

RHL International

Property Market Express 房地產市場快訊

SEP 2025

ISSUE NO.297



YHill
港島西環

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

- 淺談增加學生宿舍供應先導計劃
成效 P.4-7

香港通訊

- 天水圍屏欣苑：兩房未補地價
380萬港元沽 業主平手離場 P.8
- 沙田馬鞍山中心：
2房455萬港元成交 14年升值近9成 P.9

商廈市場最速報 P.10-12

中國內地通訊

- 《住房租賃條例》頒布
料肅清租賃市場的含糊和不確定性 P.14-15
- 前海：深圳新地王誕生 P.16-17
- 主要城市住宅價格指數
(2025年7月) P.18
- 主要賣地記錄
(2025年7-8月) P.19-20



香港物業 市場透視

淺談增加學生宿舍供應 先導計劃成效

香港物業-市場透視

淺談增加學生宿舍供應先導計劃

上期我們介紹過發展局計劃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，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。措施主要集中在規劃、建築管制及地政方面，雖然行政上拆牆鬆綁，但未來實際推行時是否有效能夠促進供應？

在規劃方面，擴闊分區計劃大綱圖採用的「酒店」用途定義，把學生宿舍包含在內，使有關用途於大部分「商業」地帶成為第一欄「經常准許用途」，或是大部分「商貿」地帶的第二欄「可能准許用途」，至少減少因土地規劃不符而要向城市規劃委員會申請改變用途、甚至改劃地段用途，所引致的時間成本。

在建築管制方面，即使學生宿舍屬於「非住用建築物」，建議容許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，而減少樓面面積，「過剩樓面面積」亦可獲予保留。相信有關建議可以減少宿舍一方的合規成本，並有助善用空間和增加樓面設施配置的靈活性，提升潛在商廈改裝成學生宿舍的商業可行性，亦避免需要進行縮減樓面工程，加快改裝過程。

"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



擴闊分區計劃大綱圖採用的「酒店」用途定義，
把學生宿舍包含在內。
(圖片來源：Canva圖庫)

在地政方面，即使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及補地價，或申請豁免書，但仍有少部分地段牽涉修訂地契或申請豁免書及補地價。現時當局表明不會為這些項目提供地價或豁免書費用減免，加上市場未有太多類似申請個案，在地政總署估價的角度來看，當中仍有不確定性，除非局方及早提出如標準補地價的估價準則及細節，否則恐怕只會為這部分申請帶來疑慮。

同時，對於只是部分改裝成宿舍的物業，發展局局長曾表示同一棟大廈不可以有太多不同用途，但對於「太多」的定義，局長表示目前仍未有確實指標，希望當局能清楚說明細節，令市場及早理解計劃如何運作，以物色適合的物業。

"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

即使政策上即將有所配合，但計劃的成效，還看市場上適合作改裝的物業選擇。雖然本港現時商業樓宇市況未如理想，宿舍營運者或校方可以趁現在以較相宜的成本購入物業，但物業地點始終相當重要。若果遠離院校，即使成功改裝成為宿舍，相信日後吸引師生入住的能力會大大降低。

今次提出的先導計劃，在規劃和建築管制方面能降低因改裝宿舍所需投入的額外時間和金錢成本，但在地政方面似乎仍有部分不確定因素或細節有待釐清。而實際市場如何選擇物業，相信仍會以地點為主，位於院校附近的物業自然會被看高一線。

**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

天水圍屏欣苑：兩房未補地價380萬港元沽 業主平手離場

二手樓市回穩，最近就有一宗近年入市的業主成功逃離蝕讓命運，以平手價出售物業。天水圍居屋屏欣苑一伙兩房單位，早前以380萬港元未補地價沽出，呎價9,922港元。

該成交單位為屏欣苑A座高層9室，實用面積383呎，兩房間隔。原業主早前叫價398萬港元未補地價放售，近日獲新買家洽購，最終議價至380萬港元承接，減價18萬港元或4.5%，折合呎價9,922港元。

原業主於2023年初以380萬港元未補地價購入單位，持貨約兩年，現沽貨成功帳面平手離場，但若扣除使費料需輕微蝕讓離場。



屏欣苑位於港鐵天水圍站旁，屋苑前亦設有商舖及巴士總站。
(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

沙田馬鞍山中心： 2房455萬港元成交 14年升值近9成

沙田馬鞍山中心早前錄得一宗成交，單位為1座高層F室，實用面積375呎，屬2房間隔，向東南，望山景。據知單位已放盤3個月，原叫價480萬港元，累減25萬至455萬港元獲買家承接，減幅5.2%，呎價約12,133港元。

據了解，原業主於2010年年尾購入上述單位，當時作價242.8萬港元，持貨14年至今沽售，帳面獲利212.2萬港元，單位期內升值87%。



馬鞍山中心有單位持貨14年後放售，升值近9成。
(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3室
成交金額: (2025年7月成交)	320萬港元
實用面積:	273呎
實用呎價:	11,722港元/呎
由2010年2月起,	
持貨期內物業 價格變動:	+91.3%
持貨期內大市 價格變動:	+52.6% (按差估署私人乙級寫字樓售價指數)

尖東



地址:	尖東科學館道1號康宏廣場10樓9室
成交金額: (2025年7月成交)	800萬港元
實用面積:	583呎
實用呎價:	13,722港元/呎
由2011年4月起,	
持貨期內物業 價格變動:	-17.8%
持貨期內大市 價格變動:	+6.9% (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

灣仔



地址：	灣仔告士打道66號筆克大廈15樓
由2025年5月起，	
每月租金：	67,000港元
實用面積：	1,660呎
實用呎租：	40.4港元／呎

荔枝角



地址：	荔枝角荔枝角道888號 南商金融創新中心6樓A2室
由2025年5月起，	
每月租金：	46,500港元
實用面積：	941呎
實用呎租：	49.4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	
2025年第1季註冊宗數：	209宗
2025年第2季初步註冊宗數：	286宗
2025年6月商廈物業成交金額：	約9.3億港元
2025年7月商廈物業初步成交金額：	約18.76億港元
成交金額按月變化：	+101.7%
資料來源：土地註冊處及中原數據物業資料庫。	

政府早前公布今年第2季的本地生產總值預估數字，錄得按年增長3.1%，勝過市場預期。綜合土地註冊處及中原數據物業資料庫資料，本港今年第二季商廈市場初步買賣宗數較今年首季增加36.8%，而今年7月的初步成交金額則較6月錄得明顯升幅，升幅超過一倍。甲級商廈租金仍然持續偏軟，並繼續在近年低位橫行。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211.2；至於售價指數則回到2011年3月水平。雖然甲廈供應仍然相當充裕，但經濟數據有改善跡象，相信甲廈租金仍能在現有水平有一定支持。



"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

- 《住房租賃條例》頒布 料肅清租賃市場的含糊和不確定性
- 前海：深圳新地王誕生
- 主要城市住宅價格指數
(2025年7月)
- 主要賣地記錄
(2025年7-8月)

中國內地通訊

《住房租賃條例》頒布

料肅清租賃市場的含糊和不確定性

《住房租賃條例》於2025年7月21日由國務院正式公布，並將自2025年9月15日起施行，此條例旨在全面規範住房租賃市場行為，保障租賃雙方合法權益，並促進市場健康有序發展，特別是透過建立穩定租賃關係、推動高品質租賃市場建設，以及支持「租購並舉」住房制度，對於房地產業界而言，這不僅強化了市場監管框架，更有助於提升行業專業化水準與可持續性。條例適用範圍主要涵蓋城市國有土地上的住房租賃活動。

在住房安全與標準方面，明確規定出租住房必須符合建築、消防、燃氣及裝修等強制性標準，嚴禁將廚房、衛生間、陽台、地下儲藏室等非居住空間單獨出租供居住使用，同時要求人均最低居住面積及人數上限需遵守地方相關規定，此舉可有效防範安全隱患，並為房地產從業人員提供明確的操作指引，避免因違規出租引發的法律風險。

關於租賃合同與登記，條例強調租賃雙方須實名簽訂合同，出租人需向房地產管理部門進行合同登記，且登記服務免費提供，出租人亦須向承租人出示產權證明等合法資料，而承租人則需配合出租人依法進入房屋進行檢查，這不僅強化了合同的法律效力，還便利了行業從業人員在交易過程中的合規管理。出租人與承租人的義務亦得到詳細界定，出租人不得擅自進入出租房屋，並須保障承租人安全；承租人則需合理使用房屋，不得擅自改變用途或結構，並遵守物業管理規定，此規定有助於減少租賃糾紛，提升租賃關係的穩定性，對房地產中介及租賃企業而言，意味著需加強客戶教育與服務品質控制。

"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

在中介與租賃企業規範層面，條例要求中介機構和租賃企業具備相應資質，公開經營資訊，不得發布虛假房源資訊或哄抬租金，更禁止中介代收代付租金或押金，並需建立資金監管帳戶，這項措施直接針對行業亂象，如虛假宣傳與資金挪用問題，為專業從業人員營造公平競爭環境，同時降低財務風險。市場監管與服務方面，地方政府需建立租賃管理服務平台，負責合同備案、房源核驗及租金監測，房產管理部門將聯合公安、稅務等部門加強資訊共享與監管，處理違法行為，此整合式監管機制將提升行業透明度，並為房地產業提供數據支持，用於市場分析與決策。

法律責任部分，違反條例者如出租不符合標準住房或發布虛假資訊，將面臨警告、罰款乃至吊銷營業執照的處罰，情節嚴重者可能追究法律責任，這強化了執法力度，促使房地產從業人員嚴格自律，避免違規操作導致的經濟損失與信譽風險。

總體而言，此條例回應了租賃市場長期存在的痛點，如虛假房源、不合理扣押金等問題，透過法治手段提升承租人居住體驗，促進租賃行業專業化發展，穩定社會居住環境，支持低收入群體住房需求，並推動城市化進程，對於房地產業專業人士來說，這是轉型升級的關鍵指引，有助於構建更具競爭力的市場生態。



《住房租賃條例》旨在全面規範住房租賃市場行為，保障租賃雙方合法權益。
(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

前海：深圳新地王誕生

深圳市前海合作區T201-0232地塊於2025年7月14日完成公開出讓，位於南山街道桂灣片區樞紐一街北側，土地面積8,287.15平方米，建築面積25,600平方米，用途為二類居住用地，容積率3.1，建築高度限80米。該地塊以「價高者得」規則競拍，起始價11.58億元人民幣，最終由招商蛇口子公司深圳市招榕置業有限公司以21.55億元人民幣成交，溢價率達86.1%，樓面地價約每平方米84,180元人民幣，刷新深圳單價地王紀錄。開發要求包括1年內開工、4年內竣工，並配建托育機構500平方米及物業服務用房100平方米，無70/90戶型限制及保障房配建義務，採「交地即交證」模式，有利於快速開發及資金回籠。該成交反映房企對前海核心區土地的強烈需求，參與競拍者達12家，包括中鐵、保利等龍頭企業，經158輪競價方塵埃落定。



深圳前海。
(圖片來源：Canva圖庫)

"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

地塊位處前海桂灣片區，作為前海「三灣」中最成熟區域，被定位為深圳「新城市中心」，毗鄰地鐵1號線、5號線及11號線的前海灣站，交通樞紐優勢顯著，便於通勤及物流。周邊配套豐富，包括雙河公園、前海石公園、前海公園等生態空間，國際連鎖會員制商店、及多個購物中心等商業設施，以及不少大型企業總部基地，營造高密度商務氛圍。住宅參考方面，西側為卓越雲海灣，附近天健悅灣府二手均價約每平方米106,194元人民幣，金弘凱旋城約每平方米74,978元人民幣，整體二手房價在每平方米7萬至11萬元人民幣區間。該地塊規模小巧、總價低，適合開發小高層、低密度改善型社區，兼享前海自貿區政策紅利與寶安中心區資源，預計將吸引高端置業群體，提升區域整體價值。

從市場價值分析，該地塊高溢價成交源於前海土地稀缺性，預計項目保本售價每平方米約12萬元人民幣，進取開價可達每平方米13-14萬元人民幣。考慮周邊新盤供應有限，項目可定位高端改善產品，銷售前景樂觀。2025年上半年，全國300城住宅用地供應面積下降19.4%，成交面積降5.5%，但土地出讓金上漲27.5%，溢價率10.2%，深圳等一線城市偏好「小而美」地塊，便於精細開發及風險控制。該地塊成功出讓印證核心區需求強勁，房企從規模擴張轉向「精耕細作」。

深入風險評估方面，機會在於前海政策支持（如自貿區擴容、粵港澳大灣區規劃）和成熟配套帶來的增值潛力，但開發周期緊迫（4年竣工）及市場波動（如宏觀經濟下行或利率變化）構成挑戰。投資回報方面，預計項目關鍵日期時間為2029年第一季度，結合樓市回暖趨勢，投資報酬率預計將可觀，不過建議開發商注重綠色建築及智能社區設計，以提升競爭力並緊貼市場趨勢。

中國內地通訊

主要城市住宅價格指數（2025年7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	59,682	0.64	北京	46,461	0.03
重慶	11,519	-0.21	天津	15,385	0.26
廣州	24,975	-0.02	深圳	52,556	-0.21
南京	25,617	-0.14	杭州	31,662	1.51
成都	14,271	1.30	武漢	13,239	-0.14
大連	13,582	-0.05	蘇州	18,873	-0.02
西安	13,048	0.08	廈門	29,008	-0.31
寧波	20,556	0.83	長沙	9,661	-0.22
無錫	14,529	0.12	東莞	18,488	-0.30
瀋陽	9,796	0.06	福州	17,030	0.01

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7-8月)

惠州市- 工業用地	
成交日:	08-08-2025
地址:	惠州仲愷高新區東江科技園DB08-06-01號地塊
成交價:	32,780,000 元人民幣
用地性質:	一類工業用地
建設用地面積:	31,591 平方米
規劃建築面積:	94,773 平方米
容積率:	3.0
樓面地價 (每平方米):	346 元人民幣

蘇州市- 商業用地	
成交日:	08-08-2025
地址:	盛澤鎮園區路以北、經緯路以西
成交價:	17,950,000 元人民幣
用地性質:	零售商業用地
建設用地面積:	7,890 平方米
規劃建築面積:	19,725 平方米
容積率:	2.5
樓面地價 (每平方米):	910 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7-8月）

上海市- 居住用地	
成交日:	24-07-2025
地址:	虹口區北外灘地區hk315-11地塊
成交價:	6,471,900,000 元人民幣
用地性質:	普通商品住屋用地
建設用地面積:	19,441 平方米
規劃建築面積:	51,130 平方米
容積率:	2.63
樓面地價（每平方米）:	126,577 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。