

**NOV 2023**

**RHL International**

**ISSUE NO.275**

# **PROPERTY MARKET EXPRESS**

## **房地产市场快讯**



**K11 Musea**



**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

<b>香港物业 市场透视</b>	P.4-7
• 香港商场，真的很闷？	
<b>香港通讯</b>	P.8-9
• 大角咀旧楼引内地专才抢租	
• 资助房屋未补价第二市场第三季 交投按季跌45%	
<b>香港交易概况</b>	P.10
<b>中国通讯</b>	P.11-15
• 福田区深圳高尔夫俱乐部因 征地正式关闭	
• 黄金周广州楼市成交火爆	
• 主要城市住宅价格指数 (2023年9月)	
• 主要卖地排行榜 (2023年9月)	

香港物业-市场透视

香港商场，真的很闷？



## 香港物业 - 市场透视

### 香港商场，真的很闷？

疫情远离，本港所有社交及出入境限制解除接近大半年，市民生活早已回复疫情前水平，除了一切聚会和娱乐活动回复如常，连大家外出旅游消费的步伐也同时回归。或许不少人期待市面可以回复以往繁盛，但原来过往数年的疫情，已将不少港人的消费娱乐习惯统统改变，尤以大量港人选择周末或长假期时北上到深圳等地的商场玩乐。究竟香港的大型商场还有吸引力吗？

根据政府统计处数字，自今年2月开关以来，经罗湖、落马洲口岸等内地管制站的本港居民离港人次每月上升；而入境处数字亦显示，6月的北上港人总数超过408万人次，踏入暑假后的7月更攀升至495万人次。今年中秋节正日、十一国庆连同中秋节补假的四天，本港至少有近85.3万人次经北上口岸出境，较内地南下来港的人次还多。

港人北上主要前往当地的商场消费，除了新鲜感和获取离港外游的心态外，更由于当地商场林立，且空间广阔、饮食及服务选择较多、而商场设施活动亦较多元化，到访者可轻易在一个商场花上一整天时间，这些都成了近期港人纷纷涌往内地商场的主要原因。

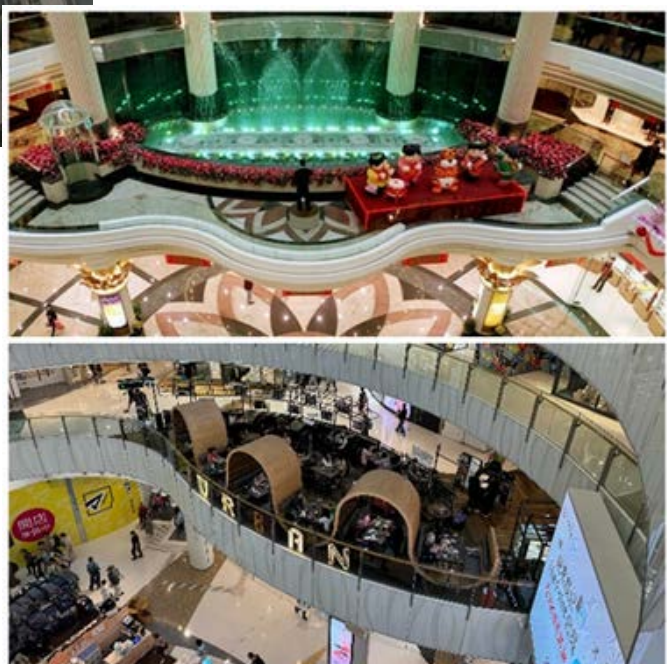
#### "前瞻策略顾问服务"

- 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

相反，本港的大型商场多数由商业化主导，购物目的性明确，虽然位置非常方便且店铺集中，但都未能留着本地客的心。过往八九十年代落成的商场深明以设施吸客，如沙田新城市广场、屯门市广场、旺角新世纪广场等都能以音乐喷泉作招徠，唯近年商场翻新后这些设计都走入了历史。取而代之的是只有千篇一律的空间设计，而店铺租户组合亦大同小异，无论是服饰、电器、运动品牌、餐饮等都主要是一些熟悉的连锁店。对爱好新鲜感的港人难免显得枯燥乏味。



深圳万象天地（图片来源：永利行图库）



旺角新世纪广场原本设有的音乐喷泉（图上），在商场翻新后已被改为食肆（图下）。（图片来源：网上图片及永利行图库）

"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

纵然近年本地的部分新建大型商场开始注入新元素，如人文艺术、文青小店、拍照打喺为主的户外空间，但这些都及内地一站式的商场体验，如按摩以至图书馆、室内游乐场、滑雪场等一应俱全。

港人不再钟情连锁单一的消费场地其实有迹可寻。近年部分小型商场或经工厦活化改装而成的新兴场地，如荔枝角D2 Place，却成为年青人新宠。这些场地以小店为主，加上提供不少特色活动空间或元素，即使没有连锁店加持，同样可以吸引不少顾客前往。因此，香港商场的情况还未算差劲。

作为一名土生土长的香港人，笔者明白香港地少人多、寸金尺土，要将本地商场绝少的空间化作天马行空的大型娱乐购物中心实属挑剔和不切实际。笔者只是希望本地的商场业主，可以汲取各地商场或本地新兴场地的设计及营运模式，为香港的顾客带来一些新的体验和冲激。在香港商场购物无疑是十分方便和应有尽有，还记得以往香港的商场设计和运作不乏内地城市参考甚至倒模发展，但现在却连港人也留不着，或多或少，本港大型商场理应重建自己的特色，增加其吸引力，避免过分单一商业化。



彭志杰先生  
笔者 - 香港物业市场透视

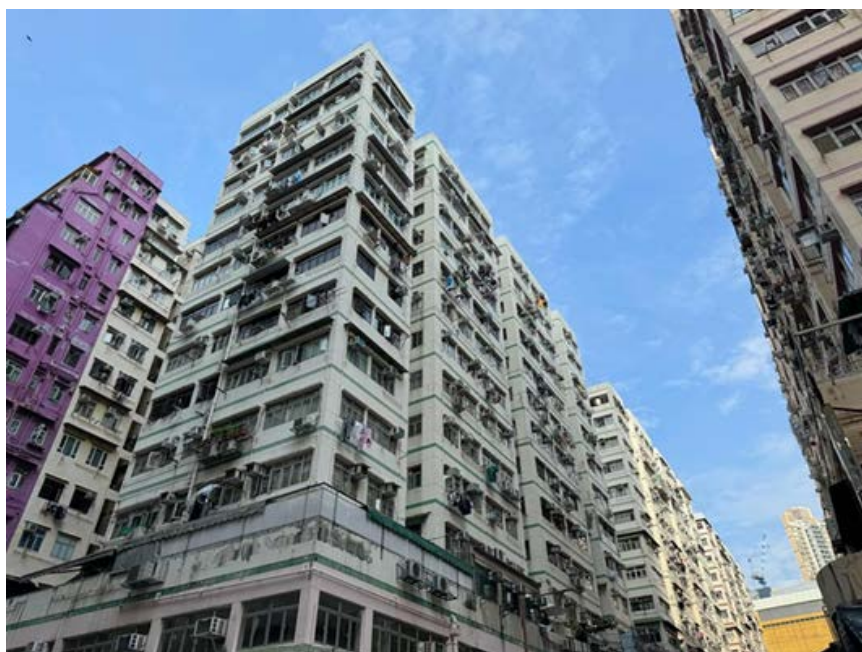
"前瞻策略顾问服务"

- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

## 香港通讯

### 大角咀旧楼引内地专才抢租

旧楼都可以受专业租客欢迎。大角咀大同新邨大荣楼中层10室，一个实用面积320呎单位，在放盘不足一日即获承租，月租1.3万港元。根据代理数据显示，单位装修簇新，新租客为从事金融业的内地专才，由于现时区内租盘短缺，有见上址装修新净于是即睇即租。大厦1974年落成，单位业主于2021年5月以423万港元购入单位，现享租务回报率约3.7厘。



大角咀大同新邨大荣楼早于1974年落成。  
(图片来源：永利行图库)

#### "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



## 香港通讯

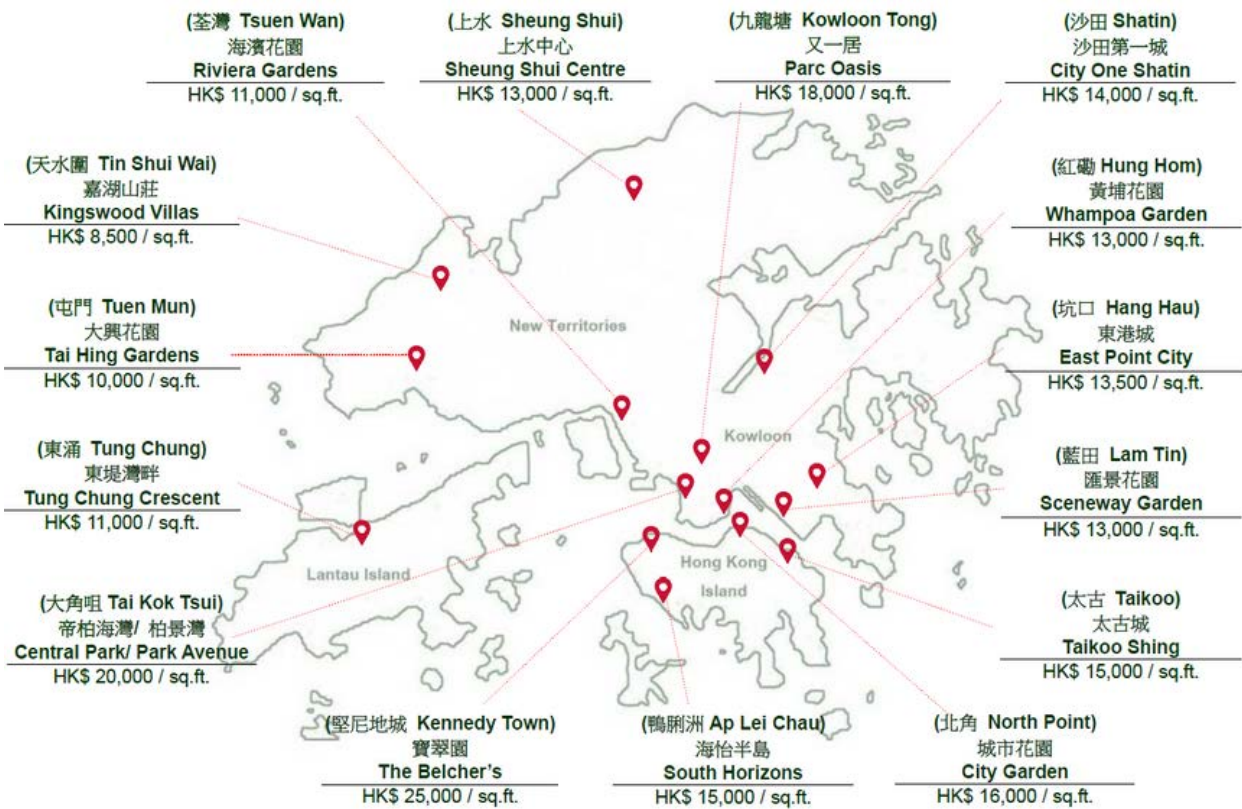
### 资助房屋未补价第二市场第三季 交投按季跌45%

房屋委员会数据显示，今年9月未补地价资助房屋成交共有80宗成交，较8月的177宗成交，按月减少97宗，或近五成半，同时为去年二月录得100宗成交后新低。总结今年第三季共录得465宗同类交易，相比今年第二季，减少382宗或四成半。

"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

- 福田区深圳高尔夫俱乐部因征地正式关闭
- 黄金周广州楼市成交火爆
- 主要城市住宅价格指数  
(2023年9月)
- 主要卖地排行榜  
(2023年9月)

## 中国通讯

# 福田区深圳高尔夫俱乐部因征地正式关闭

2023年10月7日，因深圳地铁建设，拥有38年历史的深圳高尔夫俱乐部暨培训中心宣布将于今年11月初关闭。该高尔夫俱乐部位于B115-0038地块，是深圳高尔夫俱乐部及培训中心之一。福田区核心区。总用地面积1.33平方公里，是福田区近5年所有小区公园面积的总和。

2018年，高尔夫俱乐部收地工程已启动，B115-0038地块的土地租约于2015年2月17日到期（30年），且不再续约。关于补偿标准和补充估价程序，高尔夫俱乐部内建造的别墅的使用权存在争议。高尔夫俱乐部「金卡」持有者有权使用、转让、继承别墅，不得用于商业用途。然而，这些别墅位于规划用于行政用途而不是住宅用途的土地上。同时，相关政府部门声称，这70栋别墅因没有正式指定房产证，不具备商业价值（市场价值）。因此，它们未能在公开市场上出售。尽管如此，仍然存在争议事项，深圳地铁建设的总体规划还是包含了高尔夫俱乐部用地。该地块最初被指定为新地铁线路的建设用地。后续开发具有规划城市公园或配合邻近小区香蜜湖城市规划设计的潜力。

"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

## 中国通讯

# 黄金周广州楼市成交火爆

广州等多个城市持续低迷的楼市，在内地为期8天的「超级黄金周」出现复苏迹象。多数房地产开发商推出或推出新住宅项目，一手房源共20个，上市套数2,709套。由于大幅度的折扣以及开发商赠送的礼物，使销售火爆，例如较长的分期付款优惠、免除物业管理费或赠送名牌家电等。因为每个楼盘无论是布局、设施还是环境都高度同质化，只有透过有吸引力的促销和明显的房价折扣才能帮助开发商在激烈的竞争中获胜。

由于番禺、黄埔区限购政策取消，成交金额分别成长41%及61%。不仅广州本地居民选择进入这两个次市场，新移民和外地购屋者也纷纷涌入这股蓬勃的购屋浪潮。房地产政策和定位的改变可以吸引更多人迁入广州市，这可以在短期内刺激脆弱的市场。因此，如果合理利用人口成长因素和精心规划的城市结构，从长远来看，郊区的房产可以成为补充性的优质投资资产。

### "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9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	51,200	0.03	北京	44,837	0.13
重庆	11,659	-0.06	天津	14,919	0.11
广州	24,628	-0.02	深圳	53,453	0.01
南京	24,782	0.07	杭州	29,528	0.23
成都	12,886	0.18	武汉	13,181	0.02
大连	13,756	0.07	苏州	18,442	0.20
西安	12,270	0.01	厦门	29,269	0.00
宁波	19,939	0.14	长沙	9,520	-0.01
无锡	14,257	-0.06	东莞	19,257	-0.20
沈阳	9,815	-0.41	福州	17,173	0.01

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9月)

京市- R2二类居住用地、A8小区综合服务设施用地	
成交日:	27-09-2023
地址:	北京市昌平区昌平新城东区五期土地一级开发项目CP00-1101-0016、0018、0023、0019、0020、0021地块R2二类居住用地、A8小区综合服务设施用地
成交价:	5,415,000,000人民币
用地性质:	R2二类居住用地、A8小区综合服务设施用地
建设用地面积:	107,181 平方米
规划建筑面积:	219,497 平方米
容积率:	2.5
楼面地价 (每平方米):	24,670元人民币
武汉市- 文化设施、商业	
成交日:	28-09-2023
地址:	东湖新技术开发区未来一路以西、港湾路以南
成交价:	159,600,000元人民币
用地性质:	文化设施、商业
建设用地面积:	58,362 平方米
规划建筑面积:	145,200 平方米
容积率:	2.49
楼面地价 (每平方米):	1,099元人民币
郑州市- 旅馆用地	
成交日:	02-09-2023
地址:	郑州市巩义市先进制造业开发区(回郭镇)
成交价:	25,390,000元人民币
用地性质:	旅馆用地
建设用地面积:	30,732 平方米
规划建筑面积:	76,830 平方米
容积率:	2.5
楼面地价 (每平方米):	330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。