

RHL International

APR 2020

ISSUE NO.232

# MARKET EXPRESS

## 房地产市场快讯

「千島湖」  
屯門大欖涌水塘

"THOUSAND ISLAND LAKE"  
TAI LAM CHUNG RESERVOIR,  
TUEN MUN



**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 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
-新世界大战下的物业投资	
香港通讯	P.7-8
-疫情下楼市渐受压	
-二月中环写字楼呎租跌3.2% 海啸后最大 单月跌幅	
行匀18区：屯门区	P.9
香港交易概况	P.10
中国物业市场透视	P.11-14
-18个重点城市租赁总成交量环比下降近八成	
-房贷利率新规可「重新定价」 购房者选择权只有一次	



香港通讯

# 新世界大战下的物业投资

## 香港物业 - 市场透视

# 新世界大战下的物业投资

一瞬间，COVID-19疫情已不再是一个国家或地区性问题。当世界卫生组织于3月12日宣布COVID-19成为全球大流行病时，对许多国家，尤其是美国和欧盟国家而言，要采取有效的预防或缓解措施似乎为时已晚。现在对抗疫症就如一场「世界战争」，多国实施封关，主要股票市场亦反映极度悲观的情绪。

采取强制性措施可能违背了自由社会的价值观，因此市场关注欧美国家的经济活动会否无法像亚洲地区，例如香港、澳门、中国内地城市及新加坡，至少在目前而言，恢复得快。这些实施了检疫措施并在市民支持下戴着口罩的城市，在两至三个月内就显示出了可以成功有效地控制疫症传播。由于西方国家现在突然要减少经济活动，以及这场「战争」何时结束的不确定性，再加上「石油战争」的「火上加油」，导致全球所有股票市场的股价暴跌。

我们认为，COVID-19在损失大量人命及花费大量金钱下，将至少仍要另外六个月才可能得到控制。隔离检疫行动需要持续直至疫苗出现，但疫苗研制至成功并非以月计便可完成。其实，在撰写本文之日，由于香港学生和海外居民的「回返」，本港再次面临越来越多的确诊个案，逼使政府进一步决定，由3月25日起禁止所有外国来港人士入境至少十四天、暂停机场转机服务等。中国内地才刚刚开始「严格控制下」恢复经济活动，但其他海外主要贸易和商业伙伴则才开始采取进一步的干预措施以减少经济活动。

### "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

在这情况下，我们的本地企业只能依靠有限的「本地需求」和政府的有限财政支持（如果有）。显然，对香港乃至世界而言，这场「战争」的结束时间越长，企业破产的数目就会越多。那些曾经为本土居民和游客服务的核心位置商店必须获得减免租金，以抵销在此「战争」期间几乎所有客户流失而招致营业额下跌的损失。但是，香港作为主要旅游和金融中心的地位没有改变。因此，在真正黄金地段的商店的投资价值仍然是长线投资者的首选。豪华住宅和甲级写字楼市场却可能会产生较长期的影响。许多驻港的国际公司将或需要削减其营运预算，包括房屋补贴和办公室租金。

本来降低租金水平将对房地产价格产生影响。但是，我们现在再次目睹了全球降息以及「量化宽松」，这将再次扭曲基本公式。美国联邦储备局于3月3日紧急降息。此后，我们进一步看到所有主要经济体都在采取宽松货币和财政政策，以确保货币流动性。然而，我们对这些救助行动并不乐观。首先，我们已经处于低利率和QE3后的环境中。此外，多年来，各类物业的交易数目一直维持在较低水平。而在获得疫苗之前，商业和社会活动仍受抑制。这些情况最终会破坏供应链，并导致依赖个人互动的企业倒闭。结果，失业率必定在「V」形恢复之前已增加。

再者，在长期低利率环境下，「供款额比租金便宜」并不是一个新焦点。如果全球各地在接下来的三个月中，能很好地应对COVID-19战争，我们认为，尽管无法避免经济衰退，但当前的财政激励措施，可能有助于经济快速复苏。但是，如果世界经济不能迅速复苏，失业率始终是房地产价格趋势的风向标。不过，货币供应的放松，仍可能会推动因不用过多地关注回报而衍生的放任投资。股票交易和可以利用互联网虚拟平台的交易都会受益。而从这场战疫蒙受利益的投资者，可能重返适合富裕买家的顶级豪华住宅或复式公寓市场。

最后，政府目前正在招标出售位于观塘安达臣道对开的地皮，将是第一幅含有提供港人首次置业单位的私人土地，土地出售结果会是反映后市前景的指标。

#### "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

### 疫情下楼市渐受压

疫情持续扩散，二级市场均录蚀让或减价成交个案。市场消息指，西湾河嘉亨湾3座高层A室，实用面积1,139呎，以2,780万港元易手，实用呎价约24,400港元，较2016年购入时的2,720万港元低。另外，粉岭囍逸1座低层D室，实用面积为235呎的开放式户，由去年9月开始以450万港元放售，及后因疫情而减价至410万港元，议价后以400万港元成交，实用呎价为约17,021港元。



西湾河嘉亨湾。（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

# 二月中环写字楼呎租跌3.2% 海啸后最大单月跌幅

因应疫情扩散，不少租户正重新考虑、或调整租赁安排，有国际物业顾问指出，本港整体甲级写字楼市场，于2月录得189,300呎的负吸纳量。由于租赁需求下降，令各主要写字楼市场空置率均见上升，整体写字楼租金跌幅于2月进一步扩大，按月下跌2.2%，其中，中环写字楼租金按月下跌3.2%至每方呎116.1港元，是自2008年底至2009年初期间、金融海啸以来录得的最大单月跌幅。



图片来源：网上图片

### "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：屯门区

区域：西倚青山山脉，东靠大榄山麓，北临后海湾畔。

面积：8,200公顷。

人口：480,500人<sup>^</sup>，占全港人口约6.6%。

家庭入息中位数：每月29,500港元<sup>^</sup>。

发展转变：屯门新市镇的拓展始于六十年代，当时人口只有二万多人，经大面积填海和兴建高层楼宇工程后，至今有接近五十万人居住。区内除原有乡郊区村屋外，也有不同的房屋种类，包括新建村屋、私人屋苑、单幢式大厦、低密度住宅、公共屋邨及居者有其屋等，主要分布在屯门河两岸和屯门西车站一带。

\*数据源：屯门区区议会

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

## 屯门区热搜：大兴花园



大厦数目：  
共15座

单位数目：  
共约3,647伙

屋苑设施：  
住客会所，包括：  
泳池、网球场、  
壁球室等。

其他：  
商场、停车场。

图片来源：网上图片

# 香港交易概况

(屯門 Tuen Mun)  
大興花園  
**Tai Hing Gardens**  
最新平均實用呎價:  
Latest Average Unit Rate:  
**每呎 HK\$ 11,500 /sq.ft.**

(天水圍 Tin Shui Wai)  
嘉湖山莊  
**Kingswood Villas**  
HK\$ 10,000 / sq.ft.

(東涌 Tung Chung)  
東堤灣畔  
**Tung Chung Crescent**  
HK\$ 11,000 / sq.ft.

(堅尼地城 Kennedy Town)  
寶翠園  
**The Belcher's**  
HK\$ 25,000 / 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\$ 20,000 / sq.ft.

(沙田 Shatin)  
沙田第一城  
**City One Shatin**  
HK\$ 17,000 / sq.ft.

(紅磡 Hung Hom)  
黃埔花園  
**Whampoa Garden**  
HK\$ 16,000 / sq.ft.

(坑口 Hang Hau)  
東港城  
**East Point City**  
HK\$ 13,000 / sq.ft.

(藍田 Lam Tin)  
匯景花園  
**Sceneway Garden**  
HK\$ 15,000 / sq.ft.

(太古 Taikoo)  
太古城  
**Taikoo Shing**  
HK\$ 18,000 / sq.ft.

(鴨脷洲 Ap Lei Chau)  
海怡半島  
**South Horizons**  
HK\$ 16,000 / sq.ft.

(大角咀 Tai Kok Tsui)  
港灣豪庭  
**Metro Harbour View**  
HK\$ 18,000 / sq.ft.

(北角 North Point)  
城市花園  
**City Garden**  
HK\$ 16,000 / 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

18个重点城市租赁总成交量环比下降近八成

## 中国物业-市场透视

# 18个重点城市租赁总成交量环比下降近八成

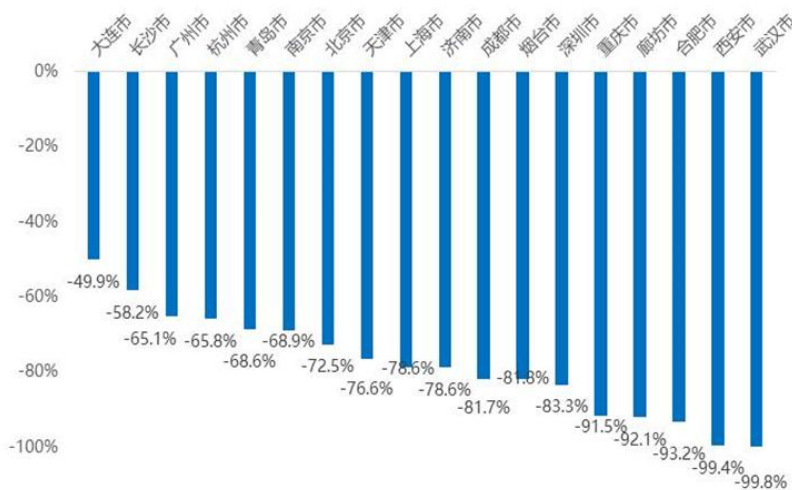
2月份，全国重点城市租赁市场成交量显著下降，18个重点城市的住房租赁总成交量环比下降幅度高达78.9%，同比2019年2月降幅高达82.7%。新增房源量及客源量维持下降趋势，但客源量下降趋势放缓，随着逐步复工，市场需求可能会出现回升。

2月份成交量同比及环比均显著下降的主要原因是由于疫情影响，人口流动降低。大量租赁人口滞留家乡未返回居住地，或由于小区封闭禁止外人进入导致的市场供给需求双双下降。

从城市维度来看，全国重点城市2月成交量均呈现环比显著下降。武汉、重庆、廊坊、合肥、西安交易量环比降幅突破90%，重点城市几乎全线降幅超过50%。

从趋势上来看，新增客源量下降幅度相比1月有所降低，而新增房源量下降幅度保持与1月相当的水平。随着各城市逐渐复工的推进，客源端会逐渐有所回升，而客源端由于小区的封闭仍然保持较低水平的增长。不过，随着复工加快，租赁需求下降速度将减缓，3月相比2月有望实现市场交易的小幅度回升。

18城各城市住房租赁市场成交量环比变化



### "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

# 房贷利率新规可「重新定价」 购房者选择权只有一次

从三月一日开始，房贷借款人可就未来「月供」与银行协调，选择固定利率，或转化为贷款市场报价利率(LPR)。

选前者，则房贷维持当前利率水平不变，不受LPR利率变化影响；选后者，随后LPR利率变化，会影响月供数。但不管选哪一种，借款人只有一次选择权，转换后不能再次转换。

人民银行去年底发布公告称，今年3月1日至8月31日，将就存量浮动利率贷款的定价基准转换，客户可与金融机构协商决定「换锚」为LPR，还是转为固定利率。

如果转换为参照LPR，则剩余合同期内利率变为LPR加减点形式，加减点值在合同期内保持不变。借贷双方可重新约定利率的重定价周期和重定价日，也就是说贷款利率不随着每期LPR而改变，而是在每个重定价日由最新一期的LPR重新计算确定，客户实际需要支付的利息随LPR浮动而变化。

### "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

至于哪一种更划算？这取决于LPR的走势。如果未来进入降息周期、LPR总体呈下降走势，转换为以LPR为定价基准更有利。一旦通胀压力上升，LPR利率也会出现上调，届时也将付出更大的成本。



(图片来源：网上图片)

受内地疫情影响，今期之「中估物业价格指数」将会暂停，不便之处，敬请原谅。

### "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。