

RHL International

# Property Market Express 房地產市場快訊

MAR 2026

ISSUE NO.302



藍塘道公務員合作社樓宇  
港島跑馬地

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

- 淺談公務員建屋合作社樓宇重建可行性 P.4-7

## 香港通訊

- 荔枝角宇晴軒：兩房單位22年升值約兩倍 P.8
- 荃灣名逸居：兩房單位12年升值逾五成 P.9

## 商舖市場最速報

P.10-12

## 中國內地通訊

- 樓花時代落幕：2026新政的影響 P.14-17
- 政策「組合拳」發力：深圳住宅新規激活市場新動能 P.18-19
- 主要城市住宅價格指數 (2026年1月) P.20
- 主要賣地記錄 (2026年1-2月) P.21-22



香港物業 市場透視

## 淺談公務員建屋合作社樓 宇重建可行性

## 香港物業-市場透視

### 淺談公務員建屋合作社樓宇重建可行性

以香港公務員建屋合作社形式建屋是始於1952年的一項針對性房屋福利政策安排，當時政府以三分之一的低地價及低年息貸款協助自行組成公務員建屋合作社的長俸公務員建屋（「合作社樓宇」），此舉旨在解決當時的住屋需求。合作社受第33章《合作社條例》的規管，合作社以法人團體形式運作，社員以持有合作社股份的方式運作。合作社的社員簽訂各自的分租租契，且享有有關單位的居住權，但並不擁有單位的法定業權，地契上也註明了業權轉讓的限制。

以下為一些以合作社樓宇形式發展的住宅項目例子：



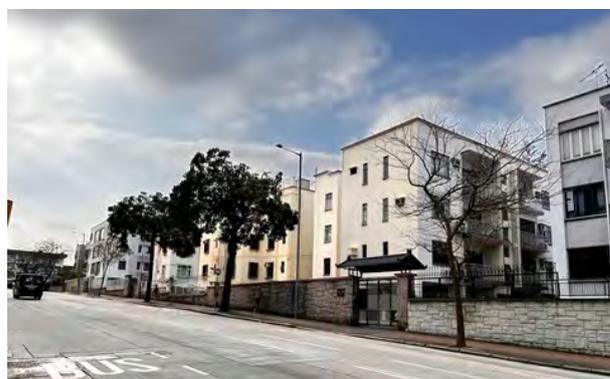
天光道4至12號（何文田）  
（圖片來源：永利行圖庫）



藍塘道55號（跑馬地）  
（圖片來源：永利行圖庫）



保安道365-371號安興閣（長沙灣）  
（圖片來源：永利行圖庫）



衙前圍道158號翠苑（九龍仔）  
（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

隨時代變遷，不少公務員建屋合作社多已解散，前社員在申請更改地契條款及分契後成為有關單位的業主，通過補地價後將可解除轉讓限制，業主能夠轉讓、抵押、出租或以其他方式處理相關單位。由於合作社樓宇大多為超過50年樓齡的建築物、建於未用盡地積比例的規劃地帶、為尚未有升降機的中低密度住宅(唐樓)、位於發展階段成熟及交通便利的地區，所以重建合作社項目原址是近年舊區重建的焦點。

### 收購合作社樓宇：發展商難以入手？

對尚未解散的公務員建屋合作社的社員而言，釐清樓宇中業權身份是重建議題的先決條件。合作社社員如需出售單位，便要向地政總署申請更改地契條款，並繳付相關土地補價，解除單位的轉讓限制，才可以在物業市場進行交易。根據市區重建局(「市建局」)的網誌資料<sup>1</sup>，不少仍未解散的合作社的社員，他們都認同樓宇已經老化，也希望通過市建局收購來改善他們的生活素質，但同時因應其擁有的僅為合作社社員身份及相關單位的居住權，故此對出售單位的安排、面對土地補價，以及對收購額是否足夠改善生活仍有頗大商榷空間，畢竟相等於「三分之二」的補地價金額意味單位的市價本來已有很大折讓。

目前不少公務員建屋合作社多已解社，並嘗試以大比數業權形式出售，但至今只有少數成功收購全幢或多幢樓宇作重建的私人市場個案。深水埗順寧道合作社樓宇去年2025年尾成功完成強拍，因為直至申請強拍的階段，發展商已成功收購9成的業權，上庭階段只有一個小業主尚未補地價，而需要發展商作為買家身份支付補地價，因此更容易完成強拍程序。同時亦有不少未成功的例子，例如於何文田天光道4至12號的合作社樓宇，於1958年落成，現今已有68年樓齡。根據新聞資料<sup>2</sup>，該樓宇曾於2021年年尾以83%業權招標，但事隔多於四年仍未成功出售有關業權。

業主在考慮解除相關單位轉讓限制上需承擔一定風險，因為在扣除補地價金額後未必有充足資金換樓來提升原有的生活水平。相信在收購合作

1. 詳情請見 [《釐清業權身份 促成散社 加快推展靠背壟道重建合作社樓宇試點項目》](#)

2. 詳情請見HK01新聞 [《何文田天光道公務員合作社83%業權招標 估值約6億》](#)

"前瞻策略顧問服務"

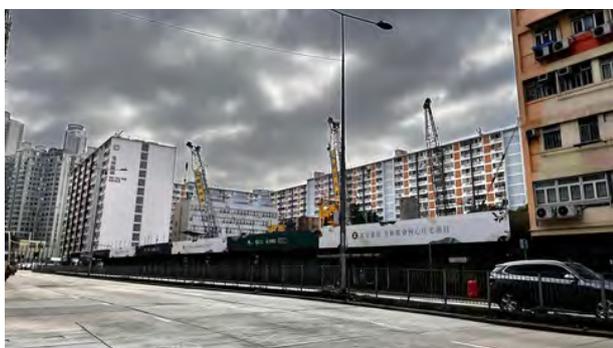
- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

社樓宇時，如未完成補地價的單位佔大多數，將會大大增加收購成功的難度、成本和時間，成為私人發展商收購的絆腳石。

如上文提到，發展商在收購合作社的業權上有一定的困難，市建局在收購業權和安置原居民的議題上更有經驗，收購合作社樓宇重建似乎更為可行。市建局目前已有兩個重建試點計劃CBS-1:KC 和CBS-2:KC，CBS-1:KC現正進行建築工程，而CBS-2:KC上月已邀請政府根據《收回土地條例》收回土地，計劃當中市建局及香港房屋協會也會提供免費法律支援「散社」、豁免申請撤銷轉讓限制時的行政費、實施「劃一補地價呎價安排」等措施等，有助加快收購程序。

針對於收回金額不足的顧慮，不少社會聲音再次提起「樓換樓」的搬遷安排，參考資料麗星樓和寶翠園的前身同為合作社項目，在私人發展商的安排下，原業主能在無需補地價的情況「樓換樓」，但也必須注意20年前的樓價處於穩定上升軌道。發展商在「樓換樓」的安排因預期樓價以後大升而提高收購價去滿足小業主，因此近年很少再出現同類安排。

在現今土地需求緊張的時勢下，原址換樓十分困難，因為原為合作社樓宇的社員本來只是付出三分之一的地價，相應的售樓價錢應不足以購買同類型單位並擁有完整的業權。不過若能放開原區換樓的想法，從改善生活環境反映本身業權的限制考慮，「樓換樓」至較新的公營資助房屋或市區以外的新區是實際可行的安排。



盛德街／馬頭涌道發展項目  
(CBS-1:KC)  
(圖片來源：永利行圖庫)



靠背壟道 / 浙江街發展計劃  
(CBS-2:KC)  
(圖片來源：永利行圖庫)

- "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

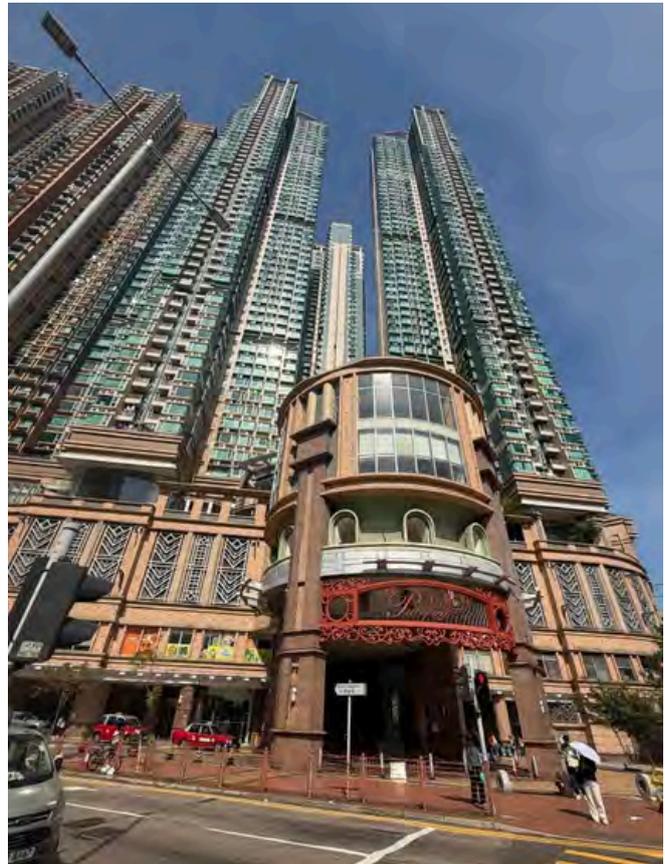
# 荔枝角宇晴軒：兩房單位22年升值約兩倍

荔枝角四小龍之一宇晴軒有業主持貨22年後，沽出一個低層兩房單位。單位成交價718萬港元，帳面賺超過兩倍。

據地產新聞顯示是次成交為宇晴軒3座低層E室，實用面積約445平方呎，屬兩房間隔，望內園景。原業主最初以720萬港元叫價放盤，買賣雙方議價後，最終減價2萬港元至718萬港元沽出，實用呎價約16,135港元。

據市場消息，原業主於2004年6月以234.1萬港元購入單位，持貨近22年，是次轉手帳面獲利逾483.9萬港元，單位期內升值超過2倍。

據了解，單位連租約沽出，現時月租為1.7萬港元，新買家現可享2.8厘回報率。



荔枝角四小龍之一宇晴軒鄰近港鐵荔枝角站，設有大型會所及宇晴軒商場。  
(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

# 荃灣名逸居：兩房單位12年升值逾五成

農曆新年前有不少買家加快入市步伐。其中位於荃灣的名逸居，有單位最新以740萬港元成交。據地產新聞顯示，原業主持貨約12年，升值約48%。

成交單位位於3座高層D室，屬兩房間隔，買家以約740萬港元承接，實用成交呎價約13,962港元。

據了解，買家為外區首置客，認為單位間隔實用、裝修合適，加上屋苑交通便利、生活配套完善，適逢農曆新年前夕，遂迅速決定承接。



名逸居位於荃灣，設有大型會所設施和鄰近悅來坊商場。  
(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

## 商舖市場最速報

市場買/租商舖物業交易情況

屯門



地址:	屯門仁愛堂街1-43號麗日閣地下14號舖
成交金額: (2026年2月成交)	398萬港元
實用面積:	約200呎
實用呎價:	19,900港元/呎
由2010年12月起,	
持貨期內物業價格變動:	+298.8%
持貨期內大市價格變動: (按差估署私人零售業樓宇售價指數)	+17.9%

尖東



地址:	尖沙咀麼地道67號半島中心地下4號舖
成交金額: (2026年2月成交)	408萬港元
實用面積:	約152呎
實用呎價:	26,842港元/呎
由2010年11月起,	
持貨期內物業價格變動:	-59.2%
持貨期內大市價格變動: (按差估署私人零售業樓宇售價指數)	+18.3%

"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

### 北角



地址：	北角渣華道42-48耀明大廈地下E號舖
2026年1月簽訂，	
每月租金：	34,000港元
實用面積：	約490呎
實用呎租：	\$69.4/呎
比較2024年第四季與2025年第四季	
季度租金指數變動：	-5.02% (按差估署私人零售業樓宇租金指數)

### 油麻地



地址：	油麻地碧街38號協群商業大廈地下G舖
2026年1月簽訂，	
每月租金：	20,000港元
實用面積：	約170呎
實用呎租：	\$117.6/呎
比較2024年第四季與2025年第四季	
季度租金指數變動：	-5.02% (按差估署私人零售業樓宇租金指數)

"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

## 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4季初步註冊宗數：	291宗
2025年第3季註冊宗數：	312宗
2026年1月商舖物業初步成交金額：	約12.75億港元
2025年12月商舖物業成交金額：	約16.47億港元
成交金額按月變化：	-22.6%
資料來源：土地註冊處及中原地產。	

從政府最新公佈的數據中，12月份零售業總銷貨價值的臨時估計為350億元。政府發言人表示，12月的零售總銷貨價值持續穩步復蘇，按年增長進一步擴大至6.6%。整體而言，2025年全年錄得輕微增長。雖然本地消費氣氛持續改善，不過商舖物業未能完全受惠。2025年第4季，本港商舖物業買賣註冊宗數較第3季下跌近7%，而2026年1月份商舖物業初步成交金額亦2025年12月下跌幅逾兩成。租務市場方面，2025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153.2。展望2026年，在穩健的經濟增長勢頭帶動下，本地消費氣氛可持續改善，為商舖物業帶來正面支持。



#### "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

- 樓花時代落幕：2026新政的影響
- 政策「組合拳」發力：深圳住宅新規激活市場新動能
- 主要城市住宅價格指數  
(2026年1月)
- 主要賣地記錄  
(2026年1-2月)

## 中國內地通訊

# 樓花時代落幕：2026新政的影響

作者：嚴曼姿

商品房預售制（樓花）源自1954年代香港，大概於 1994年正式引入內地後有效緩解房企資金壓力，推動行業快速發展。然而隨著市場環境變化，制度在執行中不斷出現需要優化的地方。過去中央曾多次探索改革，例如 2005 年中國人民銀行（央行）建議調整預售制、2010 年南寧開展現房銷售試點等，為後續制度優化積累了重要經驗。今年中華人民共和國住房和城鄉建設部（住建部）推出「鐵三角」新政，體現政府進一步完善制度、推動房地產市場健康發展。

### 1. 樓花發展的歷史

預售制在內地由試點走向全面推廣，期間監管持續優化：

#### 一、試點起步階段（1983 - 1991）

- 1983年：深圳依照《深圳經濟特區商品房產管理規定》，首次引入香港「賣樓花」模式，啟動內地首個商品房預售試點，但未建立資金監管機制，風險隱患開始累積。
- 1986 年：上海跟進試點，滬深形成雙核心試點格局，主要用於緩解住房緊張與房企資金壓力，尚未出現全國性投機。
- 1988 年：海南建省並設立經濟特區，房地產開放，大量資金湧入，樓花炒作在海南開始萌芽。

#### 二、快速擴張與亂象爆發（1992 - 1993）

- 1992 年：住房市場化，樓花從深圳推廣至全國，開發商數量大增，憑房屋圖紙就賣房的投機現象普遍出現。
- 1992 - 1993 年：海南成為樓花炒作重災區，廣東省、上海、福建等地也跟進炒作，個別開發商通過圖紙、地皮炒作牟取不當利益。
- 1993 年 6 月：中華人民共和國國務院緊急收緊信貸、遏制投機，海南樓市泡沫破裂，出現大量閒置及未完工項目，預售制在市場發展中的風險防控問題逐步顯現。

"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

### 三、制度確立與初步規範（1994）

- 1994 年 7 月：全國人大代表大會頒布《城市房地產管理法》，商品房預售制正式納入國家法律體系，成為全國商品房市場的主流銷售制度。
- 1994 年 11 月：中華人民共和國建設部（建設部）發布預售管理辦法，規定房企需取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證（四證齊全），且投入 25% 以上資金方可預售。受當時市場發展階段影響，部分地方執行標準不統一，個別房企規避監管要求，加之市場局部過熱，部分項目出現閒置、交付進度延緩等問題，推動全國啟動房地產市場規範管理工作。

### 四、部門疑慮與改革擱淺（2005 - 2006）

- 2005 年：央行建議全面取消預售制以防範金融風險，但住建部擔心衝擊行業與供給而反對，政策最終未落地。
- 2006 年：建設部修訂規則，要求「主體結構封頂才可預售」，旨在強化交付保障，但監管不足，不少房企以「假封頂」規避，政策形同虛設。



2006年建設部修訂規則，要求「主體結構封頂才可預售」。  
（圖片來源：Canva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

## 五、試點取消與屢試屢廢（2010 - 2020）

- 2010 - 2011 年：南寧成為全國首個取消預售制試點，推行現房銷售，後因缺乏頂層監管設計與配套而終止。
- 2012 - 2020 年：住建部鼓勵各地試點現房銷售、強化資金監管，但各地標準不一、監管標準與執行力度不統一，尚未從根本上解決預售制的核心風險。

## 六、危機爆發與政策轉向（2021 - 2025）

- 2021 - 2023 年：多家大型房企爆發債務危機，全國出現大量停工爛尾樓房，官方被迫推動「保交樓」應急措施，切實維護購房群眾合法權益。
- 2022 年：全國多地出現購房者集體停貸事件，抗議「交了首付、還著房貸卻收不到房」，引發嚴重民生與社會穩定風險，成為推動房地產制度改革的重要契機。
- 2024 - 2025 年：期房交付糾紛占房地產投訴超 60%，爛尾樓數量激增，預售資金被挪用、交付無保障等問題，反映出原有監管體系已不適應市場發展新要求。
- 2025 年：中央確認預售制歷史使命已完成，住房從短缺轉向充足，繼續保留預售制只會放大風險，因此正式決心從制度層面全面取消預售、推動現房銷售，從根源杜絕爛尾與交付風險。

## 2. 2026「鐵三角」新政：嘗試斬斷樓花利益鏈

首先，2026年1月1日起，住建部推出「現房銷售、項目公司、主辦銀行」「鐵三角」新政，遵循「新老劃斷、因城施策」原則，配套相關司法和資金監管措施，進一步提升行業規範性和透明度。新出讓土地項目原則上全面實行現房銷售，杜絕未建先售，購房者可實地檢驗房屋質量與配套，引導房企更加注重產品品質與交付能力，禁止過度營銷。其次，每個樓盤單獨成立項目專案公司，售房款與貸款資金封閉運行，確保資金專款專用，推動銀行與項目風險共擔，並強化白名單管理，促進信貸規範有序。最後，法律明確每個項目由主辦銀行或銀團統籌融資與資金管理，將購房者債權優先受償、剩餘貸款由開發商承擔制度化，透過全流程監管進一步強化購房者權益保障。

### "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

### 3. 推出新政背後的原因

此次政策出台，是對商品房預售制長期實踐的系統總結與優化，旨在更好平衡各方利益、有效防範化解潛在風險，推動房地產行業高質量發展。預售模式在支持住房供給快速增加方面發揮了積極作用，但隨著市場發展，也帶來不少融資管理和交付保障方面的挑戰。海南樓市泡沫及近年部分房企資金問題等歷史經驗表明，需要更嚴格的制度安排。此次新政加強頂層設計與執行力度，正是為了更好促進行業長期平穩健康發展，這與以往改革探索的最大不同在於更加注重系統性與規範性。

### 4. 深層影響，利大於弊

對社會而言，新政從制度上進一步降低爛尾樓風險，促進社會和諧穩定，防範金融風險擴散，維護國家金融安全，為行業可持續發展提供堅實保障。

對開發商而言，短期內資金周轉模式有所調整，但長期有利於提升公眾信任度，吸引更多購房需求，實現以品質為核心的良性競爭，利大於弊。

對購房者而言，現房銷售讓購房過程更加透明安心，司法保障與房貸優惠進一步增強權益保障，真正實現「買得起、住得安」，成為新政最大受益者。

總括而言，樓花模式是房地產發展的重要階段，其經驗教訓推動監管不斷進步。2026新政將開啟新篇章，儘管房企轉型與政策執行仍有一定挑戰，但透過規範監察與立法保障，有望為廣大市民帶來更安全、更健康的房地產市場。

資料來源：深圳市人民政府，新浪財經；中華人民共和國建設部；今日頭條；永利行國際集團內部研究

"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

# 政策「組合拳」發力： 深圳住宅新規激活市場新動能

作者：劉陽昊

近期，深圳樓市迎來「新規品質盤」搶購熱潮，多個項目憑藉高得房率與優質產品力成為市場焦點：

- 龍華區中建鵬宸雲築作為區域首個新規落地項目，憑藉近100%得房率成為片區剛改家庭首選，首開3.5小時即售罄，領跑區域成交榜；
- 鹽田區新規紅盤美盛梧桐印海首推157套房源，開盤首周即去化106套，以94%-111%的極高得房率、3.15米層高及專梯入戶設計引爆市場。

這些熱賣實景的背後，離不開深圳住宅新規的強力助推。

為滿足購房者需求，激活土地市場潛力，深圳市規劃和自然資源局於2024年5月發佈2024版《深圳市建築設計規則》（以下簡稱「2024新規」），並於同年10月聯合市住房和建設局發佈關於實施《住宅項目規範》（GB55038-2025）的通知（以下簡稱「《通知》」）。兩項政策緊密銜接、互為補充，標誌著深圳住宅建設邁入高品質發展新階段。



中建鵬宸雲築樓盤概念圖。  
（圖片來源：中建鵬宸雲築官網）

"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

2024新規聚焦精細化管理與規則優化，核心在於「讓利於民」。在公共空間方面，新規對架空綠化、社區體育設施的佈局提出規範性要求，切實保障公共利益，提升社區居住品質。在指標計算方面，新規優化了綠化覆蓋率、建築覆蓋率等計算方式，將避難層、機房等過去計入公攤的公共空間調整為不計容面積，同時優化陽台進深和凸窗尺寸計算規則。這一調整有效提高了得房率，讓購房者以相同建築面積獲得更多實用空間，實質降低了購房成本。

《通知》則緊扣國家標準，以「提質增效」為核心目標。在建築高度方面，《通知》明確對超80米住宅項目嚴格加強消防審批程序，推動降低建築密度，營造更安全、宜居的居住環境。在建築層高方面，規定新建住宅層高不低於3米，提升居住空間的通透感。在樓宇交通方面，將電梯設置門檻從7層降至4層，大幅改善低層及多層居民的出行便利性。在日照要求方面，明確每套住宅必須配備滿足日照標準的房間，從根本上保障通風、採光等居住品質。

我們預計新規將對深圳新房市場產生持續而深遠的積極影響。首先，新規引導下的高得房率、高舒適度產品，有效降低了購房者實際使用成本與入市心理門檻，將進一步釋放改善型、剛改型置業需求。其次，新房市場的熱銷態勢將形成正向傳導，帶動開發商拿地積極性顯著提升，土地市場的潛在活力與價值空間也將得到更充分的釋放。長期而言，新規將推動深圳樓市從「高密度拼規模」的粗放發展模式轉向「高品質拼體驗」的精細化發展新路徑，帶動新房與土地市場穩步回暖，為行業高質量、可持續健康發展注入強勁動能。

資料來源：第一财经；深圳夢

"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

## 主要城市住宅價格指數（2026年1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	63,011	0.72	北京	47,082	0.31
重慶	11,402	-0.38	天津	15,502	-0.14
廣州	25,121	-0.14	深圳	53,047	0.29
南京	26,009	0.30	杭州	33,288	0.62
成都	14,926	0.84	武漢	13,412	0.48
大連	13,294	-0.30	蘇州	19,305	0.26
西安	13,363	0.50	廈門	28,593	-0.40
寧波	20,914	0.39	長沙	9,705	0.23
無錫	14,553	0.11	東莞	18,044	-0.16
瀋陽	9,693	-0.23	福州	16,828	-0.23

資料來源：房天下百城價格指數

"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 (2026年1-2月)

北京市 - 工業用地	
成交日:	10-02-2026
地址:	東至規劃祥瑞大街南延西紅線，南至DX00-0507-0030-2地塊北紅線，西至規劃春林大街東側綠化帶東邊線，北至規劃修合南路道路南紅線
成交價:	42,270,000 元人民幣
用地性質:	一類工業用地
建設用地面積:	19271.98 平方米
規劃建築面積:	28907.97 平方米
容積率:	1.50
樓面地價 (每平方米):	1,462.23 元人民幣

深圳市- 商業用地	
成交日:	12-01-2026
地址:	坪山區坪山街道坪山大道與蘭竹路交會處西南側
成交價:	532,000,000 元人民幣
用地性質:	其他商業服務業用地
建設用地面積:	46,770.75 平方米
規劃建築面積:	100,557.11 平方米
容積率:	2.15
樓面地價 (每平方米):	5,290.53 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

## 中國內地通訊

# 主要賣地記錄 (2026年1-2月)

上海市- 住房用地	
成交日:	06-01-2026
地址:	東至悅蘭路，南至金英河，西至揚家河，北至悅蘭路
成交價:	1,109,630,000 元人民幣
用地性質:	普通商品住宅用地(二類)
建設用地面積:	31,662.21 平方米
規劃建築面積:	31,978.83 平方米
容積率:	1.01
樓面地價 (每平方米):	34,698.89 元人民幣

"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

## 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。