

RHL International

JULY 2019

ISSUE NO.223

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

银河SOHO (北京)
Galaxy SOHO (Beijing)

HONG KONG PROPERTY

香港物业市场透视

CHINA PROPERTY

中国物业市场透视



WWW.RHL-INT.COM



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，挚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。

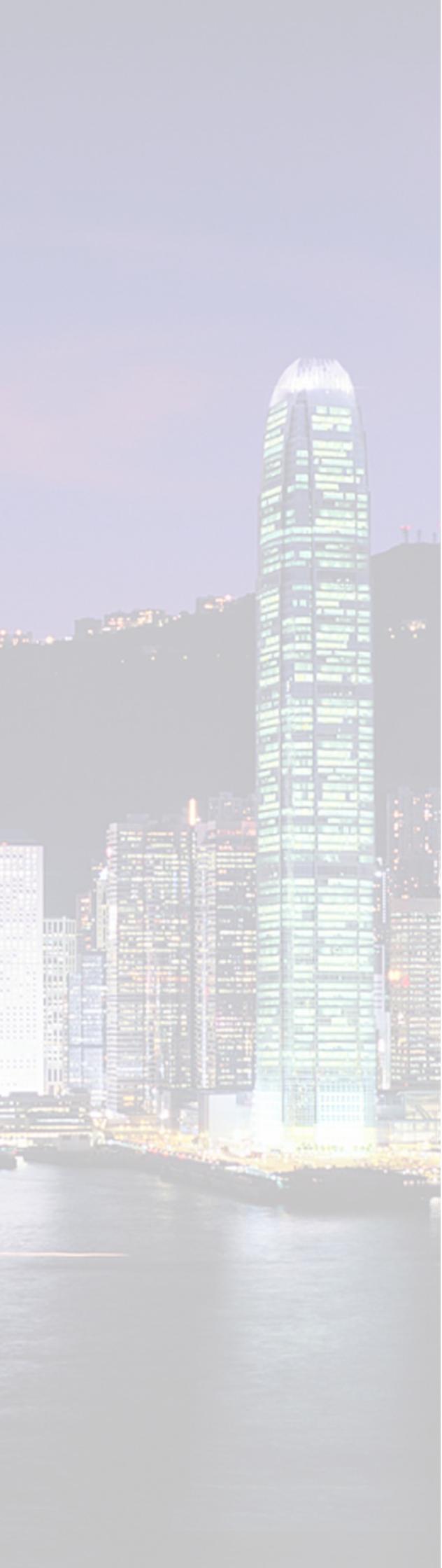
企业顾问

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	P.4-6
-五穷六绝七翻身?	
香港通讯	P.7-8
-新晋车位王：中环中心	
-得如楼大厦楼面继续拆售	
-复式单位成交逆市上升	
行匀18区：南区	P.9
香港交易概况	P.10
中国物业管理透视	P.11-13
-中国土地市场持续活跃	
50城「卖地」收入同比涨13.2%	
-百城住宅库存消化周期分化加剧	
一线城市住宅库存连增12个月	
中国通讯-市场聚焦	P.14-16
-全国重点城市出让住宅土地LBI分布情况（2019年三月）	
-全国重点城市市场活跃度及资金流动性系数（2019年3月）	



香港通讯

五穷六绝七翻身？

香港物业 - 市场透视

五穷六绝七翻身?

五穷六绝的说法，似乎令人吃惊地应验了！上期我们才刚提到，五月份中美贸易冲突一瞬间升级为「贸易战」的层面，六月中旬本港就因修改「逃犯条例」触发了数次国际关注的大型游行事件，增加投资者对营商环境急促恶化的忧虑。

在游行事件之后，以111亿港元中标购入九龙启德第4C区4号地皮的财团决定「挞订」，并在他们的公司公告上提到，某些董事的考虑是「认为近期发生的社会矛盾和经济不稳定将对香港商业地产市场的增长产生负面影响」。而一如预期，立法会并未能就「中央水域人工岛屿相关研究」安排于今个立法会年度完成拨款，我们相信政府亦将延后向立法会提交「土地共享计划」，避免在年底区议会选举前，再度引发另一股政府意料之外的具大争议事故。

骤眼看，以上事件应该会减少或延迟房屋供应，并因而支持目前楼价，然而这些事件也代表减少实质经济活动，并可能影响经济增长及就业情况。过去二个月报章上充满着敏感的标题，例如重审香港科技产品的独立关税区地位、外资撤资、改变联系汇率等消息。不过近数星期美国停止加息，甚至酝酿减息、中美贸易谈判重回轨道等讯息，都给予投资者在惊涛骇浪中期盼明天会更好，等待七月的「翻身机会」。

"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

其实，如此反复的投资气氛本来会刺激不少持有非自用物业的业主，希望趁楼市价格相对高企时出售物业。适值英国、澳洲及其他受香港投资者喜爱的市场正面对外汇贬值及楼价下调，令投资香港资产的吸引力减退。但事实上，按揭成数偏低，一直推使大部分潜在买家只能于一手市场购房，二手物业是「有价无市」。而此时此刻，租务市场仍然在低失业率及低息率的支撑下，为业主提供稳定收入，令二手市场的业主欲离难离。



⬆️ 全球经济呈衰退迹象，市民对政府失却信赖，香港面对外忧内患。

"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

新晋车位王：中环中心

中环中心早前录得一宗天价车位成交，据土地注册处数据显示，该厦B2层一个双号车位，在六月初以630万港元易手，成全港最贵车位。中环中心车位去年曾经拆售，当时定价为每个约500万至600万港元不等。现时中区车位放盘罕有，仅中环中心、美国银行中心及少数乙厦有车位供应。



➤ 中环中心早前录得一宗天价车位成交。

得如楼大厦楼面继续拆售

据传媒报道，油麻地得如楼大厦逾一半楼面，包括地下376及378号铺连天台，1至4楼全层及5至8楼一批住宅单位，早前以2.02亿港元沽出。当中，面积约1,500呎地铺作价7千万港元，呎价约46,667港元，惟地铺的相关临时买卖合约在六月底的土地注册处登记册显示为「中止注册」，意味着该地铺有机会未能成功易手。得如楼大厦楼龄约48年，一直由黎氏家族持有，该家族近年陆续出售物业。



➤ 黎氏家族再出售油麻地得如楼大厦部分楼面。

"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

复式单位成交逆市上升

尽管二手物业交投淡静，但复式单位供应罕有，再有成交创新高。根据市场消息，大角咀维港湾8座一个复式单位以3,880万港元成交，单位实用面积约1,367呎，呎价为28,383港元，较2018年同屋苑第9座另一复式单位成交高一成半。此外，杏花邨一复式单位亦创屋苑新高价，以1,643万港元成交，实用面积约904呎及附设167呎平台，呎价为18,175元。



➤ 最新成交价创新高的大角咀维港湾复式单位位于第8座。

"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：南区

总面积：约4,000公顷。

位置：港岛南部，面向太平洋，东起大浪湾，西迄薄扶林。

地区：石澳、大潭、赤柱、舂磡角、浅水湾、黄竹坑、香港仔、鸭脷洲。

人口：根据「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2017」，有263,900人，占全港人口约3.6%。

家庭入息中位数：每月38,000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：南区区议会



南区热搜：海怡半岛

前身为香港电灯旗下的鸭脷洲发电厂，屋苑分四期落成，1992年至1995年。

大厦数目：共34座

单位数目：9,812个

屋苑设施：

住户俱乐部：室内外泳池、水力按摩池、健身室、儿童游戏室、阅读室、活动室和餐厅。

康体大楼：室内壁球场、篮球场、羽毛球场、网球场、高尔夫球草地练习场、桌球场、舞蹈室、活动室。

其他：停车场、商场。



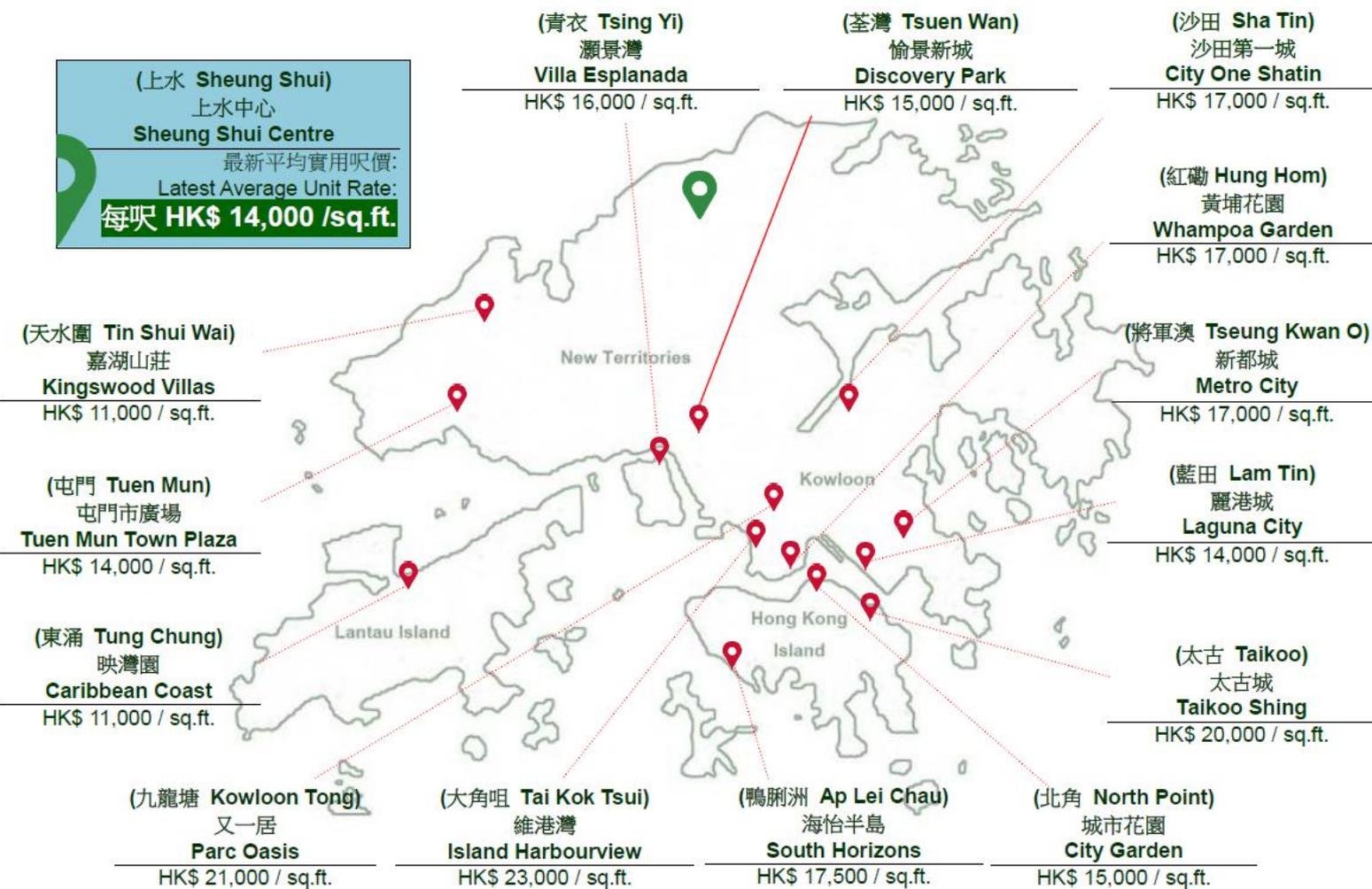
网上图片

"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

香港交易概况

(上水 Sheung Shui)
上水中心
Sheung Shui Centre
最新平均实用呎價:
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



中国物业

中国土地市场持续活跃
50城「卖地」收入同比
涨13.2%

中国物业-市场透视

中国土地市场持续活跃 50城「卖地」收入同比涨13.2%

4月开始的多地土地升温现象持续至今。从热点城市土地成交情况看，今年以来，共有35宗住宅类土地单宗成交价格超过20亿元人民币，主要分布在华东区域，有22宗地块溢价率超过了20%，占比高达63%，这在2019年也是首次出现。

有关机构发布资料印证这一趋势。该机构数据显示，5月份中国300个城市住宅类用地成交783宗，环比增加18%，同比增加20%；成交面积3,815万平方米，环比增加17%，同比增加18%。其中住宅类用地成交楼面均价为每平方米4,966元人民币，环比增加4%，同比增加30%。2019年1月至5月，全国300城市土地出让金总额同比增加约11%。

单从土地出让收入来看，2019年上半年，中国50个主要城市合计「卖地」收入达1.67万亿元人民币，同比上涨13.2%。其中土地出让收入最高的为杭州市，交易金额达到1,139亿元人民币，天津、武汉、苏州、北京紧随其后，「卖地」收入均超过700亿元人民币。上海、重庆、郑州、温州、福州今年以来土地出让收入也超过500亿元人民币。

"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

百城住宅库存消化周期分化加剧 一线城市住宅库存连增12个月

数据显示，截至今年5月底，内地 100个城市新建商品住宅库存总量为 45,005万平方米，环比下降0.5%，同比增长5.4%。虽然库存规模总体上呈现了环比下降的态势，但由于去年四季度密集推盘的因素，库存规模仍呈现出连续6个月的同比正增长态势。

分类来看，一线城市、二线城市、三及四线城市新建商品住宅库存总量分别为2,805万平方米、22,131万平方米和20,069万平方米，环比增速分别为-2.5%、-0.1%和-0.6%，同比增速分别为33.6%、0.3%和8.2%。可以看出，百城住宅消化程度分化加剧。

从具体城市来看，在上述100个城市中，消化周期在36个月以上的有1城，为漳州；消化周期在18个月至36个月的有13个城市，包括三亚、大厂等城市；消化周期在12个月至18个月的有27个城市，包括银川、北京等城市。消化周期在6个月至12个月的有44个城市，包括西安、太原等城市。消化周期在6个月以下的有15个城市，包括秦皇岛、昆山等城市。

"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

全国重点城市出让住宅土地LBI分布情况
(2019年三月)

1、数据源:

中估联行数据库(“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。

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

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,其价格水平为运用假设开发法依据房地产价格倒推出的地价。

"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

全国重点城市市场活跃度及资金流动性系数
(2019年3月)

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。

"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。永利行对因选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。