

RHL International

JULY 2022

ISSUE NO.259

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

- 疫下酒店的新出路

香港通讯 P.8-9

- 发展商加速收地 捕捉北都都会区机遇
- 疫情下重视健康 健身中心录数宗租赁

香港交易概况 P.10

中国通讯 P.11-15

- 佛山楼市限购解绑，广州买家闻风而动
- 上海2022年首轮集中供地揽金834亿元人民币
- 天津市基准地价更新 新增自持型住宅用地基准地价
- 主要城市住宅价格指数（2022年5月）



香港物业-市场透视

疫下酒店的新出路

香港物业 - 市场透视

疫下酒店的新出路

自2020年疫情传入香港后，本港封关逾两年，访港游客近乎绝迹，除零售业界首当其冲外，旅游酒店业同受重挫，部分财团及发展商因为看淡酒店业前景，纷纷部署旗下酒店物业的新出路，以善用物业的市场价值，包括申请改划作住宅发展，单计过去两年已有至少4宗获批，共涉6,704个住宅单位。

最新获城规会批准的申请是位于荃湾汀九青山公路的帝景酒店。酒店所属发展商申请改划该酒店的地段规划，由原来的「综合发展区(1)」、「绿化地带」改划为「住宅(乙类)2」，拟整幢改装成一幢15层高的住宅大楼，提供661个单位。酒店原本提供691间客房，由于申请属于整幢改装，酒店原有的建筑体积、外壳等都会保留，项目改建后将包括1.81万方呎会所、长者日间护理中心，提供60个名额，及76个车位。

其实，早在疫情爆发后的首年，已有发展商在改划酒店作住宅的方向加快步伐。同系的天水围嘉湖海逸酒店及马鞍山海澄轩两间酒店先后被发展商申请重建和改建成住宅，其中规模最大的属于嘉湖海逸酒店，于2020年底已获批重建为5,000伙住宅、平均实用面积约300呎的小型单位，是近年4个获批改划住宅的酒店中规模最大。

"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

虽然发展商最近再为同一项目向城规会提交另一个发展方案，以发展2幢不多于24层的分层住宅（另设2层地库），只提供1,102伙住宅，较原先容许的5,000伙住宅大幅减少，但因为改装工程较重建快，且现有酒店的商业平台将予以保留，申请地点将继续发挥其在该区的购物中心作用，故对发展商仍有一定得益。纵使可提供的住宅数目在今次申请中少接近8成，但若然申请获批，仍会是过去两年酒店改划住宅的最大例子。

近年成功由酒店改划作住宅的个案

获批日期	申请地点	可提供住宅单位数目
2020年12月	天水围嘉湖海逸酒店	5,000伙
2021年1月	佐敦诺富特酒店	285伙
2021年2月	马鞍山海澄轩	758伙
2022年6月	荃湾汀九帝景酒店	661伙

"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

撇除以上已得到批准的改划申请外，综合各市场消息，市场仍有数个酒店改作住宅的相关申请。

除此以外，有发展商选择将旗下酒店物业转型作共居空间出租。有传媒报道，在荃湾西如心酒店现有的1,608间客房中，发展商有意拨出当中约200至300间客房作为共居空间，预计今年推出招租。

事实上，我们留意到，近期多宗成交都显示出，投资者正购入酒店并转型其他用途的行动，特别是共居空间。有共居品牌近两年积极扩充，今年两度合资收购酒店物业，包括以约13.75亿港元买入大角咀九龙珀丽酒店，和以9亿港元购入西环华丽都会酒店。我们相信此类转型将为酒店业带来新机遇，预期本港市场会有更多同类收购与改建。

香港人向来灵活变通，疫情下有危亦有机，下至打工仔，上至发展商和财团决策者，无一不为出路打拼。居住，向来是本港的难题之一，即使这些新住宅供应量有限，但总算为市场增加供应，为居住问题新增一个出路，同时亦为酒店物业提供新发展方向。



- 位于大角咀的九龙珀丽酒店被收购后各出入口已被锁上（图片来源：永利行图库）



彭志杰先生

笔者-香港物业管理市场透视

"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

发展商加速收地 捕捉北都都会区机遇

去年的《施政报告》提到，将工厦标准金额补地价计划延伸至新发展区。地政总署随即于今年3月为古洞北和粉岭北两个新发展区制订标准补地价金额。

古洞北/粉岭北发展区换地将于今年8月截止申请，发展商赶在此期限前加速收地。一本地发展商继去年购入一批古洞农地后，最近再斥1亿港元增持约51,000呎农地。上述地皮位于上水河上乡一带，距离未来落成的古洞站步程仅15分钟，充满发展潜力。是次成交地价每呎为1,960港元，较政府今年5月公布的一级收地价高出近三成。

"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

疫情下重视健康 健身中心录数宗租赁

在第五波疫情影响下，健身中心在今年首季停业。然而，随着疫情期间个人健康意识的提高，及香港近期社交距离措施放宽，市场录得一些与健身中心有关的租赁。

面积约8,000呎的北角民众大厦一楼单位，近期以月租250,000港元续租，平均呎租约为31港元。另外，于轩尼诗道78至84A号1、2楼，面积约6,750平方呎，以300,000港元出租给健身房租户，平均呎租约为44港元。再者，中环华善楼一地下800平方呎连300平方呎阁楼的铺位以每月54,000港元的租出，平均呎租约49元，租金较上一手健身房租户下跌近23%。

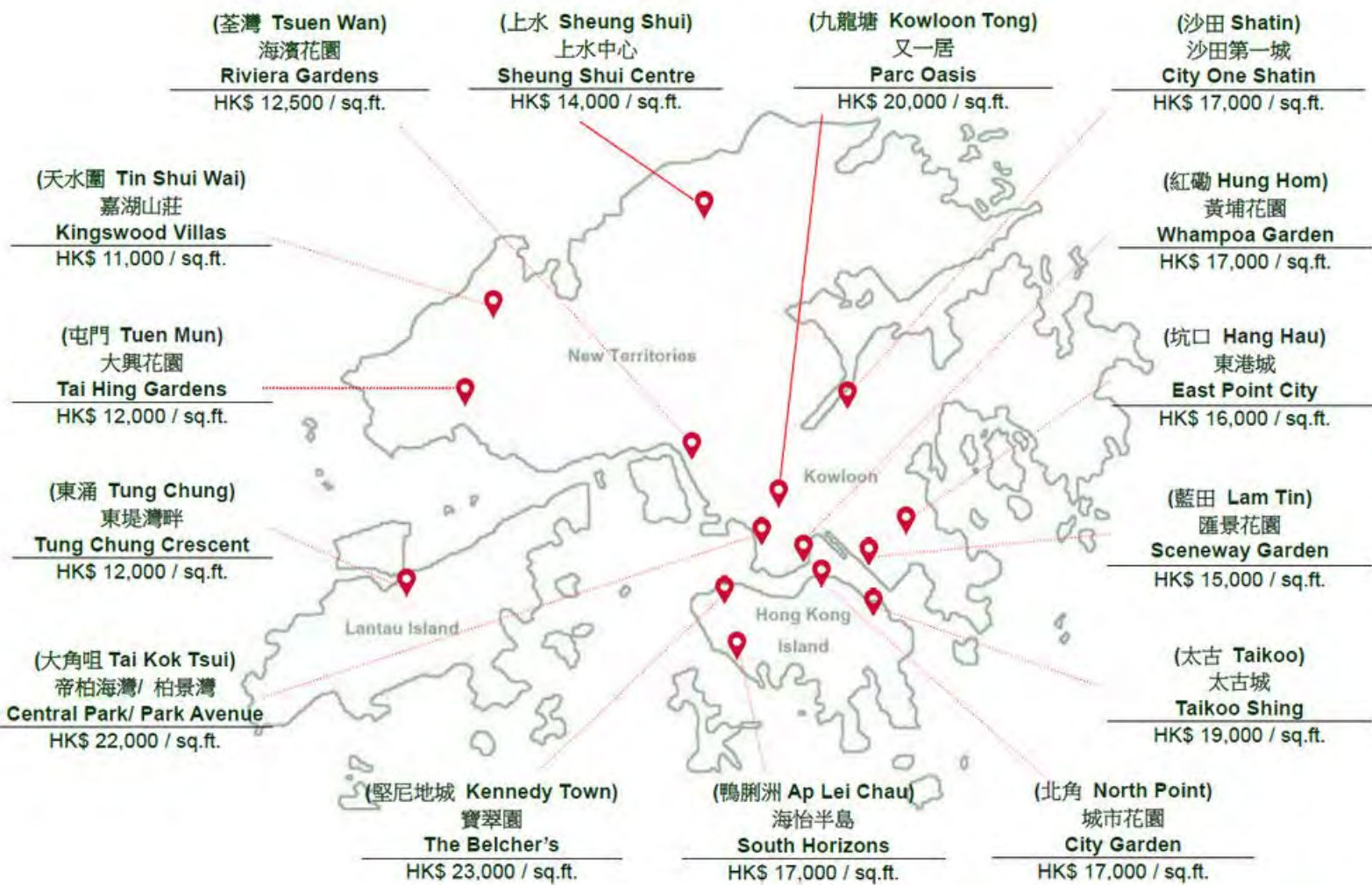


- 疫情下市民着重健康，促使健身中心租务
(图片来源：永利行图库)

"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

佛山樓市限购解綁，
廣州買家聞風而動

中国通讯

佛山楼市限购解绑，广州买家闻风而动

6月佛山再次放松限购，宣布限购区域由11个镇街缩减至3个，限购区域仅剩下禅城区祖庙街道、南海区桂城街道和顺德区大良街道。佛山宽松的购房条件正在推动原本驻足不前的广州客加速进场，市场传言称个别楼盘广州客占比高达7成。

实际上，今年以来佛山多次降低购房门槛，包括降低首付比例、下调房贷利率以及加速贷款审批，不少楼盘也配合政策推出较大的购房折扣。经了解，目前，佛山首套房贷利率最低可达4.25%，个别楼盘还推出首付优惠政策，最低可做1成首付。此外，佛山在4月底还出台政策，宣布限购区内持有满5年的商品住房在交易时，无需进行购房资格查验。



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

上海2022年首轮集中供地揽金834亿元人民币

上海于至6月1日终于迎来第一轮集中卖地。历时五天，36宗地块共收金834.7亿元人民币，虽有19宗底价成交，但无一流拍。

在疫情受控后，上海首轮集中土拍表现，一定程度上能够反映出市场信心的恢复度。在疫情之后，推出的36宗地块全部成交，也意味着开发商对上海未来充满信心。

上海首轮集中供地表现平稳，各参与主体不仅有国企、央企，也包括外企、民企，参与主体的多样性充分反映出上海房地产市场是平稳健康的。

"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

天津市基准地价更新 新增自持型住宅用地基准地价

2月天津市规划和自然资源局宣布自3月1日起更新天津市城镇基准地价。

城镇基准地价以2021年1月1日为基准日，在住宅、商服、工业用地三大类基础上，增加公共服务专案用地、交通运输用地两大类，细分为21种土地用途，使用年期为法定最高出让年限，开发程度为「七通一平」，地价表现形式为地价和楼面地价。

在住宅用地中，普通住宅用地划分为12级，1级到12级基准地价为41,250-1,445元人民币/平方米（地价）、16,500-963元/建筑平方米（楼面地价）。并第一次增加了自持型住宅（租赁住宅）用地，同样划分为12级，1级到12级基准地价为12,375-434元人民币/平方米（地价）、4,950-289元/建筑平米（楼面地价）。

"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5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	51,534	-0.01	北京	44,447	0.10
重庆	11,802	-0.07	天津	15,034	0.02
广州	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	武汉	13,263	-0.15
大连	13,881	0.11	苏州	18,336	0.27
西安	11,988	0.17	厦门	29,180	0.01
宁波	19,347	-0.02	长沙	9,393	0.28
无锡	14,272	0.34	东莞	19,504	0.34
沈阳	9,935	-0.21	福州	17,188	0.02

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。

