

RHL International

Property Market Express

房地產市場快訊

JUN 2025

ISSUE NO.294



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

- 低位入貨要留意 小心「因慳得貴」 P.4-7

香港通訊

- 葵芳葵芳匯：兩房單位533萬沽出 5年貶值兩成 P.8
- 荃灣海之戀：兩房單位8年價跌6% P.9

商廈市場最速報

P.10-12

中國內地通訊

- 深圳南山區商業地塊招標：未來大疆科技全球總部？ P.14-15
- 中國酒店投資市場趨勢與挑戰分析 P.16-17
- 主要城市住宅價格指數 (2025年4月) P.18
- 主要賣地記錄 (2025年5月) P.19-20



香港物業 市場透視

**低位入貨要留意
小心「因慳得貴」**

香港物業-市場透視

低位入貨要留意 小心「因慳得貴」

本港經濟持續不景、連鎖店結業、移民潮繼續，即使住宅物業售價近年持續回落，但部份急於求售套現的業主，難免會以大於市場調整幅度割價出售物業，無論是自由市場、或是拍賣場上，能夠以顯著低於市價購得物業的新聞屢見不鮮。即使買家可以平價覓得心頭好，但稅務局在諮詢差餉物業估價署（下稱「差估署」）的意見後，假若認為有關買賣造價過低，當局有權追加印花稅，買家有機會因而「因慳得貴」。

樓市向下，物業蝕讓新聞近年比比皆是，不足為奇，間中更出現明顯低於市價的成交個案。除了個別因素，如單位屬事故單位、無契樓等，部份可能因單位裝修殘舊、業主急於求售等原因而以較便宜價錢出售。綜合市場消息，近期，在長沙灣及屯門便有至少兩宗成交個案，以低於市價至少兩成售出。

在長沙灣，李鄭屋邨一伙開放式單位最新以95萬港元未補地價沽出，雖然原業主於2017年買入單位，現時單位大幅升值1.3倍，但成交價跌穿百萬元關口，呎價3,430港元，創屋苑3年新低。該單位為和平樓中層10室，實用面積277平方呎，享球場景。由於單位裝修較殘舊，因此價錢上有所折讓。同類單位市價由110萬至130萬港元不等，是次單位造價低市價約14%至27%不等。

"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



長沙灣李鄭屋邨和平樓一伙開放式單位
最新成交價跌穿百萬元關口，創屋苑3年新低。
(圖片來源：永利行圖庫)

至於在屯門，翠林花園一伙兩房單位最新以300萬港元沽出。原業主早於1989年一手買入單位，持貨36年帳面獲利251萬元，單位升值5.1倍。該單位為C座低層6室，實用面積429平方呎。由於業主即將移民，加速出售單位，故以更大折讓出售單位。由最初叫價350萬港元減至300萬港元成交，折合呎價僅6,993港元，低近期同類單位成交價約兩成。

"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

買家能夠趁低吸納物業固然開心，但隨之而來可能是差估署寄來的信件。物業買賣後繳納從價印花稅當然是理所當然，不過計算印花稅的物業價格可不是一定以買家最終的成交價計算。因為在收取印花稅前，稅務局的印花稅署署長會先經差估署證明物業售價是否合理，若果分析後認為有關成交價過低，差估署便會向有關買家發信，說明該成交價低於署方評估的結果，並列明署方認為的價錢。如果買方未有在該信件的十四天內提出反對，差估署便會以該評核結果知會印花稅署署長，以作徵收印花稅之用。

此時，相信一般買家都不會同意差估署的評估，但除了反對有關結果外，買家更應即時尋求專業的產業測量師意見。假若雙方均認為有足夠理據或市場成交數據，證明有關物業買賣價合理，產業測量師就可為買方攞寫估價報告，提交差估署供署方參考及作商議。

當然，最終結果仍以差估署評核為準，但為免耽誤及錯失上訴時間及機會，買家在收到差估署的信件後，務必即時尋求產業測量師意見。

如果閣下對物業買賣的從價印花稅上訴有任何查詢，歡迎隨時聯絡永利行，我們樂意為閣下提供協助。



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

葵芳葵芳匯： 兩房單位533萬沽出 5年貶值兩成

葵芳葵芳匯一個實用面積約400平方呎的低層D室單位，屬兩房連士多房，最新以532.8萬港元沽出，原業主持貨約5年，帳面蝕讓131.2萬港元。

綜合市場報道，原業主去年以595萬港元叫價放盤，隨後減至573萬港元求售，及後再降至550萬港元。最終買賣雙方議價後，單位以532.8萬港元沽出，實用呎價約13,320港元。

根據記錄，原業主於2020年以664萬港元購入單位，持貨約5年，是次轉手帳面蝕讓131.2萬港元，單位期內貶值19.7%。



葵芳葵芳匯低層D室持貨5年後，
以低買入價兩成售出。
(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

荃灣海之戀：兩房單位8年價跌6%

荃灣海之戀·愛炫美一伙兩房單位，最新以860萬港元沽出，實用呎價16,226港元，持貨8年，單位期內貶值約6.3%。

該單位為海之戀·愛炫美2B座高層A室，實用面積530平方呎，兩房間隔，向東南，享海景。單位最初叫價990萬港元，經議價後拍板以860萬港元承成交，折合實用呎價16,226港元。

原業主於2017年7月以918萬港元一手購入單位，持貨8年是次沽出帳面蝕讓58萬港元，單位期內貶值約6.3%。



荃灣海之戀位於港鐵荃灣站上蓋。
(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

旺角



地址:	旺角太子道西162號華邦商業中心 3樓6室
成交金額: (2025年4 月成交)	480萬港元
實用面積:	331呎
實用呎價:	14,502港元/呎
由2022年5月起,	
持貨期內物業 價格變動:	-4%
持貨期內大市 價格變動:	-34.8% (按差估署私人乙級寫字樓售價指數)

葵芳



地址:	葵芳興芳路223號新都會廣場2座 25樓1及12室
成交金額: (2025年3 月成交)	3,429.16萬港元
實用面積:	3,445呎
實用呎價:	9,954港元/呎
由1996年7月起,	
持貨期內物業 價格變動:	-30.5%
持貨期內大市 價格變動:	+70.0% (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

尖沙咀



地址：	尖沙咀梳士巴利道3號星光行 15樓14、15室
由2025年3月起，	
每月租金：	45,500港元
實用面積：	1,230呎
實用呎租：	37.0港元/呎

銅鑼灣



地址：	銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心 13樓3室
由2025年3月起，	
每月租金：	56,978港元
實用面積：	1,286呎
實用呎租：	44.3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4季註冊宗數：	202宗
2025年第1季初步註冊宗數：	209宗
2025年3月商廈物業成交金額：	約23.42億港元
2025年4月商廈物業初步成交金額：	約10.5億港元
成交金額按月變化：	-55.2%
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，本港今年首季商廈市場初步買賣宗數與去年第四季相若，而今年4月的初步成交金額則明顯較3月錄得跌幅。至於甲級商廈租金仍然持續偏軟，並從去年年終前的平台期再向下試探，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212.8；至於售價指數則回到2012年4月水平。由於甲廈供應仍然相當充裕，加上本港過往的特殊貿易地位已逐漸消失，我們相信，商廈需求已大不如前，無論商廈租金及售價水平均難以在短期內大幅反彈。



"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

- 深圳南山區商業地塊招標：未來大疆科技全球總部？
- 中國酒店投資市場趨勢與挑戰分析
- 主要城市住宅價格指數
(2025年4月)
- 主要賣地記錄
(2025年5月)

中國內地通訊

深圳南山區商業地塊招標： 未來大疆科技全球總部？

2025年5月6日，深圳市規劃和自然資源局公告一宗商業用地招標，預計於2025年5月28日完成交易。

地塊編號T207-0066位於深圳市南山區沙河街道深灣二路與白石支一街交匯處東南側，佔地15,657.68平方米，地積比率12.0，總樓面面積（GFA）約188,000平方米，其中辦公用途佔172,320平方米、地面商業零售5,900平方米、文化設施9,400平方米及物業管理服務380平方米。該地塊須以「整棟不可分割轉讓」模式開發，僅允許自用或整體出租，此30年期租賃權的競標底價為人民幣22.87億元。

該地塊坐落深圳灣沿岸前排位置，屬中國南方科技與金融核心區，周邊匯聚招商銀行全球總部、中興通訊總部等金融與科技巨擘，毗鄰紅樹灣南地鐵站及京港澳高速，交通優勢顯著。然而，土地出讓條款設有多項嚴格限制：地塊內1,119平方米範圍與地鐵29號線規劃路由重疊，投標方須與地鐵部門協商取得書面意見報告，方可申辦符合技術標準的《建築工程打樁基礎報建證明》及《建設工程規劃許可證》；此外，因灣區沉降地質特性，投標方須提交《深圳灣超級總部基地區域性地質災害危險性評估報告》並嚴格監測沉降。

公共設施責任方面，投標方須無償代建自行車道、人行道、綠化帶、地下人防層等公共設施並移交政府，另須興建連接T207-0051地塊的聯通天橋。

建築高度限制方面，主體建築限高300米，若超過250米須依規定向住建部門申請審批。

"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



大疆現時位於深圳南山的總部大樓。
(圖片來源：大疆官網)

目前僅深圳大疆創新科技表態擬將此地塊作為「創新智能航空系統全球總部基地」。由於土地出讓條款複雜，專業顧問費用（含工程、建築、規劃、測量及法律諮詢）將高於常規項目，加之需處理地鐵協調、地質風險及多方談判，開發週期恐較長。據市場研判，當前寫字樓租賃與投資市場疲軟，需求料維持平穩，僅大疆等跨國寡頭企業具備消化近18萬平方米辦公體量之能力。在缺乏競爭對手下，預計地塊將以底價成交，且存在與政府協商修改特殊條款及建築規範之空間。投標方或傾向低調處理開發風險，避免因不確定性影響項目推進。

"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

中國酒店投資市場趨勢與挑戰分析

2024年中國內地酒店投資市場持續活躍，截至3月中旬，成交額已達187.9億元人民幣，其中近七成交易集中於一線及新一線城市。2025年交易額將與2024年持平，約為180億元。回顧過去十年（2015-2024年），中國酒店投資總額累計達1,685.4億元，反映市場長期增長動能。值得注意的是，新一線城市交易佔比逐步提升，相較2015-2019年，2020-2024年間其份額增加6個百分點，成為投資新藍海。

今年多起高額交易引發關注，包含同程旅行以24.97億元收購萬達酒店管理（香港）公司，創近年文旅業最大收購案，目標鎖定高端市場拓展。此外，四川南充天來大酒店（2.208億元）、溫州萬和豪生大酒店（4,535萬元）及成都希爾頓酒店（5.03億元）等五星級資產亦相繼成交，顯示投資人對優質標的的強勁需求。



溫州萬和豪生大酒店。
(圖片來源：網上圖片)

儘管市場熱度攀升，高價資產流拍現象仍頻現。以阿里巴巴資產平台為例，截至4月24日，已有18宗起拍價逾億元的酒店資產流拍，部分案件需二次降價上架（如上海滬東金融大廈資產包起拍價由1.74億降至1.58億元）。

"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

法律風險亦成交易隱患，常見問題包括物業權屬瑕疵（如土地性質爭議、違建）、經營證照合規性，以及酒店管理合約解除爭議。律師事務所強調，法律風控不僅關乎合規，更直接影響交易價值。

市場活躍背後，部分持有者因資金壓力折價出售資產，為投資人創造低價佈局機會。酒店兼具不動產保值與經營收益雙重特性，尤其受高淨值人群青睞，可作為抗通膨的多元配置標的。為提升資產價值，業主可透過產權優化（如變更用地性質）、硬體翻新、品牌重塑（更換管理方）及收益結構調整（如活用閒置空間）等策略挖掘潛力。

政策環境演變正開啟新可能性。儘管當前公募REITs尚未納入酒店資產，業界預期未來若開放，將為證券化退出提供新路徑，增強資產流動性。此外，城市更新政策下的資產盤活機遇（如容積率調整、功能改造）被視為下一階段增長關鍵。專家建議投資者關注全週期管理，推動酒店資產的專業化與資本化升級。

中國酒店投資市場在活躍交易與流拍並存的格局中持續演進，一線城市核心資產保值性強，新一線城市潛力釋放，而法律風險與政策創新將深刻影響長期發展方向。

"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

主要城市住宅價格指數（2025年4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	57,941	0.61	北京	46,160	0.18
重慶	11,570	-0.36	天津	15,262	-0.04
廣州	24,666	-0.32	深圳	52,704	0.00
南京	25,697	0.02	杭州	31,003	0.95
成都	14,087	0.12	武漢	13,299	-0.15
大連	13,609	-0.11	蘇州	18,953	-0.17
西安	12,996	0.15	廈門	29,234	0.13
寧波	20,433	0.03	長沙	9,683	0.16
無錫	14,397	0.03	東莞	18,686	-0.59
瀋陽	9,809	-0.07	福州	17,279	-0.29

資料來源：房天下百城價格指數

"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5月)

杭州市- 居住用地	
成交日:	13-05-2025
地址:	東灣新城單元QT020102-08、 13、14、28、29地塊
成交價:	1,759,730,000 元人民幣
用地性質:	R2二類居住用地,公園綠地/商業用地
建設用地面積:	94,270 平方米
規劃建築面積:	102,000 平方米
容積率:	1.082
樓面地價 (每平方米):	17,252 元人民幣

寧波市- 工業用地	
成交日:	13-05-2025
地址:	甬新G-241#-a地塊
成交價:	27,050,000 元人民幣
用地性質:	二類工業用地 (M2)
建設用地面積:	64,390 平方米
規劃建築面積:	193,170 平方米
容積率:	3.0
樓面地價 (每平方米):	140 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

中國內地通訊

主要賣地記錄 (2025年5月)

上海市- 商業用地	
成交日:	12-05-2025
地址:	青浦區朱家角鎮郊野單元村莊規劃01-07地塊
成交價:	69,720,000 元人民幣
用地性質:	商業用地
建設用地面積:	21,339 平方米
規劃建築面積:	21,339 平方米
容積率:	1.0
樓面地價 (每平方米):	3,267 元人民幣

"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

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。