

RHL International

Property Market Express

房地產市場快訊

JAN 2025

ISSUE NO.289



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

- 金管局的好意能換來好市況嗎？ P.4-7

香港通訊

- 旺角先達廣場舖位投資者
1個月「摸貨」神速獲利賺過半 P.8
- 大角咀永發大樓獲批強拍 P.9

工廈市場最速報

P.10-12

中國內地通訊

- 中央政府啟動全國百萬城中村改造計劃 P.14
- 物流業經濟見曙光 — 2024年11月份中國倉儲指數回升 P.15
- 主要城市住宅價格指數 (2024年11月) P.16
- 主要賣地記錄 (2024年12月) P.17-18



香港物業 市場透視

金管局的好意能換來好市況嗎？

香港物業-市場透視

金管局的好意能換來好市況嗎？

金融管理局（「金管局」）早前向銀行發出指引，推出一次性特別安排，容許放寬最高按揭貸款成數和「供款與入息比率」上限的監管要求，以便銀行可以協助於2021至2023年選擇了建築期付款的樓花住宅物業用家完成物業交易。究竟今次措施意味甚麼？對大市又有何影響？

金管局指出，過去三年，差餉物業估價署住宅樓價指數從高位下調超過25%。部分購入樓花住宅物業並選擇建築期付款的用家，在申請按揭貸款時，可能因為物業估價低於成交價，而面臨額外籌措首期的困難。與此同時，亦有部分銀行向金管局表示，希望在風險可控的情況下幫助這些有實際困難的用家。

考慮各方面的意見後，金管局決定在銀行物業按揭貸款業務風險得到妥善管理的前提下，可以推出一次性特別安排，協助於樓市高位以建築期付款購入樓花住宅物業的用家。在這項特別安排下，銀行可以向合資格用家提供最高八成的按揭貸款，以及上調「供款與入息比率」上限至六成。但這項特別安排只涵蓋於2021年1月1日至2023年12月31日簽訂臨時買賣合約，並且以建築期付款的自用樓花住宅物業，而有關物業的按揭申請日期為今日或以後。此外，申請按揭時的物業估價須要低於成交價。

"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

換言之，在指定年份內購買一手樓花住宅物業，而又選擇以建築期付款的用家，即使現在的物業估值已較當時購入價下跌，銀行仍可以考慮為他們提供物業按揭貸款。在放寬供款入息比率上限後，買家更易通過入息審查，而放寬最高按揭貸款成數也能夠協助買家輕鬆上會，減輕買家壓力，對市場無疑起一定正面作用。

可是，幫助買家完成置業夢的背後隱憂其實不容忽視。若果現時因為樓價大幅下跌，令大批數年前高位買入的單位估價不足，銀行未能批出按揭貸款，置業夢碎事少，但屆時市場將會湧現大量因估價不足而導致撻訂的個案，對樓市整體情緒造成負面影響事大，更會嚴重打擊市民的置業信心。



部分購入樓花住宅物業並選擇建築期付款的用家，在申請按揭貸款時，可能因為物業估價低於成交價，而面臨額外籌措首期的困難。

(圖片來源：Canva 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

同時，當買家的收入佔有逾一半均用作供樓開支時，需要承擔不少財務風險，尤其現時樓市仍然未有大幅好轉的跡象下，以行政手法讓勉強能夠負擔供樓支出的買家繼續置業，現象並非健康，亦難免有點製造置業率高的自欺欺人現象。

要留意的是，如果樓花住宅物業市值較成交價有所下跌，銀行會用按揭貸款申請時的物業估值計算貸款金額，因此最後批出的貸款金額會較買家原本的預期少，並且難免被標籤為負資產。

總括而言，新指引雖然有利也有弊，但希望不要好心做壞事，同時寄望2025年樓市可以早日向好，市場不再需要這些特別手段。



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

旺角先達廣場舖位投資者 1個月「摸貨」神速獲利賺過半

雖然零售市道疲弱，舖位價值亦不及早年，不過部分舖位近日罕有出現短炒獲利個案。旺角先達廣場一個舖位最新以48萬港元「摸貨」售出，實用呎價10,000港元。炒家持貨僅1個月，帳面快速獲利17萬港元，賺幅高達55%。

綜合市場消息，該舖為先達廣場2樓S62號舖，實用面積約48平方呎。投資者於2024年9月中以31萬港元購入舖位後，隨即於10月「摸貨」售出，成交價48萬港元。換言之，該炒家持貨約1個月，帳面獲利17萬港元，期內賣貴55%。

是次舖位的上手業主於2000年以102.8萬港元購入物業，按早前31萬港元售價計算，帳面蝕讓71.8萬港元，貶值幅度高達7成。



有投資者在9月購入旺角先達廣場一個舖位後，
隨即在10月以高於買入價近半轉手獲利。

(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

大角咀永發大樓獲批強拍

有發展商繼續擴展其位於大角咀區的發展範圍，有發展商剛獲土地審裁處批出強拍令，收購福澤街永發大樓，拍賣底價2.86億港元，日後或有機會成為利奧坊系列其中一期。

永發大樓位於福澤街24至30號，於1964年落成，位處利奧坊·曉岸、利奧坊·曦岸及利奧坊·凱岸之間、奧城·西岸旁邊，佔地約5,600平方呎，目前為2座6層高的舊樓。據傳媒報道，發展商於2023年10月遞交強拍申請時，當時集合項目約93.75%業權，目前已增至約97.92%。

大廈坐落於住宅（甲類）用地，若以純住宅發展，發展地積比率為8.5倍，若作商住發展，地積比率則為9倍，可建樓面分別約4.76萬方呎或5.04萬方呎。



永發大樓座落於多個新住宅項目之中。
(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

九龍灣



地址:	九龍灣宏泰道12號榮發工業大廈 3樓4室
成交金額: (2024年11 月成交)	600萬港元
實用面積:	1,416呎
實用呎價:	4,237港元/呎
由2012年5月起,	
持貨期內物業 價格變動:	+20%
持貨期內大市 價格變動:	+46.5% (按差估署私人分層工廠大廈售價指數)

葵芳



地址:	葵芳大連排道144-150號 金豐工業大廈7樓U室
成交金額: (2024年11 月成交)	215萬港元
實用面積:	510呎
實用呎價:	4,216港元/呎
由2006年8月起,	
持貨期內物業 價格變動:	+396.5%
持貨期內大市 價格變動:	+315.8% (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

火炭



地址：	沙田火炭坳背灣街27-31號 協興工業中心14樓D室
由2024年9月起，	
每月租金：	93,500港元
實用面積：	5,216呎
實用呎租：	17.9港元/呎

長沙灣



地址：	長沙灣青山道479-479A號 麗昌工廠大廈2樓3室
2024年8月簽訂，由2024年3月起，	
每月租金：	116,000港元
實用面積：	8,369呎
實用呎租：	13.9港元/呎

"前瞻策略顧問服務"

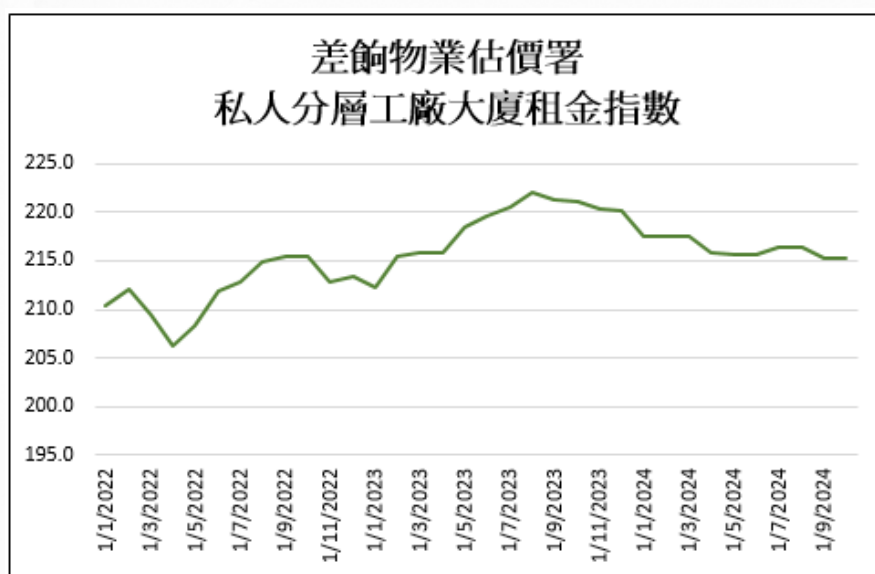
- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

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2季註冊宗數：	491宗
2024年第3季註冊宗數：	450宗
10月工廈物業成交金額：	約7.24億港元
11月工廈物業成交金額：	約13.87億港元
成交金額按月變化：	+91.6%
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年第三季，工廈買賣註冊宗數有450宗，較今年第二季減少8.4%，但11月份成交總值則按月增加逾九成。不過，售價指數缺乏支持並繼續向下，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。至於租金指數在2024年偏向橫行，雖然未有向上，但由於工廈租金較商廈普遍便宜，而市場對工廈合法地用作為辦公室的需求仍在，因此對工廈租金仍有一定支持。按目前市況，相信2024年工廈租金最終全年調整不多於2%。



"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

- 中央政府啟動全國百萬城中村改造計劃
- 物流業經濟見曙光 — 2024年11月份
中國倉儲指數回升
- 主要城市住宅價格指數
(2024年11月)
- 主要賣地記錄
(2024年12月)

中國內地通訊

中央政府啟動全國百萬城中村改造計劃

2024年10月17日，住房和城鄉建設部公佈了全國約100萬個城中村和危舊房的城市更新總體規劃，大部分項目位於35個大中型主要城市內。

以往城市改造項目的痛點，主要是資金問題。針對這一問題，政府提供的解決方案包括：（一）允許金融機構對各種特定項目提供專項貸款；（二）地方政府可以發行專項債券；（三）給予稅費優惠。

採用貨幣化方式進行城市改造，居民可以自由選擇房型、地點等，選擇市場上現有的房屋，不用再另外建設安置房，有利於住宅市場的銷售。同時，高效解決嚴重老化的房屋，消除安全隱患。

政策推出後，各大城市積極推進。其中11月28日中央政府發放貸款支持廣州海珠新中軸區項目。首期貸款為5,050萬元人民幣。更新面積約281.75公頃，包括2條村、8個舊鎮和20家舊工業廠房。



廣州城中村。
(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

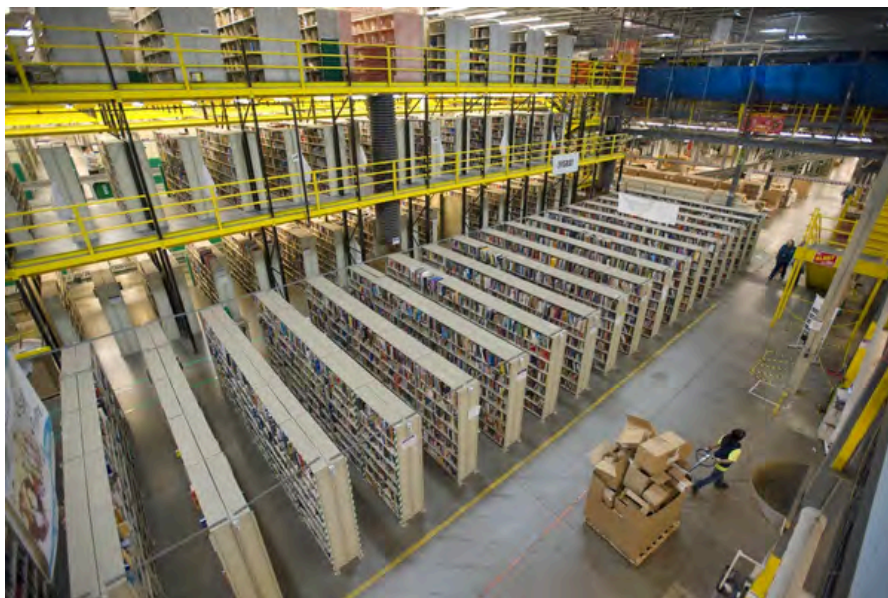
中國內地通訊

物流業經濟見曙光 — 2024年11月份 中國倉儲指數回升

據調查，2024年11月份的中國倉儲指數為52.4%，較上月回升3個百分點，物流業穩步增長。其中新訂單指數為54%，較上月大幅回升6.2個百分點，結束之前連續五個月的下行趨勢，這說明倉儲需求明顯回升。

下半年物流倉儲指數的回升，與年末各大網購的大型促銷活動有關，比如雙十一、黑五及聖誕節等活動，同時也與跨境電商發展有關，2024年內地跨境電商的出口量創歷史新高。

物流業的發展將帶動物流地產的發展，物流地產供應量於2023年達到高位，部分城市競爭較為激烈，得益於跨境電商的擴展，預期將緩解空置率以及有利租金回穩。



2024年內地跨境電商的出口量創歷史新高。
(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

主要城市住宅價格指數（2024年11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	56,000	1.32	北京	45,547	-0.03
重慶	11,623	-0.19	天津	15,149	-0.33
廣州	24,683	-0.02	深圳	52,684	-0.13
南京	25,353	0.51	杭州	30,560	0.15
成都	13,837	1.27	武漢	13,300	0.53
大連	13,632	0.02	蘇州	18,872	0.70
西安	12,842	-0.08	廈門	29,188	0.13
寧波	20,297	1.34	長沙	9,602	0.02
無錫	14,322	-0.25	東莞	18,871	-0.67
瀋陽	9,825	0.05	福州	17,264	-0.04

資料來源：房天下百城價格指數

"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

中國內地通訊

主要賣地記錄 (2024年12月)

寧波市-居住用地	
成交日:	10-12-2024
地址:	新城河37-A地塊, 白沙路街道
成交價:	907,870,000 元人民幣
用地性質:	R2二類居住用地
建設用地面積:	64,228 平方米
規劃建築面積:	109,188 平方米
容積率:	1.7
樓面地價 (每平方米):	8,315 元人民幣

廈門市- 商務金融用地	
成交日:	10-12-2024
地址:	湖裡區湖邊水庫片區金邊路與五緣灣道交叉口西南側
成交價:	980,000,000 元人民幣
用地性質:	商務金融用地
建設用地面積:	101,185 平方米
規劃建築面積:	225,643 平方米
容積率:	2.23
樓面地價 (每平方米):	4,343 元人民幣

"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12月)

惠州市-工業用地	
成交日:	09-12-2024
地址:	惠州市汝湖中心區北部工業區JBD91-02-01-03地塊
成交價:	24,300,000 元人民幣
用地性質:	M1工業用地
建設用地面積:	24,252 平方米
規劃建築面積:	60,630 平方米
容積率:	2.5
樓面地價 (每平方米):	401 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

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。