

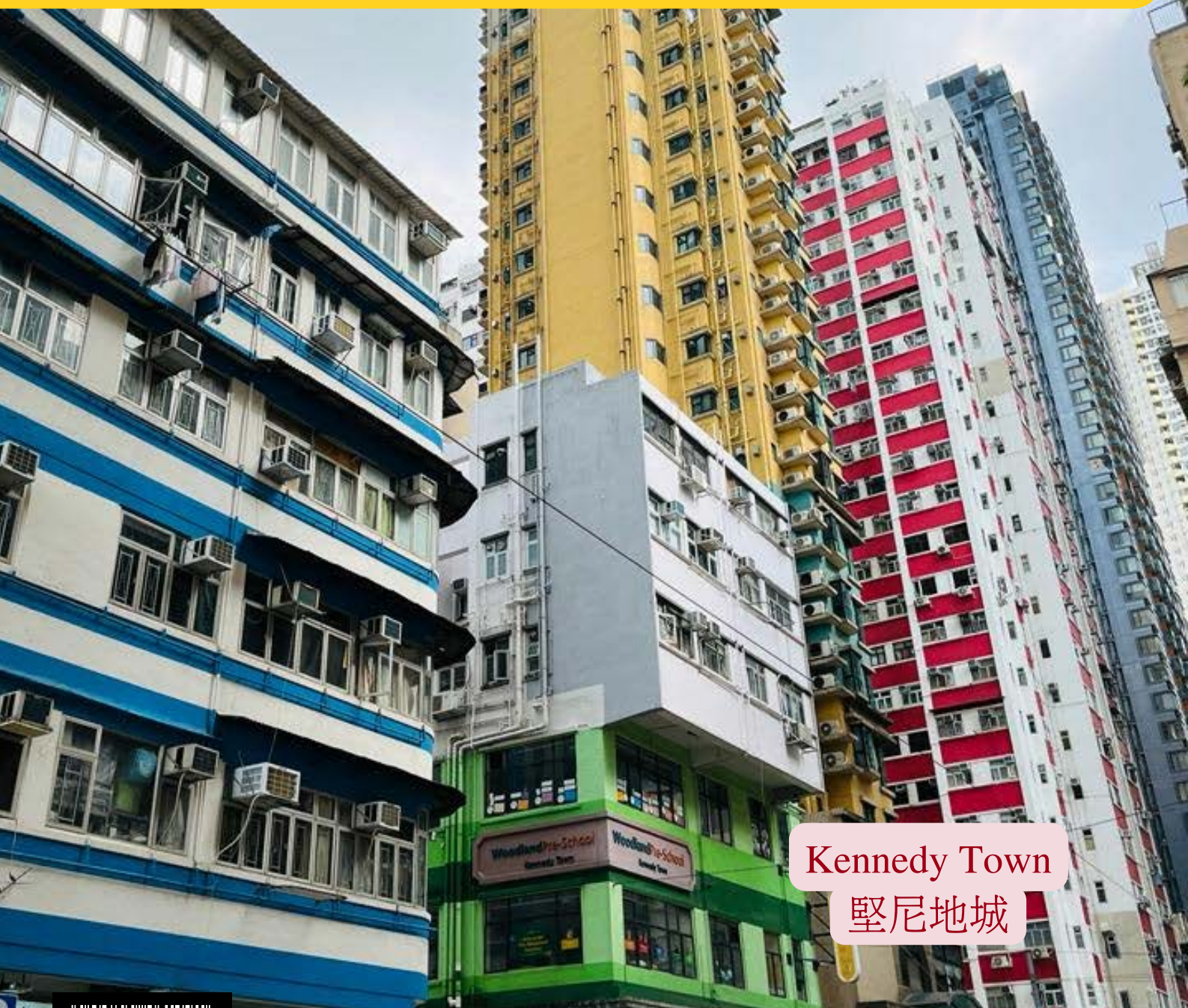
NOV 2022

RHL International

ISSUE NO.263

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊



Kennedy Town
堅尼地城



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。

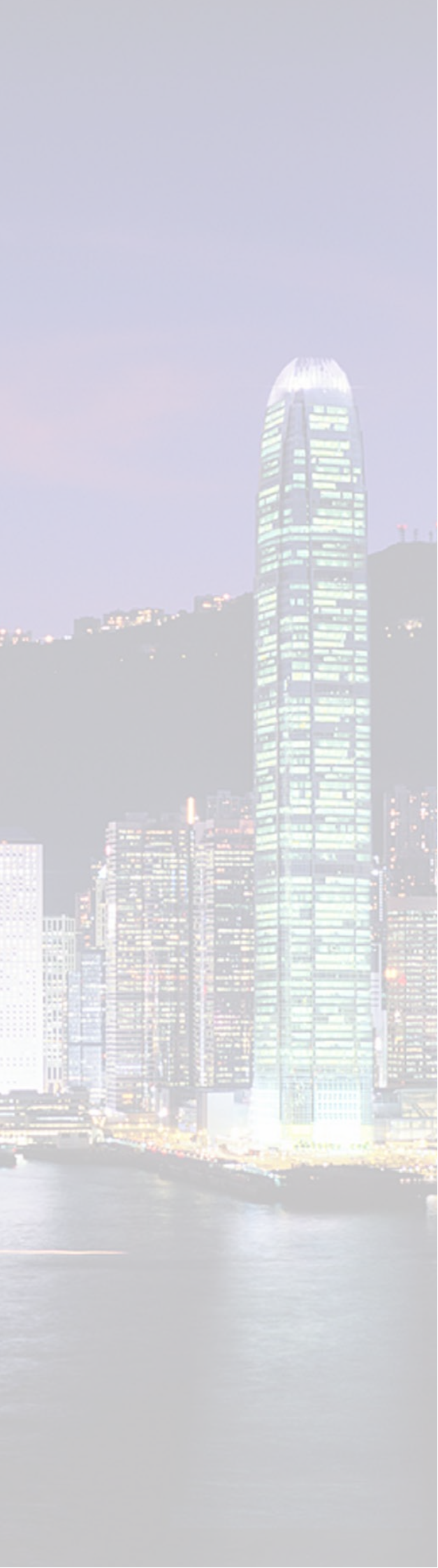
企業顧問

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
• 強拍門檻修訂前瞻	
香港通訊	P.8-9
• 樓市調整下九龍區一手洋房成交價再創新高	
• 銅鑼灣羅素街8號商業樓面撻訂後旋即再沽出	
香港交易概況	P.10
中國通訊	P11-15
• 再有發展商獲政府授權營運養老業務	
• 北京五環大酒店以8.49億元人民幣成交	
• 房貸利率再次調低	
• 財政部：2024年前居民換購住房可享個稅退稅優惠	
• 主要城市住宅價格指數 (2022年9月)	



香港物業 市場透視

強拍門檻修訂前瞻

香港物業-市場透視

強拍門檻修訂前瞻

為應對市區老化和改善舊區居住環境問題，政府在1999年實施《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）（俗稱「強拍條例」），容許在地段擁有90%業權份數的大業主提出申請，要求土地審裁處為重建該地段作出命令，強制售賣該地段。隨著當局在2010年修訂，下調申請門檻，只要舊樓符合條件，加上大業主持有不少於80%業權，便可提出強拍申請。適逢過去多年本港樓市蓬勃，市區重建項目如雨後春筍，而且不只局限於市區重建局牽頭。無奈近兩年的疫情打擊樓市，發展商透過強拍展開新項目變得審慎，最近土瓜灣美景樓第一期收購失敗更成網上熱話，無獨有偶，特首李家超在他任內首份《施政報告》建議，放寬申請強拍門檻，究竟如何影響本港未來的重建方向？

早在八年前開始便有財團向土瓜灣美景樓第一期展開收購，今年5月財團更提出每呎高達1.6萬港元的收購價，希望吸引餘下小業主出售其物業。不過，收購最近仍被宣告失敗。據網上資料顯示，負責進行收購的代理指出，參與業權份數只有78.09%、未符強拍門檻，同時部分業主要求每呎收購價較發展商出價更高，導致收購拉倒。事實上，綜合市場資料，自今年6月起，本地市場已錄得至少3宗市區舊樓收購告吹或終止個案，相信因為整體樓市持續回落，發展商對收購市區舊樓態度和出價轉趨審慎有關。

"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



士瓜灣美景樓第一期收購行動
歷經8年，最終告吹。
(圖片來源：永利行圖庫)

巧合地，特首李家超在《施政報告》中建議，放寬申請強拍門檻，樓齡介乎50年至70年的私人樓宇門檻由8成業權降至7成，樓齡達70年或以上則降至6成。位於非工業地帶的工廈，如樓齡達30年或以上，門檻降至7成業權。究竟門檻下調能否加快市區重建？

門檻降低等同發展商更易取得重建的入場券，換句話說，小業主物業被收購的機會多了。一般而言，發展商出價定必按市場走勢而改變，在目前市況未明的情況下，發展商無疑會對地價、甚至收購價，有所保留或調低。作為舊樓的小業主，很多都可能為求盡快改善居住環境，又或是深明自己的議價能力有限，而接受發展商的收購建議。在發展商角度，只要收購項目內有不少存有這類心態的小業主時，無論他們出價多少，只要較市價略高，相信收購業權的進度理應不會受到阻礙。發展商可謂先勝一仗。

"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

有發展商已經表明，若修訂門檻正式實施後，集團不排除重啟多個曾經擱置、胎死腹中的舊樓收購項目。說到這裏，未知會否有發展商為求取得較低的入場成本，而暫時停止其進行中的收購行動，直至門檻再次正式降低時才再展開？又因為預視將來提出申請較現時容易，預料會有發展商因而以較便宜的收購價提出收購，意味可供小業主接受的收購金額因而減少，小業主處於下風。

當然，凡事亦有例外，若果舊樓小業主大多數為區內生活已久的長者舊街坊，又或是同時持有多個單位的投資者，他們對收購價的取態一般較為強硬，未必輕易以低價把單位轉售予發展商，相信發展商面對這部分業主時，出價會較高。在此，小部分小業主勉強小勝。

雖然門檻下降，有助減輕發展商收購的成本和時間，但目前稅務安排未必有利他們。綜觀而言，因為收購舊樓的財團通常以公司名義入市，需要繳付高達樓價30%的辣招稅，而大部分稅款只有在拆樓時才可申請退回，影響發展商的現金流至少兩至三年，拖慢收購進度，財務上反而掣肘了發展商。

總體而論，調低門檻似乎讓財團或發展商更容易申請強拍，同時增加小業主舊樓被收購的機會，但按目前市場情況和稅務安排，門檻修訂能否真正加快市區重建的速度仍然值得商榷。



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

樓市調整下九龍區一手洋房成交價再創新高

筆架山龍駒道緹山以招標方式沽出項目最後一座別墅。別墅連三個車位最近以5.08億港元賣出，成交呎價逾70,000港元，創下該項目及九龍區一手洋房成交價新高，打破項目6號洋房於2021年1月售出時的紀錄。

成交為樓高3層的別墅1號，屬五套房間隔，實用面積達7,171呎，連691呎平台、5,014呎花園及1,306呎天台，為項目面積最大洋房。發展商表示，項目提供45伙，目前已累售38伙，總成交金額逾63億港元。值得注意的是，縱然別墅1號成交價創新高，呎價卻較別墅2號於2020年5月成交時的呎價略低1.5%。



筆架山龍駒道緹山最後一座別墅最近以招標方式沽出。

"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

銅鑼灣羅素街8號商業樓面撻訂後旋即再沽出

根據資料顯示，銅鑼灣羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心19樓全層，近日以1.1億港元售出，單位實用面積約3,080呎，呎價約35,714港元。翻查成交記錄，該層樓面在今年5月亦曾以相同價錢簽立臨時買賣合約，及後在9月取消交易，並旋即在10月再獲買家垂青，簽立買賣合約。

該廈26樓全層在今年8月亦錄得成交，作價1.3億港元，以實用面積約3,080呎計算，呎價約42,208港元。

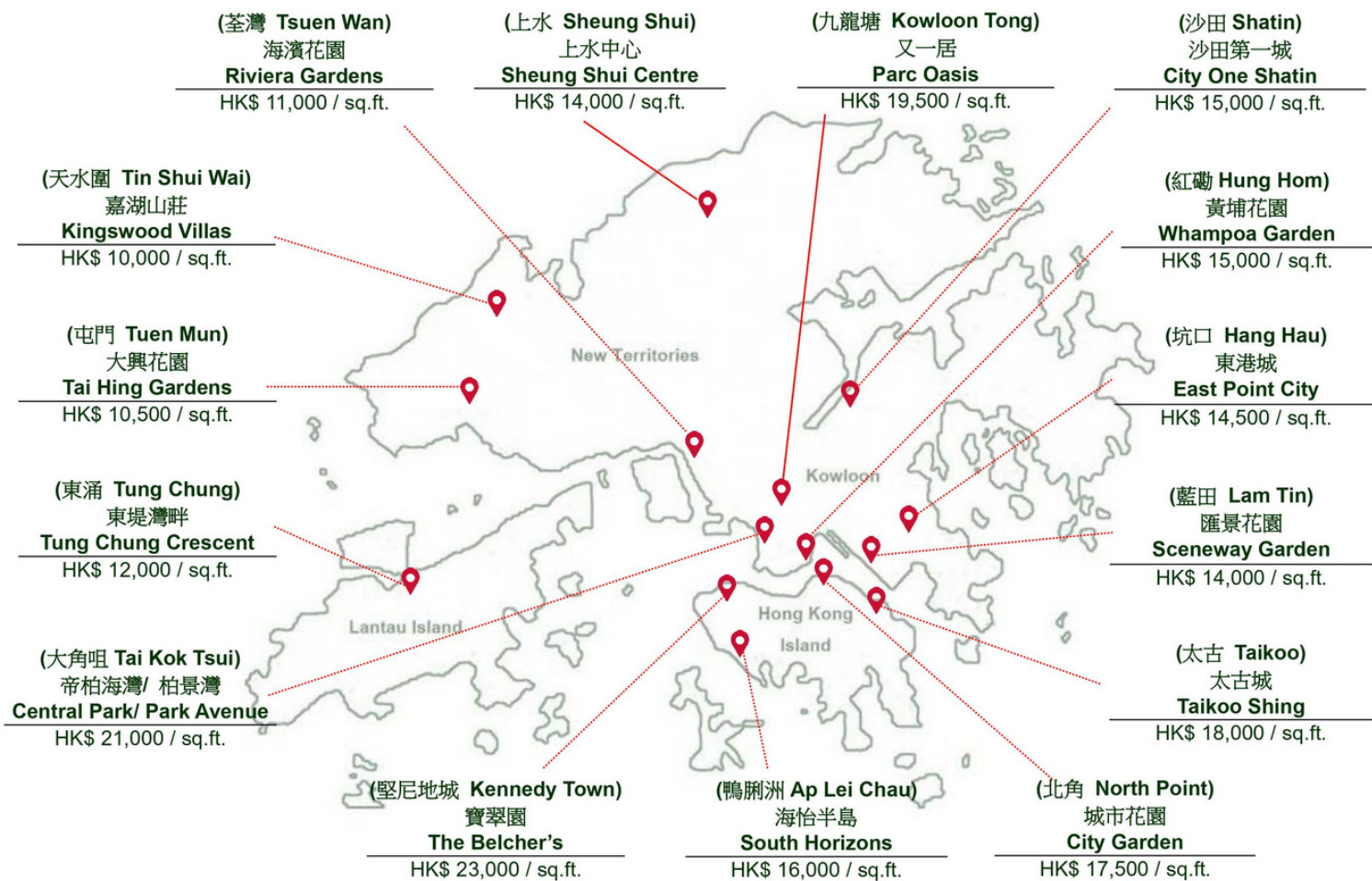


英皇鐘錶珠寶中心位於銅鑼灣羅素街，面向時代廣場。
(圖片來源：永利行圖庫)

"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

- 再有發展商獲政府授權營運養老業務
- 北京五環大酒店以8.49億元人民幣成交
- 房貸利率再次調低
- 財政部：2024年前居民換購住房可享個稅退稅優惠
- 主要城市住宅價格指數(2022年9月)

中國通訊

再有發展商獲政府授權營運養老業務

近日，再有地產發展商進入養老地產，該集團獲授權營運南海區社會福利中心的養老資產及發展養老業務，自去年9月起為期40年，目標是推動構建醫療、養老結合的機構、社區及居家養老體系發展。第一個項目為南海發展養老公寓，預期全部工程將於本月底起約18個月內完成。投資額約為1.36億元人民幣。

目前內地私家養老專案大部分由地產發展商或保險公司營運，養老社區環境優美和設施齊備。大部分養老院有24小時駐診醫生，有的則位置毗鄰醫院，戶外空間大，對長期病患長者能有更好的照顧。除了醫療設施，也有豐富的娛樂設施包括健身中心、游泳池、卡拉OK房等配套，或開設老年大學，大大豐富了老人們的生活。

"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

北京五環大酒店以8.49億元人民幣成交

北京市朝陽區東三環南路15號於9月23日成功拍出，成交價約8.49億元人民幣，成交時間為9月22日。

該標的地處為北京商務中心區，毗鄰北京使館區。建築面積為30,530.52平方米，土地使用權面積5,429.66平方米，評估總價逾15.1億元人民幣。該標的一拍價格約為10.61億元人民幣，二拍價格約為8.49億元人民幣。



北京五環大酒店。
(圖片來源：網上資料)

"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

房貸利率再次調低

受8月5年期以上LPR下調的影響，9月百城房貸利率均有所下調，截至9月19日，已有86城房貸主流利率低至首套4.1%，二套4.9%的下限水準。就首套房貸主流利率來看，一線城市均高於下限水準。

財政部：2024年前居民換購住房可享 個稅退稅優惠

國家財政部發布公告，自2022年10月1日至2023年12月31日，對出售自有住房並在現住房出售後1年內在市場重新購買住房的納稅人，對其出售現住房已繳納的個人所得稅予以退稅優惠。

"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9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	51,026	-0.14	北京	44,657	0.10
重慶	11,769	-0.20	天津	14,971	-0.10
廣州	24,648	-0.09	深圳	54,537	-0.03
南京	24,765	-0.02	杭州	29,385	0.18
成都	12,691	-0.08	武漢	13,294	-0.10
大連	13,865	-0.02	蘇州	18,375	0.03
西安	12,146	0.11	廈門	29,245	0.02
寧波	19,743	0.25	長沙	9,457	0.17
無錫	14,369	0.20	東莞	19,537	-0.06
瀋陽	9,925	-0.07	福州	17,181	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

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。