



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2026 年 2 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

2 月住宅买卖合约总值按年涨 1.5 倍 (03.3.2026)

土地注册处公布, 2 月送交该处注册的所有种类楼宇买卖合约共 7,924 份, 按月上升 3.8%, 按年亦增加 84%; 楼宇买卖合约总值 621 亿元, 按月上升 8.6%, 按年更上涨 1.19 倍。上述买卖合约中, 住宅楼宇买卖合约占 6,669 份, 按月增加 17.6%, 按年亦上升 1.08 倍; 住宅楼宇买卖合约总值 576 亿元, 按月增加 17%, 按年亦上升 1.5 倍。

私宅售价指数按月升 0.5% 连升八个月创逾年半新高 (26.2.2026)

差饷物业估价署公布最新统计数据, 今年 1 月份本港私人住宅售价指数录 301.4, 按月增长 0.53%, 连升八个月兼创逾一年半高; 目前与 2021 年 9 月历史高位 398.1 相比仍低 24.3%。按年比较, 上月私宅售价指数按年增长 4.94%。

私楼租金指数 升近 0.3% (26.2.2026)

差饷物业估价署公布, 上月本港私人住宅单位租金指数为 201.1, 按月升 0.3%, 连续三个月破顶, 而上一个高位为 2019 年 8 月份, 当时租金指数达 200.1。中小型及较大面积单位分别按月增 0.24% 及 0.39%, 录 205.1 及 153.6。按年比较, 上月私宅租金指数增 4.3%, 其中中小型及较大面积单位分别增 4.27% 及 4.63%。

工商铺 2 月买卖 365 宗 近 4 年同月最佳 (04.3.2026)

据土地注册处初步临时数字, 2026 年 2 月全港共录得 365 宗工商铺物业买卖登记, 较 1 月份的 361 宗微升 1.1% 或 4 宗, 为近 4 年以来表现最佳的 2 月份; 至于月内登记总值录得 25.65 亿元, 按月大减 30.8%, 主因本月缺乏较大额的登记个案。2 月份三大范畴物业登记量录得两升一跌, 当中以店铺逾一成的升幅最大, 工厦也升逾 7%, 商厦则逆市大减逾两成。

1 月份私楼落成量仅 92 伙 按月跌 9 成创近 20 个月新低 (05.3.2026)

据差估署公布数据显示, 1 月份私楼落成量录得 92 伙, 虽然较对上一个月的 891 伙按月按月大跌近 9 成, 并且创 2024 年 5 月(80 伙)后、近 20 个月新低。在 1 月份落成的单位, 全属于中小单位, 其中实用面积少于 431 平方呎的 A 类单位涉及 87 伙, 占期内落成量逾 9 成, 而面积 431 至 752 平方呎中小型单位亦录 3 伙, 占整体落成量 3%, 另外有两间属于实用面积逾 1,722 平方呎。

(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

一月成交同比增四成 (17.2.2026)

澳门财政局数据显示，一月申报结算资产移转印花税的住宅成交 384 宗，较去年同期的 270 宗升 42.2%，期内每平方米实用面积均价为 69,241 元，较去年同期的 71,917 元跌 3.72%。当局公布一月收到逾 820 宗豁免印花税的申请，即单计一月已有超过 820 个买家签订临时买卖合同。

1 月酒店业入住率升至 91.6% (02.3.2026)

澳门统计暨普查局公布，2026 年 1 月全澳酒店业场所客房平均入住率按年升 0.7 个百分点至 91.6%，其中五星级酒店入住率达 95.9%，同比增 2.4 个百分点。随团入境旅客 13.9 万人次跌 13.4%，内地团客减 25.2% 至 10.4 万，国际团客增 45.8% 至 2.5 万。

政府收回田畔街一国有土地 计划用作临时停车场 (04.3.2026)

特区政府展开跨部门联合行动，收回澳门田畔街一幅国有土地，将用作设置临时停车场。该幅被非法占用国有土地的面积约 1,685 平方米，现场建有一砖墙及锌铁顶盖的构筑物、数组金属棚架，并放有工具、建筑材料和杂物等。土地工务局早前展开腾空土地程序，要求非法占用人于期限内腾空并归还土地予特区政府。腾空期限届满后，上述土地内大部份的物料已被清走，但构筑物及少量杂物仍然存在，因此，特区政府采取联合行动，收回上述土地。

(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

2 月深圳二手房均价达 62,000 元/㎡ (02.3.2026)

2 月，深圳二手房市场表现强劲，成交均价达到 62,000 元/平方米，环比上涨 7.3%，并且已连续三个月保持上涨态势。市场企稳回升的信号明显，改善型需求入市是推高均价的重要因素，总价在 800 万至 1,000 万元的改善房源成交占比上升。尽管 2 月受春节假期影响，网签量有所回落，但市场实际活跃度快速提升，节后修复速度超预期。

未批规划项目原则上可不配建保障房 (03.3.2026)

深圳市住房和建设局印发《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》，针对未完成城市更新单元规划审批的城市更新项目，按照“法治化、市场化”原则，优化相关城市更新政策以落实《住宅项目规范》要求。强化政府主动作为，统筹各方力量，破解难点堵点，积极稳妥推进我市城市更新项目加快实施，持续拉动房地产有效投资。优化保障性住房配建要求：已完成城市更新单元规划审批的城市更新项目按原规定执行保障性住房配建要求。未完成规划审批的城市更新项目，取消保障性住房奖励容积，原则上可不配建保障性住房。

(数据源: 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

2 月广州二手房网签同比增近三成 (01.3.2026)

2 月，广州市二手住宅共网签 6,278 套，网签面积共计 62.2 万平方米，同比分别增长 29.1%和 26.8%。多个行政区二手住宅网签套数同比攀升。其中，南沙区增幅超 70%；荔湾区和黄埔区增幅均超 40%；增城区、从化区、白云区和花都区增幅为 30%—40%；海珠区和天河区也获较快增长。受春节假期影响，楼市进入传统淡季，预计购房需求有望在 3 月得到集中释放，网签量有望大幅上涨。

青年人才购买首套新建商品住宅补贴 3 万元 (02.3.2026)

广州南沙住建局发布《2025 年南沙区青年人才购房补贴申报通知》，明确 3 月 28 日起至 12 月 31 日，在南沙区购买首套新建商品住宅（以网签时间为准）并符合学历、社保、年龄等条件的青年人才，可一次性领取 3 万元购房补贴。

广州南沙拟投 2.9 亿元采购商品房作为安置房源 (28.2.2026)

广州市南沙区在中国政府采购网挂出商品房作为安置房源采购项目公告，计划投入 2.9 亿元，采购 2 万平方米区内商品房用作安置房源，助力城中村旧改安置与房地产市场平稳发展。据悉，该项目由广州南沙开发区土地开发中心负责采购，项目编号为 CZ2026-0149，采购方式为公开招标。招标文件明确，采购房源为南沙区内存量房，单价上限 14,500 元/㎡，需具备国有出让产权、无权属争议，且已取得预售许可证及竣工验收合格文件。

(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

珠海至阳江高铁纳入规划 连接粤西与大湾区 (06.3.2026)

珠海至阳江高铁项目有望在「十五五」期间推进规划建设。根据规划，珠阳高铁全长约 172 公里，其中珠海境内约 32 公里，设计时速为 350 公里。线路将串联珠海、江门和阳江三市，从珠海中心站（鹤洲）引出，经斗门进入江门广海湾经济区，再向西延伸至阳江北站。珠海中心站（鹤洲）将连接深珠高铁、珠肇高铁及广珠（澳）高铁，阳江北站则与广湛高铁衔接，形成覆盖粤西及大湾区的重要高速铁路网络。

横琴将新增一座综合性体育公园 总投资超 1.7 亿元 (27.2.2026)

珠海市公共资源交易中心发布「生态泽园西侧体育公园项目」景观施工图设计招标公告。生态泽园西侧体育公园项目位于横琴粤澳深度合作区和顺道东侧、港澳大道南侧、和兴道西侧、濠江路北侧地块。项目总投资额超 1.71 亿元。据了解，该公园的园林绿化面积约 3.34 万平方米，涵盖绿化种植、景观节点、小品、坐凳、标识系统、园区道路、广场铺装及夜景照明等内容。

(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

2 月东莞新房网签成交均价为 23,326 元/㎡ (08.3.2026)

东莞市住房和城乡建设局官网公布《2026 年 2 月东莞市商品住宅网上签约销售情况》。数据显示，2 月东莞新房网签共成交 312 套，其中地面建筑层数超过 4 层的共签 305 套，均价为 23,326 元/㎡，相较 2026 年 1 月份的 24,940 元/㎡有所下降。其中，除高埗、谢岗、石排镇外，地面建筑层数超过 4 层的新房，均价超过 40,000 元/㎡的仅有南城。

(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

佛山新建商品住宅成交均价为 17,141 元/㎡ (28.2.2026)

2 月，佛山房地产市场在春节期间活跃度较为低迷，共成交商品住宅 870 套、11.2 万㎡，环比下降 41.3%，同比下降 40.4%。分区成交方面，2 月全市五区中顺德区成交面积领先，为 4.3 万㎡，占全市成交面积的 38.4%。全市新建商品住宅成交均价为 17,141 元/㎡，受成交集中在改善户型影响，同比涨 6.8%。其中南海区成交均价为 23,590 元/㎡在五个行政区中领先。月内新增商品住宅供应为 766 套、11.7 万㎡。供应主要来自顺德区，2 月新增 6.3 万㎡供应，占全市比例超 53%。

佛山出台“好房子”建设实施指引 (28.2.2026)

佛山市住房和城乡建设局出台《佛山市关于推进“好房子”建设的实施指引》。好房子是以安全、舒适、绿色、智能为建设目标，文件从好规划、好设计、好建造、好服务四个维度提出 54 条具体实施指引，构建佛山市“好房子”建设工作框架，推动居民住房向更高品质、更宜居、更可持续的方向迈进。下一步，市住房城乡建设局将会同其他市直相关单位不断完善配套政策，指导各区加强过程管控，确保项目落地见效，推进佛山“好房子”发展。

(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

中山全市商品房成交均价约 13,251 元/㎡ (05.3.2026)

2 月，中山全市商品房成交均价约 13,251 元/㎡，环比上月上涨约 17.54%。商品住宅（含别墅）成交套数约 814 套，成交面积达 9.27 万平方米，成交金额 12.29 亿元，整体供求比为 0.38。新房供应几乎停滞，1 至 2 月累计供应仅 20.16 万平方米、1,699 套，全月无新增批售项目。这导致新房成交整体低迷，周度数据零散分布于石岐、三乡、坦洲等区域。

(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

2 月肇庆市网签数据整体下滑 (09.3.2026)

2 月，肇庆房地产市场的表现并不尽如人意，整体网签数据显着下滑。由于春节假期的影响，市场交易活跃度受到压制，导致一手住宅网签面积约为 8.97 万平方米，环比减少了约 12.8%。与此同时，总成交额约为 5.50 亿元，环比也出现了约 11.8% 的下跌。这一系列数据表明，尽管市场有所波动，但整体趋势仍然走低。在区域表现方面，端州区的网签面积达到约 2.82 万平方米，环比增长了约 21.9%，成为全市表现最为抢眼的区域之一。

(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

惠州市商品房成交 167 万㎡比增 8.9% (05.3.2026)

2 月 14 日，惠州市出台《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，从公积金贷款提额、人才安居支持、信贷认定优化、维修资金缴存减负等 8 个维度精准施策，更好满足群众多元化、品质化置业需求。在政策利好带动下，1 至 2 月，全市商品房(含一手、二手房)成交面积 167 万平方米，同比增长 8.9%，增速高于全省平均水平。其中，全市新建商品房成交面积 64.6 万平方米，同比增长 0.2%；新建商品住宅成交面积增速位居珠三角 9 市首位。

惠州多个老旧街区改造 投资 6.5 亿元 (06.3.2026)

1 月，《关于国家历史文化名城惠州府城老旧街区改造工程项目可行性研究报告》正式获批，改造投资额高达 6.5 亿元。此次改造以历史城区为基础，重点涵盖西湖风景名胜区核心保护范围、桥东及桥西片区，总面积约 5.6 平方公里。从批复的内容来看，首先，公产房修缮活化约 5.2 万平方米，同步推进历史建筑保护修缮，及建筑外立面整治约 6.8 万平方米。其次，步行道修复与慢行系统建设，市政基础设施提升。在保护历史风貌的前提下，通过基础设施升级等举措，让老城区焕发新活力。

(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

2 月江门市新建商品住房成交均价 7,863 元/㎡ (11.3.2026)

2 月，江门市新建商品房成交面积约 23 万平方米，其中，江海区和鹤山市同比增长。全市新建商品住房成交面积约 16 万平方米，其中，鹤山市同比增长。全市新建商品住房成交均价 7,863 元/㎡，环比上涨 0.8%，其中，蓬江区和开平市环比、同比均上涨，新会区和鹤山市环比上涨，江海区和恩平市同比上涨。全市存量房成交面积约 25 万平方米，同比增长 9.6%。

(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	中山市横栏镇景帝路南侧	26,480	23,169	8,700	1 – 2.5	2026-2-26
广东省佛山市顺德区	容桂街道四基居委会大福路以东、容奇大道以北地块之一	20,000	11,001	5,500	1 – 1.6	2026-2-25
广东省广州市花都区	花都区广花公路以东、雅瑶路以北 CA0303020 地块	34,840	56,955	16,400	1 – 2	2026-2-24

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
广东省佛山市顺德区	佛山市顺德区北滘镇新城美的大道南侧、金凤路以西 05-05-02a 地块	16,670	10,000	6,000	3.5	2026-2-28
广东省江门市台山市	台山市四九镇四九圩河北路 11、13 号地块	5,740	752	1,300	1	2026-2-26
广东省惠州市龙门县	龙城街道水西村	22,520	4,427	1,966	1.2	2026-2-14

(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.