

NOV 2023

RHL International

ISSUE NO.275

PROPERTY MARKET EXPRESS

房地產市場快訊



K11 Musea



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。

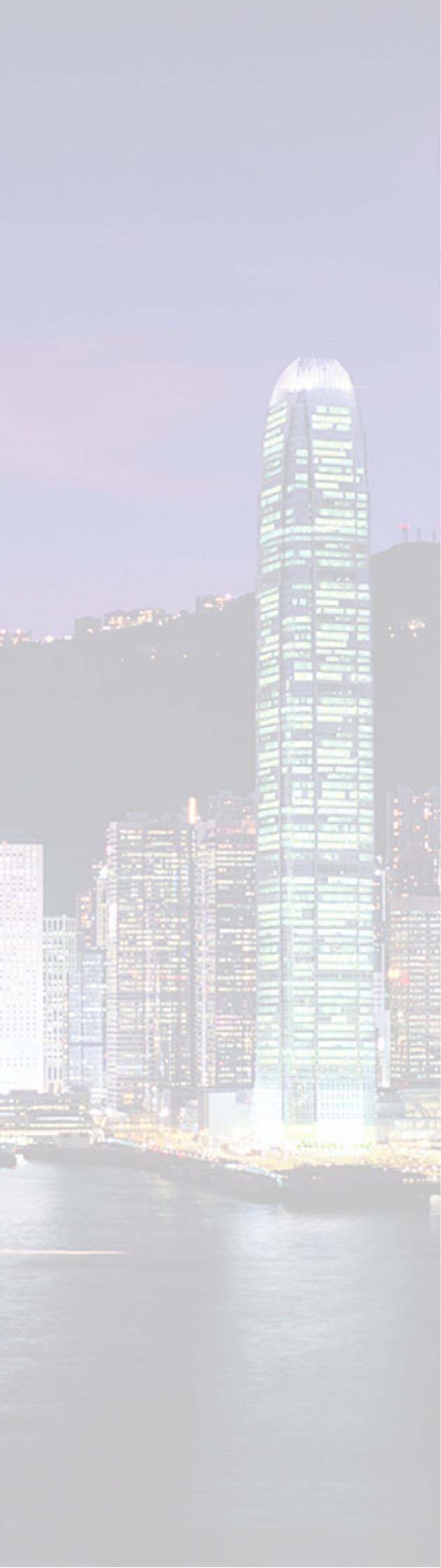
- 行業的市場調研及分析
- 專案可行性研究及諮詢
- 財務分析
- 投資諮詢
- 盡職調查
- 評值 (房地產評值、商業評值、機器設備評值)
- 企業評值諮詢

目錄

- 
- 香港物業 市場透視** P.4-6
- 香港商場，真的很悶？
- 香港通訊** P.8-9
- 大角咀舊樓引內地專才搶租
 - 資助房屋未補價第二市場
第三季交投按季跌45%
- 香港交易概況** P.10
- 中國通訊** P.11-15
- 福田區深圳高爾夫俱樂部
因徵地正式關閉
 - 黃金周廣州樓市成交火爆
 - 主要城市住宅價格指數
(2023年9月)
 - 主要賣地排行榜
(2023年9月)

香港物業 市場透視

香港商場，真的很悶？



香港物業-市場透視

香港商場，真的很悶？

疫情遠離，本港所有社交及出入境限制解除接近大半年，市民生活早已回復疫情前水平，除了一切聚會和娛樂活動回復如常，連大家外出旅遊消費的步伐也同時回歸。或許不少人期待市面可以回復以往繁盛，但原來過往數年的疫情，已將不少港人的消費娛樂習慣統統改變，尤以大量港人選擇周末或長假期時北上到深圳等地的商場玩樂。究竟香港的大型商場還有吸引力嗎？

根據政府統計處數字，自今年2月開關以來，經羅湖、落馬洲口岸等內地管制站的本港居民離港人次每月上升；而入境處數字亦顯示，6月的北上港人總數超過408萬人次，踏入暑假後的7月更攀升至495萬人次。今年中秋節正日、十一國慶連同中秋節補假的四天，本港至少有近85.3萬人次經北上口岸出境，較內地南下來港的人次還多。

港人北上主要前往當地的商場消費，除了新鮮感和獲取離港外遊的心態外，更由於當地商場林立，且空間廣闊、飲食及服務選擇較多、而商場設施活動亦較多元化，到訪者可輕易在一個商場花上一整天時間，這些都成了近期港人紛紛湧往內地商場的主要原因。

"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

相反，本港的大型商場多數由商業化主導，購物目的性明確，雖然位置非常方便且店舖集中，但都未能留著本地客的心。過往八九十年代落成的商場深明以設施吸客，如沙田新城市廣場、屯門市廣場、旺角新世紀廣場等都能以音樂噴泉作招徠，唯近年商場翻新後這些設計都走入了歷史。取而代之的是只有千篇一律的空間設計，而店舖租戶組合亦大同小異，無論是服飾、電器、運動品牌、餐飲等都主要是一些熟悉的連鎖店。對愛好新鮮感的港人難免顯得枯燥乏味。



深圳萬象天地 (圖片來源：永利行圖庫)



旺角新世紀廣場原本設有的音樂噴泉(圖上)在商場翻新後已被改為食肆(圖下)。(圖片來源：網上圖片及永利行圖庫)

"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

縱然近年本地的部分新建大型商場開始注入新元素，如人文藝術、文青小店、拍照打咭為主的戶外空間，但這些都不及內地一站式的商場體驗，如按摩以至圖書館、室內遊樂場、滑雪場等一應俱全。

港人不再鍾情連鎖單一的消費場地其實有跡可尋。近年部分小型商場或經工廈活化改裝而成的新興場地，如荔枝角D2 Place，卻成為年青人新寵。這些場地以小店為主，加上提供不少特色活動空間或元素，即使沒有連鎖店加持，同樣可以吸引不少顧客前往。因此，香港商場的情況還未算差勁。

作為一名土生土長的香港人，筆者明白香港地少人多、寸金尺土，要將本地商場絕少的空間化作天馬行空的大型娛樂購物中心實屬挑剔和不切實際。筆者只是希望本地的商場業主，可以汲取各地商場或本地新興場地的設計及營運模式，為香港的顧客帶來一些新的體驗和衝激。在香港商場購物無疑是十分方便和應有盡有，還記得以往香港的商場設計和運作不乏內地城市參考甚至倒模發展，但現在卻連港人也留不著，或多或少，本港大型商場理應重建自己的特色，增加其吸引力，避免過分單一商業化。



彭志傑先生

筆者-香港物業市場透視

"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

大角咀舊樓引內地專才搶租

舊樓都可以受專業租客歡迎。大角咀大同新邨大榮樓中層10室，一個實用面積320呎單位，在放盤不足一日即獲承租，月租1.3萬港元。根據代理資料顯示，單位裝修簇新，新租客為從事金融業的內地專才，由於現時區內租盤短缺，有見上址裝修新淨於是即睇即租。大廈1974年落成，單位業主於2021年5月以423萬港元購入單位，現享租務回報率約3.7厘。



大角咀大同新邨大榮樓早於1974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

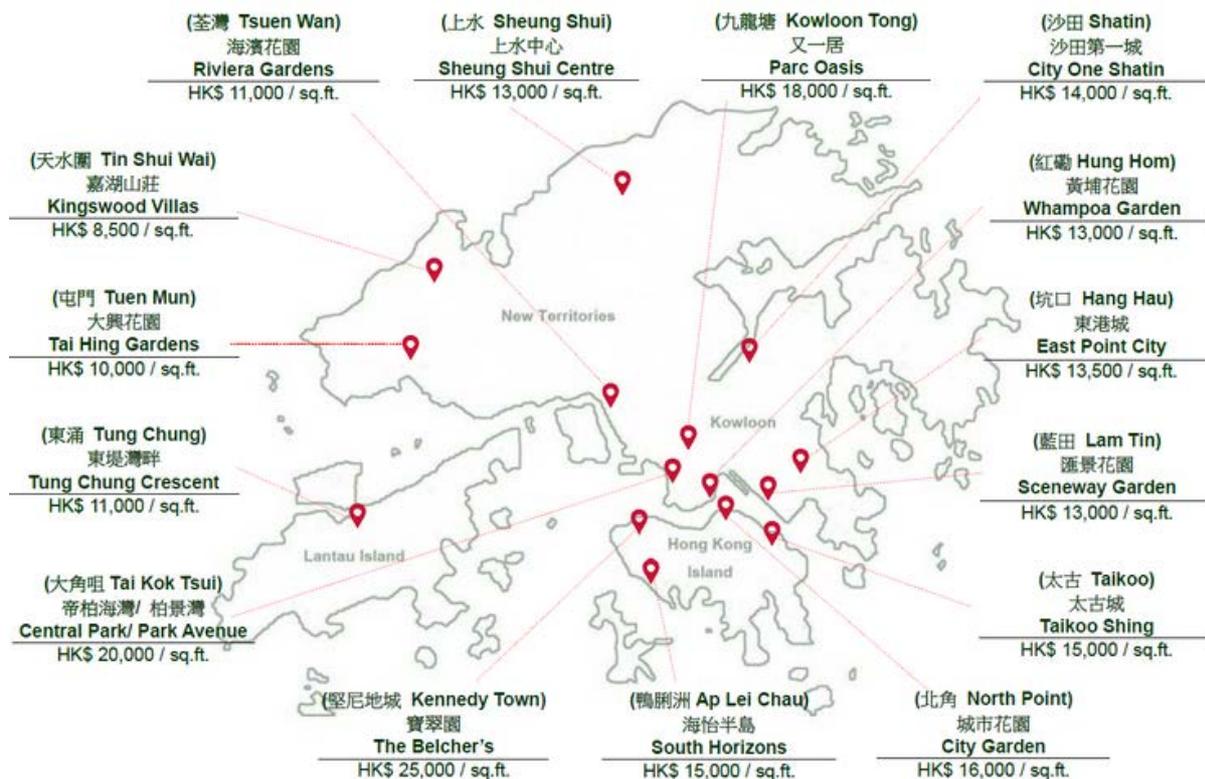
資助房屋未補價第二市場第三季 交投按季跌45%

房屋委員會資料顯示，今年9月未補地價資助房屋成交共有80宗成交，較8月的177宗成交，按月減少97宗，或近五成半，同時為去年二月錄得100宗成交後新低。總結今年第三季共錄得465宗同類交易，相比今年第二季，減少382宗或四成半。

"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

- 福田區深圳高爾夫俱樂部因徵地正式關閉
- 黃金周廣州樓市成交火爆
- 主要城市住宅價格指數 (2023年9月)
- 主要賣地排行榜 (2023年9月)

中國通訊

福田區深圳高爾夫俱樂部因徵地正式關閉

2023年10月7日，因深圳地鐵建設，擁有38年歷史的深圳高爾夫俱樂部暨培訓中心宣布將於今年11月初關閉。該高爾夫俱樂部位於B115-0038地塊，是深圳高爾夫俱樂部及培訓中心之一。福田區核心區。總用地面積1.33平方公里，是福田區近5年所有社區公園面積的總和。

2018年，高爾夫俱樂部收地工程已啟動，B115-0038地塊的土地租約於2015年2月17日到期（30年），且不再續約。關於補償標準和補充估價程序，高爾夫俱樂部內建造的別墅的使用權存在爭議。高爾夫俱樂部「金卡」持有者有權使用、轉讓、繼承別墅，不得用於商業用途。然而，這些別墅位於規劃用於行政用途而不是住宅用途的土地上。同時，相關政府部門聲稱，這70棟別墅因沒有正式指定房產證，不具備商業價值（市場價值）。因此，它們未能在公開市場上出售。儘管如此，仍然存在爭議事項，深圳地鐵建設的總體規劃還是包含了高爾夫俱樂部用地。該地塊最初被指定為新地鐵線路的建設用地。後續開發具有規劃城市公園或配合鄰近社區香蜜湖城市規劃設計的潛力。

"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

黃金周廣州樓市成交火爆

廣州等多個城市持續低迷的樓市，在內地為期8天的「超級黃金周」出現復甦跡象。多數房地產開發商推出或推出新住宅項目，一手房源共20個，上市套數2,709套。由於大幅度的折扣以及開發商贈送的禮物，使銷售火爆，例如較長的分期付款優惠、免除物業管理費或贈送名牌家電等。因為每個樓盤無論是佈局、設施還是環境都高度同質化，只有透過有吸引力的促銷和明顯的房價折扣才能幫助開發商在激烈的競爭中獲勝。

由於番禺、黃埔區限購政策取消，成交金額分別成長41%及61%。不僅廣州本地居民選擇進入這兩個次市場，新移民和外地購屋者也紛紛湧入這股蓬勃的購屋浪潮。房地產政策和定位的改變可以吸引更多人遷入廣州市，這可以在短期內刺激脆弱的市場。因此，如果合理利用人口成長因素和精心規劃的城市結構，從長遠來看，郊區的房產可以成為補充性的優質投資資產。

"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9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	51,200	0.03	北京	44,837	0.13
重慶	11,659	-0.06	天津	14,919	0.11
廣州	24,628	-0.02	深圳	53,453	0.01
南京	24,782	0.07	杭州	29,528	0.23
成都	12,886	0.18	武漢	13,181	0.02
大連	13,756	0.07	蘇州	18,442	0.20
西安	12,270	0.01	廈門	29,269	0.00
寧波	19,939	0.14	長沙	9,520	-0.01
無錫	14,257	-0.06	東莞	19,257	-0.20
瀋陽	9,815	-0.41	福州	17,173	0.01

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9月)

北京市- R2二類居住用地、A8社區綜合服務設施用地	
成交日:	27-09-2023
地址:	北京市昌平區昌平新城東區五期土地一級開發項目 CP00-1101-0016、0018、0023、0019、0020、 0021地塊R2二類居住用地、A8社區綜合服務設施用地
成交價:	5,415,000,000元人民幣
用地性質:	R2二類居住用地、A8社區綜合服務設施用地
建設用地面積:	107,181 平方米
容積率:	2.5
規劃建築面積:	219,497 平方米
樓面地價 (每平方米):	24,670元人民幣
武漢市- 文化設施、商業	
成交日:	28-09-2023
地址:	東湖新技術開發區未來一路以西、港灣路以南
成交價:	159,600,000元人民幣
用地性質:	文化設施、商業
建設用地面積:	58,362 平方米
規劃建築面積:	145,200 平方米
容積率:	2.49
樓面地價 (每平方米):	1,099元人民幣
鄭州市- 旅館用地	
成交日:	02-09-2023
地址:	鄭州市鞏義市先進製造業開發區 (回郭鎮)
成交價:	25,390,000元人民幣
用地性質:	旅館用地
建設用地面積:	30,732 平方米
規劃建築面積:	76,830 平方米
容積率:	2.5
樓面地價 (每平方米):	330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。