



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2026 年 1 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

1 月住宅買賣合約總值按年漲 84% (03.2.2026)

土地注册处公布，今年 1 月送交该处注册的所有种类楼宇买卖合同共 7,631 份，按月下跌 15.2%，按年则上升 54.5%；楼宇买卖合同总值 572 亿元，按月减少 12%，按年则上升 55.8%。上述买卖合同中，住宅楼宇买卖合同占 5,669 份，按月下跌 3.6%，按年则增加 56.3%；住宅楼宇买卖合同总值 492 亿元，按月回落 3.9%，按年则上升 84.1%。

私宅售价指数創一年半新高 去年累升近 3.3% (28.1.2026)

差饷物业估价署公布，去年 12 月私人住宅售价指数升至 298.6，创一年半新高，按月升幅收窄至 0.23%，连升 7 个月。去年全年楼价累计升近 3.3%，结束 3 年跌势。按单位划分，上月中小型单位楼价按月升 0.23%，1076 平方呎或以上的大型单位升约 0.22%；去年全年分别升 3.4%及逾 1.4%。

私楼租金指数去年全年租金累計升近 4.3% (28.1.2026)

差饷物业估价署公布，去年 12 月租金指数升至 200.7，創新高，按月微升約 0.1%，去年全年租金累計升近 4.3%。中小型單位租金按月亦微升，大型單位則升近 0.6%。去年全年分別升近 4.3%及約 4.2%。

工商舖 1 月 363 宗 回落一成 (04.2.2026)

据土地注册处初步临时数字，2026 年 1 月全港共录得 363 宗工商铺物业买卖登记，较 2025 年 12 月份的 403 宗回落 9.9%或 40 宗，结束连续两月上升势头；至于 1 月登记总值录得 35.20 亿元，按月大跌 54.1%，主因上月有大额商厦登记拉高基数，而本月缺乏类似巨额交易支撑。1 月份三大范畴物业登记量录得两跌一持平，当中以店铺逾两成半的跌幅最大，商厦也跌近 8%，工厦则表现持平。

2025 年私人住宅落成量 18,448 伙 按年跌约 24% (05.2.2026)

差饷物业估价署公布最新数字，2025 年全年私人住宅落成量为 18,448 伙，较 2024 年减少约 24%。期内九龙区再度取代新界区成为落成量最多地区，全年录 9,002 伙，占整体接近一半。相比去年全年落成预测 20,862 伙，最终只达标约 88.4%。其中，九龙区为供应主力，占整体落成比例约 48.9%，但相比 2024 年的 11,014 伙，仍按年减少约 18.3%。

(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

2025 年住宅成交量价齐跌 (17.1.2026)

财政局公布的申报结算资产移转印花税数据显示，2025 年全年住宅成交 2,775 宗，较 2024 年减少 282 宗，减幅 9.2%；成交住宅实用面积每平方米平均楼价 73,949 元，按年下跌 14.1%。其中，去年 12 月住宅成交 131 宗，较 11 月的 238 宗减少近 4 成 5；期内成交住宅实用面积每平方米平均楼价 76,794 元，按月升 1 成。

2025 年酒店平均入住率達 89.4% 同比上升 3.1 個百分點 (30.1.2026)

澳门统计暨普查局数据显示，2025 年全年酒店业场所的客房平均入住率按年上升 3.1 个百分点至 89.4%，住客增加 1.0%至 1,456.0 万人次。随团入境旅客按年下降 9.7%至 191.2 万人次，主要是中国内地团客减少，国际团客则有所增加。单月方面，2025 年 12 月酒店业场所的客房平均入住率按年上升 1.2 个百分点至 90.4%，住客增加 5.8%至 125.2 万人次，平均留宿时间按年增加 0.1 晚至 1.7 晚。

新街坊购房条件再放宽 (06.2.2026)

2 月 2 日，横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局发布关于印发《深入优化调整澳门新街坊花园销售限制条件的措施》的通知，明确对澳门新街坊花园项目的住宅单位销售限制性条件作出调整，每名符合资格的澳门居民限购两个澳门新街坊花园住宅单位，其他限制性条件不变。此前每位澳门居民仅可购买一套。项目共 27 幢，楼高 19 至 26 层，提供约 4,000 套住宅单位。

(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

1 月深圳二手房成交创 10 个月新高 (02.2.2026)

1 月，深圳一手住宅网签 2,582 套，环比下滑 10.3%。新房市场则因临近春节供应放缓而暂时走弱。二手住宅网签 5,281 套，环比上涨 6.9%，同比上涨 16%，创 2025 年 5 月以来的新高。同时，二手房价也呈现企稳迹象，成交均价 5.8 万元/m²，环比上涨 0.5%，已是连续第二个月上涨。

深圳出台配售型保障性住房管理办法 (23.1.2026)

深圳发布《深圳市配售型保障性住房管理办法》，2026 年 3 月 1 日起施行。申请购买配售型保障性住房需要满足深户、在本市无自有住房且在申请受理日之前 3 年内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房、申请人在本市缴纳社保满 5 年(具备市人民政府规定的人才引进迁户核准条件的, 在本市缴纳社保满 3 年)等条件。

(数据来源: 威格斯研究部、深圳市住房和城乡建设局、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

1月广州二手房网签量环比小幅增长 (05.2.2026)

1月，广州市二手住宅网签套数和面积达到8,881套、89.40万平方米，环比分别小幅增长1.07%和2.05%。从各区网签套数来看，多个区域出现增长，其中花都区增幅领先，环比增长7.30%；其次是从化区，环比增长5.32%；增城区、黄埔区、天河区和白云区环比增长均超过2.1%。从成交面积区间构成方面来看，90至120平方米、120至144平方米和144平方米及以上中大户型单位的成交占比环比均有增长，60平方米以下和60至90平方米成交占比环比有所下降。

广州今年第一宗宅地出让来自白云 (19.1.2026)

1月4日，白云区成功拍出今年全市第一块居住用地。白云区太和镇未来产业创新核心区AB1208028地块，由广州海耀投资开发有限公司以近3.15亿元竞得。地块为二类居住用地，宗地面积106,579平方米，其中居住用地可建设用地面积22,600平方米，计容建筑面积可达67,800平方米，容积率3.0，折合楼面价4,641.7元/平方米。竞得企业另须按教育主管部门意见配建学校总建筑面积55,000平方米。

广州13.67亿元挂牌番禺、花都两宗宅地 (16.1.2026)

1月14日，广州挂牌2宗宅地，分别位于番禺区、花都区，总起始价13.67亿元，均将于2月13日上午开始限时竞价。番禺区钟村街市广路北侧地块，用地性质为住宅用地，建设用地面积23,385.06平方米，规划建筑面积65,185平方米，住宅容积率2.79，起始价7.97亿元，起始楼面价12,233元/平方米。花都区雅瑶东路以北、广花公路以东CA0303020地块，用地性质为住宅用地，建设用地面积34,813.47平方米，规划建筑面积69,626平方米，住宅容积率2.00，起始价5.7亿元，起始楼面价8,180元/平方米。

(数据源: 威格斯研究部、证券时报网、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

横琴去年网签跌14% 今年料回稳 (07.1.2026)

2025年珠海网签成交量按年跌6%至30,645套，均价按年跌7%至19,940元/㎡；横琴网签成交按年跌14%至4,315套，均价23,584元/㎡，与珠海市区相近，料今年成交量或逐步回稳。珠海十六条新政出台，但成交量仍较二四年下跌。随着开发商压力减缓，推售优惠措施有所调低，楼价降幅较二四年收窄。

面向「十五五」释放万亩空间 (30.1.2026)

珠海市香洲区第十届人民代表大会第六次会议近日召开。面向「十五五」开局之年，香洲区坚持以全局土地综合整治为突破口，通过土地收储、依法征收、调整规划、拆违治乱及山边台地整理开发等多元举措，持续盘活土地资源。目前，全区已成功整备出约1,000亩优质产业用地，同时在洪保十片区储备约2,000亩土地，为重大项目落地和产业集聚提供了坚实的空间保障。

(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

1 月东莞新房网签成交均价为 24,940 元/㎡ (11.2.2026)

东莞市住房和城乡建设局官网公布《2026 年 1 月东莞市商品住宅网上签约销售情况》。数据显示，1 月东莞新房网签共成交 703 套，其中地面建筑层数超过 4 层的共签 689 套，均价为 24,940 元/㎡，相较 2025 年 12 月份的 21,159 元/㎡有所上涨。

(数据源: 威格斯研究部、东莞市住房和城乡建设局、东莞阳光网、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

佛山楼市降温 (03.2.2026)

1 月佛山房地产市场表现平淡，商品住宅供应量仅 2.2 万㎡，成交量环比下降 22.2%。全市成交均价同比上涨 5.2%，达 16,143 元/㎡，南海区以 21,580 元/㎡ 领跑各区。这种量跌价升的现象，反映出当前市场以改善型需求为主导的特征。随着春节因素影响持续，预计 2 月市场将维持低位运行。政策层面释放的积极信号，或将为后续市场回暖埋下伏笔。

佛山允许房地产项目缓建、降低企业违约金 (09.2.2026)

佛山市自然资源局出台《佛山市自然资源局关于支持房地产项目缓建的通知》及《佛山市自然资源局关于限时优化存量项目违约金核算标准的通知》，围绕房地产项目开发周期与违约责任核算推出支持性举措，以切实降低企业资金压力。凡是在 2025 年 9 月 16 日前签订土地出让合同的房地产项目，若尚未开工或已开工但未竣工，均可在出让合同或其补充协议约定的开竣工期限前提出缓建申请：符合条件的未开工项目，其开工日期可在原约定基础上延长一年，竣工日期随之顺延；符合条件的已开工未竣工项目，则可申请将竣工日期延长一年。

(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

中山存量住宅成交量上升，价格稳中有升 (28.1.2026)

2025 年，中山市全年存量住宅销售面积约 450 万平方米，同比上升 1.2%；销售套数超 36,000 套，同比上升 0.8%，已连续两年保持上升；销售均价约每平方米 6,200 元，同比下降 9.1%，降幅收窄，整体价格已进入平稳区间。从购房主体看，本地户籍购房者占比约 62%，以刚需及改善型需求为主，表明市场内生动力稳健。从区域表现看，火炬高新区网签面积超 51 万平方米，三乡镇、小榄镇、石岐街道连续三年稳居存量住宅网签面积前 5 名。

(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

1 月肇庆市新建住宅 网签增速 (11.2.2026)

1 月肇庆全市新建商品房网签面积达 21.74 万平方米，同比增长 10.2%；二手商品房网签面积 34.3 万平方米，同比大幅增长 76.3%，。全市一二手房合计网签总面积 56.04 万平方米，同比增长 43.1%，。去年底以来肇庆推出一系列利好政策，加上近期开展的促销活动，明显提高了看房率和成交量。从元旦开始，返乡置业和改善型客户明显增多，成交量比去年有所提升。

(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

1 月惠州市新建商品住宅共网签 2,560 套 (02.2.2026)

1 月，惠州市新建商品住宅共网签 2,560 套，网签面积为 26.46 万^m₂。其中，大亚湾网签 547 套/5.56 万^m₂，分别居各县区网签量之首。其中，翔顺花园 9 栋建面约 97-121 ^m₂三至四房在售，折后均价约 11,800 元/^m₂。据了解，该批次楼栋已有部分实现交付，社区实景呈现。

惠州今年首宗涉宅地成交楼面价 3,330 元/^m₂(16.1.2026)

1 月 15 日，位于大亚湾塘西区横片区西组团的 TH01-01-13-a 地块，由惠州大亚湾区兴晟投资有限公司以底价 36,871 万元成功竞得，折合楼面价约 3,330 元/平方米。公开信息显示，竞得方惠州大亚湾区兴晟投资有限公司系大亚湾城投集团旗下的三级全资子公司，为区属国有企业。 该地块占地面积约 3.69 万平方米，计容最大建筑面积约 11.07 万平方米。

(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**

1 月江门市新建商品住房成交均价 7,804 元/^m₂ (10.2.2026)

1 月，全市新建商品房成交面积约 40 万平方米，环比增长 3.8%，连续六个月环比增长，同比增长 39.0%。全市新建商品住房成交均价 7,804 元/^m₂，环比上涨 9.2%，其中，江海区、开平市和恩平市环比、同比均上涨，新会区和台山市环比上涨。

(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
广东省中山市本级	中山市东区街道起湾道东侧	13,080	16,233	12,400	1 – 1.7	2026-1-29
广东省深圳市福田区	福田文创园城市更新项目 02 地块	18,470	84,315	45,600	1 – 6.65	2026-1-25
广东省佛山市顺德区	佛山市顺德区均安镇百安路以东（三华段）商住地块项目	72,110	21,092	2,900	1 – 1.5	2026-1-22

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
广东省佛山市三水区	广东省佛山市三水区乐平镇红云路北侧、朗华支路东侧地块	42,260	12,045	2,900	1 – 2.3	2026-1-22
广东省深圳市龙华区	龙华区大浪街道	28,660	32,100	11,200	1 – 9.6	2026-1-16
广东省中山市本级	中山市东区街道博爱七路南侧	5,320	5,414	10,200	1 – 5.5	2026-1-4

(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 © 2026

Vigers Appraisal and Consulting Limited. All rights reserved.