

JULY 2022

RHL International

ISSUE NO.259

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

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

香港物業 市場透視	P.4-7
• 疫下酒店的新出路	
香港通訊	P.8-9
• 發展商加速收地 捕捉北都都會區 機遇	
• 疫情下重視健康 健身中心錄數宗 租賃	
香港交易概況	P.10
中國通訊	P11-15
• 佛山樓市限購解綁，廣州買家聞風 而動	
• 上海2022年首輪集中供地攬金 834億元人民幣	
• 天津市基準地價更新 新增自持型 住宅用地基準地價	
• 主要城市住宅價格指數（2022年 5月）	



香港物業 市場透視

疫下酒店的新出路

香港物業-市場透視

疫下酒店的新出路

自2020年疫情傳入香港後，本港封關逾兩年，訪港遊客近乎絕跡，除零售業界首當其衝外，旅遊酒店業同受重挫，部分財團及發展商因為看淡酒店業前景，紛紛部署旗下酒店物業的新出路，以善用物業的市場價值，包括申請改劃作住宅發展，單計過去兩年已有至少4宗獲批，共涉6,704個住宅單位。

最新獲城規會批准的申請是位於荃灣汀九青山公路的帝景酒店。酒店所屬發展商申請改劃該酒店的地段規劃，由原來的「綜合發展區(1)」、「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」，擬整幢改裝成一幢15層高的住宅大樓，提供661個單位。酒店原本提供691間客房，由於申請屬於整幢改裝，酒店原有的建築體積、外殼等都會保留，項目改建後將包括1.81萬方呎會所、長者日間護理中心，提供60個名額，及76個車位。

其實，早在疫情爆發後的首年，已有發展商在改劃酒店作住宅的方向加快步伐。同系的天水圍嘉湖海逸酒店及馬鞍山海澄軒兩間酒店先後被發展商申請重建和改建成住宅，其中規模最大的屬於嘉湖海逸酒店，於2020年底已獲批重建為5,000伙住宅、平均實用面積約300呎的小型單位，是近年4個獲批改劃住宅的酒店中規模最大。

"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

雖然發展商最近再為同一項目向城規會提交另一個發展方案，以發展2幢不多於24層的分層住宅（另設2層地庫），只提供1,102伙住宅，較原先容許的5,000伙住宅大幅減少，但因為改裝工程較重建快，且現有酒店的商業平台將予以保留，申請地點將繼續發揮其在該區的購物中心作用，故對發展商仍有一定得益。縱使可提供的住宅數目在今次申請中少接近8成，但若然申請獲批，仍會是過去兩年酒店改劃住宅的最大例子。

近年成功由酒店改劃作住宅的個案

獲批日期	申請地點	可提供住宅單位數目
2020年12月	天水圍嘉湖海逸酒店	5,000伙
2021年1月	佐敦諾富特酒店	285伙
2021年2月	馬鞍山海澄軒	758伙
2022年6月	荃灣汀九帝景酒店	661伙

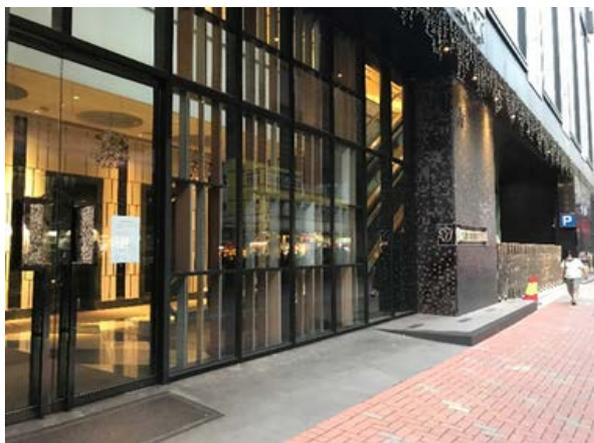
"策略投資諮詢服務"

- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務

撇除以上已得到批准的改劃申請外，綜合各市場消息，市場仍有數個酒店改作住宅的相關申請。

除此以外，有發展商選擇將旗下酒店物業轉型作共居空間出租。有傳媒報道，在荃灣西如心酒店現有的1,608間客房中，發展商有意撥出當中約200至300間客房作為共居空間，預計今年推出招租。

事實上，我們留意到，近期多宗成交都顯示出，投資者正購入酒店並轉型其他用途的行動，特別是共居空間。有共居品牌近兩年積極擴充，今年兩度合資收購酒店物業，包括以約13.75億港元買入大角咀九龍珀麗酒店，和以9億港元購入西環華麗都會酒店。我們相信此類轉型將為酒店業帶來新機遇，預期本港市場會有更多同類收購與改建。



- 位於大角咀的九龍珀麗酒店被收購後各出入口已被鎖上（圖片來源：永利行圖庫）

香港人向來靈活變通，疫情下有危亦有機，下至打工仔，上至發展商和財團決策者，無一不為出路打拼。居住，向來是本港的難題之一，即使這些新住宅供應量有限，但總算為市場增加供應，為居住問題新增一個出路，同時亦為酒店物業提供新發展方向。



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

發展商加速收地 捕捉北都都會區機遇

去年的《施政報告》提到，將工廈標準金額補地價計劃延伸至新發展區。地政總署隨即於今年3月為古洞北和粉嶺北兩個新發展區制訂標準補地價金額。

古洞北/粉嶺北發展區換地將於今年8月截止申請，發展商趕在此期限前加速收地。一本地發展商繼去年購入一批古洞農地後，最近再斥1億港元增持約51,000呎農地。上述地皮位於上水河上鄉一帶，距離未來落成的古洞站步程僅15分鐘，充滿發展潛力。是次成交地價每呎為1,960港元，較政府今年5月公布的一級收地價高出近三成。

"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

疫情下重視健康 健身中心錄數宗租賃

在第五波疫情影響下，健身中心在今年首季停業。然而，隨著疫情期間個人健康意識的提高，及香港近期社交距離措施放寬，市場錄得一些與健身中心有關的租賃。

面積約8,000呎的北角民眾大廈一樓單位，近期以月租250,000港元續租，平均呎租約為31港元。另外，於軒尼詩道78至84A號1、2樓，面積約6,750平方呎，以300,000港元出租給健身房租戶，平均呎租約為44港元。再者，中環華善樓一地下800平方呎連300平方呎閣樓的舖位以每月54,000港元的租出，平均呎租約49元，租金較上一手健身房租戶下跌近23%。

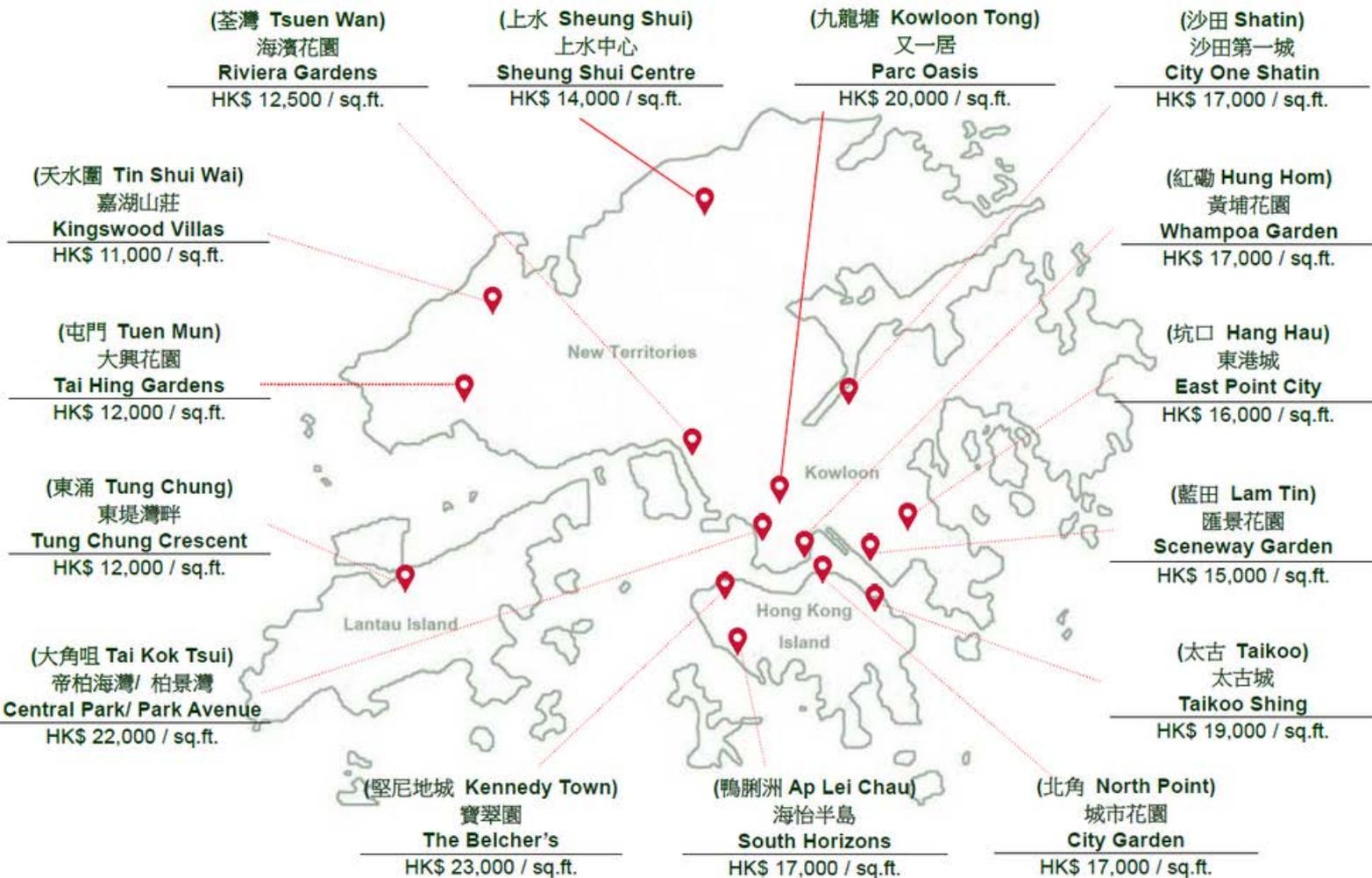


- 疫情下市民著重健康，促使健身中心租務
(圖片來源：永利行圖庫)

"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

佛山樓市限購解綁， 廣州買家聞風而動

中國通訊

佛山樓市限購解綁，廣州買家聞風而動

6月佛山再次放鬆限購，宣佈限購區域由11個鎮街縮減至3個，限購區域僅剩下禪城區祖廟街道、南海區桂城街道和順德區大良街道。佛山寬鬆的購房條件正在推動原本駐足不前的廣州客加速進場，市場傳言稱個別樓盤廣州客占比高達7成。

實際上，今年以來佛山多次降低購房門檻，包括降低首付比例、下調房貸利率以及加速貸款審批，不少樓盤也配合政策推出較大的購房折扣。經瞭解，目前，佛山首套房貸利率最低可達4.25%，個別樓盤還推出首付優惠政策，最低可做1成首付。此外，佛山在4月底還出臺政策，宣佈限購區內持有滿5年的商品住房在交易時，無需進行購房資格查驗。



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

上海2022年首輪集中供地攬金834億元人民幣

上海於至6月1日終於迎來第一輪集中賣地。歷時五天，36宗地塊共收金834.7億元人民幣，雖有19宗底價成交，但無一流拍。

在疫情受控後，上海首輪集中土拍表現，一定程度上能夠反映出市場信心的恢復度。在疫情之後，推出的36宗地塊全部成交，也意味著開發商對上海未來充滿信心。

上海首輪集中供地表現平穩，各參與主體不僅有國企、央企，也包括外企、民企，參與主體的多樣性充分反映出上海房地產市場是平穩健康的。

"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

天津市基準地價更新 新增自持型住宅用地基準地價

2月天津市規劃和自然資源局宣佈自3月1日起更新天津市城鎮基準地價。

城鎮基準地價以2021年1月1日為基準日，在住宅、商服、工業用地三大類基礎上，增加公共服務專案用地、交通運輸用地兩大類，細分為21種土地用途，使用年期為法定最高出讓年限，開發程度為「七通一平」，地價表現形式為地價和樓面地價。

在住宅用地中，普通住宅用地劃分為12級，1級到12級基準地價為41,250-1,445元人民幣/平方米（地價）、16,500-963元/建築平方米（樓面地價）。並第一次增加了自持型住宅（租賃住宅）用地，同樣劃分為12級，1級到12級基準地價為12,375-434元人民幣/平方米（地價）、4,950-289元/建築平米（樓面地價）。

"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5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	51,534	-0.01	北京	44,447	0.10
重慶	11,802	-0.07	天津	15,034	0.02
廣州	24,637	0.03	深圳	54,350	0.37
南京	24,573	0.27	杭州	29,149	0.10
成都	12,628	0.28	武漢	13,263	-0.15
大連	13,881	0.11	蘇州	18,336	0.27
西安	11,988	0.17	廈門	29,180	0.01
寧波	19,347	-0.02	長沙	9393	0.28
無錫	14,272	0.34	東莞	19,504	0.34
瀋陽	9,935	-0.21	福州	17,188	0.02

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。

