

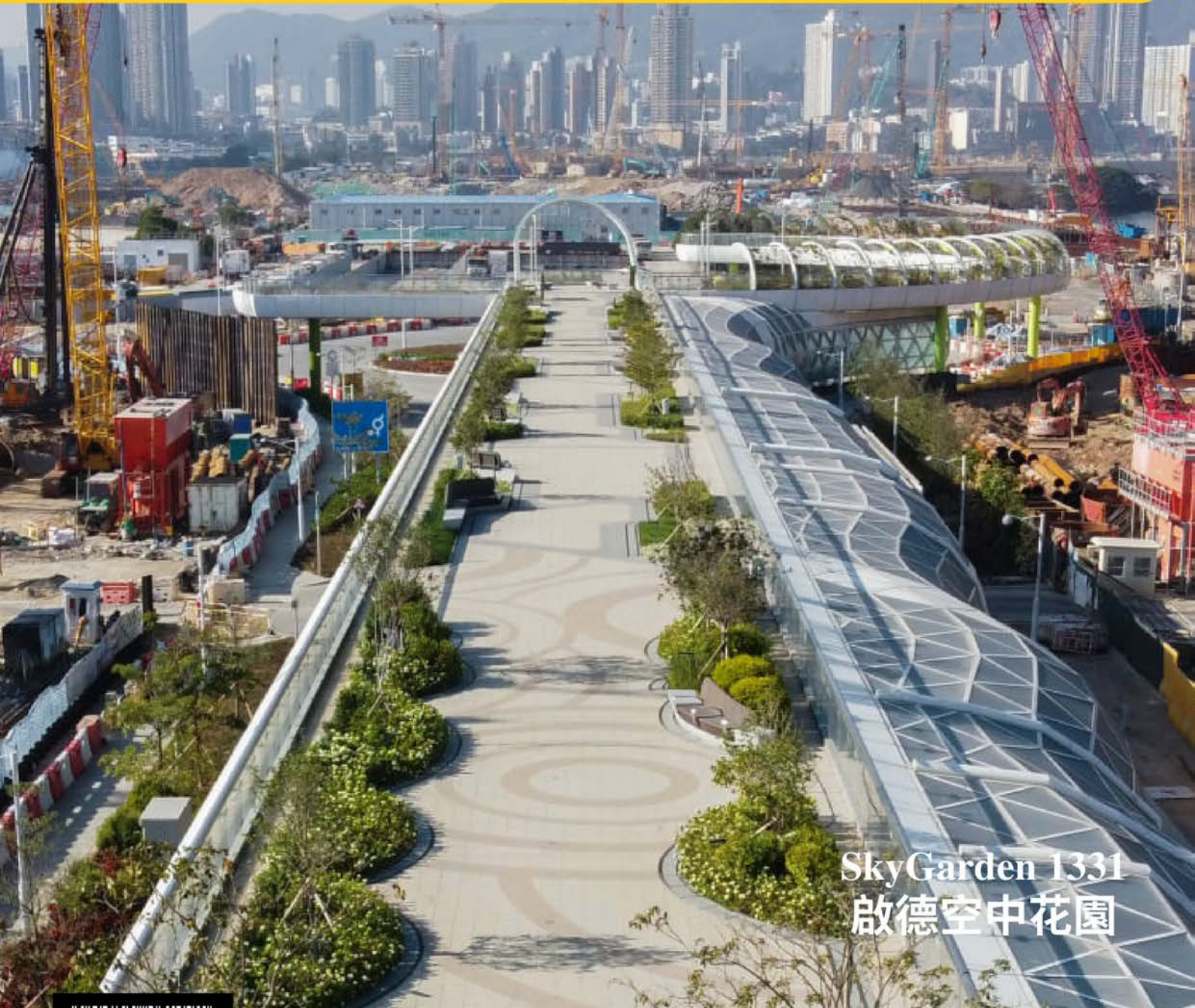
SEP 2022

RHL International

ISSUE NO.261

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊



SkyGarden 1331
啟德空中花園



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.4-8
• 由九東出發 看香港的規劃視野(上)	
香港通訊	P.9
• 疫情陰霾下灣仔巨舖分拆出租	
• 規劃署不反對葵涌南華冷房大廈 改建數據中心申請	
香港交易概況	P.10
中國通訊	P11-14
• 惠州：商業性個人住房貸款最低首付 款比例降至兩成	
• 杭州拱墅智慧網谷小鎮新項目動工 打造智慧能源產業基地	
• 北京京南榆垓鎮將打造文化旅遊度假 區 總用地面積約393.12公頃	
• 主要城市住宅價格指數 (2022年7月)	



香港物業 市場透視

由九東出發 看香港的規劃視野(上)

香港物業-市場透視

由九東出發 看香港的規劃視野(上)

自啟德機場遷離市區、製造業活動北移，加上本港金融服務業持續發展，傳統的核心商業區已無法應付大量跨國公司對優質辦公室的需求，因此，在2011-12年的施政報告中，時任行政長官曾蔭權宣布會採取具前瞻性、相互協調和綜合的方式，把九龍東轉型成本港第二個核心商業區，即CBD2，以促進香港經濟持續發展，措施包括檢討土地用途、強化城市設計，以及改善區內的連繫和相關的基建設施。當然，最矚目的是舊啟德機場的未來全新發展。

在土地規劃上，啟德發展區早被劃作為具旅遊、休閒元素的商業中心，並會興建公私營住宅；在交通運輸上，政府為配合九龍東發展，早在2007年便預留用地及研究興建九龍東單軌高架鐵路，以貫通啟德跑道區、九龍灣及觀塘商業區，並連接觀塘綫及屯馬綫，然而當局近年對啟德區內的規劃及基建多次修改，CBD2真的可以完美地成事嗎？

政府去年修訂《啟德分區計畫大綱草圖》，計劃把兩幅位於前北面停機坪用地和三幅位於跑道區、毗鄰郵輪碼頭的商業用地改劃作住宅用途，並於今年成功通過4B5、4C4、4C5三幅用地改劃建議。縱然如此，筆者認為，修訂草圖兩面不討好，一來對解決居住問題成果有限，二來從城市規劃角度上亦非好事。

"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



- 三幅被成功改劃作住宅用途的用地都毗鄰啟德郵輪碼頭。

圖片來源：
城規會法定規劃綜合網站

根據發展局局長表示，今次改劃區內商業用地，主要原因是社會對房屋供應有需求。無疑，本港的住宅供應仍然不足，但想多一點，目前欠缺居住機會的一群是基層大眾，還是有一定收入基礎的中高上階層？正當啟德跑道區的新樓盤折實呎價介乎2.5萬至3.21萬港元，相信絕大部分勞苦大眾仍會旨望入主該區新樓？不要忘記我城還有其他相對便宜的地區、甚至多個新發展區可供選擇。

翻查起動九龍東辦事處的資料，在過去推行該政策的十年間，絕大部分全港新建寫字樓總供應量均位於觀塘和九龍灣商貿區，區內現有約290萬平方米的商用或辦公室樓面面積，連同興建中或已獲批的計劃，有關樓面面積將於未來數年進一步增至約390萬平方米。加上觀塘及九龍灣兩區預計可額外提供的樓面面積，九龍東的商業樓面面積規模可媲美現時的中環核心商業區。

"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

數字上，修訂無礙當區的商業樓面增長和供應，筆者同意該區現時商業樓面供應仍算充裕，但作為起動九龍東《概念總綱計劃6.0》所提倡的「卓越的核心商業區，提供優質空間並吸引廣泛企業（從初創企業到跨國公司總部）在這裡設立辦公室」，要把這些位於這個市區黃金地段少有地集中、而且能夠製造協同效應的全新優質商業地皮取走，難免顯得當局對本港的規劃相對短視，和自相矛盾。

一個CBD能夠發展成CBD，主要是靠區內商業活動和配套的集中發展，當然筆者不否定區內可有住宅供應，如中上環區內均有住宅大廈一樣，然而在供應比例方面，商業樓宇一定較住宅樓宇佔較重比例，方能稱之為商業區。假如在同一區內的住宅供應量遠高於商業樓宇，那麼大家還會認為該區是商業區嗎？假如CBD連商業區也稱不上，還會有廣泛企業選擇進駐該區嗎？情況有如鰂魚涌太古坊一帶，沒有在當地發展多年的太古坊商廈群，還能預計到會有今天的商業活動連貫和聚集性嗎？零星的商業大廈絕不能吸引大批跨國公司進駐開設辦公室。



- 經過多年發展，港島東的太古坊已發展成有9座相連的寫字樓組成的綜合商業樞紐。

（圖片來源：發展商網站）

"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

當然，可能有讀者會認為，起動九龍東提倡的CBD2泛指啟德機場舊址、觀塘和九龍灣商貿區，筆者豈能憑此少少規劃修改便妄語當局短視。但讀者們必須明白，相對觀塘和九龍灣商貿區，啟德跑道區地段優質罕有，而且礙於其位置的獨特性，自成一國，連同毗鄰的郵輪碼頭發展和配套所需，跑道區的商業活動定必集中而且相輔相成，因此，該區的商業地在長遠而言是必不可少的。

雖然，近年九龍東不少舊式工業大廈都按照活化工廈政策重建或改建，為區內混亂的工廈景貌帶來一些改變，但畢竟舊式工廈業權分散，要在中短期內成功轉營仍需經歷一段時間。與其靠這個大氣候仍然未成的工貿區茁壯成長成CBD2的一部分，倒不如加速和吸引推展啟德跑道區商業地段的發展，使之成為CBD2的龍頭和地標，進一步加快整個CBD2的蛻變。

隨社會變化為城市規劃作出修訂在所難免，但修訂必須配合該區在城市的整體定位。假如當局的長遠規劃，原來可以動輒改變，未有考慮如何達致該區最好的發展方向，實在令人對CBD2的將來和決心有所動搖。

由於篇幅有限，筆者下期再續。

- 起動九龍東計劃為觀塘九龍灣帶來不少城市地貌的改變。

(圖片來源：發展局圖片)



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

疫情陰霾下灣仔巨舖分拆出租

疫情陰霾下零售市道未見大改善，更多市區巨舖分拆出租。灣仔莊士敦道138號地下由一投資者於2022年1月以約2.75億港元購入。物業佔地2,831呎，原由運動服飾專門店租用，當時月租約63萬港元，平均呎租約222港元。近月分拆為四個舖位出租，其中1號及2號舖位獲日本連鎖牛肉飯店以每月約38萬港元承租。租約期三年，隨後可續租兩年。該舖面積1,502呎，平均呎租約253港元。假設一碗牛肉飯售價為29港元，該租戶每月需售賣13,100碗，即每日售賣437碗，才足夠繳交租金。

規劃署不反對葵涌南華冷房大廈 改建數據中心申請

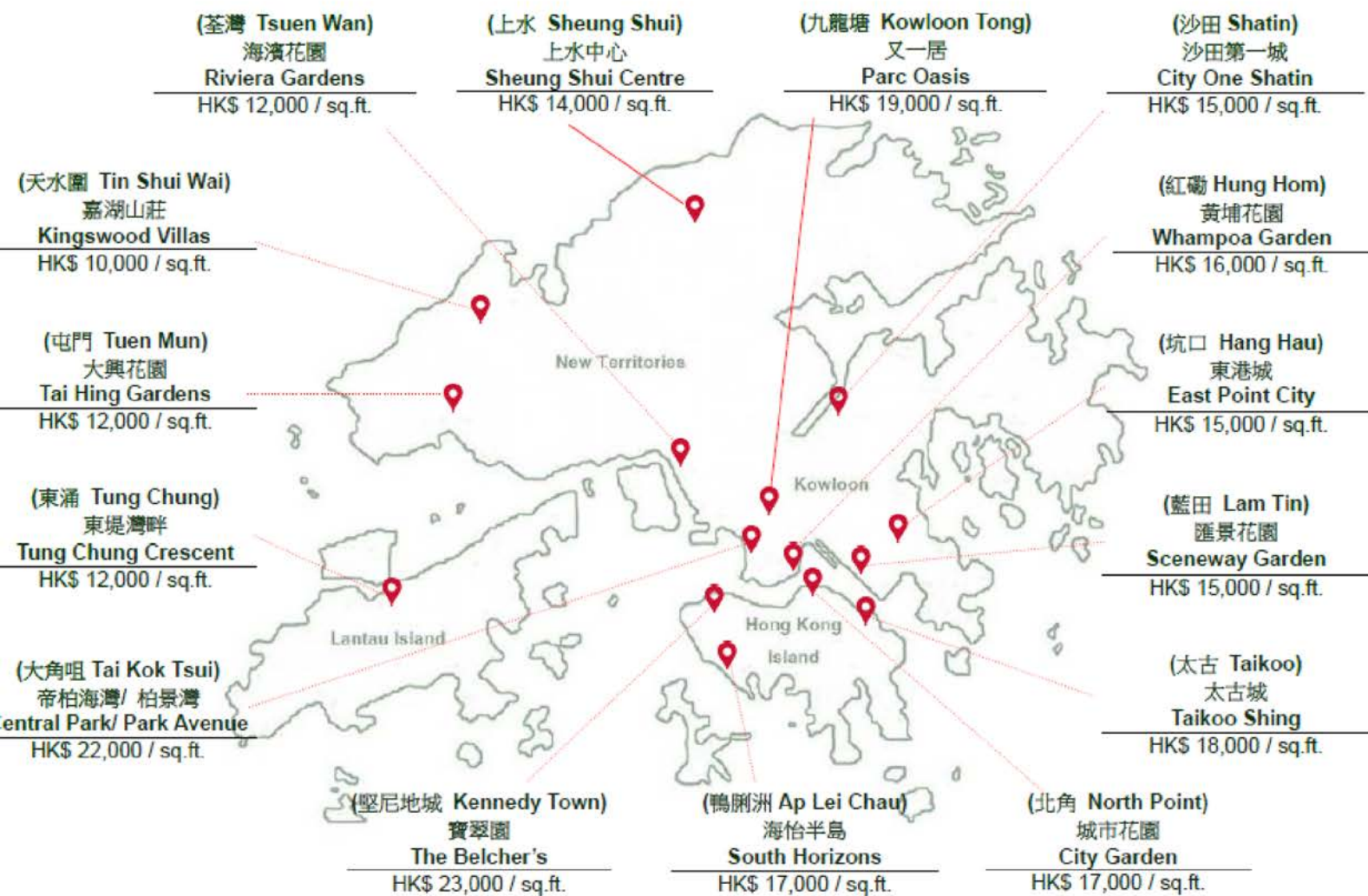
葵涌華星街13至17號南華冷房大廈的大業主，早前向城規會遞交申請，把原址興建成一幢20層高（包括1層地庫）的數據中心，規劃署不反對。項目的地盤面積約1.91萬呎，現劃為「工業」用地，申請人早前申請放寬用地的地積比率至約11.4倍，預計2025年落成。該發展商去年曾向城規會申請興建一幢樓高27層的新式工廈，但總樓面面積維持約21.81萬呎。

由於申請與目前規劃用地的規劃意向相同，而且可以滿足市場對數據中心的需求，申請人亦會提供綠化元素，加上技術評估亦證明項目不會對周邊交通、排污及環境構成負面影響，因此規劃署不反對申請。

"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

- **惠州：商業性個人住房貸款最低首付款比例降至兩成**
- **杭州拱墅智慧網谷小鎮新項目動工 打造智慧能源產業基地**
- **北京京南榆垆鎮將打造文化旅遊度假區 總用地面積約393.12公頃**
- **主要城市住宅價格指數(2022年7月)**

中國通訊

惠州：商業性個人住房貸款 最低首付款比例降至兩成

8月15日起，惠州房地產市場開始執行新的購房政策：商業性個人住房貸款最低首付比例下調，居民家庭首次購買普通住房首付降至兩成。

據8月15日發佈的《關於調整惠州市商業性個人住房貸款最低首付款比例的決議》，為配合惠州市調整房地產市場政策，按照「因城施策」原則，結合惠州市房地產市場形勢變化及政府調控要求，廣東市場利率定價自律機制住房信貸工作小組形成決議，自8月15日起，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為20%。對居民家庭首次購買非普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例按原政策執行，即不低於30%。



• 惠州市（圖片來源：CANVA圖庫）

"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

杭州拱墅智慧網谷小鎮新項目動工 打造智慧能源產業基地

近日，杭州拱墅區智慧網谷小鎮杭政工出的19號地塊項目動工，擬打造智慧能源產業基地，旨在城北地區營造創新型的產業模式，專案總投資超10億元人民幣。

該地塊為創新型產業用地，位於智慧網谷小鎮北面，該項目總用地面積3.02萬平方米，總建築面積12.98萬平方米，其中地上面積9.05萬平方米，計劃於2025年3月竣工。

北京京南榆垆鎮將打造文化旅遊度假區 總用地面積約393.12公頃

日前，北京市規劃和自然資源委員會公佈《北京京南文化旅遊度假區規劃綜合實施方案成果公示（公示期限30天）》。項目用地位處大興區榆垆鎮中部、總用地面積約393.12公頃，其中建設用地約117.14公頃，建築規模約61.52萬平方米。

據悉，北京京南文化旅遊度假區是集主題公園、免稅商店、主題酒店、商業辦公、會展中心和演藝劇場於一體的大型文化旅遊服務產業集群。因區域內涵蓋北京野生動物園，專案或將打造以動物為主題，集吃、住、購、遊、娛樂休閒為一體的度假景區。

"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7月)

城市	樣本均價 (元人民幣/ 平方米)	環比漲跌 (%)	城市	樣本均價 (元人民幣/ 平方米)	環比漲跌 (%)
上海	51,208	-0.50	北京	44,591	0.27
重慶	11,798	-0.01	天津	15,011	-0.18
廣州	24,655	0.05	深圳	54,428	-0.02
南京	24,695	0.29	杭州	29,253	0.20
成都	12,710	0.04	武漢	13,309	0.31
大連	13,869	-0.04	蘇州	18,361	0.00
西安	12,117	0.40	廈門	29,205	0.10
寧波	19,614	0.70	長沙	9,410	0.03
無錫	14,305	0.13	東莞	19,517	0.05
瀋陽	9,921	0.10	福州	17,184	0.03

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。