

RHL International

DEC 2019

ISSUE NO.228

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

沙田城門河

Sha Tin Shing Mun River



HONG KONG PROPERTY

香港物业市场透视

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。

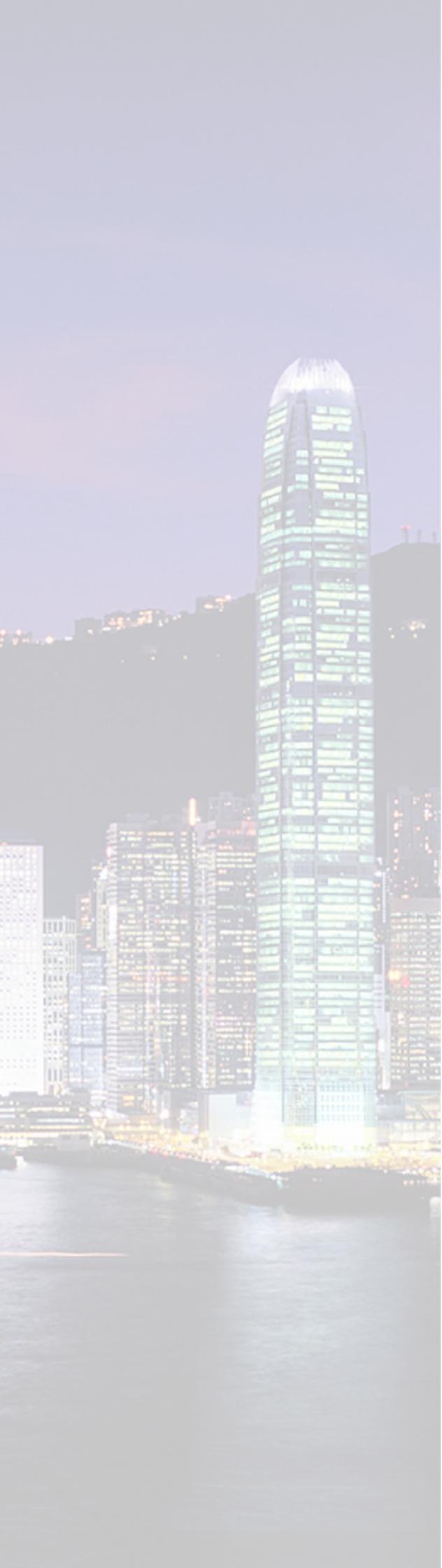
企业顾问

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
-当香港不再是最安全的城市	
香港通讯	P.7-8
-甲厦租金录逾10年最大单月跌幅	
-帝峯. 皇殿开放户: 赔订、提价、重售、转租	
-城市金库割铺 6年贬八成	
行匀18区: 沙田区	P.9
香港交易概况	P.10
中国物业市场透视	P.11-13
-海南省首宗「作价出资」土地成交	
-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
-中估住宅价格指数 (2019年10月)	
-中估商业地产价格指数 (2019年10月)	



香港通讯

当香港不再是最安全的城市

香港物业 - 市场透视

当香港不再是最安全的城市

2019年区议会选举终于顺利、和平地举行。整个社会都希望由6月开始的混乱局面，以及在11月升级的暴力行动得以停止。但无论如何，香港是否仍是个安居乐业之地已成疑问，连串政治社会事件又将如何影响房地产市场？

一般意见认为，持续的严重社会动荡可能会吓走该地区现有和即将到来的海外和本地人才，因而削弱该地的竞争力和经济增长。然而，历史告诉我们，即使很多家庭可能选择移民海外、海外人才是否来港变得谨慎，但若果最终所有其他地方都无法提供更好的机会，养家糊口的人仍可能需要留下来。香港曾经被誉为最安全的城市之一，问题是若果香港不再是最安全，但她是否仍然相对安全？目前，恒生指数及各种房地产价格 / 租金指数和交易量似乎都给予肯定，更不用说阿里巴巴的上市和新鸿基地产以422.3亿港元获得西九龙高铁站上盖商业用地，反映其对香港经济的信心。

无论如何，价格下行压力是明显的，并反映在最新的土地出售结果。九龙启德4A区2号地盘的新九龙内地段第6554号，已由母公司为中国海外发展有限公司、恒基地产发展有限公司、嘉华国际控股有限公司及九龙仓发展有限公司的合营企业，以159.529亿港元夺得。因应地段面积及业主需提供各种政府 / 机构 / 小区设施的成本后，与7月份相邻土地的交易单位价格相比，下调幅度超过了20%。

"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

但是，假设目前社会状况和 / 或世界政治和经济问题没有进一步恶化，楼价似乎不太可能有进一步大调整。在没有任何进一步信息去让市场对现任政府能提出破旧思维产生期望，亦即是说，供应方面的基本因素没有改变。政府没有破格的心态和勇气，来促进私人开发或重新开发自己的土地。显然，共享计划仅适用于大型发展商和大地主作发展，更不用说它是否有效了。政府没有采取任何积极行动促进合并使用率低的棕地，而这些棕地实际上主要是由小业主拥有。不幸的是，政府只有能力关注今年施政报告中提到的300幅由政府拥有的「政府，机构或小区」土地而已。

在短中期而言，我们预计各行各业将加大探索科技的应用，旨在开发和实施电子商务、家庭办公或迁离核心商业区的策略行动等，以减轻未来办公室不能运作的情况。由于空缺增加和租金水平下降，核心零售地点和核心商业区的业主是近期社会运动的主要受害者。但是，我们应该知道科技的高速发展，本已以破坏性建设方式对传统的经营形式作出了挑战。目前的事件只是加速了相关的科技革命。悬而未决的问题是，是否有一天商家仍然希望在香港设立办事处，还是应该迁移到其他城市，甚至通过小型办事处来运作虚拟办公室？降低租金水平能否吸引新品牌和租户，并使市场更健康？

最后，请谨记上述「假设目前社会状况和 / 或世界政治和经济问题没有进一步恶化」的假设，本已是非常具有挑战性的。



区议会选举顺利完成、西九龙高铁站商业地成功出售，后市又会如何？
(网上图片，永利行设计)

"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

甲厦租金录逾10年最大单月跌幅

市场分析数据显示，本港10月份整体甲级写字楼租金按月下跌1.6%，平均呎租跌至74.3港元，跌幅为过去逾10年以来最高。受经济趋下行和市场不明朗风气影响，多间跨国公司裁员及内地公司撤出香港，中环甲级写字楼租金跌幅为各区最高，下跌2.3%，空置率于上月则升穿3%。分析指出，现时租赁需求集中于非核心商业区，占总租赁成交70%。



尖沙咀君怡酒店全幢以42.957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

帝峯．皇殿开放户：赔订、提价、重售、转租

政府公布放宽按揭后，二手市场出现变化。奥运站帝峯．皇殿有业主赔订重售，惜未获承接，唯有转卖为租。据代理表示，该实用面积300呎的开放式单位位于6座高层E室，原以678.8万港币易手，惟业主见二手市场因新政策再度转旺，宁愿赔订、提价、重售。不过单位一直未获承接，业主最终决定转卖为租，以月租1.8万港元放租，呎租60港元。



位于大角咀奥运站的帝峯．皇殿。
(图片来源：永利行图库)

城市金库割铺 6年贬八成

割铺入货易，但蚀幅可以惊人，土地注册处数据显示，北角城市花园城市金库两个相邻割铺，实用面积共103呎，在11月初以95万港元售出，呎价约9223港元，原业主于2013年以共526.1万元购入，持货6年后账面劲蚀431.1万元转手，蚀幅达82%。

"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：沙田区

总面积：6,940公顷。

地区：大围、沙田、火炭及马鞍山区。

人口：根据「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2017」，有677,600人，占全港人口约9.3%。

家庭入息中位数：每月35,000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：全港人口最多的行政区，亦是一个全面发展的新市镇，主要为住宅用地，约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。另有约29,000人居住在约48条原居民乡村。

*数据源：沙田区议会



沙田区热搜：沙田第一城

分七期落成，
于1981至1987年间落成。

大厦数目：
共52座

单位数目：
约10,642个

屋苑设施：
游泳池、桌球场、壁球场、
冷气街市、图书馆、篮球场、
儿童游乐场及网球场。

其他：
商场、停车场、油站。



数据源：网上图片

香港交易概况

(沙田 Sha Tin)
沙田第一城
City One Shatin
最新平均实用呎價:
Latest Average Unit Rate:
每呎 HK\$ 16,000 /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\$ 19,000 / sq.ft.

(紅磡 Hung Hom)
黃埔花園
Whampoa Garden
HK\$ 15,000 / sq.ft.

(天水圍 Tin Shui Wai)
嘉湖山莊
Kingswood Villas
HK\$ 10,000 / sq.ft.

(將軍澳 Tseung Kwan O)
新都城
Metro City
HK\$ 16,000 / sq.ft.

(屯門 Tuen Mun)
屯門市廣場
Tuen Mun Town Plaza
HK\$ 13,000 / sq.ft.

(藍田 Lam Tin)
麗港城
Laguna City
HK\$ 14,000 / sq.ft.

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

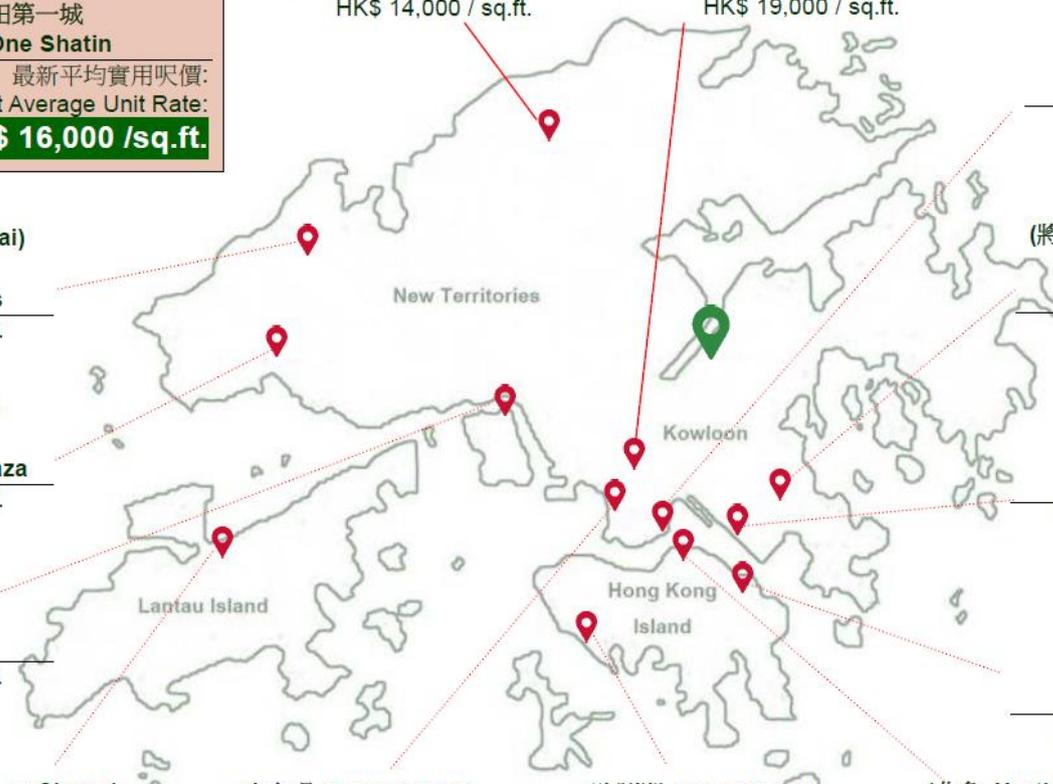
(太古 Taikoo)
太古城
Taikoo Shing
HK\$ 19,000 / sq.ft.

(東涌 Tung Chung)
映灣園
Caribbean Coast
HK\$ 10,000 / 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\$ 16,500 / 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

海南省首宗「作价出资」 土地成交

中国物业-市场透视

海南省首宗「作价出资」 土地成交

从海南省自然资源和规划厅获悉，海南强盛油气有限公司早前以212万多元人民币(折合单价1,141元人民币/平方米)的价格竞得海南省文昌市文集建试(2018)-29号集体经营性建设用地使用权。这是自海南省文昌市被列为国家集体土地入市试点以来，第一次采取「作价出资」方式入市集体经营性建设用地，也是海南省首宗「作价出资」成交建设用地使用权。

今次「作价出资」集体经营性建设用地，位于海南省文昌市东郊镇滨海旅游快速干道北侧蓝田村地段，面积为1,865平方米，土地用途为零售商业用地，作价出资年限为40年。

「作价出资」是指土地所有权人根据法律规定，将一定年限的土地使用权进行评估作价入股，与他人以合作、联营等形式共同兴办企业的行为。

《文昌市农村集体经营性建设用地入市试点暂行办法》中明确，农村集体经营性建设用地使用权可以采取作价出资(入股)方式进入土地市场交易。



(图片来源：网上图片)

"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

中国9个城市年内土地出让收入超千亿元

尽管三季度以来土地市场「退热」，但中国大中城市土地出让收入总体仍保持较快增长。

根据统计数据显示，今年以来，中国50个大中城市合计「卖地」收入为3.33万亿（人民币，下同），增长18%。

其中，有9个城市土地出让收入超过千亿元人民币。这些城市包括：杭州市（2,383亿），苏州市（1,431亿），上海市（1,407亿），武汉市（1,396亿），北京市（1,331亿），南京市（1,298亿），天津市（1,217亿），宁波市（1,193亿）以及重庆市（1,154亿）。

总体而言，大约2018年过于严格的政策，最近几个月，一些地方对土地政策进行调整，约束条件相对减少，包括部分城市的土地限价，土地保证金，土地配套保障房等都有调整，加之部分城市新房限价出现微调，开发商拿地积极性有所提高。



（图片来源：网上图片）

"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10月）

城市	指数	城市	指数
北京	116.5	郑州	94.2
上海	100.3	青岛	197.4
深圳	124.6	西安	184.1
广州	144.4	厦门	117.6
杭州	164.3	太原	151.5
南京	122.6	石家庄	116.0
成都	143.2	昆明	142.0
重庆	160.8	合肥	101.2
武汉	137.2	南昌	140.7
长沙	143.2	南宁	160.8

■ 环比上升 ■ 环比下降 ■ 环比持平

同比19.4% 均价 27,847（人民币/平方米）
 环比1.3% 中位价 22,130（人民币/平方米）

151.4

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”）

"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10月）



商业地产：**171**
环比-0.61%

办公地产：**106**
环比-1.23%

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。