

RHL International

# Property Market Express 房地产市场快讯

OCT 2025

ISSUE NO.298

中部水域  
及东大屿

HONG KONG PROPERTY  
香港物业市场透视

CHINESE MAINLAND PROPERTY  
中国内地物业市场透视

[www.rhl-int.com](http://www.rhl-int.com)

## 地政规划 / 测量事务

刘诗韵测量师

serena@rhl-int.com

(852) 3408 3172

## 香港物业评估

黄健雄先生

tony@rhl-int.com

(852) 3408 3322

## 中国内地、澳门及海外 评估

陈晞测量师

jessie@rhl-int.com

(852) 3408 3302

## 企业评估

### 金融工具评估

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估及房地产顾问服务公司，为客户提供高质素的企业评估及咨询，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献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，当中包括有天然气、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
- 评估 (房地产评估、商业评估、机器设备评估)
- 企业评估咨询

# 目录

## 香港物业 市场透视

- 一个没有「明日大屿」的明日 P.4-7

## 香港通讯

- 屯门怡乐花园：憧憬减息加快用家入市两房户 P.8
- 荔枝角宇晴轩：两房成交价低银行估价近8% P.9

## 工厦市场最速报 P.10-12

## 中国内地通讯

- 北京住宅报规收紧：政策深度解析与市场影响展望 P.14-15
- RWA简介及其未来在房地产领域的应用 P.16-18
- 主要城市住宅价格指数（2025年8月） P.19
- 主要卖地记录（2025年9月） P.20-21





香港物业-市场透视

一个没有「明日大屿」  
的明日

## 香港物业-市场透视

### 一个没有「明日大屿」的明日

预计耗资逾5,000亿港元的「明日大屿」计划放缓。原先打算在2027年中前启动的交椅洲填海工程，由发展局局长宁汉豪首次向立法会议员的一个回复清楚表明，当局现时没有为项目制定推展时间表，而填海工程亦未有条件于本届政府任期内、即2027年中前展开。换言之，本港未来的发展重心，将全力落在北部都会区（「北都」）。

其实「明日大屿」计划被放缓并非突然，政府曾于年初公开表示，目前会主要发展北都，而交椅洲项目的优先次序则较低。同时，笔者亦从不同途径听闻，负责人工岛计划的相关部门人手早已陆续被调往专注北都发展，意味暂缓人工岛计划的决定早已作出，只是留待适合时机向外公布。

面对大额的财政赤字，加上本港楼市仍然不及当年处于优势，即使日后能够填海卖地，相信收入亦难以填补工程开支，暂时搁置计划、并集中拓展北都相信大家都会同意。

要达致可持续发展，从环保角度出发，今次决定避免了大规模填海造地，对海洋生态及自然环境当然好；而在经济角度，把紧绌的财务资源留给有重要任务的北都固然重要，但长远北都发展是否能创造良好的经济收益仍然未知。事实上，撇除北区的楼价始终不及市区、而近年写字楼供过于求，市场根本不需要额外新供应、商场及零售业面对内地竞争同样处于被动，加上建筑成本高昂，恐怕发展商亦要好好盘算，才敢以进取的态度加入发展北都。

#### "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



「明日大屿」计划放缓。  
(图片来源: 交椅洲人工岛项目官网)

在社会角度看，就算海填不了、地造不了、楼亦建不了，但根据政府多次强调，在不计人工岛土地下，政府已经觅得足够土地满足未来十年的公营房屋供应目标，即是没有人工岛也不会对本地公营房屋资源带来负面影响。

虽然如此，大家不能忘记的是，人工岛原先同样肩负起其他重要的社会及经济作用，就是促进各区连系，包括兴建经大屿山、人工岛、前往新界西北及港岛的策略性铁路和道路基础设施、曾经打算开设的交通博物馆等基建项目。由于原计划的人工岛会以铁路和公路连接现时的交通系统，能够西往香港国际机场、珠海和澳门，北往北都、前海和深圳，东往九龙西，南往港岛西和中环，有效分散现时交通网络的压力。若果现时填海计划真的没有明日，政府应该及早规划其他运输政策及路线，保持市民及香港经济活动的流动性。

"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

最后，「明日大屿」本是《香港2030+：跨越2030年的规划远景与策略》中的一个重要构成部分，透过创新的规划思维，使之成为香港第一个大型碳中和的可持续小区。虽然笔者亦想一睹其成功，但可惜计划生不逢时，现时唯有寄望社会资源能够用得其所，为香港市民及经济带来真正益处。



**彭志杰先生**  
笔者 - 香港物业管理透视

"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

### 屯门怡乐花园：憧憬减息加快用家入市两房户

市场憧憬美国减息，促使部分买家提早入市。屯门怡乐花园一伙两房单位，最新以324.8万港元成交，实用呎价9,696港元。

上述成交单位为怡乐花园3座高层A室，实用面积335平方呎，向西北，享开扬景观。

综合消息，原业主于今年8月开价340万港元放盘，其后减价至324.8万港元易手。由于预料美国减息在即，会令楼价回升，为赶及减息前趁低吸纳，加速新自用买家入市步伐。

原业主则于2020年9月以400万港元买入单位，持货5年，账面蚀让75.2万港元，单位期内贬值约19%。



怡乐花园位于屯门景峰径，远离市中心烦嚣。  
(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

### 荔枝角宇晴轩：两房成交价低银行估价近8%

楼价续跌，市区铁路盘亦难逃蚀让。荔枝角宇晴轩一伙两房单位，最新以650.8万港元成交，实用呎价约14,757港元。

上述成交单位为宇晴轩3座中层B室，实用面积约441平方呎，属两房间隔，向西北望内园。

据市场指出，原业主以约680万港元放盘，约4个月后始获买客洽询。双方经议价后，业主轻微减价约4%，终以650.8万港元成交，实用呎价约14,757港元。而该单位最新成交价较银行网上物业估值估价低约4%至8%。

数据显示，原业主于2017年5月以约707万港元购入单位，持货近8年，现转手账面亏损约56.2万港元或约8%。



宇晴轩连接港铁荔枝角站，且位处市区，享完善生活配套。  
(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

# 工厦市场最速报

市场买/租工厦物业交易情况

火炭



地址:	火炭黄竹洋街14-18号 华生工业大厦8楼16室
成交金额: (2025年8月成交)	469.88万港元
实用面积:	924呎
实用呎价:	5,085港元 / 呎
由2020年8月起,	
持货期内物业 价格变动:	134.9%
持货期内大市 价格变动:	-21.1% (按差估署私人分层工厂大厦售价指数)

荃湾



地址:	荃湾横龙街14-22号 德士古道工业中心B座13楼B2室
成交金额: (2025年8月成交)	410万港元
实用面积:	1,655呎
实用呎价:	2,477港元 / 呎
由2019年4月起,	
持货期内物业 价格变动:	-30.7%
持货期内大市 价格变动:	-31.1% (按差估署私人分层工厂大厦售价指数)

"前瞻策略顾问服务"

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

# 工厦市场最速报

## 市场买/租工厦物业交易情况

观塘



地址:	观塘伟业街211号美德工业大厦9楼D室
由2025年8月起,	
每月租金:	60,000港元
实用面积:	4,510呎
实用呎租:	13.3港元 / 呎

黄竹坑



地址:	黄竹坑黄竹坑道49号得力工业大厦10楼B室
由2025年7月起,	
每月租金:	20,000港元
实用面积:	1,880呎
实用呎租:	10.6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



# 工厦市场最速报

## 市场买/租工厦物业交易情况

土地注册处工厦物业买卖注册小统计	
2025年第1季注册宗数:	587宗
2025年第2季初步注册宗数:	643宗
2025年7月工厦物业成交金额:	约13.11亿港元
2025年8月工厦物业成交金额:	约7.87亿港元
成交金额按月变化:	-40.0%
资料来源: 土地注册处及中原数据物业资料库。	

综合土地注册处及差饷物业估价署数据显示，2025年次季度，工厦物业买卖注册宗数再较首季增长近一成，有643宗，而今年7月份成交总值则较6月按月轻微上升5.3%。不过，售价指数持续缺乏支持并继续向下，但最新跌势轻微收窄，根据私人分层工厂大厦售价指数，最新指数由2022年1月的近年高位至今已下调近3成；而租金指数虽然未见向上趋势，但相对平稳，指数由1月至今仅微跌0.1%。除非施政报告对本地工业政策或工厦物业有大转变，否则相信工厦售价和租金将在中短期保持现有水平。



"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

- 北京住宅报规收紧：政策深度解析与市场影响展望
- RWA简介及其未来在房地产领域的应用
- 主要城市住宅价格指数  
(2025年8月)
- 主要卖地记录  
(2025年9月)

## 中国内地通讯

# 北京住宅报规收紧：政策深度解析与市场影响展望

北京市规划自然资源委员会于2025年8月13日正式印发《关于落实住房城乡建设部〈住宅项目规范〉加强与北京市现行住宅项目规划管理衔接的有关意见》（以下简称《意见》），标志着北京住宅项目规划管理进入新阶段。该文件虽未直接提及「得房率」字样，但透过对建筑设计标准的细化规范，实质上对市场上盛行的「偷面积」行为进行了严格限制。

技术性规范要点：

- 飘窗设计标准化：仅允许厨卫空间采用内凹式飘窗设计，明确禁止客厅、卧室等区域通过「假飘窗」形式违规增加使用面积
- 结构柱计容规范：所有建筑外立面的结构柱（包括承重柱、剪力墙）均需纳入容积率计算，禁止以「装饰柱」名义规避面积核算
- 高空花池限制：40米以上高层建筑的花池尺寸受到严格限制，防止后期改造为阳台空间
- 层高误差控制：要求层高误差值限制在0.15米以内，防止通过加高夹层、隔板等方式变相扩容

2025年5月1日前已取得用地批准手续的项目，可按原标准进行施工图设计文件审查2027年5月1日前仍未取得建设工程规划许可证的项目，必须按新规执行。新取得用地项目一律适用最新规范标准，这种安排既照顾了在途项目的连续性，又为新项目提供了明确的合规预期，避免了政策「一刀切」可能造成的市场震荡。

"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

部分原计划近期入市的项目因需重新报规而推迟上市，导致短期内新增供应量收缩。产品分化加剧，缓冲期内获批的高得房率项目成为「绝版」，可能形成价格溢价，与新规项目形成明显产品差异。成本结构变化：开发商需要在合规框架内通过优化设计维持产品竞争力，单方开发成本可能上升5%至8%。中长期影响行业竞争转向企业竞争重点从「得房率数字游戏」转向产品设计、建筑质量、小区服务等核心能力。价格体系重构，单纯按得房率折算单价的定价模式将被综合质量评价体系取代。二手市场价值重估：早期高得房率项目稀缺性凸显，而部分依靠违规改造的项目可能面临价值重估。

此次规范调整是北京落实国家「好房子」建设要求的具体举措，预计未来还将有以下趋势：技术标准持续细化，针对住宅项目的各个环节将出台更加精细化的标准规范；监管死循环形成，从规划审批到竣工验收的全流程监管体系将更加完善，批后监管力度加大；质量导向明确，政策支持将向真正注重质量和创新的项目倾斜，形成优胜劣汰的市场机制。

此轮调整虽然可能于短期内带来市场适应性阵痛，但长期来看将推动行业从规模扩张向质量提升转型，促进房地产市场持续健康发展。专业从业者应积极适应政策变化，主动转变发展思路，在合规框架内探索产品创新和质量提升的路径。



北京市规划自然资源委员会透过对建筑设计标准的细化规范，对市场上盛行的「偷面积」行为进行了严格限制。

(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

# RWA简介及其未来在房地产领域的应用

实体资产代币化（Real World Assets, RWA）是指将现实世界的有形或无形资产，如房地产、债券、艺术品或商品，透过区块链技术转化为数字代币的过程。这些代币代表资产的所有权或权益，并可在区块链网络上进行交易、转让或融资。RWA的核心优势在于提升资产的流动性、实现分拆拥有权（Fractional Ownership），以及增强交易的透明度和效率。与传统虚拟资产不同，RWA将区块链应用于实体经济，桥接金融科技与传统产业，预计将重塑全球资产管理模式。

在房地产业，RWA特别适用于解决传统缺点，如高交易成本、长结算周期及进入门槛。透过代币化，一栋物业可被分割为数千个代币，让中小投资者参与高端房地产投资，同时自动化合约执行（Smart Contracts）可减少中介介入，提升资本效率。然而，RWA亦面临挑战，包括市场波动性、安全隐私及监管合规问题。

香港作为亚洲金融枢纽，在RWA领域处于领先地位，其监管框架积极推动代币化发展。香港证监会（SFC）及金管局（HKMA）已推出多项举措，包括发行绿色债券代币及稳定币监管框架，以加速证券及其他投资产品的代币化。2025年，香港政府发行美元代币化债券，展示RWA在公共融资的应用。这些政策不仅提升资产透明度，还吸引国际资本流入房地产市场。



RWA是指将现实世界的资产透过区块链技术转化为数字代币的过程。

(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



在房地产业，有一个中国开发商于香港成立研究所，专注RWA代币化，旨在透过区块链重振房地产融资。此举预计将降低融资成本，并为香港高端住宅及商业物业提供新流动性管道。RWA可使香港房地产投资更具包容性，例如分拆维港豪宅，山顶别墅的所有权，让全球投资者参与，而无需全额购买。惟需注意合规风险，如稳定币法规要求发行人取得牌照。整体而言，RWA将强化香港作为亚洲RWA门户的地位，预计推动房地产交易额增长。

中国内地对加密货币持严格立场，自2021年起禁止大部分数字资产活动，但透过香港作为「监管沙盒」，间接探索RWA应用。内地企业可利用香港发行RWA产品，将房地产等资产代币化，以提升资本效率及监管创新。例如，中国战略性代币化房地产及债务资产，针对机构投资者，提供更高效率的融资管道。

在房地产业，RWA可缓解内地房地产危机，如透过代币化加速不良资产处置，或为开发商提供跨境融资，预计将内地物业权益转化为代币，吸引海外资金。然而，内地监管强调区块链技术而非投机，RWA需符合反洗钱及数据安全法规。长期来看，RWA将重塑内地房地产市场结构，促进资产证券化，但需监控中美贸易摩擦对跨境RWA的影响。

泛亚地区的RWA发展呈现多元化格局，香港作为中国及亚洲资本的门户，引领区域趋势。亚洲正经历「静默代币化革命」，涵盖房地产、艺术及绿色能源资产。新加坡及日本亦积极布局，新加坡的监管沙盒允许RWA试点，日本则聚焦代币化债券。在房地产业，RWA可解决亚洲高成长市场的流动性瓶颈，例如分拆东南亚度假村的所有权，吸引散户投资。

为了RWA能在亚洲顺利发展，我们可参考海外成功案例。在美国，房地产代币化平台允许投资者购买纽约或迈阿密物业的代币份额，实现分拆拥有权并产生租金收益。欧洲则见证艺术及房地产代币化，例如意大利酒庄或杜拜物业的代币投资，强调跨境可及性。这些案例突显RWA的全球适用性，可为亚洲房地产业提供监管及技术蓝图。

"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

## 预期投资收益分析

RWA房地产投资的收益主要来自租金分红、资本增值及交易费用降低。预期年化收益率因地区及资产类型而异：

- 香港：高端住宅及商业物业代币化，预期年化收益率8%至10%，得益于稳定租金及资本流入。分拆拥有权可产生额外流动性溢价，短期内（1至3年）资本回报率达15%。
- 中国内地：透过香港管道的代币化资产，收益率6%至10%，聚焦不良资产处置。长期（5年以上）可能达12%至18%，若房地产市场复苏。
- 亚洲整体：平均收益率7%至15%，东南亚成长型市场更高达15%至20%。

与投资房地产的传统管道相比，代币化投资的收益率似乎更具吸引力，主要原因在于预期中的大量代币投机交易，以及传统交易费用（包括中介费、法律服务费、印花税和其他行政成本）的降低。因此，代币价格无疑将出现剧烈波动，并直接影响代币化的房地产价值。代币化物业价值的升值或贬值将变得更加复杂，且由更多因素驱动，传统对完全持有物业市场价值的评估方法，可能与该资产发行代币的总聚合价值脱钩。房地产领域的实物资产代币化（RWA）应用，预计将改变传统估值模式，在此过程中需要纳入更多金融因素与指标进行综合考虑。因此投资者需评估风险，如监管不确定性（中国内地严格法规）及区块链安全。建议机构投资者透过授权平台参与，散户则从稳定币挂钩的RWA基金入手。总体而言，RWA将亚洲房地产投资民主化，提供高潜力收益，但需谨慎管理波动。

简而言之RWA将改变香港、中国内地及泛亚地区的房地产业，透过提升流动性及创新融资模式，推动产业转型。专家需关注监管演变及技术风险，以把握机会。随着区块链成熟，RWA不仅是趋势，更是重塑资产所有权的革命。

"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

主要城市住宅价格指数（2025年8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	60,198	0.86	北京	46,484	0.05
重庆	11,524	0.04	天津	15,481	0.62
广州	24,958	-0.07	深圳	52,508	-0.09
南京	25,610	-0.03	杭州	31,952	0.92
成都	14,363	0.64	武汉	13,220	-0.14
大连	13,587	0.04	苏州	18,945	0.38
西安	13,116	0.52	厦门	28,856	-0.52
宁波	20,527	-0.14	长沙	9,670	0.10
无锡	14,532	0.02	东莞	18,401	-0.47
沈阳	9,782	-0.14	福州	17,005	-0.15

资料来源：房天下百城价格指数

"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9月)

天津市- 工业用地	
成交日:	16-09-2025
地址:	天津市港滨海新区保税区空港区域航空路以西
成交价:	12,000,000 元人民币
用地性质:	工业用地
建设用地面积:	20,979 平方米
规划建筑面积:	41,957 平方米
容积率:	2.0
楼面地价 (每平方米):	286 元人民币

杭州市- 商务金融用地	
成交日:	16-09-2025
地址:	杭州市上城区四堡七堡单元JG1402-79地块
成交价:	425,120,000 元人民币
用地性质:	商务金融用地
建设用地面积:	13,815 平方米
规划建筑面积:	38,682 平方米
容积率:	2.8
楼面地价 (每平方米):	10,990 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



中国内地通讯

主要卖地记录 (2025年9月)

珠海市-住宅用地	
成交日:	09-09-2025
地址:	珠海市金湾区双湖路东侧、金湖大道南侧
成交价:	383,100,000 元人民币
用地性质:	R2普通商品住屋用地
建设用地面积:	20,991 平方米
规划建筑面积:	46,180 平方米
容积率:	2.2
楼面地价 (每平方米):	8,296 元人民币

"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

## 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



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。

