

RHL International

APR 2019

ISSUE NO.220

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

铁路博物馆



大埔墟



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

香港物业管理透视 5-6

- 愿景下的小市民

香港通讯 7-8

- 又一启德住宅地批出
- 2019/20年度应课差餉租值升幅放缓
- 星光行铺200万元租出

• 行勾18区：大埔区 9

• 香港交易概况 10

中国物业管理透视 11-13

- 全国重点城市出让住宅土地489分布情况
(2018年第四季度)
- 全国重点城市市场活跃度及资金流动性系数
(2018年第四季度)

中国通讯-市场聚焦 14-15

- 2月份一线城市新房成交面积环比降48%
- 北京市集体土地租赁房已供地72公顷



香港通訊

愿景下的小市民

香港物业 - 市场透视

愿景下的小市民

正当今年年初政府以及不少社会评论表示，估计香港楼价在去年7月高位回落了约一成后，仍有调整空间时，及后短短三个月楼价已经止跌，并有回升迹象。

观乎市场近期，能够支持楼价止跌回升的讯息，不外乎美国看似暂不加息、中美贸易争端似乎转趋乐观，及政府以致社会舆论不断标榜粤、港、澳、大湾区发展利好民生等等。前二者在是需是间，共同影响。然而，正是由于并非客观、科学及理性，不少市民只能出入

特区核心香港老化的大湾区增加土地供应。在明日布破天荒专业争取立法会批准。政府多次提及，是香港老化的严峻挑战，及大湾区可以带来的发展机遇。发展局局长早前便已在明日大屿愿景记者会上进一步公布关于明日大屿愿景的数据，包括引用破天荒专业学会提及的收益估算，希望能争取立法会批出拨款进行详细研究。

可惜，对一般市民而言，这些讯息仍只能被理解为政府未来要有庞大支出。市民在无从比较的情况下，没有概念究竟成本支出是高是低、是否物有所值，而当局仍然未能开拓新地取取代大规模填海。其实，政府刚刚就新界东北第一阶段的收地及工程申请拨款，相信当局可将有关数字向市民分析，从中比较通过填海造地及新界收地的好处与坏处。

"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

但无论如何，普罗市民似乎对那些能够导致楼价下调的因素已置诸不理。市民现今觉得越来越清晰的是，政府在未来十年八载已没有足够土地供应，政府也不能控制人口增加，而大湾区若果发展顺风顺水，未来的楼价只会继续高企甚至更贵，对不少小市民而言，若能趁着今天就业兴旺，稍有能力的都会考虑置业，否则恐怕以后更难承担沉重的租金。



▲发展局局长黄伟纶（右二）连同相关部门就「明日大嶼愿景」举行记者会。
（图片来源：发展局）

"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

又一启德住宅地批出

地政总署公布，启德第48区1号地盘住宅地以98.93亿港元批出，以最高可建楼面面积约72.2万平方尺计算，楼面尺价约13,702港元，成交价符合市场预期。是次批出的地皮面积约103,151方尺，位于旧机场跑道区、属较后排的地皮，面向九龙湾商贸区，景观一般，故尺价较全海景地皮有折让。



批出的地皮位于跑道区。(图片来源：地政总署)

香港通讯

2019/20年度应课差餉租值升幅放缓

差餉物業估價署公布，2019/20年度应课差餉租值，全港整体物業，包括住宅、工商舖等，应课差餉租值按年升4.1%，较2018/19年度的4.4%轻微收缩。当中2019/20年度全港私人住宅应课差餉租值按年上升5.3%，较2018/19年度升幅则为6.1%，本年度升幅有所收窄。私人住宅实用面积752尺或以下及753至1,075尺租别均升幅收窄，实用面积1,076平方尺或以上则升幅扩大。而十大屋苑中有6个屋苑升幅收窄，2个升幅持平，2个升幅扩大。

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

尖沙咀星光行前中艺百货部分地下连一楼楼面，获化妆品零售商以月租200万港元租用。该铺位面积约4,000平方尺，虽然面向巴士总站，人流畅旺，但对比上一时装品牌租客以近650万元租用逾万尺楼面，新尺租只有每尺约500元，大幅减少逾两成。



该铺现正进行装修工程。
(图片来源：永利行图片库)

"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：大埔区

总面积：约14,800公顷

位置：新界东北部。

地区：大埔及西贡北。

人口：根据「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2017」，有303,700人。

家庭入息中位数：每月28,000港元（「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2017」结果）。



*数据源：大埔区议会

大埔区热搜：大埔中心

太和
Tai Wo

大埔墟
Tai Po Market

项目分为六期发展，一、二、四、五及六期，位于林村河以北；三期，位于林村河以南。

落成年份：1985-1987年

大厦数目：六期共22座，
不设第13座

单位数目：4080个

屋苑设施：

游泳池、羽毛球场、
儿童游乐场、儿童游乐场、休憩花园
、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

(大埔 Tai Po)
大埔中心
Tai Po Centre
最新平均實用呎價:
Latest Average Unit Rate:
每呎 HK\$ 14,500 /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\$ 14,000 / sq.ft.

(沙田 Sha Tin)
沙田第一城
City One Shatin
HK\$ 15,500 / sq.ft.

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

(天水圍 Tin Shui Wai)
嘉湖山莊
Kingswood Villas
HK\$ 10,000 / sq.ft.

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

(屯門 Tuen Mun)
屯門市廣場
Tuen Mun Town Plaza
HK\$ 12,000 / sq.ft.

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

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

(太古 Taikoo)
太古城
Taikoo Shing
HK\$ 20,000 / 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\$ 20,000 / sq.ft.

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

(北角 North Point)
和富中心
Provident Centre
HK\$ 15,500 / 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

全国重点城市出让住宅土地
LBR分布情况

(2018年第四季度)

及

全国重点城市市场活跃度及
资金流动性系数

(2018年第四季度)

中国物业-市场透视

全国重点城市出让住宅土地LBI分布情况 (2018年第四季度)



1. 资料来源：
中估联行资料库（“中估数库”）

2. LBI定义：
通过出让地块的真实地价与均衡市场地价的偏差程度来反映出让地块地价泡沫。

$$LBI = \frac{\text{真实楼面地价}}{\text{均衡市场楼面地价}} - 1$$

式中：

真实地价考虑扣除非商品性房屋（保障房、无偿还建房等）分摊地价后的经营性土地的实际价格。

均衡市场地价假设土地完全竞争市场供求均衡的价格，其价格水准为运用假设开发法依据房地产价格倒推出的地价。

"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

全国重点城市市场活跃度及资金流动性系数 (2018年第四季度)



1. 数据来源:

中估联行数据库(“中估数库”)

2. 市场活跃指数

是以2017年1月100点为基期指数,计算当期城市在全国中的成交量份额于基期的比值,再乘以基期指数,得到城市当期市场活跃度指数。

3. 资金流动性指数

是以2017年1月100点为基期指数,计算当期城市在全国中的成交价份额与基期的比值,再乘以基期指数,得到城市当期资金流动性指数。

"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

2月份一线城市新房成交面积环比降48%

- 据报道，2019年2月份，40个典型城市新建商品住宅成交面积环比下降39%，同比下降13%。其中，4个一线城市成交面积环比下降48%，同比增长33%；18个二线城市成交面积环比下降41%，同比下降12%；18个三四线城市成交面积环比下降30%，同比下降20%。
- 有专家分析，考虑到内部环境全国性的调控政策短期内不会放松，且外部国际环境复杂多变，预计2019年40城市累计成交面积同比增速在年初大幅跳水后，还将继续下滑。



"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

北京市集体土地租赁住房已供地72公顷

- 利用集体土地建设租赁住房，既缓解了保障性住房建设的供地压力，又有利于促进集体土地集约利用。
- 从2018年度情况看，全市实现集体土地租赁住房用地供应209.2公顷，完成率105%。据悉，北京市今年全市集体土地租赁住房项目已实现供地72.19公顷，主要位于通州区，占全年供地任务的36%。已供地的项目大多毗邻产业园区、临近交通枢纽和新城，使居民职住平衡。



"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。