

RHL International

# Property Market Express

## 房地产市场快讯

DEC 2024

ISSUE NO.288



**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](http://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

- 投地表忠诚 P.4-7

## 香港通讯

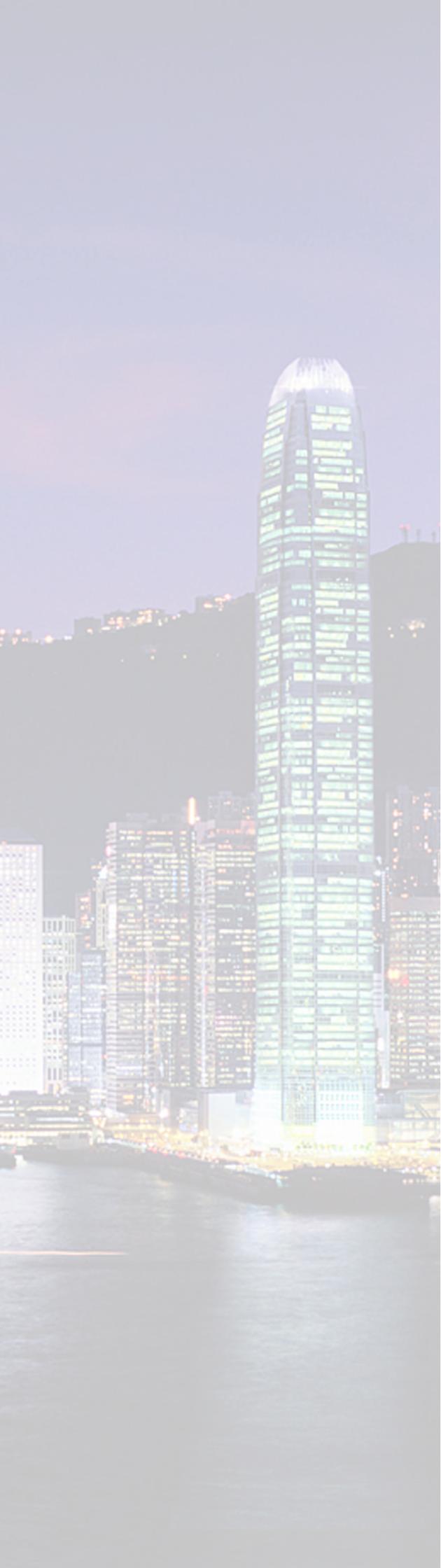
- 南昌站汇玺：一房单位5年贬值3成 P.8
- 红磡半岛豪庭一房单位  
6年价跌逾两成 P.9

## 商厦市场最速报

P.10-12

## 中国内地通讯

- 深圳：10月住宅市场成交火热  
破近三年新高 P.14
- 中国降低房产契税并推新减税措施 P.15-16
- 主要城市住宅价格指数  
(2024年10月) P.17
- 主要卖地记录  
(2024年11月) P.18-19



香港物业-市场透视

投地表忠诚

## 香港物业 - 市场透视

### 投地表忠诚

今年卖地市场持续不活跃，财经事务及库务局局长许正宇早前响应立法会议员提问表示，本财政年度招标售出的土地，以及涉及私人协议、契约修订、换地等土地交易的收入，截至本年10月底合共只有约37亿港元，只及财政预算案地价收入330亿港元的约11%。过去一年，无论政府卖地、港铁或市建局的招标项目均因为不同因素流标或被收回。在笔者撰写本文的同时，港铁再次为一年前流标的东涌东站第一期项目招收意向书，加上政府最近公布位于北部都会区内的牛潭尾的初步发展计划，究竟本港未来的卖地前景如何？

去年因为没有接获任何标书，最终「流标」的东涌东站第一期项目，今次港铁为了增加发展商入标意欲，「拆细」项目重推市场，可建规模缩减超过一半，只有约32.29万平方呎可建住宅楼面、提供约600伙单位、并不设商场。虽然预期项目投资成本大幅减少，但减息后整体楼市气氛未见大幅好转，加上东涌将来亦有不少新土地，即使将项目「拆细」，估计正式招标时发展商入标意欲仍不会太踊跃。



东涌东发展区的构想图。  
(图片来源：政府新闻网)

#### "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

与此同时，发展局公布位于北部都会区的「创新科技地带」的牛潭尾的初步发展计划，整体规划则涉及127公顷发展用地，当中三分之一用地拨作发展大学城，另外预算18公顷土地作为发展住宅项目，兴建1.2万至1.3万伙单位，并以私楼为主，估计区内新增约3.2万至3.6万人。以现时本港其他大学一带的住宅成交及租务来看，相信将来大学城附近的住宅，同样可以相当受学生或投资者欢迎，预期发展商对该区住宅地有较大兴趣。

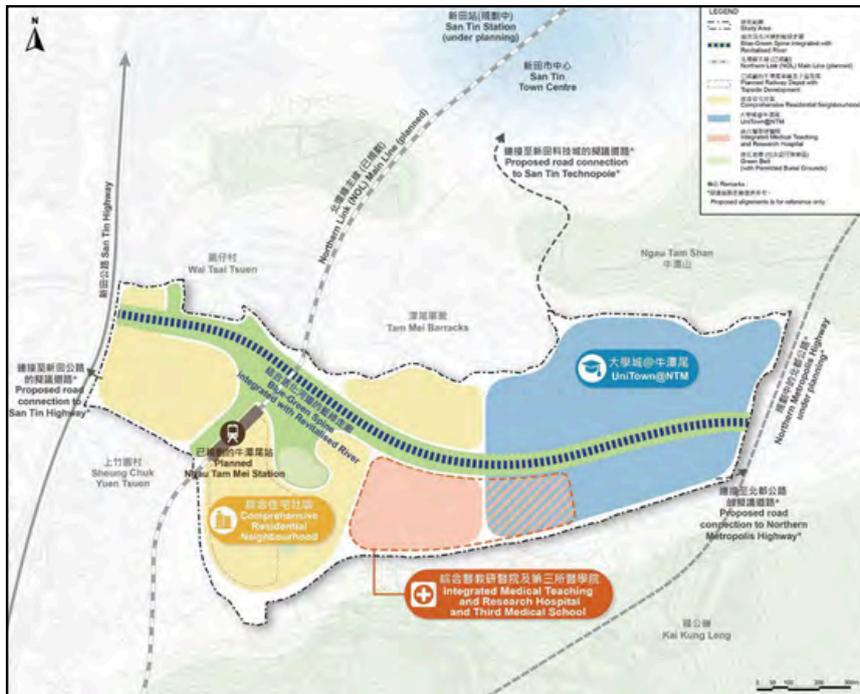
奈何，试想像自己是发展商的话事人，虽然捱过疫情、楼市控制的措施亦已经撤销，但经济前景不明、中产人口外流、减息无助大市回升、加上美国候任总统特朗普对华政策取态等因素，相信在短期投资土地市场也会有所顾忌，尤其当政府大力宣传发展北部都会区时，相比较下，东涌东显然被比下去了。

笔者亦认为，以东涌东及牛潭尾两者作比较有点极端，毕竟北部都会区从本港规划愿景，甚至如何加速香港和内地融合有着重要的政治任务。相反，连同东涌东及东涌西在内的东涌新市镇扩展计划，只是政府计划将原来东涌新市镇进一步发展成为规划全面的新市镇，以容纳更多人口，并提供足够的地区及区域小区设施，其规划愿景截然不同。笔者想表达的是，一个地区的规划愿景宏大与否，某种程度上已经奠定了该区土地投资的前景。

"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

话虽如此，笔者仍认为本港未来的卖地情况将相对平稳改善。中央官员早前南下与本港工商界见面，并向他们提出多个期望，包括要求他们继续成为推动经济发展的主力军，坚定支持港府落实长远发展规划，坚守企业社会责任，为增进民生福祉多作贡献。作为立足香港、北望神州的发展商，相信在收到指示后，会加以行动表示对中央及特区政府的支持。



未来牛潭尾地区发展分布图。  
(图片来源：立法会发展事务委员会文件)



**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

### 南昌站汇玺：一房单位5年贬值3成

二手楼价持续受压。南昌站汇玺一个一房单位早前以660万港元沽出，折合呎价18,857港元。原业主于5年前购入单位，现时成交账面亏蚀约270.2万港元，物业贬值近3成。

综合市场消息，该物业为南昌站汇玺3期3B座中层F室，实用面积约350呎、一房间隔。原业主于一年多前放盘，当时叫价800万港元，其后叫价一直下调。

据估计，单位目前每月市值租金约21,000港元，料新买家可享租金回报约3.8厘。

原业主于2019年6月以930.2万港元购入单位，持货约5年，今次转手账面蚀让约270.2万港元，期内贬值29%。



物业为南昌站汇玺3期3B座中层F室，  
享市区楼景。  
(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

### 红磡半岛豪庭一房单位6年价跌逾两成

红磡半岛豪庭一伙一房单位最近以615万港元沽出，原业主持货6年账面蚀让178万港元或22%。该单位为2座低层B室，实用面积493平方呎，采一房间隔，向北，望红磡旧区。以615万港元成交价计算，折合实用呎价12,475港元。

据报道，新买家为来港数月的内地专才，有见本港大型银行减息，置业成本略减，加上单位新装修，故睇楼3天便即决定入市自用。

据悉，原业主于2018年2月以793万港元购入物业，持货6年，是次转手账面蚀让178万港元离场，单位贬值22%。



成交物业为红磡半岛豪庭2座低层B室，  
持货6年后价跌逾两成。  
(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

# 商厦市场最速报

## 市场买/租商厦物业交易情况

### 金钟



地址:	金钟金钟道89号 力宝中心一座33楼3室
成交金额: (2024年10月成交)	4,217.4万港元
实用面积:	2,110呎
实用呎价:	19,988港元 / 呎
由2006年6月起,	
持货期内物业价格变动:	+64.6%
持货期内大市价格变动: (按差估署私人甲级写字楼售价指数)	+111.7%

### 九龙湾



地址:	九龙湾宏照道23号 第一集团中心25楼1室及平台
成交金额: (2024年8月成交)	1.00359亿港元
实用面积:	7,248呎
另加平台面积:	1,560呎
实用呎价:	13,846港元 / 呎
*一手物业成交	

#### "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

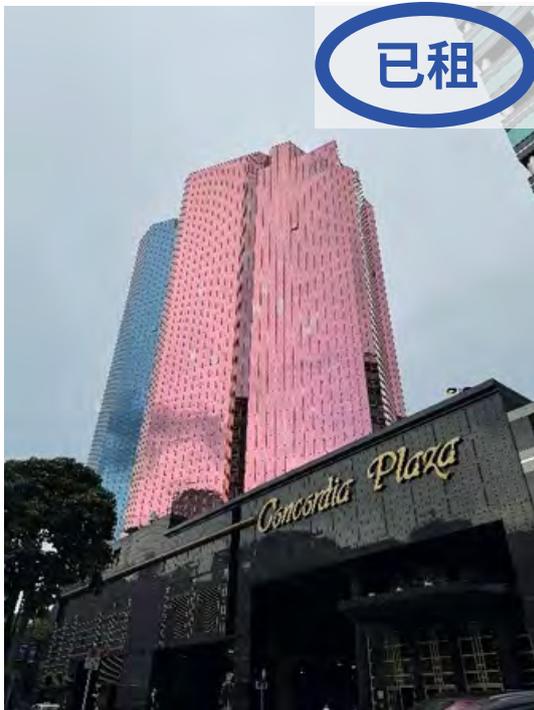
## 市场买/租商厦物业交易情况

湾仔



地址:	湾仔皇后大道东48-56号 太古广场6座23楼全层
由2024年9月起,	
每月租金:	514,300港元
实用面积:	7,347呎
实用呎租:	70.0港元 / 呎

尖沙咀



地址:	尖沙咀科学馆道1号康宏广场 20楼2及3室
由2024年12月起,	
每月租金:	50,000港元
实用面积:	1,719呎
实用呎租:	29.1港元 / 呎

"前瞻策略顾问服务"

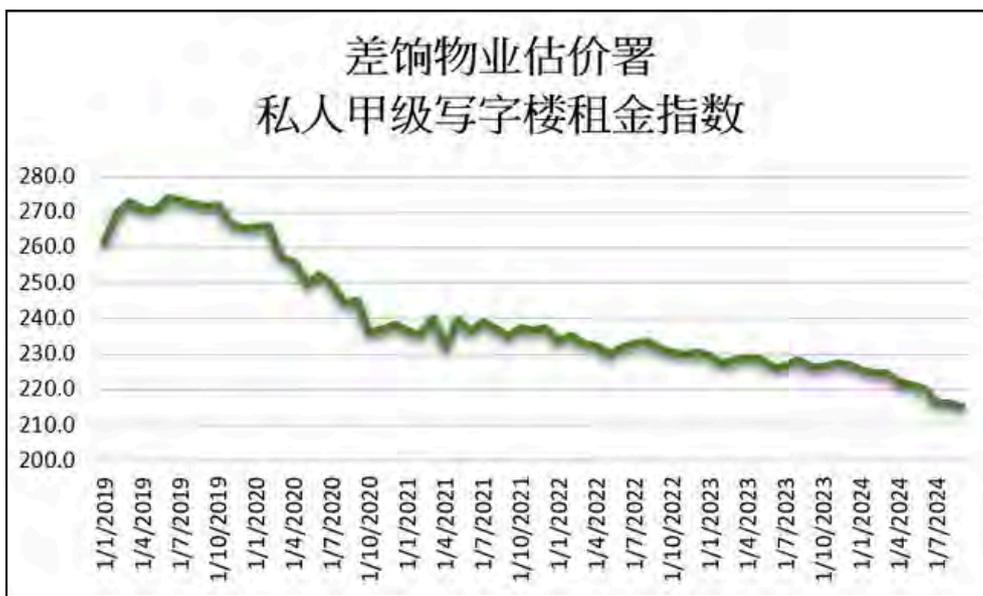
- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

# 商厦市场最速报

## 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2季注册宗数:	180宗
2024年第3季注册宗数:	129宗
9月商厦物业成交金额:	约19.92亿港元
10月商厦物业成交金额:	约13.80亿港元
成交金额按月变化:	-30.7%
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数据库数据，本港商厦市场买卖宗数在今年第二季稍为上升后，第三季调头向下，而成交金额则持续略为增加。然而，甲级商厦租金仍然持续偏软。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215.2，连续5年由2019年6月最高位下跌；至于售价指数则继续下探至2012年底的水平。我们相信，由于甲厦供应仍然相当充裕，加上需求低，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
  - 补地金额评估
  - 申请临时豁免书



## 中国内地通讯

- 深圳：10月住宅市场成交火热  
破近三年新高
- 中国降低房产契税并推新减税措施
- 主要城市住宅价格指数  
(2024年10月)
- 主要卖地记录  
(2024年11月)

## 中国内地通讯

### 深圳：10月住宅市场成交火热 破近三年新高

最新监测数据显示，2024年10月深圳全市一手住宅预售新房共成交4,675套，环比增长99.5%，同比增长43.3%。其中网签成交4,153套，环比激增146.3%，创下35个月以来的新高。

在二手房市场方面，深圳同样表现出色。二手房市场交易量呈持续增长趋势，10月全市二手房录得量达到8,269套，环比增长117.0%，同比增长122.5%，创下近45个月以来的新高。其中，过户量达到6,118套，环比上升91.7%，创下近43个月以来的新高。

在住宅类别需求方面，10月市场成交小于90平方米的房源占总量61.7%，较上月提升1.7个百分点。宝安、龙岗、坪山等区域成交占比上升。这说明偏离市中心的小户型成交攀升，有助于缓解罗湖南山等市中心的住房压力。

政策调整如降低首付比例、缩短增值税年限等提振购房者信心，新房市场和二手房市场成交显著增长，均创新高，不仅反映了深圳房地产市场的强劲复苏，也显示出购房者对市场的信心增强。



深圳某一手别墅楼盘构想图。  
(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

## 中国内地通讯

# 中国降低房产契税并推新减税措施

根据11月13日中央政府多个部门联合发布的指导意见，中国决定大幅削减房产税，采取新一轮措施支持中国房地产市场走出困境。此项减税措施将于12月生效，这是中国政府为支撑房地产市场而采取的最新举措。

首先，中国决定将第一套和第二套住房的购房契税降至最低1%，以促进住房市场的活跃。此前，中国大多数城市的首次购房者在购买面积超过90平方米的房产时，必须缴纳1.5%的契税。从12月1日起，140平方米及以下的房产契税将为1%，超过140平方米的房产契税，首套房为1.5%，二套房为2%。

同时，如计划在四大一线城市（北京、上海、广州和深圳）购买第二套住房的居民将是新政策的最大受益者，因为目前这四个城市的购买第二套住房的契税为3%。此外，该政策也对增值税方面做了调整，以前，被视为「非普通住宅」的房产（如豪宅或豪华公寓）的销售须缴纳5%的增值税，现在对个人出售自己已购买2年以上(含2年)住房也一律免征增值税。

### "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

此前，中国央行下调了房贷利率，并降低了购买第二套房产的首付要求，已经对近期房地产市场产生了切实的影响。新宣布的减税政策可能会进一步直接刺激中大户型住宅的销售，这将有助于支持居民刚性和改善性住房需求。这些变化也将推动一线大城市的房地产市场有序发展，同时也有助于开发商清理库存，缓解企业财务困难。



图为国家税务总局办事点。  
(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10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	55,270	1.09	北京	45,562	0.28
重庆	11,645	0.05	天津	15,199	0.11
广州	24,687	0.09	深圳	52,755	0.05
南京	25,225	0.29	杭州	30,515	0.41
成都	13,663	0.66	武汉	13,230	-0.04
大连	13,629	-0.07	苏州	18,741	-0.08
西安	12,852	0.23	厦门	29,150	-0.48
宁波	20,028	-0.20	长沙	9,600	0.24
无锡	14,358	-0.03	东莞	18,999	0.22
沈阳	9,820	0.16	福州	17,271	0.02

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11月)

北京市-居住用地	
成交日:	05-11-2024
地址:	北京市海淀区功德寺棚户区改造项目HD-GDS-002地块R2二类居住用地
成交价:	6,382,500,000 元人民币
用地性质:	R2二类居住用地
建设用地面积:	42,463 平方米
规划建筑面积:	89,173 平方米
容积率:	2.1
楼面地价 (每平方米):	71,574 元人民币

广州市-工业用地	
成交日:	31-10-2024
地址:	广州市南沙区大岗镇穗港智造基地中船东路东侧、滨河路北侧
成交价:	176,380,000 元人民币
用地性质:	一类工业用地 (M1)
建设用地面积:	188,236 平方米
规划建筑面积:	752,944 平方米
容积率:	4
楼面地价 (每平方米):	234 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11月)

上海市- 商业办公大楼用地	
成交日:	31-10-2024
地址:	浦东新区梅园小区C000101单元2E8-17地块
成交价:	3,440,530,000 元人民币
用地性质:	办公大楼用地
建设用地面积:	9,635 平方米
规划建筑面积:	125,251 平方米
容积率:	13
楼面地价 (每平方米):	27,469 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。

