

RHL International

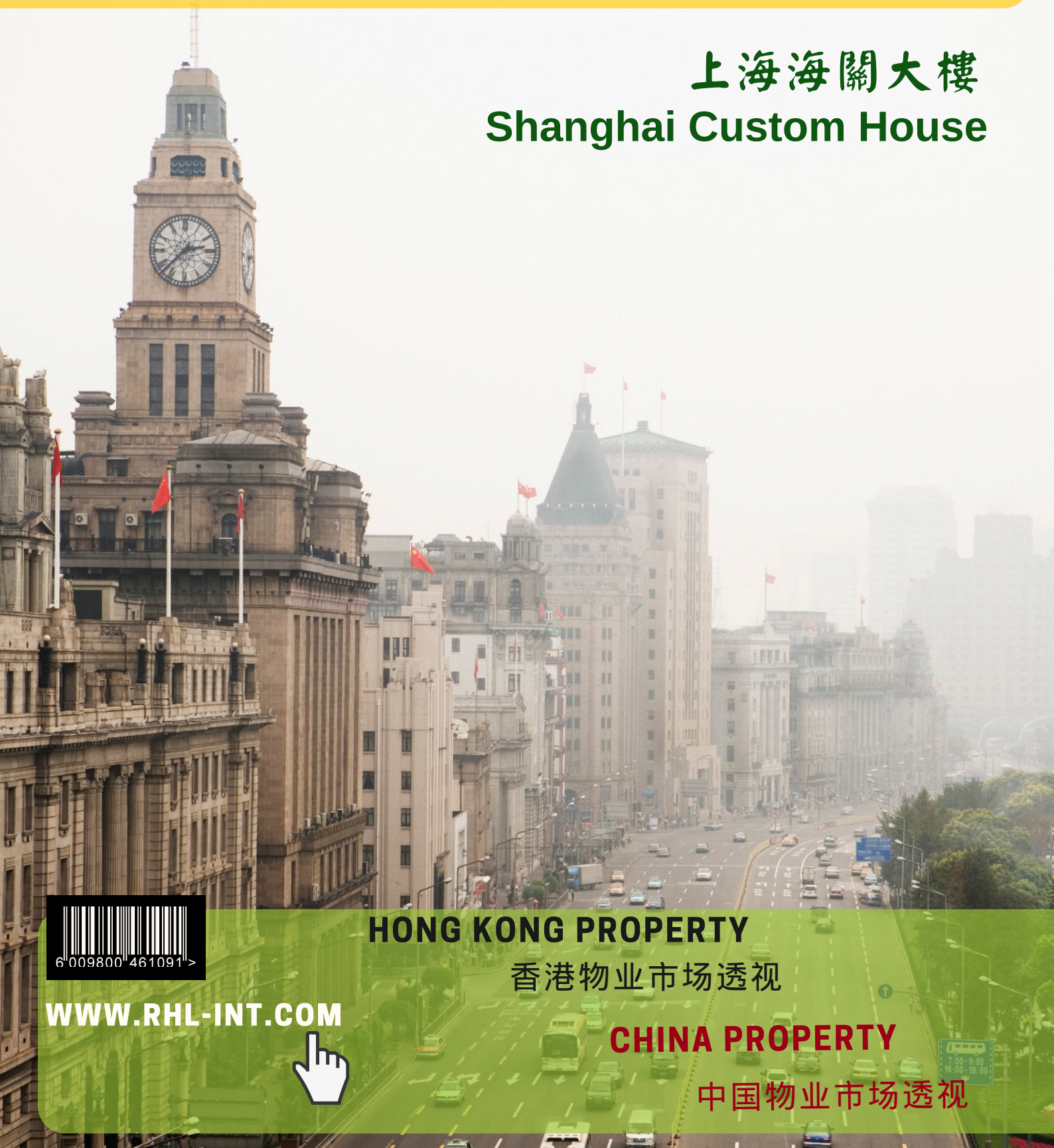
FEB 2020

ISSUE NO.230

# MARKET EXPRESS

## 房地产市场快讯

上海海關大樓  
Shanghai Custom House



**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
-都是相对论	
香港通讯	P.7-8
-二手住宅单位价格回落	
-健身中心逆市扩充	
-本港商厦租务市场续放缓	
行匀18区：深水埗区	P.9
香港交易概况	P.10
中国物业市场透视	P.11-14
-2019中国房地产市场总结	
中国通讯-市场聚焦	P.15-16
-中估住宅价格指数（2019年12月）	
-中估商业地产价格指数（2019年12月）	



香港通讯

都是相对论

## 香港物业 - 市场透视

### 都是相对论

尽管香港本土的抗争活动在猪年最后一个月似乎有所降温，但在鼠年来临之前，全球各地均出现一些突发状况，影响市场的投资情绪，例如在内地中部城市武汉爆发的神秘肺炎，引发了市民担忧会变成类似于2003年的SARS；以及美国刺杀伊朗最高将领后，突然进一步加剧中东的紧张局势等。另一方面，随着中美之间第一阶段贸易协议的最终签署，全球经济放缓的挑战至少在短期内，却似乎突然得到解决。

坦白说，现今的投资者每日面对着大量实时、互有冲突的信息，孰真孰假，其传播和披露之速度迅速。现实中，主要经济体之间都存在贸易争端、地缘政治不确定性、破坏性的技术创新，世界各地的政治和社会分歧都在加剧。这些情况对于乐观的投资者来说，他们可能会认为香港的投资前景仍比其他目的地要优越，又或从另一角度来看，海外情况实在比香港更糟。

香港交易所集团的总裁李小加先生在他的网志指出，香港对中国金融市场的发展做出了独特而重要的贡献，并且很有可能在未来的几年中进一步增强这些优势，未来十年，中美两极化格局将带来更大的地缘政治和经济发展挑战，世界在两极之间必然比以前更需要翻译机和转换器。中国与世界，特别是金融市场，似乎迫切需要双方均认可的「战略缓冲区」来实现市场的联通与融合。因此，在我看来，香港的作用只会更加突出，而不是淡化，更不会被边缘化。

#### "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

尽管我们需要更积极正面的思维，但我们更需要更多实时解决方案，至少可以解决目前的住屋问题。最近，运输及房屋局局长陈帆表示，他希望在根据2000年初期给予香港迪斯尼乐园选择权作未来扩展的60公顷空置的预留土地上，建造临时房屋。随着休闲和娱乐设施需求模式的转变，及区域内主题公园的激烈竞争，早已有声音建议将这些土地永久转用作兴建住宅。同时，我们的海洋公园亦正在寻求政府的资助，以「重新定位」这个本土主题乐园。相信现在该是政府全面审视土地资源分配的时候了。

1月13日，屯门青山湾的一幅住宅地皮，由具中国内地背景的发展商以35亿港元中标夺得。在关注价格水平符合预期下跌趋势之余，市场亦谈论内地发展商回归本港市场的情况。从过去几年参予招标者名单中可以看出，本地和具内地背景发展商一直存在市场上。我们相信，主要的本地发展商最近已从政府招标市场上获得足够的土地储备，并且可能希望保留资源来满足即将到来的「土地共享计划」，因此，中小型发展商，包括那些内地背景的发展商，的投地机会又回来了。

#### "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

### 二手住宅单位价格回落

二手楼价跌势未止，鲗鱼涌康怡花园一个三房单位，在减价近9%后成功出售。该D座中低层9室单位实用面积为596呎，以985万港元售出，实用呎价约16,527港元。单位两个月前开价为1,080万港币，减价95万元后，最近成功出售。另外，油麻地御金·国峯一个7座极低层单位，实用面积492方呎，刚以约820万港元易手，呎价约16,667元，为屋苑逾两年半以来最低呎价。



📍 位于油麻地的御金·国峯。（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

### 健身中心逆市扩充

社会不稳，大手商铺租务冰封一段时间后，市场最近罕有录得逾百万港元租务，均涉及健身中心。有健身集团决定承租湾仔全新甲级商厦One Hennessy逾2万呎铺位，估计月租约为120万港元，该集团现时在港设有12间分店。另一健身中心亦斥资每月逾171万港元，预租中环威享大厦高层地下部分楼面、1及2楼全层，面积共22,434平方呎，呎租约76元。

### 本港商厦租务市场续放缓

有物业顾问发布最新写字楼租务市场报告，本港各区租金在去年第四季均录得负增长。整体租金按季下跌1.5%，较第三季轻微扩大。当中，湾仔或铜锣湾区录得最大租金跌幅，为-2.5%；其次是中环的-1.7%及尖沙咀的-1.6%。报告指出，尽管今年新供应有限，但面对最近武汉肺炎爆发、中美贸易战、持续逾半年的政局动荡，预计本地写字楼市场在2020年会放缓，所有地区的租金会进一步下跌。

#### "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：深水埗区

**区域**：北接塞拉利昂郊野公园，东以港铁东铁线为界，南抵界限街，西至海旁及昂船洲。地区包括：美孚、荔枝角、长沙湾、深水埗中、石硤尾、又一村及西九龙填海区。

**陆地面积**：1,047公顷。

**人口**：333,600人<sup>^</sup>，占全港人口约4.6%。

**家庭入息中位数**：每月28,000港元<sup>^</sup>。

**发展转变**：深水埗区为本港最早期的工商业中心，集中在长沙湾及荔枝角一带，以纺织制衣、服装、布头及副食品批发和零售为主。随着厂房北移，区内的工厂逐渐改变为商业、展贸及物流用途。本区同时是计算机及电子产品的集散地，区内的计算机商场更是为人所熟悉。

\*数据源：深水埗区议会

<sup>^</sup>「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2017」结果



### 深水埗区热搜：美孚新邨

分八期落成，于1968至1978年间落成。全港楼宇座数最多的住宅屋苑，并引入多种当时先进小区概念和设备，包括入墙电线、中央式石油气系统及热水掣等。

**大厦数目：**  
共99座

**屋苑设施：**  
不设会所，邻近有公共图书馆、室内运动场及荔枝角公园。

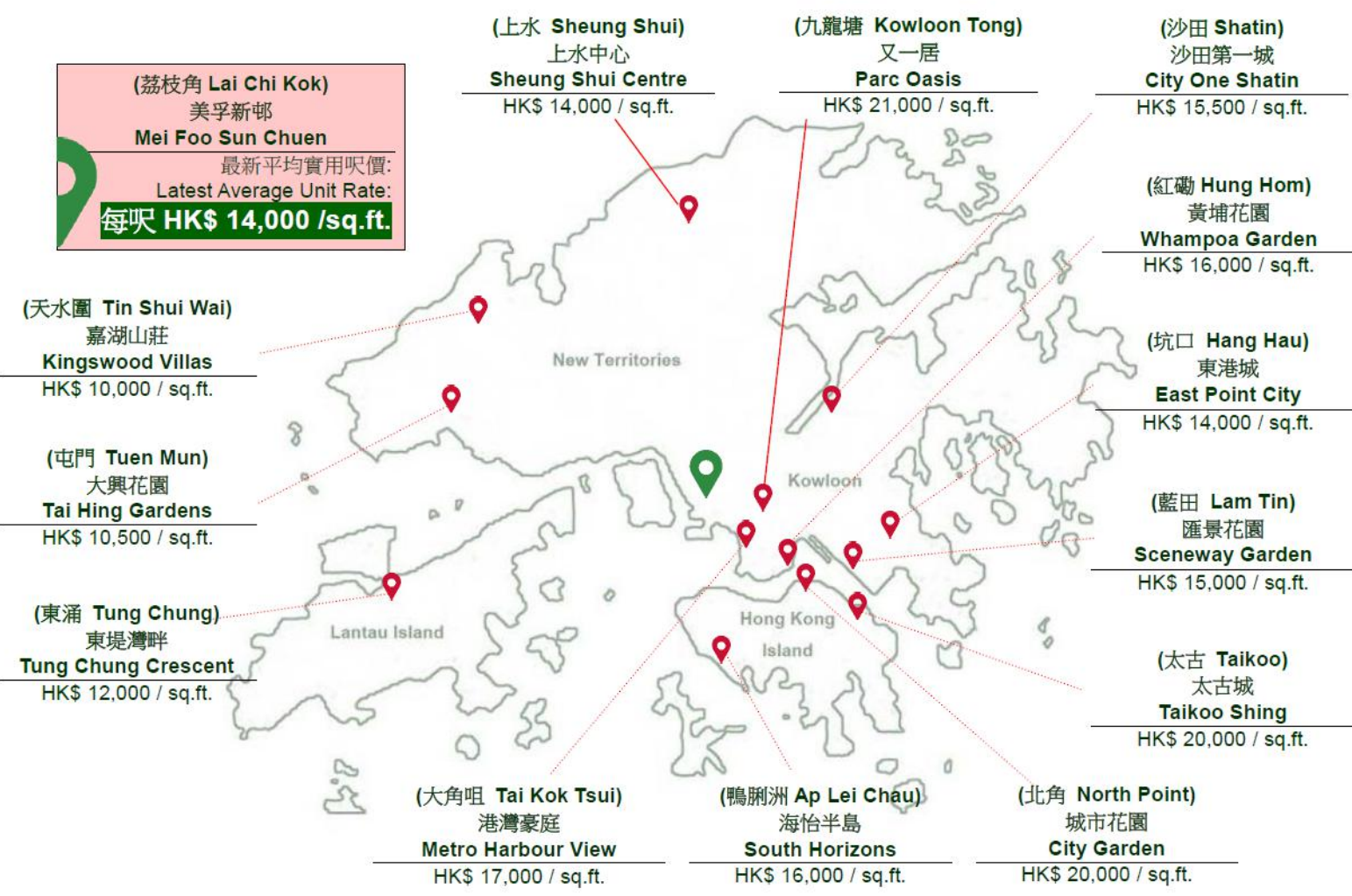
**其他：**  
商场、停车场。



图片来源：永利行图库

# 香港交易概况

(荔枝角 Lai Chi Kok)  
美孚新邨  
Mei Foo Sun Chuen  
最新平均实用呎價:  
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



中国物业

## 2019中国房地产市场 总结

## 中国物业-市场透视

# 2019中国房地产市场总结

2019年1月全面降准政策宽松，房地产市场迎来一季度的小阳春，部分热点城市房价快速上涨；二三季度，「房住不炒」定位反复重申，重点监控城市调控加码，房地产融资全面收紧，重点城市市场规模有所调整，资金收紧影响房企拿地热情，土地市场也处低温状态，夏日未临即转入秋凉。

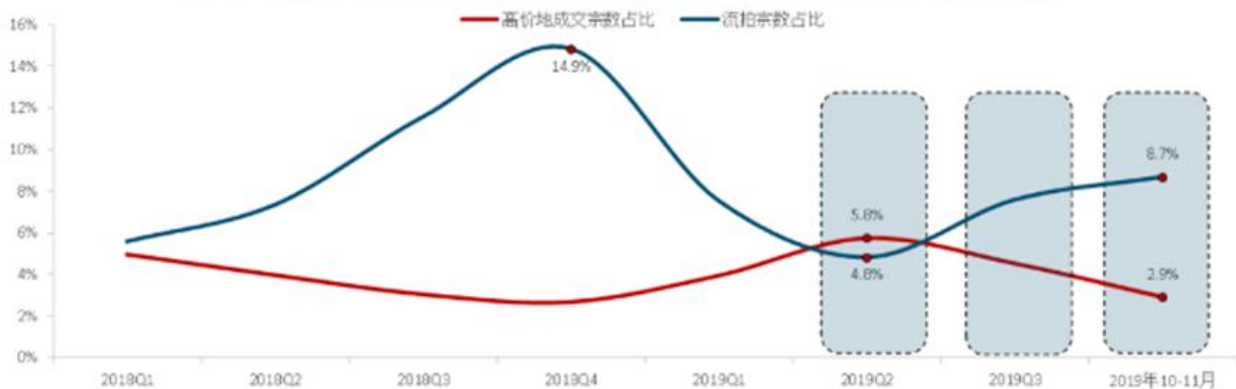
### 1.政策环境整体偏紧

综合来说2019年，我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧、各地因城施策完善了房地产行业运行的基础制度：中央聚焦房地产金融风险，坚持「房住不炒」，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业融资全面收紧。

### 2.土地市场热度前高后低

2019年以来，全国土地市场热度呈前高后低态势。据数据显示，下半年流拍水平升至8%左右。全国300各类用地供需规模同比基本持平，住宅用地推出与成交面积出现小幅增长。

图：2018年至2019年全国300个城市住宅用地高价地及流拍地块宗数季度占比情况



注：高价地定义为成交总价超10亿元&溢价率超100%和总价超20亿元的住宅用地；

流拍宗数占比=流拍宗数/(流拍宗数+成交宗数)

数据来源：CREIS中指数据，fdc.fang.com

(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

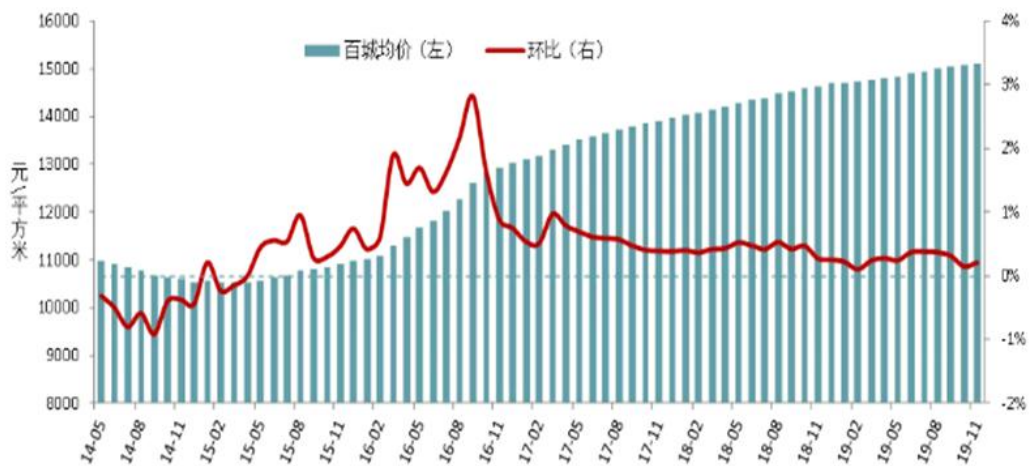
# 2019中国房地产市场总结

据初步统计，全国300个城市各类用地成交楼面价为每平方米2,527元人民币，同比上涨17.9%。其中，住宅用地成交楼面价为每平方米4,409元人民币，同比上涨17.3%，为历史最高水平。溢价率方面，全国300个城市，各类用地平均溢价率为13.9%，与2018年同期基本持平，仍处低位，土地市场整体表现较为理性。

### 3.全国房价增幅由升到降

价格方面，去年全国房价增幅经历由升到降的过程，新房价格表现平稳，重点城市二手房价格回落。

图：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

具体来看，一线城市在供需改善及低基数的影响下，累计涨幅小幅提升，二、三四线城市价格累计涨幅延续回落态势，尤其是前期价格上涨较快、人口支撑力弱的城市调整压力显现。受热点城市新房供应规模增加的影响，二手住宅价格下降更明显。

#### "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

# 2019中国房地产市场总结

### 4.供需扭转了过去供不应求的态势

从成交规模来看：2019年重点城市成交规模有小幅调整，三线代表城市成交规模下降幅度同比明显增大，市场去化压力大。一线城市销售面积同比大幅回升，二线城市有所回暖，三四线城市由升转跌。

从成交结构来看：一线城市中低价位楼盘销售金额占比提升，二三线城市居民置换需求不减，改善型需求继续稳步释放。与此同时，在限售、限贷等政策影响下，市场投资需求明显减少，大户型产品成交下降。

综上，2019年房地产市场扭转了过去供不应求的态势，出现供大于求的现象。2020年如果需求端调控政策保持收紧状态，全国市场供大于求的局面仍将延续。与此同时，房地产企业开始进入补库存的周期，潜在供应能力充足。

"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12月）

城市	指数	城市	指数
北京	115.7	郑州	144.0
上海	98.6	青岛	197.4
深圳	127.8	西安	184.1
广州	144.7	厦门	116.5
杭州	166.4	珠海	99.7
南京	122.8	石家庄	115.8
成都	156.1	昆明	142.0
重庆	160.8	天津	94.1
武汉	137.2	南昌	140.7
长沙	142.4	南宁	161.3
福州	150.0	苏州	144.0

■ 环比上升    ■ 环比下降    ■ 环比持平

同比15.5% 均价 26,758（人民币/平方米）  
 环比-23.7% 中位价 22,148（人民币/平方米）

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”）

# 145.5

### "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12月)

### 重点城市商办价格环比指数



商业地产：**169**

环比-0.75%

办公地产：**107**

环比1.06%

#### 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。