

JUN 2023

RHL International

ISSUE NO.270

PROPERTY MARKET EXPRESS 房地產市場快訊



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.4-7

- ESG與綠色商廈

香港通訊

- 持貨半世紀 羅便臣道七十年舊樓
升值274倍
- 拒絕出價一個月後 大圍舖賣貴
1700萬

P.8-9

香港交易概況

P.10

中國通訊

- 珠海率先推出
《房地產銷售廣告管理法》
- 深圳福田區城市更新計畫
- 主要城市住宅價格指數
(2023年4月)
- 主要賣地排行榜
(2023年4月)

P.11-16



香港物業 市場透視

ESG與綠色商廈

香港物業-市場透視

ESG與綠色商廈

近年，不少新落成甲級商廈紛紛以大廈取得綠色建築認證吸引租戶，部分更在竣工前就取得臨時綠色建築認證，亦有樓齡達40年的商廈升級至綠色商廈，為何綠色建築認證成為近年商廈的重要里程碑？獲綠色建築認證的商廈又何以有巨大的吸引力，以換取不少大型企業、甚至跨國公司垂青進駐？

一般而言，綠色建築認證是針對並檢視新建建築物生命周期每一項細節作評審，由建築物選址到設計、施工程序、營運管理，以及建築物的保養、翻新和拆卸；善用資源，同時減少產生廢物和污染。旨在減少建築物對環境影響，並促進建築物用家的身心健康的建築模式。較廣泛認知的綠色建築認證包括：BEAM Plus、LEED、BREEAM等。

有市場研究數據顯示，截至2022年7月，在本港，已通過環評認證的甲級商廈總實用面積多達2,830萬呎，佔整體甲級寫字樓總供應量38%。在新樓宇供應方面，在原定於2022年竣工的甲級寫字樓中，有七成已獲臨時認證，預期2023至2026年期間竣工的甲級寫字樓項目中，該比例更會趨升至超過八成。

"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

為何越來越多新建甲級商廈捨棄成本較低的傳統建築模式，並以取得綠色認證作目標？這絕對跟可持續發展及ESG概念有莫大關係。ESG是一種評估企業及投資決策的數據和指標的新形態，有望取代傳統以財務績效或成本為主的評核標準，以關懷環境(Environmental)、社會(Social)及企業管治(Governance)三方面來評估企業營運的現狀及未來發展前景。但企業績效如何跟商廈拉上關係？

企業用戶積極實踐及履行ESG理念，不單只著眼於日常公司營運和成本開支的簡單方面，不少已經由辦公室選址、空間設計至日常營運的整個管理流程上得以實行。畢竟員工是每間公司的寶貴資產，最能顧及員工的就是日常辦公環境，辦公室內部設計固然可以由公司自行決定，但辦公室所在的商廈的硬件則非企業所能控制。因此，只有發展商全力配合為租戶提供良好的實際環境，特意建造各種設備，並提供多元化的物業管理服務，包括節能節水裝備、具備過濾功能的空調系統、太陽能發電板裝置、廢物回收及循環系統、公共區域綠化生態環境、定期組織租戶參與社區活動、專業培訓或工作坊等，才能為企業創造有形及無形的效益和價值。



近年ESG概念興起，不少發展商為迎合市場所趨，陸續為現有商廈提升設施或興建新廈至綠色認證大廈。

(圖片來源：網上圖片)

"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

換句話說，ESG概念亦已陸續滲入商廈市場，只有綠色商廈才具吸引力拉攏這些致力達成可持續發展目標的企業，並成為大部分新落成商廈的租務需求驅動力。有研究報告顯示，截至2022年7月，持有綠色建築認證的甲廈在空置率方面表現出色，在38座樣本商廈中，整體空置率比同區其他甲廈平均水平低4.3%；亦有調查結果指出，綠色商廈的租金一般較非認證的高5%至25%不等。可見大部分企業為求公司良好業績，偏好選擇並租用持有綠色建築認證資格的大樓，從而促使綠色建築的較低空置率和稍高的租金。

而近年市場亦興起「綠色租約」的概念，由業主一方負責為達致其物業得到可持續發展表現而承擔的投資，而租戶一方則享受有關投資的好處。雖然租金可能較正常稍高，但相關支出遠較企業租戶因自行改裝及履行ESG要求所產生的額外成本低。更重要的是，發展商自行投資改造設備後，其物業符合有關可持續發展措施，在將來可帶來的長遠額外租金回報將會較可觀，對業主和租戶可謂雙贏。

隨著市場對綠色商廈概念需求不斷增加，為求保持市場競爭力，相信發展商將會繼續以建設及提升現有大廈至綠色商廈為目標。

**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

持貨半世紀 羅便臣道七十年舊樓升值274倍

羅便臣道109C號一個低層單位早前成交，實用面積約1,736呎，外望半山城市景，以約2,750萬港元易手，呎價約15,841港元。據悉，原業主早於1966年以10萬港元購入單位，持貨長達57年，帳面獲利約2,740萬港元，物業期內升值274倍。

該大廈早於1955年入伙，樓齡達68年，僅提供4伙單位。翻查成交紀錄，該大廈另一低層、1,744呎單位，亦於今年三月中以2,850萬港元易手，成交呎價16,342港元。



整幢羅便臣道109C號只
提供四伙住宅單位。
(圖片來源：網上圖片)

"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

香港通訊

拒絕出價一個月後 大圍舖賣貴1700萬

大圍積福街一個持貨近半世紀的地舖，早在今年二月接獲一份低於意向價40%、僅3,500萬港元的出價後，業主選擇拒絕出售，至三月接獲另一買家以5,200萬港元洽購並成功售出。據悉原業主持貨約47年，帳面大幅升值172倍。

上述舖位為大圍積福街68號至74號金輝樓地下C號舖，面積約1,200呎，另設入則閣樓約500呎。舖位在去年疫情下，曾一度「封盤不賣」，直至去年底市況開始改善，且關口準備重開，業主才決定重新放盤，當時叫價5,800萬港元。

據報導，原業主早於1976年以30萬港元買入上述舖位，以最新成交價5,200萬港元計算，帳面升值約172倍。上述舖位目前由食肆以每月約12萬港元租用，租約期至2024年4月底，新買家預計可享租金回報約2.77厘。

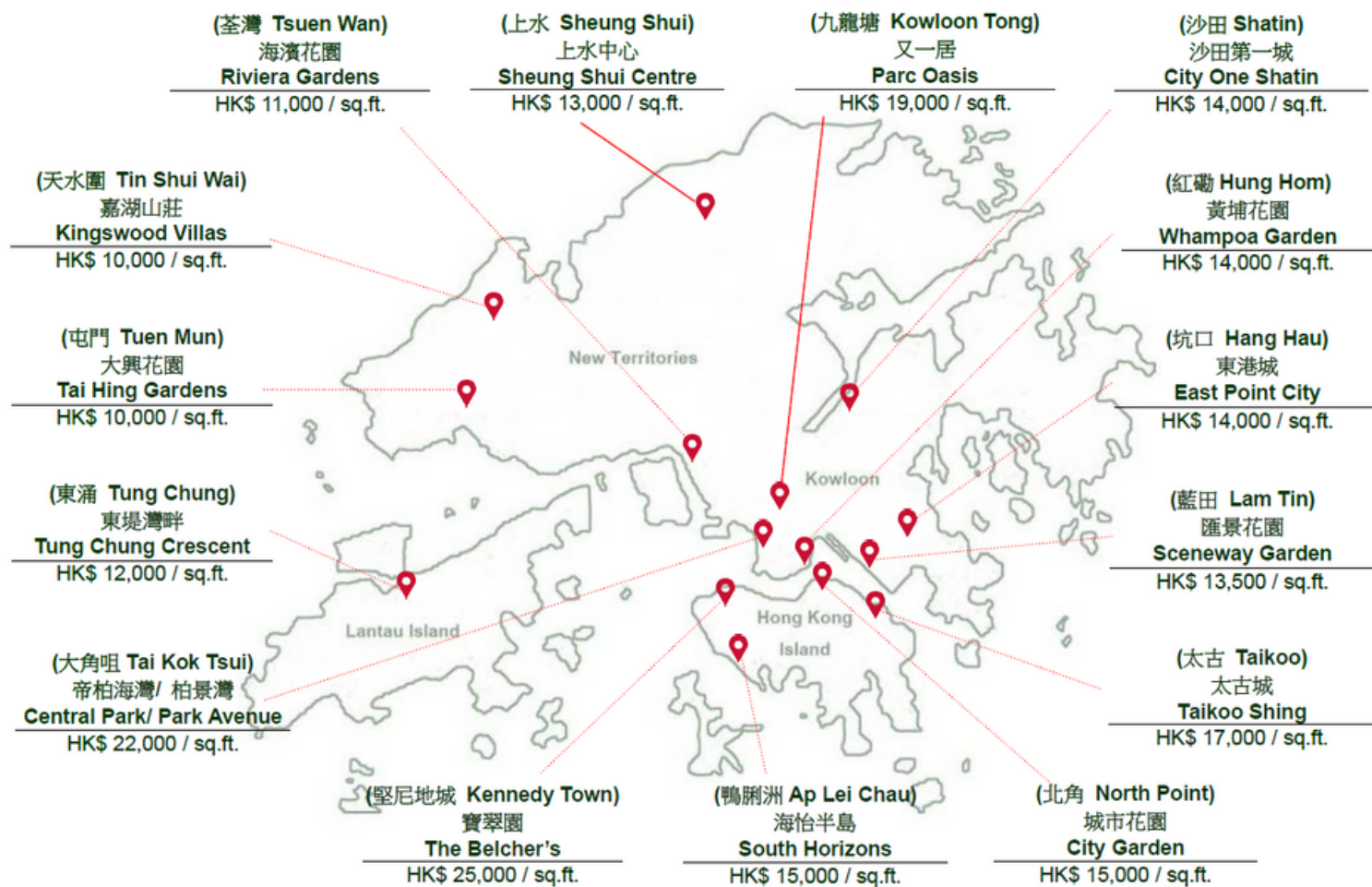


大圍積福街食肆林立，成交舖位同樣租出作餐廳之用。
(圖片來源：永利行圖庫)

"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

- 珠海率先推出
《房地產銷售廣告管理法》
- 深圳福田區城市更新計劃
- 主要城市住宅價格指數
(2023年4月)
- 主要賣地排行榜
(2023年4月)

中國通訊

珠海率先推出《房地產銷售廣告管理法》

4月19日，為更好地規範房地產市場，保護消費者合法權益，國家市場監督管理總局在珠海實施《房地產銷售廣告管理法》，旨在杜絕房地產信息誤導。其中明確指出，開發商或中介不得以「學區房」、「戶籍制度」為賣點招攬潛在買家。廣告也禁止暗示或保證就業或學習機會。然而，即使是房地產投資收益率或房地產升值預期的信息也被禁止同時投放在廣告上。

該立法有望減少房地產市場上的大部分誤導性信息。所有實際銷售價格都應明確、明顯地列出，不得有任何欺騙性或含糊的價格。任何房屋的預售或出售都需要獲得官方許可。這一規定首先在珠海實施，珠海被視為這政策有效性的試驗場，可以預見，在不久的將來全國將效仿珠海。

"環球專業合作,諮詢及促成服務"

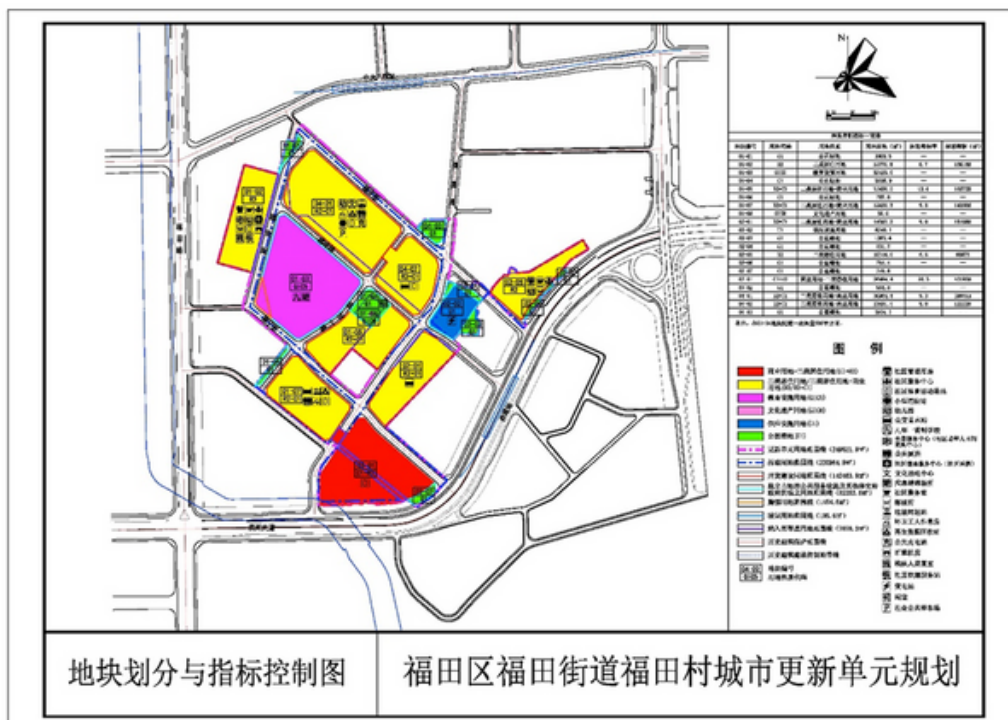
- 支援及促成中國內地專業服務供應商向其客戶提供跨境專業服務
- 就不同地方的價值評估標準差異提供諮詢

中國通訊

深圳福田區城市更新計劃

深圳市福田區將進行城市開發項目。政府規劃的住宅用地共計7塊，其中包括2塊純住宅用地和5塊商住混合用地。這7幅土地的用地面積約為155,979.6平方米，可帶來高達1,020,000平方米的建築面積（GIA）。其中一塊混合用地甚至規劃容積率為20.3，可建GIA達537,830平方米。此外，總體規劃中還包括一項教育用途、一項設施和文化遺產用地作為附屬。

城市更新項目擬建25個135-180米高度範圍的住宅街區。最引人注意的是，隨方案一起建設一座490米高的商業辦公樓。為了給未來的居民提供補充服務，還規劃了3所幼兒園。



"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

項目位於7號線赤尾地鐵站附近，緊鄰福田CBD、華強北、河套地區、福田港、皇崗口岸，地理位置優越。

然而，該方案在面積測量、拆遷補償等方面存在一定的困難，因此，有業內人士預計該方案可能會遇到較長的開發週期。

地块控制指标一览表					
地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (㎡)	规划容积率	规划容积 (㎡)
01-01	G1	公园绿地	1068.9	—	—
01-02	R2	二类居住用地	15776.8	6.7	105180
01-03	GIC5	教育设施用地	32425.0	—	—
01-04	G1	公园绿地	3568.9	—	—
01-05	R2+C1	二类居住用地+商业用地	15498.5	10.6	163720
01-06	G1	公园绿地	787.0	—	—
01-07	R2+C1	二类居住用地+商业用地	15431.3	9.3	143300
01-08	GIC8	文化遗产用地	38.0	—	—
02-01	R2+C1	二类居住用地+商业用地	14563.2	9.0	131680
02-02	U1	供应设施用地	6249.1	—	—
02-03	G1	公园绿地	1263.4	—	—
02-04	G1	公园绿地	831.7	—	—
02-05	R2	二类居住用地	10344.0	6.5	66875
02-06	G1	公园绿地	764.4	—	—
02-07	G1	公园绿地	249.6	—	—
03-01	C1+R2	商业用地+二类居住用地	26484.4	20.3	537830
03-02	G1	公园绿地	904.0	—	—
04-01	R2+C1	二类居住用地+商业用地	30964.4	9.3	288445
04-02	R2+C1	二类居住用地+商业用地	13401.4	9.0	121220
04-03	G1	公园绿地	1934.3	—	—
备注：在01-04地块配建一处祠堂300平方米。					

"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4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	51,127	0.05	北京	44,419	0.02
重慶	11,720	0.03	天津	14,913	0.05
廣州	24,621	-0.01	深圳	53,962	-0.07
南京	24,751	0.01	杭州	29,539	0.1
成都	12,823	0.16	武漢	13,221	0.08
大連	13,748	-0.06	蘇州	18,397	0.02
西安	12,188	0.10	廈門	29,232	-0.02
寧波	19,883	0.05	長沙	9,518	0.03
無錫	14,298	0.01	東莞	19,334	0.01
瀋陽	9,864	-0.04	福州	17,163	-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4月)

上海-工業用地	
成交日:	20-4-2023
地址:	自貿區臨港奉賢園區一期FXG1-0001單元B01-08地塊
成交價:	178,560,000元人民幣
用地性質:	工業用地
建設用地面積:	148,653平方米
規劃建築面積:	297,305平方米
容積率:	2
樓面地價 (每平方米):	601元人民幣

北京-住宅用地	
成交日:	28-4-2023
地址:	北京市朝陽區孫河鄉前峯溝組團棚戶區改造土地開發專案002、003地塊R2二類居住用地
成交價:	4,040,000,000元人民幣
用地性質:	R2 二類居住用地
建設用地面積:	61,455平方米
規劃建築面積:	92,183平方米
容積率:	1.5
樓面地價 (每平方米):	43,826元人民幣

廣州-商業用地	
成交日:	20-4-2023
地址:	番禺區漢溪大道北側BA0902010地塊
成交價:	1,796,000,000元人民幣
用地性質:	商業用地B1
建設用地面積:	84,744平方米
規劃建築面積:	240,000平方米
容積率:	2.83
樓面地價 (每平方米):	7,483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。