

RHL International

JUN 2019

ISSUE NO.222

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯



香港高尔夫球会
粉岭旧场



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、金融风险经理师以及注册测量师。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

城市游踪- 香港哥尔夫球会 粉岭旧场	P.4-5
香港物业市场透视 -狼来了?	P.6-8
香港通讯	P.9-10
-启德住宅地价再创新高 -新界绿表公屋新贵! 放盘三日即售出 -新盘招标新指引	
行匀18区: 北区	P.11
香港交易概况	P.12
中国物业市场透视	P.13-15
中估住宅价格指数 (2019年4月) 及 中估商业地产价格指数 (2019年4月)	
中国通讯-市场聚焦	P.16-17
-深圳5月掀土拍盛宴 工业用地争夺也激烈 -十城限售令到期: 楼市再度震荡 大批房源流动性释放	

城市游踪
香港高尔夫球会
粉岭旧场



城市游踪 香港高尔夫球会 粉岭旧场

政府早前宣布，在2023年局部收回粉岭球场历史最为悠久的旧球场位置近32公顷土地，用作兴建住宅。回顾过去，成立于1889年的香港高尔夫球会，其粉岭球场内设有三个均为18洞的球场，是享誉国际的锦标赛高球场。粉岭旧场于1911年开始建造，1913年底启用，总长度为6,246码（锦标赛发球台）。



1930年代的球场会所

大型国际盛事与多元运动发展

- 1959年至今：香港高尔夫球公开赛
- 1979年至今：中学校际越野锦标赛
- 1984年：世界业余队际锦标赛
- 2015年至今：香港女子高尔夫球公开赛
- 2016-2019年：香港高尔夫球会慈善马拉松
- 2017年：亚洲中学生越野跑锦标赛
- 2018年：中学校际越野比赛、全港学界精英越野跑比赛及香港业余田径总会越野锦标赛
- 2019年：香港高尔夫球会超级马拉松慈善赛
- 2020年：世界业余队际锦标赛

共享珍贵自然资源

- 树木覆盖率：44.3%
- 潜在被纳入「古树名木册」古树（胸高直径达1米或以上）：409棵
- 占全港已登记古树名木比例：46%
- 珍贵及稀有品种：114棵
- 环保认证：奥杜邦合作保护区全面认证（申请中）
- 场内罕见及濒危野生动物：褐渔鸮、镰刀束腰蟹（香港特有的溪蟹）、淡水龟、果子狸、小灵猫、常见玫瑰蝴蝶、赤麂、中国水蛇、豹猫



场内其中一棵老榕树

公众齐享挥杆乐

- 公众人士或非会员开放时间：星期一至五（公众假期除外）上午7时至晚上10时（需预约使用）
- 2018年粉岭球场高尔夫球活动：116,744回合，非会员参与回合占总数44.3%
- 公众同乐日：自2015年起每年6次公众人士\$125元，2019年\$130元；16-21岁均免费打球
- 照片来源：香港高尔夫球会



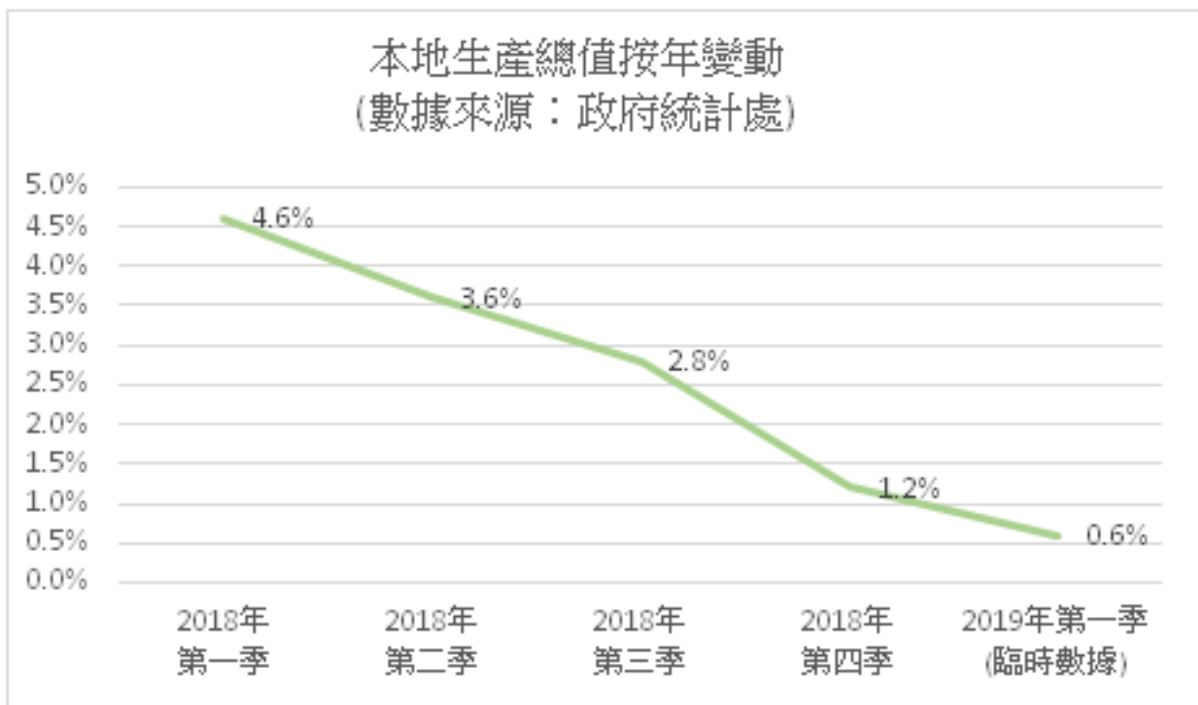
香港通讯

狼来了？

香港物业 - 市场透视

狼来了?

踏入5月份，经济和政治紧张局势突然攀升至高位，为金融和房地产市场带来了不确定性。一瞬间，中美贸易冲突升级并演变为「贸易战」的层面，而本港有关2019年逃犯及刑事事宜相互法律协助法例（修订）条例草案的讨论所引起的争议，亦对本地社会和谐稳定构成挑战。事实上，除了「持续强劲」的就业率外，其他主要统计数据，例如今年第一季的国内生产总值和与贸易有关的数据，都显示出逐渐转弱和令人担忧的趋势。发展商和潜在买家可能会选择在未来几个月内暂缓进行投资活动，直至出现清晰的前景。



📈 本港本地生产总值按年升幅不断收窄。

"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

供应方面的进展仍然不多。虽然在香港「2030+」下关于「大屿山东都会区 (ELMC) 初步概念」的可持续发展评估研究工作尚未完成，但政府已决定直接推动「大屿山未来愿景」。然而，正如预期，于立法会为「中央水域人工岛屿相关研究」（「研究」）寻求起动资金批准，已经是一项艰巨和漫长的任务。于执笔之时，研究仍处于财务委员会辖下工务小组委员会的讨论阶段，要在本立法年度内获得拨款批准并不乐观。

与此同时，还有另一个增加土地供应的源头，就是预计在数月内由发展局提出的「土地共享计划」。然而，官商携手，政府与发展商合作的透明度和公平性，相信会成为公众非常关注及激辩的议题。另一方面，发展商必须考虑到每个项目的潜在回报，在没有任何「鼓励」下，他们理应只会根据自己的议程，开发这些土地。

发展棕地是目前争议较少的选择。但是，在位置分散及需要多块土地合并以达至规模效益的原因下，棕地发展本身确实不应是唯一的选项。尽管如此，政府仍应该采取积极的态度来促成这土地供应的选项。

回顾过去十年，「狼来了」的想法从未消除，市场一方一直担心全球经济会否出现重大调整的「狼」，但另一方亦同时对「狼」的存在存有疑问。从短期到中期来看，假设潜在买家「有购买能力」，需求仍然是远超过供应。而这个假设，正正跟「狼」是不会来的想法挂钩。

"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

启德住宅地价再创新高

启德地价再创新纪录，本地财团以125.9亿港元投得启德跑道区4C区2号住宅地，地皮总可建楼面约641,180方呎，每呎楼面地价约为19,700港元，较一月时以112.6亿港元批出、每方呎楼面地价17,360港元的毗邻4C区3号地盘更贵。

由于启德一带地皮经过过往数年推出市场后，供应已陆续减少，而且牵涉巨额投资成本，现时主要由几家本地大型发展商竞逐。启德地皮卖价屡创新高，除了反映发展商看好该区发展潜力外，亦反映了发展商对市区优质地段地皮的渴求。



批出的4C区2号住宅地位于跑道区，与年初批出的4C区3号住宅地相邻。

"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

香港通讯

新界绿表公屋新贵！放盘三日即售出

青衣长安邨最近录得一宗绿表高价成交。有买家在未补地价的绿表市场，以破顶价400万港元，购入青衣长安邨安潮楼一伙高层16室、三房间隔单位，据消息指，该单位附设装修，望开扬景观，以实用面积约485方呎计算，实用呎价为8,247港元，成为新界绿表公屋呎价之冠。原业主放盘只有三天，旋即把单位易手。



青衣长安邨。
(图片来源：网上图片)

新盘招标新指引

近月，不少新盘由过往以发出价单形式出售面积较细的单位（如一至两房），改为大规模采用招标形式出售。相对价单清楚列出单位价钱，折扣及所附带的优惠，准买家对于采用招标形式出售的单位得到的信息较少，针对有关手法欠缺透明度，代表发展商业界的地产建设商会就一手住宅物业销售向其会员发新指引，由六月起，除了限制能以招标形式出售的物业类型外，更要公开相关招标文件，以至成交金额及买家的优惠计划。

"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：北区

总面积：约168平方公里。

位置：香港的最北端。

地区：上水、粉岭、打鼓岭和沙头角。

人口：根据「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2017」，有312,700人，占全港人口约4.3%。

家庭入息中位数：每月29,800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：北区区议会

北区热搜：上水中心

上水智昌路3号



落成年份：
1993年

大厦数目：共6座

单位数目：1,128个

屋苑设施：
游泳池、网球场、
平台花园、儿童游乐场、
停车场、商场等。



当年上水中心的售楼书封面

"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

香港交易概况

(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.

(青衣 Tsing Yi)
灝景灣
Villa Esplanada
HK\$ 16,000 / sq.ft.

(荃灣 Tsuen Wan)
愉景新城
Discovery Park
HK\$ 15,000 / sq.ft.

(沙田 Sha Tin)
沙田第一城
City One Shatin
HK\$ 17,000 / sq.ft.

(紅磡 Hung Hom)
黃埔花園
Whampoa Garden
HK\$ 17,000 / sq.ft.

(天水圍 Tin Shui Wai)
嘉湖山莊
Kingswood Villas
HK\$ 11,000 / sq.ft.

(將軍澳 Tseung Kwan O)
新都城
Metro City
HK\$ 17,000 / sq.ft.

(屯門 Tuen Mun)
屯門市廣場
Tuen Mun Town Plaza
HK\$ 14,000 / sq.ft.

(藍田 Lam Tin)
麗港城
Laguna City
HK\$ 14,000 / sq.ft.

(東涌 Tung Chung)
映灣園
Caribbean Coast
HK\$ 11,000 / sq.ft.

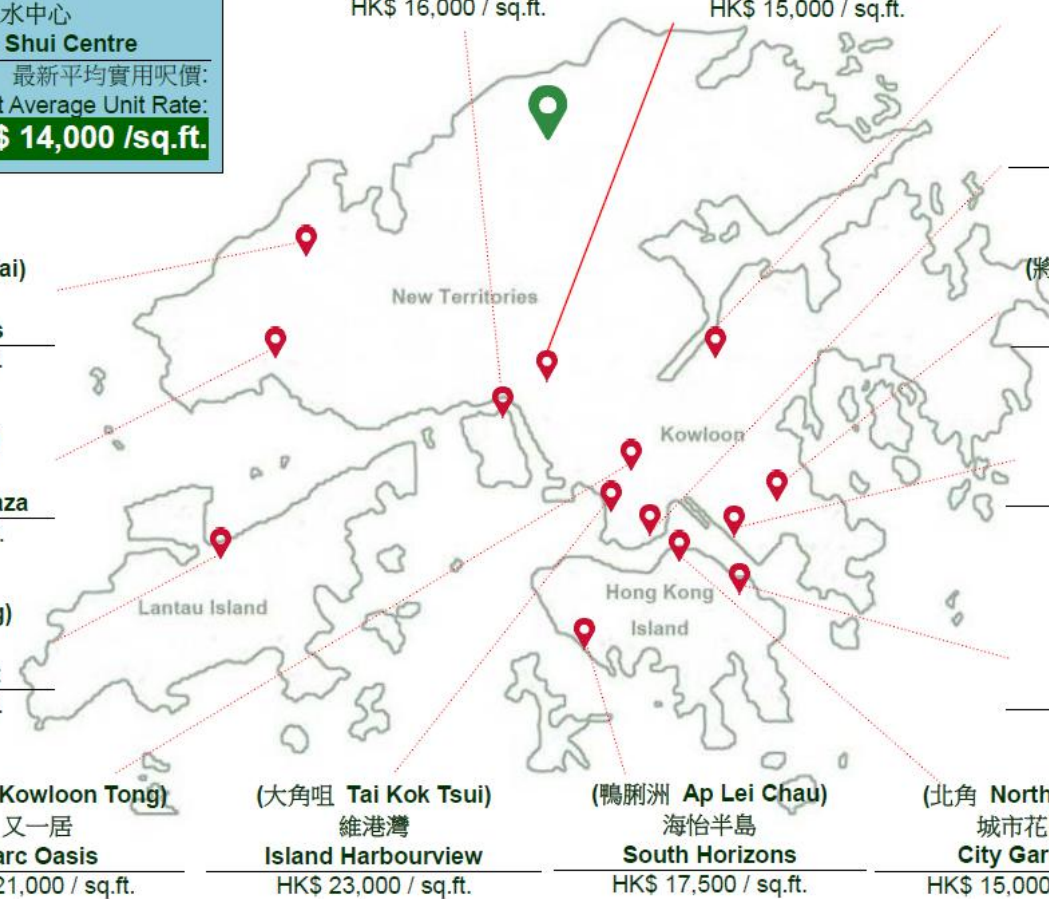
(太古 Taikoo)
太古城
Taikoo Shing
HK\$ 20,000 / sq.ft.

(九龍塘 Kowloon Tong)
又一居
Parc Oasis
HK\$ 21,000 / sq.ft.

(大角咀 Tai Kok Tsui)
維港灣
Island Harbourview
HK\$ 23,000 / sq.ft.

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

(北角 North Point)
城市花園
City Garden
HK\$ 15,000 / sq.ft.



* Average saleable unit rate of standard units
以上為各標準單位平均實用呎價



中国物业

中估住宅价格指数
(2019年4月)

及

中估商业地产价格指数
(2019年4月)

中国物业-市场透视

中估住宅价格指数 (2019年4月)

城市	指数	城市	指数
北京	115.8	郑州	112.9
上海	97.6	青岛	199.8
深圳	119.4	西安	174.9
广州	144.6	厦门	113.0
杭州	151.5	太原	147.7
南京	121.7	石家庄	115.8
成都	151.4	昆明	140.3
重庆	154	合肥	101.2
武汉	139.1	南昌	140.4
长沙	141.6	南宁	154.6

■ 环比上升

■ 环比下降

■ 环比持平

同比2.7%

均价 (元/平米) 23,156

环比-3.0%

中位价 (元/平米) 14,751

125.9

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4月)

重点城市商办价格环比指数



商业地产: **175.0**

环比 0.29%

办公地产: **111.0**

环比 -3.18%

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

深圳5月掀土拍盛宴 工业用地争夺也激烈

近日，深圳坪山区出让了两宗工业用地，其工业用地出让条件和竞买资格条件均高度一致，均为A01生物产业用地，使用年限20年，宗地需开展实施装配式建筑。最终拍卖溢价率高达为335%和117%。

据统计，今年5月，深圳共有9宗工业用地出让，累计出让土地总面积超过11万平方米。因土地紧缺且谋求产业发展后劲的意愿强烈，深圳的供地正在大幅偏向商办和工业用地。



"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」地契条款及「不反对通知书」申请

中国通讯-市场聚焦

十城限售令到期：楼市再度震荡 大批房源流动性释放

据不完全统计，2017年3月份以来，已有48个城市推出年限不等的限售政策。

作为国内最早推出限售令的城市，目前，厦门首批限售房源即可解禁入市。除此之外，包括福州、青岛、广州、徐水、长乐、常州、东莞、扬州、常德等九城的限售令也已到期。

随着一大批房源流动性的释放，房地产市场是否将再度震荡，成为市场关注焦点。据专家分析，从影响上看，由于当前房地产市场已回归平稳，且住房交易进一步回归理性，即使首批限售的商品房陆续上市流通交易，在其他调控政策仍严格执行的背景下，预计不会对市场产生较大影响。

"环球专业合作、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谘询

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。