

JUN 2019

RHL International

ISSUE NO.222

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊



香港哥爾夫球會
粉嶺舊場



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，擊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

封面遊蹤-香港哥爾夫球會	P.4-5
香港物業市場透視	P.6-8
-狼來了?	
香港通訊	P.9-10
-啟德住宅地價再創新高	
-新界綠表公屋新貴！放盤三日即售出	
-新盤招標新指引	
行勻18區：北區	P.11
香港交易概況	P.12
中國物業市場透視	P.13-15
-中估住宅價格指數（2019年4月）	
及中估商業地產價格指數（2019年4月）	
中國通訊 市場聚焦	P.16-17
-深圳5月掀土拍盛宴 工業用地爭奪也激烈	
-十城限售令到期： 樓市再度震盪 大批房源流動性釋放	

城市遊蹤

香港哥爾夫球會

粉嶺舊場



城市遊蹤 香港哥爾夫球會 粉嶺舊場

政府早前宣布，在2023年局部收回粉嶺球場歷史最為悠久的舊球場位置近32公頃土地，用作興建住宅。回顧過去，成立於1889年的香港哥爾夫球會，其粉嶺球場內設有三個均為18洞的球場，是享譽國際的錦標賽高球場。粉嶺舊場於1911年開始建造，1913年底啟用，總長度為6,246碼（錦標賽發球台）。



1930年代的球場會所

共享珍貴自然資源

樹木覆蓋率：44.3%

潛在被納入「古樹名木冊」古樹（胸高直徑達1米或以上）：409棵

佔全港已登記古樹名木比例：46%

珍貴及稀有品種：114棵

環保認證：與杜邦合作保護區全面認證（申請中）

場內罕見及瀕危野生動物：褐漁鴉、鐮刀束腰蟹（香港特有的溪蟹）、淡水龜、果子狸、小靈貓、常見玫瑰蝴蝶、赤麋、中國水蛇、豹貓



場內其中一棵老榕樹

大型國際盛事與多元運動發展

1959年至今：香港哥爾夫球公開賽

1979年至今：中學校際越野錦標賽

1984年：世界業餘隊際錦標賽

2015年至今：香港女子哥爾夫球公開賽

2016-2019年：香港哥爾夫球會慈善馬拉松

2017年：亞洲中學生越野跑錦標賽

2018年：中學校際越野比賽、

全港學界精英越野跑比賽及

香港業餘田徑總會越野錦標賽

2019年：香港哥爾夫球會超級馬拉松慈善賽

2020年：世界業餘隊際錦標賽

公眾齊享揮桿樂

公眾人士或非會員開放時間：

星期一至五（公眾假期除外）

上午7時至晚上10時（需預約使用）

2018年粉嶺球場高爾夫球活動：

116,744回合，非會員參與回合佔總數44.3%

公眾同樂日：

自2015年起每年6次，公眾人士\$125元，

2019年\$130元；16-21歲均免費打球

照片來源：香港哥爾夫球會



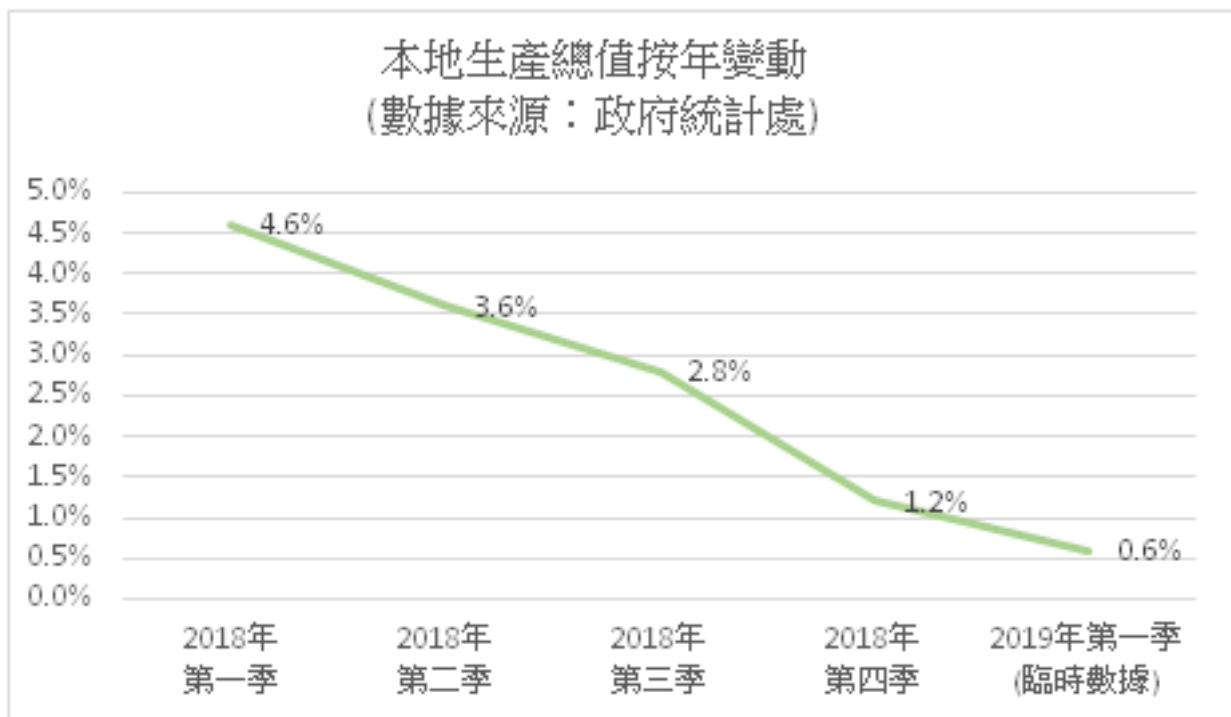
香港通訊

狼來了?

香港物業-市場透視

狼來了?

踏入5月份，經濟和政治緊張局勢突然攀升至高位，為金融和房地產市場帶來了不確定性。一瞬間，中美貿易衝突升級並演變為「貿易戰」的層面，而本港有關2019年逃犯及刑事事宜相互法律協助法例（修訂）條例草案的討論所引起的爭議，亦對本地社會和諧穩定構成挑戰。事實上，除了「持續強勁」的就業率外，其他主要統計數據，例如今年第一季的國內生產總值和與貿易有關的數據，都顯示出逐漸轉弱和令人擔憂的趨勢。發展商和潛在買家可能會選擇在未來幾個月內暫緩進行投資活動，直至出現清晰的前景。



本港本地生產總值按年升幅不斷收窄。

"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

供應方面的進展仍然不多。雖然在香港「2030+」下關於「大嶼山東都會區（ELM）初步概念」的可持續發展評估研究工作尚未完成，但政府已決定直接推動「大嶼山未來願景」。然而，正如預期，於立法會為「中央水域人工島嶼相關研究」（「研究」）尋求起動資金批准，已經是一項艱鉅和漫長的任務。於執筆之時，研究仍處於財務委員會轄下工務小組委員會的討論階段，要在本立法年度內獲得撥款批准並不樂觀。

與此同時，還有另一個增加土地供應的源頭，就是預計在數月內由發展局提出的「土地共享計劃」。然而，官商攜手，政府與發展商合作的透明度和公平性，相信會成為公眾非常關注及激辯的議題。另一方面，發展商必須考慮到每個項目的潛在回報，在沒有任何「鼓勵」下，他們理應只會根據自己的議程，開發這些土地。

發展棕地是目前爭議較少的選擇。但是，在位置分散及需要多塊土地合併以達至規模效益的原因下，棕地發展本身確實不應是唯一的選擇。儘管如此，政府仍應該採取積極的態度來促成這土地供應的選項。

回顧過去十年，「狼來了」的想法從未消除，市場一方一直擔心環球經濟會否出現重大調整的「狼」，但另一方亦同時對「狼」的存在存有疑問。從短期到中期來看，假設潛在買家「有購買能力」，需求仍然是遠超供應。而這個假設，正正跟「狼」是不會來的想法掛鉤。

"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

啟德住宅地價再創新高

啟德地價再創新紀錄，本地財團以125.9億港元投得啟德跑道區4C區2號住宅地，地皮總可建樓面約641,180方呎，每呎樓面地價約為19,700港元，較一月時以112.6億港元批出、每方呎樓面地價17,360港元的毗鄰4C區3號地盤更貴。

由於啟德一帶地皮經過過往數年推出市場後，供應已陸續減少，而且牽涉巨額投資成本，現時主要由幾家本地大型發展商競逐。啟德地皮賣價屢創新高，除了反映發展商看好該區發展潛力外，亦反映了發展商對市區優質地段地皮的渴求。



批出的4C區2號住宅地位於跑道區，與年初批出的4C區3號住宅地相鄰。

"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

新界綠表公屋新貴！放盤三日即售出

青衣長安邨最近錄得一宗綠表高價成交。有買家在未補地價的綠表市場，以破頂價400萬港元，購入青衣長安邨安潮樓一伙高層16室、三房間隔單位，據消息指，該單位附設裝修，望開揚景觀，以實用面積約485方呎計算，實用呎價為8,247港元，成為新界綠表公屋呎價之冠。原業主放盤只有三天，旋即把單位易手。



◀ 青衣長安邨。
(圖片來源：網上圖片)

新盤招標新指引

近月，不少新盤由過往以發出價單形式出售面積較細的單位（如一至兩房），改為大規模採用招標形式出售。相對價單清楚列出單位價錢，折扣及所附帶的優惠，準買家對於採用招標形式出售的單位得到的資訊較少，針對有關手法欠缺透明度，代表發展商業界的地產建設商會就一手住宅物業銷售向其會員發新指引，由六月起，除了限制能以招標形式出售的物業類型外，更要公開相關招標文件，以至成交金額及買家的優惠計劃。

"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：北區

總面積：約168平方公里。

位置：香港的最北端。

地區：上水、粉嶺、打鼓嶺和沙頭角。

人口：根據「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」，有312,700人，佔全港人口約4.3%。

家庭入息中位數：每月29,800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：北區區議會



北區熱搜：上水中心

上水智昌路3號

落成年份:1993年

大廈數目: 共6座

單位數目:1,128個



當年上水中心的售樓書封面



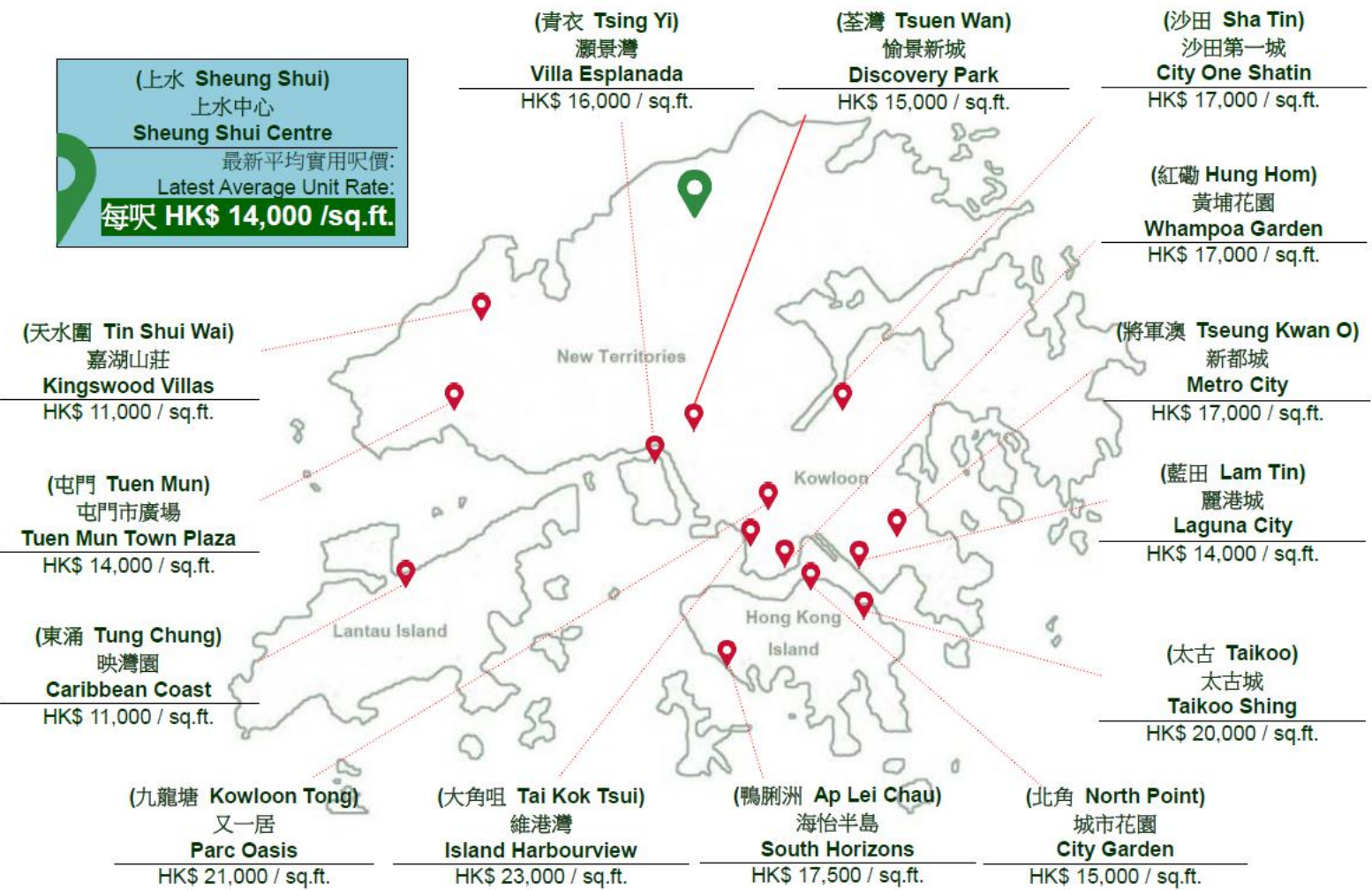
屋苑設施：
游泳池、網球場、
平台花園、兒童遊樂場、
停車場、商場等。

"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

(上水 Sheung Shui)
上水中心
Sheung Shui Centre
最新平均實用呎價:
Latest Average Unit Rate:
每呎 HK\$ 14,000 /sq.ft.



* 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4月)**

及

**中估商業地產價格指數
(2019年4月)**

中國物業-市場透視

中估住宅價格指數
(2019年4月)

城市	指數	城市	指數
北京	115.8	鄭州	112.9
上海	97.6	青島	199.8
深圳	119.4	西安	174.9
廣州	144.6	廈門	113.0
杭州	151.5	太原	147.7
南京	121.7	石家莊	115.8
成都	151.4	昆明	140.3
重慶	154	合肥	101.2
武漢	139.1	南昌	140.4
長沙	141.6	南寧	154.6

■ 環比上升
 ■ 環比下降
 ■ 環比持平

同比 2.7% 均價 (元/平米) 23,156
 環比 -3.0% 中位價 (元/平米) 14,751

- 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”)

125.9

"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4月)

重点城市商办价格环比指数



商業地產：
環比0.29%

175.0

辦公地產：
環比-3.18%

111.0

- 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

深圳5月掀土拍盛宴 工業用地爭奪也激烈

近日，深圳坪山區出讓了兩宗工業用地，其工業用地出讓條件和競買資格條件均高度一致，均為A01生物產業用地，使用年限20年，宗地需開展實施裝配式建築。最終拍賣溢價率高達為335%和117%。

據統計，今年5月，深圳共有9宗工業用地出讓，累計出讓土地總面積超過11萬平方米。因土地緊缺且謀求產業發展後勁的意願強烈，深圳的供地正在大幅偏向商辦和工業用地



"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

十城限售令到期： 樓市再度震盪 大批房源流動性釋放

據不完全統計，2017年3月份以來，已有48個城市推出年限不等的限售政策。

作為國內最早推出限售令的城市，目前，廈門首批限售房源即可解禁入市。除此之外，包括福州、青島、廣州、徐水、長樂、常州、東莞、揚州、常德等九城的限售令也已到期。

隨著一大批房源流動性的釋放，房地產市場是否將再度震盪，成為市場關注焦點。據專家分析，從影響上看，由於當前房地產市場已回歸平穩，且住房交易進一步回歸理性，即使首批限售的商品房陸續上市流通交易，在其他調控政策仍嚴格執行的背景下，預計不會對市場產生較大影響。

"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。