

RHL International

# Property Market Express

## 房地产市场快讯

FEB 2024

ISSUE NO.278



**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](http://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

- 龙年的卖地大计 P.5-7

## 香港通讯

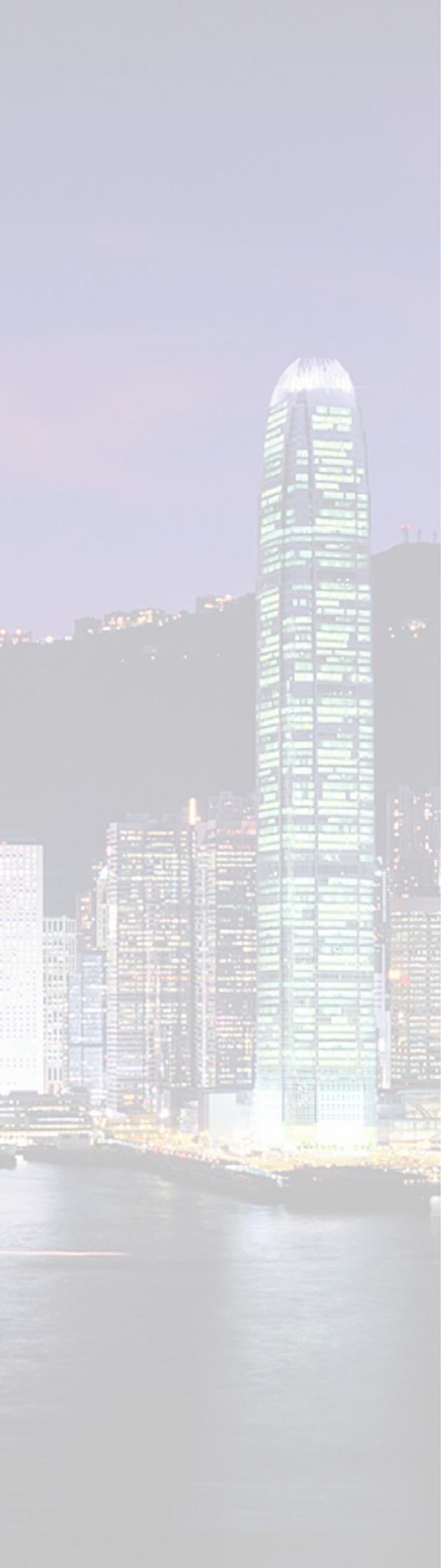
- 香槟大厦B座以17亿港元强拍统一业权 P.8
- 大埔天钻车位持货3年价跌逾两成 P.9

## 商铺市场最速报

P.10-12

## 中国通讯

- 政策放宽，长沙楼市繁荣 P.14-15
- 广州天河牛奶厂地块 楼面呎价有望冲上 P.16  
每平方米5万元人民币
- 主要城市住宅价格指数 P.17  
(2023年12月)
- 主要卖地记录 P.18-19  
(2024年1月)



香港物业-市场透视

龙年的卖地大计

## 香港物业 - 市场透视

### 龙年的卖地大计

政府公布新一季卖地计划，未有商住用地包括在内，全季只得一幅元朗工业用地推出。本港目前经济疲弱、楼市亦大不如前，发展商投地意欲大减。政府与港铁及市区重建局去年就多个商住项目招标，均以流标收场。作为香港的大地主，政府当然不能贱卖土地，也不能胡乱推出新土地，推地步伐有所调整绝对可以理解和实属必要。但土地供应现时由政府主导，在目前市况未明的情况下，政府还会继续其土地开发大计，究竟香港将来的土地市场还会如何发展呢？

政府除了是土地供应的推手，更是制造土地的要员。在国安法的加持下，坚定的施政理念，社会变得平和，无论是「北部都会区」、还是「交椅洲人工岛」的造地大计完全不受社会任何一方所阻挠，政府可以完美地担起造地者的角色。

然而，当香港的土地供应未来可以变得稍为充裕时，全球经济不景、高息环境、本地楼市持续受压，差饷物业估价署的楼价指数跌至近6年半低位，加上大型发展商本身的土地储备及货尾单位，要在这个时候持续推地只会加速楼价向下，甚至地价下降。

#### "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

楼市积弱和建筑成本增加，发展商投地意欲自然减少。去年政府与「一铁一局」合共推出12幅土地招标，当中一半流标，部分项目更无人问津，情况严峻。即使项目有发展商入标，但投标价普遍偏低，更遑论是中标价了。按兵不动、静观其变是各大发展商现时的最佳对策，不投地、不补地价、甚至放弃辛苦多年收集得到的新界土地发展权，以换取每呎只有1,267港元的收地赔偿，明显地，发展商目前根本看不通将来。

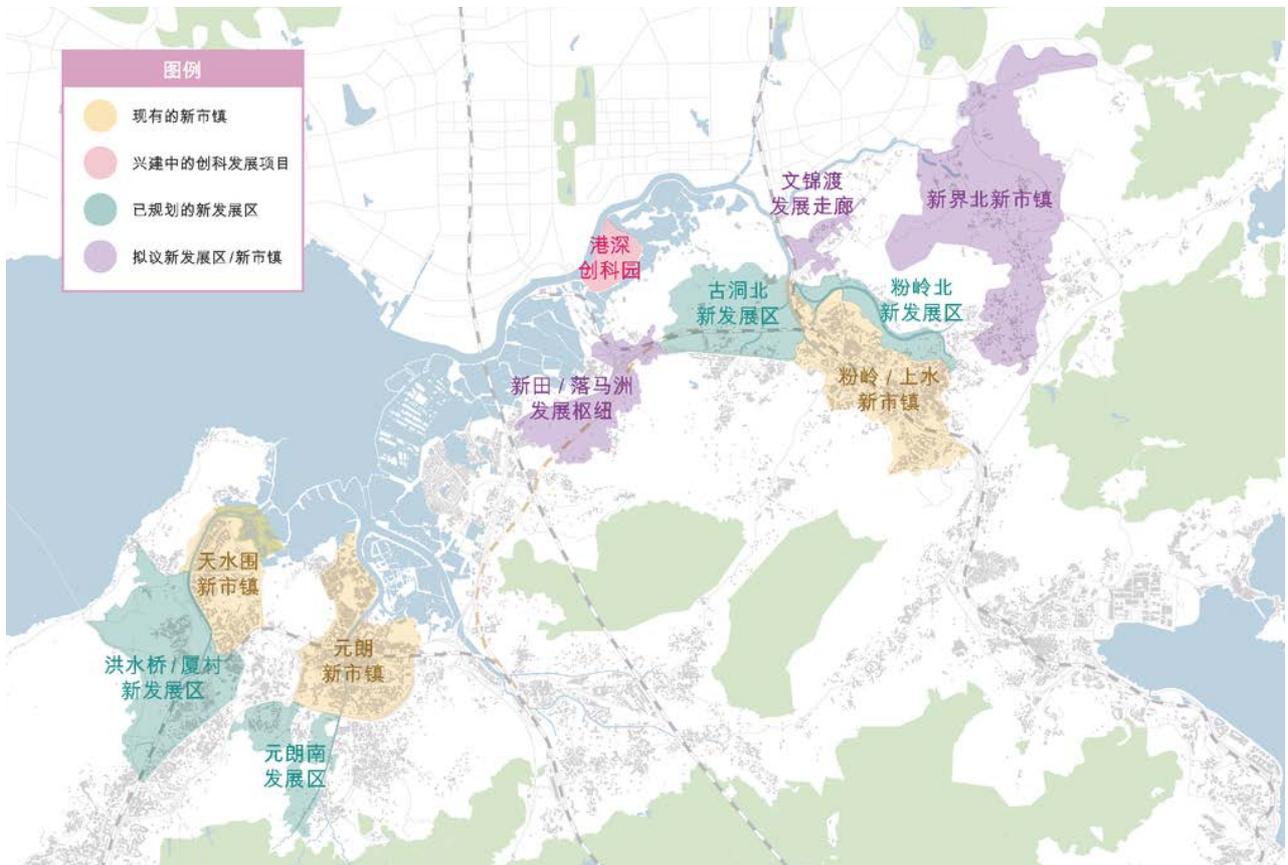
换句话说，无地可造地，但有地不代表有人要，即使有人要，以往的高地价也可能再行不通。政府或部分市民一直认为，发展人工岛的所有成本可以在日后土地推出市场时轻易收回并有大钱赚，惟以目前市况来看，恐怕美梦或会落空。当然，笔者不是要阻止政府的造地大计，因为谁也阻不了。

要令市场气氛改善，尤其发展商投地的意欲，当局推地时，可以容许地皮发展有较大弹性，例如减少地契的附带条件，甚至将地皮拆细推出，降低投资成本，除了有助吸引更多中小型发展商加入投地，更有助刺激投地时的整体气氛和活跃度，相信大家也是乐见的。

没有水晶球的引领，人人都只能摸着石头过河，见步行步，期望大家现在只是过分忧心，本港经济在龙年会变得生龙活虎，人人安居乐业。

"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



图片来源：香港特别行政区 行政长官2021年施政报告《北部都会区发展策略报告书》



**彭志杰先生**  
笔者 - 香港物业市场透视

- "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

## 香港通讯

### 香槟大厦B座以17亿港元强拍统一业权

楼龄约66年的尖沙咀香槟大厦，物业的其中一座B座于去年11月获批强拍令，底价为17.28亿港元。物业在今年一月初进行强拍程序，最后以底价17.28亿港元，成功统一业权。综合市场消息及传媒报道，香槟大厦B座早在2011年起获财团收购，即全程收购历时约13年。

B座大厦占地约1.22万呎，毗邻美丽华酒店，地下设有街铺、低层地下亦附有商场，1楼则为商业用途，至于2楼至8楼为住宅部分。该地段现时规划作「商业」地带，若香槟大厦整幢作重建，以最高地积比率12倍计算，可建楼面约28万呎。



香槟大厦位于尖沙咀繁华市区，靠近美丽华酒店及商场。

(图片来源：永利行图片库)

#### "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

### 大埔天钻车位持货3年价跌逾两成

大埔天钻一个双号车位早前录得蚀让交易。该车位原以190万港元发售，惟未接获洽购，业主故下调叫价，经议价后以168.8万港元售出，较最初叫价累减21.2万港元。原业主在2021年以213.2万港元购入车位，持货约3年转手帐面贬值逾44万港元，跌幅超过两成。

翻查资料，该项目车位于2020年底开售，售价由198万至241.8万港元。同样，该屋苑一个双号车位在去年10月亦以约180万港元转售，帐面贬值约18万港元或约9.1%。

"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

## 商铺市场最速报

市场买铺/租铺交易情况

旺角



地址:	旺角弥敦道776至778号 恒利商业大厦 地下连地库及1楼
成交金额: (2023年12月成交)	8,600万港元
总实用面积:	6,973呎 (另外平台: 176呎)
实用呎价:	12,333港元/呎
上手持货期, 自2004年1月起,	
持货期内物业价格变动:	+ 130.9%
持货期内大市价格变动:	+ 376.2% (根据差饷物业估价署私人零售业楼宇售价指数)

中环



地址:	中环士丹顿街52至56号 明兴楼低层地下B号铺
成交金额: (最近成交)	2,500万港元
实用面积:	400呎
实用呎价:	62,500港元 / 呎
上手持货期, 自2011年5月起,	
持货期内物业价格变动:	-30.2%
同期大市价格变动:	+ 49.5% (根据差饷物业估价署私人零售业楼宇售价指数)

"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

# 商铺市场最速报

## 市场买铺/租铺交易情况

### 铜锣湾



地址:	铜锣湾罗素街2至4号 二千年广场地下
每月租金 (新近成交):	约30万港元
租用面积:	1,576呎
呎租:	190港元/呎
上一份租约自2014年7月起,	
平均呎租变动:	-68%
期内大市租金变动:	-0.2% (根据差饷物业估价署私人 零售业楼宇租金指数)

### 荃湾



地址:	荃湾街市街122号 安裕大厦地下
每月租金 (由2023年11月起):	12万港元
实用面积:	899呎
实用呎租:	133港元/呎
上一份租约自2021年11月起,	
平均呎租变动:	0%
期内大市租金变动:	-2.1% (根据差饷物业估价署私人 零售业楼宇租金指数)

### "前瞻策略顾问服务"

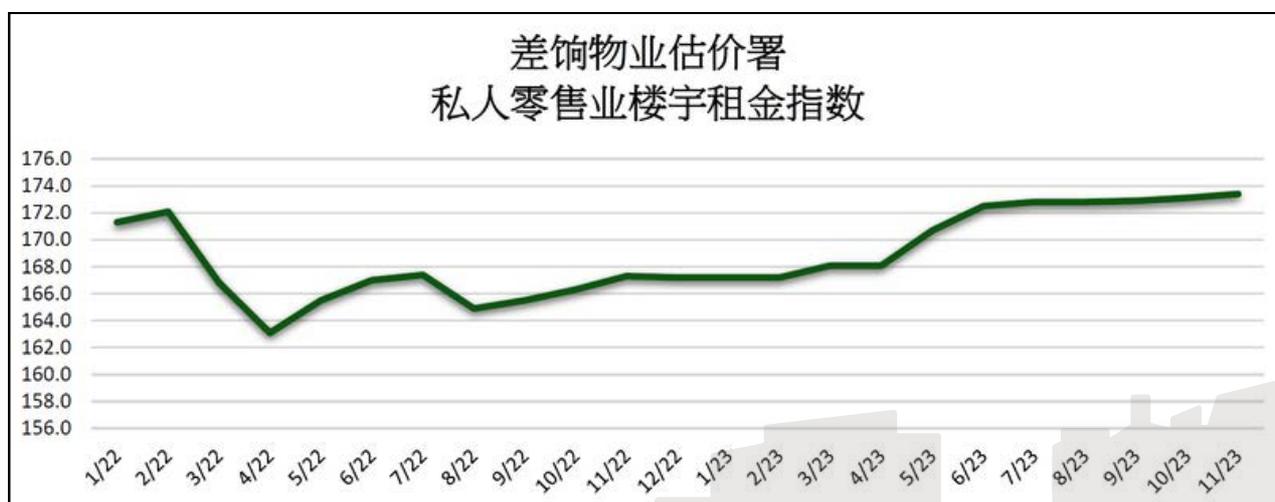
- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

## 商铺市场最速报

### 市场买铺/租铺交易情况

土地注册处商铺物业买卖注册小统计	
2023年第4季注册宗数:	211宗
单计12月:	80宗
12月铺位成交金额:	11.56亿元港币
11月铺位成交金额:	约7.7亿元港币
成交金额按月变化:	+ 50.1%
资料来源: 土地注册处及中原数据物业资料库。	

随着外地旅客陆续回归香港作为他们的旅游目的地，加上市面佳节气氛浓厚，纵然大批本地市民在周末或长假期离开香港消费，但本地商铺市场在过去的12月表现相对活跃。除了按月注册成交金额较11月增加近半外，租金亦有所支持。据差饷物业估价署的私人零售业楼宇租金指数，指数在最新一期报173.4，逐步由2022年4月的低位攀至近年高位。虽然，最新租金指数仍较2019年的最高位落后9.1%，但按目前环境，我们预计商铺市场将按此步伐缓缓向上，预料首季本港商铺租金有望录得单位数升幅。



#### "土地发展及规划专业服务"

- 更改土地用途 / 换地申请
- 补地金额评估
- 申请临时豁免书



## 中国通讯

- 政策放宽，长沙楼市繁荣
- 广州天河牛奶厂地块 楼面价有望冲上每平方米5万元人民币
- 主要城市住宅价格指数  
(2023年12月)
- 主要卖地排行榜  
(2024年1月)

## 中国通讯

# 政策放宽，长沙楼市繁荣

在中国房地产市场供需关系转变的背景下，长沙也加入了解除限购的行列。简而言之，居民可以以自己的名义购买最多两套房屋，没有更多限制。

宽松购屋政策实施后，虽然人民币每平方米均价在2023年12月仍录得0.09%的小幅下降，但若观察三年来的走势，升值幅度可高达30%，自2020年12月起每平方米上涨3,200元人民币。2023年12月，市面上挂牌一手房超过1,642套。距离优秀中等教育机构较近的大型地产项目表现优异，需求远高于供给。这些例子都反映了长沙房产主要针对的是有家庭的买家。另外，长沙作为湖南省最繁华的大都市，其基础建设的经济前景比全省乃至江西、贵州等周边地区都要好。近10年来，长沙人口净增加300万，其中80%是年轻人，这些都是长远对房地产市场的有力支持。

### "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

在地块招标方面，在全国范围内土地市场被认定为低谷或衰退的情况下，长沙的一宗土地出让甚至打破了该市的地价记录（套数/建筑面积平方米）。该住宅混合商业用地经过5家开发商37轮竞价，最终成交价为每平方米14,968元人民币，较底价溢价36%。该地块地处黄金地段，预计建成后每平方米售价可达4万元人民币。未来几年，三环以外的一些新开发区的平均每平方米售价也预计将达到13,500元人民币。

然而，目前长沙房地产市场繁荣，主要是因为长沙房地产市场相对其他一线城市一直表现理性，过去一直维持相对较低的房价水平，加上住房宽松政策的机会、居民的刚性需求才能在困难时期仍保持一定的活跃度。以刚需为导向，控制楼价的平稳发展，才能在长远保障房地产市场的良性发展，继续吸引年轻人在长沙发展。

#### "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

# 广州天河牛奶厂地块 楼面价有望冲上每平方米5万元人民币

12月下旬，位于天河牛奶厂及附近的两幅地（世界大观二期、吉山仓二期）准备公开出售，今次卖地也是天河住宅地块招标最高限价正式取消之后的首次，因此成为市场焦点。据了解，不管国企或民企发展商均对这两地块抱持浓厚的兴趣。

导致这两幅土地成为卖地计划中的热点的原因是多方面的。首先，该区域已经有两大央企发展商开发的项目，为该区域建立了基础的社区设施和生活设施。同时，他们也展示了该区域的市场反应，为其他开发商提供了更多信心。

此外，此区发展潜力不俗，金融科技、科学研究开发等高端现代化产业的大本营均在附近，可望成为国际社区。因此，预计高收入群体、外国专家和专业人士将选择在该地区落户。针对高净值买家的偏好，市场推断这个位置更适合开发低层住宅小区，以高隐私、健康和绿色环境品质生活来吸引买家。

城央土地，加上国际社区及豪宅定位，在取消「限地价」的加持下，市场展望这两幅土地可能会将成交楼面价推至每平方米5万元人民币，或有机会成为2024的第一批地王。

### "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12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	51,490	0.25	北京	44,900	0.17
重庆	11,636	0.04	天津	14,944	0.07
广州	24,674	0.03	深圳	52,907	-0.32
南京	25,027	0.35	杭州	29,516	0.02
成都	13,009	0.47	武汉	13,191	0.05
大连	13,571	-1.11	苏州	18,518	0.13
西安	12,335	0.26	厦门	29,356	-0.02
宁波	20,016	0.30	长沙	9,575	-0.09
无锡	14,276	0.09	东莞	19,280	0.07
沈阳	9,802	-0.08	福州	17,112	0.03

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

# 主要卖地记录 (2024年1月)

上海市-居住、商业、文体、交通运输用地	
成交日:	10-01-2024
地址:	松江区泗泾镇SJS20005单元14-01、16-02、17-07号地块
成交价:	5,250,800,000 元人民币
用地性质:	居住、商业、文体、交通运输用地
建设用地面积:	129,625 平方米
规划建筑面积:	297,765 平方米
容积率:	14-01 地块: 2.0 16-02 地块: 2.6 17-07 地块: 2.5
楼面地价 (每平方米):	17,634 元人民币

成都市-商业服务业设施用地	
成交日:	03-01-2024
地址:	成都东部新区(成都未来科技城)福田街道金家坝村2、6组;草池街道白马村14组
成交价:	31,800,000 元人民币
用地性质:	商业服务业设施用地
建设用地面积:	20,787 平方米
规划建筑面积:	37,417 平方米
容积率:	1.8
楼面地价 (每平方米):	850 元人民币

"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

## 中国通讯

# 主要卖地记录 (2024年1月)

长沙市- 工业用地	
成交日:	11-01-2024
地址:	望城区乌山街道航空路与创智路交叉口西北角
成交价:	9,340,000 元人民币
用地性质:	M2 工业用地
建设用地面积:	13,334 平方米
规划建筑面积:	33,335 平方米
容积率:	2.5
楼面地价 (每平方米):	280 元人民币

### "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

## 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

永利行评值



微信公众号  
永利行评值



本檔/刊物由永利行國際有限公司及/或其附屬公司(永利行)之專業人士提供作數據參考之用，有關應用將視乎個別情況處理。此檔/刊物並非永利行之任何正式建議或承諾。永利行已儘量合理和審慎地編制此資料。永利行建議閣下在作出任何影響財務狀況或商業經營的決定前，尋求適當的專業意見。永利行對因選用此等資料而導致的任何損失概不負責。

資料來源: 土地註冊處，中估聯行資料庫及永利行市場研究部

相片源: CANVA圖庫及永利行圖庫

©2024 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。

