

RHL International

OCT 2023

ISSUE NO.274

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

- 核心商業區舖位租務加快

香港通訊 P.7-8

- 西貢斬竹灣單號屋全幢
1600萬港元沽
- 奧運站屋苑連錄兩宗租務成交

香港交易概況 P.9

中國通訊 P.10-14

- 北京取消二手房參考價
- 旅遊業復甦將帶動酒店資產
- 主要城市住宅價格指數
(2023年8月)
- 主要賣地排行榜
(2023年8月)



香港物業 市場透視

核心商業區舖位 租務加快

香港物業-市場透視

核心商業區舖位租務加快

本港通關後，旅客重臨，促使本港核心商業區舖位租務成交，惟租金水平仍較高峰期大幅回落。而有見本地餐飲市場反彈情況未如預期，有業主甚至改變策略，並將舖位拆細，靈活迎合租戶及市場需要。

最新一宗舖位租務成交位於銅鑼灣黃金廣場地舖，早前獲本地時裝店承租兩年，月租水平僅約18萬港元，以建築面積約1,516呎計算，成交呎租約118港元。該舖為軒尼詩道502號黃金廣場地下6及7號舖，在高峰期由珠寶店以每月350萬港元租用七個舖位，當時呎租高達約722港元，以呎租計，新租金下挫約八成。

據市場消息指，新租客為本地時裝品牌，於香港各區皆有分店，但並不是大型連鎖時裝品牌。由於新租客看好銅鑼灣區消費前景，加上該舖位處港鐵站旁，面向日式百貨公司及多個大型購物商場，屬市民遊客必經之地。加上該廈樓上提供食肆及寫字樓，消費群負擔能力高，故租用上述舖位。

該地舖租金高峰期可追溯到疫情前的2016年，當時由珠寶店承租，月租約350萬港元，涉及地下1號至7號舖，建築面積約4,845呎，當時呎租約722港元。以現時月租水平計，該舖租金水平由高位回落約95%，而呎租則累挫約83%。

"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

縱然如此，近期銅鑼灣零售區舖位交投氣氛明顯轉好，相繼吸引多個知名品牌進駐，當中最為矚目的是京華中心地下連1樓及外牆廣告位。該舖共1.9萬呎，以逾300萬港元由國際知名時尚品牌租用，呎租約158港元，近期亦正式開幕。

同時，駱克道545號逾千呎地舖亦以呎租約250港元獲藥妝店租用，而銅鑼灣廣場一期地下15至18號舖，面積約2,188呎，亦獲珠寶品牌租用，成交呎租約168港元。

而在對岸的旺角，亞皆老街33號商廈基座舖位，連錄得多宗租務。綜合報導，該廈業主早前投入高達6,000萬港元，重新裝修及更改舖位間隔，翻新及改裝地下至三樓。



在業主重新翻新、改裝舖位間隔後，亞皆老街33號商廈基座舖位連錄得多宗租務。
(圖片來源：永利行圖庫)

項目的閣樓至三樓及地下E舖隨後全數租出，只餘下地下部份擬拆成多間商舖放租。今次租出的為A2舖位，建築面積約560呎，向亞皆老街，獲一台式飲品店以月租約5.2萬港元承租，呎租約93港元。業主原擬將地下全層租予連鎖餐飲店，惟市況未如預期理想，餐飲業亦未見大幅擴充，故業主決定改變策略，分間出租，並以略優惠的租金租予一台式飲品店。



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

西貢斬竹灣單號屋全幢1600萬港元沽

據報導，西貢大網仔斬竹灣村全幢單號村屋早前錄得成交，建築面積2,100平方呎，享山海雙景。物業原叫價1,880萬港元，在減價280萬港元至1,600萬港元成交，減幅近15%，呎價7,619港元。原業主於2005年作價718萬港元購入物業，持貨18年，帳面獲利882萬港元，物業升值1.2倍。

"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

香港通訊

奧運站屋苑連錄兩宗租務成交

俗稱「奧運三寶」、位於奧運站上蓋的維港灣和帝柏海灣接連錄得兩宗租務成交。

在奧海城一期，維港灣9座一個高層F室、實用面積約459呎，屬2房間隔，向北望內園景。消息指，業主原以約2.05萬港元放租單位，約2星期後吸引外區客洽詢，經議價後以1.95萬港元租出，實用呎租約42.5港元。

至於在奧海城二期，租出單位為帝柏海灣2座極低層C室，實用面積約775呎，屬3房套連多用途房間隔，向西南享維港景。業主原以約3.55萬港元放租約1個月後獲外區客洽詢，雙方議價後以3.5萬港元租出，實用呎租約45.2港元。

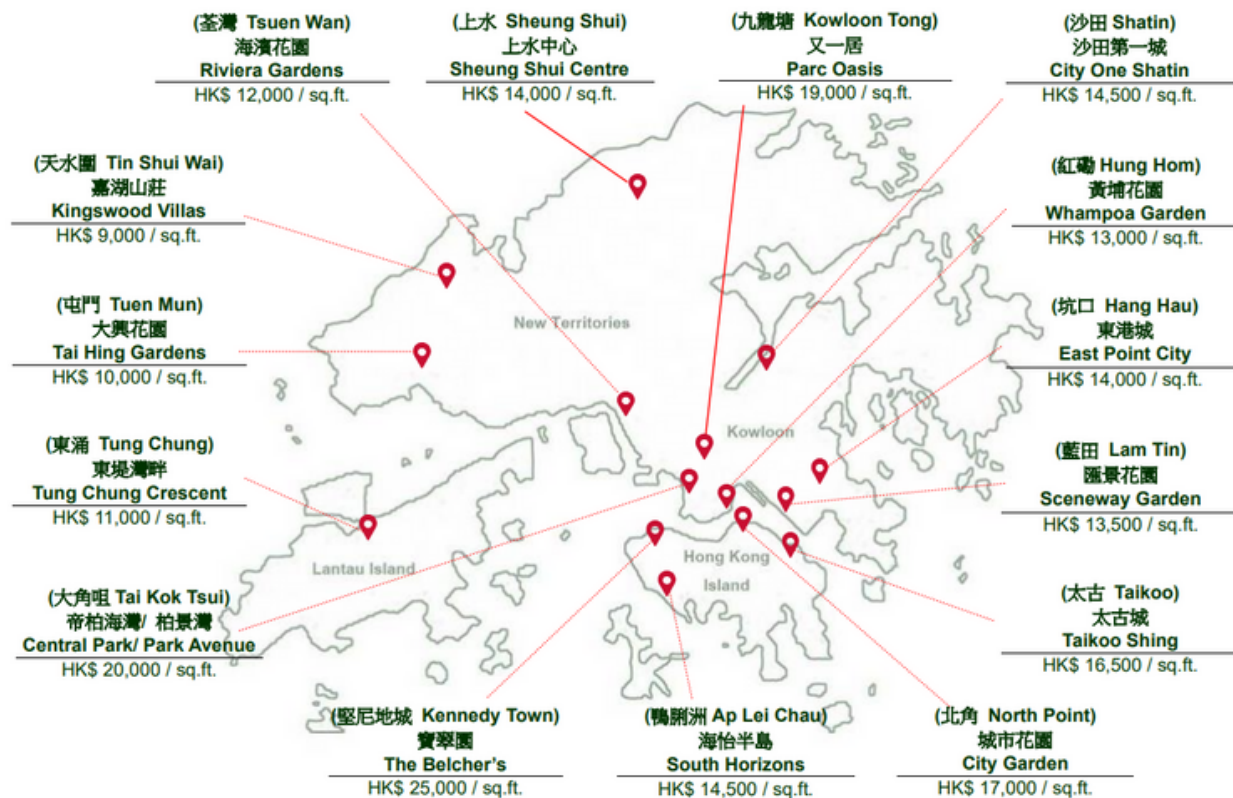


奧運站維港灣和帝柏海灣接連錄得兩宗租務成交。

"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

- **北京取消二手房參考價**
- **旅遊業復甦將帶動酒店資產**
- **主要城市住宅價格指數 (2023年8月)**
- **主要賣地排行榜 (2023年8月)**

中國通訊

北京取消二手房參考價

為了刺激中國內地脆弱的房地產市場，首都北京效仿深圳等其他主要城市，取消了「二手房參考價」。熱門地區特別是知名校網，超出指導價的房源已可展示。在 2020年第四季度至2021年第四季度期間，海澱區和西城區這兩個熱門學校聚集區的二手房價格出現了大幅上漲。因此，高成交量和相對較高的單價推動了當時北京二手房價格的整體上揚。為防止市場過熱和向上，相關委員會對60平米以下、60至90平米和90平米以上的住房實行參考價，超出參考價範圍的要價將被禁止上市。

然而，從9月8日開始取消參考價，將被視為允許市場自行決定和調整單價的訊號。樓市的開放或將成為北京房價逐步回落的抑製劑。

"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

旅遊業復甦將帶動酒店資產

受惠於旅遊市場的復甦，大部分酒店及酒店業上市公司的經營業績令人滿意。其中一家龍頭企業2023年上半年營收更是突破100億元人民幣，較去年同期成長65.1%。

旅客人數的急劇增加，成為推高酒店客房租金的動力，尤其在主要旅遊地區和北京、上海等大都市。由於民眾旅遊情緒高漲，不少飯店集團轉虧為盈。因此，隨著房地產和酒店集團將在其投資組合中增加更多的酒店和娛樂設施，預計酒店相關資產的投資，特別是高端豪華酒店的投資將會增加。

"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8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	51,184	0.01	北京	44,780	0.03
重慶	11,666	-0.04	天津	14,902	-0.12
廣州	24,634	-0.10	深圳	53,445	-0.38
南京	24,764	0.02	杭州	29,461	0.02
成都	12,863	0.04	武漢	13,179	-0.11
大連	13,474	0.00	蘇州	18,405	0.01
西安	12,240	0.13	廈門	29,269	0.03
寧波	19,912	0.07	長沙	9,521	-0.11
無錫	14,266	-0.01	東莞	19,296	0.03
瀋陽	9,855	0.01	福州	17,171	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8月)

北京市- 居住用地	
成交日:	22-08-2023
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-H001地塊W1物流用地
成交價:	RMB 59,000,000
用地性質:	W1物流用地
建設用地面積:	20,172 平方米
規劃建築面積:	26,223 平方米
容積率:	1.3
樓面地價 (每平方米):	2,250元人民幣
廣州市- 商業用地	
成交日:	31-08-2023
地址:	松江區泖港鎮田黃鄉村單元02-11、02-12地塊
成交價:	20,860,000元人民幣
用地性質:	餐飲旅館業用地
建設用地面積:	4,622 平方米
規劃建築面積:	9,244 平方米
容積率:	2
樓面地價 (每平方米):	2,257元人民幣
上海市- 工業用地	
成交日:	18-08-2023
地址:	光明區鳳凰街道，月亮路與東明大道交匯處西北側
成交價:	3,732,000,000元人民幣
用地性質:	二類居住用地+道路用地
建設用地面積:	39,079 平方米
規劃建築面積:	212,970 平方米
容積率:	5.45
樓面地價 (每平方米):	17,524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。