

RHL International

AUG 2022

ISSUE NO.260

# MARKET EXPRESS

## 房地产市场快讯



SkyGarden 1331  
啟德空中花園



**HONG KONG PROPERTY**

香港物業市場透視

[WWW.RHL-INT.COM](http://WWW.RHL-INT.COM)



**CHINA PROPERTY**

中國物業市場透視

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估及房地产顾问服务公司，为客户提供高质素的企业评估及咨询，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、金融风险管理局以及注册测量师。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
- 评估 (房地产评估、商业评估、机器设备评估)
- 企业评估咨询

# 目录

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| 香港物业 市场透视                          | P.4-8   |
| • 由九东出发 看香港的规划视野<br>(上)            |         |
| 香港通讯                               | P.9     |
| • 疫情阴霾下湾仔巨铺分拆出租                    |         |
| • 规划署不反对葵涌南华冷房大厦改建数据中心申请           |         |
| 香港交易概况                             | P.10    |
| 中国通讯                               | P.11-14 |
| • 惠州：商业性个人住房贷款最低首付款比例降至两成          |         |
| • 杭州拱墅智慧网谷小镇新项目动工 打造智能能源产业基地       |         |
| • 北京京南榆垓镇将打造文化旅游度假区 总用地面积约393.12公顷 |         |
| • 主要城市住宅价格指数（2022年7月）              |         |



香港物业-市场透视

由九东出发  
看香港的规划视野  
(上)

## 香港物业 - 市场透视

### 由九东出发 看香港的规划视野（上）

自启德机场迁离市区、制造业活动北移，加上本港金融服务业持续发展，传统的核心商业区已无法应付大量跨国公司对优质办公室的需求，因此，在2011-12年的施政报告中，时任行政长官曾荫权宣布会采取具前瞻性、相互协调和综合的方式，把九龙东转型成本港第二个核心商业区，即CBD2，以促进香港经济持续发展，措施包括检讨土地用途、强化城市设计，以及改善区内的连系和相关的基建设施。当然，最瞩目的是旧启德机场的未来全新发展。

在土地规划上，启德发展区早被划作为具旅游、休闲元素的商业中心，并会兴建公私营住宅；在交通运输上，政府为配合九龙东发展，早在2007年便预留用地及研究兴建九龙东单轨高架铁路，以贯通启德跑道区、九龙湾及观塘商业区，并连接观塘线及屯马线，然而当局近年对启德区内的规划及基建多次修改，CBD2真的可以完美地成事吗？

政府去年修订《启德分区计划大纲草图》，计划把两幅位于前北面停机坪用地和三幅位于跑道区、毗邻邮轮码头的商业用地改划作住宅用途，并于今年成功通过4B5、4C4、4C5三幅用地改划建议。纵然如此，笔者认为，修订草图两面不讨好，一来对解决居住问题成果有限，二来从城市规划角度上亦非好事。

"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



三幅被成功改划作住宅用途的用地都毗邻启德邮轮码头。

(图片来源: 城规会法定规划综合网站)

根据发展局局长表示，今次改划区内商业用地，主要原因是社会对房屋供应有需求。无疑，本港的住宅供应仍然不足，但想多一点，目前欠缺居住机会的一群是基层大众，还是有一定收入基础的中高上阶层？正当启德跑道区的新楼盘折实呎价介乎2.5万至3.21万港元，相信绝大部分劳苦大众仍会旨望入主该区新楼？不要忘记我城还有其他相对便宜的地区、甚至多个新发展区可供选择。

翻查起动九龙东办事处的资料，在过去推行该政策的十年间，绝大部分全港新建写字楼总供应量均位于观塘和九龙湾商贸区，区内现有约290万平方米的商用或办公室楼面面积，连同兴建中或已获批的计划，有关楼面面积将于未来数年进一步增至约390万平方米。加上观塘及九龙湾两区预计可额外提供的楼面面积，九龙东的商业楼面面积规模可媲美现时的中环核心商业区。

数字上，修订无碍当区的商业楼面增长和供应，笔者同意该区现时商业楼面供应仍算充裕，但作为起动九龙东《概念总纲计划6.0》所提倡的「卓越的核心商业区，提供优质空间并吸引广泛企业（从初创企业到跨国公司总部）在这里设立办公室」，要把这些位于这个市区黄金地段少有地集中、而且能够制造协同效应的全新优质商业地皮取走，难免显得当局对本港的规划相对短视，和自相矛盾。

### "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

一个CBD能够发展成CBD，主要是靠区内商业活动和配套的集中发展，当然笔者不否定区内可有住宅供应，如中上环区内均有住宅大厦一样，然而在供应比例方面，商业楼宇一定较住宅楼宇占较重比例，方能称之为商业区。假如在同一区内的住宅供应量远高于商业楼宇，那么大家还会认为该区是商业区吗？假如CBD连商业区也称不上，还会有广泛企业选择进驻该区吗？情况有如鲷鱼涌太古坊一带，没有在当地发展多年的太古坊商厦群，还能预计到会有今天的商业活动连贯和聚集性吗？零星的商业大厦绝不能吸引大批跨国公司进驻开设办公室。

经过多年发展，港岛东的太古坊已发展成有9座相连的写字楼组成的综合商业枢纽。

(图片来源：  
发展商网站)



当然，可能有读者会认为，启动九龙东提倡的CBD2泛指启德机场旧址、观塘和九龙湾商贸区，笔者岂能凭此少少规划修改便妄语当局短视。但读者们必须明白，相对观塘和九龙湾商贸区，启德跑道区地段优质罕有，而且碍于其位置的独特性，自成一国，连同毗邻的邮轮码头发展和配套所需，跑道区的商业活动定必集中而且相辅相成，因此，该区的商业地在长远而言是必不可少的。

虽然，近年九龙东不少旧式工业大厦都按照活化工厦政策重建或改建，为区内混乱的工厦景貌带来一些改变，但毕竟旧式工厦业权分散，要在中短期内成功转营仍需经历一段时间。与其靠这个大气候仍然未成的工贸区茁壮成长成CBD2的一部分，倒不如加速和吸引推展启德跑道区商业地段的发展，使之成为CBD2的龙头和地标，进一步加快整个CBD2的蜕变。

#### "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

随社会变化为城市规划作出修订在所难免，但修订必须配合该区在城市的整体定位。假如当局的长远规划，原来可以动辄改变，未有考虑如何达致该区最好的发展方向，实在令人对CBD2的将来和决心有所动摇。

由于篇幅有限，笔者下期再续。



起动九龙东计划为观塘九龙湾带来不少城市地貌的改变。  
(图片来源：发展局图片)



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

### 疫情阴霾下湾仔巨铺分拆出租

疫情阴霾下零售市道未见大改善，更多市区巨铺分拆出租。湾仔庄士敦道138号地下由一投资者于2022年1月以约2.75亿港元购入。物业占地2,831呎，原由运动服饰专门店租用，当时月租约63万港元，平均呎租约222港元。近月分拆为四个铺位出租，其中1号及2号铺位获日本连锁牛肉饭店以每月约38万港元承租。租约期三年，随后可续租两年。该铺面积1,502呎，平均呎租约253港元。假设一碗牛肉饭售价为29港元，该租户每月需售卖13,100碗，即每日售卖437碗，才足够缴交租金。

### 规划署不反对葵涌南华冷房大厦 改建数据中心申请

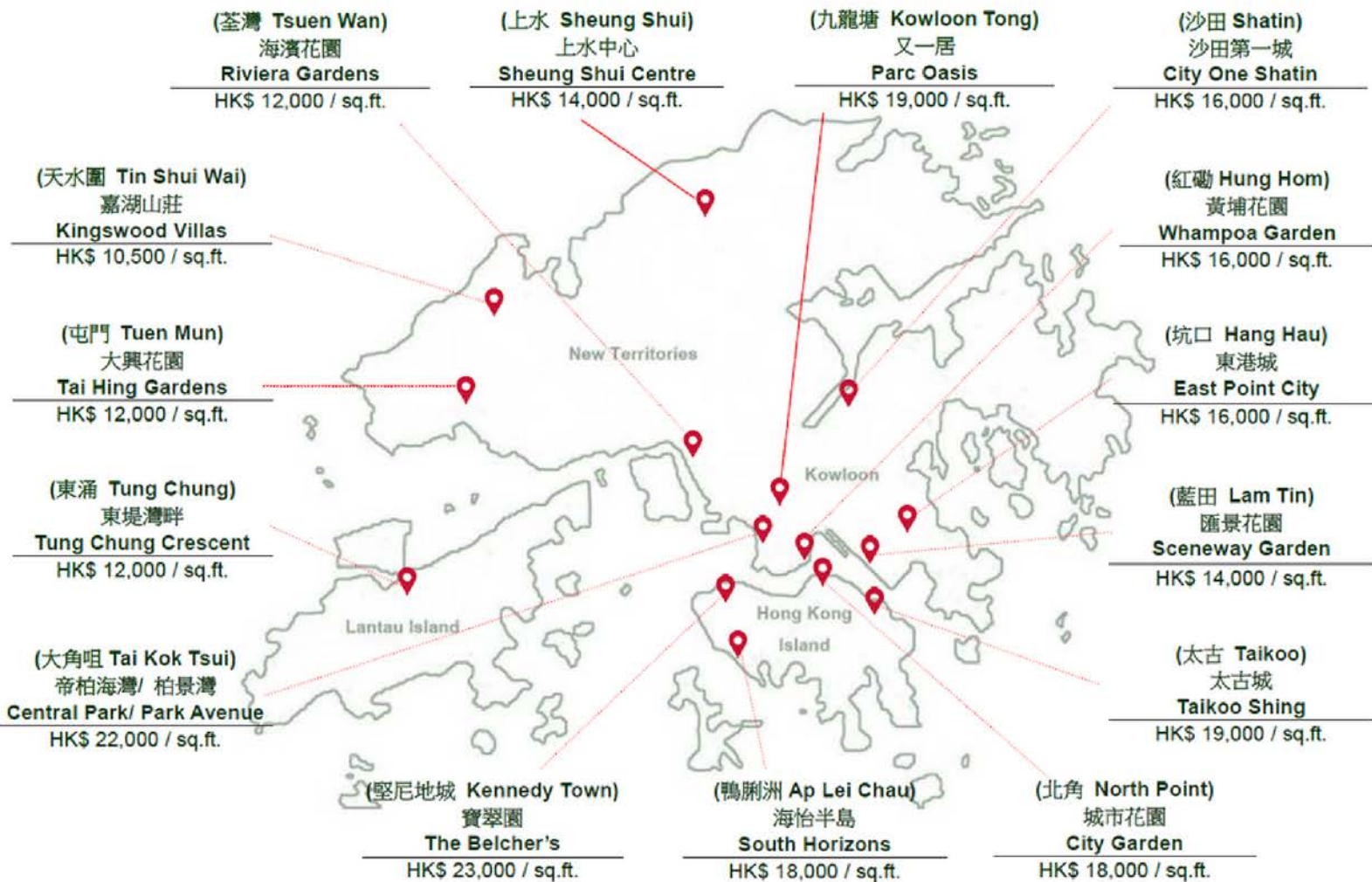
葵涌华星街13至17号南华冷房大厦的大业主，早前向城规会递交申请，把原址兴建成一幢20层高（包括1层地库）的数据中心，规划署不反对。项目的地盘面积约1.91万呎，现划为「工业」用地，申请人早前申请放宽用地的地积比率至约11.4倍，预计2025年落成。该发展商去年曾向城规会申请兴建一幢楼高27层的新式工厦，但总楼面面积维持约21.81万呎。

由于申请与目前规划用地的规划意向相同，而且可以满足市场对数据中心的需求，申请人亦会提供绿化元素，加上技术评估亦证明项目不会对周边交通、排污及环境构成负面影响，因此规划署不反对申请。

#### "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

- 惠州：商业性个人住房贷款最低首付款比例降至两成
- 杭州拱墅智慧网谷小镇新项目动工 打造智能能源产业基地
- 北京京南榆垆镇将打造文化旅游度假区 总用地面积约393.12公顷
- 主要城市住宅价格指数（2022年7月）

## 中国通讯

# 惠州：商业性个人住房贷款 最低首付款比例降至两成

8月15日起，惠州房地产市场开始执行新的购房政策：商业性个人住房贷款最低首付比例下调，居民家庭首次购买普通住房首付降至两成。

据8月15日发布的《关于调整惠州市商业性个人住房贷款最低首付款比例的决议》，为配合惠州市调整房地产市场政策，按照「因城施策」原则，结合惠州市房地产市场形势变化及政府调控要求，广东市场利率定价自律机制住房信贷工作小组形成决议，自8月15日起，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为20%。对居民家庭首次购买非普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例按原政策执行，即不低于30%。



惠州市（图片来源：CANVA图库）

"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

# 杭州拱墅智慧网谷小镇新项目动工 打造智能能源产业基地

近日，杭州拱墅区智慧网谷小镇杭政工出的19号地块项目动工，拟打造智能能源产业基地，旨在城北地区营造创新型的产业模式，项目总投资超10亿元人民币。

该地块为创新型产业用地，位于智慧网谷小镇北面，该项目总用地面积3.02万平方米，总建筑面积12.98万平方米，其中地上面积9.05万平方米，计划于2025年3月竣工。

# 北京京南榆垓镇将打造文化旅游度假区 总用地面积约393.12公顷

日前，北京市规划和自然资源委员会公布《北京京南文化旅游度假区规划综合实施方案成果公示（公示期限30天）》。

项目用地位处大兴区榆垓镇中部、总用地面积约393.12公顷，其中建设用地约117.14公顷，建筑规模约61.52万平方米。

据悉，北京京南文化旅游度假区是集主题公园、免税商店、主题酒店、商业办公、会展中心和演艺剧场于一体的大型文化旅游服务产业集群。因区域内涵盖北京野生动物园，项目或将打造以动物为主题，集吃、住、购、游、娱乐休闲为一体的度假景区。

"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7月)

| 城市 | 样本均价(元人民币/平方米) | 环比涨跌 (%) | 城市 | 样本均价(元人民币/平方米) | 环比涨跌 (%) |
|----|----------------|----------|----|----------------|----------|
| 上海 | 51,208         | -0.50    | 北京 | 44,591         | 0.27     |
| 重庆 | 11,798         | -0.01    | 天津 | 15,011         | -0.18    |
| 广州 | 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     | 武汉 | 13,309         | 0.31     |
| 大连 | 13,869         | -0.04    | 苏州 | 18,361         | 0.00     |
| 西安 | 12,117         | 0.40     | 厦门 | 29,205         | 0.10     |
| 宁波 | 19,614         | 0.70     | 长沙 | 9,410          | 0.03     |
| 无锡 | 14,305         | 0.13     | 东莞 | 19,517         | 0.05     |
| 沈阳 | 9,921          | 0.10     | 福州 | 17,184         | -0.03    |

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。

