



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2025 年 6 月

VIGERS
威格斯

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

6 月楼宇买卖按月上升 12.9% (03.07.2025)

土地注册处公布，6 月楼宇买卖合约共 7,271 份，按月上升 12.9%，按年亦上升 38.6%。楼宇买卖合约总值 664 亿元，按月增加 33.2%，按年亦涨 61.6%。住宅楼宇买卖合约占 5,955 份，按月上升 16.7%，按年增加 54.4%。住宅楼宇买卖合约总值 611 亿元，按月上升 59.7%，按年增加 77%。

私宅售价指数连升三个月 (29.07.2025)

差饷物业估价署公布，6 月份私人住宅售价指数为 286.7，按月微升 0.03%，仍延续升势，连升三个月。目前与 2021 年 9 月历史高位 398.1 比较仍低出近 28%。按年比较，6 月私宅售价指数跌 5.22%。期内，中小型单位(100 平方米以下)售价指数按月微升 0.03%至 288.2，较大面积单位(100 平方米或以上)售价指数录 261.2，按月微跌 0.08%。

私楼租金指数逾五年半高 (29.07.2025)

差饷物业估价署公布，6 月份私人住宅单位租金指数录 195.6，创 2019 年 9 月以来逾五年半高，按月升 0.3%，连升七个月，按年计升 1.61%。中小型私宅及较大面积单位租金指数为 199.4 及 150.2，分别按月升 0.25%及 0.94%。

工商铺 6 月买卖 417 宗 按月增 25% (07.07.2025)

据土地注册处初步临时数字显示，6 月共录得 417 宗工商铺物业买卖登记，较 5 月份的 333 宗回升 25.2%，为年内次多的月份；月内登记总值录得 34.35 亿元，按月逆市急挫 62.5%，主因前月有港交所购入交易广场 9 个楼层的 56.5 亿元巨额商厦登记抽高基数所致。6 月份三大范畴物业登记量录得全线上升，当中以店铺近四成的升幅最瞩目，工厦及商厦也分别升 23.8%及 14.9%。

五月份私宅落成量 330 伙 十二个月新低 (17.07.2025)

根据屋宇署今日最新发表的数据月报显示，五月份全港共有 4 个项目，合共 330 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），按月减少近 80%，创十二个单月最少；今年首五个月累计共 7,427 伙私宅落成，较去年同期的 5,681 伙增加 31%。

(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

6月住宅成交量升价跌 (16.07.2025)

财政局公布的申报结算资产移转印花税资料显示，6月住宅成交 219 宗，按月增加 23 宗，升幅 11%；期内成交住宅实用面积每平方米平均楼价 69,254 元，较 5 月跌 481 元，减幅 0.6%。上半年住宅成交累计 1,380 宗，按年减少 1 成 1；其中第 2 季住宅成交 698 宗，实用面积每平方米平均楼价 71,866 元。

澳门 6 月酒店平均入住率按年上升 5.6 个百分点 (29.07.2025)

澳门统计暨普查局数据显示，上半年随团入境旅客有 96.3 万人次，按年下跌 2.3%；国际团客增加 12.2%至 11.7 万人次，当中韩国团客（5.1 万人次）上升 19.7%，而中国内地团客则减少 6.0%至 81.3 万人次。单月方面，6 月酒店业场所的客房平均入住率按年上升 5.6 个百分点至 88.4%。住客按年增加 4.7%至 119.7 万人次，平均留宿时间则维持在 1.6 晚。

城大新校舍规划条件图获通过 (26.06.2025)

城规会讨论并通过澳门城市大学于路环九澳新校舍的规划条件图草案，并研究是否追加交通评估研究。位于邻近九澳高顶马路及业兴大马路的土地，将用作建设澳门城市大学新校舍。土地性质为租赁批地，面积一万〇六百九十六平方米，楼宇最大许可高度为五十米。土地承批人须负责设计及建造公共行人天桥，并预留空间连接空中走廊。

(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

6 月深圳商品住宅成交均价约 59,035 元/㎡ (25.07.2025)

6 月，深圳商品住宅供应量约 19.46 万㎡（预售+现售），环比下跌 16.2%，同比下跌 52.2%，共 1873 套房源供应。成交方面量升价跌，共成交约 33.38 万㎡，环比上升 3.9%，同比下跌 12.3%；成交均价约 59,035 元/㎡，环比下跌 2.9%，同比下降 1.7%。从区域来看，龙岗区成交量较多，达 8.42 万㎡。主力成交项目【鸿荣源珈誉】，单月网签约 1.47 万㎡。

招商蛇口 21.5 亿元竞得深圳新单价地王 (15.07.2025)

7 月 14 日，深圳前海桂湾片区一宗住宅用地出让，该地块建筑面积 25,600 平方米，挂牌起始价 11.58 亿元。此次出让吸引了包括中铁、保利置业、中建壹品、华发、绿城、金茂、越秀、建发、中海、招商、华润等在内的 12 家房企参与。该地块经过 158 轮报价后，最终由招商蛇口以 21.55 亿元的价格摘得，溢价率 86.1%，成交楼面价约 8.4 万元/平方米。据悉，该成交楼面价刷新了深圳涉宅用地成交楼面价第一位置，成为深圳新的单价地王。

(数据来源: 威格斯研究部、深圳市住房和建设局、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

6 月广州商品住宅成交均价为 34,206 元/㎡ (25.07.2025)

6 月，广州商品住宅供应量大幅上涨，面积约 66.59 万㎡，环比倍增，涨幅为 117.9%，同比下跌 4.9%。成交方面量升价跌，成交面积约 79.27 万㎡，环比上涨 15.6%，同比下降 4.4%。成交均价约 34,206 元/㎡，同环比分别下降 11.7%和 4.9%。主力成交项目是白云区【云麓花城】，单月网签约 6.83 万㎡。

广州从化区出台新政：非户籍人口购房 (31.07.2025)

7 月 30 日，广州市从化区住房和城乡建设和交通运输局发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》，明确实施“网签即入学”，非本市户籍人员在从化区行政区域内购买新建商品住房的，可凭网签备案合同等材料享受统筹入学待遇，入学后原则上不得办理网签备案合同变更、注销等手续。教育部门研究对新建住宅地块明确学区范围和教育集团安排。进一步推动商品房“以旧换新”，鼓励商品房“以旧换新”“以小换大”，实施“订金保障”，支持房地产企业对一定期限内符合条件的退房人全额退还购房订金。

恒大汽车广州南沙区工业用地 将被政府收回 (11.07.2025)

广州市规划和自然资源局南沙区分局发布一则《闲置土地认定书》，认定书披露，该局于前期向恒大恒驰新能源汽车科技(广东)有限公司核发《闲置土地调查通知书》，登记权属人恒大恒驰新能源汽车科技(广东)有限公司，登记面积 437, 441 平方米，载证用途为工业用地。《闲置土地处置办法》(国土资源部令 53 号)中显示，未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门无偿收回国有建设用地使用权。

(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

6 月珠海新房网签均价为 27,892 元/㎡ (25.07.2025)

6 月，珠海商品住宅供应持续下跌，面积为 6.19 万㎡，同环比分别下降 55.6%和 39%。成交方面量价齐升，本月成交面积为 17.15 万㎡，环比上涨 12.2%，同比下降 22.3%。6 月珠海新房网签均价为 27,892 元/㎡，环比上涨 11.3%，同比上涨 32.3%。主力成交项目是香洲的【华发四季云山花园】、【华发·珠海湾】，单月网签均超百套。

珠海首个新型工业邻里中心样板间开放 (16.07.2025)

位于珠海金湾区平沙镇的金航·沙美产业荟预计今年 12 月正式建成投用,作为全市首个新型工业邻里中心,目前已率先开放人才公寓样板间供企业与个人参观。项目由金湾区属国企金航集团打造,总用地约 1.99 万平方米,包含四栋人才公寓楼(提供 1,120 套房源)、3 栋公共服务楼及多功能小区中心,将建构一个集居住、商业、文体、教育及产业服务于一体的综合空间,服务平沙沙美工业区超过 3 万名产业员工。

(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

6 月东莞商品住宅成交均价为 31,816 元/㎡ (25.07.2025)

6 月，东莞商品住宅供应量回落，面积约 8.21 万㎡，环比下降 33.1%，同比上涨 35.5%。成交方面量价齐跌，成交面积约 11.82 万㎡，同环比分别下降 40.5%和 4.1%。成交均价约 31,816 元/㎡，同比下跌 5.8%，环比微跌 2.8%。主力成交项目有【松湖润府】、【鸿荣源熙园山院】。

(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

6 月佛山市商品住宅网签均价为 17,318 元/㎡ (25.07.2025)

6 月，佛山市商品住宅供求规模均下跌，面积约 16.60 万㎡，同环比分别下降 52.2%、33.8%。成交方面量跌价升，面积约 34.87 万㎡，同环比分别下降 35.4%、12.7%。6 月佛山商品住宅网签均价为 17,318 元/㎡，环比持续上涨 7.7%，同比基本持平。主力成交项目是顺德区【江序园】，单月网签超百套。

保利华南超 10 亿摘超新规地块 (31.07.2025)

7 月 31 日，保利华南以超过 10 亿元的总价成功竞得佛山北滘新城核心区域的地块，楼面价约为 7,000 元/平方米。出让文件显示，该宗地总占地面积 54,945.06 平方米，容积率不高于 2.6，绿地率不低于 30%，建筑限高 80 米。整宗地块须于 1 年内动工，4 年内竣工。据了解，此次竞得的地块将成为北滘首个超新规产品，阳台占比高达 30%，也是顺德区继招商佛山序之后的又一超新规产品。

(数据源: 威格斯研究部、中房网、网易及观点网)

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

6 月中山新房住宅网签均价为 12,229 元/㎡ (25.07.2025)

6 月，中山市商品住宅供应面积约 12.11 万㎡，同环比分别下降 20%、12.1%。成交方面量升价跌，成交面积约 18.82 万㎡，环比上涨 19.2%，同比下降 26.1%。6 月中山新房住宅网签均价为 12229 元/㎡，环比微降 1.5%。主力成交项目【海伦堡玖悦府】，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

6 月肇庆市商品住宅网签均价为 6,700 元/㎡ (25.07.2025)

6 月，肇庆市商品住宅供应回升，面积为 8.63 万㎡，同环比分别上涨 92.9%、66.7%。成交方面量价齐升，面积约 13.55 万㎡，环比上涨 11.7%，同比下降 12.1%。6 月肇庆商品住宅网签均价为 6,700 元/㎡，同环比分别上涨 4.5%和 6.6%。主力成交项目有【肇庆君御海岸】、【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

6 月惠州市新房网签均价为 8,094 元/㎡ (25.07.2025)

6 月，惠州市商品住宅供求规模均下跌，供应面积约 8.72 万㎡，同环比分别持续下降 25.5%、11.2%。成交方面量价齐跌，面积约 29.73 万㎡，同环比分别下降 10.9%、9.7%。6 月惠州新房网签均价为 8,094 元/㎡，环比下降 5.8%，同比下降 33.4%。主力成交项目惠阳区的【金辉悠步观澜】。

惠州新规：可配建空中花园 (24.07.2025)

惠城区自然资源局近日正式印发《惠州市惠城区住宅用地规划管理的若干措施实施细则》，针对住宅户属空中花园、公共绿化平台等核心要素制定量化标准，为辖区第四代住宅建设提供精准指引，推动高品质住宅项目加速落地，助力惠州楼市提质升级发展。《实施细则》承接 2024 年市级政策《惠州市区新出让住宅用地规划管理的若干措施》，将适用范围从新出让用地扩展至存量用地，并与住建部《住宅项目规范》层高 3 米、四层以上装电梯等“好房子”国标形成体系化支撑。

(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**

6 月江门市新房住宅网签均价为 9,546 元/㎡ (25.07.2025)

6 月，江门市商品住宅供应面积约 15.03 万㎡，环比上涨 22.1%，同比基本持平，微降 0.5%。成交方面量跌价升，面积为 20.86 万㎡，同环比分别下降 12.3%、19%。6 月江门新房住宅网签均价为 9,546 元/㎡，同环比变化不变，环比微涨 0.3%。主力成交项目仍是开平市【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
广东省深圳市 市龙华区	【龙华新城核心地区】 10-07 地块	10,900	121,200	111,200	1 – 2.5	2025-6-27
广东省江门市 市新会区	双水镇云星钱隆世家的西 南面、升平路南侧	55,820	23,724	4,300	1.5 – 2.5	2025-6-23
广东省广州市 市花都区	花都区罗仙路以北、凤凰 北路以西 CC0504010 地块	61,970	82,166	13,300	1 – 1.02	2025-6-17

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 市惠阳区	大亚湾上杨片区	45,980	55,347	12,000	4.5	2025-6-20
广东省广州市 市花都区	花都区景天中路以北、 天贵北路以西 CA0502024 地块	17,000	25,497	15,000	5	2025-6-19
广东省深圳市 市龙华区	龙华区龙华街道和平路 与清龙路交汇处西北侧	25,620	25,762	10,100	1 – 10.59	2025-6-10

(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.