

RHL International

APR 2019

ISSUE NO.220

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

鐵路博物館



大埔墟



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

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

- 願景下的小市民

香港通訊 7 - 8

- 又一啟德住宅地批出
- 2019/20年度應課差餉租值升幅放緩
- 星光行舖200萬元租出

• 行勻18區：大埔區 9

• 香港交易概況 10

中國物業市場透視 11 - 13

- 全國重點城市出讓住宅土地LBI分佈情況
(2018年第四季度)
- 全國重點城市市場活躍度及資金流動性係數
(2018年第四季度)

中國通訊 市場聚焦 14 - 15

- 2月份一線城市 新房成交面積環比降48%
- 北京市集體土地租賃房已供地72公頃



香港通訊

願景下的小市民

香港物業-市場透視

願景下的小市民

正當今年年初政府以及不少社會評論表示，估計香港樓價在去年7月高位回落了約一成後，仍有調整空間時，及後短短三個月樓價已經止跌、並有回升跡象。

觀乎市場近期，能夠支持樓價止跌回升的訊息，不外乎美國看似暫不加息、中美貿易爭拗似乎轉趨樂觀，及政府以致社會輿論不斷標榜粵港澳大灣區發展利好香港經濟及民生等等。前二者的訊息幾乎天天在轉向，而粵港澳大灣區的發展則是需要區內各持份者於未來一段時間，共同磨合及努力才能有實質影響。然而，正是因為樓市供求前景並不能客觀、科學及理性地呈現，不少市民只能依靠主觀因素及市場氣氛作出入市決定。

特區政府多次提及近年樓價高企的核心因由之一，是供不應求，加上香港雙重老化，即人口老化及市區老化的嚴峻挑戰，及要把握粵港澳大灣區可以帶來的機遇，必須盡快增加土地供應。發展局局長早前便在明日大嶼願景記者會上進一步公布關於明日大嶼願景的資料，包括破天荒提供非常初步的成本及引用專業學會提及的收益估算，希望能爭取立法會批出撥款進行詳細研究。

可惜，對一般市民而言，這些訊息仍只能被理解為政府未來要有龐大支出。市民在無從比較的情況下，沒有概念究竟成本支出是高是低、是否物有所值，而當局仍然未能回應不少市民質疑為何不能開拓新界棕地取代大規模填海。其實，政府剛剛就新界東北第一階段的收地及工程申請撥款，相信當局可將有關數字向市民分析，從中比較通過填海造地及新界收地的好處與壞處。

"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

但無論如何，普羅市民似乎對那些能夠導致樓價下調的因素已置諸不理。市民現今覺得越來越清晰的是，政府在未來十年八載已沒有足夠土地供應，政府也不能控制人口增加，而大灣區若果發展順風順水，未來的樓價只會繼續高企甚至更貴，對不少小市民而言，若能趁著今天就業興旺，稍有能力都會考慮置業，否則恐怕以後更難承擔沉重的租金。



➤ 發展局局長黃偉綸（右二）連同相關部門就「明日大嶼願景」舉行記者會。
（圖片來源：發展局）

"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

又一啟德住宅地批出

地政總署公布，啟德第4B區1號地盤住宅地以98.93億港元批出，以最高可建樓面面積約72.2萬平方呎計算，樓面呎價約13,702港元，成交價符合市場預期。是次批出的地皮面積約103,151方呎，位於舊機場跑道區、屬較後排的地皮，面向九龍灣商貿區，景觀一般，故呎價較全海景地皮有折讓。



批出的地皮位於跑道區。(圖片來源：地政總署)

香港通訊

2019/20年度應課差餉租值升幅放緩

差餉物業估價署公布，2019/20年度應課差餉租值，全港整體物業，包括住宅、工商舖等，應課差餉租值按年升4.1%，較2018/19年度的4.4%輕微收縮。當中2019/20年度全港私人住宅應課差餉租值按年上升5.3%，較2018/19年度升幅則為6.1%，本年度升幅有所收窄。私人住宅實用面積752呎或以下及753至1,075呎組別均升幅收窄，實用面積1,076平方呎或以上則升幅擴大。而十大屋苑中有6個屋苑升幅收窄，2個升幅持平，2個升幅擴大。

本年度與來年各類私人住宅應課差餉租值變化

類型 (實用面積/ 平方呎)	2018/19 年度	2019/20 年度	升幅變化
752 或以下	7.2%	6.3%	收窄
753- 1,075	5.9%	4.7%	收窄
1,076 或以上	2.7%	2.8%	擴大

星光行舖200萬元租出

尖沙咀星光行前中藝百貨部分地下連一樓樓面，獲化粧品零售商以月租200萬港元租用。該舖位面積約4,000平方呎，雖然面向巴士總站，人流暢旺，但對比上一時裝品牌租客以近650萬元租用逾萬呎樓面，新呎租只有每呎約500元，大幅減少逾兩成。



該舖現正進行裝修工程。
(圖片來源：永利行圖片庫)



"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：大埔區

總面積：約14,800公頃

位置：新界東北部。

地區：大埔及西貢北。

人口：根據「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」，有303,700人。

家庭入息中位數：每月28,000港元（「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」結果）。

*資料來源：大埔區議會



大埔區熱搜：大埔中心

項目分為六期發展，一、二、四、五及六期，位於林村河以北；三期，位於林村河以南。

落成年份：1996 - 1999年

大廈數目：六期共 22座，
不設第 13 座
單位數目：4,080個



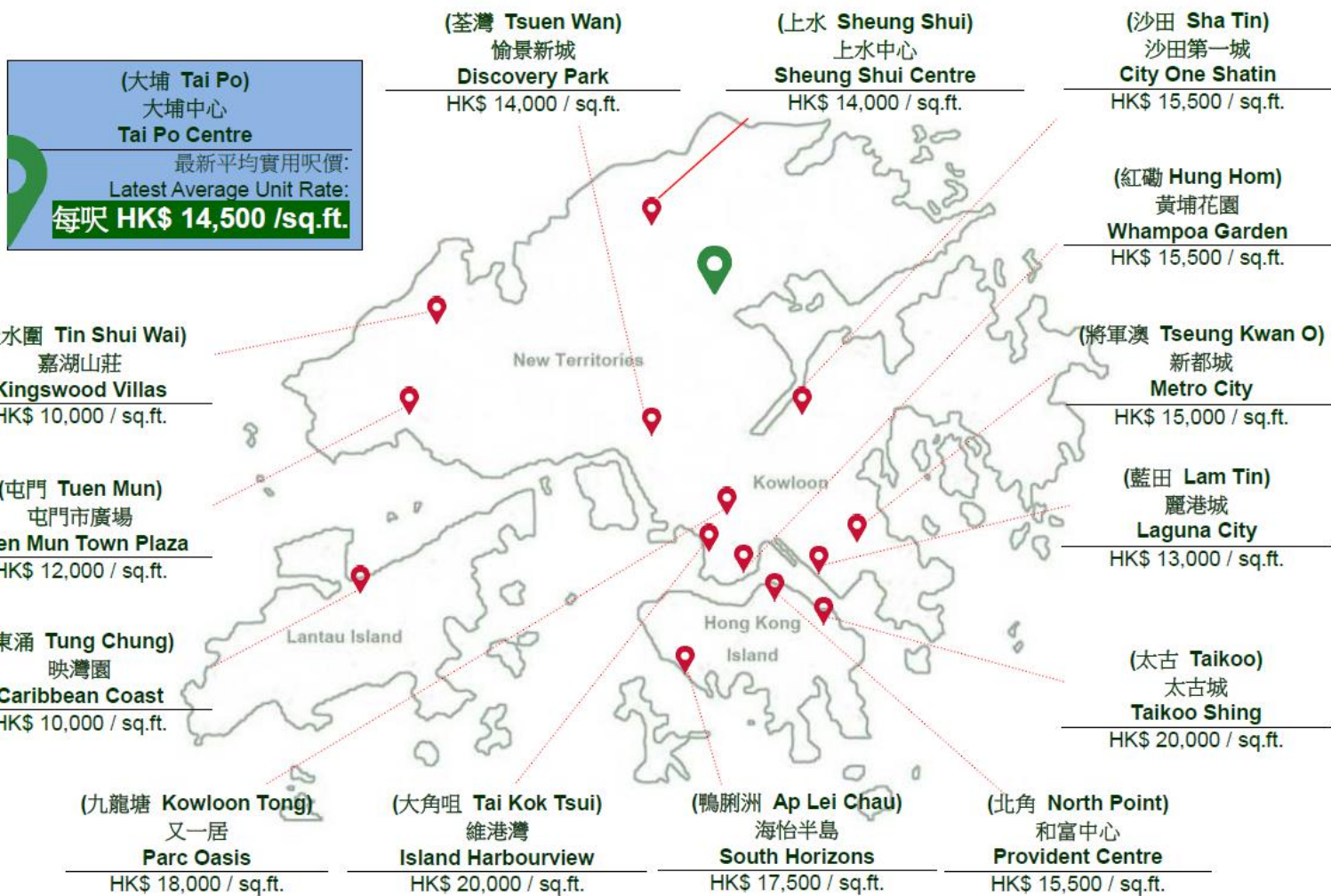
*圖片來源：網上圖片

屋苑設施：
游泳池、羽毛球場、
兒童遊樂場、休憩花園、
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

**全國重點城市出讓住宅土地
LBI分佈情況**

(2018年第四季度)

及

**全國重點城市市場活躍度及
資金流動性系數**

(2018年第四季度)

中國物業-市場透視

全國重點城市出讓住宅土地LBI分佈情況 (2018年第四季度)



1、資料來源：

中估聯行資料庫(“中估數庫”)

2、LBI定義：

通過出讓地塊的真實地價與均衡市場地價的偏差程度來反映出讓地塊地價泡沫。

$$LBI = \text{真實樓面地價} / \text{均衡市場樓面地價} - 1$$

式中：

真實地價 考慮扣除非商品性房屋（保障房、無償還建房等）分攤地價後的經營性土地的實際價格。

均衡市場地價 假設土地完全競爭市場供求均衡的價格，其價格水準為運用假設開發法依據房地產價格倒推出的地價。

"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

全國重點城市市場活躍度及資金流動性系數 (2018年第四季度)



1. 數據來源：中估聯行資料庫(“中估數庫”)

2. 市場活躍指數

是以2017年1月100點為基期指數，計算當期城市在全國中的成交量份額於基期的比值，再乘以基期指數，得到城市當期市場活躍度指數。

3、資金流動性指數

是以2017年1月100點為基期指數，計算當期城市在全國中的成交價份額與基期的比值，再乘以基期指數，得到城市當期資金流動性指數。

"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

2月份一線城市 新房成交面積環比降48%

- 據報道，2019年2月份，40個典型城市新建商品住宅成交面積環比下降39%，*同比下降13%。其中，4個一線城市成交面積**環比下降48%，* 同比增長33%；18個二線城市成交面積**環比下降41% * 同比下降12%；18個三四線城市成交面積**環比下降30%，* 同比下降20%。
- 有專家分析，考慮到內部環境全國性的調控政策短期內不會放鬆，且外部國際環境複雜多變，預計2019年40城市累計成交面積*同比增速在年初大幅跳水後，還將繼續下滑。



*同比=今年同月與上年同月比較

*環比=今月與上月比較

"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

北京市集體土地租賃房已供地72公頃

- 利用集體土地建設租賃住房，既緩解了保障性住房建設的供地壓力，又有利於促進集體土地集約利用。
- 從2018年度情況看，全市實現集體土地租賃住房用地供應209.2公頃，完成率105%。據悉，北京市今年全市集體土地租賃住房項目已實現供地72.19公頃，主要位於通州區，佔全年供地任務的36%。已供地的項目大多毗鄰產業園區、臨近交通樞紐和新城，使居民職住平衡。



"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。