

RHL International

Property Market Express

房地产市场快讯

FEB 2025

ISSUE NO.290



HONG KONG PROPERTY
香港物业市场透视

MAINLAND CHINA PROPERTY
中国内地物业市场透视

www.rhl-int.com

行业 / 市场调查
及投资可行性分析

刘诗韵测量师
serena@rhl-int.com
(852) 3408 3398

地政规划 / 测量事务

彭志杰先生
calvin@rhl-int.com
(852) 3408 3163

香港物业估值

黄健雄先生
tony@rhl-int.com
(852) 3408 3322

中国内地、澳门及海外
估值

陈晞测量师
jessie@rhl-int.com
(852) 3408 3302

企业估值

金融工具估值
刘震宇先生
alex@rhl-int.com
(852) 3408 3328

集团简介

永利行集团成立于1972年，为亚洲区主要的专业估值及房地产顾问服务公司，为客户提供高质素的企业估值及咨询，以及综合房地产顾问及专业测量服务。我们活跃于业界多年，服务对象涵盖商业机构、政府及公营机构及团体，凭借敏锐的市场触觉及专业严谨的态度，我们竭诚为客户提供度身定造的优质服务，以满足其独特的业务要求。

专业团队

集团的专业队伍持有财务及/或房地产相关专业学历，并拥有国际学会认可之专业资格。当中包括特会计师、金融风险管理局以及注册测量师。我们的队伍以广博的经验及市场认知，挚诚为客户提供优越服务。

集团除提供高水平之专业服务并符合地区专业学会及政府法规之要求外，亦紧跟国际认可水平，以达至符合客户之需要。

企业顾问

在中国内地营运公司及与海外公司合作的丰富经验使我们今天能为海外及内地企业出谋献策提供全面解决方案的企业顾问。我们优秀的团队提供全面优越的企业咨询顾问服务。服务范畴涵盖房地产及其它行业，当中包括有天然气、绿色能源及金融等。

- 行业的市场调研及分析
- 项目可行性研究及咨询
- 财务分析
- 投资咨询
- 尽职调查
- 估值 (房地产估值、商业估值、机器设备估值)
- 企业估值咨询

目录

香港物业 市场透视

- 人工岛不容忽视的重要功能 P.4-7

香港通讯

- 葵涌工厦三度改用途
最新拟改作混凝土厂 P.8
- 太古城两房户持货20年升值逾1.6倍 P.9

商铺市场最速报

P.10-12

中国内地通讯

- 春江水暖 24年年底土地市场回温 P.14
- 2024年法拍房市场吸引大量关注 P.15
- 主要城市住宅价格指数
(2024年12月) P.16
- 主要卖地记录
(2024年12月至2025年1月) P.17-18



香港物业-市场透视

人工岛不容忽视的 重要功能

香港物业-市场透视

人工岛不容忽视的重要功能

为配合本港未来发展，多个大型城市发展项目相继落实推行或计划展开，包括北部都会区（下称「北都」）、交椅洲中部水域人工岛（下称「人工岛」）等，但面对政府庞大财政赤字，如何灵活调配社会资源、及按社会发展需要而调整计划推行的先后次序变得相当重要。北都和人工岛背后的理念及发展命运各有不同，一方面政府全力推展北都同时，另一方面发展局局长则表示现阶段毋须就展开人工岛工程定下日期。究竟这个决定对香港未来发展如何？

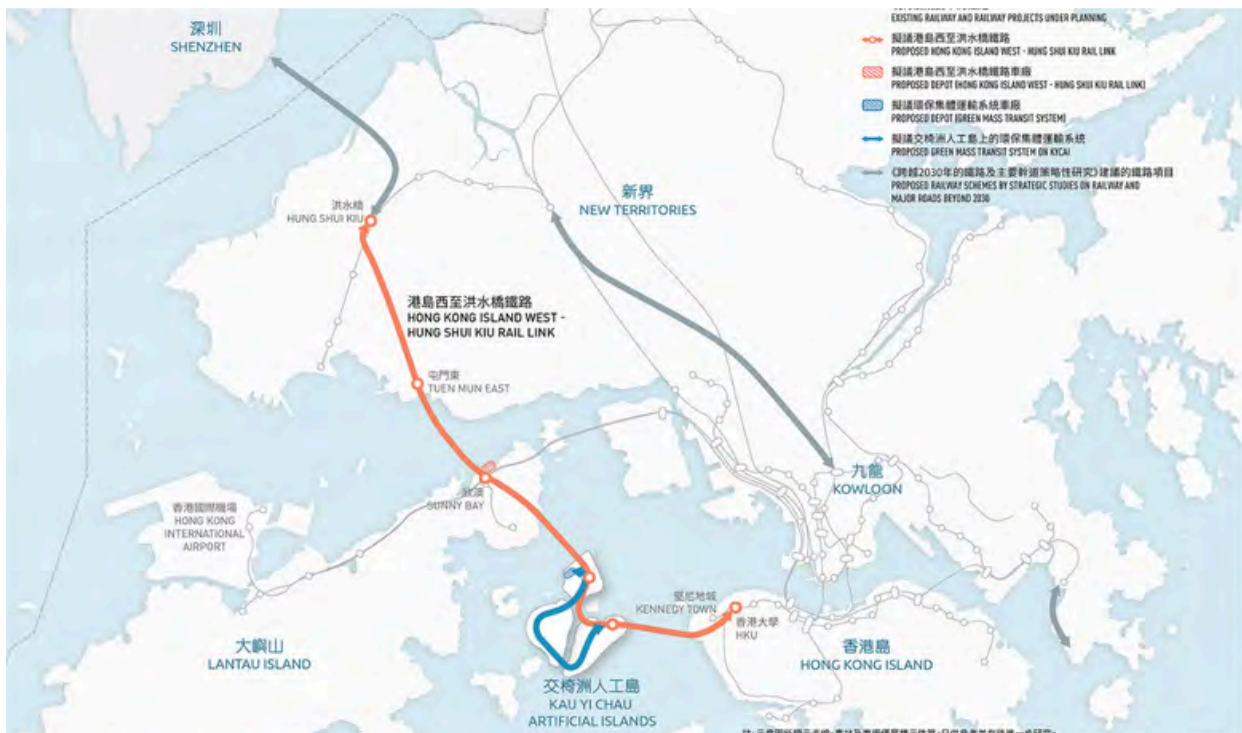
以小市民身分来看，现时的发展优先次序确实相对合理，但牵一发动全身，因为其他计划中的基建及配套可能因人工岛工程延后而受影响，届时，受影响的可能不只小市民，甚至传统核心商业区的发展。

北都无论定位及理念都相当清晰，其优先程度相信无容反驳。至于人工岛，撇除填海工程将引致的环境影响，其庞大的资源投放量及未来可以为库房带来的卖地收入，在现时市场环境下肯定值得商榷。

根据人工岛工程官方网站数据，当局于2019年3月曾对人工岛作出经济效益分析，当年2月的估算，卖地收入约为9,740至11,430亿港元，而填海和基建建造成本的约5,000亿港元。数据在2022年11月调整后，卖地收入向下修订为约7,500亿港元，总工程造价粗略推算上升至约5,800亿港元。虽然数字其后未有再更新，但参考差饷物业估价署最新私人住宅所有类别单位售价指数，指数由2022年11月至今再下跌近一成半。在建筑成本居高不下不下的情况下，收支两者距离只有进一步收窄。加上现时整体经济情况，从公共财政角度来看，暂不展开工程是可以接受的。

"前瞻策略顾问服务"

- 分析经济、社会及政策对房地产市场的影响
- 监察社会及经济的趋势
- 预测市场趋势



规划中前往人工岛的公路和铁路网络。
(图片来源：人工岛工程官方网站)

但从本港长远运输基建策略来看难免有所影响。人工岛原来规划的一组策略性运输基建，初步走线经人工岛接驳现有或规划中的主要干道和铁路，

"前瞻策略顾问服务"

- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

西往香港国际机场、珠海和澳门，北往北都、前海和深圳，东往九龙西，南往港岛西和中环。当中包括港岛西至大屿山东北连接路、并接驳规划中的十一号干线往屯门及深圳；及港岛西至洪水桥铁路，并接驳规划中的洪水桥至前海港深西部铁路。

既能满足人工岛的交通需求，亦可以加强香港交通运输网络的连贯性。纵然本港现时不少商业活动已分散至九龙东、港岛东、甚至日后的北都，但位于中区的传统核心商业区仍然是本港经济发展的中心地带，亦提供不少就业机会，有别于现时的路线，日后由中区利用途经人工岛的公路和铁路网络前往内地、北都、及新界西北地区将会相当直接及快捷，有利本港与内地交流，同时舒缓现有交通网络的压力。暂时不展开人工岛工程，相信对未来全港的运输网络流量及核心商业区与内地经济交流或有轻微窒碍。

如果人工岛项目未有展开时间表，政府应该及早规划其他运输政策及路线，让市民及城市间的流动不受阻碍，并保持香港的经济活动方便性。



彭志杰先生
笔者 - 香港物业市场透视

"土地发展及规划专业服务"

- 更改土地用途 / 换地申请
- 补地价金额评估
- 申请临时豁免书

香港通讯

葵涌工厦三度改用途 最新拟改作混凝土厂

葵涌南华冷房工业大厦第三度更改发展用途。根据城规会网上数据显示，大厦业主最近再向城规会提交新申请，计划把在2024年才获批准的冷冻仓库，改为混凝土配料厂，总楼面面积将较仓库减少48%。事实上，该物业过去曾提出发展为新式工厦、数据中心、冻仓等用途。

南华冷房工业大厦位于葵涌华星街13至17号，地盘面积19,135平方呎，是次申请拟以地积比率5.9倍发展成一幢3层高（包括1层地库）的混凝土配料厂，总楼面面积约113,021平方呎。

综合传媒报导，该混凝土配料厂将24小时运作，早上6时至晚上6时为生产高峰期，晚上6时至11时则为原料交付高峰期。

申请人指出，混凝土配料厂会为香港已规划的住宅和其他发展项目，及未来的基础设施提供支持、有助于满足香港对预拌混凝土的需求。另外，申请人重申，新发展符合现时「工业」地带的规划意向，并不会带来负面交通及排污影响。



葵涌南华冷房工业大厦第三度更改发展用途，最新拟改作混凝土配料厂。
(图片来源：永利行图库)

"策略投资咨询服务"

- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务
- 提供市场研究及分析

香港通讯

太古城两房户持货20年升值逾1.6倍

农历新年前夕，太古城录得一宗两房单位成交，原业主持货近20年，账面进帐5百万港元。

据市场消息，成交单位为太古城顺安阁高层F室，实用面积589平方呎，属两房间隔，望开扬楼景。原业主早前叫价约820万港元，并获同区客垂青，趁农历新年前作实以810万港元成交，呎价约13,752港元。

翻查记录，原业主于2005年以310万港元购入单位，持货20年，现转手账面获利500万港元，单位升值约1.6倍。



太古城最近录得一宗两房单位成交，
原业主持货近20年，现转手单位升值约1.6倍。

(图片来源：永利行图库)

"环球专业合作,咨询及促成服务"

- 支持及促成中国内地专业服务供货商向其客户提供跨境专业服务
- 就不同地方的价值评估标准差异提供咨询

商铺市场最速报

市场买/租商铺物业交易情况

湾仔



地址:	湾仔湾仔道113-117号 得利商业大厦地下A铺
成交金额: (2024年12月成交)	4,680万港元
实用面积:	1,213呎
实用呎价:	38,582港元 / 呎
由2007年11起,	
持货期内物业价格变动:	-18.6%
持货期内大市价格变动: (按差估署私人零售业楼宇售价指数)	+108.7%

佐敦



地址:	佐敦官涌街14-18号 仁杰大厦地下A铺
成交金额: (2024年12月成交)	1,320万港元
实用面积:	940呎
另加天井:	186呎
实用呎价:	14,043港元 / 呎
由2009年8月起,	
持货期内物业价格变动:	+59.0%
持货期内大市价格变动: (按差估署私人零售业楼宇售价指数)	+87.7%

"前瞻策略顾问服务"

- 分析经济、社会及政策对房地产市场的影响
- 监察社会及经济的趋势
- 预测市场趋势

商铺市场最速报

市场买/租商铺物业交易情况

荃湾



地址:	荃湾川龙街46-62号龙华楼地下6号铺
由2024年11月起,	
每月租金:	60,000港元
实用面积:	330呎
实用呎租:	181.8港元 / 呎

旺角



地址:	旺角砵兰街175-181号宝伦大楼地下D铺
由2024年11月起,	
每月租金:	135,000港元
实用面积:	610呎
另加天井:	230呎
实用呎租:	221港元 / 呎

"前瞻策略顾问服务"

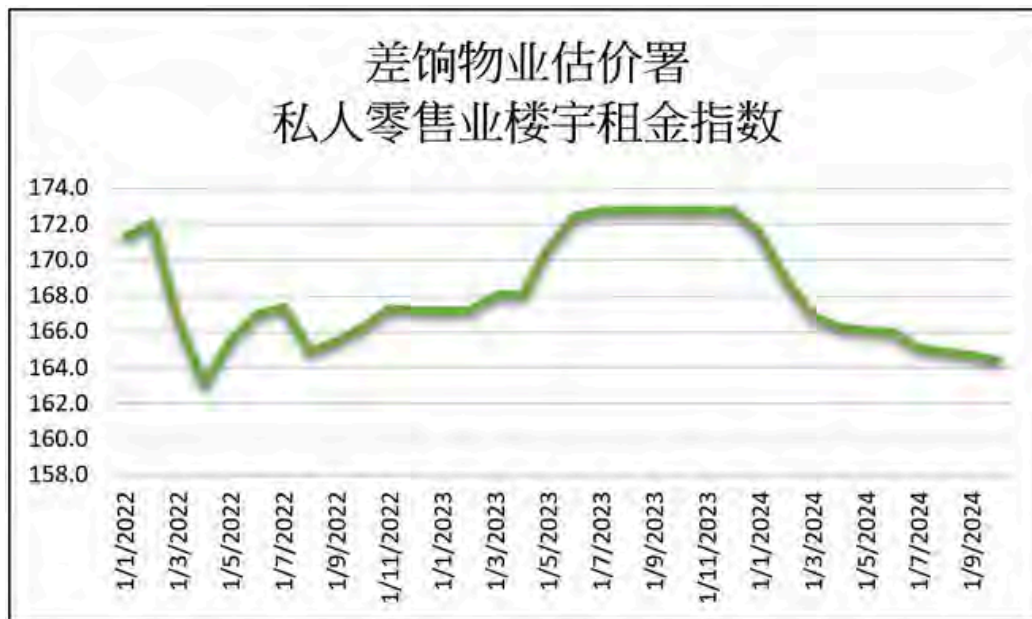
- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

商铺市场最速报

市场买/租商铺物业交易情况

土地注册处商铺物业买卖注册小统计	
2024年第3季注册宗数：	212宗
2024年第4季注册宗数：	231宗
11月商铺物业成交金额：	约11.58亿港元
12月商铺物业成交金额：	约15.42亿港元
成交金额按月变化：	+33.2%
资料来源：土地注册处及中原数据物业资料库。	

本港市民近年北上消费模式日长，本地零售业未见好转，政府统计处公布，2024年11月零售业总销货价值的临时估计为317亿港元，按年下滑7.3%。截至2024年10月，差饷物业估价署的私人零售业楼宇租金指数仍然向下，最新一期报164.4。但指数未及反映2024年12月深圳恢复「一签多行」政策的因素，加上年底圣诞及农历新年等节日带动，相信零售市道略为改善，租金指数短期内将稍为有所支持。同时，第四季商铺买卖注册宗数明显较第三季回升，显示市场对商铺市场仍感乐观。



- "土地发展及规划专业服务"
- 更改土地用途 / 换地申请
 - 补地价金额评估
 - 申请临时豁免书



中国内地通讯

- 春江水暖 24年年底土地市场回温
- 2024年法拍房市场吸引大量关注
- 主要城市住宅价格指数
(2024年12月)
- 主要卖地记录
(2024年12月至2025年1月)

中国内地通讯

春江水暖 24年年底土地市场回温

2024年底内地土地拍卖市场开始升温，热点城市频现高溢价地块：

10月，杭州市江湾新城核心板块宅地以34.2亿元人民币成交，楼面价每平方米50,717元人民币，成为杭州新单价地王；

11月，北京市朝阳区「酒仙桥+小红门+十八里店」地块以153.32亿元人民币成交，刷新北京单笔土地出让金纪录；

上海市新杨思地块以每平方米7.44万元人民币的楼面均价成交，溢价率40.37%，刷新了上海集中供地以来最高溢价率纪录；

成都会高新区大源板块地块以每平方米26,300元人民币的楼面价成交，溢价率46%，同样刷新高新区溢价率纪录；

12月，深圳市南山区后海金融总部基地地块以185.12亿元人民币成交，溢价率46.32%，是2024全国成交最贵的宅地；

西安市北二环地块以25.59亿元人民币成交，成为西安土拍市场总价地王；

虽然地王频出，但土地拍卖市场仍有分化，地王均集中在热门城市的核心地段，市场上仍有大量土地是底价成交，购买主力还是央企和国企，但可判断发展商的信心加大，市场供需关系有好转，市场还在继续试探与调整中。



上海新杨思地块规划图。

(图片来源：上海市浦东新区世博地区管理委员会网站)

"策略投资咨询服务"

- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务
- 提供市场研究及分析

中国内地通讯

2024年法拍房市场吸引大量关注

根据统计，2024年全国各类法拍房挂盘量较2023年继续增长，累计高达约76万套，成交约18万套，总成交金额约3,300亿元人民币，可见在近几年的累计增长下，法拍房的规模庞大，然而成交率仍不高。



法拍房的最大吸引力就是价格，起拍价平均折扣约为30%。
(图片来源：Canva图库)

法拍房的最大吸引力就是价格，起拍价平均折扣约为30%，另有小部分折扣率在40%以上。而实际成交价的平均折扣约为32%，说明买卖双方对价格判断差异不大，这可能与法拍市场的完善，信息披露的透明度有关。虽然价格存在相当大的折让，但法拍市场规模相对一二手房房地产市场，仍占极少部分，因此价格对整体市场没有太大影响。

法拍房的价格吸引，交易渠道也公开透明，但也要留意其中风险，包括产权瑕疵，多重查封，拖欠税费，质量问题等，另外很多法拍房都在出租或者被占用，买家需要自行解决。

"环球专业合作,咨询及促成服务"

- 支持及促成中国内地专业服务供货商向其客户提供跨境专业服务
- 就不同地方的价值评估标准差异提供咨询

中国内地通讯

主要城市住宅价格指数（2024年12月）

城市	样本均价(元人民币/平方米)	环比涨跌(%)	城市	样本均价(元人民币/平方米)	环比涨跌(%)
上海	56,803	1.43	北京	45,579	0.07
重庆	11,647	0.21	天津	15,207	0.38
广州	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	武汉	13,279	-0.16
大连	13,632	0.00	苏州	18,969	0.51
西安	12,937	0.74	厦门	29,164	-0.08
宁波	20,357	0.30	长沙	9,664	0.64
无锡	14,358	0.25	东莞	18,864	-0.04
沈阳	9,823	-0.02	福州	17,278	0.08

资料来源：房天下百城价格指数

"前瞻策略顾问服务"

- 分析经济、社会及政策对房地产市场的影响
- 监察社会及经济的趋势
- 预测市场趋势

中国内地通讯

主要卖地记录 (2024年12月至2025年1月)

武汉市-工业用地	
成交日:	7-1-2025
地址:	新沟镇街兴工三路以北、革新大道以西
成交价:	25,600,000 元人民币
用地性质:	M2工业用地
建设用地面积:	48,696 平方米
规划建筑面积:	58,435 平方米
容积率:	1.2
楼面地价 (每平方米):	438 元人民币

广州市-居住用地	
成交日:	31-12-2024
地址:	天河区金融城西区员村二横路以西AT080721地块
成交价:	4,327,920,000 元人民币
用地性质:	R2二类居住用地
建设用地面积:	27,307 平方米
规划建筑面积:	84,650 平方米
容积率:	3.1
楼面地价 (每平方米):	51,127 元人民币

"前瞻策略顾问服务"

- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

中国内地通讯

主要卖地记录 (2024年12月至2025年1月)

上海市-商业用地	
成交日:	30-12-2024
地址:	宝山区BSP0-0801单元02aA-04地块
成交价:	1,048,700,000 元人民币
用地性质:	商业用地, 餐饮旅馆业用地, 办公大楼
建设用地面积:	95,969 平方米
规划建筑面积:	220,728 平方米
容积率:	2.3
楼面地价 (每平方米):	4,751 元人民币

"土地发展及规划专业服务"

- 更改土地用途 / 换地申请
- 补地价金额评估
- 申请临时豁免书

联系

(852) 3408 3188

(852) 2730 6212

(852) 5307 9925 (WhatsApp)



电子邮件

info@rhl-int.com



网站

www.rhl-int.com



微信

永利行评估



微信公众号
永利行评估



本档/刊物由永利行国际有限公司及/或其附属公司(永利行)之专业人士提供作数据参考之用，有关应用将视乎个别情况处理。此档/刊物并非永利行之任何正式建议或承诺。永利行已尽量合理和审慎地编制此数据。永利行建议阁下在作出任何影响财务状况或商业经营的决定前，寻求适当的专业意见。永利行对因选用此等资料而导致的任何损失概不负责。

数据源: 土地注册处, 中估联行数据库及永利行市场研究部

相片源: CANVA图库及永利行图库

©2024 永利行国际有限公司版权所有，保留一切权利。

