

RHL International

Property Market Express 房地产市场快讯

APR 2024

ISSUE NO.280

撤辣招 楼价飙？

(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

- 撤辣招 楼价飙？ P.4-7

香港通讯

- 荃湾愉景新城商场40.2亿港元沽 近年最 P.8
大额商场成交
- 荃湾国际企业中心三期录大手成交 P.9

工厦市场最速报

P.10-12

中国通讯

- 上海嘉定区：3街区城市规划变更及地 P.14-15
块用途调整
- 全国城中村更新获1兆元人民币资金支 P.16
持
- 主要城市住宅价格指数 P.17
(2024年2月)
- 主要卖地记录 P.18-19
(2024年3月)

香港物业-市场透视

撒辣招 楼价飙？



香港物业 - 市场透视

撒辣招 楼价飙？

自从新一份《财政预算案》公布俗称「撒辣」、暂停所有「楼市需求管理措施」后，即所有住宅物业交易即日起无须再缴付额外印花税、买家印花税和新住宅印花税，同时金融管理局向银行发出指引，暂停实施压力测试，并进一步放宽按揭成数，本港楼市即时活跃起来。无论一手新楼还是二手楼市成交量均有所回升，但楼市活跃度提高是否代表楼价可以即时反弹？虽然现时市场气氛相对乐观，但大家又应该如何留意日后市场发展呢？

先从一手市场来看，财爷表示，当前经济及市场情况下，有关措施已无需要。息口上升及外围环境充满不确定性，本港楼价去年全年跌7%，交投量跌5%至43,000宗低水平。就在公布暂停有关措施后，本港楼市反应正面，购买力大爆发，综合市场数据，在三月首十天，一手成交录得逾1,500宗，较二月全月的270宗成交劲增4.5倍，亦有新盘随即获超额入票31倍，而同一买家同时购入新盘多个单位的情况再现。

"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

以经济课所学的供应和需求理论来说，在购买力及需求突然被释放的时候，如果供应不增加，新楼楼价理应有机会被发展商抬高。难道现在不入市就会「执输行头」？但事实是，发展商未有趁机抬价，仍然以相对贴近市场水平的价格推盘，甚至有新盘呎价较同区两年前的新盘价更便宜，原因在于市场潜在新盘供应量已经相当多。根据房屋局资料，截至2023年12月底，未来三至四年一手私楼潜在供应约10.9万伙，按季度增加2,000伙，为历史高位。现楼货尾单位亦升至2万伙。

现时楼市反应正逐渐回暖，各家发展商都摩拳擦掌准备趁气氛改善之际出货，但贸然把新盘楼价突然抬高，只会令心仪买家断送给另一发展商。要知道过去数年，在疫情和萎缩的楼市中，发展商已经变得相当审慎，部分公司现金流甚至响起警号，现在正是资金回笼的最快时机。要早着先机，相信发展商仍会保持「要钱唔要货」的心态，不加价但出货快。

"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

相反，二手楼市方面，暂停所有「楼市需求管理措施」对业主来说可谓大喜讯，业主反价甚至封盘算是预期中事，在措施取消后，各区都录得业主反价并成功出售物业的个案。不过，亦有业主反价不成被减价甚至蚀让的例子。蚀让个案主要在于物业在近数年购入，当时楼价正值向下，即使现在反价成功，难免已经无补于事。参考差饷物业估价署的私人住宅单位售价指数，实用面积在1,075呎以下的甲乙丙类单位，其楼价指数已由2021年7月的高位下跌逾百分之23至现时水平，要是现在二手楼价可以向上，只能说是收复过往少部分跌幅。但向上总比向下好，在未有其他控制楼市措施或息口大幅向上的情况下，预计二手楼价和楼市都会持续录得改善。

但话说回来，楼市松绑，加上不用压力测试，买楼变得容易，但市民还是应该量力而为，不要一窝蜂入市，即使入市亦要从长计议。



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

荃湾愉景新城商场40.2亿港元沽 近年最大额商场成交

本港物业市场再次录得瞩目成交，荃湾愉景新城大型商场D·PARK获另一发展商以约40.2亿港元买入，属近年最大额商场成交。该屋苑及商场由新世界发展和另一发展商一同发展，其后新世界在2010年底以逾13.78亿港元买入商场余下业权，成功统一商场。

若以最新成交价计算，帐面升值约26.4亿港元；在2010年统一业权当年，整个商场当时约值27.6亿元，以此计算，今次成交，整个商场升值约13亿港元或45%。

双方公布已经签订商用物业买卖协议，出售商场及停车场全部权益，即约63万呎商场总楼面面积，和停车场1,000个车位，有关交易将于今年四月份内完成。



荃湾愉景新城基座商场D·PARK刚以约40.2亿港元易手。

(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

荃湾国际企业中心三期录大手成交

荃湾大涌道18号国际企业中心三期（IEC3）在一月录得大手成交，单位为21楼1至7室，实用面积5,043呎。物业成交价约8,901万港元，每呎实用呎价约17,650港元。翻查市场资料显示，该厦实用呎价普遍较荃湾区楼龄少于五年的新商厦高至少一成。

综合传媒报道，物业由专营俗称「金巴」的港珠澳大桥穿梭巴士公司购入，其办公室现设在荃湾。



在一月录得大手成交的荃湾
国际企业中心三期。
(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谘询

工厦市场最速报

市场买/租工厦交易情况

葵兴



地址:	葵兴葵昌路9至15号贵丰工业大厦2楼A室连一车位
成交金额: (2024年2月成交)	1,880万港元
实用面积:	6,270呎
实用呎价:	2,998港元/呎
由2023年8月起,	
持货期内物业 价格变动:	+ 44.6%
持货期内大市 价格变动:	-5.0% (按差估署私人分層工廠大廈 售價指數)

观塘



地址:	观塘兴业街16-18号 美兴工业大厦A座12楼A3室
成交金额: (2024年2月成交)	808万港元
实用面积:	1,438呎
实用呎价:	5,619港元/呎
由2018年6月起,	
持货期内物业 价格变动:	-16.8%
持货期内大市 价格变动:	-10.3% (按差估署私人分層工廠大廈 售價指數)

"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

柴湾



地址:	柴湾新业街6号 安力工业中心19楼11至14室
由2023年11月起,	
每月租金:	102,890万港元
实用面积:	5,245呎
实用呎租:	19.6港元 / 呎
上一份租约由2021年11月起,	
平均呎租变动:	-13.4%
期内大市租金变动:	+3.4% (按差估署私人分层工厂大厦租金指数)

荃湾



地址:	荃湾横龙街68号 嘉民荃湾中心12楼B室
由2024年3月起,	
每月租金:	66,462万港元
实用面积:	3,635呎
实用呎租:	18.3港元 / 呎
上一份租约由2021年3月起,	
平均呎租变动:	+15.8%
期内大市租金变动:	+9.5% (按差估署私人分层工厂大厦租金指数)

"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

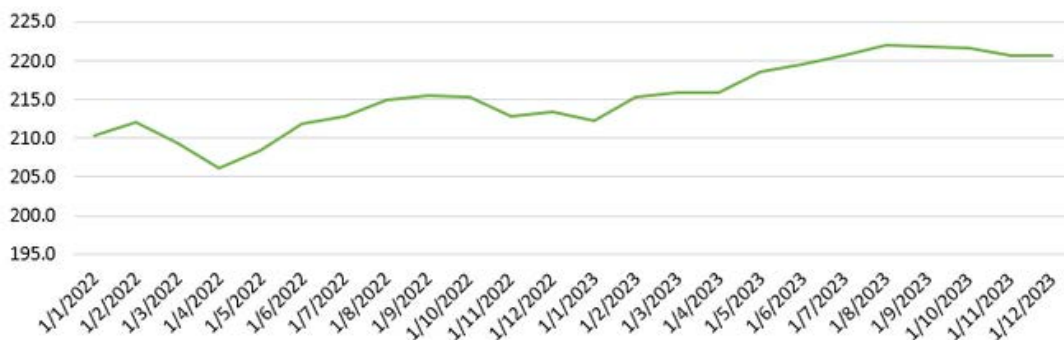
工厦市场最速报

市场买/租工厦交易情况

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:	374宗
今年1及2月注册宗数:	245宗
2月工厦物业成交金额:	约15.17亿港元
1月工厦物业成交金额:	约11.07亿港元
成交金额按月变化:	+37.0%
资料来源: 土地注册处及中原数据物业资料库。	

综合土地注册处及差饷物业估价署资料显示，2024年首两个月，虽然工厦买卖注册宗数达245宗，而2月份成交总值按月更上升37%，但售价指数继续偏软，根据私人分层工厂大厦售价指数，指数在2022年曾短暂重上近年高位后持续向下。相反，最新一期租金指数报220.6，持续第六个月在历史高位上横行。我们预计，由于本港正吸纳创科企业来港设研发中心，加上现有公司扩大经营，为出租工厦物业提供一定需求，长远对私人分层工厂有支持。但按目前整体市场，在未有工业政策改变及高息环境下，预期售价仍然有一定压力。

差饷物业估价署
私人分层工厂大厦租金指数



- "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

- 上海嘉定区：3街区城市规划变更及地块用途调整
- 全国城中村更新获1兆元人民币资金支持
- 主要城市住宅价格指数 (2024年2月)
- 主要卖地排行榜 (2024年3月)

中国通讯

上海嘉定区：3街区城市规划变更及地块用途调整

2月28日，上海嘉定区规划局批准了《嘉定新城菊园新区JDC1-0403、JDC1-0404单元控制性详细规划的20、27、50街坊局部调整方案》，此次调整涉及三个街坊，总用地面积约24.04公顷。

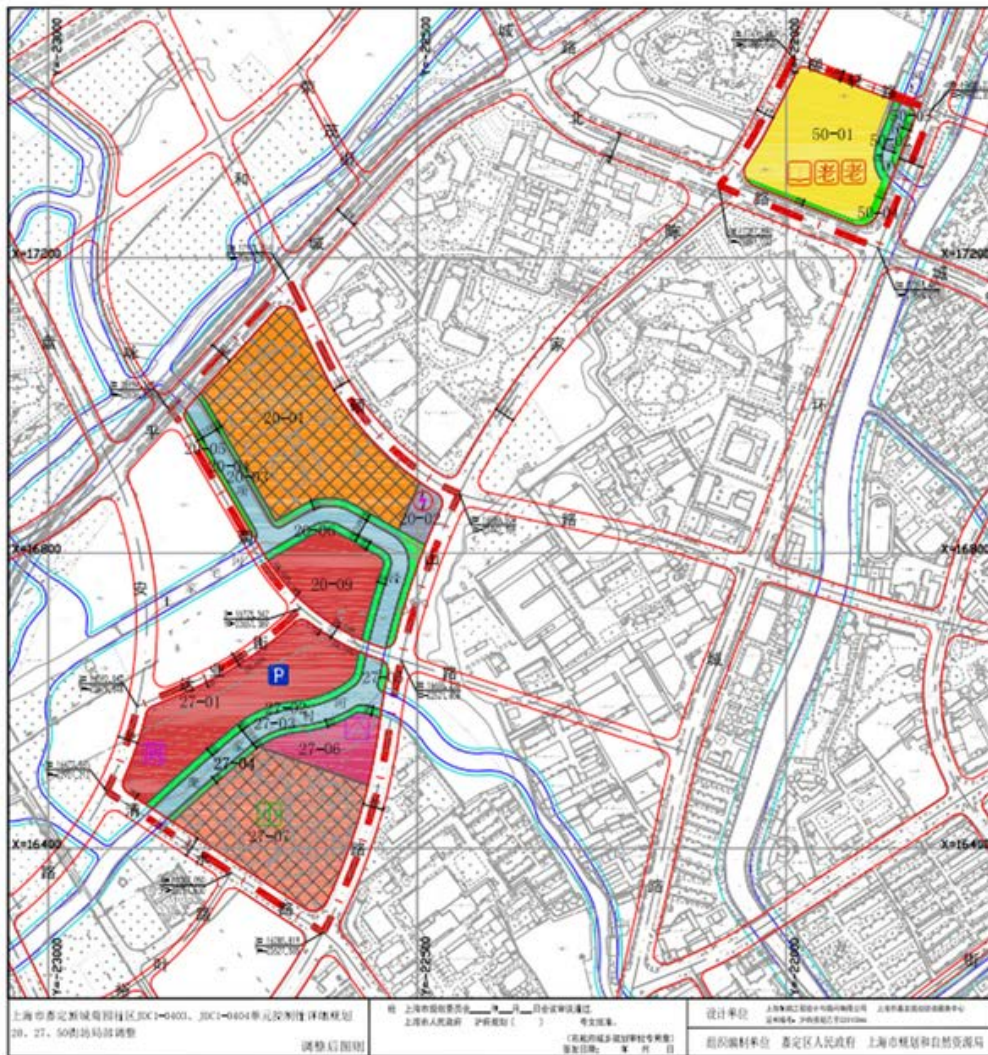
「50街区」中共有2个地块正在进行调整。50-01地块将由商业混合住宅用地调整为R3住宅用地。总建筑面积略有减少，但放宽限高。该计划也将增设医疗中心和长者活动室。50-04地块规划为公共绿地，并扩大用地面积。

至于「20, 27街区」，总共有3个地块将进行调整。20-09号地块由2块地块合并而成，规划为商业服务办公室综合用地。「在27街区」，27-06号地块已从商业服务用地改为文化用地，其中包括科技文化中心和邮局。27-06号地块将保持不变，因为小学使用土地。

"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

整个规划调整改造的目标是进一步满足居民日常生活需要，改善民生。



上海嘉定区3街区城市规划变更 (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

中国通讯

全国城中村更新获1兆元人民币资金支持

2024年起，全国28个主要大城市城中村改造贷款加速发放，371个项目授信额度近兆元

城中村被视为「位于城市中心的村庄」，这是中国快速城市化和工业化的遗产。通常北京、上海、广州、深圳、成都等大都市仍存在一些规模较大的城中村。这些村庄为众多市民尤其是农民工等低收入群体提供了住宿，但也存在消防安全、治安卫生、居民生活质量等方面的潜在风险。此外，城中村与新开发项目在城市设计和城市面貌方面的不一致，也导致城中村改造贷款发放速度加快。

除了城市改革升级之外，还可以透过对养老、教育、物业管理、装修消费等方面的投资来拉动经济，长远来看可以为经济带来正成长。

目前，「深圳市大鹏新区白石岗片区城中村改造计划」、「上海浦东新区唐小湾村、木二村等地块城中村改造计划」、以及「广州市白云区罗冲围片区潭村城中村更新计划」等多项重大规划正在进行中，所需贷款已批复。第一部分贷款主要用于征收土地补偿、土地回收等前期工作。

预计未来5年投资规模将达10亿平方米，既包括私有住房，也包括共有产权房、经济适用租赁房等经济适用住房。

"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2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	51,739	0.26	北京	45,131	0.17
重庆	11,664	0.16	天津	15,088	0.65
广州	24,731	0.11	深圳	52,825	-0.28
南京	25,080	-0.04	杭州	29,942	0.77
成都	13,176	0.73	武汉	13,209	-0.05
大连	13,564	-0.05	苏州	18,542	-0.01
西安	12,451	0.45	厦门	29,150	0.02
宁波	20,043	0.02	长沙	9,595	0.04
无锡	14,314	0.02	东莞	19,286	-0.05
沈阳	9,799	-0.02	福州	17,108	0

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3月)

广州- 工业用地	
成交日:	11-03-2024
地址:	黄埔区永安大道以西、木古路以东 YH-Q1-5地块
成交价:	166,400,000元人民币
用地性质:	一类工业用地 (M1)
建设用地面积:	128,392 平方米
规划建筑面积:	513,568 平方米
容积率:	4
楼面地价 (每平方米):	324 元人民币

宁波市- 零售商业, 商务金融用地	
成交日:	08-03-2024
地址:	宁波市北仑区BLXB04-02-04-01地块
成交价:	55,150,000元人民币
用地性质:	零售商业用地、商务金融用地
建设用地面积:	13,366 平方米
规划建筑面积:	35,532 平方米
容积率:	2.6
楼面地价 (每平方米):	1,552 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3月)

上海市- 商业用地	
成交日:	06-03-2024
地址:	金牛区金泉街道清水河小区 JN20(21/251):2023-081 地块
成交价:	716,790,000元人民币
用地性质:	商业服务业设施用地、二类住宅用地
建设用地面积:	37,333 平方米
规划建筑面积:	74,668 平方米
容积率:	2
楼面地价 (每平方米):	9,599 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。

