

RHL International

Property Market Express

房地產市場快訊

JUNE 2024

ISSUE NO.282



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

- 消失了的地下城 P.4-7

香港通訊

- 長沙灣全幢酒店2.2億港元沽 P.8
- 紅磡著名日式食肆一自用舖沽出
持貨17年升值1.6倍 P.9

商廈市場最速報

P.10-12

中國通訊

- 北京：4.5億元人民幣四合院開拍 P.14-15
- 上海：「商品房以舊換新」計劃提出 P.16-17
- 主要城市住宅價格指數
(2024年4月) P.18
- 主要賣地記錄
(2024年5月) P.19-20



香港物業 市場透視

消失了的地下城

香港物業-市場透視

消失了的地下城

地下街的概念並不新奇，在台北和日本，大大小小的地下商店街林立，提供一個便捷的城市通道和舒適的購物環境予市民和遊客。然而，地少、人多、車多的香港，地下街極為罕有，全港首條地下購物街才在去年年中在啟德分階段落成開放。事實上，本港向來往高空發展，甚少提出向地下發展。2013年，政府提出發展地下空間，及後選擇多個地點作先導研究，但一直只聞樓梯響，直至近日當局回覆立法會時表示，地下城計劃暫緩。究竟香港的地下城發展過程和前路如何？現在還應爭取興建地下城嗎？

政府早在2013年《施政報告》便提出發展地下空間，及後選擇尖沙咀西（九龍公園）、銅鑼灣、跑馬地及金鐘／灣仔作先導研究，並獲立法會撥款，在2015年展開「城市地下空間發展：策略性地區先導研究」。研究結果在2019年公布時建議，優先發展九龍公園地下空間，地下城佔地5層，其中3層為地庫和兩層地面層，總樓面面積為3.2萬平方呎，約等於四分一個九龍公園。原計劃用作全天候行人通道、社區中心、公共空間、餐飲零售設施、泊車設施及上落客貨設施。

當時當局預料，如同期發展可於3至4年內完成，分階段動工則可於6至7年內完工，亦可以納入未來十年的土地供應計劃內。但早前發展局回覆立法會時表示，因應現時市況及公帑開支控制，現時並不是適當時機推展項目，地下城計劃因而暫緩。

"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

雖然地下城計劃未能落實確實令人失望，但考慮到目前香港的大環境，暫時不繼續計劃，從經濟角度來看還是可以理解。受疫情衝擊及本地居民選擇離港消費，本港旅遊業及零售業每下愈況，即使疫情及其出入境管制已過，加上政治因素，除內地來港遊客人數有所支持外，外國來港的旅客數目始終不及以往。現時無論走在街頭或是商場，掛有「旺舖招租出售」廣告的空置商舖隨處可見，往日門庭若市的情況不復見。



位於九龍公園地下空間的發展預想圖。
(圖片來源：網上圖片)

眾所周知，挖掘地底工程的造價極高，但現時商業類物業空置率高，整體經濟效益預期較低，在營商前景不明朗下，商業用地的未來需求仍然難以掌握，面對千億財赤，當局對基建投資變得保守，並重新調配工程項目的先後次序，無疑是對本港財政負責任的一步。

"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

可是，從社區角度來看，市區土地資源缺乏，尤以發展已久的油尖旺區為重，舊樓臨立，可以全新打造的地段不多，地下城或可提供新空間讓原有設施遷入，騰出市區地段。至於當區社福設施和車位供應一直未能充分應付需求，現時暫停項目的確有礙社區發展及市民利益的改善。當局如果未能在短期內重新推動計劃，還應積極提供替代方案，支持社會發展。

同時，即使目前不是適當時候開展計劃，當局還是可以未雨綢繆，檢視所有意見及方案，並在適當時候重新推出計劃，讓社區得以繼續發展，增加本港中長期土地供應，相信在經濟有一定程度起飛後，地下城計劃還是可行。



位於九龍公園地下空間的發展將在區內設多個出入口。
(圖片來源：「城市地下空間發展：策略性地區先導研究」第二階段諮詢摘要)



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

長沙灣全幢酒店2.2億港元沽

綜合傳媒消息，長沙灣「旭逸雅捷酒店·荔枝角」最新以2.2億港元沽出，平均每間客房185萬港元，以酒店總樓面約3.87萬呎計算，成交呎價約5,676港元。酒店早在2023年6月份推出放售，當時市值約4.1億港元。

該酒店位於長沙灣永康街42A號，前身為1997年落成、樓高21層的綽榮商業大廈，於2022年完成改建工程。提供119間客房、3個私家車車位及1個貨車上落貨設施。項目佔地面積3,540呎，總面積38,762呎。

翻查土地登記冊，原業主於2012年6月以2.18億港元購入上述商廈，並改裝為酒店，於2022年開業。是次交易連同酒店裝修、傢俬出售，新買家毋須額外斥資裝修，即可投入營運。扣除改裝成本等，原業主今次成交倒蝕離場。



今次出售的長沙灣「旭逸雅捷酒店·荔枝角」前身為商業大廈。
(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

紅磡著名日式食肆一自用舖沽出 持貨17年升值1.6倍

在紅磡崇潔街開業接近30年的一家著名本地日式料理店，在四月尾成功將其中一個自用舖位沽出，該舖以820萬港元沽出，持貨約17年升值505萬。

上述成交舖位為紅磡崇潔街9至105號地下68號舖，實用面積約531呎，位處單邊，早前以820萬港元沽出，實用呎價約15,443港元。該餐廳早於20多年前起租用該舖，及後在2007年5月改以315萬港元購入舖位自用，現持貨17年賺505萬港元、升值1.6倍。

根據傳媒報道，該食店在2022年6月委託代理放售旗下同樣位於崇潔街的9個自用舖位，當時叫價1.3億港元。



該日式料理店在同一街道持有多個商舖物業，今次出售的店舖位於轉角位。
(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

灣仔



地址:	灣仔告士打道200號 新銀集團中心13樓
成交金額: (2024年2月 成交)	1.049096億港元
實用面積:	5,060呎
實用呎價:	20,733港元/呎
由2017年12月起,	
持貨期內物業 價格變動:	-33.3%
持貨期內大市 價格變動:	-16.7% (按差估署私人甲級寫字樓售價 指數)

尖沙咀



地址:	尖沙咀廣東道30號 新港中心1座6樓9室
成交金額: (2024年3月 成交)	1,600萬港元
實用面積:	1,175呎
實用呎價:	13,617港元/呎
由1999年9月起,	
持貨期內物業 價格變動:	+251.1%
持貨期內大市 價格變動:	+300.8% (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

金鐘



地址：	金鐘夏愨道12號美國銀行中心 11樓1至3，5至7，18至22室
由2024年2月起，	
每月租金：	371,430港元
實用面積：	5,308呎
實用呎租：	70.0港元/呎
上一份租約由2022年2月起，	
平均呎租變動：	+2.3%
期內大市租金變動：	-4.2% (按差估署私人甲級寫字樓租金指數)

觀塘



地址：	觀塘海濱道181號 One Harbour Square 11樓1至3室連車位P37至P43
由2024年2月起，	
每月租金	497,880港元
實用面積：	11,278呎
實用呎租：	44.2港元/呎
上一份租約由2015年2月起，	
平均呎租變動：	-9.6%
期內大市租金變動：	+0.3% (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
今年第1季註冊宗數：	129宗
4月商廈物業成交金額：	約6.01億港元
3月商廈物業成交金額：	約5.48億港元
成交金額按月變化：	+9.7%
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，去年商廈市場新供應速度雖然有所放緩，但市場吸納量持續減少。差餉物業估價署最新公布的《香港物業報告2024》統計顯示，本港各級商廈的整體空置率達14.9%，而甲級商廈空置率最高更達17.3%。土地註冊處資料顯示，四月份商廈買賣成交總值按月微升4.7%。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225.4，持續在低位徘徊；至於售價指數則繼續下探近年新低。我們預計，由於甲廈供應仍然相當充裕，加上不少公司為了吸引人才，將繼續採用混合工作模式，並減少租用辦公室樓面，我們相信商廈租金水平難以在短期內反彈。



"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

- 北京：4.5億元人民幣四合院開拍
- 上海：「商品房以舊換新」計劃提出
- 主要城市住宅價格指數
(2024年4月)
- 主要賣地
(2024年5月)

中國通訊

北京：4.5億元人民幣四合院開拍

4月下旬，北京一處皇家四合院被廈門法院強制變賣，罕見地登上立法拍賣平台。該房屋的拍賣與經過公證的債務文件執行案件有關。被執行人包括兩家公司，其中一家就是這家四合院的業主。2018年9月，該優質資產作為抵押物從銀行獲得了1.6億元人民幣的貸款。

經中國房地產估價師與經紀人協會評估，四合院市值為5.3億元人民幣。根據法律規定，該資產以市場價值85折的價格進行拍賣，起拍價和底價為4.5億元人民幣。根據底價，樓面地價為每平方米26,952元人民幣。

主體位於北京市西城區地門西大街28號四合院，毗鄰北海公園、什剎海，被定義為北京西城區二區稀缺的至尊黃金地段。總建築面積16,696.1平方米，佔地面積6,285.76平方米。該地塊被列為商業用途，專門用於娛樂和飲食用途，土地將於2036年10月30日到期。儘管目前的用途和實體結構可能與登記的房產證有差異，但購屋者應嚴格遵守相關規定。

在對四合院進行估值時，需要考慮四個特定因素，因為它們與傳統住宅資產不同。一是傳統豪華區域，包括東城區的東四地區、西城區的前門地區、什剎海地區，歷史上享有盛譽，與皇室有著密切的聯繫。在這些區域之外建造的四合院則無法達到同樣高的價值，它們在估價上可能只能被視為別墅。

"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

其次，佈局和風水設計也影響四合院的價值。正宗的庭院坐北朝南，大門位於庭院的東南角。另外，入口處應有陰影牆，土地尺寸最好是長方形或正方形佈局。

第三，四合院以前居住過的名門望族、名人，如古代大臣或清代「八旗」的親戚，價值就越高。由於這類房產的買家通常是大亨、富豪或超級明星，他們往往會為資產本身帶來的名氣支付更高的價格。因此，特殊價值將成為溢價之一。

最後，私隱是四合院估價中的另一個問題。如果四合院聚集在一起，附近並且沒有其他高層摩天大樓，就最理想了，否則，大樓內高層可以觀察到四合院內人們的生活細節和活動。周邊社區的風格、城市規劃和設計可能是影響這座豪華庭院價值的關鍵因素之一。



是次拍賣的北京四合院。
(圖片來源：網上圖片)

"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

上海：「商品房以舊換新」計劃提出

5月3日，上海市房地產行業協會、上海市房地產經紀行業協會提出「商品房以舊換新」計劃，旨在幫助打算出售二手房購買新房的居民。

根據該計劃的程序，居民首先要確認購買新房的意願，同時經紀人將透過更多的促銷將其原有的舊房優先列入銷售名單。舊房成交後，依照所簽訂的合約條款，透過支付額外的溢價來換取新房。如果在一定期限內，舊房銷售遇到失敗，居民無條件享有退還保費和返還舊房的權利。

多位業內專家一致認為，短期來看，「商品房以舊換新」有利於一手、二手住宅的市場化。大量的一手房存量可以更快消化，而二手房存量的增加可以作為提供廉租房、經濟適用房、公共租賃房的手段之一。此次規劃的重點在於刺激房地產市場、促進經濟循環。

蘇州、寧波、鄭州、瀋陽等城市也以類似方式提出並實施了此方案。例如，在鄭州、連雲港，開發商或國營企業選擇合適的新房存量，直接向居民購買舊房子。舊房子的價值可以成為新房子付款的一部分。開發商會將這些二手房自行出售、出租或改建為員工宿舍。寧波方案公佈後的利好消息，就體現了此方案的運用。消息公佈一週內，二手交易量較上季成長15%。同時，新房準備案件增加了20%。

"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

上海加入該計劃並作為試點的最著名大都市之一，預計會有更多城市效仿。房地產市場可能會面臨另一波浪潮，這可能會改變當前的住房和經濟動態。

儘管該計劃被列為促進住房交易、加快城市發展、提高居民生活品質以及應對擁有大量住房存量的開發商的財務風險的一種方式，但仍存在一些明顯的障礙有待解決。至少要求保證舊房估價的合理性、公平性，同時縮短過程時間的間隔，降低居民居住困難。



上海加入「商品房以舊換新」計劃並作為試點的最著名大都市之一，預計會有更多城市效仿。

(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

中國通訊

主要城市住宅價格指數（2024年4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	52,677	0.71	北京	45,489	0.51
重慶	11,648	-0.10	天津	15,103	-0.01
廣州	24,692	-0.06	深圳	53,186	0.52
南京	25,208	0.41	杭州	30,074	0.04
成都	13,364	0.60	武漢	13,215	-0.02
大連	13,547	-0.05	蘇州	18,572	-0.18
西安	12,532	0.62	廈門	29,157	0.03
寧波	20,139	0.09	長沙	9,629	-0.29
無錫	14,342	0.00	東莞	19,271	-0.04
瀋陽	9,795	-0.01	福州	17,135	0.11

資料來源：房天下百城價格指數

"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

主要賣地記錄 (2024年5月)

天津市- 工業用地	
成交日:	15-05-2024
地址:	天津市東麗區規劃七經路以東，規劃四緯路以北
成交價:	77,400,000 元人民幣
用地性質:	工業用地
建設用地面積:	72,060 平方米
規劃建築面積:	79,266 平方米
容積率:	1.1
樓面地價 (每平方米):	976 元人民幣

杭州市- 商住用地	
成交日:	14-05-2024
地址:	杭州市錢塘東部灣新城單元QT020102-05地塊(原05、07、09地塊)、QT020102-04、06地塊
成交價:	1,900,380,000 元人民幣
用地性質:	商住用地
建設用地面積:	97,188 平方米
規劃建築面積:	98,160 平方米
容積率:	1.01
樓面地價 (每平方米):	19,360 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

中國通訊

主要賣地記錄 (2024年5月)

長沙市- 住房用地	
成交日:	14-05-2024
地址:	長沙市雨花區韶山路以西，赤黃路以北，國防科技大學社科院以東，市工人文化宮以南
成交價:	831,450,000 元人民幣
用地性質:	R2居住用地
建設用地面積:	33,004 平方米
規劃建築面積:	113,203 平方米
容積率:	3.43
樓面地價 (每平方米):	7,345 元人民幣

"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

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。