

RHL International

Property Market Express

房地產市場快訊

JULY 2024

ISSUE NO.283



HONG KONG PROPERTY
香港物業市場透視

CHINA PROPERTY
中國物業市場透視

www.rhl-int.com

行業 / 市場調查
及投資可行性分析

劉詩韻測量師

serena@rhl-int.com

(852) 3408 3398

地政規劃 / 測量事務

蕭亮鴻測量師

keith@rhl-int.com

(852) 3408 3338

香港物業評值

黃健雄先生

tony@rhl-int.com

(852) 3408 3322

中國內地、澳門及海外評值

陳晞測量師

jessie@rhl-int.com

(852) 3408 3302

企業評值

金融工具評值

劉震宇先生

alex@rhl-int.com

(852) 3408 3328

集團簡介

永利行集團成立於1972年，為亞洲區主要的專業評值及房地產顧問服務公司，為客戶提供高質素的企業評值及諮詢，以及綜合房地產顧問及專業測量服務。我們活躍於業界多年，服務物件涵蓋商業機構、政府及公營機構及團體，憑藉敏銳的市場觸覺及專業嚴謹的態度，我們竭誠為客戶提供度身定造的優質服務，以滿足其獨特的業務要求。

專業團隊

集團的專業隊伍持有財務及/或房地產相關專業學歷，並擁有國際學會認可之專業資格。當中包括特許會計師、金融風險管理師以及註冊測量師。我們的隊伍以廣博的經驗及市場認知，摯誠為客戶提供優越服務。

集團除提供高水準之專業服務並符合地區專業學會及政府法規之要求外，亦緊跟國際認可水準，以達至符合客戶之需要。

企業顧問

在中國內地營運公司及與海外公司合作的豐富經驗使我們今天能為海外及內地企業出謀獻策提供全面解決方案的企業顧問。我們優秀的團隊提供全面優越的企業諮詢顧問服務。服務範疇涵蓋房地產及其它行業，當中包括有天然氣、綠色能源及金融等。

- 行業的市場調研及分析
- 專案可行性研究及諮詢
- 財務分析
- 投資諮詢
- 盡職調查
- 評值 (房地產評值、商業評值、機器設備評值)
- 企業評值諮詢

目錄

香港物業 市場透視

- 工業？非工業？ P.4-7

香港通訊

- 觀塘BAL RESIDENCE錄首宗租務
回報逾3厘 P.8
- 灣仔囍匯開放式戶2.1萬港元租出
實用呎租62.1港元 P.9

工廈市場最速報

P.10-12

中國通訊

- 深中大橋通車 推動中山房價升值 P.14
- 「老、舊、小」住宅被放入買家
購物車 P.15
- 主要城市住宅價格指數
(2024年5月) P.16
- 主要賣地記錄
(2024年6月) P.17-18



香港物業 市場透視

工業？非工業？

香港物業-市場透視

工業？非工業？

早前土瓜灣某工廈的一宗屍體發現案，揭法三名非法逾期留港的勞工懷疑在工業單位內作非工業用途。逾期留港並作非法勞工固然於法不合，今天筆者亦不打算在此討論有關話題。但現時不少工廈單位的用途四花八門，有辦公室、有飲食、亦有商業元素，作為工業單位的小業主，應該如何留意自己的單位用途是否符合法例規定？假如真的違反了法定用途，業主們又應如何處理？

香港所有私人物業的准許用途主要受以下各類文件規管，包括《分區計劃大綱圖》、土地契約、適用於多層大廈的大廈公契、俗稱「入伙紙」的《佔用許可證》、及核准建築圖則。

《分區計劃大綱圖》乃城市規劃委員會，根據《城市規劃條例》擬備的法定圖則，顯示個別規劃區內的土地用途。圖則附有註釋，註明圖則下所允許的用途，並分成「第一欄用途」和「第二欄用途」。「第一欄用途」為有關地帶經常准許的用途，不用經過城規會許可，而「第二欄用途」則必須向城規會申請，並得到批准方能開始其用途。

"前瞻策略顧問服務"

- 分析經濟、社會及政策對房地產市場的影響
- 監察社會及經濟的趨勢
- 預測市場趨勢

現時，本港的工業大廈主要位於兩類用途區域內，一是「工業」，另一則是「其他指定用途（商貿）」。以一般劃為「工業」用途的區域內，「工業用途」通常為第一欄經常准許的用途；而「其他指定用途（商貿）」的區域內，「非污染工業用途」則通常是第一欄經常准許的用途。至於現時常見、位於工廈地面層的「商店及服務行業」則列於第二欄，在向城規會根據《城市規劃條例》第16條提出「規劃許可」申請後，便可在有條件或無條件下獲准使用。

即使有關「規劃許可」獲批後，業主同樣要留意物業所在大廈的土地契約用途限制。因為土地契約對每一幅土地或建在其之上的建築物的用途都有限制，假如有關用途只限用作「一般工業」，則有關大廈內的所有單位只能用作工業用途。物業擁有人如果打算在該單位從事非工業活動，舉例說「商店及服務行業」，視乎該活動的使用年期長度，業主可向地政總署提出申請「臨時租契豁免」或「不反對信」。



即使有關「規劃許可」獲批後，業主同樣要留意物業所在大廈的土地契約用途限制。因為土地契約對每一幅土地或建在其之上的建築物的用途都有限制。

（圖片來源：網上圖片）

"前瞻策略顧問服務"

- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

「臨時租契豁免」是臨時批准性質，通常首一至三年為固定年期、及後每季度延續，直至政府或業主提出三個月通知，終止豁免為止；「不反對信」則是永久形式，以樓宇餘下的壽命期為準，二者皆以放寬土地契約就該單位的用途限制。但要留意，「臨時租契豁免」及「不反對信」需付的費用的時間及計算方法均不同，前者的豁免費以物業用途改變前後的租值差別計算、在每年或每季度繳交；後者則為物業用途改變前後的價值差別計算、一筆過繳付，並可隨物業轉讓。

只有成功完成以上兩項申請的業主，才能合法地把原有的工業單位轉為商業用途。假如未有申請並已把物業用途變更，一經發現，地政總署將會向有關業主發警告信，要求業主在二十八日內糾正情況。若情況之後並未糾正，政府會將物業「釘契」及向業主收取容忍費；如業主仍不理會相關行動，署方可能收回物業。

受篇幅所限，以上純屬綜合一般由「工業」轉為「商店及服務行業」的情況概括而言，其他用途不能一概而論。而申請過程繁瑣又冗長，並需向當局提交不同文件及進行磋商。永利行多年來已經為不少私人機構及公司向城規會及地政總署申請改變用途及糾正違法情況，如各讀者對改變自己物業的用途有興趣，歡迎諮詢及尋求我們的專業團隊協助。



彭志傑先生

筆者 - 香港物業市場透視

"土地發展及規劃專業服務"

- 更改土地用途 / 換地申請
- 補地價金額評估
- 申請臨時豁免書

香港通訊

觀塘BAL RESIDENCE錄首宗租務 回報逾3厘

綜合市場消息，觀塘Bal Residence最近錄得大廈首宗租務個案。是次租賃成交為低層F室，實用面積349呎，屬一房開則，向東南方。業主最初開價1.6萬港元，最後減至1.53萬港元租出，折合實用呎租44港元。業主於2023年8月以593萬港元一手買入，租金回報預計約3.1厘。

Bal Residence位於觀塘恒安街18號，涉及156伙，以一房細單位為主。項目於2023年3月首輪銷售，期後並減價賣樓。



觀塘Bal Residence最近錄得項目
首宗租務成交。
(圖片來源：永利行圖庫)

"策略投資諮詢服務"

- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務
- 提供市場研究及分析

香港通訊

灣仔囍匯開放式戶2.1萬港元租出 實用呎租62.1港元

灣仔囍匯2座高層E室錄得租務成交，單位實用面積338呎，屬開放式間隔，原來月租叫價2.25萬港元，放盤兩周即獲以2.1萬港元承租，平均實用呎租62.1港元。據了解，業主於2014年以780萬港元購入單位，現享3.2厘租金回報。



灣仔囍匯位處市中心，交通便利。

(圖片來源：永利行圖庫)

"環球專業合作,諮詢及促成服務"

- 支援及促成中國內地專業服務供應商向其客戶提供跨境專業服務
- 就不同地方的價值評估標準差異提供諮詢

工廈市場最速報

市場買/租工廈交易情況

荔枝角



| | |
|----------------------|---|
| 地址: | 荔枝角永康街63號 Global Gateway Tower 13樓2室 |
| 成交金額: (2024年5月成交) | 1,262.08萬港元 |
| 實用面積: | 1,272呎 |
| 實用呎價: | 9,922港元/呎 |
| 由2017年3月起, | |
| 持貨期內物業 價格變動: | -24.5% |
| 持貨期內大市 價格變動: | -0.4% (按差估署私人分層工廠大廈售價指數) |

觀塘



| | |
|----------------------|------------------------------|
| 地址: | 觀塘偉業街139-141號 兆發工業大廈3樓2室 |
| 成交金額: (2024年5月成交) | 830萬港元 |
| 實用面積: | 1,483呎 |
| 實用呎價: | 5,597港元/呎 |
| 由2019年4月起, | |
| 持貨期內物業 價格變動: | -14.4% |
| 持貨期內大市 價格變動: | -19.6% (按差估署私人分層工廠大廈售價指數) |

"前瞻策略顧問服務"

- 分析經濟、社會及政策對房地產市場的影響
- 監察社會及經濟的趨勢
- 預測市場趨勢

工廈市場最速報

市場買/租工廈交易情況

新蒲崗



| | |
|-----------------|---------------------------------|
| 地址： | 新蒲崗彩虹道222-224號 永濟工業大廈8樓D室 |
| 由2024年3月起， | |
| 每月租金： | 53,000港元 |
| 實用面積： | 3,085呎 |
| 實用呎租： | 17.2港元/呎 |
| 上一份租約由2023年6月起， | |
| 平均呎租變動： | -15.2% |
| 期內大市租金 變動： | -1.1% (按差估署私人分層工廠大廈租金 指數) |

荃灣



| | |
|-----------------|---------------------------------|
| 地址： | 荃灣橫龍街68號 嘉民荃灣中心11樓C室 |
| 由2024年6月起， | |
| 每月租金 | 58,938港元 |
| 實用面積： | 3,223呎 |
| 實用呎租： | 18.3港元/呎 |
| 上一份租約由2021年6月起， | |
| 平均呎租變動： | +15.8% |
| 期內大市租金 變動： | +2.4% (按差估署私人分層工廠大廈租金 指數) |

"前瞻策略顧問服務"

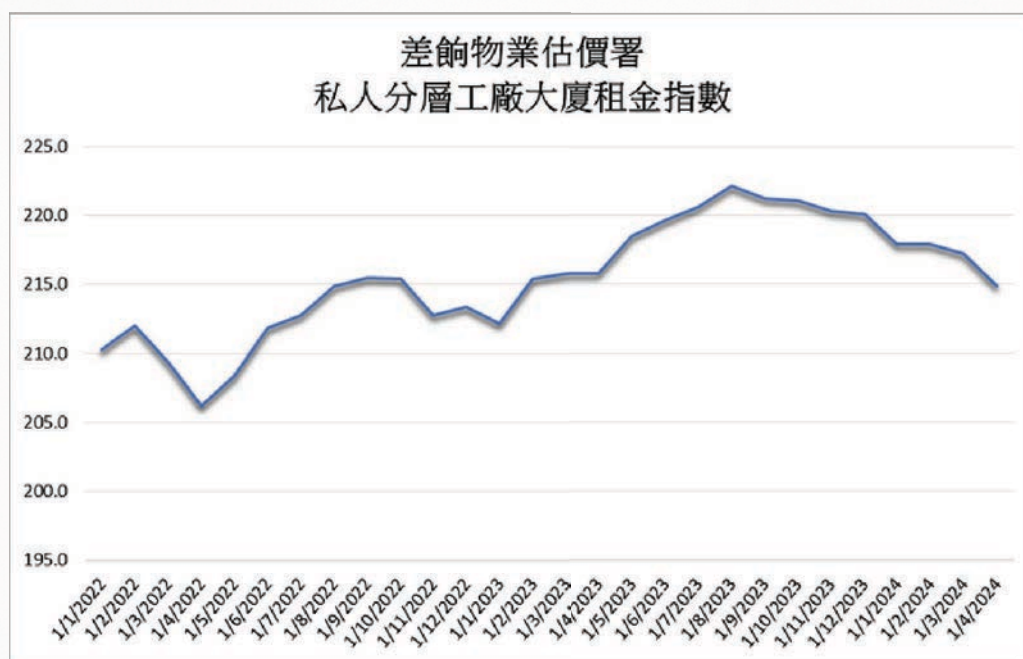
- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

工廈市場最速報

市場買/租工廈交易情況

| 土地註冊處工廈物業買賣註冊小統計 | |
|-----------------------|-----------|
| 2023年第4季註冊宗數： | 374宗 |
| 今年第1季註冊宗數： | 359宗 |
| 5月工廈物業成交金額： | 約12.06億港元 |
| 4月工廈物業成交金額： | 約12.83億港元 |
| 成交金額按月變化： | -6.0% |
| 資料來源：土地註冊處及中原數據物業資料庫。 | |

綜合土地註冊處及差餉物業估價署資料顯示，2024年首季，工廈買賣註冊宗數有359宗，較去年末季稍為下跌，而5月份成交總值亦按月減少6.0%。同時，售價指數繼續缺乏支持並繼續偏軟，根據私人分層工廠大廈售價指數，指數在2022年曾短暫重上近年高位後持續向下。去年曾經在近期高位橫行的租金指數則開始乏力，最新一期租金指數報214.9，較高位回落3.2%。我們預計，雖然出租工廈物業有一定需求，但按目前整體市場情況，預期租金和售價仍然有一定壓力。



"土地發展及規劃專業服務"

- 更改土地用途 / 換地申請
- 補地價金額評估
- 申請臨時豁免書



中國通訊

- **深中大橋通車 推動中山房價升值**
- **「老、舊、小」住宅被放入買家購物車**
- **主要城市住宅價格指數
(2024年5月)**
- **主要賣地
(2024年6月)**

中國通訊

深中大橋通車 推動中山房價升值

深中大橋已於2024年6月30日通車。全長24公里，大橋起自深圳寶安國際機場南側，最終抵達中山市翠亨新區，只需約半小時，較以往的兩小時車程減少。

基於兩城市物理距離的明顯改善，相信中山的房地產開發將迎來價格升值。就最近的另一個大型基礎設施項目——港珠澳大橋而言，房價水準似乎並沒有反映出大橋所帶來的交通便利性的改善。原因之一可能是每個城市的市中心和橋樑入口之間的距離較遠。基本上，如果從香港市中心（尖沙咀或中環）前往澳門和珠海的核心地區，包括辦理清關手續，都需要2小時以上。然而，深中大橋則會在40分鐘內連接深圳前海和中山東區市中心兩個城市之間的核心區域。

目前，即使在房價下行的趨勢下，前海每平方米均價仍高達7萬元人民幣以上，對於在深圳西部工作的居民來說，通勤時間在45分鐘內具有吸引力。中山的房價在每平方米1萬到2萬元人民幣之間。兩市房價的巨大差距，無疑將導致深中大橋通車後深圳居民湧入中山的住房需求急升。



圖為深中大橋連接至西人工島。
(圖片來源：網上圖片)

"策略投資諮詢服務"

- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務
- 提供市場研究及分析

中國通訊

「老、舊、小」住宅被放入買家購物車

2024年5月，深圳的「老、舊、小」住宅成為市場上的熱門資產，這些資產的交易量增加正在幫助樓市的復甦。

由於政策的轉變，首付和交易成本的降低已經吸引了更多的買家和投資者參與市場。由於「老舊小」住宅的價格、稅收和交易成本相對較低，因此更多預算相對較低的年輕一代瞄準了這些通常位於城市核心區的房產。雖然此類住宅資產的樓齡通常超過30年，建築面積約為40至60平方米，但它們通常位於交通便利、學校網路發達的地區。例如於1993年完工、周圍有一些名校、位於羅湖東門的旭飛華隆園。它是最受歡迎的「老舊小」公寓之一，因為有兩套公寓僅掛牌一周就成交了。目前，該樓盤每平方米41,200元人民幣左右，較高峰價格下跌65%。

購買這些高齡房產的人通常會在室內設計上投入更多資金以供自用。但「老、舊、小」樓盤缺乏升值空間，等待政府啟動的城市更新或收地亦需要較長時間。



「老舊小」住宅通常位於交通便利、學校網路發達的地區，例如位於羅湖東門的旭飛華隆園。
(圖片來源：網上圖片)

"環球專業合作,諮詢及促成服務"

- 支援及促成中國內地專業服務供應商向其客戶提供跨境專業服務
- 就不同地方的價值評估標準差異提供諮詢

中國通訊

主要城市住宅價格指數（2024年5月）

| 城市 | 樣本均價 (元人民幣/平方米) | 環比漲跌(%) | 城市 | 樣本均價 (元人民幣/平方米) | 環比漲跌(%) |
|----|--------------------|---------|----|--------------------|---------|
| 上海 | 53,075 | 0.76 | 北京 | 45,534 | 0.10 |
| 重慶 | 11,655 | 0.15 | 天津 | 15,107 | 0.03 |
| 廣州 | 24,748 | 0.23 | 深圳 | 53,135 | -0.10 |
| 南京 | 25,179 | -0.12 | 杭州 | 30,149 | 0.25 |
| 成都 | 13,440 | 0.57 | 武漢 | 12,303 | -0.09 |
| 大連 | 13,554 | 0.05 | 蘇州 | 18,631 | 0.32 |
| 西安 | 12,583 | 0.41 | 廈門 | 29,332 | 0.60 |
| 寧波 | 20,251 | 0.56 | 長沙 | 9,652 | 0.24 |
| 無錫 | 14,372 | 0.21 | 東莞 | 19,260 | -0.06 |
| 瀋陽 | 9,806 | 0.11 | 福州 | 17,196 | 0.36 |

資料來源：房天下百城價格指數

"前瞻策略顧問服務"

- 分析經濟、社會及政策對房地產市場的影響
- 監察社會及經濟的趨勢
- 預測市場趨勢

中國通訊

主要賣地記錄 (2024年6月)

| 重慶市- 商品住房用地 | |
|--------------|------------------|
| 成交日: | 12-06-2024 |
| 地址: | 重慶市巫山縣龍江新區 |
| 成交價: | 113,150,000 元人民幣 |
| 用地性質: | 普通商品住房用地 |
| 建設用地面積: | 68,558 平方米 |
| 規劃建築面積: | 102,837 平方米 |
| 容積率: | 1.5 |
| 樓面地價 (每平方米): | 1,100 元人民幣 |

| 北京市- 工業用地 | |
|--------------|-------------------------------------|
| 成交日: | 03-06-2024 |
| 地址: | 北京市大興區亦莊新城YZ00-0606街區0549地塊 工業項目 |
| 成交價: | 364,620,000 元人民幣 |
| 用地性質: | 工業用地 |
| 建設用地面積: | 203,587 平方米 |
| 規劃建築面積: | 305,380 平方米 |
| 容積率: | 1.5 |
| 樓面地價 (每平方米): | 1,194 元人民幣 |

"土地發展及規劃專業服務"

- 更改土地用途 / 換地申請
- 補地價金額評估
- 申請臨時豁免書

中國通訊

主要賣地記錄 (2024年6月)

| 上海市- 商業用地 | |
|--------------|---|
| 成交日: | 31-05-2024 |
| 地址: | 上海市松江區葉榭鎮SJS6-0002 單元11-02、14-05、12-01地塊 |
| 成交價: | 267,740,000 元人民幣 |
| 用地性質: | 商業用地 |
| 建設用地面積: | 54,981 平方米 |
| 規劃建築面積: | 115,866 平方米 |
| 容積率: | 2.1 |
| 樓面地價 (每平方米): | 2,311 元人民幣 |

"前瞻策略顧問服務"

- 分析經濟、社會及政策對房地產市場的影響
- 監察社會及經濟的趨勢
- 預測市場趨勢

聯繫

(852) 3408 3188

(852) 2730 6212

(852) 5307 9925 (WhatsApp)



電子郵件

info@rhl-int.com



網站

www.rhl-int.com



微信

永利行評值



微信公众号
永利行評值



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。