

RHL International

OCT 2019

ISSUE NO.226

# MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

Lion Rock  
獅子山



HONG KONG PROPERTY

香港物业市场透视

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

香港物业评估  
黄健雄先生  
tony@rhl-int.com  
(852) 3408 3188

中国内地、澳门及海外  
评估  
陈晞测量师  
jessie@rhl-int.com  
(852) 3408 3302

企业评估  
金融工具评估  
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
-增加房屋供应要果断	
香港通讯	P.7-8
-挹订启德商业地流标	
-再创新低！「龙床盘」菁隼单位以6,000元租出	
-「一手楼空置税」草案刊宪	
行匀18区：黄大仙区	P.9
香港交易概况	P.10
中国物业市场透视	P.11-13
-中国租贷市场进入传统淡季	
20城住宅租金均价继续回落	
-农村试点 允许集体经营建设用地入市	
中国通讯-市场聚焦	P.14-15
-中估住宅价格指数（2019年6月）	
-中估商业地产价格指数（2019年6月）	



香港通讯

## 增加房屋供应要果断

## 香港物业 - 市场透视

### 增加房屋供应要果断

财政司司长陈茂波在其网志上提到，今年八月的访港游客数字与往年同期相比跌幅近百份之四十。市场应要关注中长线的境况，包括九月份两则值得关注的消息。

首先，《2019年差饷(修订)条例草案》(《条例草案》)于九月十三日刊宪。《条例草案》旨在落实行政长官于去年六月宣布，建议征收额外差饷，以鼓励一手私人住宅单位尽早推出市场。有关建议一直受到发展商强烈反对及挑战。然而，在近期连串重大社会运动爆发的背景下，社会上有更大声音支持政府增加房屋供应。

事实上，尽管业权人士往往提出要政府保护私有产权，政客于近期却要求政府广泛动用土地收回条例，收回新界土地以便加速供应公营房屋。《条例草案》于此时刊宪，似乎意味政府决意牺牲大地主及发展商的权益，加快推动房屋供应，因此，市场期待十月份特首会在施政报告上提出，对土地及房屋的重要政策方向及改变。

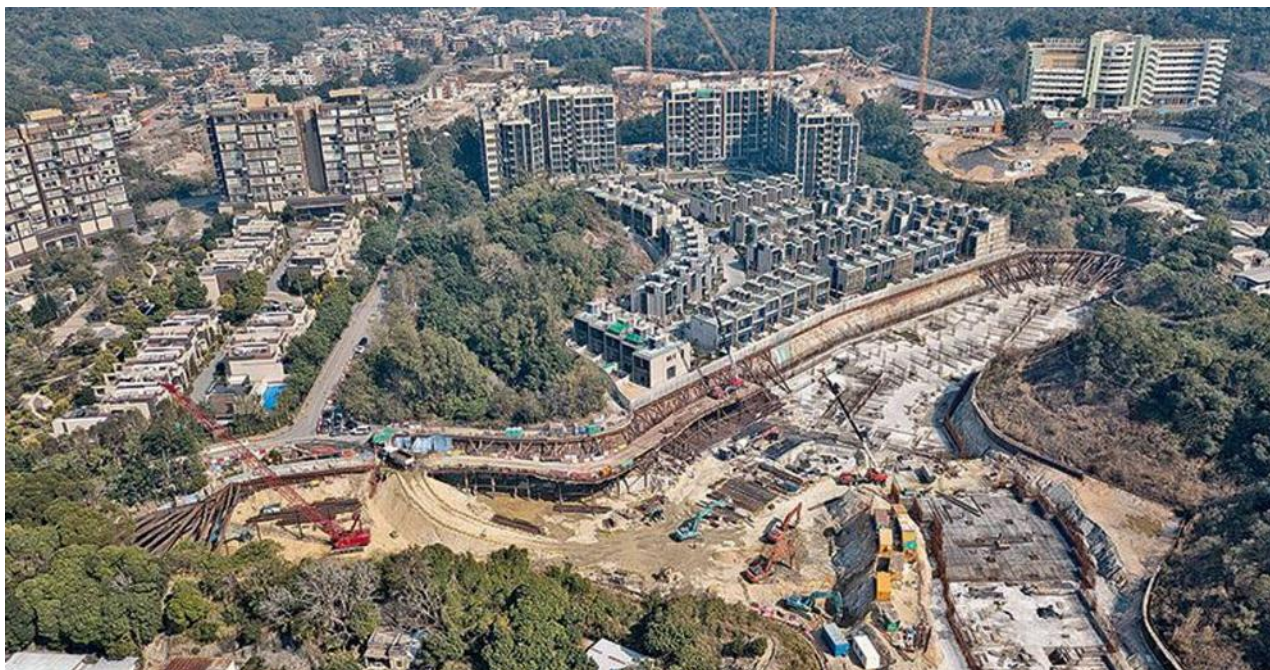
另一则亦值得留意的消息是，中共中央和国务院八月发布让深圳成为「中国特色社会主义试点示范区」，支持深圳建设为一个综合的国家级科学中心，以及5G、AI、互联网科学和技术、生命讯息和生物学领域的创新孵化器，作为二月份粤港澳大湾区发展大纲发布，以深圳、广州、香港及澳门为「四大引擎」发展中国版硅谷。

#### "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



虽然，目前市场对区域融合的后果存在不同的担忧及看法，但投资者往往关注的是投资回报和商机。香港与深圳是否能互补、其变化中的区域地位及功能存在不确定性，但亦因此带来风险和机遇。



(图片来源：永利行图库)

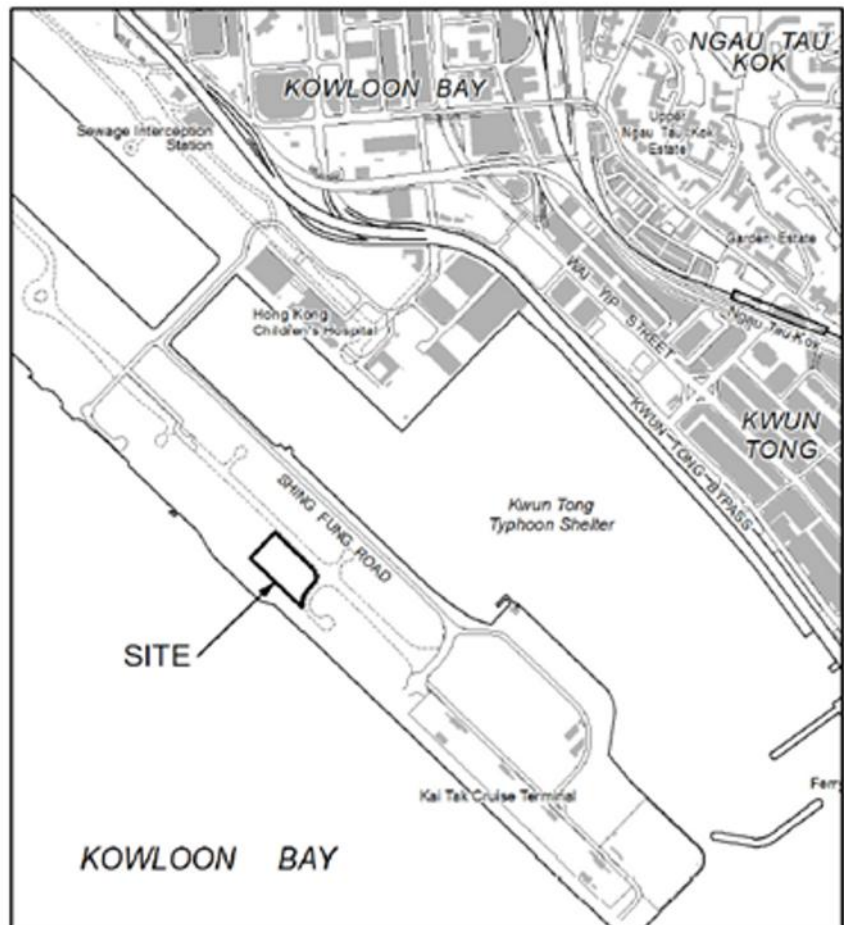
### "策略投资咨询服务"

- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务

## 香港通讯

### 挞订启德商业地流标

6月时被挞订的启德4C区4号（新九龙内地段第6546号）商业及酒店地皮流标，地政总署公布，收到的5份标书作价均未及署方底价。市场早已将今次地皮估值下调，预期出价较为保守，除了受近月经济及社会运动影响外，主要由于地皮有一半楼面面积为酒店，发展商需要较长的资金回笼期，而地皮附近交通配套及区内商业气氛亦不足，加上现时区内人口亦未能支撑跑道上的大型零售及商业项目所致。该地皮今年5月由高银金融以111.2亿港元投得。



➤ 启德4C区4号地皮位于跑道区。(地图来源：地政总署)

#### "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

### 再创新低！「龙床盘」菁隽单位以6,000元租出

位于屯门的「龙床盘」菁隽，一个实用面积为128呎的开放式单位，刚以每月6,000港元租出，呎租47港元，租金再创屋苑新低，亦为全港月租最平的新入伙楼盘单位。单位为该项目售价最平一伙，业主在7月以173.8万港元购入。以现时租金计算，租金回报为4.1厘。



▲ 菁隽位于屯门井财街 (图片来源：网上图片)

### 「一手楼空置税」草案刊宪

讨论多时的「一手楼空置税」草案终于提上立法会，《2019年差饷（修订）条例草案》在9月13日刊宪，当局计划在10月立法会复会后作首读及二读辩论。然而，各界对草案仍有不同意见，例如建议因应经济下行而延迟征收。在社会政经情况不明朗下，一手楼空置税（即「额外差饷」）实施的确实日期有待观察。

#### "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：黄大仙区

总面积：约9.26平方公里。

位置：北面以塞拉利昂及大老山为界；东临飞鹅山；南接新清水湾道及太子道东；西联合道及塞拉利昂隧道。

地区：竹园、黄大仙、牛池湾、钻石山、慈云山、斧山、乐富、新蒲岗。

人口：根据「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2017」，有420,600人，占全港人口约5.8%。

家庭入息中位数：每月28,000港元。（「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2017」结果）

特色：全港十八区唯一没有海岸线的地区；85%人口居于出租公屋及资助房屋，15%人口则居住于各类型的私人住宅。

\*数据源：黄大仙区议会



## 黄大仙区热搜：星河明居



龙蟠街3号，位于港铁钻石山站，项目于1998年落成。

大厦数目：  
共5座

单位数目：  
约1,684个

屋苑设施：

健身室、迷你影院、儿童游乐场、  
多功能活动室、室外泳池、网球场、  
壁球室、桌球室、酒吧等。

其他：  
停车场、商场。



# 香港交易概况

(鑽石山 Diamond Hill)  
星河明居  
**The Galaxia**  
最新平均實用呎價:  
Latest Average Unit Rate:  
**每呎 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\$ 22,000 / sq.ft.

(沙田 Sha Tin)  
沙田第一城  
**City One Shatin**  
HK\$ 16,500 / sq.ft.

(紅磡 Hung Hom)  
黃埔花園  
**Whampoa Garden**  
HK\$ 16,500 / sq.ft.

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

(將軍澳 Tseung Kwan O)  
新都城  
**Metro City**  
HK\$ 16,500 / sq.ft.

(屯門 Tuen Mun)  
屯門市廣場  
**Tuen Mun Town Plaza**  
HK\$ 14,000 / sq.ft.

(藍田 Lam Tin)  
麗港城  
**Laguna City**  
HK\$ 14,500 / sq.ft.

(青衣 Tsing Yi)  
源景灣  
**Villa Esplanada**  
HK\$ 17,000 / sq.ft.

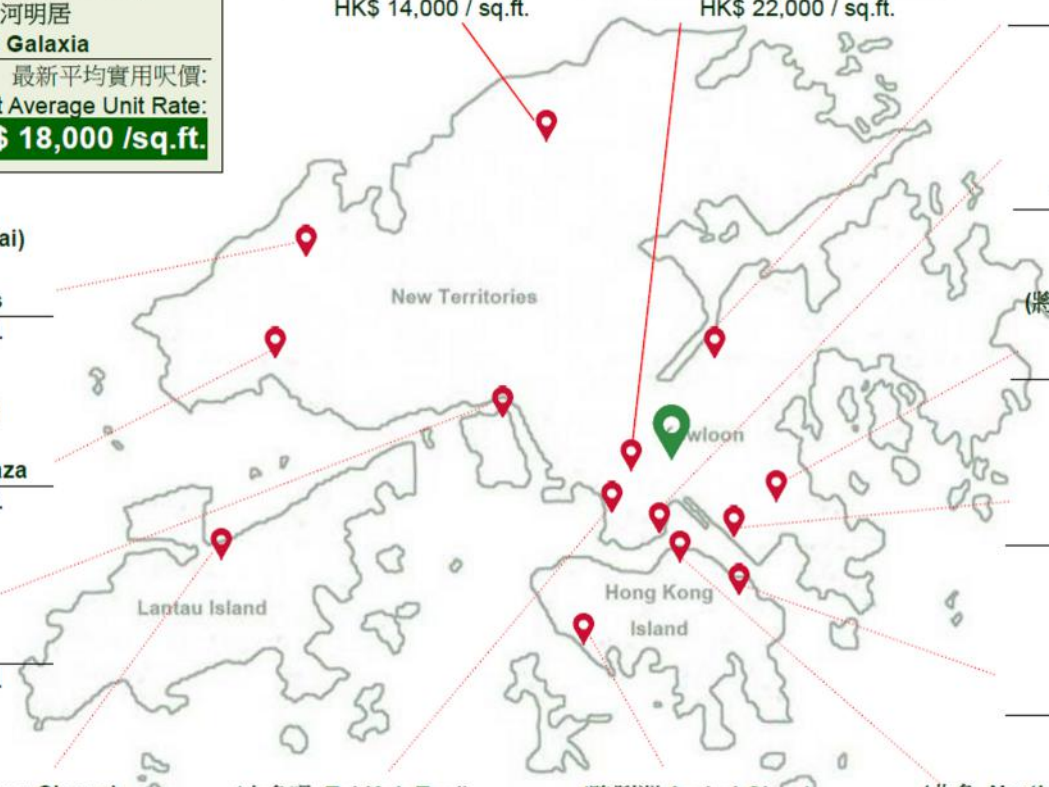
(太古 Taikoo)  
太古城  
**Taikoo Shing**  
HK\$ 19,000 / sq.ft.

(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\$ 20,000 / sq.ft.

(鴨脷洲 Ap Lei Chau)  
海怡半島  
**South Horizons**  
HK\$ 16,000 / sq.ft.

(北角 North Point)  
和富中心  
**Provident Centre**  
HK\$ 18,000 / 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

中国租赁市场进入传统淡季  
20城住宅租金均价继续回落



## 中国物业-市场透视

中国租赁市场进入传统淡季  
20城住宅租金均价继续回落

根据《20城8月份租金均价报告》显示，8月份，中国20个大中城市住宅租金均价为每月43.92元人民币/平方米，环比下跌0.61%。当中租金下跌城市数量继续反超上涨城市数量，上涨城市平均涨幅收窄，而下跌城市平均跌幅扩大，市场跌幅扩大，可见中国租赁市场热度减退。而随着毕业季带来的租赁热潮褪去，全国大中城市租金均价转升为跌，8月份，租金继续下跌，且降幅扩大，租赁市场开始进入传统的淡季，预计9月份租金或将持续下降。

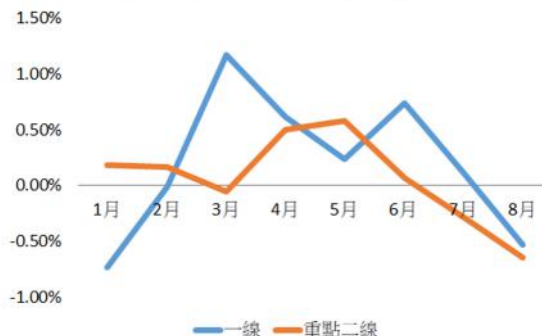
20城当中，一线城市住宅平均租金为每月92.9元/平方米，环比下降0.53%，重点二线城市平均租金为每月35.81元人民币/平方米，环比下降0.64%。一线城市价格跌幅略低于二线城市，从趋势上看，一线城市的租金跌幅连续3月小于重点二线城市，一线城市租金更为坚挺，主要因为一线城市产业资源丰富，人口吸引力较二线城市强。

城市等级	2019年7月 (元人民币/平方米/月)	2019年8月 (元人民币/平方米/月)	环比
全国大中城市	44.19	43.92	-0.61%
一线城市	93.39	92.90	-0.53%
重点二线城市	36.04	35.81	-0.64%

2019年中国大中城市租金均价每月走势



2019年不同等级城市租金均价情况



(注：一线城市仅计算北京、上海、深圳)  
数据来源：20城8月份租金均价报告

## "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

# 农村试点 允许集体经营建设用地入市

8月25日，全国人大拟授权国务院在33个试点行政区域，暂时调整实施土地管理法、城市房地产管理法关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度的有关规定。草案拟暂时停止土地管理法等关于集体建设用地使用权不得出让的规定，允许农村集体经营性建设用地入市，并将提高被征地农民分享土地增值收益的比例。

此草案包含三大重要元素：

一.允许存量农村集体性经营建设用地入市，这些用地可享受上市交易、融资抵押等相关权利

二.提高被征地农民收益比例，土地增值收益将用于增加农村经济困难群众的社保补贴和特困救助金等。

三.防止城里人到农村买地，现阶段农村集体性经营建设用地转让仅限在本集体经济组织内部，防止城里人到农村买地建房，导致逆城市化问题。



"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6月）

城市	指数	城市	指数
北京	116.9	郑州	115.3
上海	99.3	青岛	199.8
深圳	120.2	西安	184.5
广州	144.9	厦门	116.5
杭州	163.9	太原	150.1
南京	122.6	石家庄	115.8
成都	156.1	昆明	142
重庆	159.6	合肥	101.2
武汉	138.5	南昌	142.2
长沙	142.5	南宁	155.7

■ 环比上升    
 ■ 环比下降    
 ■ 环比持平

同比 2.7%    均价（元人民币/平米）23,733

环比 8.4%    中位价（元人民币/平米）13,746

#### 1、指数基期：

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”）

# 129.0

#### "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6月）



### 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。