

RHL International

MAY 2022

ISSUE NO.257

# MARKET EXPRESS

## 房地产市场快讯

Sheung Shui,  
Sheung Yue River  
上水 雙魚河



**HONG KONG PROPERTY**

香港物业市场透视

[WWW.RHL-INT.COM](http://WWW.RHL-INT.COM)



**CHINA PROPERTY**

中国物业市场透视

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  
萧亮鸿测量师  
keith@rhl-int.com  
(852) 3408 3338

香港物业评估  
黄健雄先生  
tony@rhl-int.com  
(852) 3408 3322

中国内地、澳门及海外  
评估  
陈晞测量师  
jessie@rhl-int.com  
(852) 3408 3302

企业评估  
金融工具评估  
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评值及房地产顾问服务公司，为客户提供高质素的企业评值及咨询，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、金融风险管理者以及注册测量师。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
- 评值 (房地产评值、商业评值、机器设备评值)
- 企业评值咨询

# 目录

## 香港物业 市场透视

P.4-6

- 标准金额补地价扩展至新发展区

## 香港通讯

P.7-8

- 美资基金投资香港数据中心市场
- 房协粉岭项目补地价逾10亿港元

## 香港交易概况

P.9

## 中国通讯

P.10-14

- 55城个人房源租金连续6个月下跌，租赁逐渐回归理性
- 苏州限售期放宽：二手房限售由5年缩至3年
- 深圳甲级写字楼空置率回升至22%
- 主要城市住宅价格指数（2022年3月）



香港物业-市场透视

# 标准金额补地价扩展至 新发展区

## 香港物业 - 市场透视

### 标准金额补地价扩展至新发展区

发展局早前宣布，将会为在新发展区的契约修订申请引入标准金额补地价模式。鉴于2021年3月推出为期两年、旨在加快重建1987年前落成工厦契约修订，而引入的标准金额补地价征收先导计划反应正面，当局早前宣布把标准金额补地价模式扩展至新发展区的契约修订申请，以标准金额征收新发展区契约修订补地价，并率先在古洞北、粉岭北及洪水桥 / 厦村新发展区推行。

地政总署为古洞北及粉岭北新发展区余下阶段的契约修订申请，订立相关的补地价标准金额及细节。根据资料显示，古洞北新发展区的农地，原有标准金额每呎约372港元，而修改契约作住宅和非住宅用途，每呎标准金额分别约为5,574和3,252港元，即改作住宅及非住宅用途的每呎地价分别跃升至少近14倍及8倍。

至于粉岭北新发展区，农地标准金额同样每呎约372港元，虽然契约修订后土地价值相对古洞北为低，每呎住宅用地标准金额只有约5,110港元，而非住宅用地则为2,787港元，但修契后的新土地用途每呎地价仍然跃升至少近13倍或6倍不等。

#### "策略投资咨询服务"

- 提供市场研究及分析
- 房地产互动配对平台

在是次采用「加强版传统新市镇发展模式」推行的新发展区项目，当局容许土地业权人在政府开始收回土地前，在符合订明的准则及条件的前提下，就规划作私人发展的用地申请契约修订以进行发展。

以我司过往为客户处理工厦契约修改的经验，透过工厦先导计划的申请一般能为申请人节省不必要的烦琐和时间，对申请人不无好处。至于预先公布标准金额补地价选项，为补地价提供确定性，让土地业权人可以在作出申请前先就财政上作打算。

尽管标准金额是恒常估价机制外的另一选项，并非强制，但今次计划扩展至新发展区，容许拟建新发展区内的土地业权人申请契约修订，某程度上借助了私人市场的参与，同时促进新发展区计划，证明当局有意加快北部都会区的发展。

不过，标准金额只为当区所有土地发展提供一个指标，当中或因社区发展而需要加入部分发展条件，而出现部分可扣减款项，例如兴建公共运输交汇处的工程费用，因此每呎补地价金额并非划一金额。

如土地业权人对计划或申请有任何疑问，欢迎向我司查询。

#### "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

## 香港通讯

# 美资基金投资香港数据中心市场

网络发展步入大数据时代，加上网上购物及居家工作愈趋普及，数据中心需求大增。根据市场消息，葵涌货柜码头路四十三号集运中心全幢，获美资基金以约28.8亿港元购入。上址现时由一家电讯公司用作数码中心，总楼面面积约26.62万呎，每呎造价逾1万港元。原业主为资深本地投资者，早于2018年8月以约20亿港元购入，物业期内升值约44%。



位于葵涌货柜码头路四十三号的集运中心  
(图片来源：永利行图库)

### "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

## 香港通讯

# 房协粉岭项目补地价逾10亿港元

香港房屋协会（房协）旗下之粉岭马会道项目已完成补地价，涉及逾10亿港元、平均每呎为约2,872港元/平方呎。地皮占地约5.46万平方呎、总楼面面积可达约360,000平方呎。此项目预计于2025年至2028年完工，将提供640个资助出售房屋单位和安老院。

此外，房协在启德的项目亦已于2022年3月完成补地价，涉及金额约为46亿港元。以总楼面面积约101万呎计算，每平方呎楼面补地价接近4,558港元。此地盘将提供1,790个资助出售房屋单位。

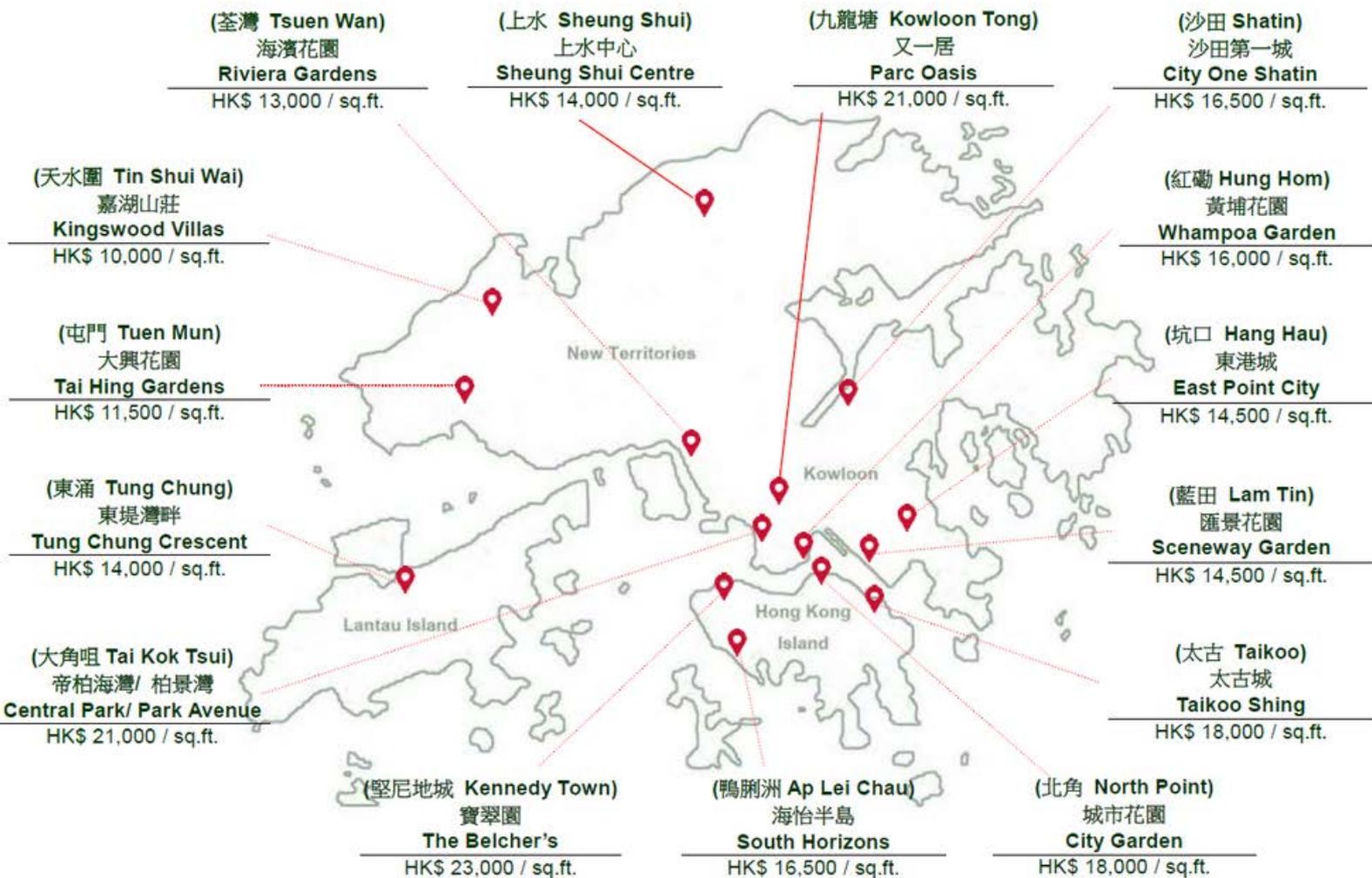


该地皮位于粉岭马会道、毗邻粉岭法院大楼。

### "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

# 香港交易概况



\* 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城个人房源租金连续6  
个月下跌，租赁逐渐回归  
理性

## 中国通讯

# 55城个人房源租金连续6个月下跌， 租赁逐渐回归理性

据克而瑞租售监测资料显示，2022年首季，中国55城个人房源租金为每月每平方米33.02元人民币，环比下跌0.72%，同比上涨1.6%，较2021年整体来看，租金上涨幅度明显下降。自2021年10月份至2022年3月份，租金连续6个月呈现下跌趋势。

具体来看，今年1月和2月受春节人口返乡影响，租赁市场比较冷淡。进入3月，作为传统的租房旺季，又受国内多地疫情反复等因素影响，租金水平也出现下降情况，环比下跌0.73%，同比涨幅低于0.5%。

克而瑞认为，2022年一季度全国55城平均租金小幅下跌，同比增速明显放缓，租赁市场逐渐回归理性。租赁市场受疫情影响波动较大，但是疫情对租赁市场的影响终究是短期的。增加租赁房源供给，缓解住房供需矛盾，加强监管、引导租赁市场规范发展，才能从根本上稳定租金。



陈晞测量师  
黄朗殷小姐  
笔者-中国通讯

"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

## 中国通讯

# 苏州限售期放宽：二手房限售由5年缩至3年

自4月11日起，苏州市限售放松，二手房限售由5年改3年，新房转让年限不变，自取得不动产证起3年内不得转让。

按照苏州市政府于2019年7月24日出台《关于进一步完善全市房地产市场平稳健康发展的工作意见》，苏州市6区，统一新房限售3年，二手房限售5年。

上述《工作意见》显示，自7月25日起，苏州市区范围内新取得预（销）售许可的商品住房专案（含已经取得预售许可尚未开始网签的专案），购房人自取得不动产权证之日起满3年后方可转让；二手住房通过市场交易购房人新取得不动产权证满5年后方可转让。有助于释放换房需求，增加市场供应，有利于促进新房和二手房良性回圈。



位于苏州的住宅区  
(图片来源：CANVA)

"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

## 中国通讯

# 深圳甲级写字楼空置率回升至22%

2021年，深圳甲级写字楼曾走出一轮强势反弹的行情，空置率有所收窄。然而，在今年第一季度，受季节性因素及疫情防控的影响，许多大型开发商的写字楼除了降低租金，不得不进行分割出售。深圳甲级写字楼市场活跃度出现一定程度回落。

近期，多家机构都公布了关于深圳写字楼市场的统计资料，结果都显示出办公楼租赁需求放缓。最新资料显示，今年一季度深圳甲级写字楼净吸纳量约为11万平方米，环比与同比均减少超过60%。另一资料显示，一季度深圳甲级写字楼空置率回升至22.2%，较上季度空置率上升2.9个百分点。

结合需求端的压力，深圳甲级写字楼空置率短期内料将上行，但租金不会显著下跌，而由更多的优惠措施取代，或体现在延长免租期、装修补贴等方面。



位于深圳甲级写字楼  
(图片来源: CANVA)

"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

## 中国通讯

## 主要城市住宅价格指数（2022年3月）

城市	样本均价 (元/平方米)	环比涨跌 (%)	城市	样本均价 (元/平方米)	环比涨跌 (%)
上海	51,539	0.02	北京	44,347	0
重庆	11,799	0.08	天津	15,022	0.28
广州	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	武汉	13,258	-0.33
大连	13,855	0.10	苏州	18,073	0.16
西安	11,938	0.30	厦门	29,189	0.06
宁波	19,313	0.34	长沙	9,349	0.09
无锡	14,176	-0.09	东莞	19,397	0.25
沈阳	9,977	-0.14	福州	17,185	-0.02

资料来源：房天下百城价格指数

"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

## 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

本檔/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。此檔/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

©2022 永利行国际有限公司版权所有, 保留一切权利。

