

RHL International

Property Market Express

房地產市場快訊

AUG 2024

ISSUE NO.284



HONG KONG PROPERTY
香港物業市場透視

MAINLAND CHINA PROPERTY
中國內地物業市場透視

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，擊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

- 地契續期新機制生效 P.4-7

香港通訊

- 油麻地：砵蘭街舊樓全幢沽出 P.8
- 葵興：金星工業大廈業權獲統一 P.9

商舖市場最速報

P.10-12

中國內地通訊

- 上海：三盛宏業大廈二次拍賣
8.3億元人民幣成交 P.14
- 深圳：樓盤封頂後按揭才能放款 P.15
- 主要城市住宅價格指數
(2024年6月) P.16
- 主要賣地記錄
(2024年7月) P.17-18



香港物業 市場透視

地契續期新機制生效

香港物業-市場透視

地契續期新機制生效

香港不少土地契約在回歸後陸續到期需要續期，特區政府自1997年7月公布土地政策，表明沒有續期權利的租契（不包括短期租約及特殊用途租契）在期滿時，可由政府全權酌情決定續期50年而無須補繳地價，惟須每年繳納相當於每年評估的土地應課差餉租值百分之三的地租。短期租約及特殊用途租契的續約或續期事宜則按既定政策處理。為了精簡這些租契的續期手續，政府於去年向立法會提交草案，有關《政府租契續期條例》並已於今年7月5日正式生效，為租契續期設立新機制。

《條例》設立常設法定機制，分批為2024年7月5日或之後到期而沒有續期權利的一般用途地契（即一般住宅、商業、工業地契），處理地契續期事宜。

地政總署署長會繼續行使政府完全酌情決定權，在每批適用地契到期前六年，於政府憲報刊登「續期公告」為有關地契續期。公告會表明在指明時間範圍內到期的適用地契，除非被列於同日刊登的「不予續期列表」、包括個別地契因公眾利益考慮而不應獲續期（例如嚴重違契而屢勸不改），否則均獲續期五十年而無須補地價，但須每年繳納相當於有關土地每年評估的應課差餉租值百分之三的地租。

"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

在新機制下，透過上述「續期公告」，地契原有的產權負擔、權益及權利（例如按揭）將自動過渡至續期的年期而不受影響，業權人無須辦理任何手續，省卻了過去業權人為地契續期逐一與政府簽立續期文件、重新辦理按揭等等的繁複手續。

首份「續期公告」涵蓋少於六年內到期的適用地契，即2024年7月5日至2030年12月31日到期的地契，涉及的376個地段全部獲得續期，包括309個位於九龍以油尖旺區為主及67個位於港島的地段。而按法例訂明的六年通知要求，政府將於2024年年底刊登下一份「續期公告」，涵蓋2031年到期的地契。



首份「續期公告」涵蓋少於六年內到期的適用地契，涉及的376個地段全部獲得續期。
(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

然而，最新的續期法定機制並不適用於特殊用途租契，包括加油站、教育、康樂、公用事業、福利、特殊工業等用途。政府為此段時間內到期的244個特殊用途租契地段，向所有承租人發信及在租契的土地註冊處登記冊上作出「特殊用途租契識別摘記」，識別這些地契的續期事宜將在《條例》以外繼續按原有行政程序處理。

雖然如此，新安排對政府及市民影響最少、且效率最高。當局既無需花費大量人手處理繁複的續期程序，查核文件，亦令市場對政府如何處置到期地契的疑慮提供基礎。而續期時亦免去所有業權人簽署方能為共有業權地段續期的不可能任務，可以省卻各方的時間和成本。



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

油麻地：砵蘭街舊樓全幢沽出

市場消息透露，由已故資深舖位物業投資者家族擁有、位於油麻地砵蘭街46至52號的全幢舊樓，最新以2.35億港元沽出，預計業主蝕讓超過1億港元。

上述物業為一幢8層高舊樓，於1959年落成，地盤面積約4,000呎，提供4個地舖及28個住宅單位，總樓面約2.3萬呎。預計日後重建面積可達近5萬呎，即每呎樓面地價約4,800港元。

據報道，該物業在2021年叫價5億港元，其後一直未有調整減價，直至6月突然減價逾四成至2.8億港元，並最終以2.35億港元沽出。



據報售出的砵蘭街舊樓與港鐵站僅需一分鐘步程，交通十分便利。
(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

葵興：金星工業大廈業權獲統一

有財團在7月透過強制拍賣，以底價6.33億港元投得葵興金星工業大廈，成功統一整幢大廈業權，成為近期鮮有成功的強拍個案。

大廈坐落於葵興大連排道45至51號，於1972年落成，地盤面積約23,570呎，現為7層高工廈。

上址已獲城規會批出規劃許可，地積比率放寬兩成至11.4倍，可重建為一幢22層高的數據中心。



城規會已批出規劃許可，容許放寬該地段地積比率和重建為一幢22層高的數據中心。

(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

商舖市場最速報

市場買/租商舖交易情況

觀塘



地址:	觀塘瑞和街23-33號 光星大廈地下B舖
成交金額： (2024年5 月成交)	3,300萬港元
實用面積：	452呎
實用呎價：	73,009港元/呎
由2005年4月起，	
持貨期內物業 價格變動：	+91.9%
持貨期內大市 價格變動：	+192.9% (按差估署私人零售業樓宇售價指數)

荃灣



地址:	荃灣川龍街31-33號 安樂樓地下B舖
成交金額： (2024年6 月成交)	2,500萬港元
實用面積：	383呎
實用呎價：	65,274港元/呎
由1970年12月起，	
持貨期內物業 價格變動：	近337倍
*原業主由1970年12月起一手持貨至今	

"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

商舖市場最速報

市場買/租商舖交易情況

銅鑼灣



地址：	銅鑼灣駱克道501號地下
由2024年4月起，	
每月租金：	140,000港元
實用面積：	638呎
實用呎租：	219.4港元／呎
上一份租約由2017年2月起，	
期內租金變動：	-33.3%
期內大市租金變動：	-8.3% (按差估署私人零售業樓宇租金指數)

元朗



地址：	元朗青山公路元朗段234-242號福德樓 地下1及2號舖
由2024年5月起，	
每月租金	109,000港元
實用面積：	1,485呎
實用呎租：	73.4港元／呎
上一份租約由2019年7月起，	
期內租金變動：	-23.8%
期內大市租金變動：	-13.1% (按差估署私人零售業樓宇租金指數)

"前瞻策略顧問服務"

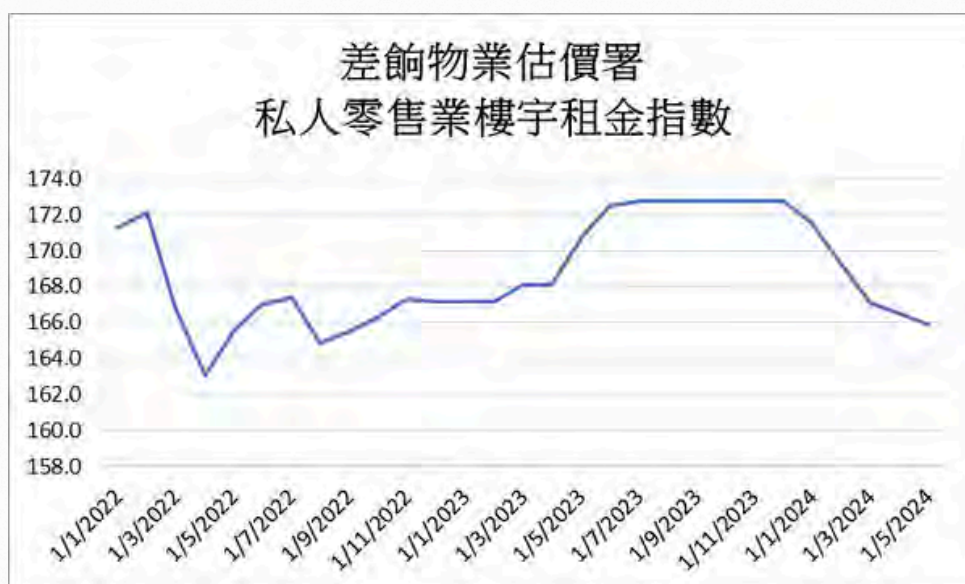
- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

商舖市場最速報

市場買/租商舖交易情況

土地註冊處商舖物業買賣註冊小統計	
2024年第1季註冊宗數：	182宗
2024年第2季註冊宗數：	258宗
6月商舖物業成交金額：	約12.38億港元
5月商舖物業成交金額：	約14.78億港元
成交金額按月變化：	-16.2%
資料來源：土地註冊處及中原數據物業資料庫。	

港人周末北上消費漸成習慣，而外地來港旅遊購物的遊客未能完全帶動本港零售業復甦，本地不少商店人流稀疏，商舖租金在去年6月登上近年高位後，今年1月開始乏力並持續向下，據差餉物業估價署的私人零售業樓宇租金指數，指數在最新一期報165.9，較高位回落4%，由於市道短期內難以改善，相信商舖租金仍有相當向下的壓力。雖然第二季註冊宗數明顯較第一季多，但成交金額減少逾一成半，顯示市場對商舖市場仍不感樂觀。



"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



中國內地通訊

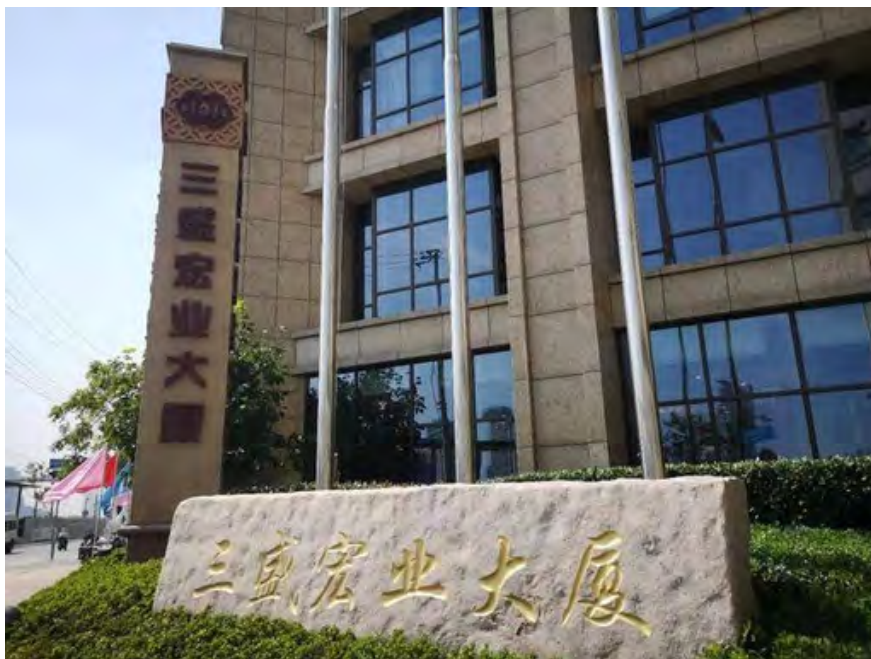
- 上海：三盛宏業大廈二次拍賣
8.3億元人民幣成交
- 深圳：樓盤封頂後按揭才能放款
- 主要城市住宅價格指數
(2024年6月)
- 主要賣地記錄
(2024年7月)

中國內地通訊

上海：三盛宏業大廈二次拍賣8.3億元人民幣成交

7月17日消息，上海黃浦江畔的三盛宏業大廈二次拍賣中以8.3072億元人民幣成交，較首次拍賣的8.08億元人民幣起拍價高出2,200萬元人民幣。

據悉，大樓總高81米，共20層，於1996年建成，此次拍賣涉及底層、二樓至六樓、701室至711室、八樓至十樓、1101室至1111室、十二樓至十八樓及外馬路974號地下室二樓東部、車位1至車位18、車位31至車位38。整體資產的建築面積合計21,051.86平方米。



三盛宏業大廈二次拍賣中以
8.3072億元人民幣成交。
(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

中國內地通訊

深圳：樓盤封頂後按揭才能放款

從7月5日起，深圳多家商業銀行宣佈，個人住房按揭貸款需在主體封頂後才能放款這一新規定正式實施。

封頂以後才能發放按揭貸款其實早在2003年就推出。但由於之後房地產市場熾熱，加上不良貸款率比較低，銀行為了競爭按揭市場，並沒有完全跟隨此規定。

銀行執行按揭貸款需在主體封頂後才放款，有助於降低房屋爛尾的風險，保障業主的權益，也保障銀行貸款的安全。另外，購房者可以推遲還貸時間，同時等待放款期間若利率下調，還可以享受最新房貸利率。對於房地產開發商而言，預期透過預售方案的現金流入與回款將受到對立影響。由於銀行收款時間將延遲半年以上，對開發商的現金流運轉和資金儲備將是嚴峻的挑戰。



從7月5日起，深圳多家商業銀行宣佈，個人住房按揭貸款需在主體封頂後才能放款這一新規定正式實施。

(圖片來源：Canva 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

中國內地通訊

主要城市住宅價格指數（2024年6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	53,358	0.53	北京	45,482	-0.11
重慶	11,679	0.12	天津	15,156	0.32
廣州	24,769	0.08	深圳	53,113	-0.04
南京	25,187	0.03	杭州	30,158	0.03
成都	13,457	0.13	武漢	13,254	0.39
大連	13,649	0.70	蘇州	18,753	0.66
西安	12,684	0.80	廈門	29,303	-0.10
寧波	20,274	0.11	長沙	9,644	-0.09
無錫	14,372	0	東莞	19,209	-0.26
瀋陽	9,802	-0.04	福州	17,265	0.40

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

中國內地通訊

主要賣地記錄 (2024年7月)

南京市- 住宅用地	
成交日:	31-07-2024
地址:	江北新區橫江大道以北、七里河以東 (NJJBd010-16-10) 地塊
成交價:	628,000,000 元人民幣
用地性質:	住宅用地
建設用地面積:	24,233 平方米
規劃建築面積:	33,926 平方米
容積率:	1.4
樓面地價 (每平方米):	18,511 元人民幣

杭州市- 商品住房用地	
成交日:	30-07-2024
地址:	余杭區未來科技城單元YH090102-29、31、32地塊
成交價:	984,280,000 元人民幣
用地性質:	零售商業用地、商務金融用地
建設用地面積:	57,451 平方米
規劃建築面積:	201,079 平方米
容積率:	3.5
樓面地價 (每平方米):	4,895 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

中國內地通訊

主要賣地記錄 (2024年7月)

北京市- 住宅用地、零售商業用地	
成交日:	25-07-2024
地址:	北京市海淀區西北旺鎮永豐產業基地(新) H地塊HD00-0401-0120、0132、0162地塊 二類城鎮住宅用地、零售商業用地
成交價:	8,901,000,000 元人民幣
用地性質:	二類城鎮住宅用地、零售商業用地
建設用地面積:	85,585 平方米
規劃建築面積:	162,895 平方米
容積率:	2.0; 1.7
樓面地價 (每平方米):	54,643 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。