

RHL International

DEC 2023

ISSUE NO.276

# PROPERTY MARKET EXPRESS 房地产市场快讯



东涌  
TUNG CHUNG



6 009800 461091 >

HONG KONG PROPERTY

香港物业市场透视

[WWW.RHL-INT.COM](http://WWW.RHL-INT.COM)



CHINA PROPERTY

中国物业市场透视

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

- 东涌流标：汲取教训的重要

## 香港通讯

P.8-9

- 油塘项目补地价回到同区11年前水平
- 佐敦九龙中心三层巨铺租出


## 香港交易概况

P.10

## 中国通讯

P.11-15

- 最大乐高乐园将于2024年在深圳开业
- 2023年房地产企业融资表现不佳
- 主要城市住宅价格指数  
(2023年10月)
- 主要卖地排行榜  
(2023年10月)



香港物业-市场透视

东涌流标：  
汲取教训的重要

## 香港物業 - 市場透視

### 東涌流標：汲取教訓的重要

港鐵東涌站第一期發展項目，以「零標書」局面直接流標，是自2013年輕鐵天榮站項目「零標書」後，十年來反應最差的另一港鐵住宅項目。究竟本港發展商對後市是否已經不感樂觀？

東涌站為港鐵東涌線延線工程之一部分，在現有東涌線上加設東涌東及東涌西站，預計在2029年完工。整個東涌站發展項目分期發展，日後將提供購物、社區設施及公共運輸交汇处等配套，今次流標的一期地皮，位於東涌站對面，可建住宅樓面近70萬呎，預計提供約1,200伙，另設約8.75萬呎商場樓面。

雖然現在分析已經事後孔明，但流標其實早已預見，只是視乎當局者能否及早避免情況再次出現。

今年內，同區經已有兩幅土地或發展項目先後流標，包括今年初的港鐵小蚝灣項目及11月初流標的東涌市地段第55號住宅地。前者雖然位於增建的小蚝灣站上蓋，唯發展商需要一筆過支付12億港元的前期費用，而中標與否取決於分紅比例，另外中標者更要負責興建部分平台、車站設施及車廠等，商場部分未來亦須交還港鐵，這些條件均令發展商却步；而後者則因為遠離車站，同時受排污系統容量所限，發展規模上存在風險。

#### "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

同样地，今次流标的项目座落于东涌东新填海区上，远离市中心，纵然新发展区会有社区康乐等日常生活所需设施提供，但毕竟东涌东涌站最快仍要多等6年才投入服务，区内交通及配套网路仍未建立，现时进入该区的发展商只能「开荒」。在欠缺同区市场成交参考价的情况下，连同近期市况仍存在不少变数，利息成本高企，发展风险不轻，必定对发展商投地或入标意欲有所影响。

更令发展商慎加考虑的，相信是项目条款严苛。发展商需要支付「一口价」约11亿港元的前期费用，并以分红比例决定谁中标；中标发展商亦须负责兴建一条道路，而商场部分则需于落成后交还港铁。这些条款看来跟小蚝湾站项目流标时所采用的大同小异。

事实上，港铁招标条款的确是一个项目流标与否的关键。对上一次「零标书」项目为天水围轻铁天荣站项目，经历了2013年和2014年两度流标后，港铁在第三度招标时调整卖地条款便顺利卖出。包括简化招标条款，不设入场费金额，并负责搬迁铁路设施及取消分红，财团只要出价高于项目补价，便有机会获批发展权，并首度增设回购条款，相当为发展商提供「保险」，假使楼市出现回落，港铁有权以市值1.6倍回购整个发展项目，以摊薄发展商风险。

"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

由此可见，撇除项目先天地点等因素，要让一个发展项目成功觅得发展商合作，很大关系在于发展条款。在商言商，港铁和发展商为各自收益作最大目标是理所当然，然而，手执主导权的港铁要令项目得以发展，更应持开放的态度跟发展商合作。

如果港铁经历天荣站项目二度流标后，仍未能汲取教训，在市场气氛越趋保守时不改变现时的取态及调整卖地条款，相信当小蚝湾站或东涌东站项目再次推出市场时，恐怕又会再一次面临流标的局面。



港铁东涌东站的模拟外观。

(图片来源：港铁东涌线延线工程网站)



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

### 油塘項目補地價回到同區11年前水平

有發展商最近就油塘東源街及崇耀街發展項目和政府達成換地協議並完成補地價，金額超過13.46億港元。以總樓面面積約65.99萬呎計算，每呎補地價只約2,040港元。相比4年前旁邊的住宅項目的每呎補地價回落逾6成。

今次獲政府重批地段為油塘內地段第46號，占地約13.2萬呎，預期發展5幢住宅樓宇，提供1,393個單位，並設有私家車及電單車位。資料顯示，上址早已獲城規會批出規劃許可，准以5倍地積比率重建，每幢住宅樓高23及29層。

同區前一個項目、位於今次地盤旁，於2019年以每呎約5,283港元完成補地價。若對比2012年完成補地價的東源街及崇德圍項目，當年每呎約2,200港元，即最新補地價水平較11年前還要低。



地盤前身為冷藏倉庫，早在2021年就已得到城規會的規劃許可。  
(圖片來源：城規會文件)

#### "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

### 佐敦九龍中心三層巨舖租出

佐敦彌敦道192號協成行九龍中心地庫、地舖連同一樓、面积约6,000呎的三層舖位，早前獲港式冰室以月租45萬港元承租，呎租約75港元，租金水平較10年前下跌八成。

據現場圍板所見，新租客現于旺角彌敦道經營同一食肆。由於該舖面對彌敦道和柯士甸道十字路口，位置相當顯眼，且人流集中，故成功吸引該食肆進駐。

該舖位早于90年代初由本地服裝品牌以月租75萬港元開始租用，租金經多年增長，在2011年月租增至120萬港元。高峰期則在2013年7月，當時由首飾店以月租240萬港元成功搶租，及后因社會運動發生，租金在2015年減至200萬港元，并于翌年約滿交吉。

同年11月則由另一本地服裝店以月租90萬港元租用，及后亦曾以短租形式租出。至于过去两年间，该舖位一直由业主自用，作为其一手住宅新盘的售楼处。

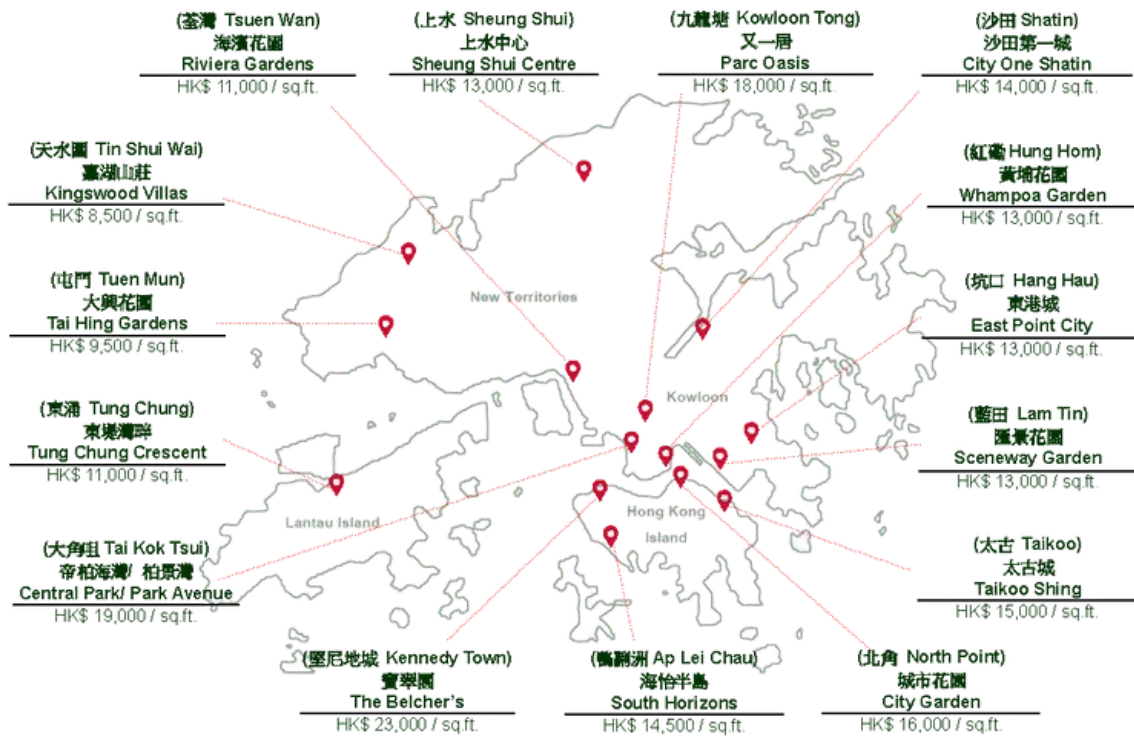


現場圍板所見，新租客為食肆。  
(圖片來源：永利行圖庫)

#### "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

- 最大乐高乐园将于2024年在深圳开业
- 2023年房地产企业融资表现不佳
- 主要城市住宅价格指数 (2023年10月)
- 主要卖地排行榜 (2023年10月)

## 中国通讯

# 最大乐高乐园将于2024年在深圳开业

全球最大的乐高乐园度假村预计将于2024年在深圳开幕。该项目位于深圳市大鹏新区，占地58.4万平方米，包括一个主题乐园、一个水上乐园以及三座配套饭店。主题乐园由9个主题区组成，能够提供100多个游乐设施、戏剧表演和旅游景点。乐高乐园将融合中华文化与当代科技创新，致力于为大湾区家庭开启游乐体验新篇章。由于游客的潜在增加，大鹏新区周围的酒店和其他酒店房地产的需求预计将成为主要的投资选择，因为这可能会为房东创造现金流。大鹏作为深圳的新开发区，或许可以把握这个机会，引起公私部门的重视，配置更多的资源来发展社区。

"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

# 2023年房地产企业融资表现不佳

由于中国房地产市场普遍低迷，2023年全年推出了更多有针对性地帮助民营房地产企业合理融资的政策，例如在境外和本地发行贷款、债券、配股和IPO等。受到政府政策的支持。但企业整体融资表现依然低迷。一至八月，80家房地产企业融资总额4,548.85亿元人民币，年减18.33%。

在房地产危机的阴霾下，金融机构倾向支持国有背景或生活必需品产业相关企业的融资，以避免潜在风险。因此，今年有能力发放贷款的仅有大连万达商业地产、美的地产等有限的优质民营地产企业。这些集团的特点是具有同质性，例如稳健的财务表现以及集团式的商业模式。良好的企业形象容易获得市场认可，而集团业务的成长可以加速房地产的融资进程。资本市场的青睐可以为集团建构金融护城河，最终形成良性循环。

### "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10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	51,311	0.22	北京	44,886	0.11
重庆	11,636	-0.20	天津	14,929	0.07
广州	24,633	0.02	深圳	53,389	-0.12
南京	24,844	0.25	杭州	29,506	-0.07
成都	12,922	0.28	武汉	13,207	0.20
大连	13,727	-0.21	苏州	18,447	0.03
西安	12,296	0.21	厦门	29,308	0.13
宁波	19,937	-0.01	长沙	9,540	0.21
无锡	14,260	0.02	东莞	19,289	0.17
沈阳	9,813	-0.02	福州	17,118	-0.31

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10月)

北京市- R2二类居住用地、A61机构养老设施用地	
成交日:	31-10-2023
地址:	北京市丰台区地铁九号线郭公庄车辆段计画(三期)1518-614、L08地块R2二类居住用地、A61机构养老设施用地
成交价:	人民币 5,440,000,000元
用地性质:	R2二类居住用地、A61机构养老设施用地
建设用地面积:	58,385 平方米
规划建筑面积:	124,684 平方米
容积率:	2.2
楼面地价 (每平方米):	人民币 43,630元
天津市- 商业用地	
成交日:	18-10-2023
地址:	天津市东丽区丽锦道以北
成交价:	人民币 9,600,000元
用地性质:	商业服务业设施用地
建设用地面积:	1,333 平方米
规划建筑面积:	1,333 平方米
容积率:	1
楼面地价 (每平方米):	人民币 7,201元
宁波市- 工业用地	
成交日:	17-10-2023
地址:	宁波市北仑区霞浦台塑南BLZB20-01-01-1#地块
成交价:	人民币 22,990,000元
用地性质:	工业用地
建设用地面积:	18,031 平方米
规划建筑面积:	10,819 平方米
容积率:	0.6
楼面地价 (每平方米):	人民币 2,125元

## 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。

