

JUL 2023

RHL International

ISSUE NO.271

PROPERTY MARKET EXPRESS

房地产市场快讯



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

WWW.RHL-INT.COM



CHINA PROPERTY

中國物業市場透視

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

- 绿色置业

香港通讯 P.7-8

- 政府4600万购观塘商厦楼上铺
- 城规会同意放宽油麻地商住发展密度及高度

香港交易概况 P.9

中国通讯 P.10-15

- 中国首次发行日用基础设施REITS
- 北京朝阳远洋未来广场
19.63亿元人民币被收购
- 主要城市住宅价格指数
(2023年5月)
- 主要卖地排行榜
(2023年5月)

香港物业-市场透视

绿色置业



香港物業 - 市場透視

綠色置業

上期我們提及，發展商如何配合企業就達致ESG而締造一個綠色商業營商環境。雖然，普罗大眾未必跟ESG直接拉上太大關係，但小市民最貼身的置業夢，其實也可以為環保出一分力。今期，我們會分享一下何謂「綠色住宅」和「綠色按揭」的概念。

香港綠色建築議會為推動本港在可持續建築方面發展，及推動建築業界於2050年前邁向碳中和，日前議會就著建築界制訂目標，並將於7月推出「零碳就緒建築認證」，根據數據顯示，已有超過10間發展商宣布參與計劃。

事實上，過去十年，本港發展商開始在新建的住宅項目中加入不少環保設計，以興建綠色住宅為目標，既可提升物業的能源效益、有效減少碳排放，亦讓住客受惠，美化環境之餘又能節省日常大廈開支。而綠色建築議會為此亦訂立了一套表現準則，以作評核包括審視建築物在規劃、設計、施工、裝修、管理、運作及維修等各範疇的可持續性，有關評核結果受議會認可並會獲發認證，評分越高，反映該建築物的可持續績效越好。

"前瞻策略顧問服務"

- 分析經濟、社會及政策對房地產市場的影響
- 監察社會及經濟的趨勢
- 預測市場趨勢

小市民除了可以安居于「绿色住宅」外，现时在承造按揭时也可以很环保。本港多家银行推出了「绿色按揭计划」，鼓励客户购买合乎可持续设计和建造理念的物业，从而共同推动绿色生活及支持本港可持续发展。

但申请「绿色按揭计划」需要符合指定相关的要求。首先，物业须获得绿色建筑议会颁发有效绿建环评「铂金级」或「金级」认证，适用于一手、二手及资助房屋。另外，为推动环保，减少碳排放，整个按揭申请过程会采用全数码化及无纸张化形式，包括网上递交申请表、文件、查阅批核结果及日常账单管理。

部分银行为吸引更多客户选择「绿色按揭」，还会附加专享优惠，或其他额外保险优惠或按揭存款挂钩服务户口特惠年利率等优惠。

随着绿色建筑在居住和营商环境基层化，加上近年市民对环保意识有所增加，相信未来的日子将有更多绿色住宅项目落成，并达致绿色生活普及化。

近年新建的住宅项目中都已加入不少环保设元素。
(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"

- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

香港通訊

政府4600萬購觀塘商廈樓上舖

政府于2020年公布會斥資200億港元在私人市場購置126項物業，作不同社福設施之用，最新一宗成交在五月份錄得。

數據顯示，政府于五月份以4,600萬港元購入觀塘駿業街56號中海日升中心基座一樓B號舖位，物業實用面積約4,229呎，成交呎價約10,877港元，新買家為The Financial Secretary Incorporated，即財政司司長法團。



該物業由食肆租用，月租10.5萬港元，租期至今年六月。該物業早前以叫價7,800萬港元放售。原業主于2014年以5,836萬港元購入，持貨九年賬面蝕讓逾1,200萬港元或21%。

政府于五月以4,600萬港元購入觀塘中海日升中心基座一樓B號舖位。

(圖片來源：永利行圖庫)

"策略投資諮詢服務"

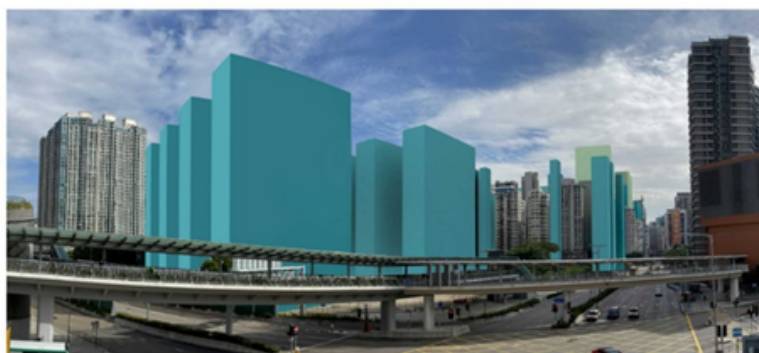
- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務
- 提供市場研究及分析

香港通訊

城規會同意放寬油麻地商住發展密度及高度

市建局早年提出油麻地和旺角的規劃研究，並在去年公布研究結果，提出多項建議，規劃署亦就《油麻地發區計劃大綱圖》提出多項修訂，包括增加商業地段的地積比率至15倍，住宅地段則由7.5倍增至8.5倍。城規會審議相關修訂後，表示同意通過。

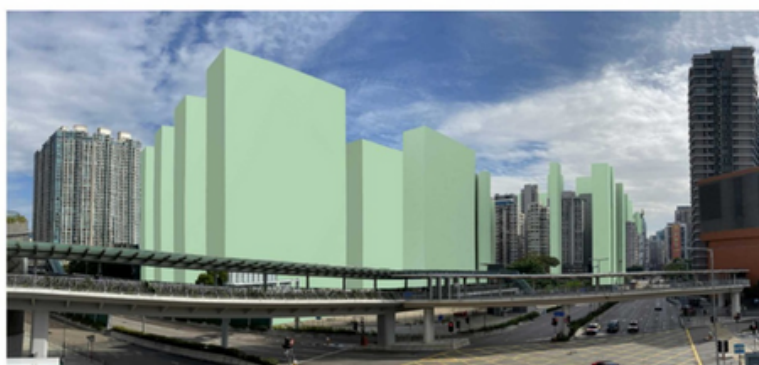
相關修訂包括登打士街至佐敦道一段彌敦道兩旁的商業地，密度增幅約25%，建築物高度限制由最高主水平基準以上110米，提高至140米，升幅約27.3%。



現時的建築物高度限制
CURRENT BUILDING HEIGHT RESTRICTIONS

80mPD

100mPD

已批準之發展
COMMITTED DEVELOPMENT

擬議的建築物高度限制
PROPOSED BUILDING HEIGHT RESTRICTIONS

100mPD

110mPD

已批準之發展
COMMITTED DEVELOPMENT

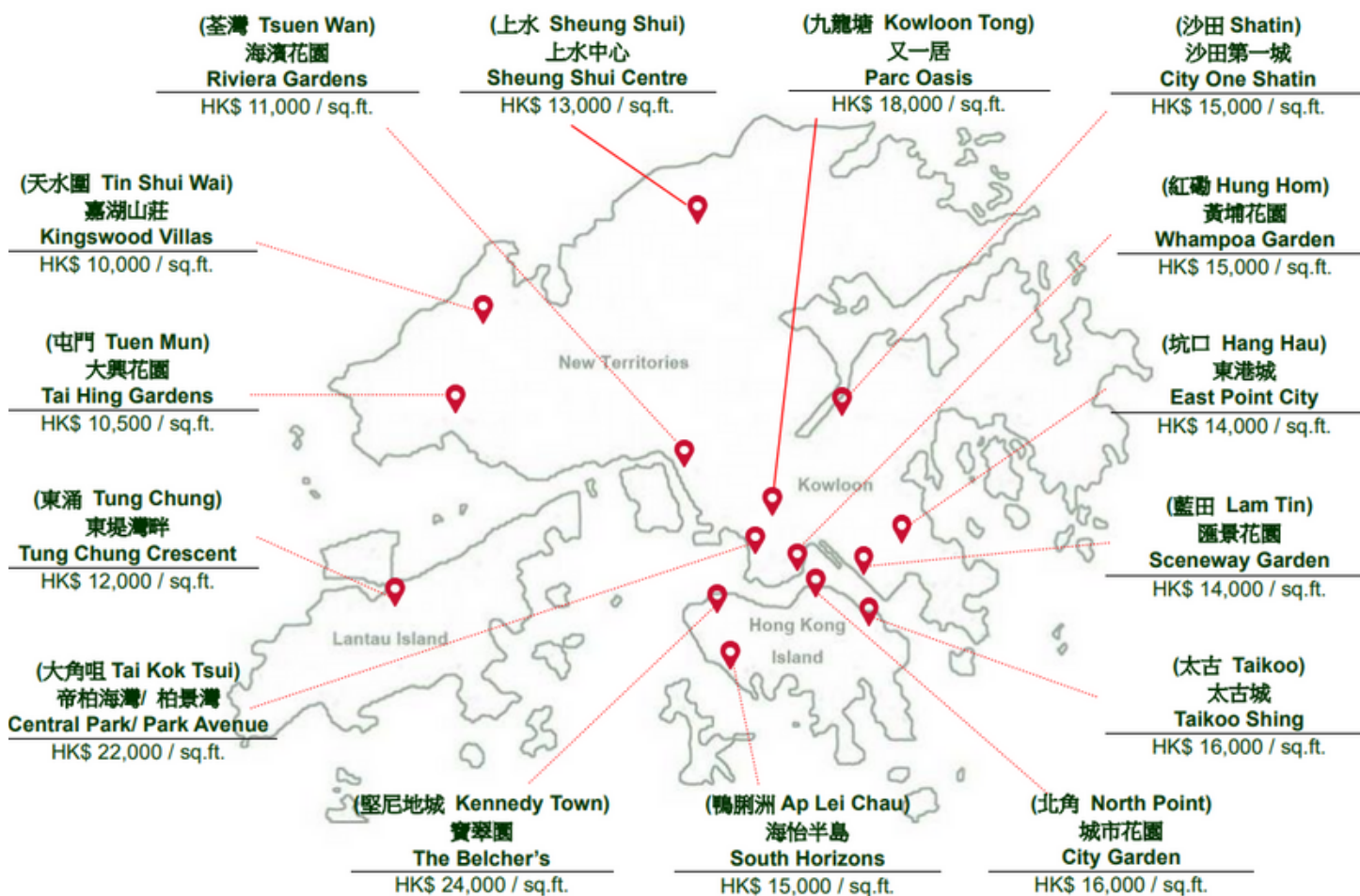
而文咸街兩旁、廣東道及新填地街一帶的住宅地，改劃作住宅（甲類），地積比率由7.5倍提高至8.5倍，建築物高度限制由最高主水平基準以上100米放寬至115米，升幅約15%。

建築物高度限制放寬後的模擬發展圖。
（圖片來源：城規會文件）

"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

- 中国首次发行日用基础设施 REITS
- 北京朝阳远洋未来广场 19.63亿元人民币被收购
- 主要城市住宅价格指数 (2023年5月)
- 主要卖地排行榜 (2023年5月)

中国通讯

中国首次发行日用基础设施REITs

在六月，在公开交易市场上推出了数个新的中国房地产投资信托基金(REITs)。这5个REITs均专注于非住宅或非办公物业，其物业组合包括工业园区、仓储和物流设施、百货商店、购物商场以及农产品交易市场。这是中国政府首次发起涵盖小区商业资产和基础设施的REITs。

这一举措有利于优化土地资源配置，平衡住宅、写字楼等传统投资资产与其他与日常消费相关的物业之间的发展。此外，这些转型REITs的推出，可以丰富当前市场上REITs资产的覆盖面，可以通过更多的投机机会吸引更多投资者的注资。

"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

北京朝阳远洋未来广场 19.63亿元人民币被收购

5月29日，居然之家（000785.SZ）公告称拟收购远洋未来广场，收购金额合计为19.63亿元人民币。

此次收购的交易对价包括：目标股权和目标债权的优先收购权对价3.49亿元人民币，目标股权和目标债权转让交易对价16.04亿元人民币，产权车位交易对价1,033.5万元人民币，人防工程交易对价为0。



"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

远洋未来广场总土地面积约为35,887平方米，总建筑面积及总可出租面积分别约为62,398平方米及31,223平方米，地下车位53个。物业的原始权益人为远洋集团，目前在类REITs结构下并由私募基金直接持有。

居然之家表示本次交易将使公司在一线核心城市自持一处成熟物业，该物业与公司北四环店仅隔百余米，形成互补关系，并且地处北京成熟商业片区，对巩固和提升公司在北京核心区域的经营具有战略意义。

"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5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	51,145	0.04	北京	44,735	0.04
重庆	11,723	0.03	天津	14,918	0.03
广州	24,630	0.04	深圳	53,979	0.03
南京	24,734	-0.07	杭州	29,479	-0.20
成都	12,839	0.12	武汉	13,211	-0.08
大连	13,747	-0.01	苏州	18,403	0.03
西安	12,206	0.15	厦门	29,246	0.05
宁波	19,881	-0.01	长沙	9,524	0.07
无锡	14,288	-0.07	东莞	19,310	-0.12
沈阳	9,862	-0.02	福州	17,169	0.03

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5月)

北京市- 居住用地	
成交日:	01-06-2023
地址:	北京市顺义区顺义新城第20街区SY00-0020-6001地块二类居住用地
成交价:	1,730,750,000人民币
用地性质:	二类居住用地
建设用地面积:	34,099平方米
规划建筑面积:	61,379平方米
容积率:	1.8
楼面地价 (每平方米):	28,198元人民币

杭州市-居住用地	
成交日:	29-5-2023
地址:	桐庐县城南街道新建区块城中村1期(住宅-1)地块
成交价:	303,400,000元人民币
用地性质:	居住用地
建设用地面积:	45,997平方米
规划建筑面积:	110,393平方米
容积率:	2.4
楼面地价 (每平方米):	2,748元人民币

广州市- 商业用地	
成交日:	15-5-2023
地址:	中新广州知识城南起步区, 创新大道以西、博文路以东ZSCN-D2-5
成交价:	979,800,000元人民币
用地性质:	体育用地兼容商业用地
建设用地面积:	70,233平方米
规划建筑面积:	196,652平方米
容积率:	2.8
楼面地价 (每平方米):	4,983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。