

**AUG 2022**

**RHL International**

**ISSUE NO.260**

# **MARKET EXPRESS**

## **房地產市場快訊**

**Rambler Channel**  
**藍巴勒海峽**



6 009800 461091 >

**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.4-7

- 市區黃金地段舊樓續成財團寶藏

## 香港通訊

P.8

- 北角海峰園停車場獲單一大手購入
- 何文田國際學校地皮以13.4億港元沽出

## 香港交易概況

P.9

## 中國通訊

P10-13

- 大連文化旅遊發展集團正式揭牌  
將整合文旅資源
- 2022年廣州第二批集中供地收金  
超209億元
- 上海松江首個央企自持型長租公寓  
項目交付 總套數381套
- 主要城市住宅價格指數（2022年  
6月）



香港物業 市場透視

## 市區黃金地段舊樓續成 財團寶藏

## 香港物業-市場透視

### 市區黃金地段舊樓續成財團寶藏

核心區舊樓繼續獲財團青睞作收購，有同一集團先後積極吸納多個港九市區黃金地段的舊樓，並向土地審裁處申請強拍，這是否只是該財團在香港的投資策略、還是反映財團及投資者對本港樓市前景仍然有信心？

一個本地老牌家族集團早前就佐敦一幢樓齡約63年的商住舊樓，向土地審裁署申請強拍。強拍地點為佐敦彌敦道317至321號金漢大廈，鄰近港鐵佐敦站，現為一幢樓高13層的舊式混合式商住大廈，於1959年落成，地下為舖位，一至八樓為非住宅用途，而九至十二樓為住宅用途。目前該集團持有項目98.59%業權。據文件指出，物業現時估值約11.54億港元。



- 位於佐敦彌敦道的金漢大廈，有98.59%業權已由本地老牌家族集團持有。（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

該地盤佔地約7,726平方呎，坐落於劃為「商業」用地，以該用地目前規定的最高地積比率12倍發展計算，日後重建後的總樓面可達約9.27萬平方呎。

該集團近年多次透過強拍重建舊樓，如今年5月就灣仔謝斐道金鐘大廈，向土地審裁處申請強拍，項目估值約8.43億港元；而在去年1月亦透過強拍，以底價14.5億港元投得銅鑼灣景隆街20至28號新安大廈，同樣預計重建為商廈。

此外，根據市場消息指出，該集團又在尖沙咀金馬倫道6號至6A號舊樓展開收購，連同同一街道、本身已持有的商廈利達行合併地盤重建。雖然該集團向來以投資本港樓市為主，但一連串的強拍申請或許顯示該集團對本地樓市前景仍有信心。

同時，同樣位於尖沙咀，有集團最近亦申請把尖沙咀漢口道35至37號恕園大樓強拍，項目現況市值逾6.3億港元。根據申請文件顯示，是次強拍申請所涉及的恕園大樓，地盤面積約5,236平方呎，申請人目前已經集合上述用地約93.94%業權。



- 尖沙咀漢口道35至37號恕園大樓已被申請強拍。  
(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

該廈於1965年落成，現為一幢樓高十層的商住物業，地庫至二樓為商舖，三至八樓為住宅部分。項目坐落於劃為「商業(6)」用地，若以該用地目前規定的最高地積比率12倍發展，重建後項目總樓面約6.28萬平方呎。

值得注意的是，該集團夥拍的財團早前已經斥資逾15億港元，收購毗連的單號物業的大部份業權，並擬重建為甲級商廈。屆時整個地盤合併面積可達約9,650平方呎，可建樓面面積約115,800平方呎。

無論如何，儘管現時樓市成交數據偏軟，但無阻重建市區黃金地段舊樓，為財團帶來可觀回報的吸引力，及發展商看好本港未來市場的信心。

**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

### 北角海峰園停車場獲單一大手購入

有投資者早前以2.18億港元，購入北角福蔭道1至5號海峰園停車場，涉及119個車位，平均每個車位約183萬港元。大手購入停車場的投資者在接受傳媒查詢時表示，港島區車位價值高，而購入價平均每個不足200萬港元，有一定水位。他透露，正打算拆售其中一半車位。翻查成交記錄，同區大型屋苑車位造價介乎200萬至近500萬港元

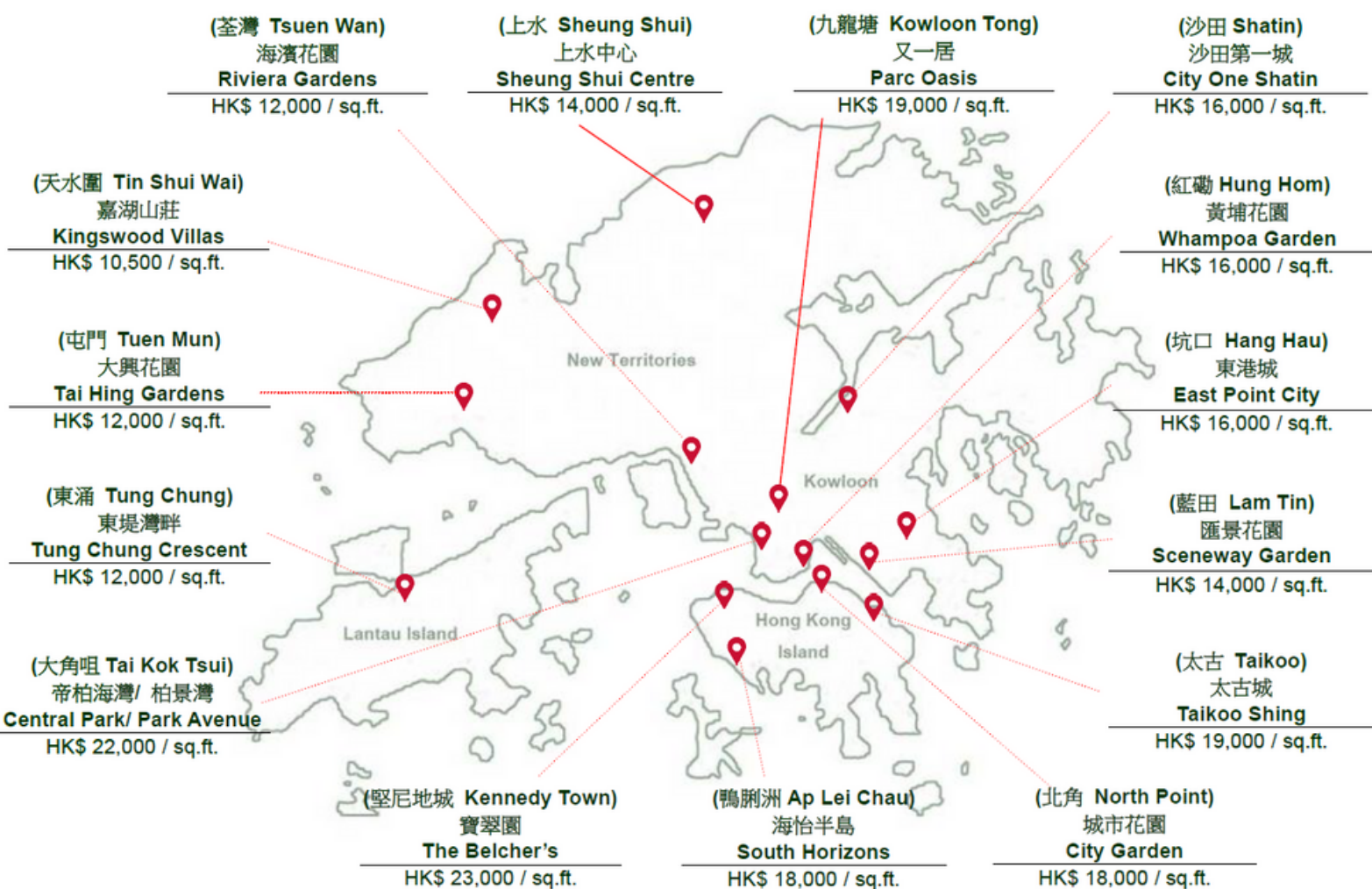
### 何文田國際學校地皮以13.4億港元沽出

踏入下半年，大額買賣未有減少。市場消息指何文田文福道25號以13.4億港元轉讓予本地投資者。該物業原由國際學校Stamford American School於2016年以6.73億港元購入，並翻新校舍。物業樓面總面積約97,000平方呎，以現時成交價計算，呎價約13,800港元。物業六年間升值一倍，涉約6.67億港元。據了解，國際學校將於售出物業後租回逾十年，新買家料可獲穩定回報。

"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

**大連文化旅遊發展集團  
正式揭牌  
將整合文旅資源**

## 中國通訊

# 大連文化旅遊發展集團正式揭牌 將整合文旅資源

7月21日，大連文化旅遊發展集團有限公司正式揭牌，這標誌著大連文旅發展集團改革重組工作取得了階段性成果。

大連文化旅遊發展集團有限公司將聚焦景區開發、智慧旅遊、會展旅遊、海洋旅遊、文化創意、酒店運營等主責主業，進一步整合文旅資源，打造精品文旅專案，做強做優做大大連市文化旅遊產業。

另悉， 有限公司成立於2018年8月30日，註冊資本為1億元人民幣，經營範圍包括旅遊業務、演出場所經營、港口經營等。



• 大連（圖片來源：CANVA圖庫）



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

### 2022年廣州第二批集中供地收金超209億元

7月18日，廣州2022年第二批集中供地14宗地塊集中出讓，總起始價253億元人民幣，總建築面積146.57萬平方米。其中，7宗為底價成交，3宗流拍，收金約209億元人民幣。

此次出讓規則中取消了「競自持」環節，當地塊報價到達封頂價，即進入搖號環節。天河區燕塘地塊三經54輪競價，到達封頂價81.2億元人民幣，折合樓面價5.08萬元人民幣/平方米，溢價率15%，直接進入了搖號環節。保利發展則以48.81億元人民幣摘得了3宗地塊。

### 上海松江首個央企自持型長租公寓項目交付 總套數381套

7月21日，上海市松江區首個央企自持型長租公寓項目，中海友裡公寓一期、二期目前已交付，三期預計明年交付。

該項目位於小昆山鎮文南路，總面積18241平方米，總套數381套(房間總數551間)，主要為長三角G60科創走廊策源地松江企業的優質科創人才提供優質的居住服務。

據了解，中海集團是國務院國資委直屬央企中建集團的下屬企業，而中海長租公寓是中海旗下的長租公寓運營平臺，打造了「中海友裡」「中海海堂」兩大旗艦品牌，分別定位為舒適社交型公寓和商務服務型公寓。

"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6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 | 51,464         | -0.14   | 北京 | 44,473         | 0.06    |
| 重慶 | 11,799         | -0.03   | 天津 | 15,039         | 0.03    |
| 廣州 | 24,642         | 0.02    | 深圳 | 54,437         | 0.16    |
| 南京 | 24,623         | 0.20    | 杭州 | 29,194         | 0.15    |
| 成都 | 12,705         | 0.61    | 武漢 | 13,268         | 0.04    |
| 大連 | 13,875         | -0.04   | 蘇州 | 18,361         | 0.14    |
| 西安 | 12,069         | 0.68    | 廈門 | 29,174         | -0.02   |
| 寧波 | 19,477         | 0.67    | 長沙 | 9,407          | 0.15    |
| 無錫 | 14,286         | 0.10    | 東莞 | 19,507         | 0.02    |
| 瀋陽 | 9,911          | -0.24   | 福州 | 17,189         | 0.01    |

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。