


RHL International

# Property Market Express 房地產市場快訊

DEC 2025

ISSUE NO.300



界限街游樂場  
九龍旺角

**HONG KONG PROPERTY**  
香港物業市場透視

**CHINESE MAINLAND PROPERTY**  
中國內地物業市場透視

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

- 地積比率轉移 - 舊區新機遇 P.4-8

## 香港通訊

- 九龍灣德福花園:  
兩房戶630萬港元追價成交 P.9
- 將軍澳中心2期: 租客轉租為買，  
3房戶900萬港元成交 P.10

## 商廈市場最速報

P.11-13

## 中國內地通訊

- 2025年中國物流房地產市場分析 P.15-16
- 銀行直供房：房地產不良資產的  
機遇與風險 P.17-18
- 主要城市住宅價格指數  
(2025年10月) P.19
- 主要賣地記錄  
(2025年11月) P.20-21



香港物業 市場透視

## 地積比率轉移 - 舊區新機遇

## 香港物業-市場透視

### 地積比率轉移 - 舊區新機遇

為提升整體發展潛力及促進舊區重建，市區重建局（「市建局」）已於2021年完成油麻地及旺角地區研究（「油旺研究」）。與此同時，發展局推出了地積比率轉移試驗計劃，允許在油旺分區計劃大綱圖範圍，將住宅／非住宅的地積比率於「輸出地盤」與「接收地盤」之間互換，並須透過《城市規劃條例》第16條申請，考慮容許「接收地盤」略為放寬地積比率／樓面面積限制。「洗衣街／花墟道發展計劃」（YTM-013）已於去年由市建局公開宣布並啟動，為目前首個的「政府主導」項目。



「洗衣街／花墟道發展計劃」（YTM-013）項目  
（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

## 計劃 2.0 - 由一區變七區的潛力

為進一步刺激私人市場的參與舊區重建，施政報告進一步提出調整了部分措施，以更符合發展商需要，例如檢視把措施擴展至其他地區的時機。根據 2025 年 10 月 13 日的立法會文件<sup>1</sup>，有關地積比率轉移機制的修訂有機會包括但不限於：

發展細節	2021試驗計劃	2025年《施政報告》中建議
適用地區	<ul style="list-style-type: none"> <li>於同一分區計劃大綱圖內（只限油麻地及旺角）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>跨區轉移未利用的地積比率</li> <li>輸出地盤：七個指定地區<sup>2</sup></li> <li>接收地盤：北部都會區或其他地區</li> </ul>
地盤數目	<ul style="list-style-type: none"> <li>至少1個輸出地盤及1個接收地盤</li> <li>輸出地盤不限</li> <li>接收地盤最多 2 個</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>將考慮放寬接收地盤數目的限制</li> </ul>
接收地盤的優惠考慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>地盤面積不少於 1,000 平方米；或</li> <li>位於劃作住宅及或商業發展的整個街區(即四周有街道圍繞的地塊，但地塊內如有「休憩用地」及「政府、機構或社區」等地帶則不包括在內)，但這些地盤面積或會少於1,000平方米。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地盤面積不少於 700 平方米；及</li> <li>樓齡超過 50 年；及</li> <li>屬住宅用途（包括具住宅元素及劃為住宅用途的建築物）</li> </ul>
重建誘因	<ul style="list-style-type: none"> <li>接收地盤可增加 30% 的最高地積比率</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>接收地盤可增加 20% 的最高地積比率；及</li> <li>可將增加的地積比率轉移至北部都會區或其他地區使用；或轉換為地價補償券，用於其他項目的契約修改或原址換地（於限期內使用且不可轉讓）</li> </ul>

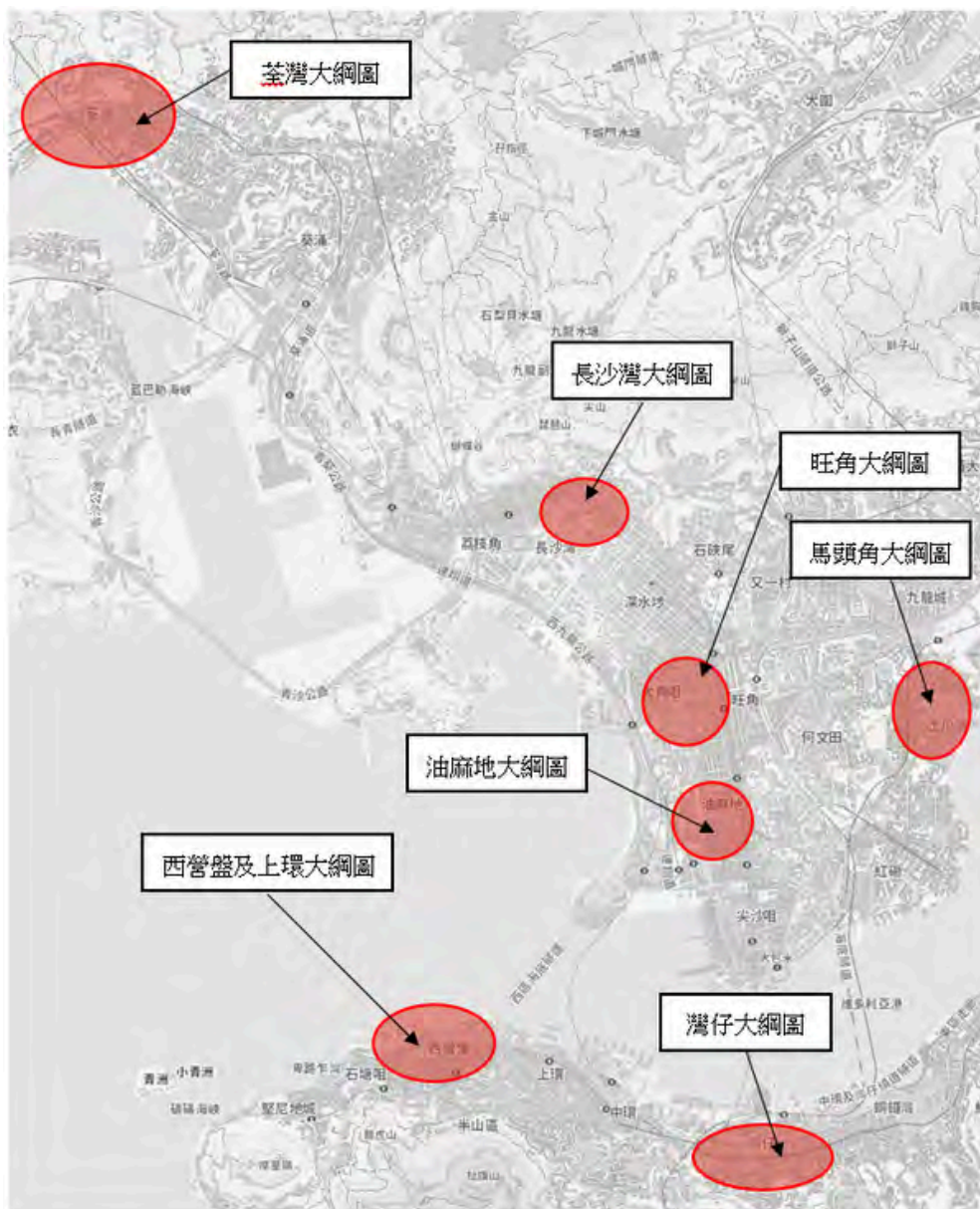
1. 詳情請見 [立法會文件](#)

2. 七個指定地區與《土地（強制重建）條例》中公佈的第一批指定區域相同。該七個指定地區為長沙灣（所屬大綱圖亦覆蓋深水埗）、馬頭角（包括九龍城和土瓜灣）、旺角、西營盤及上環、荃灣、灣仔及油麻地。

### "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

在現行制度下，「輸出地盤」可包括重建潛力低的地盤（例如：現有規模更細和孤立的舊樓地盤，或建築物的樓面面積超過分區計劃大綱圖限制）；值得保存的建築物所在的地盤；或適合改作休憩用地或政府、機構及社區（「GIC」）用途的地盤，目前的「輸出地盤」已涵蓋七個指定地區：



「輸出地盤」的七個指定地區<sup>3</sup>

在2025年《施政報告》建議中，一些潛在「輸出地盤」示例如下：

3. 詳情請見[發展局網頁](#)

"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



皇后大道中182號地盤  
(西營盤及上環大綱圖之內)  
(圖片來源：永利行圖庫)



圖片來源：地理資訊地圖



德輔道西／照光街轉角地盤  
(西營盤及上環大綱圖之內)  
(圖片來源：永利行圖庫)



圖片來源：地理資訊地圖

而「接收地盤」通常是位置更具策略性、交通更方便、適合較高密度發展的較大地盤。在審理相關規劃申請時，若地盤面積較大，能更佳地容納「可轉移」的樓面面積、提供更佳的布局／建築設計以及充足設施，便會獲得較有利的考慮。

為提高私人市場的參與度，具體的操作細節及所需時間仍有待更多指引，但無論如何，在人口和樓宇皆逐漸老化的環境下，政府必須提供更多誘因給發展商去推動舊區重建，例如：地價優惠、契約修改／換地所需的補價券之使用期限更具彈性等，令以往重建潛力較低的地盤的價值達致最大化。

在現階段，可先就地積比率轉移、契約修改／換地進行可行性研究，以判斷潛在地盤的重建可行性。

#### "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

# 九龍灣德福花園：兩房戶630萬港元追價成交

一手及豪宅市場升溫，有助帶動二手交投回穩，儘管目前市場成交以減價求售個案主導，但亦不乏追價成交。據報章報導，近日九龍灣德福花園一伙低層兩房單位，便在新買家追價的情況下以630萬港元成交，實用呎價11,434港元。

該成交單位為德福花園K座低層12室，實用面積約551呎，兩房間隔。綜合消息，原業主最初開價600萬港元，但期後見市況好轉加價，新買家洽最終追價至630萬港元承接，加價30萬港元或5%。

據了解，原業主於1997年初以397萬港元購入單位，持貨約28年，現沽貨成功獲利233萬港元離場，期內單位升值約59%。



德福花園位於港鐵九龍灣站旁，  
屋苑設有大型商場及戲院。  
(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

# 將軍澳中心2期: 租客轉租為買，3房戶900萬港元成交

美國重啟減息，供平過租情況持續，促使部份買家決定入市轉租為買。位於將軍澳中心二期的三房單位，最新以900萬港元成交，實用呎價13,158港元。

上述成交單位為將軍澳中心二期三座低層B室，實用面積約684平方呎，向東南，享開揚景觀。

綜合消息，原業主開價980萬港元，放盤僅兩日即獲新買家接洽，最後業主減價至900萬港元易手。據消息指，買家為該屋苑租客，有見租金持續上升，租樓與供樓差距收窄，促使租客轉租為買。

原業主則於2022年以約1,030萬港元買入單位，持貨約3年，帳面蝕讓約130萬港元，期內單位貶值約12.6%。



將軍澳中心位於港鐵將軍澳站旁，  
屋苑設有大型商場及會所。  
(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

## 商廈市場最速報

市場買/租商廈物業交易情況

灣仔



地址:	灣仔皇后大道東24-32號 金鐘匯中心5樓6室
成交金額： (2025年9 月成交)	388萬港元
實用面積：	約258呎
實用呎價：	15,039港元/呎
由2009年4月起，	
持貨期內物業 價格變動：	+104.2%
持貨期內大市 價格變動：	+90.5% (按差估署私人乙級寫字樓售價指數)

觀塘



地址:	觀塘敬業街55號皇廷廣場31樓C室
成交金額： (2025年9 月成交)	826.2萬港元
實用面積：	約667呎
實用呎價：	12,387港元/呎
由2012年7月起，	
持貨期內物業 價格變動：	+6.25%
持貨期內大市 價格變動：	-10.6% (按差估署私人甲級寫字樓售價指數)

"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

## 商廈市場最速報

市場買/租商廈物業交易情況

中環



地址：	中環砵甸乍街10號5樓
由2025年9月起，	
每月租金：	62,800港元
實用面積：	約1,160呎
實用呎租：	54.1港元/呎
比較2024年第三季與2025年第三季	
季度租金指數變動：	-3.24% (按差估署私人乙級寫字樓租金指數)

尖東



地址：	尖東科學館道1號 康宏廣場7樓7室
由2025年9月起，	
每月租金：	43,470港元
實用面積：	約1,336呎
實用呎租：	32.5港元/呎
比較2024年第三季與2025年第三季	
季度租金指數變動：	-4.53% (按差估署私人甲級寫字樓租金指數)

"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

## 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2季註冊宗數：	288宗
2025年第3季初步註冊宗數：	283宗
2025年9月商廈物業成交金額：	約10.05億港元
2025年10月商廈物業初步成交金額：	約15.85億港元
成交金額按月變化：	+57.7%
資料來源：土地註冊處及中原地產。	

政府早前公布今年第3季的本地生產總值預估數字，預計按年增長3.8%，較上一季3.1%的增幅大。綜合土地註冊處及中原地產資料，本港今年第3季商廈市場初步買賣宗數與第二季相約，而今年10月的初步成交金額則較9月錄得明顯升幅，按月上升約57.7%。據差餉物業估價署公布的私人甲級寫字樓租金指數，九月份臨時數字報205.7；至於售價指數則報286.7，兩者均按月輕微下跌。雖然部份經濟數據有輕微好轉，惟面對現時甲廈供應充裕的情況下，相信甲廈市場仍以用家為主導，投資者則傾向採取較保守的態度，觀望後市發展。



#### "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

- 2025 年中國物流房地產市場分析
- 銀行直供房：房地產不良資產的機遇與風險
- 主要城市住宅價格指數  
(2025年10月)
- 主要賣地記錄  
(2025年11月)

## 中國內地通訊

# 2025 年中國物流房地產市場分析

2025 年中國物流房地產市場在經濟挑戰中彰顯韌性，核心驅動力包括電子商務成長、基礎設施發展及消費政策支持。

### 市場供需與表現

根據物聯雲倉數字研究院及國家統計局數據，截至 2025 年第三季度，物流倉庫供應端集中放量，但需求端的增長相對分散且節奏偏緩。全國優質物流倉庫總存量持續擴張，新供應量達 177 萬平方米，較上一季度增長 26%。需求端表現強勁，上半年淨吸納量創紀錄達 510 萬平方米，第三季度淨吸納量為 208 萬平方米，主要來自協力廠商物流供應商（3PL）、電子商務企業及先進製造業的擴張需求，惟空置率呈波動上升態勢，第二季度全國空置率 17.8%，較上一季度上升 0.8%；第三季度微降 0.6%，仍達 18.8%。租金方面面臨持續下行壓力，第二季度平均租金較上一季度下降 3.1%，至每月每平方米 29.7 元，第三季度進一步下滑 3.7%。

### 投資規模，表現與偏好

包括物流在內的商業房地產領域，投資活動整體謹慎但已出現復蘇跡象，投資者更傾向於聚焦優質資產以控制風險。戴德梁行的報告指出2025年第二季度，全國商業房地產投資總額 657 億元人民幣，環比下降 1%，但同比大幅上升 42%。第三季度投資總額降至 559 億元人民幣，環比下降 19%，同比下降 14%，凸顯投資情緒的謹慎態度。截至 2025 年 9 月 15 日，涵蓋多種資產類別的整體房地產交易量同比下降 28.9%，總額為 2127 億元人民幣。2025 年第一季度，物流資產在商業房地產投資交易中的占比約為 19%。投資者聚焦一線城市的高品質、可持續資產，同時愈發重視資產的自動化配置、綠色認證資質以及多元化租戶基礎，以此降低投資風險。

"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

## 市場趨勢

預期2025年後中國物流市場將告別高速擴張，進入“供應放緩、結構優化、謹慎復蘇”的新階段，我們認為長期增長仍錨定城市化與電子商務趨勢。經歷2020-2023年主要樞紐每年新增超1000萬平方米的快速擴張後，新供應將逐步放緩，市場重心轉向帶長期租約的定制化項目。物聯雲倉數字研究院的數據預測至2027年底，全國預計將新增2460萬平方米優質物流倉庫供應；其中中國南方和東部的供應高峰有望出現緩解轉捩點。

## 核心指標預測

- 租金：根據多家機構數據，2025年全國平均租金預計較去年下降9.5%，因為我們短期內業主將以“降租換租量”的策略維持出租率。
- 空置率：預計進一步上升，十個主要城市平均空置率將提升3.2%。
- 投資：包括中國在內的亞太地區物流相關投資額，預計較去年增長5-10%，市場情緒趨於穩定，但相信價格壓力仍將持續。

## 市場前景與挑戰

當前中國物流市場整體價值約1800億美元，2030年前仍將受益於城市化進程深化與電子商務滲透率提升的長期紅利，跨境電子商務的持續發展將成為核心需求驅動力。但受美國關稅政策調整、協力廠商物流（3PL）行業整合等因素影響可能抑制市場增長速度。短期內，業主將以較低租金換取租賃空間量以維持佔用率，租戶決策將轉向產業價值導向模式。



全國優質物流倉庫總存量持續擴張。  
(圖片來源：Canva圖庫)

資料來源：戴德梁行，世邦魏理仕，物聯雲倉，國家統計局

### "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

# 銀行直供房：房地產不良資產的機遇與風險

最近，人民日報報導中國多家銀行以直接賣家的身份進入房地產市場，提供大量源自不良資產的「銀行直供房」。例如，四川農信單獨掛牌的單位已超過2.4萬套。銀行成核心供應方，規模持續擴大。就規模而言，銀行已成為房屋市場上獨特的供應方。這些直供房屋主要來自不良貸款處置：當借款人違約時，銀行取得抵押物業的完整產權，並直接出售或出租。

### 核心優勢

- 一、價格優勢顯著：掛牌價普遍低於市場價，阿里拍賣平台北京某140平方米的公寓起拍價為每平方米5.28萬元人民幣，遠低於同社區掛牌價（每平方米6.5萬元人民幣）及均價（每平方米7.1萬元人民幣），單套最高節省250萬元；多次流拍房源更會進一步調價。
- 二、風險低於同類資產：銀行提前剝離債權債務，糾紛率僅0.3%，遠低於法拍房的18%。
- 三、交易便捷省錢：買家可通過銀行一站式辦理按揭，無需支付1%-3%的仲介費用。



買家可通過銀行一站式辦理按揭。  
(圖片來源：Canva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

## 潛在風險

- 一、房屋狀況不明：可能存在結構損壞、內部損耗，或附帶長期租約，部分房源無法提前實地查看。
- 二、隱性成本與糾紛：可能存在水電欠費、物業糾紛等未披露債務，增加實際購房成本。
- 三、法律與產權隱患：需確認產權完整性，避免潛在法律爭議。

## 購房建議

- 一、諮詢專業律師審核產權歸屬與法律風險；
- 二、盡可能實地勘察房屋狀況，或委託協力廠商估價機構評估；
- 三、全面核算總成本，涵蓋房款、維修費用、稅費等隱性支出；
- 四、結合個人風險承受能力決策，理性看待市場調整期的“撿漏”機會。



購房前應盡可能實地勘察房屋狀況，  
或委託協力廠商估價機構評估。

(圖片來源：Canva圖片)

## 中國內地通訊

## 主要城市住宅價格指數（2025年10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	61,185	0.82	北京	46,583	0.15
重慶	11,491	-0.05	天津	15,504	0.12
廣州	25,120	0.33	深圳	52,250	-0.15
南京	25,717	0.37	杭州	32,502	1.20
成都	14,507	0.82	武漢	13,296	0.41
大連	13,457	-0.29	蘇州	19,116	0.67
西安	13,215	0.56	廈門	28,845	0.52
寧波	20,541	-0.12	長沙	9,695	0.06
無錫	14,486	-0.10	東莞	18,219	-0.31
瀋陽	9,722	-0.69	福州	16,924	-0.04

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11月)

北京市- 住房用地	
成交日:	04-11-2025
地址:	大興區西紅門鎮DX04-0102-6038地塊
成交價:	1,904,000,000 元人民幣
用地性質:	R2二類居住用地
建設用地面積:	27,593 平方米
規劃建築面積:	63,464 平方米
容積率:	2.30
樓面地價 (每平方米):	30,001 元人民幣

上海市- 工業用地	
成交日:	05-11-2025
地址:	松江區洞涇鎮工業區DJ-25-002號 (SJS30002 單元17-01A號) 地塊
成交價:	16,050,000 元人民幣
用地性質:	工業用地
建設用地面積:	17,730 平方米
規劃建築面積:	35,460 平方米
容積率:	2.0
樓面地價 (每平方米):	453 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11月)

深圳市- 商業用地	
成交日:	10-11-2025
地址:	南山區科苑南路與登良路交會處西北角
成交價:	956,000,000 元人民幣
用地性質:	其他商業服務業用地
建設用地面積:	9,508 平方米
規劃建築面積:	86,998 平方米
容積率:	9.15
樓面地價 (每平方米):	11,092 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。