



粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2026 年 8 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

楼宇买卖按月跌 14.1% (02.9.2026)

土地注册处公布, 8 月份送交该处注册的所有种类楼宇买卖合约共 5,768 份, 按月跌 14.1%, 按年也跌 10.7%; 合约总值 445 亿元, 按月跌 14%, 按年也跌 6.8%。其中, 住宅楼宇买卖合约占 4,019 份, 按月跌 9.9%, 按年也跌 24%; 合约总值 362 亿元, 按月跌 13.6%, 按年也跌 14.2%。

私人住宅售价指数按月跌 0.46% 终止 13 个月升势 (27.8.2026)

差饷物业估价署数据显示, 7 月全港私人住宅楼价指数回落至 321.5, 按月跌 0.46%, 按年则升 11.59%。中小型单位(100 方呎以下)售价指数按月跌 0.46%; 较大面积单位(100 平方米或以上)售价指数按月跌 0.31%。

租金指数再创新高 (27.8.2026)

差饷物业估价署公布, 7 月私人住宅租金指数升至 207.4, 再创新高, 按月升 0.78%, 按年升 5.07%。今年首 7 个月, 私人住宅楼价指数升 7.31%; 租金指数升 3.44%。

首 8 月工商铺注册量续创 5 年新高 (09.9.2026)

据土地注册处初步临时数字, 首 8 个月工商铺买卖注册量累计录得 3,494 宗, 按年上升约 14.5%, 创近 5 年同期新高; 惟注册金额录得约 362 亿元, 按年仍回落 3.5%。若只计 2026 年 8 月份, 全港工商铺买卖注册量录得 410 宗, 按月下跌 16.2%; 注册金额则录约 45.7 亿元, 按月减少 14.0%, 金额下跌幅度略低于注册量。8 月份整体工商铺注册量及金额均告回落, 主要反映市场在 7 月份大额成交增加后出现正常整固。

私楼落成量仅 186 伙 创半年新低 (04.9.2026)

差估署最新数据显示, 8 月仅有 186 伙私人住宅单位落成, 创 6 个月单月新低, 按月减约 94.7%; 总结首 7 个月共有 8,100 伙落成, 按年同期跌 31.1%, 达政府预测落成目标 1.7 万伙的 47.7%。按单位面积计, 落成量仍然以中小型单位占最多, 面积约 431 方呎以下细单位涉 3,783 伙, 占整体约 46.7%; 其次面积 431 至 752 方呎单位录得 3,295 伙, 占比约 40.7%; 而面积 753 方呎至 1,075 方呎单位约 698 伙, 占比约 8.6%。

(数据来源: 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

半岛氹仔成交量价齐跌 (17.9.2026)

财政局公布八月申报结算资产移转印花税的住宅成交统计显示，当月住宅成交澳门半岛 187 宗、氹仔 46 宗、路环 20 宗，较七月的 241 宗、49 宗、11 宗分别减 22.4%、6%及增 81.8%。至于每平方米实用面积均价分别为 63,851 元、63,466 元及 85,388 元，分别较七月的 66,932 元、69,347 元、72,835 元跌 4.6%、8.5%以及上升 17%。

酒店业入住率升至 91.6% (28.8.2026)

统计暨普查局数据显示，7 月酒店业场所的客房平均入住率按年上升 0.5 个百分点至 91.6%，其中五星级达 94.2%。随团入境旅客有 14.1 万人次，按年下跌 6.7%；中国内地团客减少 7.2%至 12.3 万人次。酒店业场所的客房平均入住率按年上升 1.2 个百分点至 90.6%，住客减少 1.4%至 836.7 万人次；国际住客共 75.3 万人次，增加 12.2%。另一方面，首七个月的随团入境旅客总数按年下降 11.4%至 99 万人次。

新批住宅按揭按月减 40.9% (16.9.2026)

澳门金融管理局发布的统计显示，7 月新批核的住宅按揭贷款按月下跌，而新批核商用物业贷款则录得升幅。新批核借贷方面，澳门银行于 7 月新批核的住宅按揭贷款按月减少 40.9%至 8.6 亿元。其中，占新批核住宅按揭贷款 99%的居民部份下跌 40.2%至 8.5 亿元，非居民部份减少至 8 百万元。贷款拖欠比率方面，7 月底的住宅按揭贷款拖欠比率按月维持于 3.6%，与一年前比较则下跌 0.1 个百分点。

(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

深圳一二手网签 8,784 套同比增 5% (17.9.2026)

据市场数据，8 月深圳一二手商品房合计网签 8784 套，环比下降 15.3%，同比上涨 5%。一手住宅预售网签 1498 套、现售网签 1,091 套，合计 2,589 套，同比上涨 22%。其中现售占比 42.1%，环比提升 3.1 个百分点。分区看，宝安以 649 套领跑全市，龙华 563 套、光明 440 套紧随其后。二手住宅网签 4,275 套，同比上涨 2%。分区看，龙岗以 991 套居首、占比 23%。

地中海度假集团签约深圳光明区 拟共建科普文旅度假项目 (14.9.2026)

深圳光明区与地中海度假集团签署框架协议，将共同打造高质量科普文旅度假项目。该项目由复星旅游核心品牌「Club Med」以轻资产模式运营，规划涵盖高端酒店与娱乐配套。此签约在广东金秋文旅消费季上达成，现场共发布 100 多个招商项目，总签约金额近 120 亿元。地中海度假集团将藉此深化其在中国与全球的文旅布局。

(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

广州二手住宅网签 8,624 套 同比增 0.17% (02.9.2026)

8 月广州市二手住宅网签套数和面积分别为 8,624 套和 85.8 万平方米，环比分别下降 0.39%和 0.06%，同比分别增长 0.17%和 1.32%。分区域看，番禺、南沙和增城等外围区域网签套数环比增长，外围区域合计网签 4,179 套，环比增长 2.93%，其中花都区增幅为 5.19%。

广州空港车辆段商办地块开工 总投资约 26.2 亿元 (17.9.2026)

广州空港经济区空港车辆段安置区商办地块项目在白云区人和镇开工奠基，项目总投资约 26.2 亿元，定位空港新城 TOD 综合体，预计 2029 年竣工交付。总用地面积约 5.04 万平方米，总建筑面积约 37.5 万平方米，计容建筑面积约 27.86 万平方米，规划建设 6 栋塔楼及 1 栋商业综合体裙楼。业态方面，项目涵盖约 19 万平方米商务办公、约 3.1 万平方米星级酒店、约 5.8 万平方米集中商业及特色街区。

琶洲西区广商中心完成工程竣工验收 总投资额达 50 亿元 (16.9.2026)

广州市琶洲西区的广商中心于近日完成工程竣工验收，正式从建设阶段迈入运营筹备阶段。该建筑总高度 375.5 米，是全球最高纯钢结构超高层建筑。广商中心是广州市“攻城拔寨”重点项目，项目总投资额达 50 亿元，由广州市工商联牵头、多家本土民企联合打造，集聚央企国企、科技金融及国际大型企业。项目总建筑面积 20.7 万平方米，地上 60 层、地下 5 层，为广州第四高楼、国内最高全钢结构超甲级写字楼。负二层与地铁 8 号线、18 号线磨碟沙站接驳。

(数据源: 威格斯研究部、证券时报网、东方财富网、文汇报、观点网、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

珠海计划供应 13 宗涉宅地 总建面 99.7 万方 (14.8.2026)

珠海 2026 年计划供应 13 宗涉宅地，分布于香洲区（5 宗）、高新区（2 宗）、金湾区（3 宗）以及斗门区（3 宗），总出让面积约 715.8 亩，总建筑面积 99.7 万㎡。香洲区作为主城区，供应量最大，其中迎宾北路东侧、人民东路北侧地块位于老香洲板块，距珠海市政府 2.7 公里，周边配套成熟。九洲港路南侧、情侣南路东侧地块为一线滨海地块，可远眺港珠澳大桥。

珠海西部城市中心科创城备案通过 总投资 20 亿元 (11.8.2026)

珠海西部城市中心科创城（数字化综合转型平台基础设施项目）备案复核通过，建设单位为珠海金港城市建设集团有限公司。项目位于珠海市金湾区航空新城 B 片区科工路以西金铭东路以南，总投资 20 亿元，规划总用地 98.5 公顷。项目总建筑面积 40 万㎡，其中产业载体 35 万㎡、商业 1.5 万㎡、服务配套 3.5 万㎡，分为科创产业载体、商业配套、公共服务、园区市政及景观配套四个板块。

(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

保利 32.7 亿竞得东莞 CBD 宅地 (17.8.2026)

东莞 CBD 南侧一宗宅地公开出让，由保利以总价 32.7 亿元竞得，该地块占地约 6.78 万平方米，容积率为 2.1，限高 80 米，总建筑面积约 14.24 万平方米，起拍楼面价为 22,009 元/平方米。该地块需配建公交首末站、邮政所、老年人日间照料中心、生鲜超市等，共计建筑面积 5,630 平方米。

(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

佛山一手住宅供应面积同比减少 81% (04.9.2026)

市场数据显示，8 月佛山一手住宅供应面积 5.63 万㎡，环比减少 79%，同比减少 81%，是自 2025 年 7 月以来首次新增供应面积不足 10 万㎡的月度；成交面积 22.32 万㎡，环比减少 19%，同比减少 4%，成交量仅优于今年 2 月。受三水区有楼盘集中签约、以及禅南顺三区核心地段改善项目营销动作减少的影响，全市一手住宅成交均价回落至 14,798 元/㎡，环比下降 0.8%，同比下降 12%。

佛山大沥挂牌 1 万㎡宅地 (13.9.2026)

佛山市南海区大沥镇太平片区挂牌一宗约 1 万平方米宅地，起拍价 11,370.24 万元，折合起拍楼面价约 4,200 元/平方米。宗地位于南海区大沥镇太平大道以北、体育西路以西，占地面积 10,828 平方米，土地用途为城镇住宅用地，兼容零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地，容积率 1.2 至 2.5，建筑限高 50 米。地块动工时限 1 年，竣工时限 4 年，竞得人须配建社区用房等常规配套。

(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

曼秀雷敦中山原厂区扩建备案通过 (06.8.2026)

曼秀雷敦（中国）药业有限公司厂房扩建项目备案通过。该项目位于中山市三乡镇第二工业区平南村金台路 11 号原厂区内，计划建设 1 栋 6 层工业厂房，基底面积约 5,000 平方米，建筑面积约 30,000 平方米，建筑高度不高于 50 米。项目总投资为 20,000 万元，建成后预计年新增 7 千万支化妆品、眼药水产品，主要生产滴眼剂、化妆品类产品，生产工艺流程包括称量、调配、灌装、包装。

(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

中石化广东肇庆分公司山咀加油站充电桩项目备案通过 总投资 380 万元 (14.9.2026)

中国石化销售股份有限公司广东肇庆石油分公司肇庆德庆山咀加油站新建充电桩项目复核通过。该项目位于肇庆市德庆县新圩镇 321 国道逢冲口的德庆山咀加油站内，总投资 380 万元。项目备案申报日期为 2026 年 9 月 11 日，项目起止年限自 2026 年 9 月 1 日起。目利用油站空地建设，占地约 350 平方米，建设多台充电设备，设置 20 个停车位。

(数据源: 威格斯研究部、搜狐、观点网及网易)

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

惠州商品房成交环比下降 4.6% (10.9.2026)

据惠州市房协监测数据统计，8 月惠州全市一手商品房成交 6,697 套，环比下降 4.6%，成交面积 41.71 万平方米，环比下降 15.1%，市场出现 8 月淡季波动；1-8 月全市一手商品房成交 50,931 套，同比上升 2.3%，成交面积 381 万平方米，同比下降 3.1%。前 8 月，二手商品房累计网签 45,207 套，同比上升 14.8%，成交面积 514 万平方米，同比上升 16.6%。

惠州群益酒店获批立项 总投资 9 亿元 (02.9.2026)

惠州总投资 9 亿元的群益酒店项目获批立项，选址仲恺区。项目总建筑面积约 8.96 万 m²，定位为服务国家级产业园的星级会议型酒店，致力打造仲恺“中央會客廳”。该项目融合酒店、会展与临街商业等复合业态，将补齐片区高端商务接待短板，推动园区向生产与生活复合生态演进。

(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**

江门市新建商品住房成交均价 7,500 元/m² (11.9.2026)

8 月，全市新建商品房成交面积约 31 万平方米，环比增长 7.0%，其中，江海区、新会区和鹤山市环比、同比均增长，台山市和恩平市环比增长。全市新建商品住房成交均价 7,500 元/m²，其中，恩平市环比、同比均上涨，台山市和开平市同比上涨。全市待售新建商品住房 41,699 套，环比减少 0.2%，同比减少 17.7%。

(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 南海区	南海区桂城街道夏北社区 洲表组集体经济组织地段 (6 号地块 A 区) 之一	7,010	6,939	9,900	1.2 – 3.1	2026-8-31
东莞市 本级	东莞国际商务区中心 公园南侧	67,800	326,578	48,200	1 – 2.1	2026-8-28
深圳市 宝安区	宝安区航城街道 黄田金碧片区城市 更新项目 (二期)	29,980	11,074	3,700	1 – 6.211	2026-8-20

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 惠城区	惠州市江南地区 04-04-02-01 地块	17,740	13,290	7,500	1.1	2026-8-31
深圳市 宝安区	宝安区航城街道 黄田金碧片区城市 更新项目 (二期)	27,510	13,074	4,800	9.728	2026-8-20
佛山市 南海区	南海区桂城街道 宝石西路北侧、宝宜路 西侧、华永路南侧、 桂澜路东侧	17,600	22,763	12,900	1 – 6.1	2026-8-13

(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）包括香港、澳门两个特别行政区，和广东省广州、深圳、珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆九市，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，2025 年大湾区的总人口已经超过 8 800 万，地区生产总值超过 15 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

Andy Lee

Calvin Lui

Connie Lok

Tel

+852 6308 0337

+852 6308 7047

+852 6309 2973

+852 6308 0452

@vigers.com

[gilberty](mailto:gilberty@vigers.com)

[andyl](mailto:andyl@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.