

粤港澳大湾区物业市场月报

威格斯研究部 2026 年 9 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

住宅楼宇买卖合约 4,761 份按年跌 15.6% (05.10.2026)

土地注册处公布，9 月份送交该处注册的所有种类楼宇买卖合约共 6,438 份，较 8 月份上升 11.6%，与去年 9 月比较则下跌 6.3%；涉及合约总值 535 亿元，较 8 月份上升 20.1%，与去年 9 月比较上升 0.01%。上述买卖合约中，住宅楼宇买卖合约占 4,761 份，较 8 月份上升 18.5%，与去年 9 月比较则下跌 15.6%；涉及合约总值 468 亿元，较 8 月份上升 29.3%，与去年 9 月比较则下跌 0.9%。

私人住宅售价指数回升 0.06% (28.9.2026)

差价物业估价数据显示，8 月私人住宅楼价指数回升 320.5，月升 0.06%，按年则升 10.98%。指数于今年内暂累升约 7.3%。按单位类型划分，大型单位报 288.4 点，按月升 0.4%；中小型单位则报 322.4 点，指数按月持平。按单位面积划分，E 类单位报 284.1 点，按月升 0.5%，属升幅最大；D 类及 C 类单位按月升 0.4%及 0.2%，分别报 289.8 点及 306.8 点。最后，A 类及 B 类单位指数按月持平，分别报 340.3 点及 312.5 点。

租金指数再创新高 (28.9.2026)

差饷物业估价署公布，8 月私人住宅租金指数报 210.3 点，较 6 月的 206.9 点，按月升 1.6%，续创历史新高。不论按单位类型及面积划分，各项指数均按月上升。当中中小型单位按月升 1.7%，报 214.4 点；大型单位按月升 1.6%，报 163.5 点。按单位面积划分，则以 A 类单位升幅最大，报 226.7 点。

工商铺买卖注册量按月回升 14.4% (13.10.2026)

据土地注册处初步临时数字，9 月份工商铺买卖注册量录得 469 宗，按月回升 14.4%；注册金额则录约 43.7 亿元，按月减少 4.3%。商厦买卖注册量录得 119 宗，按月下跌 16.2%；注册金额约 20.1 亿元，按月减少 18.2%。商铺市场方面，9 月份买卖注册量录得 110 宗，按月回升 12.2%；注册金额录约 13.0 亿元，按月大幅上升 62.3%，并创一年新高。工厦市场方面，9 月份买卖注册量录得 240 宗，按月上升 41.2%，为三大板块中宗数升幅最大的类别；注册金额则录约 10.6 亿元，按月下跌 19%。

政府配合楼市回暖增供应　960 伙沙田地本季招标 (16.10.2026)

发展局公布本财年第三财季（10 月至 12 月）卖地计划，将招标出售一幅沙田石门的住宅地，料可提供约 960 伙。除政府官地外，本季其他住宅用地来源包括市建局的土瓜湾道发展项目，预计可提供约 1,050 伙。至于私人土地发展及重建项目方面，暂时预计本季有七个项目完成地契修订或换地程序，合共可提供约 1,835 伙。

(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

澳门第三季住宅市况上升约 10.5% (05.10.2026)

根据财政局资料，七、八月份住宅成交量分别约为 300 宗及 255 宗，市场估计九月份约 300 宗，推算第三季总成交约 855 宗，较去年第三季上升约 10.5%。此外，今年首三季住宅成交量已超过 3,000 宗，高于去年全年总数 2,775 宗，主要归功于今年 1 月 1 日生效的免税政策。价格方面，上半年明显回暖，第二季每平方米楼价一度回升至 7.7 万元，较去年第二季增长 7%；但踏入第三季，受政策力度减弱及传统淡季等因素影响，估算第三季每平方米楼价约为 6.5 万元，环比下跌约 16%，并创 14 年新低。

酒店业入住率升至 93.9% (30.9.2026)

统计暨普查局数据显示，8 月酒店业场所的客房平均入住率按年上升 0.8 个百分点至 93.9%，其中五星级达 95.1%。随团入境旅客有 17.8 万人次，按年上升 14.4%；中国内地团客增加 25.0%至 16.4 万人次。酒店业场所的客房平均入住率按年上升 1.1 个百分点至 91.0%，住客减少 1.6%至 964.0 万人次；国际住客共 83.8 万人次，增加 10.4%。另一方面，首八个月的随团入境旅客总数按年下降 8.2%至 116.9 万人次。

新批住宅按揭按月减少 0.3% (15.10.2026)

澳门金融管理局发布的统计显示， 8 月新批核的住宅按揭贷款按月减少 0.3%至 8.6 亿元。其中，占新批核住宅按揭贷款 97.7%的居民部份下跌 1.6%至 8.4 亿元，非居民部份则从上月较低基数增加 135.1%至 2 千万元。贷款拖欠比率方面，8 月底的住宅按揭贷款拖欠比率按月微升至 3.7%，与一年前比较则下跌 0.1 个百分点；商用物业贷款拖欠比率为 5.6%，按月比较持平，按年则上升 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 9 月楼市量增价稳 (02.10.2026)

据市场数据，9 月深圳一二手商品房合计网签 9,160 套，环比上涨 4.3%。住宅方面，一手住宅网签 2,594 套，二手住宅网签 4,455 套，合计 7,049 套，环比上涨 2.7%。一手住宅网签 1,410 套，现售网签 1,184 套，合计网签 2,594 套，环比持平。其中现售占比升至 45.6%，环比提升 3.5 个百分点，创近 5 个月新高；二手住宅网签 4,455 套，环比上涨 4.2%，持续稳定在 5,000 套“荣枯线”水平上下。

深圳天安云谷七期云禾府地块公示 住宅建面约 22.1 万平方米 (19.10.2026)

深圳坂田体量最大的产城项目天安云谷新增住宅组团。与一期一路之隔的云禾府已纳入天安云谷整体规划的七期，规划住宅建筑面积超过 22 万平方米。用地单位是深圳市岗头股份合作公司和深圳市天安佳泰投资发展有限公司，开发方与天安云谷同源。该地块用地面积约 3.68 万平方米，容积率 6.4，总建面约 35.8 万平方米，其中住宅约 22.1 万平方米。

(数据源: 威格斯研究部、深圳市住房和建设局、中房网、观点网、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 8,430 套 环比下降 2.25% (10.10.2026)

9 月广州市二手住宅网签套数和面积分别为 8,430 套、84.01 万平方米，环比分别下降 2.25%和 2.08%，但同比增长 5.02%和 6.28%。南沙、花都、番禺、从化等外围区域网签增幅在 10%以上；中心城区的黄埔区和海珠区增幅分别为 26.27%和 5.42%。

广州增城挂牌出让荔湖街宅地 起始价 2.33 亿元 (16.10.2026)

广州市规划和自然资源局增城区分局发布国有土地使用权挂牌出让公告，以挂牌方式出让 1 幅位于增城区荔湖街广汕公路南侧的普通商品住房用地。宗地总面积 2.64 万平方米，土地用途为普通商品住房用地（二类），使用年限 70 年。规划指标方面，该地块容积率 1.0-2.0，建筑限高≤60 米。交易条件方面，挂牌起始价 2.33 亿元。

番禺万象城列入广州 2026 年重点建设计划 (10.10.2026)

根据广州市发改委印发的《2026 年重点建设项目计划》，番禺万象城被列为今年新开工项目，总投资约 55.39 亿元，总建筑面积 36 万平方米，建设周期为 2026 至 2029 年。该项目是继白鹅潭万象城之后广州第二座万象系商业。番禺万象城由华润置地与长隆集团合作打造。2023 年 4 月，双方以 197 亿元总地价竞得长隆万博华润置地中心项目，项目总投资超 300 亿元，集聚华润商业运营与长隆文旅产业资源。

(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

珠海首个配售型保障房银溪雅苑启动申购 (13.10.2026)

珠海全市首个配售型保障性住房项目银溪雅苑配售方案发布，同步公开一房一价表，面向全市开启安居申购通道。项目整体销售均价 8,661 元/平方米，全部为精装现房。1 至 6 栋共计供应 750 套房源，户型建筑面积区间 40 平方米至 136 平方米，涵盖单间、一至四房多种户型。银溪雅苑位于珠海高新区泉星路 96 号，由区属国企珠海市高新建设投资有限公司开发建设。

珠海香洲区挂牌一宗宅地 起价 5.6 亿元 (14.10.2026)

珠海市挂牌 1 宗宅地，位于香洲区老香洲板块。地块出让面积 20,701 平方米，容积率 1.8，建筑面积 37,262 平方米。地块起价 55,588 万元，楼面起价 14,918 元/平方米。地块距离珠海市政府 2.7 公里，距离香洲区政府 900 米，属于主城政务腹地，拥有「双文园」教育配置，10 分钟可达万象汇、焕 Mall、旺角荟等核心商圈。

(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

东莞前 9 月商品住宅成交 114.3 万㎡ (30.9.2026)

东莞 1-9 月全市新增商品住宅供应 5,958 套、70 万㎡，成交商品住宅 10,299 套、共 114.3 万㎡。新建商品住宅价格为 20,993 元/㎡，成交均价受人才住房增加影响，同比略有下降约 1.8%。新增商品住宅供应面积同比下降 28.3%。从供应节奏看，2 月单月供应 16.4 万㎡，为年内供应高峯；三季度供应进一步收缩，7-9 月合计供应 20.4 万㎡，月均供应 6.8 万㎡。

(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

佛山新房成交 1,931 套 涨幅达 23.7% (01.10.2026)

市场数据显示，9 月佛山新房成交 1,931 套，环比 8 月增加 370 套，涨幅达 23.7%；成交面积 25.9 万平方米，环比增长 35.3%。价格方面，9 月新房参考均价为 15,872 元/平方米，环比上涨 43%。这一涨幅主要来自结构性因素，核心区域及改善型项目集中网签拉高了整体均价，并非全面普涨。二手住宅过户 4,841 套，环比小幅增长 2.2%；成交面积 60.3 万平方米，环比增长 4.4%。二手房均价 9,639 元/平方米，与上月持平。

佛山挂牌出让南海九江镇宅地 (16.10.2026)

佛山市自然资源局发布国有土地使用权挂牌出让公告，经佛山市人民政府批准，以挂牌方式出让 1 幅地块的国有土地使用权。本次出让地块坐落于佛山市南海区九江镇九江大道南侧、珠二环高速西侧，土地用途为普通商品住房用地（二类）。地块总面积 12,124 平方米，使用年限 70 年，容积率 1.5-2.6，建筑密度≤28%，绿化率≥25%，建筑限高≤80 米。该地块挂牌出让起始价 6,566 万元，竞买保证金 1,313 万元。

(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

金地中标中山翠亨集团东区项目代建 总投资 11.34 亿 (11.10.2026)

《东区濠江西路南侧西地块项目全过程委托管理服务招标》结果公示，评标结果排名第一的为金地。该项目招标人为中山翠城地产开发有限公司，服务范围包括与项目开发建设及销售全过程有关的服务。翠亨集团以总价 4.73 亿元竞得东区总部 49 亩宅地，折合楼面价 7,200 元/㎡，系其首次进入东区。项目总投资 11.34 亿元，用地面积约 3.3 万㎡，拟建设 10 栋高层住宅。

(数据源: 威格斯研究部、澳门力报、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

肇庆市自然资源局拍卖出让 2 幅商品住房用地 (25.9.2026)

肇庆市自然资源局发布肇公易土告字[2026]76 号国有土地使用权拍卖出让公告。经肇庆市人民政府批准，该局以拍卖出让方式出让 2 幅地块的国有土地使用权。A-26-02 地块位于二十六区，东为平川路，西为同兴路，北为 32 米规划路，南为 24 米规划路，土地用途为普通商品住房用地（二类），出让年限 70 年，宗地总面积 37,779 平方米，起始价 15,868 万元。A-26-03 地块同位于二十六区，东为平川路，西为同兴路，北为 24 米规划路，南为沿江大道，土地用途同为普通商品住房用地（二类），出让年限 70 年，宗地总面积 27,416 平方米，起始价 11,514 万元。

(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

惠州一手住宅成交环比增长 80.2% (10.9.2026)

据惠州市房协数据监测，9 月惠州一手住宅成交 3,015 套，环比增长 80.2%，同比增长 20.4%；成交面积 33.42 万㎡，环比增长 79.9%，同比增长 21.7%。二手住宅成交 4981 套，环比增长 6.1%，同比增长 10.3%。

惠州博罗拟建五星级江景酒店 总投资约 5.7 亿元 (16.10.2026)

惠州市公共资源交易中心网发布“博罗县域副中心沙河江景酒店建设项目代建管理招标计划”，拟建设一栋五星级江景酒店，项目总投资约 5.7 亿元。项目规划位于惠州市博罗县石湾镇源头村、上滘股份经济合作社黄巢墩大道南侧地段，由博罗县百瑞资产投资有限公司负责建设，计划于 2027 年 12 月建成。酒店规划用地面积约 2.7 万平方米，总建筑面积约 4.3 万平方米，规划客房 280 间。

(数据源: 威格斯研究部、网易、观点网及惠民之家)

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 7,259 元/㎡ (13.10.2026)

9 月全市新建商品房成交面积约 34 万平方米，环比增长 12.1%，同比增长 1.5%，其中，开平市和鹤山市环比、同比均增长，蓬江区环比增长，江海区和恩平市同比增长；新建商品住房成交面积 17 万平方米，环比微增 0.2%，其中，江海区、新会区、开平市和鹤山市环比、同比均增长。新建商品住房成交均价 7,259 元/㎡，其中，江海区环比、同比均上涨，新会区环比上涨。待售新建商品住房 41,794 套，同比减少 18.2%。

(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
佛山市 南海区	桂城文海围二期地块 （半月岛旁）	159,200	159,200	10,000	2.5	2026-9-28
广州市 天河区	天河区奥体板块地块	110,000	248,095	22,554	2	2026-9-22
广州市 黄埔区	科学城映日路以北 综合地块	76,590	166,500	21,738	2.2	2026-9-20

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
东莞市 核心区	中心板块优质地块	58,000	133,400	23,000	-	2026-9-30
深圳市 罗湖区	罗湖区清水河街道 H405-0088 宗地	37,418	2,661	716	4	2026-9-20
深圳市 宝安区	新桥街道 A324-0196 商业/产业宗地	145,000	6,140	423	9.5	2026-9-10

(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。

VIGERS
威格斯

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、房地产市场究研及开发顾问服务，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形升级
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	Business Scopes	Contact	Tel	@vigers.com
T: +852 6308 3483	Appraisal & Consulting	Gilbert Yuen	+852 6308 0337	gilberty
E: vigersresearch@vigers.com	Building Consultancy	Andy Lee	+852 6308 7047	andyl
Also follow us on:	Property Management & Security	Calvin Lui	+852 6309 2973	calvinlui
	Media Inquiry	Connie Lok	+852 6308 0452	conniel

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.