

RHL International

JAN 2019

ISSUE NO.217

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯



HONG KONG PROPERTY

香港物业市场透视

WWW.RHL-INT.COM



CHINA PROPERTY

中国物业市场透视

行业 / 市场调查
及投资可行性分析
刘诗韵测量师
serena@rhl-int.com
(852) 3408 3398

地政规划 / 测量事务
萧亮鸿测量师
keith@rhl-int.com
(852) 3408 3338

香港物业评值
黄健雄先生
tony@rhl-int.com
(852) 3408 3188

中国内地、澳门及海外
评值
陈晞测量师
jessie@rhl-int.com
(852) 3408 3302

企业评值
金融工具评值
刘震宇先生
alex@rhl-int.com
(852) 3408 3328

集团简介

永利行集团成立于1972年，为亚洲区主要的专业评值及房地产顾问服务公司，为客户提供高质素的企业评值及咨询，以及综合房地产顾问及专业测量服务。我们活跃于业界多年，服务对象涵盖商业机构、政府及公营机构及团体，凭借敏锐的市场触觉及专业严谨的态度，我们竭诚为客户提供度身定造的优质服务，以满足其独特的业务要求。

专业团队

集团的专业队伍持有财务及/或房地产相关专业学历，并拥有国际学会认可之专业资格。当中包括特会计师、金融风险管理局以及注册测量师。我们的队伍以广博的经验及市场认知，竭诚为客户提供优越服务。

集团除提供高水平之专业服务并符合地区专业学会及政府法规之要求外，亦紧跟国际认可水平，以达至符合客户之需要。

企业顾问

在中国内地营运公司及与海外公司合作的丰富经验使我们今天能为海外及内地企业出谋献策提供全面解决方案的企业顾问。我们优秀的团队提供全面优越的企业咨询顾问服务。服务范畴涵盖房地产及其它行业，当中包括有天然气、绿色能源及金融等。

- 行业的市场调研及分析
- 项目可行性研究及咨询
- 财务分析
- 投资咨询
- 尽职调查
- 评值(房地产评值、商业评值、机器设备评值)
- 资产组合及设备管理
- 企业评值咨询

目录

香港物业市场透视 5-6

- 买得起但等不了 从长远房屋策略周年报告看未来楼市

香港通讯 7-8

- 城规会不反对赤柱玛利诺神父宿舍改住宅
- 楼市成交量按月下跌逾两成
- 将军澳数据中心用地54.5亿港元批出

• 行勾18区：东区 9

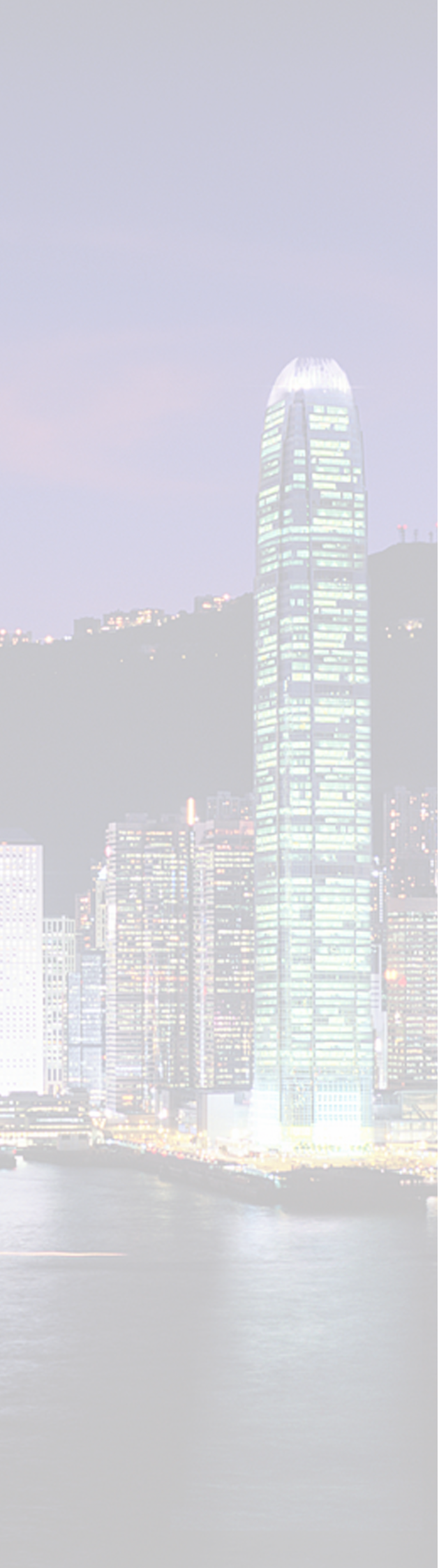
• 香港交易概况 10

中国物业市场透视 11-14

- 中估住宅价格指数 (2018年11月)
- 中估商业地产价格指数 (2018年10月)

中国通讯-市场聚焦 15-16

- 31省份房地产开发投资排行榜出炉
广东江苏超万亿元
- 广州市住建委：330新政前出让土地、公寓、
商铺可卖个人



香港通讯

买得起但等不了
从长远房屋策略周年报告
看未来楼市

阅读周年报告得到的启示是供不应求仍然严峻，楼价易升难跌的局面。因此，我们可以预期：

i. 将有更多合资格的市民登记轮候公营房屋，亦诱使更多市民刻意维持符合申请公营房屋的资格，期望抽得中便买得起的机会。相信这批市民中短期仍会选择私人租赁单位，支撑租赁市场。

ii. 旧楼重建缓慢，双重老化（楼宇及人口老化）问题持续严重，有能力的银发一族要把握机会，置换适合长者的宜居单位作居家安老之用，对新一代的单位需求殷切。

在欠缺土地供应的情况下，政府在落实持续增加公营房屋供应的同时，必定影响私楼的长远供应。尤其幸未来一段时间私楼供应量仍会维持在较高水平，适逢全球经济有下调迹象，楼价或有下行空间，不符合申请公营房屋资格的市民，有相当诱因考虑置业。然而，处于夹心阶层的市民，在M型社会下挣扎求存，要获得舒适的居所或最终等不了要选择离开香港，大湾区或成为吸纳香港中产精英之地。

明日大屿远景无疑有机会逆转房屋供不应求、促进旧区重建、开拓更佳营商及生活环境。无奈，远水救不了近火，私楼市场的中小型单位，尤其是一手楼市场，预期将继续获得支持。

"策略投资咨询服务"

- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务

香港物业 - 市场透视

买得起但等不了 从长远房屋策略周年报告看未来楼市

运输及房屋局于12月公布《长远房屋策略2017年周年进度报告》（「周年报告」）。

为响应2018年施政报告中提出，以房屋单位计算下，政府在开拓的新增土地中，七成将应用于建设公营房屋（公屋 / 绿置居和其他资助出售单位）的承诺下，周年报告内的公私营房屋供应比例，亦调整至70:30。

其实，从自2014年12月制定和公布的长策便可看到，特区政府的房屋政策无疑是希望逐步倾斜往增加公营房屋的比例。而在去年6月，特区政府便进一步决定透过修订负担能力测试，以令资助出售单位更为市民可负担，协助市民脱离私人市场楼价租金高企的困苦。

然而，这份周年报告仍然带出实际供应与预测需求严重脱节的事实。

报告提到，即使假设所有目前觅得的土地能如期顺利推出，有关土地亦只能为2019至2029这十年度兴建约248,000个公营房屋单位，与315,000个单位的公营房屋供应目标仍有相当距离。而在需求的预测上，十年期受重建影响的住户有63,500户，反映政府预期旧楼重建进度极度缓慢。报告内提出加快或增加整体房屋土地供应的措施，与土地供应专责小组提及的主要建议相近，亦即是没有可在中短期能加速提供可观数量的土地。所以，今天要落实人人买得起楼的目标，仍是遥不可及的梦想。

"策略投资咨询服务"

- 提供市场研究及分析
- 房地产互动配对平台

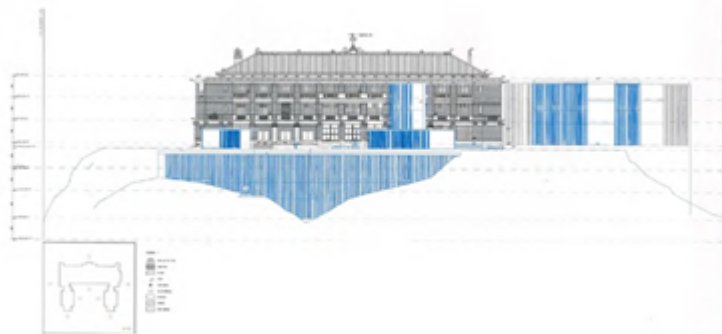
香港通讯

城规会不反对赤柱玛利诺神父宿舍改住宅

城规会刚在一月初的会议上，部分同意赤柱一级历史建筑——玛利诺神父宿舍由「政府、机构或小区用途」改为「住宅（丙类）2」或「其他指定用途」注明「住宅发展并保存历史建筑物」地带的申请。虽然申请一方会加建8个面积介乎2,600至5,500多呎的单位，但业主申请时表明，宿舍大部分外墙予以保留，和拟办导赏团，向公众介绍玛利诺神父宿舍历史等，以保育历史建筑。考虑到有关安排符合政府的文物保育政策，城规会部分同意申请。



赤柱玛利诺神父宿舍现貌。
(图片来源：石玛岛灵修网络)



申请文件显示，宿舍现有南面部分位置将被拆除改建。

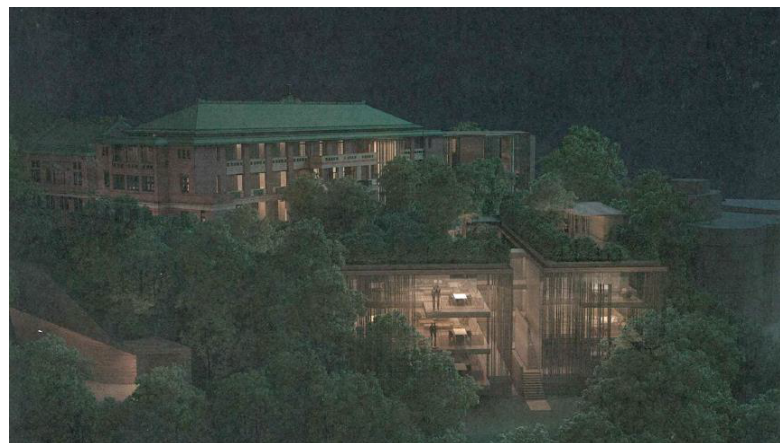
(图片来源：城规会)



新建的八幢住宅中，两幢在现有大楼下。
(图片来源：城规会)



改建后之构想图。
(图片来源：城规会)



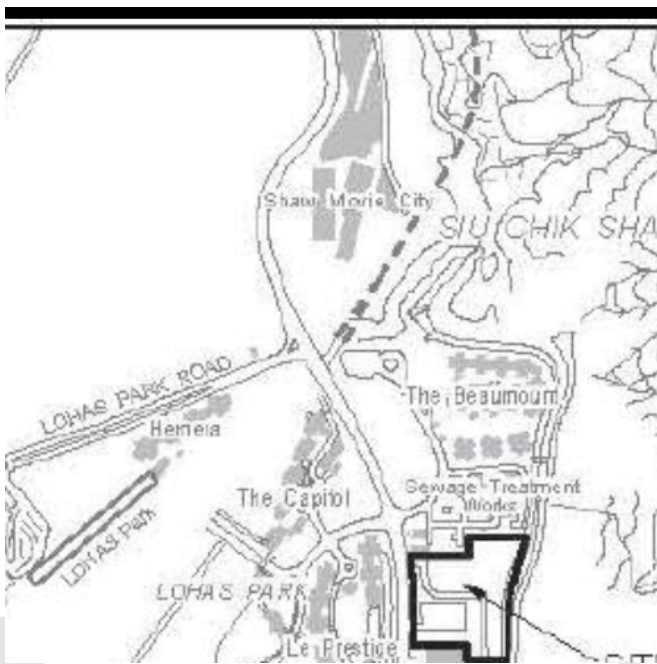
香港通讯

楼市成交量按月下跌逾两成

土地注册处公布，12月物业注册录为3,038宗，为2016年2月后的新低，按月下跌逾两成，达23.1%，较2017年同期更下跌约58%。数字反映11月楼市明显转淡，买家持观望态度，而发展商亦暂停推出新盘。

将军澳数据中心用地54.5亿港元批出

地政总署公布将军澳数据中心用地的招标结果。该署共接获九份标书，项目最终以54.5亿港元批出，超过市场最高预期37.5亿港元的估值。地皮面积约295,407方呎，可建楼面约121万方呎，以中标价计算，每方呎楼面地价约4,487元。地皮靠近环保大道及石角路交界，面向日出康城第二期。此外，中标者在得到地政总署批准后，可有不多于三成的楼面作为项目辅助用途的写字楼空间。



📍 地盘位置图。（图片来源：地政总署）

"前瞻策略顾问服务"

- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

行匀18区：东区

东区总面积：约1,900公顷

位置：港岛东北部

地区：炮台山、北角、鲗鱼涌、筲箕湾、柴湾及小西湾。

人口：约558,000人，占全港人口8% (2016年数字)。

家庭入息中位数：每月31,300港元 (「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2016」结果)。

*数据源：东区区议会



东区热搜：太古城



屋苑前身为1907年建成的太古船坞，
在1970年代迁出后重新发展而成。
落成年份：1976-1987年



大厦数目：61座
单位数目：12,698个
车位数目：2,000多个

屋苑设施：
游泳池、网球场、公园、
游乐场、羽毛球场、乒乓球、
平台花园、停车场、商场，
邻近鲗鱼涌公园、港岛东体育馆。

"前瞻策略顾问服务"

- 分析经济、社会及政策对房地产市场的影响
- 监察社会及经济的趋势
- 预测市场趋势

香港交易概況

(太古 Taikoo)
太古城 Taikoo Shing

最新平均實用呎價:
Latest Average Unit Rate:
每呎 HK\$ 18,000 /sq.ft.

(荃灣 Tsuen Wan)
愉景新城
Discovery Park
HK\$ 12,000 / sq.ft.

(上水 Sheung Shui)
上水名都
Sheung Shui Town Centre
HK\$ 12,500 / sq.ft.

(沙田 Sha Tin)
沙田第一城
City One Shatin
HK\$ 15,000 / sq.ft.

(紅磡 Hung Hom)
黃埔花園
Whampoa Garden
HK\$ 15,000 / sq.ft.

(天水圍 Tin Shui Wai)
嘉湖山莊
Kingswood Villas
HK\$ 9,500 / sq.ft.

(屯門 Tuen Mun)
屯門市廣場
Tuen Mun Town Plaza
HK\$ 14,000 / sq.ft.

(東涌 Tung Chung)
映灣園
Caribbean Coast
HK\$ 10,000 / sq.ft.

(將軍澳 Tseung Kwan O)
新都城
Metro City
HK\$ 15,000 / sq.ft.

(藍田 Lam Tin)
麗港城
Laguna City
HK\$ 13,000 / sq.ft.

(九龍塘 Kowloon Tong)
又一居
Parc Oasis
HK\$ 18,000 / sq.ft.

(大角咀 Tai Kok Tsui)
維港灣
Island Harbourview
HK\$ 19,000 / sq.ft.

(鴨脷洲 Ap Lei Chau)
海怡半島
South Horizons
HK\$ 17,000 / sq.ft.

(北角 North Point)
和富中心
Provident Centre
HK\$ 17,000 / sq.ft.



* Average saleable unit rate of standard units
以上為各標準單位平均實用呎價



中国物业

中估住宅价格指数

(2018年11月) &

中估商业地产价格指数

(2018年10月)

中国物业快讯新版面介绍：

- 永利行正式与内地之评估联盟机构—中估联行合作，在每一期的房地产市场快讯中，加入由中估联行数据中心提供之最新中国房地产市场数据。
- 中估联行为中国不动产估价顾问领域中，具备较强实力和较高水平的综合服务平台，其数据中心提供超过内地190个城市的房地产数据，包括住宅，写字楼，商铺，厂房及土地等。



CAA China
Appraisal
Association

中
估
联
行

中国物业-市场透视

中估住宅价格指数 (2018年11月)

129

同比 8.3%
环比 1.0%

均价 (人民币/平方米) 23,730
中位价 (人民币/平方米) 14,550

城市	指数	城市	指数
北京	118.4	郑州	113.3
上海	100	青岛	194.5
深圳	120.1	西安	182
广州	145.5	厦门	111.7
杭州	151.9	太原	143.7
南京	118.6	石家庄	100
成都	148.2	昆明	139.4
重庆	156.9	合肥	102.1
武汉	143.4	南昌	136.7
长沙	137.1	南宁	147.9

■ 环比上升

■ 环比下降

■ 环比持平

- 1、指数基期：2017年1月为基期，基期指数100点。
- 2、数据源：中估联行数据库（“中估数库”）

"土地发展及规划专业服务"

- 更改土地用途/换地申请
- 补地价金额评估
- 申请临时豁免书

中国物业-市场透视

中估商业地产价格指数 (2018年10月)

重点城市商办价格环比指数

■ 商业价格指数
■ 办公价格指数



商业地产: **173.0**
环比+1.24%

办公地产: **115.0**
环比-2.61%

1. 指数基期:

中估商业地产价格指数和办公价格指数都以2017年1月为基期。

1、指数基期: 中估商业地产价格指数和办公价格指数都以2017年1月为基期。

2、数据源: 中估联行数据库(“中估数库”)

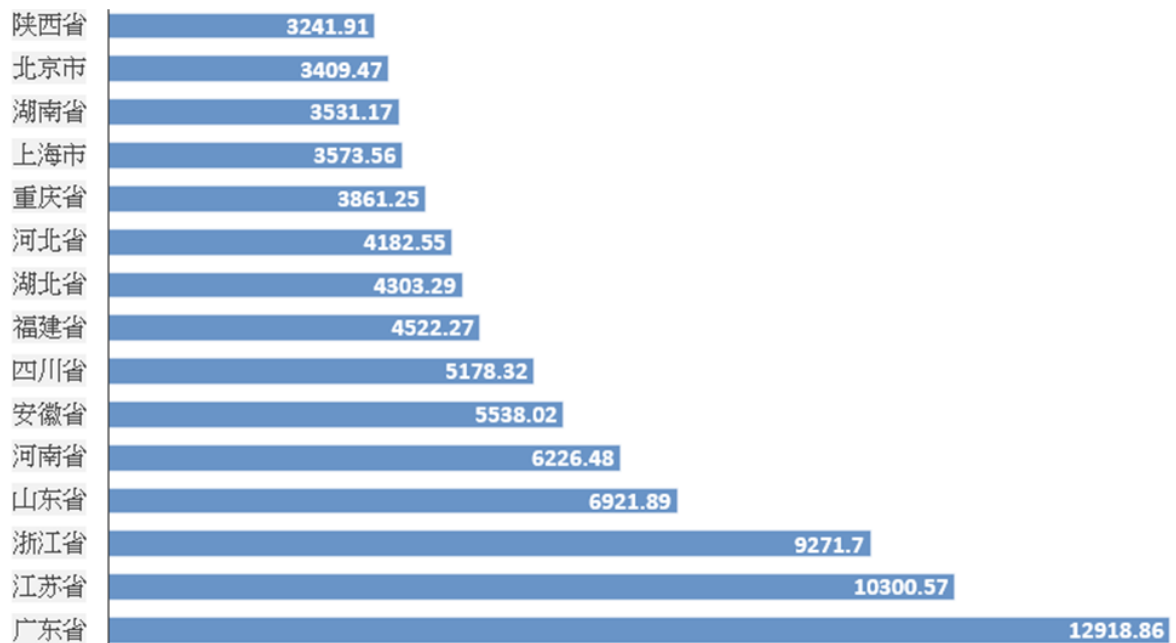
"土地发展及规划专业服务"

- 差餉及地租上诉
- 赔偿金额评估
- 规划发展顾问

中国通讯-市场聚焦

31省份房地产开发投资排行榜出炉
广东江苏超万亿元

- 据国家统计局数据，2018年首11月，31省份房地产开发投资达110,083亿元人民币，经已超出2017年全年投资额(109,799亿元人民币)。
- 2017年31省份仅有广东房地产开发投资超万亿元，而截至2018年11月，已有广东、江苏两省份破万亿元大关，浙江省以9,271亿元的投资额位列第三，与万亿元也仅一步之遥。



"工厦活化专业服务"

- 可协助统筹其他专业人士
- 代客户向城市规划委员会提交申请
- 向地政总署提交「临时豁免」地契条款或「不反对通知书」申请

中国通讯-市场聚焦

广州市住建委： 330新政前出让土地、公寓、商铺可卖个人

- 为进一步改善广州市营商环境，广州市住建委于2018年12月19日颁布了《广州市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控的通知》。该通知规定：2017年3月30日前（含当日）土地出让成交的（以签订土地出让合同、成交确认书或经公告确认土地出让成交日为准）房地产项目，其商服类物业不再限定销售对象，个人购买商服类物业取得不动产证满2年后方可再次转让。

在本次「松绑」新政之后，预计符合条件的公寓项目，预计其销售会摆脱之前的低迷状态，优质项目的成交量有望在短期内出现一个爆发期，不排除部分卖得好的公寓项目会顺势调高售价。

"全球专业合作, 咨询及促成服务"

- 支持及促成中国内地专业服务供货商向其客户提供跨境专业服务
- 就不同地方的价值评估标准差异提供咨询

联系

(852) 3408 3188

(852) 2730 6212

(852) 5307 9925 (Whatsapp)



电子邮件

info@rhl-int.com



网站

www.rhl-int.com



本檔/刊物由永利行国际有限公司及/或其附属公司(永利行)之专业人士提供作数据参考之用, 有关应用将视乎个别情况处理。此檔/刊物并非永利行之任何正式建议或承诺。永利行已尽量合理和审慎地编制此数据。永利行建议阁下在作出任何影响财务状况或商业经营的决定前, 寻求适当的专业意见。永利行对因运用此等资料而导致的任何损失概不负责。

数据源: 土地注册处, 中估联行数据库及永利行市场研究部

2019 永利行国际有限公司版权所有, 保留一切权利。