

RHL International

# Property Market Express

## 房地产市场快讯

MAR 2025

ISSUE NO.291



**HONG KONG PROPERTY**  
香港物业市场透视

**MAINLAND CHINA PROPERTY**  
中国内地物业市场透视

[www.rhl-int.com](http://www.rhl-int.com)

行业 / 市场调查  
及投资可行性分析

刘诗韵测量师  
serena@rhl-int.com  
(852) 3408 3398

地政规划 / 测量事务

彭志杰先生  
calvin@rhl-int.com  
(852) 3408 3163

香港物业估值

黄健雄先生  
tony@rhl-int.com  
(852) 3408 3322

中国内地、澳门及海外  
估值

陈晞测量师  
jessie@rhl-int.com  
(852) 3408 3302

企业估值

金融工具估值  
刘震宇先生  
alex@rhl-int.com  
(852) 3408 3328

集团简介

永利行集团成立于1972年，为亚洲区主要的专业估值及房地产顾问服务公司，为客户提供高质素的企业估值及咨询，以及综合房地产顾问及专业测量服务。我们活跃于业界多年，服务对象涵盖商业机构、政府及公营机构及团体，凭借敏锐的市场触觉及专业严谨的态度，我们竭诚为客户提供度身定造的优质服务，以满足其独特的业务要求。

专业团队

集团的专业队伍持有财务及/或房地产相关专业学历，并拥有国际学会认可之专业资格。当中包括特会计师、金融风险管理局以及注册测量师。我们的队伍以广博的经验及市场认知，挚诚为客户提供优越服务。

集团除提供高水平之专业服务并符合地区专业学会及政府法规之要求外，亦紧跟国际认可水平，以达至符合客户之需要。

企业顾问

在中国内地营运公司及与海外公司合作的丰富经验使我们今天能为海外及内地企业出谋献策提供全面解决方案的企业顾问。我们优秀的团队提供全面优越的企业咨询顾问服务。服务范畴涵盖房地产及其它行业，当中包括有天然气、绿色能源及金融等。

- 行业的市场调研及分析
- 项目可行性研究及咨询
- 财务分析
- 投资咨询
- 尽职调查
- 估值 (房地产估值、商业估值、机器设备估值)
- 企业估值咨询

# 目录

## 香港物业 市场透视

- 插针楼与公屋发展的双赢决策 P.4-7

## 香港通讯

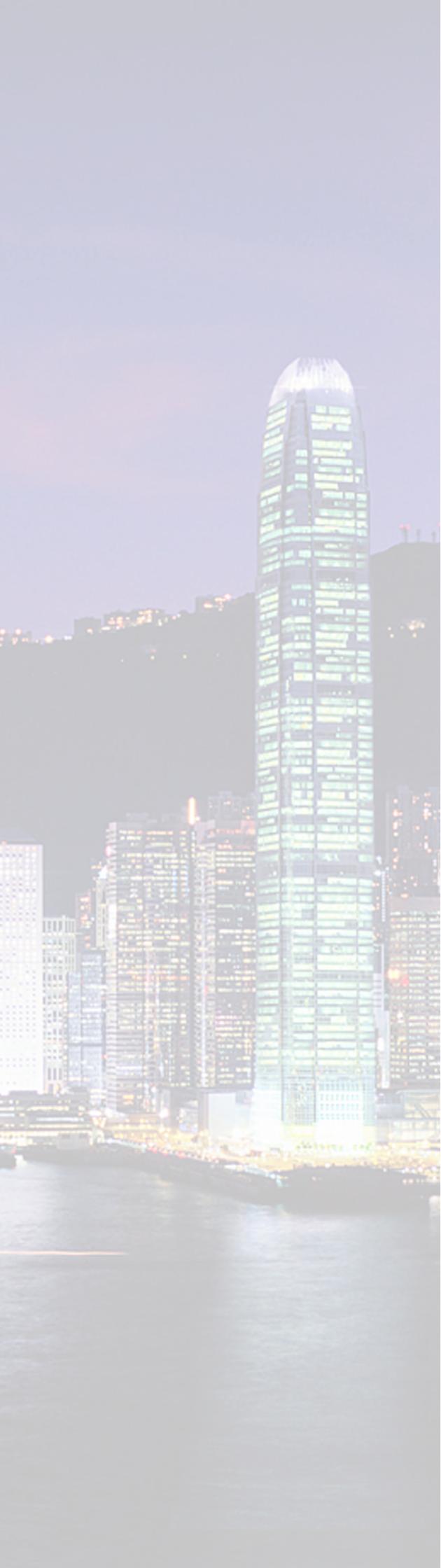
- 铜锣湾前食肆铺空置4年  
终以20万月租租出 P.8
- 3外籍空姐以2.25万港元  
合租屯门御海湾三房户 P.9

## 商厦市场最速报

P.10-12

## 中国内地通讯

- 重庆发布低碳建筑新标准 P.14
- 内地住宅市场：止跌回稳？ P.15
- 主要城市住宅价格指数  
(2025年1月) P.16
- 主要卖地记录  
(2025年1-2月) P.17-18



香港物业-市场透视

## 插针楼与公屋发展的 双赢决策

## 香港物业 - 市场透视

# 插针楼与公屋发展的双赢决策

房屋局局长早前表示，基于目前本港土地供应状况和建筑成本高昂等因素，当局未来会优先考虑使用大面积土地兴建公屋，将调低俗称「插针楼」的单幢公屋的优先次序。笔者认为今次决定无论对政府或居民都是双赢。

本港以往土地供应有限，2013年，长远房屋策略督导委员会曾建议在现有屋邨内空地，以「插针」方式兴建40层高大厦，供35岁以上非长者单身人士居住；时任特首亦表示，土地资源捉襟见肘，不可能完全没有「插针式」公屋，本港每幅土地都可以建屋。因此，在未有北部都会区及其他新发展区下，本港多了不少公营房屋在市区面积较小或边缘土地插针式兴建，而伙数一般较少。

能够增加公屋供应量以应付市民需求固然重要，但从成本效益及规划角度方面出发，「插针式」公屋始终不及具规模的屋邨发展有效。

在成本效益方面，虽然「插针式」公屋位置在已发展屋邨附近、或是一些配套成熟的市区位置，但亦有一些属于偏远地区、甚至受地质及地盘环境所限，在本来已经居高不下的建筑成本下，各项建筑困难的出现，只会把建筑成本继续推高。有传媒翻查数字指出，近年兴建公屋单位的每伙成本由2019年度61万港元，升至2024年度的97万港元，升幅达六成，原因之一一是成本较高的「插针」单幢公屋。

### "前瞻策略顾问服务"

- 分析经济、社会及政策对房地产市场的影响
- 监察社会及经济的趋势
- 预测市场趋势



于2018年入伙的柴湾单幢公屋大厦：连翠邨  
(图片来源：永利行图库)

亦有统计发现，2016年就有三个公营房屋项目超出当时订立每伙建筑成本120万港元的「警戒线」水平，均属单幢楼，包括葵涌近荔景山路、葵涌丽祖路及屯门第29区西。这些项目均受制于地区、土地规模、及其他地盘因素令建筑成本增加。

#### "前瞻策略顾问服务"

- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

当然，成本上升还包括人工、建筑材料等因素，我们不能完全归咎于「插针式」公屋，但由于单幢公屋提供伙数少，人口不及大型屋邨，一切地基、管道铺设等都是专属为这些居民而设，致摊分整个发展项目成本时未能达到如大型屋邨所有的「规模经济效益」。

至于在规划角度来看，在原有已发展的屋邨或地区额外增加人口，除了令建筑物间的距离变得紧密，影响住户间的私隐，更会加重原有地区交通、商业、文娱、康乐设施等负荷，例如休憩空间、图书馆、诊所。因为当局在原有小区规划时，早已考虑各区可容纳人口，继而设计足够生活必须设施。期后上调人口，只会导致小区服务需求高于原先规划容量，加上大厦间的距离收窄，有可能造成屏风效应，在规划和环境上对当地居民未必是好事。

如今，政府在未来新发展区拥有不少具有一定面积的全新土地，实在有助当局可以更完整及全面地规划新区的公屋设计及布局，而现在同时调整单幢公屋的兴建，以让大型屋邨优先发展，对成本控制及市民的居住质素，相信都有正面改善。



彭志杰先生  
笔者 - 香港物业市场透视

- "土地发展及规划专业服务"
- 更改土地用途 / 换地申请
  - 补地价金额评估
  - 申请临时豁免书

## 香港通讯

### 铜锣湾前食肆铺空置4年终以20万月租租出

拥有半世纪历史的香港第一代川菜馆、铜锣湾的南北楼，自2021年停业后，铺位空置4年，近日终于以每月20万港元租出，新租客同样为食肆。

铺位位于铜锣湾兰芳道7号地下及5号和7号一楼，实用面积约2,670平方呎，另加天井约420平方呎。市场消息指，业主最初叫价月租30万，近日降至每月25万，最终以每月20万租出，平均呎租75元。

餐厅于2021年结业后，其自置铺位以8,000万港元沽出，相比于1975年的购入价，账面价值大幅增长了超过140倍。以最新租金计算，物业回报率为三厘。



刚租出的铺位前身为本港著名菜馆之一。  
(图片来源: 永利行图库)

#### "策略投资咨询服务"

- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务
- 提供市场研究及分析

## 香港通讯

### 3外籍空姐以2.25万港元合租屯门御海湾三房户

屯门屋苑继续受惠于屯门赤鱸角隧道之便，吸引外籍空中服务员租住。据市场消息指出，刚租出单位为御海湾1座低层D室，实用面积502平方呎，三房间隔，日前获3名泰籍空姐合租。

由于单位为一手新楼，附新装连家电，可即租即住，而且屋苑附会所等设备，亦有巴士直达机场，车程只需10余分钟，成功吸引她们以月租2.25万港元承租单位，平均呎租为44.8港元。

以业主于2024年以约1,034.5万港元的购入价计算，该单位的租金回报率为2.6厘。



获承租的屯门御海湾位于轻铁屯门泳池站。  
(图片来源：永利行图库)

#### "环球专业合作,咨询及促成服务"

- 支持及促成中国内地专业服务供货商向其客户提供跨境专业服务
- 就不同地方的价值评估标准差异提供咨询

# 商厦市场最速报

## 市场买/租商厦物业交易情况

### 金钟



地址:	金钟夏愨道12号 美国银行中心26楼5室
成交金额: (2024年10月成交)	3,128.3万港元
实用面积:	1,090呎
实用呎价:	28,700港元 / 呎
由2017年10起,	
持货期内物业价格变动:	+265.5%
持货期内大市价格变动:	-32.3% (按差估署私人甲级写字楼售价指数)

### 九龙湾



地址:	九龙湾常悦道1号恩浩国际中心 33楼C室
成交金额: (2024年12月成交)	1,620万港元
实用面积:	881呎
实用呎价:	18,388港元 / 呎
由2013年11月起,	
持货期内物业价格变动:	+9.3%
持货期内大市价格变动:	-15.4% (按差估署私人甲级写字楼售价指数)

### "前瞻策略顾问服务"

- 分析经济、社会及政策对房地产市场的影响
- 监察社会及经济的趋势
- 预测市场趋势

# 商厦市场最速报

## 市场买/租商厦物业交易情况

黄竹坑



地址:	黄竹坑香叶道2号One Island South 8楼22、23、25室
由2024年10月起,	
每月租金:	50,000港元
实用面积:	1,921呎
实用呎租:	26.0港元 / 呎

尖沙咀



地址:	尖沙咀科学馆道9号新东海中心 2楼201-202室
由2025年2月起,	
每月租金:	93,000港元
实用面积:	3,316呎
实用呎租:	28.0港元 / 呎

"前瞻策略顾问服务"

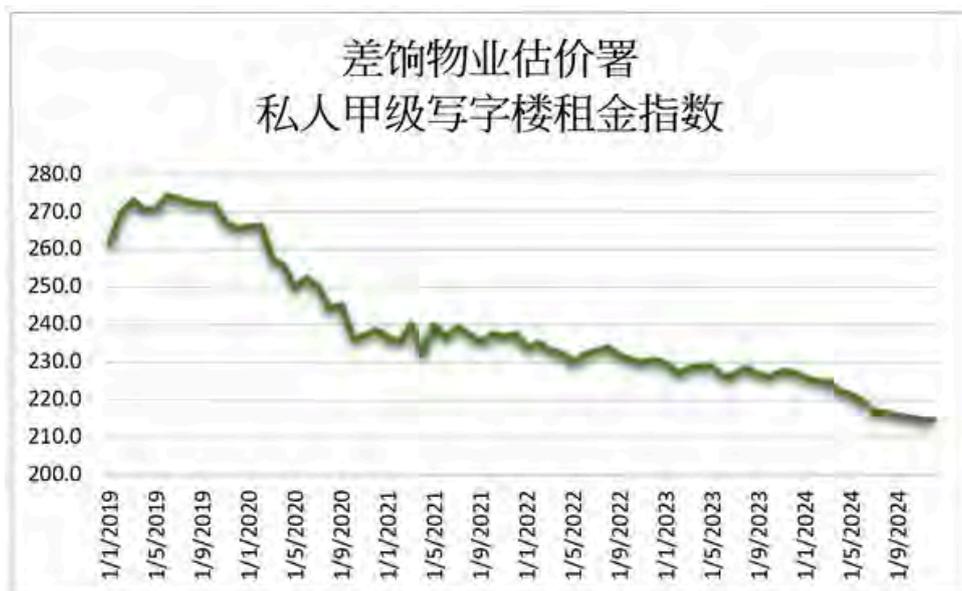
- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

# 商厦市场最速报

## 市场买/租商厦物业交易情况

土地注册处商厦物业买卖注册小统计	
2024年第3季注册宗数:	148宗
2024年第4季注册宗数:	202宗
2024年12月商厦物业成交金额:	约36.35亿港元
2025年1月商厦物业成交金额:	约53.79亿港元
成交金额按月变化:	+48%
资料来源:土地注册处及中原数据物业资料库。	

综合土地注册处及中原数据物业数据库数据，本港商厦市场买卖宗数在去年第四季有所增加，而成交金额在今年一月亦较去年12月上升。然而，甲级商厦租金仍然持续偏软，但跌势略为喘定，据差饷物业估价署公布的私人甲级写字楼租金指数，最新一期报214.8，继续由2019年6月最高位下调，但走势已经近半年在窄幅徘徊，似乎有所支持；至于售价指数则回到2012年中的水平。我们相信，由于甲厦供应仍然相当充裕，加上需求低，商厦租金水平难以在短期内大幅反弹，然而本港在中美贸易战中角色被动，日后商业金融市场如何发展将会影响本地商厦市场。



- "土地发展及规划专业服务"
- 更改土地用途 / 换地申请
  - 补地价金额评估
  - 申请临时豁免书



## 中国内地通讯

- 重庆发布低碳建筑新标准
- 内地住宅市场：止跌回稳？
- 主要城市住宅价格指数  
(2025年1月)
- 主要卖地记录  
(2025年1-2月)

## 中国内地通讯

### 重庆发布低碳建筑新标准

重庆市近期发布《低碳建筑评估标准》，适用于民间建筑，2025年3月1日起实施。

根据新标准，低碳建筑评价分为预评价和评价两个步骤。预评价应在建筑工程施工图设计完成后进行，评价应在建筑投入使用一年并使用率达80%以上后进行。

新标准的评价指标包括低碳设计、低碳材料、低碳建造、低碳运营等四类，并新增了节能率、节水率、绿色建材应用比例、可再利用材料使用率等指标作为基本要求。



被评为2024年第二批绿色低碳建筑示范项目的  
万州区北滨公园科技馆效果图  
(图片来源：万州区住房城乡建委)

#### "策略投资咨询服务"

- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务
- 提供市场研究及分析

## 中国内地通讯

### 内地住宅市场：止跌回稳？

回应2024年9月的房地产利好政策，内地住宅房地产市场表现持续向好。2024年12月深圳新建住宅成交4,425套，同比增长184%。尽管1月份农历新年，因为大部分居民回乡或出外旅游，而导致需求回落，但仍然录得新建住宅平均价格1%的升幅。

同一时期广州住宅的网上签约量同比增加了55%，1月份上半旬更录得1,800套住宅成交，也进一步反映了强劲的住宅需求反弹。上海楼市同样成绩亮丽，2024年第四季新房销售同比增长17%，二手房也表现不俗，同比增长73%。

但是，成交仍是以核心地段为主，并且主要需求来自于刚需类和改善类的买家，其中80后和90后是购房主力，基于按揭贷款利率和楼价都处于低位，他们倾向于利用这个机会购买新房，为生孩子或小朋友的学区房做准备。

各大城市的近期数据显示住宅市场正在回暖，但市场表现仍存在分化，非核心区域或三四线城市市场还有待观察，以价换量仍是主调。



内地住宅房地产市场表现持续向好。  
(图片来源：网上图片)

#### "环球专业合作,咨询及促成服务"

- 支持及促成中国内地专业服务供货商向其客户提供跨境专业服务
- 就不同地方的价值评估标准差异提供咨询

## 中国内地通讯

## 主要城市住宅价格指数（2025年1月）

城市	样本均价(元人民币/平方米)	环比涨跌(%)	城市	样本均价(元人民币/平方米)	环比涨跌(%)
上海	57,127	0.57	北京	45,621	0.09
重庆	11,643	-0.03	天津	15,258	0.34
广州	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	武汉	13,280	0.01
大连	13,625	-0.05	苏州	18,976	0.04
西安	12,979	0.32	厦门	29,184	0.07
宁波	20,411	0.27	长沙	9,665	0.01
无锡	14,370	0.08	东莞	18,877	0.07
沈阳	9,818	-0.05	福州	17,276	-0.01

资料来源：房天下百城价格指数

## "前瞻策略顾问服务"

- 分析经济、社会及政策对房地产市场的影响
- 监察社会及经济的趋势
- 预测市场趋势

## 中国内地通讯

### 主要卖地记录 (2025年1-2月)

宁波市- 批发市场用地	
成交日:	11-02-2025
地址:	宁波市象山县西周镇富源路与嵩溪路交叉口西南角地块
成交价:	18,510,000 元人民币
用地性质:	批发市场用地
建设用地面积:	11,821 平方米
规划建筑面积:	21,278 平方米
容积率:	1.8
楼面地价 (每平方米):	870 元人民币

广州市- 工业用地	
成交日:	08-02-2025
地址:	广州市花都区大广高速以南, 金谷北路以东G09-KGW04分地四
成交价:	61,870,000 元人民币
用地性质:	M1工业用地
建设用地面积:	41,518 平方米
规划建筑面积:	166,072 平方米
容积率:	4.0
楼面地价 (每平方米):	373 元人民币

"前瞻策略顾问服务"

- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

## 中国内地通讯

# 主要卖地记录 (2025年1-2月)

成都市-住宅用地	
成交日:	27-01-2025
地址:	成都市成华区槐树店路16号,多宝寺南路2、3号,东虹路小区集体,保和街道东桂小区八组
成交价:	1,687,100,000 元人民币
用地性质:	R2城镇住宅用地
建设用地面积:	33,081 平方米
规划建筑面积:	82,701 平方米
容积率:	2.5
楼面地价 (每平方米):	20,400 元人民币

"土地发展及规划专业服务"

- 更改土地用途 / 换地申请
- 补地价金额评估
- 申请临时豁免书

## 联系

(852) 3408 3188

(852) 2730 6212

(852) 5307 9925 (WhatsApp)



## 电子邮件

info@rhl-int.com



## 网站

www.rhl-int.com



## 微信

永利行评估



微信公众号  
永利行评估



本档/刊物由永利行国际有限公司及/或其附属公司(永利行)之专业人士提供作数据参考之用，有关应用将视乎个别情况处理。此档/刊物并非永利行之任何正式建议或承诺。永利行已尽量合理和审慎地编制此数据。永利行建议阁下在作出任何影响财务状况或商业经营的决定前，寻求适当的专业意见。永利行对因选用此等资料而导致的任何损失概不负责。

数据源: 土地注册处, 中估联行数据库及永利行市场研究部

相片源: CANVA图库及永利行图库

©2025 永利行国际有限公司版权所有，保留一切权利。

