

JULY 2019

RHL International

ISSUE NO.223

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

銀河SOHO (北京)
Galaxy SOHO (Beijing)



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

香港物業市場透視	P.4-6
-五窮六絕七翻身?	
香港通訊	P.7-8
-新晉車位王：中環中心	
-得如樓大廈樓面繼續拆售	
-複式單位成交逆市上升	
行勻18區：南區	P.9
香港交易概況	P.10
中國物業市場透視	P.11-13
-中國土地市場持續活躍 50城「賣地」收入同比漲 13.2%	
-百城住宅庫存消化週期分化 加劇 一線城市住宅庫存連增 12個月	
中國通訊 市場聚焦	P.14-16
-全國重點城市出讓住宅土地 LBI分佈情況（2019年三月）	
-全國重點城市市場活躍度及 資金流動性係數 （2019年3月）	



香港通訊

五窮六絕七翻身?

香港物業-市場透視

五窮六絕七翻身?

五窮六絕的說法，似乎令人吃驚地應驗了！上期我們才剛提到，五月份中美貿易衝突一瞬間升級為「貿易戰」的層面，六月中旬本港就因修改「逃犯條例」觸發了數次國際關注的大型遊行事件，增加投資者對營商環境急促惡化的憂慮。

在遊行事件之後，以111億港元中標購入九龍啟德第4C區4號地皮的財團決定「撻訂」，並在他們的公司公告上提到，某些董事的考慮是「認為近期發生的社會矛盾和經濟不穩定將可對香港商業地產市場的增长產生負面影響」。而一如預期，立法會並未能就「中央水域人工島嶼相關研究」安排於今個立法會年度完成撥款，我們相信政府亦將延後向立法會提交「土地共享計劃」，避免在年底區議會選舉前，再度引發另一股政府意料之外的具大爭議事故。

驟眼看，以上事件應該會減少或延遲房屋供應，並因而支持目前樓價，然而這些事件也代表減少實質經濟活動，並可能影響經濟增長及就業情況。過去二個月報章上充滿著敏感的標題，例如重審香港科技產品的獨立關稅區地位、外資撤資、改變聯繫匯率等消息。不過近數星期美國停止加息，甚至醞釀減息、中美貿易談判重回軌道等訊息，都給予投資者在驚濤駭浪中期盼明天會更好，等待七月的「翻身機會」。

"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

其實，如此反覆的投資氣氛本來會刺激不少持有非自用物業的業主，希望趁樓市價格相對高企時出售物業。適值英國、澳洲及其他受香港投資者喜好的市場正面對外匯貶值及樓價下調，令投資香港資產的吸引力減退。但事實上，按揭成數偏低，一直推使大部分潛在買家只能於一手市場購房，二手物業是「有價無市」。而此時此刻，租務市場仍然在低失業率及低息率的支撐下，為業主提供穩定收入，令二手市場的業主慾離難離。



📌 全球經濟呈衰退跡象，市民對政府失卻信賴，香港面對外憂內患。

"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

新晉車位王：中環中心

中環中心早前錄得一宗天價車位成交，據土地註冊處資料顯示，該廈B2層一個雙號車位，在六月初以630萬港元易手，成全港最貴車位。中環中心車位去年曾經拆售，當時定價為每個約500萬至600萬港元不等。現時中區車位放盤罕有，僅中環中心、美國銀行中心及少數乙廈有車位供應。



➤ 中環中心早前錄得一宗天價車位成交。

得如樓大廈樓面繼續拆售

據傳媒報道，油麻地得如樓大廈逾一半樓面，包括地下376及378號舖連天台，1至4樓全層及5至8樓一批住宅單位，早前以2.02億港元沽出。當中，面積約1,500呎地舖作價7千萬港元，呎價約46,667港元，惟地舖的相關臨時買賣合約在六月底的土地註冊處登記冊顯示為「中止註冊」，意味著該地舖有機會未能成功易手。得如樓大廈樓齡約48年，一直由黎氏家族持有，該家族近年陸續出售物業。



➤ 黎氏家族再出售油麻地得如樓大廈部分樓面。

"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

複式單位成交逆市上升

儘管二手物業交投淡靜，但複式單位供應罕有，再有成交創新高。根據市場消息，大角咀維港灣8座一個複式單位以3,880萬港元成交，單位實用面積約1,367呎，呎價為28,383港元，較2018年同屋苑第9座另一複式單位成交高一成半。此外，杏花邨一複式單位亦創屋苑新高價，以1,643萬港元成交，實用面積約904呎及附設167呎平台，呎價為18,175元。



最新成交價創新高的大角咀維港灣複式單位位於第8座。

"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：南區

總面積：約4,000公頃。

位置：港島南部，面向太平洋，東起大浪灣，西迄薄扶林。

地區：石澳、大潭、赤柱、舂磡角、淺水灣、黃竹坑、香港仔、鴨脷洲。

人口：根據「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」，有263,900人，佔全港人口約3.6%。

家庭入息中位數：每月38,000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：南區區議會



南區熱搜：海怡半島

前身為香港電燈旗下的鴨脷洲發電廠，
屋苑分四期落成，1992年至1995年。

大廈數目: 共34座
單位數目: 9,812個



網上圖片

屋苑設施：

住戶俱樂部：室內外泳池、水力按摩池、健身室、兒童遊戲室、閱讀室、活動室和餐廳。

康體大樓：室內壁球場、籃球場、羽毛球場、網球場、高爾夫球草地練習場、桌球場、舞蹈室、活動室。

其他：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

(鴨脷洲 Ap Lei Chau)
海怡半島
South Horizons
最新平均實用呎價:
Latest Average Unit Rate:
每呎 HK\$ 18,000 /sq.ft.

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

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

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

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

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

(九龍塘 Kowloon Tong)
又一居
Parc Oasis
HK\$ 20,000 / sq.ft.

(北角 North Point)
城市花園
City Garden
HK\$ 18,000 / sq.ft.

(上水 Sheung Shui)
上水中心
Sheung Shui Centre
HK\$ 15,000 / 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\$ 16,000 / sq.ft.

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

(將軍澳 Tseung Kwan O)
新都城
Metro City
HK\$ 16,000 / sq.ft.

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

(太古 Taikoo)
太古城
Taikoo Shing
HK\$ 21,000 / 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

**中國土地市場持續活躍
50城「賣地」收入同比
漲13.2%**

中國物業-市場透視

中國土地市場持續活躍 50城「賣地」收入同比漲13.2%

4月開始的多地土地升溫現象持續至今。從熱點城市土地成交情況看，今年以來，共有35宗住宅類土地單宗成交價格超過20億元人民幣，主要分佈在華東區域，有22宗地塊溢價率超過了20%，佔比高達63%，這在2019年也是首次出現。

有關機構發佈資料印證這一趨勢。該機構資料顯示，5月份中國300個城市住宅類用地成交783宗，環比增加18%，同比增加20%；成交面積3,815萬平方米，環比增加17%，同比增加18%。其中住宅類用地成交樓面均價為每平方米4,966元人民幣，環比增加4%，同比增加30%。2019年1月至5月，全國300城市土地出讓金總額同比增加約11%。

單從土地出讓收入來看，2019年上半年，中國50個主要城市合計「賣地」收入達1.67萬億元人民幣，同比上漲13.2%。其中土地出讓收入最高的為杭州市，交易金額達到1,139億元人民幣，天津、武漢、蘇州、北京緊隨其後，「賣地」收入均超過700億元人民幣。上海、重慶、鄭州、溫州、福州今年以來土地出讓收入也超過500億元人民幣。

"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

百城住宅庫存消化週期分化加劇 一線城市住宅庫存連增12個月

資料顯示，截至今年5月底，內地 100個城市新建商品住宅庫存總量為45,005萬平方米，環比下降0.5%，同比增長5.4%。雖然庫存規模總體上呈現了環比下降的態勢，但由於去年四季度密集推盤的因素，庫存規模仍呈現出連續6個月的同比正增長態勢。

分類來看，一線城市、二線城市、三及四線城市新建商品住宅庫存總量分別為2,805萬平方米、22,131萬平方米和20,069萬平方米，環比增速分別為-2.5%、-0.1%和-0.6%，同比增速分別為33.6%、0.3%和8.2%。可以看出，百城住宅消化程度分化加劇。

從具體城市來看，在上述100個城市中，消化週期在36個月以上的有1城，為漳州；消化週期在18個月至36個月的有13個城市，包括三亞、大廠等城市；消化週期在12個月至18個月的有27個城市，包括銀川、北京等城市。消化週期在6個月至12個月的有44個城市，包括西安、太原等城市。消化週期在6個月以下的有15個城市，包括秦皇島、昆山等城市。

"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

全國重點城市出讓住宅土地LBI分佈情況 (2019年三月)



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。

"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

全國重點城市市場活躍度及資金流動性係數
(2019年3月)

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。

"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。