

RHL International

APR 2023

ISSUE NO.268

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯



昂船洲及葵涌货柜码头
STONECUTTERS ISLAND
AND KWAI CHUNG
CONTAINER TERMINALS



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

- 识时务者为俊杰

香港通讯

P.7-8

- 代理行数据：二月私楼账面获利比例重上近4个月高位
- 九龙湾全层商厦持货九年价跌逾一成

香港交易概况

P.9

中国通讯

P.10-14

- 广州新地标广州塔广场预计2024年开业
- 中国大部分主要城市的房地产市场复苏
- 主要城市住宅价格指数 (2023年2月)
- 主要卖地排行榜 (2023年2月)



香港物业-市场透视

识时务者为俊杰

香港物业 - 市场透视

识时务者为俊杰

2023年首两个月，地政总署、港铁、市区重建局接连推地却以流标告终，三幅位于赤柱、小蚝湾、观塘市中心的住宅及商业地，分别因未能到达预期底价而要收回。虽然，流标趋势未有再次应验于旺角前水务署及食环署的商业地，本应值得高兴，惟最终地皮以被认为是「超笋价」批出，与政府早前所讲不会贱卖土地的说法刚好相反，难道是自打嘴巴吗？

今次中目标旺角商业地，位处市中心，交通便利，属优质地段，地价本应看高一线，然而中标价只有约47.3亿港元，每呎楼面地价仅3,103港元，较市场估值下限56.4亿港元还要再低一成六，若跟2022年最高估值228亿港元比较，地皮价值在短短一年间大幅贬值八成。有不少声音担心，政府今次以低价接纳标书，会令发展商今后再以低价入标，令地价再创新低，贱卖土地成新常态。

无疑，财政司司长陈茂波曾表示，若然日后要重推一些曾经流标的地皮时，当局便会「随行就市」、「一定会调整地价」，即可见若地皮无财团承接，政府就会「重量不重价」减价批地。但要知道每幅地皮在市场都是独有，例如地皮位置、发展规模、批地条款等，其推出市场时的竞争可以大不同。就如今年二月，位于荃湾油柑头宝丰路的住宅地，当时市场反应相对热烈，最终以接近市场估值上限批出，更较去年十一月批出的葵涌住宅地价高。

反观今次旺角商业地的卖地条款细节烦多，发展商须为政府兴建小区会堂、公共交通交汇处、跨境巴士车站、公众停车场、公厕、多条行人天桥和保留3棵榕树等，亦要预留建筑物间的距离，不致阻碍地皮后方街道空气流通；加上项目落成后不能拆售，面对商厦市场在疫情后的转变，办公室需求受限，长线收租回本之路更漫长。相信项目设计难度和兴建公共设施等均已大大增加建筑成本。因此，旺角商业地地价偏低不无原因，市场亦不必过分担忧土地被贱卖。

"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

《财政预算案》指出，今个财政年度卖地收入仅得711亿港元，按年大跌一半，而库房主要收入来源的卖地及补地价，占约两成半，面对收入大倒退，政府缺钱是不争事实。当局急需增加收入，除加征额外足球博彩税，又大幅增加烟草税，但若然日后持续以低价卖地，恐怕对改善库房未必有用。而且，低价吸地不代表发展商日后同样会以低价出售物业，但肯定只会令政府少收地价，不利财政。

要知道本港土地珍贵，批地时间、地点、价钱、条款全由政府决定，市场只能靠竞争与否反应给当局看。像早前两个月内三幅地皮先后流标，除了因为规模大，卖地条款还涉及兴建公共设施等会影响项目发展成本的因素，影响吸引力。不想流标收场和低价卖地，只要政府识时务者为俊杰，避免过分增加卖地条款辣度；有诚信、言出必行，不要再如当年启德卖地时，以单轨铁路吸引发展商开荒牛后，便搁置计划，如今再有简约公屋进驻同区，规划多变，相信发展商仍然会一如以往积极添置土地。



位处市中心的旺角商业地最终只以低价批出。
(图片来源：永利行图库)



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

代理行数据：二月私楼账面获利比例重上近4个月高位

有代理行统计，今年二月，本港2,547宗已知上手购入价的二手住宅买卖登记中，账面获利个案共2,138宗，占总数83.9%，较一月的13年半低位的82.1%，反弹1.8%，同时重上近4个月高位。

按物业区域划分，2月份新界区表现最理想，以86.1%超越港岛和九龙成为获利成功率最高地区；其次为港岛区，报84%；至于九龙区只得79.1%。至于按物业转售价格分析，楼价介乎801万至1,000万港元的物业获利比率最高，有87.9%；而601万至800万港元物业获利比率亦达87.8%。

"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

九龙湾全层商厦持货九年价跌逾一成

市场数据显示，九龙湾常悦道恩浩国际中心在二月中录得一宗成交，为32楼全层，实用面积近8,800呎，以1.1亿港元易手，实用呎价约1.25万港元，呎价创该厦近年新低。

翻查资料，原业主于2014年以1.24亿港元一手购入物业，持货9年，蚀约1,400万港元离场，蚀幅约11%。该厦去年所有成交主要为分层单位，实用面积介乎1,100至1,500呎，平均呎价约1.8万至2.1万港元不等。由于东九龙甲级商厦空置率偏高，加上是次成交涉及楼面较大，故成交呎价亦明显较其他成交为低。

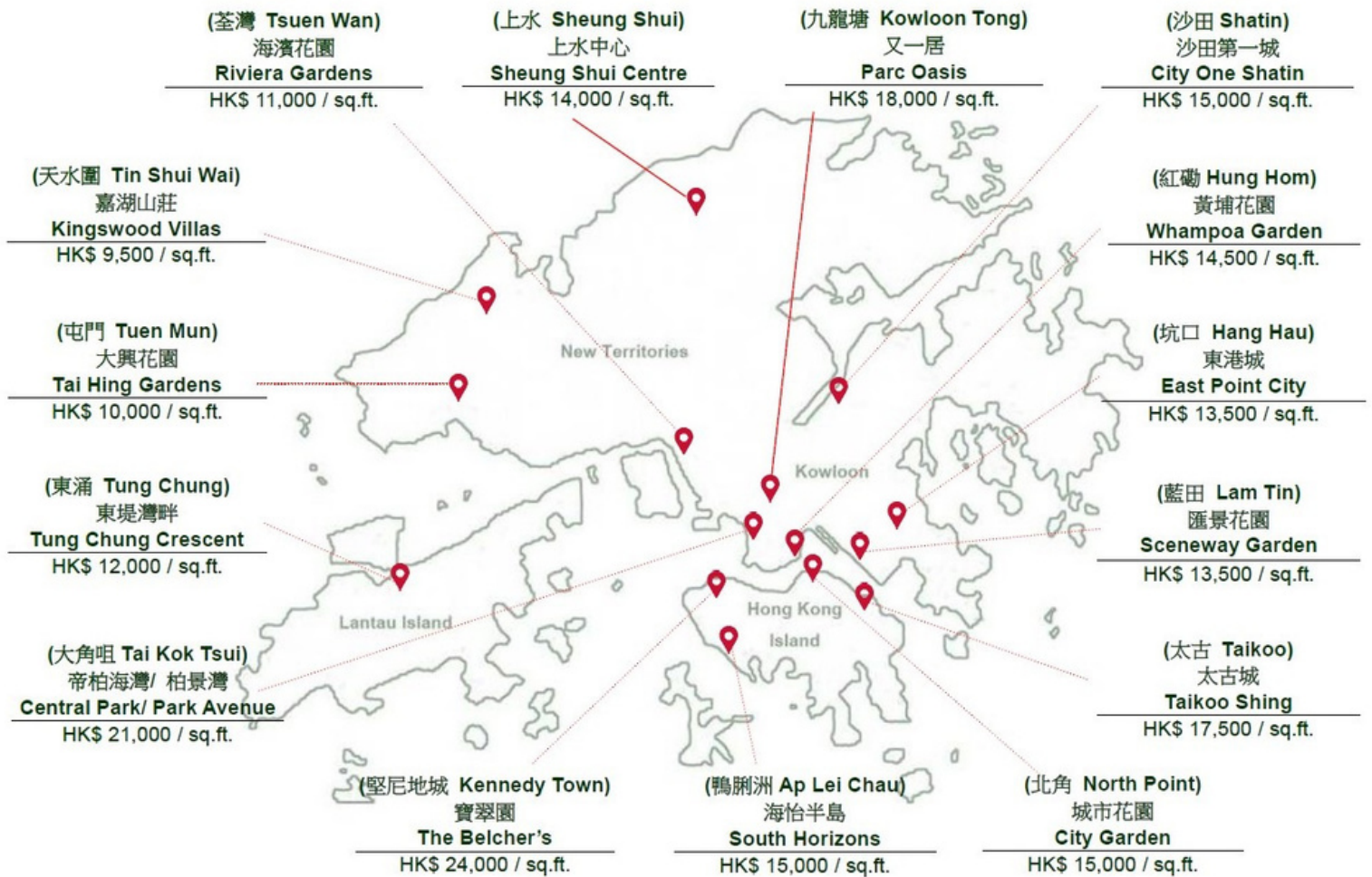


九龙湾恩浩国际中心32楼全层持货九年后贬值逾一成售出。
(图片来源：永利行图库)

"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

- 广州新地标广州塔广场预计2024年开业
- 中国大部分主要城市的房地产市场复苏
- 主要城市住宅价格指数（2023年2月）
- 主要卖地排行榜 (2023年2月)

中国通讯

广州新地标广州塔广场预计2024年开业

位于琶洲商圈的广州塔广场是标志性的世界级地标之一，拟于2024年上半年开业。该项目旨在成为一站式购物中心，为游客提供时尚购物和文化体验。

项目毗邻广州塔、广州美术馆、广东科学中心，是一座三层高的商场，由建筑面积114万平方米（商业面积：57万平方米）和532个停车位组成。购物中心计划引进高端餐饮、奢侈品零售品牌、尖端科技巨头以及精品超市等。广场内设计了一个多功能空间，名为广州塔歌剧院，主要提供与商业广告目的相辅相成的戏剧或其他文化表演。



广州塔广场内部图。
(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

中国大部分主要城市的房地产市场复苏

住宅物业市场的复苏反映了中国经济的复苏。2021年9月以来，中国内地70个主要城市中80%的房价指数录得正增长，反映楼市回暖。2023年2月，新建一手住宅价格指数连同二手住宅价格指数环比同步上扬。最令人吃惊的现象是，二手楼市普遍表现好于一手住宅市场。这一结果可能鉴于部分城市取消二手房要价限制，住房供应质量较高，交易进程加快。上海、无锡和成都二手房价格涨幅最为显著，平均涨幅分别为1%。但市场仍存在顾虑，持观望态度。

"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 (2023年2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	51,043	0.03	北京	44,692	0.78
重庆	11,724	-0.56	天津	14,904	-0.51
广州	24,620	0.25	深圳	54,008	-0.27
南京	24,729	1.101	杭州	29,517	1.42
成都	12,772	1.87	武汉	13,219	-0.62
大连	13,759	-0.59	苏州	18,391	0.67
西安	12,171	2.26	厦门	29,231	0.21
宁波	19,871	3.24	长沙	9,512	1.83
无锡	14,293	0.73	东莞	19,341	-0.04
沈阳	9,871	-1.20	福州	17,164	-0.14

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2月)

北京-住宅地	
成交日:	08-02-2023
地址:	北京市朝阳区小红门乡剩余土地一级开发项目11号地 (XHM-15)
成交价:	1,426,000,000元人民币
用地性质:	R2二类居住用地
建设用地面积:	12,060平方米
规划建筑面积:	30,150平方米
容积率:	2.5
楼面地价 (每平方米):	47,297元人民币

苏州-住宅地	
成交日:	23-02-2023
地址:	高新区狮山商务创新区昌普路南、规划吴越路东
成交价:	428,070,000元人民币
用地性质:	城镇住宅用地
建设用地面积:	13,826平方米
规划建筑面积:	24,887平方米
容积率:	1.8
楼面地价 (每平方米):	17,201元人民币

杭州市 - 商业用地	
成交日:	21-02-2023
地址:	临平新城核心区C-5-01地块
成交价:	185,250,000元人民币
用地性质:	商务金融用地、零售商业用地
建设用地面积:	13,838平方米
规划建筑面积:	51,201平方米
容积率:	3.7
楼面地价 (每平方米):	3,618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。