

APR 2022

RHL International

ISSUE NO.256

# MARKET EXPRESS

## 房地產市場快訊



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

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

<b>香港物業 市場透視</b>	P.4-7
• 《收回土地條例》擬修訂	
<b>香港通訊</b>	P.8-9
• 藍籌屋苑錄得多宗蝕讓成交	
• 土瓜灣：市區重建重鎮	
<b>香港交易概況</b>	P.10
<b>中國通訊</b>	P.11-14
• 旅遊綠皮書：中國已成為全球最重要的主題公園市場	
• 北京187億人民幣推9宗地預申請 機制優化的考量	
• 2月房價：市場有所分化，警惕三四線城市急速降溫	



香港物業 市場透視

## 《收回土地條例》擬修訂

## 香港物業-市場透視

### 《收回土地條例》擬修訂

發展局向立法會提交文件，計劃採取一系列條例修訂，加快政府發展土地的程序。

將修訂的多條法例包括：《城市規劃條例》、《收回土地條例》、《前濱及海床（填海工程）條例》、《道路（工程、使用及補償）條例》、《鐵路條例》及《環境影響評估條例》。目的主要是精簡及縮短部分法定時限；避免重覆執行性質相近的程序；明確授權政府部門可同步進行不同程序；理順不合時宜或不清晰的安排；精簡各項程序以更有效運用公共資源。

面對本港多項即將展開的大型新發展區工程，包括北部都會區可能引致的收地程序，本文會放眼於《收回土地條例》（下稱《條例》）的修訂，尤其是收地的相關補償安排，讓讀者日後遇到收地時多加留意。

現時，《條例》沒有指明政府何時可以為發展項目開始收回和清理土地及向受影響人士發放補償。行政上，政府一般會在獲得相關的工務工程撥款批准後，始開始收回和清理土地及發放補償。然而，當局通常在較早前已在法定城規或法定工程程序下，就土地用途獲得准許。直至向立法會提請撥款批准之間的時間，大多是因為需時進行技術研究和預算撥款數額，可能需時多年。在進行有關研究之時，受條例所限，受影響人士大多未能提早獲得補償及遷出。

"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

因此，當局文件表示，會明確指明及清晰賦權政府，可無須等待有關工程獲批撥款，便開始收回土地及發放補償，估計最終可令收回及清理土地的程序提早約18 個月完成。即是日後受影響人士有機會提早收到補償及遷出土地。

就收回土地建議收集反對意見，目的是讓可能受影響的人士有機會在決策機關決定有關事宜前，作出申述。但目前亦容許在事件中沒有任何合法權益或關係的人士提出申訴，處理有關反對意見因而耗用不少時間。

而在處理反對意見時，《條例》沒有指明諮詢、處理反對意見及就收回土地徵求授權的程序和時限。政府現根據既定行政機制諮詢相關人士、處理他們的意見，及在徵求行政長官會同行政會議授權收回土地時，向其呈交任何未能解決的反對意見。無論對受影響人士或政府推展項目而言，都因為沒有明確的法定時間表而變得冗長。因此，當局表示考慮在《條例》規範收回土地建議的公布、收集和處理反對意見，以及徵求授權的時間表。

至於有關補償事宜的反對意見，相關法例已訂明，補償事宜會在工程方案或收地建議獲授權後，隨之處理，使當局屆時可向個別受影響人士作出補償建議及商討。當局指出，現時，處理反對意見的法定程序，原為決定是否落實收地而設，並非為補償事宜而設（補償事宜另有一申訴機制，以土地審裁處作為最終裁決機關）。在處理反對意見時偏離制度原意去處理補償事宜，並不合適。

"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

故此，政府表明，若反對者未能清楚描述其合法權益及其聲稱所受的影響，該反對意見將會無效。例如：就收地的建議，擬規限只有將被收回土地的業權人及／或其佔用人方可提出反對意見。若反對意見只是不滿有關補償事宜，當向決策機關為工程方案或收回土地建議尋求授權時，該些反對意見亦會視為無效，而有關補償事宜會繼續根據已頒布的補償安置政策處理。因此，讀者日後在提出反對時，提出的必須是補償以外的合理原因，否則反對意見有機會不被考慮及接納。

此外，當局亦研究是否賦權政府，在合適的規範下，將已收回或徵用的土地用於原本的公共用途以外的其他公共用途。

綜觀而言，雖然有關修訂原則上有助加快政府發展及受收地影響人士遷出和接收補償的步伐，但根據我們過往處理個案的經驗，由於申索過程需要提交不少資料或相關證據，以證明申索人提出的補償要求合理，我們建議，任何有意提出上述補償要求的人士，應先徵詢及尋求獨立和具備認可專業資格的人士的意見和協助，以確保申索過程能有效進行。

而根據《條例》，在恰當情況下，申索人為申索法定補償而委聘專業人士，其所支付的合理費用及酬金可獲發還，但並不一定會支付專業費用。

因此，若果日後土地或物業因《條例》而被收回，相關人士記緊留意自己的權益，如果需要進一步尋求意見，歡迎和我們聯絡。



彭志傑先生  
筆者 - 香港物業市場透視

"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

## 香港通訊

### 藍籌屋苑錄得多宗蝕讓成交

藍籌屋苑一向被視為穩賺不賠。然而，受本港第五波疫情影響，本月有部分屋苑業主以賬面虧損3%至15%價錢出售樓盤。

位於美孚新邨一期中層的A單位近期以1,268.8萬港元售出，較2018年8月的買入價低15%。而馬鞍山翠擁华庭9座高層F室，實用面積為757呎，今年3月以1,106萬港元售出，較2018年6月的買入價1,243.8萬港元下跌約11%。

此外，太古城唐宮閣一高層單位亦以980萬港元沽出，僅比2019年的買入價高出5萬港元。扣除經紀費用和稅款後，預計賣家虧損達50萬港元。



位於馬鞍山的住宅區  
(圖片來源：Canva)

"策略投資諮詢服務"

- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

## 香港通訊

### 土瓜灣：市區重建重鎮

繼去年底批出的鴻福街／銀漢街項目，市區重建局在三月亦公布，土瓜灣鴻福街、啟明街及榮光街四個重建項目的合併發展以港幣59.96億元批出。四個項目於2013年至2017年間展開收購程序，總地盤面積約58,500呎。項目完成後可提供樓面約526,800呎，每呎樓面地價約港幣11,382元。

此外，土瓜灣下鄉道14至16號、麗華街1至7號及美華街2至8號的一幢8層高舊樓亦於早前以底價港幣9.25億元強制拍賣賣出。項目將重建為一幢25層高的商住大廈，提供總樓面約83,000呎。是次拍賣每呎樓面地價約港幣11,148元，與市建局批出的重建項目價相若。



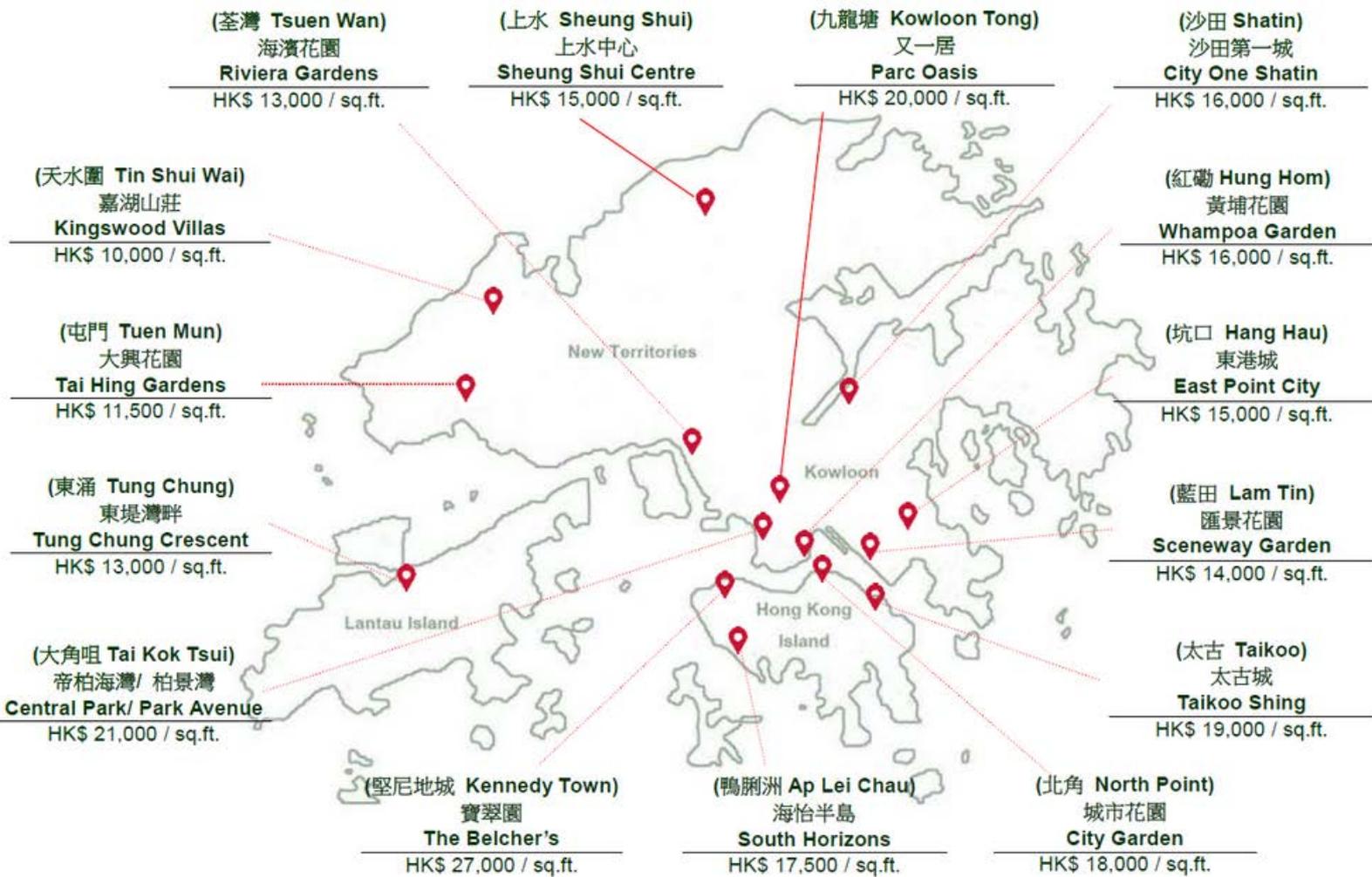
位於土瓜灣下鄉道、麗華街及美華街的8層高舊樓以底價於強拍賣出。

(圖片來源：永利行圖庫)

#### "策略投資諮詢服務"

- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

## 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



中國通訊

**旅遊綠皮書：  
中國已成為全球最重要的  
主題公園市場**

## 中國通訊

# 旅遊綠皮書：中國已成為全球最重要的主題公園市場

《綠皮書》全書圍繞“旅遊新發展格局”這一主題，通過一篇主報告和二十餘篇專題報告，對2021~2022年中國旅遊發展進行了透視和前瞻。書中提出，中國已成為全球最重要的主題公園市場。《綠皮書》顯示，據不完全統計，中國已累計開發主題公園旅遊點近3000個，其中規模性的主題公園300餘家，包括大型和特大型主題公園，總佔地面積600畝及以上或總投資15億元人民幣及以上93家。

據了解，根據近五年來公佈的數據，中國大型主題公園市場主體數量增長速度領先世界其他地區，客流量增速高，結合“十四五”規劃相關指標預測，中國大型主題公園市場將進一步擴大，與此同時，中國主題公園遊客消費品質不斷升級，體驗要求不斷提高。

《綠皮書》稱，在全球前十大主題公園集團中，中國企業華僑城、華強方特、長隆位列其中，佔據三席；從遊客增長率來看，中國主題公園位居前三，表現搶眼。雖然疫情使得中國的主題公園遇到了停業、管控、在建項目停工等影響，但中國對疫情的良好控制、國內經濟循環的政策支持，使得中國成為全球最具活力的主題公園市場，中國主題公園正在釋放巨大潛力。



陳晞測量師  
黃朗殷小姐  
筆者 - 中國通訊

"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

## 中國通訊

# 北京187億人民幣推9宗地預申請機制優化的考量

3月14日，北京市發布了9宗商品住宅用地預申請公告，土地總面積約50公頃，總建築規模約88萬平方米，土地總價約187億元人民幣。

值得注意的是，本次優化了工作機制，對於此前已發布的11宗商品住宅用地預申請公告已同步撤銷，並已按照新的機製完善規則。

據規自委發布的文件，北京本次對預申請機制的優化具體如下：

一是參與預申請的企業競得本宗地後，在成交後30個自然日內繳納全部政府土地出讓收益和50%的土地開發建設補償費，剩餘土地開發建設補償費延長至地塊成交後4個月內繳清（具體繳納時間以相應合同、協議約定時間為準）。

二是對於參與了預申請，且參加宗地競買但最終未競得宗地的企業，退還預申請保證金及利息。

三是宗地接收多家競買人參與預申請，參與的競買人在競得土地後享有同等權利。

"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

## 中國通訊

# 2月房價：市場有所分化， 警惕三四線城市急速降溫

《70個大中城市商品住宅銷售價格變動情況》顯示，2022年2月份70個大中城市新建商品住宅價格環比上漲的城市有27個，環比下跌的城市有40個，3個城市環比持平，上個月這一數字分別為28個、39個和3個。二手住宅方面，環比上漲的城市有10個，環比下跌的城市有57個，3個城市持平，上個月這一數字分別為10個、55個和5個。

根據易居研究院測算，2月份全國70個城市新建商品住宅價格指數環比漲幅為-0.1%，同比漲幅為1.2%；二手住宅銷售價格指數環比漲幅為-0.3%，同比漲幅為-0.3%。

易居研究院分析認為，當前房價的信號和走勢明確，雖然政策面持續改善，但房價指數要快速回正略有阻力。而同比漲幅不斷收窄，和去年下半年尤其是四季度房價環比下跌的拖累效應有關。同樣，二手房受連續6個月環比下跌影響，首次出現了同比由漲轉跌的現象，這也是2015年10月份以來二手房價格指數同比首次下跌，說明二手房下行壓力較大。

"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

## 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

©2022 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。