

FEB 2020

RHL International

ISSUE NO.230

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

上海海關大樓
Shanghai Custom House



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
-都是相對論	
香港通訊	P.7-8
-二手住宅單位價格回落	
-健身中心逆市擴充	
-本港商廈租務市場續放緩	
行勻18區：深水埗區	P.9
香港交易概況	P.10
中國物業市場透視	P.11-14
-2019中國房地產市場總結	
中國通訊 市場聚焦	P.15-16
-中估住宅價格指數（2019年12月）	
-中估商業地產價格指數（2019年12月）	



香港通訊

都是相對論

香港物業-市場透視

都是相對論

儘管香港本土的抗爭活動在豬年最後一個月似乎有所降溫，但在鼠年來臨之前，全球各地均出現一些突發狀況，影響市場的投資情緒，例如在內地中部城市武漢爆發的神秘肺炎，引發了市民擔憂會變成類似於2003年的SARS；以及美國刺殺伊朗最高將領後，突然進一步加劇中東的緊張局勢等。另一方面，隨著中美之間第一階段貿易協議的最終簽署，全球經濟放緩的挑戰至少在短期內，卻似乎突然得到解決。

坦白說，現今的投資者每日面對著大量即時、互有衝突的信息，孰真孰假，其傳播和披露之速度迅速。現實中，主要經濟體之間都存在貿易爭端、地緣政治不確定性、破壞性的技術創新，世界各地的政治和社會分歧都在加劇。這些情況對於樂觀的投資者來說，他們可會認為香港的投資前景仍比其他目的地要優越，又或從另一角度來看，海外情況實在比香港更糟。

香港交易所集團的總裁李小加先生在他的網誌指出，香港對中國金融市場的發展做出了獨特而重要的貢獻，並且很有可能在未來的幾年中進一步增強這些優勢，未來十年，中美兩極化格局將帶來更大的地緣政治和經濟發展挑戰，世界在兩極之間必然比以前更需要翻譯機和轉換器。中國與世界，特別是金融市場，似乎迫切需要雙方均認可的「戰略緩衝區」來實現市場的聯通與融合。因此，在我看來，香港的作用只會更加突出，而不是淡化，更不會被邊緣化。

"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

儘管我們需要更積極正面的思維，但我們更需要更多即時解決方案，至少可以解決目前的住屋問題。最近，運輸及房屋局局長陳帆表示，他希望在根據2000年初期給予香港迪士尼樂園選擇權作未來擴展的60公頃空置的預留土地上，建造臨時房屋。隨著休閒和娛樂設施需求模式的轉變，及區域內主題公園的激烈競爭，早已有聲音建議將這些土地永久轉用作興建住宅。同時，我們的海洋公園亦正在尋求政府的資助，以「重新定位」這個本土主題樂園。相信現在該是政府全面審視土地資源分配的時候了。

1月13日，屯門青山灣的一幅住宅地皮，由具中國內地背景的發展商以35億港元中標奪得。在關注價格水平符合預期下跌趨勢之餘，市場亦談論內地發展商回歸本港市場的情況。從過去幾年參予招標者名單中可以看出，本地和具內地背景發展商一直存在市場上。我們相信，主要的本地發展商最近已從政府招標市場上獲得足夠的土地儲備，並且可能希望保留資源來滿足即將到來的「土地共享計劃」，因此，中小型發展商，包括那些內地背景的發展商，的投地機會又回來了。

"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

二手住宅單位價格回落

二手樓價跌勢未止，鰂魚涌康怡花園一個三房單位，在減價近9%後成功出售。該D座中低層9室單位實用面積為596呎，以985萬港元售出，實用呎價約16,527港元。單位兩個月前開價為1,080萬港幣，減價95萬元後，最近成功出售。另外，油麻地御金·國峯一個7座極低層單位，實用面積492方呎，剛以約820萬港元易手，呎價約16,667元，為屋苑逾兩年半以來最低呎價。



位於油麻地的御金·國峯。
(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

健身中心逆市擴充

社會不穩，大手商舖租務冰封一段時間後，市場最近罕有錄得逾百萬港元租務，均涉及健身中心。有健身集團決定承租灣仔全新甲級商廈 One Hennessy 逾2萬呎舖位，估計月租約為120萬港元，該集團現時在港設有12間分店。另一健身中心亦斥資每月逾171萬港元，預租中環威享大廈高層地下部分樓面、1及2樓全層，面積共22,434平方呎，呎租約76元。

本港商廈租務市場續放緩

有物業顧問發布最新寫字樓租務市場報告，本港各區租金在去年第四季均錄得負增長。整體租金按季下跌1.5%，較第三季輕微擴大。當中，灣仔或銅鑼灣區錄得最大租金跌幅，為-2.5%；其次是中環的-1.7%及尖沙咀的-1.6%。報告指出，儘管今年新供應有限，但面對最近武漢肺炎爆發、中美貿易戰、持續逾半年的政局動蕩，預計本地寫字樓市場在2020年會放緩，所有地區的租金會進一步下跌。

"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：深水埗區

區域：北接獅子山郊野公園，東以港鐵東鐵線為界，南抵界限街，西至海旁及昂船洲。地區包括：美孚、荔枝角、長沙灣、深水埗中、石硤尾、又一村及西九龍填海區。

陸地面積：1,047公頃。

人口：333,600人[^]，佔全港人口約4.6%。

家庭入息中位數：每月28,000港元[^]。

發展轉變：深水埗區為本港最早期的工商業中心，集中在長沙灣及荔枝角一帶，以紡織製衣、服裝、布頭及副食品批發和零售為主。隨著廠房北移，區內的工廠逐漸改變為商業、展貿及物流用途。本區同時是電腦及電子產品的集散地，區內的電腦商場更是為人所熟悉。

*資料來源：深水埗區議會

[^]「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」結果



圖片來源：永利行圖庫

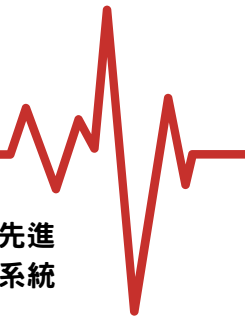
深水埗區熱搜：美孚新邨

分八期落成，於1968至1978年間落成。
全港樓宇座數最多的住宅屋苑，並引入多種當時先進社區概念和設備，包括入牆電線、中央式石油氣系統及熱水掣等。

大廈數目：
共99座

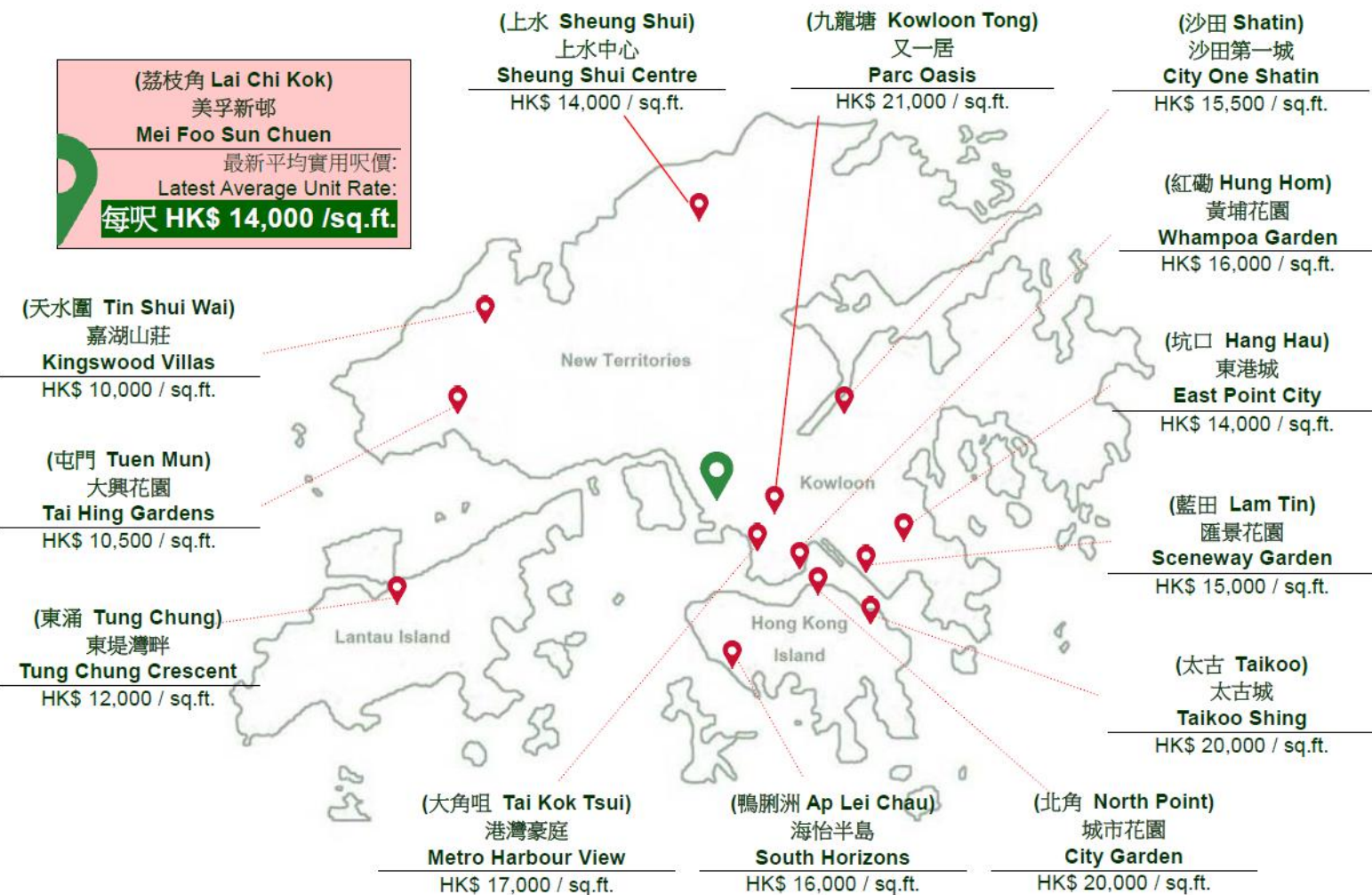
屋苑設施：
不設會所，鄰近有公共圖書館、室內運動場及荔枝角公園。

其他：
商場、停車場。



香港交易概況

(荔枝角 Lai Chi Kok)
美孚新邨
Mei Foo Sun Chuen
最新平均實用呎價:
Latest Average Unit Rate:
每呎 HK\$ 14,000 /sq.ft.



* Average saleable unit rate of standard units
以上為各標準單位平均實用呎價



中國物業

2019中國房地產市場 總結

中國物業-市場透視

2019中國房地產市場總結

2019年1月全面降准政策寬鬆，房地產市場迎來一季度的小陽春，部分熱點城市房價快速上漲；二三季度，「房住不炒」定位反復重申，重點監控城市調控加碼，房地產融資全面收緊，重點城市市場規模有所調整，資金收緊影響房企拿地熱情，土地市場也處低溫狀態，夏日未臨即轉入秋涼。

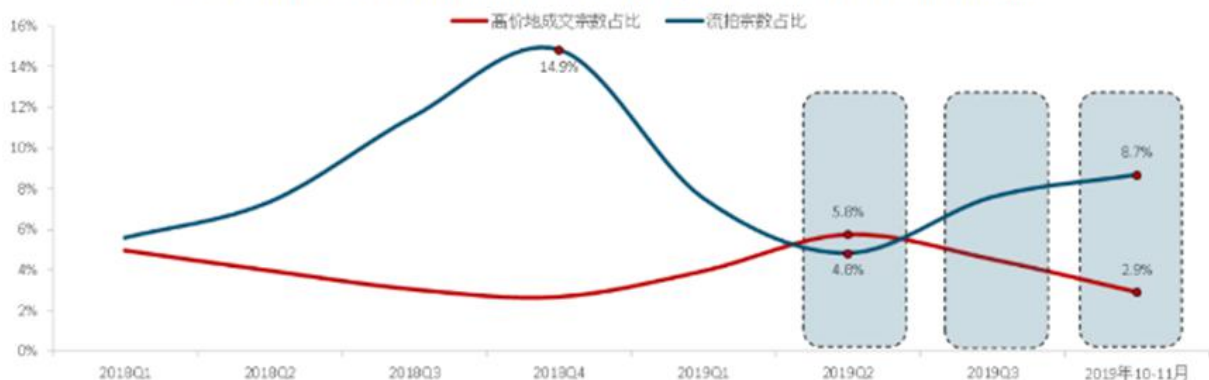
1.政策環境整體偏緊

綜合來說2019年，我國房地產市場運行的政策環境整體偏緊、各地因城施策完善了房地產行業運行的基礎制度：中央聚焦房地產金融風險，堅持「房住不炒」，不將房地產作為短期刺激經濟的手段，房地產行業融資全面收緊。

2.土地市場熱度前高後低

2019年以來，全國土地市場熱度呈前高後低態勢。據資料顯示，下半年流拍水準升至8%左右。全國300各類用地供需規模同比基本持平，住宅用地推出與成交面積出現小幅增長。

圖：2018年至2019年全國300個城市住宅用地高價地及流拍地塊宗數季度占比情況



注：高價地定義為成交總價超10億元&溢價率超100%和總價超20億元的住宅用地；

流拍宗數占比=流拍宗數/(流拍宗數+成交宗數)

數據來源：CREIS中指數據，fdc.fang.com

"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

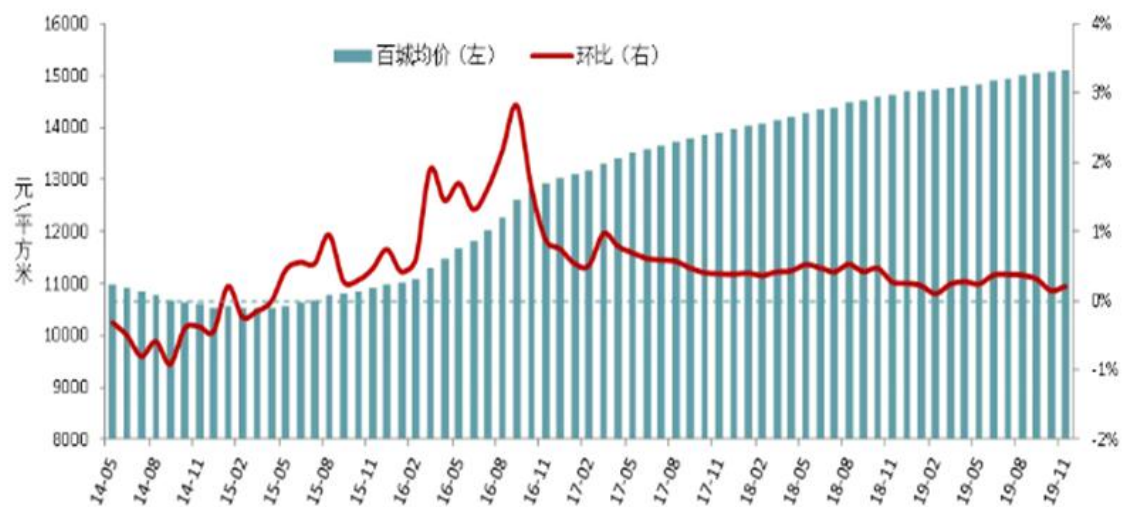
2019中國房地產市場總結

據初步統計，全國300個城市各類用地成交樓面價為每平方米2,527元人民幣，同比上漲17.9%。其中，住宅用地成交樓面價為每平方米4,409元人民幣，同比上漲17.3%，為歷史最高水準。溢價率方面，全國300個城市，各類用地平均溢價率為13.9%，與2018年同期基本持平，仍處低位，土地市場整體表現較為理性。

3.全國房價增幅由升到降

價格方面，去年全國房價增幅經歷由升到降的過程，新房價格表現平穩，重點城市二手房價格回落。

圖：2014年5月至2019年11月百城新建住宅均价及环比变化



数据来源：CREIS中指数据，fdc.fang.com

具體來看，一線城市在供需改善及低基數的影響下，累計漲幅小幅提升，二、三四線城市價格累計漲幅延續回落態勢，尤其是前期價格上漲較快、人口支撐力弱的城市調整壓力顯現。受熱點城市新房供應規模增加的影響，二手住宅價格下降更明顯。

"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

2019中國房地產市場總結

4. 供需扭轉了過去供不應求的態勢

從成交規模來看：2019年重點城市成交規模有小幅調整，三線代表城市成交規模下降幅度同比明顯增大，市場去化壓力大。一線城市銷售面積同比大幅回升，二線城市有所回暖，三四線城市由升轉跌。

從成交結構來看：一線城市中低價位樓盤銷售金額佔比提升，二三線城市居民置換需求不減，改善型需求繼續穩步釋放。與此同時，在限售、限貸等政策影響下，市場投資需求明顯減少，大戶型產品成交下降。

綜上，2019年房地產市場扭轉了過去供不應求的態勢，出現供大於求的現象。2020年如果需求端調控政策保持收緊狀態，全國市場供大於求的局面仍將延續。與此同時，房地產企業開始進入補庫存的週期，潛在供應能力充足。

"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12月)

城市	指數	城市	指數
北京	115.7	鄭州	144.0
上海	98.6	青島	197.4
深圳	127.8	西安	184.1
廣州	144.7	廈門	116.5
杭州	166.4	珠海	99.7
南京	122.8	石家莊	115.8
成都	156.1	昆明	142.0
重慶	160.8	天津	94.1
武漢	137.2	南昌	140.7
長沙	142.4	南寧	161.3
福州	150.0	蘇州	144.0

■ 環比上升
 ■ 環比下降
 ■ 環比持平

同比15.5% 均價 26,758 (人民幣/平方米)
 環比-23.7% 中位價 22,148 (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”)

145.5

"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12月)

重点城市商办价格环比指数



商業地產：**169**
環比-0.75%

辦公地產：**107**
環比1.06%

註：商办价格和办公价格指数都以2017年1月为基期。

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。