

NOV 2019

RHL International

ISSUE NO.227

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

張家界
Zhangjiajie

HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

CHINA PROPERTY

中國物業市場透視



6 009800 461091 >

WWW.RHL-INT.COM



**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
- 棕地與收地	
香港通訊	P.7-8
- 後施政報告業主多反價	
- 尖沙咀君怡酒店近43億港元易手	
- 舖位租務受壓	
行勻18區：灣仔區	P.9
香港交易概況	P.10
中國物業市場透視	P.11-13
- 三季度土地市場量價齊跌 四季度地市將延續低熱	
- 各主要城市寫字樓空置率創多年 新高	
中國通訊 市場聚焦	P.14-15
- 全國重點城市出讓住宅土地 LBI分佈情況（2019年五月）	
- 全國重點城市市場活躍度及 資金流動性系數（2019年五月）	



香港通訊

棕地與收地

香港物業-市場透視

棕地與收地

上一個月，儘管下議院已投票決定將英國脫歐推遲至立法準備就緒時，我們看到英國正接近與歐盟達成新的脫歐協議；期內我們亦看到中美就貿易衝突初步達成協議，有望冷卻目前情況。波動的全球經濟時起時伏的同時，本地經濟狀況卻只是單向地向負面情況發展。

在此背景下，行政長官林鄭月娥（「行政長官」）於10月16日發表了施政報告。即使住屋問題不是最近抗議活動和社會動盪的唯一根本原因，但無疑住房是重點需急切尋找解決方案的社會問題。在住屋和土地供應方面，施政報告揭示了至少兩個主要方向：政府決定利用大部分土地資源來增加公共/資助房屋的比例；以及增加依賴土地收回的權力去加速土地供應。

公眾普遍接受通過將現有棕地再開發，作為土地來源的優先選擇。但是，最大的障礙之一是在哪裡安置當前棕地作業。我們需要理解，許多當前的棕地是作為例如露天存放建築材料和機械、集裝箱、大型貨車及汽車維修等用途，是社會必要的需求。在期待已久的《關於新界棕地的現狀和運營的研究-可行性研究》尚未發佈下，行政長官已建議在某些區域對棕地行使土地收回權力。

"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

在需求沒有減少和可預見供應減少的情況下，具有「一直使用權利」的露天倉庫（棕地）的土地租金可能被迫維持在當前水準或更高水準。同時，從現在開始直到完成審查並增加基礎設施的容量，及對現有棕地區域完成規劃修改，除非政府部門效率以至各種既定程式能得到顯著提升及改善，否則，通過收地以增加土地供應，仍將是五年或更久的時間。

是否行使土地收回權力的辯論一直在於「保護私有財產權」與「公共利益」。儘管今天的社會氣氛可能會予人一種財團因貪婪而提出反對感覺，但保護私有財產權一直被認為是區分「資本主義」和「社會主義」的基石。因此，補償金額的合理性既重要，且具爭議性。

我們亦預期，在新界擁有土地儲備的發展商，不僅會因為即將公佈細節的「土地共用試驗計劃」下加速發展，亦會因應政府未來會釋放較少的政府土地供私人市場，而加速新界土地的發展。



"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

後施政報告業主多反價

施政報告公佈後，多個屋苑錄到業主提價成交個案。其中，天水圍嘉湖山莊近日交投量反彈，一個原開價575萬港元的552呎單位，業主其後反價至580萬港元，並由首置客接盤。

另外，沙田河畔花園一個242方呎高層單位，較早前開價498萬港元，但受社會不穩環境影響，減價至485萬元，最終單位在業主反價5萬至490萬港元情況下售出。

尖沙咀君怡酒店近43億港元易手

尖沙咀金巴利道君怡酒店全幢以42.957億港元易手；成交價較早前市傳的48億港元洽購價，及賣家60億港元意向價低逾10%及28%。

屬四星級的君怡酒店於1990年落成，總樓面面積約24.33萬方呎。地下、閣樓及一樓設有舖位、咖啡室、餐廳等，2至21樓為酒店客房，提供約546間面積約220至500方呎的客房，以現時成交價計算，平均每間房間價值約786.8萬港元。



尖沙咀君怡酒店全幢以42.957億港元易手。（永利行圖庫）

"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

舖位租務受壓

上月份舖位租務市場均錄得量價下跌現象。根據市場消息，上月份的舖位租務成交不足150宗，創下2015年2月以來新低。此外，核心商業區如銅鑼灣及旺角亦出現租金下跌情況。銅鑼灣利園山道一個面積約700呎舖位的每月租金由約38萬港元下跌至33萬港元，低約13%。而旺角彌敦道一個約2,200呎舖位的每月租金亦調低約14%，由每月35萬港元下跌至30萬港元。



相片來源: 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

行勻18區：灣仔區

總面積：約9.26平方公里。

人口：根據「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」，有179,400人，佔全港人口約2.5%。

家庭入息中位數：每月50,000港元。
(「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」結果)

*資料來源：灣仔區議會



灣仔區熱搜：禮頓山

跑馬地禮頓山樂活道2B號，
於2002年落成。



大廈數目：
共8座

單位數目：
約544個

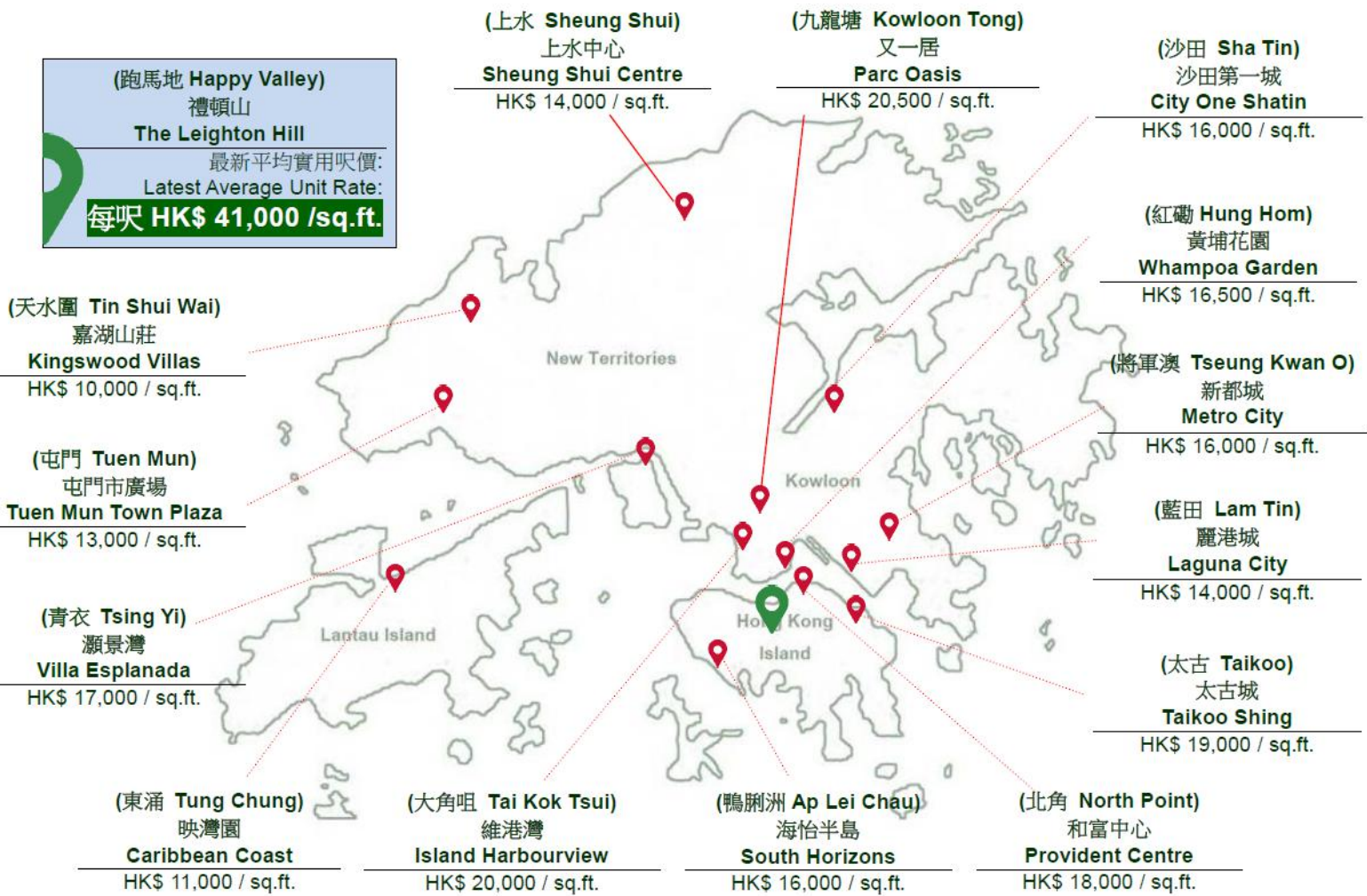
屋苑設施：
住客會所。

其他：
停車場。



香港交易概況

(跑馬地 Happy Valley)
禮頓山
The Leighton Hill
最新平均實用呎價:
Latest Average Unit Rate:
每呎 HK\$ 41,000 /sq.ft.



* Average saleable unit rate of standard units
以上為各標準單位平均實用呎價



中國物業

**三季度土地市場量價齊跌
四季度地市將延續低熱**

中國物業-市場透視

三季度土地市場量價齊跌 四季度地市將延續低熱

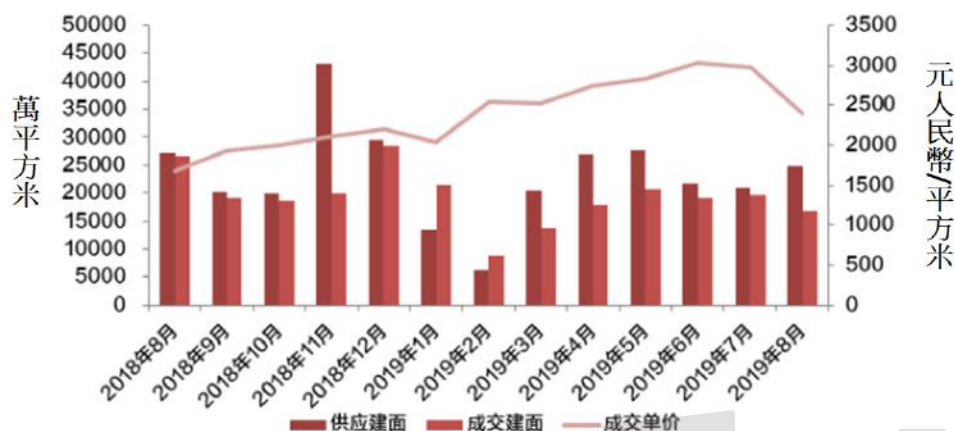
全國土地市場行情報告顯示，2019年第三季度，土地市場形勢較第二季度嚴峻，在融資環境越發收緊的影響下，企業的拿地態度也轉向審慎，市場整體呈現出環比量價齊跌的走勢。

自今年7月份開始，全國受監測的336個城市土地市場成交量由高位逐漸下降至低谷；截至9月份，第三季度經營性土地成交建築面積環比第二季度下降11%，同比去年第三季度降幅達到10%。綜合今年前三季度，受監測城市土地市場成交總建築面積為164,223萬平方米，同比也下降了8%。

在土地價格方面，今年第三季度土地成交均價開始高位回落。其中，7月份土地成交均價為2,686人民幣/平方米，9月地價為2,482人民幣/平方米。第三季度的整體成交均價為2,494人民幣/平方米，環比下降12%。

由於冬季即將到來，許多北方城市會迎來停工期，對新開工等指標會產生一定負面影響；而受到房企到位資金減少，融資難，資金面趨緊等因素制約，新開工面積增速也難有亮眼表現。綜合而言，近期多數房企的拿地態度趨向審慎，尤其是對於核心一二線城市的高價地塊，已有「無人問津」的現象。因此預計四季度地市將延續低熱度運行。

城市經營性用地月度供應與成交情況



"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

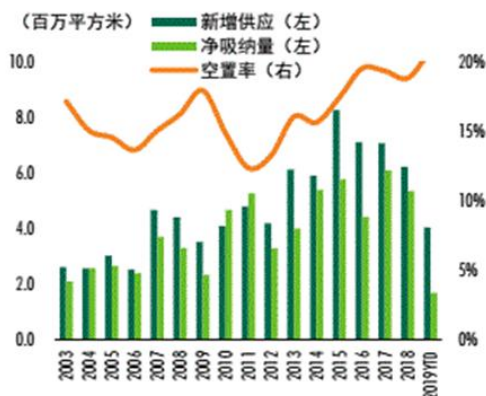
各主要城市寫字樓空置率創多年新高

一份報告顯示，2019年第三季度，北京寫字樓單季度新增供應創近十年新高，加之整體市場需求疲軟，寫字樓空置率攀升。截至三季度末，北京優質寫字樓整體空置率上升至10.9%，創2011年第二季度以來最高水平。北京三季度五大核心商圈每月每平方米433.64人民幣，環比下降0.7%，同比下降2.0%，空置率為5.6%，繼續保持穩定；新興商圈租金每月每平方米290人民幣，空置率達22%。

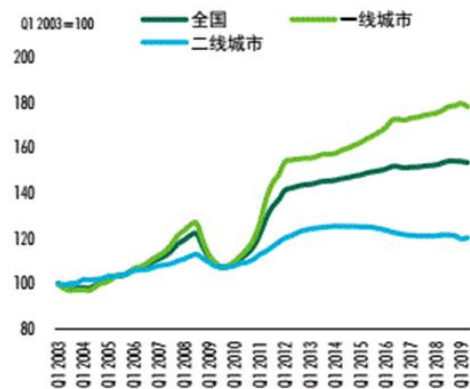
深圳的甲級寫字樓空置率為18.2%，局部區域空置率高達50%。到了現在，深圳的情況不見好轉反而更差，甲級寫字樓的平均空置率達到23.3%的新高，其中最高的前海片區達65.7%。而在上海方面，寫字樓的空置率同比上升4.4%至18.0%，創下近十年新高。杭州的空置率也上升到17.5%，廈門空置率達到14%，武漢重慶和西安，這些地方住宅價格大漲，但是寫字樓空置率卻一直很高，甚至超過了30%。像北方的天津，湖南的長沙，空置率已經接近逆天的50%。

由以上數據可見，目前各主要城市的寫字樓供給已經過剩，未來一段時間經濟雖有可能築底回升，但是寫字樓的需求恐怕並不一定能提升多少，估計還將維持一個供大於求的局面。寫字樓空置率進一步上升，將令租金繼續下跌。

寫字樓市場供需



寫字樓租金指數



"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

全國重點城市出讓住宅土地LBI分佈情況 (2019年五月)



1、資料來源：中估聯行資料庫(“中估數庫”)

2、LBI定義：

通過出讓地塊的真實地價與均衡市場地價的偏差程度來反映出讓地塊地價泡沫。

$LBI = \text{真實樓面地價} / \text{均衡市場樓面地價} - 1$

式中：真實地價 考慮扣除非商品性房屋（保障房、無償還建房等）分攤地價後的經營性土地的實際價格。

均衡市場地價 假設土地完全競爭市場供求均衡的價格，其價格水準為運用假設開發法依據房地產價格倒推出的地價。

"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

全國重點城市市場活躍度及資金流動性系數 (2019年五月)



1、數據來源：

中估聯行資料庫(“中估數庫”)

2、市場活躍指數

是以2017年1月100點為基期指數，計算當期城市在全國中的成交量份額於基期的比值，再乘以基期指數，得到城市當期市場活躍度指數。

3、資金流動性指數

是以2017年1月100點為基期指數，計算當期城市在全國中的成交價份額與基期的比值，再乘以基期指數，得到城市當期資金流動性指數。

"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。