



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2026 年 3 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

3 月住宅买卖合约总值按年升 36% (02.4.2026)

土地注册处公布，3 月送交该处注册的所有种类楼宇买卖合约共 7,737 份，按月跌 2.4%，按年则升 16.2%；楼宇买卖合约总值 623 亿元，按月升 0.3%，按年升 36.5%。上述买卖合约中，住宅楼宇买卖合约占 6,316 份，按月下跌 5.3%，按年升 17.7%；住宅楼宇买卖合约总值 552 亿元，按月跌 4.2%，按年则升 42.2%。

2 月住宅楼价指数升 1.59% 2024 年 4 月以来最高 (27.3.2026)

差饷物业估价署公布，2 月份香港私人住宅售价指数升至 307.6，按月升 1.59%，升幅较 1 月的 1.03% 加快 0.56 个百分点，是自 2024 年 4 月以来最高。累计今年首两个月，私人住宅售价指数累计升 2.64%。其中，面积少于 100 平方米的中小型单位楼价按月升 1.61%，报 309.5；面积达 100 平方米或以上的大型单位升 1.39%，报 277.6。

租金指数有望再创新高 (27.3.2026)

差饷物业估价署公布，2 月租金指数微升至 200.8，连升 4 个月，累计首两个月升 0.15%。其中，中小型单位租金指数微升，大型单位升约 0.5%。租金指数有望继续受惠于各项专才政策，再创历史新高，惟升幅逊于楼价升幅。

工商铺 3 月买卖 416 宗两连升创 8 个月高 (08.4.2026)

据土地注册处初步临时数字，3 月全港共录得 416 宗工商铺物业买卖登记，较 2 月份的 363 宗升 14.6%，为近 8 个月来最旺；至于月内登记总值录得 61.24 亿元，按月大升近 1.33 倍，主因月内有大量的商厦登记所拉动。3 月份三大范畴物业登记量录得全线上升，当中以商厦逾两成的升幅最大，工厦也升近 16%，店铺则微升 7%。商厦买卖登记量录得 85 宗，较 2 月份的 70 宗反弹 21.4% 或 15 宗，逐渐整固回稳；至于 3 月份商厦买卖登记总值则激增近 4.6 倍，劲录 34.17 亿元，创近 3 个月最多，主因月内有数宗亿元计的大额商厦登记所刺激。

2 月份私楼落成量报 1,068 伙 按月飙升 11 倍 (09.4.2026)

据差估署公布数据显示，2 月份私楼落成量录得 1,068 伙，虽然较对上一个月的 92 伙按月，按用飙升 11 倍，并且创近 4 个月新高。不过以首两个月计算，累积落成量约 1,160 伙，则较去年同期 3,510 伙，按下跌接近 7 成。若果比较差估署预测，今年全年预测落成量 16,980 伙，首两个月落成量则达标约 7%，仍然远低于进度。

(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

2 月住宅成交量价齐升 (16.3.2026)

财政局公布的申报结算资产移转印花税数据显示，2 月全澳住宅成交 494 宗，按月增加 110 宗，升幅约两成八；期内成交住宅实用面积每平方米平均楼价 77,713 元，按月增加 8,472 元，升幅约 1 成 2。

2 月酒店业入住率升至 94.6% (27.3.2026)

澳门统计暨普查局公布，2 月酒店业场所的客房平均入住率按年上升 4.0 个百分点至 94.6%，其中五星级酒店入住率达 96.5%。随团入境旅客有 13.4 万人次，按年下跌 8.6%；由于中国内地旅客更多以个人游方式入境，中国内地团客减少 10.0%至 11.2 万人次。

2 月新批住宅按揭环比减 58.3% (16.4.2026)

澳门金融管理局发布统计显示，2 月新批核的住宅按揭贷款及商用物业贷款均按月下跌。在未偿还贷款总额方面，住宅按揭贷款及商用物业贷款均按月录得跌幅。新批核借贷方面，澳门银行于 2 月新批核的住宅按揭贷款按月减少 58.3%至 6.6 亿元。其中，占新批核住宅按揭贷款 99.8%的居民部份下跌 57.9%至 6.6 亿元，非居民部份减少至 1 百万元。2025 年 12 月至 2026 年 2 月的新批核住宅按揭贷款每月平均数为 10.5 亿元，较上期（2025 年 11 月至 2026 年 1 月）下跌 15.8%。

(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

新房住宅成交 2,827 套，环比上涨 118% (06.4.2026)

3 月深圳一手住宅预售网签 1,571 套，环比上涨 109%；现售网签 1,256 套，环比上涨 130%；合计网签 2,827 套，环比上涨 118%。从各区新房住宅预售成交量看，宝安及龙华均超 350 套，多个区环比涨幅超 100%，坪山涨幅最高，达 184%。全月二手住宅网签 5,071 套，环比上涨 117%，持续稳定在 5,000 套水平之上。从成交价格看，3 月成交均价 58,100 元/平方米，市场量涨价稳趋势显著。

深圳第二季度计划入市商品房项目 34 个 (10.4.2026)

深圳市住房和建设局公示信息显示，今年第二季度深圳计划入市的商品房项目 34 个，预计供应房源面积 1,226,812 平方米，10,909 套，其中住宅 1,054,451 平方米，9,064 套。按统计，第二季度计划入市商品房套数同比下降 4.5%、环比上升 44.7%，面积同比上升 13.4%、环比上升 47.7%；住宅套数同比下降 7.7%、环比上升 109.4%，面积同比上升 6.7%、环比上升 123.2%。

(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

3 月广州二手住宅网签量突破万套，环比增幅接近 1.5 倍 (02.4.2026)

按市场数据显示，3 月广州二手住宅网签量突破万套大关，环比增幅接近 1.5 倍，全市各区成交全面回暖。据悉，二手住宅网签 10,785 套、网签面积 105.33 万平方米，环比分别大幅攀升 141.38% 129.52%，单月网签量正式突破万套关口，创下近期成交新高。第一季度广州全市二手住宅累计网签 24,209 套、网签面积 242.42 万平方米，市场活跃度稳步回升。

金茂 14.88 亿元溢价斩获广州中山八立交东北侧地块 (10.4.2026)

广州出让一宗位于荔湾区的住宅用地。该地块用地面积为 25,859.31 平方米，规划建筑面积 55,904.67 平方米，容积率 2.16，起始总价 13.98 亿元，起始楼面价为 25,000 元/平方米。本次出让吸引了 2 家竞买人参与，经过 10 轮竞价，最终由广州金茂置业有限公司以 14.88 亿元成功竞得，成交楼面价为 26,610 元/平方米，溢价率为 6.44%。

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。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。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、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

珠海推「好房子」13 项新规 (13.4.2026)

珠海市自然资源局发布《关于进一步促进「好房子」建设的规划管理技术措施》，提出 13 项标准，将多项过去「加分项」转为基本配置，包括住宅标准层层高不低于 3 米，优化阳台封闭规则并按半面积计容，放宽风雨连廊设计且符合条件可不计容。政策强调多样化高质量住区建设，加强城市设计管控，推行人车分流与多元动线规划。新规亦引入低空经济与智慧小区概念，预留无人机与智能设施空间，同时支持老旧小区改造升级，加快审批流程，推动房地产向高质量与长期居住价值转型。

珠海出台保障性租赁住房管理新规 (25.3.2026)

珠海市近日出台《保障性租赁住房管理办法》，完善住房保障体系，规范筹集、建设、配租、运营和监管全流程。政策明确以建筑面积 70 平方米以下小户型为主，租金低于同地段同品质市场租金。房源主要通过新建、改建和存量盘活三种方式筹集，包括利用产业园区配套用地、集体经营性建设用地、企事业单位自有土地，以及城市更新配建；将闲置低效非居住房改造为租赁住房；并将符合条件的存量住房纳入统一管理。保障对象以新市民、青年人为主，可个人承租或由用人单位统一承租安排员工入住。

(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

3 月东莞新房网签成交均价为 21,487 元/㎡ (15.4.2026)

东莞市住房和城乡建设局官网发布《2026 年 3 月东莞市商品住宅网上签约销售情况》。数据显示，3 月全市新建商品住宅网签均价为 21,487 元/平方米，较 1 月的 23,326 元/平方米下降 1,839 元。成交方面，3 月新房网签面积约 33.77 万平方米，共成交 3,587 套，较 2 月增加 3,282 套，环比大幅上涨约 1,076%。不过，此次成交激增主要受两方面客观因素影响：其一，2 月恰逢春节假期，成交基数处于全年低位；其二，政府集中回购的 3 个“三限房”项目在 3 月完成批量网签过户。因而，本轮数据的明显增长更多体现为结构性补量，而非市场需求出现实质性爆发。

(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

星驰·新濠文旅项目正式开启建设 近年投资额最高的文旅项目 (29.3.2026)

在“广佛同城·南海先行”2026 人文桂城工作推进会上，星驰·新濠文旅项目正式开启建设，总投资 49 亿元，成为近年来佛山市投资额最高的文旅项目。该项目选址桂城千灯湖核心片区，由新华昌投资集团与广东星驰文旅有限公司联合打造，并携手澳门新濠集团进行运营管理。项目涵盖超五星级酒店、主题商业街、主题乐园、沉浸式演艺空间、AI 科技互动区以及滨水游船演出等多种业态，致力于构建一个全时段、全年龄段的都市文旅目的地。

佛山顺德挂牌 4 万平米宅地 (31.3.2026)

3 月 31 日，佛山市顺德区挂牌一宗位于佛山新城核心区域的宅地，地块编号为 TD [2026](SD)WP0002，起拍价 7.13 元，折合起拍楼面价约 7,000 元/㎡，拟于 4 月 30 日 10 时进行网上限时竞价。该地块位于百顺道以东、万福路以北，占地面积 40,723 ㎡，为二类居住用地兼容商务用地，容积率 2.5，建筑密度 25%，绿地率 30%，限高 80 米。根据出让要求地块须于 2 年内动工、且须 100%执行装配式建筑标准。

(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 11,941 元/㎡ (09.4.2026)

3 月，中山全市新房成交面积达到 21.88 万㎡，成交套数为 1,993 套，成交金额约为 26.13 亿元。与 2 月相比，成交面积环比大幅增长约 135.97%，成交套数环比增长约 144.84%。这一数据不仅远超 2 月水平，甚至超过了去年同期的表现，同比增幅达到 20.35%。中山全市商品房成交均价约 11,941 元/㎡，环比上月下降约 2.55%。再看各板块成交情况，中山有 12 个街镇或板块的商品房成交均价在 10,000 元/㎡以上。

(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

3 月肇庆市成交环比大涨 56% (08.4.2026)

3 月，肇庆新房市场核心数据表现亮眼，全市住宅成交 12.88 万 m²，环比大幅回升 56%，同比虽减少 5%，但剔除本月与去年 3 月非正常网签部分后，同比实际增长 3%，市场需求真实释放。成交均价保持稳定，全市住宅网签均价 5,870 元/m²，既体现了刚需市场的价格支撑，也反映出高端产品对均价的拉动作用。全市住宅新增供应仅 2.18 万 m²，跌至近 8 个月以来的低位，且新增供应全部集中在端州区。

(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

惠州楼市“小阳春”新房成交面积环比翻番 (16.4.2026)

3 月，惠州新建商品住宅成交面积 25.54 万平方米，环比增长 101.7%;二手住宅成交面积 53.62 万平方米，环比上涨 61.5%。1-3 月商品住宅(含一二手住宅)成交面积共 211.88 万平方米，同比增长 3%，市场呈现稳步回升态势。除了今年 2 月受春节假期影响，成交基数偏低因素外，关键是年前出台的一揽子政策组合拳持续落地发力，叠加税费优惠，有效提振了市场双方信心，众多开发商节后集中推盘，促进刚需入市。

金山新城奥体板块两宗商业地拟出让 起拍 6.3 亿 (10.4.2026)

惠州市公共资源交易中心发布挂牌出让公告，金山新城奥体板块两宗相邻商业用地一南部新城片区 NBXC6-15-01 和 NBXC6-15-02 地块拟于 4 月 24 日至 5 月 12 日挂牌出让。两宗地块总用地面积约 7.8 万 m²，总计容建筑面积约 19.6 万 m²，起拍总价约 6.3 亿元。根据出让公告，两宗地块合计最高计容建面约 19.6 万 m²，土地用途为商业用地，适建零售商业、餐饮、旅馆、服务型公寓及配套设施。其中，服务型公寓建筑面积占比不得超过 50%，即建面最多约为 9.8 万 m²。建筑限高 100 米，绿地率不低于 30%，建筑密度不超过 35%。

(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**

3 月江门市新建商品住房成交均价 7,833 元/m² (10.4.2026)

3 月，江门市新建商品房成交面积约 35 万平方米，环比增长 48.6%;新建商品住房成交面积约 27 万平方米，为去年 6 月以来单月最高，环比增长 72.9%。其中，开平市和鹤山市环比、同比均增长。全市新建商品住房成交均价 7,833 元/m²，其中，新会区和鹤山市环比、同比均上涨。全市存量房成交面积约 30 万平方米，环比增长 20.6%，其中，鹤山市环比、同比均增长。

(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
广东省广州市黄埔区	广州市黄埔区大沙东路以南，东二环以西	7,630	10,506	13,800	1 – 4.304	2026-3-31
广东省江门市蓬江区	江门市蓬江区发展大道与天福路交叉口东南侧	11,100	13,322	12,000	1 – 2.5	2026-3-25
广东省深圳市罗湖区	罗湖区笋岗街道梅园路与宝岗路交叉处西南侧	12,130	86,900	71,600	1 – 3.2	2026-3-24

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
广东省惠州市惠东县	白花镇莆田村地段	6,510	1,321	2,000	1.5	2026-3-31
广东省江门市台山市	台山市台城富城大道132-136 号侧	1,220	316	2,600	1.2	2026-3-26
广东省广州市天河区	天河区黄埔大道以南、马场路以东地块	174,007	2,360,365	135,600	1 – 3.26	2026-3-03

(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.