

RHL International

# Property Market Express

## 房地產市場快訊

MAY 2026

ISSUE NO.303



尖沙咀一步居117

**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 3303

## 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

- 『城中學舍計劃』帶動商廈酒店轉型潮 創造香港學生宿舍新市場 P.4-9

## 香港通訊

- 西灣河嘉亨灣：三房單位18年升值近一倍 P.10
- 紅磡半島豪庭套三房戶 叫價減約11%後以1580萬港元成交 P.11

## 商廈市場最速報

P.12-14

## 中國內地通訊

- 旅居中國：以旅居產業盘活存量，重構鄉村發展的可能 P.16-18
- 政策+社會雙輪驅動：北京剛需二手房為何突然井噴？ P.19-22
- 主要城市住宅價格指數 (2026年3月) P.23
- 主要賣地記錄 (2026年3月) P.24-25



香港物業 市場透視

『城中學舍計劃』  
帶動商廈酒店轉型潮  
創造香港學生宿舍新市場

## 香港物業-市場透視

# 「城中學舍計劃」帶動商廈酒店轉型潮 創造香港學生宿舍新市場

作者：黃浩文

近年政府致力發展專上教育，非本地學生人數短期激增導致傳統院校宿舍供應受限制下供不應求。政府在2025年7月正式推出「城中學舍計劃」，進一步簡化規劃、地政及建築審批程序，鼓勵市場以自資及私營方式將商業物業改建為學生宿舍，有關計劃並於2025年施政報告中擴展至新建項目<sup>1</sup>。

另外，受宏觀經濟環境影響，非住宅物業市場近年表現疲軟，成交量及出租率相繼跌至近年低點。在此背景下，業主與發展商紛紛轉向探索非傳統經營模式，試圖在市道低迷中尋求突破口。

在此兩大因素下，促使「轉型學生宿舍」市場興起。即商廈、酒店等非住宅物業改裝為學生住宿設施成為市場新寵，有望同時推動經濟和教育發展。

### （一）簡介「城中學舍計劃」

「城中學舍計劃」目標為建立透明且簡便的操作準則，減輕合規負擔，並透過配套監控措施，確保宿舍質素與政策發展目標保持一致。以下為計劃的措施和特點<sup>2</sup>：

- 規劃與地政程序
  - 在城市規劃制度下擴闊「酒店」用途定義，涵蓋合資格學生宿舍。
  - 大多數商業用地無需規劃許可下可改裝成學生宿舍。在某些情況下（如落在「其他指定用途」註明「商貿」地帶），只需提交規劃申請以取得規劃許可。
  - 若商廈地契內無明確限制宿舍用途的條文下，改裝無需修訂地契或繳付補地價。

1. 詳情請見教育局「[城中學舍計劃](#)」網頁

2. 詳情請見[美聯工商舖文章](#)

### "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

- **建築管制措施**
  - 學生宿舍按「非住用建築物」標準計算地積比率及上蓋面積。
  - 改裝項目可保留原有豁免設施並繼續獲豁免計入總樓面面積。新建項目內的康樂設施（例如健身室、自修室等）可按情況獲總樓面面積豁免。
- **計劃適用範圍**
  - 計劃涵蓋現有商廈改裝、重建及新建學生宿舍項目。
  - 在符合指定條件下，容許把建築物一部分興建為/改裝成學生宿舍。
  - 純工業大廈及工業地帶不合資格，惟已整幢改裝為商廈並完成相關土地行政程序者可參與。
- **行政與監管**
  - 發展局項目促進辦事處提供有關利便措施和審批進度的查詢服務。
  - 申請人需向教育局申請並作出法定聲明，承諾遵守資格準則，如宿舍內的房間不得分拆出售，以確保其用途符合學生宿舍之整體規劃。營運期間每年向教育局提交審核報告。
- **租金與營運**
  - 宿舍屬自資私營性質，政府不設租金管制，租金可由市場主導。
  - 合資格租戶涵蓋全日制本地及非本地經評審的副學位及學位課程學生，最多10%床位可租予舍監、訪問學者等。

## （二）近年轉型學生宿舍例子<sup>3</sup>

在「城中學舍計劃」推出前已/計劃由酒店改裝



### 紅磡蕪湖街 Y83<sup>4</sup>

（圖片來源：永利行圖庫）

前身為逸酒店，晶苑集團於2022年改建為學生宿舍，提供300多個房間和容納約600位學生，以及20,000呎公共空間（自修室、健身房、共享廚房等）。

物業鄰近香港理工大學、都會大學，步行至港鐵站僅需數分鐘，交通便利。

3. 詳情請見大公報報道 [《學生公寓回報穩定 酒店掀收購改建潮》](#)

4. 詳情請見 [Y.X學生公寓官網](#)

### "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

## 尖沙咀一步居117<sup>5</sup>

(圖片來源：永利行圖庫)

前身為珀薈酒店，由中原策略投資改建，於2025年開業，提供121個床位。

位於尖沙咀，5分鐘步行到達香港理工大學，20分鐘交通圈包括香港多間大學。



### (三) 「城中學舍計劃」推出後的情況

發展局於2026年2月時回覆立法會提問時表示，「城中學舍計劃」已收到25宗申請，涉及約5,100個宿位，大多位於紅磡、觀塘、深水埗、上環等市區地段，全部獲確認符合資格，正陸續進入審批程序。除兩宗涉及於私人土地上興建新學生宿舍外，其餘申請為改裝現有建築物，大部分涉及整幢改裝<sup>6</sup>。雖然現時政府未有公布城中學舍計劃合資格並已獲得所需發展許可的學生宿舍名單，我們仍可從城規會和新聞資料中找到與學生宿舍相關改裝或重建申請<sup>7</sup>。

#### • 已獲城規會批准申請例子

項目	概況	申請狀態
觀塘偉業街107至109號	計劃重建為酒店，提供984間房間	2025年11月有條件下獲批
協成行旺角中心	計劃由商廈改建，提供198間房間	2026年2月有條件下獲批
荃灣白田壩街46至48號	計劃重建為酒店，提供299間房間	2026年2月有條件下獲批

5. 詳情請見[中原投資網頁報道](#)

6. 詳情請見發展局網站[立法會質詢及答覆：關於學生宿舍的供應](#)

7. 詳情請見城市規劃委員會 [處理中的規劃申請](#) 公開資料

"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

## • 城規會處理中申請例子

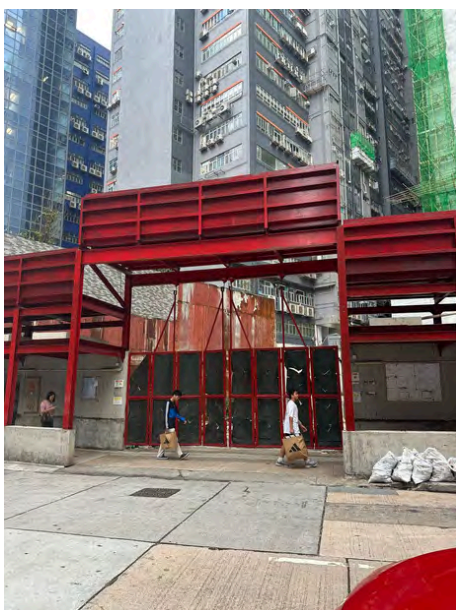
項目	概況	申請時間
觀塘創業街31號LT Tower	計劃由商廈改建，提供274間房間	2026年2月申請
大埔金富樓部分地下及1至2樓	計劃由幼稚園部分改建，提供38間房間	2026年2月申請



**觀塘偉業街107-109號**  
(圖片來源：永利行圖庫)



**協成行旺角中心**  
(圖片來源：永利行圖庫)



**荃灣白田壩街46至48號**  
(圖片來源：永利行圖庫)



**觀塘創業街 31 號 LT Tower**  
(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

- 「城中學舍計劃」推出後計劃由酒店改裝報道

- 九龍城富豪東方酒店<sup>8</sup>：

- 消息指由富豪產業信託的附屬公司持有
    - 中原策略投資以約15.18億元收購
    - 位於九龍城中心，鄰近啟德體育園區及啟德購物中心

- 悅品酒店·荃灣<sup>9</sup>：

- 消息指由鄧成波家族持有
    - 華潤隆地以約9.53億元收購
    - 位於葵涌青山公路葵涌段443號，約10分鐘步行距離到葵興站，鄰近大多為工廈及商廈

#### (四) 總結

綜觀個案例子，學生宿舍的選址多集中於大學群落周邊，例如在九龍市區建立宿舍，即可產生「一舍服務多校」的樞紐效應。然而，在「城中學舍計劃」的推動下，選址策略已由傳統住宅區延伸至商業區。得益於香港發達的交通網絡，即使位於非傳統區域，這些宿舍仍具備相當的競爭力。另外，轉型個案從計劃推出後亦有所不同，以往大多數由酒店轉為學生宿舍，因應計劃提供規例和申請程序簡化下，商廈物業和非住宅樓層都申請改為學生宿舍。在目前非住宅物業市況疲弱的背景下，這項轉型計劃為市場提供了契機，容許將閒置或低效的商用空間改建為學生宿舍，令物業投資者與發展商可轉型另類商機出路。政府現正以該計劃為核心，透過放寬規劃及資助措施，營造低門檻且高彈性的環境，旨在全面釋放宿舍轉型的市場潛力。本期我們探討了供應現況，至於影響轉型的具體因素，則留待下期詳談。

8. 詳情請見香港經濟日報報道 [《九龍城富豪東方酒店約15.1億沽 中原承接擬改裝學生宿舍》](#)  
9. 詳情請見雅虎財經新聞報道 [《波叔家族9.53億沽悅品酒店·荃灣 華潤隆地低估價31%承接》](#)

"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

# 西灣河嘉亨灣：三房單位18年升值近一倍

最近嘉亨灣有業主持貨18年後，沽出一個低層三房單位。單位成交價1,260萬港元，帳面賺接近一倍。

據地產新聞顯示是次成交為2座低層A室，實用面積約662平方呎，屬三房一套間隔，露台享有部分海景。單位以1,260萬港元成交，實用呎價約19,033港元，為該屋苑三房入場價。

據市場消息，原業主於2008年以660萬港元購入單位，持貨18年，是次轉手帳面獲利逾600萬港元，單位期內升值91%。新買家鍾情屋苑附設大型會所，加上認為單位作價具吸引力，故決定承接自用。



嘉亨灣位於西灣河，設有大型會所設施。  
(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

## 香港通訊

# 紅磡半島豪庭套三房戶 叫價減約11%後以1580萬港元成交

位於紅磡的半島豪庭，有單位最近以1,580萬港元成交。據地產新聞顯示，原業主持貨約25年，升值約2.4倍。

據消息指成交單位位於1座中層H室，實用面積約962平方呎，屬三房套房及工人套房間隔，單位享開揚都市景。單位起初於1月開價1,780萬港元，期後多次調整叫價，最終減價200萬港元，以1,580萬港元易手，實用成交呎價約16,424港元。



半島豪庭位於鄰近港鐵紅磡站，設有大型會所設施。  
(圖片來源：永利行圖庫)

據了解，原業主於2001年以465萬港元購入物業，沽貨後賬面獲利1,115萬港元。買家為同區換樓客，認為單位景觀開揚，議價後感合意購入作自用。

### "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

金鐘



地址:	香港金鐘道89號 力寶中心1座38樓
成交金額： (2026年2月 成交)	2.51億港元
實用面積：	約12,790呎
實用呎價：	19,625港元/呎
由2013年5月起，	
持貨期內物業 價格變動：	-50.3%
持貨期內大市 價格變動：	-28.4% (按差估署私人甲級寫字樓售價指數)

上環



地址:	香港干諾道中168-200號 信德中心招商局大廈19樓2號室
成交金額： (2026年1 月成交)	4,038.88萬港元
實用面積：	約1,723呎
實用呎價：	23,441港元/呎
由2007年4月起，	
持貨期內物業 價格變動：	+102%
持貨期內大市 價格變動：	+68.3% (按差估署私人甲級寫字樓售價指數)

"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

觀塘



地址：	觀塘成業街7號甯晉中心30樓H室
由2026年2月起，	
每月租金：	59,664港元
實用面積：	約1,790呎
實用呎租：	\$33.3/呎
比較2024年第四季與2025年第四季	
季度租金指數變動：	甲級寫字樓：-3.94% 乙級寫字樓：-2.23% 丙級寫字樓：-1.71% (按差估署私人各級寫字樓租金指數)

長沙灣



地址：	長沙灣長裕街10號億京廣場 2 期 11樓E室
由2026年1月起，	
每月租金：	54,000港元
實用面積：	約1,745呎
實用呎租：	\$30.9/呎
比較2024年第四季與2025年第四季	
季度租金指數變動：	甲級寫字樓：-3.94% 乙級寫字樓：-2.23% 丙級寫字樓：-1.71% (按差估署私人各級寫字樓租金指數)

"策略投資諮詢服務"

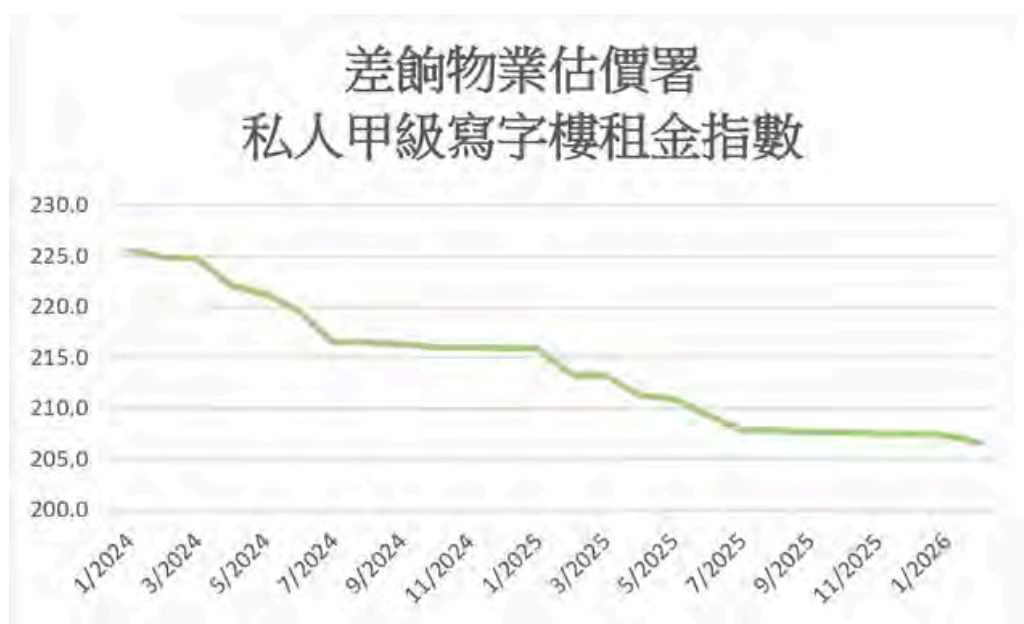
- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務
- 提供市場研究及分析

## 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4季註冊宗數：	293宗
2026年第1季初步註冊宗數：	242宗
2025年第4季商廈物業成交金額：	約81.45億港元
2026年第1季商廈物業初步成交金額：	約55.05億港元
成交金額按月變化：	-32.4%
資料來源：土地註冊處及中原地產。	

面對甲級商廈供應過剩、空置率高企，加之租戶對擴張持審慎態度，對寫字樓市場構成壓力。綜合土地註冊處及中原地產資料，本港今年第1季商廈市場初步買賣宗數較去年第4季減少，而且本季的初步成交金額則較上季錄得明顯跌幅。據差餉物業估價署公佈的私人甲級寫字樓租金指數，2月份臨時數字報206.6；至於售價指數則報275.0，兩者均按月輕微下跌，但下跌幅度已逐漸減少。希望受惠於利率環境轉趨寬鬆，加上金融、專業服務及大型科技企業擴充在港業務，寫字樓市場情況會有所改善。



#### "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

- 旅居中國：以旅居產業盤活存量，重構鄉村發展的可能
- 政策+社會雙輪驅動：北京剛需二手房為何突然井噴？
- 主要城市住宅價格指數（2026年3月）
- 主要賣地記錄（2026年3月）

## 中國內地通訊

# 旅居中國： 以旅居產業盘活存量，重構鄉村發展的可能

作者：嚴曼姿

近年來，「旅居生活」正逐步成為中國住宅消費與區域發展交會下的重要新趨勢。根據文化和旅遊部數據顯示，九成以上旅居者的停留時間在半年以內，其中六成以上集中於1~3個月。這不僅反映出居住方式與消費偏好的轉變，也意味著旅居已從短期體驗，延伸為兼具生活、消費與資產配置意義的新型需求場景。

對房地產市場而言，旅居產業的真正價值，不只是提供新的住宿選項，而是為存量資產打開新的使用想像。居住型住宅、長短租結合的服務式公寓、精品酒店，以及餐飲、康養、休閒等配套設施，若能以更完整的產品組合與營運邏輯落地，便有機會將閒置資源轉化為持續產出的地方資產，並進一步帶動療養、文旅與度假等服務消費，形成更具韌性的內需鏈條，這也與國家在《加速培育服務消費新增長點工作方案》中明確支持「初合旅衷」的核心一致。



雲南2025年前11個月旅居人數達498.33萬人次，帶動大量閒置農房盘活與就地就近就業。  
(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

綜合市場訊息，整體而言，中國房地產盤活正在呈現三大轉型方向：

- **保障性與人才租賃住房**：是將閒置資產改造為保障性租賃住房或人才公寓，以回應城市住房供需結構的調整。
- **消費新業態轉型**：將低效物業改造為文化創意空間、養老社區等新型服務場所，拓展消費場景。
- **鄉村振興融合發展**：是將鄉村振興納入資產活化框架，透過閒置農房改造民宿、休閒農業與鄉村康養，推動城鄉資源雙向流動。

從經濟效應來看，旅居產業的優勢在於它具有較強的綜合帶動能力。一方面，它能夠盤活閒置房產、降低空置率、拉動投資，並承接數字遊民、長住旅客等新型居住需求；另一方面，它也能延伸出改造、運營、餐飲、文旅與康養等在地就業機會，進而提升居民收入與地方活力。以貴州為例，參與旅居產業的農戶平均月增收近人民幣 3,000 元，說明旅居不只是消費端的熱度，更可能成為地方增收的新入口。這類數據雖然亮眼，但其持續性仍取決於產業鏈是否足夠穩定，而不僅僅是短期客流是否集中。



貴州省政府支持推動鄉村旅居項目落地。  
(圖片來源：Canva圖庫)

"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

雲南與貴州的實踐，則提供了較具代表性的市場樣本。根據雲南省文化旅遊廳數據指出雲南2025年前11個月旅居人數達498.33萬人次，平均居住85天，同比增長54.9%，同時帶動大量閒置農房盤活與就地就近就業，顯示出旅居對鄉村空間與地方經濟的實質拉動。這說明，當自然資源、生活方式與配套服務能夠有效結合時，鄉村並不只是被觀光的對象，而可以成為能夠停留、體驗與重複消費的生活目的地。也正因如此，旅居的關鍵不在“吸引一次”，而在“留下來、再回來”。

貴州省的模式更具代表性。憑藉63%的森林覆蓋率、四季宜人的氣候，以及豐富的溫泉與民族醫藥資源，貴州具備發展旅居產業的天然優勢。2026年初，貴州省政府出台《加快推進貴州旅居產業發展總體方案》，明確支持存量商品房改造為旅居用房，鼓勵各地充分利用閒置住宅、商業用房與集體用地，由村集體與企業採取聯營、入股、自營等多種方式推動鄉村旅居項目落地。政策明確規範改造需符合土地用途、消防與建築安全要求並辦理備案，閒置商品住宅、商業用房及低效文旅類商品房是主要適用類型，同時簡化審批流程、優化空間與配套，並透過「企業+村集體」等模式實現合規經營與收益共享。政策推動下，貴州旅居產業逐步顯現成果，貴州日報天眼新聞記者曹雯指出在2025年7月，旅居訂單同比增長逾76%，長住7天以上的訂單增長四成，15天及30天以上訂單增速均超過40%，居全國第二，顯著降低了農村房屋空置率。

總體來看，依託旅居產業盤活存量房產、促進鄉村振興，正成為中國房地產市場轉型的核心趨勢。其價值不僅在於活化閒置資產，更在於優化資源結構、提高居民收入、增強區域活力。以貴州為例，此模式既降低了農房空置率，也擴大了服務型消費、創造了新的投資機會，成為其他地區可借鑒的範例。隨著政策協同與產業鏈整合持續深化，旅居產業將進一步發揮城市與鄉村間的「橋樑作用」，推動房地產與鄉村振興的協同發展，為中國的可持續增長注入長久動力。

資料來源：中國旅遊研究院調查報告；新華網報道；財經頭條網頁報道；新浪財經報道；中國新聞網報道；國務院辦公廳通知；雲南省文化旅遊廳文章；貴州日報報道

"土地發展及規劃專業服務"

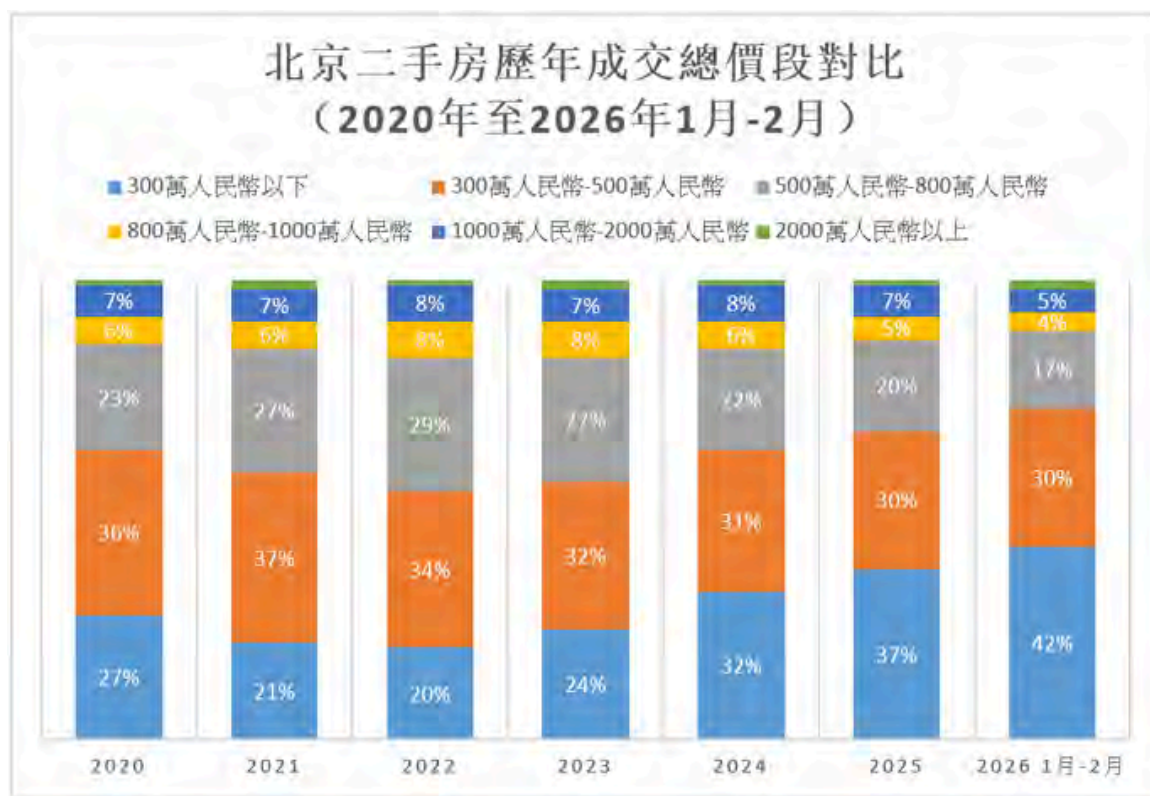
- 更改土地用途 / 換地申請
- 補地價金額評估
- 申請臨時豁免書

## 中國內地通訊

## 政策+社會雙輪驅動： 北京剛需二手房為何突然井噴？

作者：劉陽昊

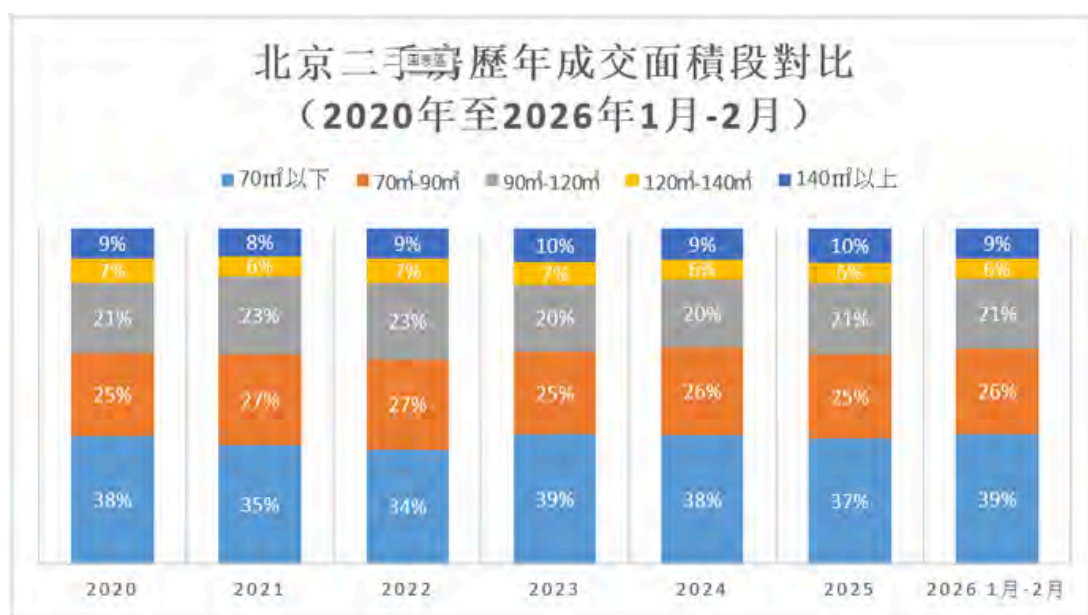
2026年3月，北京二手房市場迎來了一波顯著的「小陽春」。北京市住建委網籤數據顯示，3月北京二手住宅網籤量達到19,886套，不僅創下近15個月以來的新高，環比更是大幅增長144.6%。在這波成交熱潮中，小戶型、低總價的剛需房源成為了絕對的主力引擎。數據表明，300萬元以下的二手房成交套數佔比顯著提升，70平方米以下的房源成交佔比也達到近五年最高水準。



資料來源：中指雲

### "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



資料來源：中指雲

我們認為，近期剛需房源的火熱並非偶然，而是政策精準滴灌與社會深層需求驅動共同作用的結果。

### 一、政策精準滴灌：門檻與成本雙降，啟動剛需存量需求

2025年12月24日北京市住建委、發改委、人民銀行北京市分行、北京住房公積金管理中心四部門聯合發佈的房地產優化新政（下稱「12·24新政」），「12·24新政」通過限購優化、信貸讓利、公積金支持的組合舉措，實現對購房門檻與成本的雙重下調，精準啟動剛需羣體入市意願。

#### (1) 限購優化：非京籍門檻大幅下調

北京作為首都，擁有龐大的流動人口基數，其中以青年人、新市民為主的群體是剛需房源的核心潛在客群。「12·24新政」重點優化了非京籍家庭的購房資格：五環內社保或個稅繳納年限由3年縮短至2年，五環外則縮短至1年。這一調整大幅降低了外來務工人員、新就業大學生的購房門檻，直接撬動了大規模剛需入場，為市場注入了核心動力。

"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

## (2)信貸優化：利率與首付雙降

在信貸層面，全國住房信貸政策迎來突破性寬鬆。商業性個人住房貸款不再區分首套、二套，實際執行利率降至3.05%的歷史低位。與此同時，公積金貸款政策也同步加碼，二套房最低首付比例從30%下調至25%。以總價300萬元的剛需住宅為例，商業貸款最低首付比例降至15%，首付金額從原來的90萬元直接縮減至45萬元，門檻減半。同時，月供和總利息也大幅減少，實打實地緩解了剛需群體的購房與還款壓力。

## 二、社會深層驅動：家庭結構變遷與理性預期，重塑需求邏輯

小戶型、低總價房源的火熱，不僅是短期政策效應，更是北京人口結構、家庭形態與經濟預期深層變遷的長期投射。

### (1)家庭結構小型化：小戶型需求增強

當代青年婚育觀念發生顯著轉變，晚婚、晚育乃至不育趨勢日益明顯，家庭小型化成為主流。北京市第七次全國人口普查數據顯示，北京的家庭戶平均規模已降至2.31人，初婚平均年齡也高於全國平均水準。在這種背景下，70平方米左右的小戶型既能滿足兩人家庭的居住需求，又能有效控制購房總價與後期使用成本，成為年輕家庭與個人剛需置業的最優選擇。

### (2)經濟預期審慎：

#### 理性消費主導

在經濟增速放緩的背景下，居民收入預期趨於審慎，購房決策更加理性。剛需群體優先選擇300萬元以下的低總價房源，以合理控制月供與負債規模，降低財務風險。這種「剛需優先、性價比至上」的消費邏輯，進一步推動了小戶型、低總價房源成為市場主流。



70平方米左右的小戶型，成為年輕家庭與個人剛需置業的最優選擇。

(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

### 三、市場趨勢研判：結構分化持續，剛需與改善互補共生

2026年3月北京二手房市場剛需房源的爆發，是短期政策、季節視窗與長期社會變遷共同作用的結果。未來，北京住房市場將呈現更鮮明的結構性分化特徵。

短期來看，「12·24新政」的效應將持續釋放，信貸成本維持低位，小戶型、低總價房源的熱度有望延續，成為市場的穩定器。

長期來看，家庭小型化、低婚育率的趨勢不可逆，將為小戶型剛需需求提供長期支撐。新房市場將以改善型產品為主導，服務京籍家庭的置換升級需求；而二手房市場則聚焦小戶型剛需，承接新市民、年輕人的「租轉買」需求，形成「新房改善、二手剛需」的互補格局。未來市場將向「多元適配、性價比優先、居住屬性凸顯」的方向轉型，逐步構建成熟的市場生態。

資料來源：中華人民共和國國家統計局，中華人民共和國民政部，北京市住房和城鄉建設委員會，中指雲，安居客，58同城

"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（2026年3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	63,185	0.33	北京	47,115	0.14
重慶	11,371	0.04	天津	15,458	-0.05
廣州	25,130	0.19	深圳	52,993	0.01
南京	25,971	-0.09	杭州	33,592	0.34
成都	15,010	0.14	武漢	13,379	-0.07
大連	13,201	-0.48	蘇州	19,362	0.22
西安	13,386	0.12	廈門	28,469	-0.16
寧波	21,054	0.15	長沙	9,668	-0.24
無錫	14,517	-0.17	東莞	17,931	-0.29
瀋陽	9,678	-0.20	福州	16,768	-0.14

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 (2026年3月)

上海市- 住宅用地	
成交日:	30-03-2026
地址:	東至長芝大廈、南至規劃白玉路、西至萬航渡路、北至華聯創意廣場
成交價:	5,081,880,000 元人民幣
用地性質:	普通商品住房用地(三類)
建設用地面積:	24,508.81 平方米
規劃建築面積:	65,438.52 平方米
容積率:	2.67
樓面地價 (每平方米):	77,658.85 元人民幣

北京市 - 工業用地	
成交日:	19-03-2026
地址:	東至相鄰用地權屬邊界，西至規劃景弘大街東紅線，南至魏永河北側公園綠地北紅線及西南側規劃用地邊界，北至規劃思邈西路南紅線。
成交價:	75,020,000 元人民幣
用地性質:	一類工業用地
建設用地面積:	33,338 平方米
規劃建築面積:	46,674 平方米
容積率:	1.40
樓面地價 (每平方米):	1,607 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 (2026年3月)

廣州市- 商業用地	
成交日:	03-03-2026
地址:	天河區黃埔大道以南、馬場路以東地塊 (馬場1期地塊)
成交價:	23,603,650,000 元人民幣
用地性質:	商務金融用地
建設用地面積:	174,007.24 平方米
規劃建築面積:	567,263.60 平方米
容積率:	3.26
樓面地價 (每平方米):	41,609.67 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。