

RHL International

Property Market Express 房地產市場快訊

MAY 2025

ISSUE NO.293



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

地政規劃 / 測量事務

劉詩韻測量師

serena@rhl-int.com
(852) 3408 3172

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

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 3172

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

- 工廈重建新標準補地價全面下調 P.4-7

香港通訊

- 北角城市花園三房海景戶
造價重返2012年水平 P.8
- 荃灣全·城滙業主割價100萬港元
沽單位 P.9

商舖市場最速報

P.10-12

中國內地通訊

- 深圳市《2025年住宅建築規範》
更新公告 P.14-15
- 北京四至五環住宅預售案定價倒掛
現象分析 P.16
- 主要城市住宅價格指數
(2025年3月) P.17
- 主要賣地記錄
(2025年3~4月) P.18-19



香港物業 市場透視

工廈重建新標準補地價 全面下調

香港物業-市場透視

工廈重建新標準補地價全面下調

地政總署在四月上旬宣布，凡以修訂契約（包括換地）方式，把1987年前建於工業地段的工業大廈重建作現代工業用途的新發展項目，將以新標準金額徵收補地價。新措施可以追溯至今年4月1日生效。

以標準金額徵收重建工廈的補地價安排，首次於2021年推出，作為傳統評估補地價機制的另一選項。安排旨在為修訂契約所徵收的補地價提供明確依據，從而精簡發展程序，加快重建1987年前落成的工廈。這些工廈在消防處於1987年修訂《最低限度之消防裝置及設備守則》前，根據要求較低的消防裝置規定興建。

政府會為全港五大區，即港島、九龍東、九龍西、新界南及新界北、以及各大區的四類用途，即修訂契約前的「工業／倉庫（除特殊工業外）」和「特殊工業」用途，以及修訂契約後允許的「商業／現代工業」和「住宅」用途，訂立不同的標準金額以計算將予徵收的補地價。署方會於每年檢討適用於重建工廈的標準金額水平，確保金額貼近市場情況。

有別於以往，地政總署在今次公布新標準補地價同時，首次為修訂契約後的「商業」用途和「現代工業」用途分開訂立不同的標準金額。把修改前為「商業／現代工業」用途，以「現代工業」與「商業」兩者獨立分開評估，有助更準確反映重建後作現代工業用途的工廈的土地價值。

"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

根據最新公布，重建後作現代工業用途，最新每方呎重建價值約1,579至3,995港元，較調整前大減約25%至約29.2%不等。而補地價作商業發展，最新呎價約1,858至約4,459元，減幅則約12.5%至21.2%。至於作住宅用途的補地價跌幅較少，介乎約6.8%至14.7%，每方呎約2,694至6,968元。

至於各區工廈補地價前的原有價值，每方呎約1,301至2,462元，較一年前下調約12.5%至14.5%。現時為特殊工業用途的價值則下調約9.1%至15.9%，最新每方呎約929至1,719元。



位於土瓜灣的工廈。
(圖片來源：網上圖片)

雖然香港正推行規劃創新和科技發展的策略，市場上涉及工廈的交易越見頻繁，對現代工業的需求日增，但各項標準金額仍較上年的數字下跌，顯示本港樓市仍然充滿下調壓力。

"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

基於今次「商業/現代工業」用途分拆計算，標準補地價將會適用於五類用途，即修訂契約前的「工業／倉庫（除特殊工業外）」和「特殊工業」用途，以及修訂契約後的「商業」、「現代工業」和「住宅」用途。

**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

北角城市花園三房海景戶 造價重返2012年水平

北角城市花園一伙海景三房單位，最新以1,231萬港元成交，成交價回到該單位13年前的水平。

市場消息表示，上述成交單位為城市花園9座中層E室，實用面積1,014平方呎，3房1套間隔，享西北海景。早前以1,231萬港元成交價計算，呎價為12,140港元，重返2012年水平。

翻查成交記錄，原業主於2012年以1,190萬港元購入單位，持貨13年，現沽出帳面獲利41萬港元，物業升值只有約3.4%，扣除雜費後相信蝕讓離場。



圖為北角城市花園。
(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

荃灣全·城滙業主割價100萬港元沽單位

關稅戰引發環球股市動盪，荃灣全·城滙有業主擔心經濟前景，決定割價求售物業，最終減價100萬港元，以855萬港元沽出兩房單位，較上月同類成交低近4%。

市場消息透露，成交物業為荃灣全·城滙7座高層D室，實用面積524平方呎，屬兩房間隔。

原業主在今年1月以955萬港元叫價放盤，惟最近中美關稅衝突持續升溫及股市動盪，擔心打擊樓市，累積減價100萬港元，以855萬港元沽出單位，呎價16,316港元。較上月同類單位成交價888萬港元低近4%。

原業主於2017年9月以836萬港元購入單位，持貨約8年，是次轉手帳面獲利19萬港元，單位期內升值2.3%。



圖為位於荃灣西站的全·城滙。
(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

商舖市場最速報

市場買/租商舖物業交易情況

旺角



地址:	旺角奶路臣街33-37號、染布房街12、13、13A-B、14及14A號 依利大廈地下F舖
成交金額： (2025年2月成交)	2,250萬港元
實用面積：	768呎
實用呎價：	29,297港元／呎
由1991年5月起，	
持貨期內物業 價格變動：	+581.8%
持貨期內大市 價格變動：	+504.5% (按差估署私人零售業樓宇售價指數)

中環



地址:	中環奧卑利街11號地下B舖
成交金額： (2025年2月成交)	2,280萬港元
實用面積：	905呎
實用呎價：	25,193港元／呎

"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

商舖市場最速報

市場買/租商舖物業交易情況

荃灣



地址：	荃灣昌泰街3-5號、安榮街2-6號、 荃興徑10-18號富榮大廈地下3號舖
2025年3月簽訂，	
每月租金：	126,000港元
實用面積：	411呎
實用呎租：	306.6港元／呎

長沙灣



地址：	長沙灣永隆街20及22號、青山道 220-240及240A號 永隆大廈地下I舖
由2025年1月起，	
每月租金：	70,000港元
實用面積：	680呎
實用呎租：	102.9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

商舖市場最速報

市場買/租商舖物業交易情況

土地註冊處商舖物業買賣註冊小統計	
2024年第4季註冊宗數：	248宗
2025年第1季初步註冊宗數：	226宗
2月商舖物業成交金額：	約17.56億港元
3月商舖物業初步成交金額：	約8.98億港元
成交金額按月變化：	-48.9%
資料來源：土地註冊處及中原數據物業資料庫。	

政府最新提交予立法會的文件顯示，訪港旅客去年在本港逗留晚數及人均消費額均錄得下跌，加上本港市民每逢周末或長假離港北上消費模式持續，本地零售業未見大幅好轉的理由。雖然如此，截至2025年2月，差餉物業估價署的私人零售業樓宇租金指數最新一期仍處近年低位，報161.0，但指數已經連續五個月平穩下來。相信指數正開始反映2024年12月深圳恢復「一簽多行」政策後，對零售市場的輕微支持。不過，今年首季初步買賣註冊宗數較去年第四季減少，顯示商舖市場活動仍然較為保守。



"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

- 深圳市《2025年住宅建築規範》更新公告
- 北京四至五環住宅預售案定價倒掛現象分析
- 主要城市住宅價格指數
(2025年3月)
- 主要賣地記錄
(2025年3~4月)

中國內地通訊

深圳市《2025年住宅建築規範》更新公告

深圳市建築署於2025年3月31日正式頒布《2025年住宅建築開發規範》，此新規將取代已實施14年的舊版政策，並將於2025年5月1日起正式生效。

本次修訂主要針對以下幾項建築要素進行調整：室內臥室／客廳淨高要求、升降機設施標準，以及智能家電與科技配套的更新。

在室內淨高方面，新版規範規定樓層高度達3米的新建住宅項目，其臥室及客廳淨高不得低於2.6米。相較舊規僅要求2.8米層高住宅保持2.4米淨高，此項調整將顯著提升照明、通風及空調設備的配置靈活性。同時，室內設計將更具彈性，例如可設置更大尺寸的投影幕布，以及更高挑的衣櫃設計。最重要的是，此變革將大幅改善住宅空間感與採光條件，對住戶身心健康產生積極影響。



深圳居民樓。
(圖片來源：Canva圖庫)

在升降機設施標準方面，過去14年間僅規定7層以上建築須強制安裝電梯，導致7層以下住宅僅能依靠樓梯通行。新規明確要求4層以上或高度超過9米的住宅必須配置至少一部電梯；12層以上或高度超過33米住宅則須配置至少兩部電梯。其中至少一部電梯須為2.4平方米以上的矩形電梯，以滿足醫療急救需求，確保救護擔架可直達住戶單位。

"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

值得注意的是，此項標準不僅適用於新建項目，現有建築（包括城中村）亦需逐步符合要求。雖然改造需要時間，但位於4至6層的住宅將直接受惠於此政策，預期這類單位價值將獲得提升，同時也為長者提供更安全的出入環境。

在科技配套方面，2025版規範要求新建項目必須：擴大電梯區域的公共移動通信與網絡信號覆蓋、預留電動車充電設施專用線槽，以及安裝緊急出口自動解鎖功能。同時，新規強制要求設置空調外機專用平台，以防範分體式空調室外機墜落風險。此外，新規還針對建築結構材料的隔音性能，以及陽台／露台的安全標準提出了更高要求。

這些建築標準的更新無疑將提升居民生活品質，但對開發商而言，可能導致建築成本增加5%至8%，並為即將推出的新盤銷售計劃帶來合規性挑戰。儘管新規已詳細說明各項標準，但在容積率與建築高度方面仍存在模糊地帶。新規規定建築高度上限為80米，住宅容積率上限為3.1。

然而，目前深圳多個由開發商推動的城市更新項目仍處於規劃報批階段，尚未取得具體規劃許可。這些項目將直接受到2025新規的約束，可能為改造計劃帶來難以預測的財務影響。最終，為規避投資風險，部分項目可能會被開發商放棄。簡而言之，建議政府與開發商應審慎評估個案情況，透過授予特定項目的規劃彈性來解決建築密度方面的衝突。



標準不僅適用於新建項目，現有建築（包括圖示的城中村類住宅）亦需逐步符合要求。
（圖片來源：Canva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

中國內地通訊

北京四至五環住宅預售案定價倒掛現象分析

2025年3月至4月期間，北京市場推出一些住宅預售項目，這些新開發案多位於四至五環間的城郊區域，銷售價目表顯示出非一般的定價趨勢。

剛於今年3月21日取得預售許可證（京房售證字（2025）17號）的項目，位於海淀區核心地段，鄰近百度、新浪等中國科技及互聯網巨頭，並環繞多所頂尖中學及高等院校。該社區能滿足多數家庭購房者的職業與教育需求。該銷售計劃以家庭用戶為目標，因此在優越的地理位置下，所有三房和四房公寓在開售首日即告售罄。儘管預計交房日期約為2027年5月，但仍有91%的存貨被買家購買。此銷售佳績除歸因於完善的周邊配套，更具吸引力的是其定價策略。其3月21日公示的平均單價僅約每平方米人民幣10萬元，較周邊住宅叫價低15%至30%。值得注意的是，這些對標項目多為屋齡逾10至20年的非新建住宅，雖然部分對標項目佔據更核心區位，但全新裝潢且附帶家具的現房優勢，顯然為買家提供了更具吸引力的選擇。

此倒掛定價現象反映市場正逐步回暖，剛需購房者成為主力消費群體。然而在一手房銷售亮眼的背後，二手房市場正面臨壓力：賣方必須通過與新案進行價格競爭，方能展現銷售誠意。該海淀區預售案同時釋放一項積極訊號：市場參與者正重建對預售制度的信心。過去因開發商資金鏈斷裂導致全國爛尾樓頻現，如今在政府強監管下，預售方案須嚴格符合規範要求。



北京海淀新盤樣板房。
（圖片來源：開發商網站）

"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

主要城市住宅價格指數（2025年3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	57,588	0.53	北京	46,079	0.73
重慶	11,612	-0.16	天津	15,268	0.02
廣州	24,744	0.09	深圳	52,705	0.10
南京	25,692	0.05	杭州	30,711	0.26
成都	14,070	0.26	武漢	13,319	0.26
大連	13,624	-0.01	蘇州	18,985	0.12
西安	12,976	0.05	廈門	29,196	0.03
寧波	20,427	-0.04	長沙	9,667	-0.25
無錫	14,397	0.03	東莞	18,796	-0.38
瀋陽	9,816	0.04	福州	17,330	0.06

資料來源：房天下百城價格指數

"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3~4月）

廣州市- 工業用地	
成交日:	14-04-2025
地址:	南沙區黃閣鎮小虎南三路以南、南灣洲路以西
成交價:	48,140,000 元人民幣
用地性質:	三類工業用地（M3）
建設用地面積:	52,146 平方米
規劃建築面積:	156,438 平方米
容積率:	3.0
樓面地價（每平方米）:	308 元人民幣

上海市- 商業用地	
成交日:	28-03-2025
地址:	青浦區西岑單元（JZ03）23-09地塊及蘭科路部分地下空間
成交價:	79,390,000 元人民幣
用地性質:	商業用地
建設用地面積:	18,729 平方米
規劃建築面積:	30,863 平方米
容積率:	1.65
樓面地價（每平方米）:	2,572 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

中國內地通訊

主要賣地記錄（2025年3~4月）

北京市- 居住用地	
成交日:	18-03-2025
地址:	海淀區樹村資金平衡用地統籌計畫HD00-0705-0035-1地塊
成交價:	7,502,000,000 元人民幣
用地性質:	R2二類居住用地
建設用地面積:	39,738 平方米
規劃建築面積:	73,300 平方米
容積率:	1.6
樓面地價（每平方米）:	102,347 元人民幣

"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

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。