

RHL International

Property Market Express

房地產市場快訊

SEP 2024

ISSUE NO.285



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

- 按揭放寬 共渡時艱 P.4-7

香港通訊

- 黃竹坑：合隆工業大廈強拍以底價 7.28億港元統一業權 P.8
- 黃大仙：現崇山單位12年前一手買入現沽倒蝕166萬港元 P.9

商廈市場最速報

P.10-12

中國內地通訊

- 購買「商品房及公寓」組合的潛在顧慮 P.14-15
- 上海外灘豪宅售罄 P.16
- 主要城市住宅價格指數 (2024年7月) P.17
- 主要賣地記錄 (2024年8月) P.18-19



香港物業 市場透視

按揭放寬 共渡時艱

香港物業-市場透視

按保放寬 共渡時艱

香港按揭保險公司公布，由今年8月8日起，在按揭保險計劃下設新安排，按三項情況考慮批准合資格業主將自住的物業出租，以協助他們應付因個人或家庭處境轉變帶來的特別需要。

業主可經銀行申請豁免按揭計劃下的業主自住要求，將物業出租，有關情況包括業主家庭將有新生嬰兒或領養兒童，導致住屋需求改變；業主失業，需要更具彈性的住屋或財務安排；或業主有其他特別需要出租物業，而本身在相關物業已自住最少12個月。

根據公司公布，申請的業主必須提交已簽署的聲明書，並提供相關證明文件或說明申請豁免自住原因。一般而言，若業主除按揭計劃的物業外，擁有其他香港住宅物業，有關申請不會被接納。至於申請獲得批准的業主，需承諾在豁免生效期間以香港為主要居住地，而且業主及其同為債務人的配偶或同居伴侶不會在香港購入其他住宅物業。

該公司指，新安排旨在為有特別需要的人士提供協助。業主自住要求仍然是按揭計劃的主要合資格準則。如發現有業主未獲事先批准而將物業出租，公司會採取適當的行動。

"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

筆者認為，因應業主個人或家庭的突然變化及實質特別需要，而提供彈性及酌情處理予借款人協助和選擇是好事。

除了個別業主出現失業等財政狀況外，新安排還包括業主家庭有新生嬰兒而需要轉換至較大單位，這些不同需要的衍生。然而，在現時樓價下跌的情況下，能夠把現時的單位出售換樓相對不容易。事實上，翻查香港金融管理局數據，今年首季，負資產住宅按揭宗數逾3萬宗，而負資產物業中，亦以按揭個案為主，基於這類貸款的按揭成數一般較高，在現時樓價向下的情況，這類業主若因家庭需要想出售單位換樓有一定難度，有關新安排可讓有需要的業主先將現時居住的單位出租，再租住一個更合適的單位，為有關業主提供相應的幫助。



除了個別業主出現失業等財政狀況外，新安排還包括業主家庭有新生嬰兒而需要轉換至較大單位等。

(圖片來源：香港房屋委員會及房屋署)

"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

同時，有關措施亦可舒緩失業業主的供樓壓力，但由於採用按揭的業主始終一般以自住為主，除非面對上述三項情況，否則亦未會令放租盤即時大幅增加；加上現時本港最新失業率只有3%，相信因失業而放租的按揭業主不會太多。

無論如何，本港樓市及經濟活動自疫情後大不如前，如今按揭推出新安排，希望可以讓業主們度過時艱。



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

黃竹坑：合隆工業大廈強拍 以底價7.28億港元統一業權

黃竹坑道52號合隆工業大廈早前進行強拍程序，最終由發展商以底價7.28億港元成功統一該大廈業權。物業於2022年由該發展商提出強拍申請，並在今年6月獲批強拍令。

上述物業目前為一幢樓高13層的工廈。早於1971年落成，至今樓齡約53年，項目地盤面積7,830呎，以地積比率約15倍重建發展，涉及可建總樓面約11.75萬平方呎。



物業目前為一幢樓高13層的工廈。
(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

香港通訊

黃大仙：現崇山單位12年前一手買入 現沽倒蝕166萬港元

樓市走勢未明，部分外地買家因看不清後市寧蝕賣單位離場。黃大仙現崇山一伙四房單位早前以1,800萬港元沽出，呎價18,484港元，屬屋苑近期偏高水平，不過原業主早於2012年以一手買入單位，帳面仍要蝕166萬港元離場，單位貶值8.4%。

該單位為2座高層D室，實用面積978呎，四房兩套間隔，向南。據報導，原業主為內地客，因看不清香港後市決定叫價2,000萬港元放盤。其後獲接受議價以1,800萬港元成交，折合呎價18,484港元。



單位為2座高層，實用面積978呎，四房兩套間隔，向南。
(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

商廈市場最速報

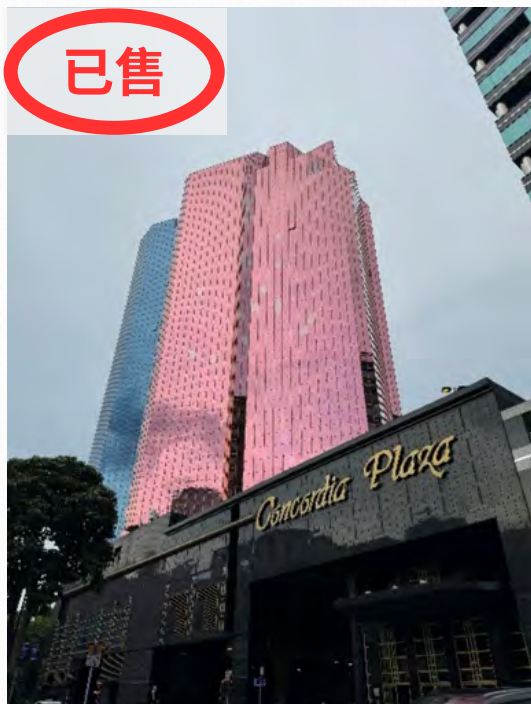
市場買/租商廈物業交易情況

金鐘



| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| 地址: | 金鐘金鐘道89號力寶中心二座 37樓9室 |
| 成交金額: (2024年6 月成交) | 4,010萬港元 |
| 實用面積: | 1,760呎 |
| 實用呎價: | 22,784港元/呎 |
| 由2009年6月起, | |
| 持貨期內物業 價格變動: | +51.9% |
| 持貨期內大市 價格變動: | +91.9% (按差估署私人甲級寫字樓售價指數) |

尖沙咀



| | |
|--------------------------|------------------------------|
| 地址: | 尖沙咀科學館道1號康宏廣場 5樓11室 |
| 成交金額: (2024年7 月成交) | 2,473.5萬港元 |
| 實用面積: | 1,166呎 |
| 實用呎價: | 21,214港元/呎 |
| 由1999年12月起, | |
| 持貨期內物業 價格變動: | +368.7% |
| 持貨期內大市 價格變動: | +274.4% (按差估署私人甲級寫字樓售價指數) |

"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

商廈市場最速報

市場買/租商廈物業交易情況

銅鑼灣



| | |
|------------|-------------------------|
| 地址： | 銅鑼灣記利佐治街1號金堡中心 18樓5室 |
| 由2024年9月起， | |
| 每月租金： | 26,500港元 |
| 實用面積： | 588呎 |
| 實用呎租： | 45.1港元/呎 |

觀塘



| | |
|------------|----------------------|
| 地址： | 觀塘成業街7號寧晉中心 30樓D室 |
| 由2024年8月起， | |
| 每月租金 | 61,094港元 |
| 實用面積： | 1,832呎 |
| 實用呎租： | 33.3港元/呎 |

"前瞻策略顧問服務"

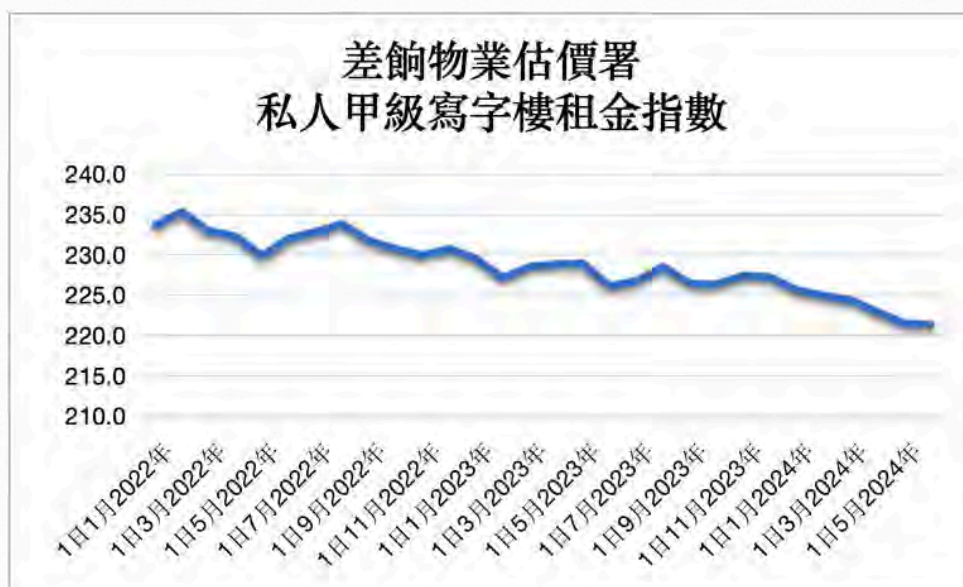
- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

商廈市場最速報

市場買/租商廈物業交易情況

| 土地註冊處商廈物業買賣註冊小統計 | |
|-----------------------|-----------|
| 2024年第1季註冊宗數： | 129宗 |
| 2024年第2季註冊宗數： | 173宗 |
| 6月商廈物業成交金額： | 約10.1億港元 |
| 5月商廈物業成交金額： | 約18.08億港元 |
| 成交金額按月變化： | -44.1% |
| 資料來源：土地註冊處及中原數據物業資料庫。 | |

綜合土地註冊處及中原數據物業資料庫資料，雖然本港商廈市場買賣宗數及成交金額在今年第二季有所上升，但租金仍然持續偏軟向下。差餉物業估價署公布的私人甲級寫字樓租金指數，最新一期報221.3，跌破2014年10月新低位；至於售價指數則繼續下探自2012年底的新低。我們預計，由於甲廈供應仍然相當充裕，加上需求不及以往，估計商廈租金水平難以在短期內大幅反彈。



"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

- 購買「商品房及公寓」組合的潛在顧慮
- 上海外灘豪宅售罄
- 主要城市住宅價格指數
(2024年7月)
- 主要賣地記錄
(2024年8月)

中國內地通訊

購買「商品房及公寓」組合的潛在顧慮

約在今年7月下旬，中國房地產開發商巨頭之一的萬科集團，為其位於東莞的新住宅項目推出了一項新的銷售計劃。該計劃令人驚嘆的是，如果買家在東莞購買一套140平方米或以上的商品房住宅單位，惠州雙月灣度假村的公寓將作為「禮品」，買家無需支付任何「費用」。事實上，這兩套房產實際上是打包出售給買家的。

在經濟不景氣、房地產市場供過於求的情況下，尤其是商品房住宅和公寓類物業，大多數發展商都希望通過降低利潤率的方式來清理庫存，如提供折扣優惠、出售附帶裝修、傢俱、車位的公寓，或向買家提供數年零管理費的優惠等，並將不同樓盤的物業捆綁銷售，以吸引更多的客戶，同時加快清理庫存的速度。

無論從哪個角度來看，這種「捆綁交易」的銷售策略對發展商來說都是利大於弊，儘管其利潤率會被大幅壓縮，或淨銷售收入幾乎等同總投資成本，但其存貨持有成本卻會降低。由於房地產開發必須牽涉槓桿過程，資產持有時間越長而不獲銷售收入回款，融資成本將複合增加，對公司現金流帶來危機。與此同時，由於住宅單位的成交價並未顯示包含公寓成本在內的攤銷單位價格，因此，住宅單位本身的單位價格可維持在理想水平。這將為該地區的房地產市場創造一個看似更好的前景，從而為即將出售的住宅單位的未來估值和要價提供支持。與此同時，總價普遍較高的捆綁式銷售可以增加公司的毛利，而清理庫存也可以將負債率降到最低，這些都有利於上市企業的股價和投資者的信心。

然而，對於「捆綁」買家來說，這可能不是一個財務上完美的計劃，因為可能會暗中設置陷阱。例如，「贈送」的公寓的使用期限可能含糊不清，因為它可能尚未獲得政府頒發的佔用許可證或預售許可證。公寓的

"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

土地使用期限只有50年，少於商品房。公寓可能會經歷較長的持有期和建築期，從而導致剩餘的租賃年限減少。眾所周知，越接近土地到期日，租期的折舊率將進一步加快，從而形成比商品房更陡峭的估值下行曲線。此外，建築物的建築品質、建築材料或裝修標準也會有不同程度的瑕疵。

再者，地段也是另一個值得關注的問題，例如惠州雙月灣度假村的公寓位於相對偏遠的地區，工作機會和人口有限。這絕對會對其市場價值造成負面影響。如果作為投資用途，空置率預計會很高。由於附近有自然景觀和海灘，需求基本上只在夏季活躍。最後，擁有兩套物業意味著要支付兩期的管理費和稅金等，長遠來說會產生更高的成本。

因此，對於買家而言，支付普遍高於整體市場的單價並不是最好的選擇，尤其是禮品「公寓」在法律、建築品質、估價和財務方面可能存在一定程度的隱憂。建議買家在簽約前保持理性，甚至由自己或專業人士（如律師）進行盡職調查。一言以蔽之，這種銷售策略無疑會刺激交易，鞏固房地產市場，防止市場出現進一步下滑的趨勢。買家可以享受以相對較低的成本獲得休閒或投資公寓的好處。從整套方案的總價中扣除商品房的實際市值後，與一般購買公寓的方式相比，其投資收益將非常可觀。



如果買家在東莞購買一套140平方米或以上的商品房住宅單位，惠州雙月灣度假村的公寓將作為「禮品」，買家無需支付任何「費用」。

(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

中國內地通訊

上海外灘豪宅售罄

8月18日，在樓市疲弱的情況下，上海某高檔次豪宅項目卻創下了驚人的銷售業績，即使是該項目的二次開盤，也錄得了約 57億元人民幣的銷售額，商品房更是100%售罄。兩輪合計銷售額高達156億元人民幣。

「外灘壹號」是融創中國控股有限公司於2024年的主力項目。基於其位於上海外灘沿岸的優越地理位置，以及這座130米高的摩天住宅的地標式建築風貌，預計在開售前需求將相對較高。大部分的買家都是被270度的景觀角度所吸引，可以看到上海的江景和城市線景。

從上海的住宅案例中可以看出，買家仍然願意為位於一線大都市黃金地段的高品質豪宅支付房價，並參與競爭。驅動高需求的重要因素之一是稀缺性。由於富裕階層不僅將屋苑視為居住場所，更將其視為尊貴形象，因此類似的住宅發展項目在二手市場上很難找到。因此，在當今這個時代，發展商仍然熱衷於競投一些位置優越、地積比率高、面積大的地段，甚至不惜支付溢價，因為預測的銷售結果就像上海的這個發展項目一樣。



在樓市疲弱的情況下，上海「外灘壹號」高檔次豪宅項目卻創下了驚人的銷售業績。
(圖片來源：網上圖片)

"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

主要城市住宅價格指數（2024年7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 | 53,364 | 0.39 | 北京 | 45,646 | 0.36 |
| 重慶 | 11,672 | -0.06 | 天津 | 15,173 | 0.11 |
| 廣州 | 24,771 | 0.01 | 深圳 | 53,288 | 0.33 |
| 南京 | 25,252 | 0.26 | 杭州 | 30,201 | 0.14 |
| 成都 | 13,479 | 0.16 | 武漢 | 13,289 | 0.26 |
| 大連 | 13,650 | 0.04 | 蘇州 | 18,700 | 0.14 |
| 西安 | 12,713 | 0.23 | 廈門 | 29,291 | -0.04 |
| 寧波 | 20,270 | -0.02 | 長沙 | 9,607 | -0.38 |
| 無錫 | 14,370 | -0.01 | 東莞 | 19,261 | 0.27 |
| 瀋陽 | 9,806 | 0.04 | 福州 | 17,284 | 0.11 |

資料來源：房天下百城價格指數

"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

中國內地通訊

主要賣地記錄 (2024年8月)

| 蘇州市- 商品住房用地 | |
|--------------|------------------|
| 成交日: | 16-8-2024 |
| 地址: | 工業園區葑亭大道南、亭苑街東 |
| 成交價: | 133,890,000 元人民幣 |
| 用地性質: | 商品住房用地 |
| 建設用地面積: | 27,892 平方米 |
| 規劃建築面積: | 44,627 平方米 |
| 容積率: | 1.6 |
| 樓面地價 (每平方米): | 3,000 元人民幣 |

| 上海市-商業用地 | |
|--------------|--------------------------|
| 成交日: | 08-08-2024 |
| 地址: | 寶山區淞南社區N12-0401單元B1-04地塊 |
| 成交價: | 499,030,000 元人民幣 |
| 用地性質: | 商業用地 |
| 建設用地面積: | 24,788 平方米 |
| 規劃建築面積: | 69,406 平方米 |
| 容積率: | 2.8 |
| 樓面地價 (每平方米): | 7,190 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8月)

| 上海市- 工業用地 | |
|--------------|---------------------|
| 成交日: | 31-07-2024 |
| 地址: | 奉賢區市工業綜合開發區17-19號地塊 |
| 成交價: | 18,300,000 元人民幣 |
| 用地性質: | 工業用地 |
| 建設用地面積: | 12,194 平方米 |
| 規劃建築面積: | 24,388 平方米 |
| 容積率: | 2 |
| 樓面地價 (每平方米): | 750 元人民幣 |

"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

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。