

RHL International

Property Market Express 房地产市场快讯

AUG 2024

ISSUE NO.284



HONG KONG PROPERTY
香港物业市场透视

MAINLAND CHINA PROPERTY
中国内地物业市场透视

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

香港物业估值

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

中国内地、澳门及海外
估值

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

企业估值

金融工具估值
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估值及房地产顾问服务公司，为客户提供高质素的企业估值及咨询，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
- 估值 (房地产估值、商业估值、机器设备估值)
- 企业估值咨询

目录

香港物业 市场透视

- 地契续期新机制生效 P.4-7

香港通讯

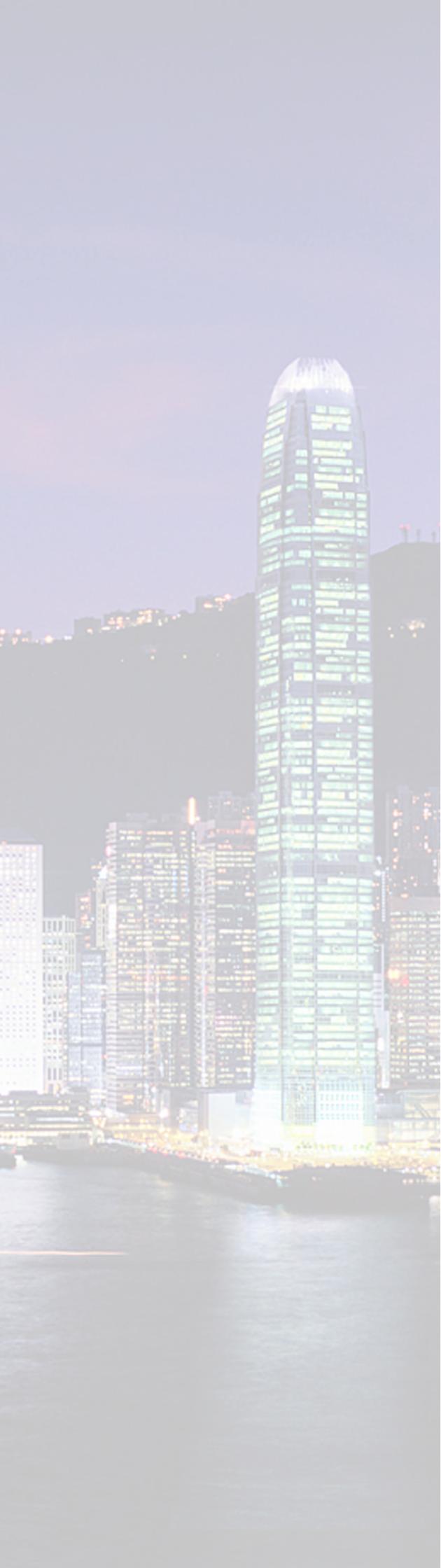
- 油麻地：砵兰街旧楼全幢沽出 P.8
- 葵兴：金星工业大厦业权获统一 P.9

商铺市场最速报

P.10-12

中国内地通讯

- 上海：三盛宏业大厦二次拍卖
8.3亿元人民币成交 P.14
- 深圳：楼盘封顶后按揭才能放款 P.15
- 主要城市住宅价格指数
(2024年6月) P.16
- 主要卖地记录
(2024年7月) P.17-18



香港物业-市场透视

地契续期新机制生效

香港物业 - 市场透视

地契续期新机制生效

香港不少土地契约在回归后陆续到期需要续期，特区政府自1997年7月公布土地政策，表明没有续期权利的租契（不包括短期租约及特殊用途租契）在期满时，可由政府全权酌情决定续期50年而无须补缴地价，惟须每年缴纳相当于每年评估的土地应课差饷租值百分之三的地租。短期租约及特殊用途租契的续约或续期事宜则按既定政策处理。为了精简这些租契的续期手续，政府于去年向立法会提交草案，有关《政府租契续期条例》并已于今年7月5日正式生效，为租契续期设立新机制。

《条例》设立常设法定机制，分批为2024年7月5日或之后到期而没有续期权利的一般用途地契（即一般住宅、商业、工业地契），处理地契续期事宜。

地政总署署长会继续行使政府完全酌情决定权，在每批适用地契到期前六年，于政府宪报刊登「续期公告」为有关地契续期。公告会表明在指明时间范围内到期的适用地契，除非被列于同日刊登的「不予续期列表」、包括个别地契因公众利益考虑而不应获续期（例如严重违契而屡劝不改），否则均获续期五十年而无须补地价，但须每年缴纳相当于有关土地每年评估的应课差饷租值百分之三的地租。

"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

在新机制下，透过上述「续期公告」，地契原有的产权负担、权益及权利（例如按揭）将自动过渡至续期的年期而不受影响，业权人无须办理任何手续，省却了过去业权人为地契续期逐一与政府签立续期文件、重新办理按揭等等的繁复手续。

首份「续期公告」涵盖少于六年内到期的适用地契，即2024年7月5日至2030年12月31日到期的地契，涉及的376个地段全部获得续期，包括309个位于九龙以油尖旺区为主及67个位于港岛的地段。而按法例订明的六年通知要求，政府将于2024年年底刊登下一份「续期公告」，涵盖2031年到期的地契。



首份「续期公告」涵盖少于六年内到期的适用地契，涉及的376个地段全部获得续期。
(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

然而，最新的续期法定机制并不适用于特殊用途租契，包括加油站、教育、康乐、公用事业、福利、特殊工业等用途。政府为此段时间内到期的244个特殊用途租契地段，向所有承租人发信及在租契的土地注册处登记册上作出「特殊用途租契识别摘记」，识别这些地契的续期事宜将在《条例》以外继续按原有行政程序处理。

虽然如此，新安排对政府及市民影响最少、且效率最高。当局既无需花费大量人手处理繁复的续期程序，查核文件，亦令市场对政府如何处置到期地契的疑虑提供基础。而续期时亦免去所有业权人签署方能为共有业权地段续期的不可能任务，可以省却各方的时间和成本。

**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

油麻地：砵兰街旧楼全幢沽出

市场消息透露，由已故资深铺位物业投资者家族拥有、位于油麻地砵兰街46至52号的全幢旧楼，最新以2.35亿港元沽出，预计业主蚀让超过1亿港元。

上述物业为一幢8层高旧楼，于1959年落成，地盘面积约4,000呎，提供4个地铺及28个住宅单位，总楼面约2.3万呎。预计日后重建面积可达近5万呎，即每呎楼面地价约4,800港元。

据报道，该物业在2021年叫价5亿港元，其后一直未有调整减价，直至6月突然减价逾四成至2.8亿港元，并最终于2.35亿港元沽出。



据报售出的砵兰街旧楼与港铁站仅需一分钟步程，交通十分便利。
(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

葵兴：金星工业大厦业权获统一

有财团在7月透过强制拍卖，以底价6.33亿港元投得葵兴金星工业大厦，成功统一整幢大厦业权，成为近期鲜有成功的强拍个案。

大厦坐落于葵兴大连排道45至51号，于1972年落成，地盘面积约23,570呎，现为7层高工厦。

上址已获城规会批出规划许可，地积比率放宽两成至11.4倍，可重建为一幢22层高的数据中心。



城规会已批出规划许可，容许放宽该地段地积比率和重建为一幢22层高的数据中心。

(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

观塘



地址:	观塘瑞和街23-33号 光星大厦地下B铺
成交金额: (2024年5月成交)	3,300万港元
实用面积:	452呎
实用呎价:	73,009港元 / 呎
由2005年4月起,	
持货期内物业价格变动:	+91.9%
持货期内大市价格变动: (按差估署私人零售业楼宇售价指数)	+192.9%

荃湾



地址:	荃湾川龙街31-33号 安乐楼地下B铺
成交金额: (2024年6月成交)	2,500万港元
实用面积:	383呎
实用呎价:	65,274港元 / 呎
由1970年12月起,	
持货期内物业价格变动:	近337倍

*原业主由1970年12月起一手持货至今

"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:	铜锣湾骆克道501号 地下
由2024年4月起,	
每月租金:	140,000港元
实用面积:	638呎
实用呎租:	219.4港元 / 呎
上一份租约由2017年2月起,	
期内租金变动:	-33.3%
期内大市租金变动:	-8.3% (按差估署私人零售业楼宇租金指数)

元朗



地址:	元朗青山公路元朗段234-242号 福德楼地下1及2号铺
由2024年5月起,	
每月租金:	109,000港元
实用面积:	1,485呎
实用呎租:	73.4港元 / 呎
上一份租约由2019年7月起,	
期内租金变动:	-23.8%
期内大市租金变动:	-13.1% (按差估署私人零售业楼宇租金指数)

"前瞻策略顾问服务"

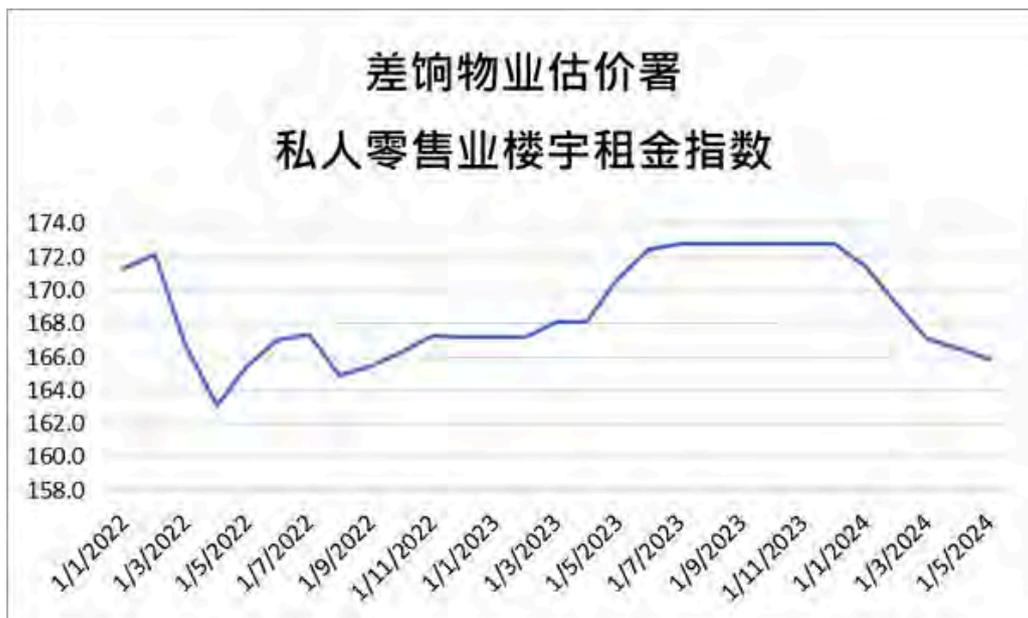
- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

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	
2024年第1季注册宗数:	182宗
2024年第2季注册宗数:	258宗
6月商铺物业成交金额:	约12.38亿港元
5月商铺物业成交金额:	约14.78亿港元
成交金额按月变化:	-16.2%
资料来源: 土地注册处及中原数据物业资料库。	

港人周末北上消费渐成习惯，而外地来港旅游购物的游客未能完全带动本港零售业复苏，本地不少商店人流稀疏，商铺租金在去年6月登上近年高位后，今年1月开始乏力并持续向下，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165.9，较高位回落4%，由于市道短期内难以改善，相信商铺租金仍有相当向下的压力。虽然第二季注册宗数明显较第一季多，但成交金额减少逾一成半，显示市场对商铺市场仍不感乐观。



- "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



中国内地通讯

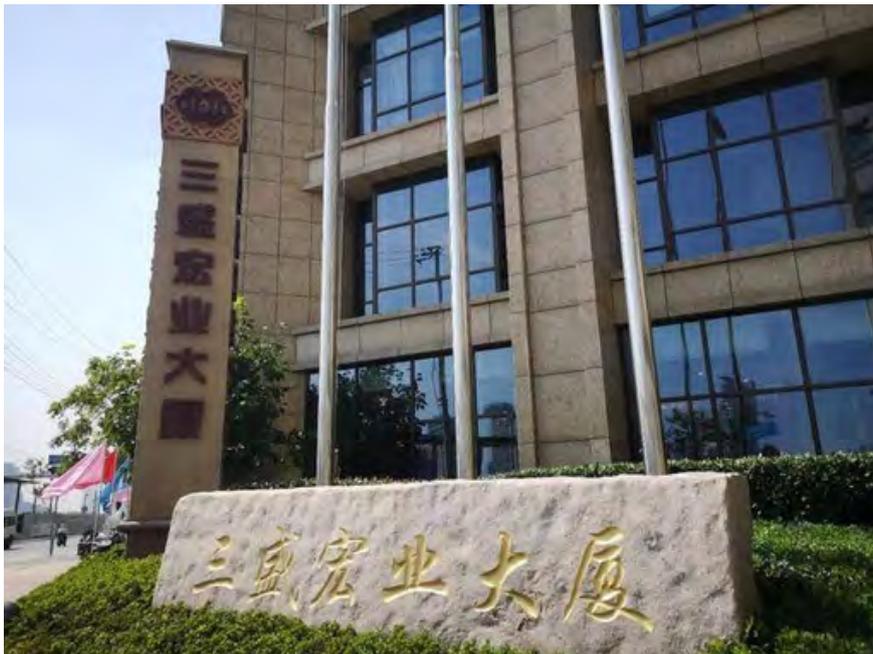
- 上海：三盛宏业大厦二次拍卖
8.3亿元人民币成交
- 深圳：楼盘封顶后按揭才能放款
- 主要城市住宅价格指数
(2024年6月)
- 主要卖地记录
(2024年7月)

中国内地通讯

上海：三盛宏业大厦二次拍卖8.3亿元人民币成交

7月17日消息，上海黄浦江畔的三盛宏业大厦二次拍卖中以8.3072亿元人民币成交，较首次拍卖的8.08亿元人民币起拍价高出2,200万元人民币。

据悉，大楼总高81米，共20层，于1996年建成，此次拍卖涉及底层、二楼至六楼、701室至711室、八楼至十楼、1101室至1111室、十二楼至十八楼及外马路974号地下室二楼东部、车位1至车位18、车位31至车位38。整体资产的建筑面积合计21,051.86平方米。



三盛宏业大厦二次拍卖中以
8.3072亿元人民币成交。
(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

中国内地通讯

深圳：楼盘封顶后按揭才能放款

从7月5日起，深圳多家商业银行宣布，个人住房按揭贷款需在主体封顶后才能放款这一新规定正式实施。

封顶以后才能发放按揭贷款其实早在2003年就推出。但由于之后房地产市场炽热，加上不良贷款率比较低，银行为了竞争按揭市场，并没有完全跟随此规定。

银行执行按揭贷款需在主体封顶后才放款，有助于降低房屋烂尾的风险，保障业主的权益，也保障银行贷款的安全。另外，购房者可以推迟还贷时间，同时等待放款期间若利率下调，还可以享受最新房贷利率。对于房地产开发商而言，预期透过预售方案的现金流入与回款将受到对立影响。由于银行收款时间将延迟半年以上，对开发商的现金流运转和资金储备将是严峻的挑战。



从7月5日起，深圳多家商业银行宣布，个人住房按揭贷款需在主体封顶后才能放款这一新规定正式实施。

(图片来源：Canva 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

中国内地通讯

主要城市住宅价格指数（2024年6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	53,358	0.53	北京	45,482	-0.11
重庆	11,679	0.12	天津	15,156	0.32
广州	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	武汉	13,254	0.39
大连	13,649	0.70	苏州	18,753	0.66
西安	12,684	0.80	厦门	29,303	-0.10
宁波	20,274	0.11	长沙	9,644	-0.09
无锡	14,372	0	东莞	19,209	-0.26
沈阳	9,802	-0.04	福州	17,265	0.40

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

中国内地通讯

主要卖地记录 (2024年7月)

南京市- 住宅用地	
成交日:	31-07-2024
地址:	江北新区横江大道以北、七里河以东 (NJBd010-16-10) 地块
成交价:	628,000,000 元人民币
用地性质:	住宅用地
建设用地面积:	24,233 平方米
规划建筑面积:	33,926 平方米
容积率:	1.4
楼面地价 (每平方米):	18,511 元人民币

杭州市- 商品住房用地	
成交日:	30-07-2024
地址:	余杭区未来科技城单元YH090102-29、31、32地块
成交价:	984,280,000 元人民币
用地性质:	零售商业用地、商务金融用地
建设用地面积:	57,451 平方米
规划建筑面积:	201,079 平方米
容积率:	3.5
楼面地价 (每平方米):	4,895 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

中国内地通讯

主要卖地记录 (2024年7月)

北京市- 住宅用地、零售商业用地	
成交日:	25-07-2024
地址:	北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地(新) H地块HD00-0401-0120、0132、0162地块 二类城镇住宅用地、零售商业用地
成交价:	8,901,000,000 元人民币
用地性质:	二类城镇住宅用地、零售商业用地
建设用地面积:	85,585 平方米
规划建筑面积:	162,895 平方米
容积率:	2.0; 1.7
楼面地价 (每平方米):	54,643 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



本档/刊物由永利行国际有限公司及/或其附属公司(永利行)之专业人士提供作数据参考之用，有关应用将视乎个别情况处理。此档/刊物并非永利行之任何正式建议或承诺。永利行已尽量合理和审慎地编制此数据。永利行建议阁下在作出任何影响财务状况或商业经营的决定前，寻求适当的专业意见。永利行对因选用此等资料而导致的任何损失概不负责。

数据源: 土地注册处, 中估联行数据库及永利行市场研究部

相片源: CANVA图库及永利行图库

©2024 永利行国际有限公司版权所有，保留一切权利。

