

SEP 2023

RHL International

ISSUE NO.273

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
• 淺談西九困局	

香港通訊	P.8-9
• 上市金融集團3億港元購 中環銀座式商廈5層連大廈命名權	

- 畢架山龍園別墅底價9.66億港元
統一業權

香港交易概況	P.10
--------	------

中國通訊	P.11-16
• 上海寫字樓市場：空置率高企， 租金水平下降	
• 深圳寶安區：3個住宅項目規劃中 包括保障性住房	
• 北京：阿里巴巴總部園區 預計12月底竣工	
• 主要城市住宅價格指數 (2023年7月)	
• 主要賣地排行榜 (2023年7月)	



香港物業 市場透視

淺談西九困局

香港物業-市場透視

淺談西九困局

西九文化區管理局董事局主席早前表示，管理局內部於過去數年一直緊縮開支，但情況未有改善，文化藝術設施難以自負盈虧，預料資金鏈到2025年便會斷裂，屆時無法再緊縮開支，各館將不能舉辦更多活動。有消息指，管理局已向政府提交方案，計劃善用西九土地資源以獲取營運資金。

按政府與西九管理局協議，區內商業發展項目業權不能出售予發展商，而住宅項目只佔區內發展項目比例兩成，在接近尖沙咀的位置會興建兩組低密度住宅項目，一組是20至30幢臨海別墅，另一組是12幢分層住宅。綜合傳媒報道，管理局建議了短、中、長期計劃，以達致自負營虧，以及財政可持續發展，包括容許就未來第2A、2B和第4區的發展項目招標時，賣斷項目住宅部份業權，以提高期數招標吸引力。

雖然，賣地收入向來為政府、以至港鐵公司的日常營運提供重要的資金來源，但西九文化區內的住宅用地不多，加上近年本港樓市仍然未能回復當年勇，發展商投地時都對後市顯得有所保留，能否為管理局帶來一筆龐大收入實在難以預料。即使可能筆者過分憂慮，但這些「一筆過」收入如何為管理局創造一個財政可持續發展的將來定必成疑。若然可以好好從將來的物業收取租金回報，即使收入不多，但至少是「可持續」。

"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

筆者記得曾經閱讀過一篇文章，提及為何全球大多數的博物館總是虧損、和如何融資等問題。顯然，收入不足，主要是由於博物館一般以最低成本為訂價，而非依其總成本向公眾收取費用，以吸引更多市民享用這些重要公共資源。

綜觀各國經驗，博物館的資金來源主要有三種：一是政府補貼，二是靠企業化經營，三是由政府向私人或企業贊助博物館提供政策支援等。

而從西九來看，過往資金來源相對狹窄，政府補貼、低收費門票、會員制、商店、節慶行銷、周邊商品銷售、私人或企業贊助等。但要達致持續收支平衡，外地博物館收入還涵蓋藝術授權、主題及商業策展、慈善捐款活動，及博物館金融（債券、基金、信託、基金會）等多元資源營收和融資途徑。

部分比較成功的博物館金融化例子如紐約大都會美術館（“MMoA”），其來自政府的資金只佔該館總收入兩成內，其餘八成均為入場和零售收入、私人資助、基金債券收入、藝術品資產、投資等部分。部分美國的博物館更會發行博物館應稅債券，從中獲得資金，以支付建設、購置館藏等開支，並因應財務危機和償還債務等需要。

"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

2021年四月紐約現代美術館（Museum of Modern Art, MoMA）便因其優良的信用評級等，獲得低息債券融資，以支付2020年因疫情閉館等因素造成的損失，度過難關。而早在2015年，MMoA亦曾公開發行2.5億美元債券，作為未來十年建設與翻新用途，吸引更多參觀者與贊助者。

事實上，博物館營運與一般生意運作理念不同，但不代表無利可圖，或招致「血流成河」。參考不同國外例子，只要靈活運用不同的融資模式，加上在本地社會加以推廣，定期為館區注入新元素，相信辦法總比困難多。始終賣地並不是一個實際可持續的財政方案，與其賣斷土地，何不先好好考慮其他融資方案，讓日後物業租金收益保留管理局作長線可持續財政來源之一，希望西九當局能盡快走出困局。



與其單靠賣地，何不好好參考外國經驗，考慮其他融資方案令西九走出資金危機。
（圖片來源：西九文化區網站）



彭志傑先生

筆者 - 香港物業市場透視

"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

香港通訊

上市金融集團3億港元購 中環銀座式商廈5層連大廈命名權

中環新型綜合商業大廈錄大手成交，牽涉5層樓面及大廈冠名權。有上市金融公司公布，以近3億港元購入中環威靈頓街92號全新綜合商業大廈的最高5層及冠名權。據報道，該集團購入的5層涉約1.16萬呎，成交呎價逾2.53萬港元。



首次投資香港商業地產項目，該集團認為現時香港商業地產價格較最高點已經下降逾兩成，優質資產的價格將開始回暖，並預期有升值空間。大廈將於2024年落成，預計集團總部將會遷入該物業。

錄得大手成交的中環威靈頓街92號商廈仍在興建，預計明年落成。
(圖片來源：永利行圖庫)

"策略投資諮詢服務"

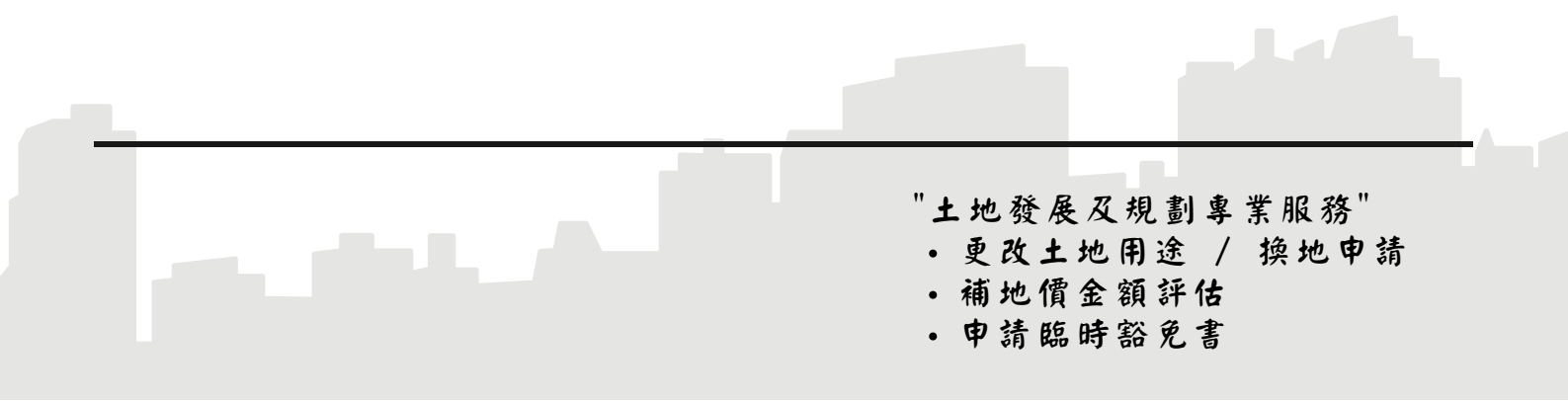
- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務
- 提供市場研究及分析

香港通訊

畢架山龍園別墅底價9.66億港元統一業權

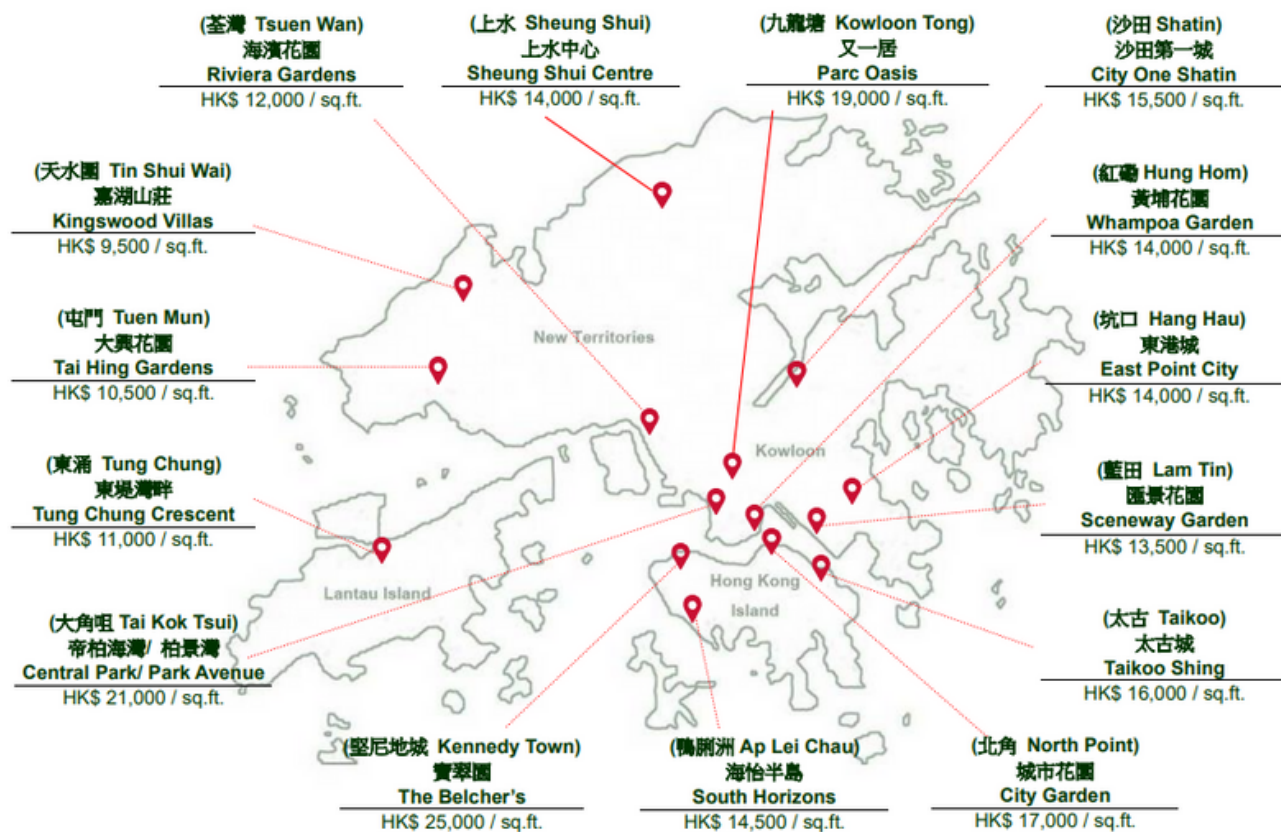
九龍塘畢架山義本道6號龍園別墅業權正式成功統一。項目早前進行強拍程序，由內地一房地產開發商以底價9.66億港元投得。

龍園別墅早於1967年落成，樓高5層，共提供44個單位。屋苑地盤面積21,640呎，若以地積比率約1.8倍重建，總樓面涉約38,952呎。以底價9.66億港元計算，每呎樓面地價約24,800港元。



"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

- 上海寫字樓市場：空置率高企，租金水平下降
- 深圳寶安區：3個住宅項目規劃中 包括保障性住房
- 北京：阿里巴巴總部園區預計12月底竣工
- 主要城市住宅價格指數(2023年7月)
- 主要賣地排行榜(2023年7月)

中國通訊

上海寫字樓市場：空置率高企，租金水平下降

受市場寫字樓供應過剩、教育和點對點金融行業萎縮以及全球經濟衰退的影響，上海寫字樓空置率從2023年第二季度開始攀升。

基於寫字樓空置率較高，儘管上海中心大廈、環球金融中心、金茂大廈等少數地標性建築仍能維持通常的租金水平，約為每平方米11至15元人民幣，但觀察其他商圈租金水平明顯下降。大多數寫字樓業主對未來市場持悲觀態度，寧願以較低租金出租，也不願閒置。其中，最引人注目的例子之一是位於陸家嘴和大虹橋之間的區域，甚至提供了超過50%的租金折扣。

儘管傳統寫字樓的佔用率不理想，但變革性的服務式辦公室似乎卻有著相反的表現。他們在子市場的租金水平甚至有所上升。例如，位於虹橋區的長三角數字科創中心就錄得較高的佔用率。

"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

深圳寶安區：3個住宅項目規劃中 包括保障性住房

2023年7月31日，深圳市規劃局公佈寶安區3個住宅開發項目，其中1個規劃為保障性住房。這三個開發項目可提供2,569套公寓，其中包括1,916套經濟適用房。

一期項目用地面積9,852.89平方米，容積率5.43，可提供建築面積53,440平方米。其中普通商品住房305套，其餘280套將成為經濟適用房。

二期項目佔地面積17,953平方米，提供保障性住房338套，其中348套普通商品住房將於8月上市。

最後一個項目佔地面積2.3萬平方米，建築面積16萬平方米，1,298套住宅全部規劃為保障性住房。

"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：阿里巴巴總部園區 預計12月底竣工

據悉，阿里巴巴北京總部園區目前工程已進入裝修階段，預計10月完工，12月底竣工交付。

阿里巴巴北京總部辦公園區建成後將作為「北京+杭州」雙總部之一，將有超過1.9萬人在此研發辦公、會議和培訓。下一步，集團將啟動北京總部辦公園區二期建設，引入人工智能、AI研究院等。

園區選址在中關村朝陽園，佔地186畝，總建築面積47萬平方米，由12棟單體建築組成，總投資64億元人民幣。位於地鐵15號線崔各附近，項目建成後，預料會吸引大量員工沿15號線居住，對這裡的經濟、商業、城市化建設均有所改善。

眾所周知，北京西二旗聚集著一大批互聯網公司的集團總部，新總部避開了密集的西二旗，而選址在中關村朝陽園，使望京成為近年來北京的新興科技高地。

"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7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	51,180	0.02	北京	44,767	0.04
重慶	11,671	-0.26	天津	14,920	0.01
廣州	24,659	0.03	深圳	53,630	-0.13
南京	24,758	-0.05	杭州	29,454	0.04
成都	12,858	0.05	武漢	13,193	-0.04
大連	13,747	0.02	蘇州	18,403	0.02
西安	12,224	0.06	廈門	29,260	0
寧波	19,898	0.05	長沙	9,531	0.03
無錫	14,268	0.02	東莞	19,290	-0.15
瀋陽	9,854	-0.06	福州	17,168	0.02

資料來源：房天下百城價格指數

"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

中國通訊

主要賣地排行榜 (2023年7月)

北京市- 居住用地	
成交日:	25-07-2023
地址:	北京市順義區順義新城第1街區01-01-09地塊 R2二類居住用地
成交價:	RMB 2,282,000,000
用地性質:	R2二類居住用地
建設用地面積:	63,200平方米
規劃建築面積:	107,666平方米
容積率:	1.8
樓面地價 (每平方米):	21,195元人民幣

廣州市- 商業用地	
成交日:	31-07-2023
地址:	廣州市黃埔區志誠大道以北、開發大道以西GQ-A3
成交價:	416,810,000元人民幣
用地性質:	商業用地兼容商務用地 (B1/B2)
建設用地面積:	15,975平方米
規劃建築面積:	71,888平方米
容積率:	4.5
樓面地價 (每平方米):	5,798元人民幣

上海市- 工業用地	
成交日:	01-08-2023
地址:	青浦區練塘工業園區08-01地塊
成交價:	38,830,000元人民幣
用地性質:	工業用地
建設用地面積:	23,968平方米
規劃建築面積:	47,935平方米
容積率:	2
樓面地價 (每平方米):	810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

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。