

RHL International

SEP 2019

ISSUE NO.225

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

Guangzhou
廣州



HONG KONG PROPERTY

香港物业市场透视

WWW.RHL-INT.COM



CHINA PROPERTY

中国物业市场透视

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、金融风险管理者以及注册测量师。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

香港物业市场透视

P.4-6

-推倒楼价？

香港通讯

P.7-8

-元朗铺纷录减租

-代理行：十大屋苑八月成交量仍处低位

-天铸车位创一手价新高

行匀18区：荃湾区

P.9

香港交易概况

P.10

中国物业市场透视

P.11-13

-深圳建设筹集保障房和人才房50余万套

-下半年流拍现象明显增多

中国通讯-市场聚焦

P.14-15

-中估住宅价格指数

(2019年5月)

-中估商业地产价格指数

(2019年5月)



香港通讯

推倒楼价？

香港物业 - 市场透视

推倒楼价？

市场一直担忧香港的经济及民生局面是否正面对一场完美风暴，但同时亦留心「有危便有机」的机会会否出现。

八月份，中美两国在经贸层面继续一连串互相抵制及攻击行动，期间华府进一步宣布向中国货品加征关税、人民币破七、美国列中国为汇率操纵国等接踵而来的信息，已进一步带来全球经济衰退的警号。

与此同时，碰上外患之余，香港更面对沉重的内忧：市区内警民冲突持续及机场瘫痪，重创零售及旅游业；工程拨款则因行政及立法对立而严重滞后，打击建造业的生态；再加上全球贸易及金融战烽烟四起，危及香港核心的贸易及金融就业。2014年的「占中」运动未有将楼价压下，然而，在今次管治危机及国际金融贸易战的双重夹击下，完美风暴会否形成？

香港的物业租金及价格一直位于全球前列，主要原因之一乃基于其在区域内独特的金融贸易角色，加上旧区重建步伐缓慢，新楼供不应求。

楼价高企，是大多数市民及特区政府所不愿见到的，但相信社会更不愿见到金融风暴的再临，亦不愿失去金融贸易的区域枢纽角色，以及随之带来对楼市急促及过度的下行压力。然而如何有效增加土地供应却一直仍在社会上争论。中美的全球贸易争霸战，似已变成欲罢不能并且愈演愈烈。若果失去中国内地这个区内而致全球的经济火车头，香港的金融贸易角色亦难独善其身，香港楼价又怎能继续高企于全球呢？

"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

香港人口密集，原以为实体店不容易受网店取代，但本港最旺的街道及商场在这一次社会运动中真正最受影响。由于资金流对经营生意尤为重要，所以，商业零售物业的租金产生下调压力，并带来空置情况。住宅楼价尽管在供不应求下一直看似难以大跌，然而，随着经济出现收缩及失业率回升，调节在所难免。最近，二手市场减价的声音多了、但更多的是转买为租的讯息，亦仍有一手盘提价加推的消息。整体而言业主仍采观望态度，但不少投资者已转为持盈保泰，等候未来大跌市的机遇。



"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

元朗铺纷录减租

中美贸易战升温，以及近期香港社会环境不稳，预期零售市场开始转差。根据传媒报道，元朗的主要街道出现至少3宗减租个案。其中一个位于青山公路元朗段约2,000呎的咖啡店，现以每月逾10万港元租用，虽然租约尚余一年，惟早前租户要求业主减收八至十月份部分租金，并获业主答应短期减租约15%。而另一个在康乐路经营饮食业的约1,000呎铺位，则以新租金每月约11万港元续租，较现有租金下降约15%；教育路一个约500呎铺位，亦较旧租金回落约12%续租两年。



➤ 青山公路元朗段为该区最繁忙的街道。（网上图片）

"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

代理行：十大屋苑八月成交量仍处低位

本港社会气氛持续紧张，有代理行在八月其中一星期仅录得六宗十大屋苑成交，数字连续十四星期只得单位数，持续处于低位，除录得成交的海怡半岛（3宗）、美孚新邨（1宗）及嘉湖山庄（2宗）外，其余包括太古城、康怡花园、蓝田丽港城、红磡黄埔花园、将军澳新都城、沙田第一城、及东涌映湾园均为零成交。

天铸车位创一手价新高

何文田天铸二期地库单号车位早前以588万港元售出，成交价为全港一手车位新高。当中该屋苑一期一楼单号车位于5月时以600万港元售出，为全港最贵二手住宅车位。至于全港现时最贵车位则为中环中心B2层一双号车位，于6月时以630万港元易手。



何文田天铸二期一个地库车位录得一宗全港最贵一手成交个案。（永利行图库）

"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

(荃湾 Tsuen Wan)
綠楊新邨
Luk Yeung Sun Chuen
最新平均實用呎價:
Latest Average Unit Rate:
每呎 HK\$ 15,000 /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\$ 14,000 / 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\$ 14,000 / sq.ft.

(九龍塘 Kowloon Tong)
又一居
Parc Oasis
HK\$ 22,500 / sq.ft.

(沙田 Sha Tin)
沙田第一城
City One Shatin
HK\$ 17,500 / sq.ft.

(紅磡 Hung Hom)
黃埔花園
Whampoa Garden
HK\$ 17,500 / sq.ft.

(將軍澳 Tseung Kwan O)
新都城
Metro City
HK\$ 17,000 / 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\$ 20,500 / 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

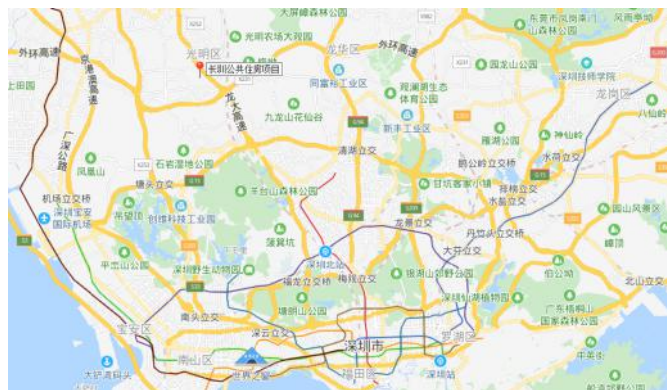
深圳建设筹集保障房和
人才房50余万套

中国物业-市场透视

深圳建设筹集保障房和人才房50余万套

公开信息显示，长圳项目作为深圳市目前在建规模最大的公共住房建设项目，一期建成后将提供9,500套人才房和保障房。二期将建设保障性住房约5,000套，总计14,500套。自2007年以来深圳不断加大保障性住房筹集和供应力度。截至2018年底，全市共建设筹集保障性住房和人才住房50.62万套。

租售价格方面，公共租赁住房的租金水平为届时同区域同类型市场商品住房租金的30%左右。其中，面向低保及低保边缘家庭配租的，租金按照公共租赁住房租金的10%而定。安居型商品房的租金、售价为届时同区域同类型市场商品住房租金、售价的50%左右。人才住房的租金、售价为届时同区域同类型市场商品住房租金、售价的60%左右。



"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

下半年流拍现象明显增多

由于企业融资环境再度收紧，企业拿地更加谨慎，7月份土地流拍地块数量相比6月明显上升，并且流拍增加的现象在8月份依然延续。8月1日至11日，重点城市已经有26块土地流拍，比7月同期近乎翻番。

就土地流拍的城市分布情况来看，总体分布较散，三四线城市均有较少土地流拍，除此之外，昆明、成都、合肥、青岛、太原、西安、郑州等热点城市均有土地流拍，其中昆明、成都两城流拍现象较多，流拍土地数量居于前列。造成土地流拍最重要的原因是房地产开发企业的报价未达出让底价所致。



"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

中估住宅价格指数（2019年5月）

| 城市 | 指数 | 城市 | 指数 |
|----|-------|-----|-------|
| 北京 | 116.3 | 郑州 | 112.9 |
| 上海 | 98.8 | 青岛 | 199.9 |
| 深圳 | 119.4 | 西安 | 181.2 |
| 广州 | 144.8 | 厦门 | 115.9 |
| 杭州 | 151.5 | 太原 | 149.6 |
| 南京 | 121.7 | 石家庄 | 115.8 |
| 成都 | 153.3 | 昆明 | 140.3 |
| 重庆 | 158.3 | 合肥 | 101.2 |
| 武汉 | 138.8 | 南昌 | 139.9 |
| 长沙 | 142.4 | 南宁 | 155.3 |

■ 环比上升
 ■ 环比下降
 ■ 环比持平

同比 3.2% 均价（元/平米）23,835

1、指数基期： 环比 2.9% 中位价（元/平米）15,076
2017年1月为基期，基期指数100点。

2、数据源：
中估联行数据库（“中估数库”）

"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

中估商业地产价格指数 (2019年5月)

重点城市商办价格环比指数



1、指数基期:

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。

商业地产: **171.0**

环比-2.24%

办公地产: **111.0**

环比1.41%

1、指数基期:

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。

2、数据源:

中估联行数据库(“中估数库”)

"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。