

RHL International

MAY 2019

ISSUE NO.221

# MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

青衣戏棚

青衣传统节庆活动



HONG KONG PROPERTY

香港物业市场透视

[WWW.RHL-INT.COM](http://WWW.RHL-INT.COM)



CHINA PROPERTY

中国物业市场透视

## 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

萧亮鸿测量师  
keith@rhl-int.com  
(852) 3408 3338

## 香港物业评值

黄健雄先生  
tony@rhl-int.com  
(852) 3408 3188

## 中国内地、澳门及海外 评值

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

## 企业评值

金融工具评值  
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评值及房地产顾问服务公司，为客户提供高质素的企业评值及咨询，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、金融风险经理师以及注册测量师。我们的队伍以广博的经验及市场认知，竭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
- 评值(房地产评值、商业评值、机器设备评值)
- 资产组合及设备管理
- 企业评值咨询

# 目录

## 香港物业市场透视 5-6

- 热话土地政策近况

## 香港特稿 7

- 测量师倡调节棕地改划要求  
研首试粉岭20万呎棕地

## 香港通讯 8-9

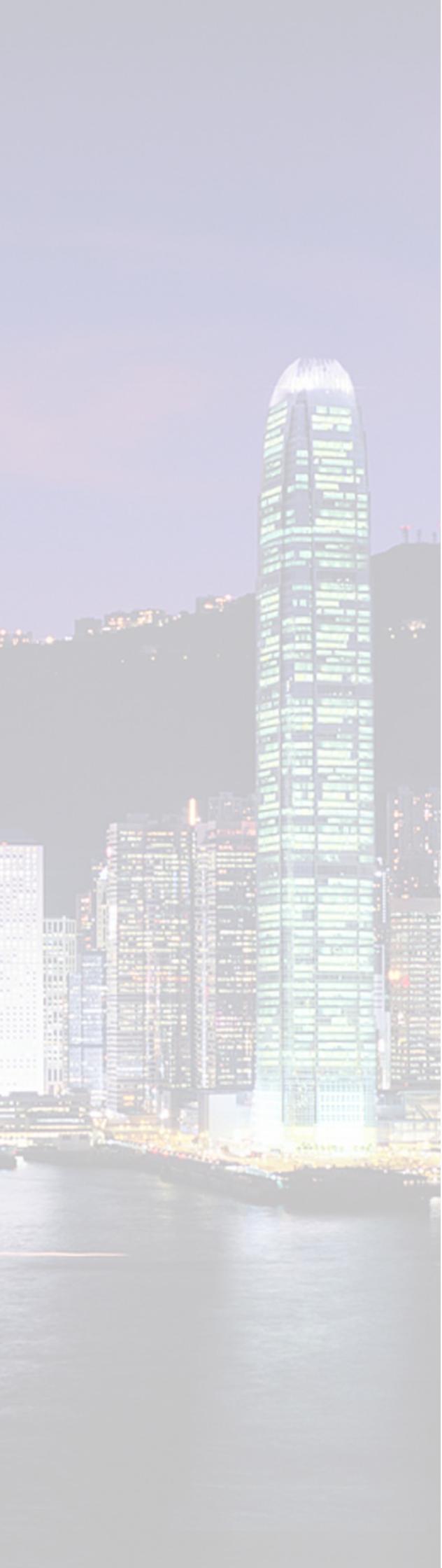
- 首季私楼施工量按年大跌59%
- 楠桦居旧址补地价呎价创近年新高
- 车位成交价再创新纪录

## • 行匀18区：葵青区 10

## • 香港交易概况 11

## 中国物业特稿 12-15

- 三分钟看懂广州最新工业用地政策



香港通訊

## 熱話土地政策近況

## 香港物业 - 市场透视

### 热话土地政策近况

近月，市场关注最多的话题离不开高等法院原讼法庭对小型屋宇政策司法复核作出的裁决、地政总署就工厦活化发出更多的作业备考、以及团体发布《房屋供应临断崖地事急马行田》的报告。

高等法院原讼法庭于4月8日就小型屋宇政策司法复核案作出裁决，裁定小型屋宇政策下的免费建屋牌照属于《基本法》第40条内的「新界」原居民合法传统权益并合法合宪，但政策下的私人协议及换地安排则不属于该等合法传统权益。有意见认为，在乡村地带近600公顷的政府土地因而可以被释放出来，但事实上，这些土地大部分都零碎分散，可供兴建较高密度房屋的土地不多。

新界原居民也是香港市民，一方面，没有丁屋的原居民要在公私营市场找房子，另一方面，有丁屋的原居民将其丁屋分层出售于市场，其实也是一种供应。翻查资料，2017年政府共批出752宗相关建屋申请，按每一个案日后提供三个单位计算，即超过二千单位供自用或市场之用。或许大众对「丁地」的关注，应在于如何达到节约用地，以便释出更多房屋供应。

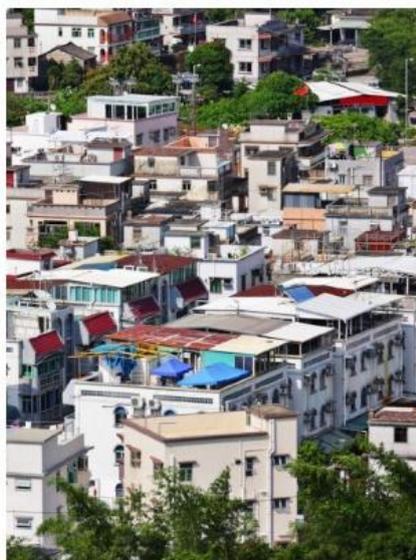
去年，行政长官于《2018年施政报告》公布重启活化工业大厦计划，市场本应期待有新措施进一步推动整幢工厦改装或重建，但在发展局的递交上立法会的文件中提及的措施大方向，则令市场对措施成效存疑。

#### "策略投资咨询服务"

- 提供市场研究及分析
- 房地产互动配对平台

现时，大部分工业大厦的业权分散，而今天的措施不见得比之前的吸引，即未见有足够诱因推动市场投资者及小业主共同参与。直至去年12月底，于2010至2016年期间，根据上一轮活化工厦措施而最终获批准、并与地政总署签署文件的全幢改装个案只有121宗；可作重建的仅得14宗；而最终申请者落实执行改装或重建的个案数目，只会比上述数字更少。然而，由于执法不易，市场对非工业用途楼面需求庞大，不少工业大厦早已违例违规地使用中，估计这个情况仍会持续。

在住屋需求不变的大环境下，团结香港基金新一份土地房屋政策研究报告，用上《房屋供应临断崖》的标题，看来并非哗众取宠。虽然，发展局目前正致力于立法会就「明日大屿愿景」展开相关研究的拨款申请，然而，在中短线土地供应上，政府仍得要想尽办法，既要避免出现更多棕地、亦要推动如何使用棕地、及向拥有庞大新界土地储备的发展商互动，务求提供更多适合作住屋之地皮，以解香港市民在居住问题上的燃眉之急。



"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

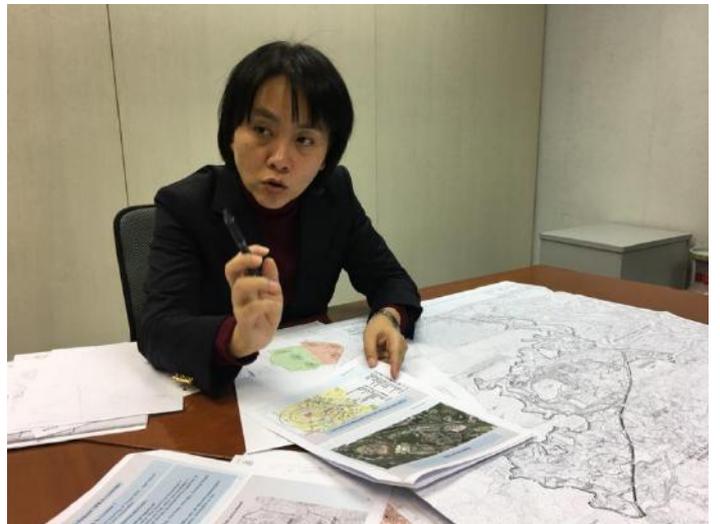
## 香港特稿

## 测量师倡调节棕地改划要求 研首试粉岭20万呎棕地

本港建屋土地供不应求，发展棕地是增加供应的出路之一，然而，私人申请改划往往涉及提交各项技术报告，所费不菲，严重降低棕地业权人申请改划的意欲。为鼓励释放棕地潜力，测量师学会前会长、资深测量师刘诗韵建议，城规会在处理零散棕地改划申请时，应容许分成两阶段审批。

刘以粉岭龙跃头的二十万呎棕地为例，她正尝试「撮合」四名不同业主，希望在第一阶段向城规会透过规划条例第12A条，申请将四幅地皮连同毗邻政府土地，一并从现时的「康乐」用途改为「其他指定用途」注明「小区/康乐设施及粉岭绕道暨商业/住宅发展」，却于此阶段不提供一般要求的多项技术评估报告，但会同时列明，要落实进行住宅发展，须于第二阶段根据第16条提交具体的发展方案及相关技术报告，供城规会审批。

即是说，于第12A条下，希望城规会每次以宏观角度审视棕地所在地带用途是否应该改变。事实上，城规会给予绿灯后，规划署仍需根据城市规划条例就改动进行公示及听取意见，届时可进一步适当地列出为日后按第16条申请时需遵守的规限。刘及一班热心推动棕地发展的专业人士藉此希望为发展零散棕地「拆墙松绑」。目前粉岭地的测试个案，若成功改划，将可兴建约2000个住宅单位，部分会作「首置盘」。



## "策略投资咨询服务"

- 提供市场研究及分析
- 房地产互动配对平台

## 香港通讯

### 首季私楼施工量按年大跌59%

运输及房屋局公布，2019年首季一手私人住宅的施工量为2,300伙，按季升15%，按年却大减近六成，施工量连续第3季处于较低水平。由于空置税立法在即，相信发展商有意减慢建筑工程进度，以减轻支付空置税的负担。有分析指，目前一手楼潜在供应量约9.3万伙，只是反映之前数年动工量步入高峰期的情况，4至5年后，当私宅土地供应减少下，中期土地供应料会出现缺口，届时供应量将被拖低。

### 楠桦居旧址补地价呎价创近年新高

地政总署公布2019年3月补地价资料，港岛半山宝云道16号楠桦居旧址以逾3.04亿港元完成补地价，该地盘现时面积约15,500平方呎，以交易牵涉住宅楼面约14,876平方呎计算，每平方呎补地价约20,465元，为近年新高。数据显示，屋宇署于2015年批出上址建筑图则，将兴建两幢3层高洋房。



▶ 据传媒拍摄，商人陈振聪以往居住的楠桦居在易手后已经夷为平地。（图片来源：网上图片）

## 香港通讯

### 车位成交价再创新纪录

市区多个屋苑的车位成交价破新高纪录。美孚曼克顿山一个车位以360万港元成交，成该屋苑破顶价纪录。另外，大角咀富荣花园一期停车场大楼地下一个双号车位，造价亦创全港居屋车位新高，录得成交价224万港元，原业主在2003年以29.7万港元购入。至于早前北角海璇拆售车位，其中最贵的一个单号车位以500万元成功卖出，价格创港岛东区车位新高。



富荣花园有车位以逾220万港元易手，成全港最贵居屋屋苑车位。

#### "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

## 行匀18区：葵青区

总面积：约2,237公顷。

位置：新界西南部。

地区：大窝口、葵涌、葵兴、葵芳、石荫、安荫、石篱、青衣。

人口：根据「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2017」，有508,000人，占全港人口约6.9%。

家庭入息中位数：每月28,500港元。  
(「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2017」结果)



\*数据源：葵青区议会



## 葵青区热搜：灏景湾

青衣牙鹰洲街8号项目分为三期发展，前身为华润牙鹰洲油库。



\*图片来源：网上图片



落成年份：1998-2000年

大厦数目：  
三期共10座，不设第4座

单位数目：2,824个

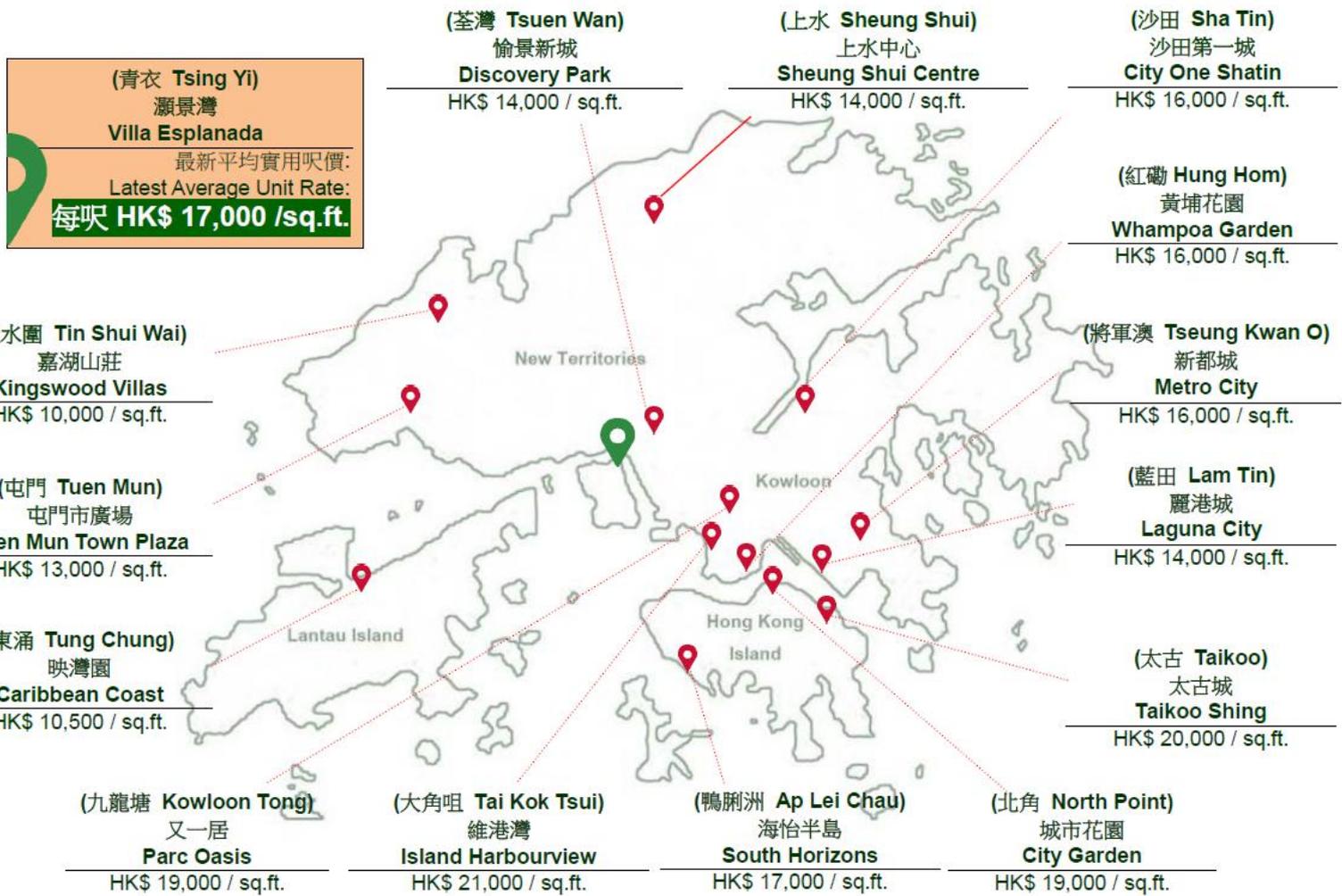
屋苑设施：

游泳池、健身室、室内活动场、  
乒乓球室、桌球室、壁球室、  
宴会厅、儿童游戏室、阅读室、  
餐厅、室外游乐场、停车场、商场等。

"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

## 香港交易概况



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



中国物业

三分钟看懂广州最新  
工业用地政策

## 中国物业特稿

## 三分钟看懂广州最新工业用地政策

4月份广州市发布《广州市提高工业用地利用率实施办法》，我们将重点条款摘录并解释如下，供您参阅。  
该政策用了主要章节规定了近年来工业土地新宠：M0用地的最新规定：

什么是M0地？

• **新型产业用地 (M0)** 是指为适应创新型企业发展及创新人才的空间需求，用于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节及其配套设施的用地。

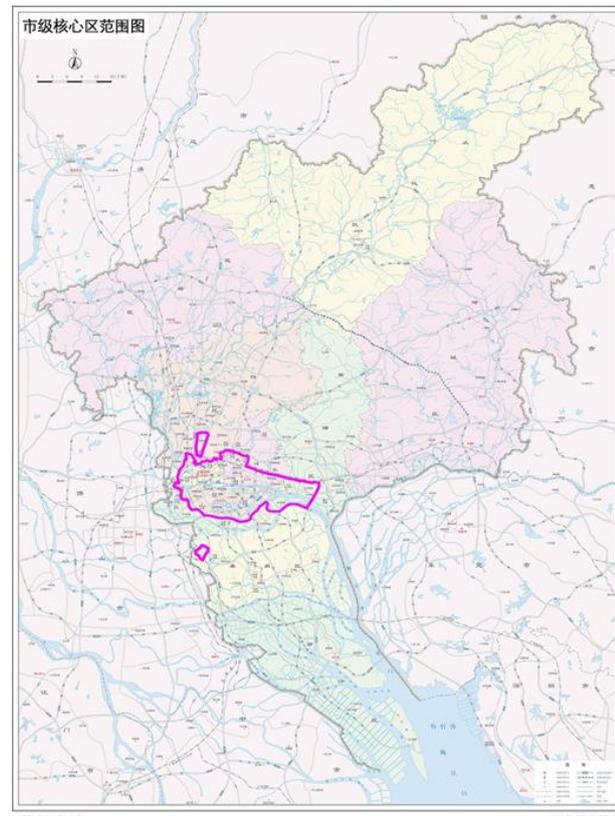


M0用地选址：

- 原则上在市级核心区、区级核心区、轨道交通站点周边**500米**范围以外选址。
- 用地面积控制在所属工业产业区面积的**10%**以内。

M0用地开发要求：

- 容积率不低于**3.0**。
- 大力发展高标准立体化厂房，一般应建造**3层及以上**多层厂房。
- 配套办公及生活服务设施的计容建筑面积不大于总计容建筑面积的**30%**；独立占地建设的，其用地面积不大于总用地面积的**10%**。
- 严禁建造商品住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。
- 上盖建筑物可按幢、层等进行分割登记、转让。
- 最高出让年限按**50年**设定。



"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

## 中国物业特稿

关于地价：

• 土地出让底价可按所在地土地等别对应工业用地最低价标准的70%执行。

• 出让底价按照出让时点同地段办公用途市场评估楼面地价的20%，乘以该地块的总计容建筑面积（不含须无偿移交的建筑面积），并按照实际出让年限修正后确定，计价公式为：  
 $P = C \times 20\% \times S \times (N/50)$ 。

其中：P为新型产业用地出让底价，C为出让时点同地段的办公用途市场评估楼面地价，S为该地块的总计容建筑面积（不含须无偿移交的建筑面积），50年为工业用地最高出让年限，N为实际出让年限。

如何申请转为M0用地：

• 普通工业用地具备以下全部条件的，可通过补缴土地出让金的方式调整为M0用地：

- （一）已取得国有建设用地使用权。
- （二）不涉及企业原因闲置土地或存在违反供应合同约定的违约行为。
- （三）已取得新型产业用地（M0）的规划条件。
- （四）已取得本办法第十九条规定的新型产业用地（M0）产业准入审查意见。

• 须按相关规定补缴土地出让金，并进行年限修正。

"土地发展及规划专业服务"

- 差餉及地租上诉
- 赔偿金额评估
- 规划发展顾问

## 中国物业特稿

### 普通工业用地：

同时，政策也阐述对普通工业土地的管理方法，包括：

• 鼓励以租赁、先租赁后出让、弹性年期出让方式供应工业土地；

• 符合土地使用权流转政策规定的，可流转方式取得工业用地使用权；

• 制造业企业在国有普通工业用地上已确权登记的产业用房，可按幢、层等固定界限为基本单元分割登记、转让，**最小单元的建筑面积不低于500平方米。**

• 在土地出让年期内申请调整为商业、办公、商品住宅、旅游等用途的，须由土地出让人收回土地使用权，并根据收回时建筑物原状及剩余土地年期进行市场评估而认定补偿金额。

广州市工业用地规划控制指标表

类型		容积率 上限	容积率 下限	建筑密度 上限	建筑密度 下限	建筑限高	绿地率
工业 产业 区内	新型产业用地 (M0)	5.0	3.0	60%	35%	应与周边区域城市规划和景观要求相协调。	单个地块不大于20%
	一类工业用地 (M1)	4.0	2.0	—	30%	工业建筑高度控制在40米以内，有特殊生产工艺需求的，经论证后可适当提高。	
	二类工业用地 (M2)	3.5	1.2	80%	30%		
	三类工业用地 (M3)	3.0	1.2	60%	30%		
工业 产业 区外	新型产业用地 (M0)	5.0	3.0	60%	35%	应与周边区域城市规划和景观要求相协调。	
	一类工业用地 (M1)	4.0	2.0	50%	35%	工业建筑高度控制在40米以内，有特殊生产工艺需求的，经论证后可适当提高。	
	二类工业用地 (M2)	3.0	1.2	50%	35%		
	三类工业用地 (M3)	2.0	1.2	50%	35%		

若对工业土地之用途、规划、改变用途、计算补地价等有疑问，欢迎联系我司作进一步交流。



备注：

1. 生产工艺有特殊要求的工业用地容积率应不低于0.8。
2. 工业项目有特殊点在容积率上超标指标的，应根据项目特点单独组织论证后按程序报批。

### "工厦活化专业服务"

- 可协助统筹其他专业人士
- 代客户向城市规划委员会提交申请
- 向地政总署提交「临时豁免」地契条款或「不反对通知书」申请

## 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



本檔/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。此檔/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。永利行对因运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

2019 永利行国际有限公司版权所有, 保留一切权利。