



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2026 年 4 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

4 月住宅买卖合同总值按年升 50.9% (05.5.2026)

土地注册处公布，4 月送交该处注册的所有种类楼宇买卖合同共 8,692 份，较三月上升 12.3%，按年上升 20.2%；楼宇买卖合同总值达 729 亿元，较 3 月上升 17.0%，按年增加 45.5%。上述买卖合同中，住宅楼宇买卖合同录得 7,368 份，较 3 月上升 16.7%，按年上升 29.4%；住宅楼宇买卖合同总值 637 亿元，较 3 月上升 15.4%，按年大幅上升 50.9%。

3 月住宅楼价指数按月升 1.4% 连升 10 个月 (28.4.2026)

差饷物业估价署公布，3 月私人住宅售价指数升至 312.8，创逾两年新高，连升 10 个月，按月升幅收窄至约 1.4%，按年升幅扩大至 9.8%。今年首季累计升 4.4%。上月中小型单位楼价按月升 1.4%，约 1,076 平方呎或以上的大型单位升 0.9%。两者按年分别升 9.9%和 7.5%。

租金指数创新高 (28.4.2026)

差饷物业估价署公布，3 月租金指数升至 202.2，创新高，按月升 0.6%，连升 5 个月，按年升 4.7%。3 月中小型单位租金指数升 0.6%，大型单位升 1.3%。两者分别按年升 4.6%及 6.1%。

工商铺 4 月录 448 宗工商铺买卖 数字创约 1 年高 (06.5.2026)

据土地注册处初步临时数字，4 月全港共录得 448 宗工商铺物业买卖登记，较 3 月份的 415 宗再升近 8%，创下自去年 5 月以来的一年按月新高；至于月内登记总值录得 69.83 亿元，按月升 14%。4 月份三大范畴物业登记量录得两升一微跌，当中以商厦逾两成的升幅最大，店铺也升近 15%，工厦则微跌 0.4%。全月商厦买卖登记量录得 99 宗，较 3 月份的 81 宗再升 22.2%，连升两个月，为年内最最多；至于商厦买卖登记总值同步大升 33.1%，录 46.93 亿元，也是连涨两月，创近 11 个月最多，主因月内有数宗亿元计的大额商厦登记所拉动，当中以星展银行斥 26.19 亿元购入中环中心 6 层楼面的登记最瞩目。

3 月私楼落成量 404 伙跌六成 首季落成量 1,564 伙创近七年新低 (07.5.2026)

据差估署公布数据显示，3 月私楼落成量 404 伙，按月减少 664 伙或 62.2%。今年首季累积落成量约 1,564 伙，按年减少 3,922 伙或 71.5%，创近七年新低。差估署预测，今年全年落成量 16,975 伙，约 9.2%。报告指，3 月落成的单位主要来自细单位，实用面积不足 431 方呎的 A 类单位涉及 389 伙，占整体落成量约 96%。

(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

3 月住宅成交量价回落 (16.4.2026)

财政局公布的申报结算资产移转印花税资料显示， 3 月全澳住宅成交 328 宗，按月回落 166 宗，跌幅 3 成 3；期内成交住宅实用面积每平方米平均楼价 69,625 元，按月亦回落 8,088 元，跌幅 1 成。

第一季酒店业入住率升至 92.3% (30.4.2026)

澳门统计暨普查局公布， 第一季酒店业场所的客房平均入住率按年上升 2.1 个百分点至 92.3%， 其中五星级达 95.4%。随团入境旅客有 47.5 万人次，按年下跌 14.0%；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 20.4%至 38.5 万人次；国际团客则增加 16.1%至 6.5 万人次。

首季住宅楼价指数跌 1.5% (11.5.2026)

统计暨普查局数据显示， 2026 年第一季整体住宅楼价指数为 188.9， 较 2025 年第四季下跌 1.5%， 当中现货住宅指数 (201.2) 下跌 1.7%， 楼花指数 (240.3) 则上升 0.6%。现货指数中， 澳门半岛 (191.6) 和路氹区 (240.4) 按季分别下跌 1.5%及 2.3%。按楼龄划分， 5 年及以下、11 至 20 年的住宅楼价指数分别下跌 1.6% 及 1.5%， 20 年以上的则上升 0.7%。按单位实用面积统计， 75 至 99.9 平方米的住宅楼价指数按季下跌 2.9%， 50 至 74.9 平方米的则上升 2.8%。

(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

4 月深圳住宅网签量逾 9,000 套 (06.5.2026)

4 月深圳一手住宅预售网签 1,844 套， 环比上涨 17%； 现售网签 1,556 套， 环比上涨 24%， 合计网签 3,400 套， 环比上涨 20%。从区域看， 除宝安与盐田外， 其余区域预售网签环比均呈现上涨态势， 龙华及龙岗交易量排名第一、第二。二手住宅方面， 4 月深圳二手住宅网签 5,644 套， 环比上涨 11%， 。二手住宅网签占全市总网签量的 62%， 依然是深圳楼市的成交主力。从价格看， 4 月二手住宅成交均价 58,000 元/平方米， 维持稳定态势， 与去年四季度房价比小幅上涨。市场量涨价稳， 温和回升。

深圳龙华区一宗宅地溢价超 40%成交 (28.4.2026)

深圳龙华区一宗宅地出让， 土地出让面积 13,077.67 m²， 规划建筑面积 44,460 m²， 容积率 3.4， 起始价 9.83 亿元， 起始楼面价 22,110 元/m²。该地块吸引了 4 家竞买人参与竞价， 最终经过 60 轮竞价， 深圳市天智置地有限公司以总价 13.78 亿元竞得该地块， 成交楼面价 30,994 元/m²， 溢价率 40.18%。

(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

4 月广州二手住宅已连续两个月维持在万宗以上 (12.5.2026)

按市场数据显示，4 月份广州全市二手住宅网签套数和面积分别为 10,426 套、104.06 万平方米，受清明假期影响环比小幅下降 3.33%和 1.20%，同比分别增长 4.84%和 1.47%。至此，广州已连续两个月二手住宅网签量维持在万宗以上。位于海珠区南泰路的保利海韵项目正式开盘，首推房源仅用时两分半钟即全部售罄，该项目首批发售超 300 套房源，户型面积覆盖 90-170 平方米，成交均价约 59,700 元/平方米。

广州发布楼市新政：大力支持住房消费，畅通一、二手住房置换链条 (06.5.2026)

广州市政府办公厅于 4 月 30 日发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》。文件提出大力支持住房消费，优化公积金政策，将个人最高贷款额度提高至 100 万元，符合条件者最高可达 360 万元，并放宽商贷转公积金贷款条件。鼓励发放购房及家装消费券，探索“预售确定学位”“网签即可入学”等措施，支持港澳居民来穗置业及跨境公积金结算。同时实施“卖旧买新”专项补贴政策，2026 年底前购买新房并在一年内出售二手房者，可按新房贷款额 1%获补贴，并鼓励国企收购二手房用于保障性住房。

广州 2026 年建设用地供应计划出炉 (09.5.2026)

广州市规划和自然资源局发布《广州市规划和自然资源局关于公布广州市 2026 年建设用地供应计划的通告》，明确住宅用地供应计划为 327 公顷，占计划总量的 7%。其中，商品住宅用地 216 公顷，占住宅用地供应计划的 66%，占计划总量的 5%；非商品住宅用地 111 公顷，占住宅用地供应计划的 34%，占计划总量的 2%。

(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

珠海新增一个新地标 提升拱北商圈竞争力 (17.5.2026)

由珠海市属国企珠光集团打造的珠光·光合汇，坐落于拱北口岸旁，计划于今年 5 月底正式启幕。项目总建筑面积约 17.5 万平方米，涵盖潮流商业、高端酒店、甲级写字楼及轻奢公寓等多元功能，致力于成为拱北核心商圈的全新商业地标。项目还引入了影城，以及大型室内乐园覆盖观影、娱乐、零售、亲子等全客层需求。

珠海人民路快速化工程加速推进 (12.5.2026)

珠海市人民路快速化提升工程进入关键阶段，人民西路与三台石路交界处下穿隧道主体正式开挖，该工程是珠海“三纵三横”主干路网的重要组成，将串联金琴快线、兴业快线等快速通道，整体分两大标段，覆盖三台石路、敬业路、红山路三大节点，新建 3 座下穿隧道、1 座跨线桥及 1 座人行天桥。目前施工重点为人民路主线下穿隧道；Ⅱ标段则自明珠路跨线桥延伸至迎宾路东侧，顺接银桦隧道工程，进一步提升市区交通效率。

(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

4 月东莞新房网签成交均价为 20,863 元/㎡ (14.5.2026)

东莞市住房和城乡建设局官网发布《2026 年 4 月东莞市商品住宅网上签约销售情况》。数据显示，4 月，全市新房网签均价 20,863 元/平，较 3 月的 21,487 元/平方米下降 624 元。成交方面，4 月新房网签面积约 12.96 万平，套数共计 1,178 套，较 3 月成交锐减。二手房市场方面，迎来年内新高，成交量超 3,500 套，成交面积约 37.74 万㎡。全市二手房均价为 12,919 元/㎡，较 3 月的 13,138 元/㎡小幅回落，走势平稳。

(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

佛山新城 4 万㎡宅地拍出 (30.4.2026)

4 月 30 日，佛山市顺德区皓德置业有限公司以 71,266 万斩获位于佛山新城核心区域一宗占地约 4 万㎡涉宅地，折合楼面价约 7,000 元/㎡。本宗地块位于乐从镇百顺道以东、万福路以北，占地约 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。根据出让条件，地块为乐从镇属装配式建筑重点推广范围，新建商品住宅须 100%执行装配式建筑标准。

佛山顺德陈村一宗商住地 8.5 亿元挂牌 (11.5.2026)

佛山市顺德区陈村镇近日挂牌一宗占地 65,219.93 ㎡的商住用地，起拍总价 84,786 万元，折合起拍楼面价 6,500 元/㎡，将于 6 月 8 日进行网上拍卖。该地块位于首都师范大学顺德适子未来学校南侧、保利江缦北侧，容积率不高于 2，绿地率不低于 35%，建筑密度不高于 28%，建筑限高 80 米，须于 2 年内动工、6 年内竣工。根据出让要求，宗地须配建一所不少于 12 班的独立幼儿园，占地面积不少于 6672 ㎡，建筑面积不少于 4,003.2 ㎡；商品住宅中采用装配式建筑的面积占比不得低于 50%。

(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

中山两项目在港推售 80 万人币入场 (15.4.2026)

随着湾区置业需求上升，敏捷集团旗下中山「敏捷·锦绣海湾城」及「敏捷·锦绣国际花城」，将在香港进一步大推广及销售，并委托美联中国及相关公司为香港区销售代理。敏捷·锦绣海湾城项目代表表示，「敏捷·锦绣海湾城」占地约 8300 亩，已居住超过 3 万人，在售的九期 6 区 1 至 4 座及九期 7 区 3 栋，分别计划于 2026 年 6 月 30 日与 2027 年 10 月 30 日如期交付，现推售单位建筑面积约 1033 至 1539 方呎，入场价人民币 80 万元起。

(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

新区 4 月网签大涨 (06.5.2026)

4 月份，肇庆新区一手住宅共网签 312 套，成交总面积约 2.96 万平方米，环比大幅增长 857.2%，网签均价约为每平方米 4,617 元。新区成交量显著上升的主要原因在于时代年华项目，该项目 4 月共网签住宅 282 套，占该板块成交总量的近九成。端州区继续保持强劲表现，4 月累计网签一手住宅 201 套，总成交面积约 2.51 万平方米，环比增长 4.8%。成交量排名第三的是怀集县，4 月一手住宅网签面积约 1.48 万平方米，成交均价约为每平方米 5,041 元。

(数据源: 威格斯研究部、搜狐及网易)

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

“十五五”惠州计划新增筹集保障性租赁住房超 1.1 万套 (11.5.2026)

《惠州市住房发展“十五五”规划（征求意见稿）》公开征求意见至 5 月 31 日。规划提出，“十五五”期间惠州将加快构建房地产发展新模式，因城施策控增量、去库存、优供给，实施房屋品质和物业服务“双提升”，更好满足刚性和多样化改善性住房需求。住房保障方面，全市计划新增筹集保障性租赁住房 11,557 套，完善“租购并举、创新保障性住房、人才住房和市场租赁住房政策，扩大对新市民、青年人和住房困难家庭保障覆盖。同时计划新增供应商品住房 11.45 万套、新增出让城镇住宅用地 157.16 公顷，促进楼市健康。

惠州出台住房公积金新政，普通家庭贷款额度从 90 万提升至 150 万 (07.5.2026)

惠州市住房公积金管理中心印发《关于优化住房公积金使用政策的通知》，推出多项公积金使用优化举措，阶段性统一并大幅提高公积金贷款最高额度，政策有效期至 2027 年 6 月 30 日：个人最高 100 万元、家庭 150 万元；Ⅱ类人才个人 120 万元、家庭 170 万元，商转公额度标准不变。住房套数仅按购房所在县（区）名下住宅认定，简化标准。异地缴存人连续缴存满 6 个月即可在惠州办理商转公，突破地域限制。新增家庭代际互助提取，夫妻及双方父母、子女可共同提取公积金支付购房款，缓解首付压力，促进楼市发展。

(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**

4 月江门市新建商品住房成交均价 7,450 元/㎡ (13.5.2026)

4 月，全市房屋成交面积共约 65 万平方米，环比增长 0.6%，新建商品住房成交面积约 22 万平方米，其中，新会区环比、同比均增长，江海区和开平市同比增长。全市新建商品住房成交均价 7,450 元/㎡，其中，蓬江区和恩平市环比、同比均上涨，江海区和台山市环比上涨。全市待售新建商品住房 44,875 套，同比减少 15.2%。

(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
江门市 开平市	开平市长沙街道 良园路 62 号地块	46,130	14,740	3,200	1 – 2.5	2026-4-27
广州市 荔湾区	荔湾区 中山八立交东北侧	25,860	148,762	57,500	1 – 2.2	2026-4-20
佛山市 南海区	佛山市南海区 桂城街道海八路北侧、 桂澜路西侧地段地块	72,520	64,000	8,800	1.427 – 1.979	2026-4-02

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
惠州市 惠东县	平山街道百丘田地段	22,210	11,206	5,000	2.4	2026-4-21
广州市 增城区	增城区仙村镇 石新公路北侧	4,750	1,024	2,200	2.5	2026-4-13
广州市 荔湾区	荔湾区陆居路 AF020208 地块	9,180	120,096	130,800	19.19	2026-4-13

(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.