

FEB 2023

RHL International

ISSUE NO.266

# MARKET EXPRESS

## 房地產市場快訊



Victoria Harbour  
維多利亞港



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，擊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

- 動若脫兔2023

## 香港通訊

P.7-8

- 地產代理數據：農曆新年假期二手成交暢旺
- 大角嘴海桃灣商場轉手售出

## 香港交易概況

P.9

## 中國通訊

P.10-13

- 疫情向好 深圳二手住宅市場低迷期告一段落
- 長租公寓在資本市場備受追捧
- 中關村科學城寫字樓9.6億元人民幣售出
- 主要城市住宅價格指數 (2022年12月)



香港物業 市場透視

**動若脫兔2023**

## 香港物業-市場透視

### 動若脫兔2023



2023癸卯兔年伊始，本港新冠病毒疫情持續降溫，大部分社交距離措施解除，本港海、陸、空各個關口相繼重開，市民生活開始回復以往活躍，縱然旺區仍有不少商舖空置或以短期租約出租，至少市面回復生氣。

回顧虎年樓市歷歷在目，全因樓市無論在一手或二手市場都異常淡靜。受疫情及持續加息影響下，發展商推盤步伐受阻，過去一年新盤銷售只有不足1萬宗，較2021年的1.7萬宗幅回落逾四成，綜合各方數字，新盤整體銷售率只有不足六成，其中五個市區新盤的銷售率更不足一成，而以價單形式出售的新盤更絕跡於港島。

二手成交更是淡靜，按土地註冊處的紀錄，去年只有約3.7萬宗二手成交，較2021年的6萬多宗按年回落近四成，數字亦跌至自回歸以來成新低，面對異常淡靜的樓市，市場上不少急於出售單位的業主自動割價求售，加上移民潮持續，令過去一年的本港樓市受壓並顯著回落，按差餉物業估價署的私人住宅樓價指數，過去一年，整體樓價已顯著回落一成至一成半，個別急售盤的樓價跌幅更達兩至三成。

不過，踏入新一年，無論市況、股市、樓市都充滿回暖的跡象。整體零售市場以至旅遊業逐步復常，失業率回落，市民消費意慾增加，對本地經濟回復帶來正面增長，連股市亦顯著回升，至截稿日計，恒生指數已較去年最後一個交易日收市時回升近一成。

#### "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
- 提供市場研究及分析

當然，零售、股市回暖並不代表樓市必定向上，樓市復甦不是一日便可實現的事，但踏入2023年新盤銷售已明顯回升，有代理公司數據指出，今年初每日平均錄得約有10宗或以上成交，較去年12月平均每日只有數宗成交，交投明顯加快；農曆新年假期更有樓市小陽春出現。

更重要的是，要成交量回升，只有新盤市場回歸熱鬧，二手交投持續活躍，買家入市的意慾才會自然增加。面對近期各項利好市場心態的復常曙光，相信農曆年假過後發展商會恢復推盤，新盤市場勢必回歸熱鬧。連同受去年疫情影響而未有推出市場，加上發展商部署原定於今年推售的新盤，有傳媒推算本港全年有至少約40個新盤，新供應約4萬伙，遍及港、九、新界。

由於市場淡靜多時，需求始終存在，加上息口未見再有增加跡象，只要成交量回升，相信整體樓市有望從低位回升。

新一年寄望大家都身體健康，安居樂業。



彭志傑先生

筆者 - 香港物業市場透視

"前瞻策略顧問服務"

- 分析經濟、社會及政策對房地產市場的影響
- 監察社會及經濟的趨勢
- 預測市場趨勢

## 香港通訊

# 地產代理數據：農曆新年假期二手成交暢旺

本港兩大地產代理數據顯示，本地樓市小陽春在農曆新年長假中重現。在剛過去的農曆新年長假中，某大代理行統計，十大二手屋苑錄得約20宗成交，打破農曆新年屬樓市淡季的傳統，亦為2011年農曆新年長周末錄得22宗後的12年紀錄新高；單計年三十及大年初一兩日已有14宗成交。另一地產數據顯示，十大二手屋苑在農曆新年假期錄約18宗成交，最多成交為太古城及沙田第一城，各錄5宗，屬有紀錄以來最旺的農曆新年假期。相信因為本港和內地新年前正式通關，本港防疫政策放寬，購買力逐步釋放，樓市小陽春正式重現。



太古城在剛過去的農曆新年長假中表現活躍。  
(圖片來源：永利行圖庫)

### "前瞻策略顧問服務"

- 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

# 大角嘴海桃灣商場轉手售出

隨著市場氣氛好轉，有房地產投資信託基金把握機會吸納物業收租。大角嘴奧運站櫻桃街38號海桃灣購物商場「西九匯」，連同8個外牆廣告位及17個商業停車位，最近以7.48億港元售出。商場樓高三層，可出租面積約58,836平方呎。市場消息指，商場每月租金收入為283.5萬港元，以教育機構為主，停車場每月租金收入為6.76萬港元，整體物業出租率為90.7%。原業主持有物業11年，獲利約1.18億港元。

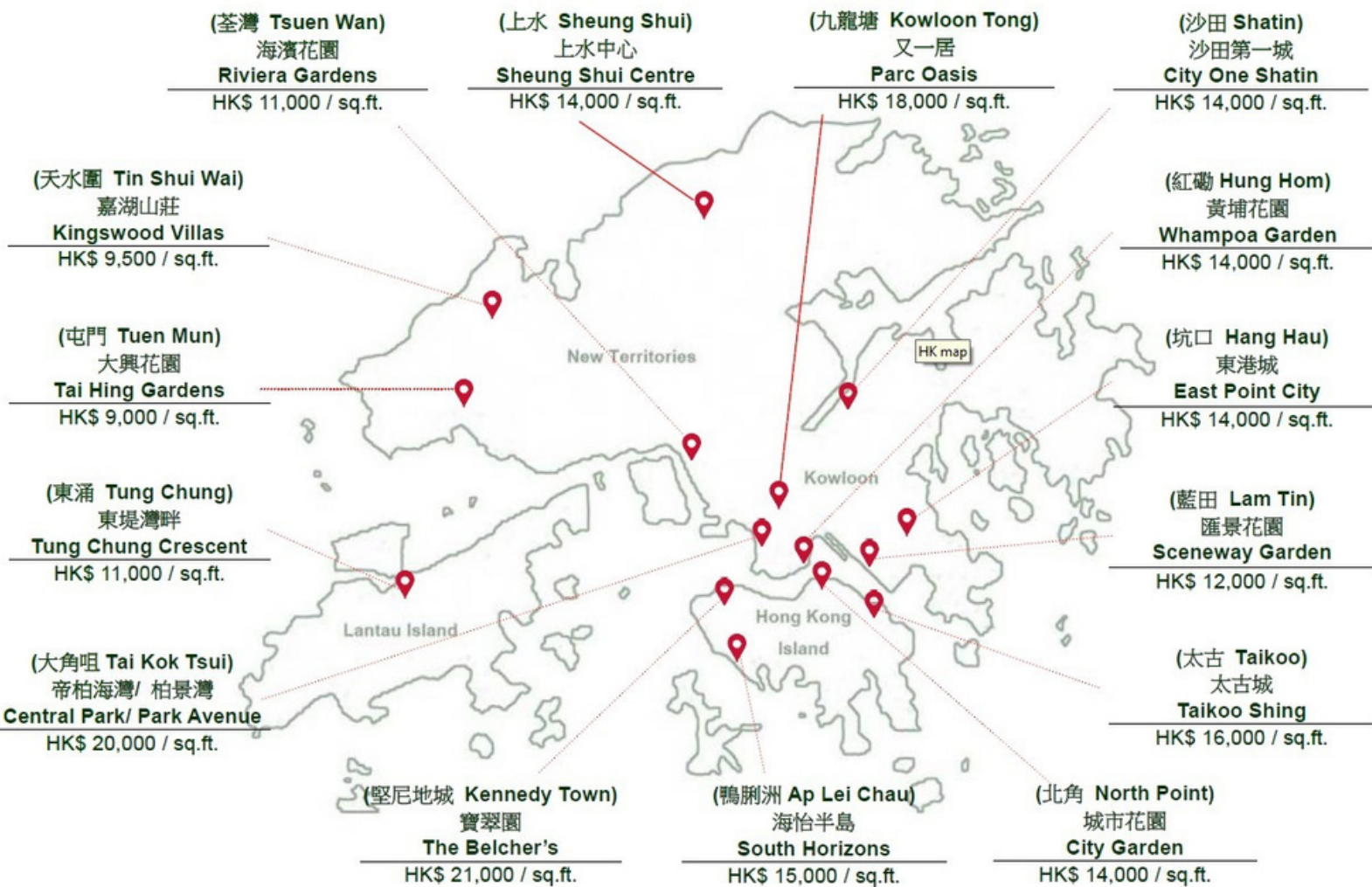


位於大角咀奧運站旁的海桃灣基座商場以教育機構為主。  
(圖片來源：永利行圖庫)

"土地發展及規劃專業服務"  
• 更改土地用途 / 換地申請  
• 補地價金額評估  
• 申請臨時豁免書



# 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

- 疫情向好 深圳二手住宅市場低迷期告一段落
- 長租公寓在資本市場備受追捧
- 中關村科學城寫字樓9.6億元人民幣售出
- 主要城市住宅價格指數 (2022年12月)

## 中國通訊

### 疫情向好 深圳二手住宅市場低迷期告一段落

2022年，深圳二手住宅市場經歷低谷。根據深圳市房地產中介協會統計，二手住宅的交易量自2018年是最底的，成交量僅為26,853套，較2021年減少39.5%，成交量連續兩年低於一手樓盤。然而，到2023年，隨著疫情好轉，深圳二手住宅市場有望逐步復甦。1月份，二手住宅成交587套，環比增加19.3%。

### 長租公寓在資本市場備受追捧

疫情和經濟蕭條的不確定性導致房地產投資市場低迷，但與傳統寫字樓、商場和酒店相比，長租公寓在2020年以來表現出較高韌性，成交額超過近5年總和，而最主要的投資活動在上海和北京進行。在上海，今年交易額有望突破30億元人民幣。除了投資者的偏好，政府也允許互惠基金發行基於保障性租賃住宅的房地產信託基金，將成為長租公寓備受追捧的催化劑。

"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

# 中關村科學城寫字樓9.6億元人民幣售出

據悉，知名軟體公司以約9.6億元人民幣購買北京市海澱區中關村科學城的智谷大廈，作自用用途。

智谷大廈於2022年1月竣工，位於北京市海澱區中關村環保科技園內（又名G-Park龍湖·雲域）。該大廈商務辦公及辦公倉儲用房的產權建築面積26,583.46平方米，產權車位建築面積4,239.05平方米。龍湖G-PARK總佔地面積約1.3萬平方米，總建築面積約7萬平方米，距離地鐵16號線稻香湖路站約300米。

2016年發展商以總價14.1億元人民幣、樓面地價3.02萬元人民幣的代價競拍獲得該土地，後建成此專案。儘管市場面臨挑戰，投資人對傳統辦公樓物業呈觀望態勢，但具備價格優勢的物業仍受到關注，產業園、長租公寓及物流地產關注度不斷攀升。



龍湖·雲域  
(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
- 提供市場研究及分析

## 中國通訊

## 主要城市住宅價格指數（2022年12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	51,001	0.01	北京	44,681	-0.04
重慶	11,732	-0.16	天津	14,917	-0.21
廣州	24,645	-0.11	深圳	54,107	-0.29
南京	24,714	-0.06	杭州	29,466	0.06
成都	12,722	-0.07	武漢	13,237	-0.11
大連	13,766	-0.20	蘇州	18,384	0.01
西安	12,156	-0.03	廈門	29,237	0.01
寧波	19,849	0.08	長沙	9,498	0.03
無錫	14,314	-0.34	東莞	19,360	-0.42
瀋陽	9,885	-0.20	福州	17,184	-0.02

資料來源：房天下百城價格指數

## "前瞻策略顧問服務"

- 分析經濟、社會及政策對房地產市場的影響
- 監察社會及經濟的趨勢
- 預測市場趨勢

## 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

©2023 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。