

RHL International

OCT 2022

ISSUE NO.262

# MARKET EXPRESS

## 房地产市场快讯

Kwun Tong Commercial Area  
观塘商业区



**HONG KONG PROPERTY**

香港物业市场透视

[WWW.RHL-INT.COM](http://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。

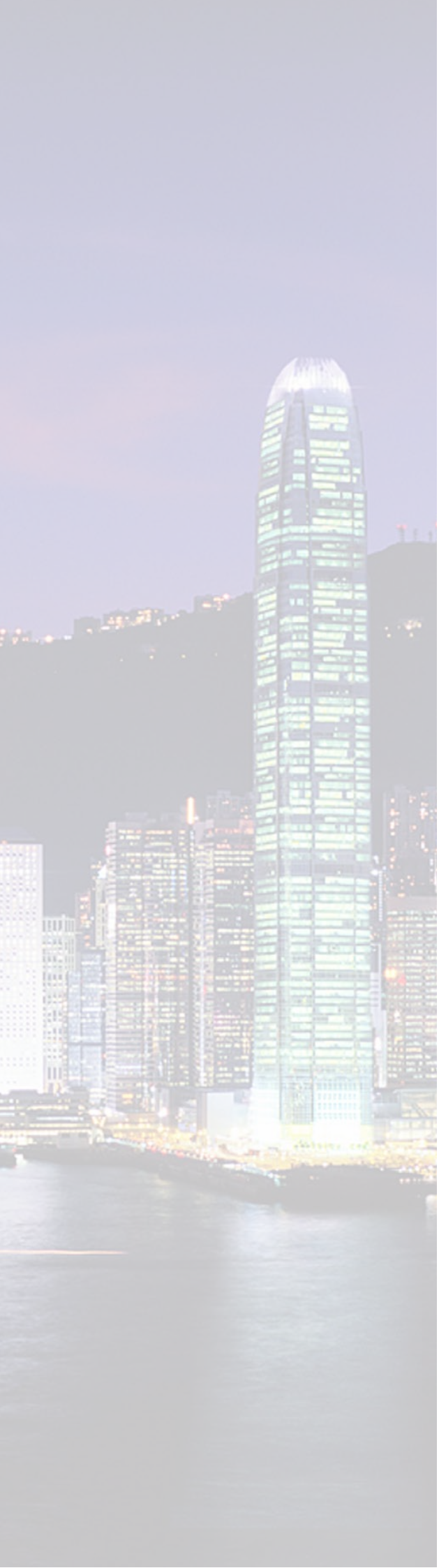
## 企业顾问

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 (下)	
香港通讯	P.9-10
• 核心区铺位租金回调 商户把握 机会进驻	
• 葵涌合丰货仓申请放宽地积比 率及高度限制	
香港交易概况	P.11
中国通讯	P.12-16
• 深圳完成首例免赎楼带押过户 二手房交易 无须提前还贷赎楼	
• 建筑面积8.6万平方米 南宁上 半年最大宗整栋写字楼交易完 成	
• 沈阳经开区一宗产业地块于9 至10月挂牌交易	
• 主要城市住宅价格指数 (2022年8月)	



香港物业-市场透视

# 由九东出发 看香港的规划视野 (下)

## 香港物业 - 市场透视

### 由九东出发 看香港的规划视野（下）

上期笔者探讨过，在城市规划的角度上，当局如何以较短视的视野去「引领」九龙东，尤其启德一区，作为本港第二个核心商业区CBD2。今期，笔者将在交通运输规划的角度，讨论当局如何忽略启德，以至整个CBD2的区域连系，及其对该区的发展。

翻查起动九龙东办事处的资料，九龙东的土地面积约为488公顷，涵盖启德发展区、观塘、九龙湾商贸区和新蒲岗。其范围广泛，又因为区内土地以沿海岸线发展为主，加上启德跑道区的先天地形，各区之间的交通连系并不完整及直接。有见及此，2011年，时任政府为配合九龙东发展，已经预留用地及研究兴建称为九龙东环保连接系统的高架单轨铁路，穿梭行走启德跑道区、九龙湾及观塘商业区，并连接港铁观塘线及屯马线。



原建议兴建的高架单轨铁路连贯启德跑道区和观塘、九龙湾。

（图片来源：网上资料）

"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

然而，政府其后在2019年表示工程困难、2020年表示在区内推展「多元组合」模式的连接系统，包括在区内新增巴士及专线小巴路线、发展自动行人道网络和水上的士站等、并在2021年向立法会汇报，单轨铁路面对多项复杂技术挑战，其建造和运作成本将十分高昂，并非可持续和可取的选项。

相信有曾到过启德邮轮码头的读者都知道，目前启德跑道区暂时主要依靠一条陆路出入，就是经承丰道和启德桥连接承昌道，通往九龙湾一带。以往每逢跑道区有活动举行或邮轮靠岸时，单靠目前区内的陆路交通接驳根本难以应付人流。虽然连接跑道区和启德站的另一条道路预计在今年大致完成，但位于跑道区中段的住宅地多達14幅，将来区内人口一定不少，加上现时九龙湾和观塘一带交通挤塞的情况，只依赖巴士及小巴接驳各区，而欠缺大型集体运输，交通服务明显不足够。

纵然政府认为单轨铁路在成本上并非可持续，然而当所有前往该区的市民都改以巴士、小巴及其他车辆，其废气排放及燃料成本的增长；区内交通负荷和挤塞时间加剧，难道又是可持续吗？假如市民深明该区的交通情况有多严重，日后还会有人选择置业该处吗？

#### "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

更重要的是，自跑道区第一幅土地推出市场开始，包括发展商、市民等都期待区内的单轨铁路除了担当日常交通接驳的角色外，其崭新的服务将会成为本港另一个独有的旅游体验，情况有如日本东京的百合海鸥线。该无人驾驶列车系统连接东京市区新桥、沿彩虹大桥横越东京湾、经购物娱乐和电视台所在地的台场、到达新渔类市场的丰洲站，把位于东京湾上的台场和有明的岛屿连接，加上各项的商业、会展、邮轮码头等设施迁入，成功把该区域打造成东京一个集娱乐和商业功能于一身的中心。亦由于该列车沿途可以让乘客饱览东京湾的景致，向来吸引不少旅客前往。



日本东京的百合海鸥线连贯市区新桥与台场和有明等岛屿。

(图片来源：铁路公司资料)

## "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



百合海鸥线列车与彩虹大桥。  
(图片来源: 铁路公司资料)

假如情况落在启德，同样毗邻邮轮码头及商业发展，加上可以拥有开扬的维港景致，相信原来的单轨列车定必吸引本港市民和海外游客前往，亦有助推动区内发展，长远而言，又岂会是非可持续发展的选项呢？

其实要发展一个地方并不容易，若然要把它越级成为CBD2的一部分，交通接驳更不容忽视。笔者从中学地理课所学，CBD的基本条件是四通八达，没有便捷的交通，营商者迁入该区的意欲绝对不高，遑论要集中商业活动及成为CBD。

因此，综合交通运输和土地规划的角度，当局近年对启德的规划视野确实值得商榷，亦难免令不少人，包括发展商质疑有关做法和取态，希望当局可以重新检视规划，令启德和九东重回CBD2正轨。



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

### 核心区铺位租金回调 商户把握机会进驻

随着核心区铺位租金下跌，核心区铺位租务稍为增加。尖沙咀新港中心录得一宗大手铺位租务成交，涉及一个地下连一楼复式铺位。该铺地下面积5,243呎，一楼面积2,443呎，最近以每月约200万港元租予运动用品店。该铺自2005年开始由连锁金行租用，月租曾高踞700万港元。纵然现时租金较以往下挫逾7成，是次租务成交已经是今年核心区录得最大额的租务成交。

另外，市场消息透露，铜锣湾怡和街2至6号英光大厦地下2号铺，面积约500呎，最近获健康食品店以月租约25万港元承租，呎租每呎约500港元。铺位面向怡和街行人过路处，人流畅旺。上述铺位曾由连锁凉茶饮品专门店以每月高达90万港元租用，呎租1,800港元，现时租金已大幅回落超过7成。

屹立广东道新港中心17年的金饰店离场后，原铺位最近由一运动用品店承租，租金较以往下调逾7成。  
(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

## 香港通讯

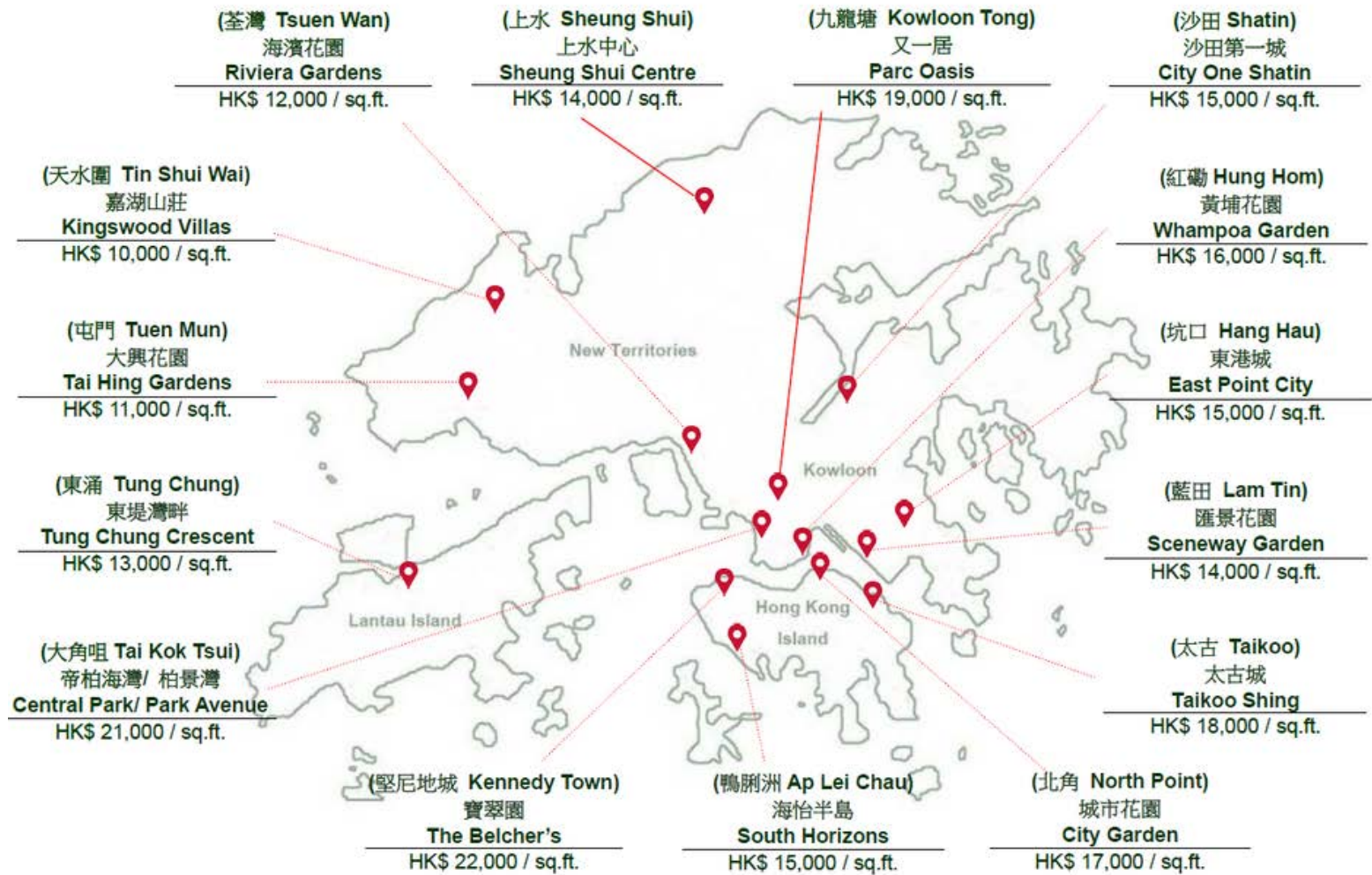
### 葵涌合丰货仓申请 放宽地积比率及高度限制

再有旧式工厦申请重建，葵涌永建路7至11号合丰货仓及毗连政府土地，由申请人向城规会申请放宽地积比率及高度限制，以发展一幢货仓。项目占地约10,379呎，用地为「工业」规划用途，申请人拟将地积比率限制放宽至 11.4，及将建筑高度放宽至主水平基准上115.2米，以发展一幢19层高（另设3层地库及1层防火层）的货仓，总楼面涉约118,317呎。申请人认为，拟建项目与附近土地用途兼容、并符合政府活化工厦的政策，亦将采用绿色建筑计。

#### "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

- 深圳完成首例免贖樓帶押過戶二手房交易 無須提前還貸贖樓
- 建築面積8.6萬平方米  
南寧上半年最大宗  
整棟寫字樓交易完成
- 沈陽經開區一宗產業地塊於  
9至10月掛牌交易
- 主要城市住宅價格指數  
(2022年8月)

## 中国通讯

# 深圳完成首例免赎楼带押过户二手房交易 无须提前还贷赎楼

9月1日，深圳首例「公证提存+免赎楼带押过户」二手房交易服务，实践二手房交易新模式。

与目前二手房交易中普遍采用的「先赎楼再过户」的模式不同，「公证提存+免赎楼带押过户」模式，免去了赎楼环节，也为交易双方节省了赎楼过程中产生的赎楼资金利息、担保费等赎楼费用。按目前市场一般赎楼费用测算，可以将交易成本直接降低三分之一。

「公证提存+免赎楼带押过户」二手房交易模式，解决了交易双方及债权人（抵押权人）关于交易流程安全、资金安全、债权安全的担忧，缩短交易周期，降低交易成本。

在此之前，已有多个城市推出二手房「带押过户」，包括珠海、青岛、昆明和济南等。

"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

# 建筑面积8.6万平方米 南宁上半年最大宗 整栋写字楼交易完成

广西南宁五象新区富雅国际商务大厦A栋完成整栋交易。该物业总建筑面积高达8.6万平方米，由一栋193米的高端写字楼及5层开放式商业裙楼组成，可满足用户办公、社交、购物等多维度需求。同时拥有43层超高天际线，是2022年上半年南宁市体量最大且成交额最高的写字楼资产交易，据说交易金额约为5.85亿元人民币。

富雅国际商务大厦位于南宁市五象新区，交通极为便利，坐享两横一纵三地铁的交通网络中。五象新区为南宁集全市之力打造的新核心，是广西自治区对接大湾区、辐射西南、拥抱东盟的桥头堡，基础设施投入力度大，营商环境优良，已吸引大量企业和优质人才进驻。

"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

# 沈阳经开区一宗产业地块 于9至10月挂牌交易

9月2日，经沈阳市人民政府批准，沈阳市自然资源局组织挂牌交易JK(G)2022-005号J37-2地块，挂牌交易时间为9月22日至10月10日。

该地块位于沈阳市经济技术开发区细河六北街西侧，土地面积9706.27平方米，建筑面积9815.14平方米，用地类型为工业用地，出让年限50年，容积率不小于0.98。地块起始价为每平方米344元人民币，竞买保证金为70万元人民币。



沈阳经济技术开发区  
(图片来源: CHINA DAILY)

### "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8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	51,100	-0.21	北京	44,611	0.05
重庆	11,793	-0.04	天津	14,987	-0.16
广州	24,670	0.06	深圳	54,555	0.23
南京	24,770	0.30	杭州	29,332	0.27
成都	12,701	-0.07	武汉	13,308	-0.01
大连	13,868	-0.01	苏州	18,369	0.05
西安	12,133	0.13	厦门	29,238	0.11
宁波	19,693	0.40	长沙	9,441	0.33
无锡	14,340	0.24	东莞	19,549	0.17
沈阳	9,932	0.11	福州	17,180	-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

相片源: CANVA图库及永利行图库

©2022 永利行国际有限公司版权所有，保留一切权利。