RHL International

Property Market Express
房地產市場快訊

NOV 2026

ISSUE NO.306



廣東省廣州市
黃埔發電廠工業用地

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

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

- 香港商業樓宇的重新定位：非核心商業區的挑戰與轉型機遇 P.4-9

香港通訊

- 荃灣愉景新城：兩房單位28年升值1.5倍 P.10
- 馬鞍山嵐岸：三房單位960萬港元易手 20年升值超過1倍 P.11

商廈市場最速報 P.12-14

中國內地通訊

- 內地工商業用地續期措施簡介及其對物業估值的影響 P.16-19
- 《關於完善商品房銷售制度的通知》解讀：制度新舊分別及對樓市的影響 P.20-22
- 主要城市住宅價格指數（2026年9月） P.23
- 主要賣地記錄 (2026年8-10月) P.24-25



香港物業 市場透視

香港商業樓宇的重新定位：非核心商業區的挑戰與轉型機遇

香港物業-市場透視

香港商業樓宇的重新定位：非核心商業區的挑戰與轉型機遇

作者: 黃浩文（永利行 市場研究及房地產開發-經理）

前言

自2000年代初起，香港因應舊式工業行業沒落通過修改土地規劃，主要以商業用途取代工業用途，包括推動將九龍東打造為第二核心商業區（CBD[2]），並在觀塘、九龍灣及石門等地促進發展商興建具樓宇質素、規模、管理、設備寫字樓供應。

然而，企業因對應全球商業擴充需求轉弱及COVID疫情下改變了工作模式，加上隨著新供應陸續落成，新興商業區的空置及樓面去化壓力日益明顯。對區內大業主而言，市場焦點已轉向如何消化現有樓面及重新定位物業用途。[1]

1. 非核心商業區仍面對高空置壓力

2026年8月本港甲級寫字樓[2]市場持續呈現區域分化。受惠金融業與IPO活動持續活躍，企業搬遷、升級及擴充需求帶動，港島核心商業區的空置情況有所改善；而觀塘及九龍灣等非核心商業區則仍受高空置率及供應壓力影響。

表一：2026年7月主要商業區甲級寫字樓空置率[3]

地區	2026年7月	2025年7月	按年變化
金鐘	4.44%	8.14%	下降3.72%
中環	9.74%	12.89%	下降4.28%
觀塘	16.97%	14.59%	上升2.36%
九龍灣	25.18%	21.98%	上升2.43%

[1]本文所指「新興／非核心商業區」，主要包括由傳統工業區逐步轉型而成、並位於傳統中環及金鐘核心商業區以外的商業節點，例如觀塘、九龍灣及石門。
[2]甲級寫字樓為 - 新型及裝修上乘；間隔具彈性；整層樓面面積廣闊；大堂與通道裝潢講究及寬敞；中央空氣調節系統完善；設有良好的載客及載貨升降機設備；專業管理；普遍有泊車設施。
[3]資料來源：中原（工商舖）《商廈脈搏月刊》2026年8月號。

"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

數據顯示，中環及金鐘的空置率按年明顯回落，反映核心區需求正在改善；觀塘及九龍灣的空置率則進一步上升，其中九龍灣達25%，考慮到九龍東新寫字樓落成量較多下，非核心區的樓面去化壓力顯著較大。[4]

對非核心區業主而言，單靠減租未必足以改善物業的長期競爭力。除調整租賃條款外，業主亦需要重新檢視物業定位及租戶組合，以提高樓面使用率及資產價值。

2. 規劃調整帶來新興商業地帶的轉型機遇

近期的規劃申請及土地用途調整已開始反映商業需求轉變。改劃或加入其他用途並不表示新興商業區將全面放棄其商業功能，而是透過重新規劃用途，提高土地用途彈性及發展效益。

表二：近期商業地帶規劃申請案例[5]

項目	原有定位/當中位置	最新發展方向	啟示
九龍灣啟匯	九龍東商業區域/次核心範圍	申請拆卸商廈並重建住宅，最終被拒	反映區內有重新評估用途的需要
天水圍橋頭圍	區內單一個案商業項目	獲批加入住宅，改作商住混合發展	成功以規劃申請提高用途彈性，惟仍需處理契約修訂及相關補地價
石門安心街兩幅土地	位於商業地帶土地/邊緣位置	政府提出住宅規劃申請	在土地推出前調整，減少未來純商業供應並配合實際需求

上述個案反映，用途調整的可行性，主要取決於擬議發展對相關地區規劃定位及整體功能的影響。天水圍橋頭圍及石門安心街的規劃調整，均是在兼顧地區發展需要的前提下，重新配置商業與住宅用途，以提升土地使用彈性及回應市場需求。

相比之下，九龍灣啟匯的申請涉及把現有商廈大幅改作以住宅為主的發展，可能削弱九龍灣原有商業功能，並帶來商業樓面流失及規劃先例等考慮。同區的前九龍灣國際展貿中心的獲批方案則有所不同。該項目在地理位置於九龍東核心商業區的邊緣位置，並在引入住宅的同時，保留寫字樓、酒店、展覽、零售

[4]資料來源：差餉物業估價署 - 私人寫字樓 - 各區不同級別預測落成量
[5]資料來源：星島頭條《九龍灣商廈啟匯申重建1140伙住宅-遭城規會拒絕》；香港01《新地天水圍橋頭圍變陣住宅申建1140伙　削零售65%　城規會批准》；星島頭條《土拓署沙田安心街2幅商地申改劃住宅-共提供1456伙》

"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

心商業區的邊緣位置，並在引入住宅的同時，保留寫字樓、酒店、展覽、零售及社區設施等多元功能，形成較完整的綜合用途發展。兩宗個案的不同結果說明，九龍東並非完全排除住宅用途，關鍵在於住宅比例、非住宅功能的保留、規劃增益，以及方案能否配合所處地區的策略定位。[6]

3. 新興商業區的用戶轉型方向

在九龍東及其他已形成大量商業樓宇存量的新興商業區，其轉型方向可不局限於「商轉住」，亦可在保留商業及服務功能的基礎上，引入醫療、教育及數據相關用途，以補充傳統辦公室需求。以下將集中探討區內樓齡較新、設備及物業管理較完善，並可提供整層或大面積樓面的寫字樓所具備的轉型條件與市場機遇。

觀塘、九龍灣及石門等新興商業區交通便利、整層樓面較大且租金具競爭力。相關轉型亦可配合政府政策方向例如發展社區基層醫療、國際專上教育樞紐及數字基建。

3.1 醫療用途：由診所走向綜合醫療中心

人口老化、慢性疾病增加及醫療服務社區化，帶動健康檢查、日間治療、復康和專科門診等需求。政府的《基層醫療健康藍圖》提出建立地區為本的醫療系統，並加強公私營合作及運用私營醫療服務，有利醫療網絡向人口集中、交通便利的地區延伸。[7]

香港浸信會醫院先後在牛頭角及觀塘設立日間醫療和東九龍醫療中心，並購入偉業街105號全幢活化工廈，作辦公室、健康講座及後勤服務。個案顯示，醫療需求可由個別診所擴展至整層、多層甚至全幢設施，為大型連續樓面提供新需求。[8]

選址除須鄰近港鐵及服務人口外，亦須具備無障礙設施、足夠電力和承重、良好升降機、空調及供排水系統，並符合規劃、地契、消防及醫療牌照要求。由於改裝投入較高，此類用途一般較適合中長期租賃。

[6]資料來源：香港經濟日報《九龍灣規劃｜九展重建申請獲城規會「開綠燈」將變身1470伙住宅及酒店等》
[7]資料來源：醫務衞生局基層醫療健康藍圖
[8]資料來源：星島頭條《浸會醫院購觀塘活化工廈-全幢作價137億-作辦公室及後勤服務》

"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

3.2 教育用途：院校成為商業樓宇新用家

政府推動香港發展為國際專上教育樞紐，帶動教學、行政、培訓及學生支援空間需求。市區教學點鄰近港鐵，可方便在職人士及兼讀學生上課，亦讓院校較快擴充校外空間。

香港大學專業進修學院租用九龍灣THE CENDAS及金利豐國際中心，香港科技大學租用觀塘The Millennity及宏利金融中心，香港恒生大學則購入石門新都廣場兩層樓面作校舍擴充。[9]

相關個案反映，院校可透過租用或購入整層及多層樓面，設置課室、行政和活動空間。教育用途的機電要求一般低於大型醫療中心，但仍須考慮晚間及週末開放、升降機容量、人流管理、消防疏散、通風、無障礙設施及學校註冊要求。

3.3 數據及創科用途：技術條件主導

雲端服務、金融科技及人工智能發展，持續增加數據處理與算力需求。政府已透過專用土地、工廈優惠措施及數據中心促進組支持業界，沙嶺數據園區亦將發展先進數據中心及相關產業。[10]

市場亦開始關注現有商廈承接相關需求的可能性。報道中指出，市場需求正轉向數據中心等專用空間，商廈業主可研究提升電力、冷卻及機房基礎設施，以配合新型租戶需要。具備成熟電訊網絡及大型樓面的商廈，部分物業可研究發展企業數據設施和創新研發中心。[11]



沙嶺數據園構想圖。
（圖片來源： 潤澤智算科技集團股份有限公司）

[9]資料來源：雅虎財經《【商廈市況】大專院校連環掃貨：逆市擴充撐起工商物業？｜透視辦學轉型與「開枝散葉」新佈局！》；香港商報《科大都大城大等紛紛大手購物業 大學成舖市「錢進新動力」？》；28Hse成交行情《豪擲3億掃石門商廈！恒大趁低吸納物業擴充校舍，商場變大學設施新趨勢？》
[10]資料來源： 數字政策辦公室網頁
[11]資料來源： 王兆麟《香港商廈的未來》無綫新聞

"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，數據中心的可行性並非單憑樓面面積或租金決定，而主要取決於高容量供電、後備電源、冷卻系統、樓面承重、光纖接駁、消防及24小時營運條件。高密度人工智能數據中心的技術要求更高，通常較適合度身訂造設施或大型園區；一般甲級寫字樓則須先評估供電、結構及機電改裝成本，才可判斷適合發展完整數據中心，還是規模較小的數據基建及技術支援設施。[12]

4. 結語：由單一辦公走向多元用途

非核心商業區香港寫字樓市場正經歷結構性調整和仍需消化累積供應。這並非代表區內缺乏需求，而是傳統辦公室租戶未必足以承接現有樓面，業主的策略重點須由減租招商，轉向重新審視物業定位及租戶組合。

規劃個案顯示，商業項目加入住宅元素並非不可行，但須配合發展階段、現有用途及地區定位。新興商業區的轉型亦不應局限於「商轉住」，醫療、教育及數據基建同樣可補充傳統辦公需求。

整體而言，醫療和教育用途主要受人口、交通及連續樓面帶動；數據基建則以供電、冷卻、承重和網絡條件為主。三類用途均可補充傳統辦公需求，但須按個別物業評估法規、改裝成本及營運可行性。

業主應按物業的交通、樓面、結構、機電、規劃及地契條件選擇合適用途，並評估改裝成本、出租率及資產價值。由於每幢物業的規劃、地契、結構、機電及管理條件不同，並非所有商廈均適合轉型。業主宜在正式招商或簽訂租約前，委託專業人士進行財務及技術可行性評估。

[12]資料來源：CBRE《亞太區數據中心投資創新高，電力限制重塑增長格局；香港需求在技術發展受限下仍具韌性》

"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

荃灣愉景新城：兩房單位28年升值1.5倍

位於荃灣愉景新城，有單位以695萬港元獲成交。據地產新聞顯示，原業主持貨約28年，升值1.5倍。

據消息指成交單位為6座中層F室，單位實用面積約485平方呎，屬兩房間隔。原開價660萬，租約期滿後調升叫價至695萬港元後獲承接，實用平均呎價約14,330港元。新買家為上車客，認為屋苑配套設施齊備，環境舒適，享有山景，因而不作議價入市。



據了解，原業主於1998年以約280萬港元買入單位，持貨約28年，現轉手賬面賺415萬港元。

愉景新城鄰近港鐵荃灣站，設有大型商場及會所。
（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

馬鞍山嵐岸：三房單位960萬港元易手 20年升值超過1倍

近期整體大市氣氛正面，帶動交投。位於馬鞍山的嵐岸，最近有一個中層三房單位以960萬港元成交。

據地產新聞顯示是次成交單位為3座中層B室，實用面積約734平方呎，屬三房連套房間隔。業主起初開價1000萬港元，經議價後減價40萬港元，以960萬港元成交，實用呎價約13,079港元。據了解，買家為自住客，見單位間隔合用，價錢合理，決定入市自用。

據市場消息，原業主於2006年以約455萬港元一手買入單位，持貨約20年沽貨，是次轉手賬面獲利505萬港元，升值111%。



嵐岸位於馬鞍山沃泰街，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

商廈市場最速報

市場買/租商廈物業交易情況

長沙灣



地址:	長沙灣長裕街10號 億京廣場2期29樓B室
成交金額： （2026年8月 簽署買賣合約）	1,488.63萬港元
實用面積：	約1,406呎
實用呎價：	10,588港元／呎
由2018年4月起，	
持貨期內物業價格變動：	-46.2%
持貨期內大市價格變動：	-44.1% （按差估署私人乙級寫字樓售價指數）

灣仔



地址:	灣仔港灣道25號 海港中心19樓4&5室
成交金額： （2026年7月 簽署買賣合約）	7,680萬港元
實用面積：	約 2,220呎
實用呎價：	34,595港元／呎
由2021年8月起，	
持貨期內物業價格變動：	-25.8%
持貨期內大市價格變動：	-34% （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

荃灣



地址：	荃灣青山道264號至298號 南豐中心7樓16室
2026年9月簽訂，	
每月租金：	11,800港元
實用面積：	約328呎
實用呎租：	$36／呎
比較2025年第二季與2026年第二季	
季度租金指數變動:	甲級寫字樓：-1.57% 乙級寫字樓：-1.02% 丙級寫字樓：-0.10% （按差估署私人各級寫字樓租金指數）

金鐘



地址：	金鐘金鐘道89號 力寶中心2座20樓3室
2026年9月簽訂，	
每月租金：	100,000港元
實用面積：	約1,779呎
實用呎租：	$56.2／呎
比較2025年第二季與2026年第二季	
季度租金指數變動:	甲級寫字樓：-1.57% 乙級寫字樓：-1.02% 丙級寫字樓：-0.10% （按差估署私人各級寫字樓租金指數）

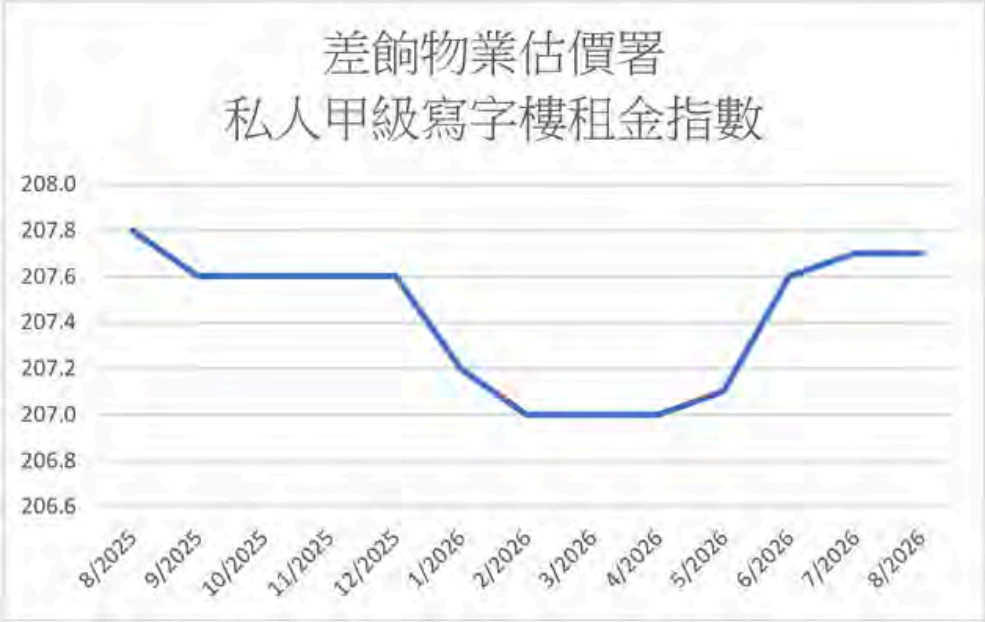
"策略投資諮詢服務"
- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務
- 提供市場研究及分析

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	
2026年第2季初步註冊宗數：	296宗
2026年第1季註冊宗數：	242宗
2026年第2季商廈物業初步成交金額：	約87.11億港元
2026年第1季商廈物業成交金額：	約55.05億港元
成交金額按季變化：	+58.2%
資料來源：土地註冊處及中原地產。	

面對美國加息陰影未散，加上香港住宅第三季升勢走緩，令整體市場氣氛受到影響。綜合土地註冊處及中原地產資料，本港今年第2季商廈市場初步買賣宗數較第1季增加，而且本季的初步成交金額則較上季錄得明顯升幅。據差餉物業估價署公佈的私人甲級寫字樓租金指數，8月份臨時數字報207.7，按月變化不大；至於售價指數則報 295.6，按月錄得輕微上升。希望受惠於海外資金持續流入，加上教育機構擴張，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

- 內地工商業用地續期措施簡介及其對物業估值的影響
- 《關於完善商品房銷售制度的通知》解讀：制度新舊分別及對樓市的影響
- 主要城市住宅價格指數（2026年9月）
- 主要賣地記錄(2026年8-10月)

中國內地通訊

內地工商業用地續期措施簡介及其對物業估值的影響

作者: 陳志濠（永利行 內地及海外資產評估-高級經理）

在評估內地物業時，土地使用權剩餘期限一直是評估師在做測算時的重要考慮因素之一，同時也是物業投資市場上各持份者所關注的問題。即將到期的土地是否能夠延長、可延長的上限及需要補交多少地價等，將直接影響到物業今天的價值。「土地還剩多少年」已不再只是產權證上的一個數字，而是直接決定資產估值、融資能力與處置空間的核心變量。理解土地續期的申請時限、條件、年限與地價計算，已成為盤活存量資產、規避風險並實現價值最大化的關鍵。

全國人民代表大會常務委員會於1994年發佈的《中國人民共和國城市房地產管理法》中第二十二條提及「根據土地使用權出讓合同約定的使用年限屆滿，土地使用者需要繼續使用土地的，應當至遲於屆滿前一年申請續期，除根據社會公共利益需要收回該幅土地的，應當予以批准。經批准准予續期的，應當重新簽訂土地使用權出讓合同，依照規定支付土地使用權出讓金。土地使用權出讓合同約定的使用年限屆滿，土地使用者未申請續期或者雖申請續期但依照前款規定未獲批准的，土地使用權由國家無償收回。」



廣州工業區。（圖片來源：Canva圖庫）

隨著2026年發佈的《十五五規劃綱要》提出「推進土地混合開發、空間複合利用和土地用途依法合理轉換，完善工商業用地使用權續期法律法規，依法穩妥推進續期工作。」，各地城市或地區均開始逐步推出續期試點方案。本文主要以最近廣州市推出的工商業用地續期規則作解析續期對價值的影響。

"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、廣州試點方案解析

廣州市規劃和自然資源局於2026年4月20日發布《廣州市工商業用地使用權續期管理試點方案》，首次在一線城市層面把續期的年限、地價、折扣、考核四項核心要素量化落地。

1. 適用範圍與申請窗口

方案覆蓋廣州市內的工業及商業用途的國有建設用地使用權到期項目，申請時間分為一是到期申請，最遲不得晚於土地年期屆滿前一年提出；二是提前申請，最早可在土地年限已過半時就提出；三是逾期申請，為已經到期的土地設立兩年的補申請視窗。

2. 續期年限：分級管理

續期年限，需結合現狀產業產出、產業類型、產業佈局和申請人意願綜合確定，並參考廣州市《產業用地指南》進行判定，項目分為三類。當中可續期的年限最長為20年，最短5年，且剩餘年限與續期年限之和不超過法定最高出讓年限。

第一類：鼓勵類/允許類產業達標項目

- 政策主力支持對象
- 續期最長年限：20年

第二類：限制類產業項目

- 年限縮短，反映產業導向約束
- 續期最長年限：10年

第三類：不達標項目

- 非出讓、需按年繳租，權益等級較低
- 續期最長年限：5年（以租賃方式辦理）

3. 地價計算公式

工業用地以基準地價[1]為準，商服用地以標定地價[2]為準，地下空間參考基準地價。計算公式：續期地價 =（續期年期 ÷ 法定最高出讓年限）× 同地段相應用途法定最高出讓年限基準地價或標定地價 × 用地面積 × 折扣。

[1] 在土地利用總體規劃確定的城鎮建設用地範圍內，對平均開發利用條件下，不同級別或不同均質地域的建設用地，按照商服、住宅、工業等用途分別評估，並由政府確定的，某一估價期日法定最高使用年期土地權利的區域平均價格。
[2] 政府為管理需要確定的，標準宗地在現狀開發利用條件下，於某一估價期日法定最高使用年期下的土地權利價格。

"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

第一類項目的補地價可享受70%折扣，第二、三類則需按全額繳交，且第三類只能以租賃方式獲最長5年安排。

4. 成功案例

2026年8月，廣州市規劃和自然資源局正式通報，位於廣州海珠區的廣州國際輕紡城商業用地續期正式獲批，成為廣州首個大型商業用地成功續期的項目。該項目土地使用權原到期日為2043年，雖然尚餘約17年，但一般而言，剩餘年期低於20年的資產，往往難以通過公募REITS底層資產要求的審批。因此成功續期，為該項目申報商業不動產REITS掃清重大障礙。

二、土地續期對房地產估值的影響

1. 剩餘土地年期直接影響估值

不管任何評估方法，均需要考慮土地剩餘年期，而最直觀的是在使用收益法評估及年期修正模型下，根據土地折舊曲線，當剩餘年期少於10年時，物業估值會加速下跌，即使物業的經營狀況良好，卻面臨大幅跌值的尷尬局面，因此續期政策的推出，為評估師的專業判斷提供了明確的法律依據，使其得以合理假設相關用地能夠獲准續期，並據此對所需補繳地價作出量化評估。而若能成功續期，無論10年或20年的延期都足以大大提升物業估值。

2. 補地價支出影響淨值與現金流

按照規定，續期地價款自合同或協議簽訂之日起算，原則上30日內一次性繳清；確需分期者，首期不少於50%並於30日內付清、餘款12個月內繳清並按1年期貸款市場報價利率（LPR）計息；屬低效用地再開發的工業項目，首期可降至30%、餘款最長24個月付清且免息。由於三檔付款節點不同，折現後的現值亦有差異，故現金流模型須按個案適用分檔設定各期流出時點，並將利息併入現金流出。若採租賃方式短期續期，則無前述地價款，惟每年土地租金轉為經常性開支，將逐年壓低淨營運收入及資本化估值。

3. 需結合地上建築物狀況

即使土地能合理假設能夠續期，評估師也需要考慮地上建築物的實際狀況，若建築物已嚴重老化或者其用途已失去商業價值，即使土地已續期，也需要計算維修或翻新成本，在估值中綜合考慮而評出合理估值。

"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

4. 涉及重大假設

雖然有政策支持，但續期以申請結果為准，在申請前仍存在不確定性，因此若要提前計算續期後的估值，屬於重大假設，須與客戶提前確認並在評估報告內作出妥善明確的披露。

土地續期涉及政策解讀、合同審查、地價測算與專業估值等多個環節，客戶若有申請續期的打算，可諮詢專業機構了解所屬土地的地段、用途、剩餘年期、續期政策、市場前景及補地價負擔等，以便制定最合乎利益的續期計劃。

參考資料：
1.全國人民代表大會常務委員會. (1994). 中華人民共和國城市房地產管理法.
2.國務院. (2025, 9月8日). 關於全國部分地區要素市場化配置綜合改革試點實施方案的批覆.
3.廣東省自然資源廳. (2025, 9月3日). 關於加快推進低效用地再開發促進高品質發展的意見.
4.廣州市規劃和自然資源局. (2026, 4月20日). 廣州市工商業用地使用權續期管理試點方案.
5.深圳市人民政府. (2025, 3月6日). 關於延長工業及其他產業用地供應管理辦法有效期的通知.
6.許蕾. (2019, 5月17日). M0新型產業用地變城市更新的「香餑餑」？人民網.
7.徐清波. (2026, 9月7日). 內地工商用地新政解析：土地續期、功能調整、確權補證與資產增值實務［工作坊講座］.

"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

《關於完善商品房銷售制度的通知》解讀

—— 制度新舊分別及對樓市的影響 ——

作者: 陳志濠（永利行 內地及海外資產評估-高級經理）

一、引言

2026年8月28日，住房城鄉建設部、自然資源部與國家金融監督管理總局聯合印發《關於完善商品房銷售制度的通知》，其政策要旨可歸納為：管住資金、提高門檻、推行現售。此次改革並未取消商品房預售制度，而是將預售節點整體後移、把購房資金全程鎖定至交付環節，並引導新出讓地塊優先採用現房銷售。與此同時，一系列配套舉措同步落地，包括個人住房貸款期限延長至最長40年、預售項目按揭貸款延至竣工備案後方可發放，以及推行項目公司制、主辦銀行制並強化資本市場融資支持等。

二、新舊規定分別

比較環節	舊規定（8月28日前）	新規定（8月28日後新項目）
銷售時點	投入約四分一投資額、領取預售許可證便可開賣，實務常見「地盤未起好已賣樓」。	要起至樓宇主體封頂才可預售；新出讓地皮及未領規劃許可證的項目，盡量起好才賣（現房銷售）。
購房款去向	樓款雖存入監管帳戶，但各地監管寬緊不一，有被挪用的風險。	全部樓款存入指定銀行監管帳戶，要到起好、水電煤氣熱力齊備可交樓時才能解凍。
按揭放款	主體封頂後銀行便發放按揭，發展商可提早收到大部分樓款。	樓花要等起好結案後銀行才發放按揭；現房則在銷售登記後發放。
買方違約救濟	主要靠合約條款和法庭訴訟，萬一爛尾，買家往往追不回錢。	合約明確寫明：發展商不能準時交樓，買家有權解除合約、取回樓款並追討賠償。

"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

比較環節	舊規定（8月28日前）	新規定（8月28日後新項目）
訂金	缺乏統一規則，認籌金、訂金亂象較多。	領施工許可證後才可收取少量訂金（上限由各地自訂，約1%至5%），全數存入監管帳戶，交樓前不得動用。
交證	交樓和領取房產證常常分開，時間對不上。	推動「交樓即領證」，現房銷售前一般會先辦理房屋首次登記。
發展商資金	預收的樓款曾是發展商最大的一筆免息資金。	為減輕發展商壓力，容許地價分期免息繳交、帶規劃方案賣地、分戶土地抵押，以及通過債券、基金（REITs）等集資。
適用範圍	—	新舊劃分：8月28日前已領規劃許可證的項目沿用舊規，過渡期多數延至2027年底。

三、對樓市影響

（一）賣地降溫。

新規定令發展商拿地更加謹慎——以前怕搶不到地而高價搶地，現在更看重資金周轉。根據中指研究院數據，2026年1至9月百強房企拿地土地出讓金約5,785億元人民幣、按年跌約兩成，跌幅較頭八個月再擴大；9月全國300城住宅用地的成交量和成交



在建的住宅樓宇。
（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

金額，按年分別下跌約34.6%和19.7%，北京同月更有三幅住宅地取消或暫緩出售。整體反映賣地降溫，資金集中流向核心城市的好地段。

（二）一手推盤先急後緩

因為新舊劃分有一段過渡期，短期出現「搶證推盤」：深圳由8月28日至10月10日有27個新盤領取預售證，而之前7月1日至8月27日只有7個。2027年底前舊項目集中推售，短線會令供應增多、對樓價構成壓力；但中期來看，新地皮多數採用現房銷售，將來新供應會減少，對供應偏緊城市的樓價反而有支撐作用。

（三）按揭與買家

房貸最長期限延長至40年，財政又對首套貸款補貼利息（每年1厘、最長5年、每戶上限100萬元人民幣），實質上減輕自住買家的供款壓力、提升「上車」能力。不過樓花按揭要等起好後才發放，買家更在意交樓有保證，因此「現房」通常比「樓花」更受歡迎，兩者之間的價格差距會拉開。

四、給市民的小結

總括而言，通告的短期效應是賣地降溫與推盤搶證並存，中期則是新供應收縮與行業去槓桿同步推進。對市民來說：買樓更安全、爛尾風險降低、交樓與領證更同步。買樓花時要特別留意交樓時間和發展商的財政狀況，有條件的話可考慮現房。我們預期，新政對新增供應的實際影響約在2027年第二季前後才會真正浮現，屆時是觀察樓市走勢的關鍵時段。



已建成的住宅樓宇。
（圖片來源：Canva圖庫）

參考資料：
1. 住房城鄉建設部、自然資源部、國家金融監督管理總局：《關於完善商品房銷售制度的通知》（建房規〔2026〕3號），2026年8月28日印發施行。
2. 中國人民銀行、國家金融監督管理總局：《關於改革完善房地產信貸管理推動加快構建房地產發展新模式的意見》，2026年8月。
3. 中國證券監督管理委員會：《關於資本市場支持構建房地產發展新模式的意見》，2026年8月。
4. 中指研究院：全國300城住宅用地成交及百強房企權益拿地金額統計（2026年1—9月），2026年10月發佈。

"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9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	65,386	0.50	北京	47,451	0.29
重慶	11,350	-0.09	天津	15,715	0.48
廣州	25,470	0.03	深圳	53,699	0.05
南京	26,104	-0.07	杭州	34,306	0.37
成都	15,574	0.37	武漢	13,469	0.11
大連	13,221	-0.03	蘇州	19,448	-0.13
西安	13,484	0.05	廈門	28,172	-0.25
寧波	21,144	0.07	長沙	9,672	0.20
無錫	14,433	-0.20	東莞	17,759	-0.31
瀋陽	9,772	0.18	福州	16,953	0.40

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8-10月）

廣州市 - 工業用地	
成交日:	10-10-2026
地址:	南沙區龍穴街夢想路北側
成交價:	902,140,000 元人民幣
用地性質:	三類工業用地
建設用地面積:	899,200.00 平方米
規劃建築面積:	2,697,600.00 平方米
容積率:	3.0
樓面地價（每平方米）:	334.42 元人民幣

深圳市- 住房用地	
成交日:	18-09-2026
地址:	福田區香蜜湖街道安托山四路與僑香三道交叉處西北側
成交價:	2,550,000,000 元人民幣
用地性質:	普通商品住房用地(二類)
建設用地面積:	5,844.41 平方米
規劃建築面積:	26,007.62 平方米
容積率:	4.45
樓面地價（每平方米）:	98,048.19 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8-10月）

上海市- 商業用地	
成交日:	31-08-2026
地址:	東至曹楊路，南至銅川路、B06-02地塊，西至南石一路，北至禮泉路
成交價:	2,110,630,000 元人民幣
用地性質:	零售商業用地
建設用地面積:	43,976.18 平方米
規劃建築面積:	207,127.81 平方米
容積率:	4.71
樓面地價（每平方米）:	10,189.99 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
永利行评值



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。