

MAR 2020

RHL International

ISSUE NO.231

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

中環海濱摩天輪

HONG KONG
OBSERVATION WHEEL



6 009800 461091 >

WWW.RHL-INT.COM



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

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 3322

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

-機會是給有準備的人

香港通訊 P.7-8

-油麻地三星級酒店三月起停業

-大型商場業主紛減租助商戶

-私人住宅應課租值十年內首錄跌幅

行勻18區：中西區 P.9

香港交易概況 P.10

中國物業市場透視 P.11-14

-內地寫字樓2019年租金創十年最大跌幅
商辦投資或看重長期收益



香港通訊

機會是給有準備的人

香港物業-市場透視

機會是給有準備的人

僅僅約一個月，被正式命名為新型冠狀病毒“COVID-19”的爆發已嚴重影響了幾乎所有企業，特別是位於香港、澳門和中國大陸，而近兩星期疫情更於南韓、日本及意大利等地大幅蔓延。在香港，特殊的防疫措施，包括盡可能讓員工留在家中工作及盡量減少跨境人士的流動，以減低社交接觸和病毒在社區傳播的風險。在遭受數月的社會動盪打擊後，不少企業，特別是零售、旅遊業和貿易企業再要面對這次疫情帶來幾乎可覆沒的重大打擊。按二月份數據，與消費及旅遊相關行業的就業情況已是嚴峻，合計的失業率已在5.2%，同時，建造業的失業率進一步上升至5.7%，整體失業率數字預期只會進一步惡化。

正如我們反覆提到，失業將是壓低住宅價格的力量。當機敏的投資者決意獲取仍然剩餘的利潤，而抵押人開始對他們的失業借貸人施加壓力時，下調叫價的供應將會增加。同時，在面對失業和不確定性的前景下，願意和有能力的潛在購買者不少會採取觀望，致使需求總量仍將減少。近一星期的金融市場亦已從關注全球供應鏈的穩定，轉為關注蔓延全球的疫情可能帶來經濟活動減少，導致區域而至全球的失業及經濟下行風險。

目前，住宅市場並沒有像非典時期那樣處於恐慌狀態。匯豐銀行、渣打香港和中國銀行（香港）等主要的本地貸方，已立即對抵押貸款和其他類型的個人和中小企業貸款實行主要的緩衝政策，這將有助於推遲物業強制銷售引發價格崩潰情況，即最大程度地減少壞賬和失業的爆發。事實上，過去幾年實施的嚴格貸款政策亦為價格下跌提供了緩衝。進一步而言，私人發展商也可以設法減少供應以適應市場需求。

"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

參考截至2019年12月31日的私人住宅一手供應統計數據，儘管開始施工的私人住宅數量似乎保持穩定（2019年為18,500個，而2018年為18,400個），但已落成的私人住宅數量已從2018年的21,000伙下降到2019年的13,600伙。事實上，面對著缺乏可建屋的土地，政府繼續無法滿足《長遠房屋策略》估計的需求所需的供應目標。

此外，為應對COVID-19爆發的影響，及過去幾個月的社會動盪，政府會實施穩定就業和支持經濟的反週期措施，亦因如此，財政司司長陳茂波於2月26日公布香港有史以來最高的預算赤字，預計下個財政年度赤字達1,391億港元。

無論如何，執平貨的機會必至，而這些機會只會留給有充分流動資金準備的投資者。樓價應調整多深，以及是否有一天可以反彈至目前水平，涉及對香港戰略地位的分析 and 遠見，我們可在未來的《市場快訊》作出討論。

在未來的數週，投資者必須密切關注COVID-19的傳播會否得到緩和、還是大幅擴展至海外各國。

祝願疫情早日消退，市民能安居樂業。



（圖片來源：網上圖片）

"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

油麻地三星級酒店三月起停業

受半年前本港局勢不穩加上近月疫症爆發所影響，旅客數字急跌，嚴重打擊入住率，油麻地彌敦道483至485號一間三星級酒店放棄經營，將在三月不續約和停業。酒店於2013年開業，現時租約為月租約168萬港元，租用大廈5至16樓作酒店樓面，提供87間客房。有指業主正以每月95萬港元重新放租，較原租約減近4成。



◀ 位於油麻地彌敦道483至485號的一間三星級酒店將在三月放棄租約及經營。
(圖片來源：永利行圖庫)

"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

大型商場業主紛減租助商戶

面對新型冠狀病毒肺炎疫情影響，不少商場人流下跌，商戶營業額受損，部分業主提供租金寬減予旗下商場租戶。尖沙咀海港城的業主決定減收商場租戶二月份租金一半。此外，部分發展商亦宣佈減免租戶二月份基本租金，減幅由20%至60%不等；亦有部分發展商正考慮相關對策，以減輕租戶經營壓力。



因應新型冠狀病毒肺炎疫情影響，多個商場業主提供租金寬減予旗下商場租戶。（圖片來源：永利行設計）

私人住宅應課租值十年內首錄跌幅

據差餉物業估價署最新公布，2020/21年度，私人住宅應課差餉租值錄得1%跌幅，是自2010/11年度後首見。十大藍籌屋苑之中，6個屋苑錄得跌幅，其中將軍澳新都城跌幅最大，按年跌4%。當中又以大型單位跌幅較大，實用1076呎(D及E類)以上大單位下跌1.5%、實用753至1075呎(C類)單位下跌1.3%，至於實用752呎以下(A及B類)小型單位則跌0.8%。

"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：中西區

區域： 主要分為中區、西區和半山區：中區包括金鐘、中環和上環；西區包括西營盤、石塘咀、堅尼地城、摩星嶺、青洲和小青洲；半山區包括太平山和薄扶林北部一帶（主要是香港大學一帶）。

面積： 1,255公頃。

人口： 241,500人[^]，佔全港人口約3.3%。

家庭入息中位數： 每月53,000港元[^]。

發展轉變： 中西區是香港最早開發的地區之一，現為本港商業、金融及法政中心。區內著名建築物林立，舊最高法院大樓、前香港總督的官邸而現時用作接待重要嘉賓的香港禮賓府、前法國外方傳道會大樓及添馬政府總部皆座落於中西區。

*資料來源：中西區區議會

[^]「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」結果



中西區熱搜：寶翠園



薄扶林道89號，分兩期落成，於2000至2001年間落成，重建前為政府高級公務員宿舍。

大廈數目：
共6座

單位數目：
共約2,214伙

屋苑設施：
住客會所。

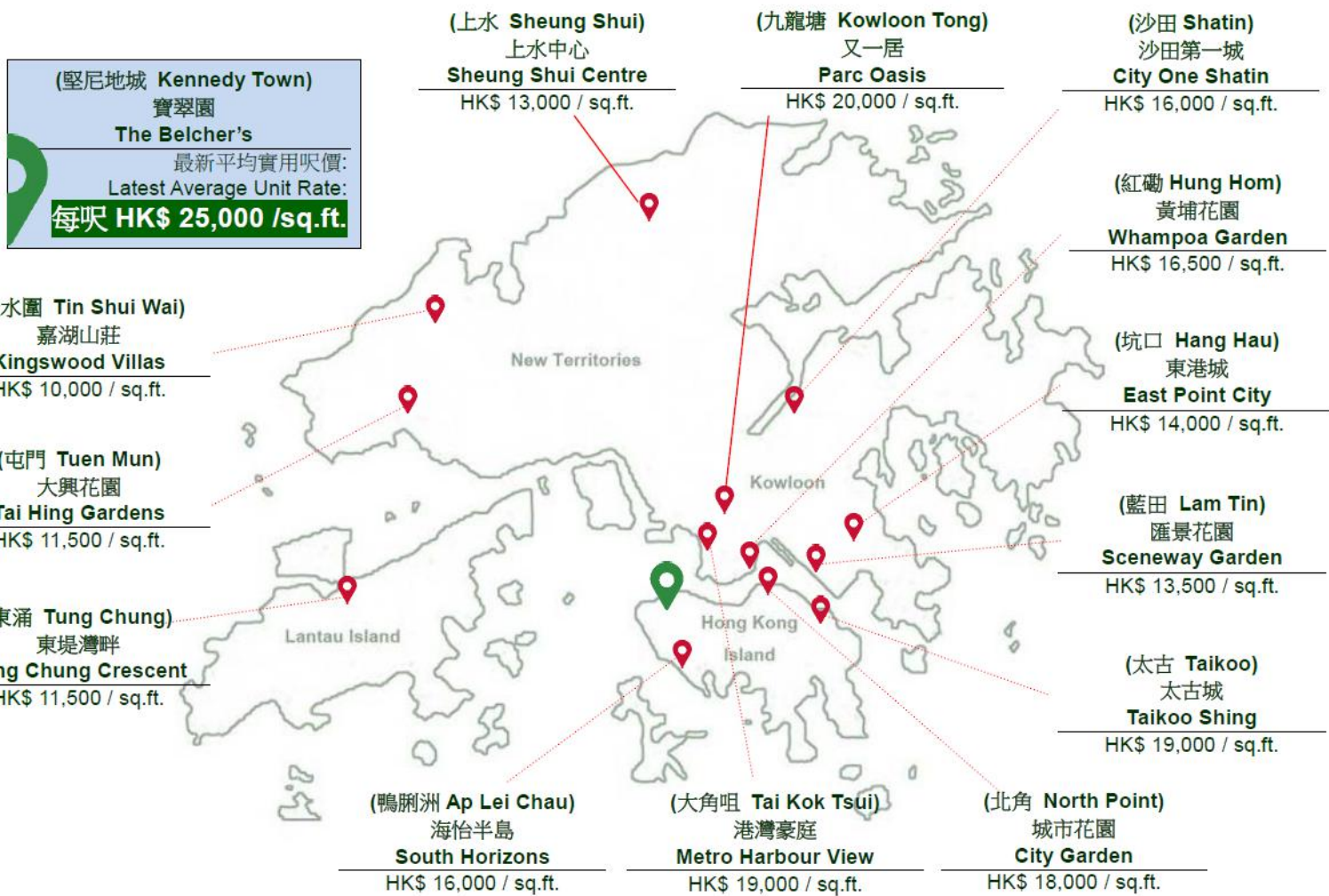
其他：
商場、停車場、
幼稚園。



圖片來源：網上圖片



香港交易概況



* 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

**內地寫字樓2019年租金
創十年最大跌幅
商辦投資或看重長期收益**

中國物業-市場透視

內地寫字樓2019年租金創十年最大跌幅 商辦投資或看重長期收益

根據有關研究資料顯示，2019年中國內地商業辦公樓市場需求明顯放緩：一方面，一線城市及二線城市整體寫字樓市場空置率攀升至近10年最高點，即目前平均分別在10%及28%左右；另一方面，寫字樓市場租金創十年來最大跌幅。

1.一二線城市商辦物業空置率高

以北京為例，2019年北京商業地產市場進入十年來的最大低谷期。甲級寫字樓全年淨吸納量同比下降32%，空置率從2018年底的6.0%增至11.3%，是2010年以來的最高水準。

無獨有偶，北京的兄弟城市天津也由於新增供應不斷入市，面積吸納壓力倍增，整體空置率較2018年同期增長兩倍有餘。值得一提的是，雖然一線城市商辦物業整體空置率較上年有明顯攀升，因應城市產業結構、經濟狀況等因素亦出現分化，其中空置率最低的是廣州，最高的則是深圳。根據2019年第三季度報告資料顯示，廣州甲級寫字樓市場第三季度無新項目交付，整體空置率為8%，環比下降1%。反觀深圳，雖有先行示範區概念優勢，但專案入市速度加快、供應井噴，第三季度甲級寫字樓整體空置率高達21.3%，第四季度升至至22.04%，其中寶安中心片區和前海合作區的空置率更分別高達40%和70%。

"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

內地寫字樓2019年租金創十年最大跌幅 商辦投資或看重長期收益

2. 一二線城市商辦物業租金下行壓力增大

節節攀升的空置率也向一二線商辦物業的租金施加了持續的下行壓力。據有關資料顯示，2019年第四季度一線城市核心商圈商辦物業中，有25%環比租金上漲，75%環比租金下跌；二線城市核心商圈商辦物業中，有50%環比租金上漲，40.9%環比租金下跌，9.1%與上期租金持平。其中，北京市甲級寫字樓租金同比下降4.0%，創下自2009年以來最大跌幅；青島市寫字樓租金同比下降4.8%，亦創下2010年以來的最大降幅。

3. 商辦物業短期供求失衡，需通過長期持有獲得收益

經濟結構的調整和產業的變遷，是造成寫字樓空置攀升的根本原因。一方面，進入2019年1月以來，中國持續推行供給側改革及規範金融、房地產等支柱性產業，企業並購及人員調整的速度加快，企業成本控制較之前更為嚴格，因此抑制了部分租賃需求。另一方面，互聯網、醫藥、電子等核心高科技產業，更加傾向於自主拿地並建造綜合產業園區，替代了對甲級寫字樓的部分需求。短期看，需求側面臨較多不確定因素。



圖片來源：網上圖片

"土地發展及規劃專業服務"

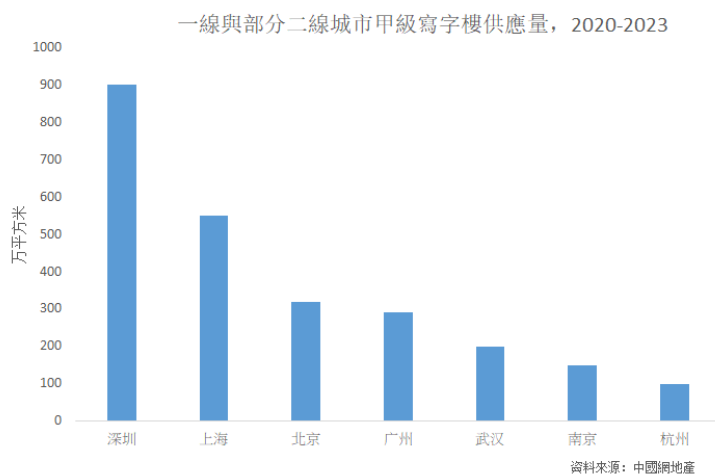
- 更改土地用途 / 換地申請
- 補地價金額評估
- 申請臨時豁免書

中國物業-市場透視

內地寫字樓2019年租金創十年最大跌幅 商辦投資或看重長期收益

供給方面，2019年以來，全國寫字樓開發投資增速由負轉正且持續改善，施工面積持續高位。新興經濟體將主導甲級寫字樓未來的供應格局，深圳的甲級寫字樓供應領跑全球，中國的四個一線城市將有大量甲級寫字樓供應入市。同時，主要的二線城市如武漢，南京和杭州，都有較大的寫字樓未來供應。據有關資料顯示，深圳新增供應將在未來三年內達到歷史峰值，新增供應總量約900萬平方米，市場即將進入供應過剩時期。緊追其後，2020年上海寫字樓市場將迎來供應高峰，預計整體空置率將推升至25.6%，未來三年也將有超500萬平方米甲級寫字樓入市，而北京、廣州也有近300萬平方米的供應量。

持續增加的供應量，提升了空置率，局部區域供不應求。供給與需求的斷裂，將使寫字樓在很長一段時間內處於待調整的過剩狀態。但隨著產業轉型升級加深釋放新增需求以及各地有關將商辦物業改造為公寓或酒店的放寬許可，核心地段寫字樓仍在保值性上具有優勢地位，投資者具有長持該類物業的動力。



受內地疫情影響，今期之「中估物業價格指數」將會暫停，不便之處，敬請原諒。

圖片來源：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

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。