

RHL International

Property Market Express

房地產市場快訊

FEB 2025

ISSUE NO.290



HONG KONG PROPERTY
香港物業市場透視

MAINLAND CHINA PROPERTY
中國內地物業市場透視

www.rhl-int.com

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 3398

地政規劃 / 測量事務

彭志傑先生

calvin@rhl-int.com

(852) 3408 3163

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

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，擊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

- 人工島不容忽視的重要功能 P.4-7

香港通訊

- 葵涌工廈三度改用途
最新擬改作混凝土廠 P.8
- 太古城兩房戶持貨20年升值逾1.6倍 P.9

商鋪市場最速報

P.10-12

中國內地通訊

- 春江水暖 24年年底土地市場回溫 P.14
- 2024年法拍房市場吸引大量關注 P.15
- 主要城市住宅價格指數
(2024年12月) P.16
- 主要賣地記錄
(2024年12月至2025年1月) P.17-18



香港物業 市場透視

人工島不容忽視的 重要功能

香港物業-市場透視

人工島不容忽視的重要功能

為配合本港未來發展，多個大型城市發展項目相繼落實推行或計劃展開，包括北部都會區（下稱「北都」）、交椅洲中部水域人工島（下稱「人工島」）等，但面對政府龐大財政赤字，如何靈活調配社會資源、及按社會發展需要而調整計劃推行的先後次序變得相當重要。北都和人工島背後的理念及發展命運各有不同，一方面政府全力推展北都同時，另一方面發展局局長則表示現階段毋須就展開人工島工程定下日期。究竟這個決定對香港未來發展如何？

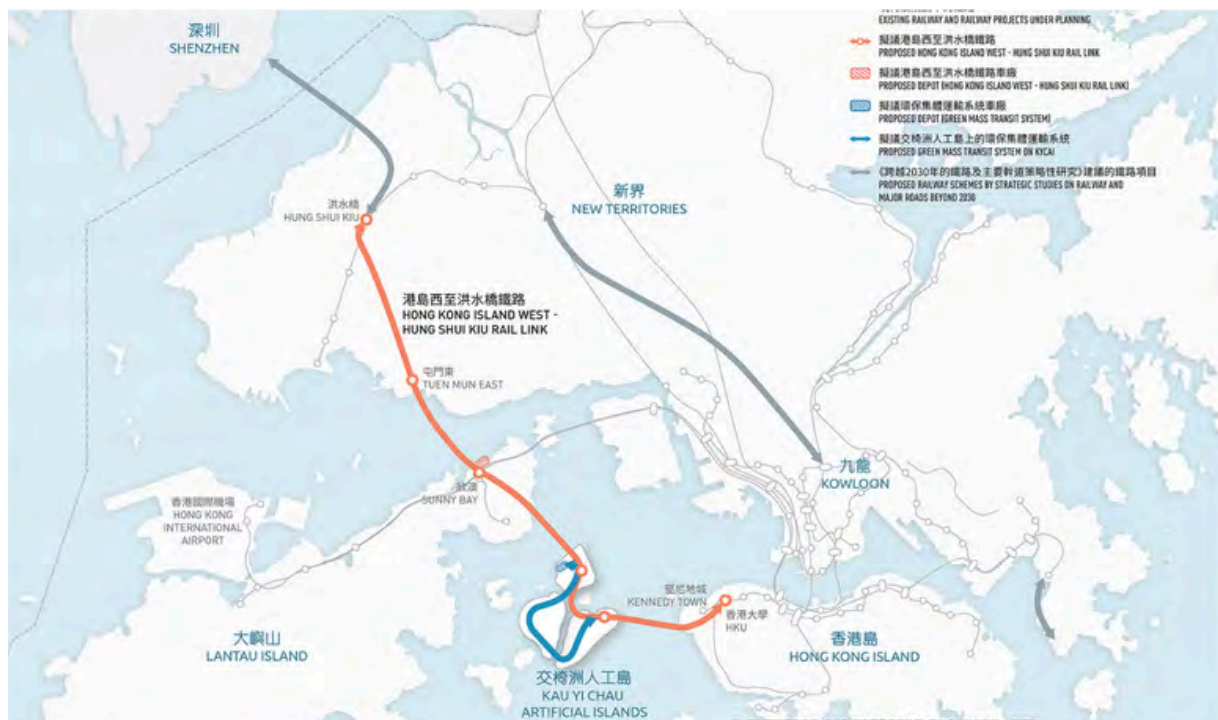
以小市民身分來看，現時的发展優先次序確實相對合理，但牽一髮動全身，因為其他計劃中的基建及配套可能因人工島工程延後而受影響，屆時，受影響的可能不只小市民，甚至傳統核心商業區的發展。

北都無論定位及理念都相當清晰，其優先程度相信無容反駁。至於人工島，撇除填海工程將引致的環境影響，其龐大的資源投放量及未來可以為庫房帶來的賣地收入，在現時市場環境下肯定值得商榷。

根據人工島工程官方網站資料，當局於2019年3月曾對人工島作出經濟效益分析，當年2月的估算，賣地收入約為9,740至11,430億港元，而填海和基建建造成本的約5,000億港元。數據在2022年11月調整後，賣地收入向下修訂為約7,500億港元，總工程造價粗略推算上升至約5,800億港元。雖然數字其後未有再更新，但參考差餉物業估價署最新私人住宅所有類別單位售價指數，指數由2022年11月至今再下跌近一成半。在建築成本居高不下的情況下，收支兩者距離只有進一步收窄。加上現時整體經濟情況，從公共財政角度來看，暫不展開工程是可以接受的。

"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



規劃中前往人工島的公路和鐵路網絡。
(圖片來源：人工島工程官方網站)

但從本港長遠運輸基建策略來看難免有所影響。人工島原來規劃的一組策略性運輸基建，初步走線經人工島接駁現有或規劃中的主要幹道

"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

和鐵路，西往香港國際機場、珠海和澳門，北往北都、前海和深圳，東往九龍西，南往港島西和中環。當中包括港島西至大嶼山東北連接路、並接駁規劃中的十一號幹線往屯門及深圳；及港島西至洪水橋鐵路，並接駁規劃中的洪水橋至前海港深西部鐵路。

既能滿足人工島的交通需求，亦可以加強香港交通運輸網絡的連貫性。縱然本港現時不少商業活動已分散至九龍東、港島東、甚至日後的北都，但位於中區的傳統核心商業區仍然是本港經濟發展的中心地帶，亦提供不少就業機會，有別於現時的路線，日後由中區利用途經人工島的公路和鐵路網絡前往內地、北都、及新界西北地區將會相當直接及快捷，有利本港與內地交流，同時舒緩現有交通網絡的壓力。暫時不展開人工島工程，相信對未來全港的運輸網絡流量及核心商業區與內地經濟交流或有輕微窒礙。

如果人工島項目未有展開時間表，政府應該及早規劃其他運輸政策及路線，讓市民及城市間的流動不受阻礙，並保持香港的經濟活動方便性。



彭志傑先生

筆者 - 香港物業市場透視

"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

葵涌工廈三度改用途 最新擬改作混凝土廠

葵涌南華冷房工業大廈第三度更改發展用途。根據城規會網上資料顯示，大廈業主最近再向城規會提交新申請，計劃把在2024年才獲批建的冷凍倉庫，改為混凝土配料廠，總樓面面積將較倉庫減少48%。事實上，該物業過去曾提出發展為新式工廈、數據中心、凍倉等用途。

南華冷房工業大廈位於葵涌華星街13至17號，地盤面積19,135平方呎，是次申請擬以地積比率5.9倍發展成一幢3層高（包括1層地庫）的混凝土配料廠，總樓面面積約113,021平方呎。

綜合傳媒報導，該混凝土配料廠將24小時運作，早上6時至晚上6時為生產高峰期，晚上6時至11時則為原料交付高峰期。

申請人指出，混凝土配料廠會為香港已規劃的住宅和其他發展項目，及未來的基礎設施提供支援、有助於滿足香港對預拌混凝土的需求。另外，申請人重申，新發展符合現時「工業」地帶的規劃意向，並不會帶來負面交通及排污影響。



葵涌南華冷房工業大廈第三度更改發展用途，最新擬改作混凝土配料廠。
（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

太古城兩房戶持貨20年升值逾1.6倍

農曆新年前夕，太古城錄得一宗兩房單位成交，原業主持貨近20年，帳面進帳5百萬港元。

據市場消息，成交單位為太古城順安閣高層F室，實用面積589平方呎，屬兩房間隔，望開揚樓景。原業主早前叫價約820萬港元，並獲同區客垂青，趁農曆新年前作實以810萬港元成交，呎價約13,752港元。

翻查記錄，原業主於2005年以310萬港元購入單位，持貨20年，現轉手帳面獲利500萬港元，單位升值約1.6倍。



太古城最近錄得一宗兩房單位成交，
原業主持貨近20年，現轉手單位升值約1.6倍。
(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

商鋪市場最速報

市場買/租商鋪物業交易情況

灣仔



地址:	灣仔灣仔道113-117號 得利商業大廈地下A舖
成交金額: (2024年12月成交)	4,680萬港元
實用面積:	1,213呎
實用呎價:	38,582港元/呎
由2007年11月起,	
持貨期內物業 價格變動:	-18.6%
持貨期內大市 價格變動:	+108.7% (按差估署私人零售業樓宇售價指數)

佐敦



地址:	佐敦官涌街14-18號 仁傑大廈地下A舖
成交金額: (2024年12月成交)	1,320萬港元
實用面積:	940呎
另加天井:	186呎
實用呎價:	14,043港元/呎
由2009年8月起,	
持貨期內物業 價格變動:	+59.0%
持貨期內大市 價格變動:	+87.7% (按差估署私人零售業樓宇售價指數)

"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

商鋪市場最速報

市場買/租商鋪物業交易情況

荃灣



地址：	荃灣川龍街46-62號龍華樓 地下6號舖
由2024年11月起，	
每月租金：	60,000港元
實用面積：	330呎
實用呎租：	181.8港元/呎

旺角



地址：	旺角砵蘭街175-181號 寶倫大樓地下D舖
由2024年11月起，	
每月租金：	135,000港元
實用面積：	610呎
另加天井：	230呎
實用呎租：	221港元/呎

"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	
2024年第3季註冊宗數：	212宗
2024年第4季註冊宗數：	231宗
11月商舖物業成交金額：	約11.58億港元
12月商舖物業成交金額：	約15.42億港元
成交金額按月變化：	+33.2%
資料來源：土地註冊處及中原數據物業資料庫。	

本港市民近年北上消費模式日長，本地零售業未見好轉，政府統計處公布，2024年11月零售業總銷貨價值的臨時估計為317億港元，按年下滑7.3%。截至2024年10月，差餉物業估價署的私人零售業樓宇租金指數仍然向下，最新一期報164.4。但指數未及反映2024年12月深圳恢復「一簽多行」政策的因素，加上去年底聖誕及農曆新年等節日帶動，相信零售市道略為改善，租金指數短期內將稍為有所支持。同時，第四季商舖買賣註冊宗數明顯較第三季回升，顯示市場對商舖市場仍感樂觀。



"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

- 春江水暖 24年年底土地市場回溫
- 2024年法拍房市場吸引大量關注
- 主要城市住宅價格指數
(2024年12月)
- 主要賣地記錄
(2024年12月至2025年1月)

中國內地通訊

春江水暖 24年年底土地市場回溫

2024年底內地土地拍賣市場開始升溫，熱點城市頻現高溢價地塊：

10月，杭州市江灣新城核心板塊宅地以34.2億元人民幣成交，樓面價每平方米50,717元人民幣，成為杭州新單價地王；

11月，北京市朝陽區「酒仙橋+小紅門+十八里店」地塊以153.32億元人民幣成交，刷新北京單筆土地出讓金紀錄；

上海市新楊思地塊以每平方米7.44萬元人民幣的樓面均價成交，溢價率40.37%，刷新了上海集中供地以來最高溢價率紀錄；

成都會高新區大源板塊地塊以每平方米26,300元人民幣的樓面價成交，溢價率46%，同樣刷新高新區溢價率紀錄；

12月，深圳市南山區后海金融總部基地地塊以185.12億元人民幣成交，溢價率46.32%，是2024全國成交最貴的宅地；

西安市北二環地塊以25.59億元人民幣成交，成為西安土拍市場總價地王；

雖然地王頻出，但土地拍賣市場仍有分化，地王均集中在熱門城市的核心地段，市場上仍有大量土地是底價成交，購買主力還是央企和國企，但可判斷發展商的信心加大，市場供需關係有好轉，市場還在繼續試探與調整中。



上海新楊思地塊規劃圖。

(圖片來源：上海市浦東新區世博地區管理委員會網站)

"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

2024年法拍房市場吸引大量關注

根據統計，2024年全國各類法拍房掛盤量較2023年繼續增長，累計高達約76萬套，成交約18萬套，總成交金額約3,300億元人民幣，可見在近幾年的累計增長下，法拍房的規模龐大，然而成交率仍不高。



法拍房的最大吸引力就是價格，起拍價平均折扣約為30%。
(圖片來源：Canva圖庫)

法拍房的最大吸引力就是價格，起拍價平均折扣約為30%，另有小部分折扣率在40%以上。而實際成交價的平均折扣約為32%，說明買賣雙方對價格判斷差異不大，這可能與法拍市場的完善，信息披露的透明度有關。雖然價格存在相當大的折讓，但法拍市場規模相對一二手房地產市場，仍佔極少部分，因此價格對整體市場沒有太大影響。

法拍房的價格吸引，交易渠道也公開透明，但也要留意其中風險，包括產權瑕疵，多重查封，拖欠稅費，質量問題等，另外很多法拍房都在出租或者被佔用，買家需要自行解決。

"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

主要城市住宅價格指數（2024年12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	56,803	1.43	北京	45,579	0.07
重慶	11,647	0.21	天津	15,207	0.38
廣州	24,695	0.05	深圳	52,625	-0.11
南京	25,564	0.83	杭州	30,566	0.02
成都	13,931	0.68	武漢	13,279	-0.16
大連	13,632	0.00	蘇州	18,969	0.51
西安	12,937	0.74	廈門	29,164	-0.08
寧波	20,357	0.30	長沙	9,664	0.64
無錫	14,358	0.25	東莞	18,864	-0.04
瀋陽	9,823	-0.02	福州	17,278	0.08

資料來源：房天下百城價格指數

"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 (2024年12月至2025年1月)

武漢市-工業用地	
成交日:	7-1-2025
地址:	新溝鎮街興工三路以北、革新大道以西
成交價:	25,600,000 元人民幣
用地性質:	M2工業用地
建設用地面積:	48,696 平方米
規劃建築面積:	58,435 平方米
容積率:	1.2
樓面地價 (每平方米):	438 元人民幣

廣州市-居住用地	
成交日:	31-12-2024
地址:	天河區金融城西區員村二橫路以西AT080721地塊
成交價:	4,327,920,000 元人民幣
用地性質:	R2二類居住用地
建設用地面積:	27,307 平方米
規劃建築面積:	84,650 平方米
容積率:	3.1
樓面地價 (每平方米):	51,127 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

中國內地通訊

主要賣地記錄 (2024年12月至2025年1月)

上海市-商業用地	
成交日:	30-12-2024
地址:	寶山區BSP0-0801單元02aA-04地塊
成交價:	1,048,700,000 元人民幣
用地性質:	商業用地，餐飲旅館業用地，辦公大樓
建設用地面積:	95,969 平方米
規劃建築面積:	220,728 平方米
容積率:	2.3
樓面地價 (每平方米):	4,751 元人民幣

"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

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

©2024 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。