

MAR 2023

RHL International

ISSUE NO.267

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊



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，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
• 中港通關刺激 一手住宅大額成交 按月升近七成	
香港通訊	P.7-8
• 九龍站天璽招標單位成交呎價破頂	
• 灣仔樂基中心申請放寬高度限制及 重建	
香港交易概況	P.9
中國通訊	P.10-15
• 首家民企倉儲公募REIT上市	
• 新年北京首次土拍：昌平資訊產業 園地塊反應熱烈	
• 深圳籌劃全球最大室內冰雪樂園	
• 主要城市住宅價格指數 (2023年1月)	
• 主要賣地排行榜 (2023年1月)	



香港物業 市場透視

中港通關刺激 一手住宅 大額成交按月升近七成

香港物業-市場透視

中港通關刺激 一手住宅大額成交按月升近七成

中港兩地正式通關，刺激本港樓市，除了二手成交向好，一手亦有價有量，吸引部分實力投資者趁勢入市，成交量按月急升之餘，亦有多個新盤錄得大額成交。

綜合市場數據，受通關帶動，一月一手成交量再現反彈，錄得約502宗，較去年12月約274宗，按月回升達83%，並創四個月以來新高，而2月首八日，已錄得170宗成交，多個全新樓盤同時準備在近期推出，有望進一步刺激新盤成交。

除成交走勢向好，新盤更錄得多宗大額成交個案，不少投資者在過去一個月間出手入市，以造價逾5,000萬港元的大碼成交計，在中港通關的一個月間，共錄得35宗，較通關前一個月的21宗，急升67%，涉資逾32.5億港元，按月增長達1倍。

當中，渣甸山皇第於1月底再錄特色戶成交，為三複式連花園單位，實用面積4,102呎，連2,817呎花園，以逾2.87億港元售出，呎價達7萬港元，項目累售12伙，套現逾25.5億港元。

此外，啟德跑道區濠璟1座高層A室，同樣於1月沽出，實用面積2,088呎，屬四房連三套房間隔，另連私人升降機大堂，成交價逾1.05億港元，呎價50,561港元，創項目成交價及呎價新高，同時創下跑道區新盤新高紀錄。

"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

至於鴨脷洲新盤凱玥也錄得高價成交，3座中層B室，實用面積3,627呎，連一個車位以逾1.83億港元售出，呎價50,531港元，不論成交價或呎價均為鴨脷洲標準分層戶新高，該盤暫沽出兩伙。而何文田天鑄於四日內先後沽出兩伙4房大戶，作價約1.7億港元，包括1座高層A室，實用面積2,019呎，成交價8,572萬港元，呎價42,457港元。

同時，亦有老牌家族出手大舉掃貨，內地紡紗生產商家族，早前也動用8,600萬港元及逾1.04億港元，購入何文田St. George's Mansions 兩伙。

隨著本港和內地關口重開，相信有助北水再次南調本地樓市。



從山頂拍的維多利亞港。
(圖片來源：CANVA)



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

根據土地註冊處資料顯示，九龍站上蓋項目天璽有一個四房大單位售出。該單位連一車位由發展商以招標形式沽出，位於天鑽璽87樓的A單位，實用面積1,574呎，成交價為1.32億港元。以實用面積計算，呎價逾83,800港元，創該項目呎價新高。

翻查資料，去年8月，上述單位正下層的86樓A室、實用面積1,481呎，以1.21億港元成交，實呎約8.2萬港元，同樣創屋苑當時呎價新高。而最新售出的87樓A室買家可享360天成交期，較86樓A室的180天成交期長。



九龍站上蓋天璽早前一個單位以招標形式沽出，呎價創屋苑新高。
(圖片來源：永利行圖庫)

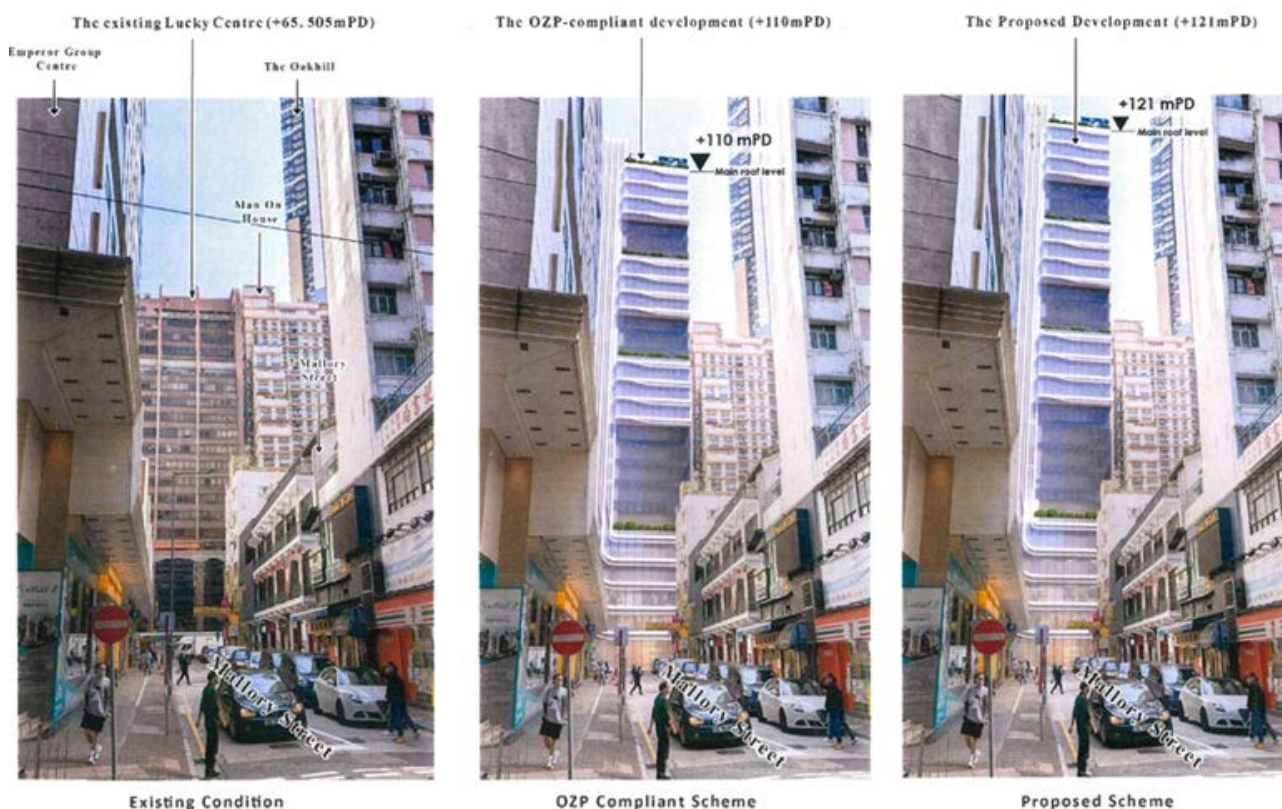
"前瞻策略顧問服務"

- 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

灣仔樂基中心申請放寬高度限制及重建

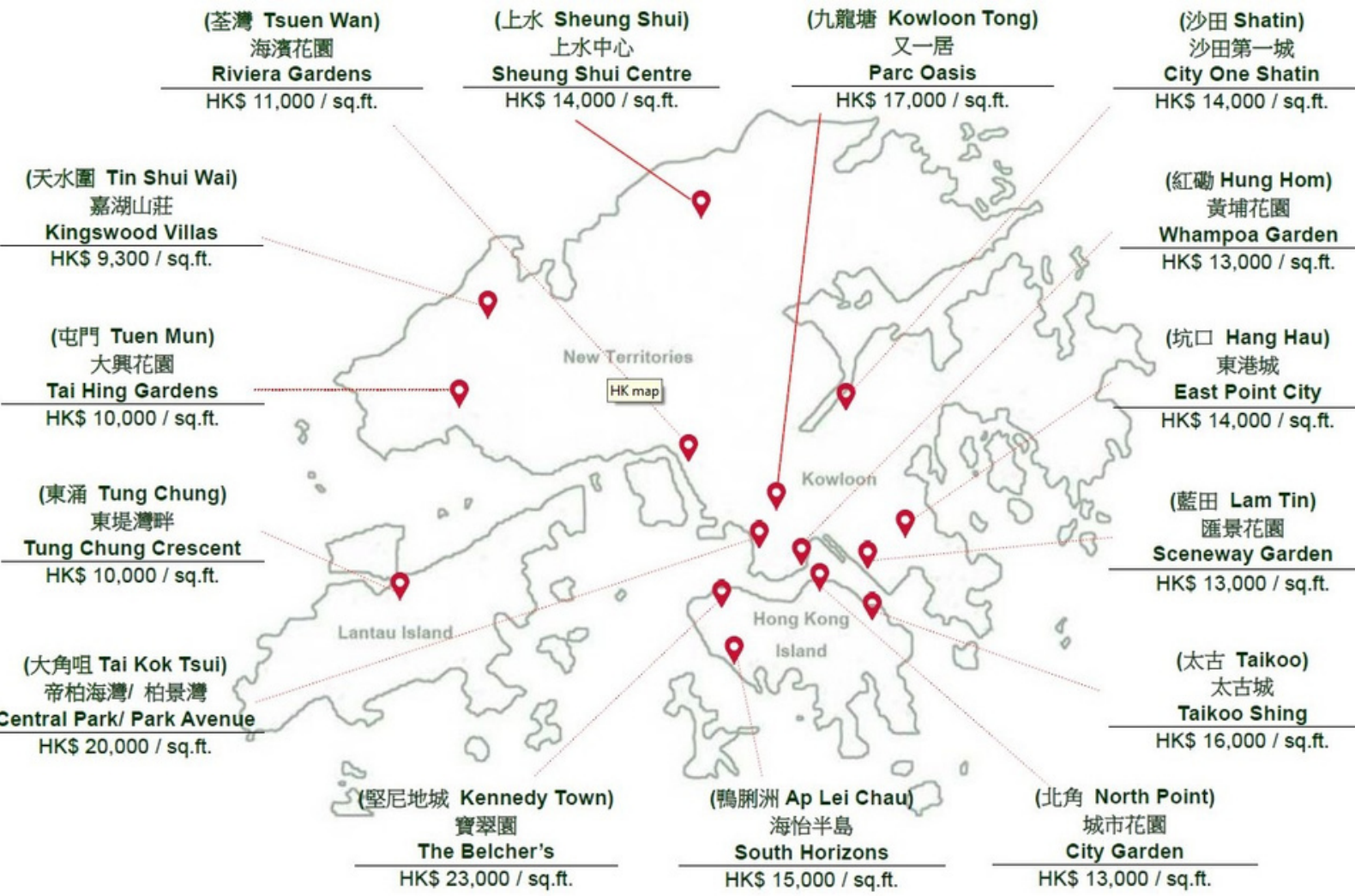
1983年落成的灣仔樂基中心，位於灣仔道165至171號，最新向城規會申請重建為一幢現代化商廈，並放寬其建築物高度限制。該地盤面積約6,932呎，坐落於「住宅(甲類)」用地，申請人向會方申請將用地的建築物高度限制由主水平基準上110米放寬至121米，並以地積比率約15倍重建為一幢附設2層地庫的25層高商廈，以食肆、商店及服務行業、辦公室為主，總樓面約103,980呎。



申請人建議將原有的樂基中心重建為一座新型商廈。
(圖片來源：城規會網站)

"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

- 首家民企倉儲公募REIT上市
- 新年北京首次土拍：昌平資訊產業園地塊反應熱烈
- 深圳籌劃全球最大室內冰雪樂園
- 主要城市住宅價格指數 (2023年1月)
- 主要賣地排行榜 (2023年1月)

中國通訊

首家民企倉儲公募REIT上市

2月8日，首隻民企倉儲公募REIT正式在上海證券交易所上市。據披露檔顯示，該倉儲基礎設施REIT基礎設施資產包括位於重慶、武漢和廊坊的3處物流園區，合計建築面積350,995.49平方米。項目資產出租率均達到100%，即滿租狀態，租約長度為5至6年。



嘉實京東倉儲REIT正式在上海證券交易所上市。
(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

新年北京首次土拍：昌平資訊產業園 地塊反應熱烈

北京2022年五批次集中供地於2月8日現場競價。熱度最高的為昌平資訊產業園地塊，有14家房企報名參與競拍，與朝陽小紅門地塊、石景山蘋果園地塊共同構成現場競價的主體。

昌平資訊產業園地塊，雖然位於五環至六環之間，但優越的區位條件使其收穫最高的關注度。該地塊臨近地鐵朱辛莊站，是8號線和昌平線的雙軌交匯站。此次昌平地塊的期房銷售指導價為每平方米6.2萬元人民幣，期房銷售指導價為每平方米6.5萬元人民幣。市場認為為開發商預留出不錯的溢價空間。

最終某地產商連下兩城，以25.99億元人民幣，即每平方米1.5萬元人民幣現房銷售面積競得石景山區蘋果園地塊。再以33.12億元人民幣，即每平方米4.5萬元人民幣現房銷售面積競得昌平地塊。朝陽小紅門地塊則以14.26億元人民幣競得，樓面價每平方米約4.73萬元人民幣，溢價率15%。

"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

深圳籌劃全球最大室內冰雪樂園

據發展商最新公佈消息，深圳前海·華髮冰雪世界將於2025年11月營業。該項目位於深圳前海中心地帶，毗鄰深圳國際會展中心，規劃總佔地面積約43萬平方米，總建築面積約131萬平方米，總投資約367億元人民幣，預計將成為全球最大的室內滑雪場，可承辦國際滑雪賽事。據悉，該項目主要有以下幾個板塊構成：

- 1.約10萬平方米的全球最大室內雪世界
- 2.約30萬平方米人才房社區
- 3.約74萬平方米辦公樓
- 4.約10萬平方米商業街

目前，華南地區最大的室內滑雪場位於廣州的融創文旅城內。廣州融創雪場面積約7.5萬平方米，於2019年6月開業，為大灣區第一個的室內滑雪場。

室內滑雪場可以全年營業，對於不下雪的南方城市來說，最適合不過。雖然室內滑雪場的經營成本高昂，建築面積有限，無法像室外滑雪場一樣有豐富空間，可以逐步升級，但對於初學者或者體驗為主的南方遊客還是極具吸引力的。

"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

中國通訊

主要城市住宅價格指數（2023年1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	51,029	0.04	北京	44,685	0.01
重慶	11,727	-0.04	天津	14,906	-0.07
廣州	24,620	-0.10	深圳	54,018	-0.16
南京	24,712	-0.01	杭州	29,498	0.11
成都	12,748	0.20	武漢	13,227	-0.08
大連	13,766	0	蘇州	18,388	0.02
西安	12,160	0.03	廈門	29,231	-0.02
寧波	19,867	0.09	長沙	9,500	0.02
無錫	14,302	-0.08	東莞	19,352	-0.04
瀋陽	9,876	-0.09	福州	17,164	-0.12

資料來源：房天下百城價格指數

"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

中國通訊

主要賣地排行榜 (2023年1月)

廣州 - 商業地	
成交日:	19-01-2023
地址:	荔灣區珠江隧道口以西、珠江以南AF020114、AF020116地塊
成交價:	2,980,900,000元人民幣
用地性質:	商業商務設施混合用地
建設用地面積:	34,927 平方米
規劃建築面積:	248,408平方米
容積率:	7.11
樓面地價 (每平方米):	12,000元人民幣

寧波 - 住宅、商業用地	
成交日:	12-01-2023
地址:	東部新城核心區以東片區D1-4-4#/5#/6#地塊
成交價:	2,211,800,000元人民幣
用地性質:	普通商品房、零售商業用地、餐飲用地
建設用地面積:	45,689平方米
規劃建築面積:	94,927平方米
容積率:	2.08
樓面地價 (每平方米):	26,776元人民幣

佛山 - 商業休閒地	
成交日:	16-01-2023
地址:	佛山市順德區大良街道碧桂路以東、喬岸路以北地塊
成交價:	2,050,000,000元人民幣
用地性質:	娛樂、商業、文化設施、公園與綠地
建設用地面積:	159,812平方米
規劃建築面積:	301,489平方米
容積率:	1.89
樓面地價 (每平方米):	6,800 元人民幣

"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

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。