

AUG 2023

RHL International

ISSUE NO.272

PROPERTY MARKET EXPRESS

房地产市场快讯



**PROPERTY
DEED**



WWW.RHL-INT.COM



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

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

- 精简地契续期为官为民

香港通讯 P.7-8

- 坚尼地城用地批出
- 英皇道酒店持货六年价跌四成易手

香港交易概况 P.9

中国通讯 P.10-16

- 深圳二手房参考价两周年回顾
- 降息10个基点！LPR降为4.2%
- 北京「王炸」地块以15%溢价入市
- 主要城市住宅价格指数 (2023年6月)
- 主要卖地排行榜 (2023年7月)



香港物业-市场透视

精简地契续期为官为民

香港物業 - 市場透視

精簡地契續期為官為民

香港回歸後不少土地面臨需要續期的問題，政府數據揭示，不少土地契約會在2025年起陸續到期，為應付即將進行大量地契續期需要，當局早前表示，計劃在今年下半年提交草案，以立法形式讓政府有權透過刊憲形式，公告地契續期，預料在每批到期地契限期日前約三年，刊登憲報宣布結果。

根據政府數據顯示，本港有約30萬份地契會於2047年6月30日到期，而從2025年起，約2,400個一般用途（即住宅及商廈等）的地契將會陸續到期，最早一批涉及非工業用途的50個地段位於油尖旺，將於2025年6月到期。

香港的土地主要由政府透過批租土地的方式批出，讓業主有占用土地的权利，地契年期以75年、99年及999年為主，當年新界及新九龍界限街以北的地契快於1997年6月27日屆滿，1984年中英聯合聲明訂明，於1997年到期的地契可獲自動續期至2047年6月30日，業主無需補地價，只需按物業差餉租值3%繳納地租，而於1985年5月27日後續期的地契，業主亦是需要繳付地租。

"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

因此，为处理到期地契，当局早前提出精简续期安排方案，主要参照1988年处理新界地契续期的方式，为地契续期赋予政府法律效力，并以「负面清单」形式刊宪宣告不获续期的地契，未列出的地契即代表可获续期50年，业权人无须签立新地契，且不用补地价，只需每年缴纳相当于土地应课差饷租值3%的地租。惟新法例只适用于所有没有续期权利的一般用途地契，短期租约及特殊用途地契并不涵盖。

我们认为有关做法合理，且对政府及市民影响最少。当局既无需花费大量人手处理繁复的续期程序，查核文件，亦为市场对政府如何处置2047年到期地契的疑虑提供答案。此外，相信大部分到期的地契中，不少均属于共有业权地段，并涉及大量业权人，如果按传统做法逐一和业权人查证业权及签立新地契并不可行，因此，建议有助避免过程中的不确定性，亦减少对业权人及物业市场造成困扰。

官方数据表示，自特区政府成立以来，共有25份一般用途地契到期，当中只有两份因业权人失去联络而没有续期，另有一份涉及地契修订而不属原契续期，其余22份全部获批续期而无须补缴地价。故此，我们相信一般地契获得续期相对容易。

综合而言，有关简化地契续期的建议，除了能节省政府内部人力和物力资源运用，加快续期效率，亦减轻了对业权人造成的不便，同时让市场得知当局如何处理陆续到期的物业地契年期。



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

堅尼地城用地批出

地政總署公布，堅尼地城西寧街與域多利道交界住宅項目，以17.2億港元批出，地皮面積約24,327呎，以10倍地積比率計算，可建樓面面積約為243,266呎，樓面地價約7,070港元。雖然地皮落成後部分中高层單位預計可以享有海景，但隨着整體市況調整，加上中標發展商需履行多項賣地條款，包括安置逾百年歷史的前東華痘局拱門和奠基石，及單位限呎等，發展商出價變得審慎，亦較去年底同區另一幅地皮的樓面呎價約9,500港元，低近逾兩成。



中標發展商需負責搬遷前東華痘局拱形牌坊及基石至特定範圍內。
(網上圖片)

"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

英皇道酒店持貨六年價跌四成易手

市場消息早前確認，天后英皇道31至33號晉逸維園精品酒店以成交价4.68亿港元易手。該酒店樓高23層，提供132間客房，以最新成交价計算，平均每間房間成交价約355萬港元。原業主於2017年以8亿港元入市，當時每間房間價值約606萬港元，最新成交价較2017年購入價賬面貶值約3.3亿港元或41%。

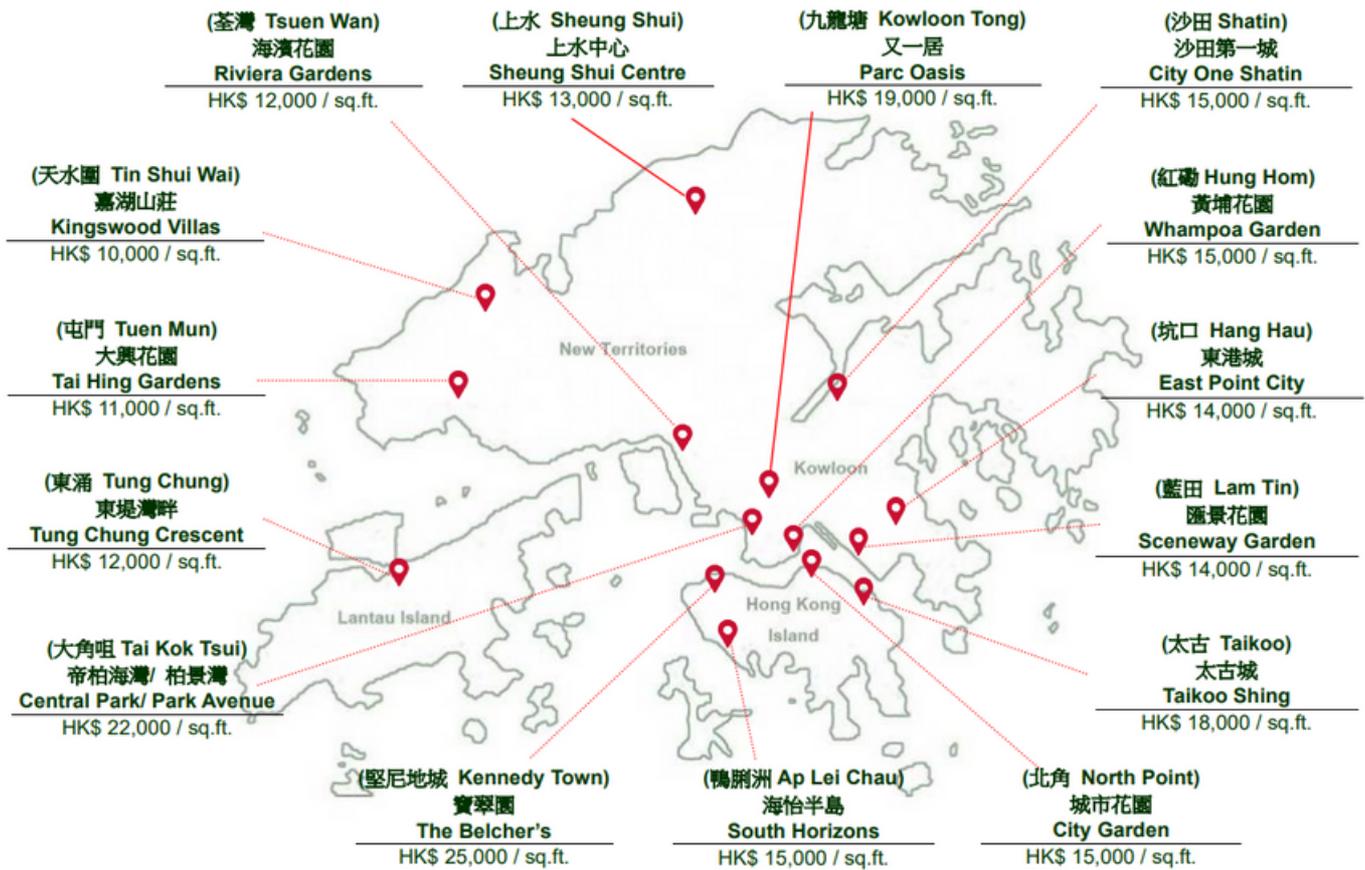


該酒店位於天后英皇道，
鄰近港鐵天后站。
(圖片來源：永利行圖庫)

"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

- 深圳二手房参考价两周年回顾
- 降息10个基点！LPR降为4.2%
- 北京「王炸」地块以15%溢价入市
- 主要城市住宅价格指数（2023年6月）
- 主要卖地排行榜（2023年7月）

中国通讯

深圳二手房参考价两周年回顾

2021年2月，深圳成为全国第一个推出二手房参考价的城市。在这两年中，政策对深圳的二手房市场影响非常明显。二手房屋挂牌价也从高高在上，到逐步降低配合参考价。政策推出初期，大部分业主仍持观望态度，大部分二手挂牌价仍远高于参考价，根据数据仅有约一成房屋以参考价挂牌。而半年后，虽然挂牌价未有明显下降，但市场交易量断崖式减少。一年后，业主们不得不接受市场情况，放盘价与参考价的差距越来越小。

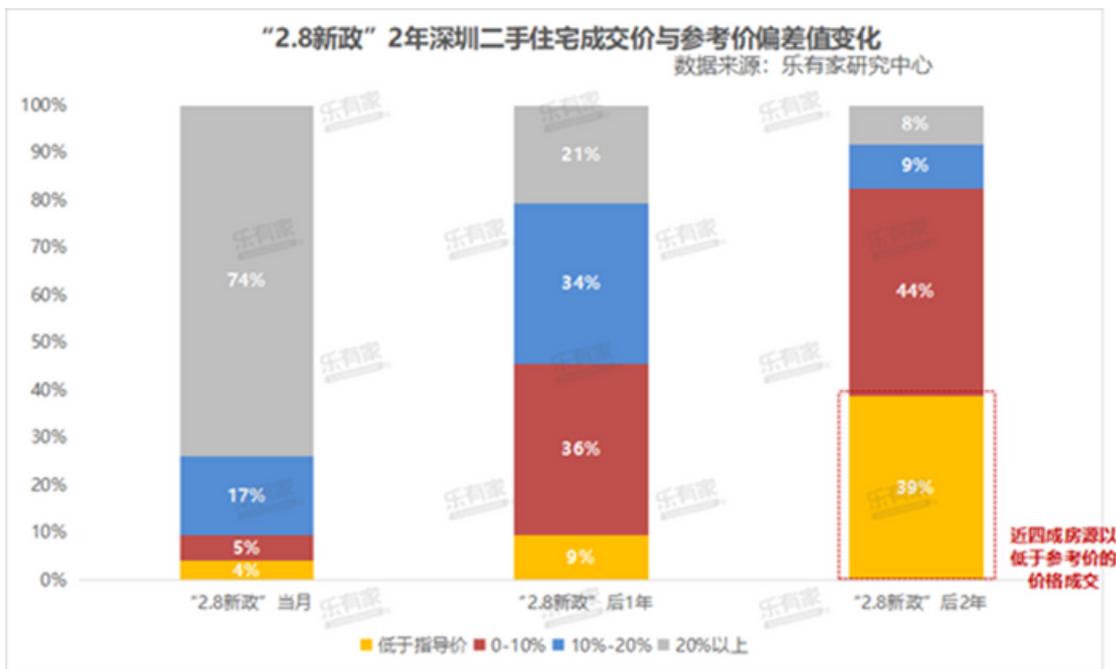
研究中心数据显示，二手房参考价发布当月，深圳约有10%房源挂牌价与参考价偏差值在10%以内，参考价实行一年时，大部分挂牌价仍远高于参考价，直到第二年，大部分挂牌价与参考价偏差值在10%以内，甚至有近四成的房屋是以低于参考价的价格成交，而二手住宅成交量从2021年同比下滑57%，到2022年继续腰斩，成交量同比下滑47%，全年成交量仅2万套出头，创近二十年最低记录，相较2020年市场高峰缩水近八成。

"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

可见，在政策影响下，投资需求大幅减少，投资客退场，市场由「卖方市场」转入「买方市场」。二手市场胶着的同时，买家转去一手房市场，而部分新房在疫情期间推出优惠价格，低于同区的二手楼价格，出现一二手价格倒挂，令二手楼价格进一步受压。

2023年，市场氛围回暖，房地产政策也开始转向，很多城市的参考价政策已名存实亡，但深圳大部分银行仍未对参考价放宽，随着挂牌价贴近参考价，房屋交易量温和回升，市场预期深圳政府或会对政策进行调整，但相信在打压炒房的大政策导向下，即使深圳调整参考价政策，房地产市场在短期内都不会出现报复式反弹。



"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

降息10个基点！LPR降为4.2%

全国购房者迎来2023年第一次房贷利率调整！6月20日，央行宣布LPR降息：最新一期的贷款市场报价利率（LPR）一年期为3.55%，5年期以上为4.2%。本轮降息后，5年期房贷利率再次刷新了近20年来的最低值。降息后深圳首套房贷利率由4.6%变为4.5%（新LPR+30个基点）。按贷款300万30年的商业贷款计算，等额本息还贷方式下，购房者每月的房贷成本降了178.77元人民币，30年房贷少支付6.44万元人民币。

"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

北京「王炸」地块以15%溢价入市

北京推出「王炸」地块。6月16日北京成交的三宗地，热度最高属于「王炸」经开区X47R1地块。在体量较大、总价近80亿元人民币、需建设5.3万平方米现房面积的严苛条件下，该地块仍吸引31家房企参与竞拍。最终，来自江苏南通的国企中皋置业以79.12亿元人民币及5.3万平方米现房销售面积幸运摘得该宗地，溢价率15%，成交楼面价约每平方米4.44万元人民币。这地块为中皋置业的第一个北京住宅项目。

该纯住宅地块位于亦庄河西区，用地规模约7.74公顷，建筑规模约17.8万平方米，容积率为2.3。地块所在区域是亦庄的成熟区域，距离地铁站预计步行10分钟，同时被多个核心产业园区环绕，具有稀缺性。近两年来，亦庄板块的新房供应集中在台湖、马驹桥板块。而河西板块，只有2020年一幅不限价住宅用地推出市场，由中海拿下并打造了中海京叁号院，价格约为每平方米7万元人民币。而旁边的另一个楼盘亦庄金茂府，楼价高达每平方米10万元人民币。

从价格来看，经开区X47R1地块期房销售指导价格每平方米7.7万元人民币，现房销售指导价格每平方米7.9万元人民币。与紧邻的新房项目相比，价格基本持平，甚至低于周边次新二手房挂牌价，因此极具吸引力。

"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6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 | 51,171 | 0.05 | 北京 | 44,748 | 0.03 |
| 重庆 | 11,702 | -0.18 | 天津 | 14,919 | 0.01 |
| 广州 | 24,652 | 0.09 | 深圳 | 53,722 | -0.48 |
| 南京 | 24,770 | 0.15 | 杭州 | 29,443 | -0.12 |
| 成都 | 12,852 | 0.10 | 武汉 | 13,198 | -0.10 |
| 大连 | 13,744 | -0.02 | 苏州 | 18,400 | -0.02 |
| 西安 | 12,217 | 0.09 | 厦门 | 29,260 | 0.05 |
| 宁波 | 19,888 | 0.04 | 长沙 | 9,528 | 0.04 |
| 无锡 | 14,265 | -0.16 | 东莞 | 19,320 | 0.05 |
| 沈阳 | 9,860 | -0.02 | 福州 | 17,165 | -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7月)

| 北京- 物流用地 | |
|--------------|----------------|
| 成交日: | 10-7-2023 |
| 地址: | 京平公转铁综合物流枢纽产业园 |
| 成交价: | 309,470,000人民币 |
| 用地性质: | W1物流用地 |
| 建设用地面积: | 89,021平方米 |
| 规划建筑面积: | 106,825平方米 |
| 容积率: | 1.2 |
| 楼面地价 (每平方米): | 2,897元人民币 |

| 上海- 居住用地 | |
|--------------|-----------------|
| 成交日: | 11-7-2023 |
| 地址: | 自贸区临港新片区滴水湖核心片区 |
| 成交价: | 830,000,000元人民币 |
| 用地性质: | 居住用地 |
| 建设用地面积: | 23,695平方米 |
| 规划建筑面积: | 59,237平方米 |
| 容积率: | 2.5 |
| 楼面地价 (每平方米): | 14,012元人民币 |

| 广州- 其它商务设施用地 | |
|--------------|-------------------|
| 成交日: | 10-7-2023 |
| 地址: | 广州市黄埔区华峰路以东、永华路以南 |
| 成交价: | 28,790,000元人民币 |
| 用地性质: | 其它商务设施用地 |
| 建设用地面积: | 8,630平方米 |
| 规划建筑面积: | 6,904平方米 |
| 容积率: | 0.8 |
| 楼面地价 (每平方米): | 4,170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。