

RHL International

NOV 2022

ISSUE NO.263

# MARKET EXPRESS

## 房地产市场快讯



Kennedy Town

坚尼地城

HONG KONG PROPERTY

香港物业市场透视

CHINA PROPERTY

中国物业市场透视



6 009800 461091 >

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



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.4-7

- 强拍门坎修订前瞻

## 香港通讯

P.8-9

- 楼市调整下九龙区一手洋房成交价再创新高
- 铜锣湾罗素街8号商业楼面挞订后旋即再沽出

## 香港交易概况

P.10

## 中国通讯

P.11-15

- 再有发展商获政府授权营运养老业务
- 北京五环大酒店以8.49亿元人民币成交
- 房贷利率再次调低
- 财政部：2024年前居民换购住房可享个税退税优惠
- 主要城市住宅价格指数（2022年9月）



香港物业-市场透视

## 强拍门坎修订前瞻

## 香港物业 - 市场透视

### 强拍门坎修订前瞻

为应对市区老化和改善旧区居住环境问题，政府在1999年实施《土地（为重新发展而强制售卖）条例》（第545章）（俗称「强拍条例」），容许在地段拥有90%业权份数的大业主提出申请，要求土地审裁处为重建该地段作出命令，强制售卖该地段。随着当局在2010年修订，下调申请门坎，只要旧楼符合条件，加上大业主持有不少于80%业权，便可提出强拍申请。适逢过去多年本港楼市蓬勃，市区重建项目如雨后春笋，而且不只局限于市区重建局牵头。无奈近两年的疫情打击楼市，发展商透过强拍展开新项目变得审慎，最近土瓜湾美景楼第一期收购失败更成网上热话，无独有偶，特首李家超在他任内首份《施政报告》建议，放宽申请强拍门坎，究竟如何影响本港未来的重建方向？

早在八年前开始便有财团向土瓜湾美景楼第一期展开收购，今年5月财团更提出每呎高达1.6万港元的收购价，希望吸引余下小业主出售其物业。不过，收购最近仍被宣告失败。据网上数据显示，负责进行收购的代理指出，参与业权份数只有78.09%、未符强拍门坎，同时部分业主要求每呎收购价较发展商出价更高，导致收购拉倒。事实上，综合市场资料，自今年6月起，本地市场已录得至少3宗市区旧楼收购告吹或终止个案，相信因为整体楼市持续回落，发展商对收购市区旧楼态度和出价转趋审慎有关。

"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



士瓜湾美景楼第一期收购行动  
历经8年，最终告吹。  
(图片来源：永利行图库)

巧合地，特首李家超在《施政报告》中建议，放宽申请强拍门坎，楼龄介乎50年至70年的私人楼宇门坎由8成业权降至7成，楼龄达70年或以上则降至6成。位于非工业地带的工厦，如楼龄达30年或以上，门坎降至7成业权。究竟门坎下调能否加快市区重建？

门坎降低等同发展商更易取得重建的入场券，换句话说，小业主物业被收购的机会多了。一般而言，发展商出价定必按市场走势而改变，在目前市况未明的情况下，发展商无疑会对地价、甚至收购价，有所保留或调低。作为旧楼的小业主，很多都可能会为求尽快改善居住环境，又或是深明自己的议价能力有限，而接受发展商的收购建议。在发展商角度，只要收购项目内有不少存有这类心态的小业主时，无论他们出价多少，只要较市价略高，相信收购业权的进度理应不会受到阻碍。发展商可谓先胜一仗。

### "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

有发展商已经表明，若修订门坎正式实施后，集团不排除重启多个曾经搁置、胎死腹中的旧楼收购项目。说到这里，未知会否有发展商为求取得较低的入场成本，而暂时停止其进行中的收购行动，直至门坎再次正式降低时才再展开？又因为预视将来提出申请较现时容易，预料会有发展商因而以较便宜的收购价提出收购，意味可供小业主接受的收购金额因而减少，小业主处于下风。

当然，凡事亦有例外，若果旧楼小业主大多数为区内生活已久的长者旧街坊，又或是同时持有多个单位的投资者，他们对收购价的取态一般较为强硬，未必轻易以低价把单位转售予发展商，相信发展商面对这部分业主时，出价会较高。在此，小部分小业主勉强小胜。

虽然门坎下降，有助减轻发展商收购的成本和时间，但目前税务安排未必有利他们。综观而言，因为收购旧楼的财团通常以公司名义入市，需要缴付高达楼价30%的辣招税，而大部分税款只有在拆楼时才可申请退回，影响发展商的现金流至少两至三年，拖慢收购进度，财务上反而掣肘了发展商。

总体而言，调低门坎似乎让财团或发展商更容易申请强拍，同时增加小业主旧楼被收购的机会，但按目前市场情况和税务安排，门坎修订能否真正加快市区重建的速度仍然值得商榷。



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

# 楼市调整下九龙区一手洋房 成交价再创新高

笔架山龙驹道缙山以招标方式沽出项目最后一座别墅。别墅连三个车位最近以5.08亿港元卖出，成交价逾70,000港元，创下该项目及九龙区一手洋房成交价新高，打破项目6号洋房于2021年1月售出时的纪录。

成交为楼高3层的别墅1号，属五套房间隔，实用面积达7,171呎，连691呎平台、5,014呎花园及1,306呎天台，为项目面积最大洋房。发展商表示，项目提供45伙，目前已累售38伙，总成交金额逾63亿港元。值得注意的是，纵然别墅1号成交价创新高，呎价却较别墅2号于2020年5月成交时的呎价略低1.5%。



笔架山龙驹道缙山最后一座别墅最近以招标方式沽出。

### "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

### 铜锣湾罗素街8号商业楼面 挞订后旋即再沽出

根据数据显示，铜锣湾罗素街8号英皇钟表珠宝中心19楼全层，近日以1.1亿港元售出，单位实用面积约3,080呎，呎价约35,714港元。翻查成交记录，该层楼面在今年5月亦曾以相同价钱签立临时买卖合约，及后在9月取消交易，并旋即在10月再获买家垂青，签立买卖合约。

该厦26楼全层在今年8月亦录得成交，作价1.3亿港元，以实用面积约3,080呎计算，呎价约42,208港元。

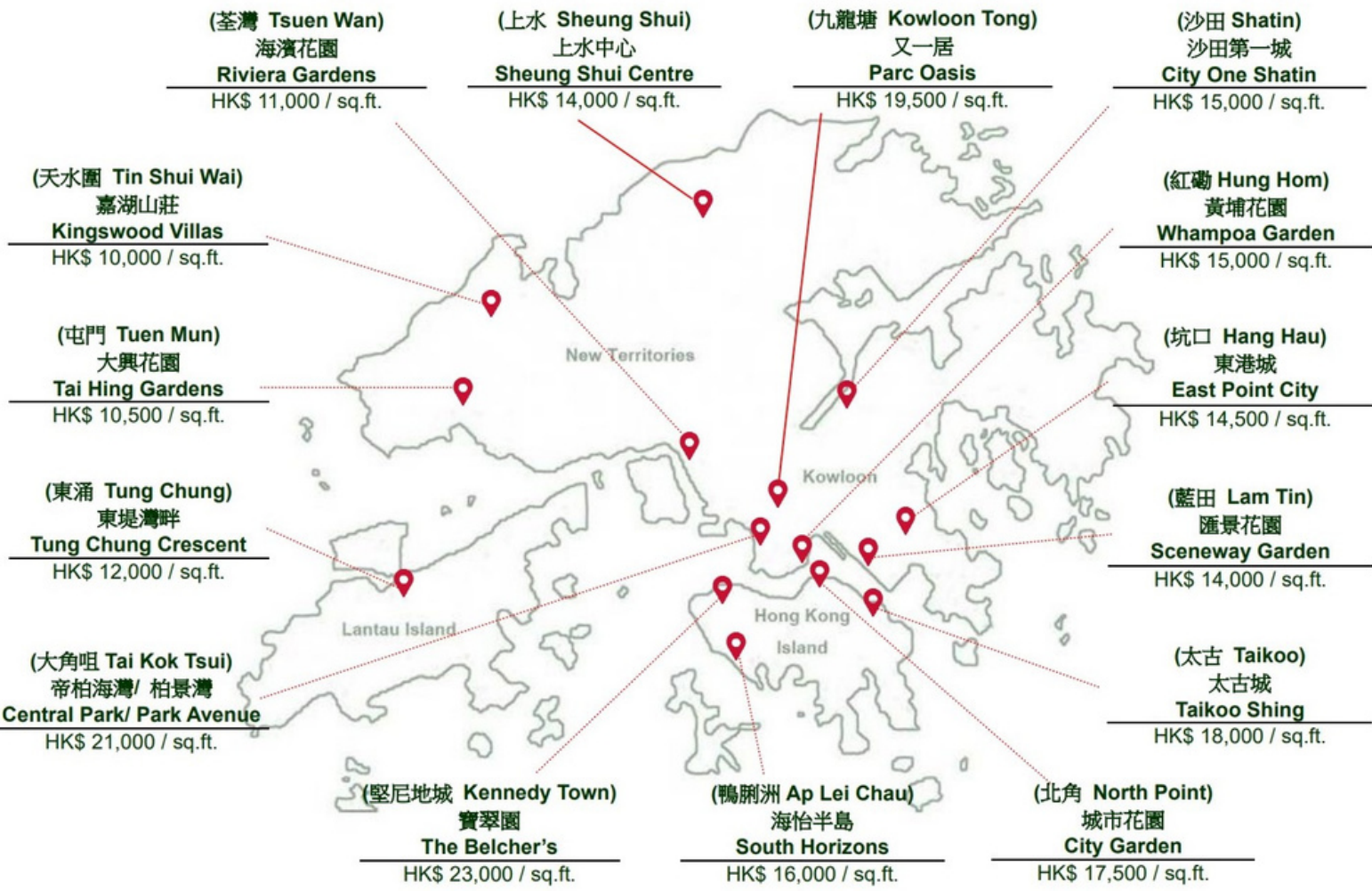


英皇钟表珠宝中心位于铜锣湾罗素街，面向时代广场。  
(图片来源：永利行图库)

#### "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



## 中国通讯

- 再有发展商获政府授权营运养老业务
- 北京五环大酒店以8.49亿元人民币成交
- 房贷利率再次调低
- 财政部：2024年前居民换购住房可享个税退税优惠
- 主要城市住宅价格指数（2022年9月）

## 中国通讯

# 再有发展商获政府授权营运养老业务

近日，再有地产发展商进入养老地产，该集团获授权营运南海区社会福利中心的养老资产及发展养老业务，自去年9月起为期40年，目标是推动构建医疗、养老结合的机构、小区及居家养老体系发展。第一个项目为南海发展养老公寓，预期全部工程将于本月底起约18个月内完成。投资额约为1.36亿元人民币。

目前内地私家养老项目大部分由地产发展商或保险公司营运，养老小区环境优美和设施齐备。大部分养老院有24小时驻诊医生，有的则位置毗邻医院，户外空间大，对长期病患长者能有更好的照顾。除了医疗设施，也有丰富的娱乐设施包括健身中心、游泳池、卡拉OK房等配套，或开设老年大学，大大丰富了老人们的生活。

"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

# 北京五环大酒店以8.49亿元人民币成交

北京市朝阳区东三环南路15号于9月23日成功拍出，成交价约8.49亿元人民币，成交时间为9月22日。

该目标地处为北京商务中心区，毗邻北京使馆区。建筑面积为30,530.52平方米，土地使用权面积5,429.66平方米，评估总价逾15.1亿元人民币。该目标一拍价格约为10.61亿元人民币，二拍价格约为8.49亿元人民币。



北京五环大酒店。  
(图片来源：网上资料)

### "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

### 房贷利率再次调低

受8月5年期以上LPR下调的影响，9月百城房贷利率均有所下调，截至9月19日，已有86城房贷主流利率低至首套4.1%，二套4.9%的下限水平。就首套房贷主流利率来看，一线城市均高于下限水平。

### 财政部：2024年前居民换购住房可享 个税退税优惠

国家财政部发布公告，自2022年10月1日至2023年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

"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9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	51,026	-0.14	北京	44,657	0.10
重庆	11,769	-0.20	天津	14,971	-0.10
广州	24,648	-0.09	深圳	54,537	-0.03
南京	24,765	-0.02	杭州	29,385	0.18
成都	12,691	-0.08	武汉	13,294	-0.10
大连	13,865	-0.02	苏州	18,375	0.03
西安	12,146	0.11	厦门	29,245	0.02
宁波	19,743	0.25	长沙	9,457	0.17
无锡	14,369	0.20	东莞	19,537	-0.06
沈阳	9,925	-0.07	福州	17,181	0.01

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。