10.7%，同比下跌 2.7%。主力成交项目是海珠区【保利天奕】和天河区【保利天曜】。

广州三限全取消 (13.06.2025)

6 月 12 日，广州市商务局发布《广州市提振消费专项行动实施方案（征求意见稿）》，明确提出全面取消限购、限售、限价，并降低贷款首付比例和利率。这一举措标志着广州房地产市场正式进入“全流通时代”，也为全国一线城市政策调整树立了新标杆。广州此次政策调整并非偶然。从市场供需来看，2024 年全市一手商品房成交面积同比下降 2.8%，但二手住宅成交量逆势增长 11.3%，首次超过一手房，显示市场供需关系已发生结构性转变。

广州明年起新出让宅地拟全部实施装配式建筑 (26.06.2025)

广州市住建局发布《关于大力发展智能建造与工业化建筑加快建设建筑业现代产业的实施意见（征求意见稿）》。其中，意见稿提出，到 2030 年底全市装配式建筑占新建建筑的面积比例不低于 80%，智能建造与工业化建筑产业总产值突破 5,000 亿元，基本实现建造领域转型升级，智能建造与工业化建筑产业生态完备，产业辐射周边省市和海外市场能力显著。从 2026 年起全市出让的居住用地 100% 实施装配式建筑；每年度出让用地中实施模块化建筑的建筑面积占新建建筑总面积的比例不低于 10%；新出让的商服用地，公共部分应采用装配式装修。

(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

5 月珠海新房网签均价为 25,092 元/㎡ (27.06.2025)

5 月，珠海商品住宅供应大幅回落，面积为 10.14 万㎡，同环比分别下降 17.4% 和 46.3%。成交方面量价齐跌，本月成交面积为 15.34 万㎡，环比下降 31.5%，同比上涨 32.2%。5 月珠海新房网签均价为 25,092 元/㎡，环比微降 1.2%，同比下降 4.5%。主力成交项目是香洲的【华发·珠海湾】。

珠海发布住房“以旧换新”专项补贴申报指引 (26.05.2025)

5 月 23 日，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》。其中，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、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

5 月东莞商品住宅成交均价为 32,609 元/㎡ (27.06.2025)

5 月，东莞商品住宅供应量约 12.18 万㎡，环比持续微涨 1.1%，同比下跌 13.9%。成交方面量升价跌，成交面积约 11.93 万㎡，环比上涨 11.1%，同比下降 21%。成交均价约 32,609 元/㎡，同比下跌 8.3%，环比下降 0.9%。主力成交项目是交椅湾【滨海润府】，网签超百套。

东莞一地发布购房奖励政策 (19.06.2025)

6 月 18 日，东莞市万江街道住房和城乡建设局发布《万江街道购房人户奖励实施细则》，明确对在万江购置新建商品住宅且办理入户的业主，每户奖励 1 万元。具体细则为：在万江购置新建商品住宅，且在 2025 年至 2027 年期间完成办理网签备案手续。2025 年至 2027 年完成办理入户万江手续。

(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

5 月佛山市商品住宅网签均价为 16,081 元/㎡ (27.06.2025)

5 月，佛山市商品住宅供应面积约 25.08 万㎡，环比微降 8.4%，同比微降 0.2%。成交方面量价齐升，面积约 40 万㎡，环比上涨 37.4%，同比下降 15.3%。5 月佛山商品住宅网签均价为 16,081 元/㎡，环比上涨 1.4%，同比下降 6.2%。主力成交项目是禅城区【保利锦鲤堂悦园】。

佛山白兰雅苑商业广场项目入选年度重点项目 (16.06.2025)

近日《佛山市 2025 年重点项目计划》正式印发，白兰雅苑商业广场项目被列为佛山市重点项目。项目占地面积 4.15 万㎡，是佛山市禅城区城北唯一商业体，也是广东省第一批智能建造试点项目。项目建成后将集区位、交通、教育、医疗、生态环境于一体，凭借“地铁口 600 米+省级教育配套+双商圈环绕”的硬核配置，致力打造集社区品质，带动城北重点发展，助推片区升值。

(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

5 月中山新房住宅网签均价为 12,452 元/㎡ (27.06.2025)

5 月，中山市商品住宅供应面积约 13.78 万㎡，环比倍增，涨幅为 110.6%，同比下降 21.1%。成交方面量跌价升，成交面积约 14.61 万㎡，环比下降 12.5%，同比下降 43.7%。5 月中山新房住宅网签均价 12,452 元/㎡，环比上涨 5.5%。主力成交项目有【建华龙湖·香山颂】和【海伦堡玖悦府】。

(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

5 月肇庆市商品住宅网签均价为 6,286 元/㎡ (27.06.2025)

5 月，肇庆市商品住宅供应大幅下跌，面积为 5.17 万㎡，环比下降 78.1%，同比下降 8%。成交面积约 12.16 万㎡，同环比分别下降 43%和 13.5%。5 月肇庆商品住宅网签均价为 6,286 元/㎡，环比下降 8.6%，同比上涨 2.5%。主力成交项目是四会市【世茂云泮】。

(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

5 月惠州市新房网签均价为 8,594 元/㎡ (27.06.2025)

5 月，惠州市商品住宅供应面积约 9.82 万㎡，环比下降 27.6%，同比下降 54.8%。成交方面，面积约 32.92 万㎡，环比上涨 3.2%，同比上涨 3.3%。5 月惠州新房网签均价为 8,594 元/㎡，环比微降 4.5%，同比下降 32.7%。主力成交项目大亚湾的【红树湾悦府】，单月网签达 152 套。

金山新城地块降容规划获批拟年内出让 (19.06.2025)

近日，根据惠州市自然资源局，《惠州市金山新城湖山片区 JSH-B04-19、JSH-B04-20 地块控制性详细规划(调整)》已获正式批复。此次规划调整聚焦于惠城区河南岸街道东南部、惠澳大道西侧、翠竹一路南侧的两宗相邻地块，总用地面积约 6.1 公顷。调整的核心内容包括地块整合、地块细分，规划指标显著优化，容积率上限由原最高 3.1 大幅下调至 2.2，建筑密度≤22%，绿地率≥35%，此举将有效降低建筑密度，增加公共空间和绿化，显著提升未来住宅项目的居住舒适度和环境品质。

(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**

5 月江门市新房住宅网签均价为 9,521 元/㎡ (27.06.2025)

5 月，江门市商品住宅供应面积约 12.31 万㎡，环比下降 12.9%，同比下降 12.3%。成交方面量升价跌，面积为 25.75 万㎡，环比上涨 19.6%，同比下降 6.4%。5 月江门新房住宅网签均价为 9,521 元/㎡，同比上涨 2.5%，环比下降 10.5%。主力成交项目是开平市【名苑小区】。

(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
广东省江门市台山市	台山市台城东区东成村西侧地块	38,280	9,783	2,600	1 – 2	2025-5-28
广东省惠州市惠城区	惠州市惠城区金山新城09-25-01 地块	55,100	53,250	9,700	1 – 2.3	2025-5-26
广东省广州市白云区	白云区沙太路以西AB3101018 地块	16,840	141,515	84,000	1 – 2.5	2025-5-8

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
广东省惠州市惠城区	惠城区江南地区04-08-03-01 地块	17,810	13,200	7,400	1 – 1.1	2025-5-29
广东省深圳市龙岗区	大鹏新区大鹏街道	70,620	14,600	2,100	1.05	2025-5-23
广东省江门市蓬江区	江门市蓬江区杜阮镇新良大道和良园路交汇处东北侧地段	13,230	3,966	3,000	1 – 4.5	2025-5-22

(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，2024 年大湾区的总人口已经超过 8 700 万，地区生产总值超过 14.5 万亿元人民币。

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.