

RHL International

MAY 2023

ISSUE NO.269

PROPERTY MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

Kai Tak Cruise Terminal
启德邮轮码头



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



6 009800 461091 >

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

- 屋苑基座商场成新宠

香港通讯 P.7-8

- 恒生银行九龙湾后勤总部
三层楼面放租
- 强拍申请宗数较前三年
减逾两成

香港交易概况 P.9

中国通讯 P.10-14

- 深圳：共有产权房拟推出
- 北京：甲级写字楼租金及需求
均下行
- 主要城市住宅价格指数
(2023年3月)
- 主要卖地排行榜 (2023年3月)



香港物业-市场透视

屋苑基座商场成新宠

香港物业-市场透视

屋苑基座商场成新宠

商铺买卖市场持续，其中位于民生区的大厦或屋苑基座商场项目因为租务需求理想，而且楼面充足，令投资方向多元化，成为不少投资者的新吸纳对象。去年至今，市场已录得多宗基座商场易手个案，反映投资者对该类型商铺物业相对看好，并以购入基座商场项目作收租投资用途，令商场项目有价有市。

自屯马线通车及东铁线延伸至金钟后，九龙城和土瓜湾一带交通配套改善，成为不少投资者寻宝对象，自去年开始，该区已有至少两个屋苑基座商场易手。

最新一宗为启德站的启德一号基座商场。综合各消息，发展商以逾6亿港元，沽出旗下该盘的基座商场铺位，涉及物业分别为沐宁街2号及8号。位于2号地下及1楼，面积约17,360平方呎，租客现主要为地产代理，1楼由酒楼租用。而8号地下及1楼，面积约17,780平方呎，地下租客包括地产代理、医务所等，1楼为餐厅及超级市场，两项商场铺位总月租约274万港元，按总楼面约3.5万呎计，呎价约1.7万港元，回报率约5.5厘。



启德一号基座商场以食肆、地产代理、医务所为主。
(图片来源：永利行图库)

"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

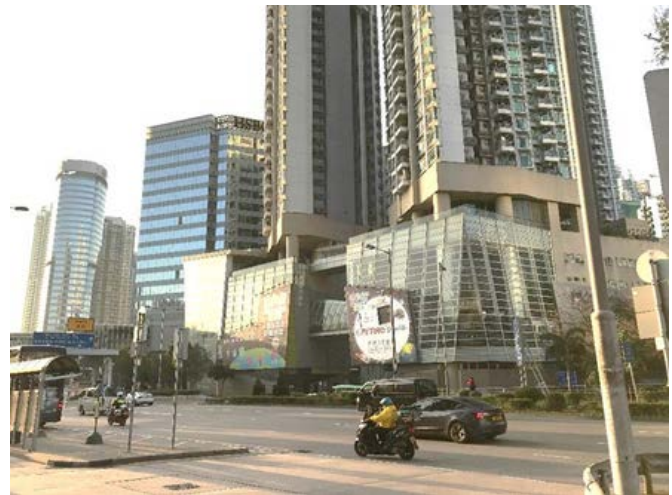
而去年八月，亦有发展商斥资4.25亿港元购入土瓜湾海悦广场基座商场，包括两层地库、地下、1至2楼，合共46个商铺。项目现时租户多为民生相关行业，街铺包括连锁快餐店、眼镜店等，楼上则是教育中心、美容院等。新买家计划把项目全面翻新。物业面积约40,000平方呎、连42个车位，租金回报料超过4厘，成交价扣除车位价值后约8,500港元。

除了屯马线市区段较注目外，其他铁路沿线的民生区亦同样得到垂青，包括今年三月才以7,028万港元售出的西营盘单幢盘臻荟基座商场。数据显示，售出的商铺包括基座的地下及1楼商场，建筑面积分别约2,790平方呎及约3,291平方呎，合共约6,081平方呎，以成交价计算，平均呎价约1.16万港元。

返回屯马线到屯门站附近，有买家亦在今年二月正式签署买卖合约，以4.4亿港元购买启发径8号城·点的基座3层商铺，包括地库、地下及1楼等一篮子铺位连广告位，以总面积约17,230平方呎计算，成交价约2.55万港元。物业以民生行业为主，包括家品店、便利店等，每月总租金收入约140万港元，即新买家享租金回报约3.8厘。

除了这些基座商场成功转手外，市场上近月亦有多多个商场以招标形式出售，包括红磡海名轩3楼、5楼及6楼全层、连地下三个车位、屯门菁隽连车位、大角咀奥柏·御峯及奥朗·御峯基座商场。

事实上，基座商场项目大都为住宅项目，毗邻其他住宅群，是居民日常消费之处，客源有一定保证，因而能够带动租务情况。加上，基座商场一般相对较大，新买家可以重组租户组合，为物业升值，发展方向具弹性。但若果出售物业以交吉放盘，不排除是商场招租情况不理想，因此投资民生商场时，同样需要特别注意风险。



屋苑基座商场因有较好的收租回报，成不少投资者的新吸纳对象。图为早前易手的奥运站海桃湾西九汇商场。

(图片来源：永利行图库)



彭志杰先生

笔者 - 香港物业管理市场透视

"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

恒生银行九龙湾后勤总部三层楼面放租

后疫情时代在家工作与办公室上班的混合工作模式成大势所趋，除跨国企业缩减承租中环写字楼面积外，自置拥有甲级商厦的本地银行亦正把其后勤总部的三个楼层整层出租。

传媒报导，恒生银行位于九龙湾的九龙区后勤总部「恒生中心」，十层自置物业二十多年来以自用为主，该行在早前检讨内部空间使用后决定，把其中三层楼面透过地产代理在市场作「全层式放租」。该三层放租的写字楼每层约26,000呎，涉高、中及低层，基于保安理由，业主要求每层全层只租予一个租户，不会拆散出租。因应九龙东商厦持续供过于求，加上承租人需洽租一整层楼面，相信租金水平难以达至疫情前水平。



据报，恒生银行将其九龙湾的九龙后勤总部当中的三层办公室楼面出租（图左玻璃幕墙大厦）。
（图片来源：永利行图库）

"前瞻策略顾问服务"

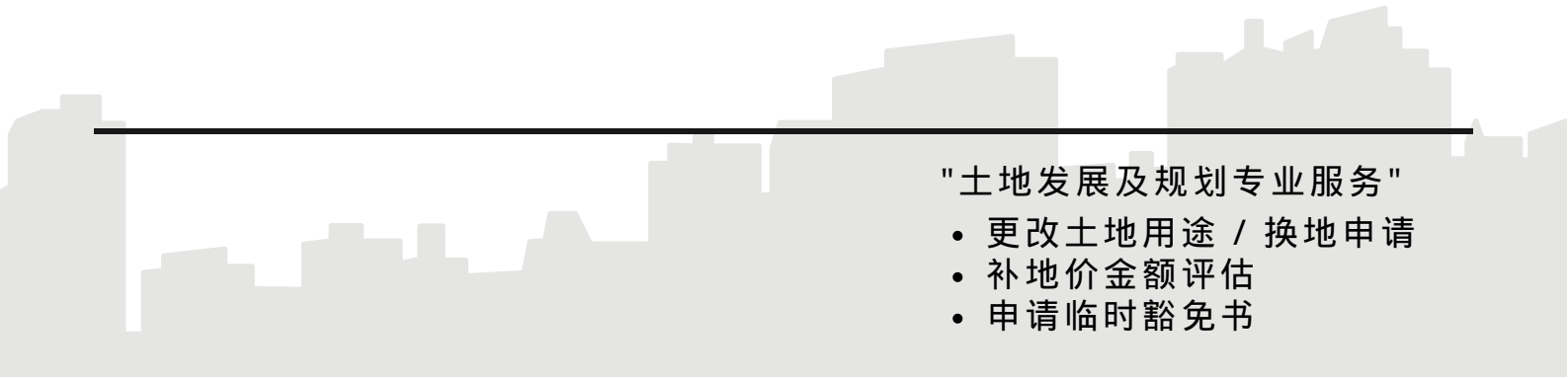
- 分析经济、社会及政策对房地产市场的影响
- 监察社会及经济的趋势
- 预测市场趋势

香港通讯

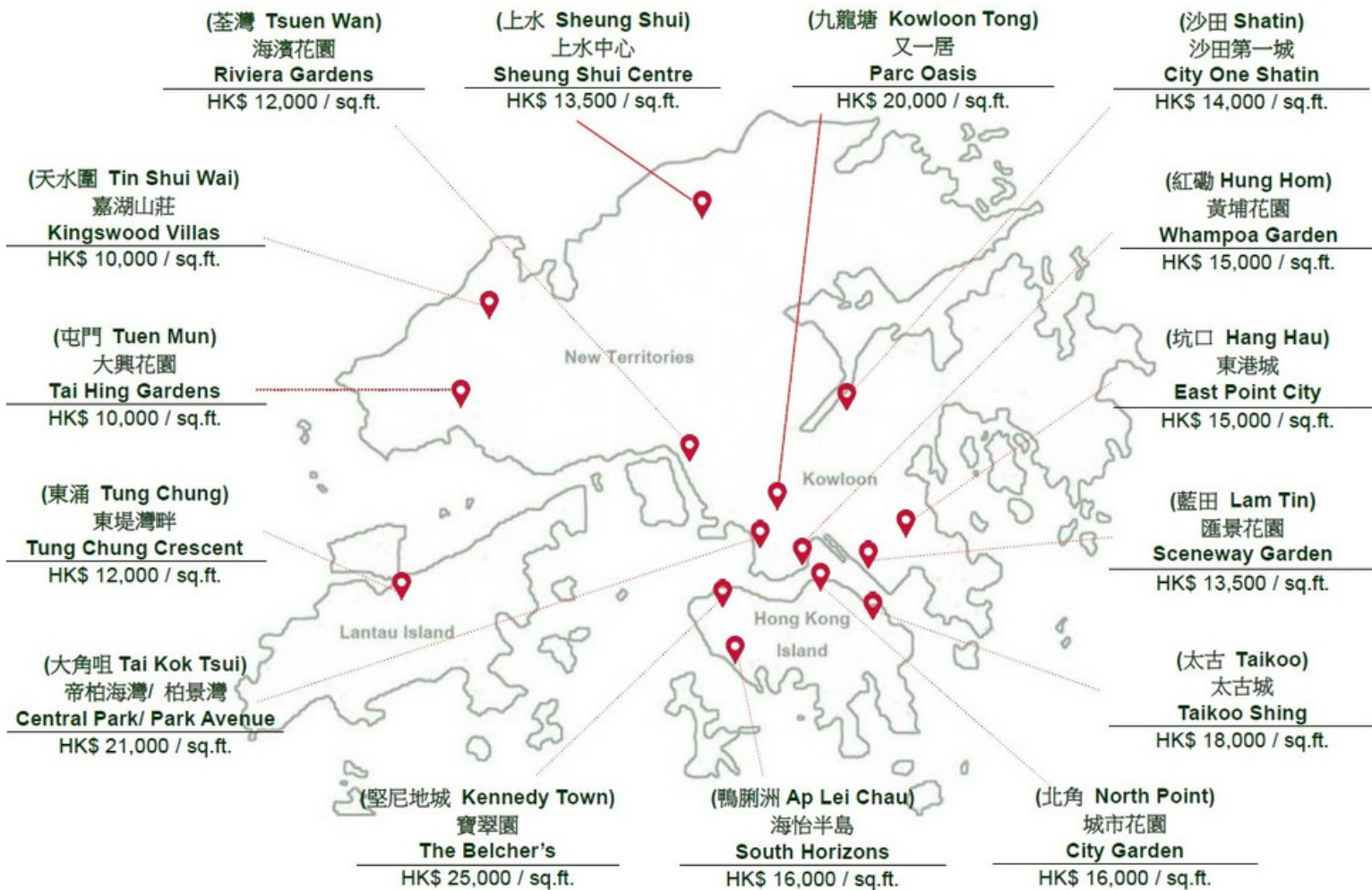
强拍申请宗数较前三年减逾两成

综合土地审裁处数据显示，2022年土地审裁处仅接获22宗强拍申请，宗数较2019至2021年的三年平均数字的29宗低，减少约24%。

虽然老化的楼宇数量日增，但近年透过强拍进行重建的步伐则放慢。相信和市场不稳令发展商信心减弱，及减轻风险所致而暂缓收购步伐有关。早前亦有发展商终止其进行多年的收购计划。同时，由于旧楼业主大多数是长者，他们一般未必愿意迁出，亦不愿接受低价收购，因此收购旧楼的强拍申请宗数向下并不出奇。

- 
- "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

- 深圳：共有产权房拟推出
- 北京：甲级写字楼租金及需求均下行
- 主要城市住宅价格指数
(2023年3月)
- 主要卖地排行榜 (2023年3月)

中国通讯

深圳：共有产权房拟推出

深圳市规划局公布了新建小区项目共有产权住宅方案。共有产权房的建设成本由政府和购房者共同出资。房屋的义务和股权将根据各方投入的资金数额进行分配，购房人份额原则上不低于50%。签订买卖合同未满5年需退出的，应当由政府指定机构申请回购；签订买卖合同满5年的，购房人可向符合条件的对象转让。

深圳第一个共有产权项目为「珈誉时尚花园」，位于宝安区新桥街道宝安大道东侧，邻近地铁11号线塘尾站。珈誉时尚花园包括普通住宅单位和共有产权房，建筑面积分别为218,138平方米和125,336平方米。共有1730套共有产权公寓，套内建筑面积均小于90平方米。



「珈誉时尚花园」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

北京：甲级写字楼租金及需求均下行

2023年首季，北京甲级写字楼吸纳率转负，为-6.1万平方米。中关村及CBD的写字楼分别录得-33,000平方米及-22,000平方米。甲级写字楼平均租金为328.8元人民币/平方米，环比为-0.7%。需求下降的原因是互联网主要公司对写字楼进行整合，导致市场上短时间内出现大面积空置面积，同时金融企业及外资公司的扩张意愿不强。

虽然传统写字楼需求偏弱，但工业园区里的写字楼表现积极，吸纳量变为+37,000 平方米。

疫情所带来的长尾影响犹在，企业选址愈发谨慎，价格考虑成为主要因素，超越地理位置、楼宇条件等因素，以价换量仍是市场主流。

"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3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	51,101	0.11	北京	44,708	0.04
重庆	11,717	-0.06	天津	14,906	0.01
广州	24,624	0.02	深圳	53,998	-0.02
南京	24,748	0.08	杭州	29,536	0.06
成都	12,802	0.23	武汉	13,211	-0.06
大连	13,756	-0.02	苏州	18,393	0.01
西安	12,176	0.04	厦门	29,237	0.02
宁波	19,874	0.02	长沙	9,515	0.03
无锡	14,296	0.02	东莞	19,331	-0.05
沈阳	9,868	-0.03	福州	17,167	0.02

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3月)

北京- 物流用地	
成交日:	23-3-2023
地址:	京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理(一期)一级开发项目中场区PG05-0001-H006地块W1物流用地
成交价:	283,000,000元人民币
用地性质:	W1物流用地
建设用地面积:	67,804平方米
规划建筑面积:	122,047平方米
容积率:	1.8
楼面地价 (每平方米):	2,319元人民币

上海- 科研设计用地	
成交日:	29-03-2023
地址:	金山区金山新城JSC1-0901单元01B-14、01F-09、01I-03、01J-10、01M-09地块
成交价:	221,840,000元人民币
用地性质:	科研设计用地
建设用地面积:	98,594平方米
规划建筑面积:	252,375平方米
容积率:	2.56
楼面地价 (每平方米):	879元人民币

重庆市-居住用地	
成交日:	27-03-2023
地址:	铜梁城区东城街道科创中心东侧
成交价:	200,230,000元人民币
用地性质:	二类居住用地
建设用地面积:	52,686平方米
规划建筑面积:	131,715平方米
容积率:	2.5
楼面地价 (每平方米):	1,520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。