

RHL International

MAR 2019

ISSUE NO.219

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

香港后花园



清水湾
东龙洲外望



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

- 大湾区概念下的香港房地产市场

香港通讯 7-8

- 港岛核心区街铺受捧 九龙核心区空置逾一成
- 新财政年度可售住宅地皮大幅减少
- 接价指数五连跌终止

• 行匀18区：西贡区 9

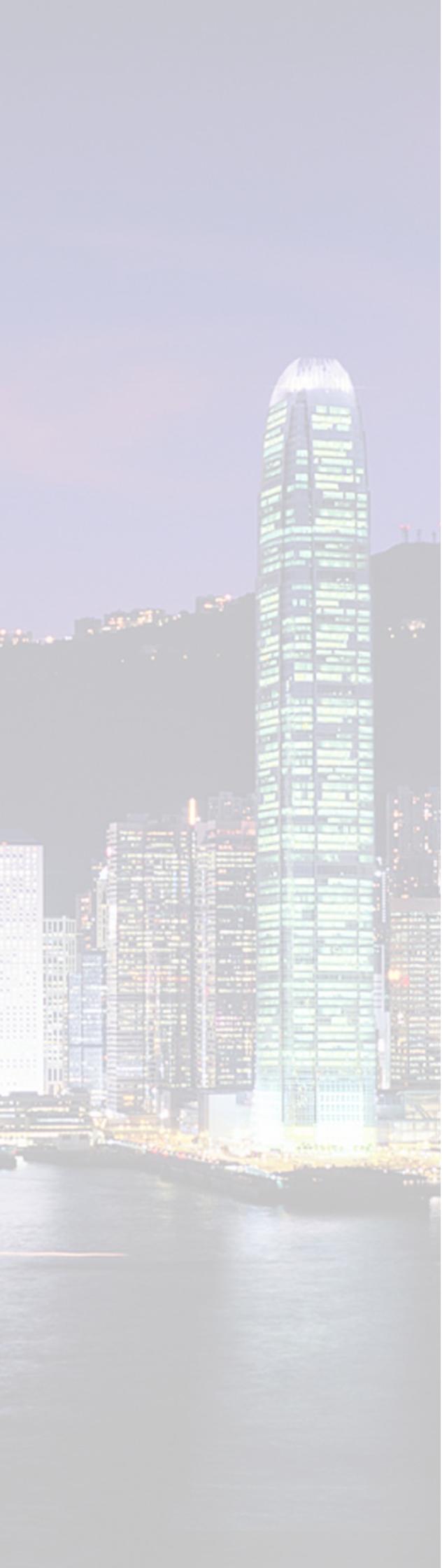
• 香港交易概况 10

中国物业市场透视 11-13

- 中估住宅价格指数 (2019年2月)
- 中估商业地产价格指数 (2019年2月)

中国通讯-市场聚焦 14-15

- 住建部征求意见：住宅拟以套内使用面积交易
- 2月土地市场成交规模预计持续回落



香港通讯

大湾区概念下的 香港房地产市场

香港物业 - 市场透视

大湾区概念下的香港房地产市场

2017年7月，国家发改委与粤港澳三地政府共同签署《深化粤港澳合作推进大湾区建设框架协议》后，正式带动各行各业思考如何参与大湾区的发展。在国家发展大局中，大湾区被认定具有重要战略地位，市场因此期待国家将给予全方位的政策以提升区内人流、物流、资金流及信息流，打造宜居宜业宜游的优质生活圈。在这个以美国为首的西方大国日益提升与中国博弈的经济及政治阴霾下，市场均期待大湾区的推动及发展能为区内带来庞大商机。

中共中央、国务院刚于2月中印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，《纲要》确定，香港要「巩固和提升国际金融、航运、贸易中心和国际航空枢纽地位，强化全球离岸人民币业务枢纽地位，国际资产管理中心及风险管理中心功能，推动金融、商贸、物流、专业服务等高增值方向发展，大力发展创新及科技事业，培育新兴产业，建设亚太区国际法律及争议解决服务中心，打造更具竞争力的国际大都会」¹。基本上香港既有的优势产业保留在香港继续「巩固及提升」，并且加入了发展「创新及科技事业」及「培育新兴产业」。



"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

在国家给予便利政策及投入基建的支持下，可以预见香港将进一步吸引海内外人才进驻，持续提升本身的能力。而由于本港房屋供应滞后，有能力的租客将取代另一羣，加上特区政府已将更大比例的可发展土地用作提供资助房屋，无壳一族的生活支出压力将会增加。而由于本港的租金高昂，无壳一族在香港的生活支出压力将会增加。

不过，随着大湾区内交通接驳日趋完善，尤其香港接驳内地的高铁及港珠澳大桥正式开通，加上毗邻深圳、以至珠海、南沙等地纷纷推出优惠的创新、创业政策，相信能特别吸引未能置业的年青人北上寻找发展事业的机会，及争取机遇，装备和提升自己的能力，故此，我们可以预见市民将多了一个居于香港境外、往外闯天下的选择。

对香港发展而言，买家来源地并不重要，重点是发展的水平。大湾区的「高不可攀」的水准，仍有助具品牌的香港发展。对特区政府而言，在更多非本地居民的竞争下，港人诉求协助置业的声浪亦将增加，但更迫在眉睫的是，当局必须适时提供配合行业发展的土地，否则成本过高昂，便制约了大湾区的巩固及提升的机会。



➤ 连接粤港澳三地的港珠澳大桥早前通车。
(网上图片)

"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

香港通讯

港岛核心区街铺受捧
九龙核心区空置逾一成

据地产代理数据显示，至去年12月，九龙两大核心区，尖沙咀及旺角的街铺空置率超过一成。尖沙咀街铺空置率约11.36%，连续十五个月超过11%。以我们观察，尖沙咀百乐酒店面向金马伦道一列街铺中，便多达四间空置，而对面亦有数间空置铺位。而旺角铺位空置率约10.65%，连续十八个月处于超过10%水平。但港岛中环及铜锣湾街铺于去年底录得的整体铺位空置率则分别为1.91%及4.17%，远低于九龙数字。



尖沙咀金马伦道近漆咸道南，一小段路程已有四间空置店铺。

(图片来源：本行图片库)

据市场消息透露，尖沙咀加拿分道与加连威老道交界单边一幢面积约5千多方尺的三层高物业，连续21个月未有长约商户租用，业主只能以短期租约间歇地出租物业。

(图片来源：本行图片库)



香港通讯

新财政年度可售住宅地皮大幅减少

发展局公布，2019至20年度卖地计划，将推出15幅住宅用地，较本年度的27幅大幅减少。该15幅地皮合共可提供约8,850伙，连同铁路项目、市建局项目及私人发展或重建项目，预计本年度可提供的土地供应有约15,540伙，只较年度供应目标的13,500伙多约2,000伙，反映短中期的土地供应仍然紧张。

楼价指数五连跌终止

差餉物业估价署公布，一月份最新私人住宅售价指数，较上月上升约0.1%，终止其5个月的跌势。所有类别的私人住宅指数为359.5，较上月升约0.08%。若以单位实用面积分类，所有不同面积的单位都录得约0.03%至1.46%的升幅。特别是面积至少1,722尺的单位售价指数更录得1.46%的升幅。但租金指数则继续下跌，指数为192.3，较上月跌约0.7%。

"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：西贡区

西贡区总面积：约13,632公顷

位置：新界东面。

地区：西贡、坑口乡郊、将军澳及清水湾半岛。

人口：根据2016年香港中期人口统计，有461,864人。

家庭入息中位数：每月33,500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：西贡区议会



西贡区热搜：新都城

项目分为三期发展，包括一期、二期和三期
(都会豪庭)。

落成年份：1996-1999年

大厦数目：三期共21座

单位数目：6,768个

第一期：2,048个

第二期：3,344个

第三期：1,376个

屋苑设施：

会所、游乐场、停车场、商场。

*图片来源：网上图片



"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

(將軍澳 Tseung Kwan O)
新都城
Metro City
最新平均實用呎價:
Latest Average Unit Rate:
每呎 HK\$ 16,000 /sq.ft.

(荃灣 Tsuen Wan)
愉景新城
Discovery Park
HK\$ 14,000 / sq.ft.

(上水 Sheung Shui)
上水中心
Sheung Shui Centre
HK\$ 13,000 / sq.ft.

(沙田 Sha Tin)
沙田第一城
City One Shatin
HK\$ 16,000 / sq.ft.

(紅磡 Hung Hom)
黃埔花園
Whampoa Garden
HK\$ 15,500 / sq.ft.

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

(太古 Taikoo)
太古城
Taikoo Shing
HK\$ 18,000 / sq.ft.

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

(鴨脷洲 Ap Lei Chau)
海怡半島
South Horizons
HK\$ 17,500 / sq.ft.

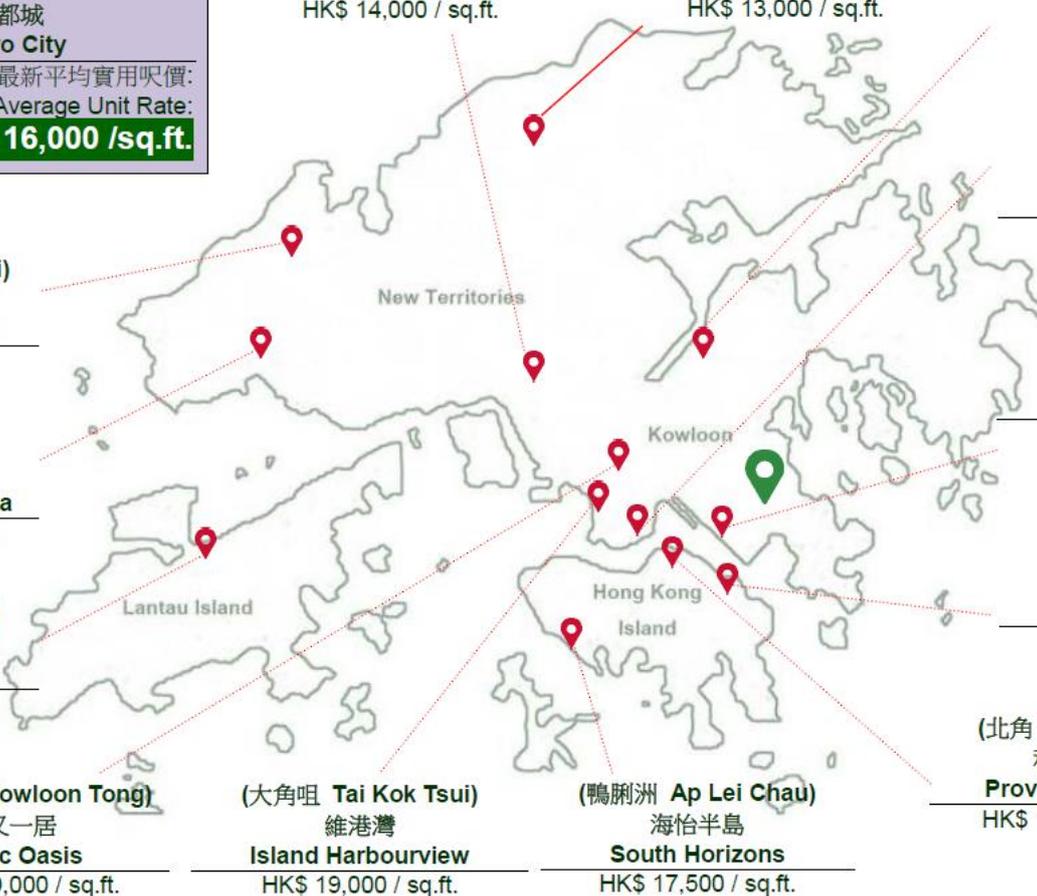
(大角咀 Tai Kok Tsui)
維港灣
Island Harbourview
HK\$ 19,000 / sq.ft.

(九龍塘 Kowloon Tong)
又一居
Parc Oasis
HK\$ 19,000 / sq.ft.

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

(屯門 Tuen Mun)
屯門市廣場
Tuen Mun Town Plaza
HK\$ 13,000 / sq.ft.

(天水圍 Tin Shui Wai)
嘉湖山莊
Kingswood Villas
HK\$ 9,700 / 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
(2019年2月) 及
中估商业地产价格指数
(2019年2月)

中国物业-市场透视

中估住宅价格指数
(2019年2月)

128.9 同比3.9% 均价 (元/平方米) 23,710
环比0.1% 中位价 (元/平方米) 15,071

城市	指数	城市	指数
北京	115.9	郑州	114.2
上海	98.2	青岛	200.5
深圳	119.6	西安	172.1
广州	144.1	厦门	106.5
杭州	151.5	太原	139.9
南京	120.9	石家庄	115.8
成都	140.3	昆明	140.3
重庆	152.6	合肥	101.2
武汉	140.1	南昌	137.2
长沙	140.9	南宁	153.3

■ 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
(2019年2月)商业地产: **171.0**

环比-6.0%

办公地产: **111.0**

环比0.2%

指数类型 城市	商业		办公	
	2019年2月	环比	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%
广州	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%
重庆	194.3	12.5%	100.0	-5.1%
长春	130.8	-5.4%	119.6	-4.1%
成都	273.0	-15.0%	113.7	0.0%
长沙	149.2	-11.0%	140.8	0.5%
大连	153.8	-7.3%	102.8	-7.9%
福州	153.5	-10.2%	115.7	-1.4%
贵阳	107.3	-46.3%	117.3	1.1%
哈尔滨	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%
济南	212.6	14.1%	116.7	1.5%
昆明	214.7	-13.9%	126.0	1.1%
兰州	148.2	-4.2%	114.8	4.3%
宁波	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%
南宁	186.9	-12.3%	131.5	-1.8%
青岛	161.6	-9.2%	104.3	-2.0%
石家庄	169.3	13.3%	96.0	-1.2%

- 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"

- 差饷及地租上诉
- 赔偿金额评估
- 规划发展顾问

中国通讯-市场聚焦

住建部征求意见：住宅拟以套内使用面积交易

- 住建部公布一项新规征求意见稿显示，住宅建筑应以套内使用面积进行交易，这意味着房地产交易将正式告别「公摊面积」，近一年来舆论密切关注的「买100平方米房子只得70平方米」现象有望终结。
- 目前，我国住宅面积计算方式主要采用建筑面积或套内建筑面积，为了提高工程建设标准与国际通行做法的一致性，此次规范征求意见稿中，拟将住宅交易的面积统一按套内使用面积计算。此举一方面可以解决套内建筑面积相同而住户使用面积不同的问题，另一方面，有利于解决住户使用面积不透明的问题。



"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

2月土地市场成交规模预计持续回落

- 根据土地成交数据显示，二月全国土地市场整体供应量增加近九成，多以二三线城市为主，一线城市当中仅上海有住宅地块入市。二线城市整体供应较春节前增加八成，成交方面量跌价涨，出让金总额减少近三成。
- 值得一提的是，2019年以来，土地市场成交量开始出现周期性回落。一线城市在经历2018年年末大规模供地后收紧了土地供应量，导致一月成交量同比下滑，但北京、上海等城市优质土地的供应带动地价大幅上升，溢价率也触底回升；二线城市一月土地成交量同比上升21%；三四线城市量价和去年相比均没有太大改变。

"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。