

RHL International

MAR 2019

ISSUE NO.219

# MARKET EXPRESS

## 房地產市場快訊

香港後花園



清水灣  
東龍洲外望



6 009800 461091 >

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)
- 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

- 大灣區概念下的香港房地產市場

## 香港通訊 7-8

- 港島核心區街舖受捧 九龍核心區空置逾一成
- 新財政年度可售住宅地皮大幅減少
- 樓價指數五連跌終止
- 行勻18區：西貢區 9

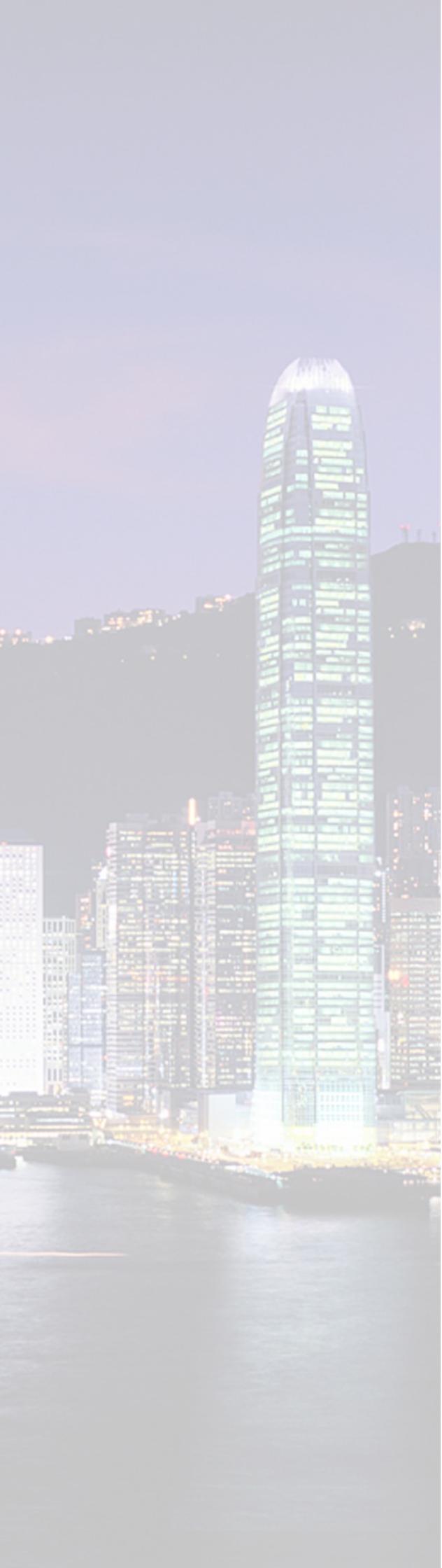
- 香港交易概況 10

## 中國物業市場透視 11-13

- 中估住宅價格指數（2019年2月）
- 中估商業地產價格指數（2019年2月）

## 中國通訊 市場聚焦 14-15

- 住建部徵求意見：住宅擬以套內使用面積交易
- 2月土地市場成交規模預計持續回落



香港通訊

# 大灣區概念下的 香港房地產市場

## 香港物業-市場透視

# 大灣區概念下的香港房地產市場

2017年7月，國家發改委與粵港澳三地政府共同簽署《深化粵港澳合作推進大灣區建設框架協議》後，正式帶動各行各業思考如何參與大灣區的發展。在國家發展大局中，大灣區被認定具有重要戰略地位，市場因此期待國家將給予全方位的政策以提升區內人流、物流、資金流及信息流，打造宜居宜業宜遊的優質生活圈。在這個以美國為首的西方大國日益提升與中國博弈的經濟及政治陰霾下，市場均期待大灣區的推動及發展能為區內帶來龐大商機。

中共中央、國務院剛於2月中印發《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，《綱要》確定，香港要「鞏固和提升國際金融、航運、貿易中心和國際航空樞紐地位，強化全球離岸人民幣業務樞紐地位，國際資產管理中心及風險管理中心功能，推動金融、商貿、物流、專業服務等向高端高增值方向發展，大力發展創新及科技事業，培育新興產業，建設亞太區國際法律及爭議解決服務中心，打造更具競爭力的國際大都會」。基本上香港既有的優勢產業保留在香港繼續「鞏固及提升」，並且加入了發展「創新及科技事業」及「培育新興產業」。



### "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

在國家給予便利政策及投入基建的支持下，可以預見香港將進一步吸引更具競爭力及相關行業知識的海內外人才進駐，本土人才要持續積極地提升本身的能力從而避免落後時代步伐。而由於本港房屋供應滯後，有能力租樓的一羣將取代負擔不起高昂租金的另一羣，加上特區政府的房屋政策已轉向將更大比例的可發展土地用作提供資助房屋，無殼一族的中產階層未來選擇居住在香港的生活支出壓力將會有增無減。

不過，隨著大灣區內交通接駁日趨完善，尤其香港接駁內地的高鐵及港珠澳大橋正式開通，加上毗鄰深圳、以至珠海、南沙等地紛紛推出優惠的創新創業政策，相信能特別吸引未能置業的年青人北上尋找發展事業的機會，及爭取機遇，裝備和提升自己的能力，故此，我們可以預見市民將多了一個居於香港境外、往外闖天下的選擇。

對香港發展商而言，買家來源地並不重要，重點是誰負擔得起樓價。大灣區的發展有助香港樓價在「高不可攀」的水平下仍能穩企，而香港居民流動至大灣區亦有助具品牌的香港發展商在大灣區發展。對特區政府而言，在更多非本地居民的競爭下，港人訴求協助置業的聲音亦將持續增加，但更迫在眉睫的是，當局必須適時提供配合行業發展的土地，否則成本過分高昂便根本地制約了大灣區綱要下期望產業的鞏固及提升的機會。

➤ 連接粵港澳三地的港珠澳大橋早前通車。  
(網上圖片)



"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

港島核心區街舖受捧  
九龍核心區空置逾一成

據地產代理資料顯示，至去年12月，九龍兩大核心區，尖沙咀及旺角的街舖空置率超過一成。尖沙咀街舖空置率約11.36%，連續十五個月超過11%。以我們觀察，尖沙咀百樂酒店面向金馬倫道一列街舖中，便多達四間空置，而對面亦有數間空置舖位。而旺角舖位空置率約10.65%，連續十八個月處於超過10%水平。但港島中環及銅鑼灣街舖於去年底錄得的整體舖位空置率則分別為1.91%及4.17%，遠低於九龍數字。



尖沙咀金馬倫道近漆咸道南，一小段路程已有四間空置店舖。  
(圖片來源：本行圖片庫)



據市場消息透露，尖沙咀加拿分道與加連威老道交界單邊一幢面積約5千多方呎的三層高物業，連續21個月未有長約商戶租用，業主只能以短期租約間歇地出租物業。  
(圖片來源：本行圖片庫)



## 香港通訊

### 新財政年度可售住宅地皮大幅減少

發展局公布，2019至20年度賣地計劃，將推出15幅住宅用地，較本年度的27幅大幅減少。該15幅地皮合共可提供約8,850伙，連同鐵路項目、市建局項目及私人發展或重建項目，預計本年度可提供的土地供應有約15,540伙，只較年度供應目標的13,500伙多約2,000伙，反映短中期的土地供應仍然緊絀。

### 樓價指數五連跌終止

差餉物業估價署公布，一月份最新私人住宅售價指數，較上月上升約0.1%，終止其5個月的跌勢。所有類別的私人住宅指數為359.5，較上月升約0.08%。若以單位實用面積分類，所有不同面積的單位都錄得約0.03%至1.46%的升幅。特別是面積至少1,722呎的單位售價指數更錄得1.46%的升幅。但租金指數則繼續下跌，指數為192.3，較上月跌約0.7%。

"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：西貢區



西貢區總面積區總面積：約13,632公頃

位置：新界東面。

地區：西貢、坑口鄉郊、將軍澳及清水灣半島。

人口：根據2016年香港中期人口統計，有461,864人。

家庭入息中位數：每月33,500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：西貢區議會



### 西貢區熱搜：新都城

項目分為三期發展，包括一期、二期和三期（都會豪庭）。

落成年份：1996 - 1999年

大廈數目：三期共21座

單位數目：6,768個

第一期：2,048個

第二期：3,344個

第三期：1,376個



\*圖片來源：網上圖片

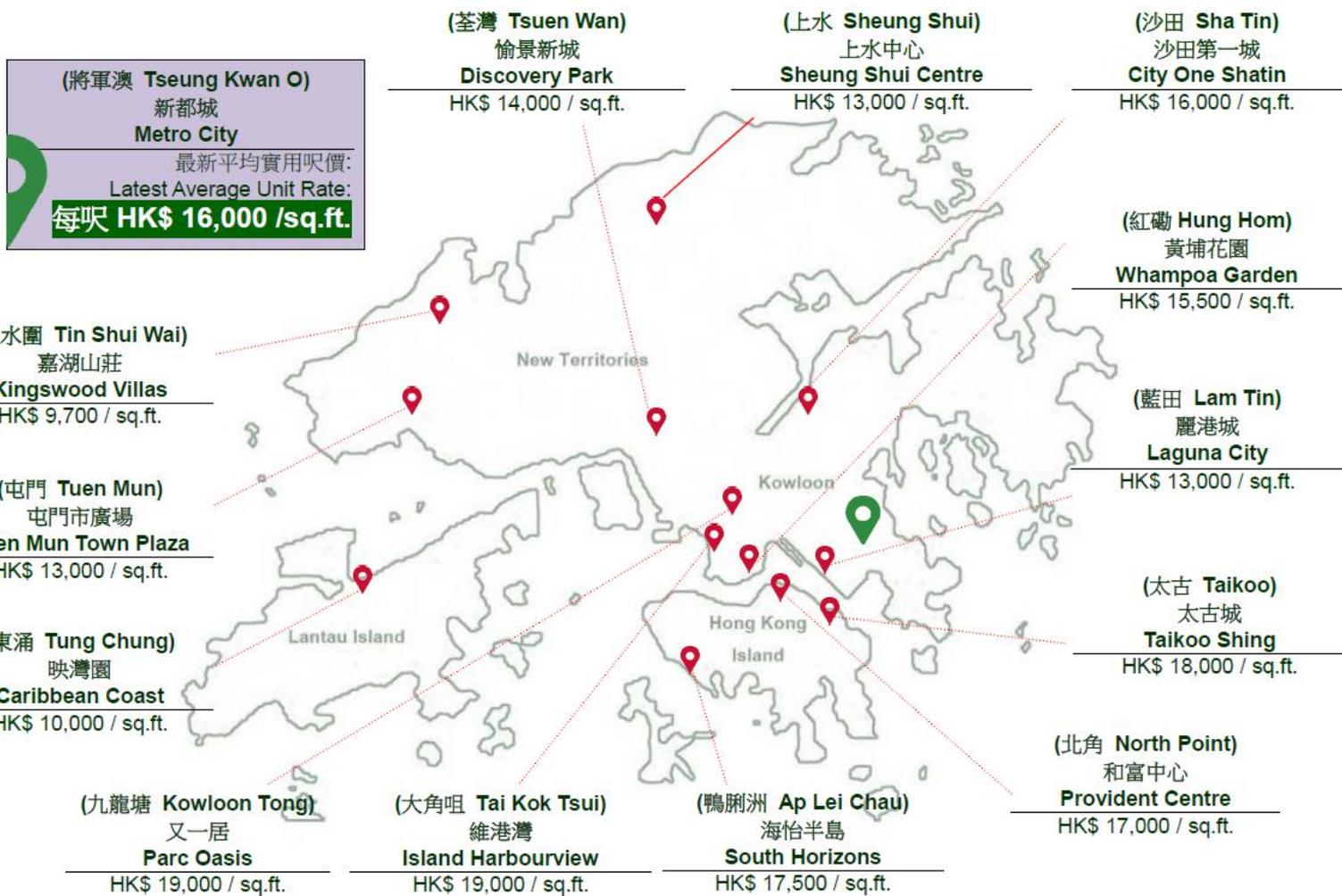
屋苑設施：

會所、遊樂場、停車場、商場。

#### "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  
（2019年2月）及  
中估商業地產價格指數  
（2019年2月）**

## 中國物業-市場透視

中估住宅價格指數  
(2019年2月)

**128.9** 同比 3.9% 均價 (元/平米) 23,710  
環比 0.1% 中位價 (元/平米) 15,071

| 城市 | 指數    | 城市  | 指數    |
|----|-------|-----|-------|
| 北京 | 115.9 | 鄭州  | 114.2 |
| 上海 | 98.2  | 青島  | 200.5 |
| 深圳 | 119.6 | 西安  | 172.1 |
| 廣州 | 144.1 | 廈門  | 106.5 |
| 杭州 | 151.5 | 太原  | 139.9 |
| 南京 | 120.9 | 石家莊 | 115.8 |
| 成都 | 140.3 | 昆明  | 140.3 |
| 重慶 | 152.6 | 合肥  | 101.2 |
| 武漢 | 140.1 | 南昌  | 137.2 |
| 長沙 | 140.9 | 南寧  | 153.3 |

■ 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  
(2019年2月)

商業地產：171.0      辦公地產：111.0  
環比 -6.0%              環比 0.2%

| 指數類型<br>城市 | 商業      |        | 辦公      |         |
|------------|---------|--------|---------|---------|
|            | 2019年2月 | 環比     | 2019年2月 | 2019年2月 |
| 北京         | 169.1   | 0.4%   | 101.6   | 0.2%    |
| 上海         | 204.0   | -3.0%  | 106.7   | -2.6%   |
| 廣州         | 184.7   | -21.3% | 107.0   | 5.3%    |
| 深圳         | 248.7   | 6.9%   | 105.7   | 6.5%    |
| 天津         | 179.8   | 5.4%   | 115.8   | 8.6%    |
| 重慶         | 194.3   | 12.5%  | 100.0   | -5.1%   |
| 長春         | 130.8   | -5.4%  | 119.6   | -4.1%   |
| 成都         | 273.0   | -15.0% | 113.7   | 0.0%    |
| 長沙         | 149.2   | -11.0% | 140.8   | 0.5%    |
| 大連         | 153.8   | -7.3%  | 102.8   | -7.9%   |
| 福州         | 153.5   | -10.2% | 115.7   | -1.4%   |
| 貴陽         | 107.3   | -46.3% | 117.3   | 1.1%    |
| 哈爾濱        | 120.3   | 5.3%   | 105.5   | 5.0%    |
| 合肥         | 212.5   | -6.7%  | 103.7   | -2.3%   |
| 呼和浩特       | 132.9   | 16.3%  | 111.9   | 0.0%    |
| 海口         | 147.0   | -7.6%  | 117.0   | -12.3%  |
| 杭州         | 168.2   | -1.7%  | 111.5   | -1.6%   |
| 濟南         | 212.6   | 14.1%  | 116.7   | 1.5%    |
| 昆明         | 214.7   | -13.9% | 126.0   | 1.1%    |
| 蘭州         | 148.2   | -4.2%  | 114.8   | 4.3%    |
| 寧波         | 122.3   | -6.7%  | 100.0   | -3.0%   |
| 南昌         | 94.0    | 7.9%   | 101.3   | -1.2%   |
| 南京         | 203.3   | -14.2% | 101.5   | -2.2%   |
| 南寧         | 186.9   | -12.3% | 131.5   | -1.8%   |
| 青島         | 161.6   | -9.2%  | 104.3   | -2.0%   |
| 石家莊        | 169.3   | 13.3%  | 96.0    | -1.2%   |

- 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

### 住建部徵求意見：住宅擬以套內使用面積交易

- 住建部公佈一項新規徵求意見稿顯示，住宅建築應以套內使用面積進行交易，這意味著房地產交易將正式告別「公攤面積」，近一年來輿論密切關注的「買100平米房子只得70平米」現象有望終結。
- 目前，我國住宅面積計算方式主要採用建築面積或套內建築面積，為了提高工程建設標準與國際通行做法的一致性，此次規範徵求意見稿中，擬將住宅交易的面積統一按套內使用面積計算。此舉一方面可以解決套內建築面積相同而住戶使用面積不同的問題，另一方面，有利於解決住戶使用面積不透明的問題。



#### "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

### 2月土地市場成交規模預計持續回落

- 根據土地成交數據顯示，二月全國土地市場整體供應量增加近九成，多以二三線城市為主，一線城市當中僅上海有住宅地塊入市。二線城市整體供應較春節前增加八成，成交方面量跌價漲，出讓金總額減少近三成。
- 值得一提的是，2019年以來，土地市場成交量開始出現週期性回落。一線城市在經歷2018年年末大規模供地後收緊了土地供應量，導致一月成交量同比下滑，但北京、上海等城市優質土地的供應帶動地價大幅上升，溢價率也觸底回升；二線城市一月土地成交量同比上升21%；三四線城市量價和去年相比均沒有太大改變。

"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

## 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。