

RHL International

JUNE 2020

ISSUE NO.234

# MARKET EXPRESS

## 房地产市场快讯

南生圍  
NAM SANG WAI



**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.4-7  
-不要期望有复仇式的复苏
- 香港通讯 P.8-9  
-启德商业地流标  
-二手名牌手袋专门店弃租中环老店
- 行匀18区：元朗区 P.10
- 香港交易概况 P.11
- 中国物业市场透视 P.12-14  
-深圳：2020年拟建设6.3万套商品住房  
供应4万套安居房  
-中国2020年第一季度土地成交楼面价同  
比涨15.67%
- 中国通讯 市场聚焦 P.15-16  
-中估住宅价格指数（2020年2月）  
-中估商业地产价格指数（2020年2月）



香港通讯

不要期望有复仇式的复苏

## 香港物业 - 市场透视

### 不要期望有复仇式的复苏

尽管在公共场所举行集体聚会的限制于5月份起获得逐步放宽，但因要采用「压制和解除」的策略，来与冠状病毒这个全球的无形敌人作斗争，必定会阻碍经济的全面复苏。事实上，市场关注的焦点已是会否永久性地失去某些行业或市场，以及是否有新的经济引擎替代行业能及时出现。

第一季的本地生产总值较上年同期实质下跌了8.9%；经季节性调整的失业率从2020年1月至3月的4.2%进一步上升至2020年2月至2020年4月的5.2%。这些都只是确认过去情况恶化的讯息。然而，失业人数（未经季节性调整）达到202,500人及就业不足人数达到118,600人，均是令人震惊及预示可能会导致严重社会动荡的数据。现在，我们将拭目以待看看政府的「保就业」计划、中小企业融资担保计划下的百分百担保特惠贷款等各种措施是否有效，并能足以防止未来两个月失业情况进一步恶化。

地政总署以地价标金未达到政府就该用地所定的底价为由，不接纳位于启德第2A区A地盘4号地盘5(B)及第10地盘的新九龙内地段第6615号的标书。其实与下一段提到的海洋公园事件类似，政府现在必须认真审视，零售和旅游相关物业的未来需求。如果未来不少实体店铺变为辅助网上销售、主要用作提供一些需要实质体验的货品销售或面对面的服务，那么这些店铺的经营者能承担的合理租金会是多少呢？政府不仅要考虑底价，更应重新考虑土地的用途。

#### "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

我们本土的海洋公园(「公园」)现正寻求立法会财务委员会拨款54亿港元，以防止其倒闭。公园一直面对失去能支持公园为本土居民提供优惠票的外地游客，原因大概在于公园失去区域市场上的竞争力，同时受到去年社会局势动荡的严重打击，目前则进一步被COVID-19拖累。确实，包括本地、跨境乃至全球整体旅游业的面貌正出现重大变化。如果没有足够的利润，公园不可能支撑其现有规模。显然，救援方案是缩小规模并出售其资产。社会应该思考如何将公园转型为一个能保存现有动植物的小巧园区。

在可能因美国推动的反全球化，或更具体而言是，西方国家与中国之间的冲突，可能导致香港失去国际或区域战略角色的背景下，第一幅供私人市场竞投、含有「港人首次置业单位」条款的九龙观塘安达臣道住宅地成功出售，并吸引9份标书。我们相信发展商受到吸引，是因未来本地居民的购买力可能持续疲弱下，这种「补贴」住房的需求将得到保证。

尽管全国人民代表大会通过《全国人民代表大会关于建立健全香港特别行政区安全的法律制度和执行机制的决定》正引起社会及经济动荡，我们仍认为短期内住宅交投量将会回升，主要因为大多数发展商自2月以来就无法促销其单位。此外，随着量化宽松(QE)的消息再次出现，许多对1997年金融风暴后的市场崩溃没有任何感觉或记忆的年轻买家，可能只会回想起2008年金融海啸后价格持续上涨的经历。

#### "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

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

### 近年住宅楼宇买卖合同数字

期间	平均每月数字
2020年一月至四月	3,576
2019年	4,983
2018年	4,770
2017年	5,133

数据源: 土地注册处和RHL研究

地产价格不跌的神话，还会在2020这世代延续下去吗？

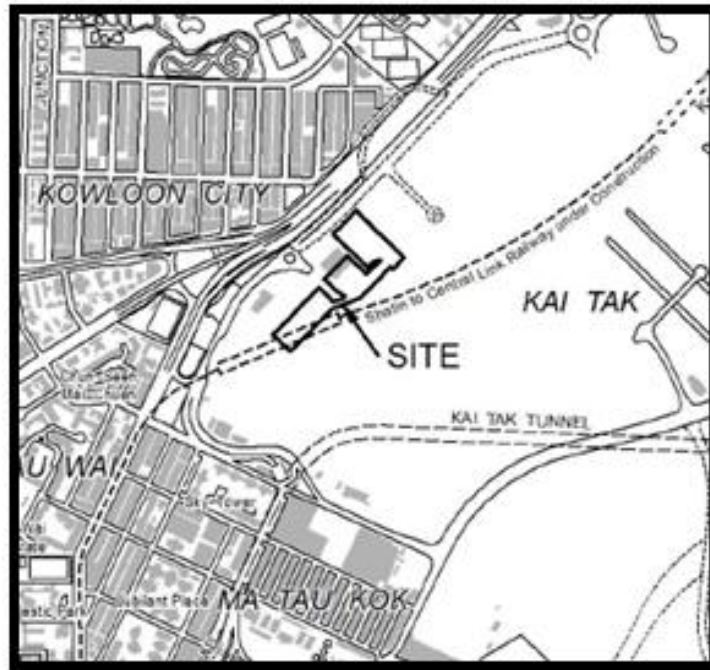
### "策略投资咨询服务"

- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务

## 香港通讯

### 启德商业地流标

地政总署早前公布，接获4份标书的启德第2A区4号地盘、5(B)号地盘及10号商业地，因入标价未达到政府就该用地所定的底价，决定不接纳所接获的标书。上述拍卖地皮原属3个地盘，现时采「三合一」形式招标。地皮面积约21.3万呎，最高可建楼面约116万呎。根据要求，发展商须兴建一条建筑面积不少于1.1万呎的地下购物街，并连接至港铁启德站、区内的公营房屋和另一幅商业地；另外，中标发展商亦须兴建社福设施。



- 启德第2A区4号地盘、5(B)号地盘及10号商业地贴近九龙城。  
(图片来源：地政总署卖地章程)

#### "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

# 二手名牌手袋专门店弃租中环老店

专营二手名牌手袋的专门店，早前撤出中环，放弃租用十多年的据点。该店位于中环惠灵顿街及德己立街交界，面积约630呎，该铺位邻近兰桂坊，属中环黄金地段之一。据了解，该店已租用该铺十多年，结业时之月租为16万港元，较该铺于2011年零售高峰期时、月租达38万港元，已明显下跌58%。事实上，在疫症持续下，旅客人数剧跌，核心区租户相继退租，导致吉铺数字急升。据市场统计，本季核心区商铺租金，中环按季下跌20%，铜锣湾、尖沙咀及旺角亦录得15%的季度跌幅。



- 盘据中环十多年的二手名牌手袋专门店位于惠灵顿街及德己立街交界。  
(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：元朗区

**地区范围**：位于新界西北的冲积平原上，三面环山。范围涵盖屏山乡、厦村乡、锦田、八乡、新田乡、十八乡、元朗市及天水围。

**面积**：14,430公顷。

**人口**：625,000人<sup>^</sup>，占全港人口约8.6%。

**家庭入息中位数**：每月30,000港元<sup>^</sup>。

**地区特色**：远自宋朝（公元960-1279）已有居民落籍元朗，邓氏和文氏家族为可知最早落籍的居民。现时很多居民仍遵奉传统祭礼仪式，如天后诞、太平清醮及盆菜，并有丰富多姿的文物古迹，包括香港最古老市集之一的元朗旧墟、香港第一条文物径「屏山文物径」、锦田树屋、大夫第和吉庆围等。元朗还有很多生态旅游景点，湿地公园、拥有不同种类的植物和生物的南生围及根据《拉姆萨尔公约》列为国际重要湿地的候鸟天堂「米埔」。

\*数据源：元朗区议会

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

## 元朗区热搜：嘉湖山庄



1991年至1998年间分7期发展，屋苑总面积占地400万平方呎，整体绿化约360万平方呎，绿化空间面积为全港屋苑之最。

大厦数目：  
共58座

单位数目：  
共约15,880伙

设施包括：  
两间住客会所：  
嘉湖乡村俱乐部及嘉湖会所。

其他：  
酒店、商场、停车场。



图片来源：永利行图库

# 香港交易概况

(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.

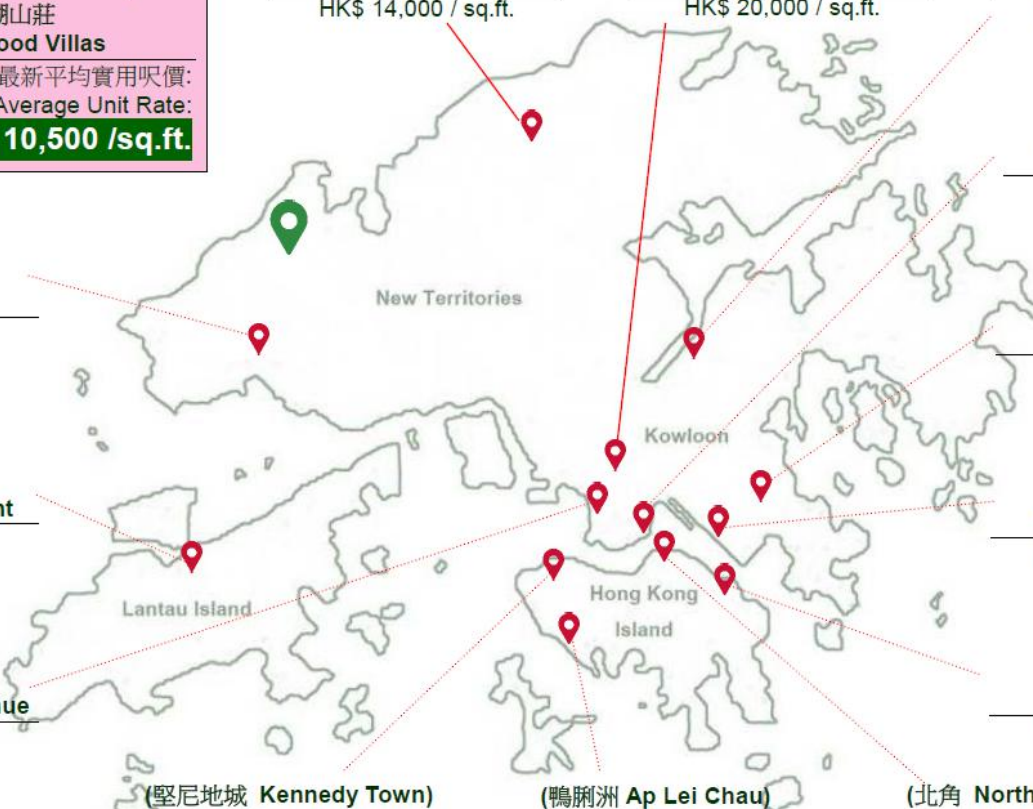
(大角咀 Tai Kok Tsui)  
帝柏海灣/ 柏景灣  
Central Park/ Park Avenue  
HK\$ 21,000 / sq.ft.

(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



中国物业

深圳：2020年拟建设  
6.3万套商品住房  
供应4万套安居房

## 中国物业-市场透视

# 深圳：2020年拟建设6.3万套商品住房 供应4万套安居房

4月22日，深圳市住房和建设局印发《深圳市住房发展2020年度实施计划》。计划提出，2020年度计划安排商品住房用地供应125公顷，包括新供应用地50公顷，更新整备用地75公顷。计划供地拟建设商品住房6.3万套、建筑面积563万平方米。其中新供应用地拟建设2.5万套、建筑面积约225万平方米；更新整备用地拟建设3.8万套、建筑面积约338万平方米。

同时计划安排供应公共住房用地168.2公顷。计划建设筹集安居工程项目8.1万套，计划基本建成(含竣工)安居工程项目约2.28万套，计划供应安居工程项目4万套。

计划称，深圳人口基数大、密度高、增长快，住房需求持续增长。为缓解长期紧张的供求关系，2020年仍需进一步加大加快新供居住用地出让。在上半年实现年度目标50%的居住用地出让，通过有效及时增加商品住房的供应，确保房地产市场平稳健康发展。

### "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

# 中国2020年第一季度 土地成交楼面价同比涨15.67%

受疫情影响，2020年第一季度，房企销售出现下滑，在拿地方面也偏向谨慎。第一季度的土地市场供求均出现了下降，流拍的地块增多。

根据数据显示，2020年第一季度，全国主要地级市共流拍162宗地块，流拍率为7.65%。3月份流拍率有所下降，但是近期土地流拍事件也较为频繁。4月3日，郑州有3宗地块在网上挂牌出让，共计出让面积为17.17万平方米。最终，有两宗地块顺利出让，位于中原区的一宗地块流拍。4月1日，昆明也出现了2020年首起土地流拍事件，西翥街道313亩地交易失败。

值得注意的是，地价并没有因此出现下滑，由于推出的优质地块数量增加，成交楼面价同比上涨了15.67%，甚至北京出现了楼面价突破每平方米7万元人民币的地块。

数据显示，2020年第一季度，全国主要地级市的成交楼面价为每平方米4,504元人民币，同比上涨了15.67%。全国主要地级市共成交土地1,546宗，同比下跌了20.02%。第一季度一线城市成交土地82宗，二线城市成交土地578宗。其中，一线城市的成交楼面价为每平方米17,006元人民币，同比上涨了17.57%，超出平均上涨幅度。土地溢价率也随之上涨。2020年第一季度，全国主要地级市的土地溢价率为12.16%，环比上涨了3.51%。

以北京为例，北京由于推出的纯商品房地块增多，出现了超成交价和高溢价率的现象。在2020年第一季度全国主要地级市土地成交总价TOP10榜单中，北京上榜的6宗地块中，有3宗地块的溢价率超过了25%，还有2宗地块的溢价率达到了34%甚至更高。专家认为，随着后续优质地块的推出，溢价率会继续攀升。

### "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2月）

城市	指数	城市	指数
北京	115.9	苏州	149.4
上海	98.0	青岛	188.5
深圳	131.0	西安	181.9
广州	144.8	大连	137.6
杭州	166.3	珠海	100.1
南京	122.8	石家庄	114.1
福州	150.0	郑州	118.8
厦门	116.9	天津	88.8
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14.1%    均价 27,224（人民币/平方米）  
 环比-3.4%    中位价 16,330（人民币/平方米）    **148.0**

1、指数基期：  
 2017年1月为基期，基期指数100点。

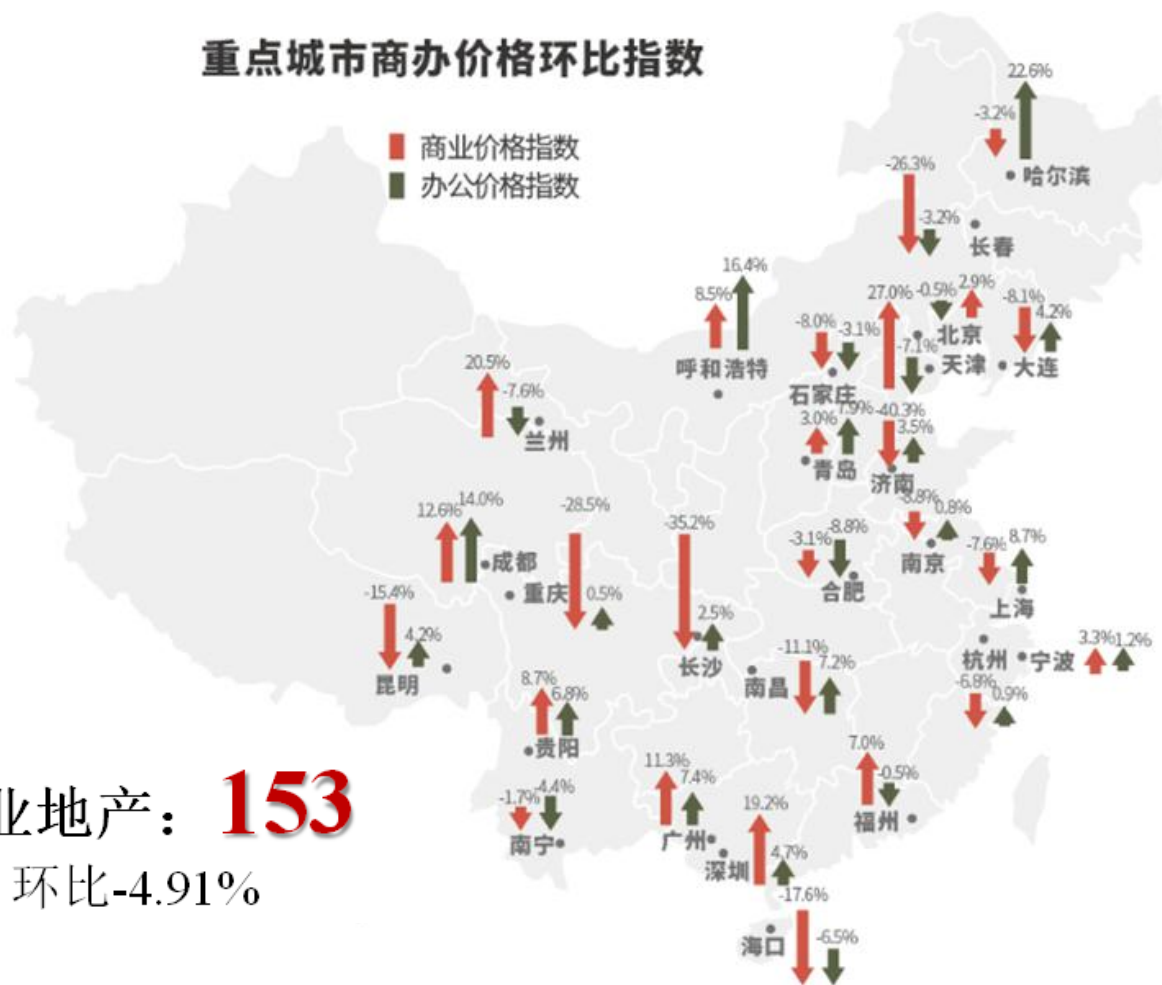
2、数据源：  
 中估联行数据库（“中估数库”）

## "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2月)

## 重点城市商办价格环比指数



商业地产：**153**  
环比-4.91%

办公地产：**108**  
环比2.75%

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。