

RHL International

JUNE 2023

ISSUE NO.270

# PROPERTY MARKET EXPRESS

## 房地产市场快讯



**HONG KONG PROPERTY**

香港物业市场透视

[WWW.RHL-INT.COM](http://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.4-7

- ESG与绿色商厦

## 香港通讯

P.8-9

- 持货半世纪 罗便臣道七十年旧楼  
升值274倍
- 拒绝出价一个月后 大围铺卖贵  
1700万

## 香港交易概况

P.10

## 中国通讯

P.11-16

- 珠海率先推出  
《房地产销售广告管理法》
- 深圳福田区城市更新计划
- 主要城市住宅价格指数  
(2023年4月)
- 主要卖地排行榜  
(2023年4月)

香港物業 市場透視

ESG与绿色商厦



## 香港物業-市場透視

### ESG与绿色商厦

近年，不少新落成甲级商厦纷纷以大厦取得绿色建筑认证吸引租户，部分更在竣工前就取得临时绿色建筑认证，亦有楼龄達40年的商厦升级至绿色商厦，为何绿色建筑认证成为近年商厦的重要里程碑？获绿色建筑认证的商厦又何以有巨大的吸引力，以换取不少大型企业、甚至跨国公司垂青进驻？

一般而言，绿色建筑认证是针对并检视新建建筑物生命周期每一项细节作评审，由建筑物选址到设计、施工程序、营运管理，以及建筑物的保养、翻新和拆卸；善用资源，同时减少产生废物和污染。旨在减少建筑物对环境的影响，并促进建筑物用家的身心健康的建筑模式。较广泛认知的绿色建筑认证包括：BEAM Plus、LEED、BREEAM等。

有市场研究数据显示，截至2022年7月，在本港，已通过环评认证的甲级商厦总实用面积多达2,830万呎，占整体甲级写字楼总供应量38%。在新楼宇供应方面，在原定于2022年竣工的甲级写字楼中，有七成已获临时认证，预期2023至2026年期间竣工的甲级写字楼项目中，该比例更会趋升至超过八成。

#### "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

为何越来越多新建甲级商厦舍弃成本较低的传统建筑模式，并以取得绿色认证作目标？这绝对跟可持续发展及ESG概念有莫大关系。ESG是一种评估企业及投资决策的数据和指针的新形态，有望取代传统以财务绩效或成本为主的评核标准，以关怀环境(Environmental)、社会(Social)及企业管治(Governance)三方面来评估企业营运的现状 & 未来发展前景。但企业绩效如何跟商厦拉上关系？

企业用户积极实践及履行ESG理念，不单只着眼于日常公司营运和成本开支的简单方面，不少已经由办公室选址、空间设计至日常营运的整个管理流程上得以实行。毕竟员工是每间公司的宝贵资产，最能顾及员工的就是日常办公环境，办公室内部设计固然可以由公司自行决定，但办公室所在的商厦的硬件则非企业所能控制。因此，只有发展商全力配合为租户提供良好的实际环境，特意建造各种设备，并提供多元化的物业管理服务，包括节能节水装备、具备过滤功能的空调系统、太阳能发电板装置、废物回收及循环系统、公共区域绿化生态环境、定期组织租户参与小区活动、专业培训或工作坊等，才能为企业创造有形及无形的效益和价值。

换句话说，ESG概念亦已陆续渗入商厦市场，只有绿色商厦才具吸引力拉拢这些致力达成可持续发展目标的企业，并成为大部分新落成商厦的租务需求驱动力。有研究报告显示，截至2022年7月，持有绿色建筑认证的甲厦在空置率方面表现出色，在38座样本商厦中，整体空置率比同区其他甲厦平均水平低4.3%；亦有调查结果指出，绿色商厦的租金一般较非认证的较高5%至25%不等。可见大部分企业为求公司良好业绩，偏好选择并租用持有绿色建筑认证资格的大楼，从而促使绿色建筑的较低空置率和稍高的租金。

#### "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

而近年市场亦兴起「绿色租约」的概念，由业主一方负责为达致其物业得到可持续发展表现而承担的投资，而租户一方则享受有关投资的好处。虽然租金可能较正常稍高，但相关支出远较企业租户因自行改装及履行ESG要求所产生的额外成本低。更重要的是，发展商自行投资改造设备后，其物业符合有关可持续发展措施，在将来可带来的长远额外租金回报将会较可观，对业主和租户可谓双赢。

随着市场对绿色商厦概念需求不断增加，为求保持市场竞争力，相信发展商将会继续以建设及提升现有大厦至绿色商厦为目标。



近年ESG概念兴起，不少发展商为迎合市场所趋，陆续为现有商厦提升设施或兴建新厦至绿色认证大厦。

(图片来源：网上图片，永利行编辑)



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

## 香港通訊

### 持货半世纪 罗便臣道七十年旧楼升值274倍

罗便臣道109C号一个低层单位早前成交，实用面积约1,736呎，外望半山城市景，以约2,750万港元易手，呎价约15,841港元。据悉，原业主早于1966年以10万港元购入单位，持货长达57年，账面获利约2,740万港元，物业期内升值274倍。

该大厦早于1955年入伙，楼龄达68年，仅提供4伙单位。翻查成交纪录，该大厦另一低层、1,744呎单位，亦于今年三月中以2,850万港元易手，成交呎价16,342港元。



整幢罗便臣道109C号只提供四伙住宅单位。

(图片来源：网上图片)

#### "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

## 香港通訊

# 拒絕出價一個月後 大圍舖賣貴1700萬

大圍積福街一個持貨近半世紀的地舖，早在今年二月接獲一份低於意向價40%、僅3,500萬港元的出價後，業主選擇拒絕出售，至三月接獲另一買家以5,200萬港元洽購並成功售出。據悉原業主持貨約47年，賬面大幅升值172倍。

上述舖位為大圍積福街68號至74號金輝樓地下C號舖，面積約1,200呎，另設入則閣樓約500呎。舖位在去年疫情下，曾一度「封盤不賣」，直至去年底市況開始改善，且關口準備重開，業主才決定重新放盤，當時叫價5,800萬港元。

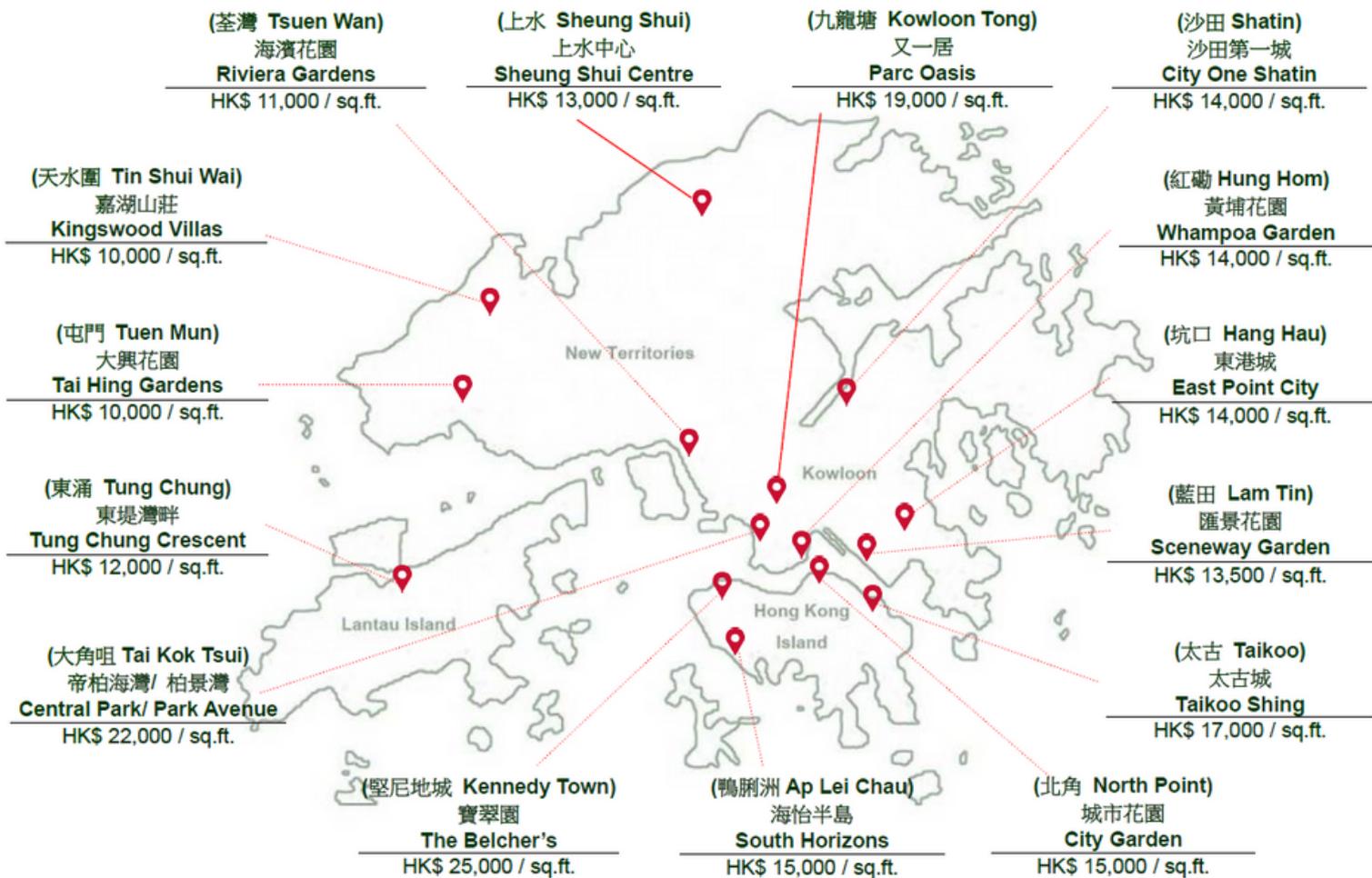
據報導，原業主早於1976年以30萬港元買入上述舖位，以最新成交價5,200萬港元計算，賬面升值約172倍。上述舖位目前由食肆以每月約12萬港元租用，租約期至2024年4月底，新買家預計可享租金回報約2.77厘。



大圍積福街食肆林立，成交舖位同樣租出作餐廳之用。  
(圖片來源：永利行圖庫)

- "土地發展及規劃專業服務"
- 更改土地用途 / 換地申請
  - 補地價金額評估
  - 申請臨時豁免書

# 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

- 珠海率先推出《房地产销售广告管理法》
- 深圳福田区城市更新计划
- 主要城市住宅价格指数（2023年4月）
- 主要卖地排行榜 (2023年4月)

## 中国通讯

# 珠海率先推出《房地产销售广告管理法》

4月19日，为更好地规范房地产市场，保护消费者合法权益，国家市场监督管理总局在珠海实施《房地产销售广告管理法》，旨在杜绝房地产信息误导。其中明确指出，开发商或中介不得以「学区房」、「户籍制度」为卖点招揽潜在买家。广告也禁止暗示或保证就业或学习机会。然而，即使是房地产投资收益率或房地产升值预期的信息也被禁止同时投放在广告上。

该立法有望减少房地产市场上的大部分误导性信息。所有实际销售价格都应明确、明显地列出，不得有任何欺骗性或含糊的价格。任何房屋的预售或出售都需要获得官方许可。这一规定首先在珠海实施，珠海被视为这政策有效性的试验场，可以预见，在不久的将来全国将效仿珠海。

"环球专业合作,咨询及促成服务"

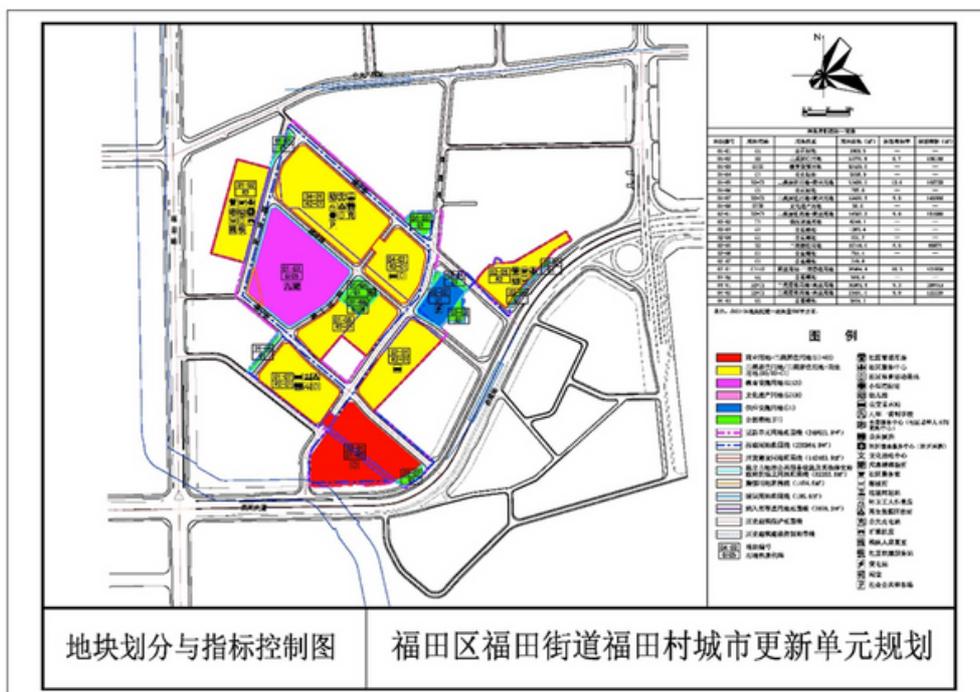
- 支持及促成中国内地专业服务供货商向其客户提供跨境专业服务
- 就不同地方的价值评估标准差异提供咨询

# 中国通讯

## 深圳福田区城市更新计划

深圳市福田区将进行城市开发项目。政府规划的住宅用地共计7块，其中包括2块纯住宅用地和5块商住混合用地。这7幅土地的用地面积约为155,979.6平方米，可带来高达1,020,000平方米的建筑面积（GIA）。其中一块混合用地甚至规划容积率为20.3，可建GIA达537,830平方米。此外，总体规划中还包括一项教育用途、一项设施和文化遗产用地作为附属。

城市更新项目拟建25个135-180米高度范围的住宅街区。最引人注意的是，随方案一起建设一座490米高的商业办公楼。为了给未来的居民提供补充服务，还规划了3所幼儿园。



地块划分与指标控制图

福田区福田街道福田村城市更新单元规划

### "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

项目位于7号线赤尾地铁站附近，紧邻福田CBD、华强北、河套地区、福田港、皇岗口岸，地理位置优越。

然而，该方案在面积测量、拆迁补偿等方面存在一定的困难，因此，有业内人士预计该方案可能会遇到较长的开发周期。

地块控制指标一览表					
地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	规划容积率	规划容积 (m <sup>2</sup> )
01-01	G1	公园绿地	1068.9	—	—
01-02	R2	二类居住用地	15776.8	6.7	105180
01-03	GIC5	教育设施用地	32425.0	—	—
01-04	G1	公园绿地	3568.9	—	—
01-05	R2+C1	二类居住用地+商业用地	15498.5	10.6	163720
01-06	G1	公园绿地	787.0	—	—
01-07	R2+C1	二类居住用地+商业用地	15431.3	9.3	143300
01-08	GIC8	文化遗产用地	38.0	—	—
02-01	R2+C1	二类居住用地+商业用地	14563.2	9.0	131680
02-02	U1	供应设施用地	6249.1	—	—
02-03	G1	公园绿地	1263.4	—	—
02-04	G1	公园绿地	831.7	—	—
02-05	R2	二类居住用地	10344.0	6.5	66875
02-06	G1	公园绿地	764.4	—	—
02-07	G1	公园绿地	249.6	—	—
03-01	C1+R2	商业用地+二类居住用地	26484.4	20.3	537830
03-02	G1	公园绿地	904.0	—	—
04-01	R2+C1	二类居住用地+商业用地	30964.4	9.3	288445
04-02	R2+C1	二类居住用地+商业用地	13401.4	9.0	121220
04-03	G1	公园绿地	1934.3	—	—

备注：在01-04地块配建一处祠堂300平方米。

#### "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4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	51,127	0.05	北京	44,419	0.02
重庆	11,720	0.03	天津	14,913	0.05
广州	24,621	-0.01	深圳	53,962	-0.07
南京	24,751	0.01	杭州	29,539	0.1
成都	12,823	0.16	武汉	13,221	0.08
大连	13,748	-0.06	苏州	18,397	0.02
西安	12,188	0.10	厦门	29,232	-0.02
宁波	19,883	0.05	长沙	9,518	0.03
无锡	14,298	0.01	东莞	19,334	0.01
沈阳	9,864	-0.04	福州	17,163	-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4月)

上海-工业用地	
成交日:	20-4-2023
地址:	自贸区临港奉贤园区一期FXG1-0001单元B01-08地块
成交价:	178,560,000人民币
用地性质:	工业用地
建设用地面积:	148,653平方米
规划建筑面积:	297,305平方米
容积率:	2
楼面地价 (每平方米):	601元人民币

北京-住宅用地	
成交日:	28-4-2023
地址:	北京市朝阳区孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目002、003地块R2二类居住用地
成交价:	4,040,000,000元人民币
用地性质:	R2 二类居住用地
建设用地面积:	61,455平方米
规划建筑面积:	92,183平方米
容积率:	1.5
楼面地价 (每平方米):	43,826元人民币

广州-商业用地	
成交日:	20-4-2023
地址:	番禺区汉溪大道北侧BA0902010地块
成交价:	1,796,000,000元人民币
用地性质:	商业用地B1
建设用地面积:	84,744平方米
规划建筑面积:	240,000平方米
容积率:	2.83
楼面地价 (每平方米):	7,483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。