

RHL International

# Property Market Express

## 房地產市場快訊

FEB 2024

ISSUE NO.278



**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](http://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

- 龍年的賣地大計 P.4-7

## 香港通訊

- 香檳大廈B座以17億港元強拍統一業權 P.8
- 大埔天鑽車位持貨3年價跌逾兩成 P.9

## 商舖市場最速報

P.10-12

## 中國通訊

- 政策放寬，長沙樓市繁榮 P.14-15
- 廣州天河牛奶廠地塊 樓面呎價有望衝上每平方米5萬元人民幣 P.16
- 主要城市住宅價格指數 (2023年12月) P.17
- 主要賣地記錄 (2024年1月) P.18-19



香港物業 市場透視

## 龍年的賣地大計

## 香港物業-市場透視

### 龍年的賣地大計

政府公布新一季賣地計劃，未有商住用地包括在內，全季只得一幅元朗工業用地推出。本港目前經濟疲弱、樓市亦大不如前，發展商投地意欲大減。政府與港鐵及市區重建局去年就多個商住項目招標，均以流標收場。作為香港的大地主，政府當然不能賤賣土地，也不能胡亂推出新土地，推地步伐有所調整絕對可以理解和實屬必要。但土地供應現時由政府主導，在目前市況未明的情況下，政府還會繼續其土地開發大計，究竟香港將來的土地市場還會如何發展呢？

政府除了是土地供應的推手，更是製造土地的要員。在國安法的加持下，堅定的施政理念，社會變得平和，無論是「北部都會區」、還是「交椅洲人工島」的造地大計完全不受社會任何一方所阻撓，政府可以完美地擔起造地者的角色。

然而，當香港的土地供應未來可以變得稍為充裕時，環球經濟不景、高息環境、本地樓市持續受壓，差餉物業估價署的樓價指數跌至近6年半低位，加上大型發展商本身的土地儲備及貨尾單位，要在這個時候持續推地只會加速樓價向下，甚至地價下降。

#### "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

樓市積弱和建築成本增加，發展商投地意欲自然減少。去年政府與「一鐵一局」合共推出12幅土地招標，當中一半流標，部分項目更無人問津，情況嚴峻。即使項目有發展商入標，但投標價普遍偏低，更遑論是中標價了。按兵不動、靜觀其變是各大發展商現時的最佳對策，不投地、不補地價、甚至放棄辛苦多年收集得到的新界土地發展權，以換取每呎只有1,267港元的收地賠償，明顯地，發展商目前根本看不通將來。

換句話說，無地可造地，但有地不代表有人要，即使有人要，以往的高地價也可能再行不通。政府或部分市民一直認為，發展人工島的所有成本可以在日後土地推出市場時輕易收回並有大錢賺，惟以目前市況來看，恐怕美夢或會落空。當然，筆者不是要阻止政府的造地大計，因為誰也阻不了。

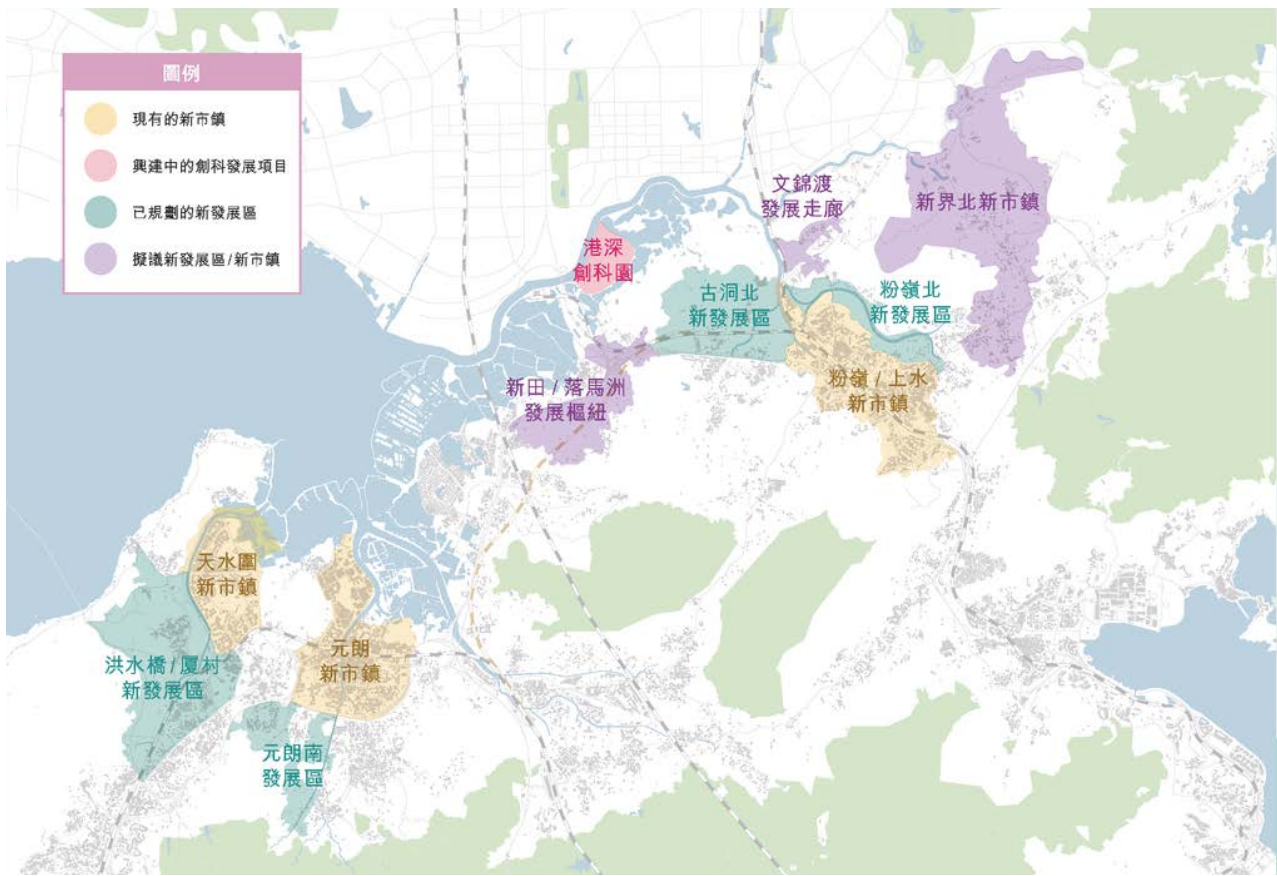
要令市場氣氛改善，尤其發展商投地的意欲，當局推地時，可以容許地皮發展有較大彈性，例如減少地契的附帶條件，甚至將地皮拆細推出，降低投資成本，除了有助吸引更多中小型發展商加入投地，更有助刺激投地時的整體氣氛和活躍度，相信大家也是樂見的。

沒有水晶球的引領，人人都只能摸著石頭過河，見步行步，期望大家現在只是過分憂心，本港經濟在龍年會變得生龍活虎，人人安居樂業。

"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





圖片來源：香港特別行政區 行政長官2021年施政報告《北部都會區發展策略報告書》



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

# 香檳大廈B座以17億港元強拍統一業權

樓齡約66年的尖沙咀香檳大廈，物業的其中一座B座於去年11月獲批強拍令，底價為17.28億港元。物業在今年一月初進行強拍程序，最後以底價17.28億港元，成功統一業權。綜合市場消息及傳媒報道，香檳大廈B座早在2011年起獲財團收購，即全程收購歷時約13年。

B座大廈佔地約1.22萬呎，毗鄰美麗華酒店，地下設有街舖、低層地下亦附有商場，1樓則為商業用途，至於2樓至8樓為住宅部分。該地段現時規劃作「商業」地帶，若香檳大廈整幢作重建，以最高地積比率12倍計算，可建樓面約28萬呎。



香檳大廈位處尖沙咀鬧市，貼近美麗華酒店及商場。

(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

# 大埔天鑽車位持貨3年價跌逾兩成

大埔天鑽一個雙號車位早前錄得蝕讓交易。該車位原以190萬港元放售，惟未接獲洽購，業主故下調叫價，經議價後以168.8萬港元售出，較最初叫價累減21.2萬港元。原業主在2021年以213.2萬港元購入車位，持貨約3年轉手帳面貶值逾44萬港元，跌幅超過兩成。

翻查資料，該項目車位於2020年底開售，售價由198萬至241.8萬港元。同樣，該屋苑一個雙號車位在去年10月亦以約180萬港元轉售，帳面貶值約18萬港元或約9.1%。

"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

## 商舖市場最速報

市場買舖/租舖交易情況

旺角



地址:	旺角彌敦道776至778號 恒利商業大廈 地下連地庫及1樓
成交金額： (2023年12 月成交)	8,600萬港元
總實用面積：	6,973呎 (另外平台：176呎)
實用呎價：	12,333港元/呎
上手持貨期，由2004年1月起，	
持貨期內物業 價格變動：	+130.9%
持貨期內大市 價格變動：	+376.2% (按差估署私人零售業樓宇 售價指數)

中環



地址:	中環士丹頓街52至56號 明興樓低層地下B號舖
成交金額： (新近成交)	2,500萬港元
實用面積：	400呎
實用呎價：	62,500港元/呎
上手持貨期，由2011年5月起，	
持貨期內物業 價格變動：	-30.2%
持貨期內大市 價格變動：	+49.5% (按差估署私人零售業樓宇 售價指數)

"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



# 商舖市場最速報

## 市場買舖/租舖交易情況

### 銅鑼灣



地址：	銅鑼灣羅素街2至4號 二千年廣場地下
每月租金： (新近成交)	約30萬港元
租用面積：	1,576呎
呎租：	190港元/呎
上一份租約由2014年7月起，	
平均呎租變動：	-68%
期內大市租金變動：	-0.2% (按差估署私人零售業樓 宇租金指數)

### 荃灣



地址：	荃灣街市街122號 安裕大廈地下
每月租金： (由2023年11月 起)	12萬港元
實用面積：	899呎
實用呎租：	133港元/呎
上一份租約由2021年11月起，	
平均呎租變動：	0%
期內大市租金變動：	-2.1% (按差估署私人零售業樓 宇租金指數)

"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



## 商舖市場最速報

### 市場買舖/租舖交易情況

土地註冊處商舖物業買賣註冊小統計	
2023年第4季註冊宗數：	211宗
單計12月：	80宗
12月舖位成交金額：	11.56億港元
11月舖位成交金額：	約7.7億港元
成交金額按月變化：	+50.1%
資料來源：土地註冊處及中原數據物業資料庫。	

隨著外地旅客陸續回歸香港作為他們的旅遊目的地，加上市面佳節氣氛濃厚，縱然大批本地市民在周末或長假期離開香港消費，但本地商舖市場在過去的12月表現相對活躍。除了按月註冊成交金額較11月增加近半外，租金亦有所支持。據差餉物業估價署的私人零售業樓宇租金指數，指數在最新一期報173.4，逐步由2022年4月的低位攀至近年高位。雖然，最新租金指數仍較2019年的最高位落後9.1%，但按目前環境，我們預計商舖市場將按此步伐緩緩向上，預料首季本港商舖租金有望錄得單位數升幅。



"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

- 政策放寬，長沙樓市繁榮
- 廣州天河牛奶廠地塊 樓面呎價有望衝上每平方米5萬元人民幣
- 主要城市住宅價格指數 (2023年12月)
- 主要賣地 (2024年1月)

## 中國通訊

### 政策放寬，長沙樓市繁榮

在中國房地產市場供需關係轉變的背景下，長沙也加入了解除限購的行列。簡而言之，居民可以以自己的名義購買最多兩套房屋，沒有更多限制。

寬鬆購屋政策實施後，雖然人民幣每平方米均價在2023年12月仍錄得0.09%的小幅下降，但若觀察三年來的走勢，升值幅度可高達30%，自2020年12月起每平方米上漲3,200元人民幣。2023年12月，市面上掛牌一手房超過1,642套。距離優秀中等教育機構較近的大型地產項目表現優異，需求遠高於供給。這些例子都反映了長沙房產主要針對的是有家庭的買家。另外，長沙作為湖南省最繁華的大都市，其基礎建設的經濟前景比全省乃至江西、貴州等周邊地區都要好。近10年來，長沙人口淨增加300萬，其中80%是年輕人，這些都是長遠對房地產市場的有力支持。

#### "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



在地塊招標方面，在全國範圍內土地市場被認定為低谷或衰退的情況下，長沙的一宗土地出讓甚至打破了該市的地價記錄（套數/建築面積平方米）。該住宅混合商業用地經過5家開發商37輪競價，最終成交價為每平方米14,968元人民幣，較底價溢價36%。該地塊地處黃金地段，預計建成後每平方米售價可達4萬元人民幣。未來幾年，三環以外的一些新開發區的平均每平方米售價也預計將達到13,500元人民幣。

然而，目前長沙房地產市場繁榮，主要是因為長沙房地產市場相對其他一線城市一直表現理性，過去一直維持相對較低的房價水平，加上住房寬鬆政策的機會、居民的剛性需求才能在困難時期仍保持一定的活躍度。以剛需為導向，控制樓價的平穩發展，才能在長遠保障房地產市場的良好發展，繼續吸引年輕人在長沙發展。

"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

# 廣州天河牛奶廠地塊 樓面呎價有望衝上每平方米5萬元人民幣

12月下旬，位於天河牛奶廠及附近的兩幅地（世界大觀二期、吉山倉二期）準備公開出售，今次賣地也是天河住宅地塊招標最高限價正式取消之後的首次，因此成為市場焦點。據了解，不管國企或民企發展商均對這兩地塊抱持濃厚的興趣。

導致這兩幅土地成為賣地計劃中的熱點的原因是多方面的。首先，該區域已經有兩大央企發展商開發的項目，為該區域建立了基礎的社區設施和生活設施。同時，他們也展示了該區域的市場反應，為其他開發商提供了更多信心。

此外，此區發展潛力不俗，金融科技、科學研究開發等高端現代化產業的大本營均在附近，可望成為國際社區。因此，預計高收入群體、外國專家和專業人士將選擇在該地區落戶。

針對高淨值買家的偏好，市場推斷這個位置更適合開發低層住宅小區，以高隱私、健康和綠色環境品質生活來吸引買家。

城央土地，加上國際社區及豪宅定位，在取消「限地價」的加持下，市場展望這兩幅土地可能會將成交樓面價推至每平方米5萬元人民幣，或有機會成為2024的第一批地王。

### "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

## 中國通訊

## 主要城市住宅價格指數（2023年12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	51,490	0.25	北京	44,900	0.17
重慶	11,636	0.04	天津	14,944	0.07
廣州	24,674	0.03	深圳	52,907	-0.32
南京	25,027	0.35	杭州	29,516	0.02
成都	13,009	0.47	武漢	13,191	0.05
大連	13,571	-1.11	蘇州	18,518	0.13
西安	12,335	0.26	廈門	29,356	-0.02
寧波	20,016	0.30	長沙	9,575	-0.09
無錫	14,276	0.09	東莞	19,280	0.07
瀋陽	9,802	-0.08	福州	17,112	0.03

資料來源：房天下百城價格指數

## "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

### 主要賣地記錄 (2024年1月)

上海市- 居住、商業、文體、交通運輸用地	
成交日:	10-01-2024
地址:	松江區泗涇鎮SJS20005單元14-01、16-02、17-07號地塊
成交價:	5,250,800,000 元人民幣
用地性質:	居住、商業、文體、交通運輸用地
建設用地面積:	129,625 平方米
規劃建築面積:	297,765 平方米
容積率:	14-01 地塊: 2.0 16-02 地塊: 2.6 17-07 地塊: 2.5
樓面地價 (每平方米):	17,634 元人民幣

成都市- 商業服務業設施用地	
成交日:	03-01-2024
地址:	成都東部新區(成都未來科技城)福田街道金家壩村2、6組;草池街道白馬村14組
成交價:	31,800,000 元人民幣
用地性質:	商業服務業設施用地
建設用地面積:	20,787 平方米
規劃建築面積:	37,417 平方米
容積率:	1.8
樓面地價 (每平方米):	850 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

## 中國通訊

### 主要賣地記錄 (2024年1月)

長沙市- 工業用地	
成交日:	11-01-2024
地址:	望城區烏山街道航空路與創智路交叉口西北角
成交價:	9,340,000元人民幣
用地性質:	M2 工業用地
建設用地面積:	13,334 平方米
規劃建築面積:	33,335 平方米
容積率:	2.5
樓面地價 (每平方米):	280 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

©2024 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。