

DEC 2022

RHL International

ISSUE NO.264

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

China Hong Kong City
中港城



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
• 尖沙咀廣東道商舖租務平穩惟租金續回軟	
香港通訊	P.8-9
• 堅尼地城非工業用地近4.4億港元批出	
• 荃灣恒麗園兩房單位5年首跌穿500萬	
香港交易概況	P.10
中國通訊	P.11-15
• 深圳光明區公佈新城市更新單元	
• 北京平谷新售物流用地樓面地價約每平方米2,000元人民幣	
• 土地集中供應政策下的土地市場疲勞	
• 主要城市住宅價格指數 (2022年10月)	



香港物業 市場透視

尖沙咀廣東道商舖租務 平穩惟租金續回軟

香港物業-市場透視

尖沙咀廣東道商舖租務平穩惟租金續回軟

即時好轉，過往是遊客購物熱門地之一的尖沙咀廣東道，遊客仍然稀少。然而，近月位於廣東道的街舖租務有所動靜，惟有別以往由名店及化妝品店主導，改為針對本地市場及商業活動的租客。

綜合資料顯示，有銀行最新以月租72萬港元租用廣東道68至80號恆利大廈地下5至6號相連舖，租約期由11月初起計為期6年，其後有3年續租權。舖位曾先後由本地連鎖化妝品店租用，2014年高峰期更曾以330萬港元搶租。換言之，最新月租較高峰期大跌78%。上述舖位面積約1940呎，以月租72萬港元計算，呎租只有371港元。

該舖對上一個租客為連鎖化妝品專門店，於2017年9月起租用，當時首半年月租90萬港元，呎租約464港元，而2018年3月至2021年2月期內的3年，月租增至135萬港元，呎租約696港元。期後據報雙方協議減租至約50萬元「短租」約一年，呎租僅約258港元。以今次銀行租用該舖之月租，對比上一張長租約減幅達47%。

"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，該舖2011至2014年期間，曾由另一銀行以月租155萬港元租用，但其後在自由行高峰期下，舖位被連鎖化妝品專門店出價330萬港元搶租，呎租高見1,701港元，比原先銀行的租金高出一倍，亦為該舖歷年最高租金紀錄。

同時，有代理資料顯示，同地段的廣東道86至98號文利大廈地下4至5號舖，面積約2,518呎，最新以月租約80萬港元放租，該舖前租客為連鎖個人護理產品店，2018年承租時月租約125萬港元，即最新叫租較4年前租金下跌36%。

而我們亦早前報導過，原由金飾店自2005年開始承租、月租一度高達700萬港元的新港中心一個地下連1樓的舖位，早前被棄租後，該舖已由內地運動服裝品牌租用，月租約200萬港元，較高峰期下跌逾七成。

另外，新港中心地下G4及G5號、1樓104至106號、2樓207至209號舖，2014年高峰期月租高達650萬港元，近期被高級品牌棄租，商場大業主及後曾先後以月租280萬和200萬港元放租，惟未能成功，最終最近將該三層舖分拆招租。地下向街的2,816呎舖位即由手袋及配飾品牌「短租」1年，有傳媒指，該舖月租僅20萬至30萬港元，呎租徘徊71至107港元。

"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

事實上，面對旅客來港仍受制於不同防疫限制下，相信黃金購物區的一線商舖租務市場將持續有別於以往高峰期，由旅客生意主導，變成本地商業客戶主導；由長租變短租；租金短期內亦難以回復當年勇。



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

地政總署公布，位於港島堅尼地城西寧街及域多利道的用地（內地段9069號），最近以4.39299億港元批出五十年。該地盤面積約為537平方米，指定作非工業（不包括倉庫、酒店及加油站）用途。根據批地文件資料，地皮最低樓面面積為2,578平方米，作私人住宅用途的最高樓面面積則可達4,296平方米。折合每呎樓面地價約每呎9,500港元，為港島區每呎樓面地價近八年來的新低。



剛批出的非工業用地位於堅尼地城西寧街及域多利道。

"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

荃灣恒麗園兩房單位5年首跌穿500萬

近期業主議價空間擴大，成功吸引用家回流市場並帶動成交。位於荃灣恒麗園4座的一個低層B室早前成交，實用面積475呎，兩房間隔，享開揚山景。市場消息指，該單位原開價550萬港元，放盤不久即獲上車客垂青洽購，業主亦答應減價共52萬港元，以498萬港元易手，實用呎價10484港元，為屋苑2017年後首度跌穿500萬港元。原業主於2017年以488萬港元購入單位，持貨5年，帳面獲利只有10萬港元。

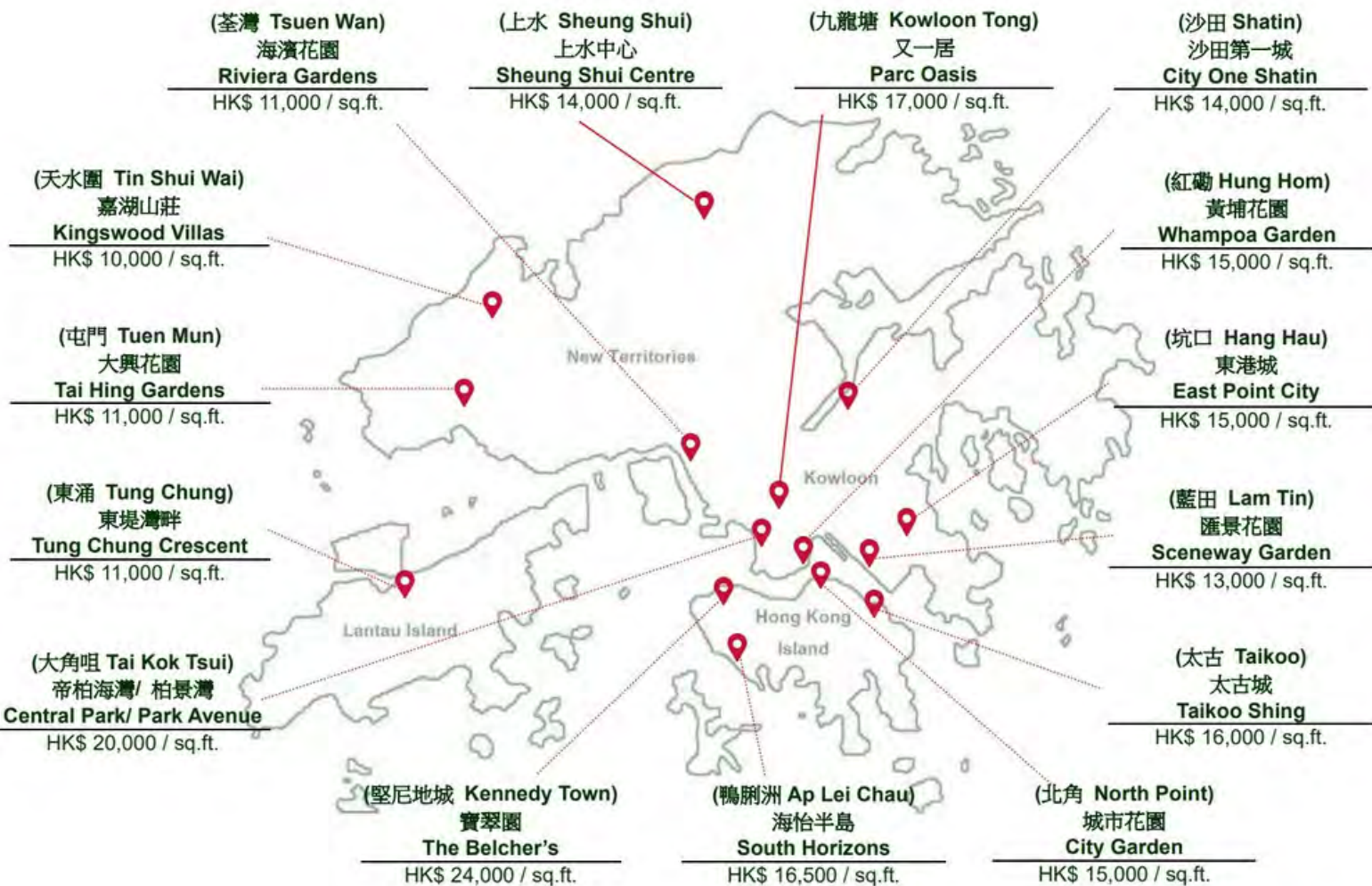


恒麗園
(圖片來源：網上資料)

"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

- 深圳光明區公佈新城市更新單元
- 北京平谷新售物流用地樓面地價約每平方米2,000元人民幣
- 土地集中供應政策下的土地市場疲勞
- 主要城市住宅價格指數(2022年10月)

中國通訊

深圳光明區公佈新城市更新單元

近日，深圳市城市更新和土地整備局提出了光明區城市更新規劃《光明區鳳凰街道軌道13號線車輛段片區重點城市更新單元規劃》。規劃總用地面積約195萬平方米，其中拆遷土地面積128萬平方米。重建後，總地盤面積為520,000平方米，用於商業、住宅和工業用途。

規劃位於光明區鳳凰街道塘尾社區，地鐵6號線可達附近。整個計劃涉及多種土地用途，包括多層住宅及商業混合體、學校、文娛及康體設施、工業用地、休閒綠化帶以及軌道交通系統，同時養老院和其他社區設施，如菜市場也包括在總體規劃提案中。

"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

北京平谷新售物流用地樓面地價約 每平方米2,000元人民幣

11月1日，總部設在北京的一家新成立的倉儲公司以約2.54億元人民幣的招標價格成功競得北京市平谷農村W1物流用地。樓面地價約為每平方米2,158元人民幣。

該地塊位於平谷鄉馬坊村，是整個北京物流園區方案（一期）的地塊之一。規劃用地面積約6.53公頃，容積率1.8，規劃建築面積117,599平方米。該地塊擬提供汽車維修保養服務、汽車展銷會及汽車產業配套使用。



平谷馬坊物流基地規劃效果圖
(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

土地集中供應政策下的土地市場疲勞

據統計，截至10月27日，「土地集中供地」名單中的22個城市土地招標完成率均未超過50%。由於經濟不景氣和銷售市場需求低迷，房地產開發商普遍不急於獲得新土地，就連國有開發商也逐漸對獲得新土地表現出厭倦。

武漢、廣州等16個城市正式啟動第三次土地集中招標，但拍賣平均流標率為11.3%，比第二次土地集中招標高出3.3個百分點。同時，在低迷的市場行情下，底價成交的地塊呈上升趨勢，預計下一季底價成交將成主流。短期內，為穩定土地市場，預計各城市將根據各自的房地產市場情緒來調整土地集中供應政策。此外，為提振市場，政府可能更多推出處於黃金地段，規劃條件或賣地條款更優越的土地。

"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10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	51,003	-0.05	北京	44,685	0.06
重慶	11,757	-0.10	天津	14,959	-0.08
廣州	24,691	0.17	深圳	54,364	-0.32
南京	24,743	-0.09	杭州	29,414	0.10
成都	12,718	0.21	武漢	13,272	-0.17
大連	13,865	0	蘇州	18,375	0
西安	12,156	0.08	廈門	29,237	-0.03
寧波	19,799	0.28	長沙	9,481	0.25
無錫	14,376	0.05	東莞	19,539	0.01
瀋陽	9,922	-0.03	福州	17,189	0.05

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。