

RHL International

Property Market Express

房地产市场快讯

NOV 2024

ISSUE NO.287



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

彭志杰先生
calvin@rhl-int.com
(852) 3408 3163

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

- 一手主导下的二级市场 P.4-7

香港通讯

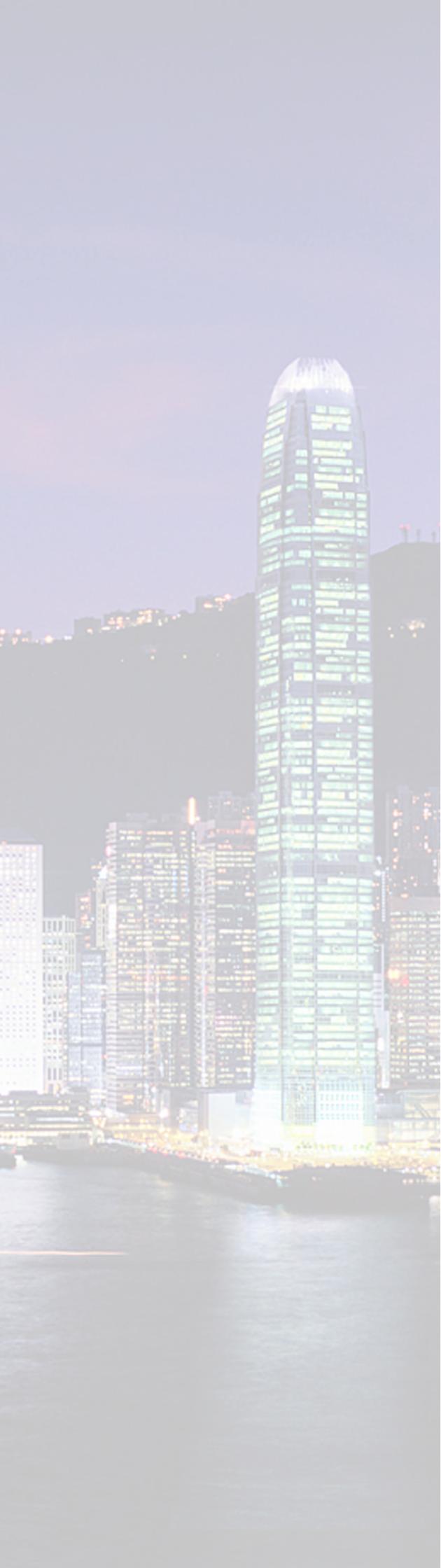
- 大角咀：柏景湾两房卖838万
呎价18,664港元 P.8
- 今年首三季补地价收入46亿港元 P.9

商铺市场最速报

P.10-12

中国内地通讯

- 福州：民天国际物流中心项目14栋
主体建筑全面封顶 P.14
- 广州：购房限制取消
促进一二手房地产交易 P.15-16
- 主要城市住宅价格指数
(2024年9月) P.17
- 主要卖地记录
(2024年10月) P.18-19



香港物业-市场透视

一手主导下的二手市场

香港物业 - 市场透视

一手主导下的二手市场

行政长官李家超早前宣读任内第三份施政报告，除了不少房屋有关政策，当中更包括多项与楼市相关的措施，例如放宽住宅物业的按揭贷款条件、改变「新资本投资者入境计划」的规定等。虽然早在今年二月政府已经撤销住宅物业需求管理措施，和金融管理局修订物业按揭贷款的监管措施，但楼市限制措施再放宽终究会实时至短期为楼市气氛带来刺激，可是，长远而言，中小型住宅二手市场会否因而受惠？

根据最新宣布，所有住宅物业和非住宅物业的按揭成数上限划一为七成，「供款与入息比率」上限划一为五成：

1. 所有住宅物业，不论物业的价值及是否自用或公司持有以及买家是否「首置」，按揭成数上限统一为七成。
2. 以「资产水平」为审批基础的物业按揭贷款的按揭成数上限由六成提升至七成，与以「供款与入息比率」为审批基础的物业按揭贷款看齐。适用于所有住宅物业和非住宅物业（包括写字楼 商铺及工厦等）。

"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

3. 非自用物业的「供款与入息比率」上限由四成调升至五成，与自用物业的「供款与入息比率」上限看齐。适用于所有住宅物业和非住宅物业。

4. 取消按揭申请人在申请按揭时如有就其他按揭物业作出借贷或担保，须调低所适用的按揭成数上限及「供款与入息比率」上限10个百分点的要求。

另外，政府又会改进现有「新资本投资者入境计划」，容许投资住宅物业，该物业成交价须为5,000万港元或以上，投资于房地产获计算入投资总额上限为1,000万元。



从港岛东远眺启德发展区及九龙东CBD2。
(图片来源：永利行图库)

"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

综观今次的楼市放宽措施，无论在中小型住宅买卖或高价值的豪宅市场都有涉猎，但相信其对二手住宅市场、尤其中小型住宅的刺激不大。翻查金融管理局数字，自今年二月政府撤辣和修订物业按揭贷款的监管措施后，住宅物业市场交投略为改善。住宅物业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，市场气氛始终未能持续，第三季成交量更回落至每月平均3,400宗。

市场上的新盘供应仍然不绝。由于去年新盘市场明显落后于二手市场，全年仅售出约10,752伙，发展商为求加速卖楼，今年不少新盘都继续以「开心价」、「震撼价」推出市场，成功吸引大批购买力由二手市场转投一手市场，令二手楼小业主开价难以抗衡新盘低价开售。由土地注册处数据可见，今年首九个月，本港一手市场的成交比例已由去年所占的25%，反升至现时超过31%，加上在十月份推出的至少两个大型新盘，估计二手市场只会持续被动。

楼价方面，差饷物业估价署的私人住宅楼价指数，代表实用面积少于431呎的指数由二月至今下跌了4.5%、而实用面积介乎432呎及752呎的指数由二月至今下跌了3.1%，两项指数较2021年高位累计下调26%至30%不等。非住宅物业市场亦持续调整，写字楼、分层工厂大厦及零售物业的价格在今年首八个月分别进一步下跌15%、10.1%及12.2%。这些指针性数字都可见，撤辣的刺激对二手住宅市场起的作用短暂及有限，反之，一手楼价贴近二手市场价，无疑对整体市场的物业价格带来压力。

要受惠于新放宽措施，相信二手市场还需一段时间，待发展商的一手新盘得以消化后才能实现。



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

大角咀：柏景湾两房卖838万 呎价18,664港元

大角咀奥运站柏景湾一个2房单位以838万港元易手。代理消息指，奥运站柏景湾8座高层E室，实用面积449呎，向东北、望街及市区景，以838万港元成交，实用呎价18,664港元。原业主于2016年2月以748万港元购入，持货逾8年至今沽售，账面获利90万港元，单位期内升值12%。

据市场数据显示，早前屋苑另一个成交为9座中层G室，实用面积483呎，同样望街及市区景，成交价800万港元，实用呎价16,563港元。



最新成交为8座高层单位，向海泓道。
(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

今年首三季补地价收入46亿港元

地政总署公布，今年第三季录得约18.9亿港元的补地价收入，较上一季下跌约2成，而今年首3季度计算，合计46亿港元补地价收入，按年减少8成。

2024年7月至9月季度，合共注册22宗契约修订及2宗换地个案，其中5宗属于不涉及补地价金额的技术性契约修订，另外沙田香粉寮项目带来12.1亿港元收入。

上述24宗土地交易中，6宗位于港岛、14宗位于九龙及4宗位于新界，有关数字并不包括小型屋宇个案。



图为地政总署。
(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

商铺市场最速报

市场买/租商铺物业交易情况

观塘



| | |
|--------------------------|--|
| 地址: | 观塘协和街121-141号、 瑞和街92-112号 仁富大楼地下A铺 |
| 成交金额: (2024年8月 成交) | 1,970万港元 |
| 实用面积: | 550呎 |
| 实用呎价: | 35,818港元 / 呎 |
| 由1968年9月起, | |
| 持货期内物业 价格变动: | +近140倍 |

上环



| | |
|--------------------------|--------------------------|
| 地址: | 上环皇后大道中138号 威享大厦地下2号铺 |
| 成交金额: (2024年7月 成交) | 5,128万港元 |
| 实用面积: | 439呎 |
| 实用呎价: | 116,811港元 / 呎 |
| 由1989年10月起, | |
| 持货期内物业 价格变动: | +近69倍 |

"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

商铺市场最速报

市场买/租商铺物业交易情况

荃湾



| | |
|-----------------|-----------------------------|
| 地址: | 荃湾沙咀道325-331号 德仁唐楼六期地下B铺 |
| 由2024年7月起, | |
| 每月租金: | 70,000港元 |
| 实用面积: | 850呎 |
| 另加阁楼: | 245呎 |
| 实用呎租: | 82.4港元 / 呎 |
| 上一份租约由2019年5月起, | |
| 期内租金价格变动: | -17.6% |
| 期内大市租金变动: | -12.5% (按差估署私人零售业楼宇租金指数) |

尖沙咀



| | |
|------------|--------------------------|
| 地址: | 尖沙咀弥敦道27-33号 良士大厦地下D铺 |
| 由2024年9月起, | |
| 每月租金: | 200,000港元 |
| 实用面积: | 645呎 |
| 实用呎租: | 310港元 / 呎 |

"前瞻策略顾问服务"

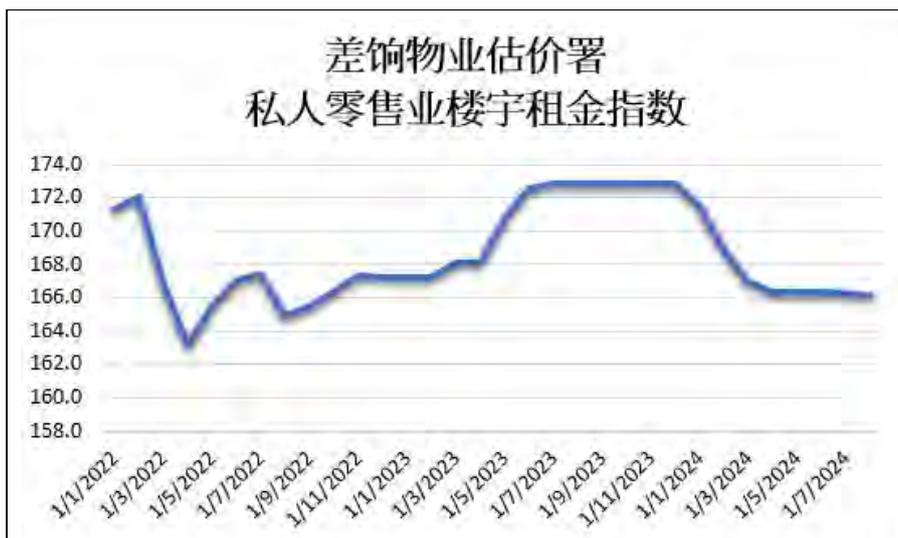
- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

商铺市场最速报

市场买/租商铺物业交易情况

| 土地注册处商铺物业买卖注册小统计 | |
|------------------------|-----------|
| 2024年第2季注册宗数: | 258宗 |
| 2024年第3季注册宗数: | 212宗 |
| 8月商铺物业成交金额: | 约12.30亿港元 |
| 9月商铺物业成交金额: | 约10.59亿港元 |
| 成交金额按月变化: | -13.9% |
| 资料来源: 土地注册处及中原数据物业资料库。 | |

本港疫后通关接近两年，本地零售业始终未及疫情前兴旺。即使在黄金周，本地零售市场只是旺丁不旺财，加上港人周末北上消费渐成习惯，本地不少商店人流稀疏，商铺租金在去年6月登上近年高位后，今年1月开始乏力并持续向下，但今年3月至8月，据差饷物业估价署的私人零售业楼宇租金指数，指数出现另一平台期，最新一期报166.1，较高位回落近4%，由于各界对本地零售市场仍然抱着好淡争持的态度，相信商铺租金还会横行。同时，第三季商铺买卖注册宗数明显较第二季少，显示市场对商铺市场仍不感乐观。



- "土地发展及规划专业服务"
- 更改土地用途 / 换地申请
 - 补地金额评估
 - 申请临时豁免书



中国内地通讯

- 福州：民天国际物流中心项目
14栋主体建筑全面封顶
- 广州：购房限制取消
促进一二手房地产交易
- 主要城市住宅价格指数
(2024年9月)
- 主要卖地记录
(2024年10月)

中国内地通讯

福州：民天国际物流中心项目 14栋主体建筑全面封顶

10月21日，福州市交通运输局官方网站公布了民天国际物流中心项目建设的最新进展。该项目位于福州市，总投资43.7亿元人民币。占地1,453亩，旨在打造集农副产品批发贸易、分拣加工配送、电子商务、战略储备等功能于一体的区域商贸集散中心。

民天国际物流中心项目是实施国家综合货运枢纽工作的重点项目之一。为确保工程顺利推进，福州市交通运输部门积极跟进工程进度，及时协调解决实施过程中的问题。目前，14幢主体建筑已全部封顶，正在进行装饰装修，预计12月完成室外景观工程施工及设备调试。

项目投产后，预计可实现年交易额400亿元人民币，年交易量350万吨，带动就业3万人。项目建成后，民天国际物流中心将成为福州市一流的民生市场。为福州市及周边地区的食品供应和安全提供了有力的保障。



图为福州市民天国际物流中心项目。
(图片来源：福州市交通运输局网站)

"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

广州：购房限制取消 促进一二手房地产交易

在市场期待中央政府推出更多刺激楼市措施的同时，广州终于在9月30日起取消居民购房限额。限购解除后，广州新盘的销售气氛瞬间活跃起来。措施推出10天内，全市一手住宅认购量达6,687套，同比增长2.37倍。同时，二手住宅网上成交3,771套，同比增长23%。一手楼价随即出现上扬，而二手楼市升温则较慢。

广州政府全面放宽限购，取消所有住房限购，不再审查买方资格，不再限制购买套数。此外，房贷利率下调至最低2.9%，国内二套房最高可达85%。购房门槛大幅降低，为市场气氛带来强劲提振，有利于首次置业者、置换单位购买者及房地产投资者购房意愿的提升。

作为一线城市，广州的房地产市场逐步向好，销量上升。随着楼市政策的放宽，预计市场需求将大幅增加。这不仅包括刚需置业者，还将包括改善型置业者和投资型置业者，更多的家庭将考虑购房，进一步推高交易量。需求的增加可能会对房屋价格造成影响。

自2022年起，青岛、郑州、合肥、武汉、厦门等近20个城市相继取消限购。除广州外，上海、深圳、北京也相继调整了限购政策。例如，今年9月，北京发文放松限购政策、北京家庭限购两套，单身限购一套。同时，非北京本市居民连续缴纳社保满3年的，可在5区内额外购买一套住房。

"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

在政策支持下，预测短期内房价在热门地点可能会小幅上涨。长期而言，价格是否会稳定将取决于市场的供需平衡。政策的放宽将有助于提振市场的整体信心。在政策利好的情况下，买家会更积极购买物业，这将有助于提振整体市场动力。随着市场的回暖，开发商的信心也将增强。许多开发商可能会加快推出项目的步伐，并推出新的房产来满足市场需求。



广州保利华创·都荟天珺楼盘效果图。

(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9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 | 54,673 | 1.26 | 北京 | 45,437 | -0.11 |
| 重庆 | 11,639 | -0.13 | 天津 | 15,183 | 0.18 |
| 广州 | 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 | 武汉 | 13,235 | -0.11 |
| 大连 | 13,639 | -0.10 | 苏州 | 18,755 | -0.10 |
| 西安 | 12,823 | 0.14 | 厦门 | 29,291 | -0.04 |
| 宁波 | 20,069 | -0.48 | 长沙 | 9,577 | -0.13 |
| 无锡 | 14,362 | -0.07 | 东莞 | 18,958 | -0.87 |
| 沈阳 | 9,804 | -0.07 | 福州 | 17,268 | -0.18 |

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10月)

| 广州市-商业用地 | |
|--------------|-----------------|
| 成交日: | 21-10-2024 |
| 地址: | 广州市增城区仙村镇石新公路北侧 |
| 成交价: | 42,150,000 元人民币 |
| 用地性质: | 商业服务业设施用地 |
| 建设用地面积: | 7,520 平方米 |
| 规划建筑面积: | 7,520 平方米 |
| 容积率: | 1 |
| 楼面地价 (每平方米): | 5,605 元人民币 |

| 北京市-居住用地 | |
|--------------|---|
| 成交日: | 15-10-2024 |
| 地址: | 北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造计划YQ00-0309-0017地块R2二类居住地 |
| 成交价: | 246,000,000 元人民币 |
| 用地性质: | R2居住用地 |
| 建设用地面积: | 12,998 平方米 |
| 规划建筑面积: | 20,796 平方米 |
| 容积率: | 1.6 |
| 楼面地价 (每平方米): | 11,829 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10月)

| 天津市-工业用地 | |
|--------------|-----------------|
| 成交日: | 10-10-2024 |
| 地址: | 天津市西青区李七庄街同祥道以北 |
| 成交价: | 30,870,000 元人民币 |
| 用地性质: | 工业用地 |
| 建设用地面积: | 30,267 平方米 |
| 规划建筑面积: | 45,401 平方米 |
| 容积率: | 1.5 |
| 楼面地价 (每平方米): | 680 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。

