

JUNE 2022

RHL International

ISSUE NO.258

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

鶴咀 石澳

CAPE D'AGUILAR, SHEK O



WWW.RHL-INT.COM



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

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

香港物業 市場透視	P.4-6
• 收地清拆補償安排擬修改	
香港通訊	P.7-8
• 康樂園獨立屋成交創歷史新高	
• 東鐵綫過海段通車 沿線屋苑租金 預期有支持	
香港交易概況	P.9
中國通訊	P.10-14
• 多個城市下調房貸利率、加快審批 速度	
• 深圳過半房源接近參考價成交，購 房者期待二手房參考價更精準	
• 珠海高新區一倉儲用地掛牌租賃 年限為3年	
• 主要城市住宅價格指數（2022年 4月）	





香港物業 市場透視

收地清拆補償安排擬修改

香港物業-市場透視

收地清拆補償安排擬修改

常言道：「失敗乃成功之母」，套用在香港未來發展之路，大概就會變為：成功收地乃發展新界之母。繼早前發展局宣布，將會為在新發展區的契約修訂申請引入標準金額補地價模式，透過為補地價提供確定性，借助私人市場的參與，促進新發展區發展後，當局最近又提出，將改善政府收地清拆項目下為土地業權人及業務經營者提供的補償安排。

在土地業權人的特惠補償方面，當局計劃把現時「特惠分區補償制度」（分區補償制度）的四個級別合併為兩個級別，分別為：適用於發展用途所需的土地，例如新發展區、房屋、經濟發展用途以及相關公共設施的「第一級別」，補償金額訂於現行制度的甲區補償水平，和適用於非發展用途所需的土地，包括鄉郊改善及保育用途的「第二級別」，補償金額訂於「第一級別」的一半。

而戶外業務經營者的特惠津貼方面，「露天／戶外業務經營者的特惠津貼」對有關業務經營者最短營運年期的資格準則，由在署方進行凍結登記當日前營運不少於七年修訂至不少於兩年，及取消現時每個業務可就不多於5,000平方米的露天面積獲發津貼的露天場地面積上限，但地政總署可保留權利，就可疑個案扣減不屬實質經營的面積。

在日後的兩級分區補償制度下，位處新發展區以外因發展用途被收回土地的業權人，將會獲發與新發展區內發展項目同等的「第一級別」補償金，相對於未合併補償級別前新發展區以外的發展項目一般所獲的乙級補償金，補償金額將增加六成；因非發展用途被收回土地的業權人，將會獲發「第二級別」補償金，相對以往鄉郊改善工程一般所獲的丙級補償金，補償金額將增加兩成。

"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

今次修訂的建議應可改善以往收地賠償不公、耗時的情況，由於現時的四級收地補償向來只以位置劃分，即使在新發展區外因發展用途被收回土地，業權人只能收取較便宜的第乙、丙、甚至丁級賠償，相對在新發展區內的第一級別補償相差甚多。因此，簡單的界線劃分經常使得業權人就賠償與署方爭辯，浪費時間之餘，亦加重署方的行政工作，而業權人則隨時等待多年仍未得到賠償，對雙方未有好處。

至於戶外業務經營者的情況，縮短凍結登記當日前的最低營運期限，使其與寮屋住戶申領現金特惠津貼的最低居住期限統一，有助業務經營者更易取得收地特惠津貼的資格；而取消露天場地面積上限，筆者認為只是反映現實，由於戶外土地業務往往佔地其廣，過往限制獲得津貼的土地面積對業者不公，有如免費奪去部分私人財產，因此今次修改只是從善如流。雖然新措施對戶外業務經營者有利，但津貼始於公帑，要用得其所，不讓不法之徒趁機騙財，期望當局仔細計劃如何打擊不實行為。

但無論如何，建議的修改均有助相關持份者遷離原有地，對新界未來發展都有所改善。



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

康樂園獨立屋成交創歷史新高

大埔康樂園在五月初錄得一宗大額成交，位於第九街一號的獨立屋以逾2.9億港元售出。該物業佔地約36,000呎，實用面積約9,280呎，實用呎價逾31,000港元。該物業於屋苑內自成一角，且地勢較高，享有極高私隱度，附設室外游泳池及私家車庫，為整個康樂園室內面積和花園面積最大的獨立屋。是次成交價和呎價均創下康樂園歷史新高。



該大額成交的獨立屋位於第九街一號，自成一角，享極高私隱度。

(圖片來源：地政總署)

"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

東鐵綫過海段通車 沿線屋苑租金預期有支持

連接紅磡、會展與金鐘站的東鐵綫過海段於5月中正式通車，一程直達貫通港九新界，沙田及金鐘的行車時間縮短了約12分鐘。因此，許多沙田至中環沿線地區的屋苑，如沙田、紅磡和啟德等，吸引力頓時增加，有物業代理指出，這些地區的部分業主已經拒絕減租。

在啟德尚·瑋滙一個高層單位，實用面積達479平方呎，最近以每月「零議價」的18,000港元租出。另外，沙田市中心一個中層F單位，實用面積為296平方呎，於剛過去的5月以每月12,000港元租出，每呎約為40.5港元。

整體而言，受惠於過海段通車，預期新界東住宅市場，尤以沙田、大圍及馬鞍山的租金水平將有較大的上升空間。

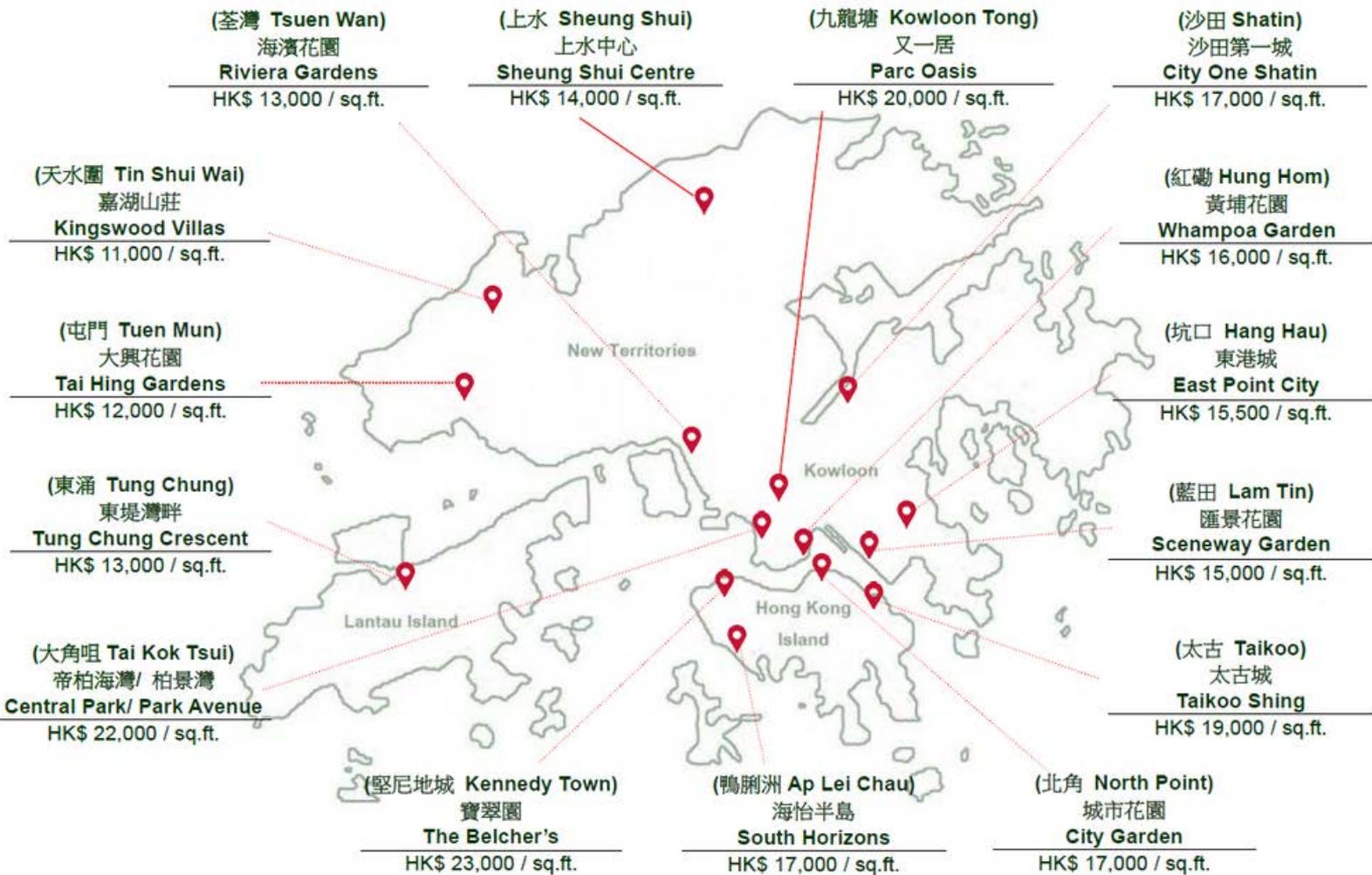


東鐵綫過海段屬港鐵沙中綫工程的一部分（圖片來源：港鐵）

"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

**多個城市下調房貸利率、
加快審批速度**

中國通訊

多個城市下調房貸利率、加快審批速度

近日，全國多地下調房貸利率，加快放貸速度。其中包括上海、廣州、蘇州等多個城市首套房貸利率低於5%。除了利率下行，房貸放款週期也在縮短。據調查了解，北京、上海、杭州等城市銀行放款速度明顯加快。其中，北京在2021年底放貸週期從四至六個月縮短至只有一至兩個月的基礎上進一步加快，部分銀行一周內即可放款。上海房貸發放審批週期也從2021年底四個月以上縮短至兩個月的基礎上進一步加快，縮短至兩至三周。不僅如此，目前上海部分銀行已經不強調銀行流水，僅收入證明即可，若是50萬元人民幣以內房貸可「秒批」。

從銷售資料來看，2022年1至2月，商品房銷售面積1.5703億平方米，同比下降9.6%；商品房銷售額15,459億元人民幣，下降19.3%。兩者增速為2016年以來7年次低，僅高於2020年1至2月。可見按揭的放寬是為了穩定房地產市場。



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

深圳過半房源接近參考價成交， 購房者期待二手房參考價更精準

調控效力最猛的二手房參考價，終於改變了許多人對深圳樓市只漲不跌的預期。根據市場數據，二手房實際成交價越來越接近參考價。

2021年2月二手房參考價推出後，接近參考價成交的房源佔比逐月提升。去年9月，接近參考價成交房源佔比接近40%，去年12月則接近一半的房源以接近參考價成交。到了今年3月，已有過半房源接近參考價成交。但由於二手參考價的製訂，以同一屋苑為一個價格，不能準確的反映不同房屋的樓層，景觀，面積等條件差異，市場上均期望參考價能夠更加精準。

同時也有消息指，深圳政府正準備對參考價進行上調，幅度大約為3%至5%。該資訊有待核實。



深圳（圖片來源：CANVA）

"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

珠海高新區一倉儲用地掛牌租賃 年限為3年

5月11日，珠海政府發佈了一項土地公告，以網上掛牌方式公開租賃一幅國有建設用地使用權。

據了解，該地塊位於高新區後環情侶北路北，宗地面積14,932.64 平方米，用地性質為倉儲用地，租賃年限為3年，容積率1.0，起始價約149.3萬元人民幣，競租保證金為45萬元人民幣。

掛牌租賃物件為我國境內企業或組織（除法律法規和政策另有規定外）；不接受個人及聯合競租。網上掛牌時間為2022年5月31日至6月9日。

"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

主要城市住宅價格指數（2022年4月）

城市	樣本均價 (元/平方米)	環比漲跌 (%)	城市	樣本均價 (元/平方米)	環比漲跌 (%)
上海	51,539	0	北京	44,405	0.13
重慶	11,811	0.10	天津	15,031	0.06
廣州	24,630	0.06	深圳	54,151	-0.04
南京	24,507	0.10	杭州	29,120	0.06
成都	12,592	0.23	武漢	13,283	0.18
大連	13,866	0.08	蘇州	18,287	0
西安	11,968	0.25	廈門	29,177	-0.04
寧波	19,350	0.19	長沙	9,367	0.19
無錫	14,224	0.34	東莞	19,438	0.21
瀋陽	9,956	-0.21	福州	17,185	0

資料來源：房天下百城價格指數

"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。

