

SEP 2019

RHL International

ISSUE NO.225

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

Guangzhou
廣州



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
-推倒樓價？	
香港通訊	P.7-8
-元朗舖紛錄減租	
-代理行：十大屋苑八月成交量仍處低位	
-天鑄車位創一手價新高	
行勻18區：荃灣區	P.9
香港交易概況	P.10
中國物業市場透視	P.11-13
-深圳建設籌集保障房和人才房50餘萬套	
-下半年流拍現象明顯增多	
中國通訊 市場聚焦	P.14-15
-中估住宅價格指數 (2019年5月)	
-中估商業地產價格指數 (2019年5月)	



香港通訊

推倒樓價？

香港物業-市場透視

推倒樓價？

市場一直擔憂香港的經濟及民生局面是否正面對一場完美風暴，但同時亦留心「有危便有機」的機會會否出現。

八月份，中美兩國在經貿層面繼續一連串互相抵制及攻擊行動，期間華府進一步宣布向中國貨品加徵關稅、人民幣破七、美國列中國為匯率操縱國等接踵而來的信息，已進一步帶來全球經濟衰退的警號。

與此同時，碰上外患之餘，香港更面對沉重的內憂：市區內警民衝突持續及機場癱瘓，重創零售及旅遊業；工程撥款則因行政及立法對立而嚴重滯後，打擊建造業的生態；再加上全球貿易及金融戰烽煙四起，危及香港核心的貿易及金融就業。2014年的「佔中」運動未有將樓價壓下，然而，在今次管治危機及國際金融貿易戰的雙重夾擊下，完美風暴會否形成？

香港的物業租金及價格一直位於全球前列，主要原因之一乃基於其在區域內獨特的金融貿易角色，加上舊區重建步伐緩慢，新樓供不應求。



"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

樓價高企，是大多數市民及特區政府所不願見到的，但相信社會更不願見到金融風暴的再臨，亦不願失去金融貿易的區域樞紐角色，以及隨之帶來對樓市急促及過度的下行壓力。然而如何有效增加土地供應卻一直仍在社會上爭論。中美的全球貿易爭霸戰，似已變成欲罷不能並且愈演愈烈。若果失去中國內地這個區內而致全球的經濟火車頭，香港的金融貿易角色亦難獨善其身，香港樓價又怎能繼續高企於全球呢？

香港人口密集，原以為實體店不容易受網店取代，但本港最旺的街道及商場在這一次社會運動中正正最受影響。由於資金流對經營生意尤為重要，所以，商業零售物業的租金產生下調壓力，並帶來空置情況。住宅樓價儘管在供不應求下一直看似難以大跌，然而，隨著經濟出現收縮及失業率回升，調節在所難免。最近，二手市場減價的聲音多了、但更多的是轉買為租的訊息，亦仍有一手盤提價加推的消息。整體而言業主仍採觀望態度，但不少投資者已轉為持盈保泰，等候未來大跌市的機遇。



"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

元朗舖紛錄減租

中美貿易戰升溫，以及近期香港社會環境不穩，預期零售市場開始轉差。根據傳媒報道，元朗的主要街道出現至少3宗減租個案。其中一個位於青山公路元朗段約2,000呎的咖啡店，現以每月逾10萬港元租用，雖然租約尚餘一年，惟早前租戶要求業主減收八至十月份部分租金，並獲業主答應短期減租約15%。而另一個在康樂路經營飲食業的約1,000呎舖位，則以新租金每月約11萬港元續租，較現有租金下降約15%；教育路一個約500呎舖位，亦較舊租金回落約12%續租兩年。



➤ 青山公路元朗段為該區最繁忙的街道。（網上圖片）

代理行：十大屋苑八月成交量仍處低位

本港社會氣氛持續緊張，有代理行在八月其中一星期僅錄得六宗十大屋苑成交，數字連續十四星期只得單位數，持續處於低位，除錄得成交的海怡半島（3宗）、美孚新邨（1宗）及嘉湖山莊（2宗）外，其餘包括太古城、康怡花園、藍田麗港城、紅磡黃埔花園、將軍澳新都城、沙田第一城、及東涌映灣園均為零成交。

"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

天鑄車位創一手價新高

何文田天鑄二期地庫單號車位早前以588萬港元售出，成交價為全港一手車位新高。當中該屋苑一期一樓單號車位於5月時以600萬港元售出，為全港最貴二手住宅車位。至於全港現時最貴車位則為中環中心B2層一雙號車位，於6月時以630萬港元易手。

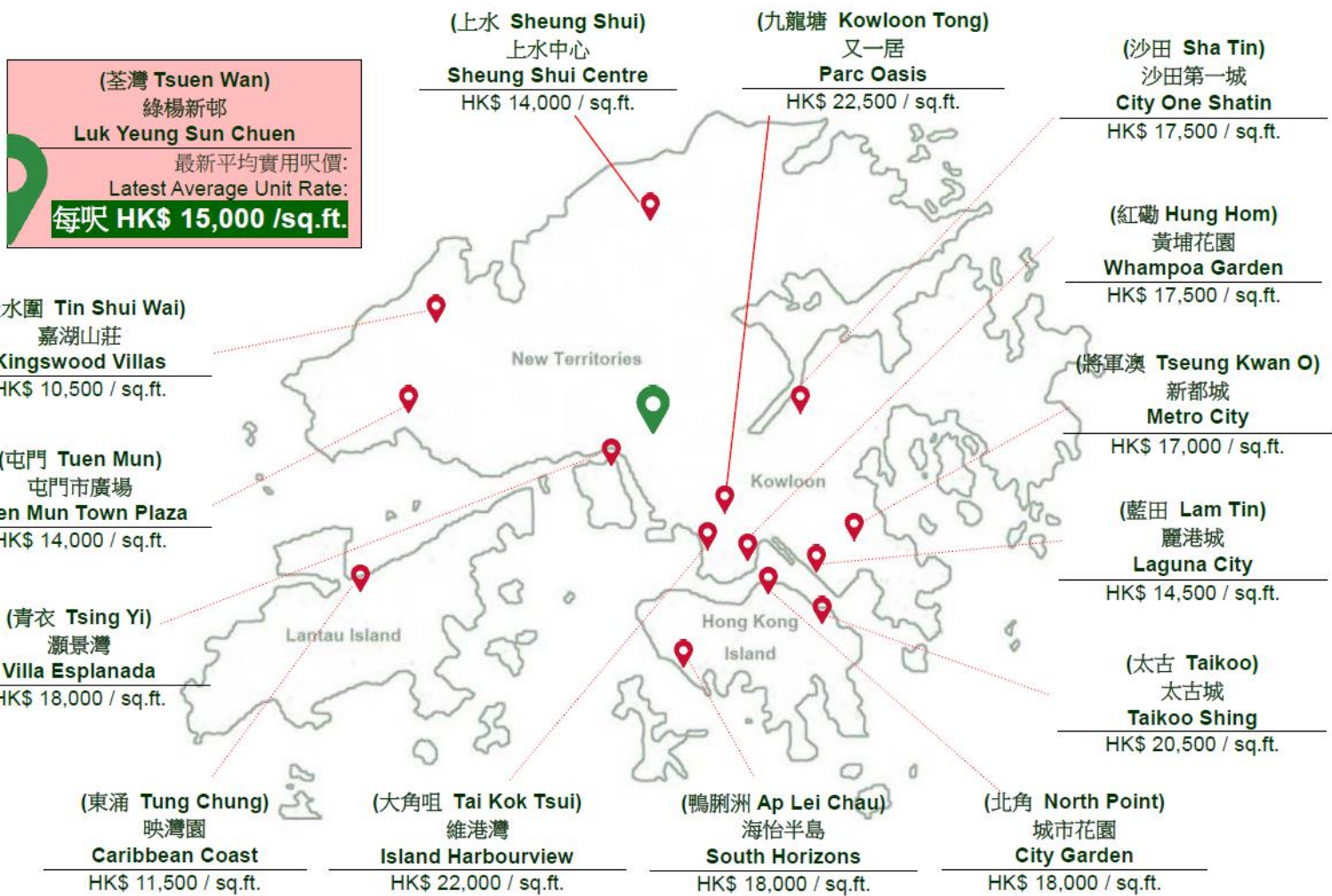


何文田天鑄二期一個地庫車位錄得一宗全港最貴一手成交個案。（永利行圖庫）

"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

香港交易概況



* 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

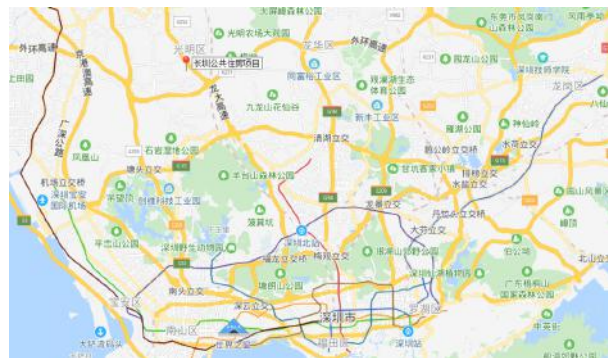
**深圳建設籌集保障房和
人才房50餘萬套**

中國物業-市場透視

深圳建設籌集保障房和人才房50餘萬套

公開信息顯示，長圳項目作為深圳市目前在建規模最大的公共住房建設項目，一期建成後將提供9,500套人才房和保障房。二期將建設保障性住房約5,000套，總計14,500套。自2007年以來深圳不斷加大保障性住房籌集和供應力度。截至2018年底，全市共建設籌集保障性住房和人才住房50.62萬套。

租售價格方面，公共租賃住房的租金水準為屆時同區域同類型市場商品住房租金的30%左右。其中，面向低保及低保邊緣家庭配租的，租金按照公共租賃住房租金的10%而定。安居型商品房的租金、售價為屆時同區域同類型市場商品住房租金、售價的50%左右。人才住房的租金、售價為屆時同區域同類型市場商品住房租金、售價的60%左右。



"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

下半年流拍現象明顯增多

由於企業融資環境再度收緊，企業拿地更加謹慎，7月份土地流拍地塊數量相比6月明顯上升，並且流拍增加的現象在8月份依然延續。8月1日至11日，重點城市已經有26塊土地流拍，比7月同期近乎翻番。

就土地流拍的城市分佈情況來看，總體分佈較散，三四線城市均有較少土地流拍，除此之外，昆明、成都、合肥、青島、太原、西安、鄭州等熱點城市均有土地流拍，其中昆明、成都兩城流拍現象較多，流拍土地數量居於前列。造成土地流拍最重要的原因是房地產開發企業的報價未達出讓底價所致。



"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

中估住宅價格指數 (2019年5月)

城市	指數	城市	指數
北京	116.3	鄭州	112.9
上海	98.8	青島	199.9
深圳	119.4	西安	181.2
廣州	144.8	廈門	115.9
杭州	151.5	太原	149.6
南京	121.7	石家莊	115.8
成都	153.3	昆明	140.3
重慶	158.3	合肥	101.2
武漢	138.8	南昌	139.9
長沙	142.4	南寧	155.3

■ 環比上升
 ■ 環比下降
 ■ 環比持平

同比 3.2% 均價 (元/平米) 23,835
 環比 2.9% 中位價 (元/平米) 15,076

129.6

1、指數基期：
2017年1月為基期，基期指數100點。

2、資料來源：
中估聯行資料庫(“中估數庫”)

"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

中估商業地產價格指數 (2019年5月)

重点城市商办价格环比指数



1、指數基期：

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。

商業地產：**171.0**

環比-2.24%

辦公地產：**111.0**

環比1.41%

1、指數基期：

中估商業地產價格指數和辦公價格指數都以2017年1月為基期。

2、資料來源：

中估聯行資料庫(“中估數庫”)

"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。