

RHL International

FEB 2023

ISSUE NO.266

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯



Victoria Harbour
维多利亚港



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

- 动若脱兔2023

香港通讯 P.7-8

- 地产代理数据：农历新年假期
二手成交畅旺
- 大角嘴海桃湾商场转手售出

香港交易概况 P.9

中国通讯 P.10-13

- 疫情向好 深圳二手住宅市场低
迷期告一段落
- 长租公寓在资本市场备受追捧
- 中关村科学城写字楼9.6亿元人
民币售出
- 主要城市住宅价格指数
(2022年12月)



香港物业-市场透视

动若脱兔2023

香港物业-市场透视

动若脱兔2023

2023癸卯兔年伊始，本港新冠病毒疫情持续降温，大部分社交距离措施解除，本港海、陆、空各个关口相继重开，市民生活开始回复以往活跃，纵然旺区仍有不少商铺空置或以短期租约出租，至少市面回复生气。

回顾虎年楼市历历在目，全因楼市无论在一手或二手市场都异常淡静。受疫情及持续加息影响下，发展商推盘步伐受阻，过去一年新盘销售只有不足1万宗，较2021年的1.7万宗幅回落逾四成，综合各方数字，新盘整体销售率只有不足六成，其中五个市区新盘的销售率更不足一成，而以价单形式出售的新盘更绝迹于港岛。

二手成交更是淡静，按土地注册处的纪录，去年只有约3.7万宗二手成交，较2021年的6万多宗按年回落近四成，数字亦跌至自回归以来成新低，面对异常淡静的楼市，市场上不少急于出售单位的业主自动割价求售，加上移民潮持续，令过去一年的本港楼市受压并显著回落，按差饷物业估价署的私人住宅楼价指数，过去一年，整体楼价已显著回落一成至一成半，个别急售盘的楼价跌幅更达两至三成。

不过，踏入新一年，无论市况、股市、楼市都充满回暖的迹象。整体零售市场以至旅游业逐步复常，失业率回落，市民消费意欲增加，对本地经济回复带来正面增长，连股市亦显著回升，至截稿日计，恒生指数已较去年最后一个交易日收市时回升近一成。

"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
- 提供市场研究及分析

当然，零售、股市回暖并不代表楼市必定向上，楼市复苏不是一日便可实现的事，但踏入2023年新盘销售已明显回升，有代理公司数据指出，今年初每日平均录得约有10宗或以上成交，较去年12月平均每日只有数宗成交，交投明显加快；农历新年假期更有楼市小阳春出现。

更重要的是，要成交量回升，只有新盘市场回归热闹，二手交投持续活跃，买家入市的意欲才会自然增加。面对近期各项利好市场心态的复常曙光，相信农历年假过后发展商会恢复推盘，新盘市场势必回归热闹。连同受去年疫情影响而未有推出市场，加上发展商部署原定于今年推售的新盘，有传媒推算本港全年有至少约40个新盘，新供应约4万伙，遍及港、九、新界。

由于市场淡静多时，需求始终存在，加上息口未见再有增加迹象，只要成交量回升，相信整体楼市有望从低位回升。

新一年寄望大家都身体健康，安居乐业。



彭志杰先生

笔者 - 香港物业市场透视

"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

地产代理数据：农历新年假期二手成交畅旺

本港两大地产代理数据显示，本地楼市小阳春在农历新年长假中重现。在刚过去的农历新年长假中，某大代理行统计，十大二手屋苑录得约20宗成交，打破农历新年属楼市淡季的传统，亦为2011年农历新年长假周末录得22宗后的12年纪录新高；单计年三十及大年初一两日已有14宗成交。另一地产数据显示，十大二手屋苑在农历新年假期录约18宗成交，最多成交为太古城及沙田第一城，各录5宗，属有纪录以来最旺的农历新年假期。相信因为本港和内地新年前正式通关，本港防疫政策放宽，购买力逐步释放，楼市小阳春正式重现。



太古城在刚过去的农历新年长假中表现活跃。
(图片来源：永利行图库)

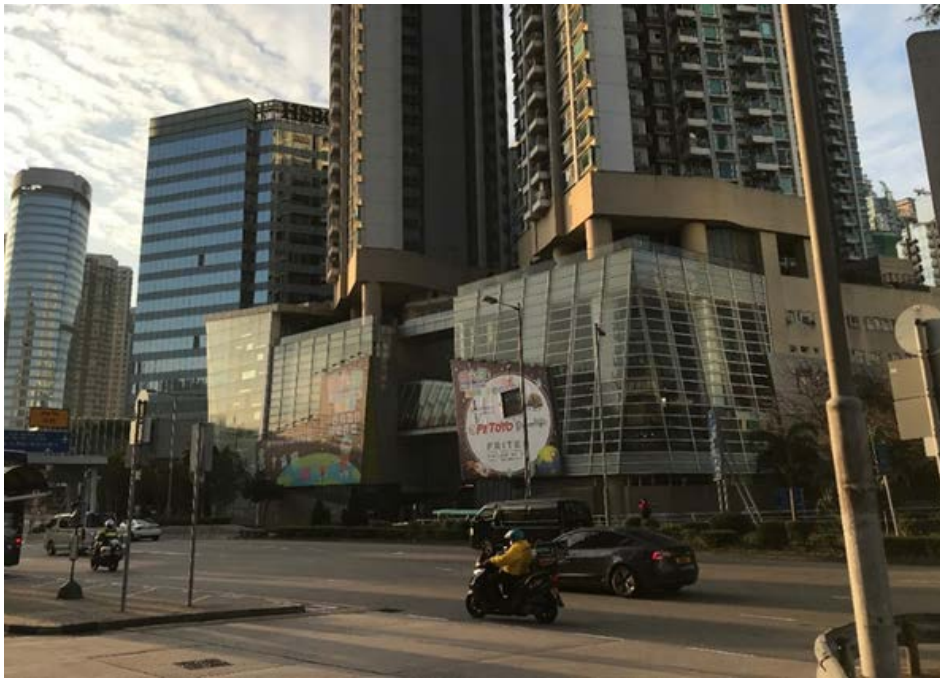
"前瞻策略顾问服务"

- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

香港通讯

大角嘴海桃湾商场转手售出

随着市场气氛好转，有房地产投资信托基金把握机会吸纳物业收租。大角嘴奥运站樱桃街38号海桃湾购物商场「西九汇」，连同8个外墙广告位及17个商业停车位，最近以7.48亿港元售出。商场楼高三层，可出租面积约58,836平方呎。市场消息指，商场每月租金收入为283.5万港元，以教育机构为主，停车场每月租金收入为6.76万港元，整体物业出租率为90.7%。原业主持有物业11年，获利约1.18亿港元。

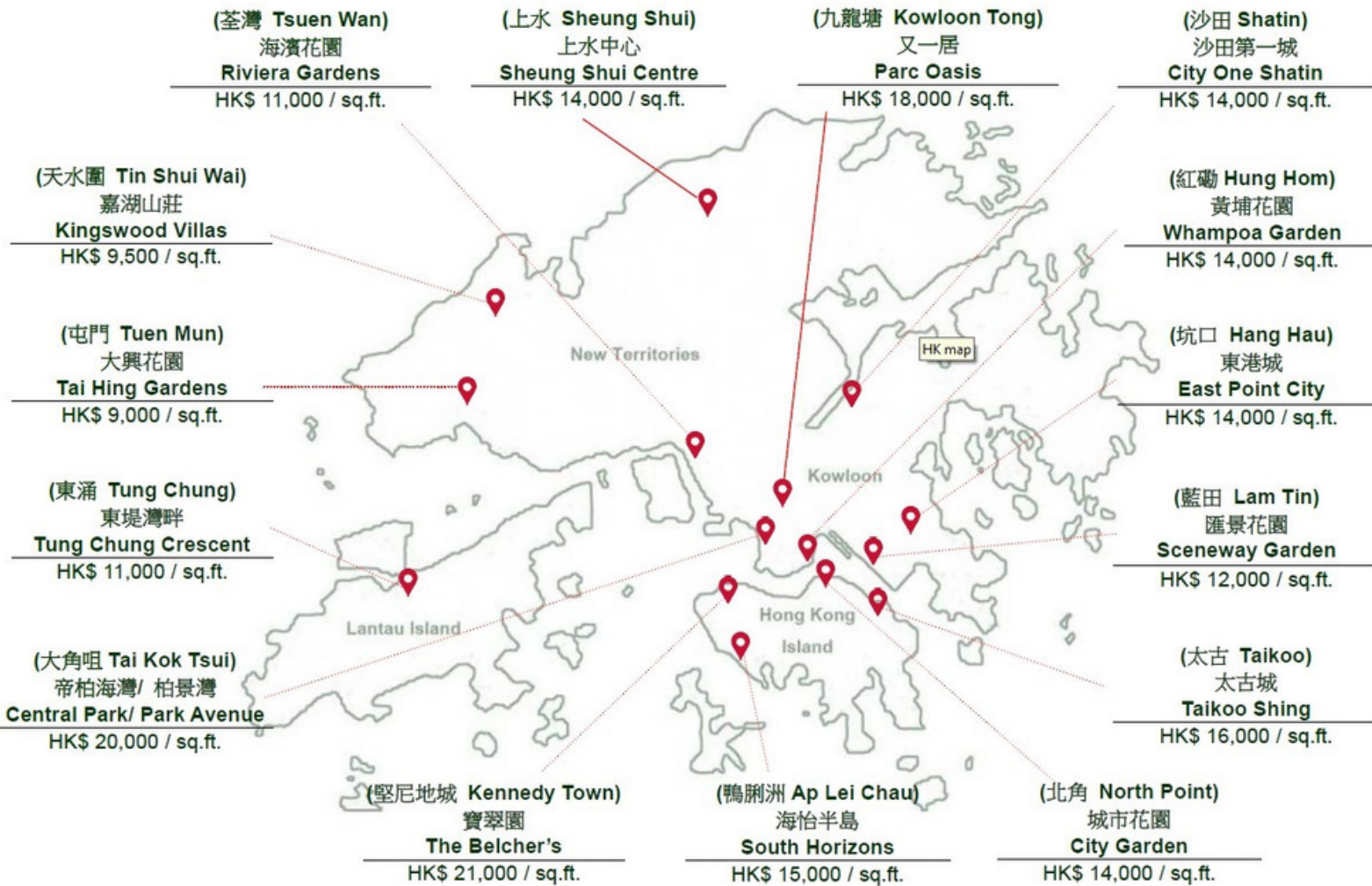


位于大角咀奥运站旁的海桃湾基座商场以教育机构为主。
(图片来源：永利行图库)

"土地发展及规划专业服务"

- 更改土地用途 / 换地申请
- 补地金额评估
- 申请临时豁免书

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

- 疫情向好 深圳二手住宅市场低迷期告一段落
- 长租公寓在资本市场备受追捧
- 中关村科学城写字楼9.6亿元人民币售出
- 主要城市住宅价格指数
(2022年12月)

中国通讯

疫情向好 深圳二手住宅市场低迷期告一段落

2022年，深圳二手住宅市场经历低谷。根据深圳市房地产中介协会统计，二手住宅的交易量自2018年是最低的，成交量仅为26,853套，较2021年减少39.5%，成交量连续两年低于一手楼盘。然而，到2023年，随着疫情好转，深圳二手住宅市场有望逐步复苏。1月份，二手住宅成交587套，环比增加19.3%。

长租公寓在资本市场备受追捧

疫情和经济萧条的不确定性导致房地产投资市场低迷，但与传统写字楼、商场和酒店相比，长租公寓在2020年以来表现出较高韧性，成交额超过近5年总和，而最主要的投资活动在上海和北京进行。在上海，今年交易额有望突破30亿元人民币。除了投资者的偏好，政府也允许互惠基金发行基于保障性租赁住宅的房地产信托基金，将成为长租公寓备受追捧的催化剂。

"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

中关村科学城写字楼9.6亿元人民币售出

据悉，知名软件公司以约9.6亿元人民币购买北京市海淀区中关村科学城的智谷大厦，作自用用途。

智谷大厦于2022年1月竣工，位于北京市海淀区中关村环保科技园内（又名G-Park龙湖·云域）。该大厦商务办公及办公仓储用房的产权建筑面积26,583.46平方米，产权车位建筑面积4,239.05平方米。龙湖G-PARK总占地面积约1.3万平方米，总建筑面积约7万平方米，距离地铁16号线稻香湖路站约300米。

2016年发展商以总价14.1亿元人民币、楼面地价3.02万元人民币的代价竞拍获得该土地，后建成此项目。尽管市场面临挑战，投资人对传统办公楼物业呈观望态势，但具备价格优势的物业仍受到关注，产业园、长租公寓及物流地产关注度不断攀升。



龙湖·云域
(图片来源：网上资料)

"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
- 提供市场研究及分析

中国通讯

主要城市住宅价格指数（2022年12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	51,001	0.01	北京	44,681	-0.04
重庆	11,732	-0.16	天津	14,917	-0.21
广州	24,645	-0.11	深圳	54,107	-0.29
南京	24,714	-0.06	杭州	29,466	0.06
成都	12,722	-0.07	武汉	13,237	-0.11
大连	13,766	-0.20	苏州	18,384	0.01
西安	12,156	-0.03	厦门	29,237	0.01
宁波	19,849	0.08	长沙	9,498	0.03
无锡	14,314	-0.34	东莞	19,360	-0.42
沈阳	9,885	-0.20	福州	17,184	-0.02

资料来源：房天下百城价格指数

"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

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

©2023 永利行国际有限公司版权所有，保留一切权利。