

RHL International

# Property Market Express

## 房地产市场快讯

NOV 2025

ISSUE NO.299

河北崇礼  
滑雪度假村



HONG KONG PROPERTY  
香港物业市场透视

CHINESE MAINLAND 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

- 「两𩵚饭」店的承租「食力」 P.4-8

## 香港通讯

- 青衣灏景湾：三房单位25年升值约两倍 P.9

- 深水埗AVA61：再录蚀让8年价减逾两成 P.10

## 商铺市场最速报 P.11-13

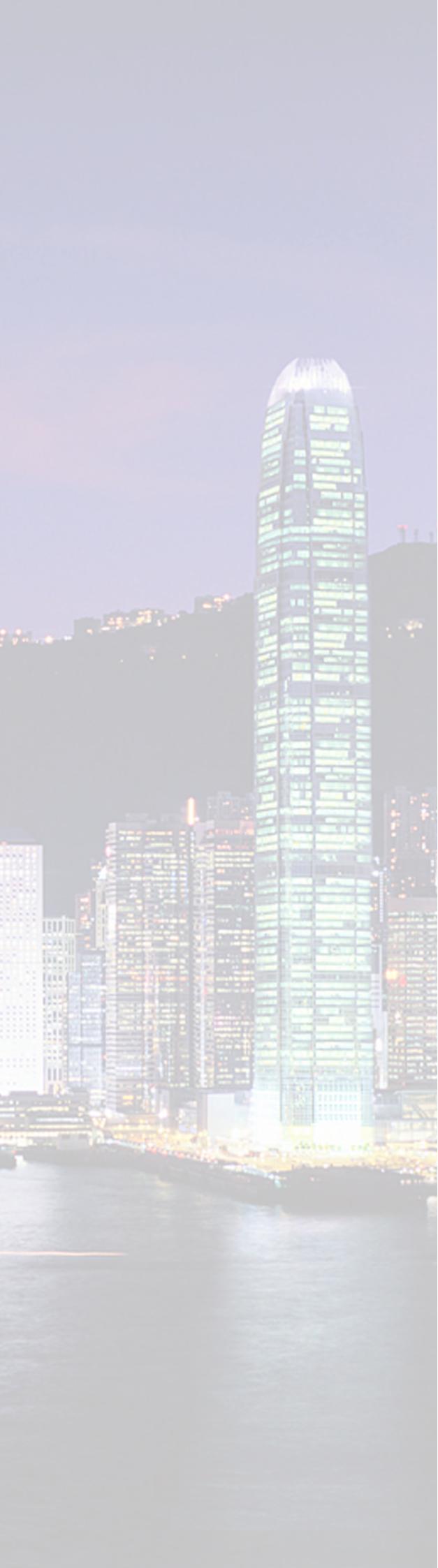
## 中国内地通讯

- 深圳深铁超总基地北塔项目 P.15-16

- 中国户外运动与滑雪产业：对房地产开发与投资的影响与机遇 P.17-18

- 主要城市住宅价格指数 (2025年9月) P.19

- 主要卖地记录 (2025年9-10月) P.20-21



香港物业 - 市场透视

「两𩵚饭」店的承租  
「食力」

## 香港物业-市场透视

### 「两餸饭」店的承租「食力」

香港人识饮识食，在有美食天堂之称的香港生活，很容易便找到各式各样的各国料理，近年更有一种本地特有的快餐异军突起，成功吸引大批市民及上班族纷纷不理天气好坏都要在街上排队、甚至连游客都慕名而来一尝味道，这个异军就是：「两餸饭」。两餸饭店开得成行成市，不少连锁酒楼及餐厅、甚至面包店亦陆续转型提供两餸饭，成为本地饮食文化的一大特色，毫无疑问地对本地餐饮业带来冲击。究竟两餸饭市场的扩张对商铺物业业主有何启示？

根据「香港两餸饭关注组」专页的统计，香港两餸饭店数目由2021年12月的280间，上升至2025年7月最新的652间，增幅超过1倍以上。再查阅立法会数据，2024年，在全港约17,667间餐饮店铺中，港式茶餐厅有2,370间，而中式餐馆有2,100多间，相反，网上外卖平台及「两餸饭」等不设座位的外卖店数量则占2,180间，显示这类新兴快餐正持续掘起。



两餸饭店提供多款餸菜选择，且价格相宜，  
近年成功吸引不少港人购买。  
(图片来源：永利行图库)

- “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

现时，无论是住宅区、商业区、甚至最近局部重开的机场二号客运大楼都找到它们的踪影。在近年相对疲弱的零售市道下，两𩵚饭的租户似乎为商铺业主提供一个新出路。笔者最近在九龙商住核心区之一的油麻地区作了一个极简单的统计，以弥敦道及窝打老道交界为中心，画出一个半径180米的圆形，在少少的这个范围内已多达7间两𩵚饭，当中4间更位于一线的弥敦道。可想而知，两𩵚饭店和传统零售或食肆抢占铺位情况激烈。



由油麻地弥敦道及窝打老道交界为中心，  
一个半径180米的圆形范围内便多达7间两𩵚饭。  
(图片来源：永利行图库及地理资讯地图)

### "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

在租金收入方面，笔者参考了包括尖沙咀、油麻地、深水埗、观塘、中环等地在内的两𩵚饭店租金资料，发现两𩵚饭店的承租力普遍不低，以实用呎租计，两𩵚饭店一般每呎呎租介乎90至120港元。令笔者感到意外的是，观塘区内的一间两𩵚饭店呎租甚至高达173港元，较附近的民生商店呎租、或中环的一间两𩵚饭店呎租更高，显示两𩵚饭店有相当充裕的承租能力。

然而，商铺业主也不要盲目以为两𩵚饭店可以作为他们出租物业的最后一根稻草。从实际租金收入回报来看，就算两𩵚饭店再受欢迎，其对商铺物业的实际回报率相当参差，低至1.3%、高至6.8%。即使同一地段两间的两𩵚饭店，回报率亦有逾3%差别，相当取决于出租时的市况、租金水平及物业购入时的价值。

至于店铺面积，两𩵚饭店的面积可谓进可攻、退可守，小至二百多呎的纯粹外卖店、大至过千呎、可提供座位堂食用餐的店铺。因此，商铺物业业主想趁机分一杯羹，可以先透过面积大小物色适当的两𩵚饭租客，毕竟百货应百客。当然，还要视乎物业能否成功取得相关部门的牌照。

更重要的是，两𩵚饭的兴起，或多或少受惠于五年前的疫情，当时餐厅堂食及市民聚会备受限制，令不少市民转投这方便且选择又多的新式快餐。最后，虽然两𩵚饭扩展亮眼，但目前市场已有一定竞争，即使承租能力再高，只要收入不敷租金等支出时，离场最终只会令两𩵚饭经营者和业主双失。

"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

## 部分两𩵚饭店的租金数据及回报率节录：

地址：	每月租金： ( 港元 )	实用面积： ( 平方呎 )	实用呎租： ( 每呎港元 )	回报率：
油麻地弥敦道513号泰和商业大楼地铺	128,000 港元	1,150 平方呎	111.30 港元	5.80%
油麻地弥敦道488号益南华夏地铺	80,000 港元	1,005 平方呎	79.60 港元	2.40%
观塘协和街135号仁富大楼地下H号铺	102,300 港元	590 平方呎	173.4 港元	2.90%
中环威灵顿街43-49号新利大厦地下C号铺	95,000 港元	555 平方呎	171.20 港元	1.40%
尖沙咀柯士甸路15B号嘉年华大厦地下A1号铺	35,000 港元	315 平方呎	111.10 港元	6.80%
深水埗钦州街57号冠奇大厦地下1号铺	39,000 港元	420 平方呎	92.90 港元	3.10%



彭志杰先生  
笔者 - 香港物业市场透视

"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

### 青衣灏景湾：三房单位25年升值约两倍

青衣灏景湾有业主持货25年后，沽出一个高层三房单位。单位成交价1,200万港元，账面赚超过800万港元。

是次成交为青衣灏景湾3期11座高层A室，实用面积约778平方呎，属三房连储藏室间隔，望海景。据市场消息，原业主最初以1,220万港元叫价放盘，买卖双方议价后，最终减价20万港元至1,200万港元沽出，实用呎价约15,424港元。

原业主于2000年以约391.37万港元一手购入单位，持货至今25年，是次转手账面获利逾808.6万港元，单位期内升值约2倍。

青衣灏景湾毗邻青衣港铁站，自1998年起分三期入伙，共有10座住宅大楼。除会所设施外，屋苑亦提供基本商场配套。



青衣灏景湾毗邻港铁青衣站，前临蓝巴勒海峡。

(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

## 香港通讯

### 深水埗AVA61：再录蚀让8年价减逾两成

位于深水埗大埔道的AVA 61，再次录得蚀让成交。单位实用面积约150平方呎，最新以253.8万港元沽出，原业主持货约8年，贬值约24%。

成交单位位于高层D室，实用面积约150平方呎，属开放式间隔，买家以约253.8万港元承接，实用成交呎价约16,920港元。

据数据显示，原业主于2017年9月以约335万港元购入上述单位，持货约8年，转手账面蚀约81.2万港元，单位期内贬值约24%。

连同是次成交，AVA 61由年初至今最少录得5宗二手蚀让离场个案，蚀幅由12%至30%不等。物业跌幅最多成交在今年6月出现，原业主持货8年转手损失近31%。



AVA 61位于深水埗大埔道，步行至港铁站约需10分钟。  
(图片来源：永利行图库)

- "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

# 商铺市场最速报

## 市场买/租商铺物业交易情况

**旺角**



地址:	旺角上海街658号地下及阁楼
成交金额: (2025年8月 成交)	2,938万港元
实用面积:	约835呎
另加阁楼:	约660呎
实用呎价:	35,186港元 / 呎
由2011年3月起,	
持货期内物业 价格变动:	-39.4%
持货期内大市 价格变动:	+12.5% (按差估署私人零售业楼宇售价指数)

**中环**



地址:	中环摆花街46号 中晶商业大厦地下1号铺
成交金额: (2025年8月 成交)	4,750万港元
实用面积:	约990呎
实用呎价:	47,980港元 / 呎
由2017年1月起,	
持货期内物业 价格变动:	-21.5%
持货期内大市 价格变动:	-34.9% (按差估署私人零售业楼宇售价指数)

"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

**新蒲岗**



地址:	新蒲岗景福街65号地下
2025年7月签订,	
每月租金:	60,000港元
实用面积:	约688呎
实用呎租:	87.2港元 / 呎

**大围**



地址:	大围积信街75号立和楼地下E铺
2025年8月签订,	
每月租金:	100,000港元
实用面积:	约508呎
另加阁楼:	约430呎
实用呎租:	196.9港元 / 呎

"土地发展及规划专业服务"

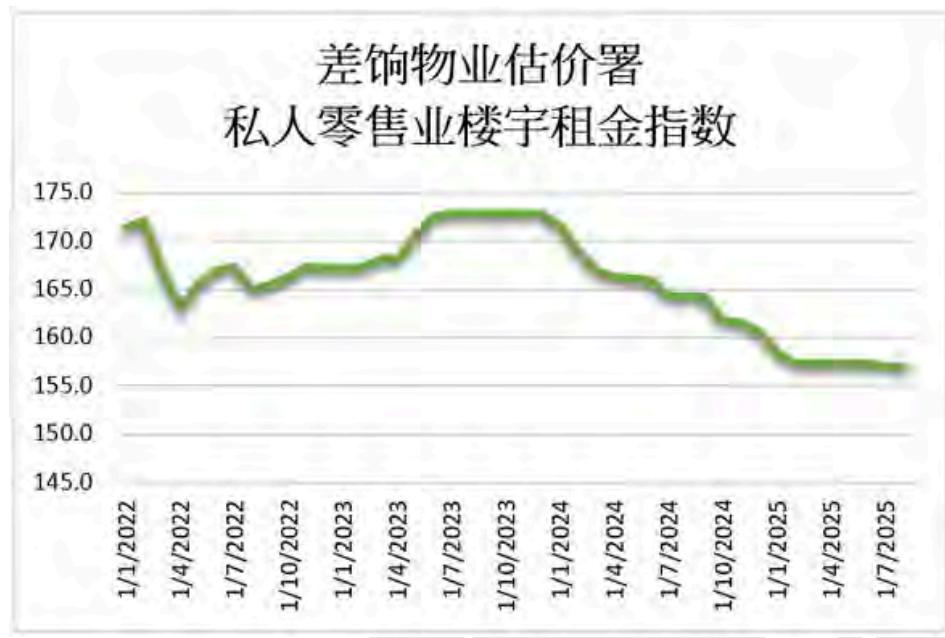
- 更改土地用途 / 换地申请
- 补地价金额评估
- 申请临时豁免书

# 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3季初步注册宗数:	290宗
2025年第2季注册宗数:	265宗
9月商铺物业初步成交金额:	约12.77亿港元
8月商铺物业成交金额:	约9.32亿港元
成交金额按月变化:	+37.0%
资料来源: 土地注册处及中原数据物业资料库。	

香港零售管理协会主席早前指出，刚过去的十一黄金周期间，本港零售市场整体表现平稳，中秋节亦带动本地消费，本地消费成为带动零售增长的主要动力。虽然8月份零售业临时总销货价值为300亿港元左右，数字并不突出，但总算止跌回稳。有关趋势同时反映在最新本地商铺物业买卖数据。今年第3季，本港商铺物业买卖注册宗数较第2季上升近一成，而9月份商铺物业初步成交金额亦比8月增长逾三成半，显示投资者对商铺物业长远发展相对乐观。截至2025年8月，今年差饷物业估价署的私人零售业楼宇租金指数持续在近年低位横行，报156.9。



"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

- 深圳深铁超总基地北塔项目
- 中国户外运动与滑雪产业对房地产开发与投资的影响与机遇
- 主要城市住宅价格指数  
(2025年9月)
- 主要卖地记录  
(2025年9-10月)

## 中国内地通讯

# 深圳深铁超总基地北塔项目

在深圳房地产市场快速演变的格局中，深铁超总基地北塔项目（地块编号T208-0072）作为一项重大开发项目脱颖而出。由深圳市地铁集团有限公司（深铁）开发，这座混合用途高层建筑位于南山区内的深圳湾超级总部基地（超总基地）。该项目源自原T208-0053地块的分拆，该地块最初于2017年由一家开发商取得，「北塔」部分（T208-0072）于2024年5月转让给深圳市地铁有限公司，价格为12.18亿元人民币。规划及设计条件于9月2日公布，将北塔定位为未来总部办公的基准，以及湾区的国际生态枢纽。超总基地已吸引诸如京东和招商银行等主要企业进驻，累计投资超过3,000亿元人民币，并具有巨大的经济产出潜力。

北塔项目位于白石支四路与深湾支一路东北交汇处，毗邻深圳湾地铁9号线深湾站。该地块占地10,469.94平方米，使用权延至2047年12月18日。开发必须纳入地下通道连接周边地块及交通站点。可许可总建筑面积约109,520平方米，包括79,520平方米的办公空间、10,000平方米的商业用途，以及20,000平方米的酒店设施。地下部分有6,500平方米专用于商业用途。建筑高度达247.7米，地上53层，地下5层。

2025年第三季度，深圳房地产市场反映出在供应增加及需求波动中的持续调整。在办公部门，全市甲级办公室存量达到890万平方米，由于新供应及租金下降，吸纳量反弹。空置率攀升至29%，较上季度上升1.2个百分点，而平均租金降至每平方米每月156.2元人民币，较上季度下降2.1%，较去年同期下降6.7%。在南山区，科技及金融驱动需求，但整体租金承压，每平方米每月约153.4元人民币，较去年同期下降11.2%。

"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

在超总基地内，优质物业如华润大厦租金高达每平方米每月320元人民币，暗示北塔可达到每平方米每月220至300元人民币，空置率低于15%。在商业部门，商业地产面临租金压力，2025年上半年优质购物中心租金平均每平方米每月761.6元人民币，半年下降2.4%，空置率达9.1%。南山区的稳定需求来自消费升级及旅游，支持项目高端零售定位的潜在租金为每平方米每月650-800元人民币。在酒店部门，酒店市场显示乐观，周末入住率达72.4%。全国RevPAR平均每晚300至400元人民币，但深圳的高档商务酒店范围为800至1,100元人民币。超总基地的商务及展览活动可推动北塔酒店部分的入住率达70%至75%。

由于超总基地的3,000亿元人民币投资及吸引全球企业，得到科技驱动需求及深圳总部基地政策的支撑。然而，风险包括办公空置率29%及租金较去年同期下降11.2%、经济不确定性、3至5年开发周期的延迟，以及来自附近项目如SIC深湾睿云中心的竞争。

截至2025年10月，深铁北塔项目提供中等投资价值，适合如国有企业的长期持有者。其优越位置及混合用途设计提供韧性及增长潜力，年化回报率为5%至7%，尽管市场调整值得警惕。投资者应追踪第四季度趋势并确保预租以缓解风险，使其成为深圳动态市场中多元化房地产组合的策略性补充。



北塔项目位于白石支四路与深湾支一路东北交汇处，毗邻深圳湾地铁 9 号线深湾站。  
(图片来源：深圳市规划和自然资源局)

#### "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

## 中国内地通讯

# 中国户外运动与滑雪产业 对房地产开发与投资的影响与机遇

在中国，受2022年北京冬季奥运会和政府推动建设「冰雪经济」的影响，冬季运动的快速增长已与房地产开发和投资紧密交织。滑雪已成为旗舰领域，在大型项目中产生协同效应，其中体育设施作为混合用途开发的核心，包括度假村与酒店、零售空间、住宅物业和旅游基础设施。这些项目不仅利用了对体验式休闲日益增长的需求，还推动城市振兴、提升房产价值，并吸引国内外投资。开发商，通常由国家支持或大型房地产公司，视冬季运动场地为更广泛经济生态系统的催化剂，将先前未充分利用的土地转化为高价值资产。深圳华发冰雪世界和张家口崇礼滑雪度假村，作为范例，说明了旗舰滑雪设施如何与房地产整合，以促进长期投资回报。

深圳华发冰雪世界于2025年开业，这是世界上最大的室内滑雪度假村，占地100,000 平方米，拥有450米长的坡道和83米的垂直落差。它作为一个庞大混合用途综合体的核心，包括酒店、零售和住宅单位。该项目体现了城市滑雪在房地产中的作用，吸引游客前往深圳的科技中心，并透过娱乐提升附近房产价值。

张家口崇礼滑雪度假村作为2022年冬季奥运会滑雪赛事的举办地，已从贫困小镇转变为繁荣的滑雪目的地。像富龙滑雪度假村和太舞滑雪度假村等开发项目，包括豪华酒店（例如崇礼四季酒店）和公寓，在公告后不久房产价值上涨20%，因为众多投资者涌入住房市场，抓住在滑雪场附近经营小旅馆或Airbnb的机会。这种整合创造了「体育城市」模式，透过旅游和房地产投资推动经济增长。



河北崇礼的滑雪度假村。  
(图片来源：网上图片)

### “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

滑雪热潮正透过将体育设施与住宅和商业开发整合，重塑房地产业。度假村经常透过房产销售来资助营运，创造出推动旅游业和地方经济的「体育城市」。投资冰雪基础设施的效果已刺激经济增长、就业和房产价值，这应积极在中国西部和北部地区推广，例如新疆和黑龙江省。这些地点由于冬季漫长，是冬季运动的理想场所，但存在贫困和基础设施不足的问题。因此，政府可采取主动措施吸引全球开发商推出滑雪度假村，例如提供慷慨的激励措施，如分期支付土地溢价，或以低于市场价值的对价购买地块。据信，在追求参访「小众」目的地的趋势下，这些相对偏僻和遥远的地点可能在中国旅游业中引起轰动。

根据阿尔卑斯山地区、中欧（瑞士、法国和意大利等交界处）的一些范例，滑雪度假村及其附属设施的开发在过去几十年大大提升了当地经济和住房市场。在安德马特（瑞士）、恩格尔贝格（瑞士）和霞慕尼-白朗峰（法国）的每平方米住房价格年增长率，在过去10年中超过每年2%。这些地方在注入「雪与冰」资本之前，是些偏远且未开发的村庄，经济活动有限，它们成熟的经济很大程度上归功于成功的滑雪旅游，这应作为东北地区以及新疆省的参考榜样。预计住房价格将像张家口的情况一样上涨，同时伴随着就业机会增加以及经济和社会方面的改善。贫困问题可能得到缓解。然而，在投资户外滑雪度假村时，不能忽视气候变化风险，因为如果面临降雪量不足和严峻天气，收入可能受到重大影响。IRR和资本回收期将分别被稀释和延长。

另一方面，尽管建造室内滑雪场的财务门槛高得多，但预期回报和访客流量预测将更稳定。中国南部对室内滑雪场地的强劲需求也是驱动力，因为地理限制所致。无论室内或户外滑雪设施，中国对冬季运动的热情迅速萌芽，为全球开发商创造了机会性的房地产渠道。产业界乐见政府颁布更多关于冬季运动的激励措施和有利政策。

"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9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	60,690	0.82	北京	46,511	0.06
重庆	11,497	-0.23	天津	15,486	0.03
广州	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	武汉	13,242	0.17
大连	13,496	-0.67	苏州	18,988	0.23
西安	13,141	0.19	厦门	28,696	-0.55
宁波	20,565	0.19	长沙	9,689	0.20
无锡	14,500	-0.22	东莞	18,276	-0.68
沈阳	9,790	0.08	福州	16,932	-0.43

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9-10月)

北京市- 商业用地	
成交日:	22-10-2025
地址:	北京经济技术开发区亦庄新城YZ00-0206街区X44B2地块
成交价:	148,000,000 元人民币
用地性质:	B4综合商业金融服务业用地
建设用地面积:	10,200 平方米
规划建筑面积:	20,400 平方米
容积率:	2.0
楼面地价 (每平方米):	7,255 元人民币

上海市- 住房用地	
成交日:	20-10-2025
地址:	上海市杨浦区N090602单元D1-7地块
成交价:	2,616,200,000 元人民币
用地性质:	普通商品住房用地
建设用地面积:	14,959 平方米
规划建筑面积:	37,397 平方米
容积率:	2.50
楼面地价 (每平方米):	69,958 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9-10月)

上海市- 工业用地	
成交日:	29-09-2025
地址:	上海市青浦区香花桥街道 QPC1-0011单元H-19-11地块
成交价:	68,020,000 元人民币
用地性质:	一类工业用地
建设用地面积:	31,271 平方米
规划建筑面积:	112,576 平方米
容积率:	3.60
楼面地价 (每平方米):	604 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



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。

