



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2026 年 5 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

5 月住宅买卖合约总值按年涨 71% (02.6.2026)

土地注册处公布，5 月送交该处注册的所有种类楼宇买卖合约共 8,537 份，按月下跌 1.8%，按年则上升 32.5%；楼宇买卖合约总值 728 亿元，按月减少 0.1%，按年增加 46.1%。上述买卖合约中，住宅楼宇买卖合约占 7,138 份，按月下跌 3.1%，按年则上升 39.8%；住宅楼宇买卖合约总值 656 亿元，按月增加 3%，按年上涨 71.5%。

4 月私人住宅楼价指数按月升近 0.9% 连升 11 个月 (27.5.2026)

差饷物业估价署数据显示，4 月私人住宅售价指数升至两年半最高，报 316.6，连升 11 个月，但按月升幅收窄至约 0.89%，指数按年升幅轻微加快至 10.5%。今年以来累计升 5.7%。上月中小型单位楼价按月升 0.92%，按年升 10.66%。约 1,076 平方呎或以上单位楼价按月升 0.25%，按年升 7.26%。

租金指数创新高 (27.5.2026)

差饷物业估价署公布，4 月私人住宅租金指数报 203.4，再创新高，按月升约 0.6%，连升 6 个月，按年升约 4.9%。

工商铺连续 3 月破 400 宗买卖登记 近 4 年半来最旺 (09.6.2026)

据土地注册处初步临时数字，5 月全港共录得 452 宗工商铺物业买卖登记，较 4 月份的 446 宗续升近 1.4%，已连升 4 个月，创下自 13 个月来新高；至于月内登记总值录得 53.96 亿元，按月跌 23.6%，主因是前月有较大额商厦登记抽高基数所致。5 月份三大范畴物业登记量录得两跌一升，当中以工厦近 9% 的升幅最凌厉，店铺及商厦则分别跌 6.4% 及 6.3%。总结今年首 5 个月，工商铺共录 2,037 宗登记，按年同比上升 11.4%。

首 4 个月落成量 3,573 伙 按年跌 5 成 (04.6.2026)

据差估署公布数据显示，4 月份私楼落成量录得 2,009 伙，创 7 个月新高纪录，相较 3 月的 404 伙，按月急增近 4 倍，同时为去年 10 月后的按月高位，若对比去年同期约 1,610 伙，亦增加约 25%。虽然按月落成量大增，首 4 个月累积私楼落成量仅为 3,573 伙，以差估署今年预测全年落成目标约 16,975 伙计，目前只达标约 21%。同样地，相比去年首 4 个月有约 7,096 伙落成，现时减少近 5 成。

(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

4 月住宅成交量升价跌 (19.5.2026)

财政局公布的申报结算资产移转印花税数据显示，4 月全澳住宅成交 338 宗，按月回升 10 宗，升幅 3%。期内成交住宅实用面积每平方米平均楼价 68,000 元，按月减少 1,625 元，跌 2.3%。

4 月酒店业入住率升至 90.2% (29.5.2026)

澳门统计暨普查局公布，4 月酒店业场所的客房平均入住率按年上升 2.4 个百分点至 90.2%，其中五星级达 93%。随团入境旅客有 18.7 万人次，按年上升 7.2%；中国内地团客增加 4.2%至 15.3 万人次；国际团客增加 6.1%至 2.2 万人次。酒店业场所的客房平均入住率按年上升 2.2 个百分点至 91.8%，住客上升 1.9%至 486.5 万人次；国际住客共 45.3 万人次，按年增加 13.8%。

4 月物业按揭贷款统计 (15.6.2026)

澳门金融管理局公布，4 月新批核住宅按揭贷款按月上升 5.2%至 11.5 亿元(澳门元)，其中居民贷款占 99.1%，增至 11.4 亿元，非居民为 1,100 万元。不过，2 月至 4 月平均每月新批住宅按揭贷款为 9.7 亿元，较上一期下跌 13.1%。新批核商用物业贷款按月大增 332.0%至 16.2 亿元，居民贷款占 99.4%，升至 16.1 亿元，非居民降至 1,000 万元。2 月至 4 月平均每月为 8.3 亿元，较上一期升 74.4%。截至 4 月底，未偿还住宅按揭贷款总额按月跌 0.3%至 2,033.5 亿元，按年减 5.1%。

(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

5 月深圳楼市回暖提速 (05.6.2026)

5 月，深圳一二手住宅合计网签 10,077 套，时隔 13 个月再度突破万套大关，环比增长 28%。深圳全市一手住宅网签 4,543 套，环比增长 34%。其中，预售网签 2,819 套，环比增长 53%；现售网签 1,724 套，环比增长 11%。从成交区域看，深圳市福田、盐田及光明区域一手住宅预售网签量涨幅超 100%。二手房价格也出现企稳信号。二手房成交均价达 6.08 万元/平方米，环比上涨 5%。

保利置业溢价 150.74%斩获深圳南山粤海街道宅地 (08.6.2026)

南山区粤海街道 T204-0153 地块竞拍近 300 轮，最终由保利置业以总价 57.72 亿元竞得，成交楼面价 108,680 元/㎡，溢价率高达 150.74%。该地块位于南山粤海街道海云路与海天二路交叉口东北角，土地面积 14,116.04 ㎡，规划建筑面积 53,110 ㎡，容积率 3.76，用地性质为二类居住用地。其中住宅约 49,000 ㎡、商业 1,500 ㎡可分割转让，另需配建物业服务用房、长者服务站、文化活动室及托育机构等公共配套，并在建成后无偿移交政府。起始价为 23.02 亿元，起始楼面价为 43,344 元/㎡。

(数据源: 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

5 月广州住宅网签超 1.7 万套 (06.6.2026)

按市场数据显示，5 月全市商品住宅新增供应仅 966 套、11.87 万㎡，对比 4 月大幅回落，较去年 5 月同样大幅缩水。成交方面，5 月网签面积达到 80.97 万㎡，同比上涨 18%，环比上涨 21%；网签套数 7,267 套，环比增 25%，同比增 15%。二手住宅网签套数和面积分别为 9,983 套、99.51 万平方米，环比分别小幅下降 4.25%和 4.37%，同比分别增长 8.45%和 7.9%。市场成交热度集中于五一黄金周，节后热盘网签支撑网签量达近一年峰值，其中保利海韵网签近 260 套。

以旧换新 最高补贴 17 万元 (08.5.2026)

广州南沙区发布房地产新政《南十条》，在“穗八条”基础上，提出十项措施，包括“以旧换新”、现房销售、房票安置、“15 分钟生活圈”、“好房子”标准及保障房收储等，目标是从稳定市场走向高质量发展。其中“以旧换新”最受关注：旧房可在广州市全局收购，新房须购于南沙，旧房价款可抵扣新房房款，按新房总价 1% 补贴，单套最高 2 万元，政策期为 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日，可与市级补贴及人才补贴叠加。

保利发展 13.49 亿元斩获广州白云区宅地 (16.6.2026)

广州成功出让一宗白云区宅地，3 家房企竞价 27 轮，最终广州穗泰置业有限公司（保利发展）以总价 13.49 亿元斩获地块，成交楼面价 26,926 元/㎡，溢价率 23.87%。白云区黄边北路北侧 AB2902026 地块，用地性质为住宅用地，土地出让面积 20,046 ㎡，规划建筑面积 50,115 ㎡，容积率 2.5，起始价 10.89 亿元，起始楼面价 21,737 元/㎡。

(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

琴澳创新产业园二标段主体封顶 (08.6.2026)

琴澳创新产业园一期主体工程标段二近日完成主体封顶，标志合作区首个获批工业用地及横琴首个「工业上岛、工业上楼」示范项目取得重要进展。项目位于横琴粤澳深度合作区核心区，总建筑面积逾 27 万平方米，引入多层「垂直厂房」设计，容积率达 3.40，较传统单层厂房节省约六成用地，有利纾解土地紧张并形成产业集聚。园区未来将重点引进高端制造、科技创新及现代产业企业。

珠海望海楼将建人行天桥 提升出行便利 (02.6.2026)

珠海市香洲区发改局批复同意建设望海楼人行天桥工程，于城市阳台及望海楼附近跨越海滨路，改善市民及游客过街条件。项目位于海滨路沿线，天桥投影长约 56.9 米、桥面宽 5.1 米，桥下机动车道净空不少于 5 米，确保道路通行安全顺畅。天桥两侧设梯道，并在道路两侧各增设一部垂直电梯，方便长者、残障人士及携带行李旅客使用，提升无障碍通行水平。同时工程将同步开展周边景观提升，对山体侧边坡进行复绿及景观化处理，改善环境质量，进一步突显珠海的城市特色。

(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

5 月东莞新房网签成交均价为 23,509 元/㎡ (17.6.2026)

东莞市住房和城乡建设局官网发布《2026 年 5 月东莞市商品住宅网上签约销售情况》。数据显示, 5 月, 全市新房网签均价 23,509 元/㎡, 相比 4 月的 20,863 元/㎡有所上涨。从各镇街来看, 新房均价超过 30,000 元/㎡的共有 3 个, 分别是: 东城、南城和滨海湾。二手住宅网签 3,410 套, 较 4 月减少 157 套; 网签均价为 12,825 元/㎡, 较 4 月的 12,919 元/㎡略有下降。从价格来看, 除滨海湾外, 二手住宅网签均价超过 20,000 元/㎡的仅有松山湖, 达到 30,793 元/㎡。

(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 1 至 5 月新房网签成交同比上升 7.9% (12.6.2026)

今年前 5 个月, 全市新建商品房网签成交 238.85 万平方米, 同比上升 7.9%; 新房市场在 4 月、5 月连续实现量价齐升; 截至 5 月底, 全市商品房库存较上年末减少 65.27 万平方米, 去化周期缩短 4.5 个月。全市新建商品房成交 44.22 万平方米, 同比上升 4.2%, 环比上升 26%; 成交均价 16,637 元/平方米, 同比上涨 7.5%, 环比上涨 5.7%。

佛山高明更合一商地挂牌 将建文旅综合体 (12.6.2026)

佛山高明更合镇挂牌一宗商住地, 位于香山村委, 占地超 1.36 万㎡, 起拍价 1,639.2 万元。根据出让文件, 宗地容积率不高于 2, 建筑限高 24 米, 须 1 年内动工、3 年内竣工。项目计划建设大香山农文旅综合开发项目, 集现代农业、乡村旅游、研学体验、生态休闲于一体, 竞得者需自持全部物业 15 年, 期满后整体转让不得分割。

(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

中山楼市新政显效 住宅网签逾 6,800 套 (08.6.2026)

自《中山市促进房地产市场平稳健康发展若干措施》出台以来, 中山新建高品质项目需求旺盛, 二手房市场亦表现强劲, 市场回暖信号持续增强。据统计, 4 月 30 日-6 月 3 日, 中山全市新建商品住房网签 2,439 套、成交面积 29.79 万㎡, 同比分别增长 34.4%、47.4%; 二手住房网签 4,447 套、面积 54.02 万㎡, 同比分别上升 32.08%、31.18%。

(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

5 月肇庆新房成交均价 6,744 元 /m² (05.6.2026)

5 月全市商品房网签 871 套, 对比 4 月 582 套成交数据, 环比涨幅近五成; 新房成交均价 6,744 元 /m², 环比小幅上涨 6.02%, 一改此前部分月份价格震荡下行态势。成交回暖核心驱动主要為五一黄金周置业热潮, 全市各大楼盘集中推出特价、首付优惠, 假期 5 天全市新房认购超 800 套, 大量意向客户集中网签转化; 5 月初肇庆落地楼市 25 条新政, 公积金提额、购房入学入户、户型优化调整、取消价格备案管控等政策落地, 实质性降低置业门槛, 刚需与改善集中释放需求。

(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

5 月惠州一手住宅网签 3,482 套 (1.6.2026)

5 月, 全市新建商品住宅共网签 3,482 套, 网签面积为 36.27 万 m²。全市二手住宅共网签 4,530 套, 网签面积为 50.41 万 m²。其中, 惠城网签 1,578 套/4.58 万 m², 居各县区网签量之首。其中熱盤深业·万林华府建面约 170-206 m²轻奢洋房在售, 折后均价约 11,000 元/m²。

惠州矿山遗址将蝶变文旅综合体 (17.6.2026)

惠州市公共资源交易中心近日发布公告, 龙门县龙江镇矿山遗址生态旅游融合项目启动施工图设计、施工总承包及运营服务招标, 标志项目进入建设实施阶段。项目位于龙江镇罗洞公塘村, 占地约 36 万平方米, 以已闭坑废弃矿坑为核心, 拟通过系统开发实现生态修复与价值再造, 总投资约 1.17 亿元。项目将整合矿坑及周边资源, 依托约 200 亩矿坑水面和 5 家废旧灰粉厂原址, 打造集工业遗存改造、野奢精品酒店、商务酒店、游客及运动服务中心等于一体的综合文旅休闲目的地。

(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**

5 月江门市新建商品住房成交均价 8,059 元/m² (10.6.2026)

5 月, 全市房屋成交面积共约 67 万平方米, 环比增长 2.2%, 其中, 住房约 50 万平方米, 同比增长 1.6%。新建商品房成交面积约 37 万平方米, 环比增长 15.6%, 其中, 江海区环比、同比均增长, 新会区、台山市和恩平市环比增长。全市新建商品住房成交均价 8,059 元/m², 环比上涨 8.2%, 同比上涨 3.2%, 其中, 蓬江区、江海区 and 开平市环比、同比均上涨, 新会区和鹤山市环比上涨。全市待售新建商品住房 44,630 套, 环比减少 0.5%, 同比减少 14.1%

(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
佛山市 顺德区	均安镇华丰路 4 号地块	20,790	9,800	4,700	1 – 2.15	2026-5-26
广州市 花都区	花都区东边路以西、花都 大道以北 CC0604008 地块	68,580	75,441	11,000	1 – 3.5	2026-5-19
深圳市 龙华区	龙华民治 A808-0035 地块	13,080	137,800	105,400	1 – 3.4	2026-5-11

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
东莞市 本级	东莞市松山湖环湖路与 南山路交汇处西南侧	38,280	14,913	3,900	1.2	2026-5-27
江门市 鹤山市	九江大桥侧商业地块	15,890	5,006	3,200	2.5	2026-5-26
深圳市 南山区	沙河街道深圳湾 超级总部基地	93,730	63,910	6,800	0.8	2026-5-6

(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.