

RHL International

MAR 2020

ISSUE NO.231

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

中环海滨摩天轮

HONG KONG
OBSERVATION WHEEL

HONG KONG PROPERTY

香港物业市场透视

CHINA PROPERTY

中国物业市场透视



6 009800 461091 >

WWW.RHL-INT.COM



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 3322

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

-机会是给有准备的人

香港通讯 P.7-8

-油麻地三星级酒店三月起停业

-大型商场业主纷减租助商户

-私人住宅应课租值十年内首录跌幅

行匀18区：中西区 P.9

香港交易概况 P.10

中国物业市场透视 P.11-14

-内地写字楼2019年租金创十年最大跌幅
商办投资或看重长期收益



香港通讯

机会是给有准备的人

香港物业 - 市场透视

机会是给有准备的人

仅仅约一个月，被正式命名为新型冠状病毒“COVID-19”的爆发已严重影响了几乎所有企业，特别是位于香港、澳门和中国大陆，而近两星期疫情更于南韩、日本及意大利等地大幅蔓延。在香港，特殊的抗疫措施，包括尽可能让员工留在家中工作及尽量减少跨境人士的流动，以减低社交接触和病毒在小区传播的风险。在遭受数月的社会动荡打击后，不少企业，特别是零售、旅游业和贸易企业再要面对这次疫情带来几乎可覆没的重大打击。按二月份数据，与消费及旅游相关行业的就业情况已是严峻，合计的失业率已在5.2%，同时，建造业的失业率进一步上升至5.7%，整体失业率数字预期只会进一步恶化。

正如我们反复提到，失业将是压低住宅价格的力量。当机敏的投资者决意获取仍然剩余的利润，而抵押人开始对他们的失业借贷人施加压力时，下调叫价的供应将会增加。同时，在面对失业和不确定性的前景下，愿意和有能力的潜在购买者不少会采取观望，致使需求总量仍将减少。近一星期的金融市场亦已从关注全球供应链的稳定，转为关注蔓延全球的疫情可能带来经济活动减少，导致区域而至全球的失业及经济下行风险。

目前，住宅市场并没有像非典时期那样处于恐慌状态。汇丰银行、渣打香港和中国银行（香港）等主要的本地贷方，已立即对抵押贷款和其他类型的个人和中小企业贷款实行主要的缓冲政策，这将有助于推迟物业强制销售引发价格崩溃情况，即最大程度地减少坏账和失业的爆发。事实上，过去几年实施的严格贷款政策亦为价格下跌提供了缓冲。进一步而言，私人发展商也可以设法减少供应以适应市场需求。

"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

参考截至2019年12月31日的私人住宅一手供应统计数据，尽管开始施工的私人住宅数量似乎保持稳定（2019年为18,500个，而2018年为18,400个），但已落成的私人住宅数量已从2018年的21,000伙下降到2019年的13,600伙。事实上，面对着缺乏可建屋的土地，政府继续无法满足《长远房屋策略》估计的需求所需的供应目标。

此外，为应对COVID-19爆发的影响，及过去几个月的社会动荡，政府会实施稳定就业和支持经济的反周期措施，亦因如此，财政司司长陈茂波于2月26日公布了香港有史以来最高的预算赤字，预计下个财政年度赤字达1,391亿港元。

无论如何，执平货的机会必至，而这些机会只会留给有充分流动资金准备的投资者。楼价应调整多深，以及是否有一天可以反弹至目前水平，涉及对香港战略地位的分析 and 远见，我们可在未来的《市场快讯》作出讨论。

在未来的数周，投资者必须密切关注COVID-19的传播会否得到缓和、还是大幅扩展至海外各国。

祝愿疫情早日消退，市民能安居乐业。



（图片来源：网上图片）

"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

油麻地三星级酒店三月起停业

受半年前本港局势不稳加上近月疫症爆发所影响，旅客数字急跌，严重打击入住率，油麻地弥敦道483至485号一间三星级酒店放弃经营，将在三月不续约和停业。酒店于2013年开业，现时租约为月租约168万港元，租用大厦5至16楼作酒店楼面，提供87间客房。有指业主正以每月95万港元重新放租，较原租约减近4成。



位于油麻地弥敦道483至485号的一间三星级酒店将在三月放弃租约及经营。

(图片来源：永利行图库)

"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

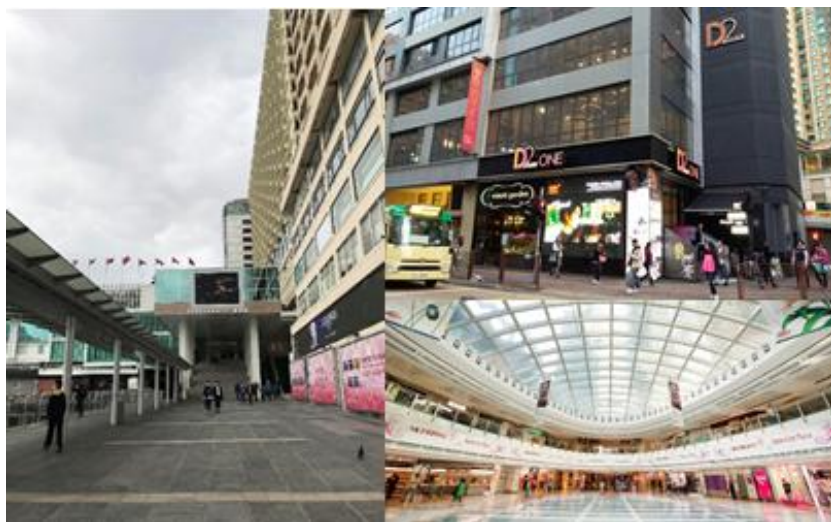
香港通讯

大型商场业主纷减租助商户

面对新型冠状病毒肺炎疫情影响，不少商场人流下跌，商户营业额受损，部分业主提供租金宽减予旗下商场租户。尖沙咀海港城的业主决定减收商场租户二月份租金一半。此外，部分发展商亦宣布减免租户二月份基本租金，减幅由20%至60%不等；亦有部分发展商正考虑相关对策，以减轻租户经营压力。

因应新型冠状病毒肺炎疫情影响，多个商场业主提供租金宽减予旗下商场租户。

(图片来源：永利行设计)



私人住宅应课租值十年内首录跌幅

据差饷物业估价署最新公布，2020/21年度，私人住宅应课差饷租值录得1%跌幅，是自2010/11年度后首见。十大蓝筹屋苑之中，6个屋苑录得跌幅，其中将军澳新都城跌幅最大，按年跌4%。当中又以大型单位跌幅较大，实用1076呎(D及E类)以上大单位下跌1.5%、实用753至1075呎(C类)单位下跌1.3%，至于实用752呎以下(A及B类)小型单位则跌0.8%。

"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：中西区

区域： 主要分为中区、西区和半山区：中区包括金钟、中环和上环；西区包括西营盘、石塘咀、坚尼地城、摩星岭、青洲和小青洲；半山区包括太平山和薄扶林北部一带（主要是香港大学一带）。

面积： 1,255公顷。

人口： 241,500人[^]，占全港人口约3.3%。

家庭入息中位数： 每月53,000港元[^]。

发展转变： 中西区是香港最早开发的地区之一，现为香港商业、金融及法政中心。区内著名建筑物林立，旧最高法院大楼、前香港总督的官邸而现时用作接待重要嘉宾的香港礼宾府、前法国外方传道会大楼及添马政府总部皆座落于中西区。

*数据源：中西区区议会

[^]「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2017」结果



中西区热搜：宝翠园

薄扶林道89号，分两期落成，于2000至2001年间落成，重建前为政府高级公务员宿舍。



大厦数目：
共6座

单位数目：
共约2,214伙

屋苑设施：
住客会所。

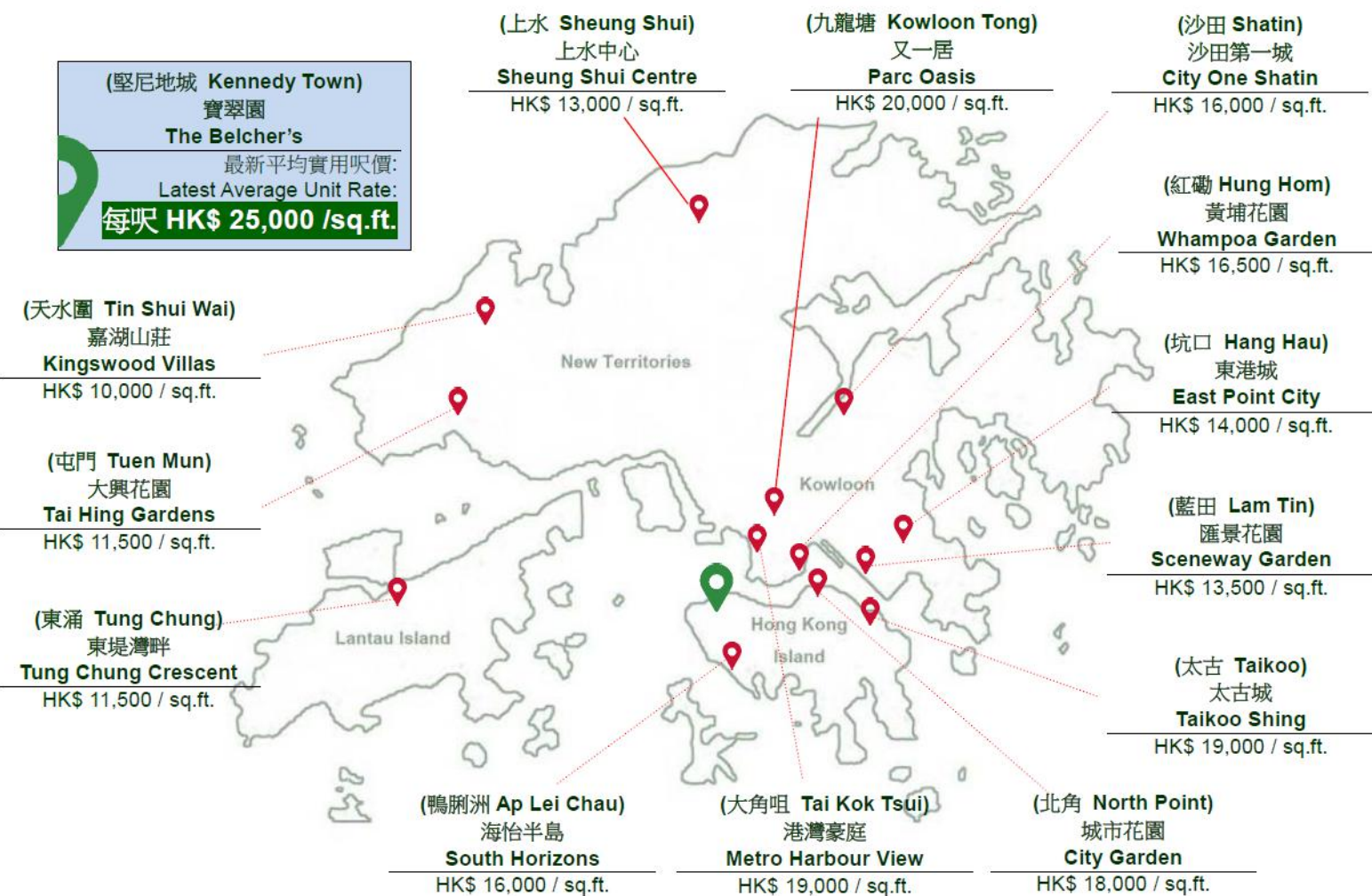
其他：
商场、停车场、
幼儿园。

图片来源：网上图片



香港交易概况

(堅尼地城 Kennedy Town)
寶翠園
The Belcher's
最新平均實用呎價:
Latest Average Unit Rate:
每呎 HK\$ 25,000 /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

内地写字楼2019年租金
创十年最大跌幅
商办投资或看重长期收益

中国物业-市场透视

内地写字楼2019年租金 创十年最大跌幅 商办投资或看重长期收益

根据有关研究数据显示，2019年中国内地商业办公楼市场需求明显放缓：一方面，一线城市及二线城市整体写字楼市场空置率攀升至近10年最高点，即目前平均分别在10%及28%左右；另一方面，写字楼市场租金创十年来最大跌幅。

1.一二线城市商办物业空置率高

以北京为例，2019年北京商业地产市场进入十年来的最大低谷期。甲级写字楼全年净吸纳量同比下降32%，空置率从2018年底的6.0%增至11.3%，是2010年以来的最高水平。

无独有偶，北京的兄弟城市天津也由于新增供应不断入市，面积吸纳压力倍增，整体空置率较2018年同期增长两倍有余。值得一提的是，虽然一线城市商办物业整体空置率较上年有明显攀升，因应城市产业结构、经济状况等因素亦出现分化，其中空置率最低的是广州，最高的则是深圳。根据2019年第三季度报告数据显示，广州甲级写字楼市场第三季度无新项目交付，整体空置率为8%，环比下降1%。反观深圳，虽有先行示范区概念优势，但项目入市速度加快、供应井喷，第三季度甲级写字楼整体空置率高达21.3%，第四季度升至至22.04%，其中宝安中心片区和前海合作区的空置率更分别高达40%和70%。

"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

内地写字楼2019年租金 创十年最大跌幅 商办投资或看重长期收益

2.一二线城市商办物业租金下行压力增大

节节攀升的空置率也向一二线商办物业的租金施加了持续的下行压力。据有关数据显示，2019年第四季度一线城市核心商圈商办物业中，有25%环比租金上涨，75%环比租金下跌；二线城市核心商圈商办物业中，有50%环比租金上涨，40.9%环比租金下跌，9.1%与上期租金持平。其中，北京市甲级写字楼租金同比下降4.0%，创下自2009年以来最大跌幅；青岛市写字楼租金同比下降4.8%，亦创下2010年以来的最大降幅。

3.商办物业短期供求失衡，需通过长期持有获得收益

经济结构的调整和产业的变迁，是造成写字楼空置攀升的根本原因。一方面，进入2019年1月以来，中国持续推行供给侧改革及规范金融、房地产等支柱性产业，企业并购及人员调整的速度加快，企业成本控制较之前更为严格，因此抑制了部分租赁需求。另一方面，互联网、医药、电子等核心高科技产业，更加倾向于自主拿地并建造综合产业园区，替代了对甲级写字楼的部分需求。短期看，需求侧面临较多不确定因素。



（图片来源：网上图片）

"土地发展及规划专业服务"

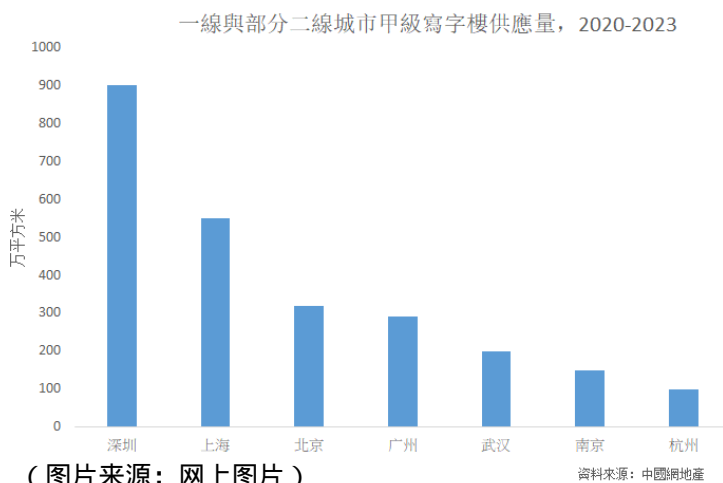
- 更改土地用途 / 换地申请
- 补地价金额评估
- 申请临时豁免书

中国物业-市场透视

内地写字楼2019年租金 创十年最大跌幅 商办投资或看重长期收益

供给方面，2019年以来，全国写字楼开发投资增速由负转正且持续改善，施工面积持续高位。新兴经济体将主导甲级写字楼未来的供应格局，深圳的甲级写字楼供应领跑全球，中国的四个一线城市将有大量甲级写字楼供应入市。同时，主要的二线城市如武汉，南京和杭州，都有较大的写字楼未来供应。据有关数据显示，深圳新增供应将在未来三年内达到历史峰值，新增供应总量约900万平方米，市场即将进入供应过剩时期。紧追其后，2020年上海写字楼市场将迎来供应高峰，预计整体空置率将推升至25.6%，未来三年也将有超500万平米甲级写字楼入市，而北京、广州也有近300万平米的供应量。

持续增加的供应量，提升了空置率，局部区域供不应求。供给与需求的断裂，将使写字楼在很长一段时期内处于待调整的过剩状态。但随着产业转型升级加深释放新增需求以及各地有关将商办物业改造为公寓或酒店的放宽许可，核心地段写字楼仍在保值性上具有优势地位，投资者具有长持该类物业的动力。



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。

"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

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。