

RHL International

# Property Market Express

## 房地產市場快訊

JULY 2025

ISSUE NO.295



將軍澳  
第137區

**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](http://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

- 是時候變了 P.4-7

## 香港通訊

- 深水埗AVA 61：  
一房單位 8年價減三成 P.8
- 食肆14.2萬港元承租柯士甸道  
前投注站舖位 P.9

## 工廈市場最速報

P.10-12

## 中國內地通訊

- 廣州擬全面取消房地產  
限購限售限價 P.14
- 5月各線城市商品住宅銷售價格  
環比下降 P.15
- 主要城市住宅價格指數  
(2025年5月) P.16
- 主要賣地記錄  
(2025年6月) P.17-18



香港物業 市場透視

是時候變了

## 香港物業-市場透視

### 是時候變了

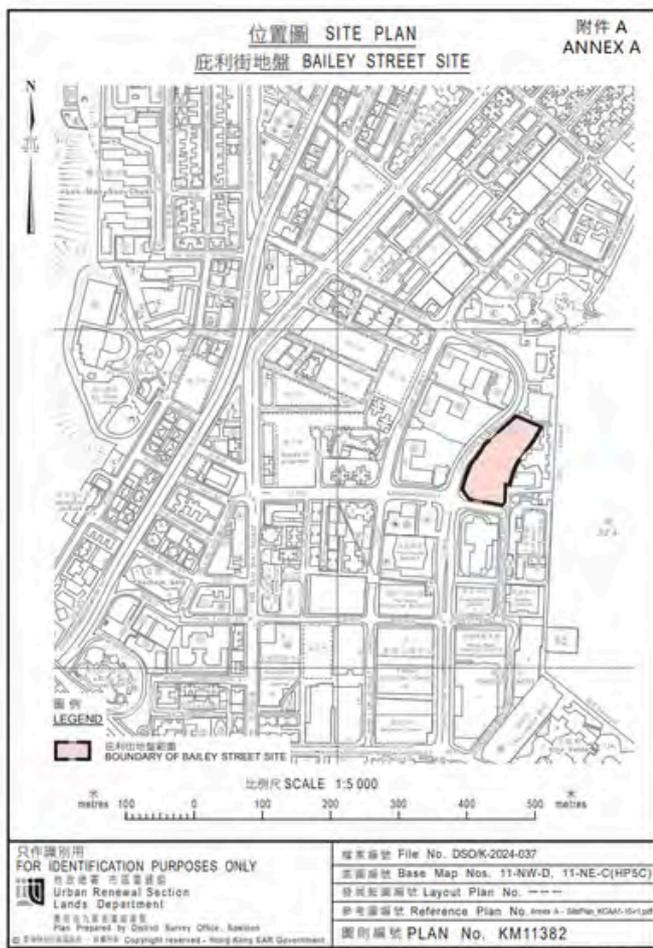
政府早前宣布，為向市區重建局（下稱「市建局」）提供額外財政支援以改善其現金流，讓市建局繼續推動其他重建項目。行政長官會同行政會議批准以私人協約方式，並以象徵式1,000港元地價向市建局批出紅磡庇利街的用地及將軍澳第137區的用地。該兩幅用地稍後須通過法定城規程序改劃作住宅用途，由批予市建局當日起計租期50年。

雖然批出地價相當優惠，但同時要求：（一）市建局要善用兩幅用地作為其資產並藉此提升融資借貸能力，善用兩幅用地日後會為市建局帶來的收入；（二）市建局須聯同政府檢討和改善其運作和財政模式，讓其面對市況波動時，仍能以可持續的財務模式推動重建工作。截至去年6月30日的資料，市建局由2001年成立至今雖然共推行了79個項目，改善了市區環境及規劃性，但各個重建項目涉及龐大的收購開支，加上近年物業市道偏軟，市建局項目出現『高買低賣』情況，即高價收購但低價回標、甚至流標，影響其現金流。

即使市建局已採取多項措施維持財務穩健，包括調整推行重建項目的步伐、對外融資包括發債及借貸、令招標項目更具市場吸引力、嚴格控制營運成本等，然而，根據市建局最新評估，如物業市場持續放緩及項目招標結果不如預期，市建局必須獲得額外財政支持才可維持重建動力，包括就已開展的重建項目進行收購。

#### "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



以象徵式1,000港元地價向市建局批出的紅磡庇利街用地及將軍澳第137區用地，租期50年。  
(圖片來源：地政總署)

就此，筆者認為，如今政府僅以象徵式地價批地予市建局實在能夠減輕其財政及融資壓力，但單次優惠批地對市建局長遠發展並不持續，市建局過往的收入來源主要由賣樓帶動，在現時及中期都難以大幅向上調整的大市下，其賣樓收益相信只會相當貧乏。

"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

當然市建局不能不賣樓，但既然現時市區重建的收購成本對市建局是一個相當的負擔時，市建局是否可以考慮同時加強樓宇復修的推行，以延長舊樓的可使用年期，降低重建的迫切性，一來既避免動用大量資金，二來也可以減少對當區居民及社區網絡整體性的影響，同時可以為舊區保育作出貢獻。保育得宜，甚至可以為市民和遊客帶來全新社區體驗。

始終市建局是依循政府的《市區重建策略》進行市區更新工作，除了「重建發展」，「樓宇復修」便是另一核心，當其中一個方法未能如以往般順利執行，何不趁機同時加強「樓宇復修」的業務，善用有限資源，亦可以減少因拆卸舊樓及建築新項目時，製造的大量建築垃圾及額外物料，為社會可持續發展出一分力。



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

# 深水埗AVA61：一房單位8年價減三成

位於深水埗大埔道的AVA 61，一個一房間隔、實用面積233平方呎的中層A單位，最新以360萬港元成交。

據報道，單位已放盤多時，近期調整至388萬港元放盤後獲新買家洽詢。議價過程中，原業主原本願意以353萬港元成交，隨後見市況波動又再反價到363萬港元，最終雙方同意360萬港元成交，折合實用呎價15,451元。

若參考同類單位成交，便要追溯到去年6月，同類低層A單位以500萬港元沽出，面積間隔相同，折合實用呎價21,459元。

今次成交單位的原業主於2017年以518萬港元買入，持貨8年轉手，帳面蝕讓158萬元離場，單位期內貶值約31%。

AVA 61位於深水埗大埔道，步行至港鐵站約需10分鐘。  
(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

# 食肆14.2萬港元承租柯士甸道前投注站舖位

香港賽馬會近年把部份自用舖位改為出租用途，其中尖沙咀柯士甸道前投注站舖位，最近簽訂以每月約14.2萬港元租出。

上述舖位為尖沙咀柯士甸道124號帝寶樓地下A號及B號舖位，實用面積共約2,376平方呎，早前意向月租20萬港元，最終降價至每月14.2萬港元並成功租出，成交呎租約59.8港元。

據傳媒報道，新租戶為餐飲經營者，租約期由2025年5月12日至2028年8月11日。

資料顯示，該舖位業主為香港賽馬會，於1988年以1,600萬港元購入，並一直用作賽馬會投注站用途，惟在2022年起結束營業，其後一直空置。



該前身為賽馬會柯士甸道投注站的舖位（箭咀示），已空置三年。  
(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

## 工廈市場最速報

市場買/租工廈物業交易情況

屯門



地址:	屯門建泰街6號 恒威工業中心B座6樓4室
成交金額： (2025年5月成交)	269萬港元
實用面積：	1,197呎
實用呎價：	2,247港元/呎
由2025年3月起，	
持貨期內物業價格變動：	9.8%
持貨期內大市價格變動：	N/A (按差估署私人分層工廠大廈售價指數)

葵興



地址:	葵興葵昌路9-15號 貴豐工業大廈8樓B室
成交金額： (2025年5月成交)	738萬港元
實用面積：	3,460呎
實用呎價：	2,133港元/呎
由2016年8月起，	
持貨期內物業價格變動：	-22.3%
持貨期內大市價格變動：	-3.5% (按差估署私人分層工廠大廈售價指數)

"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

## 工廈市場最速報

市場買/租工廈物業交易情況

荔枝角



地址：	荔枝角青山道698號 中太工業大廈10樓
由2025年4月起，	
每月租金：	63,800港元
實用面積：	3,990呎
實用呎租：	16.0港元/呎

荃灣



地址：	荃灣荃景圍30-38號匯利工業中心 1座6樓D室
2025年4月簽訂，	
每月租金：	38,800港元
實用面積：	2,473呎
實用呎租：	15.7港元/呎

"前瞻策略顧問服務"

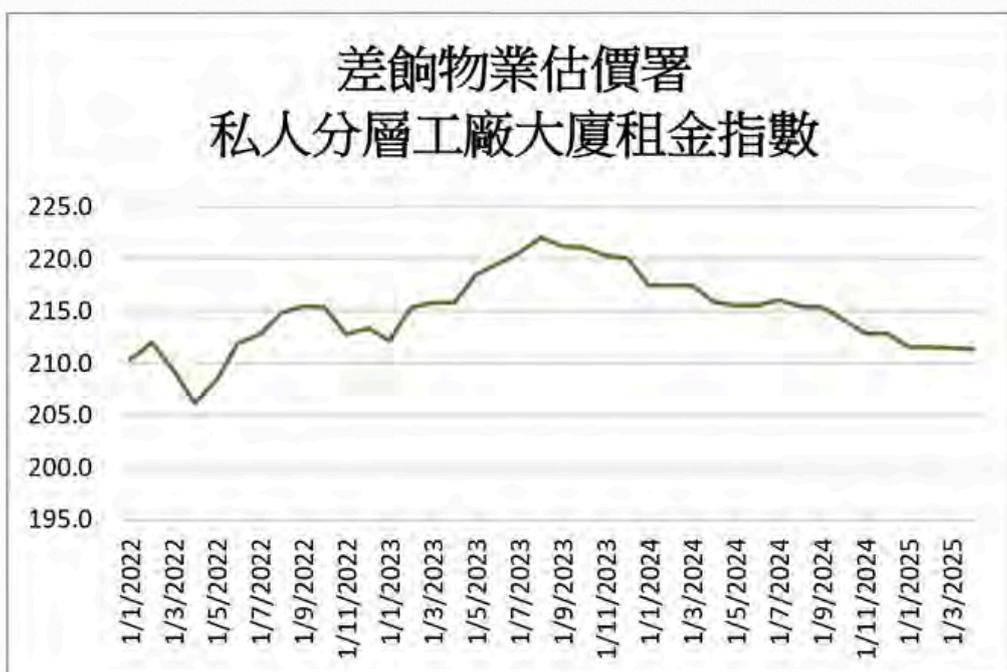
- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

## 工廈市場最速報

### 市場買/租工廈物業交易情況

土地註冊處工廈物業買賣註冊小統計	
2024年第4季註冊宗數：	514宗
2025年第1季初步註冊宗數：	587宗
2025年4月工廈物業成交金額：	約21.1億港元
2025年5月工廈物業成交金額：	約9.47億港元
成交金額按月變化：	-55.1%
資料來源：土地註冊處及中原數據物業資料庫。	

綜合土地註冊處及差餉物業估價署資料顯示，2025年首季，工廈物業買賣註冊宗數有587宗，較去年末季增長14.2%，而今年5月份成交總值則較4月按月大減一半。不過，售價指數缺乏支持並繼續向下，根據私人分層工廠大廈售價指數，最新指數在過去一年至今累跌12.8%，指數由2022年1月的近年高位至今更已下調近3成。相反，租金指數雖然未見向上趨勢，但相對平穩，指數由1月至今只微跌0.1%，相信因為市場對工廈合法地用作為辦公室及其他用途的需求仍在，令租金似乎略有支持。



"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

- 廣州擬全面取消房地產限購限售限價
- 5月各線城市商品住宅銷售價格環比下降
- 主要城市住宅價格指數  
(2025年5月)
- 主要賣地記錄  
(2025年6月)

## 中國內地通訊

### 廣州擬全面取消房地產限購限售限價

6月13日，廣州市政府公開發佈《徵求意見稿》，提出優化房地產政策，有序減少消費限制。全面取消限購、限售、限價措施，並降低貸款首付比例和利率，以更好滿足住房消費需求。

同時，扎實推進城中村及老舊社區改造，2025年計劃新開工老舊社區改造超150個、更新住宅老舊電梯超9,000台、完成城中村改造固定資產投資1,000億元人民幣。該《徵求意見稿》推進利用專項借款購買存量商品房作為安置房，並持續優化住房公積金使用政策，支持繳存人提取公積金支付購房首付款同時申請貸款，進一步優化租房提取措施。

此次廣州商務部發佈的《徵求意見稿》關於廣州購房限制性政策的提及，更多是對已實施政策的全面明確，向市場傳遞寬鬆政策的信號。此外，關於加快推進城中村改造將有利於帶動更多購房需求的釋放，以及推進利用專項借款購買存量商品房作為安置房，將有效進一步降低庫存。



廣州市區商品房樓盤。  
(圖片來源：Canva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

## 中國內地通訊

### 5月各線城市商品住宅銷售價格環比下降

6月16日，國家統計局發佈2025年5月份70個大中城市商品住宅銷售價格變動情況。70個大中城市中，各線城市商品住宅銷售價格環比下降。

5月份，一線城市新建商品住宅銷售價格環比下降0.2%。其中，上海上漲0.7%，北京、廣州和深圳分別下降0.4%、0.8%和0.4%。同樣的，二線城市新建商品住宅銷售價格環比也下降0.2%。三線城市新建商品住宅銷售價格環比下降0.3%。

二手房市場方面，一線城市二手住宅銷售價格環比下降0.7%，其中北京、上海、廣州和深圳分別下降0.8%、0.7%、0.8%和0.5%。二、三線城市二手住宅銷售價格環比均下降0.5%，降幅均擴大0.1個百分點。在70個城市中，5月份只有無錫、洛陽、南充三個城市的二手房價環比上漲。

此外，一線城市二手住宅銷售價格同比下降2.7%，降幅比上月收窄0.5個百分點。其中，北京、上海、廣州和深圳分別下降0.7%、0.1%、6.6%和3.2%。二、三線城市二手住宅銷售價格同比分別下降6.1%和6.9%。



北京住宅社區。  
(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

## 主要城市住宅價格指數（2025年5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	58,792	1.47	北京	46,174	0.03
重慶	11,572	0.01	天津	15,256	-0.04
廣州	24,975	1.25	深圳	52,658	-0.09
南京	25,780	0.32	杭州	31,054	0.16
成都	14,074	-0.09	武漢	13,335	0.27
大連	13,611	0.01	蘇州	18,931	-0.12
西安	13,044	0.37	廈門	29,220	-0.05
寧波	20,421	-0.06	長沙	9,687	0.04
無錫	14,538	0.77	東莞	18,596	-0.48
瀋陽	9,801	-0.08	福州	17,269	-0.06

資料來源：房天下百城價格指數

## "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

## 中國內地通訊

# 主要賣地記錄 (2025年6月)

北京市- 工業用地	
成交日:	20-06-2025
地址:	亦莊新城YZ00-0606街區0110地塊工業項目
成交價:	635,040,000 元人民幣
用地性質:	一類工業用地 (M1)
建設用地面積:	49,455 平方米
規劃建築面積:	98,909 平方米
容積率:	2.0
樓面地價 (每平方米):	6,420 元人民幣

上海市- 居住用地	
成交日:	19-06-2025
地址:	閔行區MHC10601單元01-22A-10地塊
成交價:	3,140,260,000 元人民幣
用地性質:	居住用地
建設用地面積:	40,493 平方米
規劃建築面積:	80,986 平方米
容積率:	2.0
樓面地價 (每平方米):	38,775 元人民幣

"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6月)

杭州市- 商業用地	
成交日:	17-06-2025
地址:	臨平區汀城單元LP010104-11、LP010104-16地塊 (A36、A37)
成交價:	551,470,000 元人民幣
用地性質:	零售商業用地、商務金融用地
建設用地面積:	55,202 平方米
規劃建築面積:	149,045 平方米
容積率:	2.2 至 2.7
樓面地價 (每平方米):	3,700 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

## 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。