

RHL International

Property Market Express 房地產市場快訊

JAN 2026

ISSUE NO.301



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

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

- 麥當勞售後租回：本地零售業復甦的訊號？ P.4-7

香港通訊

- 東涌東堤灣畔：兩房戶短期升值獲利下以605萬港元成交 P.8
- 元朗溱柏：業主持貨約一年後以547萬港元成交升值約兩成 P.9

工廈市場最速報

P.10-12

中國內地通訊

- 保交房房票 - 爛尾樓新出路？ P.14-15
- 2025版基礎設施REITS清單擴圍：加入商業辦公、城市更新等設施 P.16-17
- 主要城市住宅價格指數 (2025年11月) P.18
- 主要賣地記錄 (2025年11-12月) P.19-20



香港物業 市場透視

**麥當勞售後租回：
本地零售業復甦的訊號？**

香港物業-市場透視

麥當勞售後租回：本地零售業復甦的訊號？

新興的消費行為以及外幣匯率下跌，已全面影響香港的零售環境。在激烈的市場競爭下，零售商必須趨向多元化、創新及靈活經營。根據差餉物業估價署的資料，零售物業價格指數於2024年至2025年尾按年下跌接近9%；而零售租金指數於同期儘管錄得約4%的按年跌幅，其在2025年間的每月變動幅度已少於1%。在租金水平續漸穩定下，吸引投資者的關注，此現象亦為希望出售物業的自用物業業主提供了售後租回的契機，而麥當勞集團近期的物業組合變化，成為了買家及賣家締造雙贏局面的例子。

自2025年7月起，麥當勞集團開始在香港出售八項全數自用或已出租的零售物業。物業將連同現有租約出售，除了麥當勞分店外，租戶亦包括7-Eleven便利店及藥房¹。

由「業主」轉為「租戶」是一種分散風險的方式，讓業主在現金流方面享有更高靈活性，以便投放資源於服務提升及未來的投資項目，亦同時保留在各區分店建立多年的忠實食客和知名度。從投資者角度而言，若物業繼續由麥當勞經營及承租，可為潛在買家提供長期而穩定的租金收入。作為快餐業的知名龍頭品牌，麥當勞的最新成交或有助提升現時零售市場的流轉性。

麥當勞已出售的物業分布於旺角、大角咀、堅尼地城及慈雲山等地區，成交回報率大多約7%。而尚待出售的物業則位於荃灣、尖沙咀及銅鑼灣。

1. 詳情請見HK01報道 [《麥當勞7238萬沽大角咀道舖 37年升值近3倍 累沽五舖套現3.7億》](#)

"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

已售物業例子
(圖片來源：永利行圖庫)



好望角大廈(旺角)

待售物業例子
(圖片來源：永利行圖庫)



卓明大廈(荃灣)



文光閣 (堅尼地城)



星光行 (尖沙咀)



元朗貿易中心(元朗)



麥當奴大廈 (銅鑼灣)

"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

四大關鍵 (4Ps) 的投資決策重點

無論你是潛在的零售物業買家或租戶，在作出投資決策時，均可以「4Ps」作為重要考慮的方向，透過研究與分析這些因素，例如物業估值，以提升決策的準確性。

地點 (Place)

地區特色及可達性是重要考量。九龍、港島及新界內各區各有不同定位。發展成熟的地區如旺角及油麻地，雖然步入樓宇更新的進程，但同時享有多數年來民生商店和地標性物業的特色；新興地區如啟德及西九文化區，則提供新型零售商及活動場地更多的新發展空間，特別吸引年輕一輩和家庭的人流。此外，鄰近港鐵、巴士、小巴及電車站等公共交通設施，亦能提升商舖的便利性。

人流 (People)

不同的街道特色，會對零售需求產生重大影響。商舖的位置如在馬路口、轉角位、零售集中地、寫字樓或住宅附近，便能夠吸納更高的人流，更容易將周邊行人轉化為實際顧客。

價格 (Price)

價格或租金的考慮包括買賣雙方或業主與租戶的議價能力、交易時機(如叫價處於合理或較低水平，潛在的投資者或買家將有更多誘因促成交易)、需求及供應(如同一條街道上過多商店空置或空置時間過長，將會令叫價趨向下調)，以及對未來零售市場的預期。

物業 (Property)

物業本身亦屬重要因素。購入零售物業時，其曝光度、面積、門面闊度、樓齡、間隔、裝修及設備，均會影響翻新成本及維修所需時間。部分樓齡較高的商舖，其喉管、管道及公用設施，或未必能應付高用電或高用水需求的行業。

"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

香港通訊

東涌東堤灣畔: 兩房戶短期升值獲利下 以605萬港元成交

最近二手交投回穩，部份住宅樓市初見輕微回升的情況，市場上更出現有近期才入市的業主短期內轉售獲利的成交個案。據報章報道，東涌東堤灣畔一伙低層兩房單位，在租客搬離後以605萬港元成交，實用呎價11,612港元。

該成交單位為東涌東堤灣畔1座低層E室，實用面積約521呎，兩房間隔。綜合消息，原業主放盤數月後調整開價至620萬港元，與為同區租客的新買家商議後以605萬港元成交。買家因考慮租金上升和低息環境下，決定入市。

據報道消息，原業主於2024年10月以550萬港元購入單位，因樓價回升，單位短期升值而沽貨，現成功獲利55萬港元離場，期內單位升值約10%。



東堤灣畔位於港鐵東涌站旁，
屋苑設有會所及商店。
(圖片來源：永利行圖庫)

"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

元朗溱柏: 業主持貨約一年後 以547萬港元成交 升值約兩成

樓市回穩下，再有低位入市業主短期內沽貨獲利。位於元朗溱柏的兩房連儲物室單位，最新以547萬港元成交，實用呎價9,803港元。

綜合消息，上述成交單位為溱柏9座低層C室，實用面積約558平方呎。在無議價的情況下以547萬港元易手。

據報道消息，原業主則於2024年以455萬港元買入單位，持貨約1年，帳面賺約92萬港元，期內單位升值約20%。



溱柏位於元朗十八鄉路旁，
屋苑設有泳池及康樂設施。
(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

工廈市場最速報

市場買/租工廈物業交易情況

葵涌



地址:	葵涌大連排道21-33號 宏達工業中心二期12樓11室
成交金額: (2025年11月成交)	560萬港元
實用面積:	約1,916呎
實用呎價:	2,923港元/呎
由2014年12月起,	
持貨期內物業 價格變動:	-21.6%
持貨期內大市 價格變動:	-13.6% (按差估署私人分層工廠大廈售價指數)

九龍灣



地址:	九龍灣宏開道15號 九龍灣工業中心2樓3室
成交金額: (2025年11月成交)	276萬港元
實用面積:	約554呎
實用呎價:	4,982港元/呎
由2017年7月起,	
持貨期內物業 價格變動:	-27.7%
持貨期內大市 價格變動:	-24.1% (按差估署私人分層工廠大廈售價指數)

"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

工廈市場最速報

市場買/租工廈物業交易情況

沙田



地址：	沙田火炭坳背灣街34-36號 豐盛工業大廈B座4樓2,3&4室
2025年11月簽訂，	
每月租金：	36,900港元
實用面積：	約2,763呎
實用呎租：	13.4港元/呎
比較2024年第三季與2025年第三季	
季度租金指數變動：	-3.89% (按差估署私人分層工廠大廈租金指數)

柴灣



地址：	柴灣祥利街7號萬峰工業大廈 6樓C室
2025年10月簽訂，	
每月租金：	32,000港元
實用面積：	約2,515呎
實用呎租：	12.7港元/呎
比較2024年第三季與2025年第三季	
季度租金指數變動：	-3.89% (按差估署私人分層工廠大廈租金指數)

"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

工廈市場最速報

市場買/租工廈物業交易情況

土地註冊處工廈物業買賣註冊小統計	
2025年第2季註冊宗數：	644宗
2025年第3季註冊宗數：	516宗
2025年10月工廈物業成交金額：	約13.50億港元
2025年11月工廈物業成交金額：	約14.65億港元
成交金額按月變化：	+8.52%
資料來源：土地註冊處及中原地產。	

綜合土地註冊處及市場資料顯示，2025年第三季度，工廈物業買賣註冊宗數較第二季下跌近兩成，有516宗，而今年11月份成交總值則較10月按月上升8.52%。不過根據差餉物業估價署所公布市場統計資料中，售價指數持續缺乏支持並繼續向下，根據私人分層工廠大廈售價指數，最新指數已下調到2012年尾的水平，按年下跌超過一成；而租金指數亦持續向下，指數由2025年1月至今下跌到2021年中水平。在工廈需求沒有顯著增加下，相信工廈售價和租金將在中短期內持續受壓。特別現時多區都有新型工廈陸續落成，市場供應充足，向下調整趨勢可能會持續一段時間。



"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

- 保交房房票 - 爛尾樓新出路？
- 2025 版基礎設施 REITS 清單
擴圍：加入商業辦公、城市更新
等設施
- 主要城市住宅價格指數
(2025年11月)
- 主要賣地記錄
(2025年11-12月)

中國內地通訊

保交房房票 - 爛尾樓新出路？

2025年12月3日，廣州黃埔迎來了一個具有里程碑意義的時刻：全國首張保交房房票成功兌換並完成網簽。一位業主手持對應原面積97平方米爛尾房的房票，成功置換到一套位置更優的 113 平方米的新住宅，這一案例不僅讓深陷爛尾困境的業主看到了希望，更印證了黃埔區7月推出的保交房房票方案的實踐價值。該方案以“等價置換 + 定向購房”為核心，歷經數月落地開始形成成熟運作模式，為爛尾樓處置提供了全新路徑。

據政府文件介紹，房票面值的核定遵循“等價置換”原則，直接對應業主已支付的首付金額以及已償還的貸款本息，確保業主在爛尾項目中的既有資產價值不縮水。這一機制從根源上解決了業主因專案停工面臨的資產流失風險，讓業主的前期投入得到保障。但是房票僅限在官方搭建的“房源超市”中選購房產。房票金額需全額用於購房，多餘部分不予退還，若心儀房源總價超出房票金額，業主需自行補足差額，既保障了政策的嚴肅性，也為業主提供了明確的操作指引。

這個計劃下，業主可自主挑選地段、戶型、學區等適配需求的房源，告別傳統安置的固定限制。可選購現房或准現房，大幅縮短等待週期，據悉部分業主從拿房票到入住僅需三個月。政策已升級至 2.0 版，審批流程從三個月壓縮至 15 天左右。



全國首張保交房房票成功兌換並完成網簽。
(圖片來源：網上圖片)

"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

然而，業主需注意房源僅限“房源超市”內之項目，需提前核實是否有符合自身需求的樓盤。部分樓盤有可能調整優惠政策，需對比房票補貼與實際購房成本，避免隱性溢價。另需在截止日期前完成購房，逾期未使用可能轉為貨幣補償並損失相關權益。如果心儀房源總價高於房票金額，需提前準備補足差價的資金。

黃埔保交房房票方案的落地，不僅為爛尾樓業主開闢了一條“安居新出路”，更在政府、業主與市場之間搭建了共贏的橋樑。我們期望通過這次創新的“等價置換 + 定向購房”模式，能有效破解爛尾樓處置的難題，並希望落實推動盤活房地產市場的現存庫存，為全國爛尾樓治理提供可借鑒的“黃埔經驗”。

資料來源：廣州市黃埔區人民政府，新浪網

"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

2025 版基礎設施 REITs 清單擴圍： 加入商業辦公、城市更新等設施

2025年11月15日國家發展改革委發佈《基礎設施領域不動產投資信託基金（REITs）專案行業範圍清單（2025年版）》，進一步拓展基礎設施REITs發行範圍，助力盤活存量資產、促進投資良性循環，服務實體經濟發展。

基礎設施REITs是將具備持續穩定收益的基礎設施資產證券化的金融產品。據悉自2020年試點啟動、2024年進入常態化發行以來，因制度持續完善，其規模正穩步增長。根據公開資料，此前發行範圍已涵蓋12大行業52種資產類型，而2025版清單將新增商業辦公設施（超大特大城市超甲級 / 甲級商務樓宇）、城市更新設施（老舊街區 / 廠區改造等），並在消費基礎設施領域新增四星級及以上酒店、體育場館項目。

清單明確指示，租賃住房、城市更新設施等領域項目的發起人需為相關業務獨立法人，不得從事商品住宅開發。截至目前，國家發改委已累計推薦105個項目，83個實現發行上市，涵蓋10個行業18種資產類型，發售基金總額達2070億元，預計帶動新專案總投資超1萬億元。



2025版清單將新增商業辦公設施
（超大特大城市超甲級 / 甲級商務樓宇）。
（圖片來源：Canva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

我們期望此次政策擴圍對市場可產生多重積極影響：一方面，商業辦公、城市更新等新增領域的納入，進一步盤活了此前難以證券化的優質存量資產，為持有此類資產的企業提供了高效退出管道，緩解資金佔用壓力；另一方面，消費基礎設施與城市更新領域的擴容，精准契合市場需求熱點，將吸引更多社會資本與民間投資參與，激發相關產業投資活力，同時為資本市場提供了更多低波動、高分紅的優質標的，豐富投資產品供給。此外，明確發起人資質限制既防範了政策套利風險，也有助於引導資金聚焦實體經濟核心領域，推動資本市場與產業發展深度融合。

資料來源：國家發展改革委辦公廳，新華網

"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

中國內地通訊

主要城市住宅價格指數（2025年11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	62,035	1.39	北京	46,512	-0.15
重慶	11,477	-0.12	天津	15,481	-0.15
廣州	25,187	0.27	深圳	52,338	0.17
南京	25,726	0.04	杭州	32,915	1.27
成都	14,702	1.34	武漢	13,330	0.25
大連	13,391	-0.49	蘇州	19,193	0.40
西安	13,249	0.26	廈門	28,776	-0.24
寧波	20,796	1.24	長沙	9,701	0.06
無錫	14,525	0.27	東莞	18,141	-0.43
瀋陽	9,704	-0.19	福州	16,904	-0.12

資料來源：房天下百城價格指數

"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

中國內地通訊

主要賣地記錄 (2025年11-12月)

深圳市 - 工業用地	
成交日:	08-12-2025
地址:	坪山區坑梓街道沙田社區丹梓北路與規劃中村路交匯處西北側
成交價:	503,000,000 元人民幣
用地性質:	一類工業用地
建設用地面積:	127,421 平方米
規劃建築面積:	416,350 平方米
容積率:	3.73
樓面地價 (每平方米):	1,208 元人民幣

上海市- 住房用地	
成交日:	24-11-2025
地址:	浦東新區PDP0-0706單元C05A-18地塊
成交價:	2,327,830,000 元人民幣
用地性質:	普通商品房
建設用地面積:	31,204 平方米
規劃建築面積:	62,409 平方米
容積率:	2.00
樓面地價 (每平方米):	37,300 元人民幣

- "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11-12月)

廣州市- 商業用地	
成交日:	19-11-2025
地址:	花都區空鐵大道以北、廣花公路以東 CA0303019-1地塊
成交價:	183,510,000 元人民幣
用地性質:	商業用地B1相容商務用地B2
建設用地面積:	26,210 平方米
規劃建築面積:	83,870 平方米
容積率:	3.20
樓面地價 (每平方米):	2,188 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

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

©2026 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。