

RHL International

MAY 2019

ISSUE NO.221

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

青衣戲棚

青衣傳統節慶活動



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

WWW.RHL-INT.COM



CHINA PROPERTY

中國物業市場透視

**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

蕭亮鴻測量師

keith@rhl-int.com

(852) 3408 3338

香港物業評值

黃健雄先生

tony@rhl-int.com

(852) 3408 3188

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)
- 資產組合及設備管理
- 企業評值諮詢

目錄

| | |
|--------------------------------|----------------|
| 香港物業市場透視 | 5 - 6 |
| • 熱話土地政策近況 | |
| 香港特稿 | 7 |
| • 測量師倡調節棕地改劃要求 研首試粉嶺 20萬呎棕地 | |
| 香港通訊 | 8 - 9 |
| • 首季私樓施工量按年大跌59% | |
| • 楠樺居舊址補地價呎價創近年新高 | |
| • 車位成交價再創新紀錄 | |
| • 行勻18區：葵青區 | 10 |
| • 香港交易概況 | 11 |
| 中國物業特稿 | 12 - 15 |
| • 三分鐘看懂廣州最新工業用地政策 | |



香港通訊

熱話土地政策近況

香港物業-市場透視

熱話土地政策近況

近月，市場關注最多的話題離不開高等法院原訟法庭對小型屋宇政策司法覆核作出的裁決、地政總署就工廈活化發出更多的作業備考、以及團體發佈《房屋供應臨斷崖 覓地事急馬行田》的報告。

高等法院原訟法庭於4月8日就小型屋宇政策司法覆核案作出裁決，裁定小型屋宇政策下的免費建屋牌照屬於《基本法》第40條內的「新界」原居民合法傳統權益並合法合憲，但政策下的私人協約及換地安排則不屬該等合法傳統權益。有意見認為，在鄉村地帶近600公頃的政府土地因而可以被釋放出來，但事實上，這些土地大部分都零碎分散，可供興建較高密度房屋的土地不多。

新界原居民也是香港市民，一方面，沒有丁屋的原居民要在公私營市場找房子，另一方面，有丁屋的原居民將其丁屋分層出售於市場，其實也是一種供應。翻查資料，2017年政府共批出752宗相關建屋申請，按每一個案日後提供三個單位計算，即超過二千單位供自用或市場之用。或許大眾對「丁地」的關注，應在於如何達到節約用地，以便釋出更多房屋供應。

去年，行政長官於《2018年施政報告》公佈重啟活化工業大廈計劃，市場本應期待有新措施進一步推動整幢工廈改裝或重建，但在發展局期後遞交上立法會的文件中提及的措施大方向，則令市場對措施成效存疑。

"策略投資諮詢服務"

- 提供市場研究及分析
- 房地產互動配對平臺

現時，大部分工業大廈的業權分散，而今回の措施不見得比之前的吸引，即未見有足夠誘因推動市場投資者及小業主共同參與。直至去年12月底，於2010至2016年期間，根據上一輪活化工廈措施而最終獲批、並與地政總署簽署文件的全幢改裝個案只有121宗；可作重建的僅得14宗；而最終申請者落實執行改裝或重建的個案數目，只會比上述數字更少。然而，由於執法不易，市場對非工業用途樓面需求龐大，不少工業大廈早已違例違規地使用中，估計這個情況仍會持續。

在住屋需求不變的大環境下，團結香港基金新一份土地房屋政策研究報告，用上《房屋供應臨斷崖》的標題，看來並非嘩眾取寵。雖然，發展局目前正致力於立法會就「明日大嶼願景」展開相關研究的撥款申請，然而，在中短線土地供應上，政府仍得要想盡辦法，既要避免出現更多棕地、亦要推動如何使用棕地、及向擁有龐大新界土地儲備的發展商互動，務求提供更多適合發展作住屋之地皮，以解本港市民在居住問題上的燃眉之急。



LANTAU | 明日
tomorrow | 大嶼



"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

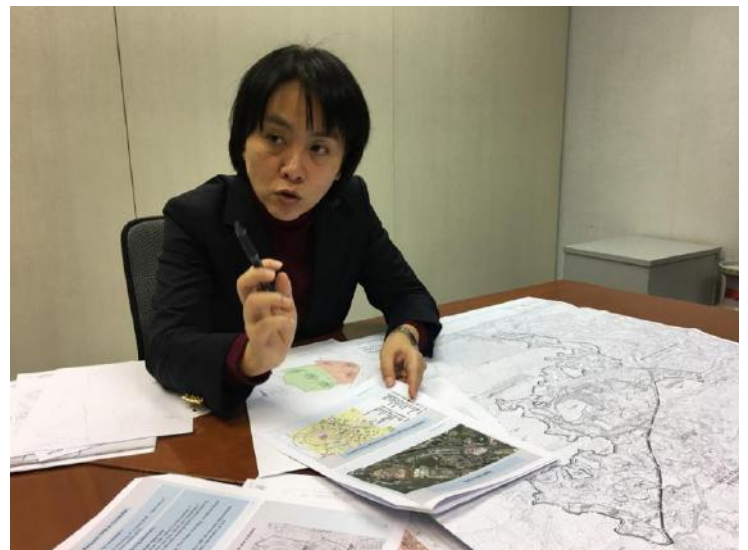
香港特稿

測量師倡調節棕地改劃要求 研首試粉嶺20萬呎棕地

本港建屋土地供不應求，發展棕地是增加供應的出路之一，然而，私人申請改劃往往涉及提交各項技術報告，所費不菲，嚴重降低棕地業權人申請改劃的意欲。為鼓勵釋放棕地潛力，測量師學會前會長、資深測量師劉詩韻建議，城規會在處理零散棕地改劃申請時，應容許分成兩階段審批。

劉以粉嶺龍躍頭的二十萬呎棕地為例，她正嘗試「撮合」四名不同業主，希望在第一階段向城規會透過規劃條例第12A條，申請將四幅地皮連同毗鄰政府土地一併從現時的「康樂」用途改為「其他指定用途」註明「社區／康樂設施及粉嶺繞道暨商業／住宅發展」，卻於此階段不提供一般要求的多項技術評估報告，但會同時列明，要落實進行住宅發展，須於第二階段根據第16條提交具體的發展方案及相關技術報告，供城規會審批。

即是說，於第12A條下，希望城規會每次以宏觀角度審視棕地所在地帶用途是否應該改變。事實上，城規會給予綠燈後，規劃署仍需根據城市規劃條例就改動進行公示及聽取意見，屆時可進一步適當地列出為日後按第16條申請時需遵守的規限。劉及一班熱心推動棕地發展的專業人士藉此希望為發展零散棕地「拆牆鬆綁」。目前粉嶺地的測試個案，若成功改劃，將可興建約2000個住宅單位，部分會作「首置盤」。



"策略投資諮詢服務"

- 提供市場研究及分析
- 房地產互動配對平臺

香港通訊

首季私樓施工量按年大跌59%

運輸及房屋局公佈，2019年首季一手私人住宅的施工量為2,300伙，按季升15%，按年卻大減近六成，施工量連續第3季處於較低水平。由於空置稅立法在即，相信發展商有意減慢建築工程進度，以減輕支付空置稅的負擔。有分析指，目前一手樓潛在供應量約9.3萬伙，只是反映之前數年動工量步入高峰期的情況，4至5年後，當私宅土地供應減少下，中期土地供應料會出現缺口，屆時供應量將被拖低。

楠樺居舊址補地價呎價創近年新高

地政總署公布2019年3月補地價資料，港島半山寶雲道16號楠樺居舊址以逾3.04億港元完成補地價，該地盤現時面積約15,500平方呎，以交易牽涉住宅樓面約14,876平方呎計算，每平方呎補地價約20,465元，為近年新高。資料顯示，屋宇署於2015年批出上址建築圖則，將興建兩幢3層高洋房。



據傳媒拍攝，商人陳振聰以往居住的楠樺居在易手後已經夷為平地。
(圖片來源：網上圖片)

香港通訊

車位成交價再創新紀錄

市區多個屋苑的車位成交價破新高紀錄。美孚曼克頓山一個車位以360萬港元成交，成該屋苑破頂價紀錄。另外，大角咀富榮花園一期停車場大樓地下一個雙號車位，造價亦創全港居屋車位新高，錄得成交價224萬港元，原業主在2003年以29.7萬港元購入。至於早前北角海璇拆售車位，其中最貴的一個單號車位以500萬元成功賣出，價格創港島東區車位新高。



富榮花園有車位以逾220萬港元易手，成全港最貴居屋屋苑車位。

"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

行勻18區：葵青區

總面積：約2,237公頃。

位置：新界西南部。

地區：大窩口、葵涌、葵興、葵芳、石蔭、安蔭、石籬、荔景、青衣。

人口：根據「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」，有508,000人，佔全港人口約6.9%。

家庭入息中位數：每月28,500港元。

（「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」結果）

*資料來源：葵青區議會



葵青區熱搜：灝景灣

青衣牙鷹洲街8號 項目分為三期發展，前身為華潤牙鷹洲油庫。



落成年份:

1998 - 2000年

大廈數目:

三期共10座，不設第4座

單位數目:

2,824個

屋苑設施:

游泳池、健身室、
室內活動場、
乒乓球室、桌球室、
壁球室、
宴會廳、兒童遊戲室、閱讀室、
餐廳、室外遊樂場、
停車場、商場等。

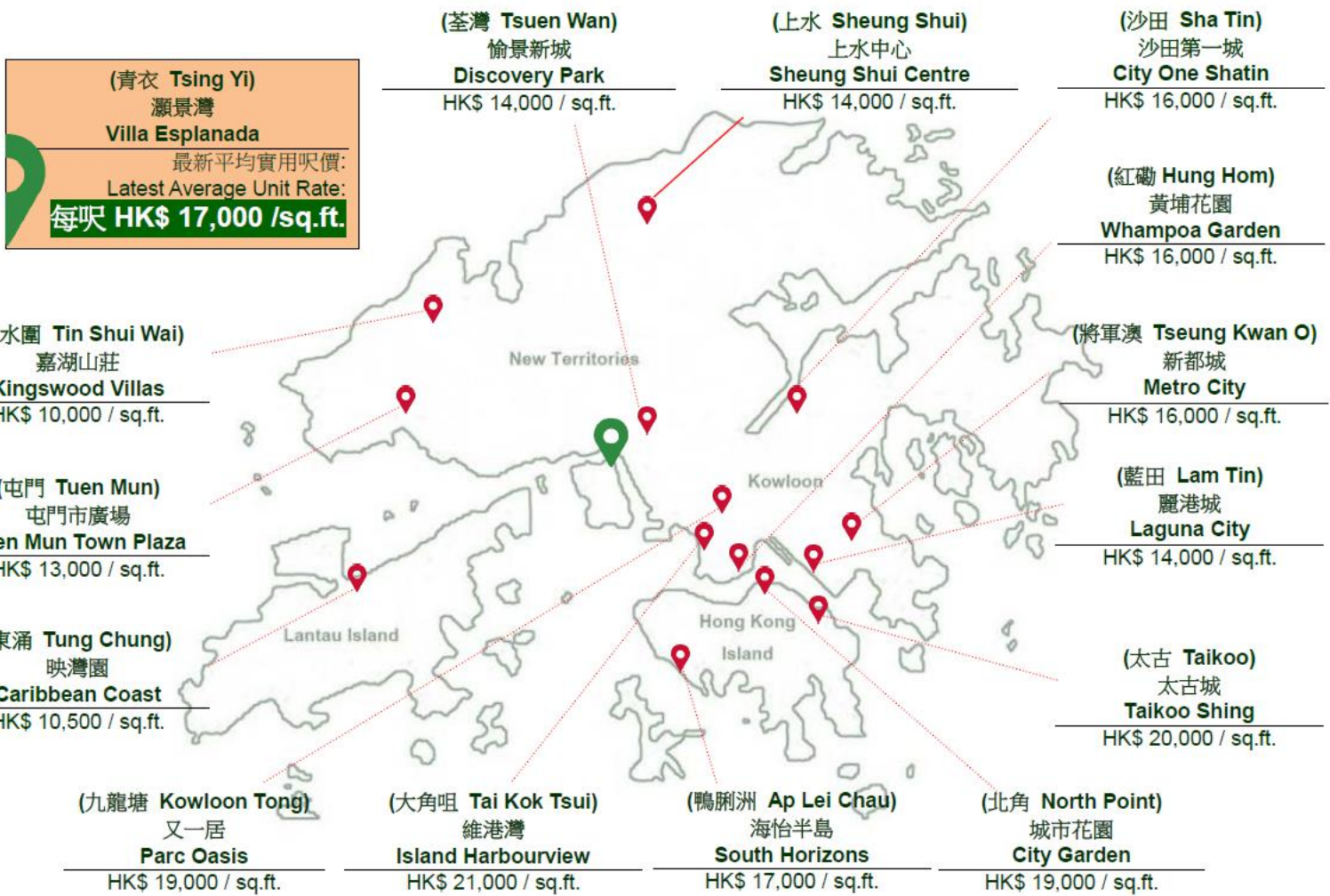


*圖片來源：網上圖片

"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
- 監察社會及經濟的影響
- 預測市場趨勢影響

香港交易概況



* Average saleable unit rate of standard units
以上為各標準單位平均實用呎價



中國物業

三分鐘看懂廣州最新 工業用地政策

中國物業特稿

三分鐘看懂廣州最新工業用地政策

4月份廣州市發佈《廣州市提高工業用地利用率實施辦法》，我們將重點條款摘錄並解釋如下，供您參閱。

該政策用了主要章節規定了近年來工業土地新寵：M0用地的最新規定：

甚麼是M0地？

· **新型產業用地（M0）**是指為適應創新型企業發展和創新人才的空間需求，用於研發、創意、設計、中試、檢測、無污染生產等環節及其配套設施的用地。

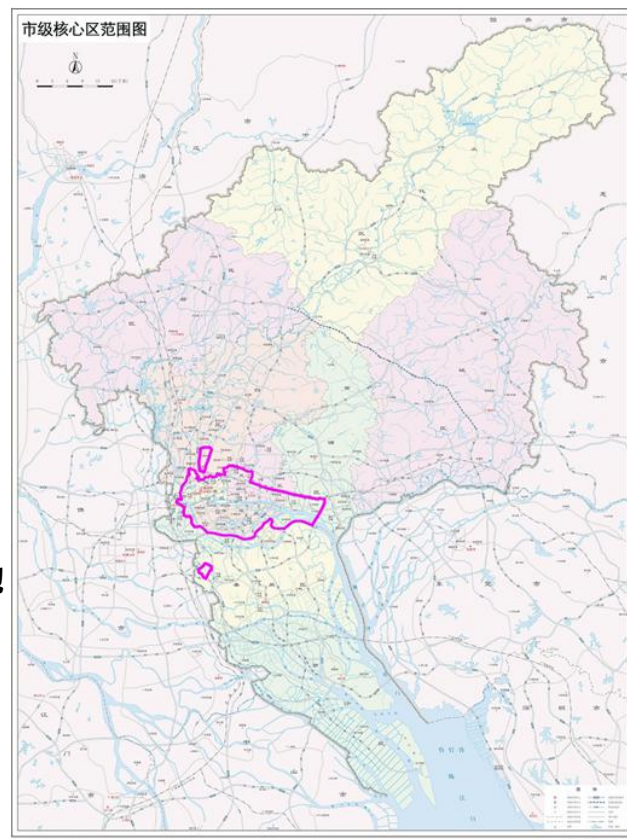


M0用地選址：

- 原則上在市級核心區、區級核心區、軌道交通站點周邊500米範圍以外選址。
- 用地面積控制在所屬工業產業區面積的10%以內。

M0用地開發要求：

- 容積率不低於**3.0**。
- 大力發展高標準立體化廠房，一般應建造3層及以上多層廠房。
- 配套辦公及生活服務設施的計容建築面積不大於總計容建築面積的**30%**；獨立占地建設的，其用地面積不大於總用地面積的**10%**。
- 嚴禁建造商品住宅、專家樓、賓館、招待所和培訓中心等非生產性配套設施。
- 上蓋建築物可按幢、層等進行分割登記、轉讓。
- 最高出讓年限按**50年**設定。



"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

中國物業特稿

關於地價：

- 土地出讓底價可按所在地土地等別對應工業用地最低價標準的70%執行。
- 出讓底價按照出讓時點同地段辦公用途市場評估樓面地價的20%，乘以該地塊的總計容建築面積（不含須無償移交的建築面積），並按照實際出讓年限修正後確定，計價公式為： $P=C \times 20\% \times S \times (N/50)$ 。

其中：P為新型產業用地出讓底價，C為出讓時點同地段的辦公用途市場評估樓面地價，S為該地塊的總計容建築面積（不含須無償移交的建築面積），50年為工業用地最高出讓年限，N為實際出讓年限。

如何申請轉為M0用地：

- 普通工業用地具備以下全部條件的，可通過補繳土地出讓金的方式調整為M0用地：
 - （一）已取得國有建設用地使用權。
 - （二）不涉及企業原因閒置土地或存在違反供應合同約定的違約行為。
 - （三）已取得新型產業用地（M0）的規劃條件。
 - （四）已取得本辦法第十九條規定的新型產業用地（M0）產業准入審查意見。
- 須按相關規定補繳土地出讓金，並進行年限修正。

"土地發展及規劃專業服務"

- 差餉及地租上訴
- 賠償金額評估
- 規劃發展顧問

中國物業特稿

普通工業用地：

同時，政策也闡述對普通工業土地的管理方法，包括：

- 鼓勵以租賃、先租賃後出讓、彈性年期出讓方式供應工業土地；
- 符合土地使用權流轉政策規定的，可流轉方式取得工業用地使用權；
- 製造業企業在國有普通工業用地上已確權登記的產業用房，可按幢、層等固定界限為基本單元分割登記、轉讓，**最小單元的建築面積不低於500平方米**。
- 在土地出讓年期內申請調整為商業、辦公、商品住宅、旅遊等用途的，須由土地出讓人收回土地使用權，並根據收回時建築物原狀及剩餘土地年期進行市場評估而認定補償金額。

廣州市工業用地規劃控制指標表

| 類型 | | 容積率 上限 | 容積率 下限 | 建築密度 上限 | 建築密度 下限 | 建築限高 | 綠地率 |
|-------------|----------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------------------------------|------------|
| 工業產業 區塊內 | 新型產業用地 (M0) | 5.0 | 3.0 | 60% | 35% | 應與周邊區域城市規劃和景觀要求相協調。 | 單個地塊不大於20% |
| | 一類工業用地 (M1) | 4.0 | 2.0 | — | 30% | 工業建築高度控制在40米以內，有特殊生產工藝需求的，經論證後可適當提高。 | |
| | 二類工業用地 (M2) | 3.5 | 1.2 | 80% | 30% | | |
| | 三類工業用地 (M3) | 3.0 | 1.2 | 60% | 30% | | |
| 工業產業 區塊外 | 新型產業用地 (M0) | 5.0 | 3.0 | 60% | 35% | | |
| | 一類工業用地 (M1) | 4.0 | 2.0 | 50% | 35% | 工業建築高度控制在40米以內，有特殊生產工藝需求的，經論證後可適當提高。 | |
| | 二類工業用地 (M2) | 3.0 | 1.2 | 50% | 35% | | |
| | 三類工業用地 (M3) | 2.0 | 1.2 | 50% | 35% | | |

備註：

1. 生產工藝有特殊要求的工業用地容積率應不低於0.8。
2. 工業項目有特殊需求需突破上表指標規定的，應根據項目需求單獨組織論證後按程序報批。

若對工業土地之用途、規劃、改變用途、計算補地價等有疑問，歡迎聯繫我司作進一步交流。



"工廈活化專業服務"

- 可協助統籌其他專業人士
- 代客戶向城市規劃委員會提交申請
- 向地政總署提交「臨時豁免」地契條款或
- 「不反對通知書」申請

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



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

©2019 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。