

RHL International

Property Market Express 房地產市場快訊

SEP 2026

ISSUE NO.305



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

- 政府放寬鄉郊用途限制
新界村屋民宿發展迎新機遇 P.4-9

香港通訊

- 火炭星凱 · 堤岸：一房單位
5年蝕一成 P.10
- 元朗映御：開放式戶380萬港元易手
十年升值4.1% P.11

商舖市場最速報 P.12-14

中國內地通訊

- 遊艇碼頭的價值邏輯：物業估價師
眼中的大灣區海上商機 P.16-18
- 主要城市住宅價格指數
(2026年7月) P.19
- 主要賣地記錄
(2026年8月) P.20-21



香港物業 市場透視

政府放寬鄉郊用途限制 新界村屋民宿發展迎新機遇

香港物業-市場透視

政府放寬鄉郊用途限制 新界村屋民宿發展迎新機遇

作者：黃浩文（永利行 市場研究及房地產開發-經理）

鄉郊經營民宿相關放寬措施

近年政府積極推動鄉郊旅遊及特色深度遊發展，希望通過善用新界鄉郊資源及活化村屋用途來帶動鄉郊經濟。過去鄉郊地區發展民宿涉及規劃、地政及住宿牌照等多重程序，申請時間及合規成本高，並不吸引村屋業主或經營者。

繼《施政報告》提出發展特色地方主題深度遊後，政府先後推出優化鄉郊地區賓館及食物業牌照申請程序、引入第三方認證機制。^{1,2}

最近，發展局更進一步研究放寬部分規劃限制，並推出是燕崗及河上鄉先導計劃。局方建議在兩條鄉村試行放寬「鄉村式發展」地帶的規劃限制，容許現有新界豁免管制屋宇全棟或部分樓層作旅館、食肆及零售用途，藉此測試鄉郊旅遊及民宿產業發展模式。³

一系列措施反映政府正嘗試在保障公眾安全及土地管理原則下，為鄉郊旅遊及民宿發展拆牆鬆綁。然而，政策放寬並不代表所有村屋均可直接改作民宿用途。對業主及投資者而言，除了受惠於新措施外，仍需了解規劃用途、土地契約、賓館牌照、改裝工程以至周邊配套等不同因素，才能全面評估項目的可行性。

1. 資料來源 鄉郊保育辦公室 [《鄉郊地區賓館／食物業牌照申請指引》](#)

2. 資料來源 民政事務總署 [《鄉郊地區營運度假營和民宿指引》](#)

3. 資料來源 立法會討論文件 [《在北部都會區促進「城鄉共融」，成立「北都城鄉共融基金」先導計劃》](#)

"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

鄉郊改建民宿的規劃及地契要求

過往若將村屋改作旅館或民宿用途，需要向城市規劃委員會提出規劃申請，程序存在一定複雜性及不確定性。³ 現時政府透過燕崗及河上鄉先導試驗計劃，容許現有新界豁免管制屋宇全棟或部分樓層作旅館用途而毋須另行申請規劃許可，並研究未來擴展至其他具條件地區。

不過，即使規劃限制有所放寬，土地契約問題仍不能忽視。申請牌照或營運民宿時仍需要確保其現有村屋並不違反土地契約中訂明的條款，例如處所不存在違契建築物，亦沒有非法佔用政府土地等情況。

如未能符合上述要求，申請人在辦理賓館牌照期間須同步處理相關土地問題，當中可能包括申請短期豁免書或作出其他土地行政安排，以符合法例及牌照規定。⁴

當涉及申請短期豁免書或土地行政安排，政府已推出便利措施為減低經營者負擔，包括延後計算短期租約租金及短期豁免書費用，以及豁免部分行政收費，有助減輕項目初期的資金壓力。¹

然而，這些措施主要屬程序及收費上的便利安排，並非全面豁免地契要求。業主或營運者仍須確保擬議用途符合相關土地行政規定。有意申請的業主或營運者，應先諮詢專業人士意見，以確保有關地點符合規劃及地契規定。



燕崗村構想圖。
(圖片來源：發展局網頁)

4. 資料來源 [《鄉郊地區賓館牌照申請指引》](#)

"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

鄉郊民宿的賓館牌照申請要求

根據現行制度，向公眾提供短期住宿服務一般需要申領賓館牌照。過去不少鄉郊建築因未能完全符合現代樓宇及消防標準而增加申請難度。

為提高鄉郊村屋申領賓館牌照的可行性，民政事務總署牌照事務處推出《鄉村屋宇申請賓館牌照指引》，就樓宇安全及消防安全提供更清晰及更具彈性的要求。例如位處偏遠地區、未能直接連接消防設施的村屋，可按實際環境採納替代消防方案；部分較舊的鄉村建築如未能完全符合現行建築標準，亦可因應個別情況採納替代安排。²

這些新措施有助保留鄉郊建築特色，同時降低部分合規難度。然而，公共安全始終是監管底線，相關樓宇仍須符合基本的樓宇結構及消防安全要求。

鄉郊民宿的改裝成本及工程要求

取得牌照資格後，仍需評估實際改裝及營運成本。過去不少項目需要就結構安全、污水排放及化糞池系統進行評估及改善工程。為簡化程序，政府引入第三方認證機制，容許由專業人士處理結構安全及化糞池評估等技術事項，減少部分重複審批及不必要的重建工程。⁵

即使如此，消防系統、排污設施、供水供電設備、逃生安排以及樓宇維修等工程仍可能涉及相當成本。對樓齡較高或基礎設施較舊的村屋而言，實際改裝開支往往高於預期，因此投資前必須進行詳細的財務評估。

換言之，即使政策有所放寬，投資成本未必相應降低，工程開支依然是影響項目回報的關鍵因素。因此，有意申請的業主或營運者應先尋求專業人士意見，就營運可行性及回報預期作出評估。

5. 資料來源 鄉郊保育辦公室公告 [《旅館和食肆使用現有化糞池和滲透系統的「第三方認證」》](#)

"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

為何燕崗及河上鄉獲選為鄉郊旅遊試點？

如果說規劃、地契、牌照及工程問題決定項目能否開業，那麼旅遊及交通配套則決定項目能否長遠經營。

值得注意的是，政府選擇燕崗及河上鄉作為先導試點，考慮的不只是規劃及牌照制度的放寬，而是兩地鄰近古洞北新發展區、塱原自然生態公園及其他自然景點，具備發展鄉郊旅遊的條件，並有機會受惠於未來人流及旅遊需求。

按照先導試點情況，香港不少鄉郊地區其實亦具備相近發展條件。

西貢萬宜水庫及麥理浩徑周邊村落擁有成熟的遠足、生態及地質旅遊資源，每年吸引大量本地及海外旅客前往行山、露營及觀賞地質景觀。若配合特色住宿、戶外活動體驗及生態導賞服務，有機會發展成結合運動旅遊及自然體驗的鄉郊民宿聚落⁶。

此外，位於粉嶺的龍躍頭亦具備成為鄉郊旅遊發展示範點的條件。龍躍頭文物徑集合圍村、祠堂、古廟及歷史建築群，擁有香港較具代表性的客家及宗族文化特色，同時鄰近粉嶺及上水新市鎮，可受惠於區內人口及交通網絡支持。若配合特色住宿、文化導賞、鄉村體驗及本地餐飲發展，龍躍頭有機會成為結合文化保育與鄉郊旅遊的民宿發展案例⁷。

沙頭角開放後，印洲塘、荔枝窩及谷埔一帶的旅遊潛力逐步顯現，該區擁在地質景觀、紅樹林生態、客家村落及保育歷史資源，具備完整的鄉郊文化與自然環境特色。烏蛟騰作為區內的其中一個節點，擁有逾400年客家圍村歷史，毗鄰船灣郊野公園，生態資源豐富，是遠足熱點，經苗三古道連接周邊景區。受惠於放寬村屋規劃限制，其傳統建築可活化成民宿，與梅子林等形成旅遊群。隨着配套完善，有望發展成結合生態保育、文化體驗及特色住宿的旅遊區域⁸。

6. 資料來源 香港旅遊發展局 [麥理浩徑介紹](#)

7. 資料來源 香港旅遊發展局 [龍躍頭文物徑介紹](#)

8. 資料來源 香港旅遊發展局 [船灣郊野公園介紹](#)

"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

從政府選址考慮可見，當局希望推動的並非單純的牌照放寬，而是透過具備旅遊潛力及配套基礎的地區，探索可持續的鄉郊旅遊發展模式。因此，即使未來有更多鄉村納入放寬範圍，若缺乏足夠客源、交通網絡及配套設施支持，民宿項目仍可能面對經營挑戰。

結論：新界鄉郊民宿發展前景

整體而言，政府近年推出的規劃、地政及牌照優化措施，確實為鄉郊民宿發展提供了更大的發展空間。從規劃用途放寬、土地行政程序簡化，到賓館牌照要求更具彈性，都反映政府希望透過政策創新推動鄉郊旅遊及活化閒置村屋。

然而，民宿發展始終不只是牌照問題。從燕崗及河上鄉獲選為先導試點可見，真正重要的是相關地區能否具備足夠的旅遊吸引力、交通連接及社區配套，以支撐長遠而穩定的旅遊活動。

對業主及投資者而言，政策放寬帶來的是新的發展機遇，但成功經營民宿的關鍵，仍在於能否建立具吸引力及可持續性的旅遊體驗，並將政策紅利真正轉化為長遠回報。

"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

火炭星凱 · 堤岸：一房單位5年蝕一成

位於火炭新晉屋苑星凱 · 堤岸，有單位以660萬港元獲成交。據地產新聞顯示，原業主持貨約5年，貶值約9.8%。

據消息指成交單位為5座低層E室，單位實用面積約348平方呎，屬一房間隔。經議價後以660萬港元獲承接，實用平均呎價約18,966港元。新買家為外區自住客，認為屋苑位置方便，環境舒適，因而入市。



據了解，原業主於2021年以約732萬港元買入單位，持貨約5年，現轉手賬面蝕72萬港元離場。

星凱 · 堤岸毗鄰港鐵火炭站，設有康樂設施及泳池。
(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

元朗映御：開放式戶380萬港元易手 十年升值4.1%

近期整體大市氣氛正面，帶動交投。位於元朗的映御，最近有一個中層開放式單位以380萬港元成交。

據地產新聞顯示是次成交單位為1座中層A室，實用面積約306平方呎，屬開放式間隔。業主起初開價410萬港元，經議價後減價30萬，



以380萬港元成交，實用呎價約12,418港元。據了解，買家為上車客，見單位間隔合用，向內園環境清靜舒適，決定入市自用。

據市場消息，原業主於2016年3月以約365萬港元一手買入單位，持貨約十年沽貨，是次轉手賬面獲利15萬港元，升值4.1%。

映御位於元朗流業街，
步行至港鐵站約需10分鐘。
(圖片來源：永利行圖庫)

"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

商舖市場最速報

市場買/租商舖物業交易情況

尖沙咀



地址:	尖沙咀加拿分道4B-6H號 集友大廈地下2號舖
成交金額: (2026年7月 簽署買賣合約)	2,230萬港元
實用面積:	約519呎
實用呎價:	42,967港元/呎
由2014年10月起,	
持貨期內物業價格變動:	-69.2%
持貨期內大市價格變動:	-40.7% (按差估署私人零售業樓宇售價指數)

銅鑼灣



地址:	銅鑼灣怡和街1號 香港大廈地下Q號舖
成交金額: (2026年7月 簽署買賣合約)	8,750萬港元
實用面積:	約437呎
另加閣樓:	約418呎
實用呎價:	200,229港元/呎
由2009年12月起,	
持貨期內物業價格變動:	-39.7%
持貨期內大市價格變動:	+40.7% (按差估署私人零售業樓宇售價指數)

"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

商舖市場最速報

市場買/租商舖物業交易情況

尖沙咀



地址：	尖沙咀北京道65-69號 環球商業大廈地下B號舖
2026年7月簽訂，	
每月租金：	280,000港元
實用面積：	約1,105呎
實用呎租：	\$253.4／呎
比較2025年第二季與2026年第二季	
季度租金指數變動：	-3.12% (按差估署私人零售業樓宇租金指數)

灣仔



地址：	灣仔告士打道56號 東亞銀行港灣中心地下2舖
2026年7月簽訂，	
每月租金：	240,000港元
實用面積：	約2,465呎
實用呎租：	\$97.4／呎
比較2025年第二季與2026年第二季	
季度租金指數變動：	-3.12% (按差估署私人零售業樓宇租金指數)

"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	
2026年第2季初步註冊宗數：	335宗
2026年第1季註冊宗數：	299宗
2026年6月商舖物業初步成交金額：	約11.17億港元
2026年5月商舖物業成交金額：	約25.05億港元
成交金額按月變化：	-55.4%
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，6月份零售業總銷貨價值的臨時估計為315億港元。政府發言人表示，6月的零售業總銷貨價值已連續第十四個月錄得增長，當月按年上升4.6%。整體而言，2026年上半年累計則較去年同期上升9.6%。雖然增長動力廣泛，受惠於經濟擴張，但商舖物業市場未完全受惠。從最新土地註冊處統計可見，2026年第二季商舖物業買賣的初步註冊宗數比第一季註冊宗數多逾10%，但6月份商舖物業的初步成交金額比5月份成交金額少約五成半。政府評論指出，經季節性調整後第二季零售業總銷貨價值的臨時估計較第一季下跌3.0%。展望2026年下半年，隨着經濟持續增長、本地收入上升以及訪港旅客穩定增長，預期將會支持零售業務表現，但外部不確定性仍構成下行風險。



"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

- 遊艇碼頭的價值邏輯：物業估價師眼中的大灣區海上商機
- 主要城市住宅價格指數（2026年7月）
- 主要賣地記錄（2026年8月）

中國內地通訊

遊艇碼頭的價值邏輯： 物業估價師眼中的大灣區海上商機

作者：陳晞（永利行 內地及海外資產評估-董事）
嚴曼姿（永利行 內地及海外資產評估-估值員）

一、引言：遊艇經濟的估值起點

近年，香港與內地均積極探討遊艇經濟的發展潛力。粵港澳遊艇自由行¹政策正式落地後，正期待大灣區海上通道全面打開，市場對新一輪遊艇碼頭綜合開發的討論日益熱烈。然而，無論規劃概念多麼宏大，從物業估值的角度審視，一切最終回歸同一個核心問題：這個項目能否持續產生現金流？

二、洞察：從現金流角度看遊艇碼頭的成功邏輯

遊艇碼頭分為單一泊位收租及遊艇會式綜合商業模式。本文主要討論的是以遊艇為主題的綜合商業模式。一般以收益法評估，估值以項目未來可產生的現金流為基礎推算其資產價值。方法本身並不複雜，真正考驗估價師判斷力的，是對整筆現金流的拆解：成本如何控制？收入從哪裡來？哪些是穩定的、哪些是波動的？而一個成功的遊艇會從設計上應該如何分配水域和陸地建築的面積。這些問題的答案，決定了同一個碼頭在估值模型中是「沉沒成本」還是「增值引擎」。

遊艇會的設計一般分為三個主要部分：泊位，會所，商業街及酒店住宿。要實現收支平衡乃至盈利的關鍵，是需要平衡泊位和岸上商業規模的比例。泊位的建造和維護成本巨大，僅靠泊位出租難以盈利，需要與岸上商業相配合形成綜合消費生態。



南沙遊艇會泊位。（圖片來源：Canva圖庫）

1. 粵港澳遊艇自由行政策已於2026年6月18日正式全面落地，首批港澳遊艇順利入境廣州、深圳、珠海、中山等地。新規推出「免擔保」與「兩套牌」管理模式，容許港澳遊艇在大灣區內地九市自由航行，大大便利香港船主北上。

"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

一般而言，一個具備獨立運營盈利能力的專業遊艇會，其泊位規模通常需達到150 - 300個，並以中小型船艇泊位為主，兼備小量的大型或超大型遊艇泊位以及乾倉，可滿足短期和長期的停泊需求。而岸上的商業比例，一般按每個泊位對應80-150平方米的岸上建築面積。比如位於深圳和廣州的遊艇會，均為約200-300個泊位，陸上已開發約幾千平米的會所及商業街，以及一間約50-100間房間的酒店。當然除了配套設施，遊艇會所在的區位條件、客群質量同樣重要，優越水域條件，以及自帶高增值客群，才能把「停泊流量」轉化為「持續現金流」。

估價師對遊艇會進行估值時，核心工作是拆解其現金流結構，判斷各項收入的規模、穩定性與風險溢價。一個成功的遊艇會絕對並非只靠泊位租金維生，其現金流的韌性來自多個維度的疊加：泊位數量的靈活性及未來擴建的可行性；為不同類型船東提供差異化定價策略；岸上提供完整的維修保養產業鏈，帶來高黏性、高毛利的經常性收入；設計水陸結合的旅遊路線及酒店餐飲套票服務，使船東及隨行人員在停泊期間產生持續的岸上消費。

而一個遊艇會或遊艇碼頭的商業價值，也不僅限於自身，其帶來的高淨值客群也能帶動周邊地區，因此遊艇會的選址及所在片區的整體規劃非常關鍵。比如遊艇會鄰近景點、大型體育場館、高爾夫球會、會展中心等，則對各自的商業價值均有溢價。



南沙游艇會陸上商業建築。
(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

三、展望：大灣區遊艇會的機遇和挑戰

香港與澳門雖擁有大量遊艇，但遊艇泊位長期嚴重短缺，而大灣區遊艇文化尚在起步階段，部分遊艇會泊位空置率較高，泊位租金較低，加上內地擁有完整的遊艇產業鏈，能提供更周全及性價比高的維修保養服務，通過自由行政策預期將吸引更多香港遊艇停泊。但若現有泊位無法滿足新需求時，所在水域的擴容度也決定其長遠的競爭力。

而香港若能盡快開拓新的遊艇碼頭，增加泊位數量，配套本地的高端餐飲、零售、奢華酒店及高端遊艇會展，同樣能吸引內地遊艇主南下消費，隨著大灣區私人遊艇的數量逐年顯著增長，將為香港帶來源源不絕的高端消費力。藉著新政策，大灣區各城更可打造一程多站的遊艇路線，推出結合商務、水上運動、海島度假等元素的旅遊套餐。

從估值角度，遊艇泊位擴建必須與岸上消費生態同步構建，將泊位、維修、旅遊、商業、住宿等收入來源系統性整合，整個遊艇經濟方能持續產生多元收益，實現長遠的投資回報。這一進程，值得每一位敏銳的市場參與者持續關注。

資料來源：

國務院 (2026) 關於同意在粵港澳大灣區內地九市暫時調整實施有關行政法規規定的批復 (國函[2026]45號)；

廣東省人民政府辦公廳 (2026) 廣東省粵港澳遊艇自由行政管理辦法(粵府辦[2026]10號)；

國務院 (2022) 廣州南沙深化面向世界的粵港澳全面合作總體方案(國發[2022]13號)；

廣州市南沙區人民政府 (2026) 廣州市南沙區促進遊艇產業高質量發展若干措施(「南沙遊艇 12 條」)；

香港文匯報報道：穗港協同共建灣區遊艇生活圈 「粵港月講」第 18 期研討活動於灣仔舉辦；

中國創新 知乎專欄：洽商遊艇港灣合作開發 共築香港海空文旅樞紐

"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

主要城市住宅價格指數（2026年7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	64,712	0.96	北京	47,194	0.16
重慶	11,372	-0.09	天津	15,587	0.21
廣州	25,429	0.25	深圳	53,671	0.43
南京	26,058	0.39	杭州	34,019	0.27
成都	15,455	0.44	武漢	13,469	0.03
大連	13,201	0.53	蘇州	19,500	0.22
西安	13,460	-0.19	廈門	28,269	-0.31
寧波	21,104	0.17	長沙	9,680	0.20
無錫	14,446	-0.07	東莞	17,832	-0.09
瀋陽	9,706	0.29	福州	16,925	-0.13

資料來源：房天下百城價格指數

"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

中國內地通訊

主要賣地記錄（2026年8月）

廣州市 - 工業用地	
成交日:	12-08-2026
地址:	天河區車陂路北延線以西，沐陂南路以南地段
成交價:	134,433,000 元人民幣
用地性質:	一類工業用地
建設用地面積:	36,830.96 平方米
規劃建築面積:	73,661.92 平方米
容積率:	2.0
樓面地價（每平方米）:	1,825.00 元人民幣

深圳市- 住房用地	
成交日:	07-08-2026
地址:	光明區光明街道觀光路與光僑路交叉處東北側
成交價:	1,505,000,000 元人民幣
用地性質:	普通商品住房用地(一類)
建設用地面積:	28,043.75 平方米
規劃建築面積:	65,902.81 平方米
容積率:	2.35
樓面地價（每平方米）:	22,836.66 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

中國內地通訊

主要賣地記錄（2026年8月）

上海市- 商業用地	
成交日:	05-08-2026
地址:	東至經二路，南至海陽路，西至21Aa-04地塊，北至板泉路
成交價:	1,476,560,000 元人民幣
用地性質:	零售商業用地
建設用地面積:	26,537.78 平方米
規劃建築面積:	74,305.78 平方米
容積率:	2.8
樓面地價（每平方米）:	19,871.40 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

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。