

RHL International

Property Market Express

房地产市场快讯

MAY 2024

ISSUE NO.281



(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

香港物业评值

黄健雄先生
tony@rhl-int.com
(852) 3408 3322

中国内地、澳门及海外
评值

陈晞测量师
jessie@rhl-int.com
(852) 3408 3302

企业评值

金融工具评值
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评值及房地产顾问服务公司，为客户提供高质素的企业评值及咨询，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
- 评值 (房地产评值、商业评值、机器设备评值)
- 企业评值咨询

目录

香港物业 市场透视

- 标准金额补地价安排正式恒常化 P.4-7

香港通讯

- 楼市撤辣：元朗单位不足4个月升值9% P.8
- 上环88WL全幢商厦7.5亿港元易手 P.9

商铺市场最速报

P.10-12

中国通讯

- 《广州市城中村改造条例》批准通过 P.14
- 城市骨灰房面临法律与道德风险 P.15-16
- 主要城市住宅价格指数
(2024年3月) P.17
- 主要卖地记录
(2024年4月) P.18-19



香港物业-市场透视

标准金额补地价安排 正式恒常化

香港物业 - 市场透视

标准金额补地价安排正式恒常化

为1987年前落成工厦重建而设的标准金额补地价安排正式恒常化，并扩展至特殊工业用途工厦；同时，政府推出适用于新发展区以外新界农地的试行计划。

根据传统修契补地价机制，地政总署须为每宗个案逐一评估须缴付的补地价金额，即修契后价值与修契前价值的差额。政府2021年先在工厦重建推出补地价标准金额安排，继而在「加强版传统新市镇发展模式」的新发展区农地中推出，即原址换地申请的补地价个案。

标准价格下，补地价的计算方式，是修契后的价值减修契前的价值，相关价值由发展局按区域订下的标准金额和地契指定用途的面积相乘，并减以修契时为政府兴建设施的工程费用。

先导计划恒常化，包括为全港5个地区订立标准金额，并在考虑持份者意见及实施经验后作出修订。发展局指，在不改变只涵盖1987年前落成工厦的原则下，计划将扩展至涵盖1987年前落成的特殊工业用途工厦，即地契指明作特殊工业，例如皮革鞣制、成衣制造、食品制造等工厦。

"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

据地政总署最新公布的首次年度检讨后的新金额标准地价，以重建前价值计算，工厦地价较去年3月下跌介乎20%至23%，介乎每呎1,486港元至2,880港元，而特殊工业地价则维持以一般工业地价的七折计算。

至于补地价后价值方面，商业或现代工业的补地价后价值均下调20%，各区介乎每呎2,230港元至5,574港元。补地价作住宅的补地价后价值则下调约38%，各区介乎每呎3,159港元至7,479港元。由于补地价后的住宅地价下跌幅度明显大于工业地价跌幅，令到实际工业用地转为住宅用地，所需的补地价金额下调水平将逾40%。

我们认为，在恒常化后，所有标准金额的水平会因应市场情况，由过去每两年检讨一次改为每年一检，有助确保在不同时间提出及处理的申请得以公平地处理，亦可以确保金额贴合当时市况，为每一轮的申请人提供确定性。

当局数据亦显示，工厦先导计划显著地增加完成的个案数量，处理时间得到缩短，在过去两年多共有13宗重建项目以标准金额达成补地价协议，当中估价所需的时间亦减少至一个月。我们相信，有关审批过程变得流畅及广泛，定必促进工厦转型，为工业区带来新景象，亦为市场持份者提供新出路。

"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

另外，政府致力发展北部都会区，在新发展区以外农地推出试行计划，首阶段涵盖元朗、北区和屯门三区内的4个现有新市镇范围，以及现有和拟议铁路站一公里半径内，当局将适用范围划为10个分区。

根据地政总署最新公布有关补地价标准金额水平，涉及范围包括元朗市中心、洪水桥站、锦上路站、天水围站、新田站、牛潭尾站、凹头站、粉岭 / 上水市中心、古洞站，以及屯门市镇的两个分区以补地价后作住宅发展（After Value）为例，每呎地价约2,369港元至3,159港元。

至于上述10个分区，设有补地价前（Before Value）「农地」、「住宅」或「非住宅」三种地价。农地补地价前价值划一为每呎418港元，而屋地补地价前价值介乎每呎1,951港元至2,462港元。

有关分区的选择虽然可以引导市场集中资源在交通配套完善，及小区规划和配套较佳的农地推行高密度发展，释放土地潜力，以加快土地房屋供应，然而，我们认为，当局应该在推行计划时保持全面性，适时检讨适用范围，避免该10个分区以外其他地方的发展因而变得落后，甚至被忽略。

**彭志杰先生**

笔者 - 香港物业管理市场透视

"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

楼市撤辣：元朗单位不足4个月升值9%

据市场消息透露，有业主在财政预算案公布楼市辣招撤销后，将名下持货不到半年的住宅单位放售，旋即在零议价下售出，物业亦升值约9%。

是次成交单位为元朗教育路兴发大楼中层A室，实用面积339呎，两房间隔。原业主放盘一星期，便在零议价下获上车客以305万港元承接，实用呎价8,997港元。

原业主于2023年12月以280万港元买入单位自用，因应政策调整决定出售物业。现持货不足4个月，账面获利25万港元，单位升值9%。



元朗兴发大楼有业主持货不足四个月，成功转售物业，并升值9%。
(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

上环88WL全幢商厦7.5亿港元易手

综合传媒报道，商厦录得大手成交，由基金持有的上环永乐街88WL全幢商厦早前以7.5亿港元易手。

大厦楼高24层，每层面积约3,988至4,253呎，低层7至10楼主要为餐厅及健身室等用途，高层由于景观相对开扬，用作传统写字楼用途，每层分间6个单位。以总楼面约90,199呎计算，平均呎价8,315港元。物业放售逾1年，将意向价更由原先的13.9亿港元调低至9亿港元，并陆续获洽购，最终以约7.5亿港元承接。

该厦于2022年获批入住许可证，现时出租率约50%，平均呎租约40港元。



上环永乐街88WL全幢商厦早前以7.5亿港元易手。
(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

商铺市场最速报

市场买/租商铺交易情况

旺角



| | |
|--------------------------|---------------------------------|
| 地址: | 旺角亚皆老街83号先达广场 1楼F2铺 |
| 成交金额: (2024年3月 成交) | 198万港元 |
| 实用面积: | 72呎 |
| 实用呎价: | 27,500港元 / 呎 |
| 由2011年1月起, | |
| 持货期内物業 價格變動: | -76.4% |
| 持货期内大市 價格變動: | +53.0% (按差估署私人零售业楼宇售 价指数) |

上环



| | |
|--------------------------|---|
| 地址: | 上环皇后大道中189-205, 195A- 203A号启丰大厦地下7号铺 |
| 成交金额: (2024年2月 成交) | 1,048万港元 |
| 实用面积: | 174呎 |
| 实用呎价: | 60,230港元 / 呎 |
| 由2006年4月起, | |
| 持货期内物業 價格變動: | +125.4% |
| 持货期内大市 價格變動: | +189.9% (按差估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/租商铺交易情况

铜锣湾



| | |
|-----------------|--------------------------------|
| 地址: | 铜锣湾轩尼诗道438-444号 金鹅商业大厦地下1号铺 |
| 由2024年3月起, | |
| 每月租金: | 65,000港元 |
| 实用面积: | 493呎 |
| 实用呎租: | 131.8港元 / 呎 |
| 上一份租约由2021年3月起, | |
| 平均呎租变动: | 0% |
| 期内大市租金变动: | +2.8% (按差估署私人零售业楼宇租金指数) |

元朗



| | |
|-----------------|----------------------------|
| 地址: | 元朗击壤路9号金宝大厦 地下4号铺及阁楼 |
| 由2024年2月起, | |
| 每月租金: | 74,000港元 |
| 实用面积: | 750呎 |
| 阁楼面积: | 664呎 |
| 实用呎租: | 98.7港元 / 呎 |
| 上一份租约由2020年1月起, | |
| 平均呎租变动: | -15.9% |
| 期内大市租金变动: | -2.5% (按差估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/租商铺交易情况

| 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 |
| 今年第1季注册宗数: | 182宗 |
| 3月商铺物业成交金额: | 约43.89亿港元 |
| 2月商铺物业成交金额: | 约5.71亿港元 |
| 成交金额按月变化: | +668.7% |
| 资料来源: 土地注册处及中原数据物业资料库。 | |

过去的复活节长假吸引不少港人外游，北上更成为热门选择，导致本地不少商店人流稀疏，但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173.5，继续由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，但由于复活节一向为本港外游热门节日，按目前旅游业复苏步伐，我们预计商铺市场将按此步伐缓缓发展。



- "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

- 《广州市城中村改造条例》
批准通过
- 城市骨灰房面临法律与道德
风险
- 主要城市住宅价格指数
(2024年3月)
- 主要卖地排行榜
(2024年4月)

中国通讯

《广州市城中村改造条例》批准通过

3月29日，广东省住房及城乡建设厅网站批准实施《广州市城中村改造条例》。与中国各大城市的共同问题一样，广州城中村也面临环境、交通、公共服务、消防安全等方面的问题。但如果不进行重大改造或更新，这些问题往往无法根本解决。为推动这一进程，该条例对集体土地收回、征收补偿标准、征地补偿安置方案、以及保障性住房建设等方面进行了具体规定。

关于立项资格，规定条例规定，城中村拆迁前，当地人民政府应当组织征询居民意愿。经城中村66.6%的18岁以上居民及66%农业集体经济组织成员同意后，才能启动更新计划。

对于征地进展，政策解释称，土地将根据现场勘察的位置、权属、使用类别、占地面积、已建上盖建筑和庄稼一起等情况，按照公平合理的原则，首先按市场价值进行补偿。之后，将村民转移到临时住房等其他地方进行安置。为了帮助重建，集体土地的使用权将由政府透过公平补偿的方式收回。补偿标准由地方议会制定并公布，任何组织或个人不得调整。

城中村内违建非住宅类物业及附属上盖建筑现象较为普遍，基于村民的持续使用和生计，政府将征求各方意见并消化，采取可能的酌情方式来解决这些问题。

"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

城市骨灰房面临法律与道德风险

殡葬，是全民必修的话题，但相关资产却面临着墓价高、管理费高、租赁期限短、地点偏远等问题，给亲人安顿骨灰盒设置了诸多障碍。

一二线城市的人们最受上述情况困扰，这也导致了小区「骨灰安置所」的春天。那些位置相对偏远、价格较低的商品房，正逐渐成为安顿骨灰盒的隐密瑰宝。

然而，这种趋势并不合法的，因为它违反了2011年实施的《都市用地分类与规划建造用地标准》中规定的土地用途。商品房被划分为R1或R2类，但如果住宅单位变装载骨灰盒，属于H3级。同时，依照传统，为了避免阳光照射到骨灰盒上，「骨灰安置所单位」内的所有窗户都会用砖块堵住，不留任何缝隙。这违反了住宅建筑的室内环境享有充足阳光和新鲜空气的规定。消防安全同样是另一个问题，因为亲戚可能会进行一些礼仪，包括焚烧供品或祭品来祭祀祖先。

「骨灰安置所单位」除了违法外，也危害社会和谐与邻裡里生活素质。根据中国传统文化，住在坟墓或相关资产附近是不理想和不幸的。居住在该开发案内或附近的居民可能会面临一些心理问题，这可能进一步构成情绪上的痛苦。在此情况下，居民可以透过法律途径要求恢复原有土地用途，并赔偿精神损害抚慰金。

"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

在估价专业性方面，改建为骨灰安置所的单位已违反了物权法及相关法规，可以禁止任何抵押甚至公开交易。尽管房屋被重新配置回最初的纯住宅用途，但市场价值肯定会恶化，因为它可以被归类为「闹鬼」。这将被视为与非自然死亡包括自杀和谋杀的住所相同的待遇，市场价值必须包含折扣。隔壁的单位也可能同时面临贬值。包括代理商、潜在买家、估价师和银行家在内的参与者应有权在任何交易发生之前知情。卖家和代理商有责任报告使用单位用于殡葬的历史，以防止任何法律后果和道德风险。有关部门应及时采取立法手段解决当前问题。



那些位置相对偏远、价格较低的商品房，
正逐渐成为安顿骨灰盒的隐密瑰宝。
(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3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 | 52,305 | 1.09 | 北京 | 45,259 | 0.28 |
| 重庆 | 11,660 | -0.03 | 天津 | 15,105 | 0.11 |
| 广州 | 24,706 | -0.10 | 深圳 | 52,911 | 0.16 |
| 南京 | 25,106 | 0.10 | 杭州 | 30,063 | 0.40 |
| 成都 | 13,284 | 0.82 | 武汉 | 13,217 | 0.06 |
| 大连 | 13,554 | -0.07 | 苏州 | 18,606 | 0.35 |
| 西安 | 12,455 | 0.03 | 厦门 | 29,149 | 0 |
| 宁波 | 20,121 | 0.39 | 长沙 | 9,590 | -0.05 |
| 无锡 | 14,342 | 0.19 | 东莞 | 19,279 | -0.04 |
| 沈阳 | 9,796 | -0.03 | 福州 | 17,116 | 0.05 |

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4月)

| 杭州市- 商务金融用地 | |
|--------------|----------------------------------|
| 成交日: | 18-04-2024 |
| 地址: | 杭州市萧山区利群河东单元XSCQ10G-B2/B1-1112地块 |
| 成交价: | 1,135,730,000元人民币 |
| 用地性质: | 商务金融用地 |
| 建设用地面积: | 58,694 平方米 |
| 规划建筑面积: | 264,123 平方米 |
| 容积率: | 4.5 |
| 楼面地价 (每平方米): | 4,300 元人民币 |

| 上海市- 住房用地 | |
|--------------|-----------------------------|
| 成交日: | 16-04-2024 |
| 地址: | 上海市闵行区浦锦街道MHPO-1302单元35-5地块 |
| 成交价: | 2,555,930,000元人民币 |
| 用地性质: | 住房用地 |
| 建设用地面积: | 50,294 平方米 |
| 规划建筑面积: | 60,353 平方米 |
| 容积率: | 1.2 |
| 楼面地价 (每平方米): | 42,350 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 - 工业用地 | |
|--------------|-----------------------------|
| 成交日: | 27-03-2024 |
| 地址: | 上海市奉贤区市工业综合开发区07A-02A-03号地块 |
| 成交价: | 124,560,000元人民币 |
| 用地性质: | 工业用地 |
| 建设用地面积: | 69,196 平方米 |
| 规划建筑面积: | 138,393 平方米 |
| 容积率: | 2 |
| 楼面地价 (每平方米): | 900 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。

