

RHL International

JAN 2023

ISSUE NO.265

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯



International Finance Centre
国际金融中心



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

香港物业估值

黄健雄先生
tony@rhl-int.com
(852) 3408 3322

中国内地、澳门及海外
估值

陈晞测量师
jessie@rhl-int.com
(852) 3408 3302

企业估值

金融工具估值
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估值及房地产顾问服务公司，为客户提供高质素的企业估值及咨询，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
- 估值 (房地产估值、商业估值、机器设备估值)
- 企业估值咨询

目录

香港物业 市场透视 P.4-6

- 2022香港楼市焦点盘点

香港通讯 P.7-8

- 新都会广场写字楼租金重回2008年水平
- 山顶金马麟山道豪宅地盘10亿沽出

香港交易概况 P.9

中国通讯 P.10-14

- 包括北京、广州等一线城市在内的13个城市二手房指导价名存实亡
- 2022年底土地供应量增加使部分城市土地市场回暖
- 海外资金加码中国工业及物流地产
- 主要城市住宅价格指数 (2022年11月)



香港物业-市场透视

2022香港楼市焦点盘点

香港物业 - 市场透视

2022香港楼市焦点盘点

2022年香港楼市持续向下，除楼价再度跌至近5年新低外，新政府上场加快全港发展，件件瞩目，你又记得哪一件？

楼价指数重回2017年水平

本港楼价持续受压，在截稿时，差饷物业估价署私楼楼价指数在10月已连跌5个月，亦跌至近5年低位，报352.4点，重返2017年12月低位，2022年暂累计已跌10.5%。本港楼市受加息阴霾影响、市民卖楼移民、加上大部分时间因疫情反复未退，准买家入市意欲不高，楼价因而持续受压向下调整。

强拍门坎疑放宽

2022年才上场的特首李家超在《施政报告》中建议，放宽《土地（为重新发展而强制售卖）条例》（第545章）（俗称「强拍条例」）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。调低门坎相信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。

"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

精简发展程序草案刊宪

《2022年发展（城市规划、土地及工程）（杂项修订）条例草案》刊宪，草案涵盖城市规划、收回土地、填海、道路和铁路工程等多个与发展相关的法定程序修订，以压缩发展时间表，加快造地响应社会对土地房屋的需求，包括精简及缩短部分法定时限；避免重复执行性质相近的程序；明确授权政府部门可同步进行不同程序；理顺不合时宜或不清晰的安排；精简各项程序以更有效运用公共资源。一般项目由「生地」变成可建屋「熟地」时间将由最少6年减至4年，新发展区等大规模项目则由13年大幅减至7年。

持牌代理人人数15个月以来最少

楼市持续疲弱，最受影响的莫过于各大地产代理行。本港四大代理行先后宣布缩减人手及分行数目，缩减分行规模由一成至一半不等。而根据地产代理监管局最新数据显示，截至十一月底，持牌代理总数为41,239人，不但见15个月新低，更较2022年2月历史高峰减少逾千人。



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

新都会广场写字楼租金重回2008年水平

圣诞及农历新年向来为写字楼租务淡季，租务需求放缓令租客议租空间扩大。综合市场消息及传媒报道，位于港铁葵芳站的新都会广场，一个已交吉超过一年的中层办公室单位，最近终以每月约2.9万港元租出，呎租19.8港元，重返2018年的水平。

该宗租务为新都会广场二座中层08室，面积约1,461平方呎，由一间物流公司以月租约2.9万港元承租，折合呎租约19.8港元。该单位于2021年2月以意向呎租约25港元招租，放租逾一年半后成功租出，但新租金较叫价折让逾两成。该厦对上一宗呎租低于20港元的租务已经为2008年8月，该个案为高层12室，面积约1,465平方呎。



葵芳新都会广场一个办公室单位最新以呎租不足20港元租出，重回2008年该厦租金水平。

(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

山顶金马麟山道豪宅地盘10亿沽出

位处山顶金马麟山道5号的乡郊建屋地段326号及建于该地段上的3幢洋房最近以10亿港元易手。地盘现名为Cameron Lodge，提供3座洋房，每幢两层高，每座洋房实用面积约3,506呎，合计总实用面积约10,518呎。区内代理指出，有关物业部分作收租，部分则供公司高层入住。以现有楼面计算，呎价高达95,000港元。

此外，根据屋宇署资料，该地盘于今年9月获批重建图则，可重建成为两幢两层高洋房，并设有一层地库。以可建楼面约10,589呎计算，每呎楼面地价约94,000港元，成为今年每呎楼面地价最昂贵的地盘。与1993年8,100万港元的购入价相比，原业主获利超过9亿港元。

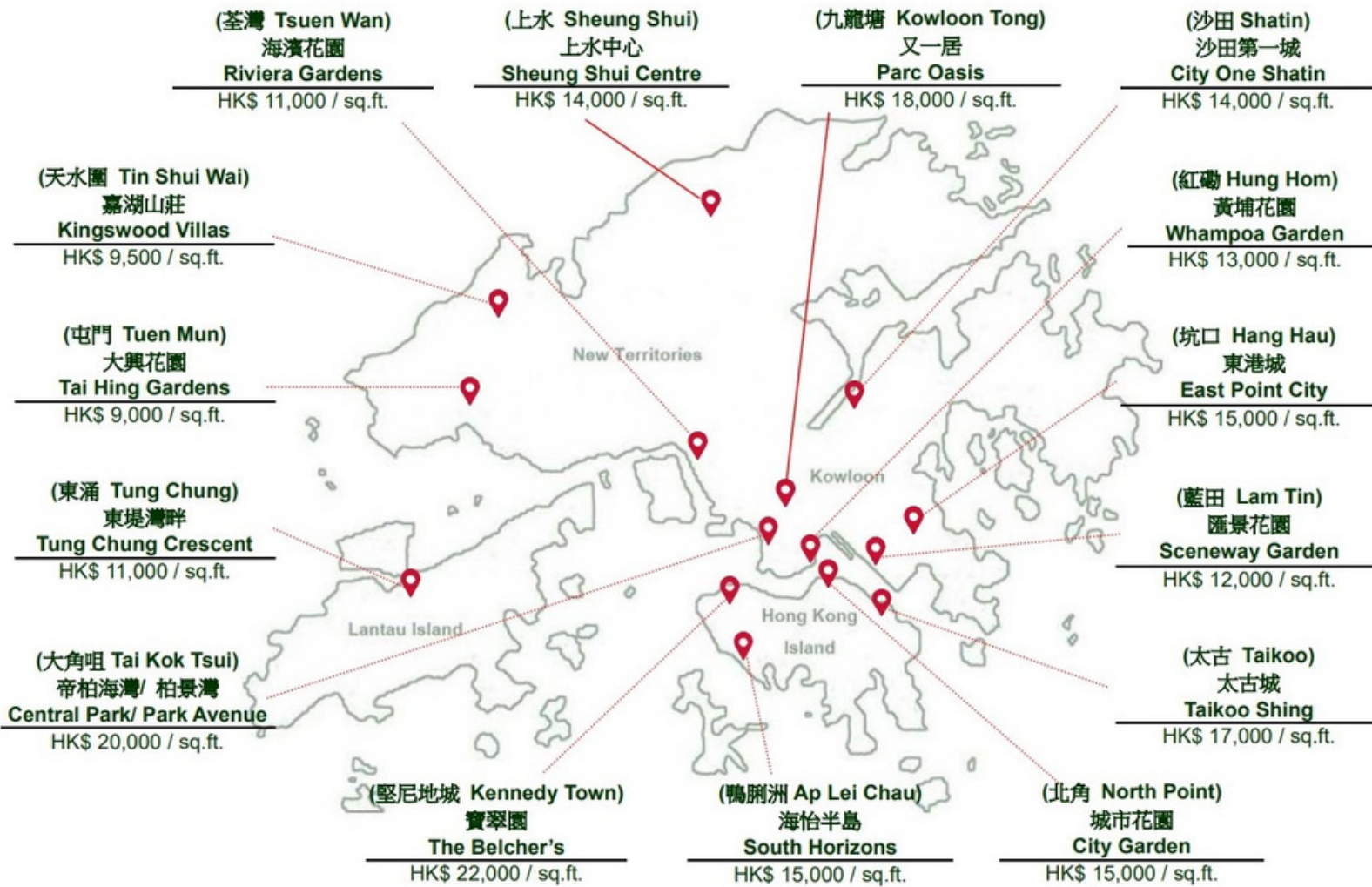


金马麟山道豪宅地盘
(图片来源：网上资料)

"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

- 包括北京、广州等一线城市在内的13个城市二手房指导价名存实亡
- 2022年底土地供应量增加使部分城市土地市场回暖
- 海外资金加码中国工业及物流地产
- 主要城市住宅价格指数（2022年11月）

中国通讯

包括北京、广州等一线城市在内的13个城市 二手房指导价名存实亡

二手房指导价是中国政府于2021年发布的一项调控政策，旨在防止二手房市场过热、并为购房者提供了公开透明的参考依据，同时指导价亦是银行审批贷款的主要指标。

然而，受二手房价下行压力的影响，在最初制定指导价的15个城市中，已有13个城市逐渐修改甚至放弃了该项准则。因为在目前持续低迷的市场情况下，二手房指导价政策无疑加剧阻碍了市场的发展及流动。为促进市场回暖，西安率先在6月17日正式暂停实施二手房指导价，目前仅有上海和深圳继续严格执行指导价，以调控二手房市场。

"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

2022年底土地供应量增加使部分城市土地市场回暖

不同于2021年各地共开展三批次集中供地的惯例，今年以来，不少城市推出了第四批、第五批甚至第六批集中供地计划。对此，大部分一线城市获得市场积极反响，其中在北京有80%地块溢价成交，在深圳有60%地块溢价成交，而回升幅度最大的是苏州市第五次土地集中供地，相较于上一期土地供应，苏州工业园区的优质地块吸引了20家开发商关注及参与竞投，激烈竞争构成了3笔成交出现溢价。

同时，地方民企参与土拍的积极性提高。在杭州，92%的投标资金是来自民营企业。



苏州工业园区
(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谘询

中国通讯

海外资金加码中国工业及物流地产

2022年，包括商业写字楼、零售和住宅在内的整体中国房地产市场面临低迷，租金水平和收益率的下行压力也反映了这一点。然而，包括仓储设施、物流园区和工厂等在内的工业和物流物业的表现优于传统的房地产市场。在一线核心城市，工业和物流地产可带来6%至8%的净收益率，超过商业和住宅地产，后者分别只能产生4%至5%和2%至3%的净收益率。因此，物流资产所表现出的强大韧性和抗风险能力更加可观，尤其是在全球疫情和经济低迷的情况下。在此背景下，越来越多的国际资金涌入中国工业和物流地产市场，资本总额超过283亿元人民币。例如，有总部设在新加坡的房地产集团推出了在岸人民币基金，专门投资于中国的工业园区。与此同时，跨国资产管理公司也在大湾区进行现代仓储收购。

"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11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	51,004	0	北京	44,700	0.03
重庆	11,751	-0.05	天津	14,948	-0.07
广州	24,673	-0.07	深圳	54,266	-0.18
南京	24,743	-0.09	杭州	29,449	0.12
成都	12,731	0.10	武汉	13,252	-0.15
大连	13,794	-0.51	苏州	18,382	0.03
西安	12,160	0.03	厦门	29,234	-0.01
宁波	19,834	0.18	长沙	9,495	0.15
无锡	14,362	-0.10	东莞	19,442	-0.50
沈阳	9,905	-0.17	福州	17,187	-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。