

OCT 2022

RHL International

ISSUE NO.262

# MARKET EXPRESS

## 房地產市場快訊

Kwun Tong Commercial Area  
觀塘商業區



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

[WWW.RHL-INT.COM](http://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。

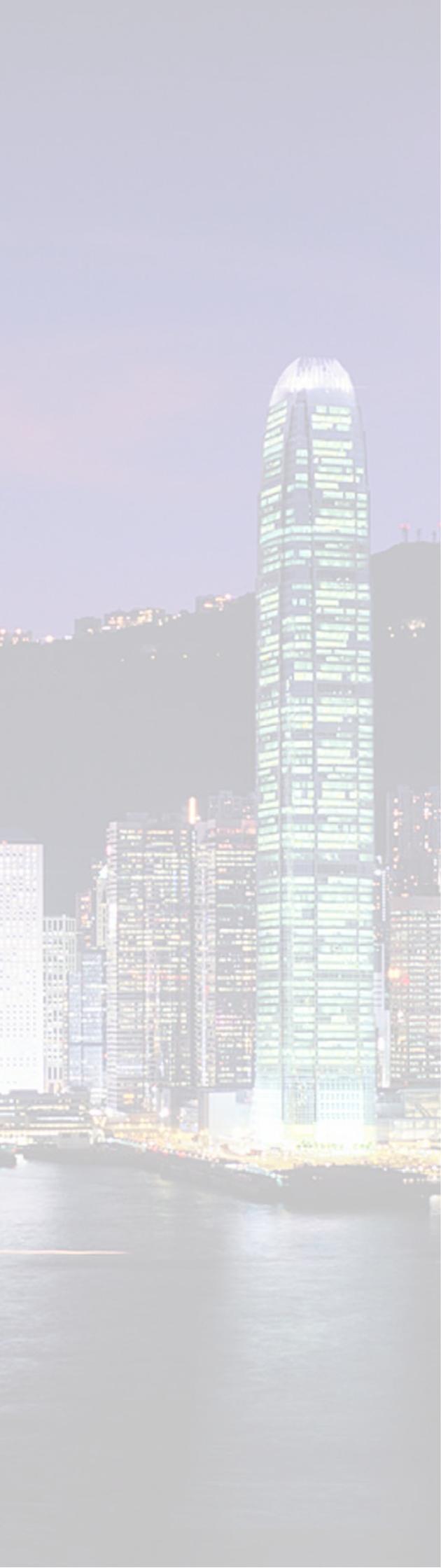
企業顧問

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.4-8
- 由九東出發 看香港的規劃視野  
(下)
- 香港通訊** P.9-10
- 核心區舖位租金回調 商戶把握機會  
進駐
  - 葵涌合豐貨倉申請放寬地積比率及  
高度限制
- 香港交易概況** P.11
- 中國通訊** P.12-16
- 深圳完成首例免贖樓帶押過戶二手  
房交易 無須提前還貸贖樓
  - 建築面積8.6萬平方米 南寧上半年  
最大宗整棟寫字樓交易完成
  - 瀋陽經開區一宗產業地塊於  
9至10月掛牌交易
  - 主要城市住宅價格指數  
(2022年8月)



香港物業 市場透視

## 由九東出發 看香港的 規劃視野（下）

## 香港物業-市場透視

### 由九東出發 看香港的規劃視野（下）

上期筆者探討過，在城市規劃的角度上，當局如何以較短視的視野去「引領」九龍東，尤其啟德一區，作為本港第二個核心商業區CBD2。今期，筆者將在交通運輸規劃的角度，討論當局如何忽略啟德，以至整個CBD2的區域連繫，及其對該區的發展。

翻查起動九龍東辦事處的資料，九龍東的土地面積約為488公頃，涵蓋啟德發展區、觀塘、九龍灣商貿區和新蒲崗。其範圍廣泛，又因為區內土地以沿海岸線發展為主，加上啟德跑道區的先天地形，各區之間的交通連繫並不完整及直接。有見及此，2011年，時任政府為配合九龍東發展，已經預留用地及研究興建稱為九龍東環保連接系統的高架單軌鐵路，穿梭行走啟德跑道區、九龍灣及觀塘商業區，並連接港鐵觀塘綫及屯馬綫。



原建議興建的高架單軌鐵路連貫啟德跑道區和觀塘、九龍灣。

(圖片來源：網上資料)

#### "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

然而，政府其後在2019年表示工程困難、2020年表示在區內推展「多元組合」模式的連接系統，包括在區內新增巴士及專線小巴路線、發展自動行人道網絡和水上的士站等、並在2021年向立法會匯報，單軌鐵路面對多項複雜技術挑戰，其建造和運作成本將十分高昂，並非可持續和可取的選項。

相信有曾到過啟德郵輪碼頭的讀者都知道，目前啟德跑道區暫時主要依靠一條陸路出入，就是經承豐道和啟德橋連接承昌道，通往九龍灣一帶。以往每逢跑道區有活動舉行或郵輪靠岸時，單靠目前區內的陸路交通接駁根本難以應付人流。雖然連接跑道區和啟德站的另一條道路預計在今年大致完成，但位於跑道區中段的住宅地多達14幅，將來區內人口一定不少，加上現時九龍灣和觀塘一帶交通擠塞的情況，只依賴巴士及小巴接駁各區，而欠缺大型集體運輸，交通服務明顯不足夠。

縱然政府認為單軌鐵路在成本上並非可持續，然而當所有前往該區的市民都改以巴士、小巴及其他車輛，其廢氣排放及燃料成本的增長；區內交通負荷和擠塞時間加劇，難道又是可持續嗎？假如市民深明該區的交通情況有多嚴重，日後還會有人選擇置業該處嗎？

"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



百合海鷗線列車與彩虹大橋。  
(圖片來源：鐵路公司資料)



假如情況落在啟德，同樣毗鄰郵輪碼頭及商業發展，加上可以擁有開揚的維港景致，相信原來的單軌列車定必吸引本港市民和海外遊客前往，亦有助推動區內發展，長遠而言，又豈會是非可持續的選項呢？

其實要發展一個地方並不容易，若然要把它越級成為CBD2的一部分，交通接駁更不容忽視。筆者從中學地理課所學，CBD的基本條件是四通八達，沒有便捷的交通，營商者遷入該區的意慾絕對不高，遑論要集中商業活動及成為CBD。

因此，綜合交通運輸和土地規劃的角度，當局近年對啟德的規劃視野確實值得商榷，亦難免令不少人，包括發展商質疑有關做法和取態，希望當局可以重新檢視規劃，令啟德和九東重回CBD2正軌。



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

### 核心區舖位租金回調 商戶把握機會進駐

隨着核心區舖位租金下跌，核心區舖位租務稍為增加。尖沙咀新港中心錄得一宗大手舖位租務成交，涉及一個地下連一樓複式舖位。該舖地下面積5,243呎，一樓面積2,443呎，最近以每月約200萬港元租予運動用品店。該舖自2005年開始由連鎖金行租用，月租曾高踞700萬港元。縱然現時租金較以往下挫逾7成，是次租務成交已經是今年核心區錄得最大額的租務成交。

另外，市場消息透露，銅鑼灣怡和街2至6號英光大廈地下2號舖，面積約500呎，最近獲健康食品店以月租約25萬港元承租，呎租每呎約500港元。舖位面向怡和街行人過路處，人流暢旺。上述舖位曾由連鎖涼茶飲品專門店以每月高達90萬港元租用，呎租1,800港元，現時租金已大幅回落超過7成。

屹立廣東道新港中心17年的金飾店離場後，原舖位最近由一運動用品店承租，租金較以往下調逾7成。  
(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

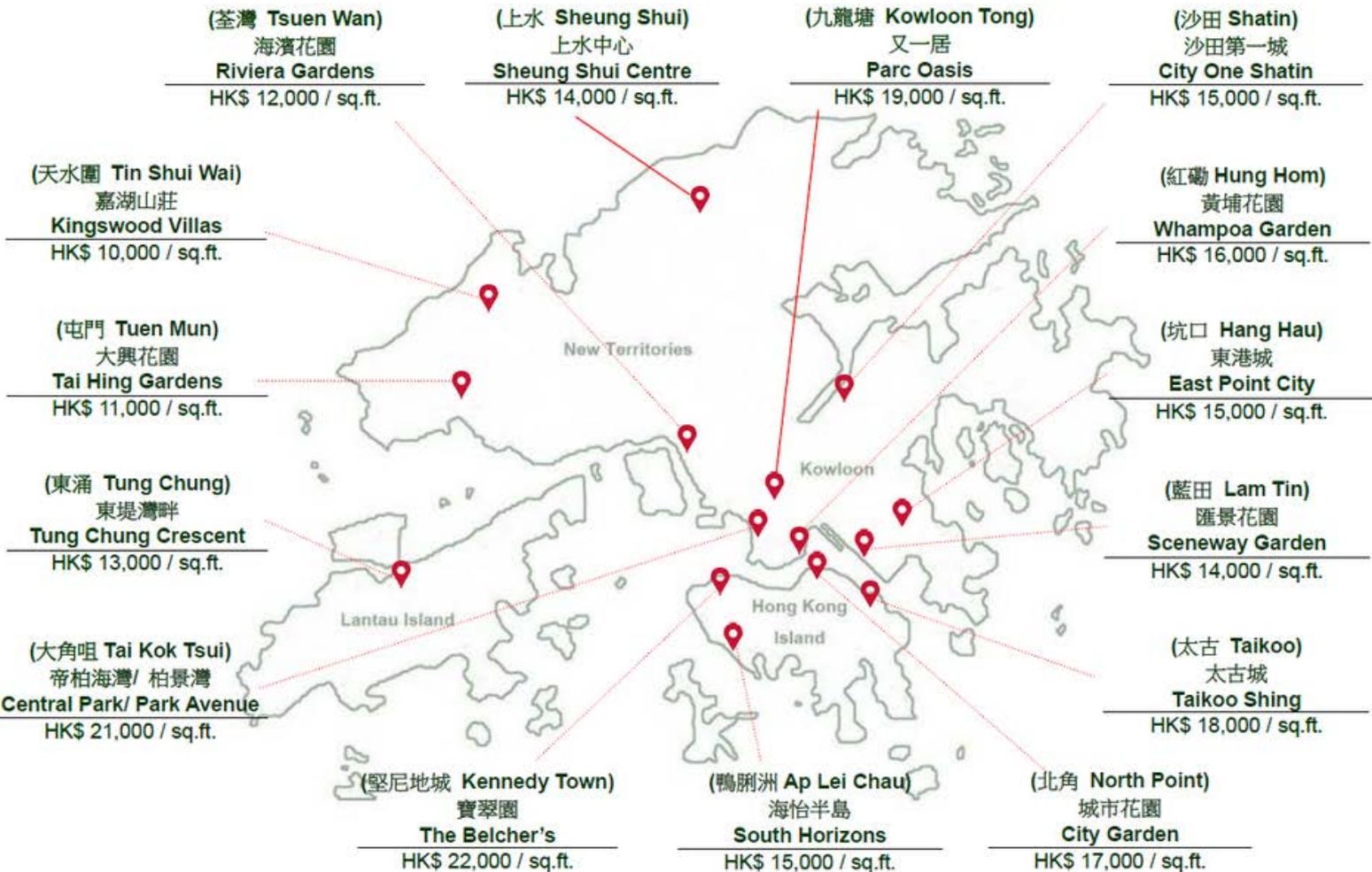
### 葵涌合豐貨倉申請放寬地積比率及高度限制

再有舊式工廈申請重建，葵涌永建路7至11號合豐貨倉及毗連政府土地，由申請人向城規會申請放寬地積比率及高度限制，以發展一幢貨倉。項目佔地約10,379呎，用地為「工業」規劃用途，申請人擬將地積比率限制放寬至 11.4，及將建築高度放寬至主水平基準上115.2米，以發展一幢19層高（另設3層地庫及1層防火層）的貨倉，總樓面涉約118,317呎。申請人認為，擬建項目與附近土地用途相容、並符合政府活化工廈的政策，亦將採用綠色建築設計。

"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

- 深圳完成首例免贖樓帶押過戶  
二手房交易 無須提前還貸贖樓
- 建築面積8.6萬平方米 南寧上半年最大宗整棟寫字樓交易完成
- 瀋陽經開區一宗產業地塊於  
9至10月掛牌交易
- 主要城市住宅價格指數  
(2022年8月)

## 中國通訊

# 深圳完成首例免贖樓帶押過戶二手房交易 無須提前還貸贖樓

9月1日，深圳首例「公證提存+免贖樓帶押過戶」二手房交易服務，實踐二手房交易新模式。

與目前二手房交易中普遍採用的「先贖樓再過戶」的模式不同，「公證提存+免贖樓帶押過戶」模式，免去了贖樓環節，也為交易雙方節省了贖樓過程中產生的贖樓資金利息、擔保費等贖樓費用。按目前市場一般贖樓費用測算，可以將交易成本直接降低三分之一。

「公證提存+免贖樓帶押過戶」二手房交易模式，解決了交易雙方及債權人（抵押權人）關於交易流程安全、資金安全、債權安全的擔憂，縮短交易週期，降低交易成本。

在此之前，已有多個城市推出二手房「帶押過戶」，包括珠海、青島、昆明和濟南等。

"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

# 建築面積8.6萬平方米 南寧上半年最大宗 整棟寫字樓交易完成

廣西南寧五象新區富雅國際商務大廈A棟完成整棟交易。該物業總建築面積高達8.6萬平方米，由一棟193米的高端寫字樓及5層開放式商業裙樓組成，可滿足用戶辦公、社交、購物等多維度需求。同時擁有43層超高天際線，是2022年上半年南寧市體量最大且成交額最高的寫字樓資產交易，據說交易金額約為5.85億元人民幣。

富雅國際商務大廈位於南寧市五象新區，交通極為便利，坐享兩橫一縱三地鐵的交通網絡中。五象新區為南寧集全市之力打造的新核心，是廣西自治區對接大灣區、輻射西南、擁抱東盟的橋頭堡，基礎設施投入力度大，營商環境優良，已吸引大量企業和優質人才進駐。

"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

# 瀋陽經開區一宗產業地塊 於9至10月掛牌交易

9月2日，經瀋陽市人民政府批准，瀋陽市自然資源局組織掛牌交易 JK(G)2022-005號J37-2地塊，掛牌交易時間為9月22日至10月10日。

該地塊位於瀋陽市經濟技術開發區細河六北街西側，土地面積9706.27平方米，建築面積9815.14平方米，用地類型為工業用地，出讓年限50年，容積率不小於0.98。地塊起始價為每平方米344元人民幣，競買保證金為70萬元人民幣。



瀋陽經濟技術開發區  
(圖片來源：CHINA DAILY)

"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8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	51,100	-0.21	北京	44,611	0.05
重慶	11,793	-0.04	天津	14,987	-0.16
廣州	24,670	0.06	深圳	54,555	0.23
南京	24,770	0.30	杭州	29,332	0.27
成都	12,701	-0.07	武漢	13,308	-0.01
大連	13,868	-0.01	蘇州	18,369	0.05
西安	12,133	0.13	廈門	29,238	0.11
寧波	19,693	0.40	長沙	9,441	0.33
無錫	14,340	0.24	東莞	19,549	0.17
瀋陽	9,932	0.11	福州	17,180	-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

相片源：CANVA圖庫及永利行圖庫

©2022 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。