

RHL International

NOV 2019

ISSUE NO.227

# MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

張家界  
Zhangjiajie



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
-棕地与收地	
香港通讯	P.7-8
-后施政报告业主多反价	
-尖沙咀君怡酒店近43亿港元易手	
-铺位租务受压	
行匀18区：湾仔区	P.9
香港交易概况	P.10
中国物业市场透视	P.11-13
-三季度土地市场量价齐跌	
四季度地市将延续低热	
-各主要城市写字楼空置率创多年新高	
中国通讯-市场聚焦	P.14-15
-全国重点城市出让住宅土地LBI分布情况（2019年五月）	
-全国重点城市市场活跃度及资金流动性系数（2019年五月）	



香港通讯

## 棕地与收地

## 香港物业 - 市场透视

### 棕地与收地

上一个月，尽管下议院已投票决定将英国脱欧推迟至立法准备就绪时，我们看到英国正接近与欧盟达成新的脱欧协议；期内我们亦看到中美就贸易冲突初步达成协议，有望冷却目前情况。波动的全球经济时起时伏的同时，本地经济状况却只是单向地向负面情况发展。

在此背景下，行政长官林郑月娥（「行政长官」）于10月16日发表了施政报告。即使住屋问题不是最近抗议活动和社会动荡的唯一根本原因，但无疑住房是重点需急切寻找解决方案的社会问题。在住屋和土地供应方面，施政报告揭示了至少两个主要方向：政府决定利用大部分土地资源来增加公共/资助房屋的比例；以及增加依赖土地收回的权力去加速土地供应。

公众普遍接受通过将现有棕地再开发，作为土地来源的优先选择。但是，最大的障碍之一是在哪里安置当前棕地作业。我们需要理解，许多当前的棕地是作为例如露天存放建筑材料和机械、集装箱、大型货车及汽车维修等用途，是社会必要的需求。在期待已久的《关于新界棕地的现状和运营的研究-可行性研究》尚未发布下，行政长官已建议在某些区域对棕地行使土地收回权力。

#### "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



在需求没有减少和可预见供应减少的情况下，具有「一直使用权利」的露天仓库（棕地）的土地租金可能被迫维持在当前水平或更高水平。同时，从现在开始直到完成审查并增加基础设施的容量，及对现有棕地区域完成规划修改，除非政府部门效率以至各种既定程序能得到显著提升及改善，否则，通过收地以增加土地供应，仍将是五年或更久的时间。

是否行使土地收回权力的辩论一直在于「保护私有财产权」与「公共利益」。尽管今天的社会气氛可能会予人一种财团因贪婪而提出反对感觉，但保护私有财产权一直被认为是区分「资本主义」和「社会主义」的基石。因此，补偿金额的合理性既重要，且具争议性。

我们亦预期，在新界拥有土地储备的发展商，不仅会因为即将公布细节的「土地共享试验计划」下加速发展，亦会因应政府未来会释放较少的政府土地供私人市场，而加速新界土地的发展。



#### "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

### 后施政报告业主多反价

施政报告公布后，多个屋苑录到业主提价成交个案。其中，天水围嘉湖山庄近日交投量反弹，一个原开价575万港元的552呎单位，业主其后反价至580万港元，并由首置客接盘。

另外，沙田河畔花园一个242方呎高层单位，较早前开价498万港元，但受社会不稳环境影响，减价至485万元，最终单位在业主反价5万至490万港元情况下售出。

### 尖沙咀君怡酒店近43亿港元易手

尖沙咀金巴利道君怡酒店全幢以42.957亿港元易手；成交价较早前市传的48亿港元洽购价，及卖家60亿港元意向价低逾10%及28%。

属四星级的君怡酒店于1990年落成，总楼面面积约24.33万方呎。地下、阁楼及一楼设有铺位、咖啡室、餐厅等，2至21楼为酒店客房，提供约546间面积约220至500方呎的客房，以现时成交价计算，平均每间房间价值约786.8万港元。



尖沙咀君怡酒店全幢以42.957亿港元易手。（永利行图库）

#### "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

### 铺位租务受压

上月份铺位租务市场均录得量价下跌现象。根据市场消息，上月份的铺位租务成交不足150宗，创下2015年2月以来新低。此外，核心商业区如铜锣湾及旺角亦出现租金下跌情况。铜锣湾利园山道一个面积约700呎铺位的每月租金由约38万港元下跌至33万港元，低约13%。而旺角弥敦道一个约2,200呎铺位的每月租金亦调低约14%，由每月35万港元下跌至30万港元。



相片来源: 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



## 行匀18区：湾仔区

地区：湾仔、铜锣湾、天后、大坑、跑马地、渣甸山。

人口：根据「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2017」有179,400人，占全港人口约2.5%。

家庭入息中位数：每月50,000港元。  
(「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2017」结果)

\*数据源：湾仔区议会



### 湾仔区热搜：礼顿山

跑马地礼顿山乐活道2B号，于2002年落成。



大厦数目：  
共8座

单位数目：  
约544个

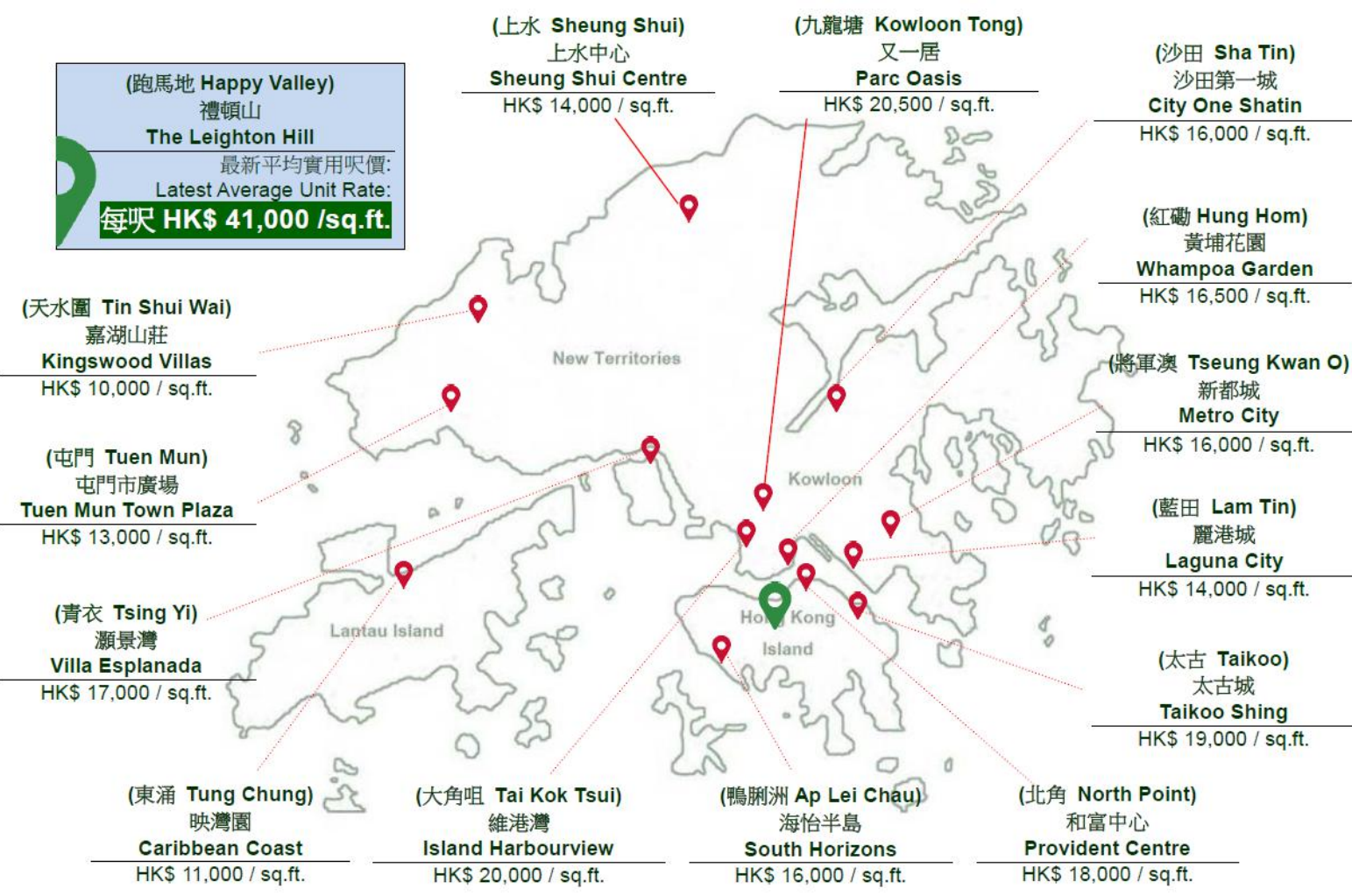
屋苑设施：  
住客会所

其他：  
停车场



# 香港交易概况

(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





中国物业

三季度土地市场量价齐跌  
四季度地市将延续低热

## 中国物业-市场透视

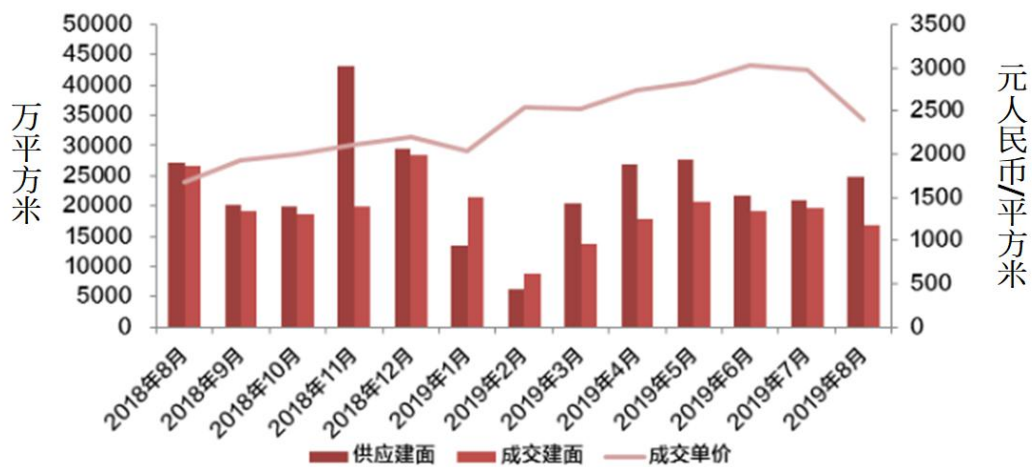
### 三季度土地市场量价齐跌 四季度地市将延续低热

全国土地市场行情报告显示，2019年第三季度，土地市场形势较第二季度严峻，在融资环境越发收紧的影响下，企业的拿地态度也转向审慎，市场整体呈现出环比量价齐跌的走势。

自今年7月份开始，全国受监测的336个城市土地市场成交量由高位逐渐下降至低谷；截至9月份，第三季度经营性土地成交建筑面积环比第二季度下降11%，同比去年第三季度降幅达到10%。综合今年前三季度，受监测城市土地市场成交总建筑面积为164,223万平方米，同比也下降了8%。

在土地价格方面，今年第三季度土地成交均价开始高位回落。其中，7月份土地成交均价为2,686人民币/平方米，9月地价为2,482人民币/平方米。第三季度的整体成交均价为2,494人民币/平方米，环比下降12%。由于冬季即将到来，许多北方城市会迎来停工期，对新开工等指标会产生一定负面影响；而受到房企到位资金减少，融资难，资金面趋紧等因素制约，新开工面积增速也难有亮眼表现。综合而言，近期多数房企的拿地态度趋向审慎，尤其是对于核心一二线城市的高价地块，已有「无人问津」的现象。因此预计四季度地市将延续低热度运行。

城市经营性用地月度供应与成交情况



#### "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

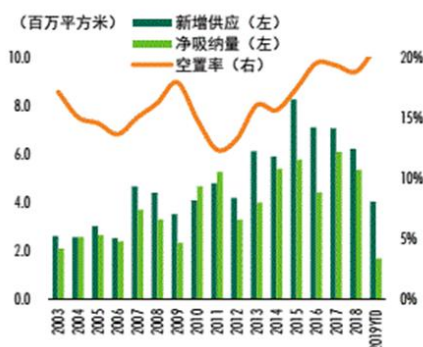
### 各主要城市写字楼空置率创多年新高

一份报告显示，2019年第三季度，北京写字楼单季度新增供应创近十年新高，加之整体市场需求疲软，写字楼空置率攀升。截至三季度末，北京优质写字楼整体空置率上升至10.9%，创2011年第二季度以来最高水平。北京三季度五大核心商圈每月每平方米433.64人民币，环比下降0.7%，同比下降2.0%，空置率为5.6%，继续保持稳定；新兴商圈租金每月每平方米290人民币，空置率达22%。

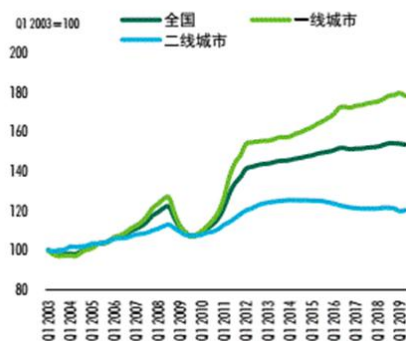
深圳的甲级写字楼空置率为18.2%，局部区域空置率高达50%。到了现在，深圳的情况不见好转反而更差，甲级写字楼的平均空置率达到23.3%的新高，其中最高的前海片区达65.7%。而在上海方面，写字楼的空置率同比上升4.4%至18.0%，创下近十年新高。杭州的空置率也上升到17.5%，厦门空置率达到14%，武汉重庆和西安，这些地方住宅价格大涨，但是写字楼空置率却一直很高，甚至超过了30%。像北方的天津，湖南的长沙，空置率已经接近逆天的50%。

由以上数据可见，目前各主要城市的写字楼供给已经过剩，未来一段时间经济虽有可能筑底回升，但是写字楼的需求恐怕并不一定能提升多少，估计还将维持一个供大于求的局面。写字楼空置率进一步上升，将令租金继续下跌。

写字楼市场供需



写字楼租金指数



#### "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

## 全国重点城市出让住宅土地LBI分布情况 (2019年五月)



1、数据来源：  
中估联行数据库(“中估数库”)

2、LBI定义：  
通过出让地块的真实地价与均衡市场地价的偏差程度来反映出让地块地价泡沫。

$$LBI = \frac{\text{真实楼面地价}}{\text{均衡市场楼面地价}} - 1$$

式中：  
**真实地价** 考虑扣除非商品性房屋（保障房、无偿还建房等）分摊地价后的经营性土地的实际价格。  
**均衡市场地价** 假设土地完全竞争市场供求均衡的价格，其价格水平为运用假设开发法依据房地产价格倒推出的地价。

### "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

# 全国重点城市市场活跃度及资金流动性系数 (2019年五月)



### 1、数据来源:

中估联行数据库(“中估数库”)

### 2、市场活跃指数

是以2017年1月100点为基期指数, 计算当期城市在全国中的成交量份额于基期的比值, 再乘以基期指数, 得到城市当期市场活跃度指数。

### 3、资金流动性指数

是以2017年1月100点为基期指数, 计算当期城市在全国中的成交价份额与基期的比值, 再乘以基期指数, 得到城市当期资金流动性指数。

## "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。