

RHL International

# Property Market Express

## 房地產市場快訊

NOV 2024

ISSUE NO.287



**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](http://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

彭志傑先生

calvin@rhl-int.com

(852) 3408 3163

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

- 一手主導下的二手市場 P.4-7

## 香港通訊

- 大角咀：柏景灣兩房賣838萬  
呎價18,664港元 P.8
- 今年首三季補地價收入46億港元 P.9

## 商鋪市場最速報

P.10-12

## 中國內地通訊

- 福州：民天國際物流中心項目  
14棟主體建築全面封頂 P.14
- 廣州：購房限制取消  
促進一二手房地產交易 P.15-16
- 主要城市住宅價格指數  
(2024年9月) P.17
- 主要賣地記錄  
(2024年10月) P.18-19



香港物業 市場透視

## 一手主導下的二手市場

## 香港物業-市場透視

# 一手主導下的二手市場

行政長官李家超早前宣讀任內第三份施政報告，除了不少房屋有關政策，當中更包括多項與樓市相關的措施，例如放寬住宅物業的按揭貸款條件、改變「新資本投資者入境計劃」的規定等。雖然早在今年二月政府已經撤銷住宅物業需求管理措施，和金融管理局修訂物業按揭貸款的監管措施，但樓市限制措施再放寬終究會即時至短期為樓市氣氛帶來刺激，可是，長遠而言，中小型住宅二手市場會否因而受惠？

根據最新宣佈，所有住宅物業和非住宅物業的按揭成數上限劃一為七成，「供款與入息比率」上限劃一為五成：

- 1.所有住宅物業，不論物業的價值及是否自用或公司持有以及買家是否「首置」，按揭成數上限統一為七成。
- 2.以「資產水平」為審批基礎的物業按揭貸款的按揭成數上限由六成提升至七成，與以「供款與入息比率」為審批基礎的物業按揭貸款看齊。適用於所有住宅物業和非住宅物業（包括寫字樓、商舖及工廈等）。

### "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

3.非自用物業的「供款與入息比率」上限由四成調升至五成，與自用物業的「供款與入息比率」上限看齊。適用於所有住宅物業和非住宅物業。

4.取消按揭申請人在申請按揭時如有就其他按揭物業作出借貸或擔保，須調低所適用的按揭成數上限及「供款與入息比率」上限10個百分點的要求。

另外，政府又會改進現有「新資本投資者入境計劃」，容許投資住宅物業，該物業成交價須為5,000萬港元或以上，投資於房地產獲計算入投資總額上限為1,000萬元。



從港島東遠眺啟德發展區及九龍東CBD2。  
(圖片來源：永利行圖庫)

#### "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

綜觀今次的樓市放寬措施，無論在中小型住宅買賣或高價值的豪宅市場都有涉獵，但相信其對二手住宅市場、尤其中小型住宅的刺激性不大。翻查金融管理局數字，自今年二月政府撤辣和修訂物業按揭貸款的監管措施後，住宅物業市場交投略為改善。住宅物業成交由今年第一季每月平均3,300宗，上升至第二季每月平均6,000宗。可惜，市場氣氛始終未能持續，第三季成交量更回落至每月平均3,400宗。

市場上的新盤供應仍然不絕。由於去年新盤市場明顯落後於二手市場，全年僅售出約10,752伙，發展商為求加速賣樓，今年不少新盤都繼續以「開心價」、「震撼價」推出市場，成功吸引大批購買力由二手市場轉投一手市場，令二手樓小業主開價難以抗衡新盤低價開售。由土地註冊處數據可見，今年首九個月，本港一手市場的成交比例已由去年所佔的25%，反升至現時超過31%，加上在十月份推出的至少兩個大型新盤，估計二手市場只會持續被動。

樓價方面，差餉物業估價署的私人住宅樓價指數，代表實用面積少於431呎的指數由二月至今下跌了4.5%、而實用面積介乎432呎及752呎的指數由二月至今下跌了3.1%，兩項指數較2021年高位累計下調26%至30%不等。非住宅物業市場亦持續調整，寫字樓、分層工廠大廈及零售物業的價格在今年首八個月分別進一步下跌15%、10.1%及12.2%。這些指標性數字都可見，撤辣的刺激性對二手住宅市場起的作用短暫及有限，反之，一手樓價貼近二手市場價，無疑對整體市場的物業價格帶來壓力。

要受惠於新放寬措施，相信二手市場還需一段時間，待發展商的一手新盤得以消化後才能實現。



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

# 大角咀：柏景灣兩房賣838萬 呎價18,664港元

大角咀奧運站柏景灣一個2房單位以838萬港元易手。代理消息指，奧運站柏景灣8座高層E室，實用面積449呎，向東北、望街及市區景，以838萬港元成交，實用呎價18,664港元。原業主於2016年2月以748萬港元購入，持貨逾8年至今沽售，帳面獲利90萬港元，單位期內升值12%。

據市場數據顯示，早前屋苑另一個成交為9座中層G室，實用面積483呎，同樣望街及市區景，成交價800萬港元，實用呎價16,563港元。



最新成交為8座高層單位，向海泓道。  
(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

# 今年首三季補地價收入46億港元

地政總署公布，今年第三季錄得約18.9億港元的補地價收入，較上一季下跌約2成，而今年首3季度計算，合計46億港元補地價收入，按年減少8成。

2024年7月至9月季度，合共註冊22宗契約修訂及2宗換地個案，其中5宗屬於不涉及補地價金額的技術性契約修訂，另外沙田香粉寮項目帶來12.1億港元收入。

上述24宗土地交易中，6宗位於港島、14宗位於九龍及4宗位於新界，有關數字並不包括小型屋宇個案。



圖為地政總署。  
(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

## 商鋪市場最速報

市場買/租商鋪物業交易情況

觀塘



地址:	觀塘協和街121-141號、 瑞和街92-112號 仁富大樓地下A舖
成交金額： (2024年8 月成交)	1,970萬港元
實用面積：	550呎
實用呎價：	35,818港元/呎
由1968年9月起，	
持貨期內物業 價格變動：	+近140倍

上環



地址:	上環皇后大道中138號 威享大廈地下2號舖
成交金額： (2024年7 月成交)	5,128萬港元
實用面積：	439呎
實用呎價：	116,811港元/呎
由1989年10月起，	
持貨期內物業 價格變動：	+近69倍

### "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

## 商鋪市場最速報

市場買/租商鋪物業交易情況

荃灣



地址：	荃灣沙咀道325-331號 德仁唐樓六期地下B舖
由2024年7月起，	
每月租金：	70,000港元
實用面積：	850呎
另加閣樓：	245呎
實用呎租：	82.4港元/呎
上一份租約由2019年5月起，	
期內物業價格變動：	-17.6%
期內大市租金變動：	-12.5% (按差估署私人零售業樓宇租金指數)

尖沙咀



地址：	尖沙咀彌敦道27-33號 良士大廈地下D舖
由2024年9月起，	
每月租金：	200,000港元
實用面積：	645呎
實用呎租：	310港元/呎

"前瞻策略顧問服務"

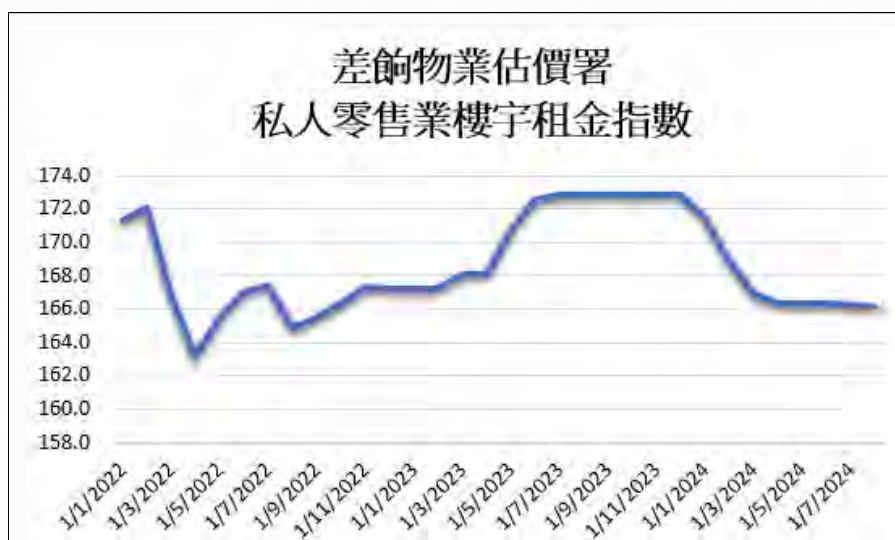
- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

## 商鋪市場最速報

### 市場買/租商鋪物業交易情況

土地註冊處商鋪物業買賣註冊小統計	
2024年第2季註冊宗數：	258宗
2024年第3季註冊宗數：	212宗
8月商鋪物業成交金額：	約12.30億港元
9月商鋪物業成交金額：	約10.59億港元
成交金額按月變化：	-13.9%
資料來源：土地註冊處及中原數據物業資料庫。	

本港疫後通關接近兩年，本地零售業始終未及疫情前興旺。即使在黃金周，本地零售市場只是旺丁不旺財，加上港人周末北上消費漸成習慣，本地不少商店人流稀疏，商鋪租金在去年6月登上近年高位後，今年1月開始乏力並持續向下，但今年3月至8月，據差餉物業估價署的私人零售業樓宇租金指數，指數出現另一平台期，最新一期報166.1，較高位回落近4%，由於各界對本地零售市場仍然抱著好淡爭持的態度，相信商鋪租金還會橫行。同時，第三季商鋪買賣註冊宗數明顯較第二季少，顯示市場對商鋪市場仍不感樂觀。



"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

- **福州：民天國際物流中心項目  
14棟主體建築全面封頂**
- **廣州：購房限制取消  
促進一二手房地產交易**
- **主要城市住宅價格指數  
(2024年9月)**
- **主要賣地記錄  
(2024年10月)**

## 中國內地通訊

### 福州：民天國際物流中心項目 14棟主體建築全面封頂

10月21日，福州市交通運輸局官方網站公佈了民天國際物流中心項目建設的最新進展。該項目位於福州市，總投資43.7億元人民幣。佔地1,453畝，旨在打造集農副產品批發貿易、分揀加工配送、電子商務、戰略儲備等功能於一體的區域商貿集散中心。

民天國際物流中心項目是實施國家綜合貨運樞紐工作的重點項目之一。為確保工程順利推進，福州市交通運輸部門積極跟進工程進度，及時協調解決實施過程中的問題。目前，14幢主體建築已全部封頂，正在進行裝飾裝修，預計12月完成室外景觀工程施工及設備調試。

項目投產後，預計可實現年交易額400億元人民幣，年交易量350萬噸，帶動就業3萬人。項目建成後，民天國際物流中心將成為福州市一流的民生市場。為福州市及周邊地區的食品供應和安全提供了有力的保障。



圖為福州市民天國際物流中心項目。  
(圖片來源：福州市交通運輸局網站)

#### "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

# 廣州：購房限制取消 促進一二手房地產交易

在市場期待中央政府推出更多刺激樓市措施的同時，廣州終於在9月30日起取消居民購房限額。限購解除後，廣州新盤的銷售氣氛瞬間活躍起來。措施推出10天內，全市一手住宅認購量達6,687套，同比增長2.37倍。同時，二手住宅網上成交3,771套，同比增長23%。一手樓價隨即出現上揚，而二手樓市升溫則較慢。

廣州政府全面放寬限購，取消所有住房限購，不再審查買方資格，不再限制購買套數。此外，房貸利率下調至最低2.9%，國內二套房最高可達85%。購房門檻大幅降低，為市場氣氛帶來強勁提振，有利於首次置業者、置換單位購買者及房地產投資者購房意願的提升。

作為一線城市，廣州的房地產市場逐步向好，銷量上升。隨著樓市政策的放寬，預計市場需求將大幅增加。這不僅包括剛需置業者，還將包括改善型置業者和投資型置業者，更多的家庭將考慮購房，進一步推高交易量。需求的增加可能會對房屋價格造成影響。

自2022年起，青島、鄭州、合肥、武漢、廈門等近20個城市相繼取消限購。除廣州外，上海、深圳、北京也相繼調整了限購政策。例如，今年9月，北京發文放鬆限購政策、北京家庭限購兩套，單身限購一套。同時，非北京本市居民連續繳納社保滿3年的，可在5區內額外購買一套住房。

"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

在政策支持下，預測短期內房價在熱門地點可能會小幅上漲。長期而言，價格是否會穩定將取決於市場的供需平衡。政策的放寬將有助於提振市場的整體信心。在政策利好的情況下，買家會更積極購買物業，這將有助於提振整體市場動力。隨著市場的回暖，開發商的信心也將增強。許多開發商可能會加快推出專案的步伐，並推出新的房產來滿足市場需求。



廣州保利華創·都薈天瑒樓盤效果圖。  
(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9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	54,673	1.26	北京	45,437	-0.11
重慶	11,639	-0.13	天津	15,183	0.18
廣州	24,666	-0.31	深圳	52,727	-0.67
南京	25,153	-0.29	杭州	30,389	0.27
成都	13,573	0.67	武漢	13,235	-0.11
大連	13,639	-0.10	蘇州	18,755	-0.10
西安	12,823	0.14	廈門	29,291	-0.04
寧波	20,069	-0.48	長沙	9,577	-0.13
無錫	14,362	-0.07	東莞	18,958	-0.87
瀋陽	9,804	-0.07	福州	17,268	-0.18

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10月)

廣州市-商業用地	
成交日:	21-10-2024
地址:	廣州市增城區仙村鎮石新公路北側
成交價:	42,150,000 元人民幣
用地性質:	商業服務業設施用地
建設用地面積:	7,520 平方米
規劃建築面積:	7,520 平方米
容積率:	1
樓面地價 (每平方米):	5,605 元人民幣

北京市-居住用地	
成交日:	15-10-2024
地址:	北京市延慶區南辛堡村、民主村、百眼泉村棚戶區改造計劃YQ00-0309-0017地塊R2二類居住地
成交價:	246,000,000 元人民幣
用地性質:	R2居住用地
建設用地面積:	12,998 平方米
規劃建築面積:	20,796 平方米
容積率:	1.6
樓面地價 (每平方米):	11,829 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10月)

天津市-工業用地	
成交日:	10-10-2024
地址:	天津市西青區李七莊街同祥道以北
成交價:	30,870,000 元人民幣
用地性質:	工業用地
建設用地面積:	30,267 平方米
規劃建築面積:	45,401 平方米
容積率:	1.5
樓面地價 (每平方米):	680 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。