

RHL International

# Property Market Express

## 房地产市场快讯

AUG 2025

ISSUE NO.296

Y83学生公寓  
(红磡)



HONG KONG PROPERTY  
香港物业市场透视

MAINLAND CHINA PROPERTY  
中国内地物业市场透视

## 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、金融风险管理师以及注册测量师。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划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，其中包括有天然气、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

- 增加学生宿舍供应先导计划 P.4-7

## 香港通讯

- 大围文礼阁：单位获预缴一年租金  
租出 P.8

- 天水围嘉湖山庄：放盘三日减价近  
一成成交 业主仍账面赚四成 P.9

## 商铺市场最速报 P.10-12

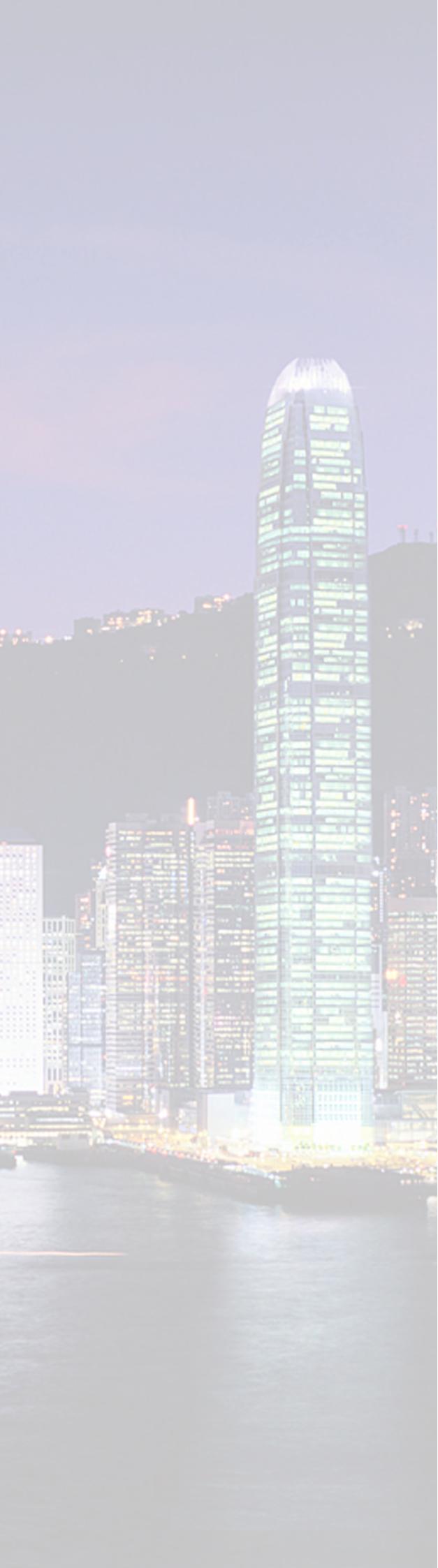
## 中国内地通讯

- 2025年中国住房公积金政策优化及  
影响分析 P.14-15

- 苏州市低密度住宅地块以最高楼面  
地价成交 P.16-17

- 主要城市住宅价格指数  
( 2025年6月 ) P.18

- 主要卖地记录  
( 2025年7月 ) P.19-20



香港物业-市场透视

**增加学生宿舍供应  
先导计划**

## 香港物业-市场透视

### 增加学生宿舍供应先导计划

发展局早前就促进市场增加学生宿舍供应，以巩固国际专上教育枢纽地位，向立法会发展事务委员会提交文件，并将联同教育局推出先导计划，鼓励市场以自资和私营方式把酒店和其他商厦改装为学生宿舍，从而增加学生宿位供应。这些便利措施主要集中在规划、建筑管制及地政方面，虽然当局将会三方面拆墙松绑，但未来实际推行时又是否能够促进供应，还需取决于其他因素。今期，我们将会先看看这些建议措施主要内容。

在规划方面，当局会扩阔分区计划大纲图采用的「酒店」用途定义，以涵盖便利计划下合资格的自资私营学生宿舍，让大多数酒店或商厦在无须进行任何规划程序之下改装成学生宿舍。

由于学生宿舍现时被归类为「住宿机构」用途，而「住宿机构」不属「商业」和「商贸」等商业相关用途地带的第一栏「经常准许用途」，因此要在这些用地改装商厦成为学生宿舍，需要作规划许可申请，甚至进行改划。当局认为，酒店与学生宿舍在营运上性质非常相似，而「酒店」用途属大部分「商业」地带的第一栏「经常准许用途」，亦是大部分「商贸」地带的第二栏「可能准许用途」，因此建议扩阔「酒店」用途的定义，由目前仅涵盖持牌酒店和宾馆等，扩大至计划下合资格的自资私营学生宿舍。

#### "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



位于红磡的Y83学生宿舍，由酒店改建而成。

(图片来源：永利行图库)

在建筑管制方面，即使学生宿舍部分会被视为「非住用建筑物」，宿舍一方无需为了符合住用建筑物较低的地积比率及上盖面积限制，而对现存建筑物作出任何包括减少楼面面积的改动，亦可获予保留「过剩楼面面积」，改装成宿舍。与现有宿舍项目一样，屋宇署亦会容许设置公用饭堂、厨房、茶水间；亦与非住宅建筑物看齐，可在申请获批后无须提供建筑物周围的空地及通道巷；亦可保留现有有盖停车场及上落客货范围，并继续获豁免计入总楼面面积。但宿舍必须符合适用于住用建筑物的天然照明与通风标准。

“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

在地政方面，现时绝大部分商业用途的地契都沒有限制发展学生宿舍，改装酒店或商厦作为学生宿舍大多不用修订土地契约，并不涉及补地价，或申请豁免书。根据地政总署的研究，预计涉及土地契约修订或豁免书申请的改装个案不多。而自资私营学生宿舍属商业牟利性质，教育局咨询发展局后，决定不会为这些修订地契或申请豁免书的学生宿舍项目提供地价或豁免书费用减免。

虽然这三方面的建议能够为增建宿舍提供新方向，但实际是否可以加快物业转型速度，仍要视乎不少因素，我们下期再谈。



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

### 大围文礼阁：单位获预缴一年租金租出

市场消息透露，位于大围文礼阁4座高层的C室单位，刚获预缴一年租金租出，单位实用面积637平方呎，属三房间隔。业主最初意向月租约2.8万港元，经议价后以2.68万港元租出，平均呎租约42.1港元。

由于屋苑位置方便，而且间隔相对实用，三名合租者决定先缴付一年约32.1万港元的租金租入单位。据了解，业主于2012年以520万港元买入单位，今次租金回报预料可达约6.2厘。



获预缴一年租金的大围文礼阁单位享开扬景观。

(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

# 天水围嘉湖山庄：放盘三日减价近一成成交 业主仍账面赚四成

近期楼市转趋活跃，部分急于套现的业主愿意减价求售。天水围嘉湖山庄有业主放盘仅三天就减价并成功售出单位。

上述成交单位为嘉湖山庄2期赏湖居3座低层B室，实用面积633平方呎，属三房套间隔。原业主最初开价550万港元，由于急需套现，放盘三天后即减价50万港元至500万港元，实用呎价约7,899港元。

翻查数据，原业主于2013年以约359万港元购入该单位，是次转手账面获利约141万港元，持货12年，单位升值近4成。



天水围嘉湖山庄赏湖居有业主放盘仅三天就减价  
并成功售出单位。

(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

深水埗



地址:	深水埗钦州街60A号地下
成交金额: (2025年4月 成交)	1,950万港元
实用面积:	约595呎
另加阁楼:	约270呎
实用呎价:	32,773港元 / 呎
由2009年10月起,	
持货期内物业 价格变动:	+30%
持货期内大市 价格变动:	+73.1% (按差估署私人零售业楼宇售价指数)

土瓜湾



地址:	土瓜湾谭公道90号地下
成交金额: (2025年4月 成交)	1,250万港元
实用面积:	约855呎
实用呎价:	14,620港元 / 呎
由2007年3月起,	
持货期内物业 价格变动:	+106.6%
持货期内大市 价格变动:	+133.9% (按差估署私人零售业楼宇售价指数)

"前瞻策略顾问服务"

- 分析经济、社会及政策对房地产业市场的影响
- 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

湾仔



地址:	湾仔轩尼诗道343号地下
2025年6月签订,	
每月租金:	88,000港元
实用面积:	约775呎
另加阁楼:	约555呎
另加天井:	约80呎
实用呎租:	113.5港元 / 呎

元朗



地址:	元朗青山公路元朗段176号地下
由2025年4月起,	
每月租金:	100,000港元
实用面积:	约945呎
实用呎租:	105.8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	
2025年第2季初步注册宗数：	279宗
2025年第1季注册宗数：	224宗
6月商铺物业初步成交金额：	约11.64亿港元
5月商铺物业成交金额：	约13.57亿港元
成交金额按月变化：	-14.2%

本地零售业未见大幅好转迹象，接连再有连锁及老字号餐饮店结业。截至2025年5月，差饷物业估价署的私人零售业楼宇租金指数最新一期再下探近年低位，报156.1。虽然去年底深圳已经恢复「一签多行」政策，但未能持续明显刺激本地商铺市场成交金额，今年第二季初步买卖成交金额更较首季减少，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

- 2025年中国住房公积金政策优化及影响分析
- 苏州市低密度住宅地块以最高楼面地价成交
- 主要城市住宅价格指数(2025年6月)
- 主要卖地记录(2025年7月)

## 中国内地通讯

# 2025年中国住房公积金政策优化及影响分析

住房公积金是中国特有的住房保障制度，旨在帮助职工解决住房问题。近年来，随着房地产市场进入调整期，政府通过优化住房公积金政策，试图刺激市场需求、支持经济稳定并提升居民的住房保障水平。2025年，住房公积金政策的优化措施在全国范围内展开，特别是在降低购房门槛、支持多孩家庭和简化审批流程等方面，取得了显著成效。本文将介绍这些政策优化措施，并以北京、上海、深圳和杭州为例，探讨其对购房者和房地产市场的影响。

2025年的住房公积金政策优化主要包括以下几个方面：

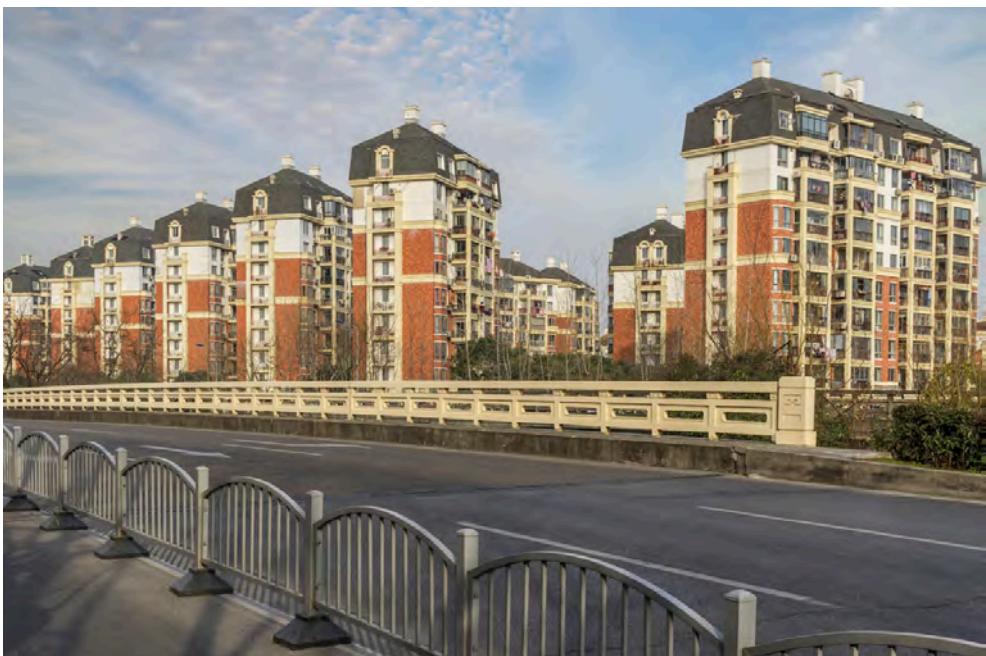
- 1.降低首付比例：许多城市将公积金贷款的首付比例从30%降至20%甚至更低，特别针对首次购房者或购买中小户型住房的家庭，这一举措大幅减轻了购房者的资金压力。
- 2.提高贷款额度：为适应房价水平，部分城市上调了公积金贷款的最高限额。例如，上海将首次购房者的贷款额度上限从120万元提高至150万元。
- 3.放宽提取条件：职工可在更多场景下提取公积金，如支付房租、装修房屋或为子女购房，资金使用更为灵活。于北京推出「带贷转换」政策，允许购房者将商业贷款转为公积金贷款以降低利息负担，同时放宽提取条件，支持租房和装修需求。此外，在深圳推行「公积金+商业贷款」组合贷款，增加购房资金来源，并放宽提取年龄限制，提升灵活性。

"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

4. 支持多孩家庭：结合国家生育政策，多孩家庭可享受额外优惠，如更高的贷款额度或更低的利率。例如于杭州，针对多孩家庭，二孩家庭贷款额度提高10%，三孩家庭提高20%，并推出「代际互助」政策，允许父母与子女间共享公积金。

5. 优化审批流程：简化贷款申请手续，缩短放款时间，提升服务便利性。



上海住宅社区。  
(图片来源：Canva图库)

这些优化措施对购房者和房地产市场产生了积极影响，对购房者，这些政策降低了购房门槛，提升了资金使用灵活性，并为多孩家庭提供了额外支持，使更多人能够实现购房梦想。在宏观层面，政策刺激了购房需求，有助于消化库存并稳定房价，促进市场平稳运行。这些政策已初见成效，市场交易有所回暖。然而，其长期影响仍需结合经济形势和市场供需进一步观察。未来，政策的持续调整与完善将是推动房地产市场健康发展的关键。

#### "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

# 苏州市低密度住宅地块以最高楼面地价成交

2025年7月14日，苏州太湖新城一幅低密度住宅地块（编号WJ-J-2025-002）以15.83亿元人民币（每平方米17,291元人民币的楼面地价）卖出，底价无溢价。该地块位于太湖新城东太湖度假区，流虹西路南侧，夏蓉街区东侧，地盘面积70,436平方米。邻近地铁4号线流虹站，为未来住宅发展与苏州市中心提供紧密联系。我们相信可以建造地下室或隧道以实现与地铁站的无缝对接，但细节有待进一步的土地出让或规划文件确认。可能需要补地价，但对目标物业的市场价值提升可能会吸引当前投标者进行投资。地块西侧为中国最著名的湖泊之一，太湖，构成丰富的自然景观。



苏州太湖新城一幅低密度住宅地块  
(编号WJ-J-2025-002)。  
(图片来源：澎湃新闻)

### "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

该地块的规划控制在当地非同寻常，最高容积率1.3，但不低于1.05，仅能容纳不超过91,567平方米的总楼面面积。建筑高度限制在36米，但建筑覆盖率可达50%，这在吴江区相对罕见。尽管密度被压缩，但其中一项条件规定「地块上不允许建造带有私人花园的别墅」。因此，未来发展预计为低层高质量建筑，约10层，大部分单位享有湖景和绿化景观。

通过分析市场上附近的一手住宅销售，平均一手售价在每平方米30,000至43,000元人民币或以上。仅观察同样享有湖景和绿化景观的低层新公寓，交易价格在每平方米45,000至49,000元人民币之间。因此，基于改善的公共交通连接和更靠近湖边的位置，预期要价将位于该地区的高端水平。尽管投标者也面临着比以前更高的资本融资成本以及建筑成本逐渐增加的问题，但在放宽购房限制政策和政府推出的不同激励措施下，他们乐观地支持开发商不降低其目标回报率和利润率。假设经过两年的建设和营销期，房地产业内人士认为价目表上的平均要价将高于每平方米47,000元人民币。

"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

## 主要城市住宅价格指数（2025年6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	59,300	0.86	北京	46,447	0.59
重庆	11,543	-0.25	天津	15,345	0.58
广州	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	武汉	13,258	-0.58
大连	13,589	-0.16	苏州	18,877	-0.29
西安	13,038	-0.05	厦门	29,098	-0.42
宁波	20,386	-0.17	长沙	9,682	-0.05
无锡	14,511	-0.18	东莞	18,543	-0.29
沈阳	9,790	-0.11	福州	17,029	-1.39

资料来源：房天下百城价格指数

"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7月)

杭州市- 商业用地	
成交日:	15-07-2025
地址:	杭州未来科技城82号地块
成交价:	130,330,000 元人民币
用地性质:	商务金融用地
建设用地面积:	20,062 平方米
规划建筑面积:	32,099 平方米
容积率:	1.6
楼面地价 (每平方米):	4,060 元人民币

深圳市- 居住用地	
成交日:	14-07-2025
地址:	南山区南山街道，前海合作区桂湾片区桂湾一路与梦海大道交会西南处
成交价:	2,155,000,000 元人民币
用地性质:	普通商品住屋用地(二类)
建设用地面积:	8,287 平方米
规划建筑面积:	25,600 平方米
容积率:	3.1
楼面地价 (每平方米):	84,180 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

## 中国内地通讯

# 主要卖地记录 (2025年7月)

上海市- 工业用地	
成交日:	10-07-2025
地址:	金山区JSS2-0401单元11-12地块 ( CB_201207005 )
成交价:	42,070,000 元人民币
用地性质:	工业用地
建设用地面积:	35,025 平方米
规划建筑面积:	87,562 平方米
容积率:	2.5
楼面地价 ( 每平方米 ) :	480 元人民币

"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

## 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。

