

RHL International

Property Market Express

房地产市场快讯

JAN 2024

ISSUE NO.277



HONG KONG PROPERTY
香港物业市场透视

CHINA PROPERTY
中国物业市场透视

www.rhl-int.com

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

- 工商铺市场大额成交发力 P.4-7

香港通讯

- 富荣花园三房户3年亏210万 P.8
- 中环中心高层楼面5年跌价一成半 P.9

香港交易概况

P.10

中国通讯

- 西安：新建住宅价格涨幅跑赢全国 P.12
- 南昌市：预留土地用途分类及改造实施 P.13
- 主要城市住宅价格指数 (2023年11月) P.14
- 主要卖地排行榜 (2023年11月) P.15

香港物业-市场透视

工商铺市场
大额成交发力



香港物业 - 市场透视

工商铺市场大额成交发力

2023年底，本地工商铺市场各自录得大额买卖，综合各资讯，相信主要为用家主导，反映用家无惧高息环境入市。

早前市场先后录得工厦、商厦及铺位的大手成交，合共涉及逾70亿港元。工厦方面，今年极少出现的全幢工厦买卖，最终由物流公司入市，购入位于粉岭安乐村的安乐门街39号货仓大楼。物业全幢6层高，总建筑面积约25.9万呎。据传媒报导，有关交易涉价约10亿港元，呎价逾3,800港元。

上述物业的业主在2022年亦曾放售物业，更一度获房地产私募基金洽购，惟最终未有成事。

而新购入货仓大楼的物流公司自2022年5月起，已先后多次向同一发展商购入多座货仓，包括在2022年中购入沙田及柴湾的两项货仓物业，面积分别约40万及52万呎，分别涉资约23.3亿港元及22.9亿港元，其后再以16亿港元，购入其上水的全幢货仓，连同是次入市的粉岭项目，该物流公司在短短年半期间，合共以约72亿港元购入多座工厦，地点遍及港岛和新界。

"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

至于商厦方面，证监会以约54亿港元向发展商购入港岛东中心共12层办公室楼面，总楼面面积约29.6万呎，呎价约1.8万港元。是次购入的有关楼层将作为其永久办事处。市场资料显示，证监会早年租用中环长江集团中心作为其办事处，2019年决定转租鲗鱼涌港岛东中心，当时亦指一直希望可以自置办公室，并预留资金作购置办公室之用。是次转租为买，或成为2023年市场录得最大额的分层商厦买卖。



位于港岛鲗鱼涌的港岛东中心。
(图片来源：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咨询

最后在商铺市场方面亦录得用家入市交易，物业为早前以招标形式出售的北角英皇道413至423号侨辉大厦戏院部分、地下、1至6楼及天台，即新光戏院现址。据悉，项目最终以近8亿港元售出，物业总建筑面积约9.6万呎，按成交呎价计约8,300余港元。虽然物业位处北角核心地段，而且占全幢大厦的不可分割业权份数约77.41%，有一定重建价值，但市场估计买家为教会机构，因楼底较高，适合教会自用。

翻查资料，2023年首三季大额成交罕有，但以上数宗成交，已合共承造约80亿港元。在现在高息环境下，相信投资者会继续因为借贷成本较高而暂缓入市，预计市场仍会以用家主导为主。



据悉，早前以招标形式出售的北角侨辉大厦、新光戏院现址，最终以近8亿港元售出。
(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

香港通讯

富荣花园三房户3年亏210万

地产业消息指，富荣花园16座低层一个实用面积592呎的3房已补地价单位，最新以650万港元易手。原业主自2023年3月开始时放盘，当时叫价820万港元，比当年买入价已低40万港元。单位最终以已补地价650万港元易手，累劈170万港元，折合呎价10,980港元，仍属近期市价。

原业主于2020年2月以已补地价860万港元买入单位，持货逾3年帐面减少210万港元，期内贬值两成四。翻查资料，原业主当年购入上述单位后，成为该座造价最高的单位。

位于大角咀的富荣花园，曾于2018年创出全港史上首个售价破千万的居屋单位。涉及单位为17座中层A室，实用面积592呎，三房开则，当时以1,065万港元沽出，折合呎价17,989港元，成为屋苑及全港已补价居屋的新高。



富荣花园16座一个最近成交的已补地价单位，成交价在三年间减少两成四。
(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

中环中心高层楼面5年跌价一成半

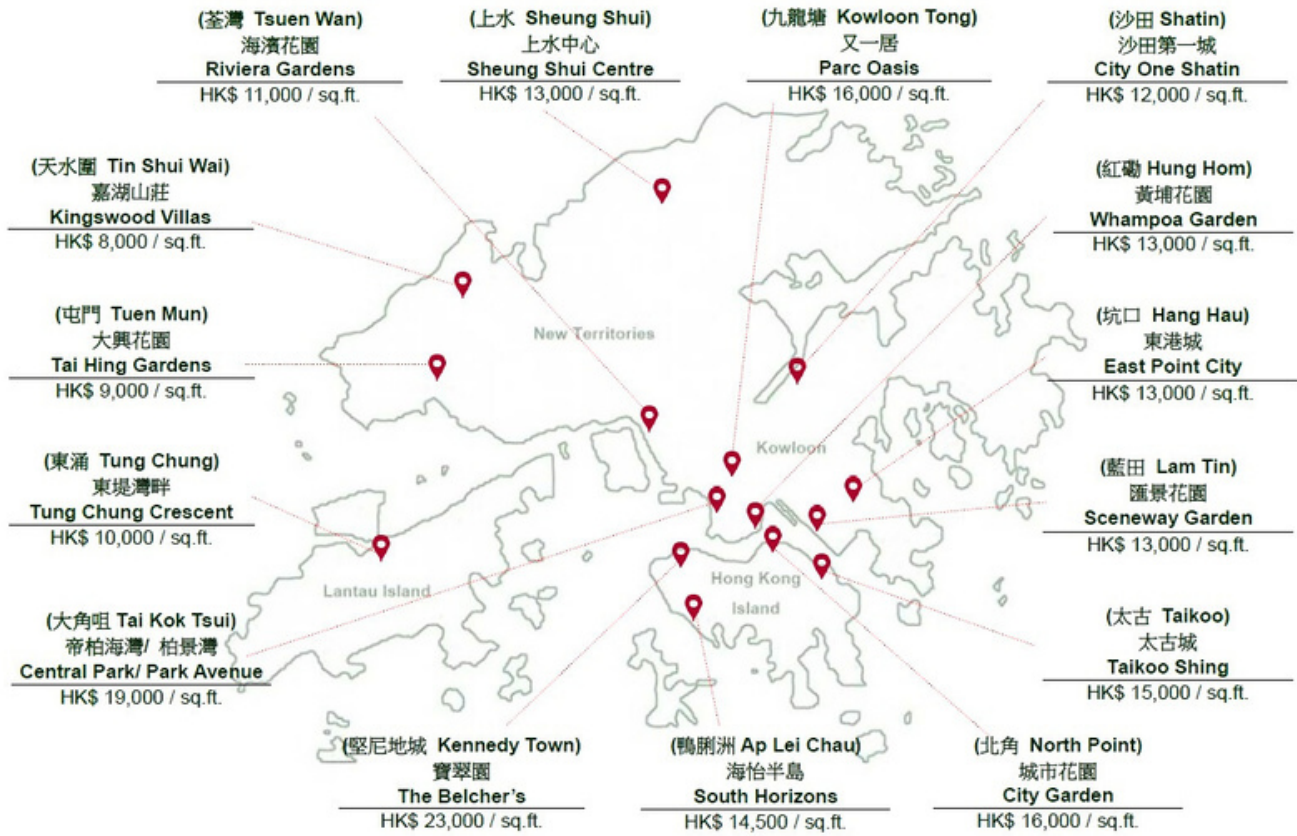
有投资者早前以7.5亿港元沽出中环中心一高层全层楼面，实用呎价约4万港元。市场消息指，今次成交为中环中心67楼全层单位，实用面积约18,335呎，属全维港海景，部份楼面连租约交吉易手，沽出价约7.5亿港元，实用呎价约40,905港元，较该投资者在2018年购入的平均呎价4.9万元低逾15%。跌幅与差餉物业估价署的甲级私人写字楼售价指数走势大致相同。



有投资者早前以7.5亿港元沽出中环中心67楼全层楼面。
(图片来源：永利行图库)

- "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

"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

- 西安：新建住宅价格涨幅跑赢全国
- 南昌市：预留土地用途分类及改造实施
- 主要城市住宅价格指数 (2023年11月)
- 主要卖地排行榜 (2023年11月)

中国通讯

西安：新建住宅价格涨幅跑赢全国

在房地产市场低迷的常态下，过去11个月，大部分城市的新建和二手住宅价格都出现下跌。传统城市例如深圳、武汉，在2023年新建住宅也经历了数次降价潮。而西安作为新一线城市，自2023年1月以来，并未出现房价下跌的情况，现象为全国罕见。缩小纪录时间范围，5月以来，西安房价涨幅3次领先全国，有一个月仅落后上海，位居第二。

西安新建住宅价格强劲的推动力可以归结为「人口集聚」与「政策调整」的协同效应。由于西安的地理优势，它是西北地区唯一的大都市，也是陕西省的省会，周边地区的人们因为更好的就业机会、城市基础设施、教育机构和医疗支持而选择迁入西安。同时，自2017年以来，西安多次发布落脚条件，其中之一就是大学生可以凭学生证和身分证在西安落户。到2022年，5年内人口成长已经达到250万人。受过良好教育、有高收入潜力的人口净增加，无疑成为新房的购买力，推高西安的房价水平。

"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

南昌市：预留土地用途分类及改造实施

2023年12月1日，南昌市规划国土资源局实施《南昌市中心城区储备土地临时利用土地定级与基准租金》，这是江西省首个类似规划政策。

本指导意见是参考近年来南昌市中心储备土地租赁情况制定的，调查考虑了市场租金水平及其对储备土地「标准租金」的影响。租金标准实施动态管理，与「基准地价」基本相同，每3年更新一次。储备土地临时用途在东湖区、西湖区、青云浦区、青山湖区分为「其他商业服务用」、「停车场用地」、「建筑工程用地」、「公共行政及公共服务用地」。

这项政策的更新与实施，改变了以往储备土地用途不分类、租金水平不分类、临时使用地点不分类的问题。鲜明的阶梯式制度可以有效减少土地分配和租金流入的自由裁量权，同时防止任何廉洁和腐败风险。推出更合理、更灵活、以公共利益为导向的政策，可以更好地利用政府储备土地来形成良好的商业环境，解决市中心停车位紧张等社会问题。

"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11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 | 51,360 | 0.10 | 北京 | 44,912 | 0.06 |
| 重庆 | 11,631 | -0.04 | 天津 | 14,934 | 0.03 |
| 广州 | 24,667 | 0.14 | 深圳 | 53,075 | -0.59 |
| 南京 | 24,940 | 0.39 | 杭州 | 29,510 | 0.01 |
| 成都 | 12,948 | 0.20 | 武汉 | 13,185 | -0.17 |
| 大连 | 13,724 | -0.02 | 苏州 | 18,494 | 0.26 |
| 西安 | 12,303 | 0.06 | 厦门 | 29,363 | 0.19 |
| 宁波 | 19,956 | 0.10 | 长沙 | 9,546 | 0.07 |
| 无锡 | 14,263 | 0.02 | 东莞 | 19,266 | -0.12 |
| 沈阳 | 9,810 | -0.03 | 福州 | 17,107 | -0.07 |

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11月)

| 上海市- 商业用地 | |
|--------------|-------------------|
| 成交日: | 04-12-2023 |
| 地址: | 黄浦区外滩街道HP186-15地块 |
| 成交价: | 1,232,000,000元人民币 |
| 用地性质: | 商业用地, 办公大楼 |
| 建设用地面积: | 4,407 平方米 |
| 规划建筑面积: | 16,219 平方米 |
| 容积率: | 3.68 |
| 楼面地价 (每平方米): | 75,963元人民币 |

| 重庆市- 居住用地 | |
|--------------|-----------------|
| 成交日: | 04-12-2023 |
| 地址: | 垫江县新华街东侧、天龙路北侧 |
| 成交价: | 256,470,000元人民币 |
| 用地性质: | 二类居住用地 |
| 建设用地面积: | 65,762 平方米 |
| 规划建筑面积: | 13,152 平方米 |
| 容积率: | 2 |
| 楼面地价 (每平方米): | 1,950元人民币 |

| 南京市- 工业用地 | |
|--------------|------------------------|
| 成交日: | 29-11-2023 |
| 地址: | 南京市江宁区高新区端拱路以南、果园路以西地块 |
| 成交价: | 20,990,000元人民币 |
| 用地性质: | 工业用地 |
| 建设用地面积: | 33,313 平方米 |
| 规划建筑面积: | 83,282 平方米 |
| 容积率: | 2.5 |
| 楼面地价 (每平方米): | 252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

©2024 永利行国际有限公司版权所有，保留一切权利。

