

RHL International

# Property Market Express

## 房地产市场快讯

SEP 2025

ISSUE NO.297



YHill  
港岛西环

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

- 浅谈增加学生宿舍供应先导计划 成效 P.4-7

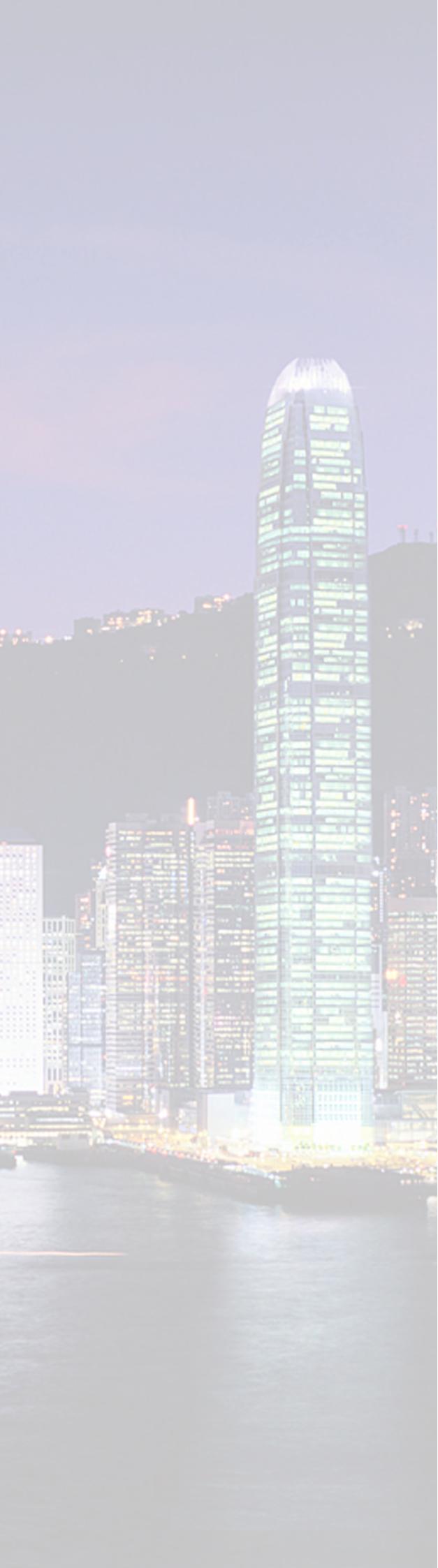
## 香港通讯

- 天水围屏欣苑：两房未补地价 380万港元沽 业主平手离场 P.8
- 沙田马鞍山中心：2房455万港元成交 14年升值近9成 P.9

## 商厦市场最速报 P.10-12

## 中国内地通讯

- 《住房租赁条例》颁布 料肃清租赁市场的含糊和不确定性 P.14-15
- 前海：深圳新地王诞生 P.16-17
- 主要城市住宅价格指数 (2025年7月) P.18
- 主要卖地记录 (2025年7-8月) P.19-20



香港物业-市场透视

## 浅谈增加学生宿舍供应 先导计划成效

## 香港物业-市场透视

### 浅谈增加学生宿舍供应先导计划成效

上期我们介绍过发展局计划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，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。措施主要集中在规划、建筑管制及地政方面，虽然行政上拆墙松绑，但未来实际推行时是否有效能够促进供应？

在规划方面，扩阔分区计划大纲图采用的「酒店」用途定义，把学生宿舍包含在内，使有关用途于大部分「商业」地带成为第一栏「经常准许用途」，或是大部分「商贸」地带的第二栏「可能准许用途」，至少减少因土地规划不符而要向城市规划委员会申请改变用途、甚至改划地段用途，所引致的时间成本。

在建筑管制方面，即使学生宿舍属于「非住用建筑物」，建议容许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，而减少楼面面积，「过剩楼面面积」亦可获予保留。相信有关建议可以减少宿舍一方的合规成本，并有助善用空间和增加楼面设施配置的灵活性，提升潜在商厦改装成学生宿舍的商业可行性，亦避免需要进行缩减楼面工程，加快改装过程。

#### "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



扩阔分区计划大纲图采用的「酒店」用途定义，  
把学生宿舍包含在内。  
(图片来源：Canva图库)

在地政方面，即使现时绝大部分商业用途的地契都没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及补地价，或申请豁免书，但仍有少部分地段牵涉修订地契或申请豁免书及补地价。现时当局表明不会为这些项目提供地价或豁免书费用减免，加上市场未有太多类似申请个案，在地政总署估价的角度来看，当中仍有不确定性，除非局方及早提出如标准补地价的估价准则及细节，否则恐怕只会为这部分申请带来疑虑。

同时，对于只是部分改装成宿舍的物业，发展局局长曾表示同一栋大厦不可以有太多不同用途，但对于「太多」的定义，局长表示目前仍未有确实指标，希望当局能清楚说明细节，令市场及早理解计划如何运作，以物色适合的物业。

“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

即使政策上即将有所配合，但计划的成效，还看市场上适合作改装的物业选择。虽然本港现时商业楼宇市况未如理想，宿舍营运者或校方可以趁现在以较相宜的成本购入物业，但物业地点始终相当重要。若果远离院校，即使成功改装成为宿舍，相信日后吸引师生入住的能力会大大降低。

今次提出的先导计划，在规划和建筑管制方面能降低因改装宿舍所需投入的额外时间和金钱成本，但在地政方面似乎仍有部分不确定因素或细节有待厘清。而实际市场如何选择物业，相信仍会以地点为主，位于院校附近的物业自然会被看高一线。



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

# 天水围屏欣苑：两房未补地价380万港元沽 业主平手离场

二手楼市回稳，最近就有一宗近年入市的业主成功逃离蚀让命运，以平手价出售物业。天水围居屋屏欣苑一伙两房单位，早前以380万港元未补地价沽出，呎价9,922港元。

该成交单位为屏欣苑A座高层9室，实用面积383呎，两房间隔。原业主早前叫价398万港元未补地价放售，近日获新买家洽购，最终议价至380万港元承接，减价18万港元或4.5%，折合呎价9,922港元。

原业主于2023年初以380万港元未补地价购入单位，持货约两年，现沽货成功账面平手离场，但若扣除持货期各项花销料需轻微蚀让离场。



屏欣苑位于港铁天水围站旁，屋苑前亦设有商铺及巴士总站。  
(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

# 沙田马鞍山中心：2房455万港元成交 14年升值近9成

沙田马鞍山中心早前录得一宗成交，单位为1座高层F室，实用面积375呎，属2房间隔，向东南，望山景。据知单位已放盘3个月，原叫价480万港元，累减25万至455万港元获买家承接，减幅5.2%，呎价约12,133港元。

据了解，原业主于2010年年尾购入上述单位，当时作价242.8万港元，持货14年至今沽售，账面获利212.2万港元，单位期内升值87%。



马鞍山中心有单位持货14年后放售，升值近9成。

(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

# 商厦市场最速报

## 市场买/租商厦物业交易情况

旺角



地址:	旺角太子道西162号 华邦商业中心3楼3室
成交金额: (2025年7月 成交)	320万港元
实用面积:	273呎
实用呎价:	11,722港元 / 呎
由2010年2月起,	
持货期内物业 价格变动:	+91.3%
持货期内大市 价格变动:	+52.6% (按差估署私人乙级写字楼售价指数)

尖东



地址:	尖东科学馆道1号康宏广场10楼9室
成交金额: (2025年7月 成交)	800万港元
实用面积:	583呎
实用呎价:	13,722港元 / 呎
由2011年4月起,	
持货期内物业 价格变动:	-17.8%
持货期内大市 价格变动:	+6.9% (按差估署私人甲级写字楼售价指数)

"前瞻策略顾问服务"

- 分析经济、社会及政策对房地产业的影响
- 监察社会及经济的趋势
- 预测市场趋势

# 商厦市场最速报

## 市场买/租商厦物业交易情况

湾仔



地址:	湾仔告士打道66号笔克大厦15楼
由2025年5月起,	
每月租金:	67,000港元
实用面积:	1,660呎
实用呎租:	40.4港元 / 呎

荔枝角



地址:	荔枝角荔枝角道888号 南商金融创新中心6楼A2室
由2025年5月起,	
每月租金:	46,500港元
实用面积:	941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

# 商厦市场最速报

## 市场买/租商厦物业交易情况

土地注册处商厦物业买卖注册小统计	
2025年第1季注册宗数:	209宗
2025年第2季初步注册宗数:	286宗
2025年6月商厦物业成交金额:	约9.3亿港元
2025年7月商厦物业初步成交金额:	约18.76亿港元
成交金额按月变化:	+101.7%
资料来源: 土地注册处及中原数据物业资料库。	

政府早前公布今年第2季的本地生产总值预估数字，录得按年增长3.1%，胜过市场预期。综合土地注册处及中原数据物业数据库数据，本港今年第二季商厦市场初步买卖宗数较今年首季增加36.8%，而今年7月的初步成交金额则较6月录得明显升幅，升幅超过一倍。甲级商厦租金仍然持续偏软，并继续在近年低位横行。据差饷物业估价署公布的私人甲级写字楼租金指数，最新一期报211.2；至于售价指数则回到2011年3月水平。虽然甲厦供应仍然相当充裕，但经济数据有改善迹象，相信甲厦租金仍能在现有水平有一定支持。



"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

- 《住房租赁条例》颁布 料肃清租赁市场的含糊和不确定性
- 前海：深圳新地王诞生
- 主要城市住宅价格指数  
(2025年7月)
- 主要卖地记录  
(2025年7-8月)

## 中国内地通讯

# 《住房租赁条例》颁布 料肃清租赁市场的含糊和不确定性

《住房租赁条例》于2025年7月21日由国务院正式公布，并将自2025年9月15日起施行，此条例旨在全面规范住房租赁市场行为，保障租赁双方合法权益，并促进市场健康有序发展，特别是透过建立稳定租赁关系、推动高质量租赁市场建设，以及支持「租购并举」住房制度，对于房地产业界而言，这不仅强化了市场监管框架，更有助于提升行业专业化水平与可持续性。条例适用范围主要涵盖城市国有土地上的住房租赁活动。

在住房安全与标准方面，明确规定出租住房必须符合建筑、消防、燃气及装修等强制性标准，严禁将厨房、卫生间、阳台、地下储藏室等非居住空间单独出租供居住使用，同时要求人均最低居住面积及人数上限需遵守地方相关规定，此举可有效防范安全隐患，并为房地产从业人员提供明确的操作指引，避免因违规出租引发的法律风险。

关于租赁合同与登记，条例强调租赁双方须实名签订合同，出租人需向房地产管理部门进行合同登记，且登记服务免费提供，出租人亦须向承租人出示产权证明等合法资料，而承租人则需配合出租人依法进入房屋进行检查，这不仅强化了合同的法律效力，还便利了行业从业人员在交易过程中的合规管理。出租人与承租人的义务亦得到详细界定，出租人不得擅自进入出租房屋，并须保障承租人安全；承租人则需合理使用房屋，不得擅自改变用途或结构，并遵守物业管理规定，此规定有助于减少租赁纠纷，提升租赁关系的稳定性，对房地产中介及租赁企业而言，意味着需加强客户教育与服务质量控制。

### "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

在中介与租赁企业规范层面，条例要求中介机构和租赁企业具备相应资质，公开经营信息，不得发布虚假房源信息或哄抬租金，更禁止中介代收代付租金或押金，并需建立资金监管账户，这项措施直接针对行业乱象，如虚假宣传与资金挪用问题，为专业从业人员营造公平竞争环境，同时降低财务风险。市场监管与服务方面，地方政府需建立租赁管理服务平台，负责合同备案、房源核验及租金监测，房产管理部门将联合公安、税务等部门加强信息共享与监管，处理违法行为，此整合式监管机制将提升行业透明度，并为房地产业提供数据支持，用于市场分析与决策。

法律责任部分，违反条例者如出租不符合标准住房或发布虚假信息，将面临警告、罚款乃至吊销营业执照的处罚，情节严重者可能追究法律责任，这强化了执法力度，促使房地产从业人员严格自律，避免违规操作导致的经济损失与信誉风险。

总体而言，此条例响应了租赁市场长期存在的痛点，如虚假房源、不合理扣押金等问题，透过法治手段提升承租人居住体验，促进租赁行业专业化发展，稳定社会居住环境，支持低收入群体住房需求，并推动城市化进程，对于房地产业专业人士来说，这是转型升级的关键指引，有助于构建更具竞争力的市场生态。



《住房租赁条例》旨在全面规范住房租赁市场行为，  
保障租赁双方合法权益。  
(图片来源：Canva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

## 中国内地通讯

# 前海：深圳新地王诞生

深圳市前海合作区T201-0232地块于2025年7月14日完成公开出让，位于南山街道桂湾片区枢纽一街北侧，土地面积8,287.15平方米，建筑面积25,600平方米，用途为二类居住用地，容积率3.1，建筑高度限80米。该地块以「价高者得」规则竞拍，起始价11.58亿元人民币，最终由招商蛇口子公司深圳市招榕置业有限公司以21.55亿元人民币成交，溢价率达86.1%，楼面地价约每平方米84,180元人民币，刷新深圳单价地王纪录。开发要求包括1年内开工、4年内竣工，并配建托育机构500平方米及物业服务用房100平方米，无70/90户型限制及保障房配建义务，采「交地即交证」模式，有利于快速开发及资金回笼。该成交反映房企对前海核心区土地的强烈需求，参与竞拍者达12家，包括中铁、保利等龙头企业，经158轮竞价方尘埃落定。



深圳前海。

(图片来源：canva图库)

### "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

地块位处前海桂湾片区，作为前海「三湾」中最成熟区域，被定位为深圳「新城市中心」，毗邻地铁1号线、5号线及11号线的前海湾站，交通枢纽优势显著，便于通勤及物流。周边配套丰富，包括双河公园、前海石公园、前海公园等生态空间，国际连锁会员制商店、及多个购物中心等商业设施，以及不少大型企业总部基地，营造高密度商务氛围。住宅参考方面，西侧为卓越云海湾，附近天健悦湾府二手均价约每平方米106,194元人民币，金弘凯旋城约每平方米74,978元人民币，整体二手房价在每平方米7万至11万元人民币区间。该地块规模小巧、总价低，适合开发小高层、低密度改善型小区，兼享前海自贸区政策红利与宝安中心区资源，预计将吸引高端置业群体，提升区域整体价值。

从市场价值分析，该地块高溢价成交源于前海土地稀缺性，预计项目保本售价每平方米约12万元人民币，进取开价可达每平方米13-14万元人民币。考虑周边新盘供应有限，项目可定位高端改善产品，销售前景乐观。2025年上半年，全国300城住宅用地供应面积下降19.4%，成交面积降5.5%，但土地出让金上涨27.5%，溢价率10.2%，深圳等一线城市偏好「小而美」地块，便于精细开发及风险控制。该地块成功出让印证核心区需求强劲，房企从规模扩张转向「精耕细作」。

深入风险评估方面，机会在于前海政策支持（如自贸区扩容、粤港澳大湾区规划）和成熟配套带来的增值潜力，但开发周期紧迫（4年竣工）及市场波动（如宏观经济下行或利率变化）构成挑战。投资回报方面，预计项目关键日期时间为2029年第一季度，结合楼市回暖趋势，投资报酬率预计将可观，不过建议开发商注重绿色建筑及智能小区设计，以提升竞争力并紧贴市场趋势。

“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7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	59,682	0.64	北京	46,461	0.03
重庆	11,519	-0.21	天津	15,385	0.26
广州	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	武汉	13,239	-0.14
大连	13,582	-0.05	苏州	18,873	-0.02
西安	13,048	0.08	厦门	29,008	-0.31
宁波	20,556	0.83	长沙	9,661	-0.22
无锡	14,529	0.12	东莞	18,488	-0.30
沈阳	9,796	0.06	福州	17,030	0.01

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7-8月)

惠州市- 工业用地	
成交日:	08-08-2025
地址:	惠州仲恺高新区东江科技园DB08-06-01号地块
成交价:	32,780,000 元人民币
用地性质:	一类工业用地
建设用地面积:	31,591 平方米
规划建筑面积:	94,773 平方米
容积率:	3.0
楼面地价 (每平方米):	346 元人民币

苏州市- 商业用地	
成交日:	08-08-2025
地址:	盛泽镇园区路以北、经纬路以西
成交价:	17,950,000 元人民币
用地性质:	零售商业用地
建设用地面积:	7,890 平方米
规划建筑面积:	19,725 平方米
容积率:	2.5
楼面地价 (每平方米):	910 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7-8月)

上海市- 居住用地	
成交日:	24-07-2025
地址:	虹口区北外滩地区hk315-11地块
成交价:	6,471,900,000 元人民币
用地性质:	普通商品住屋用地
建设用地面积:	19,441 平方米
规划建筑面积:	51,130 平方米
容积率:	2.63
楼面地价 (每平方米):	126,577 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。

