

RHL International

Property Market Express 房地產市場快訊

MAR 2025

ISSUE NO.291



HONG KONG PROPERTY
香港物業市場透視

MAINLAND CHINA PROPERTY
中國內地物業市場透視

www.rhl-int.com

行業 / 市場調查
及投資可行性分析

劉詩韻測量師

serena@rhl-int.com
(852) 3408 3398

地政規劃 / 測量事務

彭志傑先生

calvin@rhl-int.com
(852) 3408 3163

香港物業評值

黃健雄先生

tony@rhl-int.com
(852) 3408 3322

中國內地、澳門及海外評值

陳晞測量師

jessie@rhl-int.com
(852) 3408 3302

企業評值

金融工具評值

劉震宇先生

alex@rhl-int.com
(852) 3408 3328

集團簡介

永利行集團成立於1972年，為亞洲區主要的專業評值及房地產顧問服務公司，為客戶提供高質素的企業評值及諮詢，以及綜合房地產顧問及專業測量服務。我們活躍於業界多年，服務物件涵蓋商業機構、政府及公營機構及團體，憑藉敏銳的市場觸覺及專業嚴謹的態度，我們竭誠為客戶提供度身定造的優質服務，以滿足其獨特的業務要求。

專業團隊

集團的專業隊伍持有財務及/或房地產相關專業學歷，並擁有國際學會認可之專業資格。當中包括特許會計師、金融風險管理師以及註冊測量師。我們的隊伍以廣博的經驗及市場認知，摯誠為客戶提供優越服務。

集團除提供高水準之專業服務並符合地區專業學會及政府法規之要求外，亦緊跟國際認可水準，以達至符合客戶之需要。

企業顧問

在中國內地營運公司及與海外公司合作的豐富經驗使我們今天能為海外及內地企業出謀獻策提供全面解決方案的企業顧問。我們優秀的團隊提供全面優越的企業諮詢顧問服務。服務範疇涵蓋房地產及其它行業，當中包括有天然氣、綠色能源及金融等。

- 行業的市場調研及分析
- 專案可行性研究及諮詢
- 財務分析
- 投資諮詢
- 盡職調查
- 評值（房地產評值、商業評值、機器設備評值）
- 企業評值諮詢

目錄

香港物業 市場透視

- 插針樓與公屋發展的雙贏決策 P.4-7

香港通訊

- 銅鑼灣前食肆舖丟空4年
終以20萬月租租出 P.8
- 3外籍空姐以2.25萬港元合租
屯門御海灣三房戶 P.9

商廈市場最速報

P.10-12

中國內地通訊

- 重慶發布低碳建築新標準 P.14
- 內地住宅市場： 止跌回穩？ P.15
- 主要城市住宅價格指數
(2025年1月) P.16
- 主要賣地記錄
(2025年1-2月) P.17-18



香港物業 市場透視

插針樓與公屋發展的 雙贏決策

香港物業-市場透視

插針樓與公屋發展的雙贏決策

房屋局局長早前表示，基於目前本港土地供應狀況和建築成本高昂等因素，當局未來會優先考慮使用大面積土地興建公屋，將調低俗稱「插針樓」的單幢公屋的優先次序。筆者認為今次決定無論對政府或居民都是雙贏。

本港以往土地供應有限，2013年，長遠房屋策略督導委員會曾建議在現有屋邨內空地，以「插針」方式興建40層高大廈，供35歲以上非長者單身人士居住；時任特首亦表示，土地資源捉襟見肘，不可能完全沒有「插針式」公屋，本港每幅土地都可以建屋。因此，在未有北部都會區及其他新發展區下，本港多了不少公營房屋在市區面積較小或邊緣土地插針式興建，而伙數一般較少。

能夠增加公屋供應量以應付市民需求固然重要，但從成本效益及規劃角度方面出發，「插針式」公屋始終不及具規模的屋邨發展有效。

在成本效益方面，雖然「插針式」公屋位置在已發展屋邨附近、或是一些配套成熟的市區位置，但亦有一些屬於偏遠地區、甚至受地質及地盤環境所限，在本來已經居高不下的建築成本下，各項建築困難的出現，只會把建築成本繼續推高。有傳媒翻查數字指出，近年興建公屋單位的每伙成本由2019年度61萬港元，升至2024年度的97萬港元，升幅達六成，原因之一是成本較高的「插針」單幢公屋。

"前瞻策略顧問服務"

- 分析經濟、社會及政策對房地產市場的影響
- 監察社會及經濟的趨勢
- 預測市場趨勢



於2018年入伙的柴灣單幢公屋大廈：連翠邨
(圖片來源：永利行圖庫)

亦有統計發現，2016年就有三個公營房屋項目超出當時訂立每伙建築成本120萬港元的「警戒線」水平，均屬單幢樓，包括葵涌近荔景山路、葵涌麗祖路及屯門第29區西。這些項目均受制於地區、土地規模、及其他地盤因素令建築成本增加。

"前瞻策略顧問服務"

- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

當然，成本上升還包括人工、建築材料等因素，我們不能完全歸咎於「插針式」公屋，但由於單幢公屋提供伙數少，人口不及大型屋邨，一切地基、管道鋪設等都是專屬為這些居民而設，致攤分整個發展項目成本時未能達到如大型屋邨所有的「規模經濟效益」。

至於在規劃角度來看，在原有已發展的屋邨或地區額外增加人口，除了令建築物間的距離變得緊密，影響住戶間的私隱，更會加重原有地區交通、商業、文娛、康樂設施等負荷，例如休憩空間、圖書館、診所。因為當局在原有社區規劃時，早已考慮各區可容納人口，繼而設計足夠生活必須設施。期後上調人口，只會導致社區服務需求高於原先規劃容量，加上大廈間的距離收窄，有可能造成屏風效應，在規劃和環境上對當地居民未必是好事。

如今，政府在未來新發展區擁有不少具一定面積的全新土地，實在有助當局可以更完整及全面地規劃新區的公屋設計及佈局，而現在同時調整單幢公屋的興建，以讓大型屋邨優先發展，對成本控制及市民的居住質素，相信都有正面改善。



彭志傑先生

筆者 - 香港物業市場透視

"土地發展及規劃專業服務"

- 更改土地用途 / 換地申請
- 補地價金額評估
- 申請臨時豁免書

香港通訊

銅鑼灣前食肆舖丟空4年終以20萬月租租出

擁有半世紀歷史的香港第一代川菜館、銅鑼灣的南北樓，自2021年停業後，舖位空置4年，近日終於以每月20萬港元租出，新租客同樣為食肆。

舖位位於銅鑼灣蘭芳道7號地下及5號和7號一樓，實用面積約2,670平方呎，另加天井約420平方呎。市場消息指，業主最初叫價月租30萬，近日降至每月25萬，最終以每月20萬租出，平均呎租75元。

餐廳於2021年結業後，其自置舖位以8,000萬港元沽出，相比於1975年的購入價，帳面價值大幅增長了超過140倍。以最新租金計算，物業回報率為三厘。



剛租出的舖位前身為本港著名菜館之一。
(圖片來源：永利行圖庫)

"策略投資諮詢服務"

- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務
- 提供市場研究及分析

香港通訊

**3外籍空姐以2.25萬港元
合租屯門御海灣三房戶**

屯門屋苑繼續受惠於屯門赤鱗角隧道之便，吸引外籍空中服務員租住。據市場消息指出，剛租出單位為御海灣1座低層D室，實用面積502平方呎，三房間隔，日前獲3名泰籍空姐合租。

由於單位為一手新樓，附新裝連傢電，可即租即住，而且屋苑附會所等設備，亦有巴士直達機場，車程只需10餘分鐘，成功吸引她們以月租2.25萬港元承租單位，平均呎租為44.8港元。

以業主於2024年以約1,034.5萬港元的購入價計算，該單位的租金回報率為2.6厘。



獲承租的屯門御海灣位於輕鐵屯門泳池站。
(圖片來源：永利行圖庫)

"環球專業合作,諮詢及促成服務"

- 支援及促成中國內地專業服務供應商向其客戶提供跨境專業服務
- 就不同地方的價值評估標準差異提供諮詢

商廈市場最速報

市場買/租商廈物業交易情況

金鐘



地址:	金鐘夏慤道12號 美國銀行中心26樓5室
成交金額: (2024年10月成交)	3,128.3萬港元
實用面積:	1,090呎
實用呎價:	28,700港元/呎
由2017年10月起,	
持貨期內物業 價格變動:	+265.5%
持貨期內大市 價格變動:	-32.3% (按差估署私人甲級寫字樓售價指數)

九龍灣



地址:	九龍灣常悅道1號恩浩國際中心 33樓C室
成交金額: (2024年12月成交)	1,620萬港元
實用面積:	881呎
實用呎價:	18,388港元/呎
由2013年11月起,	
持貨期內物業 價格變動:	+9.3%
持貨期內大市 價格變動:	-15.4% (按差估署私人甲級寫字樓售價指數)

"前瞻策略顧問服務"

- 分析經濟、社會及政策對房地產市場的影響
- 監察社會及經濟的趨勢
- 預測市場趨勢

商廈市場最速報

市場買/租商廈物業交易情況

黃竹坑



地址：	黃竹坑香葉道2號One Island South 8樓22、23、25室
由2024年10月起，	
每月租金：	50,000港元
實用面積：	1,921呎
實用呎租：	26.0港元／呎

尖沙咀



地址：	尖沙咀科學館道9號新東海中心 2樓201-202室
由2025年2月起，	
每月租金：	93,000港元
實用面積：	3,316呎
實用呎租：	28.0港元／呎

"前瞻策略顧問服務"

- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

商廈市場最速報

市場買/租商廈物業交易情況

土地註冊處商廈物業買賣註冊小統計	
2024年第3季註冊宗數：	148宗
2024年第4季註冊宗數：	202宗
2024年12月商廈物業成交金額：	約36.35億港元
2025年1月商廈物業成交金額：	約53.79億港元
成交金額按月變化：	+33.2%
資料來源：土地註冊處及中原數據物業資料庫。	

綜合土地註冊處及中原數據物業資料庫資料，本港商廈市場買賣宗數在去年第四季有所增加，而成交金額在今年一月亦較去年12月上升。然而，甲級商廈租金仍然持續偏軟，但跌勢略為喘定，據差餉物業估價署公布的私人甲級寫字樓租金指數，最新一期報214.8，繼續由2019年6月最高位下調，但走勢已經近半年在窄幅徘徊，似乎有所支持；至於售價指數則回到2012年中的水平。我們相信，由於甲廈供應仍然相當充裕，加上需求低，商廈租金水平難以在短期內大幅反彈，然而本港在中美貿易戰中角色被動，日後商業金融市場如何發展將會影響本地商廈市場。



"土地發展及規劃專業服務"

- 更改土地用途 / 換地申請
- 補地價金額評估
- 申請臨時豁免書



中國內地通訊

- 重慶發布低碳建築新標準
- 內地住宅市場：止跌回穩？
- 主要城市住宅價格指數
(2025年1月)
- 主要賣地記錄
(2025年1-2月)

中國內地通訊

重慶發布低碳建築新標準

重慶市近期發布《低碳建築評估標準》，適用於民間建築，2025年3月1日起實施。

根據新標準，低碳建築評價分為預評價和評價兩個步驟。預評價應在建築工程施工圖設計完成後進行，評價應在建築投入使用一年並使用率達80%以上後進行。

新標準的評價指標包括低碳設計、低碳材料、低碳建造、低碳運營等四類，並新增了節能率、節水率、綠色建材應用比例、可再利用材料使用率等指標作為基本要求。



被評為2024年第二批綠色低碳建築示範項目的
萬州區北濱公園科技館效果圖。
(圖片來源：萬州區住房城鄉建委)

"策略投資諮詢服務"

- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務
- 提供市場研究及分析

中國內地通訊

內地住宅市場：止跌回穩？

回應2024年9月的房地產利好政策，內地住宅房地產市場表現持續向好。2024年12月深圳新建住宅成交4,425套，同比增長184%。儘管1月份農曆新年，因為大部分居民回鄉或出外旅遊，而導致需求回落，但仍然錄得新建住宅平均價格1%的升幅。

同一時期廣州住宅的網上簽約量同比增加了55%，1月份上旬更錄得1,800套住宅成交，也進一步反映了強勁的住宅需求反彈。上海樓市同樣成績亮麗，2024年第四季新房銷售同比增長17%，二手房也表現不俗，同比增長73%。

但是，成交仍是以核心地段為主，並且主要需求來自於剛需類和改善類的買家，其中80後和90後是購房主力，基於按揭貸款利率和樓價都處於低位，他們傾向於利用這個機會購買新房，為生孩子或小朋友的學區房做準備。

各大城市的近期數據顯示住宅市場正在回暖，但市場表現仍存在分化，非核心區域或三四線城市的市場還有待觀察，以價換量仍是主調。



內地住宅房地產市場表現持續向好。

(圖片來源：網上圖片)

"環球專業合作,諮詢及促成服務"

- 支援及促成中國內地專業服務供應商向其客戶提供跨境專業服務
- 就不同地方的價值評估標準差異提供諮詢

中國內地通訊

主要城市住宅價格指數（2025年1月）

城市	樣本均價 (元人民幣/平方米)	環比漲跌(%)	城市	樣本均價 (元人民幣/平方米)	環比漲跌(%)
上海	57,127	0.57	北京	45,621	0.09
重慶	11,643	-0.03	天津	15,258	0.34
廣州	24,735	0.16	深圳	52,669	0.08
南京	25,660	0.38	杭州	30,604	0.12
成都	14,019	-0.03	武漢	13,280	0.01
大連	13,625	-0.05	蘇州	18,976	0.04
西安	12,979	0.32	廈門	29,184	0.07
寧波	20,411	0.27	長沙	9,665	0.01
無錫	14,370	0.08	東莞	18,877	0.07
瀋陽	9,818	-0.05	福州	17,276	-0.01

資料來源：房天下百城價格指數

- "前瞻策略顧問服務"
- 分析經濟、社會及政策對房地產市場的影響
 - 監察社會及經濟的趨勢
 - 預測市場趨勢

中國內地通訊

主要賣地記錄（2025年1-2月）

寧波市- 批發市場用地	
成交日:	11-02-2025
地址:	寧波市象山縣西周鎮 富源路與嵩溪路交叉口西南角地塊
成交價:	18,510,000 元人民幣
用地性質:	批發市場用地
建設用地面積:	11,821 平方米
規劃建築面積:	21,278 平方米
容積率:	1.8
樓面地價（每平方米）:	870 元人民幣

廣州市- 工業用地	
成交日:	08-02-2025
地址:	廣州市花都區大廣高速以南， 金谷北路以東G09-KGW04分地四
成交價:	61,870,000 元人民幣
用地性質:	M1工業用地
建設用地面積:	41,518 平方米
規劃建築面積:	166,072 平方米
容積率:	4.0
樓面地價（每平方米）:	373 元人民幣

"前瞻策略顧問服務"

- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

中國內地通訊

主要賣地記錄（2025年1-2月）

成都市-住宅用地	
成交日:	27-01-2025
地址:	成都市成華區槐樹店路16號，多寶寺南路2、3號,東虹路社區集體,保和街道東桂社區八組
成交價:	1,687,100,000 元人民幣
用地性質:	R2城鎮住宅用地
建設用地面積:	33,081 平方米
規劃建築面積:	82,701 平方米
容積率:	2.5
樓面地價（每平方米）:	20,400 元人民幣

"土地發展及規劃專業服務"

- 更改土地用途 / 換地申請
- 補地價金額評估
- 申請臨時豁免書

聯繫

(852) 3408 3188

(852) 2730 6212

(852) 5307 9925 (WhatsApp)



電子郵件

info@rhl-int.com



網站

www.rhl-int.com



微信

永利行評值



微信公众号
永利行評值



本檔/刊物由永利行國際有限公司及/或其附屬公司(永利行)之專業人士提供作數據參考之用，有關應用將視乎個別情況處理。此檔/刊物並非永利行之任何正式建議或承諾。永利行已儘量合理和審慎地編制此資料。永利行建議閣下在作出任何影響財務狀況或商業經營的決定前，尋求適當的專業意見。永利行對因選用此等資料而導致的任何損失概不負責。

資料來源：土地註冊處，中估聯行資料庫及永利行市場研究部

相片源：CANVA圖庫及永利行圖庫

©2025 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。