

RHL International

AUG 2019

ISSUE NO.224

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯



啟德站
KAI TAK STATION

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 |
| -提早放暑假 | |
| 香港通讯 | P.7-8 |
| -凤德邨已补价呎售1.9万 贵绝公屋 | |
| -启德住宅地低于市场估值下限批出 | |
| -2019/20年卖地计划 | |
| 行匀18区：九龙城区 | P.9 |
| 香港交易概况 | P.10 |
| 中国物业管理透视 | P.11-13 |
| -一线城市写字楼空置率全面上升 | |
| -第二季度热点城市住宅地价涨幅趋稳 | |
| 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年四月） | |
| -全国重点城市市场活跃度及资金流动性系数（2019年4月） | |



香港通讯

提早放暑假

香港物业 - 市场透视

提早放暑假

踏入2019年下半年，香港社会气氛变得越来越凝重。和平游行后出现警民冲突场面的情况持续，部份行动更冲击一国两制，而最令市民惊吓的是人流密集的铁路站及商场竟然变成「战场」，触及市民人身安危！

一般而言，踏入七月中旬才是学校暑假的开始，楼市以致其他行业的经济活动通常在这期间会相对平淡。然而，送交土地注册处注册的契约统计数字，却显示成交量早于今年六月已开始减少，买卖双方似乎已「提早放暑假」。

第二季送交土地注册处的楼宇买卖合约数目及价值（以百万元）统计数字

| | 市区 | 新界 | 总计数目 | 市区 | 新界 | 总计价值 (百万港元) |
|-----|-------|-------|--------|----------|----------|----------------|
| 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 |

数据源: 土地注册处

目前，市场仍普遍认为社会不稳定状态应只会对投资者有短暂心理影响。然而不容忽视的是，相关示威甚至冲击行动已蔓延至零售旅游层面，加上贸易及建造业的工作流失早已出现，对香港的就业环境有着较大影响，毕竟建造、进出口贸易及批发、零售、住宿及膳食服务已占总就业人口的35%。

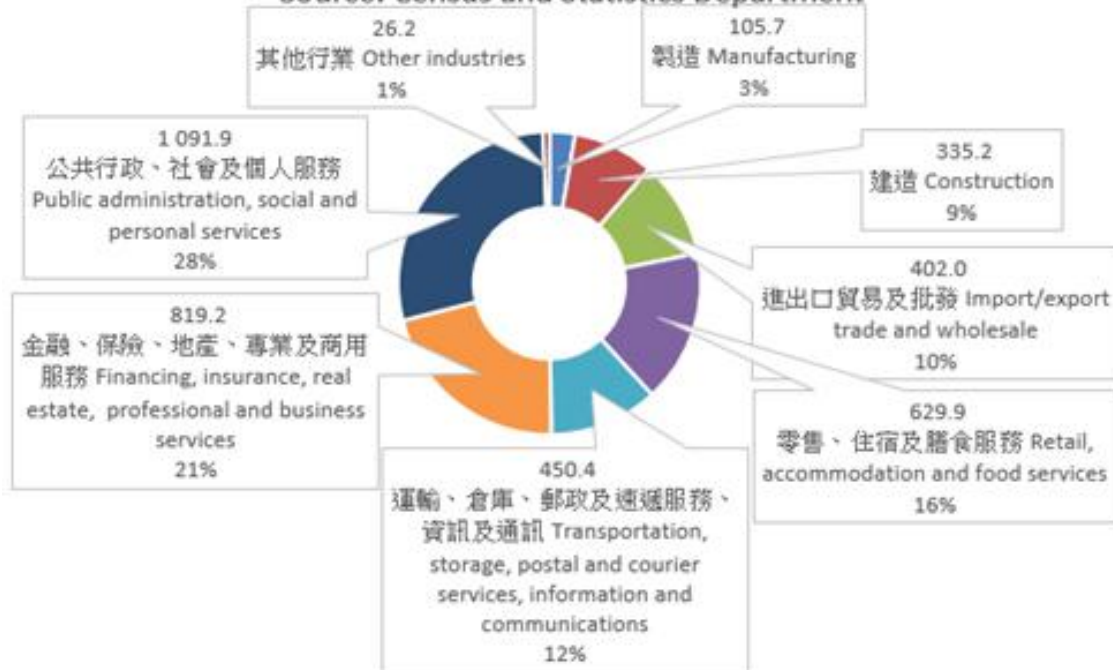
"策略投资咨询服务"

- 提供市场研究及分析
- 房地产互动配对平台

2019年首季按行業及職業劃分的就業人數('000)
Number of employed persons by industry and occupation Q1 2019 ('000)


資料來源：政府統計處

Source: Census and Statistics Department



若政府能把握这个暑假，解决或控制目前这个不稳定的社会情景，对营商环境造成的冲击应仍在可承担范围内。否则，香港的法治及安全城市的形象将难以复修，并迅促危及经济及民生各层面。事实上，一些冲击行动已冲着发展商及面向新界区。七月二十四日地政总署公布，启德用地招标结果，参与的公司只有四间，楼面地价亦比原本市场预期为低，反映发展商对目前社会情况已有所顾忌。而新界区的事态发展，亦有可能直接或间接影响新界东北新发展区工程的收地工作，导致进一步拖慢土地供应。

这一刻，我们希望社会各界能「停一停、想一想、放放假」。但政府高层则切忌也提早放暑假，任由事态继续恶化！

相信每个爱香港的人都希望， 目前这个不稳定的社会情景能尽快过去。



"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

凤德邨已补价呎售1.9万 贵绝公屋

钻石山凤德邨紫凤楼一个位于低层4室的单位，早前于利伯维尔场以298万港元沽出，以实用面积155呎计，呎价19,226港元，刷新公屋最贵呎价纪录，物业持货4年账面升值近七成。



钻石山凤德邨紫凤楼一个低层单位，早前以刷新全港公屋最贵呎价纪录成交。（图片来源：永利行图库）

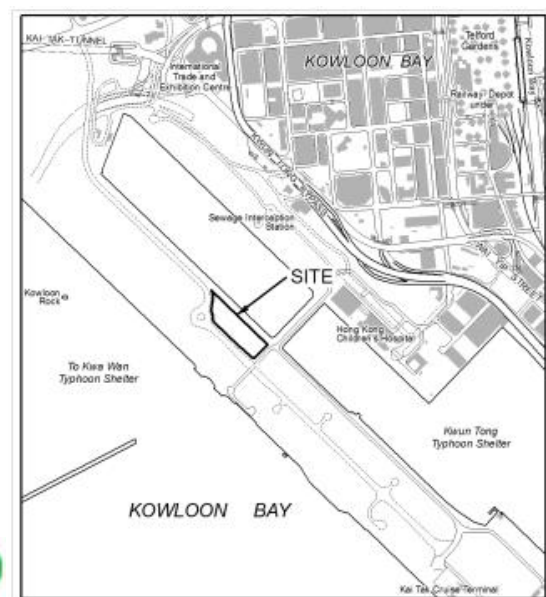


启德住宅地低于市场估值下限批出

地政总署公布，启德第4A区1号住宅地，以近127.4亿港元批出，成交价低于市场预期。地盘面积约为176,368平方呎，以最高可建楼面面积1,075,840平方呎计，楼面呎价为每呎11,842港元。相比毗邻同坐向地皮，四个月內下跌13.6%。

是次招标地皮只接获4份标书，是整个启德发展区反应最冷淡的一幅，虽然该地皮是跑道区至今推出最大规模，但由于位于跑道后排，景观稍逊。

启德第4A区1号地盘位于跑道后排，景观稍逊。（图片来源：地政总署网页）



"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

2019/20年卖地计划

发展局较早前公布了2019至2020年度卖地计划。在此期间，私人房屋的供应用地为15幅，连同其他方法的供应，预计可供应的单位数目约有15,540伙；商业 / 酒店用地共7幅，预计可提供约814,600平方米的楼面面积。在是次卖地表中，预料市场将会再次注视住宅滚存用地中的山顶文辉道地皮，及高铁西九龙站上盖的商业用地皮。

"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

行匀18区：九龙城区

总面积 :约1,000公顷。

位置 :九龙中部，北望狮子山，南向维多利亚港。东面以联合道、东头邨道、东正道、太子道东为界，西面以港铁东铁线路轨为界。

地区：九龙城、九龙塘、何文田、马头围、马头角、启德、土瓜湾、红磡。

人口：根据「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2017」，有417,800人，占全港人口约5.7%。

家庭入息中位数：每月34,200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：九龙城区区议会



九龙城区热搜：黄埔花园

前身是黄埔船坞（又称九龙船坞），项目分十二期落成，1986年至1991年。

大厦数目：
共88座

单位数目：
10,431个

屋苑设施：
儿童游乐场、室外羽毛球场、
平台花园、篮球场。

其他：
停车场、商场。

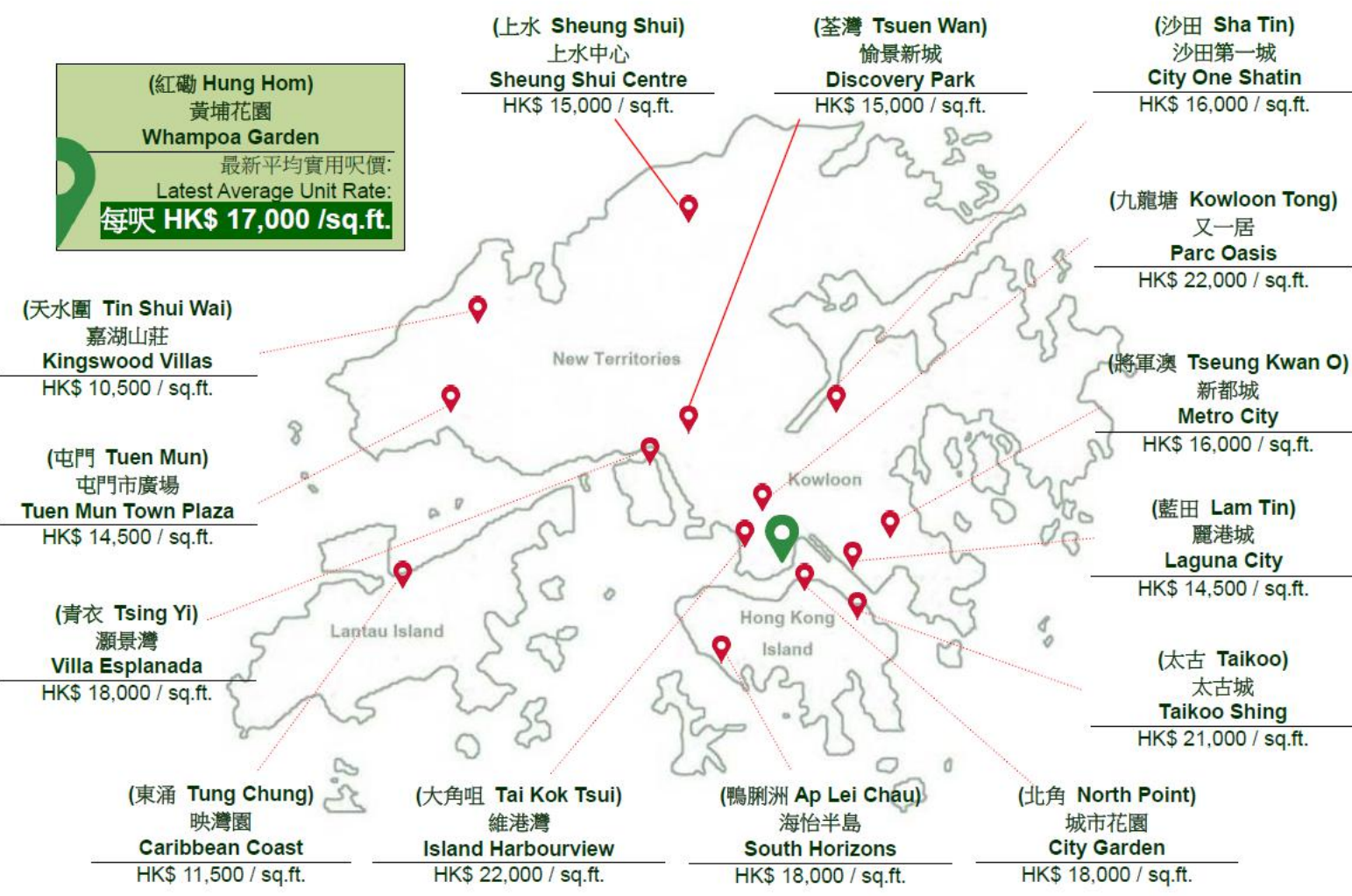


网上图片



香港交易概况

(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.



* 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

一线城市写字楼空置率 全面上升

中国物业-市场透视

一线城市写字楼空置率全面上升

从2018年下半年开始，北京和部分一线城市的产业地产开始表现低迷，部分商圈写字楼的带看量、租金和入住率持续下降。专业人士认为，在金融去杠杆、互联网泡沫等因素影响下，从2018年下半年到现在，对一线城市写字楼市场造成最大影响的，就是规范文娱行业税收秩序、互联网金融整顿和联合办公收缩。

其中，联合办公企业的发展，尽管相比前两者受关注度不高，但对写字楼市场也有较大影响。以北京为例，写字楼市场监测机构「楼库办法」的数据显示，受联合办公退租影响，丽泽商圈空置面积从去年第四季度的24%，大幅上升至今年第一季度的33.1%。

而从整体资料来看，深圳甲级写字楼目前的空置率达到了23%，去年同期的这一数字为13.6%。今年上半年末北京甲级写字楼空置率达到11.5%，为八年以来的最高值。

"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

第二季度热点城市住宅地价涨幅趋稳

据有关数据，第二季度全国地价总体水平环比增速回升，同比增速放缓。

主要监测城市中，一线、三线城市住宅地价环比增速由降转升，二线城市住宅地价环比增速持续上升，各类城市工业地价环比增速下降。

一线城市，与上一季度比较，北京、上海、深圳住宅地价增速上升。从同比看，北京、深圳住宅地价增速同比上升，上海、广州住宅地价增速同比放缓，上海住宅地价负增长。



"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年四月)



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4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。