

DEC 2023

RHL International

ISSUE NO.276

PROPERTY MARKET EXPRESS 房地產市場快訊

東涌
TUNG CHUNG



6 009800 461091 >

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.4-7

- 東涌流標:汲取教訓的重要

香港通訊

P.8-9

- 油塘項目補地價回到同區11年前水平
- 佐敦九龍中心三層巨舖租出

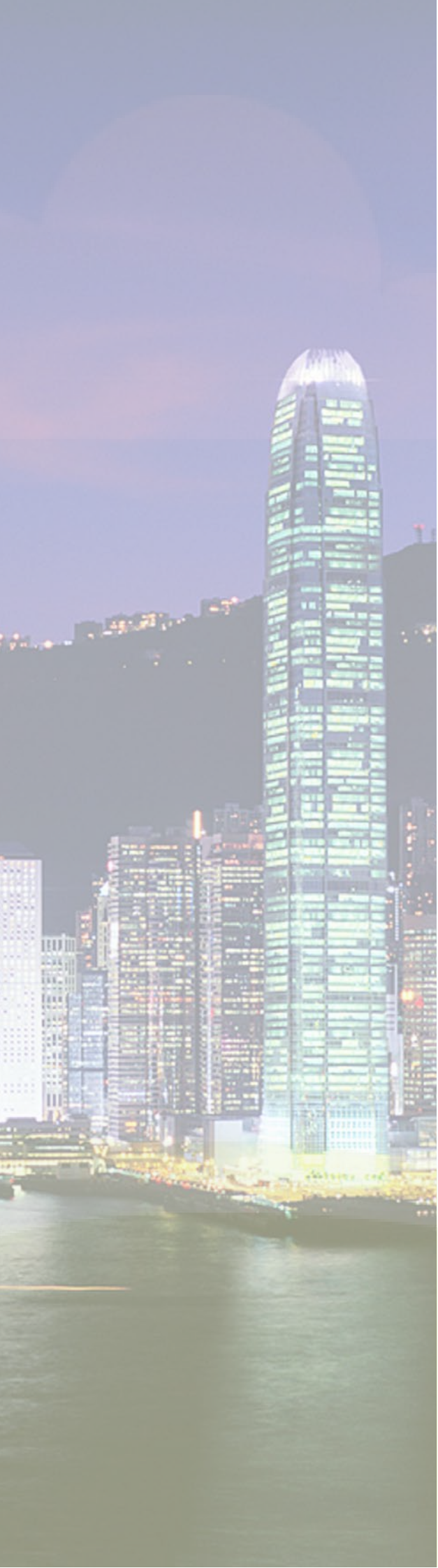
香港交易概況

P.10

中國通訊

P.11-15

- 最大樂高樂園將於2024年在深圳開業
- 2023年房地產企業融資表現不佳
- 主要城市住宅價格指數
(2023年10月)
- 主要賣地排行榜
(2023年10月)



香港物業 市場透視

**東涌流標:
汲取教訓的重要**

香港物業-市場透視

東涌流標：汲取教訓的重要

港鐵東涌東站第一期發展項目，以「零標書」局面直接流標，是自2013年輕鐵天榮站項目「零標書」後，十年來反應最差的另一港鐵住宅項目。究竟本港發展商對後市是否已經不感樂觀？

東涌東站為港鐵東涌綫延綫工程之一部分，在現有東涌綫上加設東涌東及東涌西站，預計在2029年完工。整個東涌東站發展項目分期發展，日後將提供購物、社區設施及公共運輸交匯處等配套，今次流標的一期地皮，位於東涌東站對面，可建住宅樓面近70萬呎，預計提供約1,200伙，另設約8.75萬呎商場樓面。

雖然現在分析已經事後孔明，但流標其實早已預見，只是視乎當局者能否及早避免情況再次出現。

今年內，同區經已有兩幅土地或發展項目先後流標，包括今年初的港鐵小蠔灣項目及11月初流標的東涌市地段第55號住宅地。前者雖然位於增建的小蠔灣站上蓋，唯發展商需要一筆過支付12億港元的前期費用，而中標與否取決於分紅比例，另外中標者更要負責興建部分平台、車站設施及車廠等，商場部分未來亦須交還港鐵，這些條件均令發展商卻步；而後者則因為遠離車站，同時受排污系統容量所限，發展規模上存在風險。

"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

同樣地，今次流標的項目座落於東涌東新填海區上，遠離市中心，縱然新發展區會有社區康樂等日常生活所需設施提供，但畢竟東涌東站最快仍要多等6年才投入服務，區內交通及配套網路仍未建立，現時進入該區的發展商只能「開荒」。在欠缺同區市場成交參考價的情況下，連同近期市況仍存在不少變數，利息成本高企，發展風險不輕，必定對發展商投地或入標意欲有所影響。

更令發展商慎加考慮的，相信是項目條款嚴苛。發展商需要支付「一口價」約11億港元的前期費用，並以分紅比例決定誰中標；中標發展商亦須負責興建一條道路，而商場部分則需於落成後交還港鐵。這些條款看來跟小蠔灣站項目流標時所採用的大同小異。

事實上，港鐵招標條款的確是一個項目流標與否的關鍵。對上一次「零標書」項目為天水圍輕鐵天榮站項目，經歷了2013年和2014年兩度流標後，港鐵在第三度招標時調整賣地條款便順利賣出。包括簡化招標條款，不設入場費金額，並負責搬遷鐵路設施及取消分紅，財團只要出價高於項目補價，便有機會獲批發展權，並首度增設回購條款，相當為發展商提供「保險」，假使樓市出現回落，港鐵有權以市值1.6倍回購整個發展項目，以攤薄發展商風險。

"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

由此可見，撇除項目先天地點等因素，要讓一個發展項目成功覓得發展商合作，很大關係在於發展條款。在商言商，港鐵和發展商為各自收益作最大目標是理所當然，然而，手執主導權的港鐵要令項目得以發展，更應持開放的態度跟發展商合作。

如果港鐵經歷天榮站項目二度流標後，仍未能汲取教訓，在市場氣氛越趨保守時不改變現時的取態及調整賣地條款，相信當小蠔灣站或東涌東站項目再次推出市場時，恐怕又會再一次面臨流標的局面。



港鐵東涌東站的模擬外觀。
(圖片來源：港鐵東涌綫延綫工程網站)



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

油塘項目補地價回到同區11年前水平

有發展商最近就油塘東源街及崇耀街發展項目和政府達成換地協議並完成補地價，金額超過13.46億港元。以總樓面面積約65.99萬呎計算，每呎補地價只約2,040港元。相比4年前旁邊的住宅項目的每呎補地價回落逾6成。

今次獲政府重批地段為油塘內地段第46號，佔地約13.2萬呎，預期發展5幢住宅樓宇，提供1,393個單位，並設有私家車及電單車位。資料顯示，上址早已獲城規會批出規劃許可，准以5倍地積比率重建，每幢住宅樓高23及29層。

同區前一個項目、位於今次地盤旁，於2019年以每呎約5,283港元完成補地價。若對比2012年完成補地價的東源街及崇德圍項目，當年每呎約2,200港元，即最新補地價水平較11年前還要低。



地盤前身為冷藏倉庫，早在2021年就已得到城規會的規劃許可。
(圖片來源：城規會文件)

"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

佐敦九龍中心三層巨舖租出

佐敦彌敦道192號協成行九龍中心地庫、地舖連同一樓、面積約6,000呎的三層舖位，早前獲港式冰室以月租45萬港元承租，呎租約75港元，租金水平較10年前下跌八成。

據現場圍板所見，新租客現於旺角彌敦道經營同一食肆。由於該舖面對彌敦道和柯士甸道十字路口，位置相當顯眼，且人流集中，故成功吸引該食肆進駐。

該舖位早於90年代初由本地服裝品牌以月租75萬港元開始租用，租金經多年增長，在2011年月租增至120萬港元。高峰期則在2013年7月，當時由首飾店以月租240萬港元成功搶租，及後因社會運動發生，租金在2015年減至200萬港元，並於翌年約滿交吉。

同年11月則由另一本地服裝店以月租90萬港元租用，及後亦曾以短租形式租出。至於過去兩年間，該舖位一直由業主自用，作為其一手住宅新盤的售樓處。

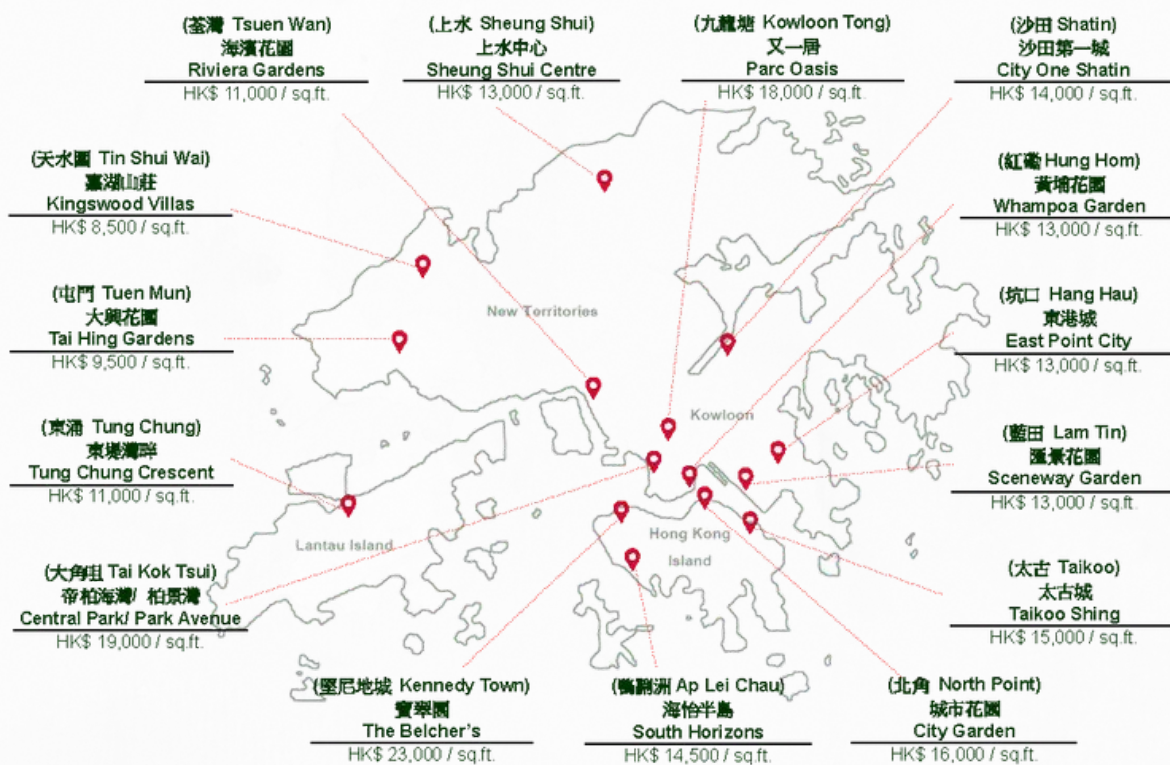
現場圍板所見，新租客為食肆。
(圖片來源：永利行圖庫)



"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

香港交易概況



* Average saleable unit rate of standard units
以上為各標準單位平均實用天價



中國通訊

- 最大樂高樂園將於2024年在深圳開業
- 2023年房地產企業融資表現不佳
- 主要城市住宅價格指數(2023年10月)
- 主要賣地排行榜(2023年10月)

中國通訊

最大樂高樂園將於2024年在深圳開業

全球最大的樂高樂園度假村預計將於2024年在深圳開幕。該項目位於深圳市大鵬新區，佔地58.4萬平方米，包括一個主題樂園、一個水上樂園以及三座配套飯店。主題樂園由9個主題區組成，能夠提供100多個遊樂設施、戲劇表演和旅遊景點。樂高樂園將融合中華文化與當代科技創新，致力於為大灣區家庭開啟遊樂體驗新篇章。由於遊客的潛在增加，大鵬新區周圍的酒店和其他酒店房地產的需求預計將成為主要的投資選擇，因為這可能會為房東創造現金流。大鵬作為深圳的新開發區，或許可以把握這個機會，引起公私部門的重視，配置更多的資源來發展社區。

"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

2023年房地產企業融資表現不佳

由於中國房地產市場普遍低迷，2023年全年推出了更多有針對性地幫助民營房地產企業合理融資的政策，例如在境外和本地發行貸款、債券、配股和IPO等。受到政府政策的支持。但企業整體融資表現依然低迷。一至八月，80家房地產企業融資總額4,548.85億元人民幣，年減18.33%。

在房地產危機的陰霾下，金融機構傾向支持國有背景或生活必需品產業相關企業的融資，以避免潛在風險。因此，今年有能力發放貸款的僅有大連萬達商業地產、美的地產等有限的優質民營地產企業。這些集團的特點是具有同質性，例如穩健的財務表現以及集團式的商業模式。良好的企業形象容易獲得市場認可，而集團業務的成長可以加速房地產的融資進程。資本市場的青睞可以為集團建構金融護城河，最終形成良性循環。

"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

主要城市住宅價格指數（2023年10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	51,311	0.22	北京	44,886	0.11
重慶	11,636	-0.20	天津	14,929	0.07
廣州	24,633	0.02	深圳	53,389	-0.12
南京	24,844	0.25	杭州	29,506	-0.07
成都	12,922	0.28	武漢	13,207	0.20
大連	13,727	-0.21	蘇州	18,447	0.03
西安	12,296	0.21	廈門	29,308	0.13
寧波	19,937	-0.01	長沙	9,540	0.21
無錫	14,260	0.02	東莞	19,289	0.17
瀋陽	9,813	-0.02	福州	17,118	-0.31

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10月）

北京市- R2二類居住用地、A61機構養老設施用地	
成交日:	31-10-2023
地址:	北京市豐台區地鐵九號線郭公莊車輛段計畫(三期)1518-614、L08地塊R2二類居住用地、A61機構養老設施用地
成交價:	人民幣 5,440,000,000元
用地性質:	R2二類居住用地、A61機構養老設施用地
建設用地面積:	58,385 平方米
規劃建築面積:	124,684 平方米
容積率:	2.2
樓面地價（每平方米）:	人民幣 43,630元

天津市- 商業用地	
成交日:	18-10-2023
地址:	天津市東麗區麗錦道以北
成交價:	人民幣 9,600,000元
用地性質:	商業服務業設施用地
建設用地面積:	1,333 平方米
規劃建築面積:	1,333 平方米
容積率:	1
樓面地價（每平方米）:	人民幣 7,201元

寧波市- 工業用地	
成交日:	17-10-2023
地址:	寧波市北崙區霞浦台塑南BLZB20-01-01-1#地塊
成交價:	22,990,000元人民幣
用地性質:	工業用地
建設用地面積:	18,031 平方米
規劃建築面積:	10,819 平方米
容積率:	0.6
樓面地價（每平方米）:	人民幣 2,125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

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。