

RHL International

Property Market Express

房地产市场快讯

OCT 2024

ISSUE NO.286



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

- 洪水桥的路 P.4-7

香港通讯

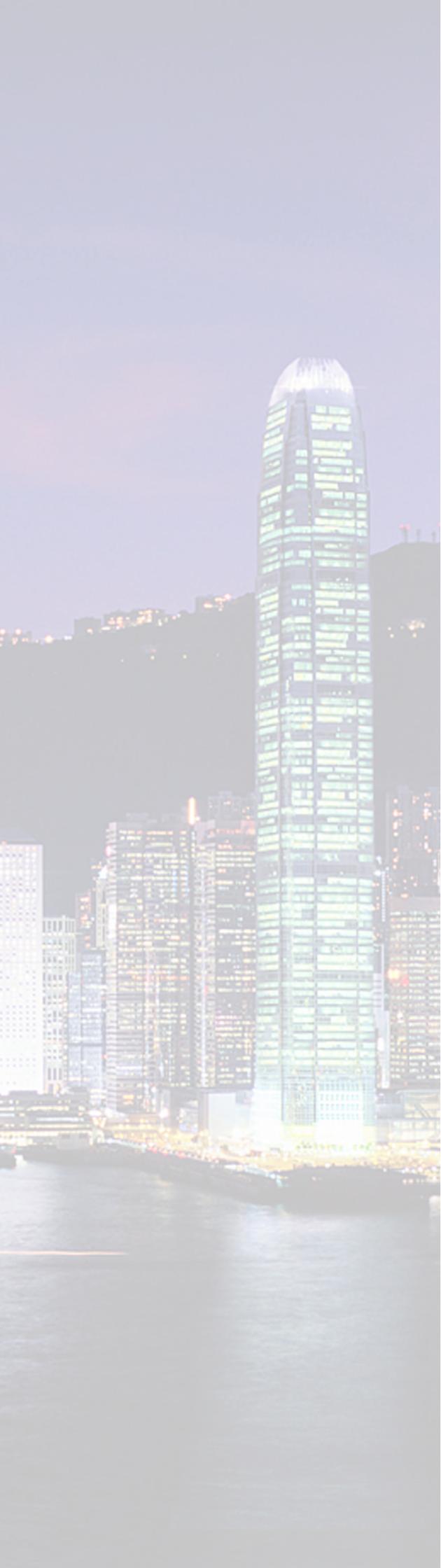
- 九龙湾淘大花园两房户
3年贬值近3成 P.8
- 利奥坊·曦岸开放式户1.35万元租出
呎租67.5港元 P.9

工厦市场最速报

P.10-12

中国内地通讯

- 深圳南山区住宅更新补偿计划 P.14-15
- 自然资源部发布《指导意见》
推进城市地下空间开发 P.16-17
- 主要城市住宅价格指数
(2024年8月) P.18
- 主要卖地记录
(2024年9月) P.19-20



香港物业-市场透视

洪水桥的路

香港物业 - 市场透视

洪水桥的路

政府早前就元朗洪水桥 / 厦村新发展区内指定用地，邀请土地持有人申请原址换地，亦收到意见认为政府应该把部分非住宅楼面改为住宅或其他混合用途。就此，发展局早前发文回应，指初步认为在不影响新发展区的产业定位下，洪水桥站两旁的商业及商住混合用地，或有条件将不超过两成的非住宅用途楼面改为住宅用途。但改动只是在不影响该发展区的定位下提供弹性，至于未来其他原址换地申请者若提出调整用途规定，当局会逐一考虑。

面对本地商厦物业空置率持续上升，加上有业界就洪水桥站市中心的土地规划提出意见，为配合综合发展，当局认为最多两成楼面面积可改作住宅，但改动须通过技术评估，并按机制向城规会申请许可。此外，当局又容许将部分商业及商住混合用地拆细，亦能让市场灵活调拨商业楼面面积，作写字楼、酒店、娱乐文化等用途，不用限制个别用途的楼面面积。

笔者认为有关由商转住的做法切实可行，商住混合及拆细用地亦是大势所趋。事实上，2020年的一场新冠疫情彻底改变了全球工作的常态，不少企业不再要求员工每天返回办公室工作，并缩减办公室的实际规模，致全球主要商业中心的写字楼楼面需求下跌、供应过剩和空置率高企。

"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

查阅差饷物业估价署数字，截至去年底，整体私人写字楼空置楼面有约2,110万呎，空置率达14.9%；整体私人商业楼宇空置面积则有1,310万呎，空置率约10.3%。即使数年后才推出有关项目，相信在目前的经济大环境和需求表现，届时新商厦的楼面也不容易消化。

虽然洪水桥发展区位处北部都会区，是港府未来重点推动的发展地带，但在当局大力发展该区和内地的铁路和陆路连接，并促进两地融合下，现时港人北上活动的趋势将只会更见加速，除了日常消费，相信企业活动和日常公司运作也会首选内地，假设两地的楼价及租金水平仍然保持一定距离，估计洪水桥的写字楼及商业楼面可谓竞争力将不及内地。因此，港府有计划将部分非住宅用途楼面改为住宅用途，应可理解为中短期善用土地资源的表现，亦是应付香港要和内地融合的一个必然结果。但长远而言，港府更应深思香港未来的发展方向。



洪水桥 / 厦村新发展区设有多项交通基建，
连接内地和本港各区。

(图片来源：北部都会区网页)

"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

至于商住混合及拆细用地，主要有助吸引更多中小型发展商加入竞争。经过这几年的经济不景气，就连传统大发展商的财政能力也备受挑战，单靠他们推行新区内的私人物业发展已不及以往可行。相反，拆细土地，除了让更多中小型发展商得到商机，更有助增加土地竞争及气氛，对该区发展的观感起一定正面作用。

洪水桥 / 厦村新发展区位于北部都会区西部，提供金融、法律、保险、财富管理高端专业服务和物流枢纽，规划中港深西部铁路建成后，将连接深圳南山区及前海合作区，推动与深圳合作。当局已规划约1,076万呎的商业楼面面积，在屯马线天水围站旁亦规划了商业及商住混合用地，作为地区商业中心，提供区内就业机会。

**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

九龙湾淘大花园两房户 3年贬值近3成

楼市前景仍然不明朗，部分业主加快步伐减价求售。九龙湾淘大花园一伙两房单位最新以408万港元售出，呎价约10,562港元，虽然属于市价成交，但原业主3年前买入单位，至今贬值近3成。

综合传媒报道，该单位为淘大花园E座低层02室，实用面积390呎，属两房间隔。原业主最初叫价430万港元放盘，一个月后吸引区内客洽询。新买家看楼三次后决定承接，双方经议价后，最终减价22万港元以408万港元沽出，折合呎价约10,562港元。

对上一宗同类二手成交为G座低层02室，面积间隔相同，于八月底以415万港元成交，与是次成交价相若。

原业主于2021年1月以约586万港元购入单位，持货3年转手帐面亏损约160万港元，单位期内贬值27%。



九龙湾淘大花园基座商场
提供不少食肆及商店选择。
(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

利奥坊·曦岸开放式户1.35万元租出 呎租67.5港元

大角咀利奥坊·曦岸1座中层P室早前以1.35万港元放租约一星期后，获内地生接洽，并零议价承租，呎租约67.5港元。单位实用面积为200呎开放式间隔，望附近楼景。据传媒报道，该内地生因为心仪单位邻近港铁奥运站，故看楼一次便决定承租，并预缴一年租金。

资料显示，单位业主于2020年6月以约491.3万港元购入上述单位，业主可享回报3.3厘。



图为大角咀利奥坊·曦岸
(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/租工厦物业交易情况

荔枝角



地址:	荔枝角长沙湾道889号华创中心 25楼6室
成交金额: (2024年8月 成交)	506万港元
实用面积:	664呎
实用呎价:	7,620港元 / 呎
由1996年2月起,	
持货期内物业 价格变动:	+92.4%
持货期内大市 价格变动:	+299% (按差估署私人分层工厂大厦售价 指数)

葵芳



地址:	葵芳葵德街16-26号金德工业大厦 1座2楼15室
成交金额: (2024年8月 成交)	424.8万港元
实用面积:	1,355呎
平台面积:	36呎
实用呎价:	3,135港元 / 呎
由1996年11月起,	
持货期内物业 价格变动:	+324.8%
持货期内大市 价格变动:	+329% (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/租工厦物业交易情况

黄竹坑



地址:	黄竹坑黄竹坑道53号 英基工业中心25楼1室
由2024年8月起,	
每月租金:	26,800港元
实用面积:	997呎
实用呎租:	26.9港元 / 呎

新蒲岗



地址:	新蒲岗彩虹道192-198号 旺景工业大厦5楼H室
由2024年6月起,	
每月租金:	33,000港元
实用面积:	1,950呎
实用呎租:	16.9港元 / 呎

"前瞻策略顾问服务"

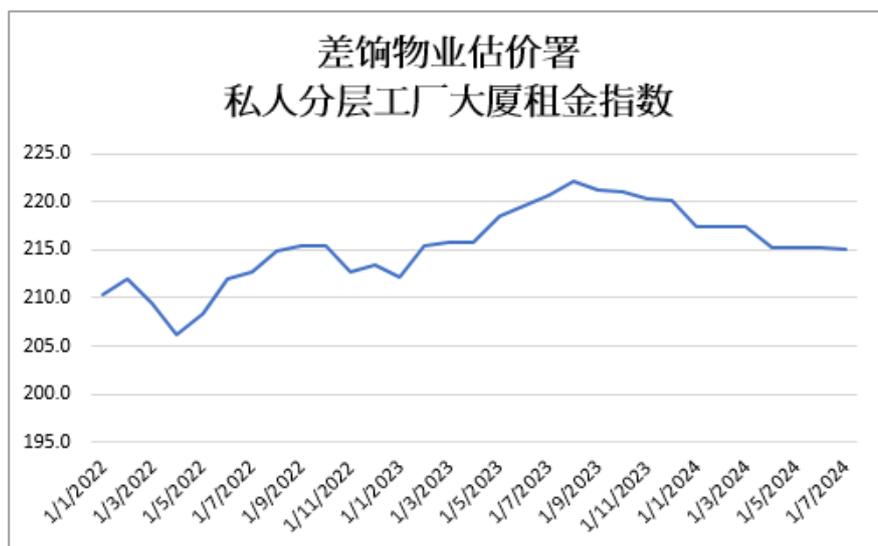
- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

工厦市场最速报

市场买/租工厦物业交易情况

土地注册处工厦物业买卖注册小统计	
2024年第1季注册宗数:	359宗
2024年第2季注册宗数:	491宗
7月工厦物业成交金额:	约15.41亿港元
8月工厦物业成交金额:	约18.40亿港元
成交金额按月变化:	+19.4%
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资料显示，2024年第二季，工厦买卖注册宗数有491宗，较今年首季上升逾三成半，而8月份成交总值亦按月增加近两成。不过，售价指数继续缺乏支持并向下，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下调。至于去年曾经在近期高位横行的租金指数，经过年初轻微调整后，最近数月稍有支持，最新一期租金指数报215.1。虽然营商环境仍然有隐忧，面对租金稍为下调，不排除部分公司会加快承租物业作业务扩展；同时，希望趁低吸纳物业的公司相信会继续在市场觅货，预计整体售价仍然有一定下调压力。



- "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



中国内地通讯

- 深圳南山区住宅更新补偿计划
- 自然资源部发布《指导意见》
推进城市地下空间开发
- 主要城市住宅价格指数
(2024年8月)
- 主要卖地记录
(2024年9月)

中国内地通讯

深圳南山区住宅更新补偿计划

2024年9月初，深圳市南山区城市更新和土地整备局公布了南山区「龙辉花园」和「龙联花园」两个住宅小区的收地及住宅发展项目补偿方案。该项目是南山区首个大规模的住宅重建项目。此计划于2020年萌芽，并于2021年进行相应的公众咨询，经讨论及评估后确定补偿条款及条件。

由于桃源街邻近地区拥有两大住宅地块的优越地理位置，以及未来附近发展高铁车站枢纽的潜力，因此将重建计划定在桃源街邻近地区。参考历史上大多数以地铁 / 铁路为主的发展项目，理论上铁路效应与物业价值呈正向关系。目前，建于1998年的「龙辉花园」的地盘面积及总楼面面积分别为89,274平方米及180,370平方米。「龙辉花园」对面的屋苑为「龙联花园」，其第一及第二期已于1997年落成。以地积比率1.63计，总地盘面积76,629平方米，可建楼面面积46,977平方米。

目前，收楼补偿方案分为「使用权及楼宇交换」和「金钱」两种方式。就前者而言，业主将按房屋现有总楼面面积的1:1.2的比例获得补偿。安置房将位于「南山区龙辉花园、龙联花园棚户区改造项目专项规划」开发区内。值得注意的是，现址的建筑面积及用途只会严格按照房地产登记册上的记录。对于后一种选择，现有住宅的价值将由有资格的测量和估价机构进行物业评估后，以现金补偿。然而，评估方法、假设、准则或标准等评估细节目前尚未向公众披露。

"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

除上述主要补偿外，装修装潢费、搬迁费、临时安置费等均有条件补偿。40天内，一旦挂出收房公告，且业主在协商期限内签约并迁出，每套房屋将获得人民币10万元的现金奖励。同时，搬迁补偿按建筑面积每平方米40元人民币计算。室内设计补偿为每平方米人民币1,000元。

这项城市更新计划向公众公开了一套完整的补偿标准和奖励制度，并进行了公众咨询，95%的支持率巩固了项目的进行。政府在发出强制收购令前，从经济、生活等全方位的角度去挖掘居民的需求。这是以透明、公平、诚信的态度进行大规模重建，改善居民生活质素的典范。房地产专业人士也期待以「金钱」补偿的方式，查询过程和估价细节。参考这个例子，可以建立更多的技术标准和实务守则。



深圳南山区住宅重建相关地块。
(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

中国内地通讯

自然资源部发布《指导意见》 推进城市地下空间开发

9月12日，自然资源部公布了《关于探索推进城市区域地下空间开发利用的指导意见》。本次实施的重点在于以详细的规划许可、权属分类保护和精密监控来推动地下空间的采用。

该部的目标是用5年左右的时间，在几个土地使用需求较高且治理较好的主要大都市，推广和调查地下城市发展的潜力。地下空间建设最重要的前提是城市具备自然条件，例如坚固的地平线，以确保公众安全及地下空间的规模。

在扩大地下空间的过程中，政府致力于配合地面土地的利用率，使城市土地资源产生复合效益。例如，一些公共基础设施将跨越两层进行建设。同时，利用地下空间，为铁路建设和其他公用设施维护预留充足空间。文化历史遗迹也将受到保护。目前大力鼓励商业零售、仓储及物流业在地下发展，禁止兴建住宅、教育及养老院。

在土地使用权和土地使用制度方面，政府希望保留现有的地面土地用途和等级，但地下土地可透过租赁方式允许不同的用途。城市地下空间将有独立的「标准地价」或「指定地价」。此外，地下空间将获得房地产权证书，并享有转让、转移、出租及抵押之专属权利。

"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

从城市规划的角度来看，将土地使用空间延伸至地下层将增加城市的土地供应，尤其是人口密集的中心区。由于可用面积被提升，商业和零售物业的业务用途可能会更具弹性。例如，一些与游戏相关的实体商店可设于地下。此外，位于附近的地下仓储与物流资产，也会成为零售商店的辅助商业用途。虽然地下空间的发展可以改善现有的城市结构，为商户提供更好的营商环境，为买家提供更好的购物体验，但却会对现有的业主带来不利的影响。在投资市场不景气的情况下，商业零售和办公资产的单价和租金都呈现持续下降的趋势，通过兴建更多地下空间来增加供应，可能会进一步加剧单价和租金的下降，对现有办公和零售业主造成巨大冲击。

然而，随着台北和东京在地下零售街方面的成功发展，一些大都市如上海也有可能复制他们的规划结构。这些都会在高建筑密度与人口密度方面的同质性，可增加对零售空间的需求。然而，台北和东京似乎是例外的案例，建议中国大多数城市在进行全面调查之前放慢进度，以避免「大白象」项目出现。



图为日本东京八重洲地下街。
(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

中国内地通讯

主要城市住宅价格指数（2024年8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	53,991	0.80	北京	45,488	-0.35
重庆	11,654	-0.15	天津	15,155	-0.12
广州	24,743	-0.11	深圳	53,083	-0.38
南京	25,226	-0.10	杭州	30,306	0.35
成都	13,482	0.02	武汉	13,250	-0.29
大连	13,625	-0.69	苏州	18,773	-0.04
西安	12,805	0.72	厦门	29,304	0.04
宁波	20,165	-0.52	长沙	9,590	-0.17
无锡	14,373	0.02	东莞	19,125	-0.71
沈阳	9,811	0.05	福州	17,299	0.09

资料来源：房天下百城价格指数

"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9月)

北京市-居住用地	
成交日:	19-09-2024
地址:	北京市大兴区西红门镇1号土地一级开发项目DX04-0102-6030、6029地块R2二类居住用地、A334托幼用地
成交价:	2,225,000,000 元人民币
用地性质:	R2二类居住用地、A334托幼用地
建设用地面积:	29,897 平方米
规划建筑面积:	65,733 平方米
容积率:	2.2
楼面地价 (每平方米):	33,849 元人民币

广州市-工业用地	
成交日:	14-9-2024
地址:	白云区钟落潭镇钟港大道北侧AB0805139、AB0805142 地块
成交价:	596,000,000 元人民币
用地性质:	一类物流仓储用地 (W1)
建设用地面积:	351,328 平方米
规划建筑面积:	1,126,807 平方米
容积率:	3.21
楼面地价 (每平方米):	529 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

中国内地通讯

主要卖地记录 (2024年9月)

上海市- 餐饮旅馆业用地，办公大楼用地	
成交日:	11-09-2024
地址:	长宁区华阳路街道12街坊41丘020-09地块（汇川路北块）
成交价:	2,615,520,000 元人民币
用地性质:	餐饮旅馆业用地，办公大楼用地
建设用地面积:	23,215 平方米
规划建筑面积:	92,861 平方米
容积率:	4
楼面地价（每平方米）:	28,166 元人民币

"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

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。

