

RHL International

Property Market Express

房地產市場快訊

MAY 2024

ISSUE NO.281



(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

- 標準金額補地價安排正式恆常化 P.4-7

香港通訊

- 樓市撤辣：元朗單位不足4個月升值9% P.8
- 上環88WL全幢商廈7.5億港元易手 P.9

商舖市場最速報

P.10-12

中國通訊

- 《廣州市城中村改造條例》批准通過 P.14
- 城市骨灰房面臨法律與道德風險 P.15-16
- 主要城市住宅價格指數 (2024年3月) P.17
- 主要賣地記錄 (2024年4月) P.18-19



香港物業 市場透視

標準金額補地價安排 正式恆常化

香港物業-市場透視

標準金額補地價安排正式恆常化

為1987年前落成工廈重建而設的標準金額補地價安排正式恆常化，並擴展至特殊工業用途工廈；同時，政府推出適用於新發展區以外新界農地的試行計劃。

根據傳統修契補地價機制，地政總署須為每宗個案逐一評估須繳付的補地價金額，即修契後價值與修契前價值的差額。政府2021年先在工廈重建推出補地價標準金額安排，繼而在「加強版傳統新市鎮發展模式」的新發展區農地中推出，即原址換地申請的補地價個案。

標準價格下，補地價的計算方式，是修契後的價值減修契前的價值，相關價值由發展局按區域訂下的標準金額和地契指定用途的面積相乘，並減以修契時為政府興建設施的工程費用。

先導計劃恆常化，包括為全港5個地區訂立標準金額，並在考慮持份者意見及實施經驗後作出修訂。發展局指，在不改變只涵蓋1987年前落成工廈的原則下，計劃將擴展至涵蓋1987年前落成的特殊工業用途工廈，即地契指明作特殊工業，例如皮革鞣製、成衣製造、食品製造等工廈。

"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

據地政總署最新公佈的首次年度檢討後的新金額標準地價，以重建前價值計算，工廈地價較去年3月下跌介乎20%至23%，介乎每呎1,486港元至2,880港元，而特殊工業地價則維持以一般工業地價的七折計算。

至於補地價後價值方面，商業或現代工業的補地價後價值均下調20%，各區介乎每呎2,230港元至5,574港元。補地價作住宅的補地價後價值則下調約38%，各區介乎每呎3,159港元至7,479港元。由於補地價後的住宅地價下跌幅度明顯大於工業地價跌幅，令到實際工業用地轉為住宅用地，所需的補地價金額下調水平將逾40%。

我們認為，在恆常化後，所有標準金額的水平會因應市場情況，由過去每兩年檢討一次改為每年一檢，有助確保在不同時間提出及處理的申請得以公平地處理，亦可以確保金額貼合當時市況，為每一輪的申請人提供確定性。

當局資料亦顯示，工廈先導計劃顯著地增加完成的個案數量，處理時間得到縮短，在過去兩年多共有13宗重建項目以標準金額達成補地價協議，當中估價所需的時間亦減少至一個月。我們相信，有關審批過程變得流暢及廣泛，定必促進工廈轉型，為工業區帶來新景象，亦為市場持份者提供新出路。

"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

另外，政府致力發展北部都會區，在新發展區以外農地推出試行計劃，首階段涵蓋元朗、北區和屯門三區內的4個現有新市鎮範圍，以及現有和擬議鐵路站一公里半徑內，當局將適用範圍劃為10個分區。

根據地政總署最新公布有關補地價標準金額水平，涉及範圍包括元朗市中心、洪水橋站、錦上路站、天水圍站、新田站、牛潭尾站、凹頭站、粉嶺／上水市中心、古洞站，以及屯門市鎮的兩個分區以補地價後作住宅發展（After Value）為例，每呎地價約2,369港元至3,159港元。

至於上述10個分區，設有補地價前（Before Value）「農地」、「住宅」或「非住宅」三種地價。農地補地價前價值劃一為每呎418港元，而屋地補地價前價值介乎每呎1,951港元至2,462港元。

有關分區的選擇雖然可以引導市場集中資源在交通配套完善，及社區規劃和配套較佳的農地推行高密度發展，釋放土地潛力，以加快土地房屋供應，然而，我們認為，當局應該在推行計劃時保持全面性，適時檢討適用範圍，避免該10個分區以外其他地方的發展因而變得落後，甚至被忽略。



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

樓市撤辣：元朗單位不足4個月升值9%

據市場消息透露，有業主在財政預算案公佈樓市辣招撤銷後，將名下持貨不到半年的住宅單位放售，旋即在零議價下售出，物業亦升值約9%。

是次成交單位為元朗教育路興發大樓中層A室，實用面積339呎，兩房間隔。原業主放盤一星期，便在零議價下獲上車客以305萬港元承接，實用呎價8,997港元。

原業主於2023年12月以280萬港元買入單位自用，因應政策調整決定出售物業。現持貨不足4個月，帳面獲利25萬港元，單位升值9%。



元朗興發大樓有業主持貨不足四個月，成功轉售物業，並升值9%。
(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

上環88WL全幢商廈7.5億港元易手

綜合傳媒報道，商廈錄得大手成交，由基金持有的上環永樂街88WL全幢商廈早前以7.5億港元易手。

大廈樓高24層，每層面積約3,988至4,253呎，低層7至10樓主要為餐廳及健身室等用途，高層由於景觀相對開揚，用作傳統寫字樓用途，每層分間6個單位。以總樓面約90,199呎計算，平均呎價8,315港元。物業放售逾1年，將意向價更由原先的13.9億港元調低至9億港元，並陸續獲洽購，最終以約7.5億港元承接。

該廈於2022年獲批入伙紙，現時出租率約50%，平均呎租約40港元。



上環永樂街88WL全幢商廈早前以7.5億港元易手。

(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

商舖市場最速報

市場買/租商舖交易情況

旺角



地址:	旺角亞皆老街83號先達廣場 1樓F2舖
成交金額: (2024年3月 成交)	198萬港元
實用面積:	72呎
實用呎價:	27,500港元/呎
由2011年1月起,	
持貨期內物業 價格變動:	-76.4%
持貨期內大市 價格變動:	+53.0% (按差估署私人零售業樓宇售價 指數)

上環



地址:	上環皇后大道中189-205, 195A-203A號 啟豐大廈地下7號舖
成交金額: (2024年2月 成交)	1,048萬港元
實用面積:	174呎
實用呎價:	60,230港元/呎
由2006年4月起,	
持貨期內物業 價格變動:	+125.4%
持貨期內大市 價格變動:	+189.9% (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/租商舖交易情況

銅鑼灣



地址：	銅鑼灣軒尼詩道438-444號 金鵝商業大廈地下1號舖
由2024年3月起，	
每月租金：	65,000港元
實用面積：	493呎
實用呎租：	131.8港元/呎
上一份租約由2021年3月起，	
平均呎租變動：	0%
期內大市租金變動：	+2.8% (按差估署私人零售業樓宇租金指數)

元朗



地址：	元朗擊壤路9號金寶大廈地下 4號舖及閣樓
由2024年2月起，	
每月租金	74,000港元
實用面積：	750呎
閣樓面積：	664呎
實用呎租：	98.7港元/呎
上一份租約由2020年1月起，	
平均呎租變動：	-15.9%
期內大市租金變動：	-2.5% (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/租商舖交易情況

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
今年第1季註冊宗數：	182宗
3月商舖物業成交金額：	約43.89億港元
2月商舖物業成交金額：	約5.71億港元
成交金額按月變化：	+668.7%
資料來源：土地註冊處及中原數據物業資料庫。	

過去的復活節長假吸引不少港人外遊，北上更成為熱門選擇，導致本地不少商店人流稀疏，但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173.5，繼續由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，但由於復活節一向為本港外遊熱門節日，按目前旅遊業復甦步伐，我們預計商舖市場將按此步伐緩緩發展。



"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

- **《廣州市城中村改造條例》
批准通過**
- **城市骨灰房面臨法律與道德
風險**
- **主要城市住宅價格指數
(2024年3月)**
- **主要賣地
(2024年4月)**

中國通訊

《廣州市城中村改造條例》批准通過

3月29日，廣東省住房及城鄉建設廳網站批准實施《廣州市城中村改造條例》。與中國各大城市的共同問題一樣，廣州城中村也面臨環境、交通、公共服務、消防安全等方面的問題。但如果不進行重大改造或更新，這些問題往往無法根本解決。為推動這一進程，該條例對集體土地收回、徵收補償標準、徵地補償安置方案、以及保障性住房建設等方面進行了具體規定。

關於立項資格，條例規定，城中村拆遷前，當地人民政府應當組織徵詢居民意願。經城村66.6%的18歲以上居民及66%農業集體經濟組織成員同意後，才能啟動更新計劃。

對於徵地進展，政策解釋稱，土地將根據現場勘察的位置、權屬、使用類別、佔地面積、已建上蓋建築和莊稼一起等情況，按照公平合理的原則，首先按市場價值進行補償。之後，將村民轉移到臨時住房等其他地方進行安置。為了幫助重建，集體土地的使用權將由政府透過公平補償的方式收回。補償標準由地方議會制定並公開公佈，任何組織或個人不得調整。

城中村內違建非住宅類物業及附屬上蓋建築現象較為普遍，基於村民的持續使用和生計，政府將徵求各方意見並消化，採取可能的酌情方式來解決這些問題。

"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

城市骨灰房面臨法律與道德風險

殯葬，是全民必修的話題，但相關資產卻面臨著墓價高、管理費高、租賃期限短、地點偏遠等問題，給親人安頓骨灰盒設置了諸多障礙。

一二線城市的人們最受上述情況困擾，這也導致了小區「骨灰安置所」的春天。那些位置相對偏遠、價格較低的商品房，正逐漸成為安頓骨灰盒的隱密瑰寶。

然而，這種趨勢並不是合法的，因為它違反了2011年實施的《都市用地分類與規劃建造用地標準》中規定的土地用途。商品房被劃分為R1或R2類，但如果住宅單位變裝載骨灰盒，屬於H3級。同時，依照傳統，為了避免陽光照射到骨灰盒上，「骨灰安置所單位」內的所有窗戶都會用磚塊堵住，不留任何縫隙。這違反了住宅建築的室內環境享有充足陽光和新鮮空氣的規定。消防安全同樣是另一個問題，因為親戚可能會進行一些禮儀，包括焚燒供品或祭品來祭祀祖先。

「骨灰安置所單位」除了違法外，也危害社會和諧與鄰裡里生活質素。根據中國傳統文化，住在墳墓或相關資產附近是不理想和不幸的。居住在該開發案內或附近的居民可能會面臨一些心理問題，這可能進一步構成情緒上的痛苦。在此情況下，居民可以透過法律途徑要求恢復原有土地用途，並賠償精神損害撫慰金。

"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

在估價專業性方面，改建為骨灰安置所的單位已違反了物權法及相關法規，可以禁止任何抵押甚至公開交易。儘管房屋被重新配置回最初的純住宅用途，但市場價值肯定會惡化，因為它可以被歸類為「鬧鬼」。這將被視為與非自然死亡包括自殺和謀殺的住所相同的待遇，市場價值必須包含折扣。隔壁的單位也可能同時面臨貶值。包括代理商、潛在買家、估價師和銀行家在內的參與者應有權在任何交易發生之前知情。賣家和代理商有責任報告使用單位用於殯葬的歷史，以防止任何法律後果和道德風險。有關部門應及時採取立法手段解決當前問題。



那些位置相對偏遠、價格較低的商品房，
正逐漸成為安頓骨灰盒的隱密瑰寶。
(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3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	52,305	1.09	北京	45,259	0.28
重慶	11,660	-0.03	天津	15,105	0.11
廣州	24,706	-0.10	深圳	52,911	0.16
南京	25,106	0.10	杭州	30,063	0.40
成都	13,284	0.82	武漢	13,217	0.06
大連	13,554	-0.07	蘇州	18,606	0.35
西安	12,455	0.03	廈門	29,149	0
寧波	20,121	0.39	長沙	9,590	-0.05
無錫	14,342	0.19	東莞	19,279	-0.04
瀋陽	9,796	-0.03	福州	17,116	0.05

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4月)

杭州市- 商務金融用地	
成交日:	18-04-2024
地址:	杭州市蕭山區利群河東單元XSCQ10G-B2/B1-1112地塊
成交價:	1,135,730,000 元人民幣
用地性質:	商務金融用地
建設用地面積:	58,694 平方米
規劃建築面積:	264,123 平方米
容積率:	4.5
樓面地價 (每平方米):	4,300 元人民幣

上海市- 住房用地	
成交日:	16-04-2024
地址:	上海市閔行區浦錦街道MHPO-1302單元35-5地塊
成交價:	2,555,930,000 元人民幣
用地性質:	住房用地
建設用地面積:	50,294 平方米
規劃建築面積:	60,353 平方米
容積率:	1.2
樓面地價 (每平方米):	42,350 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4月)

上海市 - 工業用地	
成交日:	27-03-2024
地址:	上海市奉賢區市工業綜合開發區07A-02A-03號地塊
成交價:	124,560,000 元人民幣
用地性質:	工業用地
建設用地面積:	69,196 平方米
規劃建築面積:	138,393 平方米
容積率:	2
樓面地價 (每平方米):	900 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。