

RHL International

JAN 2019

ISSUE NO.217

# MARKET EXPRESS

## 房地產市場快訊



HONG KONG PROPERTY  
香港物業市場透視

[WWW.RHL-INT.COM](http://WWW.RHL-INT.COM)



CHINA PROPERTY  
中國物業市場透視

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 3188

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)
- 資產組合及設備管理
- 企業評值諮詢

# 目錄

## 香港物業市場透視 5 - 6

- 買得起但等不了 從長遠房屋策略週年報告看未來樓市

## 香港通訊 7 - 8

- 城規會不反對赤柱瑪利諾神父宿舍改住宅
- 樓市成交量接月下跌逾兩成
- 將軍澳數據中心用地54.5億港元批出

## • 行勻18區：東區 9

## • 香港交易概況 10

## 中國物業市場透視 11 - 14

- 中估住宅價格指數 (2018年11月)
- 中估商業地產價格指數 (2018年10月)

## 中國通訊 市場聚焦 15 - 16

- 31省份房地產開發投資排行榜出爐  
廣東江蘇超萬億元
- 廣州市住建委：330新政前出讓土地、  
公寓、商鋪可賣個人



香港通訊

# 買得起但等不了 從長遠房屋策略週年報告看 未來樓市

## 香港物業-市場透視

# 買得起但等不了 從長遠房屋策略週年報告看未來樓市

運輸及房屋局於12月公佈《長遠房屋策略2017年周年進度報告》（「週年報告」）。

為回應2018年施政報告中提出，以房屋單位計算下，政府在開拓的新增土地中，七成將應用於建設公營房屋（公屋／綠置居和其他資助出售單位）的承諾下，週年報告內的公私營房屋供應比例，亦調整至70:30。

其實，從自2014年12月制定和公佈的長策便可看到，特區政府的房屋政策無疑是希望逐步傾斜往增加公營房屋的比例。而在去年6月，特區政府便進一步決定透過修訂負擔能力測試，以令資助出售單位更為市民可負擔，協助市民脫離私人市場樓價租金高企的困苦。

然而，這份週年報告仍然帶出實際供應與預測需求嚴重脫節的事實。

報告提到，即使假設所有目前覓得的土地能如期順利推出，有關土地亦只能為2019至2029這十年度興建約248,000個公營房屋單位，與315,000個單位的公營房屋供應目標仍有相當距離。而在需求的預測上，十年期受重建影響的住戶有63,500戶，反映政府預期舊樓重建進度極度緩慢。報告內提出加快或增加整體房屋土地供應的措施，與土地供應專責小組提及的主要建議相近，亦即是沒有可在中短期能加速提供可觀數量的土地。所以，今天要落實人人買得起樓的目標，仍是遙不可及的夢想。

### "策略投資諮詢服務"

- 提供市場研究及分析
- 房地產互動配對平臺

閱讀週年報告得到的啟示是供不應求仍然嚴峻，樓價易升難跌的局面。因此，我們可以預期：

- i. 將有更多合資格的市民登記輪候公營房屋，亦誘使更多市民刻意維持符合申請公營房屋的資格，期望抽得中便買得起的機會。相信這批市民中短期仍會選擇私人租賃市場單位，支撐租賃市場。
- ii. 舊樓重建緩慢，雙重老化（樓宇及人口老化）問題持續嚴重，有能力的銀髮一族要把握機會，置換適合長者的宜居單位作居家安老之用，對新一代的單位需求殷切。

在欠缺土地供應的情況下，政府在落實持續增加公營房屋供應的同時，必定影響私樓的長遠供應。尤幸未來一段時間私樓供應量仍會維持在較高水平，適逢環球經濟有下調跡象，樓價或有下行空間，不符合申請公營房屋資格的市民，有相當誘因考慮置業。然而，處於夾心階層的市民，在M型社會下掙扎求存，要獲得舒適的居所或最終等不了要選擇離開香港，大灣區或成為吸納香港中產精英之地。

明日大嶼遠景無疑有機會逆轉房屋供不應求、促進舊區重建、開拓更佳營商及生活環境。無奈，遠水救不了近火，私樓市場的中小型單位，尤其是一手樓市場，預期將繼續獲得支持。

"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

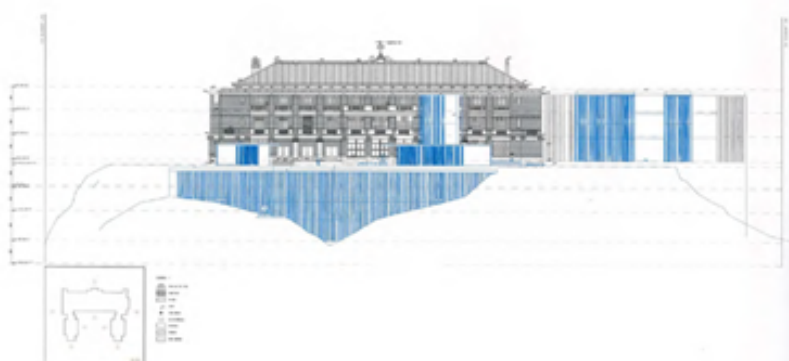
## 香港通訊

## 城規會不反對赤柱瑪利諾神父宿舍改住宅

城規會剛在一月初的會議上，部分同意赤柱一級歷史建築—瑪利諾神父宿舍由「政府、機構或社區用途」改為「住宅（丙類）2」或「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的申請。雖然申請一方會加建8個面積介乎2,600至5,500多呎的單位，但業主申請時表明，宿舍大部分外牆予以保留，和擬辦導賞團，向公眾介紹瑪利諾神父宿舍歷史等，以保育歷史建築。考慮到有關安排符合政府的文物保育政策，城規會部分同意申請。



赤柱瑪利諾神父宿舍現貌。  
（圖片來源：厄瑪烏靈修網絡）

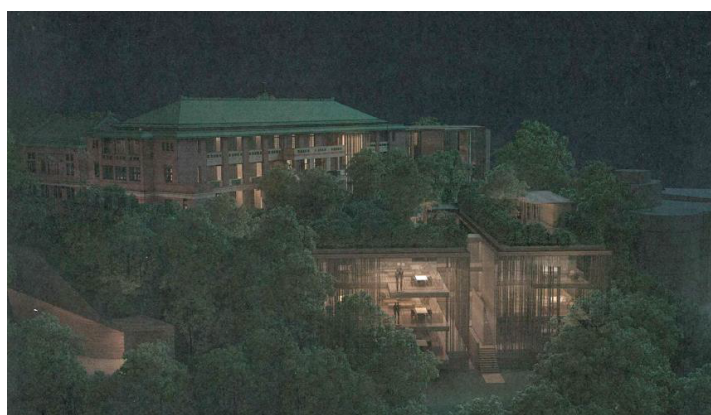


申請文件顯示，宿舍現有南面部分位置將  
被拆除改建。（圖片來源：城規會）



新建的八幢住宅中，兩幢在現有大樓下。  
（圖片來源：城規會）

改建後之構想圖。（圖片來源：城規會）



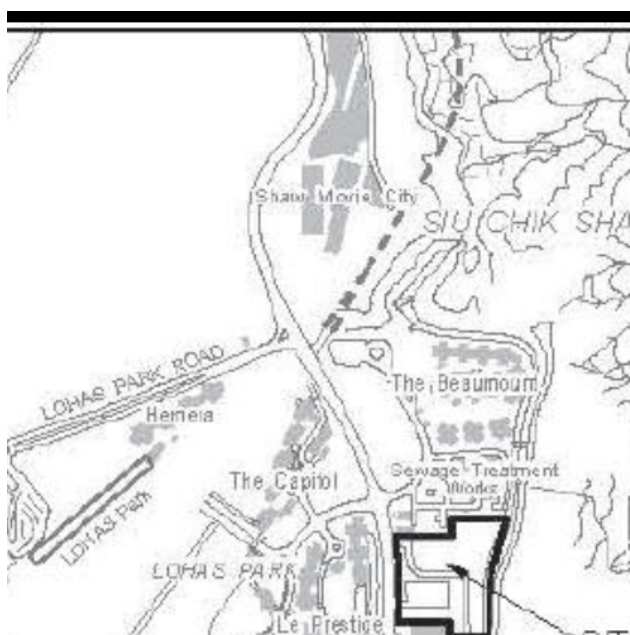
## 香港通訊

### 樓市成交量按月下跌逾兩成

土地註冊處公佈,12 月物業註冊錄為 3,038 宗,為 2016 年 2 月後的新低,按月下跌逾兩成,達 23.1%,較 2017 年同期更下跌約 58%。數字反映 11 月樓市明顯轉淡,買家持觀望態度,而發展商亦暫停推出新盤。

### 將軍澳數據中心用地 54.5 億港元批出

地政總署公佈將軍澳數據中心用地的招標結果。該署共接獲九份標書,項目最終以 54.5 億港元批出,超過市場最高預期 37.5 億港元的估值。地皮面積約 295,407 方呎,可建樓面約 121 萬方呎,以中標價計算,每方呎樓面地價約 4,487 元。地皮靠近環保大道及石角路交界,面向日出康城第二期。此外,中標者在得到地政總署批准後,可有不多於三成的樓面作為項目輔助用途的寫字樓空間。



◀ 地盤位置圖。  
(圖片來源：地政總署)

"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



## 行勻18區：東區

東區總面積：約1,900公頃

位置：港島東北部

地區：炮台山、北角、鰂魚涌、筲箕灣、柴灣及小西灣

人口：約558,000人，佔全港人口8%（2016年數字）。

家庭入息中位數：每月31,300港元（「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2016」結果）。

\*資料來源：東區區議會



### 東區熱搜：太古城

屋苑前身為1907年建成的太古船塢，在1970年代遷出後重新發展而成。  
落成年份：1976 - 1987年



大廈數目：61座  
單位數目：12,698個  
車位數目：2,000多個

屋苑設施：

游泳池、網球場、公園、  
遊樂場、羽毛球場、乒乓球場、  
平台花園、停車場、商場，  
鄰近鰂魚涌公園、港島東體育館。

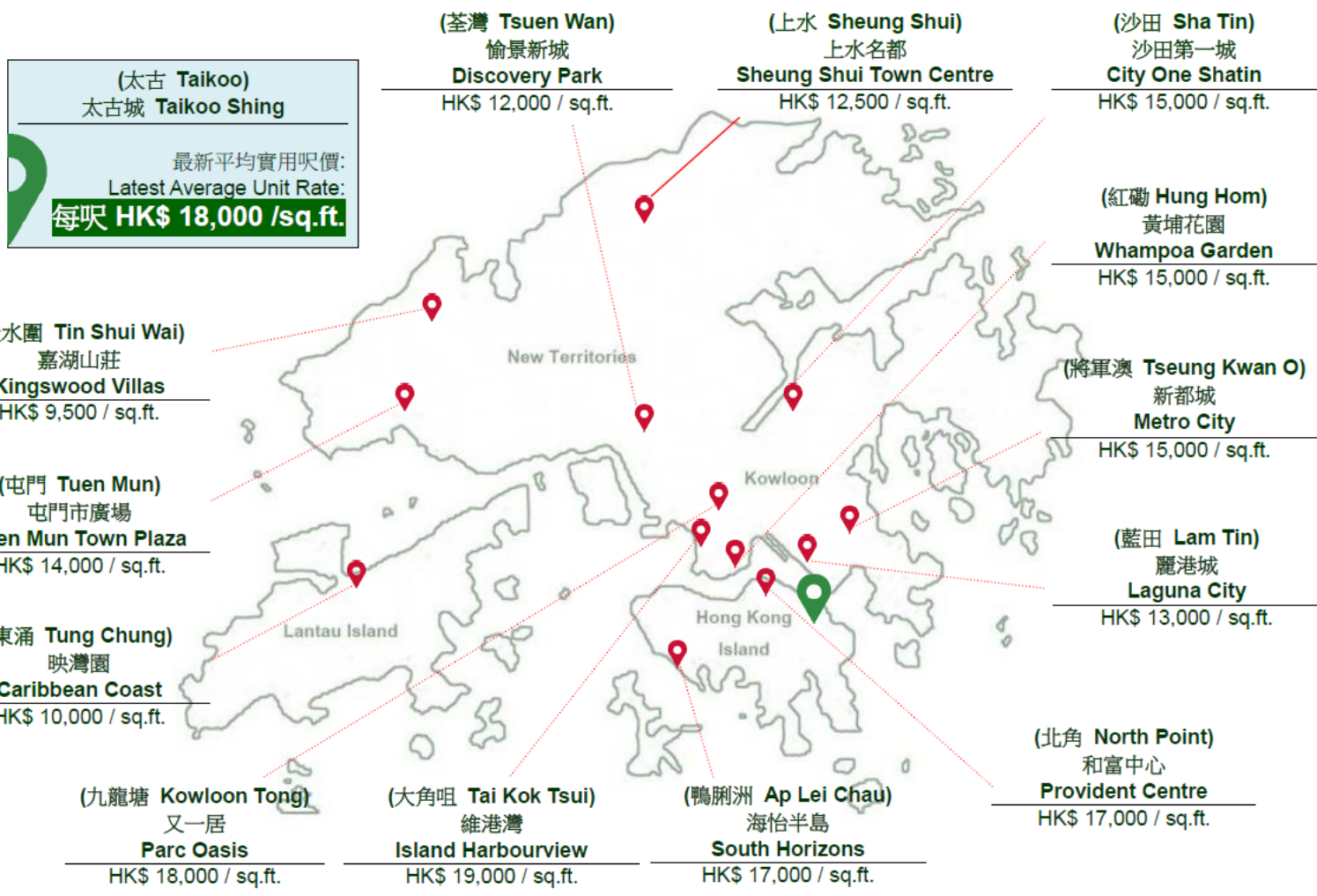
"前瞻策略顧問服務"

分析經濟、社會及政策對房地產市場的影響

監察社會及經濟的影響

預測市場趨勢影響

# 香港交易概況



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



**中國物業**

**中估住宅價格指數  
(2018年11月) &  
中估商業地產價格指數  
(2018年10月)**

## 中國物業快訊新版面介紹：

- 永利行正式與內地之評估聯盟機構 - 中估聯行合作，在每一期的房地產市場快訊中，加入由中估聯行數據中心提供之最新中國房地產市場數據。
- 中估聯行為中國不動產估價顧問領域中，具備較強實力和較高水準的綜合服務平台，其數據中心提供超過內地190個城市的房地產數據，包括住宅、寫字樓、商鋪、廠房及土地等。



CAA  
China  
Appraisal  
Association

中  
估  
聯  
行

## 中國物業-市場透視

中估住宅價格指數  
(2018年11月)**129**同比 8.3%  
環比 1.0%均價 (人民幣/平米) 23,730  
中位價 (人民幣/平米) 14,550

城市	指數	城市	指數
北京	118.4	鄭州	113.3
上海	100	青島	194.5
深圳	120.1	西安	182
廣州	145.5	廈門	111.7
杭州	151.9	太原	143.7
南京	118.6	石家莊	100
成都	148.2	昆明	139.4
重慶	156.9	合肥	102.1
武漢	143.4	南昌	136.7
長沙	137.1	南寧	147.9

 環比上升

 環比下降

 環比持平

1、指數基期：2017年1月為基期，基期指數100點。

2、資料來源：中估聯行資料庫(“中估數庫”)

"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

# 中國物業-市場透視

## 中估商業地產價格指數 (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



商業地產 : **173.0**  
環比 1.24%

辦公地產 : **115.0**  
環比 -2.61%

1. 指數基期:

中估商業地產價格指數和辦公價格指數都以2017年1月為基期。

- 1、指數基期：中估商業地產價格指數和辦公價格指數都以2017年1月為基期。
- 2、資料來源：中估聯行資料庫(“中估數庫”)

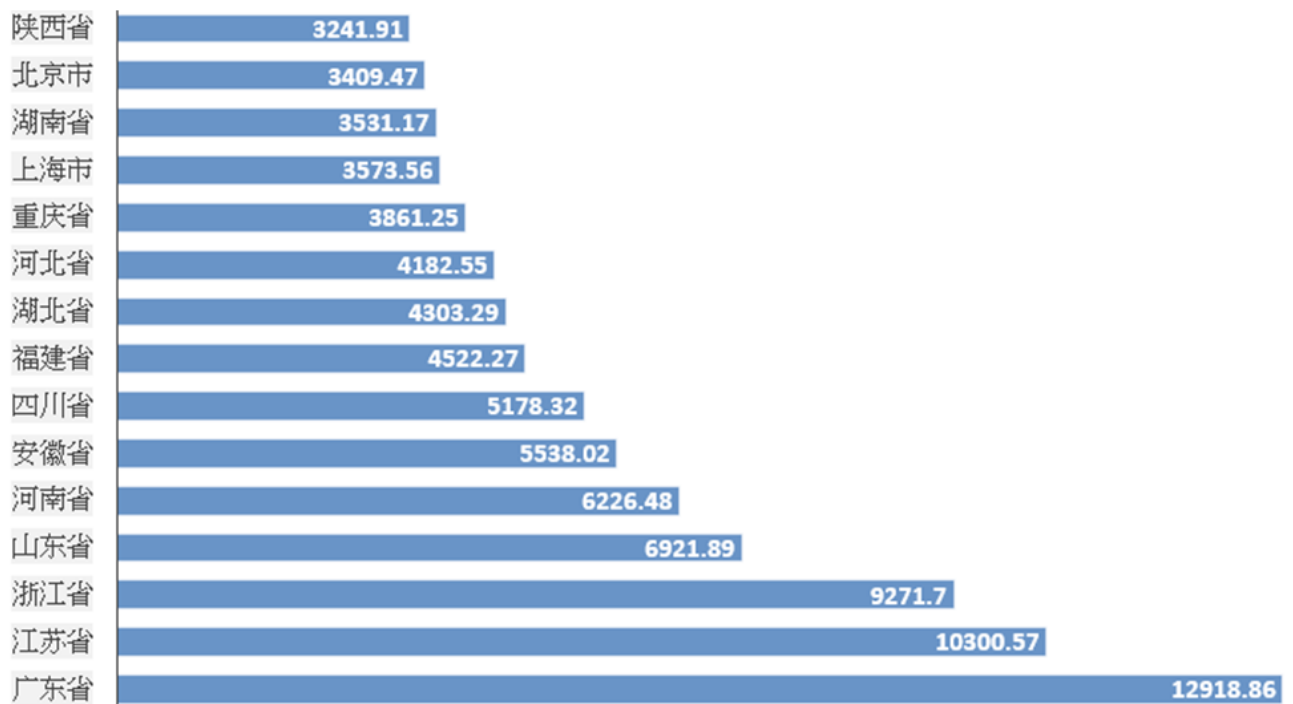
"土地發展及規劃專業服務"

- 差餉及地租上訴
- 賠償金額評估
- 規劃發展顧問

## 中國通訊-市場聚焦

### 31 省份房地產開發投資排行榜出爐 廣東江蘇超萬億元

- 據國家統計局數據，2018年首11月，31省份房地產開發投資達110,083億元人民幣，經已超出2017年全年投資額(109,799億元人民幣)。
- 2017年31省份僅有廣東房地產開發投資超萬億元，而截至2018年11月，已有廣東、江蘇兩省份破萬億元大關，浙江省以9,271億元的投資額位列第三，與萬億元也僅一步之遙。



#### "工廈活化專業服務"

- 可協助統籌其他專業人士
- 代客戶向城市規劃委員會提交申請
- 向地政總署提交「臨時豁免」地契條款或「不反對通知書」申請

## 中國通訊-市場聚焦

# 廣州市住建委： 330新政前出讓土地、公寓、商鋪可賣個人

- 為進一步改善廣州市營商環境，廣州市住建委於2018年12月19日頒佈了《廣州市人民政府辦公廳關於進一步加強房地產市場調控的通知》。該通知規定：2017年3月30日前（含當日）土地出讓成交的（以簽訂土地出讓合同、成交確認書或經公告確認土地出讓成交日為準）房地產項目，其商服類物業不再限定銷售對象，個人購買商服類物業取得不動產證滿2年後方可再次轉讓。
- 在本次「鬆綁」新政之後，預計符合條件的公寓項目，預計其銷售會擺脫之前的低迷狀態，優質專案的成交量有望在短期內出現一個爆發期，不排除部分賣得好的公寓專案會順勢調高售價。

"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□準差異提供諮詢



## 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



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

©2019 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。