

JAN 2023

RHL International

ISSUE NO.265

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊



International Finance Centre
國際金融中心



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。

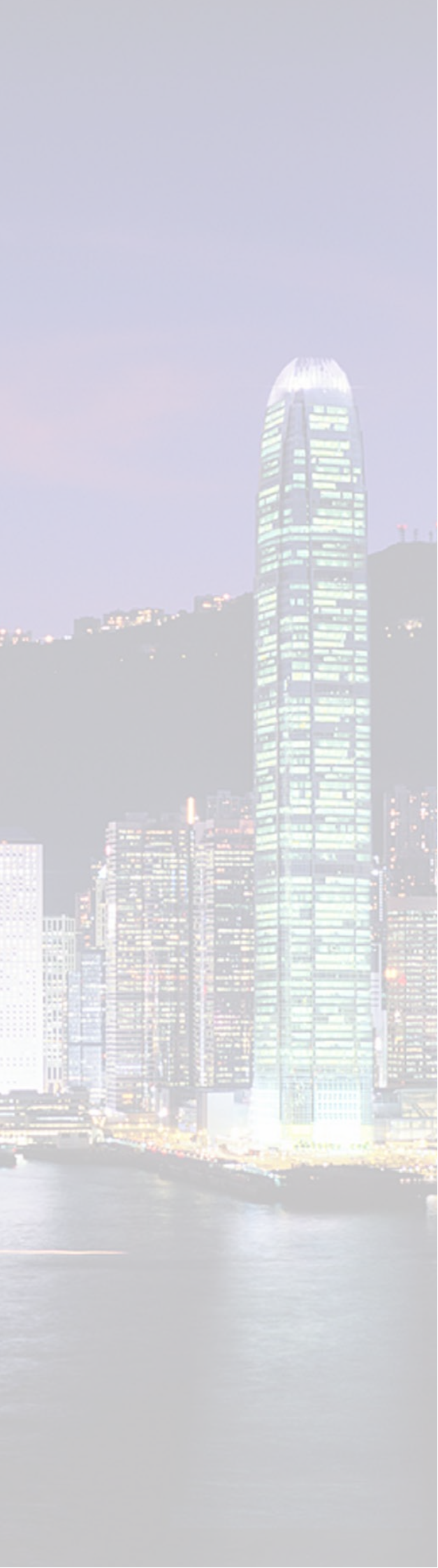
企業顧問

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.4-6
• 2022香港樓市焦點盤點	
香港通訊	P.7-8
• 新都會廣場寫字樓租金重回2008年水平	
• 山頂金馬麟山道豪宅地盤10億沽出	
香港交易概況	P.9
中國通訊	P.10-14
• 包括北京、廣州等一線城市在內的13個城市二手房指導價名存實亡	
• 2022年底土地供應量增加使部分城市土地市場回暖	
• 海外資金加碼中國工業及物流地產	
• 主要城市住宅價格指數 (2022年11月)	



香港物業 市場透視

2022香港樓市焦點盤點

香港物業-市場透視

2022香港樓市焦點盤點

2022年香港樓市持續向下，除樓價再度跌至近5年新低外，新政府上場加快全港發展，件件矚目，你又記得哪一件？

樓價指數重回2017年水平

本港樓價持續受壓，在截稿時，差餉物業估價署私樓樓價指數在10月已連跌5個月，亦跌至近5年低位，報352.4點，重返2017年12月低位，2022年暫累計已跌10.5%。本港樓市受加息陰霾影響、市民賣樓移民、加上大部分時間因疫情反覆未退，準買家入市意慾不高，樓價因而持續受壓向下調整。

強拍門檻疑放寬

2022年才上場的特首李家超在《施政報告》中建議，放寬《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）（俗稱「強拍條例」）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。調低門檻相信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。

"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

精簡發展程序草案刊憲

《2022年發展（城市規劃、土地及工程）（雜項修訂）條例草案》刊憲，草案涵蓋城市規劃、收回土地、填海、道路和鐵路工程等多個與發展相關的法定程序修訂，以壓縮發展時間表，加快造地回應社會對土地房屋的需求，包括精簡及縮短部分法定時限；避免重覆執行性質相近的程序；明確授權政府部門可同步進行不同程序；理順不合時宜或不清晰的安排；精簡各項程序以更有效運用公共資源。一般項目由「生地」變成可建屋「熟地」時間將由最少6年減至4年，新發展區等大規模項目則由13年大幅減至7年。

持牌代理人數15個月以來最少

樓市持續疲弱，最受影響的莫過於各大地產代理行。本港四大代理行先後宣布縮減人手及分行數目，縮減分行規模由一成至一半不等。而根據地產代理監管局最新資料顯示，截至十一月底，持牌代理總數為41,239人，不但見15個月新低，更較2022年2月歷史高峰減少逾千人。



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

新都會廣場寫字樓租金重回2008年水平

聖誕及農曆新年向來為寫字樓租務淡季，租務需求放緩令租客議租空間擴大。綜合市場消息及傳媒報道，位於港鐵葵芳站的新都會廣場，一個已交吉超過一年的中層辦公室單位，最近終以每月約2.9萬港元租出，呎租19.8港元，重返2018年的水平。

該宗租務為新都會廣場二座中層08室，面積約1,461平方呎，由一間物流公司以月租約2.9萬港元承租，折合呎租約19.8港元。該單位於2021年2月以意向呎租約25港元招租，放租逾一年半後成功租出，但新租金較叫價折讓逾兩成。該廈對上一宗呎租低於20港元的租務已經為2008年8月，該個案為高層12室，面積約1,465平方呎。



葵芳新都會廣場一個辦公室單位最新以呎租不足20港元租出，重回2008年該廈租金水平。
(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

山頂金馬麟山道豪宅地盤10億沽出

位處山頂金馬麟山道5號的鄉郊建屋地段326號及建於該地段上的3幢洋房最近以10億港元易手。地盤現名為Cameron Lodge，提供3座洋房，每幢兩層高，每座洋房實用面積約3,506呎，合計總實用面積約10,518呎。區內代理指出，有關物業部分作收租，部分則供公司高層入住。以現有樓面計算，呎價高達95,000港元。

此外，根據屋宇署資料，該地盤於今年9月獲批重建圖則，可重建成兩幢兩層高洋房，並設有一層地庫。以可建樓面約10,589呎計算，每呎樓面地價約94,000港元，成為今年每呎樓面地價最昂貴的地盤。與1993年8,100萬港元的購入價相比，原業主獲利超過9億港元。

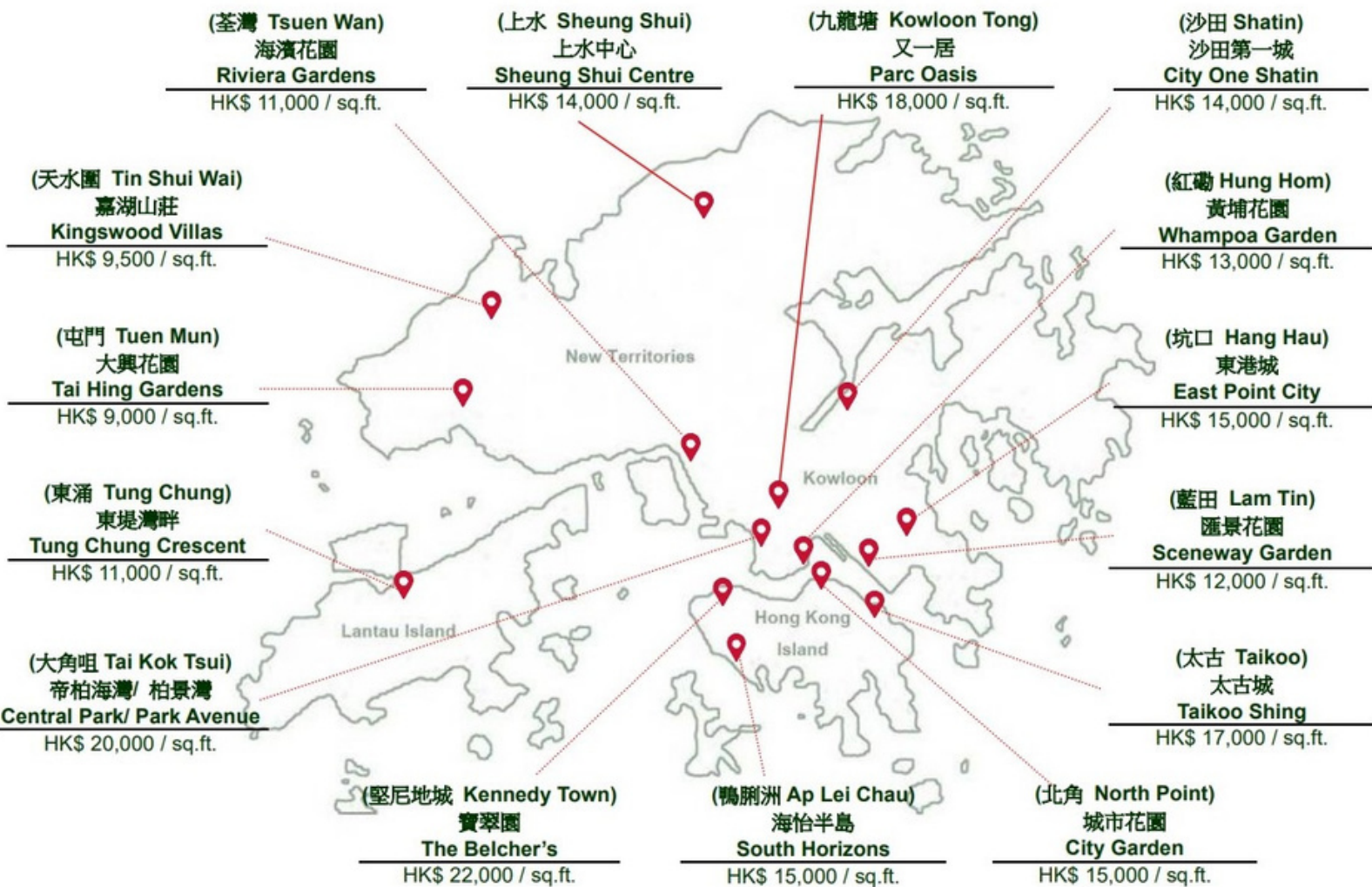


金馬麟山道豪宅地盤
(圖片來源：網上資料)

"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

- 包括北京、廣州等一線城市在內的13個城市二手房指導價名存實亡
- 2022年底土地供應量增加使部分城市土地市場回暖
- 海外資金加碼中國工業及物流地產
- 主要城市住宅價格指數 (2022年11月)

中國通訊

包括北京、廣州等一線城市在內的13個 城市二手房指導價名存實亡

二手房指導價是中國政府於2021年發布的一項調控政策，旨在防止二手房市場過熱、並為購房者提供了公開透明的參考依據，同時指導價亦是銀行審批貸款的主要指標。

然而，受二手房價下行壓力的影響，在最初制定指導價的15個城市中，已有13個城市逐漸修改甚至放棄了該項準則。因為在目前持續低迷的市場情況下，二手房指導價政策無疑加劇阻礙了市場的發展及流動。為促使市場回暖，西安率先在6月17日正式暫停實施二手房指導價，目前僅有上海和深圳繼續嚴格執行指導價，以調控二手房市場。

"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年底土地供應量增加使部分 城市土地市場回暖

不同於2021年各地共開展三批次集中供地的慣例，今年以來，不少城市推出了第四批、第五批甚至第六批集中供地計劃。對此，大部分一線城市獲得市場積極反響，其中在北京有80%地塊溢價成交，在深圳有60%地塊溢價成交，而回升幅度最大的是蘇州市第五次土地集中供地，相較於上一期土地供應，蘇州工業園區的優質地塊吸引了20家開發商關注及參與競投，激烈競爭構成了3筆成交出現溢價。

同時，地方民企參與土拍的積極性提高。在杭州，92%的投標資金是來自民企業。



蘇州工業園區
(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

海外資金加碼中國工業及物流地產

2022年，包括商業寫字樓、零售和住宅在內的整體中國房地產投資市場面臨低迷，租金水平和收益率的下行壓力也反映了這一點。然而，包括倉儲設施、物流園區和工廠等在內的工業和物流物業的表現優於傳統的房地產投資市場。在一線核心城市，工業和物流地產可帶來6%至8%的淨收益率，超過商業和住宅地產，後者分別只能產生4%至5%和2%至3%的淨收益率。因此，物流資產所表現出的強大韌性和抗風險能力更加可觀，尤其是在全球疫情和經濟低迷的情況下。在此背景下，越來越多的國際資金湧入中國工業和物流地產市場，資本總額超過283億元人民幣。例如，有總部設在新加坡的房地產集團推出了在岸人民幣基金，專門投資於中國的工業園區。與此同時，跨國資產管理公司也在大灣區進行現代倉儲收購。

"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11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	51,004	0	北京	44,700	0.03
重慶	11,751	-0.05	天津	14,948	-0.07
廣州	24,673	-0.07	深圳	54,266	-0.18
南京	24,743	-0.09	杭州	29,449	0.12
成都	12,731	0.10	武漢	13,252	-0.15
大連	13,794	-0.51	蘇州	18,382	0.03
西安	12,160	0.03	廈門	29,234	-0.01
寧波	19,834	0.18	長沙	9,495	0.15
無錫	14,362	-0.10	東莞	19,442	-0.50
瀋陽	9,905	-0.17	福州	17,187	-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。