

MAY 2020

RHL International

ISSUE NO.233

# MARKET EXPRESS

## 房地產市場快訊

Donghu Moshan  
Cherry Blossom Park, Wuhan  
武漢東湖磨山櫻園



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

[WWW.RHL-INT.COM](http://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 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.4-7
-時移世易	
香港通訊	P.8-9
-佐敦道地舖減價4成沽出	
-旺角住宅地中標樓面呎價僅3512元	
行勻18區：油尖旺區	P.10
香港交易概況	P.11
中國物業市場透視	P.12-14
-疫情給中國房地產市場帶來了什麼？	
中國通訊 市場聚焦	P.15-16
-中估住宅價格指數（2020年1月）	
-中估商業地產價格指數（2020年1月）	





香港通訊

時移世易

## 香港物業-市場透視

### 時移世易

新冠肺炎疫情在全球擴散的情況仍然嚴峻。當我們在四月見到中國武漢的76天封城期結束時，許多國家仍然面對兩難情形，一是選擇實施導致生產供應鏈中斷，及打擊生意的嚴厲減少社交接觸令，還是在未有成熟條件下恢復上班上課來避免經濟蕭條。無論如何，在據稱已經以空前發展速度研發中，但仍需至少花費六個月的時間才出現的疫苗推出前，公眾仍應被勸喻減少外出活動、避免諸如聚餐或其他聚會之類的社交活動，並繼續盡可能與他人保持適當的社交距離。在這情況下，全球經濟放緩是不可避免的。

全球許多國家的政府已經撥開金融紀律的守則，推出了因應疫症大流行的財政救助方案。在香港，我們目睹了失業率的大幅上升。根據政府統計處4月20日發布的最新勞動力統計數據，經季節性因素調整後的失業率在2020年1月至3月飆升了0.5個百分點至4.2%，達到九年來的最高水平。受惠於累積超過1.13萬億港元的財政盈餘，香港政府可以在這「雨天」來臨之際採取第二輪措施，推出涉及1300億港元的防疫基金，以減低企業在一定程度上結業裁員的壓力。

隨著本港單日新增病例降至零到單位數字，預期香港將在5月恢復大部分本地活動，並能放寬社交距離限制。然而，作為亞洲的國際商業樞紐，由於海外疫情仍未受控，不少商務活動仍將受制於對從海外國家或地區乘搭飛機抵港的非香港居民入境限制。換句話說，在這場疫症大流行的戰爭中，若然其他地區不能同時迅速遏止疫情，最快復甦的國家或地區最終仍會是輸家。因此，在未來數個月中，會議展覽、餐飲等行業仍將遭受持續的重創。

"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

在本地經濟活動逐漸恢復的同時，值得觀察的是，社會動盪和疫症流行而造成接近一年的社交疏離，會否改變公眾消費的習慣和模式，從而改變未來租戶的來源，以及它們對空間的需求。以下幾點值得留意：

- 在有實際需要及政府資助下，「電子商務」和「居家工作」會否導致部分需求從寫字樓移向居住地方？
- 網上購物的發展速度一直受制於香港豐富便捷的實體購物環境，其影響力在未來會否動搖並替代實體店的需求？還是它將帶來雙贏局面，成為額外的銷售渠道？
- 疫症大流行下，雲端經濟的大肆應用，能否吸引更多香港年輕一代加入電子商務業務，從而刺激對迷你存儲和適合初創企業的運營空間的更多需求？

從中長期來看，反對全球化的聲音，愈演愈烈，並劍指中國。但實際上，亞洲預期將是最大的消費市場和經濟增長引擎。未來，香港的樓價是否重拾升軌，甚至再創新高，取決於本港企業對利用香港的地理位置、先進基礎設施的優勢的適應能力及零活性，能否繼續推動香港成為亞洲區的金融中心。

能有充足土地供應支持不斷提升和擴展的基礎設施，對於社會健康發展是必要的。香港鐵路有限公司已應政府邀請，於4月初展開東涌綫延綫項目的詳細規劃及設計。該工程包括將現有東涌綫從東涌站向西伸延約1.3公里至東涌西地區，並增設一個新鐵路站，同時於東涌東填海區增設另一個中途站，亦會在香港站東面建造機場鐵路掉頭隧道延展段(餘下部份)，讓列車於該處掉頭以提升列車運行效率及班次。此外，預計政府即將公佈「土地共享先導計劃」的詳情並接受申請。

"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

面對新冠肺炎疫情，全球各地都必須審時度勢，並尋找能夠扭轉乾坤之法，為未來創造機會。



東涌綫延線鐵路方案。

(圖片來源：立法會交通事務委員會鐵路事宜小組委員會  
第CB(4)438/19-20(03)號文件)

"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

### 佐敦道地舖減價4成沽出

根據市場消息，佐敦道40至44號地下C舖，早前以4,800萬港元放售，經兩度減價後，終以約2,800萬港元連租約售出，累積減幅達4成。該舖面積約650呎，成交呎價約4.3萬港元，目前由餐廳以每月8萬港元租用，新買家預計可享約3.4厘回報。



經兩度割價的佐敦道地舖(圖右)，終以近2,800萬港元連租約售出。  
(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

# 旺角住宅地中標樓面呎價僅3512元

地政總署早前公布，新填地街及上海街近登打士街交界住宅地皮以8,590萬港元批出。地皮面積為2,718平方呎，最高可建樓面約24,461平方呎，樓面呎價為3,512港元。由於地皮需分為A及B地盤發展，中間設一條冷巷，故中標價為2004年以來，首度有政府市區住宅地樓面地價跌穿4,000港元。



市區住宅地樓面地價，近16年來首度跌破4000港元關口。  
(圖片來源：永利行圖庫)

### "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：油尖旺區

**地區範圍：**九龍半島南部，西面和南面以海傍為界，東至港鐵東鐵線，北至界限街。

**面積：**7平方公里。

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

**家庭入息中位數：**每月35,000港元<sup>^</sup>。

**地區特色：**油尖旺區的經濟活動以商業為主，旅遊業與輕工業為輔，當中，尖沙咀和旺角是重要的商業金融區，主要設有銀行、保險、地產、股票、出入口業務和專業服務。油尖旺區亦是香港主要的購物及零售中心，包括多條特色街道的零售、批發商舖和露天市場，而本港約五分之一頂級酒店坐落於油尖旺區。

\*資料來源：油尖旺區區議會

<sup>^</sup>「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」結果



## 油尖旺區熱搜：帝柏海灣/ 柏景灣



於2001年分兩期落成，第一期：帝柏海灣；  
第二期：柏景灣。

大廈數目：共9座

單位數目：共約2,936伙

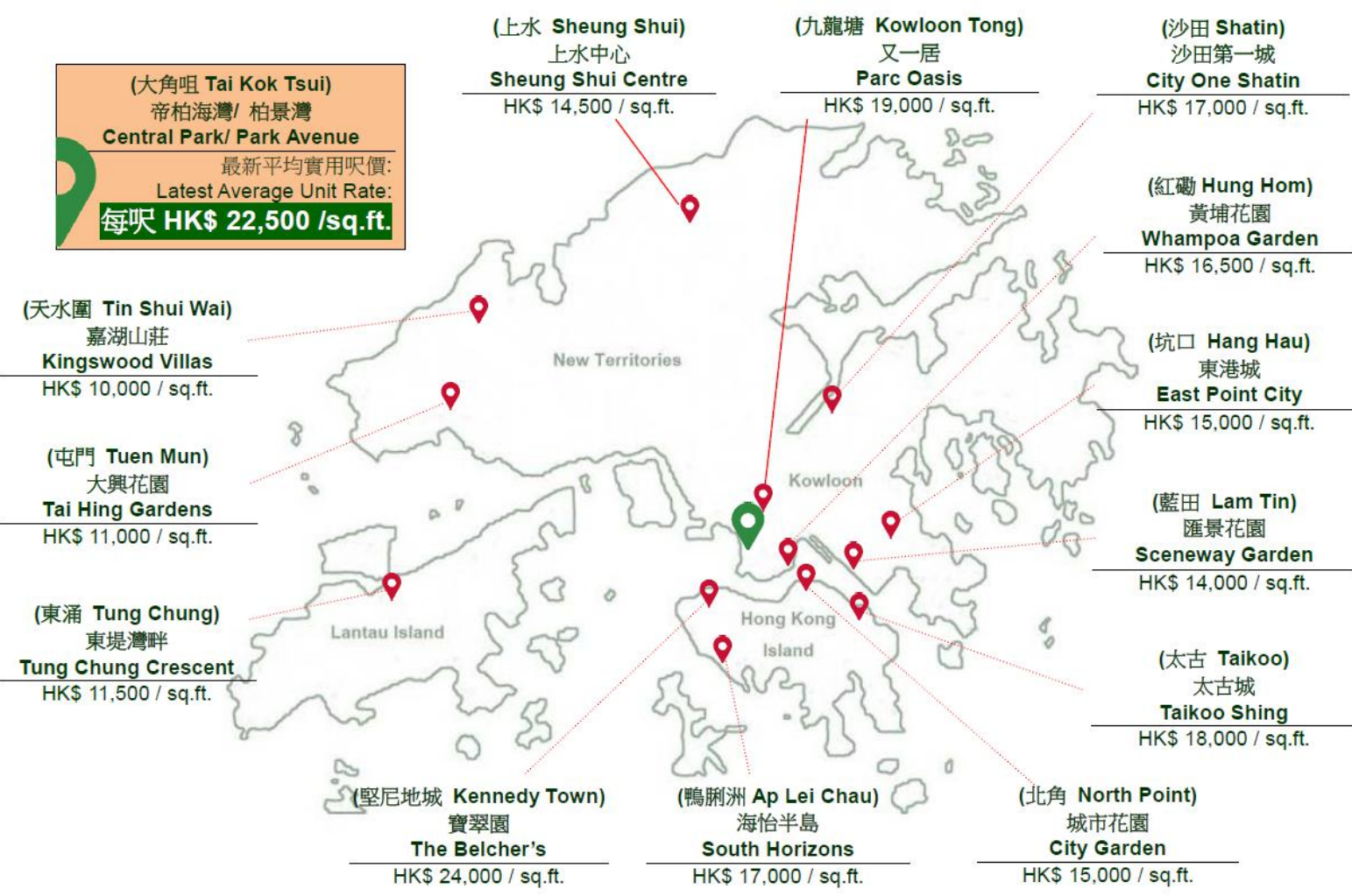
住客會所包括：室內外泳池、  
多用途羽毛球及籃球場、  
健身室、壁球室及  
高爾夫球練習室等。

其他：  
商場、停車場。

圖片來源：永利行圖庫

# 香港交易概況

(大角咀 Tai Kok Tsui)  
帝柏海灣/ 柏景灣  
**Central Park/ Park Avenue**  
最新平均實用呎價:  
Latest Average Unit Rate:  
**每呎 HK\$ 22,500 /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

疫情給中國房地產市場  
帶來了什麼？

## 中國物業-市場透視

### 疫情給中國房地產市場帶來了什麼？

在新型冠狀病毒COVID-19的影響下，中國房地產市場正遭受前所未有的壓力。

#### 1.住宅市場

- 國家統計局在3月16日發佈的最新資料顯示，二手房價指數環比漲幅58個月來首次轉負，24城無成交。房地產銷售中心關閉，儘管部分開發商應用了VR技術，並通過折扣促銷來吸引買家，但仍無助銷售。
- 房屋銷售的斷崖式下跌，必定會導致開發商重新制定2020年的銷售計劃，為了追上上半年停滯的銷情，可以預見下半年開發商會推出更多的購房優惠。
- 經歷過新冠病毒之後，樓盤的物業管理水準、通風和管道的設計、社區的配套服務、公共休閒、遊樂空間等都將成為選房焦點。

#### 2.零售物業市場

- 為了避免出現「關門潮」，部分商業運營商均提供了額外免租期，或直接調低租金。所幸的是，4月開始，內地大部分的購物中心和商鋪都已開業，甚至出現了一波「報復性消費」，某一線城市的奢侈品牌更創下了一天8位數的銷售額。
- 由於跨地區的旅遊仍存在限制，週末出遊也只能留在城內，再加上氣溫升高，預計各大購物中心將迎來今年的第一個營業高峰。如果租金收入是以銷售額提成的方式計算，那麼運營商有望在「報復性消費」下把春節假期的虧損回收一部分。
- 但是，傳統零售模式仍然面對重大挑戰，疫情過後，會有更多的零售商將開拓新的行銷模式，利用直播平臺、短視頻等與消費者互動，線上/線下全管道銷售的發展趨勢已是必然。

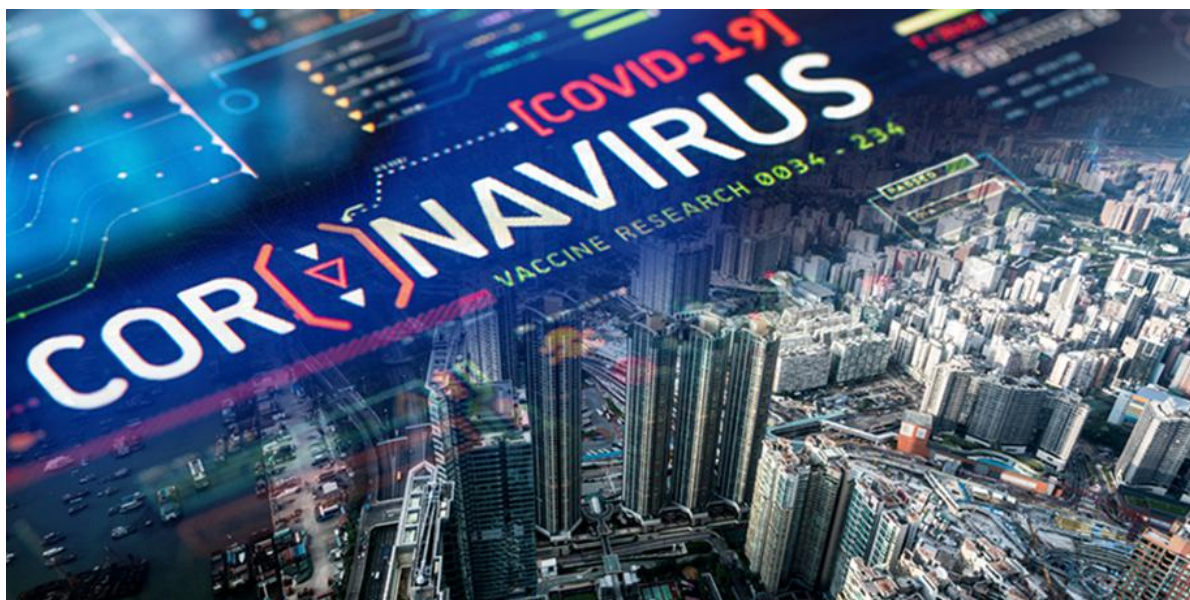
"土地發展及規劃專業服務"

- 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

### 3. 物流地產需求激增

- 疫情管控期間，網上購物成為消費的唯一選擇。隨著網上購物和電子商務的進一步普及，物流倉儲空間和資料中心的需求也將繼續上升。
- 疫情終會過去，新冠病毒除了短期內影響了房地產的開發和銷售，更長遠的影響是生活習慣，態度和觀念的改變。不管是居家辦公，遠端學習，還是網上購物，都將給予建築師、開發商新的靈感。2020年房地產銷售註定是艱難的一年，但在交易凍結，樓盤停止銷售的情況下，很難預計市場價格的走向，隨著疫情逐步受控，全國各地復工復業，開發商的擂臺賽才剛剛開始。



(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



## 中國通訊-市場聚焦

# 中估住宅價格指數 (2020年1月)

城市	指數	城市	指數
北京	115.6	蘇州	144.0
上海	98.2	青島	192.6
深圳	131.0	西安	120.1
廣州	144.9	大連	138.1
杭州	164.0	珠海	100.1
南京	122.7	石家莊	114.3
福州	150.0	鄭州	119.0
廈門	117.2	天津	93.5
泉州	149.6	南昌	140.7
長沙	142.7	南寧	161.3

■ 環比上升   
 ■ 環比下降   
 ■ 環比持平

同比14.5% 均價 27,144 (人民幣/平方米)

環比-0.4% 中位價 27,865 (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”)

# 147.6

“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 (2020年1月)



## 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



## 微信

永利行評值



微信公众号  
永利行評值

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。