

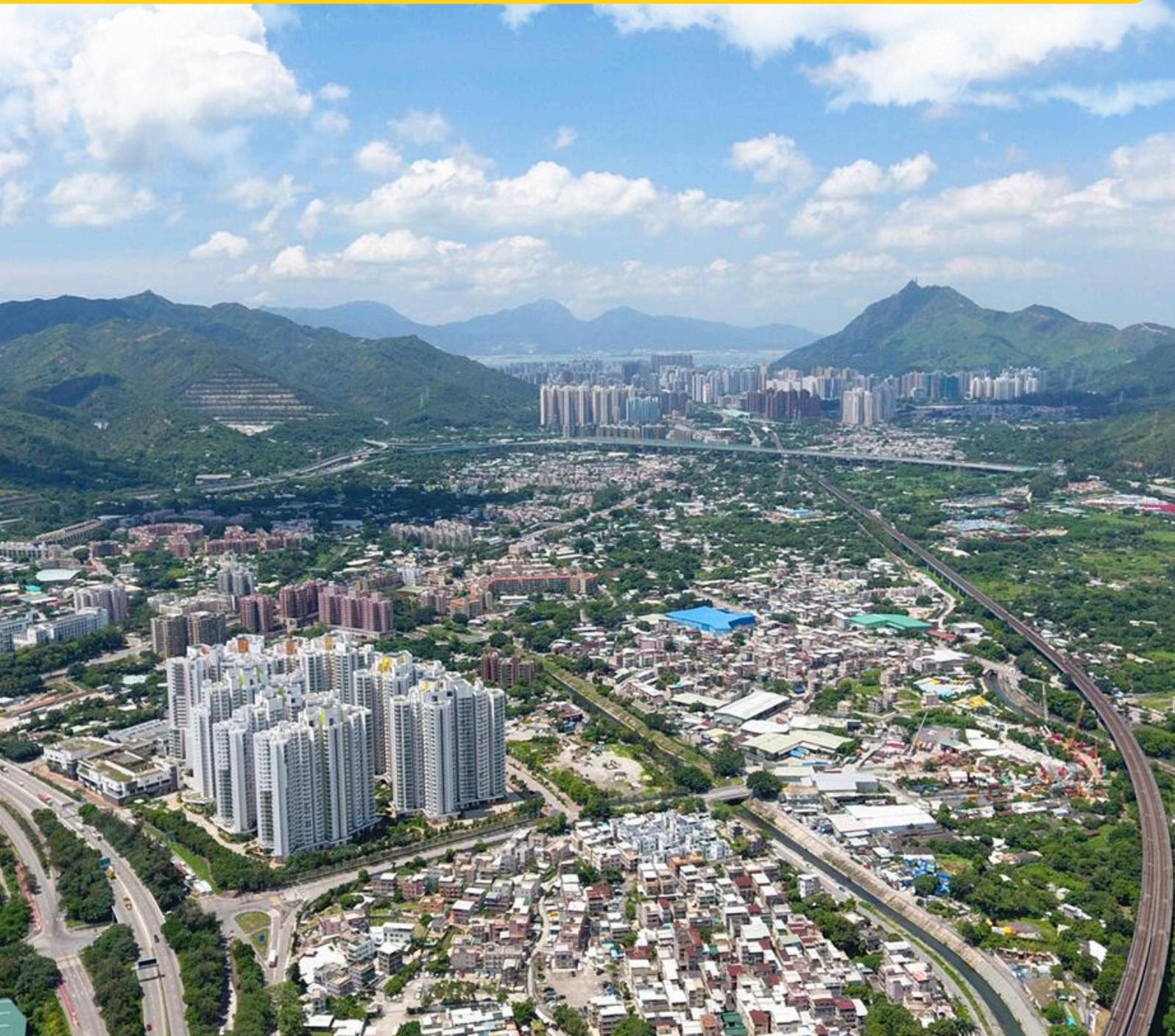
RHL International

Property Market Express

房地產市場快訊

OCT 2024

ISSUE NO.286



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

- 洪水橋的路 P.4-7

香港通訊

- 九龍灣淘大花園兩房戶
3年貶值近3成 P.8
- 利奧坊·曦岸開放式戶1.35萬元租出
呎租67.5港元 P.9

工廈市場最速報

P.10-12

中國內地通訊

- 深圳南山區住宅更新補償計劃 P.14-15
- 自然資源部發布《指導意見》
推進城市地下空間開發 P.16-17
- 主要城市住宅價格指數
(2024年8月) P.18
- 主要賣地記錄
(2024年9月) P.19-20



香港物業 市場透視

洪水橋的路

香港物業-市場透視

洪水橋的路

政府早前就元朗洪水橋／厦村新發展區內指定用地，邀請土地持有人申請原址換地，亦收到意見認為政府應該把部分非住宅樓面改為住宅或其他混合用途。就此，發展局早前發文回應，指初步認為在不影響新發展區的產業定位下，洪水橋站兩旁的商業及商住混合用地，或有條件將不超過兩成的非住宅用途樓面改為住宅用途。但改動只是在不影響該發展區的定位下提供彈性，至於未來其他原址換地申請者若提出調整用途規定，當局會逐一考慮。

面對本地商廈物業空置率持續上升，加上有業界就洪水橋站市中心的土地規劃提出意見，為配合綜合發展，當局認為最多兩成樓面面積可改作住宅，但改動須通過技術評估，並按機制向城規會申請許可。此外，當局又容許將部分商業及商住混合用地拆細，亦可讓市場靈活調撥商業樓面面積，作寫字樓、酒店、娛樂文化等用途，不用限制個別用途的樓面面積。

筆者認為有關由商轉住的做法切實可行，商住混合及拆細用地亦是大勢所趨。事實上，2020年的一場新冠疫情徹底改變了全球工作的常態，不少企業不再要求員工每天返回辦公室工作，並縮減辦公室的實際規模，致全球主要商業中心的寫字樓樓面需求下跌、供應過剩和空置率高企。

"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

查閱差餉物業估價署數字，截至去年底，整體私人寫字樓空置樓面有約2,110萬呎，空置率達14.9%；整體私人商業樓宇空置面積則有1,310萬呎，空置率約10.3%。即使數年後才推出有關項目，相信在目前的經濟大環境和需求表現，屆時新商廈的樓面也不容易消化。

雖然洪水橋發展區位處北部都會區，是港府未來重點推動的發展地帶，但在當局大力發展該區和內地的鐵路和陸路連接，並促進兩地融合下，現時港人北上活動的趨勢將只會更見加速，除了日常消費，相信企業活動和日常公司運作也會首選內地，假設兩地的樓價及租金水平仍然保持一定距離，估計洪水橋的寫字樓及商業樓面可謂競爭力將不及內地。因此，港府有計劃將部分非住宅用途樓面改為住宅用途，應可理解為中短期善用土地資源的表現，亦是如如何應付香港要和內地融合的一個必然結果。但長遠而言，港府更應深思香港未來的發展方向。



洪水橋／厦村新發展區設有多項交通基建，
連接內地和本港各區。

(圖片來源：北部都會區網頁)

"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

至於商住混合及拆細用地，主要有助吸引更多中小型發展商加入競爭。經過這幾年的經濟不景氣，就連傳統大發展商的財政能力也備受挑戰，單靠他們推行新區內的私人物業發展已不及以往可行。相反，拆細土地，除了讓更多中小型發展商得到商機，更有助增加土地競爭及氣氛，對該區發展的觀感起一定正面作用。

洪水橋／厦村新發展區位於北部都會區西部，提供金融、法律、保險、財富管理等高端專業服務和物流樞紐，規劃中港深西部鐵路建成後，將連接深圳南山區及前海合作區，推動與深圳合作。當局已規劃約1,076萬呎的商業樓面面積，在屯馬綫天水圍站旁亦規劃了商業及商住混合用地，作為地區商業中心，提供區內就業機會。



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

九龍灣淘大花園兩房戶 3年貶值近3成

樓市前景仍然不明朗，部分業主加快步伐減價求售。九龍灣淘大花園一伙兩房單位最新以408萬港元售出，呎價約10,562港元，雖然屬於市價成交，但原業主3年前買入單位，至今貶值近3成。

綜合傳媒報道，該單位為淘大花園E座低層02室，實用面積390呎，屬兩房間隔。原業主最初叫價430萬港元放盤，一個月後吸引區內客洽詢。新買家睇樓三次後決定承接，雙方經議價後，最終減價22萬港元以408萬港元沽出，折合呎價約10,562港元。

上一宗同類二手成交為G座低層02室，面積間隔相同，於八月底以415萬港元成交，與是次成交價相若。

原業主於2021年1月以約586萬港元購入單位，持貨3年轉手帳面虧損約160萬港元，單位期內貶值27%。



九龍灣淘大花園基座商場
提供不少食肆及商店選擇。
(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

利奧坊·曦岸開放式戶1.35萬元租出 呎租67.5港元

大角咀利奧坊·曦岸1座中層P室早前以1.35萬港元放租約一星期後，獲內地生接洽，並零議價承租，呎租約67.5港元。單位實用面積為200呎開放式間隔，望附近樓景。據傳媒報道，該內地生因為心儀單位鄰近港鐵奧運站，故睇樓一次便決定承租，並預繳一年租金。

資料顯示，單位業主於2020年6月以約491.3萬港元購入上述單位，業主可享回報3.3厘。



圖為大角咀利奧坊·曦岸。
(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

工廈市場最速報

市場買/租工廈物業交易情況

荔枝角



地址:	荔枝角長沙灣道889號華創中心 25樓6室
成交金額: (2024年8 月成交)	506萬港元
實用面積:	664呎
實用呎價:	7,620港元/呎
由1996年2月起,	
持貨期內物業 價格變動:	+92.4%
持貨期內大市 價格變動:	+299% (按差估署私人分層工廠大廈售價指數)

葵芳



地址:	葵芳葵德街16- 26號金德工業大廈 1座2樓15室
成交金額: (2024年8 月成交)	424.8萬港元
實用面積:	1,355呎
平台面積:	36呎
實用呎價:	3,135港元/呎
由1996年11月起,	
持貨期內物業 價格變動:	+324.8%
持貨期內大市 價格變動:	+329% (按差估署私人分層工廠大廈售價指數)

"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

工廈市場最速報

市場買/租工廈物業交易情況

黃竹坑



地址：	黃竹坑黃竹坑道53號 英基工業中心25樓1室
由2024年8月起，	
每月租金：	26,800港元
實用面積：	997呎
實用呎租：	26.9港元/呎

新蒲崗



地址：	新蒲崗彩虹道192-198號 旺景工業大廈5樓H室
由2024年6月起，	
每月租金	33,000港元
實用面積：	1,950呎
實用呎租：	16.9港元/呎

"前瞻策略顧問服務"

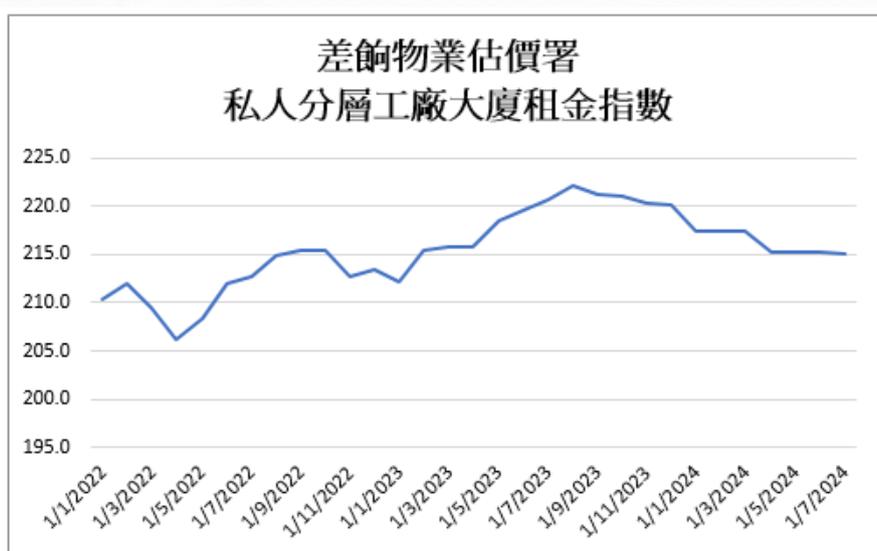
- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

工廈市場最速報

市場買/租工廈物業交易情況

土地註冊處工廈物業買賣註冊小統計	
2024年第1季註冊宗數：	359宗
2024年第2季註冊宗數：	491宗
7月工廈物業成交金額：	約15.41億港元
8月工廈物業成交金額：	約18.40億港元
成交金額按月變化：	+19.4%
資料來源：土地註冊處及中原數據物業資料庫。	

綜合土地註冊處及差餉物業估價署資料顯示，2024年第二季，工廈買賣註冊宗數有491宗，較今年首季上升逾三成半，而8月份成交總值亦按月增加近兩成。不過，售價指數繼續缺乏支持並向下，根據私人分層工廠大廈售價指數，指數在2022年曾短暫重上近年高位後持續下調。至於去年曾經在近期高位橫行的租金指數，經過年初輕微調整後，最近數月稍有支持，最新一期租金指數報215.1。雖然營商環境仍然有隱憂，面對租金稍為下調，不排除部分公司會加快承租物業作業務擴展；同時，希望趁低吸納物業的公司相信會繼續在市場覓貨，預計整體售價仍然有一定下調壓力。



"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

- 深圳南山區住宅更新補償計劃
- 自然資源部發布《指導意見》
推進城市地下空間開發
- 主要城市住宅價格指數
(2024年8月)
- 主要賣地記錄
(2024年9月)

中國內地通訊

深圳南山區住宅更新補償計劃

2024年9月初，深圳市南山區城市更新和土地整備局公佈了南山區「龍輝花園」和「龍聯花園」兩個住宅小區的收地及住宅發展項目補償方案。該項目是南山區首個大規模的住宅重建項目。此計劃於2020年萌芽，並於2021年進行相應的公眾諮詢，經討論及評估後確定補償條款及條件。

由於桃源街鄰近地區擁有兩大住宅地塊的優越地理位置，以及未來附近發展高鐵車站樞紐的潛力，因此將重建計劃定在桃源街鄰近地區。參考歷史上大多數以地鐵／鐵路為主的發展項目，理論上鐵路效應與物業價值呈正向關係。目前，建於1998年的「龍輝花園」的地盤面積及總樓面面積分別為89,274平方米及180,370平方米。「龍輝花園」對面的屋苑為「龍聯花園」，其第一及第二期已於1997年落成。以地積比率1.63計，總地盤面積76,629平方米，可建樓面面積46,977平方米。

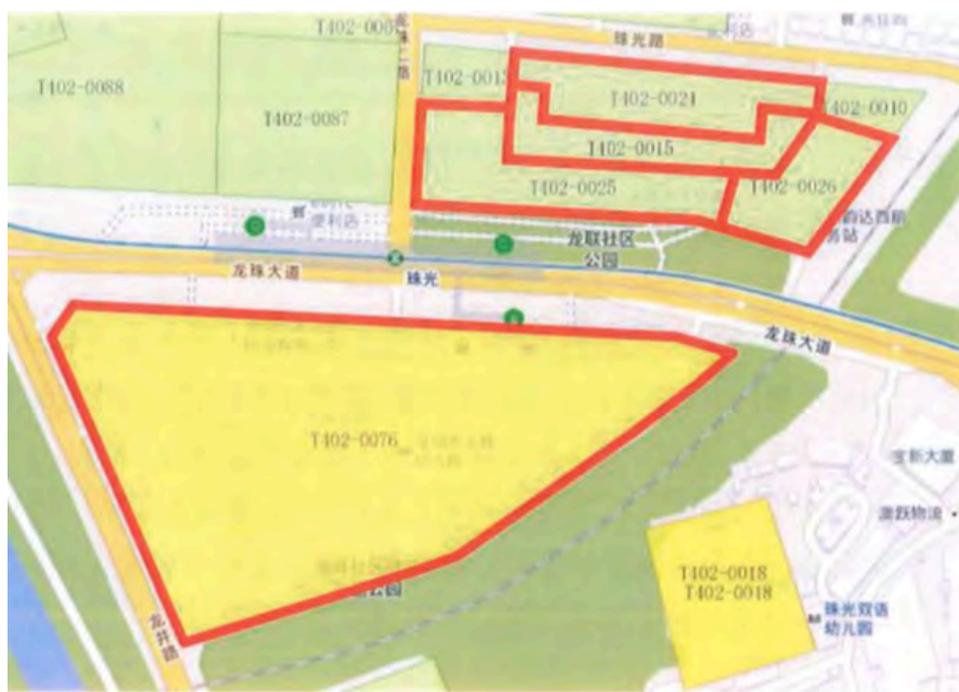
目前，收樓補償方案分為「使用權及樓宇交換」和「金錢」兩種方式。就前者而言，業主將按房屋現有總樓面面積的1:1.2的比例獲得補償。安置房將位於「南山區龍輝花園、龍聯花園棚戶區改造項目專項規劃」開發區內。值得注意的是，現址的建築面積及用途只會嚴格按照房地產登記冊上的記錄。對於後一種選擇，現有住宅的價值將由有資格的測量和估價機構進行物業評估後，以現金補償。然而，評估方法、假設、準則或標準等評估細節目前尚未向公眾披露。

"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

除上述主要補償外，裝修裝潢費、搬遷費、臨時安置費等均有條件補償。40天內，一旦掛出收房公告，且業主在協商期限內簽約並遷出，每套房屋將獲得人民幣10萬元的現金獎勵。同時，搬遷補償按建築面積每平方米40元人民幣計算。室內設計補償為每平方米人民幣1,000元。

這項城市更新計劃向公眾公開了一套完整的補償標準和獎勵制度，並進行了公眾諮詢，95%的支持率鞏固了項目的進行。政府在發出強制收購令前，從經濟、生活等全方位的角度去挖掘居民的需求。這是以透明、公平、誠信的態度進行大規模重建，改善居民生活質素的典範。房地產專業人士也期待以「金錢」補償的方式，查詢過程和估價細節。參考這個例子，可以建立更多的技術標準和實務守則。



深圳南山區住宅重建相關地塊。
(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

自然資源部發布《指導意見》 推進城市地下空間開發

9月12日，自然資源部公佈了《關於探索推進城市區域地下空間開發利用的指導意見》。本次實施的重點在於以詳細的規劃許可、權屬分類保護和精密監控來推動地下空間的採用。

該部的目標是用5年左右的時間，在幾個土地使用需求較高且治理較好的主要大都市，推廣和調查地下城市發展的潛力。地下空間建設最重要的前提是城市具備自然條件，例如堅固的地平線，以確保公眾安全及地下空間的規模。

在擴大地下空間的過程中，政府致力於配合地面土地的利用率，使城市土地資源產生複合效益。例如，一些公共基礎設施將跨越兩層進行建設。同時，利用地下空間，為鐵路建設和其他公用設施維護預留充足空間。文化歷史遺跡也將受到保護。目前大力鼓勵商業零售、倉儲及物流業在地下發展，禁止興建住宅、教育及養老院。

在土地使用權和土地使用制度方面，政府希望保留現有的地面土地用途和等級，但地下土地可透過租賃方式允許不同的用途。城市地下空間將有獨立的「標準地價」或「指定地價」。此外，地下空間將獲得房地產權證書，並享有轉讓、轉移、出租及抵押之專屬權利。

"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

從城市規劃的角度來看，將土地使用空間延伸至地下層將增加城市的土地供應，尤其是人口密集的中心區。由於可用面積被提升，商業和零售物業的業務用途可能會更具彈性。例如，一些與遊戲相關的實體商店可設於地下。此外，位於附近的地下倉儲與物流資產，也會成為零售商店的輔助商業用途。雖然地下空間的發展可以改善現有的城市結構，為商戶提供更好的營商環境，為買家提供更好的購物體驗，但卻會對現有的業主帶來不利的影響。在投資市場不景氣的情況下，商業零售和辦公資產的單價和租金都呈現持續下降的趨勢，通過興建更多地下空間來增加供應，可能會進一步加劇單價和租金的下降，對現有辦公和零售業主造成巨大衝擊。

然而，隨著台北和東京在地下零售街方面的成功發展，一些大都市如上海也有可能複製他們的規劃結構。這些都會在高建築密度與人口密度方面的同質性，可增加對零售空間的需求。然而，台北和東京似乎是例外的案例，建議中國大多數城市在進行全面調查之前放慢進度，以避免「大白象」項目出現。



圖為日本東京八重洲地下街。
(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

中國內地通訊

主要城市住宅價格指數（2024年8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	53,991	0.80	北京	45,488	-0.35
重慶	11,654	-0.15	天津	15,155	-0.12
廣州	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	武漢	13,250	-0.29
大連	13,625	-0.69	蘇州	18,773	-0.04
西安	12,805	0.72	廈門	29,304	0.04
寧波	20,165	-0.52	長沙	9,590	-0.17
無錫	14,373	0.02	東莞	19,125	-0.71
瀋陽	9,811	0.05	福州	17,299	0.09

資料來源：房天下百城價格指數

"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9月)

北京市-居住用地	
成交日:	19-09-2024
地址:	北京市大興區西紅門鎮1號土地一級開發項目DX04-0102-6030、6029地塊R2二類居住用地、A334托幼用地
成交價:	2,225,000,000 元人民幣
用地性質:	R2二類居住用地、A334托幼用地
建設用地面積:	29,897 平方米
規劃建築面積:	65,733 平方米
容積率:	2.2
樓面地價 (每平方米):	33,849 元人民幣

廣州市-工業用地	
成交日:	14-9-2024
地址:	白雲區鐘落潭鎮鐘港大道北側AB0805139、AB0805142 地塊
成交價:	596,000,000 元人民幣
用地性質:	一類物流倉儲用地 (W1)
建設用地面積:	351,328 平方米
規劃建築面積:	1,126,807 平方米
容積率:	3.21
樓面地價 (每平方米):	529 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

中國內地通訊

主要賣地記錄 (2024年9月)

上海市- 餐飲旅館業用地，辦公大樓用地	
成交日:	11-09-2024
地址:	長寧區華陽路街道12街坊41丘020-09地塊（匯川路北塊）
成交價:	2,615,520,000 元人民幣
用地性質:	餐飲旅館業用地，辦公大樓用地
建設用地面積:	23,215 平方米
規劃建築面積:	92,861 平方米
容積率:	4
樓面地價（每平方米）:	28,166 元人民幣

"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

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。