

RHL International

DEC 2022

ISSUE NO.264

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯



China Hong Kong City

中港城



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.4-6

- 尖沙咀广东道商铺租务平稳惟租金续回软

香港通讯 P.7-8

- 坚尼地城非工业用地近4.4亿港元批出
- 荃湾恒丽园两房单位5年首跌穿500万

香港交易概况 P.9

中国通讯 P.10-14

- 深圳光明区公布新城市更新单元
- 北京平谷新售物流用地楼面地价约每平方米2,000元人民币
- 土地集中供应政策下的土地市场疲劳
- 主要城市住宅价格指数 (2022年10月)



香港物业-市场透视

尖沙咀广东道商铺租务 平稳惟租金续回软

香港物业 - 市场透视

尖沙咀广东道商铺租务平稳惟租金续回软

虽然本港近月开始实施「0+3」，又逐步放宽海外旅行团入境，不过零售市道未见实时好转，过往是游客购物热门地之一的尖沙咀广东道，游客仍然稀少。然而，近月位于广东道的街铺租务有所动静，惟有别以往由名店及化妆品店主主导，改为针对本地市场及商业活动的租客。

综合数据显示，有银行最新以月租72万港元租用广东道68至80号恒利大厦地下5至6号相连铺，租约期由11月初起计为期6年，其后有3年续租权。铺位曾先后由本地连锁化妆品店租用，2014年高峰期更曾以330万港元抢租。换言之，最新月租较高峰期大跌78%。上述铺位面积约1940呎，以月租72万港元计算，呎租只有371港元。

该铺对上一个租客为连锁化妆品专门店，于2017年9月起租用，当时首半年月租90万港元，呎租约464港元，而2018年3月至2021年2月期内的3年，月租增至135万港元，呎租约696港元。期后据报双方协议减租至约50万元「短租」约一年，呎租仅约258港元。以今次银行租用该铺之月租，对比上一张长约减幅达47%。

然而，该铺2011至2014年期间，曾由另一银行以月租155万港元租用，但其后在自由行高峰期下，铺位被连锁化妆品专门店出价330万港元抢租，呎租高见1,701港元，比原先银行的租金高出一倍，亦为该铺历年最高租金纪录。

同时，有代理数据显示，同地段的广东道86至98号文利大厦地下4至5号铺，面积约2,518呎，最新以月租约80万港元放租，该铺前租客为连锁个人护理产品店，2018年承租时月租约125万港元，即最新叫租较4年前租金下跌36%。

"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

而我们亦早前报导过，原由金饰店自2005年开始承租、月租一度高达700万港元的新港中心一个地下连1楼的铺位，早前被弃租后，该铺已由内地运动服装品牌租用，月租约200万港元，较高峰期下跌逾七成。

另外，新港中心地下G4及G5号、1楼104至106号、2楼207至209号铺，2014年高峰期月租高达650万港元，近期被高级品牌弃租，商场大业主及后曾先后以月租280万和200万港元放租，惟未能成功，最终最近将该三层铺分拆招租。地下向街的2,816呎铺位即由手袋及配饰品牌「短租」1年，有传媒指，该铺月租仅20万至30万港元，呎租徘徊71至107港元。

事实上，面对旅客来港仍受制于不同防疫限制下，相信黄金购物区的一线商铺租务市场将持续有别于以往高峰期，由旅客生意主导，变成本地商业客户主导；由长租变短租；租金短期内亦难以回复当年勇。



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

坚尼地城非工业用地近4.4亿港元批出

地政总署公布，位于港岛坚尼地城西宁街及域多利道的用地（内地段9069号），最近以4.39299亿港元批出五十年。该地盘面积约为537平方米，指定作非工业（不包括仓库、酒店及加油站）用途。根据批地文件资料，地皮最低楼面面积为2,578平方米，作私人住宅用途的最高楼面面积则可达4,296平方米。折合每呎楼面地价约每呎9,500港元，为港岛区每呎楼面地价近八年来的新低。



刚批出的非工业用地位于坚尼地城西宁街及域多利道。

"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

荃湾恒丽园两房单位5年首跌穿500万

近期业主议价空间扩大，成功吸引买家回流市场并带动成交。位于荃湾恒丽园4座的一个低层B室早前成交，实用面积475呎，两房间隔，享开扬山景。市场消息指，该单位原开价550万港元，放盘不久即获上车客垂青洽购，业主亦答应减价共52万港元，以498万港元易手，实用呎价10484港元，为屋苑2017年后首度跌穿500万港元。原业主于2017年以488万港元购入单位，持货5年，账面获利只有10万港元。

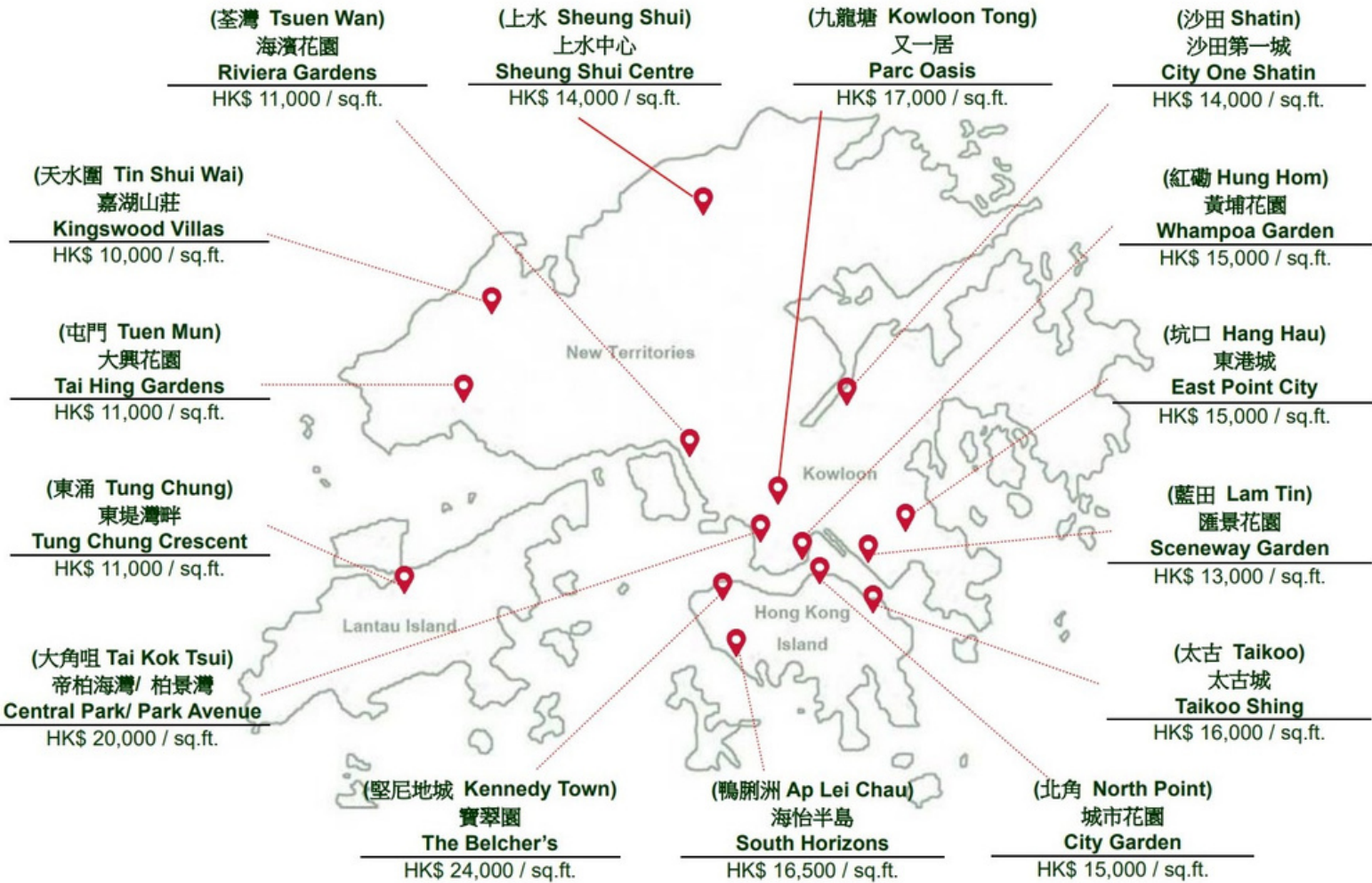


恒丽园
(图片来源：网上资料)

"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

- 深圳光明区公布新城市更新单元
- 北京平谷新售物流用地楼面地价约每平方米2,000元人民币
- 土地集中供应政策下的土地市场疲劳
- 主要城市住宅价格指数
(2022年10月)

中国通讯

深圳光明区公布新城市更新单元

近日，深圳市城市更新和土地整备局提出了光明区城市更新规划《光明区凤凰街道轨道13号线车辆段片区重点城市更新单元规划》。规划总用地面积约195万平方米，其中拆迁土地面积128万平方米。重建后，总地盘面积为520,000平方米，用于商业、住宅和工业用途。

规划位于光明区凤凰街道塘尾小区，地铁6号线可达附近。整个计划涉及多种土地用途，包括多层住宅及商业混合体、学校、文娱及康体设施、工业用地、休闲绿化带以及轨道交通系统，同时养老院和其他小区设施，如菜市场也包括在总体规划提案中。

"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

北京平谷新售物流用地楼面地价约 每平方米2,000元人民币

11月1日，总部设在北京的一家新成立的仓储公司以约2.54亿元人民币的招标价格成功竞得北京市平谷农村W1物流用地。楼面地价约为每平方米2,158元人民币。

该地块位于平谷乡马坊村，是整个北京物流园区方案（一期）的地块之一。规划用地面积约6.53公顷，容积率1.8，规划建筑面积117,599平方米。该地块拟提供汽车维修保养服务、汽车展销会及汽车产业配套使用。



平谷马坊物流基地规划效果图
(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

土地集中供应政策下的土地市场疲劳

据统计，截至10月27日，「土地集中供地」名单中的22个城市土地招标完成率均未超过50%。由于经济不景气和销售市场需求低迷，房地产开发商普遍不急于获得新土地，就连国有开发商也逐渐对获得新土地表现出厌倦。

武汉、广州等16个城市正式启动第三次土地集中招标，但拍卖平均流标率为11.3%，比第二次土地集中招标高出3.3个百分点。同时，在低迷的市场行情下，底价成交的地块呈上升趋势，预计下一季底价成交将成主流。短期内，为稳定土地市场，预计各城市将根据各自的房地产市场情绪来调整土地集中供应政策。此外，为提振市场，政府可能更多推出处于黄金地段，规划条件或卖地条款更优越的土地。

"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10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	51,003	-0.05	北京	44,685	0.06
重庆	11,757	-0.10	天津	14,959	-0.08
广州	24,691	0.17	深圳	54,364	-0.32
南京	24,743	-0.09	杭州	29,414	0.10
成都	12,718	0.21	武汉	13,272	-0.17
大连	13,865	0	苏州	18,375	0
西安	12,156	0.08	厦门	29,237	-0.03
宁波	19,799	0.28	长沙	9,481	0.25
无锡	14,376	0.05	东莞	19,539	0.01
沈阳	9,922	-0.03	福州	17,189	0.05

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。