

RHL International

Property Market Express

房地產市場快訊

DEC 2024

ISSUE NO.288



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

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

- 投地表忠誠 P.4-7

香港通訊

- 南昌站匯璽：一房單位5年貶值3成 P.8
- 紅磡半島豪庭一房單位
6年價跌逾兩成 P.9

商廈市場最速報

P.10-12

中國內地通訊

- 深圳：10月住宅市場成交火熱
破近三年新高 P.14
- 中國降低房產契稅並推新減稅措施 P.15-16
- 主要城市住宅價格指數
(2024年10月) P.17
- 主要賣地記錄
(2024年11月) P.18-19



香港物業 市場透視

投地表忠誠

香港物業-市場透視

投地表忠誠

今年賣地市場持續不活躍，財經事務及庫務局局長許正宇早前回應立法會議員提問表示，今個財政年度招標售出的土地，以及涉及私人協約、契約修訂、換地等土地交易的收入，截至本年10月底合共只有約37億港元，只及財政預算案地價收入330億港元的約11%。過去一年，無論政府賣地、港鐵或市建局的招標項目均因為不同因素流標或被收回。在筆者撰寫本文的同時，港鐵再次為一年前流標的東涌東站第一期項目招收意向書，加上政府最近公布位於北部都會區內的牛潭尾的初步發展計劃，究竟本港未來的賣地前景如何？

去年因為沒有接獲任何標書，最終「流標」的東涌東站第一期項目，今次港鐵為了增加發展商入標的意欲，「拆細」項目重推市場，可建規模縮減超過一半，只有約32.29萬平方呎可建住宅樓面、提供約600伙單位、並不設商場。雖然預期項目投資成本大幅減少，但減息後整體樓市氣氛未見大幅好轉，加上東涌將來亦有不少新土地，即使將項目「拆細」，估計正式招標時發展商入標意欲仍不會太踴躍。



東涌東發展區的構想圖。
(圖片來源：政府新聞網)

"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

與此同時，發展局公布位於北部都會區的「創新科技地帶」的牛潭尾的初步發展計劃，整體規劃則涉及127公頃發展用地，當中三分之一用地撥作發展大學城，另外預算18公頃土地作為發展住宅項目，興建1.2萬至1.3萬伙單位，並以私樓為主，估計區內新增約3.2萬至3.6萬人。以現時本港其他大學一帶的住宅成交及租務來看，相信將來大學城附近的住宅，同樣可以相當受學生或投資者歡迎，預期發展商對該區住宅地有較大興趣。

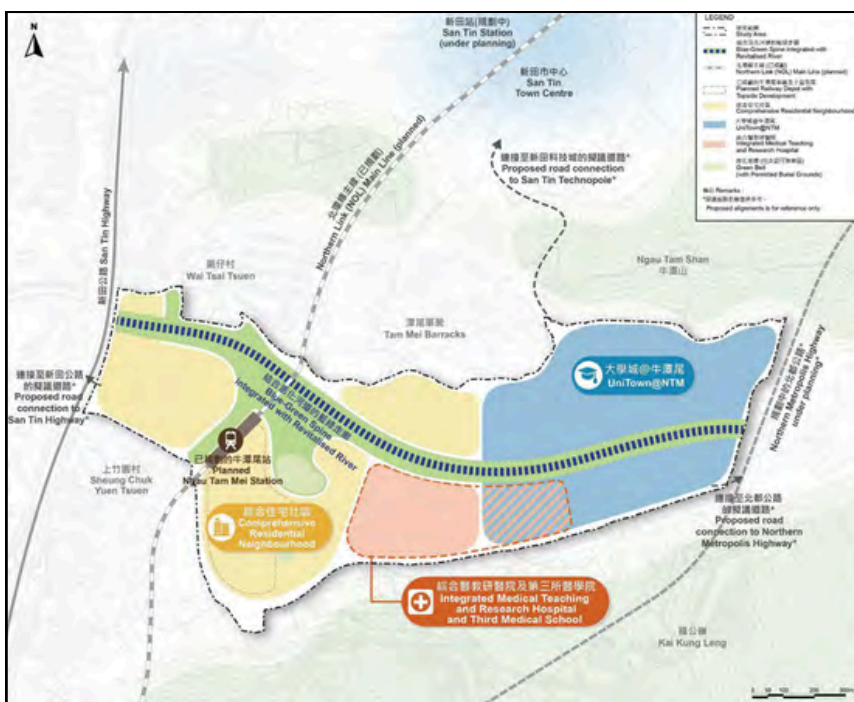
奈何，試想像自己是發展商的話事人，雖然捱過疫情、樓市控制的措施亦已經撤銷，但經濟前景不明、中產人口外流、減息無助大市回升、加上美國候任總統特朗普對華政策取態等因素，相信在短期投資土地市場也會有所顧忌，尤其當政府大力宣傳發展北部都會區時，相較之下，東涌東顯然被比下去了。

筆者亦認為，以東涌東及牛潭尾兩者作比較有點極端，畢竟北部都會區從本港規劃願景，甚至如何加速香港和內地融合有著重要的政治任務。相反，連同東涌東及東涌西在內的東涌新市鎮擴展計劃，只是政府計劃將原來東涌新市鎮進一步發展成為規劃全面的新市鎮，以容納更多人口，並提供足夠的地區及區域社區設施，其規劃願景截然不同。筆者想表達的是，一個地區的規劃願景宏大與否，某種程度上已經奠定了該區土地投資的前景。

"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

話雖如此，筆者仍認為本港未來的賣地情況將相對平穩改善。中央官員早前南下與本港工商界見面，並向他們提出多個期望，包括要求他們繼續成為推動經濟發展的主力軍，堅定支持港府落實長遠發展規劃，堅守企業社會責任，為增進民生福祉多作貢獻。作為立足香港、北望神州的發展商，相信在收到指示後，會加以行動表示對中央及特區政府的支持。



未來牛潭尾地區發展分佈圖。
(圖片來源：立法會發展事務委員會文件)



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

南昌站匯璽：一房單位5年貶值3成

二手樓價持續受壓。南昌站匯璽一個一房單位早前以660萬港元沽出，折合呎價18,857港元。原業主於5年前購入單位，現時成交帳面虧蝕約270.2萬港元，物業貶值近3成。

綜合市場消息，該物業為南昌站匯璽3期3B座中層F室，實用面積約350呎、一房間隔。原業主於一年多前放盤，當時叫價800萬港元，其後叫價一直下調。

據估計，單位目前每月市值租金約21,000港元，料新買家可享租金回報約3.8厘。

原業主於2019年6月以930.2萬港元購入單位，持貨約5年，今次轉手帳面蝕讓約270.2萬港元，期內貶值29%。



物業為南昌站匯璽3期3B座中層F室，
享市區樓景。
(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

紅磡半島豪庭一房單位6年價跌逾兩成

紅磡半島豪庭一伙一房單位最近以615萬港元沽出，原業主持貨6年帳面蝕讓178萬港元或22%。該單位為2座低層B室，實用面積493平方呎，採一房間隔，向北，望紅磡舊區。以615萬港元成交價計算，折合實用呎價12,475港元。

據報道，新買家為來港數月的內地專才，有見本港大型銀行減息，置業成本略減，加上單位新裝修，故睇樓3天便即決定入市自用。

據悉，原業主於2018年2月以793萬港元購入物業，持貨6年，是次轉手帳面蝕讓178萬港元離場，單位貶值22%。



成交物業為紅磡半島豪庭2座低層B室，持貨6年後價跌逾兩成。
(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

商廈市場最速報

市場買/租商廈物業交易情況

金鐘



地址:	金鐘金鐘道89號 力寶中心一座33樓3室
成交金額: (2024年10月成交)	4,217.4萬港元
實用面積:	2,110呎
實用呎價:	19,988港元/呎
由2006年6月起，	
持貨期內物業 價格變動:	+64.6%
持貨期內大市 價格變動:	+111.7% (按差估署私人甲級寫字樓售價指數)

九龍灣



地址:	九龍灣宏照道23號第一集團中心 25樓1室及平台
成交金額: (2024年8月成交)	1.00359億港元
實用面積:	7,248呎
另加 平台面積:	1,560呎
實用呎價:	13,846港元/呎
*一手物業成交	

"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

商廈市場最速報

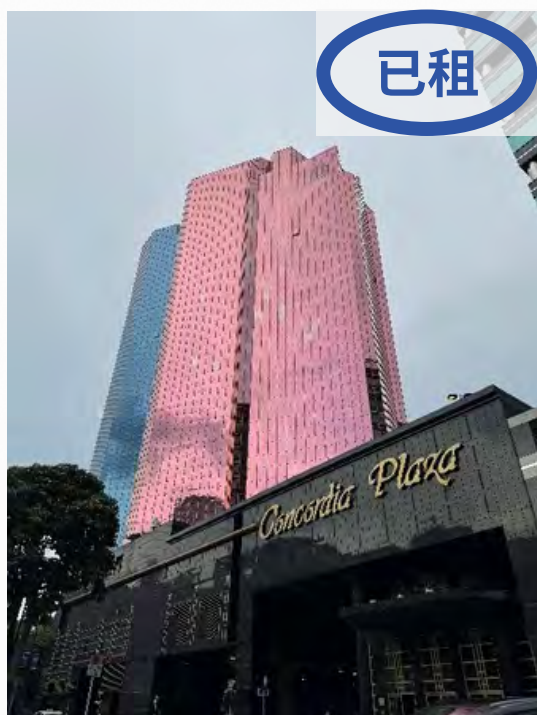
市場買/租商廈物業交易情況

灣仔



地址：	灣仔皇后大道東48-56號 太古廣場6座23樓全層
由2024年9月起，	
每月租金：	514,300港元
實用面積：	7,347呎
實用呎租：	70.0港元/呎

尖沙咀



地址：	尖沙咀科學館道1號康宏廣場 20樓2及3室
由2024年12月起，	
每月租金：	50,000港元
實用面積：	1,719呎
實用呎租：	29.1港元/呎

"前瞻策略顧問服務"

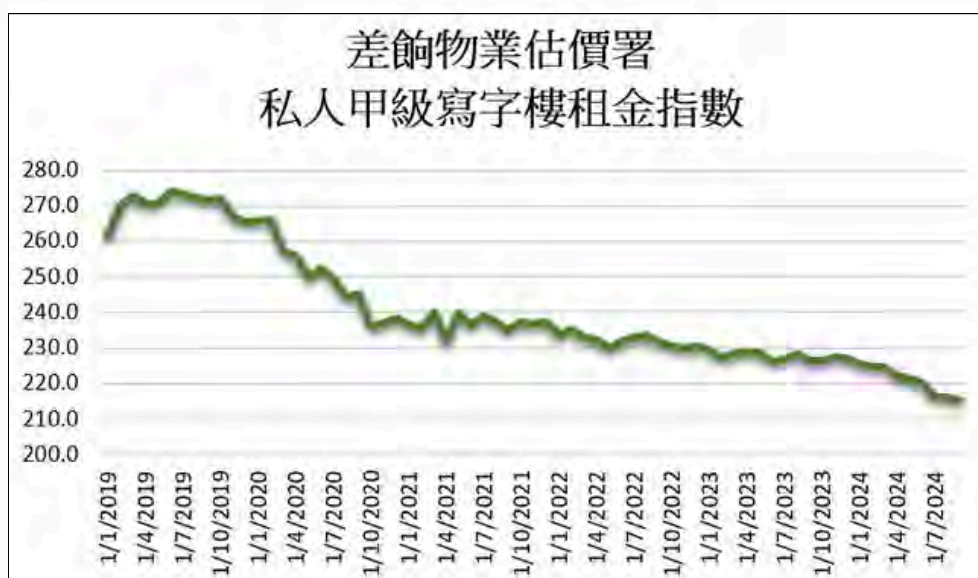
- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

商廈市場最速報

市場買/租商廈物業交易情況

土地註冊處商廈物業買賣註冊小統計	
2024年第2季註冊宗數：	180宗
2024年第3季註冊宗數：	129宗
9月商廈物業成交金額：	約19.92億港元
10月商廈物業成交金額：	約13.80億港元
成交金額按月變化：	-30.7%
資料來源：土地註冊處及中原數據物業資料庫。	

綜合土地註冊處及中原數據物業資料庫資料，本港商廈市場買賣宗數在今年第二季稍為上升後，第三季調頭向下，而成交金額則持續略為增加。然而，甲級商廈租金仍然持續偏軟。差餉物業估價署公布的私人甲級寫字樓租金指數，最新一期報215.2，連續5年由2019年6月最高位下跌；至於售價指數則繼續下探至2012年底的水平。我們相信，由於甲廈供應仍然相當充裕，加上需求低，商廈租金水平難以在短期內大幅反彈。



"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：10月住宅市場成交火熱
破近三年新高
- 中國降低房產契稅並推新減稅措施
- 主要城市住宅價格指數
(2024年10月)
- 主要賣地記錄
(2024年11月)

中國內地通訊

深圳：10月住宅市場成交火熱 破近三年新高

最新監測資料顯示，2024年10月深圳全市一手住宅預售新房共成交4,675套，環比增長99.5%，同比增長43.3%。其中網簽成交4,153套，環比激增146.3%，創下35個月以來的新高。

在二手房市場方面，深圳同樣表現出色。二手房市場交易量呈持續增長趨勢，10月全市二手房錄得量達到8,269套，環比增長117.0%，同比增長122.5%，創下近45個月以來的新高。其中，過戶量達到6,118套，環比上升91.7%，創下近43個月以來的新高。

在住宅類別需求方面，10月市場成交小於90平方米的房源佔總量61.7%，較上月提升1.7個百分點。寶安、龍崗、坪山等區域成交佔比上升。這說明偏離市中心的小戶型成交攀升，有助於緩解羅湖南山等市中心的住房壓力。

政策調整如降低首付比例、縮短增值稅年限等提振購房者信心，新房市場和二手房市場成交顯著增長，均創新高，不僅反映了深圳房地產市場的強勁復蘇，也顯示出購房者對市場的信心增強。



深圳某一手別墅樓盤構想圖。
(圖片來源：網上圖片)

"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

中國降低房產契稅並推新減稅措施

根據11月13日中央政府多個部門聯合發佈的指導意見，中國決定大幅削減房產稅，採取新一輪措施支持中國房地產市場走出困境。此項減稅措施將於12月生效，這是中國政府為支撐房地產市場而採取的最新舉措。

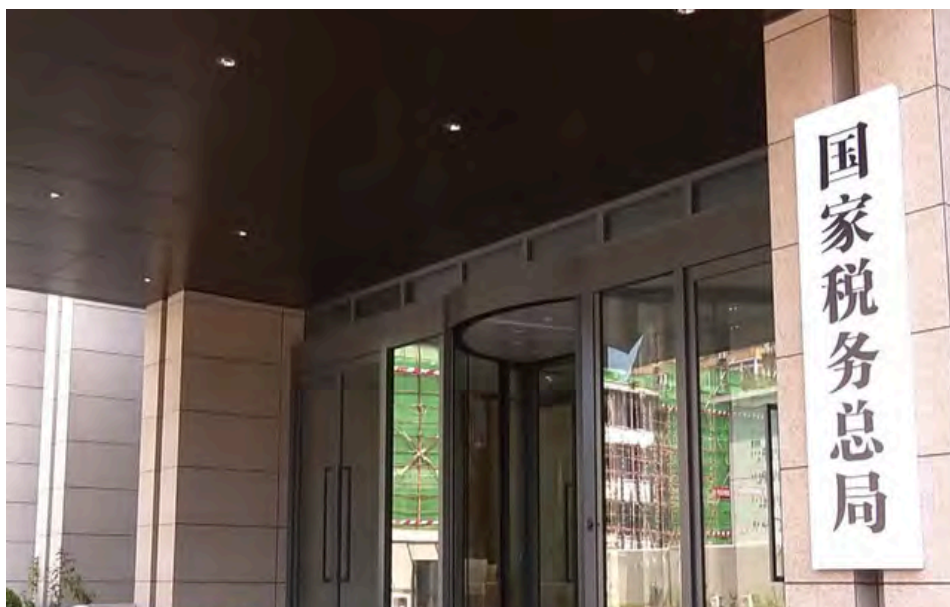
首先，中國決定將第一套和第二套住房的購房契稅降至最低1%，以促進住房市場的活躍。此前，中國大多數城市的首次購房者在購買面積超過90平方米的房產時，必須繳納1.5%的契稅。從12月1日起，140平方米及以下的房產契稅將為1%，超過140平方米的房產契稅，首套房為1.5%，二套房為2%。

同時，如計劃在四大一線城市（北京、上海、廣州和深圳）購買第二套住房的居民將是新政策的最大受益者，因為目前這四個城市的購買第二套住房的契稅為3%。此外，該政策也對增值稅方面做了調整，以前，被視為「非普通住宅」的房產（如豪宅或豪華公寓）的銷售須繳納5%的增值稅，現在對個人出售自己已購買2年以上(含2年)住房也一律免徵增值稅。

"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

此前，中國央行下調了房貸利率，並降低了購買第二套房產的首付要求，已經對近期房地產市場產生了切實的影響。新宣佈的減稅政策可能會進一步直接刺激中大戶型住宅的銷售，這將有助於支持居民剛性和改善性住房需求。這些變化也將推動一線大城市的房地產市場有序發展，同時也有助於開發商清理庫存，緩解企業財務困難。



圖為國家稅務總局辦事點。
(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10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	55,270	1.09	北京	45,562	0.28
重慶	11,645	0.05	天津	15,199	0.11
廣州	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	武漢	13,230	-0.04
大連	13,629	-0.07	蘇州	18,741	-0.08
西安	12,852	0.23	廈門	29,150	-0.48
寧波	20,028	-0.20	長沙	9,600	0.24
無錫	14,358	-0.03	東莞	18,999	0.22
瀋陽	9,820	0.16	福州	17,271	0.02

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11月)

北京市-居住用地	
成交日:	05 -11-2024
地址:	北京市海澱區功德寺棚戶區改造項目HD-GDS-002地塊R2二類居住用地
成交價:	6,382,500,000 元人民幣
用地性質:	R2二類居住用地
建設用地面積:	42,463 平方米
規劃建築面積:	89,173 平方米
容積率:	2.1
樓面地價 (每平方米):	71,574 元人民幣

廣州市-工業用地	
成交日:	31-10-2024
地址:	廣州市南沙區大崗鎮穗港智造基地中船東路東側、濱河路北側
成交價:	176,380,000 元人民幣
用地性質:	一類工業用地 (M1)
建設用地面積:	188,236 平方米
規劃建築面積:	752,944 平方米
容積率:	4
樓面地價 (每平方米):	234 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11月)

上海市- 商業辦公大樓用地	
成交日:	31-10-2024
地址:	浦東新區梅園社區C000101單元2E8-17地塊
成交價:	3,440,530,000 元人民幣
用地性質:	辦公大樓用地
建設用地面積:	9,635 平方米
規劃建築面積:	125,251 平方米
容積率:	13
樓面地價 (每平方米):	27,469 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。