

RHL International

Property Market Express 房地产市场快讯

SEP 2024

ISSUE NO.285



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

- 按揭放宽 共渡时艰 P.4-7

香港通讯


- 黄竹坑：合隆工业大厦强拍以底价7.28亿港元统一业权 P.8
- 黄大仙：现崇山单位12年前一手买入现沽倒蚀166万港元 P.9

商厦市场最速报

P.10-12

中国内地通讯

- 购买「商品房及公寓」组合的潜在顾虑 P.14-15
- 上海外滩豪宅售罄 P.16
- 主要城市住宅价格指数 (2024年7月) P.17
- 主要卖地记录 (2024年8月) P.18-19



香港物业-市场透视

按揭放宽 共渡时艰

香港物业 - 市场透视

按保放宽 共渡时艰

香港按证保险公司公布，由今年8月8日起，在按揭保险计划下设新安排，按三项情况考虑批准合资格业主将自住的物业出租，以协助他们应付因个人或家庭处境转变带来的特别需要。

业主可经银行申请豁免按保计划下的业主自住要求，将物业出租，有关情况包括业主家庭将有新生婴儿或领养儿童，导致住屋需求改变；业主失业，需要更具弹性的住屋或财务安排；或业主有其他特别需要出租物业，而本身在相关物业已自住最少12个月。

根据公司公布，申请的业主必须提交已签署的声明书，并提供相关证明文件或说明申请豁免自住原因。一般而言，若业主除按保计划的物业外，拥有其他香港住宅物业，有关申请不会被接纳。至于申请获得批准的业主，需承诺在豁免生效期间以香港为主要居住地，而且业主及其同为债务人的配偶或同居伴侣不会在香港购入其他住宅物业。

该公司指，新安排旨在为有特别需要的人士提供协助。业主自住要求仍然是按保计划的主要合资格准则。如发现业主未获事先批准而将物业出租，公司会采取适当的行动。

"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

笔者认为，因应业主个人或家庭的突然变化及实质特别需要，而提供弹性及酌情处理予借款人协助和选择是好事。

除了个别业主出现失业等财政状况外，新安排还包括业主家庭有新生儿而需要转换至较大单位，这些不同需要的衍生。然而，在现时楼价下跌的情况下，能够把现时的单位出售换楼相对不容易。事实上，翻查香港金融管理局数据，今年首季，负资产住宅按揭宗数逾3万宗，而负资产物业中，亦以按揭个案为主，基于这类贷款的按揭成数一般较高，在现时楼价向下的情况，这类业主若因家庭需要想出售单位换楼有一定难度，有关新安排可让有需要的业主先将现时居住的单位出租，再租住一个更合适的单位，为有关业主提供相应的帮助。



除了个别业主出现失业等财政状况外，新安排还包括业主家庭有新生儿而需要转换至较大单位等。

(图片来源：香港房屋委员会及房屋署)

"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

同时，有关措施亦可舒缓失业业主的供楼压力，但由于采用按揭的业主始终一般以自住为主，除非面对上述三项情况，否则亦未会令放租盘即时大幅增加；加上现时本港最新失业率只有3%，相信因失业而放租的按揭业主不会太多。

无论如何，本港楼市及经济活动自疫情后大不如前，如今按揭推出新安排，希望可以帮助业主们度过时艰。

**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

黄竹坑：合隆工业大厦强拍 以底价7.28亿港元统一业权

黄竹坑道52号合隆工业大厦早前进行强拍程序，最终由发展商以底价7.28亿港元成功统一该大厦业权。物业于2022年由该发展商提出强拍申请，并在今年6月获批强拍令。

上述物业目前为一幢楼高13层的工厦。早于1971年落成，至今楼龄约53年，项目地盘面积7,830呎，以地积比率约15倍重建发展，涉及可建总楼面约11.75万平方呎。



物业目前为一幢楼高13层的工厦。
(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

香港通讯

黄大仙：现崇山单位12年前一手买入 现沽倒蚀166万港元

楼市走势未明，部分外地买家因看不清后市宁蚀卖单位离场。黄大仙现崇山一伙四房单位早前以1,800万港元沽出，呎价18,484港元，属屋苑近期偏高水平，不过原业主早于2012年以一手买入单位，帐面仍要蚀166万港元离场，单位贬值8.4%。

该单位为2座高层D室，实用面积978呎，四房两套间隔，向南。据报导，原业主为内地客，因看不清香港后市决定叫价2,000万港元放盘。其后获接受议价以1,800万港元成交，折合呎价18,484港元。



单位为2座高层，实用面积978呎，四房两套间隔，向南。
(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

商厦市场最速报

市场买/租商厦物业交易情况

金钟

已售



地址:	金钟金钟道89号力宝中心二座 37楼9室
成交金额: (2024年6月成交)	4,010万港元
实用面积:	1,760呎
实用呎价:	22,784港元 / 呎
由2009年6月起,	
持货期内物业 价格变动:	+51.9%
持货期内大市 价格变动:	+91.9% (按差估署私人甲级写字楼售价指数)

尖沙咀

已售



地址:	尖沙咀科学馆道1号康宏广场 5楼11室
成交金额: (2024年7月成交)	2,473.5万港元
实用面积:	1,166呎
实用呎价:	21,214港元 / 呎
由1999年12月起,	
持货期内物业 价格变动:	+ 368.7%
持货期内大市 价格变动:	+ 274.4% (按差估署私人甲级写字楼售价指数)

"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

商厦市场最速报

市场买/租商厦物业交易情况

铜锣湾



地址:	铜锣湾记利佐治街1号金堡中心 18楼5室
由2024年9月起,	
每月租金:	26,500港元
实用面积:	588呎
实用呎租:	45.1港元 / 呎

观塘



地址:	观塘成业街7号宁晋中心 30楼D室
由2024年8月起,	
每月租金:	61,094港元
实用面积:	1,832呎
实用呎租:	33.3港元 / 呎

"前瞻策略顾问服务"

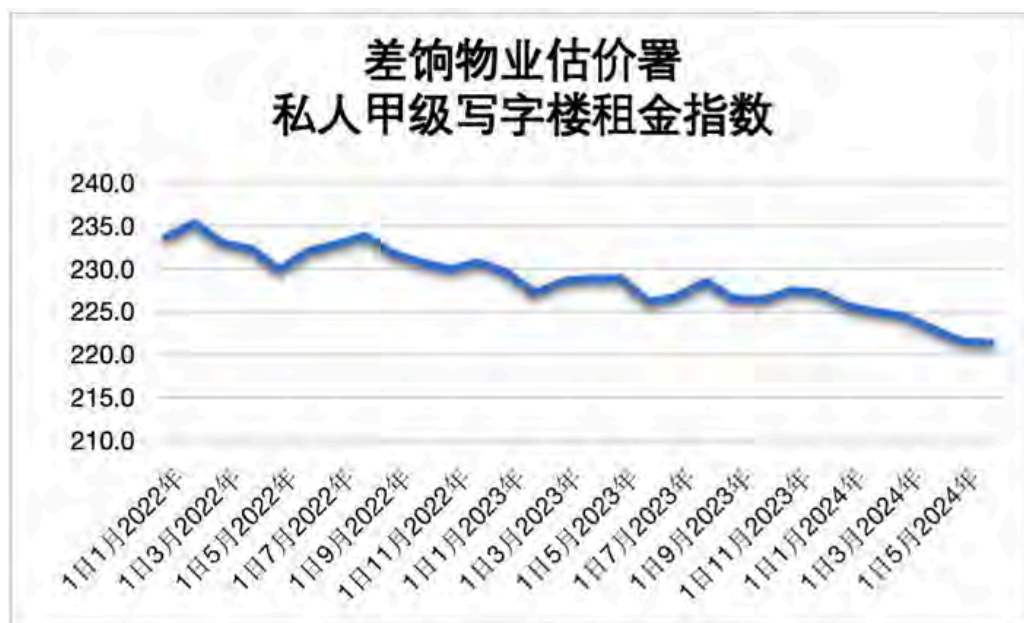
- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

商铺厦最速报

市场买/租商厦物业交易情况

土地注册处商厦物业买卖注册小统计	
2024年第1季注册宗数:	129宗
2024年第2季注册宗数:	173宗
6月商厦物业成交金额:	约10.1亿港元
5月商厦物业成交金额:	约18.08亿港元
成交金额按月变化:	-44.1%
资料来源:土地注册处及中原数据物业资料库。	

综合土地注册处及中原数据物业资料库资料,虽然本港商厦市场买卖宗数及成交金额在今年第二季有所上升,但租金仍然持续偏软向下。差饷物业估价署公布的私人甲级写字楼租金指数,最新一期报221.3,跌破2014年10月新低位;至于售价指数则继续下探自2012年底的新低。我们预计,由于甲厦供应仍然相当充裕,加上需求不及以往,估计商厦租金水平难以在短期内大幅反弹。



"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

- 购买「商品房及公寓」组合的潜在顾虑
- 上海外滩豪宅售罄
- 主要城市住宅价格指数
(2024年7月)
- 主要卖地记录
(2024年8月)

中国内地通讯

购买「商品房及公寓」组合的潜在顾虑

约在今年7月下旬，中国房地产开发商巨头之一的万科集团，为其位于东莞的新住宅项目推出了一项新的销售计划。该计划令人惊叹的是，如果买家在东莞购买一套140平方米或以上的商品房住宅单位，惠州双月湾度假村的公寓将作为「礼品」，买家无需支付任何「费用」。事实上，这两套房产实际上是打包出售给买家的。

在经济不景气、房地产市场供过于求的情况下，尤其是商品房住宅和公寓类物业，大多数发展商都希望通过降低利润率的方式来清理库存，如提供折扣优惠、出售附带装修、家具、车位的公寓，或向买家提供数年零管理费的优惠等，并将不同楼盘的物业捆绑销售，以吸引更多的客户，同时加快清理库存的速度。

无论从哪个角度来看，这种「捆绑交易」的销售策略对发展商来说都是利大于弊，尽管其利润率会被大幅压缩，或净销售收入几乎等同总投资成本，但其存货持有成本却会降低。由于房地产开发必须牵涉杠杆过程，资产持有时间越长而不获销售收入回款，融资成本将复合增加，对公司现金流带来危机。。与此同时，由于住宅单位的成交价并未显示包含公寓成本在内的摊销单位价格，因此，住宅单位本身的单位价格可维持在理想水平。这将为该地区的房地产市场创造一个看似更好的前景，从而为即将出售的住宅单位的未来估值和要价提供支持。与此同时，总价普遍较高的捆绑式销售可以增加公司的毛利，而清理库存也可以将负债率降到最低，这些都有利于上市企业的股价和投资者的信心。

然而，对于「捆绑」买家来说，这可能不是一个财务上完美的计划，因为可能会暗中设置陷阱。例如，「赠送」的公寓的使用期限可能含

"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

糊不清，因为它可能尚未获得政府颁发的占用许可证或预售许可证。公寓的土地使用期限只有50年，少于商品房。公寓可能会经历较长的持有期和建筑期，从而导致剩余的租赁年限减少。众所周知，越接近土地到期日，租期的折旧率将进一步加快，从而形成比商品房更陡峭的估值下行曲线。此外，建筑物的建筑品质、建筑材料或装修标准也会有不同程度的瑕疵。

再者，地段也是另一个值得关注的问题，例如惠州双月湾度假村的公寓位于相对偏远的地区，工作机会和人口有限。这绝对会对其市场价值造成负面影响。如果作为投资用途，空置率预计会很高。由于附近有自然景观和海滩，需求基本上只在夏季活跃。最后，拥有两套物业意味着要支付两期的管理费和税金等，长远来说会产生更高的成本。

因此，对于买家而言，支付普遍高于整体市场的单价并不是最好的选择，尤其是礼品「公寓」在法律、建筑品质、估价和财务方面可能存在一定程度的隐忧。建议买家在签约前保持理性，甚至由自己或专业人士（如律师）进行尽职调查。一言以蔽之，这种销售策略无疑会刺激交易，巩固房地产市场，防止市场出现进一步下滑的趋势。买家可以享受以相对较低的成本获得休闲或投资公寓的好处。从整套方案的总价中扣除商品房的实际市值后，与一般购买公寓的方式相比，其投资收益将非常可观。



如果买家在东莞购买一套140平方米或以上的商品房住宅单位，惠州双月湾度假村的公寓将作为「礼品」，买家无需支付任何「费用」。
(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諮詢

中国内地通讯

上海外滩豪宅售罄

8月18日，在楼市疲弱的情况下，上海某高档次豪宅项目却创下了惊人的销售业绩，即使是该项目的二次开盘，也录得了约 57亿元人民币的销售额，商品房更是100%售罄。两轮合计销售额高达156亿元人民币。

「外滩壹号」是融创中国控股有限公司于2024年的主力项目。基于其位于上海外滩沿岸的优越地理位置，以及这座130米高的摩天住宅的地标式建筑风貌，预计在开售前需求将相对较高。大部分的买家都是被270度的景观角度所吸引，可以看到上海的江景和城市线景。

从上海的住宅案例中可以看出，买家仍然愿意为位于一线大都市黄金地段的高品质豪宅支付房价，并参与竞争。驱动高需求的重要因素之一是稀缺性。由于富裕阶层不仅将屋苑视为居住场所，更将其视为尊贵形象，因此类似的住宅发展项目在二手市场上很难找到。因此，在当今这个时代，发展商仍然热衷于竞投一些位置优越、地积比率高、面积大的地段，甚至不惜支付溢价，因为预测的销售结果就像上海的这个发展项目一样。



在楼市疲弱的情况下，上海「外滩壹号」高档次豪宅项目却创下了惊人的销售业绩。

(图片来源：网上图片)

"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

主要城市住宅价格指数（2024年7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	53,364	0.39	北京	45,646	0.36
重庆	11,672	-0.06	天津	15,173	0.11
广州	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	武汉	13,289	0.26
大连	13,650	0.04	苏州	18,700	0.14
西安	12,713	0.23	厦门	29,291	-0.04
宁波	20,270	-0.02	长沙	9,607	-0.38
无锡	14,370	-0.01	东莞	19,261	0.27
沈阳	9,806	0.04	福州	17,284	0.11

资料来源：房天下百城价格指数

"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

中国内地通讯

主要卖地记录 (2024年8月)

苏州市- 商品住房用地	
成交日:	16-8-2024
地址:	工业园区葑亭大道南、亭苑街东
成交价:	133,890,000 元人民币
用地性质:	商品住房用地
建设用地面积:	27,892 平方米
规划建筑面积:	44,627 平方米
容积率:	1.6
楼面地价 (每平方米):	3,000 元人民币

上海市-商业用地	
成交日:	08-08-2024
地址:	宝山区淞南社区N12-0401单元B1-04地块
成交价:	499,030,000 元人民币
用地性质:	商业用地
建设用地面积:	24,788 平方米
规划建筑面积:	69,406 平方米
容积率:	2.8
楼面地价 (每平方米):	7,190 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

中国内地通讯

主要卖地记录 (2024年8月)

上海市- 工业用地	
成交日:	31-07-2024
地址:	奉贤区市工业综合开发区17-19号地块
成交价:	18,300,000 元人民币
用地性质:	工业用地
建设用地面积:	12,194 平方米
规划建筑面积:	24,388 平方米
容积率:	2
楼面地价 (每平方米):	750 元人民币

"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

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。

