

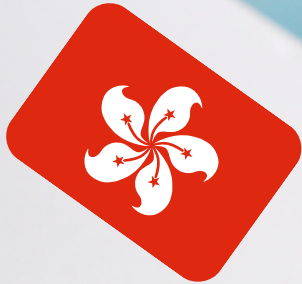
AUG 2023

RHL International

ISSUE NO.272

PROPERTY MARKET EXPRESS

房地產市場快訊



**PROPERTY
DEED**



WWW.RHL-INT.COM



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

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
• 精簡地契續期為官為民	
香港通訊	P.7-8
• 堅尼地城用地批出	
• 英皇道酒店持貨六年價跌四成易手	
香港交易概況	P.9
中國通訊	P.10-16
• 深圳二手房參考價兩週年回顧	
• 降息10個基點！ LPR降為4.2%	
• 北京「王炸」地塊以15%溢價入市	
• 主要城市住宅價格指數 (2023年6月)	
• 主要賣地排行榜 (2023年7月)	



香港物業 市場透視

精簡地契續期為官為民

香港物業-市場透視

精簡地契續期為官為民

香港回歸後不少土地面臨需要續期的問題，政府數據揭示，不少土地契約會在2025年起陸續到期，為應付即將進行大量地契續期需要，當局早前表示，計劃在今年下半年提交草案，以立法形式讓政府有權透過刊憲形式，公告地契續期，預料在每批到期地契限期日前約三年，刊登憲報宣布結果。

根據政府數據顯示，本港有約30萬份地契會於2047年6月30日到期，而從2025年起，約2,400個一般用途（即住宅及商廈等）的地契將會陸續到期，最早一批涉及非工業用途的50個地段位於油尖旺，將於2025年6月到期。

香港的土地主要由政府透過批租土地的方式批出，讓業主有佔用土地的權利，地契年期以75年、99年及999年為主，當年新界及新九龍界限街以北的地契快於1997年6月27日屆滿，1984年中英聯合聲明訂明，於1997年到期的地契可獲自動續期至2047年6月30日，業主無需補地價，只需按物業差餉租值3%繳納地租，而於1985年5月27日後續期的地契，業主亦是需要繳付地租。

"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

因此，為處理到期地契，當局早前提出精簡續期安排方案，主要參照1988年處理新界地契續期的方式，為地契續期賦予政府法律效力，並以「負面清單」形式刊憲宣告不獲續期的地契，未列出的地契即代表可獲續期50年，業權人無須簽立新地契，且不用補地價，只需每年繳納相當於土地應課差餉租值3%的地租。惟新法例只適用於所有沒有續期權利的一般用途地契，短期租約及特殊用途地契並不涵蓋。

我們認為有關做法合理，且對政府及市民影響最少。當局既無需花費大量人手處理繁複的續期程序，查核文件，亦為市場對政府如何處置2047年到期地契的疑慮提供答案。此外，相信大部分到期的地契中，不少均屬於共有業權地段，並涉及大量業權人，如果按傳統做法逐一和業權人查證業權及簽立新地契並不可行，因此，建議有助避免過程中的不確定性，亦減少對業權人及物業市場造成困擾。

官方資料表示，自特區政府成立以來，共有25份一般用途地契到期，當中只有兩份因業權人失去聯絡而沒有續期，另有一份涉及地契修訂而不屬原契續期，其餘22份全部獲批續期而無須補繳地價。故此，我們相信一般地契獲得續期相對容易。

綜合而言，有關簡化地契續期的建議，除了能節省政府內部人力和物力資源運用，加快續期效率，亦減輕了對業權人造成的不便，同時讓市場得知當局如何處理陸續到期的物業地契年期。



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

堅尼地城用地批出

地政總署公布，堅尼地城西寧街與域多利道交界住宅項目，以17.2億港元批出，地皮面積約24,327呎，以10倍地積比率計算，可建樓面面積約為243,266呎，樓面地價約7,070港元。雖然地皮落成後部分中高層單位預計可以享有海景，但隨著整體市況調整，加上中標發展商需履行多項賣地條款，包括安置逾百年歷史的前東華痘局拱門和奠基石，及單位限呎等，發展商出價變得審慎，亦較去年底同區另一幅地皮的樓面呎價約9,500港元，低近逾兩成。



中標發展商需負責搬遷前東華痘局拱形牌坊及基石至特定範圍內。
(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

英皇道酒店持貨六年價跌四成易手

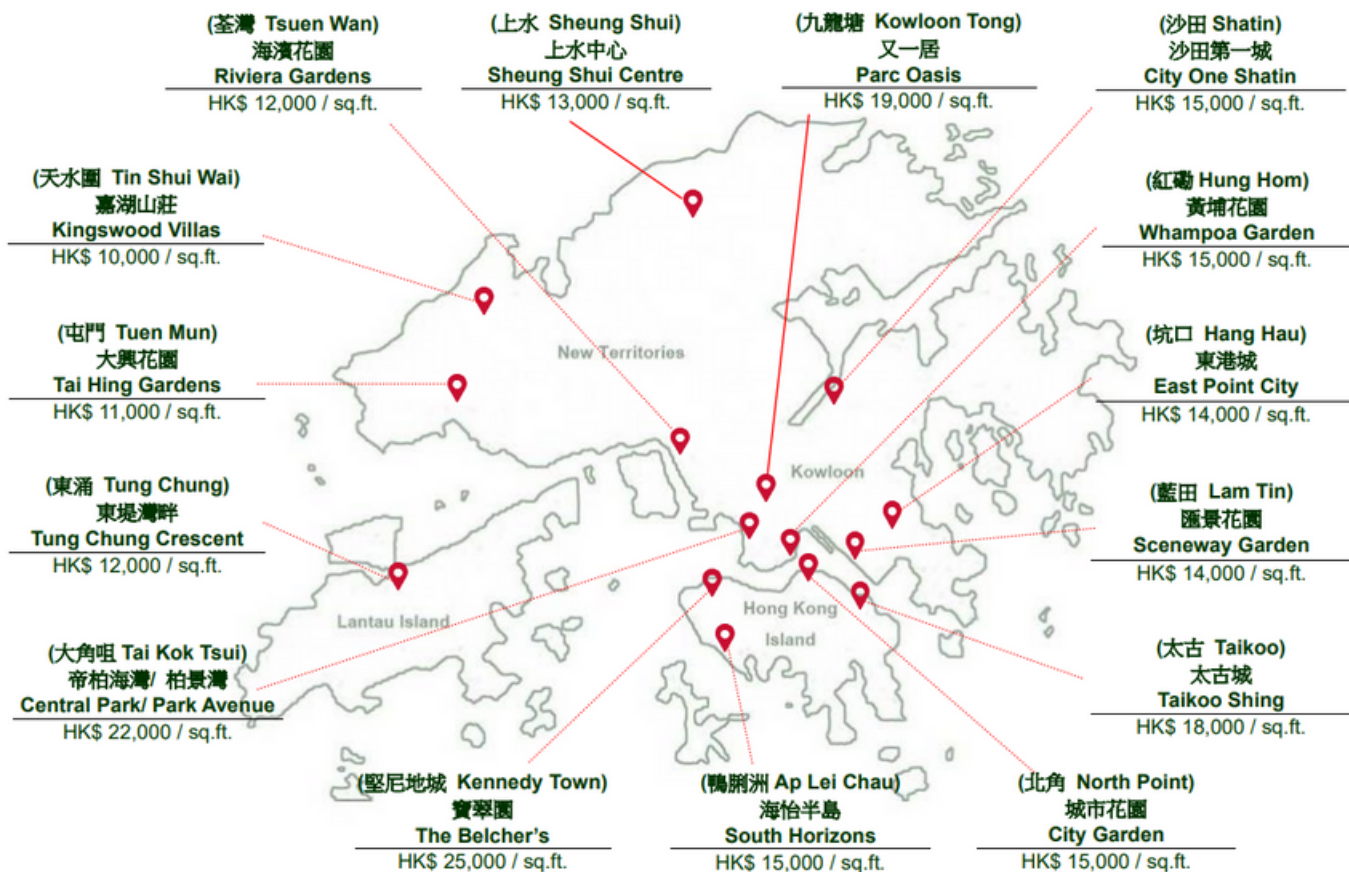
市場消息早前確認，天后英皇道31至33號晉逸維園精品酒店以成交價4.68億港元易手。該酒店樓高23層，提供132間客房，以最新成交價計算，平均每間房間成交價約355萬港元。原業主於2017年以8億港元入市，當時每間房間價值約606萬港元，最新成交價較2017年購入價帳面貶值約3.3億港元或41%。



該酒店位於天后英皇道，
鄰近港鐵天后站。
(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

- 深圳二手房參考價兩週年回顧
- 降息10個基點！ LPR降為4.2%
- 北京「王炸」地塊以15%溢價入市
- 主要城市住宅價格指數(2023年6月)
- 主要賣地排行榜(2023年7月)

中國通訊

深圳二手房參考價兩週年回顧

2021年2月，深圳成為全國第一個推出二手房參考價的城市。在這兩年中，政策對深圳的二手房市場影響非常明顯。二手房屋掛牌價也從高高在上，到逐步降低配合參考價。政策推出初期，大部分業主仍持觀望態度，大部分二手掛牌價仍遠高於參考價，根據數據僅有約一成房屋以參考價掛牌。而半年後，雖然掛牌價未有明顯下降，但市場交易量斷崖式減少。一年後，業主們不得不接受市場情況，放盤價與參考價的差距越來越小。

研究中心資料顯示，二手房參考價發佈當月，深圳約有10%房源掛牌價與參考價偏差值在10%以內，參考價實行一年時，大部分掛牌價仍遠高參考價，直到第二年，大部分掛牌價與參考價偏差值在10%以內，甚至有近四成的房屋是以低於參考價的價格成交，而二手住宅成交量從2021年同比下滑57%，到2022年繼續腰斬，成交量同比下滑47%，全年成交量僅2萬套出頭，創近二十年最低記錄，相較2020年市場高峰縮水近八成。

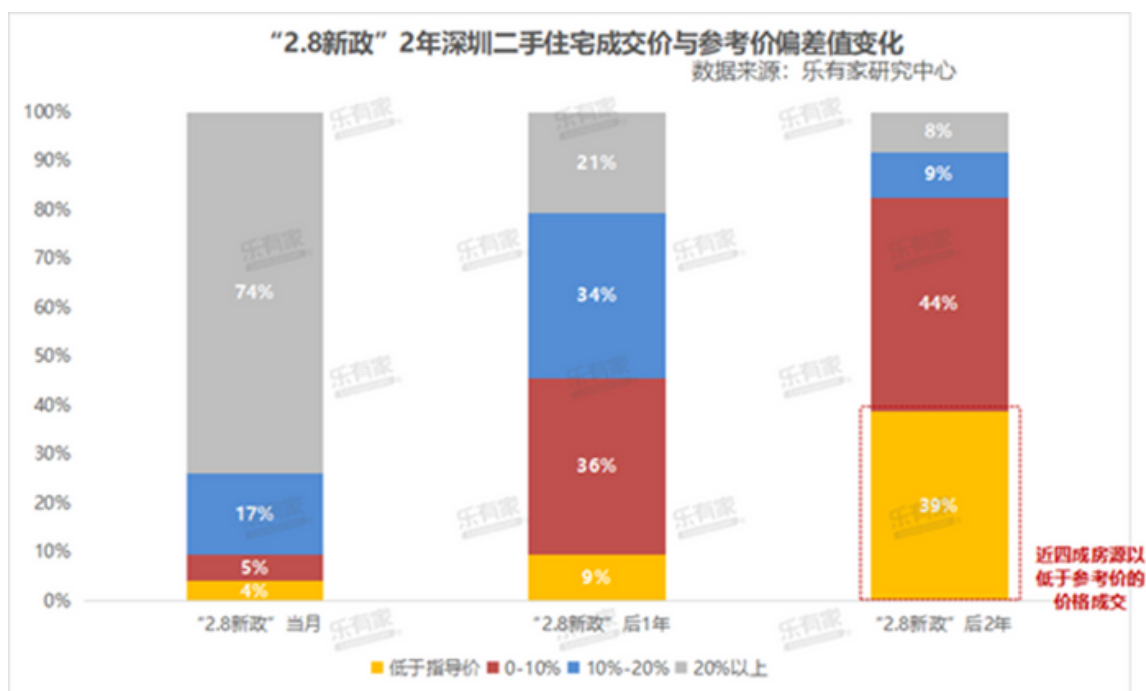
"環球專業合作,諮詢及促成服務"

- 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

可見，在政策影響下，投資需求大幅減少，投資客退場，市場由「賣方市場」轉入「買方市場」。二手市場膠著的同時，買家轉去一手房市場，而部分新房在疫情期間推出優惠價格，低於同區的二手樓價格，出現一二手價格倒掛，令二手樓價格進一步受壓。

2023年，市場氛圍回暖，房地產政策也開始轉向，很多城市的參考價政策已名存實亡，但深圳大部分銀行仍未對參考價放寬，隨著掛牌價貼近參考價，房屋交易量溫和回升，市場預期深圳政府或會對政策進行調整，但相信在打壓炒房的大政策導向下，即使深圳調整參考價政策，房地產市場在短期內都不會出現報復式反彈。



“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

降息10個基點！ LPR降為4.2%

全國購房者迎來2023年第一次房貸利率調整！ 6月20日，央行宣布LPR降息：最新一期的貸款市場報價利率（LPR）一年期為3.55%，5年期以上為4.2%。本輪降息後，5年期房貸利率再次刷新了近20年來的最低值。降息後深圳首套房貸利率由4.6%變為4.5%（新LPR+30個基點）。按貸款300萬30年的商業貸款計算，等額本息還貸方式下，購房者每月的房貸成本降了178.77元人民幣，30年房貸少支付6.44萬元人民幣。

"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

北京「王炸」地塊以15%溢價入市

北京推出「王炸」地塊。6月16日北京成交的三宗地，熱度最高屬於「王炸」經開區X47R1地塊。在體量較大、總價近80億元人民幣、需建設5.3萬平方米現房面積的嚴苛條件下，該地塊仍吸引31家房企參與競拍。最終，來自江蘇南通的國企中皋置業以79.12億元人民幣及5.3萬平方米現房銷售面積幸運摘得該宗地，溢價率15%，成交樓面價約每平方米4.44萬元人民幣。這地塊為中皋置業的第一個北京住宅項目。

該純住宅地塊位於亦莊河西區，用地規模約7.74公頃，建築規模約17.8萬平方米，容積率為2.3。地塊所在區域是亦莊的成熟區域，距離地鐵站預計步行10分鐘，同時被多個核心產業園區環繞，具有稀缺性。近兩年來，亦莊板塊的新房供應集中在台湖、馬駒橋板塊。而河西板塊，只有2020年一幅不限價住宅用地推出市場，由中海拿下並打造了中海京叁號院，價格約為每平方米7萬元人民幣。而旁邊的另一個樓盤亦莊金茂府，樓價高達每平方米10萬元人民幣。

從價格來看，經開區X47R1地塊期房銷售指導價格每平方米7.7萬元人民幣，現房銷售指導價格每平方米7.9萬元人民幣。與緊鄰的新房項目相比，價格基本持平，甚至低於周邊次新二手房掛牌價，因此極具吸引力。

"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6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	51,171	0.05	北京	44,748	0.03
重慶	11,702	-0.18	天津	14,919	0.01
廣州	24,652	0.09	深圳	53,722	-0.48
南京	24,770	0.15	杭州	29,443	-0.12
成都	12,852	0.10	武漢	13,198	-0.10
大連	13,744	-0.02	蘇州	18,400	-0.02
西安	12,217	0.09	廈門	29,260	0.05
寧波	19,888	0.04	長沙	9,528	0.04
無錫	14,265	-0.16	東莞	19,320	0.05
瀋陽	9,860	-0.02	福州	17,165	-0.02

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7月)

北京- 物流用地	
成交日:	10-7-2023
地址:	京平公轉鐵綜合物流樞紐產業園
成交價:	309,470,000元人民幣
用地性質:	W1物流用地
建設用地面積:	89,021平方米
規劃建築面積:	106,825平方米
容積率:	1.2
樓面地價 (每平方米):	2,897元人民幣

上海- 居住用地	
成交日:	11-7-2023
地址:	自貿區臨港新片區滴水湖核心片區
成交價:	830,000,000元人民幣
用地性質:	居住用地
建設用地面積:	23,695平方米
規劃建築面積:	59,237平方米
容積率:	2.5
樓面地價 (每平方米):	14,012元人民幣

廣州- 其它商務設施用地	
成交日:	10-7-2023
地址:	廣州市黃埔區華峰路以東、永華路以南
成交價:	28,790,000元人民幣
用地性質:	其它商務設施用地
建設用地面積:	8,630平方米
規劃建築面積:	6,904平方米
容積率:	0.8
樓面地價 (每平方米):	4,170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。