

RHL International

MAY 2020

ISSUE NO.233

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

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



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 -时移世易	P.4-7
香港通讯 -佐敦地道铺减价4成沽出 -旺角住宅地中标楼面呎价仅3512元	P.8-9
行匀18区：油尖旺区	P.10
香港交易概况	P.11
中国物业市场透视 -疫情给中国房地产市场带来了什么？	P.12-14
中国通讯 市场聚焦 -中估住宅价格指数（2020年1月） -中估商业地产价格指数（2020年1月）	P.15-16



香港通讯

时移世易

香港物业 - 市场透视

时移世易

新冠肺炎疫情在全球扩散的情况仍然严峻。当我们在四月见到中国武汉的76天封城期结束时，许多国家仍然面对两难情形，一是选择实施导致生产供应链中断，及打击生意的严厉减少社交接触令，还是在未有成熟条件下恢复上班上课来避免经济萧条。无论如何，在据称已经以空前发展速度研发中，但仍需至少花费六个月的时间才出现的疫苗推出前，公众仍应被劝喻减少外出活动、避免诸如聚餐或其他聚会之类的社交活动，并继续尽可能与他人保持适当的社交距离。在这情况下，全球经济放缓是不可避免的。

全球许多国家的政府已经拨开金融纪律的守则，推出了因应疫症大流行的财政救助方案。在香港，我们目睹了失业率的大幅上升。根据政府统计处4月20日发布的最新劳动力统计数据，经季节性因素调整后的失业率在2020年1月至3月飙升了0.5个百分点至4.2%，达到九年来的最高水平。受惠于累积超过1.13万亿港元的财政盈余，香港政府可以在这「雨天」来临之际采取第二轮措施，推出涉及1300亿港元的防疫基金，以降低企业在一定程度上结业裁员的压力。

随着本港单日新增病例降至零到单位数字，预期香港将在5月恢复大部分本地活动，并能放宽社交距离限制。然而，作为亚洲的国际商业枢纽，由于海外疫情仍未受控，不少商务活动仍将受制于对从海外国家或地区乘搭飞机抵港的非香港居民入境限制。换句话说，在这场疫症大流行的战争中，若然其他地区不能同时迅速遏止疫情，最快复苏的国家或地区最终仍会是输家。因此，在未来数个月中，会议展览、餐饮等行业仍将遭受持续的重创。

"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

在本地经济活动逐渐恢复的同时，值得观察的是，社会动荡和疫症流行而造成接近一年的社交疏离，会否改变公众消费的习惯和模式，从而改变未来租户的来源，以及它们对空间的需求。以下几点值得留意：

- 在有实际需要及政府资助下，「电子商务」和「居家工作」会否导致部分需求从写字楼移向居住地方？
- 网上购物的发展速度一直受制于香港丰富便捷的实体购物环境，其影响力在未来会否动摇并替代实体店的需求？还是它将带来双赢局面，成为额外的销售渠道？
- 疫症大流行下，云端经济的大肆应用，能否吸引更多香港年轻一代加入电子商务业务，从而刺激对迷你存储和适合初创企业的运营空间的更多需求？

从中长期来看，反对全球化的声音，愈演愈烈，并剑指中国。但实际上，亚洲预期将是最大的消费市场和经济增长引擎。未来，香港的楼价是否重拾升轨，甚至再创新高，取决于本港企业对利用香港的地理位置、先进基础设施的优势的适应能力及零活性，能否继续推动香港成为亚洲区的金融中心。

能有充足土地供应支持不断提升和扩展的基础设施，对于社会健康发展是必要的。香港铁路有限公司已应政府邀请，于4月初展开东涌线延线项目的详细规划及设计。该工程包括将现有东涌线从东涌站向西伸延约1.3公里至东涌西地区，并增设一个新铁路站，同时于东涌东填海区增设另一个中途站，亦会在香港站东面建造机场铁路掉头隧道延展段(余下部份)，让列车于该处掉头以提升列车运行效率及班次。此外，预计政府即将公布「土地共享先导计划」的详情并接受申请。

"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

面对新冠肺炎疫情，全球各地都必须审时度势，并寻找能够扭转乾坤之法，为未来创造机会。



东涌线延线铁路方案。

(图片来源：立法会交通事务委员会铁路事宜小组委员会第CB(4)438/19-20(03)号文件)

"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

佐敦地道铺减价4成沽出

根据市场消息，佐敦道40至44号地下C铺，早前以4,800万港元放售，经两度减价后，终以约2,800万港元连租约售出，累积减幅达4成。该铺面积约650呎，成交价约4.3万港元，目前由餐厅以每月8万港元租用，新买家预计可享约3.4厘回报。



经两度割价的佐敦地道铺(图右)，终以近2,800万港元连租约售出。
(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

旺角住宅地中标楼面呎价仅3512元

地政总署早前公布，新填地街及上海街近登打士街交界住宅地皮以8,590万港元批出。地皮面积为2,718平方呎，最高可建楼面约24,461平方呎，楼面呎价为3,512港元。由于地皮需分为A及B地盘发展，中间设一条冷巷，故中标价为2004年以来，首度有政府市区住宅地楼面地价跌穿4,000港元。



市区住宅地楼面地价，近16年来首度跌破4000港元关口。
(图片来源：永利行图库)

"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：油尖旺区

地区范围：九龙半岛南部，西面和南面以海傍为界，东至港铁东铁线，北至界限街。

面积：7平方公里。。

人口：333,600人[^]，占全港人口约4.6%。

家庭入息中位数：每月35,000港元[^]。

地区特色：油尖旺区的经济活动以商业为主，旅游业与轻工业为辅，当中，尖沙咀和旺角是重要的商业金融区，主要设有银行、保险、地产、股票、进出口业务和专业服务。油尖旺区亦是香港主要的购物及零售中心，包括多条特色街道的零售、批发商铺和露天市场，而本港约五分之一顶级酒店坐落于油尖旺区。

*数据源：油尖旺区议会

[^]「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2017」结果



油尖旺区热搜：帝柏海湾/ 柏景湾



于2001年分两期落成，第一期：帝柏海湾；
第二期：柏景湾。

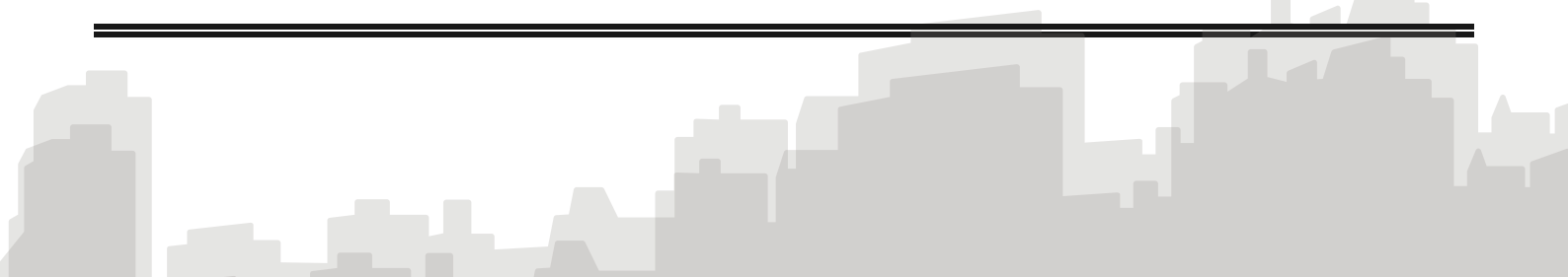
大厦数目：共9座

单位数目：
共约2,936伙

住客会所包括：
室内外泳池、
多用途羽毛球及篮球场、
健身室、壁球室及
高尔夫球练习室等。

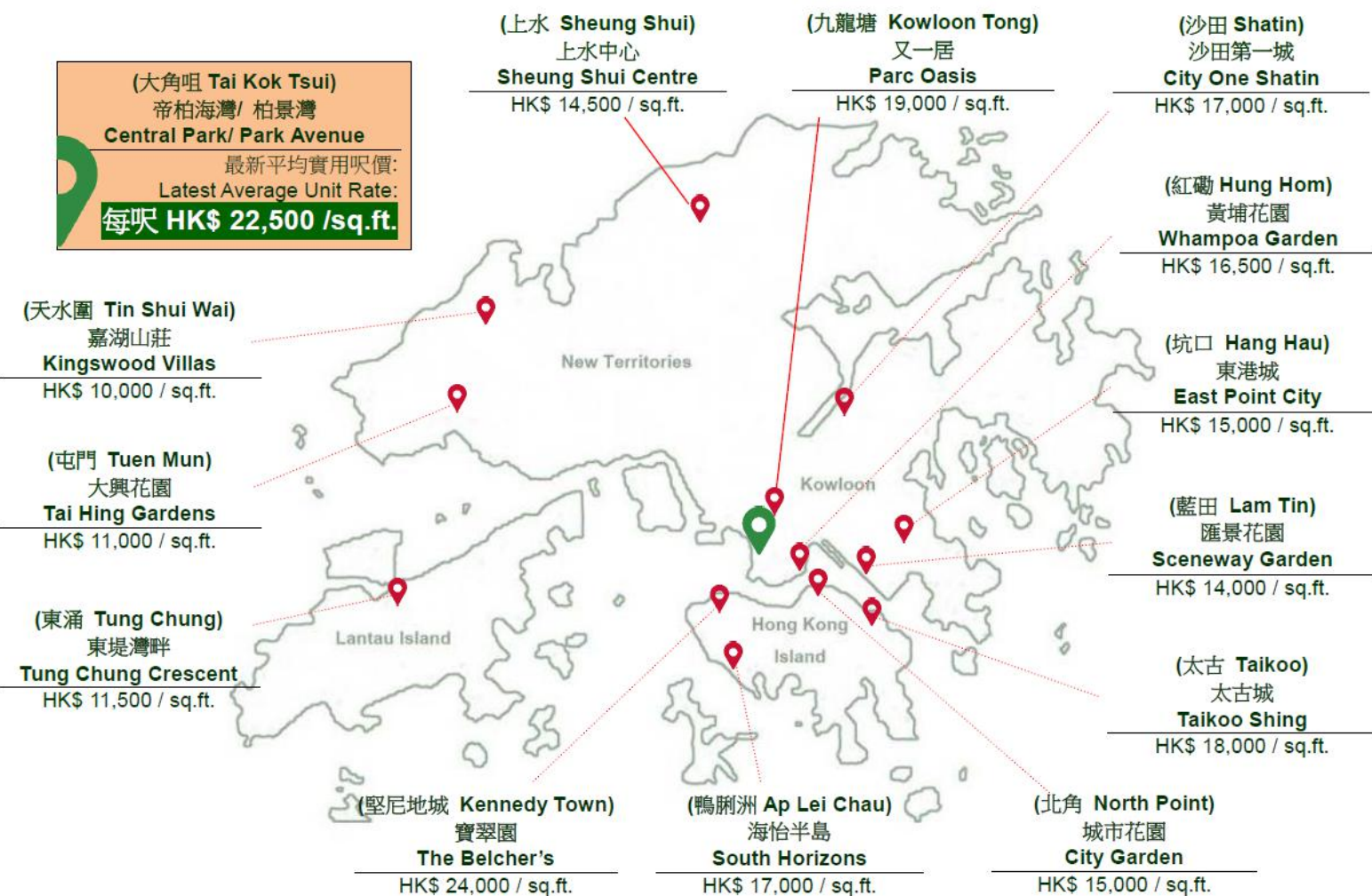
其他：
商场、停车场。

图片来源：永利行图库



香港交易概况

(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



中国物业

疫情给中国房地产市场带来了什么？

中国物业-市场透视

疫情给中国房地产市场带来了什么？

在新型冠状病毒COVID-19的影响下，中国房地产市场正遭受前所未有的压力。

1.住宅市场

- 国家统计局在3月16日发布的最新数据显示，二手房价指数环比涨幅58个月来首次转负，24城无成交。房地产销售中心关闭，尽管部分开发商应用了VR技术，并通过折扣促销来吸引买家，但仍无助销售。
- 房屋销售的断崖式下跌，必定会导致开发商重新制定2020年的销售计划，为了追上上半年停滞的销情，可以预见下半年开发商会推出更多的购房优惠。
- 经历过新冠病毒之后，楼盘的物业管理水平、通风和管道的设计、小区的配套服务、公共休闲、游乐空间等都将成为选房焦点。

2.零售物业市场

- 为了避免出现「关门潮」，部分商业运营商均提供了额外免租期，或直接调低租金。所幸的是，4月开始，内地大部分的购物中心和商铺都已开业，甚至出现了一波「报复性消费」，某一线城市的奢侈品牌更创下了一天8位数的销售额。
- 由于跨地区的旅游仍存在限制，周末出游也只能留在城内，再加上气温升高，预计各大购物中心将迎来今年的第一个营业高峰。如果租金收入是以销售额提成的方式计算，那么运营商有望在「报复性消费」下把春节假期的亏损回收一部分。
- 但是，传统零售模式仍然面对重大挑战，疫情过后，会有更多的零售商将开拓新的营销模式，利用直播平台、短视频等与消费者互动，在线/线下全管道销售的发展趋势已是必然。

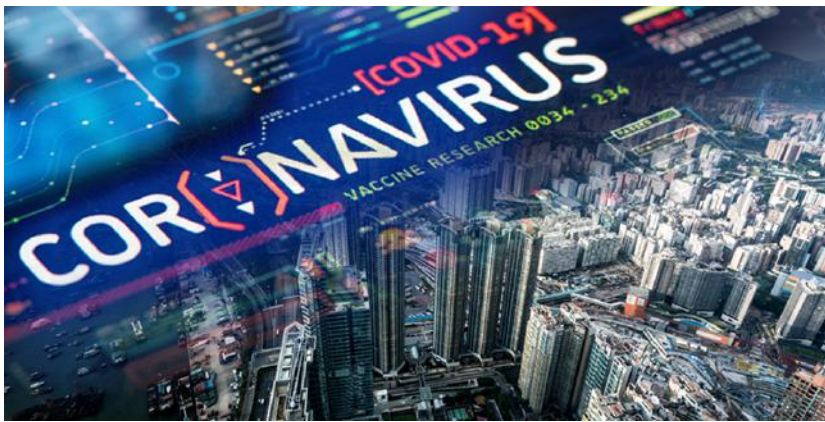
"土地发展及规划专业服务"

- 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

3. 物流地产需求激增

- 疫情管控期间，网上购物成为消费的唯一选择。随着网上购物和电子商务的进一步普及，物流仓储空间和数据中心的需求也将继续上升。
- 疫情终会过去，新冠病毒除了短期内影响了房地产的开发和销售，更长远的影响是生活习惯，态度和观念的改变。不管是居家办公，远程学习，还是网上购物，都将给予建筑师、开发商新的灵感。2020年房地产销售注定是艰难的一年，但在交易冻结，楼盘停止销售的情况下，很难预计市场价格的走向，随着疫情逐步受控，全国各地复工复产，开发商的擂台赛才刚刚开始。



(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

中国通讯-市场聚焦

中估住宅价格指数（2020年1月）

城市	指数	城市	指数
北京	115.6	苏州	144.0
上海	98.2	青岛	192.6
深圳	131.0	西安	120.1
广州	144.9	大连	138.1
杭州	164.0	珠海	100.1
南京	122.7	石家庄	114.3
福州	150.0	郑州	119.0
厦门	117.2	天津	93.5
泉州	149.6	南昌	140.7
长沙	142.7	南宁	161.3

■ 环比上升 ■ 环比下降 ■ 环比持平

同比14.5% 均价 27,144（人民币/平方米）
 环比-0.4% 中位价 27,865（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”）

147.6

"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 (2020年1月)

重点城市商办价格环比指数



商业地产：**161**
环比-5.22%

办公地产：**105**
环比-0.17%

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



微信

永利行评估



微信公众号
永利行评估

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。