

RHL International

# Property Market Express

## 房地產市場快訊

APR 2024

ISSUE NO.280

# 撤辣招樓價飆？

(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](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

- 撤辣招 樓價飆？ P.4-7

## 香港通訊

- 荃灣愉景新城商場40.2億港元沽  
近年最大額商場成交 P.8
- 荃灣國際企業中心三期錄大手成交 P.9

## 工廈市場最速報

P.10-12

## 中國通訊

- 上海嘉定區：3街區城市規劃變更  
及地塊用途調整 P.14-15
- 全國城中村更新獲1兆元人民幣資  
金支持 P.16
- 主要城市住宅價格指數  
(2024年2月) P.17
- 主要賣地記錄  
(2024年3月) P.18-19



香港物業 市場透視

**撒辣招 樓價飆？**

## 香港物業-市場透視

### 撤辣招 樓價飆？

自從新一份《財政預算案》公佈俗稱「撤辣」、暫停所有「樓市需求管理措施」後，即所有住宅物業交易即日起無須再繳付額外印花稅、買家印花稅和新住宅印花稅，同時金融管理局向銀行發出指引，暫停實施壓力測試，並進一步放寬按揭成數，本港樓市即時活躍起來。無論一手新樓還是二手樓市成交量均有所回升，但樓市活躍度提高是否代表樓價可以即時反彈？雖然現時市場氣氛相對樂觀，但大家又應該如何留意日後市場發展呢？

先從一手市場來看，財爺表示，當前經濟及市場情況下，有關措施已無需要。息口上升及外圍環境充滿不確定性，本港樓價去年全年跌7%，交投量跌5%至43,000宗低水平。就在公佈暫停有關措施後，本港樓市反應正面，購買力大爆發，綜合市場數據，在三月首十天，一手成交錄得逾1,500宗，較二月全月的270宗成交勁增4.5倍，亦有新盤隨即獲超額入票31倍，而同一買家同時購入新盤多個單位的情況再現。

#### "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

以經濟課所學的供應和需求理論來說，在購買力及需求突然被釋放的時候，如果供應不增加，新樓樓價理應有機會被發展商抬高。難道現在不入市就會「執輸行頭」？但事實是，發展商未有趁機抬價，仍然以相對貼近市場水平的價格推盤，甚至有新盤呎價較同區兩年前的新盤價更便宜，原因在於市場潛在新盤供應量已經相當多。根據房屋局資料，截至2023年12月底，未來三至四年一手私樓潛在供應約10.9萬伙，按季度增加2,000伙，為歷史高位。現樓貨尾單位亦升至2萬伙。

現時樓市反應正逐漸回暖，各家發展商都摩拳擦掌準備趁氣氛改善之際出貨，但貿然把新盤樓價突然抬高，只會令心儀買家斷送給另一發展商。要知道過去數年，在疫情和萎縮的樓市中，發展商已經變得相當審慎，部分公司現金流甚至響起警號，現在正是資金回籠的最快時機。要早著先機，相信發展商仍會保持「要錢唔要貨」的心態，不加價但出貨快。

"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

相反，二手樓市方面，暫停所有「樓市需求管理措施」對業主來說可謂大喜訊，業主反價甚至封盤算是預期中事，在措施取消後，各區都錄得業主反價並成功出售物業的個案。不過，亦有業主反價不成被減價甚至蝕讓的例子。蝕讓個案主要在於物業在近數年購入，當時樓價正值向下，即使現在反價成功，難免已經無補於事。參考差餉物業估價署的私人住宅單位售價指數，實用面積在1,075呎以下的甲乙丙類單位，其樓價指數已由2021年7月的高位下跌逾百分之23至現時水平，要是現在二手樓價可以向上，只能說是收復過往少部分跌幅。但向上總比向下好，在未有其他控制樓市措施或息口大幅向上的情況下，預計二手樓價和樓市都會持續錄得改善。

但話說回來，樓市鬆綁，加上不用壓力測試，買樓變得容易，但市民還是應該量力而為，不要一窩蜂入市，即使入市亦要從長計議。



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

# 荃灣愉景新城商場40.2億港元沽 近年最大額商場成交

本港物業市場再次錄得矚目成交，荃灣愉景新城大型商場D·PARK獲另一發展商以約40.2億港元買入，屬近年最大額商場成交。該屋苑及商場由新世界發展和另一發展商一同發展，其後新世界在2010年底以逾13.78億港元買入商場餘下業權，成功統一商場。

若以最新成交價計算，帳面升值約26.4億港元；在2010年統一業權當年，整個商場當時約值27.6億元，以此計算，今次成交，整個商場升值約13億港元或45%。

雙方公布已經簽訂商用物業買賣協議，出售商場及停車場全部權益，即約63萬呎商場總樓面面積，和停車場1,000個車位，有關交易將於今年四月份內完成。



荃灣愉景新城基座商場D·PARK剛以約40.2億港元易手。

(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

# 荃灣國際企業中心三期錄大手成交

荃灣大涌道18號國際企業中心三期（IEC3）在一月錄得大手成交，單位為21樓1至7室，實用面積5,043呎。物業成交價約8,901萬港元，每呎實用呎價約17,650港元。翻查市場資料顯示，該廈實用呎價普遍較荃灣區樓齡少於五年的新商廈高至少一成。

綜合傳媒報道，物業由專營俗稱「金巴」的港珠澳大橋穿梭巴士公司購入，其辦公室現設在荃灣。



在一月錄得大手成交的荃灣國際企業中心三期。

（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

# 工廈市場最速報

市場買/租工廈交易情況

葵興



地址:	葵興葵昌路9至15號貴豐工業大廈2樓A室連一車位
成交金額: (2024年2月成交)	1,880萬港元
實用面積:	6,270呎
實用呎價:	2,998港元/呎
由2023年8月起,	
持貨期內物業價格變動:	+44.6%
持貨期內大市價格變動:	-5.0% (按差估署私人分層工廠大廈售價指數)

觀塘



地址:	觀塘興業街16-18號美興工業大廈A座12樓A3室
成交金額: (2024年2月成交)	808萬港元
實用面積:	1,438呎
實用呎價:	5,619港元/呎
由2018年6月起,	
持貨期內物業價格變動:	-16.8%
持貨期內大市價格變動:	-10.3% (按差估署私人分層工廠大廈售價指數)

## "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

## 工廈市場最速報

市場買/租工廈交易情況

柴灣



地址：	柴灣新業街6號 安力工業中心19樓11至14室
由2023年11月起，	
每月租金：	102,890萬港元
實用面積：	5,245呎
實用呎租：	19.6港元／呎
上一份租約由2021年11月起，	
平均呎租變動：	-13.4%
期內大市租金變動：	+3.4% (按差估署私人分層工廠大廈租金指數)

荃灣



地址：	荃灣橫龍街68號 嘉民荃灣中心12樓B室
由2024年3月起，	
每月租金	66,462萬港元
實用面積：	3,635呎
實用呎租：	18.3港元／呎
上一份租約由2021年3月起，	
平均呎租變動：	+15.8%
期內大市租金變動：	+9.5% (按差估署私人分層工廠大廈租金指數)

"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

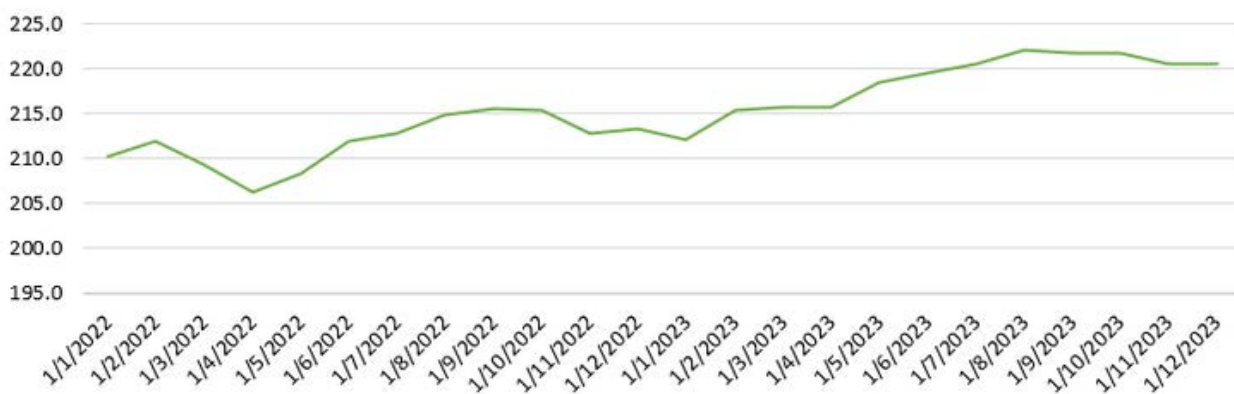
## 工廈市場最速報

市場買/租工廈交易情況

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：	374宗
今年1及2月註冊宗數：	245宗
2月工廈物業成交金額：	約15.17億港元
1月工廈物業成交金額：	約11.07億港元
成交金額按月變化：	+37.0%
資料來源：土地註冊處及中原數據物業資料庫。	

綜合土地註冊處及差餉物業估價署資料顯示，2024年首兩個月，雖然工廈買賣註冊宗數達245宗，而2月份成交總值按月更上升37%，但售價指數繼續偏軟，根據私人分層工廠大廈售價指數，指數在2022年曾短暫重上近年高位後持續向下。相反，最新一期租金指數報220.6，持續第六個月在歷史高位上橫行。我們預計，由於本港正吸納創科企業來港設研發中心，加上現有公司擴大經營，為出租工廈物業提供一定需求，長遠對私人分層工廠有支持。但按目前整體市場，在未有工業政策改變及高息環境下，預期售價仍然有一定壓力。

差餉物業估價署  
私人分層工廠大廈租金指數



"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

- **上海嘉定區：3街區城市規劃變更及地塊用途調整**
- 
- **全國城中村更新獲1兆元人民幣資金支持**
- **主要城市住宅價格指數 (2024年2月)**
- **主要賣地 (2024年3月)**

## 中國通訊

### 上海嘉定區：3街區城市規劃變更及地塊用途調整

2月28日，上海嘉定區規劃局批准了《嘉定新城菊園新區JDC1-0403、JDC1-0404單元控制性詳細規劃的20、27、50街坊局部調整方案》，此次調整涉及三個街坊，總用地面積約24.04公頃。

「50街區」中共有2個地塊正在進行調整。50-01地塊將由商業混合住宅用地調整為R3住宅用地。總建築面積略有減少，但放寬限高。該計劃也將增設醫療中心和長者活動室。50-04地塊規劃為公共綠地，並擴大用地面積。

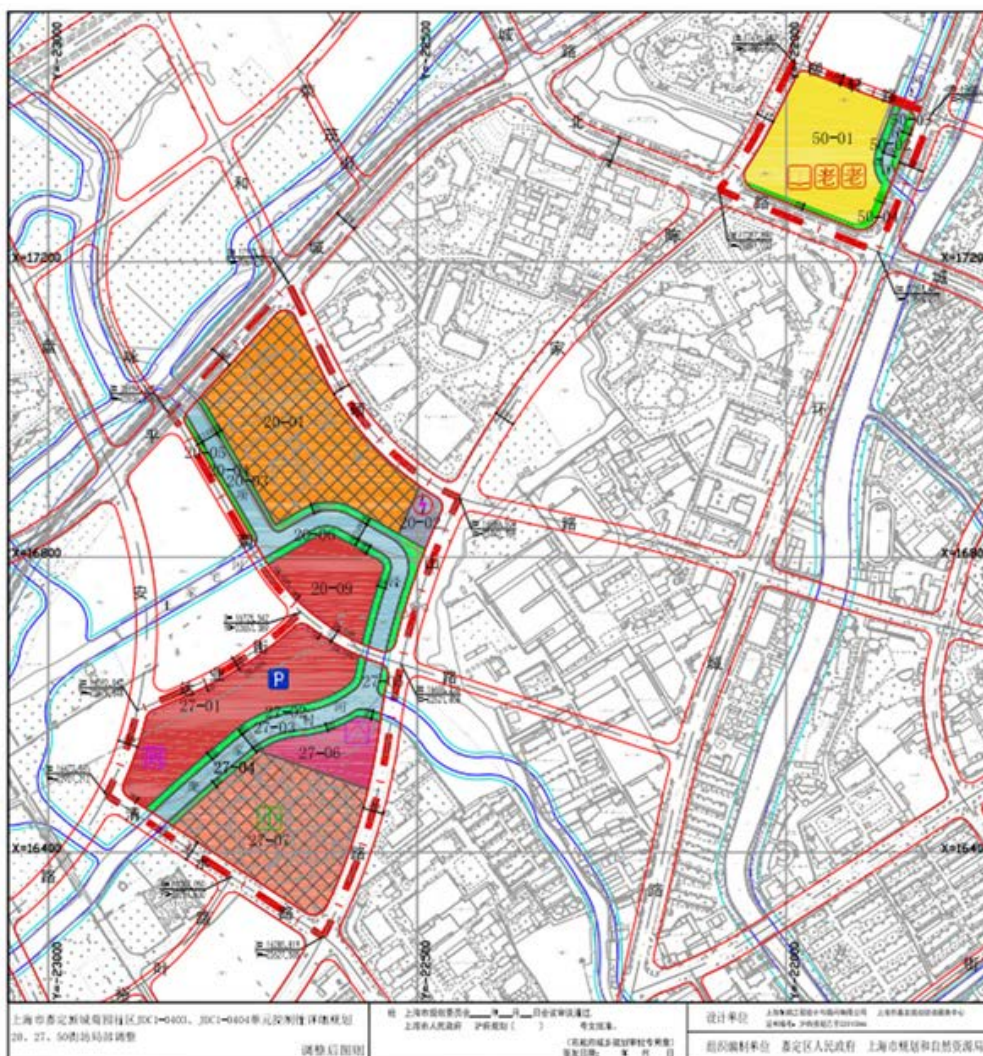
至於「20, 27街區」，總共有3個地塊將進行調整。20-09號地塊由2塊地塊合併而成，規劃為商業服務辦公室綜合用地。

「在27街區」，27-06號地塊已從商業服務用地改為文化用地，其中包括科技文化中心和郵局。27-06號地塊將保持不變，因為小學使用土地。

#### "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

整個規劃調整改造的目標是進一步滿足居民日常生活需要，改善民生。



上海嘉定區3街區城市規劃變更（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

# 全國城中村更新獲1兆元人民幣資金支持

2024年起，全國28個主要大城市城中村改造貸款加速發放，371個項目授信額度近兆元。

城中村被視為「位於城市中心的村莊」，這是中國快速城市化和工業化的遺產。通常北京、上海、廣州、深圳、成都等大都市仍存在一些規模較大的城中村。這些村莊為眾多市民尤其是農民工等低收入群體提供了住宿，但也存在消防安全、治安衛生、居民生活品質等方面的潛在風險。此外，城中村與新開發項目在城市設計和城市面貌方面的一致，也導致城中村改造貸款發放速度加快。

除了城市改革升級之外，還可以透過對養老、教育、物業管理、裝修消費等方面的投資來拉動經濟，長遠來看可以為經濟帶來正成長。

目前，「深圳市大鵬新區白石崗片區城中村改造計劃」、「上海浦東新區唐小灣村、木二村等地塊城中村改造計劃」、以及「廣州市白雲區羅沖圍片區潭村城中村更新計劃」等多項重大規劃正在進行中，所需貸款已批復。第一部分貸款主要用於徵收土地補償、土地回收等前期工作。

預計未來5年投資規模將達10億平方米，既包括私有住房，也包括共有產權房、經濟適用租賃房等經濟適用住房。

### "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2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	51,739	0.26	北京	45,131	0.17
重慶	11,664	0.16	天津	15,088	0.65
廣州	24,731	0.11	深圳	52,825	-0.28
南京	25,080	-0.04	杭州	29,942	0.77
成都	13,176	0.73	武漢	13,209	-0.05
大連	13,564	-0.05	蘇州	18,542	-0.01
西安	12,451	0.45	廈門	29,150	0.02
寧波	20,043	0.02	長沙	9,595	0.04
無錫	14,314	0.02	東莞	19,286	-0.05
瀋陽	9,799	-0.02	福州	17,108	0

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3月)

廣州- 工業用地	
成交日:	11-03-2024
地址:	黃埔區永安大道以西、木古路以東 YH-Q1-5地塊
成交價:	166,400,000 元人民幣
用地性質:	一類工業用地 (M1)
建設用地面積:	128,392 平方米
規劃建築面積:	513,568 平方米
容積率:	4
樓面地價 (每平方米):	324 元人民幣

寧波市- 零售商業, 商務金融用地	
成交日:	08-03-2024
地址:	寧波市北崙區BLXB04-02-04-01地塊
成交價:	55,150,000 元人民幣
用地性質:	零售商業用地、商務金融用地
建設用地面積:	13,366 平方米
規劃建築面積:	35,532 平方米
容積率:	2.6
樓面地價 (每平方米):	1,552 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3月)

成都市- 商業服務業設施用地、二類住宅用地	
成交日:	06-03-2024
地址:	金牛區金泉街道清水河社區 JN20(21/251):2023-081地塊
成交價:	716,790,000 元人民幣
用地性質:	商業服務業設施用地、二類住宅用地
建設用地面積:	37,333 平方米
規劃建築面積:	74,668 平方米
容積率:	2
樓面地價 (每平方米):	9,599 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。