

RHL International

Property Market Express 房地产市场快讯

MAR 2024

ISSUE NO.279



(图片来源：网上图片)

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

- 2024年初过亿豪宅买卖活跃 P.4-7

香港通讯

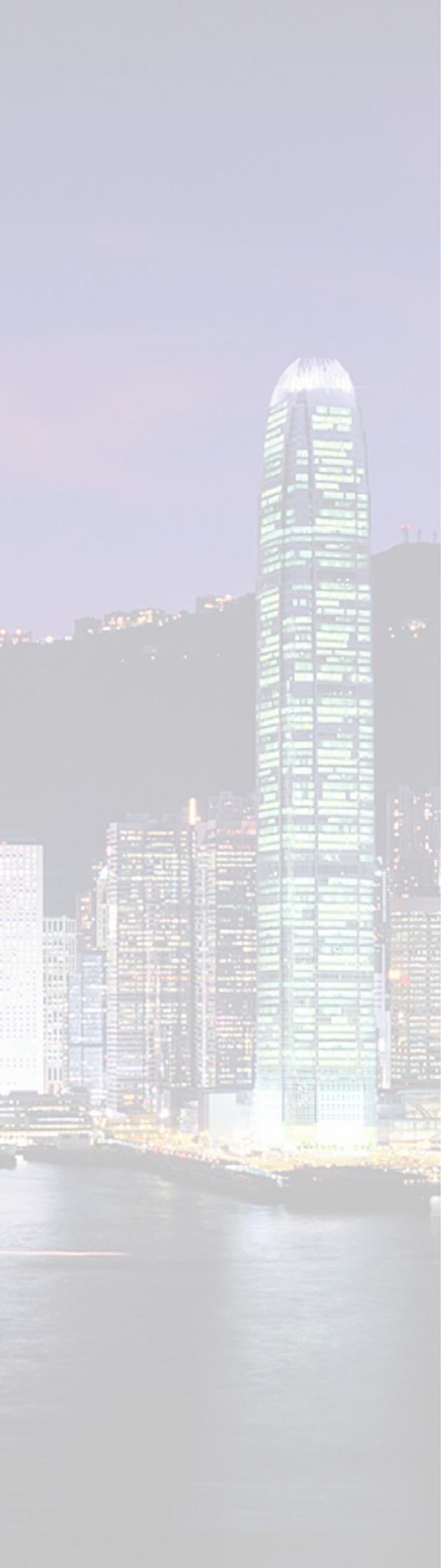
- 内地烘焙店28万港元租湾仔道地铺 P.8
- 湾仔尚翘峰两房户2.75万港元租出 回报逾6.1厘 P.9

商厦市场最速报

P.10-12

中国通讯

- 取消地价上限推升中国城市土地价值 P.14
- 2023年底起北京商业不动产转型 P.15-16
- 主要城市住宅价格指数 (2024年1月) P.17
- 主要卖地记录 (2024年2月) P.18-19



香港物业-市场透视

2024年初
过亿豪宅买卖活跃

香港物业 - 市场透视

2024年初过亿豪宅买卖活跃

农历年假期，本港四大代理行的蓝筹屋苑成交归零，相反，成交价以亿港元计的豪宅或洋房物业则在近期连番录得成交。

最近期一宗瞩目成交个案属于南区的超级豪宅洋房项目「寿臣山15号」。项目的5号洋房在大年初二促成成交，成交价为4.98108亿港元，呎价74,400港元，为龙年首宗超级豪宅大额成交，亦是该项目自2022年录得两宗成交后，一年半来再录成交。

今次标售并成功售出的5号洋房实用面积6,695呎，5套房间隔，附设2,391呎花园及1,580呎天台，内设私家升降机，连泳池及2个停车位。

项目由15间洋房组成，据资料显示，连同上述成交，项目累积售出8幢洋房。



寿臣山15号由15间洋房组成。

(图片来源：网上图片)

"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

而在一月份，毕架山及跑马地亦同样录得过亿港元的豪宅成交个案。在九龙塘毕架山龙驹道3号新盘缙外，招标售出一伙顶层复式大宅，单位为第1座6楼及7楼B室顶层复式，实用面积8,583呎，连2,777呎天台及423呎前庭，属五套房加三工人房间隔，以6.19亿港元成交，折合呎价72,119港元。成交价还包括两个住宅停车位的认购权，每个住宅车位认购价为600万港元。

缙外由5座住宅大楼共61个分层大宅及3座院墅组成，分层大宅实用面积介乎3,466至8,583呎。



缙外共提供61个分层大宅及3座院墅。

(图片来源：网上图片)

"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

至于在跑马地，蓝塘道23至39号豪宅项目的5号屋B室，洋房实用面积4,602呎，早前以2.3亿港元沽出，呎价约50,010港元。撇除卖方相关人士成交个案，屋苑对上一次同类型单位成交可以追溯到2021年6月，当时1号屋B室，实用面积为4,602呎，作价约3.40亿港元，呎价约73,837港元。

去年初，正当社会各界期待着通关会令楼市向好，然而本港楼市却持续偏软，希望新一份财政预算案能有好消息公布。

**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

内地烘焙店28万港元租湾仔道地铺

传媒报道，内地一烘焙店品牌刚以月租约28万港元，承租湾仔道93至99号联泰大厦地下A及B号铺，铺位实用面积约1,280呎，平均呎租约219港元，租期为三年。该铺面向湾仔道、庄士顿道及菲林明道交界，据我们日常观察，地点人流相当不俗。

翻查资料显示，是次成交与旧租金水平相若。



刚租出的铺位面向湾仔道、庄士顿道及菲林明道交界，地点人流相当不俗。

(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

湾仔尚翘峰两房户2.75万港元租出 回报逾6.1厘

传媒报道，湾仔尚翘峰2座高层F室早前录得租务成交，单位实用面积443呎，2房间隔，月租叫价2.85万港元，议价后以2.75万港元租出，折合实用呎租 62.1港元。

据了解，原业主于2009年以538万港元购入单位，是次出租可享逾6.1厘回报。



湾仔尚翘峰2座一高层单位早前以呎租约62.1港元租出。
(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

商厦市场最速报

市场买/租商厦交易情况

鲗鱼涌



地址:	鲗鱼涌华兰路18号港岛东中心 42、43、44、45、46、47、 48、50、51、52、53及54楼
成交金额: (2023年11月 成交)	54亿港元
实用面积:	259,440呎
实用呎价:	20,814港元 / 呎 (註: 物業從發展商直接購入)

上环



地址:	上环德辅道中238号12楼
成交金额: (2023年11月 成交)	4,664万港元
实用面积:	1,268呎
实用呎价:	36,779港元 / 呎
由2015年1月起,	
持货期内物业 价格变动:	+ 4.8%
持货期内大市 价格变动:	+ 12.4% (按差估署私人甲级写字楼 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

商厦市场最速报

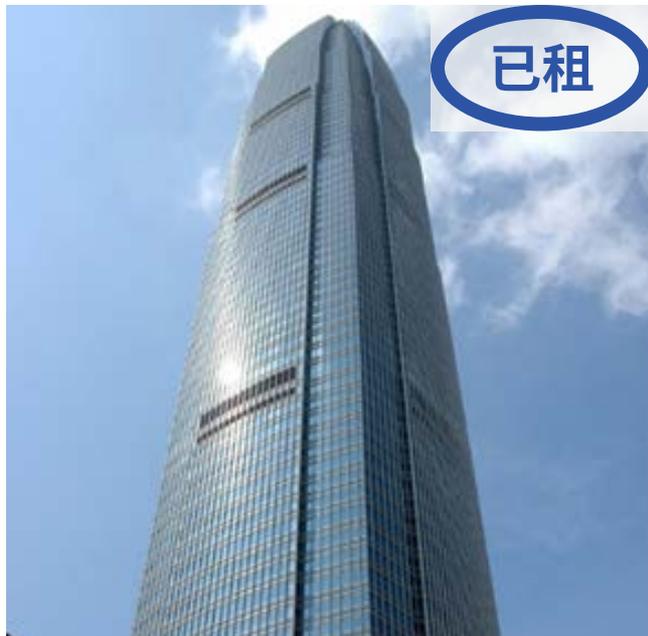
市场买/租商厦交易情况

九龙湾



地址:	九龙湾宏光道1号 亿京中心A座 26楼A及B室
由2024年1月起,	
每月租金:	13.6万港元
实用面积:	4,658呎
实用呎租:	29.2港元 / 呎

中环



地址:	中环国际金融中心2期 41楼2至5室
由2023年12月起,	
每月租金	101.1万港元
建筑面积:	6,740呎
建筑呎租:	150港元 / 呎
上一份租约由2020年12月起,	
平均呎租变动:	-14%
期内大市租金变动:	-3.9% (按差估署私人甲级 写字楼租金指数)

"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

商厦市场最速报

市场买/租商厦交易情况

土地注册处商厦物业买卖注册小统计	
2023年第4季注册宗数:	149宗
单计12月:	35宗
12月铺位成交金额:	3.68亿港元
11月铺位成交金额:	约57.69亿港元
成交金额按月变化:	-93.6%
资料来源: 土地注册处及中原数据物业资料库。	

本港经济未见明朗，商厦市场价量偏软。据土地注册处资料显示，一月份商厦买卖注册宗数只有35宗，成交总值按月大跌达93.6%。根据差饷物业估价署的私人甲级写字楼租金指数，指数在最新一期报229.2，连续两个月由低位回升，惟指数仍较2019年6月的最高位落后16.4%；至于售价指数则仍然在近期的低位徘徊。我们预计，现时甲级写字楼的租金水平，有望吸引不少希望改善办公环境或扩充的企业进驻甲级商厦，相信首季租金有望录得轻微改善。但按目前大环境及甲级商厦的整体市场供应量，预期售价仍然有一定压力。

差饷物业估价署
私人甲级写字楼租金指数



"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

- 取消地价上限推升中国城市土地价值
- 2023年底起北京商业不动产转型
- 主要城市住宅价格指数 (2024年1月)
- 主要卖地排行榜 (2024年2月)

中国通讯

取消地价上限推升中国城市土地价值

取消地价上限，使得广州、杭州、成都、福州、东莞、合肥等6个城市的楼面地价创下历史最高纪录。「高价拿地」的原则主要针对资本规模较大、财务稳定的国营企业，争夺黄金地段的地块。尤其是近两个月的卖地计划，推出了核心地段、外围配套和地理质量较好的地块。在房地产低迷的常态下，地块的质量和发展潜力远比地块数量更重要，大部分企业的策略也从过去大量购买地块转向精准竞拍具有高投资价值的地块。最引人注目的成交发生在广州，越秀集团以楼面地价每平方米75,760元人民币，溢价59%买下海珠区琶洲地块。令人意外的是，非一线城市合肥也录得45%溢价销售，BK202305号住宅地块成交价达到楼面地价每平方米18,716元人民币，打破了该城市楼面地价历史纪录。

此外，包括容积率和用途在内的规划控制也比过去相对宽松，特别是对于乡村或郊区的地块。容积率不再局限于1或小于1。然而，这对房地产开发商来说似乎是一个有吸引力的政策，地段和开发商的现金流似乎是竞标地块的最决定性因素。基本上，只有城市核心区的土地以溢价成交，其余位于乡村的土地普遍以底价售完，甚至流标。因此，资本将主要流向市中心，城乡差距可能进一步扩大。从长远来看，这项政策可能不利于城市规划、民生和整体经济。

"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

2023年底起北京商业不动产转型

2023年12月底至2024年1月期间，北京零售购物中心和饭店表现良好，与北京办公室市场的现象相反。2023年办公室供应量增加43.2%后，5大核心商圈办公室空置率升至12.6%。截至2023年底，全市办公室每月租金下降1.8%至每平方米289.3元人民币。但零售市场摆脱了办公室板块的逆市走势，跑赢了整体低迷的商业房地产。北京本地消费习惯及旅游业的复苏，带动全市商场首层租金水平上涨0.4%，至每天每平方米32.3元人民币。但部分基于购物数字化的推动，实体零售业体现了其功能从传统零售购物转移到饮食饮料的趋势。常见的现象是，连锁软性饮料品牌和一些精品咖啡馆占据了商场一楼最引人注目的位置。他们通常会比同一购物中心内的其他零售租户支付相对较高的租金来占领这些优质商店。因此，零售市场尤其是购物中心正在经历租户组合、租金水平和实体结构的转变。



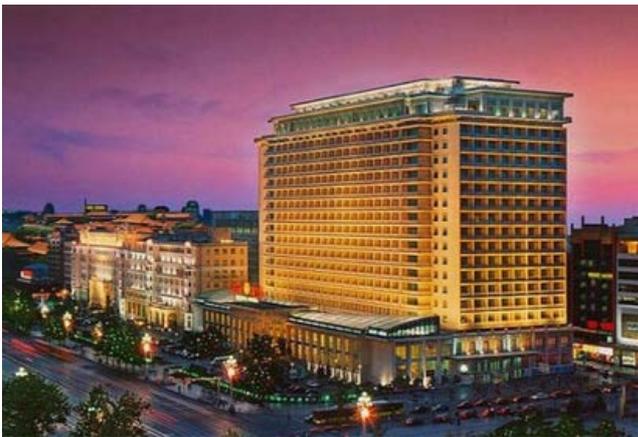
连锁软性饮料品牌和精品咖啡馆通常会比同一购物中心内的其他零售租户支付相对较高的租金，以占据商场一楼最引人注目的位置。

(图片来源：网上图片)

"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

在饭店交易板块方面，2023年第四季度，饭店引起了投资者的浓厚兴趣和资金流入。不仅依靠旅游业复苏带来的潜在经济回报，饭店本身也兼具办公、商场、会议展览等多种功能，而不仅仅是供游客短期住宿使用。饭店功能的包容性让投资者在购买单一房产的同时，也能享受到产生现金流的特权，分散房产投资风险。其规范甚至可以吸引一些公共房地产信托基金加入其篮子中以平衡风险。此外，与北京一样，2023年第四季的两笔主要饭店交易从投资者的角度来看意味着潜在的协同价值创造。两家酒店均为连锁品牌，已创造稳定的现金流，加上核心成熟商业和零售区的黄金地段，可成为高收益资产。在重组底层饭店大厅等增值或核心增值策略的综合作用下，零售商店甚至可能推高资产价值。



饭店现兼具办公、商场、会议展览等多种功能，让投资者在购买房产的同时也能享受到产生现金流的特权，分散房产投资风险。
(图片来源：网上图片)

"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

主要城市住宅价格指数 (2024年1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	51,606	0.23	北京	45,054	0.14
重庆	11,645	0.08	天津	14,991	0.31
广州	24,703	0.12	深圳	52,973	0.12
南京	25,091	0.26	杭州	29,714	0.67
成都	13,081	0.55	武汉	13,215	0.18
大连	13,571	0	苏州	18,545	0.15
西安	12,395	0.49	厦门	29,145	-0.72
宁波	20,039	0.11	长沙	9,591	0.16
无锡	14,311	0.24	东莞	19,296	0.08
沈阳	9,801	-0.01	福州	17,108	-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

主要卖地记录 (2024年2月)

东莞市- 商务金融用地	
成交日:	20-02-2024
地址:	东莞市滨海湾新区交椅湾板块滨海湾大道北侧 2024WG002地块
成交价:	129,590,000元人民币
用地性质:	商务金融用地
建设用地面积:	19,994平方米
规划建筑面积:	35,989 平方米
容积率:	1.8
楼面地价 (每平方米):	3,601 元人民币

重庆市- 工业用地	
成交日:	03-02-2024
地址:	重庆市合川区清平镇 HC24-114-2地块
成交价:	11,130,000元人民币
用地性质:	工业用地
建设用地面积:	21,112 平方米
规划建筑面积:	42,224平方米
容积率:	2
楼面地价 (每平方米):	263 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2月)

上海市- 商业用地	
成交日:	31-01-2024
地址:	上海市青浦区西虹桥蟠中路南侧16-06地块
成交价:	315,410,000元人民币
用地性质:	商业用地
建设用地面积:	13,713 平方米
规划建筑面积:	34,283 平方米
容积率:	2.5
楼面地价 (每平方米):	9,200 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。

