

JAN 2020

RHL International

ISSUE NO.229

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

Cheung Chau

長洲



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
-危機中的曙光	
香港通訊	P.7-8
-大坑道住宅地32億港元批出	
-旺角舖劈租至一成短期租出	
-核心商業區甲廈現減租	
行勻18區：離島區	P.9
香港交易概況	P.10
中國物業市場透視	P.11-12
-深圳大面積取消樓市「豪宅稅」	
中國通訊 市場聚焦	P.13-14
-中估住宅價格指數（2019年11月）	
-中估商業地產價格指數（2019年11月）	



香港通訊

危機中的曙光

香港物業-市場透視

危機中的曙光

儘管未來數月的本港失業率和營商環境，尤以與消費和旅遊相關領域（即零售，住宿和食品服務業）將持續惡化，但中美兩國之間的經貿關係達成初階段協議及12月份的英國國會通過「脫歐動議」等訊息，應能暫時緩解全球金融市場的壓力。

我們預計在節日假期結束後和2020年初，寫字樓和零售物業的空置率將顯著增加。除非社會完成調查「核心矛盾及問題」，並找出相關解決方法，本土抗爭活動將成為「常態」。本地零售和酒店業如何適應新的本地和海外消費模式，將最終決定不同地區相關物業的租金水平。

另一明確的是，當前的中美關係仍然面臨不少衝突，而中國內地亦面對經濟改革和挑戰。同樣，這些現象已成為「常態」的一部分，企業因而忙於調整其業務策略，包括重新考慮生產工廠和/或總公司/區域總部的的位置和規模，以抵銷潛在風險。毫無疑問，企業可能會再三疑問，本港還是否一個合適的商業中心。但是，我們相信香港擁有堅實的金融及營商基礎軟硬設施，並且因為位於大灣區而受益。因此，潛在的租金下調應能抓住現有或吸引新企業進駐。

就短期前景而言，我們相信失業率將明顯惡化。作為與消費者對當前價格水平的承受能力有關，並為短期價格趨勢的重要指標，失業率惡化帶來的價格下調是不可避免的。然而，12月18日公佈的大坑道135號住宅地皮招標結果，不但成功吸引了25組投標商，其地價更為32億港元。結果似乎揭示出發展商對即將到來的價格下跌達成了共識，但也顯示了發展商對香港市場仍然保持濃厚興趣。

"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

原因很可能在12月發表的《2019年長期住房戰略年度進展報告》（「報告」）中找到。如報告所述，就算現階段所有可以確定的公共及資助房屋都能按時順利交付以進行開發，其房屋落成量仍未能達到住房供應目標。顯然，政府和私人市場都在競逐稀缺的土地資源。遺憾的是，在增加土地供應方面仍未找到重大突破。

目前，我們應留意洪水橋/厦村新發展區所涉及第一階段、總計約17公頃土地的土地清理和平整、及第二階段擬議的約251公頃土地清理和平整的相關研究涉及詳細的設計和發展的資金申請進度。正如政府聲稱，新界的新發展區項目是中長期多管齊下的土地供應戰略的核心部分，該戰略被定位為新界西北地區的區域樞紐，提供61,000住屋單位，並為多樣化的經濟提供土地，創造約150,000個工作職位。即使如此，我們對土地共享先導計劃的認受性，以及中部水域人工島有關研究的資金批准持悲觀態度。



預期洪水橋厦村新發展區將創造150,000個新工作職位。
（圖片來源：政府新聞稿）

坦白說，在這個可預見的低迷房地產市場的情況下，經驗豐富的投資者其實在等待最佳的入市黃金機會。只要有效需求仍超過供應，合理的利潤率仍將吸引發展商參與。

"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

大坑道住宅地32億港元批出

大坑道135號住宅地招標結果出爐，以32億港元批出，今次招標共吸引25個財團。該地皮前身為高級公務員宿舍，地盤面積約4.29萬呎、屬城規會定義的「住宅（乙類）」用途，以地積比率約3倍計算，可建樓面約12.8萬呎。折合中標價，每平方呎樓面地價為每呎24,836港元，略高於市場估值。景觀方面，高層有機會遠望維港海景。



◀ 大坑道135號前身為高級公務員宿舍。
(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

旺角舖劈租至一成短期租出

旺角主要購物地點的西洋菜南街，近期有多達9間空置商舖。當中，百寶利商業中心兩相連地舖及1至3樓、面積約19,217呎巨舖，原由美國時裝品牌以每月約263.8萬港元承租多年。該店於2019年9月退租，業主以每月約200萬港元放租，一直未獲承租。直至12月初，終獲本地時裝集團以短租形式租用，每月租金約30萬港元。為原長約租金之12%，較一般短期形式租相當於長租約30%為低。



◀ 百寶利商業中心巨舖終以原租金的12%短期租出。（圖片來源：永利行圖庫）

核心商業區甲廈現減租

由於近月香港社會不穩，核心商業區甲級商廈租金回軟，並出現減租個案。根據市場消息，中環美國銀行中心一個單位一年減租約46%。該單位面積約3,778呎，最新以每月約22.3萬元租出。另外，上環信德中心西翼亦有單位以低價租出。該單位面積約1,402方呎，以每月約7.15萬元租出。

"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：離島區

區域：由二十多個大小不一的島嶼組成，主要島嶼有大嶼山、南丫島、長洲、坪洲及蒲台島

陸地面積：17,600公頃。

人口：根據「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」，有160,300人，佔全港人口約2.2%。

人口分布：主要在東涌新市鎮，其他則於長洲、坪洲、南丫島、大澳、梅窩、東涌鄉郊、大嶼山南區及愉景灣等地。

家庭入息中位數：每月37,100港元。
(「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」結果)

區內名勝：寶蓮禪寺的天壇大佛、東涌炮台、亞洲博覽館、昂坪市集、大澳水鄉、香港迪士尼樂園、昂坪360纜車及香港奧運徑等。

*資料來源：離島區議會



資料來源：網上圖片



離島區熱搜：映灣園

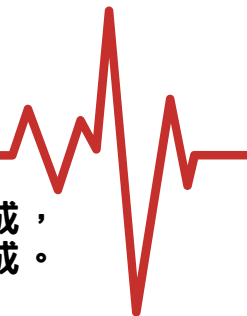
分五期落成，
於2002至2007年間落成。

大廈數目：
共13座

獨立屋數目：
共56座

屋苑設施：
整體會所及園林面積逾61萬
方呎，全港最大，以度假風
情為主題，設有3個會所。

其他：
商場、停車場。



香港交易概況

(東涌 Tung Chung)
映灣園
Caribbean Coast
最新平均實用呎價:
Latest Average Unit Rate:
每呎 HK\$ 11,000 / sq.ft.

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

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

(青衣 Tsing Yi)
瀨景灣
Villa Esplanada
HK\$ 16,500 / sq.ft.

(上水 Sheung Shui)
上水中心
Sheung Shui Centre
HK\$ 13,000 / sq.ft.

(九龍塘 Kowloon Tong)
又一居
Parc Oasis
HK\$ 21,000 / sq.ft.

(沙田 Shatin)
沙田第一城
City One Shatin
HK\$ 17,500 / sq.ft.

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

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

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

(太古 Taikoo)
太古城
Taikoo Shing
HK\$ 19,000 / 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\$ 17,000 / 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



中國物業

深圳大面積取消樓市 「豪宅稅」

中國物業-市場透視

深圳大面積取消樓市「豪宅稅」

深圳市住建局確認，由11月11日起，深圳市轄區內（含深汕特別合作區）容積率在1.0以上、單套建築面積144平方米以下的房子調整為普通住宅，滿兩年可免徵增值稅。

早在2015年，深圳市推出的普通住房標準規定了十個區域普通住房的價格標準，如南山總價在490萬元人民幣以下、福田總價在470萬元人民幣以下等。若該區域住房總價超過價格標準，則房源均屬於豪宅。同時，該普通住房標準明確了享受優惠政策的普通住房需同時滿足以下三個條件：

- 1.住宅小區建築容積率在1.0以上；
- 2.單套住房套內建築面積120平方米以下或單套住房建築面積144平方米以下；
- 3.實際成本價低於上述十個區域的普通住房標準。

此次深圳市調整普通商品住房標準、進而調整「豪宅稅」，其意圖在於降低存量房交易成本。一定程度上，此舉確實會刺激深圳本地的成交量，但從實際情況來看，在房價高企以及樓市調控政策從嚴的背景之下，目前市場的換房需求仍相對較弱。



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

中國通訊-市場聚焦

中估住宅價格指數 (2019年11月)

城市	指數	城市	指數
北京	116.3	蘇州	144.0
上海	99.8	青島	197.4
深圳	126.1	西安	184.1
廣州	144.5	廈門	120.1
杭州	164.3	珠海	100.9
南京	122.8	石家莊	116.0
成都	156.1	昆明	142.0
重慶	160.8	天津	94.5
武漢	137.2	南昌	140.7
長沙	143.2	南寧	161.2

■ 環比上升
 ■ 環比下降
 ■ 環比持平

同比23.6% 均價 28,062 (人民幣/平方米)
 環比3.5% 中位價 32,040 (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”)

156.7

"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11月)

重点城市商办价格环比指数



商業地產：**171**
環比-1.88%

辦公地產：**109**
環比-0.27%

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

©2020 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。