

RHL International

OCT 2023

ISSUE NO.274

# 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](http://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.4-7

- 核心商业区铺位租务加快

## 香港通讯

P.8-9

- 西贡斩竹湾单号屋全幢  
1600万港元沽
- 奥运站屋苑连录两宗租务成交

## 香港交易概况

P.10

## 中国通讯

P.11-15

- 北京取消二手房参考价
- 旅游业复苏将带动酒店资产
- 主要城市住宅价格指数  
(2023年8月)
- 主要卖地排行榜  
(2023年8月)

香港物业-市场透视

核心商业区铺位租务加快



## 香港物業 - 市場透視

### 核心商業區鋪位租務加快

本港通關後，旅客重臨，促使本港核心商業區鋪位租務成交，惟租金水平仍較高峰期大幅回落。而有見本地餐飲市場反彈情況未如預期，有業主甚至改變策略，並將鋪位拆細，靈活迎合租戶及市場需要。

最新一宗鋪位租務成交位於銅鑼灣黃金廣場地鋪，早前獲本地時裝店承租兩年，月租水平僅約18萬港元，以建築面積約1,516呎計算，成交呎租約118港元。該鋪為軒尼詩道502號黃金廣場地下6及7號鋪，在高峰期由珠寶店以每月350萬港元租用七個鋪位，當時呎租高達約722港元，以呎租計，新租金下挫約八成。

據市場消息指，新租客為本地時裝品牌，於香港各區皆有分店，但並不是大型連鎖時裝品牌。由於新租客看好銅鑼灣區消費前景，加上該鋪位處港鐵站旁，面向日式百貨公司及多個大型購物商場，屬市民遊客必經之地。加上該廈樓上提供食肆及寫字樓，消費群負擔能力高，故租用上述鋪位。

#### "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

该地铺租金高峰期可追溯到疫情前的2016年，当时由珠宝店承租，月租约350万港元，涉及地下1号至7号铺，建筑面积约4,845呎，当时呎租约722港元。以现时月租水平计，该铺租金水平由高位回落约95%，而呎租则累挫约83%。

縱然如此，近期铜锣湾零售区铺位交投气氛明显转好，相继吸引多个知名品牌进驻，当中最为瞩目的是京华中心地下连1楼及外墙广告位。该铺共1.9万呎，以逾300万港元由国际知名时尚品牌租用，呎租约158港元，近期亦正式开幕。

同时，骆克道545号逾千呎地铺亦以呎租约250港元获药妆店租用，而铜锣湾广场一期地下15至18号铺，面积约2,188呎，亦获珠宝品牌租用，成交呎租约168港元。

而在对岸的旺角，亚皆老街33号商厦基座铺位，连录得多个宗租务。综合报导，该厦业主早前投入高达6,000万港元，重新装修及更改铺位间隔，翻新及改装地下至三楼。

"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諮詢

项目的阁楼至三楼及地下E铺随后全数租出，只余下地下部份拟拆成多间商铺放租。今次租出的为A2铺位，建筑面积约560呎，向亚皆老街，获一台式饮品店以月租约5.2万港元承租，呎租约93港元。业主原拟将地下全层租予连锁餐饮店，惟市况未如预期理想，餐饮业亦未见大幅扩充，故业主决定改变策略，分间出租，并以略优惠的租金租予一台式饮品店。



在业主重新翻新、改装铺位间隔后，亚皆老街33号商厦基座铺位连录得多宗租务。  
(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

### 西貢斬竹灣單號屋全幢1600萬港元沽

据报导，西貢大網仔斬竹灣村全幢單號村屋早前录得成交，建築面積2,100平方呎，享山海雙景。物業原叫價1,880萬港元，在減價280萬港元至1,600萬港元成交，減幅近15%，呎價7,619港元。原業主於2005年作價718萬港元購入物業，持貨18年，賬面獲利882萬港元，物業升值1.2倍。

#### "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

### 奧運站屋苑連錄兩宗租務成交

俗稱「奧運三寶」、位於奧運站上蓋的維港灣和帝柏海灣接連錄得兩宗租務成交。

在奧海城一期，維港灣9座一個高层F室、實用面积约459呎，屬2房間隔，向北望內園景。消息指，業主原以約2.05萬港元放租單位，約2星期後吸引外區客洽詢，經議價後以1.95萬港元租出，實用呎租約42.5港元。

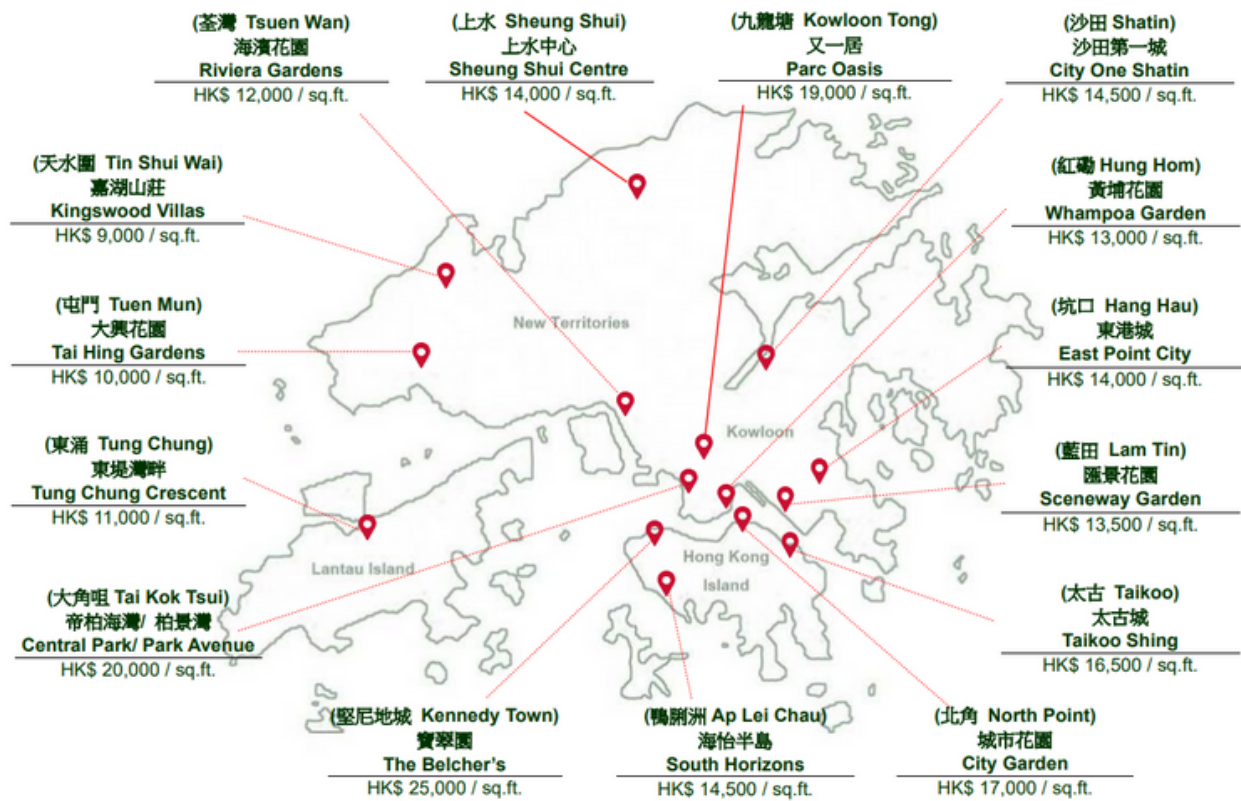
至於在奧海城二期，租出單位為帝柏海灣2座極低層C室，實用面积约775呎，屬3房套連多用途房間隔，向西南享維港景。業主原以約3.55萬港元放租約1個月後獲外區客洽詢，雙方議價後以3.5萬港元租出，實用呎租約45.2港元。



"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

- 北京取消二手房参考价
- 旅游业复苏将带动酒店资产
- 主要城市住宅价格指数  
(2023年8月)
- 主要卖地排行榜 (2023年8月)

## 中国通讯

# 北京取消二手房参考价

为了刺激中国内地脆弱的房地产市场，首都北京效仿深圳等其他主要城市，取消了「二手房参考价」。热门地区特别是知名校网，超出指导价的房源已可展示。在 2020年第四季度至2021年第四季度期间，海淀区和西城区这两个热门学校聚集区的二手房价格出现了大幅上涨。因此，高成交量和相对较高的单价推动了当时北京二手房价格的整体上扬。为防止市场过热和向上，相关委员会对60平米以下、60至90平米和90平米以上的住房实行参考价，超出参考价范围的要价将被禁止上市。

然而，从9月8日开始取消参考价，将被视为允许市场自行决定和调整单价的讯号。楼市的开放或将成为北京房价逐步回落的抑制剂。

"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谘询

## 中国通讯

# 旅游业复苏将带动酒店资产

受惠于旅游市场的复苏，大部分酒店及酒店业上市公司的经营业绩令人满意。其中一家龙头企业2023年上半年营收更是突破100亿元人民币，较去年同期成长65.1%。

旅客人数的急剧增加，成为推高酒店客房租金的动力，尤其在主要旅游地区和北京、上海等大都市。由于民众旅游情绪高涨，不少饭店集团转亏为盈。因此，随着房地产和酒店集团将在其投资组合中增加更多的酒店和娱乐设施，预计酒店相关资产的投资，特别是高端豪华酒店的投资将会增加。

### "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8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	51,184	0.01	北京	44,780	0.03
重庆	11,666	-0.04	天津	14,902	-0.12
广州	24,634	-0.10	深圳	53,445	-0.38
南京	24,764	0.02	杭州	29,461	0.02
成都	12,863	0.04	武汉	13,179	-0.11
大连	13,474	0.00	苏州	18,405	0.01
西安	12,240	0.13	厦门	29,269	0.03
宁波	19,912	0.07	长沙	9,521	-0.11
无锡	14,266	-0.01	东莞	19,296	0.03
沈阳	9,855	0.01	福州	17,171	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8月)

北京市- 居住用地	
成交日:	22-08-2023
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-H001地块W1物流用地
成交价:	59,000,000人民币
用地性质:	W1物流用地
建设用地面积:	20,172 平方米
规划建筑面积:	26,233 平方米
容积率:	1.3
楼面地价 (每平方米):	2,250元人民币
广州市- 商业用地	
成交日:	31-08-2023
地址:	松江区泖港镇田黄乡村单元02-11、02-12地块
成交价:	20,860,000元人民币
用地性质:	餐饮旅馆业用地
建设用地面积:	4,622 平方米
规划建筑面积:	9,244 平方米
容积率:	2
楼面地价 (每平方米):	2,257元人民币

上海市- 工业用地	
成交日:	18-08-2023
地址:	光明区凤凰街道, 月亮路与东明大道交汇处西北侧
成交价:	3,372,000,000元人民币
用地性质:	二类居住用地+道路用地
建设用地面积:	39,079 平方米
规划建筑面积:	212,970 平方米
容积率:	5.45
楼面地价 (每平方米):	17,524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。