

RHL International

Property Market Express

房地產市場快訊

JAN 2024

ISSUE NO.277



HONG KONG PROPERTY
香港物業市場透視

CHINA PROPERTY
中國物業市場透視

www.rhl-int.com

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

- 工商舖市場大額成交發力 P.4-7

香港通訊

- 富榮花園三房戶3年蝕210萬 P.8
- 中環中心高層樓面5年跌價一成半 P.9

香港交易概況 P.10

中國通訊

- 西安：新建住宅價格漲幅跑贏全國 P.12
- 南昌市：預留土地用途分類及改造實施 P.13
- 主要城市住宅價格指數 (2023年11月) P.14
- 主要賣地排行榜 (2023年11月) P.15



香港物業 市場透視

工商舖市場 大額成交發力

香港物業-市場透視

工商舖市場大額成交發力

2023年底，本地工商舖市場各自錄得大額買賣，綜合各資訊，相信主要為用家主導，反映用家無懼高息環境入市。

早前市場先後錄得工廈、商廈及舖位的大手成交，合共涉及逾70億港元。工廈方面，今年極少出現的全幢工廈買賣，最終由物流公司入市，購入位於粉嶺安樂村的安樂門街39號貨倉大樓。物業全幢6層高，總建築面積約25.9萬呎。據傳媒報導，有關交易涉價約10億港元，呎價逾3,800港元。

上述物業的業主在2022年亦曾放售物業，更一度獲房地產私募基金洽購，惟最終未有成事。

而新購入貨倉大樓的物流公司自2022年5月起，已先後多次向同一發展商購入多座貨倉，包括在2022年中購入沙田及柴灣的兩項貨倉物業，面積分別約40萬及52萬呎，分別涉資約23.3億港元及22.9億港元，其後再以16億港元，購入其上水的全幢貨倉，連同是次入市的粉嶺項目，該物流公司在短短年半期間，合共以約72億港元購入多座工廈，地點遍及港島和新界。

"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

至於商廈方面，證監會以約54億港元向發展商購入港島東中心共12層辦公室樓面，總樓面面積約29.6萬呎，呎價約1.8萬港元。是次購入的有關樓層將作為其永久辦事處。市場資料顯示，證監會早年租用中環長江集團中心作為其辦事處，2019年決定轉租鰂魚涌港島東中心，當時亦指一直希望可以自置辦公室，並預留資金作購置辦公室之用。是次轉租為買，或成為2023年市場錄得最大額的分層商廈買賣。



位於港島鰂魚涌的港島東中心。
(圖片來源：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

最後在商舖市場方面亦錄得用家入市交易，物業為早前以招標形式出售的北角英皇道413至423號僑輝大廈戲院部分、地下、1至6樓及天台，即新光戲院現址。據悉，項目最終以近8億港元售出，物業總建築面積約9.6萬呎，按成交呎價計約8,300餘港元。雖然物業位處北角核心地段，而且佔全幢大廈的不可分割業權份數約77.41%，有一定重建價值，但市場估計買家為教會機構，因樓底較高，適合教會自用。

翻查資料，2023年首三季大額成交罕有，但以上數宗成交，已合共承造約80億港元。在現在高息環境下，相信投資者會繼續因為借貸成本較高而暫緩入市，預計市場仍會以用家主導為主。



據悉，早前以招標形式出售的北角僑輝大廈、新光戲院現址，最終以近8億港元售出。
(圖片來源：永利行圖庫)



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

富榮花園三房戶3年蝕210萬

地產業消息指，富榮花園16座低層一個實用面積592呎的3房已補地價單位，最新以650萬港元易手。原業主自2023年3月開始時放盤，當時叫價820萬港元，比當年買入價已低40萬港元。單位最終以已補地價650萬港元易手，累劈170萬港元，折合呎價10,980港元，仍屬近期市價。

原業主於2020年2月以已補地價860萬港元買入單位，持貨逾3年帳面減少210萬港元，期內貶值兩成四。翻查資料，原業主當年購入上述單位後，成為該座造價最高的單位。

位於大角咀的富榮花園，曾於2018年創出全港史上首個售價破千萬的居屋單位。涉及單位為17座中層A室，實用面積592呎，三房開則，當時以1,065萬港元沽出，折合呎價17,989港元，成為屋苑及全港已補價居屋的新高。



富榮花園16座一個最近成交的已補地價單位，成交價在三年間減少兩成四。
(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

中環中心高層樓面5年跌價一成半

有投資者早前以7.5億港元沽出中環中心一高層全層樓面，實用呎價約4萬港元。市場消息指，今次成交為中環中心67樓全層單位，實用面積約18,335呎，屬全維港海景，部份樓面連租約交吉易手，沽出價約7.5億港元，實用呎價約40,905港元，較該投資者在2018年購入的平均呎價4.9萬元低逾15%。跌幅與差餉物業估價署的甲級私人寫字樓售價指數走勢大致相同。

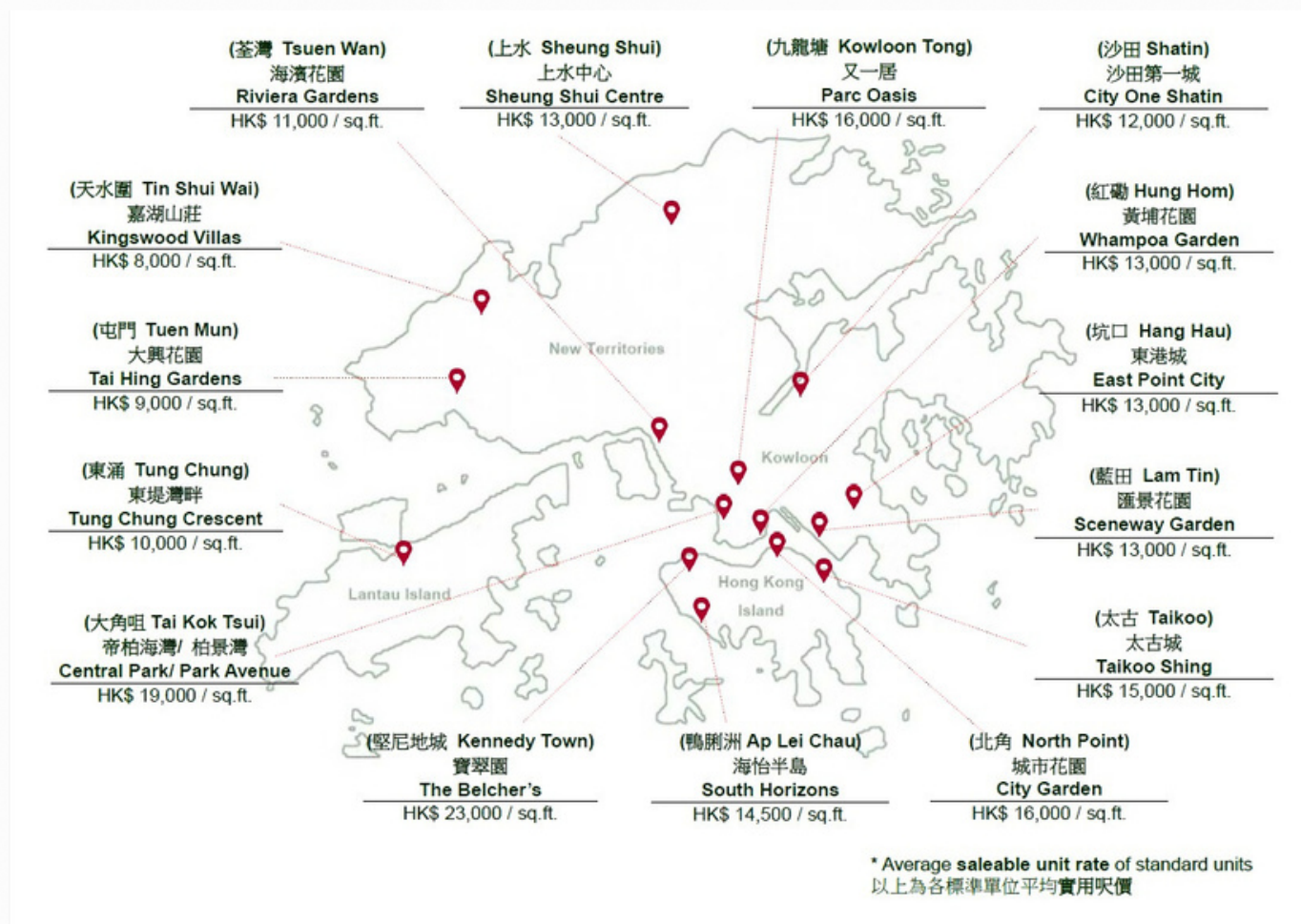


有投資者早前以7.5億港元沽出中環中心67樓全層樓面。
(圖片來源：永利行圖庫)

"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



"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

- 西安：新建住宅價格漲幅跑贏全國
- 南昌市：預留土地用途分類及改造實施
- 主要城市住宅價格指數
(2023年11月)
- 主要賣地排行榜
(2023年11月)

中國通訊

西安：新建住宅價格漲幅跑贏全國

在房地產市場低迷的常態下，過去11個月，大部分城市的新建和二手住宅價格都出現下跌。傳統城市例如深圳、武漢，在2023年新建住宅也經歷了數次降價潮。而西安作為新一線城市，自2023年1月以來，並未出現房價下跌的情況，現象為全國罕見。縮小紀錄時間範圍，5月以來，西安房價漲幅3次領先全國，有一個月僅落後上海，位居第二。

西安新建住宅價格強勁的推動力可以歸結為「人口集聚」與「政策調整」的協同效應。由於西安的地理優勢，它是西北地區唯一的大都市，也是陝西省的省會，周邊地區的人們因為更好的就業機會、城市基礎設施、教育機構和醫療支持而選擇遷入西安。同時，自2017年以來，西安多次發布落腳條件，其中之一就是大學生可以憑學生證和身分證在西安落戶。到2022年，5年內人口成長已經達到250萬人。受過良好教育、有高收入潛力的人口淨增加，無疑成為新房的購買力，推高西安的房價水平。

"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

南昌市：預留土地用途分類及改造實施

2023年12月1日，南昌市規劃國土資源局實施《南昌市中心城區儲備土地臨時利用土地定級與基準租金》，這是江西省首個類似規劃政策。

本指導意見是參考近年來南昌市中心儲備土地租賃情況制定的，調查考慮了市場租金水平及其對儲備土地「標準租金」的影響。租金標準實施動態管理，與「基準地價」基本相同，每3年更新一次。儲備土地臨時用途在東湖區、西湖區、青雲浦區、青山湖區分為「其他商業服務用」、「停車場用地」、「建築工程用地」、「公共行政及公共服務用地」。

這項政策的更新與實施，改變了以往儲備土地用途不分類、租金水平不分類、臨時使用地點不分類的問題。鮮明的階梯式制度可以有效減少土地分配和租金流入的自由裁量權，同時防止任何廉潔和腐敗風險。推出更合理、更靈活、以公共利益為導向的政策，可以更好地利用政府儲備土地來形成良好的商業環境，解決市中心停車位緊張等社會問題。

"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11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	51,360	0.10	北京	44,912	0.06
重慶	11,631	-0.04	天津	14,934	0.03
廣州	24,667	0.14	深圳	53,075	-0.59
南京	24,940	0.39	杭州	29,510	0.01
成都	12,948	0.20	武漢	13,185	-0.17
大連	13,724	-0.02	蘇州	18,494	0.26
西安	12,303	0.06	廈門	29,363	0.19
寧波	19,956	0.10	長沙	9,546	0.07
無錫	14,263	0.02	東莞	19,266	-0.12
瀋陽	9,810	-0.03	福州	17,107	-0.07

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11月）

上海市- 商業用地	
成交日:	04-12-2023
地址:	黃浦區外灘街道HP186-15地塊
成交價:	1,232,000,000元人民幣
用地性質:	商業用地，辦公大樓
建設用地面積:	4,407 平方米
規劃建築面積:	16,219 平方米
容積率:	3.68
樓面地價（每平方米）:	75,963元人民幣

重慶市- 居住用地	
成交日:	04-12-2023
地址:	墊江縣新華街東側、天龍路北側
成交價:	256,470,000元人民幣
用地性質:	二類居住用地
建設用地面積:	65,762 平方米
規劃建築面積:	13,152 平方米
容積率:	2
樓面地價（每平方米）:	1,950元人民幣

南京市- 工業用地	
成交日:	29-11-2023
地址:	南京市江寧區高新區端拱路以南、果園路以西地塊
成交價:	20,990,000元人民幣
用地性質:	工業用地
建設用地面積:	33,313 平方米
規劃建築面積:	83,282 平方米
容積率:	2.5
樓面地價（每平方米）:	252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

©2024 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。