

JUL 2023

RHL International

ISSUE NO.271

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.4-6
• 綠色置業	

香港通訊	P.7-8
• 政府4600萬購觀塘商廈樓上舖	
• 城規會同意放寬油麻地商住 發展密度及高度	

香港交易概況	P.9
--------	-----

中國通訊	P.10-15
• 中國首次發行日用基礎設施REITS	
• 北京朝陽遠洋未來廣場 19.63億元人民幣被收購	
• 主要城市住宅價格指數 (2023年5月)	
• 主要賣地排行榜 (2023年5月)	



香港物業 市場透視

綠色置業

香港物業-市場透視

綠色置業

上期我們提及，發展商如何配合企業就達致ESG而締造一個綠色商業營商環境。雖然，普羅大眾未必跟ESG直接拉上太大關係，但小市民最貼身的置業夢，其實也可以為環保出一分力。今期，我們會分享一下何謂「綠色住宅」和「綠色按揭」的概念。

香港綠色建築議會為推動本港在可持續建築方面發展，及推動建築業界於2050年前邁向碳中和，日前議會就著建築界制訂目標，並將於7月推出「零碳就緒建築認證」，根據資料顯示，已有超過10間發展商宣佈參與計劃。

事實上，過去十年，本港發展商開始在新建的住宅項目中加入不少環保設計，以興建綠色住宅為目標，既可提升物業的能源效益、有效減少碳排放，亦讓住客受惠，美化環境之餘又能節省日常大廈開支。而綠色建築議會為此亦訂立了一套表現準則，以作評核包括審視建築物在規劃、設計、施工、裝修、管理、運作及維修等各範疇的可持續性，有關評核結果受議會認可並會獲發認證，評分越高，反映該建築物的可持續績效越好。

"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

小市民除了可以安居於「綠色住宅」外，現時在承造按揭時也可以很環保。本港多家銀行推出了「綠色按揭計劃」，鼓勵客戶購買合乎可持續設計和建造理念的物業，從而共同推動綠色生活及支持本港可持續發展。

但申請「綠色按揭計劃」需要符合指定相關的要求。首先，物業須獲得綠色建築議會頒發有效綠建環評「鉑金級」或「金級」認證，適用於一手、二手及資助房屋。另外，為推動環保，減少碳排放，整個按揭申請過程會採用全數碼化及無紙張化形式，包括網上遞交申請表、文件、查閱批核結果及日常帳單管理。

部分銀行為吸引更多客戶選擇「綠色按揭」，還會附加專享優惠，或其他額外保險優惠或按揭存款掛鈎服務戶口特惠年利率等優惠。



隨著綠色建築在居住和營商環境基層化，加上近年市民對環保意識有所增加，相信未來的日子將有更多綠色住宅項目落成，並達致綠色生活普及化。

近年新建的住宅項目中都已加入不少環保設元素。
(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

政府4600萬購觀塘商廈樓上舖

政府於2020年公布會斥資200億港元在私人市場購置126項物業，作不同社福設施之用，最新一宗成交在五月份錄得。

資料顯示，政府於五月份以4,600萬港元購入觀塘駿業街56號中海日升中心基座一樓B號舖位，物業實用面積約4,229呎，成交呎價約10,877港元，新買家為The Financial Secretary Incorporated，即財政司司長法團。

該物業由食肆租用，月租10.5萬港元，租期至今年六月。該物業早前以叫價7,800萬港元放售。原業主於2014年以5,836萬港元購入，持貨九年帳面蝕讓逾1,200萬港元或21%。



政府於五月以4,600萬港元購入觀塘中海日升中心基座一樓B號舖位。
(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

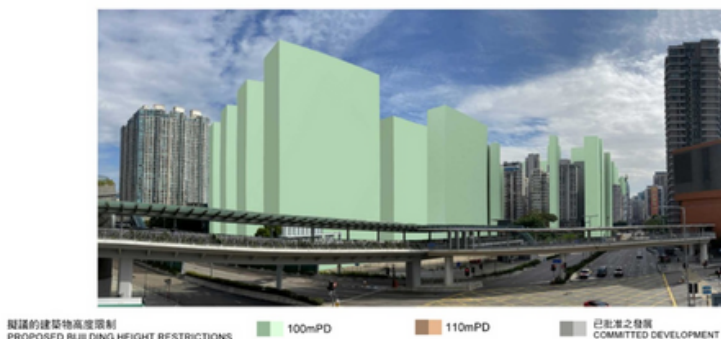
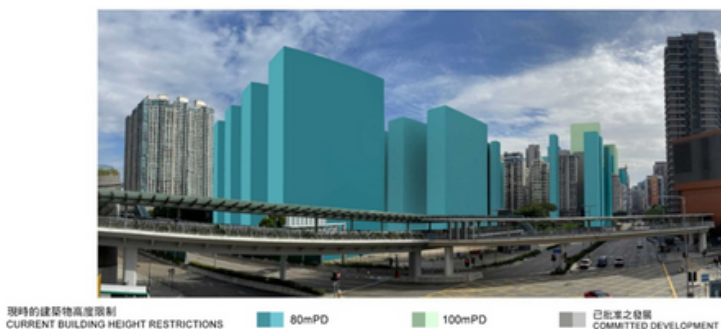
香港通訊

城規會同意放寬油麻地商住發展密度及高度

市建局早年提出油麻地和旺角的規劃研究，並在去年公布研究結果，提出多項建議，規劃署亦就《油麻地發區計劃大綱圖》提出多項修訂，包括增加商業地段的地積比率至15倍，住宅地段則由7.5倍增至8.5倍。城規會審議相關修訂後，表示同意通過。

相關修訂包括登打士街至佐敦道一段彌敦道兩旁的商業地，密度增幅約25%，建築物高度限制由最高主水平基準以上110米，提高至140米，升幅約27.3%。

而文成街兩旁、廣東道及新填地街一帶的住宅地，改劃作住宅（甲類），地積比率由7.5倍提高至8.5倍，建築物高度限制由最高主水平基準以上100米放寬至115米，升幅約15%。



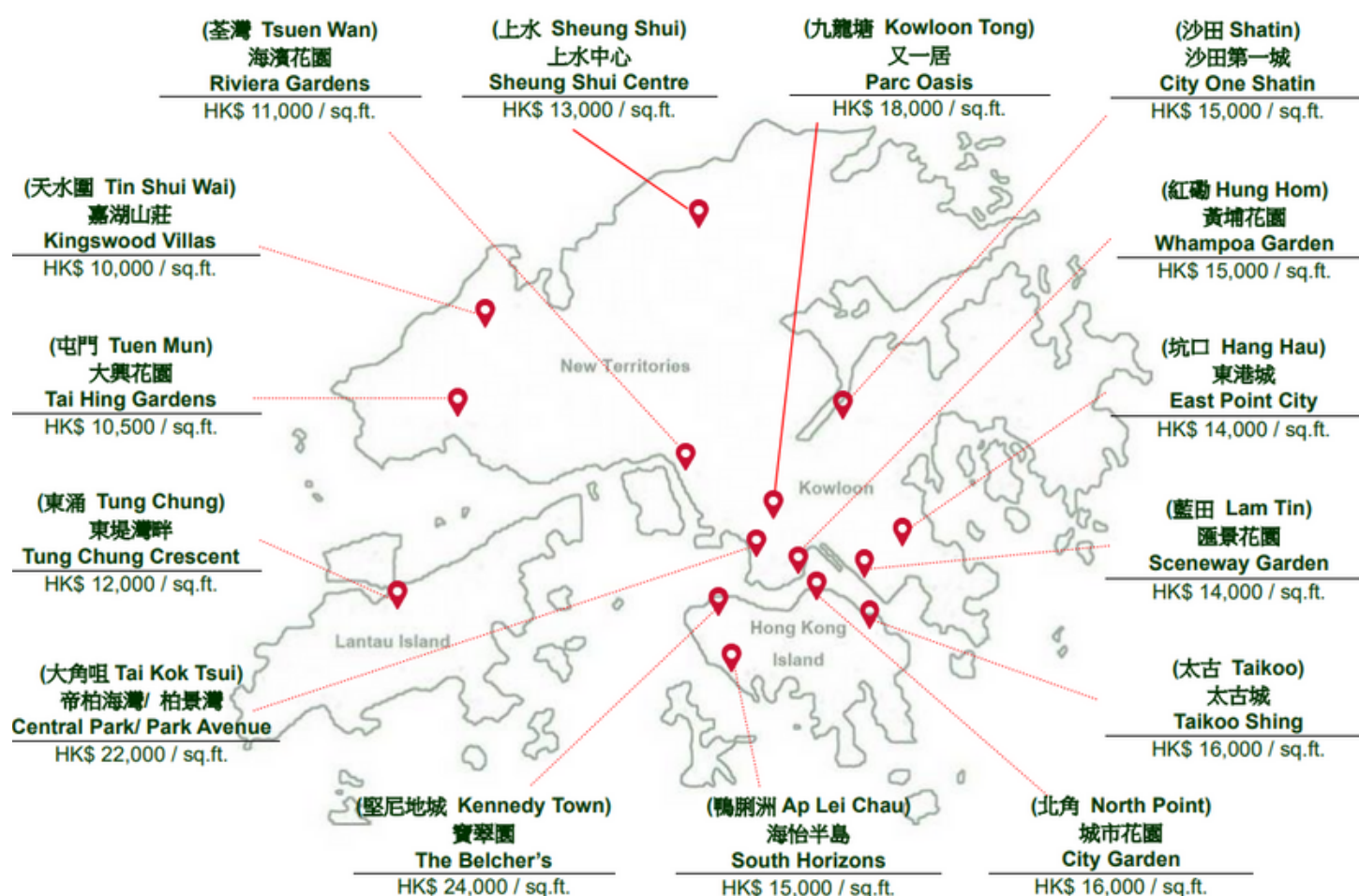
建築物高度限制放寬後的模擬發展圖。

（圖片來源：城規會文件）

"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

- 中國首次發行日用基礎設施 REITS
- 北京朝陽遠洋未來廣場 19.63億元人民幣被收購
- 主要城市住宅價格指數 (2023年5月)
- 主要賣地排行榜 (2023年5月)

中國通訊

中國首次發行日用基礎設施REITs

在六月，在公開交易市場上推出了數個新的中國房地產投資信託基金(REITs)。這5個REITs均專注於非住宅或非辦公物業，其物業組合包括工業園區、倉儲和物流設施、百貨商店、購物商場以及農產品交易市場。這是中國政府首次發起涵蓋社區商業資產和基礎設施的REITs。

這一舉措有利於優化土地資源配置，平衡住宅、寫字樓等傳統投資資產與其他與日常消費相關的物業之間的發展。此外，這些轉型REITs的推出，可以豐富當前市場上REITs資產的覆蓋面，可以通過更多的投機機會吸引更多投資者的注資。

"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

北京朝陽遠洋未來廣場 19.63億元人民幣被收購

5月29日，居然之家（000785.SZ）公告稱擬收購遠洋未來廣場，收購金額合計為19.63億元人民幣。

此次收購的交易對價包括：目標股權和目標債權的優先收購權對價3.49億元人民幣，目標股權和目標債權轉讓交易對價16.04億元人民幣，產權車位元交易對價1,033.5萬元人民幣，人防工程交易對價為0。



"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

遠洋未來廣場總土地面積約為35,887平方米，總建築面積及總可出租面積分別約為62,398平方米及31,223平方米，地下車位53個。物業的原始權益人為遠洋集團，目前在類REITs結構下並由私募基金直接持有。

居然之家表示本次交易將使公司在一線核心城市自持一處成熟物業，該物業與公司北四環店僅隔百餘米，形成互補關係，並且地處北京成熟商業片區，對鞏固和提升公司在北京核心區域的經營具有戰略意義。

"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

主要城市住宅價格指數（2023年5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	51,145	0.04	北京	44,735	0.04
重慶	11,723	0.03	天津	14,918	0.03
廣州	24,630	0.04	深圳	53,979	0.03
南京	24,734	-0.07	杭州	29,479	-0.20
成都	12,839	0.12	武漢	13,211	-0.08
大連	13,747	-0.01	蘇州	18,403	0.03
西安	12,206	0.15	廈門	29,246	0.05
寧波	19,881	-0.01	長沙	9,524	0.07
無錫	14,288	-0.07	東莞	19,310	-0.12
瀋陽	9,862	-0.02	福州	17,169	0.03

資料來源：房天下百城價格指數

"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

主要賣地排行榜 (2023年5月)

北京市- 居住用地	
成交日:	01-06-2023
地址:	北京市順義區順義新城第20街區SY00-0020-6001地塊二類居住用地
成交價:	1,730,750,000元人民幣
用地性質:	二類居住用地
建設用地面積:	34,099平方米
規劃建築面積:	61,379平方米
容積率:	1.8
樓面地價 (每平方米):	28,198元人民幣

杭州市-居住用地	
成交日:	29-5-2023
地址:	桐廬縣城南街道新建區塊城中村1期 (住宅-1) 地塊
成交價:	303,400,000元人民幣
用地性質:	居住用地
建設用地面積:	45,997平方米
規劃建築面積:	110,393平方米
容積率:	2.4
樓面地價 (每平方米):	2,748元人民幣

廣州市- 商業用地	
成交日:	15-5-2023
地址:	中新廣州知識城南起步區, 創新大道以西、博文路以東ZSCN-D2-5
成交價:	979,890,000元人民幣
用地性質:	體育用地兼容商業用地
建設用地面積:	70,233平方米
規劃建築面積:	196,652平方米
容積率:	2.8
樓面地價 (每平方米):	4,983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。