

RHL International

Property Market Express 房地产市场快讯

APR 2025

ISSUE NO.292



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

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

- 多层现代产业大楼
用地招标条款修订 P.4-7

香港通讯


- 油塘曦台持货3年楼价跌近半 P.8
- 长沙湾丽翠苑一房单位居二市场
6年楼价升六成 P.9

工厦市场最速报

P.10-12

中国内地通讯

- 主要城市办公室租赁市场最新情况 P.14
- 深圳土地拍卖逆势高溢价成交 P.15-16
- 主要城市住宅价格指数
(2025年2月) P.17
- 主要卖地记录
(2025年3月) P.18-19



香港物业-市场透视

多层现代产业大楼 用地招标条款修订

香港物业-市场透视

多层现代产业大楼用地招标条款修订

政府早前公布，修订现正招标的洪水桥及元朗两处多层现代产业大楼用地的招标条款，并延长两幅用地的招标期限四个月。

政府先后于2024年三月及十月以「双信封制」方式进行公开招标，出售元朗及洪水桥两幅用地，并原定于今年三月二十一日截标。两幅用地是首批兴建多层现代产业大楼用地，作为推动产业发展，及为受政府发展项目影响的部分棕地作业提供楼面让它们升级转型。在「双信封制」下，投标者须分别提交非价格建议和价格建议，让政府可以考虑地价以外有关大楼如何带动产业发展和协助整合受影响棕地作业者等非价格因素，以拣选最适合的中标者。

考虑到市场情况，今次招标条款修订主要包括三方面：

首先，政府将以象征式租金向投得用地的企业租用新大楼的部分楼面，租赁期为十年，由政府或政府委托的机构管理和转租予受政府发展项目影响的棕地作业者，以取代原招标条款要求企业须永久把指定楼面面积无偿转让予政府，换言之经修订的条款可统一大楼产权并由投得用地的企业百分百拥有。

其次是容许中标企业分期发展用地，在地契建筑规约期内兴建不少于楼面

"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

下限，并按实际建成楼面乘以相关百分比（洪水桥用地为两成，元朗用地为三成）以决定租予政府的楼面，较原有招标条款采用的计算方式，要求中标企业提供大楼楼面上限的两成或三成予政府，相对灵活，有助配合中标者实际营运需要。

最后是下调洪水桥用地租予政府楼面的楼面承重要求，由每平方米30千牛顿改为25千牛顿，与元朗用地的楼面承重要求一致，更贴近一般工业大厦的要求，以减低建筑成本。



元朗南发展区构想图。
(图片来源：发展局网站)

今次三项修订方向不但不影响政策原意，更是对投标企业释出善意。在现时疲弱的本港经济下，企业对投资土地作不动产发展实在有压力，加上原有条款要求中标者需永久把指定楼面面积无偿转让予政府、与政府间的楼面分配及承重要求，这些无疑影响地皮的投资回报，令企业有所保留。

"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

现时条款修订相信能够让项目有较合理的投资回报，也让政策目标与参与投标企业的拟议发展更好协调，以便鼓励企业竞投，促进土地得以早日开始发展。不过，始终多层现代产业大楼还是新概念，能否吸引受影响棕地作业者重新作业仍有待观察。



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

油塘曦台持货3年楼价跌近半

受一手楼低价开售牵制，二手楼楼市继续受压，早前更有持货不足3年半的二手楼大幅蚀让个案出现。油塘曦台一个3房单位创下该屋苑的亏损最高纪录。原业主持货不足3年半，账面损失达857.3万港元。

综合传媒及市场信息，油塘曦台1座高层、实用面积716平方呎、3房间隔的C室，最初放售价为1,050万港元。经议价后，该单位以930万港元成交，实用呎价约12,989港元。

翻查记录，原业主于2021年12月31日以1,787.3万港元购入该单位，持货不足3年半大跌48%，亏损金额与幅度都创该屋苑新高。同时，其跌幅比差饷物业估价署同时期乙类私人住宅售价指数的26.4%跌幅更为显著。

曦台位于油塘四山街及崇山街，区内厂厦重建步伐积极，多个全新住宅项目近年亦相继落成，由大厦步行前往港铁油塘站需时约10分钟。



今次成交价录得显著跌幅的物业位于油塘曦台。
(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

长沙湾丽翠苑一房单位居二市场 6年楼价升六成

长沙湾居屋丽翠苑一伙一房单位最新以295万港元未补地价沽出，实用呎价约10,498港元。原业主于2019年一手买入单位，持货6年账面获利112万港元离场，升幅达6成。

传媒信息显示，单位为丽翠苑丽森阁高层10室，实用面积281平方呎，属一房间隔，享开阔市景，加上区内民生设施齐全，买家最终落实以295万港元未补地价承接，折合呎价约10,498港元。

屋苑于2019年落成入伙，原业主于2019年以约183万港元未补地价一手买入单位，现持货6年转手，账面获利约112万港元，单位期内大幅升值约61%。



长沙湾居屋丽翠苑未补地价一房单位，
持货六年后，楼价录得六成升幅。
(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

工厦市场最速报

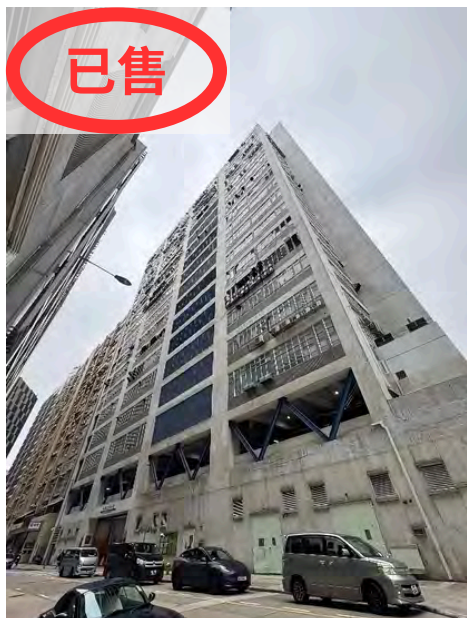
市场买/租工厦物业交易情况

荔枝角



地址:	荔枝角青山道658号 福至工业大厦5楼B室
成交金额: (2025年2月成交)	725万港元
实用面积:	1,915呎
实用呎价:	3,786港元 / 呎
由2016年11起,	
持货期内物业价格变动:	-17.2%
持货期内大市价格变动: (按差估署私人分层工厂大厦售价指数)	-5.5%

荃湾



地址:	荃湾白田坝街23-29号 长丰工业大厦高座5楼2B室
成交金额: (2025年2月成交)	3,938万港元
实用面积:	6,890呎
实用呎价:	5,716港元 / 呎
由1991年10月起,	
持货期内物业价格变动:	+481.9%
持货期内大市价格变动: (按差估署私人分层工厂大厦售价指数)	+363.1%

"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

工厦市场最速报

市场买/租工厦物业交易情况

观塘



地址:	观塘观塘道404号 时运工业大厦8楼H室
2025年1月签订,	
每月租金:	20,000港元
实用面积:	1,340呎
实用呎租:	14.9港元 / 呎

葵兴



地址:	葵兴葵昌路18-24号 美顺工厂大厦2楼B室
2025年1月签订, 由2025年1月起,	
每月租金:	48,000港元
实用面积:	4,420呎
实用呎租:	10.9港元 / 呎

"前瞻策略顾问服务"

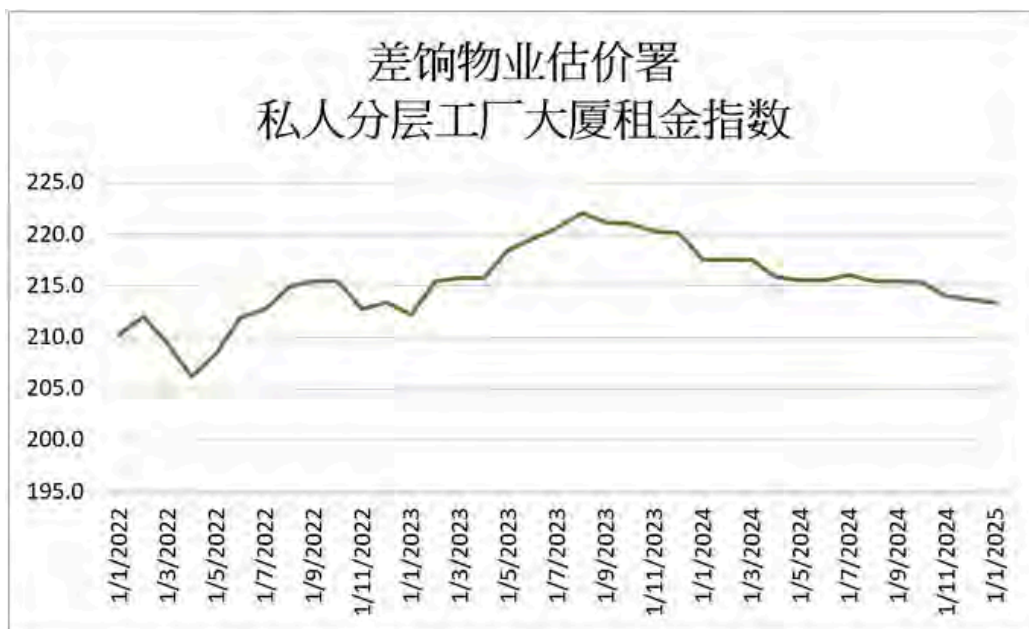
- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

工厦市场最速报

市场买/租工厦物业交易情况

土地注册处工厦物业买卖注册小统计	
2024年第3季注册宗数:	450宗
2024年第4季注册宗数:	514宗
2025年1月工厦物业成交金额:	约23.55亿港元
2025年2月工厦物业成交金额:	约9.19亿港元
成交金额按月变化:	-61.0%
资料来源: 土地注册处及中原数据物业资料库。	

综合土地注册处及差饷物业估价署数据显示，2024年第四季，工厦买卖注册宗数有514宗，较第三季增加14.2%，而今年2月份成交总值则较1月按月缩减逾六成。不过，售价指数缺乏支持并继续向下，根据私人分层工厂大厦售价指数，最新指数已由2022年1月的近年高位下调逾26%。至于租金指数则偏向缓慢地向下，相信因为市场对工厦合法地用作为办公室的需求仍在，令租金似乎略有支持。



"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

- 主要城市办公室租赁市场最新情况
- 深圳土地拍卖逆势高溢价成交
- 主要城市住宅价格指数
(2025年2月)
- 主要卖地记录
(2025年3月)

中国内地通讯

主要城市办公室租赁市场最新情况

在过去三个月，中国主要城市的办公室租赁市场仍显疲态，未见强劲反弹迹象。从空置率与每平方米租金两大核心指针观察，数据折射出的讯息不利好。以深圳、广州、北京、上海四大一线城市为例，平均办公室空置率维持在20%左右。其中深圳情况最为严峻，空置率高达26%，上海亦录得23%的空置水平。房地产、金融、科技及专业服务行业的收缩是导致租赁需求疲弱的主因之一，这些企业在签订租约时趋于谨慎，更倾向选择租金较低的非核心区域办公空间。

尽管同比数据显示，上海、广州、深圳等地的日均平方米租金仍低于往年水平，但环比已现改善迹象。与2024年12月相比，广州及深圳办公市场平均租金分别微升0.63%和5.35%，达到每日每平方米3.21元人民币与3.15元人民币。北京市场表现尤为亮眼，平均租金意外回升至每日每平方米6.26元人民币，环比增长达5.56%。此波回升主要受惠于国资央企及部分行业龙头企业的强劲需求——这类企业总部多集中于北京，且年末集中迎来租约到期潮。考虑到搬迁成本高昂，即便面临租金上调，企业仍倾向选择续约。

当前租赁市场正处于调整期，主力租户普遍寻求降低办公成本或争取更优惠条款。随着未来新增供应持续入市，核心区域租金承压下行已成必然趋势。值得关注的是，新建办公楼凭借开放式布局、智能设备配置及多元复合空间等优势，预计将保持较高吸纳率，吸引注重办公质量的优质租户入驻。



上海黄浦江畔写字楼。
(图片来源：网上图片)

"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

深圳土地拍卖逆势高溢价成交

2024年12月2日，在整体楼市疲软的背景下，深圳土地拍卖市场却逆势上演惊人一幕。一幅混合用途地块（编号T107-0107）由两大知名房企组成的联合体竞得，成交价高达185.12亿元人民币，较底价溢价46.31%，住宅楼面地价达每平方米70,387元人民币。

该R2住宅+商业混合用途地块位于南山区粤海街道片区——一个汇聚联想、阿里巴巴等科技巨头区域总部的次级商圈，周边遍布商业摩天大楼与高端住宅项目。凭借「中国硅谷」的区位优势，以及毗邻住宅项目「蔚蓝海岸第2-3期」约每平方米12万元人民币的均价，开发商历经逾160轮激烈报价争夺这幅极具投资潜力的地块。业内预计，基于新建筑条件及与「登良」地铁站的无缝接驳，未来住宅均价有望突破每平方米15万元人民币。



深圳南山区粤海街道局部。
(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

地块占地面积34,653平方米（扣除3,912.9平方米道路用地），按7.5895倍地积比率计算，最高可建总楼面面积约26.3万平方米。其中住宅17.69万平方米、商务公寓7万平方米、商业零售1万平方米，其余须配建9班幼儿园、文化活动活动室、老年人日间照料中心、小区服务站、托育机构及物业管理用房等设施。此次出让设有多项特殊条件：商务公寓中4万平方米可拆分销售，剩余3万平方米须以整体形式单一产权出售，并鼓励将整售部分转型为酒店等合理用途。此外，建筑高度须控制在200米至250米间，以符合深圳市规划部门《南山深湾中心区城市设计实施评估与设计》中「摩天楼天际线」的城市设计要求。预计高层单位可享海景景观，但低层单位或因前排密集建筑群，仅可享楼景与绿化景。

此次重磅土拍显示，开发商仍愿以高溢价并接受严苛开发条件来竞逐核心区优质地块，而将资金集中于潜力地段，优先于次级区域土地。业界预测，随土地成本攀升，未来深圳新推住宅均价将在市场回暖后迎来反弹，项目定位亦将更趋向高增值买家群体。

"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

主要城市住宅价格指数（2025年2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	57,285	0.28	北京	45,745	0.27
重庆	11,631	-0.10	天津	15,265	0.05
广州	24,722	-0.05	深圳	52,652	-0.03
南京	25,680	0.08	杭州	30,683	0.26
成都	14,034	0.11	武汉	13,284	0.03
大连	13,626	0.01	苏州	18,963	-0.07
西安	12,970	-0.07	厦门	29,188	0.01
宁波	20,435	0.12	长沙	9,691	0.27
无锡	14,393	0.16	东莞	18,867	-0.05
沈阳	9,812	-0.06	福州	17,320	0.26

资料来源：房天下百城价格指数

"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3月)

成都市-住宅用地	
成交日:	11-03-2025
地址:	锦江区三圣街驿马村1组、10组、集体,陈家堰村1组、3组,曾家坡村3组
成交价:	1,991,730,000 元人民币
用地性质:	二类城镇住宅用地
建设用地面积:	37,787 平方米
规划建筑面积:	79,352 平方米
容积率:	2.1
楼面地价 (每平方米):	25,100 元人民币

广州市- 商务用地	
成交日:	11-03-2025
地址:	从化区街口街从城大道东侧FA0601023地块
成交价:	37,000,000 元人民币
用地性质:	商务用地B2
建设用地面积:	8,267 平方米
规划建筑面积:	20,667 平方米
容积率:	2.5
楼面地价 (每平方米):	1,790 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

中国内地通讯

主要卖地记录 (2025年3月)

上海市- 工业用地	
成交日:	05-03-2025
地址:	奉贤区柘林镇15-01号剩余地块
成交价:	17,960,000 元人民币
用地性质:	工业用地
建设用地面积:	17,104 平方米
规划建筑面积:	34,208 平方米
容积率:	2.0
楼面地价 (每平方米):	525 元人民币

"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

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。

