

RHL International

JAN 2020

ISSUE NO.229

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

Cheung Chau 長洲



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。

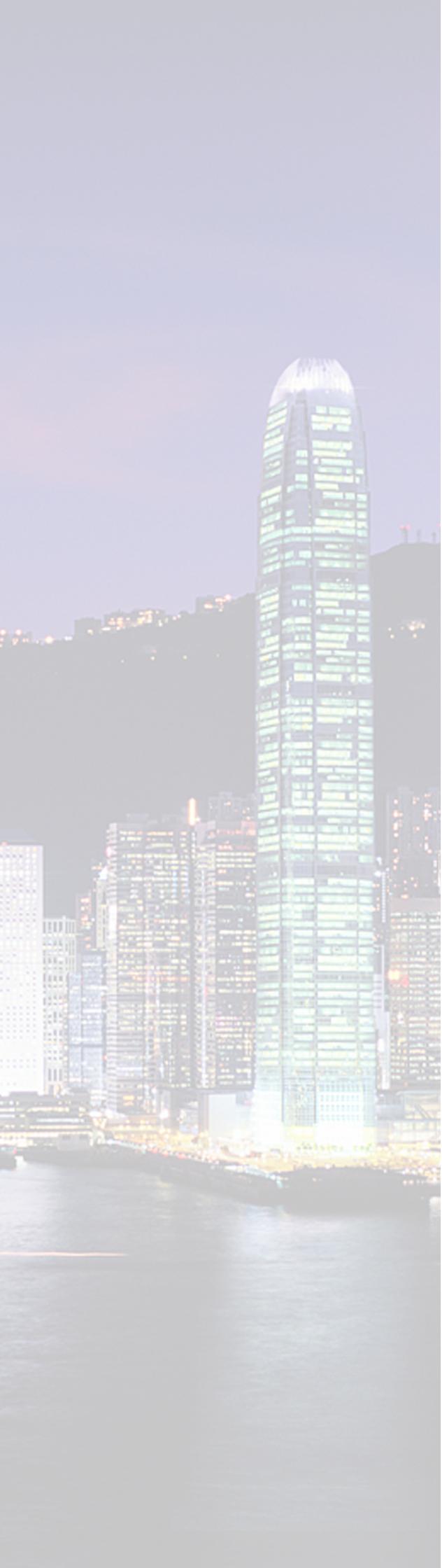
企业顾问

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 |
| -危机中的曙光 | |
| 香港通讯 | P.7-8 |
| -大坑道住宅地32亿港元批出 | |
| -旺角铺劈租至一成短期租出 | |
| -核心商业区甲厦现减租 | |
| 行匀18区：离岛区 | P.9 |
| 香港交易概况 | P.10 |
| 中国物业市场透视 | P.11-12 |
| -深圳大面积取消楼市「豪宅税」 | |
| 中国通讯-市场聚焦 | P.13-14 |
| -中估住宅价格指数（2019年11月） | |
| -中估商业地产价格指数（2019年11月） | |



香港通讯

危机中的曙光

香港物业 - 市场透视

危机中的曙光

尽管未来数月的本港失业率和营商环境，尤以与消费和旅游相关领域（即零售，住宿和食品服务业）将持续恶化，但中美两国之间的经贸关系达成初阶段协议及12月份的英国国会通过「脱欧动议」等讯息，应能暂时缓解全球金融市场的压力。

我们预计在节日假期结束后和2020年初，写字楼和零售物业的空置率将显著增加。除非社会完成调查「核心矛盾及问题」，并找出相关解决方法，本土抗争活动将成为「常态」。本地零售和酒店业如何适应新的本地和海外消费模式，将最终决定不同地区相关物业的租金水平。

另一明确的是，当前的中美关系仍然面临不少冲突，而中国内地亦面对经济改革和挑战。同样，这些现象已成为「常态」的一部分，企业因而忙于调整其业务策略，包括重新考虑生产工厂和/或总公司/区域总部的位置和规模，以抵销潜在风险。毫无疑问，企业可能会再三疑问，本港还是否一个合适的商业中心。但是，我们相信香港拥有坚实的金融及营商基础软硬件设施，并且因为位于大湾区而受益。因此，潜在的租金下调应能抓住现有或吸引新企业进驻。

就短期前景而言，我们相信失业率将明显恶化。作为与消费者对当前价格水平的承受能力有关，并为短期价格趋势的重要指针，失业率恶化带来的价格下调是不可避免的。然而，12月18日公布的大坑道135号住宅地皮招标结果，不但成功吸引了25组投标商，其地价更为32亿港元。结果似乎揭示出发展商对即将到来的价格下跌达成了共识，但也显示了发展商对香港市场仍然保持浓厚兴趣。

"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

原因很可能在12月发表的《2019年长期住房战略年度进展报告》（「报告」）中找到。如报告所述，就算现阶段所有可以确定的公共及资助房屋都能按时顺利交付以进行开发，其房屋落成量仍未能达到住房供应目标。显然，政府和私人市场都在竞逐稀缺的土地资源。遗憾的是，在增加土地供应方面仍未找到重大突破。

目前，我们应留意洪水桥/厦村新发展区所涉及第一阶段、总计约17公顷土地的土地清理和平整、及第二阶段拟议的约251公顷土地清理和平整的相关研究涉及详细的设计和发展的资金申请进度。正如政府声称，新界的新发展区项目是中长期多管齐下的土地供应战略的核心部分，该战略被定位为新界西北地区的区域枢纽，提供61,000住屋单位，并为多样化的经济提供土地，创造约150,000个工作职位。即使如此，我们对土地共享先导计划的认受性，以及中部水域人工岛有关研究的资金批准持悲观态度。



预期洪水桥厦村新发展区将创造150,000个新工作职位。

（图片来源：政府新闻稿）

坦白说，在这个可预见的低迷房地产市场的情况下，经验丰富的投资者其实在等待最佳的入市黄金机会。只要有效需求仍超过供应，合理的利润率仍将吸引发展商参与。

"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

大坑道住宅地32亿港元批出

大坑道135号住宅地招标结果出炉，以32亿港元批出，今次招标共吸引25个财团。该地皮前身为高级公务员宿舍，地盘面积约4.29万呎、属城市规划定义的「住宅（乙类）」用途，以地积比率约3倍计算，可建楼面约12.8万呎。折合中标价，每平方呎楼面地价为每呎24,836港元，略高于市场估值。景观方面，高层有机会远望维港海景。



📍 大坑道135号前身为高级公务员宿舍。（图片来源：网上图片）

"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

旺角铺劈租至一成短期租出

旺角主要购物地点的西洋菜南街，近期有多达9间空置商铺。当中，百宝利商业中心两相连地铺及1至3楼、面积约19,217呎巨铺，原由美国时装品牌以每月约263.8万港元承租多年。该店于2019年9月退租，业主以每月约200万港元放租，一直未获承租。直至12月初，终获本地时装集团以短租形式租用，每月租金约30万港元。为原长约租金之12%，较一般短期形式租相当于长租约30%为低。



百宝利商业中心巨铺终以原租金的12%短期租出。（图片来源：永利行图库）

核心商业区甲厦现减租

由于近月香港社会不稳，核心商业区甲级商厦租金回软，并出现减租个案。根据市场消息，中环美国银行中心一个单位一年减租约46%。该单位面积约3,778呎，最新以每月约22.3万元租出。另外，上环信德中心西翼亦有单位以低价租出。该单位面积约1,402方呎，以每月约7.15万元租出。

"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：离岛区

区域：由二十多个大小不一的岛屿组成，主要岛屿有大屿山、南丫岛、长洲、坪洲及蒲台岛

陆地面积：17,600公顷。

人口：根据「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2017」，有160,300人，占全港人口约2.2%。

人口分布：主要在东涌新市镇，其他则于长洲、坪洲、南丫岛、大澳、梅窝、东涌乡郊、大屿山南区及愉景湾等地。

家庭入息中位数：每月37,100港元。
(「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2017」结果)

区内名胜：宝莲禅寺的天坛大佛、东涌炮台、亚洲博览馆、昂坪市集、大澳水乡、香港迪斯尼乐园、昂坪360缆车及香港奥运径等。

*数据源：离岛区议会



离岛区热搜：映湾园



分五期落成，
于2002至2007年间落成。

大厦数目：
共13座

独立屋数目：
共56座

屋苑设施：
整体会所及园林面积逾61万方呎，全港最大，以度假风情为主题，设有3个会所。

其他：
商场、停车场。



数据源：网上图片



香港交易概况

(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



中国物业

深圳大面积取消楼市
「豪宅税」

中国物业-市场透视

深圳大面积取消楼市「豪宅税」

深圳市住建局确认，由11月11日起，深圳市辖区内（含深汕特别合作区）容积率在1.0以上、单套建筑面积144平方米以下的房子调整为普通住宅，满两年可免征增值税。

早在2015年，深圳市推出的普通住房标准规定了十个区域普通住房的价格标准，如南山总价在490万元人民币以下、福田总价在470万元人民币以下等。若该区域住房总价超过价格标准，则房源均属于豪宅。同时，该普通住房标准明确了享受优惠政策的普通住房需同时满足以下三个条件：

1. 住宅小区建筑容积率在1.0以上；
2. 单套住房套内建筑面积120平方米以下或单套住房建筑面积144平方米以下；
3. 实际成本价低于上述十个区域的普通住房标准。

此次深圳市调整普通商品住房标准、进而调整「豪宅税」，其意图在于降低存量房交易成本。一定程度上，此举确实会刺激深圳本地的成交量，但从实际情况来看，在房价高企以及楼市调控政策从严的背景下，目前市场的换房需求仍相对较弱。



（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

中国通讯-市场聚焦

中估住宅价格指数（2019年11月）

| 城市 | 指数 | 城市 | 指数 |
|----|-------|-----|-------|
| 北京 | 116.3 | 苏州 | 144.0 |
| 上海 | 99.8 | 青岛 | 197.4 |
| 深圳 | 126.1 | 西安 | 184.1 |
| 广州 | 144.5 | 厦门 | 120.1 |
| 杭州 | 164.3 | 珠海 | 100.9 |
| 南京 | 122.8 | 石家庄 | 116.0 |
| 成都 | 156.1 | 昆明 | 142.0 |
| 重庆 | 160.8 | 天津 | 94.5 |
| 武汉 | 137.2 | 南昌 | 140.7 |
| 长沙 | 143.2 | 南宁 | 161.2 |

■ 环比上升 ■ 环比下降 ■ 环比持平

同比23.6% 均价 28,062（人民币/平方米）
 环比3.5% 中位价 32,040（人民币/平方米）

156.7

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11月)

重点城市商办价格环比指数



商业地产: **171**
环比-1.88%

办公地产: **109**
环比-0.27%

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

©2020 永利行国际有限公司版权所有，保留一切权利。