

JUNE 2020

RHL International

ISSUE NO.234

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

南生圍
NAM SANG WAI



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

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 -不要期望有復仇式的復甦	P.4-7
香港通訊 -啟德商業地流標 -二手名牌手袋專門店棄租中環老店	P.8-9
行勻18區：元朗區	P.10
香港交易概況	P.11
中國物業市場透視 -深圳：2020年擬建設6.3萬套商品住房 供應4萬套安居房 -中國2020年第一季度 土地成交樓面價同比漲15.67%	P.12-14
中國通訊 市場聚焦 -中估住宅價格指數（2020年2月） -中估商業地產價格指數（2020年2月）	P.15-16



香港通訊

不要期望有復仇式的復甦

香港物業-市場透視

不要期望有復仇式的復甦

儘管在公共場所舉行集體聚會的限制於5月份起獲得逐步放寬，但因為要採用「壓制和解除」的策略，來與冠狀病毒這個全球的無形敵人作鬥爭，必定會阻礙經濟的全面復甦。事實上，市場關注的焦點已是會否永久性地失去某些行業或市場，以及是否有新的經濟引擎替代行業能及時出現。

第一季的本地生產總值較上年同期實質下跌了8.9%；經季節性調整的失業率從2020年1月至3月的4.2%進一步上升至2020年2月至2020年4月的5.2%。這些都只是確認過去情況惡化的訊息。然而，失業人數（未經季節性調整）達到202,500人及就業不足人數達到118,600人，均是令人震驚及預示可能會導致嚴重社會動盪的數據。現在，我們將拭目以待看看政府的「保就業」計劃、中小企業融資擔保計劃下的百分百擔保特惠貸款等各種措施是否有效，並能足以防止未來兩個月失業情況進一步惡化。

地政總署以地價標金未達到政府就該用地所定的底價為由，不接納位於啟德第2A區A地盤4號地盤5(B)及第10地盤的新九龍內地段第6615號的標書。其實與下一段提到的海洋公園事件類似，政府現在必須認真審視，零售和旅遊相關物業的未來需求。如果未來不少實體店舖變為輔助網上銷售、主要用作提供一些需要實質體驗的貨品銷售或面對面的服務，那麼這些店舖的經營者能承擔的合理租金會是多少呢？政府不僅要考慮底價，更應重新考慮土地的用途。

"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

我們本土的海洋公園(「公園」)現正尋求立法會財務委員會撥款54億港元，以防止其倒閉。公園一直面對失去能支持公園為本土居民提供優惠票的外地遊客，原因大概在於公園失去區域市場上的競爭力，同時受到去年社會局勢動盪的嚴重打擊，目前則進一步被COVID-19拖累。確實，包括本地、跨境乃至全球整體旅遊業的面貌正出現重大變化。如果沒有足夠的利潤，公園不可能支撐其現有規模。顯然，救援方案是縮小規模並出售其資產。社會應該思考如何將公園轉型為一個能保存現有動植物的小巧園區。

在可能因美國推動的反全球化，或更具體而言是，西方國家與中國之間的衝突，可能導致香港失去國際或區域戰略角色的背景下，第一幅供私人市場競投、含有「港人首次置業單位」條款的九龍觀塘安達臣道住宅地成功出售，並吸引9份標書。我們相信發展商受到吸引，是因未來本地居民的購買力可能持續疲弱下，這種「補貼」住房的需求將得到保證。

儘管全國人民代表大會通過《全國人民代表大會關於建立健全香港特別行政區安全的法律制度和執行機制的決定》正引起社會及經濟動盪，我們仍認為短期內住宅交投量將會回升，主要因為大多數發展商自2月以來就無法促銷其單位。此外，隨著量化寬鬆(QE)的消息再次出現，許多對1997年金融風暴後的市場崩潰沒有任何感覺或記憶的年輕買家，可能只會回想起2008年金融海嘯後價格持續上漲的經歷。

"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

若要使交易量保持近年的「常態」水平，5月至12月的成交便將要跳升回每月平均5,700宗了。

近年住宅樓宇買賣合約數字

期間	平均每月數字
2020年一月至四月	3,576
2019年	4,983
2018年	4,770
2017年	5,133

資料來源: 土地註冊處和RHL研究

地產價格不跌的神話，還會在2020這世代延續下去嗎？

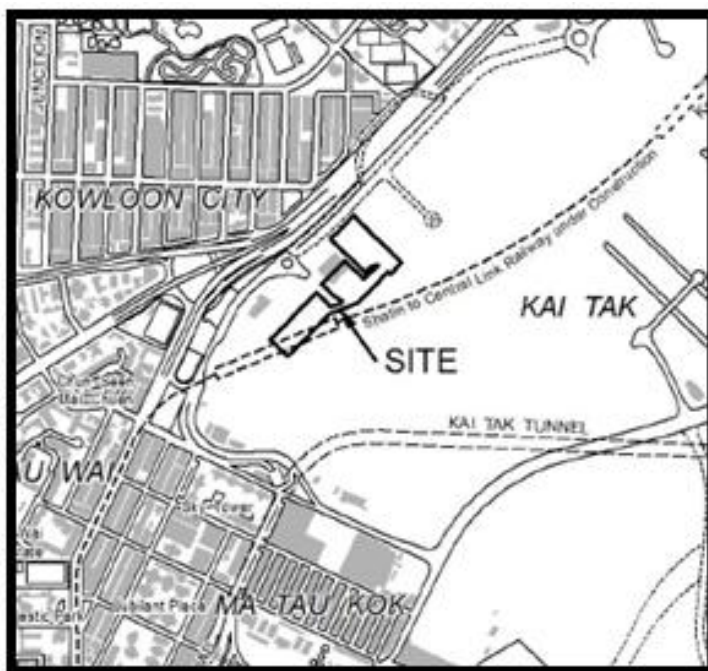
"策略投資諮詢服務"

- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務

香港通訊

啟德商業地流標

地政總署早前公布，接獲4份標書的啟德第2A區4號地盤、5(B)號地盤及10號商業地，因入標價未達到政府就該用地所定的底價，決定不接納所接獲的標書。上述拍賣地皮原屬3個地盤，現時採「三合一」形式招標。地皮面積約21.3萬呎，最高可建樓面約116萬呎。根據要求，發展商須興建一條建築面積不少於1.1萬呎的地下購物街，並連接至港鐵啟德站、區內的公營房屋和另一幅商業地；另外，中標發展商亦須興建社福設施。



- 啟德第2A區4號地盤、5(B)號地盤及10號商業地貼近九龍城。
(圖片來源：地政總署賣地章程)

"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

二手名牌手袋專門店棄租中環老店

專營二手名牌手袋的專門店，早前撤出中環，放棄租用十多年的據點。該店位於中環威靈頓街及德己立街交界，面積約630呎，該舖位鄰近蘭桂坊，屬中環黃金地段之一。據了解，該店已租用該舖十多年，結業時之月租為16萬港元，較該舖於2011年零售高峰期時、月租達38萬港元，已明顯下跌58%。事實上，在疫症持續下，旅客人數劇跌，核心區租戶相繼退租，導致吉舖數字急升。據市場統計，本季核心區商舖租金，中環按季下跌20%，銅鑼灣、尖沙咀及旺角亦錄得15%的季度跌幅。



- ▶ 盤據中環十多年的二手名牌手袋專門店位於威靈頓街及德己立街交界。
(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：元朗區

地區範圍：位於新界西北的沖積平原上，三面環山。範圍涵蓋屏山鄉、廈村鄉、錦田、八鄉、新田鄉、十八鄉、元朗市及天水圍。

面積：14,430公頃。

人口：625,000人[^]，佔全港人口約8.6%。

家庭入息中位數：每月30,000港元[^]。

地區特色：遠自宋朝（公元960-1279）已有居民落籍元朗，鄧氏和文氏家族為可知最早落籍的居民。現時很多居民仍遵奉傳統祭禮儀式，如天后誕、太平清醮及盆菜，並有豐富多姿的文物古蹟，包括香港最古老市集之一的元朗舊墟、香港第一條文物徑「屏山文物徑」、錦田樹屋、大夫第和吉慶圍等。元朗還有很多生態旅遊景點，濕地公園、擁有不同種類的植物和生物的南生圍及根據《拉姆薩爾公約》列為國際重要濕地的候鳥天堂「米埔」。

*資料來源：元朗區議會

[^]「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」結果

元朗區熱搜：嘉湖山莊

1991年至1998年間分7期發展，
屋苑總面積佔地400萬平方呎，
整體綠化約360萬平方呎，
綠化空間面積為全港屋苑之最。



圖片來源：永利行圖庫

大廈數目：
共58座

單位數目：
共約15,880伙

設施包括：
兩間住客會所：
嘉湖鄉村俱樂部及嘉湖會所。

其他：
酒店、商場、停車場。



香港交易概況

(天水圍 Tin Shui Wai)
嘉湖山莊
Kingswood Villas
最新平均實用呎價:
Latest Average Unit Rate:
每呎 HK\$ 10,500 /sq.ft.

(上水 Sheung Shui)
上水中心
Sheung Shui Centre
HK\$ 14,000 / 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.

(屯門 Tuen Mun)
大興花園
Tai Hing Gardens
HK\$ 11,500 / sq.ft.

(坑口 Hang Hau)
東港城
East Point City
HK\$ 15,000 / sq.ft.

(東涌 Tung Chung)
東堤灣畔
Tung Chung Crescent
HK\$ 11,500 / sq.ft.

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

(大角咀 Tai Kok Tsui)
帝柏海灣/ 柏景灣
Central Park/ Park Avenue
HK\$ 21,000 / sq.ft.

(太古 Taikoo)
太古城
Taikoo Shing
HK\$ 19,000 / sq.ft.

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

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

(北角 North Point)
城市花園
City Garden
HK\$ 15,500 / 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

**深圳：2020年擬建設
6.3萬套商品住房
供應4萬套安居房**

中國物業-市場透視

深圳：2020年擬建設6.3萬套商品住房 供應4萬套安居房

4月22日，深圳市住房和建設局印發《深圳市住房發展2020年度實施計劃》。計劃提出，2020年度計劃安排商品住房用地供應125公頃，包括新供應用地50公頃，更新整備用地75公頃。計劃供地擬建設商品住房6.3萬套、建築面積563萬平方米。其中新供應用地擬建設2.5萬套、建築面積約225萬平方米；更新整備用地擬建設3.8萬套、建築面積約338萬平方米。

同時計劃安排供應公共住房用地168.2公頃。計劃建設籌集安居工程項目8.1萬套，計劃基本建成(含竣工)安居工程項目約2.28萬套，計劃供應安居工程項目4萬套。

計劃稱，深圳人口基數大、密度高、增長快，住房需求持續增長。為緩解長期緊張的供求關係，2020年仍需進一步加大加快新供居住用地出讓。在上半年實現年度目標50%的居住用地出讓，通過有效及時增加商品住房的供應，確保房地產市場平穩健康發展。

"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

中國2020年第一季度 土地成交樓面價同比漲15.67%

受疫情影響，2020年第一季度，房企銷售出現下滑，在拿地方面也偏向謹慎。第一季度的土地市場供求均出現了下降，流拍的地塊增多。

根據數據顯示，2020年第一季度，全國主要地級市共流拍162宗地塊，流拍率為7.65%。3月份流拍率有所下降，但是近期土地流拍事件也較為頻繁。4月3日，鄭州有3宗地塊在網上掛牌出讓，共計出讓面積為17.17萬平方米。最終，有兩宗地塊順利出讓，位於中原區的一宗地塊流拍。4月1日，昆明也出現了2020年首起土地流拍事件，西翥街道313畝地交易失敗。

值得注意的是，地價並沒有因此出現下滑，由於推出的優質地塊數量增加，成交樓面價同比上漲了15.67%，甚至北京出現了樓面價突破每平方米7萬元人民幣的地塊。

數據顯示，2020年第一季度，全國主要地級市的成交樓面價為每平方米4,504元人民幣，同比上漲了15.67%。全國主要地級市共成交土地1,546宗，同比下跌了20.02%。第一季度一線城市成交土地82宗，二線城市成交土地578宗。其中，一線城市的成交樓面價為每平方米17,006元人民幣，同比上漲了17.57%，超出平均上漲幅度。土地溢價率也隨之上漲。2020年第一季度，全國主要地級市的土地溢價率為12.16%，環比上漲了3.51%。

以北京為例，北京由於推出的純商品房地塊增多，出現了超成交價和高溢價率的現象。在2020年第一季度全國主要地級市土地成交總價TOP10榜單中，北京上榜的6宗地塊中，有3宗地塊的溢價率超過了25%，還有2宗地塊的溢價率達到了34%甚至更高。專家認為，隨著後續優質地塊的推出，溢價率會繼續攀升。

"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2月)

城市	指數	城市	指數
北京	115.9	蘇州	149.4
上海	98.0	青島	188.5
深圳	131.0	西安	181.9
廣州	144.8	大連	137.6
杭州	166.3	珠海	100.1
南京	122.8	石家莊	114.1
福州	150.0	鄭州	118.8
廈門	116.9	天津	88.8
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14.1%

均價 27,224 (人民幣/平方米)

環比-3.4%

中位價 16,330 (人民幣/平方米)

148.0

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”)

“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2月)

重点城市商办价格环比指数



商業地產：**153**

環比-4.91%

辦公地產：**108**

環比2.75%

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。