

JULY 2020

RHL International

ISSUE NO.235

# MARKET EXPRESS

## 房地產市場快訊

越南  
VIETNAM

耶穌聖心堂  
TAN DINH CHURCH



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.4-6  
-香港地產的疫後趨勢
- 香港通訊 P.7-8  
-地產代理預計私樓仍存利好因素  
-核心商業區甲廈空置率創12年新高
- 香港交易概況 P.9
- 一帶一路:越南 P.10
- 中國物業市場透視 P.11-13  
-土地市場回暖 各線城市分化加劇  
-廈門：2020年擬建268萬平方米商品住房  
14個安置房項目開工
- 中國通訊 市場聚焦 P.14-15  
-中估住宅價格指數（2020年4月）  
-中估商業地產價格指數（2020年3月）



香港通訊

## 香港地產的疫後趨勢

## 香港物業-市場透視

# 香港地產的疫後趨勢

其實現在談論「疫後」還言之尚早！

香港政府從6月19日放寬聚會的限制至50人、海洋公園和迪士尼樂園亦已重新開放、學生亦能重返校園。更值得慶幸的是，自1月下旬疫症爆發以來，截止6月中旬，作為亞洲金融中心的香港，能控制確診病例至只有1,132宗，其中5人死亡。然而不幸的是，西方的主要經濟及金融中心確診及死亡個案仍在攀升。此外，北京和亞洲其他主要城市於六月份確診數字回升，因而需要再次實施嚴格的社交隔離措施。

隨著市民持續「實踐」社交距離的措施，兩個明顯影響房地產前景的情況已經出現：首先，加速及明確了網上購物和在家工作(WFH)的趨勢；其次，失業率進一步加劇，人與人、以至國與國之間的貧富差距和社會衝突加劇，都對經濟造成更大損害。

一邊廂，寫字樓業主正忙於預測需求的淨損失和需求來源的變化，以厘定他們願意接受的價格和租金水平。WeWork放棄租賃中區辦公室，可能反映了公司對經濟前景不明朗，及年輕一代加快選擇WFH而導致需求減弱的情況。但同時，外送食物速遞公司Deliveroo取代租用相關樓面，則反映新經濟行業取代傳統行業，並顯示選用合適位置對營運仍是重要的。

"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

另一邊廂，商舖業主早在疫症流行前，就應該知道面臨網店的巨大挑戰。隨著數碼平台的超前開發和使用，中國內地的實體零售店格局早已有了巨大變化。事實上，香港傳統銀行早已預備面對虛擬銀行的挑戰，紛紛由地舖轉為樓上舖、利用相宜呎租提供寬敞高端的客戶服務中心，留住高端客戶。

無論如何，基本的經濟公式並未改變。網上商店或WFH可被視為「空間」的新增供應。如果沒有相同的需求增長，實體店舖價格（租金）必須下降，以達到平衡點，否則交投量將保持在低水平、空置率大幅增加。

目前，可以肯定的是，在需求方面，快速而靈活的熱錢將流向股票市場而不是房地產市場，只剩下以住宅為主的自用者仍然活躍在市場中。

新冠病毒大流行助長了網絡文化的蓬勃發展，亦進一步如傳染病般導致貧富差距、社會和政治衝突的擴散。僅在本月，西方的美國發生了規模不少的社會抗議活動，而東方的南北韓對峙，以及中國和印度邊疆可能採取軍事行動，而引起的市場擔憂。

今天，「前景更不明朗」成為最能確定的趨勢。

"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

### 地產代理預計私樓仍存利好因素

有地產公司數據顯示，本港樓價最近連升八星期，累計升幅3.46%，由2020年至今約微升0.24%。上半年截至6月17日，二手註冊量回升，有20,428宗，金額1,583億港元。雖然本港經濟受到疫情影響，但面對目前樓市需求強、供應量低、且利率低及資金充裕的情況下，加上專業行業未見失業潮危機，有地產公司負責人相信，樓市仍有一定支持，樂觀預視年末樓市穩定或升半成。



➤ 有地產公司負責人相信樓市仍有一定支持。  
(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

# 核心商業區甲廈空置率創12年新高

自去年本港政治局勢不穩，加上新冠肺炎疫情的影響，中環甲級商廈的空置率升至5%，為2008年全球金融危機以來最高。根據市場消息，本地五月整體甲廈的空置率為7.4%，較四月升0.2%。此外，整體寫字樓租金亦較五月下跌2.2%。當中九龍東及尖沙咀的空置率分別錄得13.7%及6.5%的升幅。



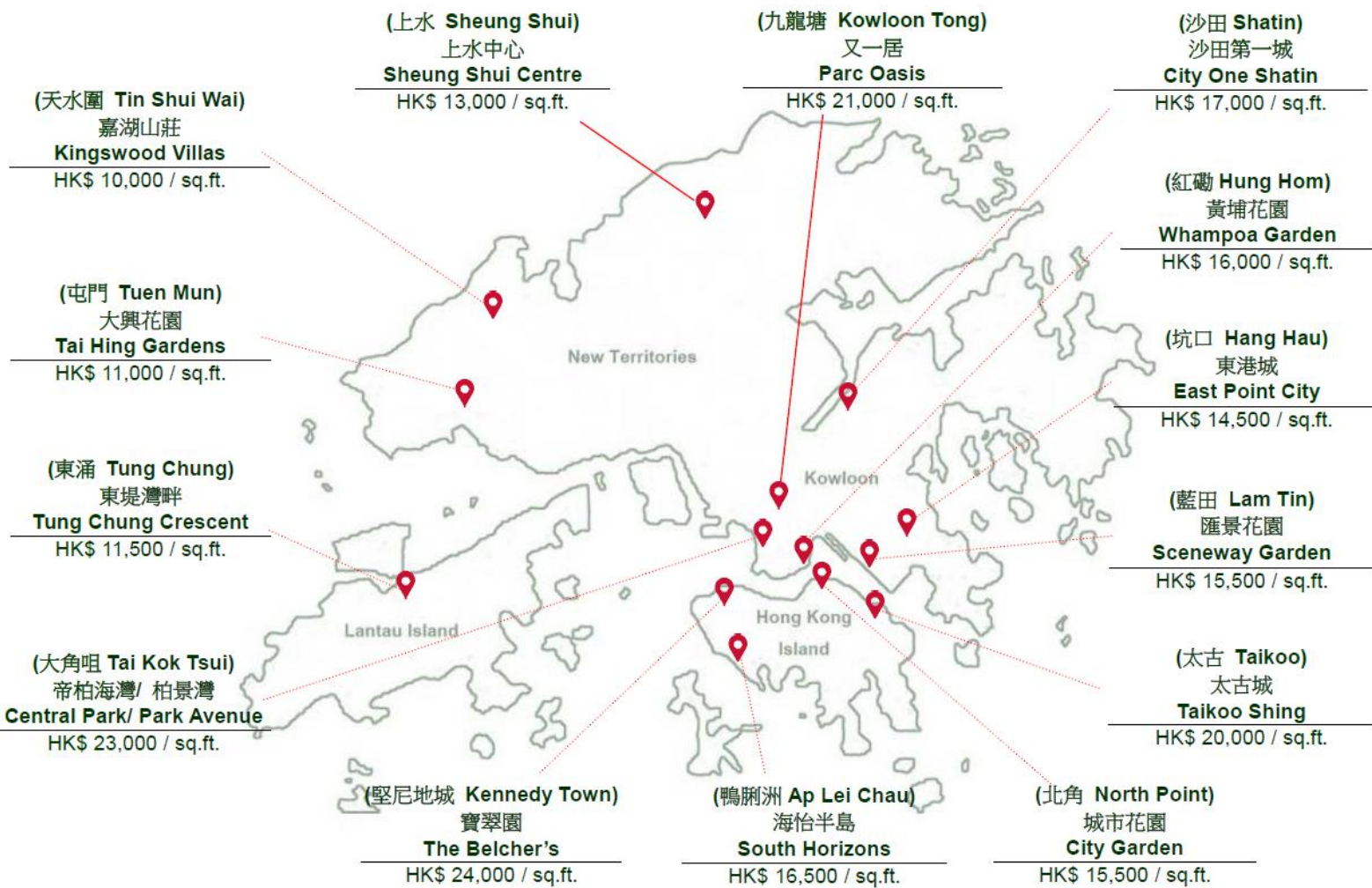
▶ 中環甲級商廈的空置率升至2008年全球金融危機以來最高。  
(圖片來源：永利行圖庫)

### "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



## 香港交易概況



\* Average saleable unit rate of standard units  
以上為各標準單位平均實用呎價

# 一帶一路

BELT & ROAD



越南為東亞文化圈之一，是東南亞國家協會、世界貿易組織、亞洲太平洋經濟合作組織及法語圈國際組織成員、未來11國之一。

首都：河內市

最大城市：胡志明市

官方語言：越南語

官方文字：越南語字母，又稱國語字

貨幣：越南盾

表面面積：330,967平方公里

人口：96,208,984人 (2019年人口普查)

政治制度：社會主義共和制



**國內生產總值**  
(2018年世界銀行數字)  
245.2 (十億美元)



**經濟結構**  
(2018年國內生產總值構成)  
服務業 (41.2%) 工業 (34.23%)  
農業 (14.6%) 其他 (10.0%)



**消費物價指數(住屋及建材)**  
按年變化(2019年VinaCapital數字):  
5.1%



## 胡志明市

五個中央直轄市之一，為越南經濟、貿易、交通及文化中心。樓價較首都河內高，市內以第一、二、四、七郡較受投資者歡迎。第一郡是胡志明市的經濟中心，房價亦領先全市。但礙於市內缺地，加上樓價較貴，不少海外專才聚居於第七郡。



**人口(2018年)**  
8,993,082人



**行政區域數目**  
19郡5縣



**2018年市內生產總值**  
佔國內生產總值百分比  
26.0%



**土地使用概況**

**城市總面積**  
2,061.2 平方公里

**住宅樓價最貴重**  
第一郡

**黃金地段住宅呎價**  
約4,000港元  
(2018年CBRE數字)

**2020年第一季售出住宅數目**  
3,757伙  
(Capital資本數字)



**省內特別**  
城市規劃 / 用途

1

**工業園區和加工出口區**

15個

**西貢高科技園區**

Saigon Hi-Tech Park

距離胡志明市市中心約15公里；  
2000年成立；佔地達913公頃。

2

**光中軟體園區**

Quang Trung Software Park

距離胡志明市市中心約15公里；  
2001年投入運作；佔地達43公頃。



中國物業

## 土地市場回暖 各線城市分化加劇

## 中國物業-市場透視

### 土地市場回暖 各線城市分化加劇

隨著疫情的好轉，新型冠狀病毒對中國房地產市場的影響已逐步消失，房地產市場持續復蘇。今年前5個月，全國50個大城市土地市場成交額合計達1.7萬億元人民幣，同比增長8.8%。其中，賣地收入排名前29的城市均超過200億元人民幣，排名前50的城市均超過100億元人民幣，均刷新紀錄。同時，北京、杭州和上海位列前三，賣地收入均超過千億元。

由於金融環境相對寬鬆，融資難度有所下降，房企資金較為充裕。同時，近期參拍土地均為熱門地塊，對房企的吸引力較大，這兩者是土地市場回暖的主要原因。

在土地市場一片火熱的背景下，三四線城市卻頻現流拍。資料顯示，3月1日至4月19日，重點監測城市共計有79宗地塊流拍，其中，三四線城市佔比達65%。各城市的成交量價和市場熱度雖然全線回升，但三四線城市流拍多，使得各線城市之間的分化愈見明顯。

"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

# 廈門：2020年擬建268萬平方米商品住房 14個安置房項目開工

廈門市3月26日發佈的《廈門市招拍掛用地2020年出讓計劃》顯示，廈門今年擬出讓29幅純住宅或包含居住用途的用地，合計土地面積94.85萬平方米，建築面積約268萬平方米，佔總供應土地面積21.34%。

住宅供應方面，除了商品住宅，安置房專案也在大力施工。目前集美9個安置房項目報建總投約126.7億元人民幣，廈門島內舊村改造也有4個安置房項目開工建設。



➤ (圖片來源：永利行圖庫)

"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4月)

城市	指數	城市	指數
北京	115.5	蘇州	146.7
上海	97.9	青島	188.5
深圳	131.3	西安	181.9
廣州	145.3	大連	137.5
杭州	166.3	珠海	100.1
南京	122.9	石家莊	114.1
福州	150.0	鄭州	117.6
廈門	117.0	天津	87.2
泉州	149.6	南昌	142.2
長沙	142.7	南寧	162.2

■ 環比上升   
 ■ 環比下降   
 ■ 環比持平

# 147.9

同比17.5%    均價 27,204 (人民幣/平方米)

環比-0.1%    中位價 21,376 (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”)

“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3月)

### 重点城市商办价格环比指数



商業地產：**171**  
環比11.3%

辦公地產：**107**  
環比-0.82%

#### 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。