

DEC 2019

RHL International

ISSUE NO.228

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

沙田城門河

Sha Tin Shing Mun River



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

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

香港物業市場透視 P.4-6

-當香港不再是最安全的城市

香港通訊 P.7-8

-甲廈租金錄逾10年最大單月跌幅

-帝峯·皇殿開放戶：

賠訂、提價、重售、轉租

-城市金庫割舖 6年貶八成

行勻18區：沙田區 P.9

香港交易概況 P.10

中國物業市場透視 P.11-13

-海南省首宗「作價出資」土地成交

-中國9個城市年內土地出讓收入超千億元

中國通訊 市場聚焦 P.14-15

-中估住宅價格指數（2019年10月）

-中估商業地產價格指數（2019年10月）



香港通訊

當香港不再是最安全的城市

香港物業-市場透視

當香港不再是最安全的城市

2019年區議會選舉終於順利、和平地舉行。整個社會都希望由6月開始的混亂局面，以及在11月升級的暴力行動得以停止。但無論如何，香港是否仍是個安居樂業之地已成疑問，連串政治社會事件又將如何影響房地產市場？

一般意見認為，持續的嚴重社會動盪可能會嚇走該地區現有和即將到來的海外和本地人才，因而削弱該地的競爭力和經濟增長。然而，歷史告訴我們，即使很多家庭可能選擇移民海外、海外人才是否來港變得謹慎，但若果最終所有其他地方都無法提供更好的機會，養家糊口的人仍可能需要留下來。香港曾經被譽為最安全的城市之一，問題是若果香港不再是最安全，但她是否仍然相對安全？目前，恆生指數及各種房地產價格／租金指數和交易量似乎都給予肯定，更不用說阿里巴巴的上市和新鴻基地產以422.3億港元獲得西九龍高鐵站上蓋商業用地，反映其對香港經濟的信心。

無論如何，價格下行壓力是明顯的，並反映在最新的土地出售結果。九龍啟德4A區2號地盤的新九龍內地段第6554號，已由母公司為中國海外發展有限公司、恆基地產發展有限公司、嘉華國際控股有限公司及九龍倉發展有限公司的合營企業，以159.529億港元奪得。因應地段面積及業主需提供各種政府／機構／社區設施的成本後，與7月份相鄰土地的交易單位價格相比，下調幅度超過了20%。

"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

但是，假設目前社會狀況和／或世界政治和經濟問題沒有進一步惡化，樓價似乎不太可能有進一步大調整。在沒有任何進一步信息去讓市場對現任政府能提出破舊思維產生期望，亦即是說，供應方面的基本因素沒有改變。政府沒有破格的心態和勇氣，來促進私人開發或重新開發自己的土地。顯然，共享計劃僅適用於大型發展商和大地主作發展，更不用說它是否有效了。政府沒有採取任何積極行動促進合併使用率低的棕地，而這些棕地實際上主要是由小業主擁有。不幸的是，政府只有能力關注今年施政報告中提到的300幅由政府擁有的「政府，機構或社區」土地而已。

在短中期而言，我們預計各行各業將加大探索科技的應用，旨在開發和實施電子商務、家庭辦公或遷離核心商業區的策略行動等，以減輕未來辦公室不能運作的情況。由於空缺增加和租金水平下降，核心零售地點和核心商業區的業主是近期社會運動的主要受害者。但是，我們應該知道科技的高速發展，本已以破壞性建設方式對傳統的經營形式作出了挑戰。目前的事件只是加速了相關的科技革命。懸而未決的問題是，是否有一天商家仍然希望在香港設立辦事處，還是應該遷移到其他城市，甚至通過小型辦事處來運作虛擬辦公室？降低租金水平能否吸引新品牌和租戶，並使市場更健康？

最後，請謹記上述「假設目前社會狀況和／或世界政治和經濟問題沒有進一步惡化」的假設，本已是非常具有挑戰性的。



區議會選舉順利完成、西九龍高鐵站商業地成功出售，後市又會如何？

(網上圖片，永利行設計)

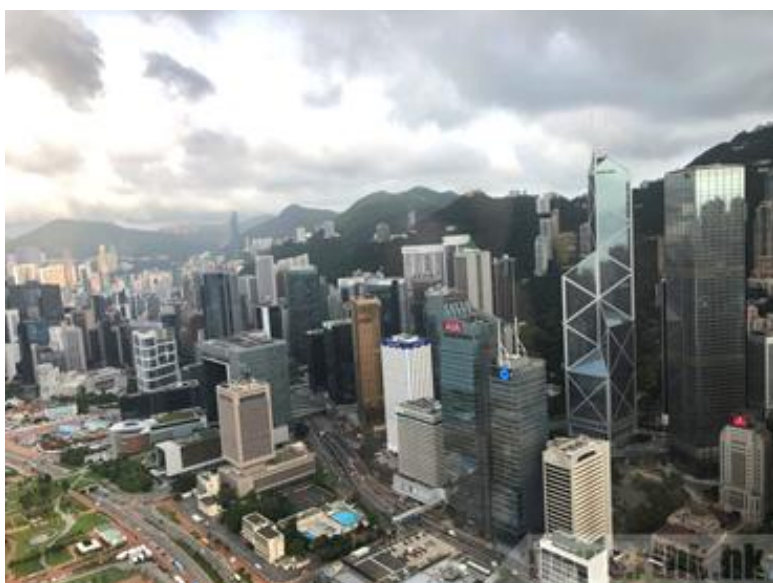
"策略投資諮詢服務"

- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務

香港通訊

甲廈租金錄逾10年最大單月跌幅

市場分析數據顯示，本港10月份整體甲級寫字樓租金按月下跌1.6%，平均呎租跌至74.3港元，跌幅為過去逾10年以來最高。受經濟趨下行和市場不明朗風氣影響，多間跨國公司裁員及內地公司撤出香港，中環甲級寫字樓租金跌幅為各區最高，下跌2.3%，空置率於上月則升穿3%。分析指出，現時租賃需求集中於非核心商業區，佔總租賃成交70%。



◀ 核心商業區。（圖片來源：網上圖片）

"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

帝峯·皇殿開放戶：賠訂、提價、重售、轉租

政府公布放寬按揭後，二手市場出現變化。奧運站帝峯·皇殿有業主賠訂重售，惜未獲承接，唯有轉賣為租。據代理表示，該實用面積300呎的開放式單位位於6座高層E室，原以678.8萬港幣易手，惟業主見二手市場因新政策再度轉旺，寧願賠訂、提價、重售。不過單位一直未獲承接，業主最終決定轉賣為租，以月租1.8萬港元放租，呎租60港元。



位於大角咀奧運站的帝峯·皇殿。
(圖片來源：永利行圖庫)

城市金庫劏舖 6年貶八成

劏舖入貨易，但蝕幅可以驚人，土地註冊處資料顯示，北角城市花園城市金庫兩個相鄰劏舖，實用面積共103呎，在11月初以95萬港元售出，呎價約9223港元，原業主於2013年以共526.1萬元購入，持貨6年後帳面勁蝕431.1萬元轉手，蝕幅達82%。

"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：沙田區

總面積：6,940公頃。

地區：大圍、沙田、火炭及馬鞍山區。

人口：根據「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」，有677,600人，佔全港人口約9.3%。

家庭入息中位數：每月35,000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：全港人口最多的行政區，亦是一個全面發展的新市鎮，主要為住宅用地，約六成多人口居住在公共房屋，包括出租公屋、租者置其屋及居者有其屋屋苑。另有約29,000人居住在約48條原居民鄉村。



沙田區熱搜：沙田第一城

*資料來源：沙田區議會



分七期落成，
於1981至1987年間落成。



大廈數目：
共52座

單位數目：
約10,642個

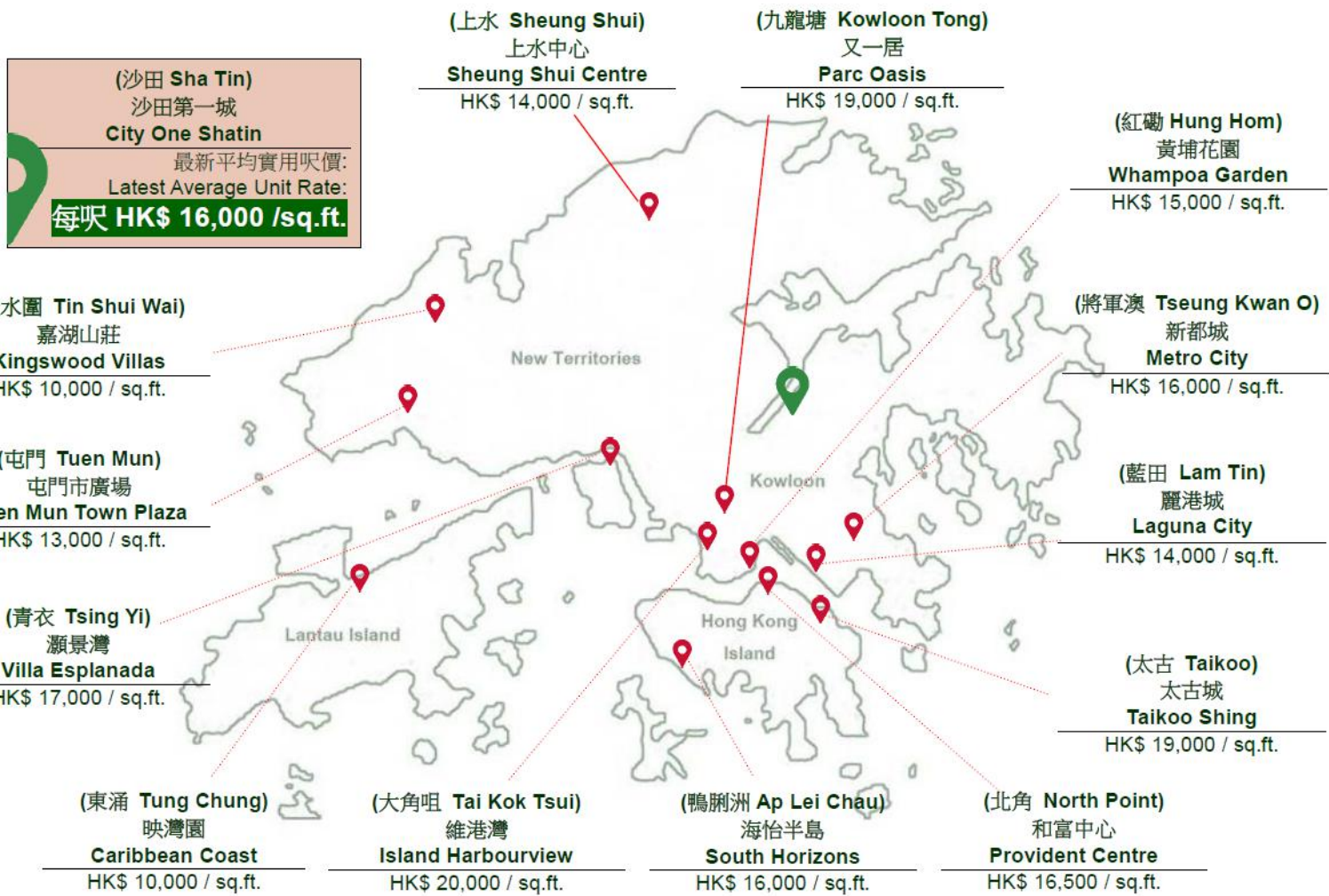
屋苑設施：
游泳池、桌球場、壁球場、
冷氣街市、圖書館、籃球場、
兒童遊樂場及網球場。

其他：
商場、停車場、油站。



資料來源：網上圖片

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

海南省首宗「作價出資」 土地成交

中國物業-市場透視

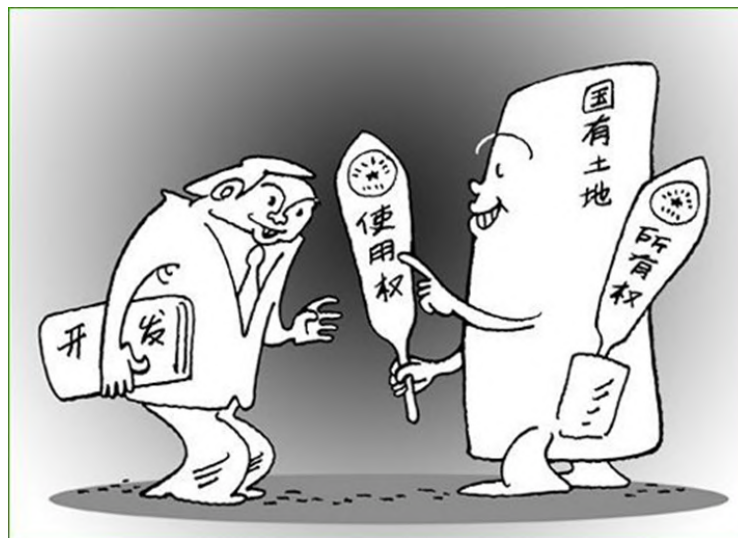
海南省首宗「作價出資」 土地成交

從海南省自然資源和規劃廳獲悉，海南強盛油氣有限公司早前以212萬多元人民幣(折合單價1,141元人民幣/平方米)的價格競得海南省文昌市文集建試(2018)-29號集體經營性建設用地使用權。這是自海南省文昌市被列為國家集體土地入市試點以來，第一次採取「作價出資」方式入市集體經營性建設用地，也是海南省首宗「作價出資」成交建設用地使用權。

今次「作價出資」集體經營性建設用地，位於海南省文昌市東郊鎮濱海旅遊快速幹道北側藍田村地段，面積為1,865平方米，土地用途為零售商業用地，作價出資年限為40年。

「作價出資」是指土地所有權人根據法律規定，將一定年限的土地使用權進行評估作價入股，與他人以合作、聯營等形式共同興辦企業的行為。

《文昌市農村集體經營性建設用地入市試點暫行辦法》中明確，農村集體經營性建設用地使用權可以採取作價出資(入股)方式進入土地市場交易。



資料來源：網上圖片

“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

中國9個城市年內土地出讓收入超千億元

儘管三季度以來土地市場「退熱」，但中國大中城市土地出讓收入總體仍保持較快增長。

根據統計數據顯示，今年以來，中國50個大中城市合計「賣地」收入為3.33萬億（人民幣，下同），增長18%。

其中，有9個城市土地出讓收入超過千億元人民幣。這些城市包括：杭州市（2,383億），蘇州市（1,431億），上海市（1,407億），武漢市（1,396億），北京市（1,331億），南京市（1,298億），天津市（1,217億），寧波市（1,193億）以及重慶市（1,154億）。

總體而言，大約2018年過於嚴格的政策，最近幾個月，一些地方對土地政策進行調整，約束條件相對減少，包括部分城市的土地限價，土地保證金，土地配套保障房等都有調整，加之部分城市新房限價出現微調，開發商拿地積極性有所提高。



資料來源：網上圖片

"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10月)

| 城市 | 指數 | 城市 | 指數 |
|----|-------|-----|-------|
| 北京 | 116.5 | 鄭州 | 94.2 |
| 上海 | 100.3 | 青島 | 197.4 |
| 深圳 | 124.6 | 西安 | 184.1 |
| 廣州 | 144.4 | 廈門 | 117.6 |
| 杭州 | 164.3 | 太原 | 151.5 |
| 南京 | 122.6 | 石家莊 | 116.0 |
| 成都 | 143.2 | 昆明 | 142.0 |
| 重慶 | 160.8 | 合肥 | 101.2 |
| 武漢 | 137.2 | 南昌 | 140.7 |
| 長沙 | 143.2 | 南寧 | 160.8 |

151.4

■ 環比上升
 ■ 環比下降
 ■ 環比持平

同比19.4%

均價 27,847 (人民幣/平方米)

環比1.3%

中位價 22,130 (人民幣/平方米)

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10月)

重点城市商办价格环比指数



商業地產：**171**
環比-0.61%

辦公地產：**106**
環比-1.23%

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。