

OCT 2019

RHL International

ISSUE NO.226

# MARKET EXPRESS

## 房地產市場快訊

### Lion Rock

### 獅子山



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

[WWW.RHL-INT.COM](http://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

<b>香港物業市場透視</b>	P.4-6
-增加房屋供應要果斷	
<b>香港通訊</b>	P.7-8
-撻訂啟德商業地流標	
-再創新低！「龍床盤」菁雋單位以6,000元租出	
-「一手樓空置稅」草案刊憲	
<b>行勻18區：黃大仙區</b>	P.9
<b>香港交易概況</b>	P.10
<b>中國物業市場透視</b>	P.11-13
-中國租賃市場進入傳統淡季 20城住宅租金均價繼續回落	
-農村試點 允許集體經營建設用地入市	
<b>中國通訊 市場聚焦</b>	P.14-15
-中估住宅價格指數 (2019年6月)	
-中估商業地產價格指數 (2019年6月)	



香港通訊

## 增加房屋供應要果斷

## 香港物業-市場透視

### 增加房屋供應要果斷

財政司司長陳茂波在其網誌上提到，今年八月的訪港遊客數字與往年同期相比跌幅近百份之四十。市場應要關注中長線的境況，包括九月份兩則值得關注的消息。

首先，《2019年差餉(修訂)條例草案》(《條例草案》)於九月十三日刊憲。《條例草案》旨在落實行政長官於去年六月宣佈，建議徵收額外差餉，以鼓勵一手私人住宅單位盡早推出市場。有關建議一直受到發展商強烈反對及挑戰。然而，在近期連串重大社會運動爆發的背景下，社會上有更大聲音支持政府增加房屋供應。

事實上，儘管業權人士往往提出要政府保護私有產權，政客於近期卻要求政府廣泛動用土地收回條例，收回新界土地以便加速供應公營房屋。《條例草案》於此時刊憲，似乎意味政府決意犧牲大地主及發展商的權益，加快推動房屋供應，因此，市場期待十月份特首會在施政報告上提出，對土地及房屋的重要政策方向及改變。

另一則亦值得留意的消息是，中共中央和國務院八月發佈讓深圳成為「中國特色社會主義試點示範區」，支持深圳建設為一個綜合的國家級科學中心，以及5G、AI、互聯網科學和技術、生命訊息和生物醫學領域的創新孵化器，作為二月份粵港澳大灣區發展大綱發佈，以深圳、廣州、香港及澳門為「四大引擎」發展中國版矽谷。

"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

雖然，目前市場對區域融合的後果存在不同的擔憂及看法，但投資者往往關注的是投資回報和商機。香港與深圳是否能互補、其變化中的區域地位及功能存在不確定性，但亦因此帶來風險和機遇。



(圖片來源：永利行圖庫)

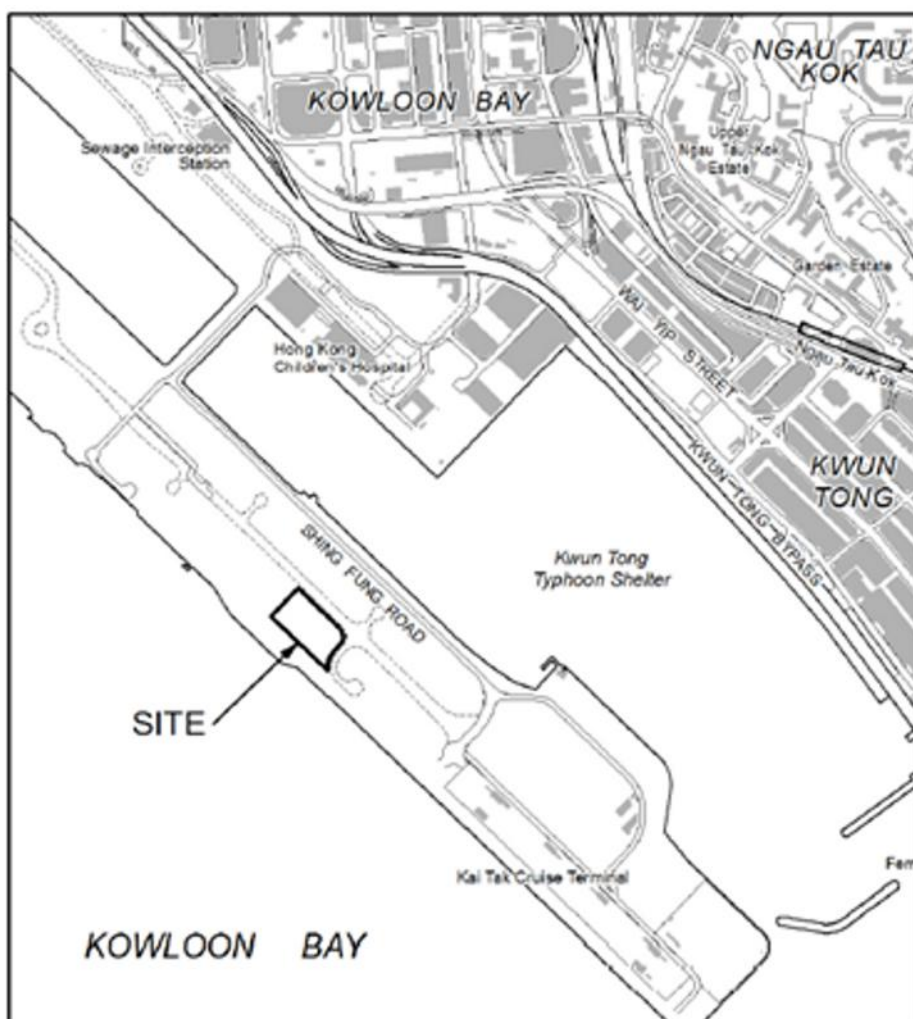
"策略投資諮詢服務"

- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務

## 香港通訊

### 撻訂啟德商業地流標

6月時被撻訂的啟德4C區4號（新九龍內地段第6546號）商業及酒店地皮流標，地政總署公布，收到的5份標書作價均未及署方底價。市場早已將今次地皮估值下調，預期出價較為保守，除了受近月經濟及社會運動影響外，主要由於地皮有一半樓面面積為酒店，發展商需要較長的資金回籠期，而地皮附近交通配套及區內商業氣氛亦不足，加上現時區內人口亦未能支撐跑道上的大型零售及商業項目所致。該地皮今年5月由高銀金融以111.2億港元投得。



📍 啟德4C區4號地皮位於跑道區。(地圖來源：地政總署)

#### "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

# 再創新低！「龍床盤」菁雋單位以6,000元租出

位於屯門的「龍床盤」菁雋，一個實用面積為128呎的開放式單位，剛以每月6,000港元租出，呎租47港元，租金再創屋苑新低，亦為全港月租最平的新入伙樓盤單位。單位為該項目售價最平一伙，業主在7月以173.8萬港元購入。以現時租金計算，租金回報為4.1厘。



菁雋位於屯門井財街 (圖片來源：網上圖片)

## 「一手樓空置稅」草案刊憲

討論多時的「一手樓空置稅」草案終於提上立法會，《2019年差餉（修訂）條例草案》在9月13日刊憲，當局計劃在10月立法會復會後作首讀及二讀辯論。然而，各界對草案仍有不同意見，例如建議因應經濟下行而延遲徵收。在社會政經情況不明朗下，一手樓空置稅（即「額外差餉」）實施的確實日期有待觀察。

### "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：黃大仙區

總面積：約9.26平方公里。

位置：北面以獅子山及大老山為界；東臨飛鵝山；南接新清水灣道及太子道東；西連聯合道及獅子山隧道。

地區：竹園、黃大仙、牛池灣、鑽石山、慈雲山、斧山、樂富、新蒲崗。

人口：根據「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」，有420,600人，佔全港人口約5.8%。

家庭入息中位數：每月28,000港元。（「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」結果）

特色：全港十八區唯一沒有海岸線的地區；85%人口居於出租公屋及資助房屋，15%人口則居住於各類型的私人住宅。

\*資料來源：黃大仙區議會



### 黃大仙區熱搜：星河明居



龍蟠街3號，

位於港鐵鑽石山站，項目於1998年落成。



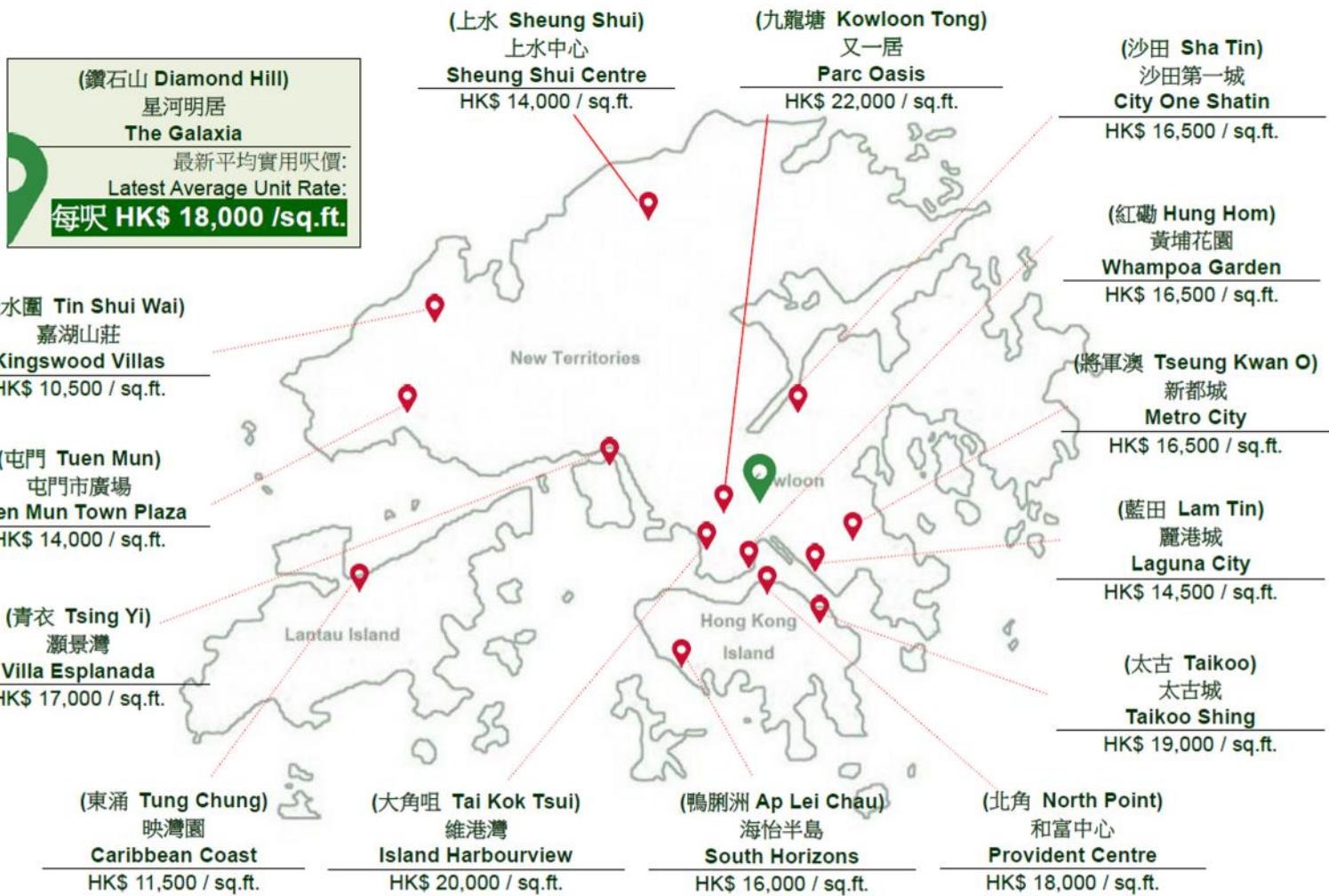
大廈數目：  
共5座

單位數目：  
約1,684個

屋苑設施：  
健身室、迷你影院、兒童遊樂場、  
多功能活動室、室外泳池、網球場、  
壁球室、桌球室、酒吧等。

其他：  
停車場、商場。

# 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

**中國租賃市場進入傳統  
淡季  
20城住宅租金均價繼  
續回落**

## 中國物業-市場透視

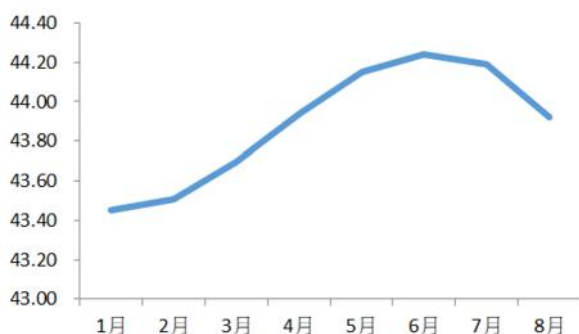
# 中國租賃市場進入傳統淡季 20城住宅租金均價繼續回落

根據《20城8月份租金均價報告》顯示，8月份，中國20個大中城市住宅租金均價為每月43.92元人民幣/平方米，環比下跌0.61%。當中租金下跌城市數量繼續反超上漲城市數量，上漲城市平均漲幅收窄，而下跌城市平均跌幅擴大，市場跌幅擴大，可見中國租賃市場熱度減退。而隨著畢業季帶來的租賃熱潮褪去，全國大中城市租金均價轉升為跌，8月份，租金繼續下跌，且降幅擴大，租賃市場開始進入傳統的淡季，預計9月份租金或將持續下降。

20城當中，一線城市住宅平均租金為每月92.9元/平方米，環比下降0.53%，重點二線城市平均租金為每月35.81元人民幣/平方米，環比下降0.64%。一線城市價格跌幅略低於二線城市，從趨勢上看，一線城市的租金跌幅連續3月小於重點二線城市，一線城市租金更為堅挺，主要原因為一線城市產業資源豐富，人口吸引力較二線城市強。

城市等級	2019年7月 (元人民幣/平方米/月)	2019年8月 (元人民幣/平方米/月)	環比
全國大中城市	44.19	43.92	-0.61%
一線城市	93.39	92.90	-0.53%
重點二線城市	36.04	35.81	-0.64%

2019年中國大中城市租金均價每月走勢



2019年不同等級城市租金均價情況



(注：一線城市僅計算北京、上海、深圳)  
數據來源：20城8月份租金均價報告

### "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

### 農村試點 允許集體經營建設用地入市

8月25日，全國人大擬授權國務院在33個試點行政區域，暫時調整實施土地管理法、城市房地產管理法關於農村土地徵收、集體經營性建設用地入市、宅基地管理制度的有關規定。草案擬暫時停止土地管理法等關於集體建設土地使用權不得出讓的規定，允許農村集體經營性建設用地入市，並將提高被徵地農民分享土地增值收益的比例。

此草案包含三大重要元素：

一.允許存量農村集體性經營建設用地入市，這些用地可享受上市交易、融資抵押等相關權利。

二.提高被徵地農民收益比例，土地增值收益將用於增加農村經濟困難群眾的社保補貼和特困救助金等。

三.防止城裏人到農村買地，現階段農村集體性經營建設用地轉讓僅限在本集體經濟組織內部，防止城裏人到農村買地建房，導致逆城市化問題。



"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6月)

城市	指數	城市	指數
北京	116.9	鄭州	115.3
上海	99.3	青島	199.8
深圳	120.2	西安	184.5
廣州	144.9	廈門	116.5
杭州	163.9	太原	150.1
南京	122.6	石家莊	115.8
成都	156.1	昆明	142
重慶	159.6	合肥	101.2
武漢	138.5	南昌	142.2
長沙	142.5	南寧	155.7

■ 環比上升   
 ■ 環比下降   
 ■ 環比持平

同比 2.7%    均價 (元人民幣/平米) 23,733  
 環比 8.4%    中位價 (元人民幣/平米) 13,746

**129.0**

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6月)

### 重点城市商办价格环比指数



商業地產：

**175.0**

環比0.30%

辦公地產：

**119.0**

環比-1.63%

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。