

SEP 2023

RHL International

ISSUE NO.273

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

香港物业评估

黄健雄先生
tony@rhl-int.com
(852) 3408 3322

中国内地、澳门及海外
评估

陈晞测量师
jessie@rhl-int.com
(852) 3408 3302

企业评估

金融工具评估
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评估及房地产顾问服务公司，为客户提供高质素的企业评估及咨询，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
- 评估 (房地产评估、商业评估、机器设备评估)
- 企业评估咨询

目录

香港物业 市场透视	P.4-7
• 浅谈西九困局	
香港通讯	P.8-9
• 上市金融集团3亿港元购 中环银座式商厦5层连大厦命名权	
• 毕架山龙圃别墅底价9.66亿港元 统一业权	
香港交易概况	P.10
中国通讯	P.11-16
• 上海写字楼市场：空置率高企 租金水平下降	
• 深圳宝安区：3个住宅项目规划中 包括保障性住房	
• 北京：阿里巴巴总部园区 预计12月底竣工	
• 主要城市住宅价格指数 (2023年7月)	
• 主要卖地排行榜 (2023年7月)	

香港物业-市场透视

浅谈西九困局



香港物業 - 市場透視

浅谈西九困局

西九文化区管理局董事局主席早前表示，管理局内部于过去数年一直紧缩开支，但情况未有改善，文化艺术设施难以自负盈亏，预料资金链到2025年便会断裂，届时无法再紧缩开支，各馆将不能举办更多活动。有消息指，管理局已向政府提交方案，计划善用西九土地资源以获取营运资金。

按政府与西九管理局协议，区内商业发展项目业权不能出售予发展商，而住宅项目只占区内发展项目比例两成，在接近尖沙咀的位置会兴建两组低密度住宅项目，一组是20至30幢临海别墅，另一组是12幢分层住宅。综合传媒报道，管理局建议了短、中、长期计划，以达致自负盈亏，以及财政可持续发展，包括容许就未来第2A、2B和第4区的发展项目招标时，卖断项目住宅部份业权，以提高期数招标吸引力。

虽然，卖地收入向来为政府、以至港铁公司的日常营运提供重要的资金来源，但西九文化区内的住宅用地不多，加上近年本港楼市仍然未能回复当年勇，发展商投地时都对后市显得有所保留，能否为管理局带来一笔庞大收入实在难以预料。即使可能笔者过分忧虑，但这些「一笔过」收入如何为管理局创造一个财政可持续发展的将来定必成疑。若然可以好好从将来的物业收取租金回报，即使收入不多，但至少是「可持续」。

"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

筆者記得曾經閱讀過一篇文章，提及為何全球大多數的博物館總是虧損、和如何融資等問題。顯然，收入不足，主要是由於博物館一般以最低成本為訂價，而非依其總成本向公眾收取費用，以吸引更多市民享用這些重要公共資源。

綜觀各國經驗，博物館的資金來源主要有三種：一是政府補貼，二是靠企業化經營，三是由政府向私人或企業贊助博物館提供政策支持等。

而從西九來看，過往資金來源相對狹窄，政府補貼、低收費門票、會員制、商店、節慶營銷、周邊商品銷售、私人或企業贊助等。但要達成持續收支平衡，外地博物館收入還涵蓋藝術授權、主題及商業策展、慈善捐款活動，及博物館金融（債券、基金、信託、基金會）等多元資源營收和融資途徑。

部分比較成功的博物館金融化例子如紐約大都會美術館（“MMoA”），其來自政府的資金只占該館總收入兩成內，其餘八成均為入場和零售收入、私人資助、基金債券收入、藝術品資產、投資等部分。部分美國的博物館更會發行博物館應稅債券，從中獲得資金，以支付建設、購置館藏等開支，並因應財務危機和償還債務等需要。

"環球專業合作,諮詢及促成服務"

- 支持及促成中國內地專業服務供應商向其客戶提供跨境專業服務
- 就不同地方的價值評估標準差異提供諮詢

2021年四月纽约现代美术馆（Museum of Modern Art, MoMA）便因其优良的信用评级等，获得低息债券融资，以支付2020年因疫情闭馆等因素造成的损失，度过难关。而早在2015年，MMoA亦曾公开发行2.5亿美元债券，作为未来十年建设与翻新用途，吸引更多参观者与赞助者。

事实上，博物馆营运与一般生意运作理念不同，但不代表无利可图，或招致「血流成河」。参考不同国外例子，只要灵活运用不同的融资模式，加上在本地社会加以推广，定期为馆区注入新元素，相信办法总比困难多。始终卖地并不是一个实际可持续的财政方案，与其卖断土地，何不先好好考虑其他融资方案，让日后物业租金收益保留管理局作长线可持续财政来源之一，希望西九当局能尽快走出困局。



与其单靠卖地，何不好好参考外国经验，考虑其他融资方案令西九走出资金危机。
(图片来源：西九文化区网站)



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

上市金融集團3億港元購 中環銀座式商廈5層連大廈命名權

中環新型綜合商業大廈錄大手成交，牽涉5層樓面及大廈冠名權。有上市金融公司公布，以近3億港元購入中環惠靈頓街92號全新綜合商業大廈的最高5層及冠名權。據報道，該集團購入的5層涉約1.16萬呎，成交呎價逾2.53萬港元。



首次投資香港商業地產項目，該集團認為現時香港商業地產價格較最高點已經下降逾兩成，優質資產的價格將開始回暖，並預期有升值空間。大廈將於2024年落成，預計集團總部將會遷入該物業。

錄得大手成交的中環惠靈頓街92號商廈仍在興建，預計明年落成。
(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

毕架山龙圃別墅底价9.66亿港元统一业权

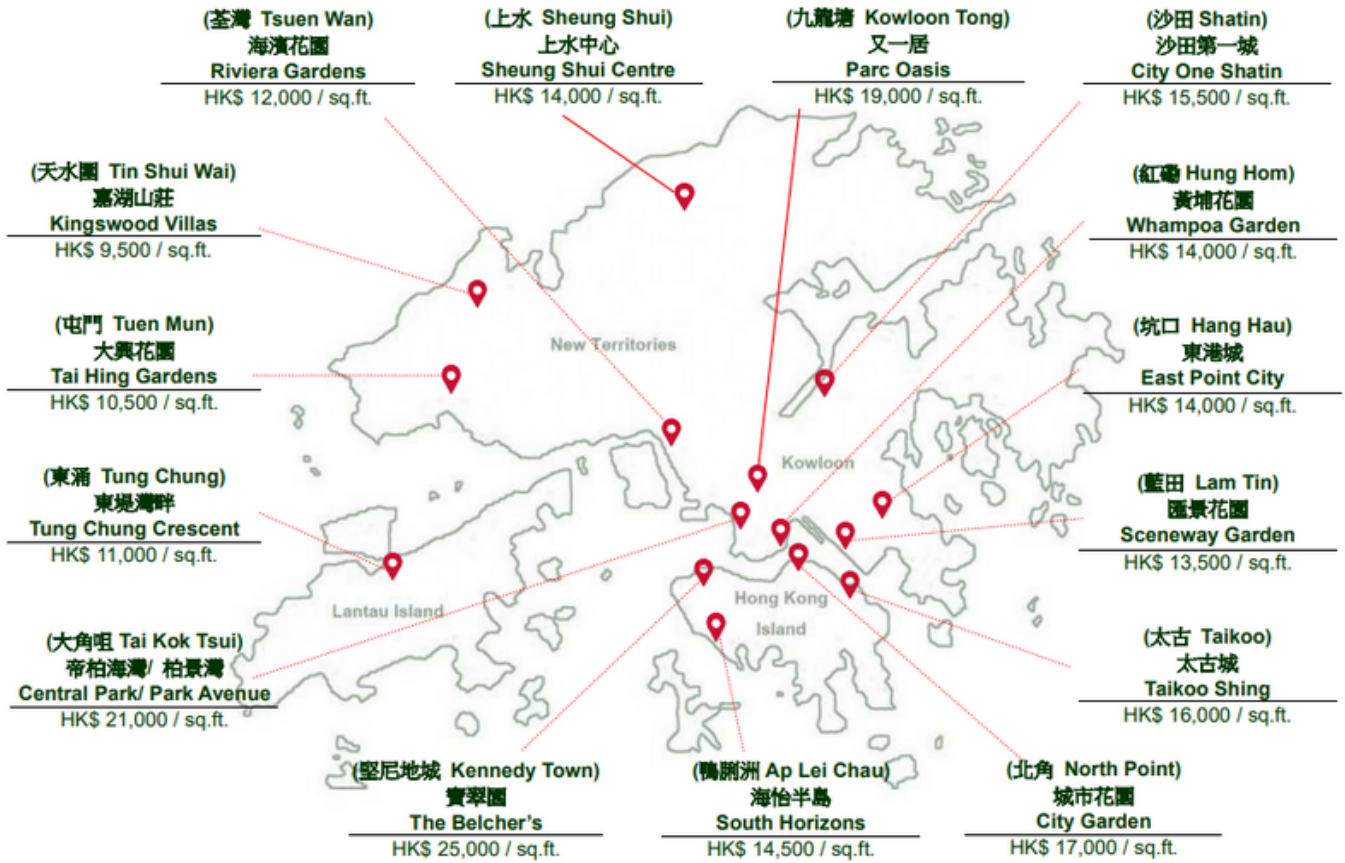
九龙塘毕架山义本道6号龙圃別墅业权正式成功统一。项目早前进行强拍程序，由内地一房地产开发商以底价9.66亿港元投得。

龙圃別墅早于1967年落成，楼高5层，共提供44个单位。屋苑地盘面积21,640呎，若以地积比率约1.8倍重建，总楼面涉约38,952呎。以底价9.66亿港元计算，每呎楼面地价约24,800港元。

"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

- 上海写字楼市场：
空置率高企，租金水平下降
- 深圳宝安区：3个住宅项目
规划中包括保障性住房
- 北京：阿里巴巴总部园区
预计12月底竣工
- 主要城市住宅价格指数
(2023年7月)
- 主要卖地排行榜 (2023年7月)

中国通讯

上海写字楼市场：空置率高企，租金水平下降

受市场写字楼供应过剩、教育和点对点金融行业萎缩以及全球经济衰退的影响，上海写字楼空置率从2023年第二季度开始攀升。

基于写字楼空置率较高，尽管上海中心大厦、环球金融中心、金茂大厦等少数地标性建筑仍能维持通常的租金水平，约为每平方米11至15元人民币，但观察其他商圈租金水平明显下降。大多数写字楼业主对未来市场持悲观态度，宁愿以较低租金出租，也不愿闲置。其中，最引人注目的例子之一是位于陆家嘴和大虹桥之间的区域，甚至提供了超过50%的租金折扣。

尽管传统写字楼的占用率不理想，但变革性的服务式办公室似乎却有着相反的表现。他们在子市场的租金水平甚至有所上升。例如，位于虹桥区的长三角数字科创中心就录得较高的占用率。

"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

深圳宝安区：3个住宅项目规划中 包括保障性住房

2023年7月31日，深圳市规划局公布宝安区3个住宅开发项目，其中1个规划为保障性住房。这三个开发项目可提供2,569套公寓，其中包括1,916套经济适用房。

一期项目用地面积9,852.89平方米，容积率5.43，可提供建筑面积53,440平方米。其中普通商品住房305套，其余280套将成为经济适用房。

二期项目占地面积17,953平方米，提供保障性住房338套，其中348套普通商品住房将于8月上市。

最后一个项目占地面积2.3万平方米，建筑面积16万平方米，1,298套住宅全部规划为保障性住房。

"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

北京：阿里巴巴总部园区预计12月底竣工

据悉，阿里巴巴北京总部园区目前工程已进入装修阶段，预计10月完工，12月底竣工交付。

阿里巴巴北京总部办公园区建成后将作为「北京+杭州」双总部之一，将有超过1.9万人在此研发办公、会议和培训。下一步，集团将启动北京总部办公园区二期建设，引入人工智能、AI研究院等。

园区选址在中关村朝阳园，占地186亩，总建筑面积47万平方米，由12栋单体建筑组成，总投资64亿元人民币。位于地铁15号线崔各附近，项目建成后，预料会吸引大量员工沿15号线居住，对这里的经济、商业、城市化建设均有所改善。

众所周知，北京西二旗聚集着一大批互联网公司的集团总部，新总部避开了密集的西二旗，而选址在中关村朝阳园，使望京成为近年来北京的新兴科技高地。

"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7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	51,180	0.02	北京	44,767	0.04
重庆	11,671	-0.26	天津	14,920	0.01
广州	24,659	0.03	深圳	53,650	-0.13
南京	24,758	-0.05	杭州	29,454	0.04
成都	12,858	0.05	武汉	13,193	-0.04
大连	13,747	0.02	苏州	18,403	0.02
西安	12,224	0.06	厦门	29,260	0
宁波	19,898	0.05	长沙	9,531	0.03
无锡	14,268	0.02	东莞	19,290	-0.15
沈阳	9,854	-0.06	福州	17,168	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)

北京市- 居住用地	
成交日:	25-07-2023
地址:	北京市顺义区顺义新城第1街区01-01-09地块R2二类居住用地
成交价:	2,282,000,000人民币
用地性质:	R2二类居住用地
建设用地面积:	63,203平方米
规划建筑面积:	107,666平方米
容积率:	1.8
楼面地价 (每平方米):	21,195元人民币

广州市- 商业用地	
成交日:	31-07-2023
地址:	广州市黄埔区志诚大道以北、开发大道以西GQ-A3
成交价:	416,810,000元人民币
用地性质:	商业用地兼容商务用地 (B1/B2)
建设用地面积:	15,975平方米
规划建筑面积:	71,888平方米
容积率:	4.5
楼面地价 (每平方米):	5,798元人民币

上海市- 工业用地	
成交日:	01-08-2023
地址:	青浦区练塘工业园区08-01地块
成交价:	38,830,000元人民币
用地性质:	工业用地
建设用地面积:	23,968平方米
规划建筑面积:	47,935平方米
容积率:	2
楼面地价 (每平方米):	810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。