

RHL International

Property Market Express

房地產市場快訊

NOV 2025

ISSUE NO.299

河北崇禮
滑雪度假村



HONG KONG PROPERTY
香港物業市場透視

CHINESE MAINLAND PROPERTY
中國內地物業市場透視

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

- 兩隧飯店的舖市「食力」 P.4-8

香港通訊

- 青衣灘景灣：三房單位25年
升值約兩倍 P.9

- 深水埗AVA61：再錄蝕讓8年
價減逾兩成 P.10

商舖市場最速報

P.11-13

中國內地通訊

- 深圳深鐵超總基地北塔項目 P.15-16

- 中國戶外運動與滑雪產業對房地產
開發與投資的影響與機遇 P.17-18

- 主要城市住宅價格指數
(2025年9月) P.19

- 主要賣地記錄
(2025年9-10月) P.20-21





香港物業 市場透視

兩隧飯店的舖市「食力」

香港物業-市場透視

兩餸飯店的舖市「食力」

香港人識飲識食，在有美食天堂之稱的香港生活，很容易便找到各式各樣的各國料理，近年更有一種本地特有的快餐異軍突起，成功吸引大批市民及上班族紛紛不理天氣好壞都要在街上排隊、甚至連遊客都慕名而來一嚐味道，這個異軍就是：「兩餸飯」。兩餸飯店開得成行成市，不少連鎖酒樓及餐廳、甚至麵包店亦陸續轉型提供兩餸飯，成為本地飲食文化的一大特色，豪無疑問地對本地餐飲業帶來衝擊。究竟兩餸飯市場的擴張對商舖物業業主有何啟示？

根據「香港兩餸飯關注組」專頁的統計，香港兩餸飯店數目由2021年12月的280間，上升至2025年7月最新的652間，增幅超過1倍以上。再查閱立法會資料，2024年，在全港約17,667間餐飲店舖中，港式茶餐廳有2,370間，而中式餐館有2,100多間，相反，網上外賣平台及「兩餸飯」等不設座位的外賣店數量則佔2,180間，顯示這類新興快餐正持續掘起。



兩餸飯店提供多款餸菜選擇，且價格相宜，近年成功吸引不少港人購買。
(圖片來源：永利行圖庫)

“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

現時，無論是住宅區、商業區、甚至最近局部重開的機場二號客運大樓都找到它們的蹤影。在近年相對疲弱的零售市道下，兩餸飯的租戶似乎為商舖業主提供一個新出路。筆者最近在九龍商住核心區之一的油麻地區作了一個極簡單的統計，以彌敦道及窩打老道交界為中心，畫出一個半徑180米的圓形，在少少的這個範圍內已多達7間兩餸飯，當中4間更位於一線的彌敦道。可想而知，兩餸飯店和傳統零售或食肆搶佔舖位情況激烈。



由油麻地彌敦道及窩打老道交界為中心，一個半徑180米的圓形範圍內便多達7間兩餸飯。
(圖片來源：永利行圖庫及地理資訊地圖)

"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

在租金收入方面，筆者參考了包括尖沙咀、油麻地、深水埗、觀塘、中環等地在內的兩餸飯店租金資料，發現兩餸飯店的承租力普遍不低，以實用呎租計，兩餸飯店一般每呎呎租介乎90至120港元。令筆者感到意外的是，觀塘區內的一間兩餸飯店呎租甚至高達173港元，較附近的民生商店呎租、或中環的一間兩餸飯店呎租更高，顯示兩餸飯店有相當充裕的承租能力。

然而，商舖業主也不要盲目以為兩餸飯店可以作為他們出租物業的最後一根稻草。從實際租金收入回報來看，就算兩餸飯店再受歡迎，其對商舖物業的實際回報率相當參差，低至1.3%、高至6.8%。即使同一地段兩間的兩餸飯店，回報率亦有逾3%差別，相當取決於出租時的市況、租金水平及物業購入時的價值。

至於店舖面積，兩餸飯店的面積可謂進可攻、退可守，小至二百多呎的純粹外賣店、大至過千呎、可提供座位堂食用餐的店舖。因此，商舖物業業主想趁機分一杯羹，可以先透過面積大小物色適當的兩餸飯租客，畢竟百貨應百客。當然，還要視乎物業能否成功取得相關部門的牌照。

更重要的是，兩餸飯的興起，或多或少受惠於五年前的疫情，當時餐廳堂食及市民聚會備受限制，令不少市民轉投這方便且選擇又多的新式快餐。

最後，雖然兩餸飯擴展亮眼，但目前市場已有一定競爭，即使承租能力再高，只要收入不敷租金等支出時，離場最終只會令兩餸飯經營者和業主雙失。

"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

部分兩餸飯店的租金資料及回報率節錄：

地址：	每月租金： (港元)	實用面積： (平方呎)	實用呎租： (每呎港元)	回報率：
油麻地彌敦道513號泰和商業大樓地舖	128,000 港元	1,150 平方呎	111.30 港元	5.80%
油麻地彌敦道488號益南華廈地舖	80,000 港元	1,005 平方呎	79.60 港元	2.40%
觀塘協和街135號仁富大樓地下H號舖	102,300 港元	590 平方呎	173.4 港元	2.90%
中環威靈頓街43-49號新利大廈地下C號舖	95,000 港元	555 平方呎	171.20 港元	1.40%
尖沙咀柯士甸路15B號嘉華大廈地下A1號舖	35,000 港元	315 平方呎	111.10 港元	6.80%
深水埗欽州街57號冠奇大廈地下1號舖	39,000 港元	420 平方呎	92.90 港元	3.10%



彭志傑先生
筆者 - 香港物業市場透視

"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

青衣灝景灣：三房單位25年升值約兩倍

青衣灝景灣有業主持貨25年後，沽出一個高層三房單位。單位成交價1,200萬港元，帳面賺超過800萬港元。

是次成交為青衣灝景灣3期11座高層A室，實用面積約778平方呎，屬三房連士多房間隔，望海景。據市場消息，原業主最初以1,220萬港元叫價放盤，買賣雙方議價後，最終減價20萬港元至1,200萬港元沽出，實用呎價約15,424港元。

原業主於2000年以約391.37萬港元一手購入單位，持貨至今25年，是次轉手帳面獲利逾808.6萬港元，單位期內升值約2倍。

青衣灝景灣毗鄰青衣港鐵站，自1998年起分三期入伙，共有10座住宅大樓。除會所設施外，屋苑亦提供基本商場配套。



青衣灝景灣毗鄰港鐵青衣站，前臨藍巴勒海峽。
(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

香港通訊

深水埗AVA61：再錄蝕讓8年價減逾兩成

位於深水埗大埔道的AVA 61，再次錄得蝕讓成交。單位實用面積約150平方呎，最新以253.8萬港元沽出，原業主持貨約8年，貶值約24%。

成交單位位於高層D室，實用面積約150平方呎，屬開放式間隔，買家以約253.8萬港元承接，實用成交呎價約16,920港元。

據資料顯示，原業主於2017年9月以約335萬港元購入上述單位，持貨約8年，轉手帳面蝕約81.2萬港元，單位期內貶值約24%。

連同是次成交，AVA 61由年初至今最少錄得5宗二手蝕讓離場個案，蝕幅由12%至30%不等。物業跌幅最多成交在今年6月出現，原業主持貨8年轉手損失近31%。

AVA 61位於深水埗大埔道，步行至港鐵站約需10分鐘。
(圖片來源：永利行圖庫)



"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

商舖市場最速報

市場買/租商舖物業交易情況

旺
角



地址:	旺角上海街658號地下及閣樓
成交金額： (2025年8 月成交)	2,938萬港元
實用面積:	835呎
另加閣樓:	約660呎
實用呎價:	35,186港元/呎
由2011年3月起，	
持貨期內物業 價格變動:	-39.4%
持貨期內大市 價格變動:	+12.5% (按差私人零售業樓宇售價指數)

中
環



地址:	中環擺花街46號中晶商業大廈地下1 號舖
成交金額： (2025年8 月成交)	4,750萬港元
實用面積:	約990呎
實用呎價:	47,980港元/呎
由2017年1月起，	
持貨期內物業 價格變動:	-21.5%
持貨期內大市 價格變動:	-34.9% (按差估署私人零售業樓宇售價指數)

"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

新蒲崗



地址：	新蒲崗景福街65號地下
由2025年7月簽訂，	
每月租金：	60,000港元
實用面積：	約688呎
實用呎租：	87.2港元／呎

大圍



地址：	大圍積信街75號立和樓地下E舖
2025年8月簽訂，	
每月租金：	100,000港元
實用面積：	約508呎
另加閣樓：	約430呎
實用呎租：	196.9港元／呎

"土地發展及規劃專業服務"

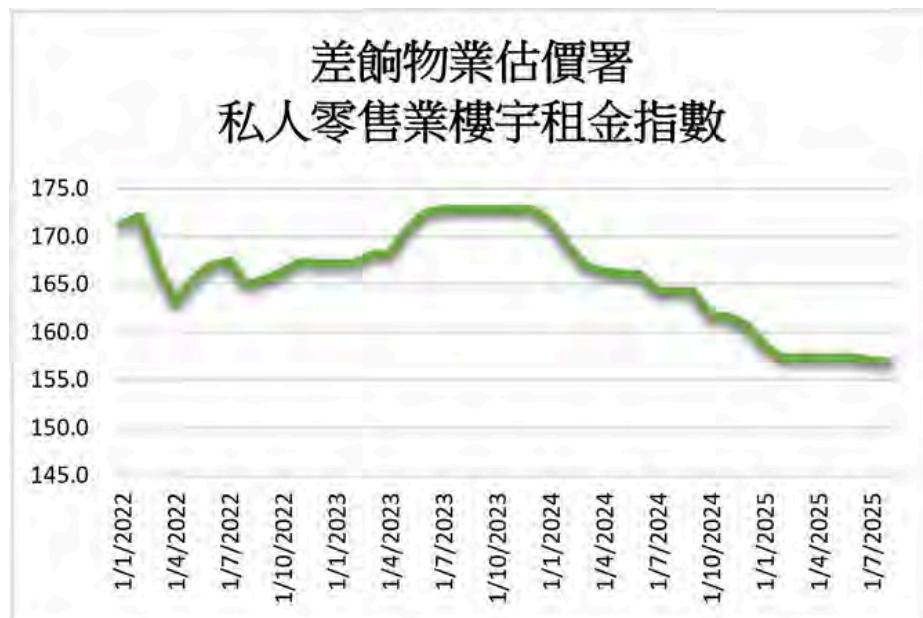
- 更改土地用途 / 換地申請
- 補地價金額評估
- 申請臨時豁免書

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3季初步註冊宗數：	290宗
2025年第2季註冊宗數：	265宗
9月商舖物業初步成交金額：	約12.77億港元
8月商舖物業成交金額：	約9.32億港元
成交金額按月變化：	+37.0%
資料來源：土地註冊處及中原數據物業資料庫。	

香港零售管理協會主席早前指出，剛過去的十一黃金周期間，本港零售市場整體表現平穩，中秋節亦帶動本地消費，本地消費成為帶動零售增長的主要動力。雖然8月份零售業臨時總銷貨價值為300億港元左右，數字並不突出，但總算止跌回穩。有關趨勢同時反映在最新本地商舖物業買賣數據。今年第3季，本港商舖物業買賣註冊宗數較第2季上升近一成，而9月份商舖物業初步成交金額亦比8月增長逾三成半，顯示投資者對商舖物業長遠發展相對樂觀。截至2025年8月，今年差餉物業估價署的私人零售業樓宇租金指數持續在近年低位橫行，報156.9。



"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

- 深圳深鐵超總基地北塔項目
- 中國戶外運動與滑雪產業對房地產開發與投資的影響與機遇
- 主要城市住宅價格指數
(2025年9月)
- 主要賣地記錄
(2025年9-10月)

中國內地通訊

深圳深鐵超總基地北塔項目

在深圳房地產市場快速演變的格局中，深鐵超總基地北塔項目（地塊編號T208-0072）作為一項重大開發項目脫穎而出。由深圳市地鐵集團有限公司（深鐵）開發，這座混合用途高層建築位於南山區內的深圳灣超級總部基地（超總基地）。該項目源自原T208-0053地塊的分拆，該地塊最初於2017年由一家開發商取得，「北塔」部分（T208-0072）於2024年5月轉讓給深圳市地鐵有限公司，價格為12.18億元人民幣。規劃及設計條件於9月2日公佈，將北塔定位為未來總部辦公的基準，以及灣區的國際生態樞紐。超總基地已吸引諸如京東和招商銀行等主要企業進駐，累計投資超過3,000億元人民幣，並具有巨大的經濟產出潛力。

北塔項目位於白石支四路與深灣支一路東北交匯處，毗鄰深圳灣地鐵9號線深灣站。該地塊佔地10,469.94平方米，使用權延至2047年12月18日。開發必須納入地下通道連接周邊地塊及交通站點。可許可總建築面積約109,520平方米，包括79,520平方米的辦公空間、10,000平方米的商業用途，以及20,000平方米的酒店設施。地下部分有6,500平方米專用於商業用途。建築高度達247.7米，地上53層，地下5層。

2025年第三季度，深圳房地產市場反映出在供應增加及需求波動中的持續調整。在辦公部門，全市甲級辦公室存量達到890萬平方米，由於新供應及租金下降，吸納量反彈。空置率攀升至29%，較上季度上升1.2個百分點，而平均租金降至每平方米每月156.2元人民幣，較上季度下降2.1%，較去年同期下降6.7%。在南山區，科技及金融驅動需求，但整體租金承壓，每平方米每月約153.4元人民幣，較去年同期下降11.2%。

“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

在超總基地內，優質物業如華潤大廈租金高達每平方米每月320元人民幣，暗示北塔可達到每平方米每月220至300元人民幣，空置率低於15%。在商業部門，商業房地產面臨租金壓力，2025年上半年優質購物中心租金平均每平方米每月761.6元人民幣，半年下降2.4%，空置率達9.1%。南山區的穩定需求來自消費升級及旅遊，支持項目高端零售定位的潛在租金為每平方米每月650-800元人民幣。在酒店部門，酒店市場顯示樂觀，周末入住率達72.4%。全國RevPAR平均每晚300至400元人民幣，但深圳的高檔商務酒店範圍為800至1,100元人民幣。超總基地的商務及展覽活動可推動北塔酒店部分的入住率達70%至75%。

由於超總基地的3,000億元人民幣投資及吸引全球企業，得到科技驅動需求及深圳總部基地政策的支撐。然而，風險包括辦公空置率29%及租金較去年同期下降11.2%、經濟不確定性、3至5年開發週期的延遲，以及來自附近項目如SIC深灣睿雲中心的競爭。

截至2025年10月，深鐵北塔項目提供中等投資價值，適合如國有企業的長期持有者。其優越位置及混合用途設計提供韌性及增長潛力，年化回報率為5%至7%，儘管市場調整值得警惕。投資者應追蹤第四季度趨勢並確保預租以緩解風險，使其成為深圳動態市場中多元化房地產組合的策略性補充。



北塔項目位於白石支四路與深灣支一路東北交匯處，毗鄰深圳灣地鐵 9 號線深灣站。
(圖片來源：深圳市規劃和自然資源局)

“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

中國內地通訊

中國戶外運動與滑雪產業 對房地產開發與投資的影響與機遇

在中國，受2022年北京冬季奧運會和政府推動建設「冰雪經濟」的影響，冬季運動的快速增長已與房地產開發和投資緊密交織。滑雪已成為旗艦領域，在大型項目中產生協同效應，其中體育設施作為混合用途開發的核心，包括度假村與酒店、零售空間、住宅物業和旅遊基礎設施。這些項目不僅利用了對體驗式休閒日益增長的需求，還推動城市振興、提升房產價值，並吸引國內外投資。開發商，通常由國家支持或大型房地產公司，視冬季運動場地為更廣泛經濟生態系統的催化劑，將先前未充分利用的土地轉化為高價值資產。深圳華發冰雪世界和張家口崇禮滑雪度假村，作為範例，說明了旗艦滑雪設施如何與房地產整合，以促進長期投資回報。

深圳華發冰雪世界於2025年開業，這是世界上最大的室內滑雪度假村，佔地100,000平方米，擁有450米長的坡道和83米的垂直落差。它作為一個龐大混合用途綜合體的核心，包括酒店、零售和住宅單位。該項目體現了城市滑雪在房地產中的作用，吸引遊客前往深圳的科技中心，並透過娛樂提升附近房產價值。

張家口崇禮滑雪度假村作為2022年冬季奧運會滑雪賽事的舉辦地，已從貧困小鎮轉變為繁榮的滑雪目的地。像富龍滑雪度假村和太舞滑雪度假村等開發項目，包括豪華酒店（例如崇禮四季酒店）和公寓，在公告後不久房產價值上漲20%，因為眾多投資者湧入住房市場，抓住在滑雪場附近經營小旅館或Airbnb的機會。這種整合創造了「體育城市」模式，透過旅遊和房地產投資推動經濟增長。



河北崇禮的滑雪度假村。
(圖片來源：網上圖片)

“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

滑雪熱潮正透過將體育設施與住宅和商業開發整合，重塑房地產業。度假村經常透過房產銷售來資助營運，創造出推動旅遊業和地方經濟的「體育城市」。投資冰雪基礎設施的效果已刺激經濟增長、就業和房產價值，這應積極在中國西部和北部地區推廣，例如新疆和黑龍江省。這些地點由於冬季漫長，是冬季運動的理想場所，但存在貧困和基礎設施不足的問題。因此，政府可採取主動措施吸引全球開發商推出滑雪度假村，例如提供慷慨的激勵措施，如分期支付土地溢價，或以低於市場價值的對價購買地塊。據信，在追求參訪「小眾」目的地的趨勢下，這些相對偏僻和遙遠的地點可能在中國旅遊業中引起轟動。

根據阿爾卑斯山地區、中歐（瑞士、法國和義大利等交界處）的一些範例，滑雪度假村及其附屬設施的開發在過去幾十年大大提升了當地經濟和住房市場。在安德馬特（瑞士）、恩格爾貝格（瑞士）和霞慕尼-白朗峰（法國）的每平方米住房價格年增長率，在過去10年中超過每年2%。這些地方在注入「雪與冰」資本之前，是些偏遠且未開發的村莊，經濟活動有限，它們成熟的經濟很大程度上歸功於成功的滑雪旅遊，這應作為東北地區以及新疆省的參考榜樣。預計住房價格將像張家口的情況一樣上漲，同時伴隨著就業機會增加以及經濟和社會方面的改善。貧困問題可能得到緩解。然而，在投資戶外滑雪度假村時，不能忽視氣候變化風險，因為如果面臨降雪量不足和嚴峻天氣，收入可能受到重大影響。IRR和資本回收期將分別被稀釋和延長。

另一方面，儘管建造室內滑雪場的財務門檻高得多，但預期回報和訪客流量預測將更穩定。中國南部對室內滑雪場地的強勁需求也是驅動力，因為地理限制所致。無論室內或戶外滑雪設施，中國對冬季運動的熱情迅速萌芽，為全球開發商創造了機會性的房地產渠道。產業界樂見政府頒布更多關於冬季運動的激勵措施和有利政策。

“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

主要城市住宅價格指數（2025年9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	60,690	0.82	北京	46,511	0.06
重慶	11,497	-0.23	天津	15,486	0.03
廣州	25,037	0.32	深圳	52,330	-0.34
南京	25,621	0.04	杭州	32,116	0.51
成都	14,389	0.18	武漢	13,242	0.17
大連	13,496	-0.67	蘇州	18,988	0.23
西安	13,141	0.19	廈門	28,696	-0.55
寧波	20,565	0.19	長沙	9,689	0.20
無錫	14,500	-0.22	東莞	18,276	-0.68
瀋陽	9,790	0.08	福州	16,932	-0.43

資料來源：房天下百城價格指數

“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9-10月)

北京市- 商業用地	
成交日:	22-10-2025
地址:	北京經濟技術開發區亦莊新城YZ00-0206街區X44B2地塊
成交價:	148,000,000 元人民幣
用地性質:	B4綜合商業金融服務業用地
建設用地面積:	10,200 平方米
規劃建築面積:	20,400 平方米
容積率:	2.0
樓面地價 (每平方米):	7,255 元人民幣

上海市- 住房用地	
成交日:	20-10-2025
地址:	上海市楊浦區N090602單元D1-7地塊
成交價:	2,616,200,000 元人民幣
用地性質:	普通商品住房用地
建設用地面積:	14,959 平方米
規劃建築面積:	37,397 平方米
容積率:	2.50
樓面地價 (每平方米):	69,958 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

中國內地通訊

主要賣地記錄 (2025年9-10月)

上海市- 工業用地	
成交日:	29-09-2025
地址:	上海市青浦區香花橋街道 QPC1-0011單元H-19-11地塊
成交價:	68,020,000 元人民幣
用地性質:	一類工業用地
建設用地面積:	31,271 平方米
規劃建築面積:	112,576 平方米
容積率:	3.60
樓面地價 (每平方米):	604 元人民幣

"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

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
永利行评值



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。