

RHL International

Property Market Express

房地產市場快訊

AUG 2025

ISSUE NO.296

Y83 學生公寓
(紅磡)



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

- 增加學生宿舍供應先導計劃 P.4-7

香港通訊

- 大圍文禮閣：單位獲預繳一年租金租出 P.8
- 天水圍嘉湖山莊：放盤三日減價近一成成交 業主仍帳面賺四成 P.9

商舖市場最速報

P.10-12

中國內地通訊

- 2025年中國住房公積金政策優化及影響分析 P.14-15
- 蘇州市低密度住宅地塊以最高樓面地價成交 P.16-17
- 主要城市住宅價格指數(2025年6月) P.18
- 主要賣地記錄(2025年7月) P.19-20



香港物業 市場透視

增加學生宿舍供應 先導計劃

香港物業-市場透視

增加學生宿舍供應先導計劃

發展局早前就促進市場增加學生宿舍供應，以鞏固國際專上教育樞紐地位，向立法會發展事務委員會提交文件，並將聯同教育局推出先導計劃，鼓勵市場以自資和私營方式把酒店和其他商廈改裝為學生宿舍，從而增加學生宿位供應。這些便利措施主要集中在規劃、建築管制及地政方面，雖然當局將會三方面拆牆鬆綁，但未來實際推行時又是否能夠促進供應，還需取決於其他因素。今期，我們將會先看看這些建議措施主要內容。

在規劃方面，當局會擴闊分區計劃大綱圖採用的「酒店」用途定義，以涵蓋便利計劃下合資格的自資私營學生宿舍，讓大多數酒店或商廈在無須進行任何規劃程序之下改裝成學生宿舍。

由於學生宿舍現時被歸類為「住宿機構」用途，而「住宿機構」不屬「商業」和「商貿」等商業相關用途地帶的第一欄「經常准許用途」，因此要在這些用地改裝商廈成為學生宿舍，需要作規劃許可申請，甚至進行改劃。當局認為，酒店與學生宿舍在營運上性質非常相似，而「酒店」用途屬大部分「商業」地帶的第一欄「經常准許用途」，亦是大部分「商貿」地帶的第二欄「可能准許用途」，因此建議擴闊「酒店」用途的定義，由目前僅涵蓋持牌酒店和賓館等，擴大至計劃下合資格的自資私營學生宿舍。

"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



位於紅磡的Y83學生宿舍，由酒店改造而成。
(圖片來源：永利行圖庫)

在建築管制方面，即使學生宿舍部分會被視為「非住用建築物」，宿舍一方無需為了符合住用建築物較低的地積比率及上蓋面積限制，而對現存建築物作出任何包括減少樓面面積的改動，亦可獲予保留「過剩樓面面積」，改裝成宿舍。與現有宿舍項目一樣，屋宇署亦會容許設置公用飯堂、廚房、茶水間；亦與非住宅建築物看齊，可在申請獲批後無須提供建築物周圍的空地及通道巷；亦可保留現有有蓋停車場及上落客貨範圍，並繼續獲豁免計入總樓面面積。但宿舍必須符合適用於住用建築物的天然照明與通風標準。

"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

在地政方面，現時絕大部分商業用途的地契都沒有限制發展學生宿舍，改裝酒店或商廈作為學生宿舍大多不用修訂土地契約，並不涉及補地價，或申請豁免書。根據地政總署的研究，預計涉及土地契約修訂或豁免書申請的改裝個案不多。而自資私營學生宿舍屬商業牟利性質，教育局諮詢發展局後，決定不會為這些修訂地契或申請豁免書的學生宿舍項目提供地價或豁免書費用減免。

雖然這三方面的建議能夠為增建宿舍提供新方向，但實際是否可以加快物業轉型速度，仍要視乎不少因素，我們下期再談。



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

大圍文禮閣：單位獲預繳一年租金租出

市場消息透露，位於大圍文禮閣4座高層的C室單位，剛獲預繳一年租金租出，單位實用面積637平方呎，屬三房間隔。業主最初意向月租約2.8萬港元，經議價後以2.68萬港元租出，平均呎租約42.1港元。

由於屋苑位置方便，而且間隔相對實用，三名合租者決定先繳付一年約32.1萬港元的租金租入單位。據了解，業主於2012年以520萬港元買入單位，今次租金回報預料可達約6.2厘。



獲預繳一年租金的大圍文禮閣單位享開揚景觀。

(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

天水圍嘉湖山莊：放盤三日減價近一成成交 業主仍帳面賺四成

近期樓市轉趨活躍，部分急於套現的業主願意減價求售。天水圍嘉湖山莊有業主放盤僅三天就減價並成功售出單位。

上述成交單位為嘉湖山莊2期賞湖居3座低層B室，實用面積633平方呎，屬三房套間隔。原業主最初開價550萬港元，由於急需套現，放盤三天後即減價50萬港元至500萬港元，實用呎價約7,899港元。

翻查資料，原業主於2013年以約359萬港元購入該單位，是次轉手帳面獲利約141萬港元，持貨12年，單位升值近4成。



天水圍嘉湖山莊賞湖居有業主放盤僅三天就減價並成功售出單位。
(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

深水埗



地址:	深水埗欽州街60A號地下
成交金額: (2025年4 月成交)	1,950萬港元
實用面積:	約595呎
另加閣樓:	約270呎
實用呎價:	32,773港元/呎
由2009年10月起,	
持貨期內物業 價格變動:	+30%
持貨期內大市 價格變動:	+73.1% (按差估署私人零售業樓宇售價指數)

土瓜灣



地址:	土瓜灣譚公道90號地下
成交金額: (2025年4 月成交)	1,250萬港元
實用面積:	約855呎
實用呎價:	14,620港元/呎
由2007年3月起,	
持貨期內物業 價格變動:	+106.6%
持貨期內大市 價格變動:	+133.9% (按差估署私人零售業樓宇售價指數)

"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

商舖市場最速報

市場買/租商舖物業交易情況

灣仔



地址：	灣仔軒尼詩道343號地下
由2025年6月起，	
每月租金：	88,000港元
實用面積：	約775呎
另加閣樓：	約555呎
另加天井：	約80呎
實用呎租：	113.5港元/呎

元朗



地址：	元朗青山公路元朗段176號地下
由2025年4月起，	
每月租金：	100,000港元
實用面積：	約945呎
實用呎租：	105.8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	
2025年第2季初步註冊宗數：	279宗
2025年第1季註冊宗數：	224宗
6月商舖物業初步成交金額：	約11.64億港元
5月商舖物業成交金額：	約13.57億港元
成交金額按月變化：	-14.2%
資料來源：土地註冊處及中原數據物業資料庫。	

本地零售業未見大幅好轉跡象，接連再有連鎖及老字號餐飲店結業。截至2025年5月，差餉物業估價署的私人零售業樓宇租金指數最新一期再下探近年低位，報156.1。雖然去年底深圳已經恢復「一簽多行」政策，但未能持續明顯刺激本地商舖市場成交金額，今年第二季初步買賣成交金額更較首季減少，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

- 2025年中國住房公積金政策優化及影響分析
- 蘇州市低密度住宅地塊以最高樓面地價成交
- 主要城市住宅價格指數 (2025年6月)
- 主要賣地記錄 (2025年7月)

中國內地通訊

2025年中國住房公積金政策優化及影響分析

住房公積金是中國特有的住房保障制度，旨在幫助職工解決住房問題。近年來，隨著房地產市場進入調整期，政府通過優化住房公積金政策，試圖刺激市場需求、支持經濟穩定並提升居民的住房保障水平。2025年，住房公積金政策的優化措施在全國範圍內展開，特別是在降低購房門檻、支持多孩家庭和簡化審批流程等方面，取得了顯著成效。本文將介紹這些政策優化措施，並以北京、上海、深圳和杭州為例，探討其對購房者和房地產市場的影響。

2025年的住房公積金政策優化主要包括以下幾個方面：

1.降低首付比例：許多城市將公積金貸款的首付比例從30%降至20%甚至更低，特別針對首次購房者或購買中小戶型住房的家庭，這一舉措大幅減輕了購房者的資金壓力。

2.提高貸款額度：為適應房價水平，部分城市上調了公積金貸款的最高限額。例如，上海將首次購房者的貸款額度上限從120萬元提高至150萬元。

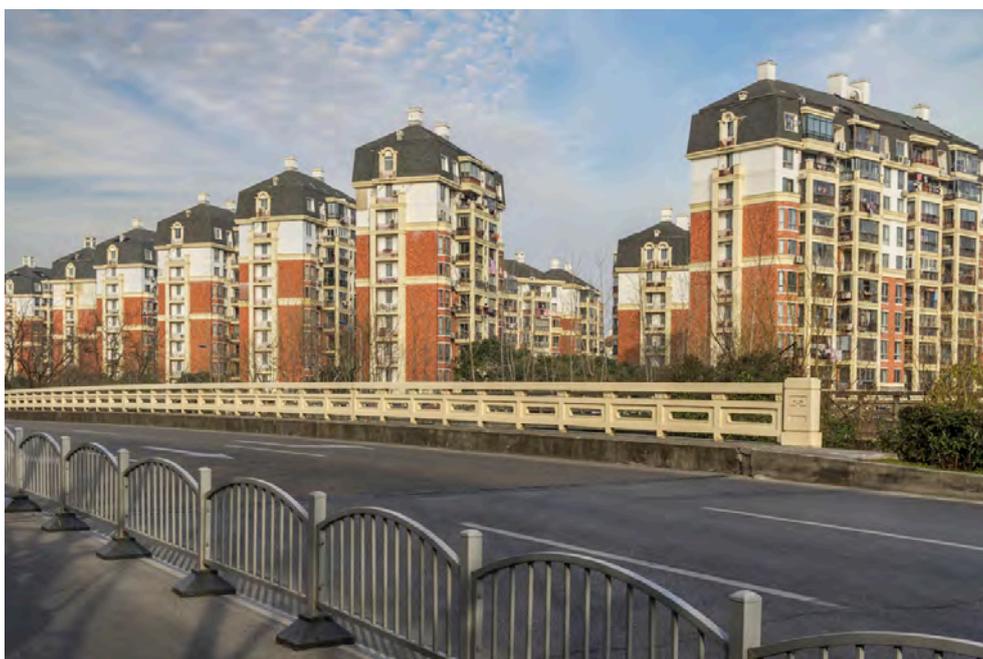
3.放寬提取條件：職工可在更多場景下提取公積金，如支付房租、裝修房屋或為子女購房，資金使用更為靈活。於北京推出「帶貸轉換」政策，允許購房者將商業貸款轉為公積金貸款以降低利息負擔，同時放寬提取條件，支持租房和裝修需求。此外，在深圳推行「公積金+商業貸款」組合貸款，增加購房資金來源，並放寬提取年齡限制，提升靈活性。

"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

4.支持多孩家庭：結合國家生育政策，多孩家庭可享受額外優惠，如更高的貸款額度或更低的利率。例如於杭州，針對多孩家庭，二孩家庭貸款額度提高10%，三孩家庭提高20%，並推出「代際互助」政策，允許父母與子女間共享公積金。

5.優化審批流程：簡化貸款申請手續，縮短放款時間，提升服務便利性。



上海住宅社區。
(圖片來源：Canva圖庫)

這些優化措施對購房者和房地產市場產生了積極影響，對購房者，這些政策降低了購房門檻，提升了資金使用靈活性，並為多孩家庭提供了額外支持，使更多人能夠實現購房夢想。在宏觀層面，政策刺激了購房需求，有助於消化庫存並穩定房價，促進市場平穩運行。這些政策已初見成效，市場交易有所回暖。然而，其長期影響仍需結合經濟形勢和市場供需進一步觀察。未來，政策的持續調整與完善將是推動房地產市場健康發展的關鍵。

"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

蘇州市低密度住宅地塊以最高樓面地價成交

2025年7月14日，蘇州太湖新城一幅低密度住宅地塊（編號WJ-J-2025-002）以15.83億元人民幣（每平方米17,291元人民幣的樓面地價）賣出，底價無溢價。該地塊位於太湖新城東太湖度假區，流虹西路南側，夏蓉街區東側，地盤面積70,436平方米。鄰近地鐵4號線流虹站，為未來住宅發展與蘇州市中心提供緊密聯繫。我們相信可以建造地下室或隧道以實現與地鐵站的無縫對接，但細節有待進一步的土地出讓或規劃文件確認。可能需要補地價，但對標的物業的市場價值提升可能會吸引當前投標者進行投資。地塊西側為中國最著名的湖泊之一，太湖，構成豐富的自然景觀。



蘇州太湖新城一幅低密度住宅地塊
(編號WJ-J-2025-002)。
(圖片來源：澎湃新聞)

"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

該地塊的規劃控制在當地非同尋常，最高容積率1.3，但不低於1.05，僅能容納不超過91,567平方米的總樓面面積。建築高度限制在36米，但建築覆蓋率可達50%，這在吳江區相對罕見。儘管密度被壓縮，但其中一項條件規定「地塊上不允許建造帶有私人花園的別墅」。因此，未來發展預計為低層高品質建築，約10層，大部分單位享有湖景和綠化景觀。

通過分析市場上附近的一手住宅銷售，平均一手售價在每平方米30,000至43,000元人民幣或以上。僅觀察同樣享有湖景和綠化景觀的低層新公寓，交易價格在每平方米45,000至49,000元人民幣之間。因此，基於改善的公共交通連接和更靠近湖邊的位置，預期要價將位於該地區的高端水平。儘管投標者也面臨著比以前更高的資本融資成本以及建築成本逐漸增加的問題，但在放寬購房限制政策和政府推出的不同激勵措施下，他們樂觀地支持開發商不降低其目標回報率和利潤率。假設經過兩年的建設和營銷期，房地產業內人士認為價目表上的平均要價將高於每平方米47,000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

主要城市住宅價格指數 (2025年6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	59,300	0.86	北京	46,447	0.59
重慶	11,543	-0.25	天津	15,345	0.58
廣州	24,980	0.02	深圳	52,666	0.02
南京	25,654	-0.49	杭州	31,191	0.44
成都	14,088	0.10	武漢	13,258	-0.58
大連	13,589	-0.16	蘇州	18,877	-0.29
西安	13,038	-0.05	廈門	29,098	-0.42
寧波	20,386	-0.17	長沙	9,682	-0.05
無錫	14,511	-0.18	東莞	18,543	-0.29
瀋陽	9,790	-0.11	福州	17,029	-1.39

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7月)

杭州市- 商業用地	
成交日:	15-07-2025
地址:	杭州未來科技城82號地塊
成交價:	130,330,000 元人民幣
用地性質:	商務金融用地
建設用地面積:	20,062 平方米
規劃建築面積:	32,099 平方米
容積率:	1.6
樓面地價 (每平方米):	4,060 元人民幣

深圳市- 居住用地	
成交日:	14-07-2025
地址:	南山區南山街道，前海合作區桂灣片區桂灣一路與夢海大道交會西南處
成交價:	2,155,000,000 元人民幣
用地性質:	普通商品住屋用地(二類)
建設用地面積:	8,287 平方米
規劃建築面積:	25,600 平方米
容積率:	3.1
樓面地價 (每平方米):	84,180 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7月)

上海市- 工業用地	
成交日:	10-07-2025
地址:	金山區JSS2-0401單元11-12地塊 (CB_201207005)
成交價:	42,070,000 元人民幣
用地性質:	工業用地
建設用地面積:	35,025 平方米
規劃建築面積:	87,562 平方米
容積率:	2.5
樓面地價 (每平方米):	480 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。