

RHL International

JUNE 2022

ISSUE NO.258

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

鶴咀 石澳

CAPE D'AGUILAR, SHEK O



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

香港物业评估
黄健雄先生
tony@rhl-int.com
(852) 3408 3322

中国内地、澳门及海外
评估
陈晞测量师
jessie@rhl-int.com
(852) 3408 3302

企业评估
金融工具评估
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.4-6
• 收地清拆补偿安排拟修改	
香港通讯	P.7-8
• 康乐园独立屋成交创历史新高	
• 东铁线过海段通车 沿线屋苑租金预期有支持	
香港交易概况	P.9
中国通讯	P.10-14
• 多个城市下调房贷利率、加快审批速度	
• 深圳过半房源接近参考价成交，购房者期待二手房参考价更精准	
• 珠海高新区一仓储用地挂牌租赁 年限为3年	
• 主要城市住宅价格指数（2022年4月）	



香港物业-市场透视

收地清拆补偿安排拟修改

香港物业 - 市场透视

收地清拆补偿安排拟修改

常言道：「失败乃成功之母」，套用在香港未来发展之路，大概就会变为：成功收地乃发展新界之母。继早前发展局宣布，将会为在新发展区的契约修订申请引入标准金额补地价模式，透过为补地价提供确定性，借助私人市场的参与，促进新发展区发展后，当局最近又提出，将改善政府收地清拆项目下为土地业权人及业务经营者提供的补偿安排。

在土地业权人的特惠补偿方面，当局计划把现时「特惠分区补偿制度」（分区补偿制度）的四个级别合并为两个级别，分别为：适用于发展用途所需的土地，例如新发展区、房屋、经济发展用途以及相关公共设施的「第一级别」，补偿金额订于现行制度的甲区补偿水平，和适用于非发展用途所需的土地，包括乡郊改善及保育用途的「第二级别」，补偿金额订于「第一级别」的一半。

而户外业务经营者的特惠津贴方面，「露天 / 户外业务经营者的特惠津贴」对有关业务经营者最短营运年期的资格准则，由在署方进行冻结登记当日营运不少于七年修订至不少于两年，及取消现时每个业务可就不多于5,000平方米的露天面积获发津贴的露天场地面积上限，但地政总署可保留权利，就可疑个案扣减不属实质经营的面积。

"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

在日后的两级分区补偿制度下，位处新发展区以外因发展用途被收回土地的业权人，将会获发与新发展区内发展项目同等的「第一级别」补偿金，相对于未合并补偿级别前新发展区以外的发展项目一般所获的乙级补偿金，补偿金额将增加六成；因非发展用途被收回土地的业权人，将会获发「第二级别」补偿金，相对以往乡郊改善工程一般所获的丙级补偿金，补偿金额将增加两成。

今次修订的建议应可改善以往收地赔偿不公、耗时的情况，由于现时的四级收地补偿向来只以位置划分，即使在新发展区外因发展用途被收回土地，业权人只能收取较便宜的第乙、丙、甚至丁级赔偿，相对在新发展区内的第一级别补偿相差甚多。因此，简单的界线划分经常使得业权人就赔偿与署方争辩，浪费时间之余，亦加重署方的行政工作，而业权人则随时等待多年仍未得到赔偿，对双方未有好处。

至于户外业务经营者的情况，缩短冻结登记当日前的最低营运期限，使其与寮屋住户申领现金特惠津贴的最低居住期限统一，有助业务经营者更易取得收地特惠津贴的资格；而取消露天场地面积上限，笔者认为只是反映现实，由于户外土地业务往往占地其广，过往限制获得津贴的土地面积对业者不公，有如免费夺去部分私人财产，因此今次修改只是从善如流。虽然新措施对户外业务经营者有利，但津贴始于公帑，要用得其所，不让不法之徒趁机骗财，期望当局仔细计划如何打击不实行为。

但无论如何，建议的修改均有助相关持份者迁离原有地，对新界未来发展都有所改善。



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

康乐园独立屋成交创历史新高

大埔康乐园在五月初录得一宗大额成交，位于第九街一号的独立屋以逾2.9亿港元售出。该物业占地约36,000呎，实用面积约9,280呎，实用呎价逾31,000港元。该物业于屋苑内自成一角，且地势较高，享有极高私隐度，附设室外游泳池及私家车库，为整个康乐园室内面积和花园面积最大的独立屋。是次成交价和呎价均创下康乐园历史新高。



该大额成交的独立屋位于第九街一号，自成一角，享极高私隐度。
(图片来源：地政总署)

"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

东铁线过海段通车 沿线屋苑租金预期有支持

连接红磡、会展与金钟站的东铁线过海段于5月中正式通车，一程直达贯通港九新界，沙田及金钟的行车时间缩短了约12分钟。因此，许多沙田至中环沿线地区的屋苑，如沙田、红磡和启德等，吸引力顿时增加，有物业代理指出，这些地区的部分业主已经拒绝减租。

在启德尚·珽滙一个高层单位，实用面积达479平方呎，最近以每月「零议价」的18,000港元租出。另外，沙田市中心一个中层F单位，实用面积为296平方呎，于刚过去的5月以每月12,000港元租出，每呎约为40.5港元。

整体而言，受惠于过海段通车，预期新界东住宅市场，尤以沙田、大围及马鞍山的租金水平将有较大的上升空间。

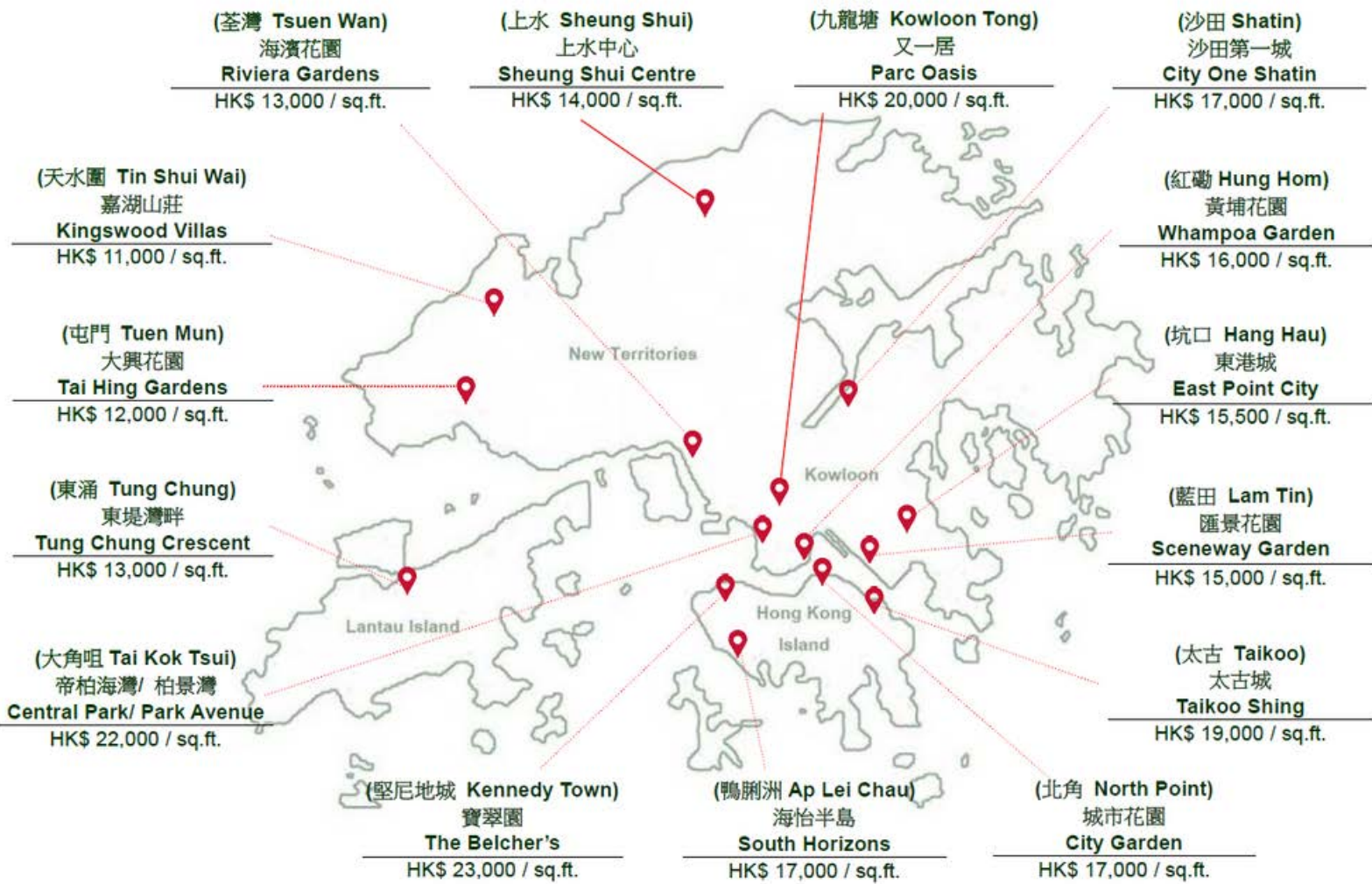


东铁线过海段属港铁沙中线工程的一部分（图片来源：港铁）

"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



中國通訊

多个城市下调房贷利率、
加快审批速度

中国通讯

多个城市下调房贷利率、加快审批速度

近日，全国多地下调房贷利率，加快放贷速度。其中包括上海、广州、苏州等多个城市首套房贷利率低于5%。除了利率下行，房贷放款周期也在缩短。据调查了解，北京、上海、杭州等城市银行放款速度明显加快。其中，北京在2021年底放贷周期从四至六个月缩短至只有一至两个月的基础上进一步加快，部分银行一周内即可放款。上海房贷发放审批周期也从2021年底四个月以上缩短至两个月的基础上进一步加快，缩短至两至三周。不仅如此，目前上海部分银行已经不强调银行流水，仅收入证明即可，若是50万元人民币以内房贷可「秒批」。

从销售资料来看，2022年1至2月，商品房销售面积1.5703亿平方米，同比下降9.6%；商品房销售额15,459亿元人民币，下降19.3%。两者增速为2016年以来7年次低，仅高于2020年1至2月。可见按揭的放宽是为了稳定房地产市场。



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

深圳过半房源接近参考价成交， 购房者期待二手房参考价更精准

调控效力最猛的二手房参考价，终于改变了许多人对深圳楼市只涨不跌的预期。根据市场数据，二手房实际成交价越来越接近参考价。

2021年2月二手房参考价推出后，接近参考价成交的房源占比逐月提升。去年9月，接近参考价成交房源占比接近40%，去年12月则接近一半的房源以接近参考价成交。到了今年3月，已有过半房源接近参考价成交。但由于二手参考价的制订，以同一屋苑为一个价格，不能准确的反映不同房屋的楼层，景观，面积等条件差异，市场上均期望参考价能够更加精准。

同时也有消息指，深圳政府正准备对参考价进行上调，幅度大约为3%至5%。该资讯有待核实。



深圳（图片来源：CANVA）

"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

珠海高新区一仓储用地挂牌租赁 年限为3年

5月11日，珠海政府发布了一项土地公告，以网上挂牌方式公开租赁一幅国有建设用地使用权。

据了解，该地块位于高新区后环情侣北路北，宗地面积14,932.64 平方米，用地性质为仓储用地，租赁年限为3年，容积率1.0，起始价约149.3 万元人民币，竞租保证金为45万元人民币。

挂牌租赁物件为我国境内企业或组织（除法律法规和政策另有规定外）；不接受个人及联合竞租。网上挂牌时间为2022年5月31日至6月9日。

"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

主要城市住宅价格指数（2022年4月）

城市	样本均价 (元/平方米)	环比涨跌 (%)	城市	样本均价 (元/平方米)	环比涨跌 (%)
上海	51,539	0	北京	44,405	0.13
重庆	11,811	0.10	天津	15,031	0.06
广州	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	武汉	13,283	0.18
大连	13,866	0.08	苏州	18,287	0
西安	11,968	0.25	厦门	29,177	-0.04
宁波	19,350	0.19	长沙	9,367	0.19
无锡	14,224	0.34	东莞	19,438	0.21
沈阳	9,956	-0.21	福州	17,185	0

资料来源：房天下百城价格指数

"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。

