

RHL International

Property Market Express 房地产市场快讯

MAY 2025

ISSUE NO.293



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

地政规划 / 测量事务

刘诗韵测量师

serena@rhl-int.com

(852) 3408 3172

香港物业评值

黄健雄先生

tony@rhl-int.com

(852) 3408 3322

中国内地、澳门及海外 评值

陈晞测量师

jessie@rhl-int.com

(852) 3408 3302

企业评值

金融工具评值

刘震宇先生

alex@rhl-int.com

(852) 3408 3328

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 3172

集团简介

永利行集团成立于1972年，为亚洲区主要的专业评值及房地产顾问服务公司，为客户提供高质素的企业评值及咨询，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
- 评值 (房地产评值、商业评值、机器设备评值)
- 企业评值咨询

目录

香港物业 市场透视

- 工厦重建新标准补地价全面下调 P.4-7

香港通讯

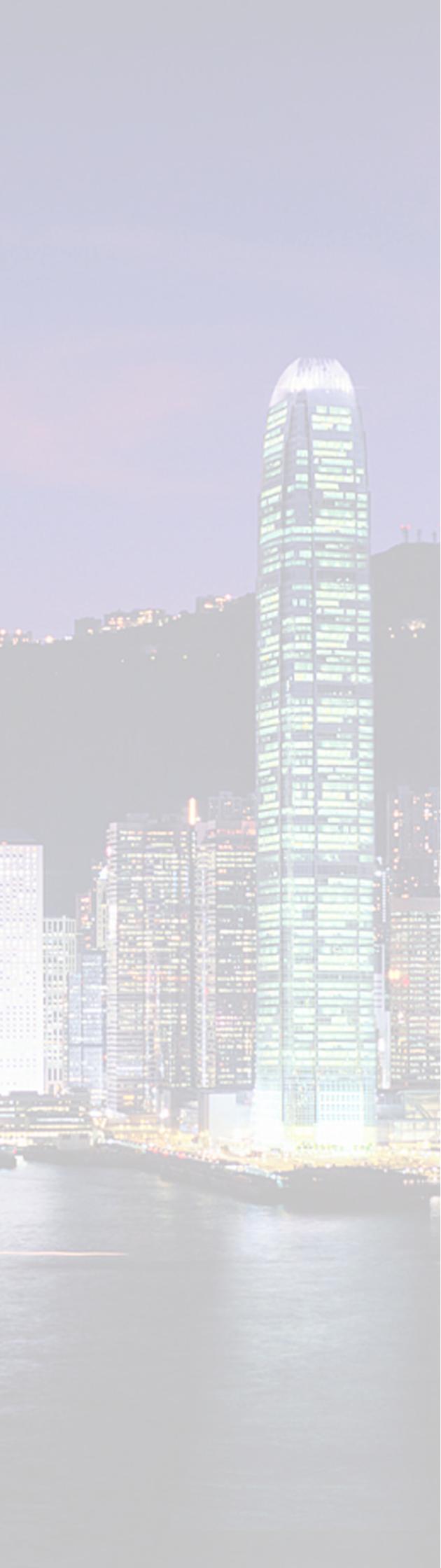
- 北角城市花园三房海景户
造价重返2012年水平 P.8
- 荃湾全·城汇业主割价100万港元沽
单位 P.9

商铺市场最速报

P.10-12

中国内地通讯

- 深圳市《2025年住宅建筑规范》
更新公告 P.14-15
- 北京四至五环住宅预售案
定价倒挂现象分析 P.16
- 主要城市住宅价格指数
(2025年3月) P.17
- 主要卖地记录
(2025年3~4月) P.18-19



香港物业-市场透视

工厦重建新标准补地价 全面下调

香港物业-市场透视

工厦重建新标准补地价全面下调

地政总署在四月上旬宣布，凡以修订契约（包括换地）方式，把1987年前建于工业地段的工业大厦重建作现代工业用途的新发展项目，将以新标准金额征收补地价。新措施可以追溯至今年4月1日生效。

以标准金额征收重建工厦的补地价安排，首次于2021年推出，作为传统评估补地价机制的另一选项。安排旨在为修订契约所征收的补地价提供明确依据，从而精简发展程序，加快重建1987年前落成的工厦。这些工厦在消防处于1987年修订《最低限度之消防装置及设备守则》前，根据要求较低的消防装置规定兴建。

政府会为全港五大区，即港岛、九龙东、九龙西、新界南及新界北、以及各大区的四类用途，即修订契约前的「工业／仓库（除特殊工业外）」和「特殊工业」用途，以及修订契约后允许的「商业／现代工业」和「住宅」用途，订立不同的标准金额以计算将予征收的补地价。署方会于每年检讨适用于重建工厦的标准金额水平，确保金额贴近市场情况。

有别于以往，地政总署在今次公布新标准补地价同时，首次为修订契约后的「商业」用途和「现代工业」用途分开订立不同的标准金额。把修改前为「商业/现代工业」用途，以「现代工业」与「商业」两者独立分开评估，有助更准确反映重建后作现代工业用途的工厦的土地价值。

"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

根据最新公布，重建后作现代工业用途，最新每方呎重建价值约1,579至3,995港元，较调整前大减约25%至约29.2%不等。而补地价作商业发展，最新呎价约1,858至约4,459元，减幅则约12.5%至21.2%。至于作住宅用途的补地价跌幅较少，介乎约6.8%至14.7%，每方呎约2,694至6,968元。

至于各区工厦补地价前的原有价值，每方呎约1,301至2,462元，较一年前下调约12.5%至14.5%。现时为特殊工业用途的价值则下调约9.1%至15.9%，最新每方呎约929至1,719元。



位于土瓜湾的工厦。
(图片来源：网上图片)

虽然香港正推行规划创新和科技发展的策略，市场上涉及工厦的交易越见频繁，对现代工业的需求日增，但各项标准金额仍较上年的数字下跌，显示本港楼市仍然充满下调压力。

"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

基于今次「商业/现代工业」用途分拆计算，标准补地价将会适用于五类用途，即修订契约前的「工业/仓库（除特殊工业外）」和「特殊工业」用途，以及修订契约后的「商业」、「现代工业」和「住宅」用途。

**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

北角城市花园三房海景户 造价重返2012年水平

北角城市花园一伙海景三房单位，最新以1,231万港元成交，成交价回到该单位13年前的水平。

市场消息表示，上述成交单位为城市花园9座中层E室，实用面积1,014平方呎，3房1套间隔，享西北海景。早前以1,231万港元成交价计算，呎价为12,140港元，重返2012年水平。

翻查成交记录，原业主于2012年以1,190万港元购入单位，持货13年，现沽出账面获利41万港元，物业升值只有约3.4%，扣除杂费后相信蚀让离场。



图为北角城市花园。
(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

荃湾全·城汇业主割价100万港元沽单位

关税战引发环球股市动荡，荃湾全·城汇有业主担心经济前景，决定割价求售物业，最终减价100万港元，以855万港元沽出两房单位，较上月同类成交低近4%。

市场消息透露，成交物业为荃湾全·城汇7座高层D室，实用面积524平方呎，属两房间隔。

原业主在今年1月以955万港元叫价放盘，惟最近中美关税冲突持续升温及股市动荡，担心打击楼市，累积减价100万港元，以855万港元沽出单位，呎价16,316港元。较上月同类单位成交价888万港元低近4%。

原业主于2017年9月以836万港元购入单位，持货约8年，是次转手账面获利19万港元，单位期内升值2.3%。



图为位于荃湾西站的全·城汇。
(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

商铺市场最速报

市场买/租商铺物业交易情况

旺角



地址:	旺角奶路臣街33-37号、染布房街12、13、13A-B、14及14A号 依利大厦地下F铺
成交金额: (2025年2月成交)	2,250万港元
实用面积:	768呎
实用呎价:	29,297港元 / 呎
由1991年5起,	
持货期内物业价格变动:	+581.8%
持货期内大市价格变动: (按差估署私人零售业楼宇售价指数)	+504.5%

中环



地址:	中环奥卑利街11号地下B铺
成交金额: (2025年2月成交)	2,280万港元
实用面积:	905呎
实用呎价:	25,193港元 / 呎

"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

商铺市场最速报

市场买/租商铺物业交易情况

荃湾



地址:	荃湾昌泰街3-5号、安荣街2-6号、荃兴径10-18号 富荣大厦地下3号铺
2025年3月签订,	
每月租金:	126,000港元
实用面积:	411呎
实用呎租:	306.6港元 / 呎

长沙湾



地址:	长沙湾永隆街20及22号、青山道220-240及240A号永隆大厦 地下I铺
由2025年1月起,	
每月租金:	70,000港元
实用面积:	680呎
实用呎租:	102.9港元 / 呎

"前瞻策略顾问服务"

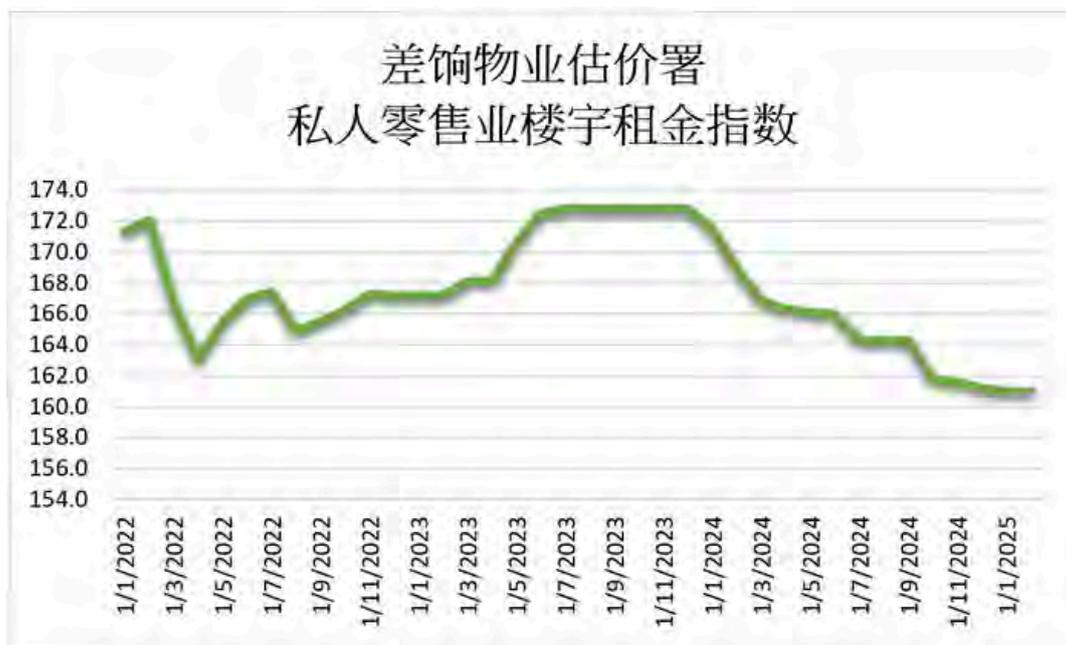
- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

商铺市场最速报

市场买/租商铺物业交易情况

土地注册处商铺物业买卖注册小统计	
2024年第4季注册宗数:	248宗
2025年第1季初步注册宗数:	226宗
2月商铺物业成交金额:	约17.56亿港元
3月商铺物业初步成交金额:	约8.98亿港元
成交金额按月变化:	-48.9%
资料来源: 土地注册处及中原数据物业资料库。	

政府最新提交予立法会的文件显示，访港旅客去年在本港逗留晚数及人均消费额均录得下跌，加上本港市民每逢周末或长假离港北上消费模式持续，本地零售业未见大幅好转的理由。虽然如此，截至2025年2月，差饷物业估价署的私人零售业楼宇租金指数最新一期仍处近年低位，报161.0，但指数已经连续五个月平稳下来。相信指数正开始反映2024年12月深圳恢复「一签多行」政策后，对零售市场的轻微支持。不过，今年首季初步买卖注册宗数较去年第四季减少，显示商铺市场活动仍然较为保守。



- "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

- 深圳市《2025年住宅建筑规范》更新公告
- 北京四至五环住宅预售案定价倒挂现象分析
- 主要城市住宅价格指数 (2025年3月)
- 主要卖地记录 (2025年3~4月)

中国内地通讯

深圳市《2025年住宅建筑规范》更新公告

深圳市建筑署于2025年3月31日正式颁布《2025年住宅建筑开发规范》，此新规将取代已实施14年的旧版政策，并将于2025年5月1日起正式生效。

本次修订主要针对以下几项建筑要素进行调整：室内卧室 / 客厅净高要求、升降机设施标准，以及智能家电与科技配套的更新。

在室内净高方面，新版规范规定楼层高度达3米的新建住宅项目，其卧室及客厅净高不得低于2.6米。相较旧规仅要求2.8米层高住宅保持2.4米净高，此项调整将显著提升照明、通风及空调设备的配置灵活性。同时，室内设计将更具弹性，例如可设置更大尺寸的投影幕布，以及更高挑的衣柜设计。最重要的是，此变革将大幅改善住宅空间感与采光条件，对住户身心健康产生积极影响。



深圳居民楼。
(图片来源：Canva图库)

在升降机设施标准方面，过去14年间仅规定7层以上建筑须强制安装电梯，导致7层以下住宅仅能依靠楼梯通行。新规明确要求4层以上或高度超过9米的住宅必须配置至少一部电梯；12层以上或高度超过33米的住宅则须配置至少两部电梯。其中至少一部电梯须为2.4平方米以上的矩形电梯，以满足医疗急救需求，确保救护担架可直达住户单位。

"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

值得注意的是，此项标准不仅适用于新建项目，现有建筑（包括城中村）亦需逐步符合要求。虽然改造需要时间，但位于4至6层的住宅将直接受惠于此政策，预期这类单位价值将获得提升，同时也为长者提供更安全的出入环境。

在科技配套方面，2025版规范要求新建项目必须：扩大电梯区域的公共移动通信与网络信号覆盖、预留电动车充电设施专用线槽，以及安装紧急出口自动解锁功能。同时，新规强制要求设置空调外机专用平台，以防范分体式空调室外机坠落风险。此外，新规还针对建筑结构材料的隔音性能，以及阳台/露台的安全标准提出了更高要求。

这些建筑标准的更新无疑将提升居民生活质量，但对开发商而言，可能导致建筑成本增加5%至8%，并为即将推出的新盘销售计划带来合规性挑战。尽管新规已详细说明各项标准，但在容积率与建筑高度方面仍存在模糊地带。新规规定建筑高度上限为80米，住宅容积率上限为3.1。

然而，目前深圳多个由开发商推动的城市更新项目仍处于规划报批阶段，尚未取得具体规划许可。这些项目将直接受到2025新规的约束，可能为改造计划带来难以预测的财务影响。最终，为规避投资风险，部分项目可能会被开发商放弃。简而言之，建议政府与开发商应审慎评估个案情况，透过授予特定项目的规划弹性来解决建筑密度方面的冲突。



标准不仅适用于新建项目，现有建筑（包括图示城中村类住宅）亦需逐步符合要求。

(图片来源：Canva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

中国内地通讯

北京四至五环住宅预售案定价倒挂现象分析

2025年3月至4月期间，北京市场推出一些住宅预售项目，这些新开发案多位于四至五环间的城郊区域，销售价目表显示出非一般的定价趋势。

刚于今年3月21日取得预售许可证（京房售证字（2025）17号）的项目，位于海淀区核心地段，邻近百度、新浪等中国科技及互联网巨头，并环绕多所顶尖中学及高等院校。该小区能满足多数家庭购房者的职业与教育需求。该销售计划以家庭用户为目标，因此在优越的地理位置下，所有三房和四房公寓在开售首日即告售罄。尽管预计交房日期约为2027年5月，但仍有91%的存货被买家购买。此销售佳绩除归因于完善的周边配套，更具吸引力的是其定价策略。其3月21日公示的平均单价仅约每平方米人民币10万元，较周边住宅叫价低15%至30%。值得注意的是，这些对标项目多为屋龄逾10至20年的非新建住宅，虽然部分对标项目占据更核心区位，但全新装潢且附带家具的现房优势，显然为买家提供了更具吸引力的选择。

此倒挂定价现象反映市场正逐步回暖，刚需购房者成为主力消费群体。然而在一手房销售亮眼的背后，二手房市场正面临压力：卖方必须通过与新案进行价格竞争，方能展现销售诚意。该海淀区预售案同时释放一项积极讯号：市场参与者正重建对预售制度的信心。过去因开发商资金链断裂导致全国烂尾楼频现，如今在政府强监管下，预售方案须严格符合规范要求。



北京海淀新盘样板房。
(图片来源：开发商网站)

"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3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	57,588	0.53	北京	46,079	0.73
重庆	11,612	-0.16	天津	15,268	0.02
广州	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	武汉	13,319	0.26
大连	13,624	-0.01	苏州	18,985	0.12
西安	12,976	0.05	厦门	29,196	0.03
宁波	20,427	-0.04	长沙	9,667	-0.25
无锡	14,397	0.03	东莞	18,796	-0.38
沈阳	9,816	0.04	福州	17,330	0.06

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3~4月)

广州市- 工业用地	
成交日:	14-04-2025
地址:	南沙区黄阁镇小虎南三路以南、南湾洲路以西
成交价:	48,140,000 元人民币
用地性质:	三类工业用地 (M3)
建设用地面积:	52,146 平方米
规划建筑面积:	156,438 平方米
容积率:	3.0
楼面地价 (每平方米):	308 元人民币

上海市- 商业用地	
成交日:	28-03-2025
地址:	青浦区西岑单元 (JZ03) 23-09地块及兰科路部分地下空间
成交价:	79,390,000 元人民币
用地性质:	商业用地
建设用地面积:	18,729 平方米
规划建筑面积:	30,863 平方米
容积率:	1.65
楼面地价 (每平方米):	2,572 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3~4月)

北京市- 居住用地	
成交日:	18-03-2025
地址:	海淀区树村资金平衡用地统筹计划HD00-0705-0035-1地块
成交价:	7,502,000,000 元人民币
用地性质:	R2二类居住用地
建设用地面积:	39,738 平方米
规划建筑面积:	73,300 平方米
容积率:	1.6
楼面地价 (每平方米):	102,347 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。

