

RHL International

# Property Market Express

## 房地产市场快讯

DEC 2025

ISSUE NO.300



界限街游乐场  
九龙旺角

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

- 地积比率转移 - 旧区新机遇 P.4-8

## 香港通讯

- 九龙湾德福花园: 两房户630万港元 P.9  
追价成交

- 将军澳中心2期: 租客转租为买, P.10  
3房户900万港元成交

## 商厦市场最速报 P.11-13

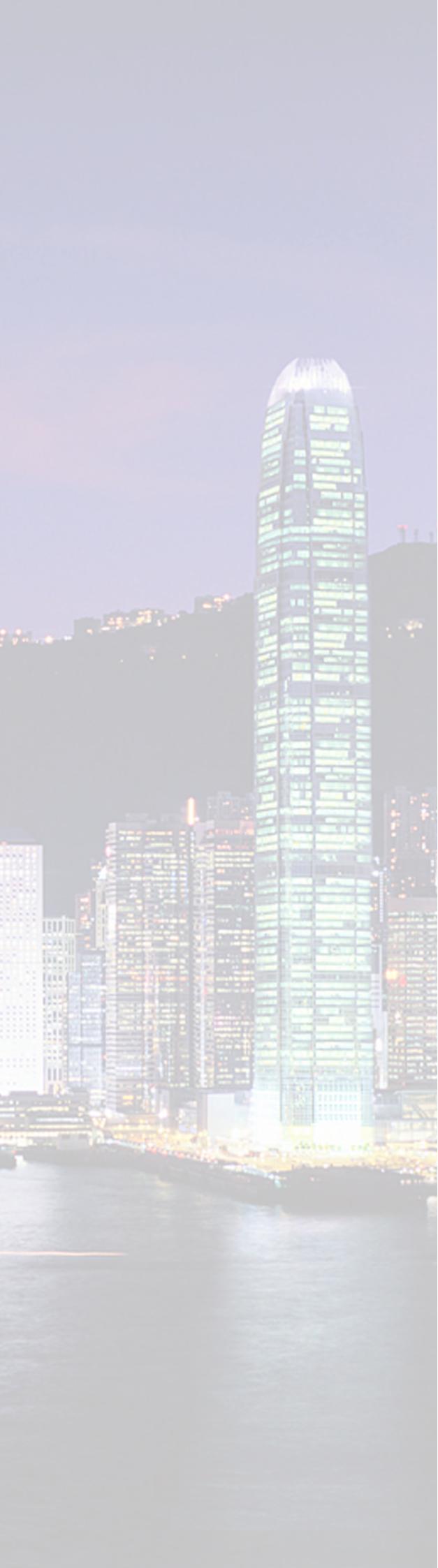
## 中国内地通讯

- 2025 年中国物流房地产市场分析 P.15-16

- 银行直供房: 房地产不良资产的 P.17-18  
机遇与风险

- 主要城市住宅价格指数 P.19  
(2025年10月)

- 主要卖地记录 P.20-21  
(2025年11月)



香港物业 - 市场透视

## 地积比率转移 - 旧区新机遇

## 香港物业-市场透视

### 地积比率转移 - 旧区新机遇

为提升整体发展潜力及促进旧区重建，市区重建局（「市建局」）已于2021年完成油麻地及旺角地区研究（「油旺研究」）。与此同时，发展局推出了地积比率转移试验计划，允许在油旺分区计划大纲图范围，将住宅／非住宅的地积比率于「输出地盘」与「接收地盘」之间互换，并须透过《城市规划条例》第16条申请，考虑容许「接收地盘」略为放宽地积比率／楼面面积限制。「洗衣街／花墟道发展计划」（YTM-013）已于去年由市建局公开宣布并启动，为目前首个的「政府主导」项目。



「洗衣街／花墟道发展计划」（YTM-013）项目。

（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

## 计划 2.0 – 由一区变七区的潜力

为进一步刺激私人市场的参与旧区重建，施政报告进一步提出调整了部分措施，以更符合发展商需要，例如检视把措施扩展至其他地区的时机。根据 2025 年 10 月 13 日的立法会文件<sup>1</sup>，有关地积比率转移机制的修订有机会包括但不限于：

发展细节	2021 试验计划	2025 年《施政报告》中建议
适用地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>于同一分区计划大纲图内（只限油麻地及旺角）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>跨区转移未利用的地积比率</li> <li>输出地盘：七个指定地区<sup>2</sup></li> <li>接收地盘：北部都会区或其他地区</li> </ul>
地盘数目	<ul style="list-style-type: none"> <li>至少 1 个输出地盘及 1 个接收地盘</li> <li>输出地盘不限</li> <li>接收地盘最多 2 个</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>将考虑放宽接收地盘数目的限制</li> </ul>
接收地盘的优惠考虑	<ul style="list-style-type: none"> <li>地盘面积不少于 1,000 平方米；或</li> <li>位于划作住宅及或商业发展的整个街区(即四周有街道围绕的地块，但地块内如有「休憩用地」及「政府、机构或小区」等地带</li> <li>则不包括在内)，但这些地盘面积或会少于 1,000 平方米</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地盘面积不少于 700 平方米；及</li> <li>楼龄超过 50 年；及</li> <li>属住宅用途（包括具住宅元素及划为住宅用途的建筑物）</li> </ul>
重建诱因	<ul style="list-style-type: none"> <li>接收地盘可增加 30% 的最高地积比率</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>接收地盘可增加 20% 的最高地积比率；及</li> <li>可将增加的地积比率转移至北部都会区或其他地区使用；或转换为地价补偿券，用于其他项目的契约修改或原址换地（于限期内使用且不可转让）</li> </ul>

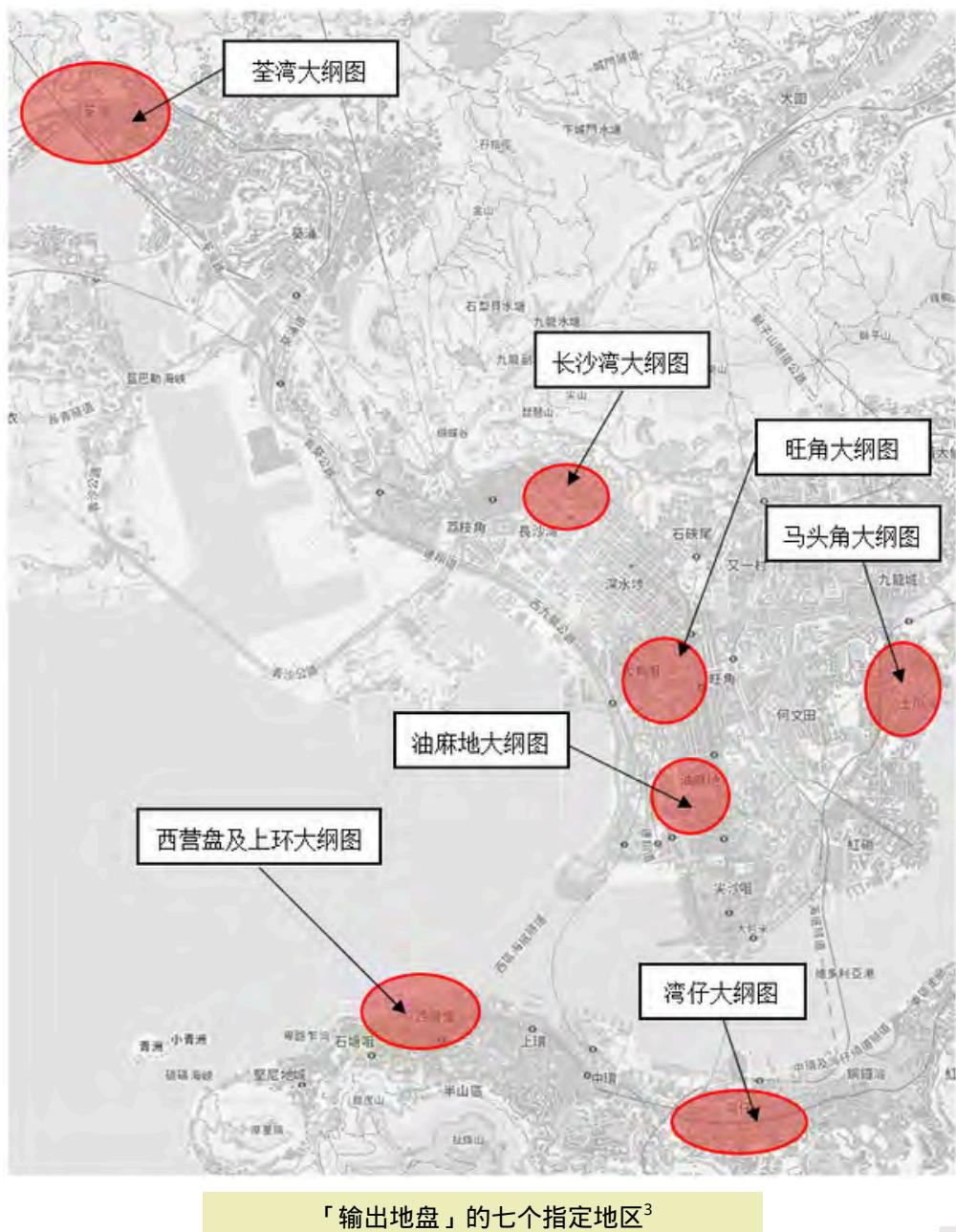
1. 详情请见[立法会文件（英文版）](#)

2. 七个指定地区与《土地（强制重建）条例》中公布的第一批指定区域相同。该七个指定地区为长沙湾（所属大纲图亦覆盖深水埗）、马头角（保罗九龙城和土瓜湾）、旺角、西营盘及上环、荃湾、湾仔及油麻地。

"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

在现行制度下，「输出地盘」可包括重建潜力低的地盘（例如：现有规模更细和孤立的旧楼地盘，或建筑物的楼面面积超过分区计划大纲图限制）；值得保存的建筑物所在的地盘；或适合改作休憩用地或政府、机构及小区（「GIC」）用途的地盘，目前的「输出地盘」已涵盖七个指定地区：



3. 详情请见[发展局网页](#)

#### "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

在2025年《施政报告》建议中，一些潜在「输出地盘」示例如下：



皇后大道中182号地盘  
(西营盘及上环大纲图之内)  
(图片来源：永利行图库)



图片来源：地理信息地图



德辅道西 / 照光街转角地盘  
(西营盘及上环大纲图之内)  
(图片来源：永利行图库)



图片来源：地理信息地图

而「接收地盘」通常是位置更具策略性、交通更方便、适合较高密度发展的较大地盘。在审理相关规划申请时，若地盘面积较大，能更佳地容纳「可转移」的楼面面积、提供更佳的布局 / 建筑设计以及充足设施，便会获得较有利的考虑。

为提高私人市场的参与度，具体的操作细节及所需时间仍有待更多指引，但无论如何，在人口和楼宇皆逐渐老化的环境下，政府必须提供更多诱因给发展商去推动旧区重建，例如：地价优惠、契约修改 / 换地所需的补价券之使用期限更具弹性等，令以往重建潜力较低的地盘的价值达致最大化。

在现阶段，可先就地积比率转移、契约修改 / 换地进行可行性研究，以判断潜在地盘的重建可行性。

#### "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

### 九龙湾德福花园：两房户630万港元追价成交

一手及豪宅市场升温，有助带动二手交投回稳，尽管目前市场成交以减价求售个案主导，但亦不乏追价成交。据报章报导，近日九龙湾德福花园一伙低层两房单位，便在新买家追价的情况下以630万港元成交，实用呎价11,434港元。

该成交单位为德福花园K座低层12室，实用面积约551呎，两房间隔。综合消息，原业主最初开价600万港元，但期后见市况好转加价，新买家洽最终追价至630万港元承接，加价30万港元或5%。

据了解，原业主于1997年初以397万港元购入单位，持货约28年，现沽货成功获利233万港元离场，期内单位升值约59%。



德福花园位于港铁九龙湾站旁，  
屋苑设有大型商场及戏院。  
(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

### 将军澳中心2期： 租客转租为买，3房户900万港元成交

美国重启减息，供平过租情况持续，促使部份买家决定入市转租为买。位于将军澳中心二期的三房单位，最新以900万港元成交，实用呎价13,158港元。

上述成交单位为将军澳中心二期三座低层B室，实用面积约684平方呎，向东南，享开阔景观。

综合消息，原业主开价980万港元，放盘仅两日即获新买家接洽，最后业主减价至900万港元易手。据消息指，买家为该屋苑租客，有见租金持续上升，租楼与供楼差距收窄，促使租客转租为买。

原业主则于2022年以约1,030万港元买入单位，持货约3年，账面蚀让约130万港元，期内单位贬值约12.6%。



将军澳中心位于港铁将军澳站旁，  
屋苑设有大型商场及会所。  
(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

# 商厦市场最速报

## 市场买/租商厦物业交易情况

湾仔



地址:	湾仔皇后大道东24-32号 金钟汇中心5楼6室
成交金额: (2025年9月 成交)	388万港元
实用面积:	约258呎
实用呎价:	15,039港元 / 呎
由2009年4月起,	
持货期内物业 价格变动:	+104.2%
持货期内大市 价格变动:	+90.5% (按差估署私人乙级写字楼售价指数)

观塘



地址:	观塘敬业街55号皇廷广场31楼C室
成交金额: (2025年9月 成交)	826.2万港元
实用面积:	约667呎
实用呎价:	12,387港元 / 呎
由2012年7月起,	
持货期内物业 价格变动:	+6.25%
持货期内大市 价格变动:	-10.6% (按差估署私人甲级写字楼售价指数)

"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

# 商厦市场最速报

## 市场买/租商厦物业交易情况

中环



地址:	中环砵甸乍街10号5楼
2025年9月起,	
每月租金:	62,800港元
实用面积:	约1,160呎
实用呎租:	54.1港元 / 呎
比较2024年第三季与2025年第三季	
季度租金指数变动:	-3.24% (按差估署私人乙级写字楼租金指数)

尖东



地址:	尖东科学馆道1号康宏广场7楼7室
由2025年9月起,	
每月租金:	43,470港元
实用面积:	约1,336呎
实用呎租:	32.5港元 / 呎
比较2024年第三季与2025年第三季	
季度租金指数变动:	-4.53% (按差估署私人甲级写字楼租金指数)

"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

# 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2季注册宗数:	288宗
2025年第3季初步注册宗数:	283宗
2025年9月商厦物业成交金额:	约10.05亿港元
2025年10月商厦物业初步成交金额:	约15.85亿港元
成交金额按月变化:	+57.7%
资料来源: 土地注册处及中原地产。	

政府早前公布今年第3季的本地生产总值预估数字，预计按年增长3.8%，较上一季3.1%的增幅大。综合土地注册处及中原地产资料，本港今年第3季商厦市场初步买卖宗数与第二季相约，而今年10月的初步成交金额则较9月录得明显升幅，按月上升约57.7%。据差饷物业估价署公布的私人甲级写字楼租金指数，九月份临时数字报205.7；至于售价指数则报286.7，两者均按月轻微下跌。虽然部份经济数据有轻微好转，惟面对现时甲厦供应充裕的情况下，相信甲厦市场仍以用家为主导，投资者则倾向采取较保守的态度，观望后市发展。

### 差饷物业估价署 私人甲级写字楼租金指数



### "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

- 2025 年中国物流房地产市场分析
- 银行直供房：房地产不良资产的机遇与风险
- 主要城市住宅价格指数(2025年10月)
- 主要卖地记录(2025年11月)

## 中国内地通讯

# 2025 年中国物流房地产市场分析

2025 年中国物流房地产市场在经济挑战中彰显韧性，核心驱动力包括电子商务成长、基础设施发展及消费政策支持。

### 市场供需与表现

根据物联云仓数字研究院及国家统计局数据，截至2025年第三季度，物流仓库供应端集中放量，但需求端的增长相对分散且节奏偏缓。全国优质物流仓库总存量持续扩张，新供应量达177万平方米，较上一季度增长 26%。需求端表现强劲，上半年净吸纳量创纪录达510万平方米，第三季度净吸纳量为 208 万平方米，主要来自第三方物流供货商（3PL）、电子商务企业及先进制造业的扩张需求，惟空置率呈波动上升态势，第二季度全国空置率 17.8%，较上一季度上升0.8%；第三季度微降0.6%，仍达18.8%。租金方面面临持续下行压力，第二季度平均租金较上一季度下降3.1%，至每月每平方米 29.7 元，第三季度进一步下滑 3.7%。

### 投资规模、表现与偏好

包括物流在内的商业地产领域，投资活动整体谨慎但已出现复苏迹象，投资者更倾向于聚焦优质资产以控制风险。戴德梁行的报告指出2025年第二季度，全国商业地产投资总额657亿元人民币，环比下降 1%，但同比大幅上升42%。第三季度投资总额降至559亿元人民币，环比下降19%，同比下降14%，凸显投资情绪的谨慎态度。截至2025年9月15日，涵盖多种资产类别的整体房地产交易量同比下降 28.9%，总额为2127亿元人民币。2025 年第一季度，物流资产在商业地产投资交易中的占比约为19%。投资者聚焦一线城市的高质量、可持续资产，同时愈发重视资产的自动化配置、绿色认证资质以及多元化租户基础，以此降低投资风险。

"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

## 市场趋势

预期2025年后中国物流市场将告别高速扩张，进入“供应放缓、结构优化、谨慎复苏”的新阶段，我们认为长期增长仍锚定城市化与电子商务趋势。经历2020-2023年主要枢纽每年新增超1000万平方米的快速扩张后，新供应将逐步放缓，市场重心转向带长期租约的定制化项目。物联云仓数字研究院的数据预测至2027年底，全国预计将新增2460万平方米优质物流仓库供应；其中中国南方和东部的供应高峰有望出现缓解转折点。

## 核心指标预测

- 租金：根据多家机构数据，2025年全国平均租金预计较去年下降9.5%，因为我们短期内业主将以“降租换租量”的策略维持出租率。
- 空置率：预计进一步上升，十个主要城市平均空置率将提升3.2%。
- 投资：包括中国在内的亚太地区物流相关投资额，预计较去年增长5-10%，市场情绪趋于稳定，但相信价格压力仍将持续。

## 市场前景与挑战

当前中国物流市场整体价值约1800亿美元，2030年前仍将受益于城市化进程深化与电子商务渗透率提升的长期红利，跨境电子商务的持续发展将成为核心需求驱动力。但受美国关税政策调整、第三方物流(3PL)行业整合等因素影响可能抑制市场增长速度。短期内，业主将以较低租金换取租赁空间量以维持占用率，租户决策将转向产业价值导向模式。



全国优质物流仓库总存量持续扩张。  
(图片来源：Canva图库)

资料来源：戴德梁行，世邦魏理仕，物联云仓，国家统计局

### “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

# 银行直供房：房地产不良资产的机遇与风险

最近，人民日报报导中国多家银行以直接卖家的身份进入房地产市场，提供大量源自不良资产的「银行直供房」。例如，四川农信单独挂牌的单位已超过2.4万套。银行成核心供应方，规模持续扩大。就规模而言，银行已成为房屋市场上独特的供应方。这些直供房屋主要来自不良贷款处置：当借款人违约时，银行取得抵押物业的完整产权，并直接出售或出租。

### 核心优势

- 一、价格优势显著：挂牌价普遍低于市场价，阿里拍卖平台北京某140平方米的公寓起拍价为每平方米5.28万元人民币，远低于同小区挂牌价（每平方米6.5万元人民币）及均价（每平方米7.1万元人民币），单套最高节省250万元；多次流拍房源更会进一步调价。
- 二、风险低于同类资产：银行提前剥离债权债务，纠纷率仅0.3%，远低于法拍房的18%。
- 三、交易便捷省钱：买家可通过银行一站式办理按揭，无需支付1%-3%的中介费用。



买家可通过银行一站式办理按揭。  
(图片来源：Canva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

## 潜在风险

- 一、房屋状况不明：可能存在结构损坏、内部损耗，或附带长期租约，部分房源无法提前实地查看。
- 二、隐性成本与纠纷：可能存在水电欠费、物业纠纷等未披露债务，增加实际购房成本。
- 三、法律与产权隐患：需确认产权完整性，避免潜在法律争议。

## 购房建议

- 一、咨询专业律师审核产权归属与法律风险；
- 二、尽可能实地勘察房屋状况，或委托第三方估价机构评估；
- 三、全面核算总成本，涵盖房款、维修费用、税费等隐性支出；
- 四、结合个人风险承受能力决策，理性看待市场调整期的“捡漏”机会。



购房前应尽可能实地勘察房屋状况，  
或委托第三方估价机构评估。

(图片来源：Canva图片)

资料来源：微信公众号“资产界”，人民日报

“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10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	61,185	0.82	北京	46,583	0.15
重庆	11,491	-0.05	天津	15,504	0.12
广州	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	武汉	13,296	0.41
大连	13,457	-0.29	苏州	19,116	0.67
西安	13,215	0.56	厦门	28,845	0.52
宁波	20,541	-0.12	长沙	9,695	0.06
无锡	14,486	-0.10	东莞	18,219	-0.31
沈阳	9,722	-0.69	福州	16,924	-0.04

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11月)

北京市- 住房用地	
成交日:	04-11-2025
地址:	大兴区西红门镇DX04-0102-6038地块
成交价:	1, 904,000,000 元人民币
用地性质:	R2二类居住用地
建设用地面积:	27,593 平方米
规划建筑面积:	63,464 平方米
容积率:	2.30
楼面地价 (每平方米):	30,001 元人民币

上海市- 工业用地	
成交日:	05-11-2025
地址:	松江区洞泾镇工业区DJ-25-002号 (SJS30002单元17-01A号) 地块
成交价:	16,050,000 元人民币
用地性质:	工业用地
建设用地面积:	17,730 平方米
规划建筑面积:	35,460 平方米
容积率:	2.0
楼面地价 (每平方米):	453 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11月)

深圳市- 商业用地	
成交日:	10-11-2025
地址:	南山区科苑南路与登良路交会处西北角
成交价:	956,000,000 元人民币
用地性质:	其他商业服务业用地
建设用地面积:	9,508 平方米
规划建筑面积:	86,998 平方米
容积率:	9.15
楼面地价 (每平方米):	11,092 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。

