

APR 2023

RHL International

ISSUE NO.268

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊



昂船洲及葵涌貨櫃碼頭
STONECUTTERS ISLAND
AND KWAI CHUNG
CONTAINER TERMINALS



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

- 識時務者為俊傑

香港通訊

P.7-8

- 代理行數據：二月私樓帳面獲利比例重上近4個月高位
- 九龍灣全層商廈持貨九年價跌逾一成

香港交易概況

P.9

中國通訊

P.10-14

- 廣州新地標廣州塔廣場預計2024年開業
- 中國大部分主要城市的房地產市場復甦
- 主要城市住宅價格指數 (2023年2月)
- 主要賣地排行榜 (2023年2月)

香港物業 市場透視

識時務者為俊傑



香港物業-市場透視

識時務者為俊傑

2023年首兩個月，地政總署、港鐵、市區重建局接連推地卻以流標告終，三幅位於赤柱、小蠔灣、觀塘市中心的住宅及商業地，分別因未能到達預期底價而要收回。雖然，流標趨勢未有再次應驗於旺角前水務署及食環署的商業地，本應值得高興，惟最終地皮以被認為是「超筍價」批出，與政府早前所講不會賤賣土地的說法剛好相反，難道是自打嘴巴嗎？

今次中標的旺角商業地，位處市中心，交通便利，屬優質地段，地價本應看高一線，然而中標價只有約47.3億港元，每呎樓面地價僅3,103港元，較市場估值下限56.4億港元還要再低一成六，若跟2022年最高估值228億港元比較，地皮價值在短短一年間大幅貶值八成。有不少聲音擔心，政府今次以低價接納標書，會令發展商今後再以低價入標，令地價再創新低，賤賣土地成新常態。

無疑，財政司司長陳茂波曾表示，若然日後要重推一些曾經流標的地皮時，當局便會「隨行就市」、「一定會調整地價」，即可見若地皮無財團承接，政府就會「重量不重價」減價批地。但要知道每幅地皮在市場都是獨有，例如地皮位置、發展規模、批地條款等，其推出市場時的競爭可以大不同。就如今年二月，位於荃灣油柑頭寶豐路的住宅地，當時市場反應相對熱烈，最終以接近市場估值上限批出，更較去年十一月批出的葵涌住宅地價高。

反觀今次旺角商業地的賣地條款細節煩多，發展商須為政府興建社區會堂、公共交通交匯處、跨境巴士車站、公眾停車場、公廁、多條行人天橋和保留3棵榕樹等，亦要預留建築物間的距離，不致阻礙地皮後方街道空氣流通；加上項目落成後不能拆售，面對商廈市場在疫情後的轉變，辦公室需求受限，長綫收租回本之路更漫長。相信項目設計難度和興建公共設施等均已大大增加建築成本。因此，旺角商業地地價偏低不無原因，市場亦不必過分擔憂土地被賤賣。

"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

《財政預算案》指出，今個財政年度賣地收入僅得711億港元，按年大跌一半，而庫房主要收入來源的賣地及補地價，佔約兩成半，面對收入大倒退，政府缺錢是不爭事實。當局急需增加收入，除加徵額外足球博彩稅，又大幅增加煙草稅，但若然日後持續以低價賣地，恐怕對改善庫房未必有用。而且，低價吸地不代表發展商日後同樣會以低價出售物業，但肯定只會令政府少收地價，不利財政。

要知道本港土地珍貴，批地時間、地點、價錢、條款全由政府決定，市場只能靠競爭與否反應給當局看。像早前兩個月內三幅地皮先後流標，除了因為規模大，賣地條款還涉及興建公共設施等會影響項目發展成本的因素，影響吸引力。不想流標收場和低價賣地，只要政府識時務者為俊傑，避免過分增加賣地條款辣度；有誠信、言出必行，不要再如當年啟德賣地時，以單軌鐵路吸引發展商開荒牛後，便擱置計劃，如今再有簡約公屋進駐同區，規劃多變，相信發展商仍然會一如以往積極添置土地。



位處市中心的旺角商業地最終只以低價批出。

(圖片來源：永利行圖庫)



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

代理行數據：二月私樓帳面獲利比例 重上近4個月高位

有代理行統計，今年二月，本港2,547宗已知上手購入價的二手住宅買賣登記中，帳面獲利個案共2,138宗，佔總數83.9%，較一月的13年半低位的82.1%，反彈1.8%，同時重上近4個月高位。

按物業區域劃分，2月份新界區表現最理想，以86.1%超越港島和九龍成為獲利成功比率最高地區；其次為港島區，報84%；至於九龍區只得79.1%。至於按物業轉售價格分析，樓價介乎801萬至1,000萬港元的物業獲利比率最高，有87.9%；而601萬至800萬港元物業獲利比率亦達87.8%。

"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

九龍灣全層商廈持貨九年價跌逾一成

市場資料顯示，九龍灣常悅道恩浩國際中心在二月中錄得一宗成交，為32樓全層，實用面積近8,800呎，以1.1億港元易手，實用呎價約1.25萬港元，呎價創該廈近年新低。

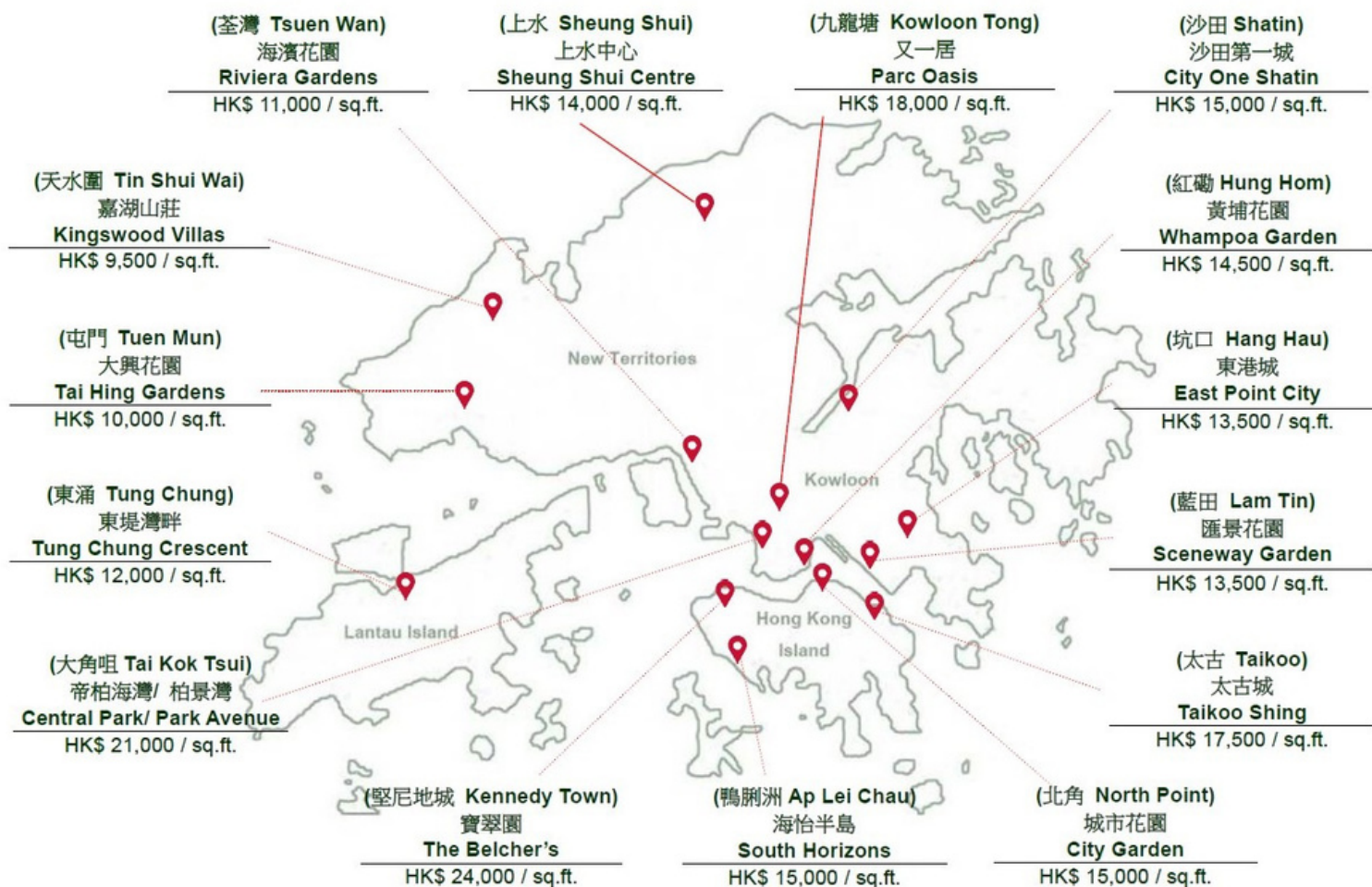
翻查資料，原業主於2014年以1.24億港元一手購入物業，持貨9年，蝕約1,400萬港元離場，蝕幅約11%。該廈去年所有成交主要為分層單位，實用面積介乎1,100至1,500呎，平均呎價約1.8萬至2.1萬港元不等。由於東九龍甲級商廈空置率偏高，加上是次成交涉及樓面較大，故成交呎價亦明顯較其他成交為低。



九龍灣恩浩國際中心32樓全層持貨九年後貶值逾一成售出。
(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

- 廣州新地標廣州塔廣場預計2024年開業
- 中國大部分主要城市的房地產市場復甦
- 主要城市住宅價格指數 (2023年2月)
- 主要賣地排行榜 (2023年2月)

中國通訊

廣州新地標廣州塔廣場預計2024年開業

位於琶洲商圈的廣州塔廣場是標誌性的世界級地標之一，擬於2024年上半年開業。該項目旨在成為一站式購物中心，為遊客提供時尚購物和文化體驗。

項目毗鄰廣州塔、廣州美術館、廣東科學中心，是一座三層高的商場，由建築面積114萬平方米（商業面積：57萬平方米）和532個停車位組成。購物中心計劃引進高端餐飲、奢侈品零售品牌、尖端科技巨頭以及精品超市等。廣場內設計了一個多功能空間，名為廣州塔歌劇院，主要提供與商業廣告目的相輔相成的戲劇或其他文化表演。



廣州塔廣場內部圖。
(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

中國大部分主要城市的房地產市場復甦

住宅物業市場的復甦反映了中國經濟的復甦。2021年9月以來，中國內地70個主要城市中80%的房價指數錄得正增長，反映樓市回暖。2023年2月，新建一手住宅價格指數連同二手住宅價格指數環比同步上揚。最令人吃驚的現象是，二手樓市普遍表現好於一手住宅市場。這一結果可能鑒於部分城市取消二手房要價限制，住房供應質量較高，交易進程加快。上海、無錫和成都二手房價格漲幅最為顯著，平均漲幅分別為1%。但市場仍存在顧慮，持觀望態度。

"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（2023年2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	51,043	0.03	北京	44,692	0.78
重慶	11,724	-0.56	天津	14,904	-0.51
廣州	24,620	0.25	深圳	54,008	-0.27
南京	24,729	1.101	杭州	29,517	1.42
成都	12,772	1.87	武漢	13,219	-0.62
大連	13,759	-0.59	蘇州	18,391	0.67
西安	12,171	2.26	廈門	29,231	0.21
寧波	19,871	3.24	長沙	9,512	1.83
無錫	14,293	0.73	東莞	19,341	-0.04
瀋陽	9,871	-1.20	福州	17,164	-0.14

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2月)

北京- 住宅地	
成交日:	08-02-2023
地址:	北京市朝陽區小紅門鄉剩餘土地一級開發項目11號地 (XHM-15)
成交價:	1,426,000,000元人民幣
用地性質:	R2二類居住用地
建設用地面積:	12,060平方米
規劃建築面積:	30,150平方米
容積率:	2.5
樓面地價 (每平方米):	47,297元人民幣

蘇州-住宅地	
成交日:	23-02-2023
地址:	高新區獅山商務創新區昌普路南、規劃吳越路東
成交價:	428,070,000元人民幣
用地性質:	城鎮住宅用地
建設用地面積:	13,826平方米
規劃建築面積:	24,887平方米
容積率:	1.8
樓面地價 (每平方米):	17,201元人民幣

杭州市 - 商業用地	
成交日:	21-02-2023
地址:	臨平新城核心區C-5-01地塊
成交價:	185,250,000元人民幣
用地性質:	商務金融用地、零售商業用地
建設用地面積:	13,838平方米
規劃建築面積:	51,201平方米
容積率:	3.7
樓面地價 (每平方米):	3,618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。