

RHL International

MAY 2023

ISSUE NO.269

# PROPERTY MARKET EXPRESS 房地產市場快訊

Kai Tak Cruise Terminal  
啓德郵輪碼頭



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

<b>香港物業 市場透視</b>	P.4-6
• 屋苑基座商場成新寵	
<b>香港通訊</b>	P.7-8
• 恒生銀行九龍灣後勤總部三層樓面 放租	
• 強拍申請宗數較前三年減逾兩成	
<b>香港交易概況</b>	P.9
<b>中國通訊</b>	
• 深圳：共有產權房擬推出	P.10-14
• 北京：甲級寫字樓租金及 需求均下行	
• 主要城市住宅價格指數 (2023年3月)	
• 主要賣地排行榜 (2023年3月)	

香港物業 市場透視

屋苑基座商場成新寵



## 香港物業-市場透視

# 屋苑基座商場成新寵

商舖買賣市場持續，其中位於民生區的大廈或屋苑基座商場項目因為租務需求理想，而且樓面充足，令投資方向多元化，成為不少投資者的新吸納對象。去年至今，市場已錄得多宗基座商場易手個案，反映投資者對該類型商舖物業相對看好，並以購入基座商場項目作收租投資用途，令商場項目有價有市。

自屯馬綫通車及東鐵綫延伸至金鐘後，九龍城和土瓜灣一帶交通配套改善，成為不少投資者尋寶對象，自去年開始，該區已有至少兩個屋苑基座商場易手。

最新一宗為啟德站的啟德一號基座商場。綜合各消息，發展商以逾6億港元，沽出旗下該盤的基座商場舖位，涉及物業分別為沐寧街2號及8號。位於2號地下及1樓，面積約17,360平方呎，租客現主要為地產代理，1樓由酒樓租用。而8號地下及1樓，面積約17,780平方呎，地下租客包括地產代理、醫務所等，1樓為餐廳及超級市場，兩項商場舖位總月租約274萬港元，按總樓面約3.5萬呎計，呎價約1.7萬港元，回報率約5.5厘。



啟德一號基座商場以食肆、地產代理、醫務所為主。  
(圖片來源：永利行圖庫)

### "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

而去年八月，亦有發展商斥資4.25億港元購入土瓜灣海悅廣場基座商場，包括兩層地庫、地下、1至2樓，合共46個商舖。項目現時租戶多為民生相關行業，街舖包括連鎖快餐店、眼鏡店等，樓上則是教育中心、美容院等。新買家計劃把項目全面翻新。物業面積約40,000平方呎、連42個車位，租金回報料超過4厘，成交呎價扣除車位價值後約8,500港元。

除了屯馬綫市區段較注目外，其他鐵路沿線的民生區亦同樣得到垂青，包括今年三月才以7,028萬港元售出的西營盤單幢盤臻藝基座商場。資料顯示，售出的商舖包括基座的地下及1樓商場，建築面積分別約2,790平方呎及約3,291平方呎，合共約6,081平方呎，以成交價計算，平均呎價約1.16萬港元。

返回屯馬綫到屯門站附近，有買家亦在今年二月正式簽署買賣合約，以4.4億港元購買啟發徑8號城·點的基座3層商舖，包括地庫、地下及1樓等一籃子舖位連廣告位，以總面積約17,230平方呎計算，成交呎價約2.55萬港元。物業以民生行業為主，包括家品店、便利店等，每月總租金收入約140萬港元，即新買家享租金回報約3.8厘。

除了這些基座商場成功轉手外，市場上近月亦有多個商場以招標形式出售，包括紅磡海名軒3樓、5樓及6樓全層、連地下三個車位、屯門菁雋連車位、大角咀奧柏·御峯及奧朗·御峯基座商場。

事實上，基座商場項目大都為住宅項目，毗鄰其他住宅群，是居民日常消費之處，客源有一定保證，因而能夠帶動租務情況。加上，基座商場一般相對較大，新買家可以重組租戶組合，為物業升值，發展方向具彈性。但若果出售物業以交吉放盤，不排除是商場招租情況不理想，因此投資民生商場時，同樣需要特別注意風險。



屋苑基座商場因有較好的收租回報，成不少投資者的新吸納對象。圖為早前易手的奧運站海桃灣西九匯商場。  
(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"

- 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

# 恒生銀行九龍灣後勤總部三層樓面放租

後疫情時代在家工作與辦公室上班的混合工作模式成大勢所趨，除跨國企業縮減承租中環寫字樓面積外，自置擁有甲級商廈的本地銀行亦正把其後勤總部的三個樓層整層出租。

傳媒報導，恒生銀行位於九龍灣的九龍區後勤總部「恒生中心」，十層自置物業二十多年來以自用為主，該行在早前檢討內部空間使用後決定，把其中三層樓面透過地產代理在市場作「全層式放租」。該三層放租的寫字樓每層約26,000呎，涉高、中及低層，基於保安理由，業主要求每層全層只租予一個租戶，不會拆散出租。因應九龍東商廈持續供過於求，加上承租人需洽租一整層樓面，相信租金水平難以達至疫情前水平。



據報，恒生銀行將其九龍灣的九龍後勤總部當中的三層辦公室樓面出租（圖左玻璃幕牆大廈）。  
（圖片來源：永利行圖庫）

### "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

# 強拍申請宗數較前三年減逾兩成

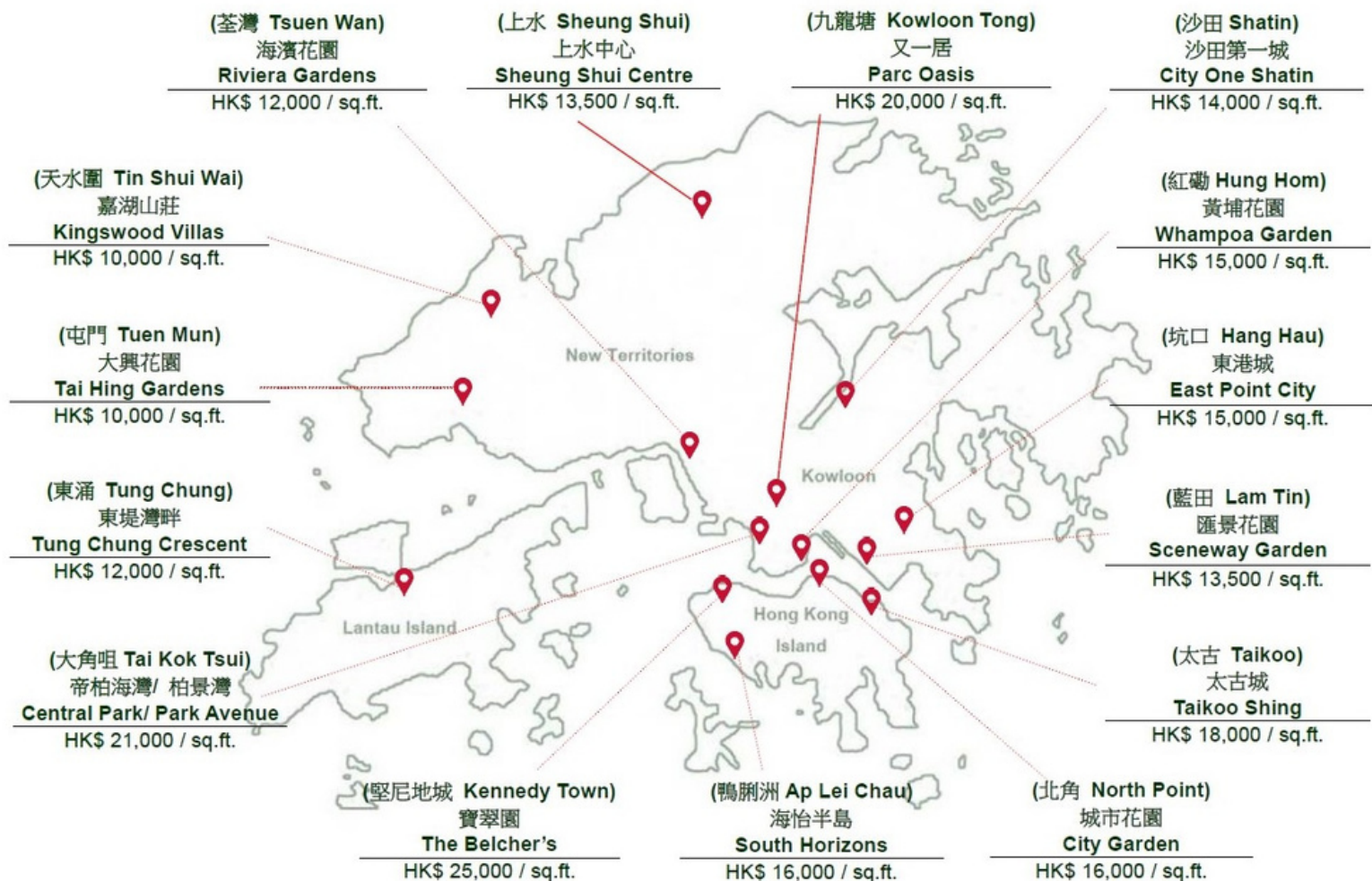
綜合土地審裁處數據顯示，2022年土地審裁處僅接獲22宗強拍申請，宗數較2019至2021年的三年平均數字的29宗低，減少約24%。

雖然老化的樓宇數量日增，但近年透過強拍進行重建的步伐則放慢。相信和市場不穩令發展商信心減弱，及減輕風險所致而暫緩收購步伐有關。早前亦有發展商終止其進行多年的收購計劃。同時，由於舊樓業主大多數是長者，他們一般未必願意遷出，亦不願接受低價收購，因此收購舊樓的強拍申請宗數向下並不出奇。

"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

- 深圳：共有產權房擬推出
- 北京：甲級寫字樓租金及需求均下行
- 主要城市住宅價格指數 (2023年3月)
- 主要賣地排行榜 (2023年3月)

## 中國通訊

### 深圳：共有產權房擬推出

深圳市規劃局公佈了新建小區項目共有產權住宅方案。共有產權房的建設成本由政府 and 購房者共同出資。房屋的義務和股權將根據各方投入的資金數額進行分配，購房人份額原則上不低於50%。簽訂買賣合同未滿5年需退出的，應當政府指定機構申請回購；簽訂買賣合同滿5年的，購房人可向符合條件的對象轉讓。

深圳第一個共有產權項目為「珈譽時尚花園」，位於寶安區新橋街道寶安大道東側，鄰近地鐵11號線塘尾站。珈譽時尚花園包括普通住宅單位和共有產權房，建築面積分別為218,138平方米和125,336平方米。共有1730套共有產權公寓，套內建築面積均小於90平方米。



「珈譽時尚花園」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

### 北京：甲級寫字樓租金及需求均下行

2023年首季，北京甲級寫字樓吸納率轉負，為-6.1萬平方米。中關村及CBD的寫字樓分別錄得-33,000平方米及-22,000平方米。甲級寫字樓平均租金為328.8元人民幣/平方米，環比為-0.7%。需求下降的原因是互聯網主要公司對寫字樓進行整合，導致市場上短時間內出現大面積空置面積，同時金融企業及外資公司的擴張意願不強。

雖然傳統寫字樓需求偏弱，但工業園區裡的寫字樓表現積極，吸納量變為+37,000 平方米。

疫情所帶來的長尾影響猶在，企業選址愈發謹慎，價格考量成為主要因素，超越地理位置、樓宇條件等因素，以價換量仍是市場主流。

#### "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3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	51,101	0.11	北京	44,708	0.04
重慶	11,717	-0.06	天津	14,906	0.01
廣州	24,624	0.02	深圳	53,998	-0.02
南京	24,748	0.08	杭州	29,536	0.06
成都	12,802	0.23	武漢	13,211	-0.06
大連	13,756	-0.02	蘇州	18,393	0.01
西安	12,176	0.04	廈門	29,237	0.02
寧波	19,874	0.02	長沙	9,515	0.03
無錫	14,296	0.02	東莞	19,331	-0.05
瀋陽	9,868	-0.03	福州	17,167	0.02

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3月)

北京- 物流用地	
成交日:	23-3-2023
地址:	京平公轉鐵綜合物流樞紐產業園土地整理(一期)一級開發項目中場區PG05-0001-H006地塊W1物流用地
成交價:	283,000,000元人民幣
用地性質:	W1物流用地
建設用地面積:	67,804平方米
規劃建築面積:	122,047平方米
容積率:	1.8
樓面地價 (每平方米):	2,319元人民幣

上海- 科研設計用地	
成交日:	29-03-2023
地址:	金山區金山新城JSC1-0901單元01B-14、01F-09、01I-03、01J-10、01M-09地塊
成交價:	221,840,000元人民幣
用地性質:	科研設計用地
建設用地面積:	98,594平方米
規劃建築面積:	252,375平方米
容積率:	2.56
樓面地價 (每平方米):	879元人民幣

重慶市-居住用地	
成交日:	27-03-2023
地址:	銅梁城區東城街道科創中心東側
成交價:	200,230,000元人民幣
用地性質:	二類居住用地
建設用地面積:	52,686平方米
規劃建築面積:	131,715平方米
容積率:	2.5
樓面地價 (每平方米):	1,520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。