

RHL International

MAR 2023

ISSUE NO.267

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯



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

- 中港通关刺激 一手住宅大额成交按月升近七成

香港通讯 P.7-8

- 九龙站天玺招标单位成交呎价破顶
- 湾仔乐基中心申请放宽高度限制及重建

香港交易概况 P.9

中国通讯 P.10-15

- 首家民企仓储公募REIT上市
- 新年北京首次土拍：昌平信息产业园地块反应热烈
- 深圳筹划全球最大室内冰雪乐园
- 主要城市住宅价格指数 (2023年1月)
- 主要卖地排行榜 (2023年1月)



香港物业-市场透视

中港通关刺激 一手住宅
大额成交按月升近七成

香港物业 - 市场透视

中港通关刺激 一手住宅大额成交按月升近七成

中港两地正式通关，刺激本港楼市，除了二手成交向好，一手亦有价有量，吸引部分实力投资者趁势入市，成交量按月急升之余，亦有多多个新盘录得大额成交。

综合市场数据，受通关带动，一月一手成交量再现反弹，录得约502宗，较去年12月约274宗，按月回升达83%，并创四个月以来新高，而2月首八日，已录得170宗成交，多个全新楼盘同时准备在近期推出，有望进一步刺激新盘成交。

除成交走势向好，新盘更录得多宗大额成交个案，不少投资者在过去一个月间出手入市，以造价逾5,000万港元的大码成交计，在中港通关的一个月间，共录得35宗，较通关前一个月的21宗，急升67%，涉资逾32.5亿港元，按月增长达1倍。

当中，渣甸山皇第于1月底再录特色户成交，为三复式连花园单位，实用面积4,102呎，连2,817呎花园，以逾2.87亿港元售出，呎价达7万港元，项目累售12伙，套现逾25.5亿港元。

此外，启德跑道区灃璟1座高层A室，同样于1月沽出，实用面积2,088呎，属四房连三套房间隔，另连私人升降机大堂，成交价逾1.05亿港元，呎价50,561港元，创项目成交价及呎价新高，同时创下跑道区新盘新高纪录。

"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

至于鸭脷洲新盘凯玥也录得高价成交，3座中层B室，实用面积3,627呎，连一个车位以逾1.83亿港元售出，呎价50,531港元，不论成交价或呎价均为鸭脷洲标准分层户新高，该盘暂沽出两伙。而何文田天铸于四日内先后沽出两伙4房大户，作价约1.7亿港元，包括1座高层A室，实用面积2,019呎，成交价8,572万港元，呎价42,457港元。

同时，亦有老牌家族出手大举扫货，内地纺纱生产商家族，早前也动用8,600万港元及逾1.04亿港元，购入何文田St. George's Mansions 两伙。

随着本港和内地关口重开，相信有助北水再次南调本地楼市。



从山顶拍的维多利亚港。
(图片来源：CANVA)



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

九龙站天玺招标单位成交价破顶

根据土地注册处数据显示，九龙站上盖项目天玺有一个四房大单位售出。该单位连一车位由发展商以招标形式沽出，位于天钻玺87楼的A单位，实用面积1,574呎，成交价为1.32亿港元。以实用面积计算，呎价逾83,800港元，创该项目呎价新高。

翻查数据，去年8月，上述单位正下层的86楼A室、实用面积1,481呎，以1.21亿港元成交，实呎约8.2万港元，同样创屋苑当时呎价新高。而最新售出的87楼A室买家可享360天成交期，较86楼A室的180天成交期长。



九龙站上盖天玺早前一个单位以招标形式沽出，呎价创屋苑新高。
(图片来源：永利行图库)

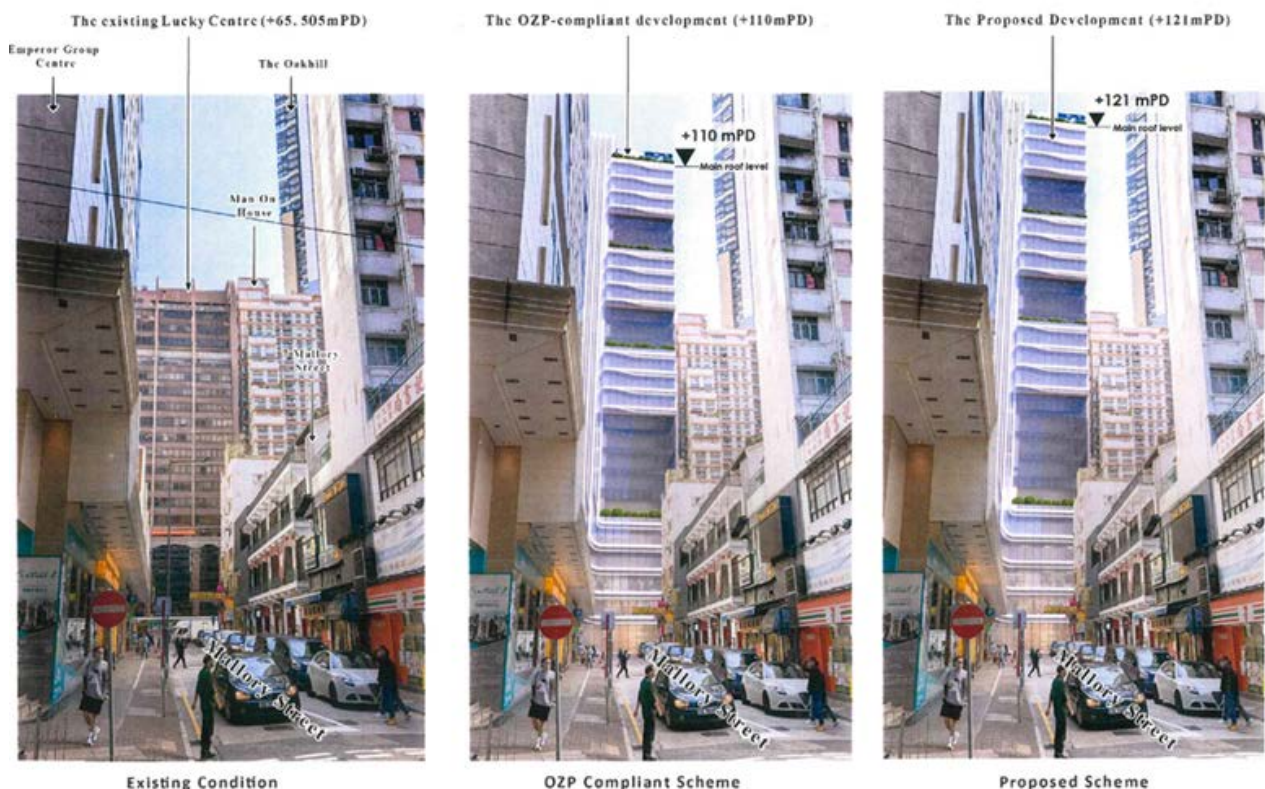
"前瞻策略顾问服务"

- 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

湾仔乐基中心申请放宽高度限制及重建

1983年落成的湾仔乐基中心，位于湾仔道165至171号，最新向城规会申请重建为一幢现代化商厦，并放宽其建筑物高度限制。该地盘面积约6,932呎，坐落于「住宅(甲类)」用地，申请人向会方申请将用地的建筑物高度限制由主水平基准上110米放宽至121米，并以地积比率约15倍重建为一幢附设2层地库的25层高商厦，以食肆、商店及服务行业、办公室为主，总楼面约103,980呎。

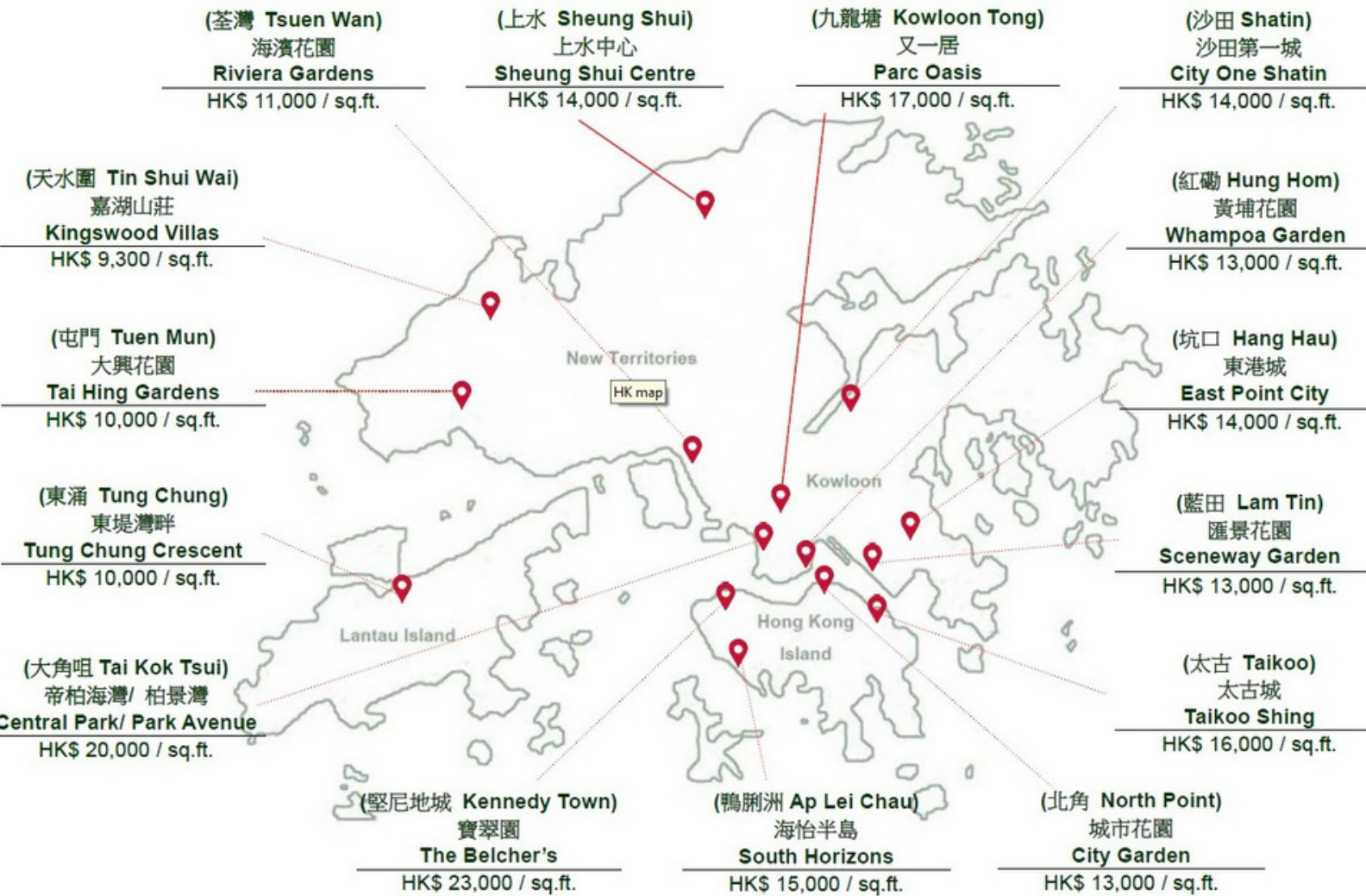


申请人建议将原有的乐基中心重建为一座新型商厦。
(图片来源：城规会网站)

"土地发展及规划专业服务"

- 更改土地用途 / 换地申请
- 补地价金额评估
- 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

- 首家民企仓储公募REIT上市
- 新年北京首次土拍：昌平信息产业园地块反应热烈
- 深圳筹划全球最大室内冰雪乐园
- 主要城市住宅价格指数
(2023年1月)
- 主要卖地排行榜 (2023年1月)

中国通讯

首家民企仓储公募REIT上市

2月8日，首只民企仓储公募REIT正式在上海证券交易所上市。据披露文件显示，该仓储基础设施REIT基础设施资产包括位于重庆、武汉和廊坊的3处物流园区，合计建筑面积350,995.49平方米。项目资产出租率均达到100%，即满租状态，租约长度为5至6年。嘉实京东仓储REIT正式在上海证券交易所上市。



嘉实京东仓储REIT正式在上海证券交易所上市。
(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

新年北京首次土拍：昌平信息产业园地块反应热烈

北京2022年五批次集中供地于2月8日现场竞价。热度最高的为昌平信息产业园地块，有14家房企报名参与竞拍，与朝阳小红门地块、石景山苹果园地块共同构成现场竞价的主体。

昌平信息产业园地块，虽然位于五环至六环之间，但优越的区位条件使其收获最高的关注度。该地块临近地铁朱辛庄站，是8号线和昌平线的双轨交汇站。此次昌平地块的期房销售指导价为每平方米6.2万元人民币，期房销售指导价为每平方米6.5万元人民币。市场认为为开发商预留出不错的溢价空间。

最终某地产商连下两城，以25.99亿元人民币，即每平方米1.5万元人民币现房销售面积竞得石景山区苹果园地块。再以33.12亿元人民币，即每平方米4.5万元人民币现房销售面积竞得昌平地块。朝阳小红门地块则以14.26亿元人民币竞得，楼面价每平方米约4.73万元人民币，溢价率15%。

"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

深圳筹划全球最大室内冰雪乐园

据发展商最新公布消息，深圳前海·华发冰雪世界将于2025年11月营业。该项目位于深圳前海中心地带，毗邻深圳国际会展中心，规划总占地面积约43万平方米，总建筑面积约131万平方米，总投资约367亿元人民币，预计将成为全球最大的室内滑雪场，可承办国际滑雪赛事。据悉，该项目主要有以下几个板块构成：

- 1.约10万平方米的全球最大室内雪世界
- 2.约30万平方米人才房小区
- 3.约74万平方米办公楼
- 4.约10万平方米商业街

目前，华南地区最大的室内滑雪场位于广州的融创文旅城内。广州融创雪场面积约7.5万平方米，于2019年6月开业，为大湾区第一个的室内滑雪场。

室内滑雪场可以全年营业，对于不下雪的南方城市来说，最适合不过。虽然室内滑雪场的经营成本高昂，建筑面积有限，无法像室外滑雪场一样有丰富空间，可以逐步升级，但对于初学者或者体验为主的南方游客还是极具吸引力的。

"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

中国通讯

主要城市住宅价格指数 (2023年1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	51,029	0.04	北京	44,685	0.01
重庆	11,727	-0.04	天津	14,906	-0.07
广州	24,620	-0.10	深圳	54,018	-0.16
南京	24,712	-0.01	杭州	29,498	0.11
成都	12,748	0.20	武汉	13,227	-0.08
大连	13,766	0	苏州	18,388	0.02
西安	12,160	0.03	厦门	29,231	-0.02
宁波	19,867	0.09	长沙	9,500	0.02
无锡	14,302	-0.08	东莞	19,352	-0.04
沈阳	9,876	-0.09	福州	17,164	-0.12

资料来源：房天下百城价格指数

"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

中国通讯

主要卖地排行榜 (2023年1月)

广州 - 商业地	
成交日:	19-01-2023
地址:	荔湾区珠江隧道口以西、珠江以南AF020114、AF020116地块
成交价:	2,980,900,000元人民币
用地性质:	商业商务设施混合用地
建设用地面积:	34,927 平方米
规划建筑面积:	248,408平方米
容积率:	7.11
楼面地价 (每平方米):	12,000元人民币

宁波 - 住宅、商业用地	
成交日:	12-01-2023
地址:	东部新城核心区以东片区D1-4-4#/5#/6#地块
成交价:	2,211,800,000元人民币
用地性质:	普通商品房、零售商业用地、餐饮用地
建设用地面积:	45,689平方米
规划建筑面积:	94,927平方米
容积率:	2.08
楼面地价 (每平方米):	26,776元人民币

佛山 - 商业休闲地	
成交日:	16-01-2023
地址:	佛山市顺德区大良街道碧桂路以东、乔岸路以北地块
成交价:	2,050,000,000元人民币
用地性质:	娱乐、商业、文化设施、公园与绿地
建设用地面积:	159,812平方米
规划建筑面积:	301,489平方米
容积率:	1.89
楼面地价 (每平方米):	6,800 元人民币

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。