

RHL International

Property Market Express

房地產市場快訊

MAR 2024

ISSUE NO.279



(圖片來源：網上圖片)

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

- 2024年初過億豪宅買賣活躍 P.4-7

香港通訊

- 內地烘焙店28萬港元租灣仔道地舖 P.8
- 灣仔尚翹峰兩房戶2.75萬港元租出
回報逾6.1厘 P.9

商廈市場最速報

P.10-12

中國通訊

- 取消地價上限推升中國城市土地價
值 P.14
- 2023年底起北京商業不動產轉型 P.15-16
- 主要城市住宅價格指數
(2024年1月) P.17
- 主要賣地記錄
(2024年2月) P.18-19



香港物業 市場透視

**2024年初
過億豪宅買賣活躍**

香港物業-市場透視

2024年初過億豪宅買賣活躍

農曆年假期，本港四大代理行的藍籌屋苑成交歸零，相反，成交價以億港元計的豪宅或洋房物業則在近期連番錄得成交。

最近期一宗矚目成交個案屬於南區的超級豪宅洋房項目「壽臣山15號」。項目的5號洋房在大年初二促成成交，成交價為4.98108億港元，呎價74,400港元，為龍年首宗超級豪宅大額成交，亦是該項目自2022年錄得兩宗成交後，一年半來再錄成交。

今次標售並成功售出的5號洋房實用面積6,695呎，5套房間隔，附設2,391呎花園及1,580呎天台，內設私家升降機，連泳池及2個停車位。

項目由15間洋房組成，據資料顯示，連同上述成交，項目累積售出8幢洋房。



壽臣山15號由15間洋房組成。

(圖片來源：網上圖片)

"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

而在一月份，畢架山及跑馬地亦同樣錄得過億港元的豪宅成交個案。在九龍塘畢架山龍駒道3號新盤緹外，招標售出一伙頂層複式大宅，單位為第1座6樓及7樓B室頂層複式，實用面積8,583呎，連2,777呎天台及423呎前庭，屬五套房加三工人房間隔，以6.19億港元成交，折合呎價72,119港元。成交價還包括兩個住宅停車位的認購權，每個住宅車位認購價為600萬港元。

緹外由5座住宅大樓共61個分層大宅及3座院墅組成，分層大宅實用面積介乎3,466至8,583呎。



緹外共提供61個分層大宅及3座院墅。
(圖片來源：網上圖片)

"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

至於在跑馬地，藍塘道23至39號豪宅項目的5號屋B室，洋房實用面積4,602呎，早前以2.3億港元沽出，呎價約50,010港元。撇除賣方相關人士成交個案，屋苑對上一次同類型單位成交可以追溯到2021年6月，當時1號屋B室，實用面積為4,602呎，作價約3.40億港元，呎價約73,837港元。

去年初，正當社會各界期待著通關會令樓市向好，然而本港樓市卻持續偏軟，希望新一份財政預算案能有好消息公布。



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

內地烘焙店28萬港元租灣仔道地舖

傳媒報道，內地一烘焙店品牌剛以月租約28萬港元，承租灣仔道93至99號聯泰大廈地下A及B號舖，舖位實用面積約1,280呎，平均呎租約219港元，租期為三年。該舖面向灣仔道、莊士頓道及菲林明道交界，據我們日常觀察，地點人流相當不俗。

翻查資料顯示，是次成交與舊租金水平相若。



剛租出的舖位面向灣仔道、莊士頓道及菲林明道交界，地點人流相當不俗。

(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

灣仔尚翹峰兩房戶2.75萬港元租出 回報逾6.1厘

傳媒報道，灣仔尚翹峰2座高層F室早前錄得租務成交，單位實用面積443呎，2房間隔，月租叫價2.85萬港元，議價後以2.75萬港元租出，折合實用呎租62.1港元。

據了解，原業主於2009年以538萬港元購入單位，是次出租可享逾6.1厘回報。



灣仔尚翹峰2座一高層單位早前以呎租約62.1港元租出。
(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

商廈市場最速報

市場買/租商廈交易情況

鰂魚涌



已售

地址:	鰂魚涌華蘭路18號港島東中心 42、43、44、45、46、47、 48、50、51、52、53及54樓
成交金額： (2023年11 月成交)	54億港元
實用面積：	259,440呎
實用呎價：	20,814港元/呎 (註：物業從發展商直接購入)

上環



已售

地址:	上環德輔道中238號12樓
成交金額： (2023年11 月成交)	4,664萬港元
實用面積：	1,268呎
實用呎價：	36,779港元/呎
由2015年1月起，	
持貨期內物業 價格變動：	+4.8%
持貨期內大市 價格變動：	+12.4% (按差估署私人甲級寫字樓 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

商廈市場最速報

市場買/租商廈交易情況

九龍灣



已租

地址：	九龍灣宏光道1號 億京中心A座 26樓A及B室
由2024年1月起，	
每月租金：	13.6萬港元
實用面積：	4,658呎
實用呎租：	29.2港元／呎

中環



已租

地址：	中環國際金融中心2期 41樓2至5室
由2023年12月起，	
每月租金	101.1萬港元
建築面積：	6,740呎
建築呎租：	150港元／呎
上一份租約由2020年12月起，	
平均呎租變動：	-14%
期內大市租金變動：	-3.9% (按差估署私人甲級 寫字樓租金指數)

"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

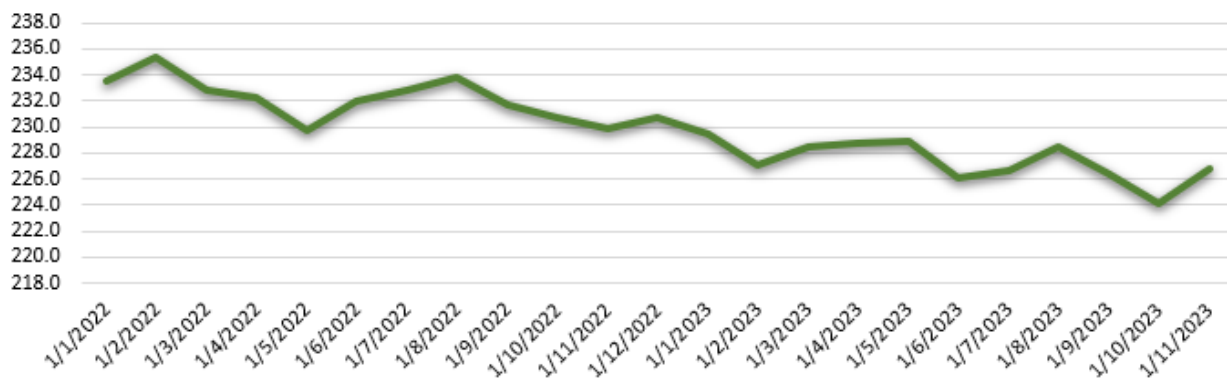
商廈市場最速報

市場買/租商廈交易情況

土地註冊處商廈物業買賣註冊小統計	
2023年第4季註冊宗數：	149宗
單計1月：	35宗
1月商廈物業成交金額：	3.68億港元
12月商廈物業成交金額：	約57.69億港元
成交金額按月變化：	-93.6%
資料來源：土地註冊處及中原數據物業資料庫。	

本港經濟未見明朗，商廈市場價量偏軟。據土地註冊處資料顯示，一月份商廈買賣註冊宗數只有35宗，成交總值按月大跌達93.6%。根據差餉物業估價署的私人甲級寫字樓租金指數，指數在最新一期報229.2，連續兩個月由低位回升，惟指數仍較2019年6月的最高位落後16.4%；至於售價指數則仍然在近期的低位徘徊。我們預計，現時甲級寫字樓的租金水平，有望吸引不少希望改善辦公環境或擴充的企業進駐甲級商廈，相信首季租金有望錄得輕微改善。但按目前大環境及甲級商廈的整體市場供應量，預期售價仍然有一定壓力。

差餉物業估價署
私人甲級寫字樓租金指數



"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

- **取消地價上限
推升中國城市土地價值**
- **2023年底起北京商業不動產
轉型**
- **主要城市住宅價格指數
(2024年1月)**
- **主要賣地
(2024年2月)**

中國通訊

取消地價上限推升中國城市土地價值

取消地價上限，使得廣州、杭州、成都、福州、東莞、合肥等6個城市的樓面地價創下歷史最高紀錄。「高價拿地」的原則主要針對資本規模較大、財務穩定的國營企業，爭奪黃金地段的地塊。尤其是近兩個月的賣地計劃，推出了核心地段、週邊配套和地理品質較好的地塊。在房地產低迷的常態下，地塊的品質和發展潛力遠比地塊數量更重要，大部分企業的策略也從過去大量購買地塊轉向精準競拍具有高投資價值的地塊。最引人注目的成交發生在廣州，越秀集團以樓面地價每平方米75,760元人民幣，溢價59%買下海珠區琶洲地塊。令人意外的是，非第一線城市合肥也錄得45%溢價銷售，BK202305號住宅地塊成交價達到樓面地價每平方米18,716元人民幣，打破了該城市樓面地價歷史紀錄。

此外，包括容積率和用途在內的規劃控制也比過去相對寬鬆，特別是對於鄉村或郊區的地塊。容積率不再局限於1或小於1。然而，這對房地產開發商來說似乎是一個有吸引力的政策，地段和開發商的現金流似乎是競標地塊的最決定性因素。基本上，只有城市核心區的土地以溢價成交，其餘位於鄉村的土地普遍以底價售完，甚至流標。因此，資本將主要流向市中心，城鄉差距可能進一步擴大。從長遠來看，這項政策可能不利於城市規劃、民生和整體經濟。

"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年底起北京商業不動產轉型

2023年12月底至2024年1月期間，北京零售購物中心和飯店表現良好，與北京辦公室市場的現象相反。2023年辦公室供應量增加43.2%後，5大核心商圈辦公室空置率升至12.6%。截至2023年底，全市辦公室每月租金下降1.8%至每平方米289.3元人民幣。但零售市場擺脫了辦公室板塊的逆市走勢，跑贏了整體低迷的商業房地產。北京本地消費習慣及旅遊業的復甦，帶動全市商場首層租金水準上漲0.4%，至每天每平方米32.3元人民幣。但部分基於購物數位化的推動，實體零售業體現了其功能從傳統零售購物轉移到飲食飲料的趨勢。常見的現象是，連鎖軟性飲料品牌和一些精品咖啡館佔據了商場一樓最引人注目的位置。他們通常會比同一購物中心內的其他零售租戶支付相對較高的租金來佔領這些優質商店。因此，零售市場尤其是購物中心正在經歷租戶組合、租金水平和實體結構的轉變。



連鎖軟性飲料品牌和精品咖啡館通常會比同一購物中心內的其他零售租戶支付相對較高的租金，以佔據商場一樓最引人注目的位置。
(圖片來源：網上圖片)

"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

在飯店交易板塊方面，2023年第四季度，飯店引起了投資者的濃厚興趣和資金流入。不僅依靠旅遊業復甦帶來的潛在經濟回報，飯店本身也兼具辦公、商場、會議展覽等多種功能，而不僅僅是供遊客短期住宿使用。飯店功能的包容性讓投資者在購買單一房產的同時，也能享受到產生現金流的特權，分散房產投資風險。其規範甚至可以吸引一些公共房地產信託基金加入其籃子中以平衡風險。此外，與北京一樣，2023年第四季的兩筆主要飯店交易從投資者的角度來看意味著潛在的協同價值創造。兩家酒店均為連鎖品牌，已創造穩定的現金流，加上核心成熟商業和零售區的黃金地段，可成為高收益資產。在重組底層飯店大廳等增值或核心增值策略的綜合作用下，零售商店甚至可能推高資產價值。



飯店現兼具辦公、商場、會議展覽等多種功能，讓投資者在購買房產的同時也能享受到產生現金流的特權，分散房產投資風險。

(圖片來源：網上圖片)

"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（2024年1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	51,606	0.23	北京	45,054	0.14
重慶	11,645	0.08	天津	14,991	0.31
廣州	24,703	0.12	深圳	52,973	0.12
南京	25,091	0.26	杭州	29,714	0.67
成都	13,081	0.55	武漢	13,215	0.18
大連	13,571	0	蘇州	18,545	0.15
西安	12,395	0.49	廈門	29,145	-0.72
寧波	20,039	0.11	長沙	9,591	0.16
無錫	14,311	0.24	東莞	19,296	0.08
瀋陽	9,801	-0.01	福州	17,108	-0.02

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2月)

東莞市- 商務金融用地	
成交日:	20-02-2024
地址:	東莞市濱海灣新區交椅灣板塊濱海灣大道北側 2024WG002地塊
成交價:	129,590,000 元人民幣
用地性質:	商務金融用地
建設用地面積:	19,994 平方米
規劃建築面積:	35,989 平方米
容積率:	1.8
樓面地價 (每平方米):	3,601 元人民幣

重慶市- 工業用地	
成交日:	03-02-2024
地址:	重慶市合川區清平鎮 HC24-114-2地塊
成交價:	11,130,000 元人民幣
用地性質:	工業用地
建設用地面積:	21,112 平方米
規劃建築面積:	42,224 平方米
容積率:	2
樓面地價 (每平方米):	263 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2月)

上海市- 商業用地	
成交日:	31-1-2024
地址:	上海市青浦區西虹橋蟠中路南側16-06地塊
成交價:	315,410,000 元人民幣
用地性質:	商業用地
建設用地面積:	13,713 平方米
規劃建築面積:	34,283 平方米
容積率:	2.5
樓面地價 (每平方米):	9,200 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。