

RHL International

# Property Market Express

## 房地產市場快訊

APR 2025

ISSUE NO.292



**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](http://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，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

- 多層現代產業大樓  
用地招標條款修訂 P.4-7

## 香港通訊

- 油塘曦臺持貨3年樓價跌近半 P.8
- 長沙灣麗翠苑一房單位居二市場  
6年樓價升六成 P.9

## 工廈市場最速報

P.10-12

## 中國內地通訊

- 主要城市辦公室租賃市場最新情況 P.14
- 深圳土地拍賣逆勢高溢價成交 P.15-16
- 主要城市住宅價格指數  
(2025年2月) P.17
- 主要賣地記錄  
(2025年3月) P.18-19



香港物業 市場透視

## 多層現代產業大樓用地 招標條款修訂

## 香港物業-市場透視

### 多層現代產業大樓用地招標條款修訂

政府早前公布，修訂現正招標的洪水橋及元朗兩處多層現代產業大樓用地的招標條款，並延長兩幅用地的招標期限四個月。

政府先後於二〇二四年三月及十月以「雙信封制」方式進行公開招標，出售元朗及洪水橋兩幅用地，並原定於今年三月二十一日截標。兩幅用地是首批興建多層現代產業大樓用地，作為推動產業發展，及為受政府發展項目影響的部分棕地作業提供樓面讓它們升級轉型。在「雙信封制」下，投標者須分別提交非價格建議和價格建議，讓政府可以考慮地價以外有關大樓如何帶動產業發展和協助整合受影響棕地作業等非價格因素，以揀選最適合的中標者。

考慮到市場情況，今次招標條款修訂主要包括三方面：

首先，政府將以象徵式租金向投得用地的企業租用新大樓的部分樓面，租賃期為十年，由政府或政府委託的機構管理和轉租予受政府發展項目影響的棕地作業，以取代原招標條款要求企業須永久把指定樓面面積無償轉讓予政府，換言之經修訂的條款可統一大樓產權並由投得用地的企業百分百擁有。

其次是容許中標企業分期發展用地，在地契建築規約期內興建不少於

#### "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

樓面下限，並按實際建成樓面乘以相關百分比（洪水橋用地為兩成，元朗用地為三成）以決定租予政府的樓面，較原有招標條款採用的計算方式，要求中標企業提供大樓樓面上限的兩成或三成予政府，相對靈活，有助配合中標者實際營運需要。

最後是下調洪水橋用地租予政府樓面的樓面承重要求，由每平方米30千牛頓改為25千牛頓，與元朗用地的樓面承重要求一致，更貼近一般工業大廈的要求，以減低建築成本。



元朗南發展區構想圖。  
(圖片來源：發展局網頁)

今次三項修訂方向不但不影響政策原意，更是對投標企業釋出善意。在現時疲弱的本港經濟下，企業對投資土地作不動產發展實在有壓力，加上原有條款要求中標者需永久把指定樓面面積無償轉讓予政府、與政府間的樓面分配及承重要求，這些無疑影響地皮的投資回報，令企業有所保留。

#### "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

現時條款修訂相信能夠讓項目有較合理的投資回報，也讓政策目標與參與投標企業的擬議發展更好協調，以便鼓勵企業競投，促進土地得以早日開始發展。不過，始終多層現代產業大樓還是新概念，能否吸引受影響棕地作業者重新作業仍有待觀察。

**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

### 油塘曦臺持貨3年樓價跌近半

受一手樓低價開售牽制，二手樓樓市繼續受壓，早前更有持貨不足3年半的二手樓大幅蝕讓個案出現。油塘曦臺一個3房單位創下該屋苑的虧損最高紀錄。原業主持貨不足3年半，賬面損失達857.3萬港元。

綜合傳媒及市場資訊，油塘曦臺1座高層、實用面積716平方呎、3房間隔的C室，最初放售價為1,050萬港元。經議價後，該單位以930萬港元成交，實用呎價約12,989港元。

翻查記錄，原業主於2021年12月31日以1,787.3萬港元購入該單位，持貨不足3年半大跌48%，虧損金額與幅度都創該屋苑新高。同時，其跌幅比差餉物業估價署同時期乙類私人住宅售價指數的26.4%跌幅更為顯著。

曦臺位於油塘四山街及崇山街，區內廠廈重建步伐積極，多個全新住宅項目近年亦相繼落成，由大廈步行前往港鐵油塘站需時約10分鐘。



今次成交價錄得顯著跌幅的物業位於油塘曦臺。

(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

# 長沙灣麗翠苑一房單位居二市場 6年樓價升六成

長沙灣居屋麗翠苑一伙一房單位最新以295萬港元未補地價沽出，實用呎價約10,498港元。原業主於2019年一手買入單位，持貨6年帳面獲利112萬港元離場，升幅達6成。

傳媒資訊顯示，單位為麗翠苑麗森閣高層10室，實用面積281平方呎，屬一房間隔，享開揚市景，加上區內民生設施齊全，買家最終落實以295萬港元未補地價承接，折合呎價約10,498港元。

屋苑於2019年落成入伙，原業主於2019年以約183萬港元未補地價一手買入單位，現持貨6年轉手，帳面獲利約112萬港元，單位期內大幅升值約61%。



長沙灣居屋麗翠苑未補地價一房單位，持貨六年後，樓價錄得六成升幅。  
(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

## 工廈市場最速報

市場買/租工廈物業交易情況

荔枝角



地址:	荔枝角青山道658號福至工業大廈 5樓B室
成交金額: (2025年2 月成交)	725萬港元
實用面積:	1,915呎
實用呎價:	3,786港元/呎
由2016年11月起,	
持貨期內物業 價格變動:	-17.2%
持貨期內大市 價格變動:	-5.5% (按差估署私人分層工廠大廈售價指數)

荃灣



地址:	荃灣白田壩街23-29號長豐工業大廈 高座5樓2B室
成交金額: (2025年2 月成交)	3,938萬港元
實用面積:	6,890呎
實用呎價:	5,716港元/呎
由1991年10月起,	
持貨期內物業 價格變動:	+481.9%
持貨期內大市 價格變動:	+363.1% (按差估署私人分層工廠大廈售價指數)

"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

## 工廈市場最速報

市場買/租工廈物業交易情況

### 觀塘



地址：	觀塘觀塘道404號 時運工業大廈8樓H室
2025年1月簽訂，	
每月租金：	20,000港元
實用面積：	1,340呎
實用呎租：	14.9港元/呎

### 葵興



地址：	葵興葵昌路18-24號 美順工廠大廈2樓B室
2025年1月簽訂，由2025年1月起，	
每月租金：	48,000港元
實用面積：	4,420呎
實用呎租：	10.9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

## 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	
2024年第3季註冊宗數：	450宗
2024年第4季註冊宗數：	514宗
2025年1月工廈物業成交金額：	約23.55億港元
2025年2月工廈物業成交金額：	約9.19億港元
成交金額按月變化：	-61.0%
資料來源：土地註冊處及中原數據物業資料庫。	

綜合土地註冊處及差餉物業估價署資料顯示，2024年第四季，工廈買賣註冊宗數有514宗，較第三季增加14.2%，而今年2月份成交總值則較1月按月縮減逾六成。不過，售價指數缺乏支持並繼續向下，根據私人分層工廠大廈售價指數，最新指數已由2022年1月的近年高位下調逾26%。至於租金指數則偏向緩慢地向下，相信因為市場對工廈合法地用作為辦公室的需求仍在，令租金似乎略有支持。



#### "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

- 主要城市辦公室租賃市場最新情況
- 深圳土地拍賣逆勢高溢價成交
- 主要城市住宅價格指數  
(2025年2月)
- 主要賣地記錄  
(2025年3月)

## 中國內地通訊

### 主要城市辦公室租賃市場最新情況

在過去三個月，中國主要城市的辦公室租賃市場仍顯疲態，未見強勁反彈跡象。從空置率與每平方米租金兩大核心指標觀察，數據折射出的訊息不利好。以深圳、廣州、北京、上海四大一線城市為例，平均辦公室空置率維持在20%左右。其中深圳情況最為嚴峻，空置率高達26%，上海亦錄得23%的空置水平。房地產、金融、科技及專業服務行業的收縮是導致租賃需求疲弱的主因之一，這些企業在簽訂租約時趨於謹慎，更傾向選擇租金較低的非核心區域辦公空間。

儘管同比數據顯示，上海、廣州、深圳等地的日均平方米租金仍低於往年水平，但環比已現改善跡象。與2024年12月相比，廣州及深圳辦公市場平均租金分別微升0.63%和5.35%，達到每日每平方米3.21元人民幣與3.15元人民幣。北京市場表現尤為亮眼，平均租金意外回升至每日每平方米6.26元人民幣，環比增長達5.56%。此波回升主要受惠於國資央企及部分行業龍頭企業的強勁需求——這類企業總部多集中於北京，且年末集中迎來租約到期潮。考慮到搬遷成本高昂，即便面臨租金上調，企業仍傾向選擇續約。

當前租賃市場正處於調整期，主力租戶普遍尋求降低辦公成本或爭取更優惠條款。隨著未來新增供應持續入市，核心區域租金承壓下行已成必然趨勢。值得關注的是，新建辦公樓憑藉開放式佈局、智能設備配置及多元複合空間等優勢，預計將保持較高吸納率，吸引注重辦公品質的優質租戶入駐。



上海黃浦江畔寫字樓。  
(圖片來源：網上圖片)

#### "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

### 深圳土地拍賣逆勢高溢價成交

2024年12月2日，在整體樓市疲軟的背景下，深圳土地拍賣市場卻逆勢上演驚人一幕。一幅混合用途地塊（編號T107-0107）由兩大知名房企組成的聯合體競得，成交價高達185.12億元人民幣，較底價溢價46.31%，住宅樓面地價達每平方米70,387元人民幣。

該R2住宅+商業混合用途地塊位於南山區粵海街道片區——一個匯聚聯想、阿里巴巴等科技巨頭區域總部的次級商圈，周邊遍佈商業摩天大樓與高端住宅項目。憑藉「中國矽谷」的區位優勢，以及毗鄰住宅項目「蔚藍海岸第2-3期」約每平方米12萬元人民幣的均價，開發商歷經逾160輪激烈報價爭奪這幅極具投資潛力的地塊。業內預計，基於新建築條件及與「登良」地鐵站的無縫接駁，未來住宅均價有望突破每平方米15萬元人民幣。



深圳南山區粵海街道局部。  
(圖片來源：網上圖片)

#### "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

地塊佔地面積34,653平方米（扣除3,912.9平方米道路用地），按7.5895倍地積比率計算，最高可建總樓面面積約26.3萬平方米。其中住宅17.69萬平方米、商務公寓7萬平方米、商業零售1萬平方米，其餘須配建9班幼稚園、文化活動活動室、老年人日間照料中心、社區服務站、托育機構及物業管理用房等設施。此次出讓設有多項特殊條件：商務公寓中4萬平方米可拆分銷售，剩餘3萬平方米須以整體形式單一產權出售，並鼓勵將整售部分轉型為酒店等合理用途。此外，建築高度須控制在200米至250米間，以符合深圳市規劃部門《南山深灣中心區城市設計實施評估與設計》中「摩天樓天際線」的城市設計要求。預計高層單位可享海景景觀，但低層單位或因前排密集建築群，僅可享樓景與綠化景。

此次重磅土拍顯示，開發商仍願以高溢價並接受嚴苛開發條件來競逐核心區優質地塊，而將資金集中於潛力地段，優先於冷落次級區域土地。業界預測，隨土地成本攀升，未來深圳新推住宅均價將在市場回暖後迎來反彈，項目定位亦將更趨向高增值買家群體。

#### "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

## 主要城市住宅價格指數（2025年2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	57,285	0.28	北京	45,745	0.27
重慶	11,631	-0.10	天津	15,265	0.05
廣州	24,722	-0.05	深圳	52,652	-0.03
南京	25,680	0.08	杭州	30,683	0.26
成都	14,034	0.11	武漢	13,284	0.03
大連	13,626	0.01	蘇州	18,963	-0.07
西安	12,970	-0.07	廈門	29,188	0.01
寧波	20,435	0.12	長沙	9,691	0.27
無錫	14,393	0.16	東莞	18,867	-0.05
瀋陽	9,812	-0.06	福州	17,320	0.26

資料來源：房天下百城價格指數

"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

## 中國內地通訊

# 主要賣地記錄 (2025年3月)

成都市-住宅用地	
成交日:	11-03-2025
地址:	錦江區三聖街驛馬村1組、10組、集體,陳家堰村1組、3組,曾家坡村3組
成交價:	1,991,730,000 元人民幣
用地性質:	二類城鎮住宅用地
建設用地面積:	37,787 平方米
規劃建築面積:	79,352 平方米
容積率:	2.1
樓面地價 (每平方米):	25,100 元人民幣

廣州市- 商務用地	
成交日:	11-03-2025
地址:	從化區街口街從城大道東側FA0601023地塊
成交價:	37,000,000 元人民幣
用地性質:	商務用地B2
建設用地面積:	8,267 平方米
規劃建築面積:	20,667 平方米
容積率:	2.5
樓面地價 (每平方米):	1,790 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

## 中國內地通訊

# 主要賣地記錄 (2025年3月)

上海市- 工業用地	
成交日:	05-03-2025
地址:	奉賢區柘林鎮15-01號剩餘地塊
成交價:	17,960,000 元人民幣
用地性質:	工業用地
建設用地面積:	17,104 平方米
規劃建築面積:	34,208 平方米
容積率:	2.0
樓面地價 (每平方米):	525 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

## 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

©2025 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。