

MAY 2022

RHL International

ISSUE NO.257

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

**Sheung Shui,
Sheung Yue River
上水 雙魚河**



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

WWW.RHL-INT.COM



CHINA PROPERTY

中國物業市場透視

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

蕭亮鴻測量師

keith@rhl-int.com

(852) 3408 3338

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，摯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

P.4-6

- 標準金額補地價擴展至新發展區

香港通訊

P.7-8

- 美資基金投資香港數據中心市場
- 房協粉嶺項目補地價逾10億港元

香港交易概況

P.9

中國通訊

P.10-14

- 55城個人房源租金連續6個月下跌，租賃逐漸回歸理性
- 蘇州限售期放寬：二手房限售由5年縮至3年
- 深圳甲級寫字樓空置率回升至22%
- 主要城市住宅價格指數（2022年3月）



香港物業 市場透視

標準金額補地價擴展至 新發展區

香港物業-市場透視

標準金額補地價擴展至新發展區

發展局早前宣布，將會為在新發展區的契約修訂申請引入標準金額補地價模式。鑑於2021年3月推出為期兩年、旨在加快重建1987年前落成工廈契約修訂，而引入的標準金額補地價徵收先導計劃反應正面，當局早前宣布把標準金額補地價模式擴展至新發展區的契約修訂申請，以標準金額徵收新發展區契約修訂補地價，並率先在古洞北、粉嶺北及洪水橋／厦村新發展區推行。

地政總署為古洞北及粉嶺北新發展區餘下階段的契約修訂申請，訂立相關的補地價標準金額及細節。根據資料顯示，古洞北新發展區的農地，原有標準金額每呎約372港元，而修改契約作住宅和非住宅用途，每呎標準金額分別約為5,574和3,252港元，即改作住宅及非住宅用途的每呎地價分別躍升至少近14倍及8倍。

至於粉嶺北新發展區，農地標準金額同樣每呎約372港元，雖然契約修訂後土地價值相對古洞北為低，每呎住宅用地標準金額只有約5,110港元，而非住宅用地則為2,787港元，但修契後的新土地用途每呎地價仍然躍升至少近13倍或6倍不等。

在是次採用「加強版傳統新市鎮發展模式」推行的新發展區項目，當局容許土地業權人在政府開始收回土地前，在符合訂明的準則及條件的前提下，就規劃作私人發展的用地申請契約修訂以進行發展。

"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

以我司過往為客戶處理工廈契約修改的經驗，透過工廈先導計劃的申請一般能為申請人節省不必要的煩瑣和時間，對申請人不無好處。至於預先公布標準金額補地價選項，為補地價提供確定性，讓土地業權人可以在作出申請前先就財政上作打算。

儘管標準金額是恆常估價機制外的另一選項，並非強制，但今次計劃擴展至新發展區，容許擬建新發展區內的土地業權人申請契約修訂，某程度上借助了私人市場的參與，同時促進新發展區計劃，證明當局有意加快北部都會區的發展。

不過，標準金額只為當區所有土地發展提供一個指標，當中或因社區發展而需要加入部分發展條件，而出現部分可扣減款項，例如興建公共運輸交匯處的工程費用，因此每呎補地價金額並非劃一金額。

如土地業權人對計劃或申請有任何疑問，歡迎向我司查詢。

**彭志傑先生**

筆者 - 香港物業市場透視

"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

香港通訊

美資基金投資香港數據中心市場

網絡發展步入大數據時代，加上網上購物及居家工作愈趨普及，數據中心需求大增。根據市場消息，葵涌貨櫃碼頭路四十三號集運中心全幢，獲美資基金以約28.8億港元購入。上址現時由一家電訊公司用作數碼中心，總樓面面積約26.62萬呎，每呎造價逾1萬港元。原業主為資深本地投資者，早於2018年8月以約20億港元購入，物業期內升值約44%。



位於葵涌貨櫃碼頭路四十三號的集運中心
(圖片來源：永利行圖庫)

"策略投資諮詢服務"

- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

香港通訊

房協粉嶺項目補地價逾10億港元

香港房屋協會（房協）旗下之粉嶺馬會道項目已完成補地價，涉及逾10億港元、平均每呎為約2,872港元/平方呎。地皮佔地約5.46萬平方呎、總樓面面積可達約360,000平方呎。此項目預計於2025年至2028年完工，將提供640個資助出售房屋單位和安老院。

此外，房協在啟德的項目亦已於2022年3月完成補地價，涉及金額約為46億港元。以總樓面面積約101萬呎計算，每平方呎樓面補地價接近4,558港元。此地盤將提供1,790個資助出售房屋單位。

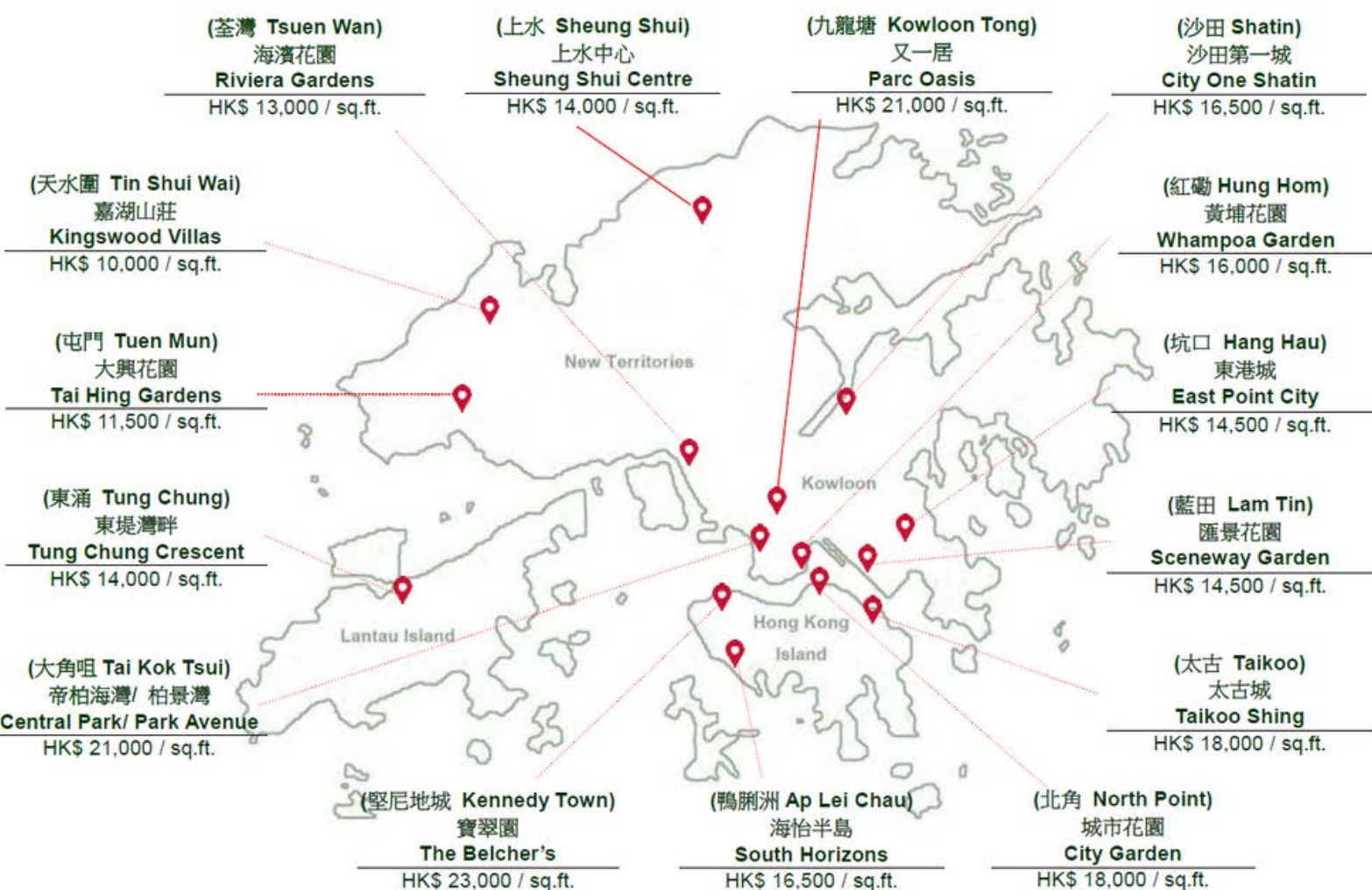


該地皮位於粉嶺馬會道、毗鄰粉嶺法院大樓。

"策略投資諮詢服務"

- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

香港交易概況



* Average saleable unit rate of standard units
以上為各標準單位平均實用呎價



中國通訊

55城個人房源租金連續6個月下跌，租賃逐漸回歸理性

中國通訊

55城個人房源租金連續6個月下跌， 租賃逐漸回歸理性

據克而瑞租售監測資料顯示，2022年首季，中國55城個人房源租金為每月每平方米33.02元人民幣，環比下跌0.72%，同比上漲1.6%，較2021年整體來看，租金上漲幅度明顯下降。自2021年10月份至2022年3月份，租金連續6個月呈現下跌趨勢。

具體來看，今年1月和2月受春節人口返鄉影響，租賃市場比較冷淡。進入3月，作為傳統的租房旺季，又受國內多地疫情反覆等因素影響，租金水平也出現下降情況，環比下跌0.73%，同比漲幅低於0.5%。

克而瑞認為，2022年一季度全國55城平均租金小幅下跌，同比增速明顯放緩，租賃市場逐漸回歸理性。租賃市場受疫情影響波動較大，但是疫情對租賃市場的影響終究是短期的。增加租賃房源供給，緩解住房供需矛盾，加強監管、引導租賃市場規範發展，才能從根本上穩定租金。



陳晞測量師
黃朗殷小姐
筆者 - 中國通訊

"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

中國通訊

蘇州限售期放寬：二手房限售由5年縮至3年

自4月11日起，蘇州市限售放鬆，二手房限售由5年改3年，新房轉讓年限不變，自取得不動產證起3年內不得轉讓。

按照蘇州市政府於2019年7月24日出臺《關於進一步完善全市房地產市場平穩健康發展的工作意見》，蘇州市6區，統一新房限售3年，二手房限售5年。

上述《工作意見》顯示，自7月25日起，蘇州市區範圍內新取得預（銷）售許可的商品住房專案（含已經取得預售許可尚未開始網籤的專案），購房人自取得不動產權證之日起滿3年後方可轉讓；二手住房通過市場交易購房人新取得不動產權證滿5年後方可轉讓。有助於釋放換房需求，增加市場供應，有利於促進新房和二手房良性迴圈。



位於蘇州的住宅區
(圖片來源：CANVA)

"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

中國通訊

深圳甲級寫字樓空置率回升至22%

2021年，深圳甲級寫字樓曾走出一輪強勢反彈的行情，空置率有所收窄。然而，在今年第一季度，受季節性因素及疫情防控的影響，許多大型開發商的寫字樓除了降低租金，不得不進行分割出售。深圳甲級寫字樓市場活躍度出現一定程度回落。

近期，多家機構都公佈了關於深圳寫字樓市場的統計資料，結果都顯示出辦公樓租賃需求放緩。最新資料顯示，今年一季度深圳甲級寫字樓淨吸納量約為11萬平方米，環比與同比均減少超過60%。另一資料顯示，一季度深圳甲級寫字樓空置率回升至22.2%，較上季度空置率上升2.9個百分點。

結合需求端的壓力，深圳甲級寫字樓空置率短期內料將上行，但租金不會顯著下跌，而由更多的優惠措施取代，或體現在延長免租期、裝修補貼等方面。



位於深圳甲級寫字樓
(圖片來源：CANVA)

"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

中國通訊

主要城市住宅價格指數（2022年3月）

城市	樣本均價 (元/平方米)	環比漲跌 (%)	城市	樣本均價 (元/平方米)	環比漲跌 (%)
上海	51,539	0.02	北京	44,347	0
重慶	11,799	0.08	天津	15,022	0.28
廣州	24,614	0.22	深圳	54,171	0.03
南京	24,483	0	杭州	29,104	0
成都	12,564	0.20	武漢	13,258	-0.33
大連	13,855	0.10	蘇州	18,073	0.16
西安	11,938	0.30	廈門	29,189	0.06
寧波	19,313	0.34	長沙	9,349	0.09
無錫	14,176	-0.09	東莞	19,397	0.25
瀋陽	9,977	-0.14	福州	17,185	-0.02

資料來源：房天下百城價格指數

"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

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

©2022 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。