

AUG 2019

RHL International

ISSUE NO.224

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊



啟德站 Kai Tak Station

KAI TAK STATION



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
-提早放暑假	
香港通訊	P.7-8
-鳳德邨已補價呎售1.9萬 貴絕公屋	
-啟德住宅地低於市場估值下 限批出	
-2019/20年賣地計劃	
行勻18區：九龍城區	P.9
香港交易概況	P.10
中國物業市場透視	P.11-13
-一線城市寫字樓空置率 全面上升	
-第二季度熱點城市住宅地價 漲幅趨穩	
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年四月)	
-全國重點城市市場活躍度及 資金流動性係數 (2019年4月)	



香港通訊

提早放暑假

香港物業-市場透視

提早放暑假

踏入2019年下半年，香港社會氣氛變得越來越凝重。和平遊行後出現警民衝突場面的情況持續，部份行動更衝擊一國兩制，而最令市民驚嚇的是人流密集的鐵路站及商場竟然變成「戰場」，觸及市民人身安全！

一般而言，踏入七月中旬才是學校暑假的開始，樓市以致其他行業的經濟活動通常在這期間會相對平淡。然而，送交土地註冊處註冊的契約統計數字，卻顯示成交量早於今年六月已開始減少，買賣雙方似乎已「提早放暑假」。

第二季送交土地註冊處的樓宇買賣合約數目及價值（以百萬元）統計數字

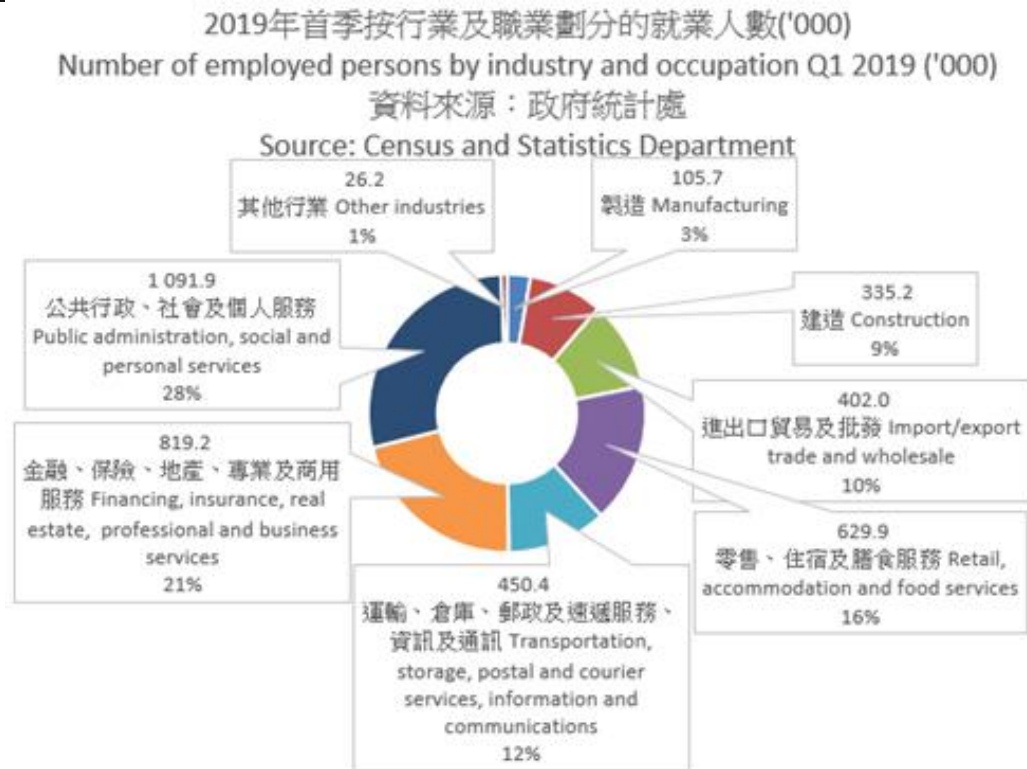
	市區	新界	總計數目	市區	新界	總計價值 (百萬港元)
4 月	5,858	5,394	11,252	\$51,234	\$35,657	\$86,891
5 月	5,156	5,934	11,090	\$48,359	\$41,957	\$90,316
6 月	3,143	3,454	6,597	\$30,578	\$23,240	\$53,818

資料來源: 土地註冊處

目前，市場仍普遍認為社會不穩定狀態應只會對投資者有短暫心理影響。然而不容忽視的是，相關示威甚至衝擊行動已蔓延至零售旅遊層面，加上貿易及建造業的工作流失早已出現，對香港的就業環境有著較大影響，畢竟建造、進出口貿易及批發、零售、住宿及膳食服務已佔總就業人口的35%。

"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



若政府能把握這個暑假，解決或控制目前這個不穩定的社會情景，對營商環境造成的衝擊應仍在可承擔範圍內。否則，香港的法治及安全城市的形象將難以復修，並迅促危及經濟及民生各層面。事實上，一些衝擊行動已衝著發展商及面向新界區。七月二十四日地政總署公布，啟德用地招標結果，參與的公司只有四間，樓面地價亦比原本市場預期為低，反映發展商對目前社會情況已有所顧忌。而新界區的事態發展，亦有可能直接或間接影響新界東北新發展區工程的收地工作，導致進一步拖慢土地供應。

這一刻，我們希望社會各界能「停一停、想一想、放放假」。但政府高層則切忌也提早放暑假，任由事態繼續惡化！

相信每個愛香港的人都希望，
目前這個不穩定的社會情景能盡快過去。



"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

鳳德邨已補價呎售1.9萬 貴絕公屋

鑽石山鳳德邨紫鳳樓一個位於低層4室的單位，早前於自由市場以298萬港元沽出，以實用面積155呎計，呎價19,226港元，刷新公屋最貴呎價紀錄，物業持貨4年帳面升值近七成。



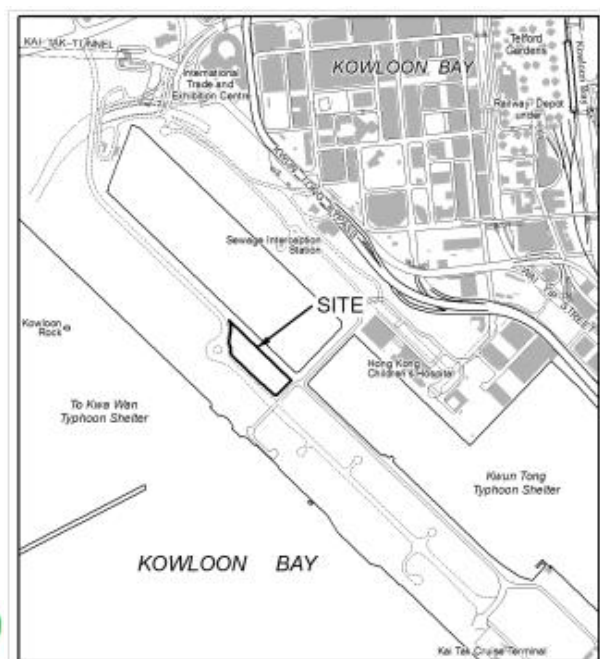
▶ 鑽石山鳳德邨紫鳳樓一個低層單位，早前以刷新全港公屋最貴呎價紀錄成交。（圖片來源：永利行圖庫）

啟德住宅地低於市場估值下限批出

地政總署公布，啟德第4A區1號住宅地，以近127.4億港元批出，成交價低於市場預期。地盤面積約為176,368平方呎，以最高可建樓面面積1,075,840平方呎計，樓面呎價為每呎11,842港元。相比毗鄰同坐向地皮，四個月內下跌13.6%。

是次招標地皮只接獲4份標書，是整個啟德發展區反應最冷淡的一幅，雖然該地皮是跑道區至今推出最大規模，但由於位於跑道後排，景觀稍遜。

啟德第4A區1號地盤位於跑道後排，景觀稍遜。
（圖片來源：地政總署網頁）



"策略投資諮詢服務"

- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

香港通訊

2019/20年賣地計劃

發展局較早前公布了2019至2020年度賣地計劃。在此期間，私人房屋的供應用地為15幅，連同其他方法的供應，預計可供應的單位數目約有15,540伙；商業／酒店用地共7幅，預計可提供約814,600平方米的樓面面積。在是次賣地表中，預料市場將會再次注視住宅滾存用地中的山頂文輝道地皮，及高鐵西九龍站上蓋的商業用地皮。

"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
- 監察社會及經濟的趨勢
- 預測市場趨勢

行勻18區：九龍城區

總面積：約1,000公頃。

位置：九龍中部，北望獅子山，南向維多利亞港。東面以聯合道、東頭邨道、東正道、太子道東為界，西面以港鐵東鐵綫路軌為界。

地區：九龍城、九龍塘、何文田、馬頭圍、馬頭角、啟德、土瓜灣、紅磡。

人口：根據「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」，有417,800人，佔全港人口約5.7%。

家庭入息中位數：每月34,200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：九龍城區區議會



九龍城區熱搜：黃埔花園

前身是黃埔船塢（又稱九龍船塢），項目分十二期落成，1986年至1991年。

大廈數目：
共88座

單位數目：
10,431個

屋苑設施：
兒童遊樂場、室外羽毛球場、
平台花園、籃球場。

其他：
停車場、商場。



網上圖片



香港交易概況

(紅磡 Hung Hom)
黃埔花園
Whampoa Garden
最新平均實用呎價:
Latest Average Unit Rate:
每呎 HK\$ 17,000 /sq.ft.

(天水圍 Tin Shui Wai)
嘉湖山莊
Kingswood Villas
HK\$ 10,500 / sq.ft.

(屯門 Tuen Mun)
屯門市廣場
Tuen Mun Town Plaza
HK\$ 14,500 / sq.ft.

(青衣 Tsing Yi)
灝景灣
Villa Esplanada
HK\$ 18,000 / sq.ft.

(東涌 Tung Chung)
映灣園
Caribbean Coast
HK\$ 11,500 / sq.ft.

(大角咀 Tai Kok Tsui)
維港灣
Island Harbourview
HK\$ 22,000 / sq.ft.

(鴨脷洲 Ap Lei Chau)
海怡半島
South Horizons
HK\$ 18,000 / 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.

(九龍塘 Kowloon Tong)
又一居
Parc Oasis
HK\$ 22,000 / 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\$ 14,500 / 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

一線城市寫字樓空置率 全面上升

中國物業-市場透視

一線城市寫字樓空置率全面上升

從2018年下半年開始，北京和部分一線城市的產業地產開始表現低迷，部分商圈寫字樓的帶看量、租金和入住率持續下降。專業人士認為，在金融去槓桿、互聯網泡沫等因素影響下，從2018年下半年到現在，對一線城市寫字樓市場造成最大影響的，就是規範文娛行業稅收秩序、互聯網金融整頓和聯合辦公收縮。

其中，聯合辦公企業的發展，儘管相比前兩者受關注度不高，但對寫字樓市場也有較大影響。以北京為例，寫字樓市場監測機構「樓庫辦法」的資料顯示，受聯合辦公退租影響，麗澤商圈空置面積從去年第四季度的24%，大幅上升至今年第一季度的33.1%。

而從整體資料來看，深圳甲級寫字樓目前的空置率達到了23%，去年同期的這一數字為13.6%。今年上半年末北京甲級寫字樓空置率達到11.5%，為八年以來的最高值。

"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

第二季度熱點城市住宅地價漲幅趨穩

據有關數據，第二季度全國地價總體水準環比增速回升，同比增速放緩。

主要監測城市中，一線、三線城市住宅地價環比增速由降轉升，二線城市住宅地價環比增速持續上升，各類城市工業地價環比增速下降。

一線城市，與上一季度比較，北京、上海、深圳住宅地價增速上升。從同比看，北京、深圳住宅地價增速同比上升，上海、廣州住宅地價增速同比放緩，上海住宅地價負增長。



"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年四月)



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4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。