

RHL International

APR 2022

ISSUE NO.256

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯



HONG KONG PROPERTY

香港物业市场透视

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 3322

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、金融风险管理者以及注册测量师。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
- 评值 (房地产评值、商业评值、机器设备评值)
- 企业评值咨询

目录

香港物业 市场透视	P.4-7
• 《收回土地条例》拟修订	
香港通讯	P.8-9
• 蓝筹屋苑录得多宗蚀让成交	
• 土瓜湾：市区重建重镇	
香港交易概况	P.10
中国通讯	P.11-14
• 旅游绿皮书：中国已成为全球最重要的主题公园市场	
• 北京187亿人民币推9宗地预申请机制优化的考量	
• 2月房价：市场有所分化，警惕三四线城市急速降温	



香港物业-市场透视

《收回土地条例》拟修订

香港物业 - 市场透视

《收回土地条例》拟修订

发展局向立法会提交文件，计划采取一系列条例修订，加快政府发展土地的程序。

将修订的多条法例包括：《城市规划条例》、《收回土地条例》、《前滨及海床（填海工程）条例》、《道路（工程、使用及补偿）条例》、《铁路条例》及《环境影响评估条例》。目的主要是精简及缩短部分法定时限；避免重复执行性质相近的程序；明确授权政府部门可同步进行不同程序；理顺不合时宜或不清晰的安排；精简各项程序以更有效运用公共资源。

面对本港多项即将展开的大型新发展区工程，包括北部都会区可能引致的收地程序，本文会放眼于《收回土地条例》（下称《条例》）的修订，尤其是收地的相关补偿安排，让读者日后遇到收地时多加留意。

现时，《条例》没有指明政府何时可以为发展项目开始收回和清理土地及向受影响人士发放补偿。行政上，政府一般会在获得相关的工务工程拨款批准后，始开始收回和清理土地及发放补偿。然而，当局通常在较早前已在法定城规或法定工程程序下，就土地用途获得准许。直至向立法会提请拨款批准之间的时间，大多是因为需时进行技术研究和预算拨款数额，可能需时多年。在进行有关研究之时，受条例所限，受影响人士大多未能提早获得补偿及迁出。

"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

因此，当局文件表示，会明确指明及清晰赋权政府，可无须等待有关工程获批拨款，便开始收回土地及发放补偿，估计最终可令收回及清理土地的程序提早约18个月完成。即是日后受影响人士有机会提早收到补偿及迁出土地。

就收回土地建议收集反对意见，目的是让可能受影响的人士有机会在决策机关决定有关事宜前，作出申述。但目前亦容许在事件中没有任何合法权益或关系的人士提出申诉，处理有关反对意见因而耗用不少时间。

而在处理反对意见时，《条例》没有指明咨询、处理反对意见及就收回土地征求授权的程序和时限。政府现根据既定行政机制咨询相关人士、处理他们的意见，及在征求行政长官会同行政会议授权收回土地时，向其呈交任何未能解决的反对意见。无论对受影响人士或政府推展项目而言，都因为没有明确的法定时间表而变得冗长。因此，当局表示考虑在《条例》规范收回土地建议的公布、收集和處理反对意见，以及征求授权的时间表。

至于有关补偿事宜的反对意见，相关法例已订明，补偿事宜会在工程方案或收地建议获授权后，随之处理，使当局届时可向个别受影响人士作出补偿建议及商讨。当局指出，现时，处理反对意见的法定程序，原为决定是否落实收地而设，并非为补偿事宜而设（补偿事宜另有一申诉机制，以土地审裁处作为最终裁决机关）。在处理反对意见时偏离制度原意去处理补偿事宜，并不合适。

"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

故此，政府表明，若反对者未能清楚描述其合法权益及其声称所受的影响，该反对意见将会无效。例如：就收地的建议，拟规限只有将被收回土地的业权人及 / 或其占用人方可提出反对意见。若反对意见只是不满有关补偿事宜，当向决策机关为工程方案或收回土地建议寻求授权时，该些反对意见亦会视为无效，而有关补偿事宜会继续根据已颁布的补偿安置政策处理。因此，读者日后在提出反对时，提出的必须是补偿以外的合理原因，否则反对意见有机会不被考虑及接纳。

此外，当局亦研究是否赋权政府，在合适的规范下，将已收回或征用的土地用于原本的公共用途以外的其他公共用途。

综观而言，虽然有关修订原则上有助加快政府发展及受收地影响人士迁出和接收补偿的步伐，但根据我们过往处理个案的经验，由于申索过程需要提交不少资料或相关证据，以证明申索人提出的补偿要求合理，我们建议，任何有意提出上述补偿要求的人士，应先征询及寻求独立和具备认可专业资格的人士的意见和协助，以确保申索过程能有效进行。

而根据《条例》，在恰当情况下，申索人为申索法定补偿而委聘专业人士，其所支付的合理费用及酬金可获发还，但并不一定会支付专业费用。

因此，若果日后土地或物业因《条例》而被收回，相关人士记紧留意自己的权益，如果需要进一步寻求意见，欢迎和我们联络。



彭志杰先生
笔者 - 香港物业市场透视

"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

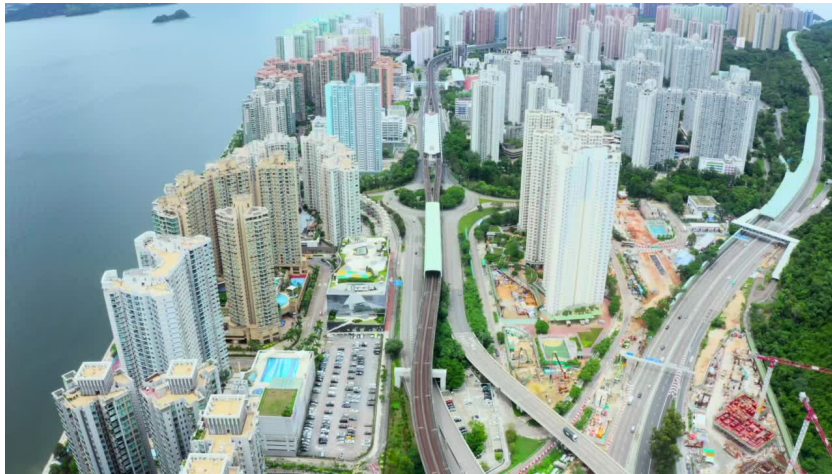
香港通讯

蓝筹屋苑录得多宗蚀让成交

蓝筹屋苑一向被视为稳赚不赔。然而，受本港第五波疫情影响，本月有部分屋苑业主以账面亏损3%至15%价钱出售楼盘。

位于美孚新邨一期中层的A单位近期以1,268.8万港元售出，较2018年8月的买入价低15%。而马鞍山翠拥华庭9座高层F室，实用面积为757呎，今年3月以1,106万港元售出，较2018年6月的买入价1,243.8万港元下跌约11%。

此外，太古城唐宫阁一高层单位亦以980万港元沽出，仅比2019年的买入价高出5万港元。扣除经纪费用和税款后，预计卖家亏损达50万港元。



位于马鞍山的住宅区
(图片来源: Canva)

"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

香港通讯

土瓜湾：市区重建重镇

继去年底批出的鸿福街 / 银汉街项目，市区重建局在三月亦公布，土瓜湾鸿福街、启明街及荣光街四个重建项目的合并发展以港币59.96亿元批出。四个项目于2013年至2017年间展开收购程序，总地盘面积约58,500呎。项目完成后可提供楼面约526,800呎，每呎楼面地价约港币11,382元。

此外，土瓜湾下乡道14至16号、丽华街1至7号及美华街2至8号的一幢8层高旧楼亦于早前以底价港币9.25亿元强制拍卖卖出。项目将重建为一幢25层高的商住大厦，提供总楼面约83,000呎。是次拍卖每呎楼面地价约港币11,148元，与市建局批出的重建项目价相若。



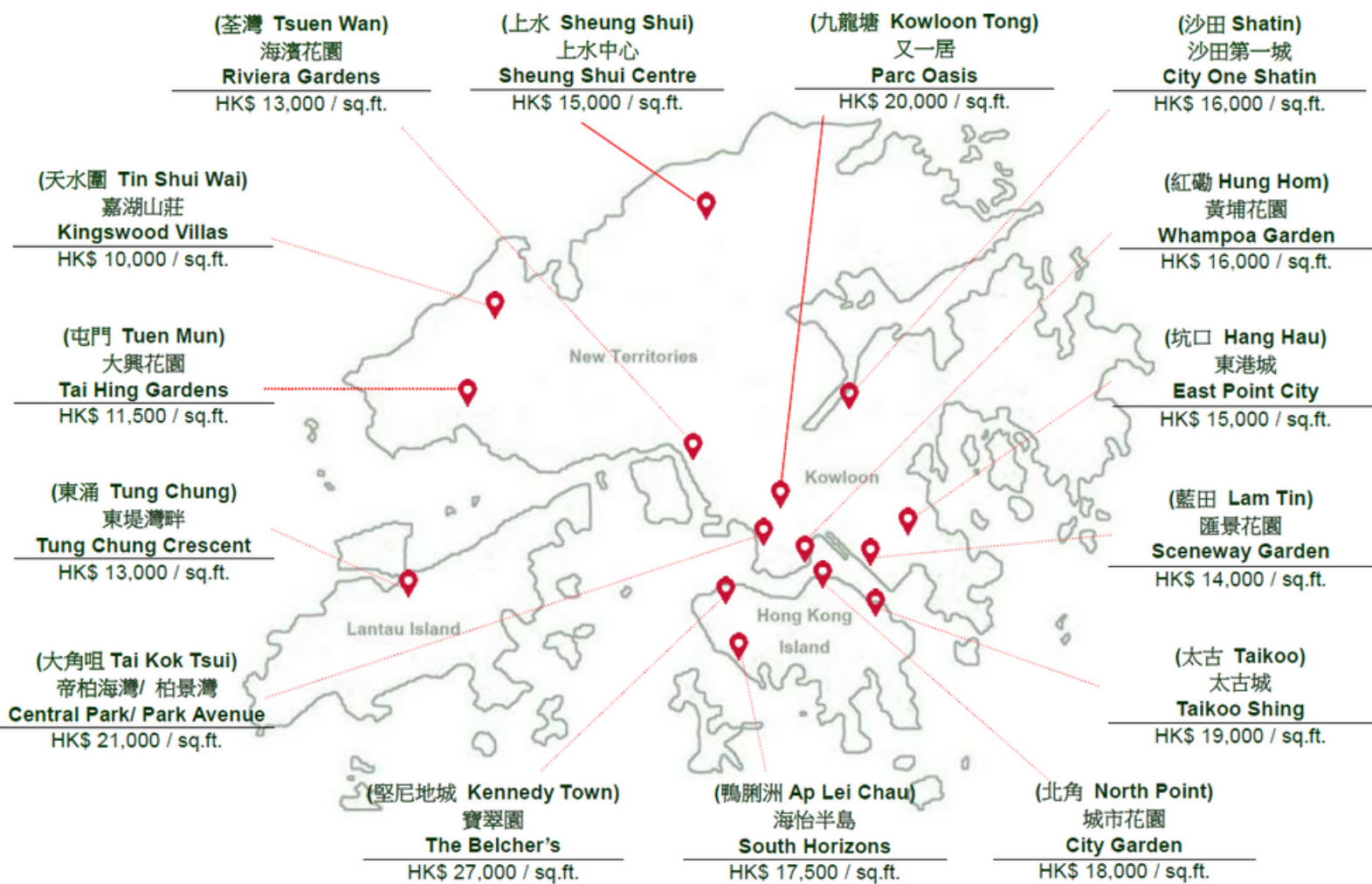
位于土瓜湾下乡道、丽华街及美华街的8层高旧楼以底价于强拍卖出。

(图片来源：永利行图库)

"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

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



中國通訊

旅游绿皮书：
中国已成为全球最重要的
主题公园市场

中国通讯

旅游绿皮书：中国已成为全球最重要的主题公园市场

《绿皮书》全书围绕"旅游新发展格局"这一主题，通过一篇主报告和二十余篇专题报告，对2021~2022年中国旅游发展进行了透视和前瞻。书中提出，中国已成为全球最重要的主题公园市场。《绿皮书》显示，据不完全统计，中国已累计开发主题公园旅游点近3000个，其中规模性的主题公园300余家，包括大型和特大型主题公园，总占地面积600亩及以上或总投资15亿元人民币及以上93家。

据了解，根据近五年来公布的数据，中国大型主题公园市场主体数量增长速度领先世界其他地区，客流量增速高，结合"十四五"规划相关指标预测，中国大型主题公园市场将进一步扩大，与此同时，中国主题公园游客消费品质不断升级，体验要求不断提高。

《绿皮书》称，在全球前十大主题公园集团中，中国企业华侨城、华强方特、长隆位列其中，占据三席；从游客增长率来看，中国主题公园位居前三，表现抢眼。虽然疫情使得中国的主题公园遇到了停业、管控、在建项目停工等影响，但中国对疫情的良好控制、国内经济循环的政策支持，使得中国成为全球最具活力的主题公园市场，中国主题公园正在释放巨大潜力。



陈晞测量师
黄朗殷小姐
笔者-中国通讯

"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

中国通讯

北京187亿人民币推9宗 地预申请机制优化的考量

3月14日，北京市发布了9宗商品住宅用地预申请公告，土地总面积约50公顷，总建筑面积约88万平方米，土地总价约187亿元人民币。

值得注意的是，本次优化了工作机制，对于此前已发布的11宗商品住宅用地预申请公告已同步撤销，并已按照新的机制完善规则。

据规自委发布的文件，北京本次对预申请机制的优化具体如下：

一是参与预申请的企业竞得本宗地后，在成交后30个自然日内缴纳全部政府土地出让收益和50%的土地开发建设补偿费，剩余土地开发建设补偿费延长至地块成交后4个月内缴清（具体缴纳时间以相应合同、协议约定时间为准）。

二是对于参与了预申请，且参加宗地竞买但最终未竞得宗地的企业，退还预申请保证金及利息。

三是宗地接收多家竞买人参与预申请，参与的竞买人在竞得土地后享有同等权利。

"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

中国通讯

2月房价：市场有所分化， 警惕三四线城市急速降温

《70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》显示，2022年2月份70个大中城市新建商品住宅价格环比上涨的城市有27个，环比下跌的城市有40个，3个城市环比持平，上个月这一数字分别为28个、39个和3个。二手住宅方面，环比上涨的城市有10个，环比下跌的城市有57个，3个城市持平，上个月这一数字分别为10个、55个和5个。

根据易居研究院测算，2月份全国70个城市新建商品住宅价格指数环比涨幅为-0.1%，同比涨幅为1.2%；二手住宅销售价格指数环比涨幅为-0.3%，同比涨幅为-0.3%。

易居研究院分析认为，当前房价的信号和走势明确，虽然政策面持续改善，但房价指数要快速回正略有阻力。而同比涨幅不断收窄，和去年下半年尤其是四季度房价环比下跌的拖累效应有关。同样，二手房受连续6个月环比下跌影响，首次出现了同比由涨转跌的现象，这也是2015年10月份以来二手房价格指数同比首次下跌，说明二手房下行压力较大。

"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

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

©2022 永利行国际有限公司版权所有, 保留一切权利。