

RHL International

# Property Market Express 房地产市场快讯

JULY 2024

ISSUE NO.283



**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](http://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

- 工业？非工业？ P.4-7

## 香港通讯

- 观塘BAL RESIDENCE录首宗租务  
回报逾3厘 P.8
- 湾仔薈汇开放式户2.1万港元租出  
实用呎租62.1港元 P.9

## 工厦市场最速报

P.10-12

## 中国通讯

- 深中大桥通车 推动中山房价升值 P.14
- 「老、旧、小」住宅被放入买家  
购物车 P.15
- 主要城市住宅价格指数  
(2024年5月) P.16
- 主要卖地记录  
(2024年6月) P.17-18



香港物业-市场透视

工业？非工业？

## 香港物业 - 市场透视

### 工业？非工业？

早前土瓜湾某工厦的一宗尸体发现案，揭法三名非法逾期留港的劳工怀疑在工业单位内作非工业用途。逾期留港并作非法劳工固然于法不合，今天笔者亦不打算在此讨论有关话题。但现时不少工厦单位的用途五花八门，有办公室、有饮食、亦有商业元素，作为工业单位的小业主，应该如何留意自己的单位用途是否符合法例规定？假如真的违反了法定用途，业主们又应如何处理？

香港所有私人物业的准许用途主要受以下各类文件规管，包括《分区计划大纲图》、土地契约、适用于多层大厦的大厦公契、俗称「入住许可证」的《占用许可证》、及核准建筑图则。

《分区计划大纲图》乃城市规划委员会，根据《城市规划条例》拟备的法定图则，显示个别规划区内的土地用途。图则附有注释，注明图则下所允许的用途，并分成「第一栏用途」和「第二栏用途」。「第一栏用途」为有关地带经常准许的用途，不用经过城规会许可，而「第二栏用途」则必须向城规会申请，并得到批准方能开始其用途。

#### "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

现时，本港的工业大厦主要位于两类用途区域内，一是「工业」，另一则是「其他指定用途（商贸）」。以一般划为「工业」用途的区域内，「工业用途」通常为第一栏经常准许的用途；而「其他指定用途（商贸）」的区域内，「非污染工业用途」则通常是第一栏经常准许的用途。至于现时常见、位于工厦地面层的「商店及服务行业」则列于第二栏，在向城规会根据《城市规划条例》第16条提出「规划许可」申请后，便可在有条件或无条件获准使用。

即使有关「规划许可」获批后，业主同样要留意物业所在大厦的土地契约用途限制。因为土地契约对每一幅土地或建在其之上的建筑物的用途都有限制，假如有关用途只限用作「一般工业」，则有关大厦内的所有单位只能用作工业用途。物业拥有人如果打算在该单位从事非工业活动，举例说「商店及服务行业」，视乎该活动的使用年期长度，业主可向地政总署提出申请「临时租契豁免」或「不反对信」。



即使有关「规划许可」获批后，业主同样要留意物业所在大厦的土地契约用途限制。因为土地契约对每一幅土地或建在其之上的建筑物的用途都有限制。

（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

「临时租契豁免」是临时批准性质，通常首一至三年为固定年期、及后每季度延续，直至政府或业主提出三个月通知，终止豁免为止；「不反对信」则是永久形式，以楼宇余下的寿命期为准，二者皆以放宽土地契约就该单位的用途限制。但要留意，「临时租契豁免」及「不反对信」需付的费用的时间及计算方法均不同，前者的豁免费以物业用途改变前后的租值差别计算、在每年或每季度缴交；后者则为物业用途改变前后的价值差别计算、一笔过缴付，并可随物业转让。

只有成功完成以上两项申请的业主，才能合法地把原有的工业单位转为商业用途。假如未有申请并已把物业用途变更，一经发现，地政总署将会向有关业主发警告信，要求业主在二十八日内纠正情况。若情况之后并未纠正，政府会将物业「钉契」及向业主收取容忍费；如业主仍不理睬相关行动，署方可能收回物业。

受篇幅所限，以上纯属综合一般由「工业」转为「商店及服务行业」的情况概括而言，其他用途不能一概而论。而申请过程繁琐又冗长，并需向当局提交不同文件及进行磋商。永利行多年来已经为不少私人机构及公司向城规会及地政总署申请改变用途及纠正违法情况，如各读者对改变自己物业的用途有兴趣，欢迎咨询及寻求我们的专业团队协助。

**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

# 观塘BAL RESIDENCE录首宗租务 回报逾3厘

综合市场消息，观塘Bal Residence最近录得大厦首宗租务个案。是次租赁成交为低层F室，实用面积349呎，属一房开则，向东南方。业主最初开价1.6万港元，最后减至1.53万港元租出，折合实用呎租44港元。业主于2023年8月以593万港元一手买入，租金回报预计约3.1厘。

Bal Residence位于观塘恒安街18号，涉及156伙，以一房细单位为主。项目于2023年3月首轮销售，期后并减价卖楼。



观塘Bal Residence最近录得项目  
首宗租务成交。  
(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

### 湾仔囍汇开放式户2.1万港元租出 实用呎租62.1港元

湾仔囍汇2座高层E室录得租务成交，单位实用面积338呎，属开放式间隔，原来月租叫价2.25万港元，放盘两周即获以2.1万港元承租，平均实用呎租62.1港元。据了解，业主于2014年以780万港元购入单位，现享3.2厘租金回报。



湾仔囍汇位处市中心，交通便利。  
(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

# 工厦市场最速报

## 市场买/租工厦交易情况

荔枝角



地址:	荔枝角永康街63号 Global Gateway Tower13楼2室
成交金额: (2024年5月成交)	1,262.08万港元
实用面积:	1,272呎
实用呎价:	9,922港元 / 呎
由2017年3月起,	
持货期内物业 价格变动:	-24.5%
持货期内大市 价格变动:	-0.4% (按差估署私人分层工厂大厦售价 指数)

观塘



地址:	观塘伟业街139-141号 兆发工业大厦3楼2室
成交金额: (2024年2月成交)	830万港元
实用面积:	1,483呎
实用呎价:	5,597港元 / 呎
由2019年4月起,	
持货期内物业 价格变动:	-14.4%
持货期内大市 价格变动:	-19.6% (按差估署私人分层工厂大厦售价 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

# 工厦市场最速报

## 市场买/租工厦交易情况

新蒲岗



地址:	新蒲岗彩虹道222-224号 永济工业大厦8楼D室
由2024年3月起,	
每月租金:	53,000港元
实用面积:	3,085呎
实用呎租:	17.2港元 / 呎
上一份租约由2023年6月起,	
平均呎租变动:	-15.2%
期内大市租金变动:	-1.1% (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11楼C室
由2024年6月起,	
每月租金:	58,938港元
实用面积:	3,223呎
实用呎租:	18.3港元 / 呎
上一份租约由2021年6月起,	
平均呎租变动:	+15.8%
期内大市租金变动:	+2.4% (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

土地注册处工厦物业买卖注册小统计	
2023年第4季注册宗数:	374宗
今年第1季注册宗数:	359宗
5月工厦物业成交金额:	约12.06亿港元
4月工厦物业成交金额:	约12.83亿港元
成交金额按月变化:	-6.0%
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数据显示，2024年首季，工厦买卖注册宗数有359宗，较去年末季稍为下跌，而5月份成交总值亦按月减少6.0%。同时，售价指数继续缺乏支持并继续偏软，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。去年曾经在近期高位横行的租金指数则开始乏力，最新一期租金指数报214.9，较高位回落3.2%。我们预计，虽然出租工厦物业有一定需求，但按目前整体市场情况，预期租金和售价仍然有一定压力。



- "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

- 深中大桥通车 推动中山房价升值
- 「老、旧、小」住宅被放入买家购物车
- 主要城市住宅价格指数  
(2024年5月)
- 主要卖地排行榜  
(2024年6月)

## 中国通讯

### 深中大桥通车 推动中山房价升值

深中大桥已于2024年6月30日通车。全长24公里，大桥起自深圳宝安国际机场南侧，最终抵达中山市翠亨新区，只需约半小时，较以往的两小时车程减少。

基于两城市物理距离的明显改善，相信中山的房地产开发将迎来价格升值。就最近的另一个大型基础设施项目——港珠澳大桥而言，房价水平似乎并没有反映出大桥所带来的交通便利性的改善。原因之一可能是每个城市的市中心和桥梁入口之间的距离较远。基本上，如果从香港市中心（尖沙咀或中环）前往澳门和珠海的核心地区，包括办理清关手续，都需要2小时以上。然而，深中大桥往往会在40分钟内连接深圳前海和中山东区市中心两个城市之间的核心区域。

目前，即使在房价下行的趋势下，前海每平方米均价仍高达7万元人民币以上，对于在深圳西部工作的居民来说，通勤时间在45分钟内具有吸引力。中山的房价在每平方米1万到2万元人民币之间。两市房价的巨大差距，无疑将导致深中大桥通车后深圳居民涌入中山的住房需求升级。



图为深中大桥连接至西人工岛。  
(图片来源：网上图片)

#### "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

# 「老、旧、小」住宅被放入买家购物车

2024年5月，深圳的「老、旧、小」住宅成为市场上的热门资产，这些资产的交易量增加正在帮助楼市的复苏。由于政策的转变，首付和交易成本的降低已经吸引了更多的买家和投资者参与市场。

由于「老旧小」住宅的价格、税收和交易成本相对较低，因此更多预算相对较低的年轻一代瞄准了这些通常位于城市核心区的房产。虽然此类住宅资产的楼龄通常超过30年，建筑面积约为40至60平方米，但它们通常位于交通便利、学校网络发达的地区。例如于1993年完工、周围有一些名校、位于罗湖东门的旭飞华隆园。它是最受欢迎的「老旧小」公寓之一，因为有两套公寓仅挂牌一周就成交了。目前，该楼盘每平方米41,200元人民币左右，较高峰价格下跌65%。

购买这些高龄房产的人通常会在室内设计上投入更多资金以供自用。但「老、旧、小」楼盘缺乏升值空间，等待政府启动的城市更新或收地亦需要较长时间。



「老旧小」住宅通常位于交通便利、学校网络发达的地区，例如位于罗湖东门的旭飞华隆园。

(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5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	53,075	0.76	北京	45,534	0.10
重庆	11,655	0.15	天津	15,107	0.03
广州	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	武汉	12,303	-0.09
大连	13,554	0.05	苏州	18,631	0.32
西安	12,583	0.41	厦门	29,332	0.60
宁波	20,251	0.56	长沙	9,652	0.24
无锡	14,372	0.21	东莞	19,260	-0.06
沈阳	9,806	0.11	福州	17,196	0.36

资料来源：房天下百城价格指数

## "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

## 中国通讯

### 主要卖地记录 (2024年6月)

重庆市- 商品住房用地	
成交日:	12-06-2024
地址:	重庆市巫山县龙江新区
成交价:	113,150,000 元人民币
用地性质:	普通商品住房用地
建设用地面积:	68,558 平方米
规划建筑面积:	102,837 平方米
容积率:	1.5
楼面地价 (每平方米):	1,100元人民币

北京市- 工业用地	
成交日:	03-06-2024
地址:	北京市大兴区亦庄新城YZ00-0606街区0549地块 工业项目
成交价:	364,620,000元人民币
用地性质:	工业用地
建设用地面积:	203,587 平方米
规划建筑面积:	305,380 平方米
容积率:	1.5
楼面地价 (每平方米):	1,194元人民币

"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6月)

上海市- 商业用地	
成交日:	31-05-2024
地址:	上海市松江区叶榭镇SJS6-0002单元11-02、14-05、12-01地块
成交价:	267,740,000元人民币
用地性质:	商业用地
建设用地面积:	54,981 平方米
规划建筑面积:	115,866 平方米
容积率:	2.1
楼面地价 (每平方米):	2,311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

## 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

永利行评估



微信公众号  
永利行评估



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。

