

RHL International

Property Market Express

房地产市场快讯

JUNE 2024

ISSUE NO.282



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

香港物业评估

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

中国内地、澳门及海外
评估

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

企业评估

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

目录

香港物业 市场透视

- 消失了的地下城 P.4-7

香港通讯

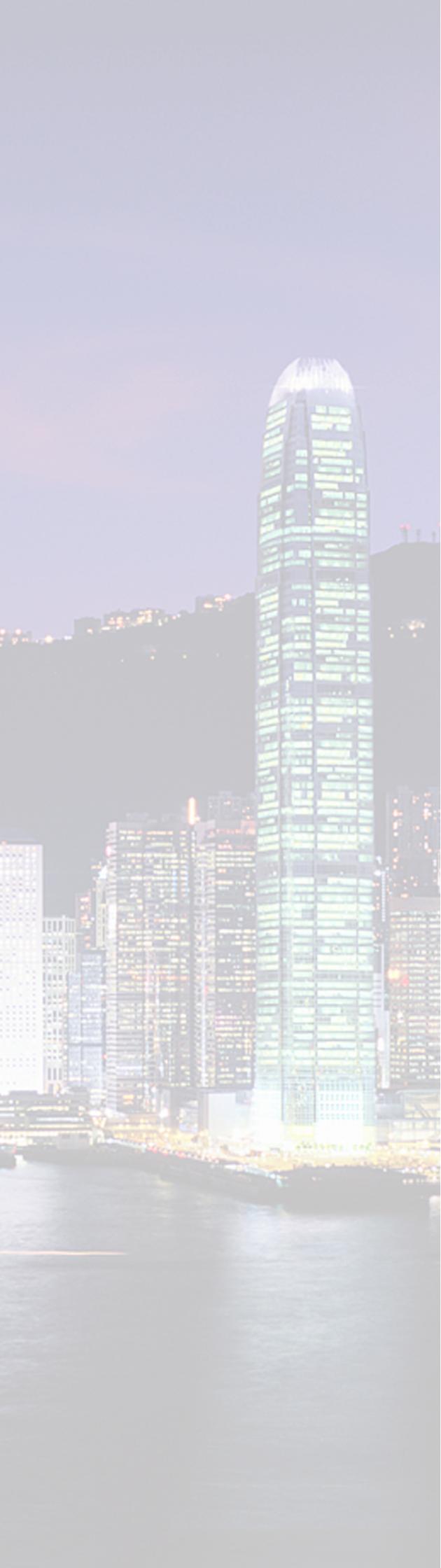
- 长沙湾全幢酒店2.2亿港元沽 P.8
- 红磡著名日式食肆一自用铺沽出
持货17年升值1.6倍 P.9

商厦市场最速报

P.10-12

中国通讯

- 北京：4.5亿元人民币四合院开拍 P.14-15
- 上海：「商品房以旧换新」计划提出 P.16-17
- 主要城市住宅价格指数
(2024年4月) P.18
- 主要卖地记录
(2024年5月) P.19-20



香港物业-市场透视

消失了的地下城

香港物业 - 市场透视

消失了的地下城

地下街的概念并不新奇，在台北和日本，大大小小的地下商店街林立，提供一个便捷的城市通道和舒适的购物环境予市民和游客。然而，地少、人多、车多的香港，地下街极为罕有，全港首条地下购物街才在去年年中在启德分阶段落成开放。事实上，本港向来往高空发展，甚少提出向地下发展。2013年，政府提出发展地下空间，及后选择多个地点作先导研究，但一直只闻楼梯响，直至近日当局回复立法会时表示，地下城计划暂缓。究竟香港的地下城发展过程和前路如何？现在还应争取兴建地下城吗？

政府早在2013年《施政报告》便提出发展地下空间，及后选择尖沙咀西（九龙公园）、铜锣湾、跑马地及金钟／湾仔作先导研究，并获立法会拨款，在2015年展开「城市地下空间发展：策略性地区先导研究」。研究结果在2019年公布时建议，优先发展九龙公园地下空间，地下城占地5层，其中3层为地库和两层地面层，总楼面面积为3.2万平方呎，约等于四分一个九龙公园。原计划用作全天候行人通道、小区中心、公共空间、餐饮零售设施、泊车设施及上落客货设施。

当时当局预料，如同期发展可于3至4年内完成，分阶段动工则可于6至7年内完工，亦可以纳入未来十年的土地供应计划内。但早前发展局回复立法会时表示，因应现时市况及公帑开支控制，现时并不是适当时机推展项目，地下城计划因而暂缓。

"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

虽然地下城计划未能落实确实令人失望，但考虑到目前香港的大环境，暂时不继续计划，从经济角度来看还是可以理解。受疫情冲击及本地居民选择离港消费，本港旅游业及零售业每下愈况，即使疫情及其出入境管制已过，加上政治因素，除内地来港游客人数有所支持外，外国来港的旅客数目始终不及以往。现时无论走在街头或是商场，挂有「旺铺招租出售」广告的空置商铺随处可见，往日门庭若市的情况不复见。



位于九龙公园地下空间的发展预想图。
(图片来源：网上图片)

众所周知，挖掘地底工程的造价极高，但现时商业类物业空置率高，整体经济效益预期较低，在营商前景不明朗下，商业用地的未来需求仍然难以掌握，面对千亿财赤，当局对基建投资变得保守，并重新调配工程项目的先后次序，无疑是对本港财政负责任的一步。

"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

可是，从小区角度来看，市区土地资源缺乏，尤以发展已久的油尖旺区为重，旧楼临立，可以全新打造的地段不多，地下城或可提供新空间让原有设施迁入，腾出市区地段。至于当区社福设施和车位供应一直未能充分应付需求，现时暂停项目的确有碍小区发展及市民利益的改善。当局如果未能在短期内重新推动计划，还应积极提供替代方案，支持社会发展。

同时，即使目前不是适当时候开展计划，当局还是可以未雨绸缪，检视所有意见及方案，并在适当时候重新推出计划，让小区得以继续发展，增加本港中长期土地供应，相信在经济有一定程度起飞后，地下城计划还是可行。



位于九龙公园地下空间的发展将在区内设多个出入口。

(图片来源:「城市地下空间发展:策略性地区先导研究」第二阶段咨询摘要)



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

长沙湾全幢酒店2.2亿港元沽

综合传媒消息，长沙湾「旭逸雅捷酒店·荔枝角」最新以2.2亿港元沽出，平均每间客房185万港元，以酒店总楼面约3.87万呎计算，成交呎价约5,676港元。酒店早在2023年6月份推出放售，当时市值约4.1亿港元。

该酒店位于长沙湾永康街42A号，前身为1997年落成、楼高21层的绰荣商业大厦，于2022年完成改建工程。提供119间客房、3个私家车车位及1个货车上落货设施。项目占地面积3,540呎，总面积38,762呎。

翻查土地登记册，原业主于2012年6月以2.18亿港元购入上述商厦，并改装为酒店，于2022年开业。是次交易连同酒店装修、家俬出售，新买家毋须额外斥资装修，即可投入营运。扣除改装成本等，原业主今次成交倒蚀离场。



今次出售的长沙湾「旭逸雅捷酒店·荔枝角」前身为商业大厦。
(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

红磡著名日式食肆一自用铺沽出 持货17年升值1.6倍

在红磡崇洁街开业接近30年的一家著名本地日式料理店，在四月尾成功将其中一个自用铺位沽出，该铺以820万港元沽出，持货约17年升值505万。

上述成交铺位为红磡崇洁街9至105号地下68号铺，实用面积约531呎，位处单边，早前以820万港元沽出，实用呎价约15,443港元。该餐厅早于20多年前起租用该铺，及后在2007年5月改以315万港元购入铺位自用，现持货17年赚505万港元、升值1.6倍。

根据传媒报道，该食店在2022年6月委托代理放售旗下同样位于崇洁街的9个自用铺位，当时叫价1.3亿港元。



该日式料理店在同一街道持有多个商铺物业，今次出售的店铺位于转角位。
(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

湾仔



地址:	湾仔告士打道200号 新银集团中心13楼
成交金额: (2024年2月成交)	1.049096 亿港元
实用面积:	5,060呎
实用呎价:	20,733港元 / 呎
由2017年12月起,	
持货期内物业 价格变动:	-33.3%
持货期内大市 价格变动:	-16.7% (按差估署私人甲级写字楼售 价指数)

尖沙咀



地址:	尖沙咀广东道30号 新港中心1座6楼9室
成交金额: (2024年2月成交)	1,600万港元
实用面积:	1,175呎
实用呎价:	13,617港元 / 呎
由1999年9月起,	
持货期内物业 价格变动:	+251.1%
持货期内大市 价格变动:	+300.8% (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

金钟



地址:	金钟夏愨道12号美国银行中心 11楼1至3, 5至7, 18至22室
由2024年2月起,	
每月租金:	371,430港元
实用面积:	5,308呎
实用呎租:	70.0港元 / 呎
上一份租约由2022年2月起,	
平均呎租变动:	+2.3%
期内大市租金变动:	-4.2% (按差估署私人甲级写字楼租金指数)

观塘



地址:	观塘海滨道181号 One Harbour Square 11楼1至3室连车位P37至P43
由2024年2月起,	
每月租金:	497,880港元
实用面积:	11,278呎
实用呎租:	44.2港元 / 呎
上一份租约由2015年2月起,	
平均呎租变动:	-9.6%
期内大市租金变动:	+0.3% (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
今年第1季注册宗数:	129宗
4月商厦物业成交金额:	约6.01亿港元
3月商厦物业成交金额:	约5.48亿港元
成交金额按月变化:	+9.7%
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，去年商厦市场新供应速度虽然有所放缓，但市场吸纳量持续减少。差饷物业估价署最新公布的《香港物业报告2024》统计显示，本港各级商厦的整体空置率达14.9%，而甲级商厦空置率最高更达17.3%。土地注册处数据显示，四月份商厦买卖成交总值按月微升4.7%。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225.4，持续在低位徘徊；至于售价指数则继续下探近年新低。我们预计，由于甲厦供应仍然相当充裕，加上不少公司为了吸引人才，将继续采用混合工作模式，并减少租用办公室楼面，我们相信商厦租金水平难以在短期内反弹。



- "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

- 北京：4.5亿元人民币四合院开拍
- 上海：「商品房以旧换新」计划提出
- 主要城市住宅价格指数
(2024年4月)
- 主要卖地排行榜
(2024年5月)

中国通讯

北京：4.5亿元人民币四合院开拍

4月下旬，北京一处皇家四合院被厦门法院强制变卖，罕见地登上司法拍卖平台。该房屋的拍卖与经过公证的债务文件执行案件有关。被执行人包括两家公司，其中一家就是这家四合院的业主。2018年9月，该优质资产作为抵押物从银行获得了1.6亿元人民币的贷款。

经中国房地产估价师与经纪人协会评估，四合院市值为5.3亿元人民币。根据法律规定，该资产以市场价值85折的价格进行拍卖，起拍价和底价为4.5亿元人民币。根据底价，楼面地价为每平方米26,952元人民币。

主体位于北京市西城区地门西大街28号四合院，毗邻北海公园、什刹海，被定义为北京西城区二区稀缺的至尊黄金地段。总建筑面积16,696.1平方米，占地面积6,285.76平方米。该地块被列为商业用途，专门用于娱乐和饮食用途，土地将于2036年10月30日到期。尽管目前的用途和实体结构可能与登记的房产证有差异，但购屋者应严格遵守相关规定。

在对四合院进行估值时，需要考虑四个特定因素，因为它们与传统住宅资产不同。一是传统豪华区域，包括东城区的东四地区、西城区的前门地区、什刹海地区，历史上享有盛誉，与皇室有着密切的联系。在这些区域之外建造的四合院则无法达到同样高的价值，它们在估价上可能只能被视为别墅。

"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

其次，布局和风水设计也影响四合院的价值。正宗的庭院坐北朝南，大门位于庭院的东南角。另外，入口处应有阴影墙，土地尺寸最好是长方形或正方形布局。

第三，四合院以前居住过名门望族、名人，如古代大臣或清代「八旗」的亲戚，价值就越高。由于这类房产的买家通常是大亨、富豪或超级明星，他们往往会为资产本身带来的名气支付更高的价格。因此，特殊价值将成为溢价之一。

最后，私隐是四合院估价中的另一个问题。如果四合院聚集在一起，附近并且没有其他高层摩天大楼，就最理想了，否则，大楼内高层可以观察到四合院内人们的生活细节和活动。周边小区的风格、城市规划和设计可能是影响这座豪华庭院价值的关键因素之一。



是次拍卖的北京四合院。
(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

上海：「商品房以旧换新」计划提出

5月3日，上海市房地产行业协会、上海市房地产经纪行业协会提出「商品房以旧换新」计划，旨在帮助打算出售二手房购买新房的居民。

根据该计划的程序，居民首先要确认购买新房的意愿，同时经纪人将透过更多的促销将其原有的旧房优先列入销售名单。旧房成交后，依照所签订的合约条款，透过支付额外的溢价来换取新房。如果在一定期限内，旧房销售遇到失败，居民无条件享有退还保费和返还旧房的权利。

多位业内专家一致认为，短期来看，「商品房以旧换新」有利于一手、二手住宅的市场化。大量的一手房存量可以更快消化，而二手房存量的增加可以作为提供廉租房、经济适用房、公共租赁房的手段之一。此次规划的重点在于刺激房地产市场、促进经济循环。

苏州、宁波、郑州、沈阳等城市也以类似方式提出并实施了此方案。例如，在郑州、连云港，开发商或国营企业选择合适的新房存量，直接向居民购买旧房子。旧房子的价值可以成为新房子付款的一部分。开发商会将这些二手房自行出售、出租或改建为员工宿舍。宁波方案公布后的利好消息，就体现了此方案的运用。消息公布一周内，二手交易量较上季成长15%。同时，新房准备案件增加了20%。

"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

上海作为加入该计划并作为试点的最著名大都市之一，预计会有更多城市效仿。房地产市场可能会面临另一波浪潮，这可能会改变当前的住房和经济动态。

尽管该计划被列为促进住房交易、加快城市发展、提高居民生活质量以及应对拥有大量住房存量的开发商的财务风险的一种方式，但仍存在一些明显的障碍有待解决。至少要求保证旧房估价的合理性、公平性，同时缩短过程时间的间隔，降低居民居住困难。



上海作为加入该计划并作为试点的最著名大都市之一，预计会有更多城市效仿。
(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

中国通讯

主要城市住宅价格指数 (2024年4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	52,677	0.71	北京	45,489	0.51
重庆	11,648	-0.10	天津	15,103	-0.01
广州	24,692	-0.06	深圳	53,186	0.52
南京	25,208	0.41	杭州	30,074	0.04
成都	13,364	0.60	武汉	13,215	-0.02
大连	13,547	-0.05	苏州	18,572	-0.18
西安	12,532	0.62	厦门	29,157	0.03
宁波	20,139	0.09	长沙	9,629	-0.29
无锡	14,342	0.00	东莞	19,271	-0.04
沈阳	9,795	-0.01	福州	17,135	0.11

资料来源：房天下百城价格指数

"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

主要卖地记录 (2024年5月)

天津市- 工业用地	
成交日:	15-5-2024
地址:	天津市东丽区规划七经路以东, 规划四纬路以北
成交价:	77,400,000 元人民币
用地性质:	工业用地
建设用地面积:	72,060 平方米
规划建筑面积:	79,266 平方米
容积率:	1.1
楼面地价 (每平方米):	976 元人民币

杭州市- 商住用地	
成交日:	14-5-2024
地址:	杭州市钱塘东部湾新城单元QT020102-05地块(原05、07、09地块)、QT020102-04、06地块
成交价:	1,900,380,000 元人民币
用地性质:	商住用地
建设用地面积:	97,188 平方米
规划建筑面积:	98,160 平方米
容积率:	1.01
楼面地价 (每平方米):	19,360 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

中国通讯

主要卖地记录 (2024年5月)

长沙市- 住房用地	
成交日:	14-5-2024
地址:	长沙市雨花区韶山路以西, 赤黄路以北, 国防科技大学社科院以东, 市工人文化宫以南
成交价:	831,450,000 元人民币
用地性质:	R2居住用地
建设用地面积:	33,004 平方米
规划建筑面积:	113,203 平方米
容积率:	3.43
楼面地价 (每平方米):	7,345 元人民币

"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

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。

