

RHL International

Property Market Express

房地產市場快訊

JUL 2026

ISSUE NO.304

協成行旺角中心

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 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」與學生宿舍
轉型：技術、成本與營運挑戰 P.4-8

香港通訊

- 油塘親海駅II：全海景兩房戶800
萬港元成交 P.9
- 西沙SIERRA SEA兩房戶 持貨一年
後轉手獲利近50% P.10

工廈市場最速報 P.11-13

中國內地通訊

- 廣州二手房「以舊換新」政策深
析：啟動樓市流通的策略與成因 P.15-17
- 存量時代的資產新棋局：內地法拍
房市場的結構性蛻變 P.18-19
- 主要城市住宅價格指數
(2026年5月) P.20
- 主要賣地記錄
(2026年5月) P.21-22



香港物業 市場透視

「城中學舍計劃」與學生 宿舍轉型：技術、成本與 營運挑戰

香港物業-市場透視

「城中學舍計劃」與學生宿舍轉型： 技術、成本與營運挑戰

作者：黃浩文

在上一期的分析中，我們指出學生宿舍的供應情況。過往市場普遍集中於大學群落周邊，以九龍市區為例，單一宿舍往往能同時服務多間院校，形成「一舍服務多校」的樞紐效應。然而，在「城中學舍計劃」的推動下，選址已不再局限於傳統住宅區，愈來愈多項目開始進駐商業區及非住宅地段。由於香港交通網絡成熟，即使位於非傳統區域，學生宿舍仍具備相當競爭力。同時，計劃簡化了規例與申請程序，使得工廈物業與非住宅樓層的改建申請增加，為疲弱的非住宅市場提供新的出路。政府亦正透過放寬規劃及提供資助，營造低門檻且具彈性的環境，以全面釋放宿舍轉型的市場潛力。

本期將簡單分析影響宿舍轉型的因素，包括樓宇改裝的技術限制、成本結構、營運挑戰，以及新建學生宿舍（PBSA）在市場中的長遠角色。

改裝的技術與成本考量^{1,2}

改裝非住宅樓宇作為長住用途，首先面對的是採光與通風等的物理限制：商業樓層的深度與核心配置常造成內側空間缺乏自然採光與通風，令可劃作獨立房間的面積受限，部分中間區域只能規劃為公共或服務空間。其次，機電與基礎設施需按學生密集使用模式重新規劃，否則在入住高峰期會出現熱水、電力與網絡承載不足的情況，直接影響入住體驗與空置率。再者，多業權或分層改造的實務安排會增加工程協調難度與時間成本，降低整體設計與管理效率。

從成本角度，目前市場最常見的供應來源為酒店和商廈改裝。酒店改裝通常以內裝與家具更新為主，改造程序較簡單、單位成本較低，適合快速補充床位以應急性需求。商廈改裝則往往需從頭增設浴室、重整機電與防火分隔，工程量大且不確定性高，隱性成本顯著，單位改造成本常高於酒店改裝。

"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

由此可見改裝並非必然低成本的捷徑，尤其在技術改造與後期營運上可能出現大量隱性支出。因此改裝前需在技術可行性、機電容量與實際可用面積上採取估算，和把隱性成本納入財務分析。



酒店改裝項目
尖沙咀一步居117
(圖片來源：永利行圖庫)



計劃商廈改裝項目
協成行旺角中心
(圖片來源：永利行圖庫)

營運與管理要點^{1,2,3}

考慮發展學生宿舍時，營運模式的選擇會影響人手編制與成本結構。採取酒店式服務會提高人手與即時回應能力，但也推高營運開支；較基礎的自主管理則可壓低成本但需明確住宿規章與自助系統。另外，高峰負荷管理（如同時使用水電、網絡）需在設計階段預留容量，並建立完善的維修與交接機制，配合學期節奏安排大型維修以減少營運中斷。標準化租約、可執行的宿舍規章與清晰的突發事件處理流程，能降低糾紛並提升學生與院校的信心。

1. 資料來源 HK01 報道 [《商廈改學生宿舍 測量師學會稱200呎房成本50萬 業主對斥資觀望》](#)
2. 資料來源 《測量師時代》2026年2月刊 [《學生宿舍成敗還看產品設計與管理》](#)
3. 資料來源 明報報道 [《學生宿舍紛建 營辦商倡訂白名單 鄧飛建議「城中學舍」 涵中學生 測量師會：可參考簡樸房》](#)

"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

新建學生宿舍市場：PBSA成為長遠方向^{2,4,5}

雖然改裝能快速增加供應，但長遠而言，新建 PBSA（Purpose-Built Student Accommodation）更具成本效益與營運優勢。在土地供應方面，發展局於2026年1月邀請市場就三幅已平整用地發展學生宿舍提交意向書，分別位於啟德、沙田小瀝源及東涌東，均屬「商業」地帶，可直接發展學生宿舍，無需另行提交規劃申請。政府初步估計三幅用地可提供約四千五百個宿位，最終數目則視乎設計而定。

從建築角度，近年常用的「組裝合成」建築法（MiC）適合學生宿舍項目，因房間類型較容易採用單元化建造方式。本地已有採用 MiC 的宿舍項目落成或正在發展中。MiC 可縮短施工時間、減少對周邊環境的影響，並從一開始確保房間規格一致。

現時市場亦逐漸出現計劃興建 PBSA 的案例。有發展商代表在報導中提及雖然新建PBSA前期投入較大，但在設計效率、空間利用與長期營運成本上更具優勢；長遠來看在成本與回報率可優於改裝方案。



計劃興建PBSA
觀塘偉業街 107 - 109號

（圖片來源：永利行圖庫）



計劃改裝PBSA 黃竹坑道64號

（圖片來源：永利行圖庫）

4. 資料來源 [政府新聞公報《發展局邀請市場就使用三幅已平整用地發展專上教育學生宿舍提交意見書》](#)
5. 資料來源 [星島報道《挑戰重樓改裝主流 新建學生宿舍成本慳一半 陳文輝：能建看到海景的圖書館》](#)

"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

總結

「城中學舍計劃」成功打開了非住宅物業轉型的新窗口，為市場提供供應與投資機會。然而，考慮改裝、發展及營運學生宿舍項目時，需要專業分析包括可行性研究、成本及營運模式測算等相關工作。政府提供合適地塊並簡化規劃程序，能顯著降低開發門檻並吸引專業營運者投入長期項目。此外，建立認證與續牌機制、推動院校參與認可，能提升市場透明度與服務標準，促進長期可持續發展。學生宿舍不應僅視為配套設施，而應成為城市接待能力與教育競爭力的重要一環。要在短期供應壓力與長期可持續發展之間取得平衡，必須在設計、建造、營運與治理上同步發力。

"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

油塘親海駅II：全海景兩房戶800萬港元成交

最近香港住宅市場整體交投氣氛持續向好，特別在半新盤的二手市場，經常出現短持貨期轉手成交。

位於油塘親海駅II有業主沽出一個高層兩房單位。單位成交價800萬港元。



親海駅位鄰近港鐵油塘站，設有康樂設施及泳池。
(圖片來源：永利行圖庫)

據地產新聞顯示是次成交為2A座高層B室，實用面積約449平方呎，單位享有全海景。單位起初開價820萬港元，經商議後以800萬港元成交，實用呎價約17,817港元。

據市場消息，原業主於2023年8月以742萬港元購入單位，持貨不足三年沽貨，是次轉手帳面獲利逾58萬港元。

"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

西沙SIERRA SEA兩房戶 持貨一年後轉手獲利近50%

位於西沙SIERRA SEA，有單位最近以750萬港元成交。據地產新聞顯示，原業主持貨約一年，升值約48.8%。

據消息指成交單位位於1A期3座中層J室，實用面積約461平方呎，屬兩房間隔。經議價後以750萬港元易手，實用成交呎價約16,269港元。買家認為單位間隔合用，屋苑環境舒適，所以購入作自用。

據了解，原業主於2025年6月以約504萬港元購入物業，沽貨後賬面獲利246萬港元，獲利幅度屬項目新高。



SIERRA SEA位於西沙，
設有大型會所及康樂設施。
(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

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10樓13室
成交金額: (2026年5月成交)	1,650萬港元
實用面積:	約6,125呎
實用呎價:	2,694港元/呎
由2017年11月起,	
持貨期內物業 價格變動:	-27.9%
持貨期內大市 價格變動:	-32.0% (按差估署私人分層工廠大廈售價指數)

紅磡



地址:	九龍紅磡民樂街21號 富高工業中心 A 座3樓8室
成交金額: (2026年5月成交)	780萬港元
實用面積:	約1,771呎
實用呎價:	4,404港元/呎
由2010年10月起,	
持貨期內物業 價格變動:	+27.9%
持貨期內大市 價格變動:	+83.0% (按差估署私人分層工廠大廈售價指數)

"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

工廈市場最速報

市場買/租工廈物業交易情況

沙田



地址：	沙田黃竹洋街15-21號 華聯工業中心 6樓6室
2026年3月簽訂，	
每月租金：	27,000港元
實用面積：	約2,277呎
實用呎租：	\$11.9／呎
比較2025年第一季與2026年第一季	
季度租金指數變動：	-2.18% (按差估署私人分層工廠大廈租金指數)

土瓜灣



地址：	九龍土瓜灣旭日街19號 雅高工業大樓3樓B室
2026年3月簽訂，	
每月租金：	43,500港元
實用面積：	約5,300呎
實用呎租：	\$8.2／呎
比較2025年第一季與2026年第一季	
季度租金指數變動：	-2.18% (按差估署私人分層工廠大廈租金指數)

"土地發展及規劃專業服務"

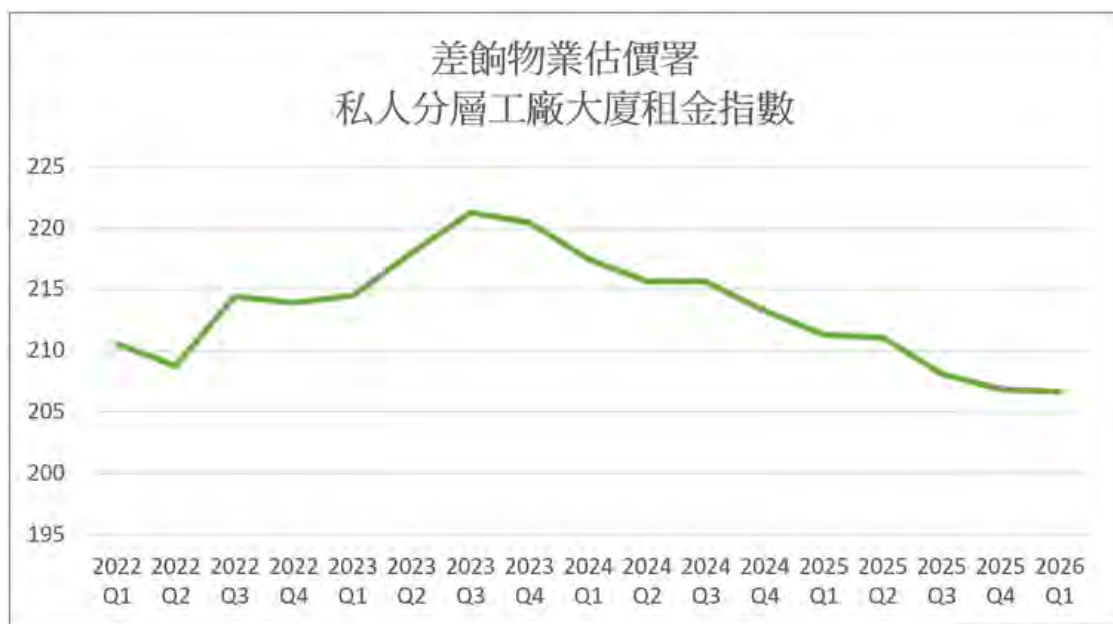
- 更改土地用途 / 換地申請
- 補地價金額評估
- 申請臨時豁免書

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4季註冊宗數：	531宗
2026年第1季註冊宗數：	597宗
2026年4月工廈物業成交金額：	約11.24億港元
2026年5月工廈物業成交金額：	約10.89億港元
成交金額按月變化：	-3.11%
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，2026年第一季度，工廈物業買賣註冊宗數較上一季上升約12%，有597宗，連續兩季上升。而今年5月份成交總值則較4月按月輕微下降約3.11%。根據差餉物業估價署所公布市場統計資料中，工廈物業持續缺乏支持，根據私人分層工廠大廈售價指數，最新4月指數為559.7，跌幅開始收窄；而租金指數亦漸趨穩定，指數已連續3個月維持不變。最近多區都有新型工廈落成和放售，可為工廈市場帶來刺激，但整體市場仍然受壓。



"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

- 廣州二手房「以舊換新」政策深析：
啟動樓市流通的策略與成因
- 存量時代的資產新棋局：
中國法拍房市場的結構性蛻變
- 主要城市住宅價格指數
(2026年5月)
- 主要賣地記錄
(2026年5月)

中國內地通訊

廣州二手房「以舊換新」政策深析： 啟動樓市流通的策略與成因能

作者：嚴曼姿

隨著房地產市場供求關係發生重大變化，行業發展正式由「增量開發」全面邁入「存量盤活」的新階段。在這一宏觀背景下，傳統的降首付、降利率等邊際刺激措施，已難以有效疏通市場流通的堵點。2026年4月底，廣州市出台《關於進一步促進房地產市場平穩健康發展的實施意見》（以下簡稱「穗八條」），並於同年5月配套落地一系列執行細則。作為國內首個大規模組織國企收購二手房的一線城市，廣州此舉標誌著調控思路的重大轉變：不再單純鼓勵購買新房，而是著力打通「賣舊買新」的置換鏈條。本文將結合宏觀經濟與房產交易現狀，重點拆解該政策落地的底層邏輯與操作程式，分析其對啟動樓市成交的實際效能。

政策背景與核心邏輯：從「去庫存」到「通循環」

「穗八條」的出台並非孤立事件，而是應對當前市場分化與流通受阻的施策。



收購試點明確了三大核心指標：位於環城高速以內、總價300萬元以內、建築面積70平方米以下的二手住宅，且樓齡不限。

（圖片來源：Canva圖庫）

當前廣州樓市面臨的主要矛盾，並非單純的購買力不足，而是置換鏈條的斷裂。大量持有中心城區老舊房源的居民，因二手房流動性枯竭而無法變現，導致改善性需求被鎖定，無法進入新房市場。

"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

為此，廣州市政府確立了「以需定供、暢通循環」的政策基調。一方面，通過市屬安居集團聯合各區國企，定向收購存量住宅，解決「賣舊」難題；另一方面，發放「賣舊買新」專項補貼，降低置換成本。這種「國企收舊+財政補貼+金融支援」的組合拳，旨在通過政府信用的介入，修復市場失靈，將沉澱在老舊二手房中的資產轉化為新房市場的購買力。

「賣舊買新」操作程式解析

為確保政策落地的規範性與資金安全，「穗八條」配套細則制定了一套嚴密的閉環操作程式。該程式不僅明確了交易流程，更通過制度設計鎖定了資金流向，確保「賣舊」資金精準注入新房市場。

1.資格申報與房源核驗

居民需在規定時間內（2026年4月30日至12月31日）提出申請。國企收購試點明確了三大核心指標：位於環城高速以內、總價300萬元以內、建築面積70平方米以下的二手住宅，且樓齡不限。申請人需確保房屋產權清晰，無抵押、查封等權利限制。

2.雙重評估與協商定價

評估模式採取「兩次評估+協商確認」機制。首先由兩家獨立的評估機構分別出具初評與覆核報告，形成客觀的「參考價值」。隨後，國企依據該價值與業主進行協商，確定最終收購價格。這一機制有效平抑了買賣雙方的心理價差，評估費用由國企承擔，降低了居民的交易摩擦成本。

3.網簽備案與資金監管

達成收購意向後，雙方進行網簽備案。出售舊房所得款項並非直接打入個人帳戶，而是全額存入銀行專用監管帳戶。這一「資金閉環」設計是政策的核心風控手段，確保資金專款專用。

4.購置新房

業主須在出售舊房後的180天內，在廣州市範圍內購買新建商品住宅。購房款直接從監管帳戶劃轉至新房開發商帳戶，完成置換。

"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

這項升級政策旨在透過多項配套機制，達成以下預期成果：

在**惠及普通市民**方面，希望達成以下目標：

1. 有效解決市民房屋掛牌久難成交、資金周轉壓力大及交易資金安全風險等置換難題。
2. 透過銀行專戶監管及賣房款專款專用機制，為持有滯銷舊小單位的市民提供零風險變現渠道，幫助其順利將難以出手的老舊住宅轉化為新房置換資金，從而改善居住環境並提升家庭資產價值。
3. 結合公積金可貸額度的提高，顯著降低市民在180天換房期內的購房門檻與每月還款負擔。

在**促進社會公共利益**方面，希望實現以下成效：

1. 有效優化房屋與土地資源的分配效率。
2. 將國企收購的舊房優先改造為保障房與人才公寓，供剛到廣州生活的新市民與年輕上班族租住，成功將其轉化為城市公共福利資源。
3. 在消化積壓二手房、打通房屋交易鏈的同時，補充平價租房供應，協助城市留住年輕人才，真正落實「置換有渠道、租房有保障、樓市流通順暢」的民生目標。

總括而言，廣州「穗八條」及其配套的「賣舊買新」程式，是一套邏輯嚴密、針對性強的逆週期調節政策。它通過國企收購嘗試解決二手房流動性難題，通過資金監管確保了置換資金流入新房市場，通過財政金融補貼降低了交易成本。這一系列舉措有效啟動了樓市成交，推動市場從「買賣僵持」轉向「有序流通」。儘管市場仍存在區域分化，但隨著「好房子」建設標準的推進及土地供應的優化，廣州樓市有望在政策呵護下，逐步實現「止跌回穩」與高品質發展的良性循環。

資料來源：廣州日報報道；證券時報報道；廣州日報新花城報道；新浪財經報道；第一財經報道；搜狐新聞報道；中國經營網報道；第一財經資訊報道；中房網報道；中國房地產網報道；人民網報道；廣州日報報道

"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

存量時代的資產新棋局： 內地法拍房市場的結構性蛻變

作者:王可欣

自2025年以來，內地法拍房市場呈現出截然不同的運行態勢。根據中指研究院數據，2026年1至4月全國法拍房源掛拍27.2萬套，按年微增0.8%；成交5.6萬套，增長8.5%；總成交額784.6億元，下降6.0%，整體成交價約為評估價的七三折。成交量上升的同時，法拍房成交價與市場可比成交案例之價格仍存在明顯折讓，反映出法拍房固有的價格優勢仍是吸引買家入場的核心因素。然而在普遍折讓的市場格局下，不時出現一些溢價成交的個案——深圳龍華一棟七層物業經212輪出價以1,006.3萬元成交，溢價175%；上海佘山別墅亦以45.5%溢價拍出。此類溢價現象雖屬少數，卻值得深入探究其背後的驅動因子，也是當前法拍房市場最值得關注的分化特徵。

從供給端看，掛拍量經歷了明顯週期調整。2025年全年掛拍量從歷史高點回落7.7%至67.8萬套，主因是過去兩年房價波動較大，債務人與債權人傾向協商和解，避免在低位賤賣資產；前期積壓的不良資產已階段性出清，新增房源增速放緩。2026年掛拍量雖微升，但整體供給已告別爆發式增長。需求端則

明顯升溫，2026年前五個月成交8.4萬套，年增26.6%，與核心城市二手房市場階段性回暖密切相關：房價進入階段性底部，購房者入市意願增強，期望在法拍平台「撿漏」。同時低利率環境下法拍房折扣具吸引力，部分地方國企也開始現身市場，以低成本收購物業作人才住房或租賃儲備。供需互動使法拍房從單純的不良處置渠道，轉變為涵蓋自住、投資、機構配置的多元交易平台。



法拍房從單純的不良處置渠道，轉變為
涵蓋自住、投資、機構配置的多元交易平台。

（圖片來源：Canva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

價格極端分化是另一焦點。一般住宅多為七至八折成交，但特定物業能引發激烈競價。以上述深圳龍華為例，該物業毗鄰華為坂田園區，建築面積764.51平方米，共七層，可出租房間多達十五個，月租金可達2.9萬元，年化回報率逾3.46%，遠超深圳住宅平均1.7%。競買人看中的是穩定現金流，而非轉售價差，傳統「售價可比」的思維轉為「收益導向」的邏輯。同樣，北京朝陽遠洋LA VIE別墅、上海綠城玫瑰園等豪宅即使流拍，最終成交價仍維持較高水平，反映高淨值人群對稀缺地段和獨特資產的偏好。這些案例表明，法拍房成交價已不再僅取決於周邊二手房均價，而是更緊密聯繫到現金流創造能力、改造增值潛力、區位稀缺性及政策紅利預期。

為應對市場演變，最高人民法院於2025年初發布《關於進一步規範網絡司法拍賣工作的指導意見》，要求執行法院必須全面調查拍賣財產現狀，不得以「現狀拍賣」規避責任；對不動產應通過調取登記信息、實地勘察、入戶調查等方式掌握完整狀況，包括權利負擔、租賃、佔用等。此規範大幅提升信息透明度，減少競買人「踩雷」風險，同時釐清詢價評估方式及費用分擔，使起拍價更具公允性。信息愈透明，競價愈理性，價格發現機制愈有效。2026年第一季度一拍成交佔比升至34.5%，二拍雖仍佔約51%，但一拍的提升顯示優質資產在首次拍賣即獲承接的信心正在恢復，與信息披露改善不無關係。

展望未來，法拍房市場將繼續在分化中尋找平衡。整體房市仍處調整期，折價成交將是常態，買方市場特徵短期不變；但具備穩定收益或獨特稀缺性的資產，將持續獲得資金追捧。對投資者而言，法拍市場已非單純低價淘貨，而是考驗資訊整合、現金流預判與風險管控的專業賽道。對監管機構，持續完善信息披露、優化拍賣流程、保障各方權益，是促進市場健康發展的關鍵。對房地產生態，法拍房活躍實際是存量資產重新配置的重要渠道，有助於加速不良資產出清、釋放沉澱資源，為城市更新和租賃住房供應提供新來源。總之，內地法拍房市場正從邊緣走向主流，其價格形成機制、參與者結構和制度環境都在進步完善，法拍房市場終將成為更有效率、更公平的資產交易場所，率先適應新規則的人，無疑將佔得先機。

資料來源：智通財經報道；房天下產業網報道；每日經濟新聞報道；界面新聞報道；新浪財經報道；澎湃新聞報道；廣東政法網報道；最高人民法院指導意見；鳳凰網報道

"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5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	63,827	0.44	北京	47,166	-0.08
重慶	11,363	-0.11	天津	15,523	0.34
廣州	25,164	0.19	深圳	53,364	0.48
南京	25,978	-0.01	杭州	33,865	0.73
成都	15,242	1.27	武漢	13,427	0.40
大連	13,134	-0.14	蘇州	19,358	0.04
西安	13,472	0.58	廈門	28,373	-0.13
寧波	21,099	-0.10	長沙	9,672	0.21
無錫	14,502	0.01	東莞	17,851	-0.03
瀋陽	9,654	-0.02	福州	16,807	0.12

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5月）

上海市- 住房用地	
成交日:	29-05-2026
地址:	東至1-4-13地塊、南近中心河、西至浦騰路、北近江采路
成交價:	3,655,000,000 元人民幣
用地性質:	普通商品住房用地(二類)
建設用地面積:	79,795.81 平方米
規劃建築面積:	83,785.60 平方米
容積率:	1.05
樓面地價（每平方米）:	43,623.25 元人民幣

北京市 - 工業用地	
成交日:	19-5-02026
地址:	順義區仁和鎮
成交價:	64,390,000 元人民幣
用地性質:	一類工業用地
建設用地面積:	42,085 平方米
規劃建築面積:	42,085 平方米
容積率:	1.00
樓面地價（每平方米）:	1,530 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5月）

深圳市- 商業用地	
成交日:	06-05-2026
地址:	沙河街道深圳灣超級總部基地
成交價:	639,100,000 元人民幣
用地性質:	其他商業服務業用地
建設用地面積:	93,732.25 平方米
規劃建築面積:	74,985.80 平方米
容積率:	0.8
樓面地價（每平方米）:	8,522.95 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。