

RHL International

JULY 2020

ISSUE NO.235

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

越南
VIETNAM

耶穌聖心堂
TAN DINH CHURCH



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。

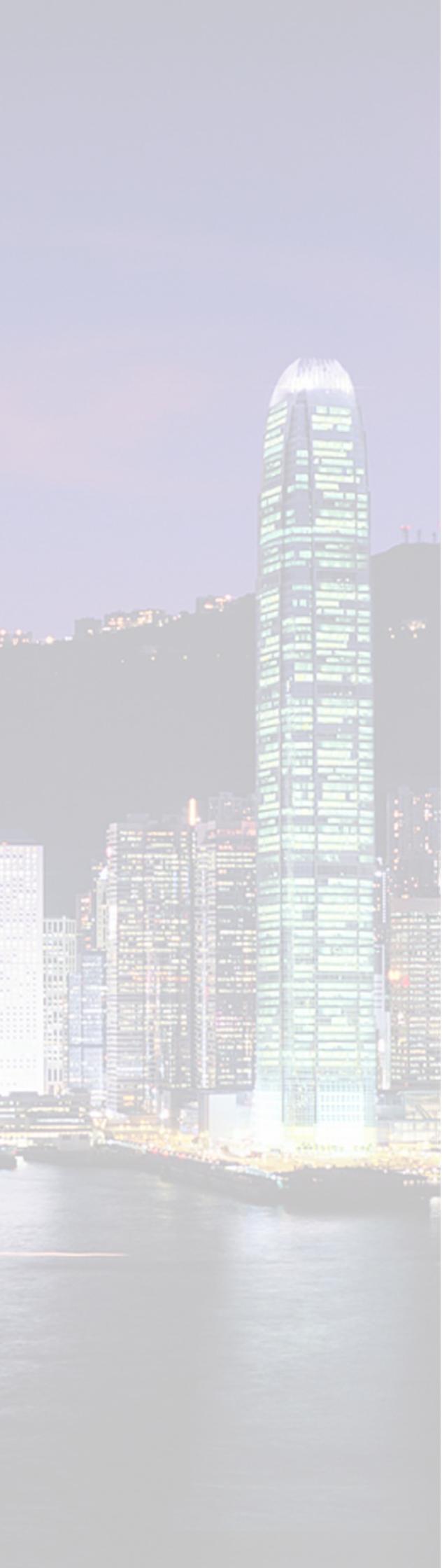
企业顾问

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

| | |
|---|---------|
| 香港物业管理透视 -香港地产的疫后趋势 | P.4-6 |
| 香港通讯 -地产代理预计私楼仍存利好因素 -核心商业区甲厦空置率创12年新高 | P.7-8 |
| 香港交易概况 | P.9 |
| 一带一路:越南 | P.10 |
| 中国物业管理透视 -土地市场回暖 各线城市分化加剧 -厦门: 2020年拟建268万平方米商品住房 14个安置房项目开工 | P.11-13 |
| 中国通讯 市场聚焦 -中估住宅价格指数 (2020年4月) -中估商业地产价格指数 (2020年3月) | P.14-15 |



香港通讯

香港地产的疫后趋势

香港物业 - 市场透视

香港地产的疫后趋势

其实现在谈论「疫后」还言之尚早！

香港政府从6月19日放宽聚会的限制至50人、海洋公园和迪斯尼乐园亦已重新开放、学生亦能重返校园。更值得庆幸的是，自1月下旬疫症爆发以来，截止6月中旬，作为亚洲金融中心的香港，能控制确诊病例至只有1,132宗，其中5人死亡。然而不幸的是，西方的主要经济及金融中心确诊及死亡个案仍在攀升。此外，北京和亚洲其他主要城市于六月份确诊数字回升，因而需要再次实施严格的社交隔离措施。

随着市民持续「实践」社交距离的措施，两个明显影响房地产前景的情况已经出现：首先，加速及明确了网上购物和在家工作(WFH)的趋势；其次，失业率进一步加剧，人与人、以至国与国之间的贫富差距和社会冲突加剧，都对经济造成更大损害。

一边厢，写字楼业主正忙于预测需求的净损失和需求来源的变化，以厘定他们愿意接受的价格和租金水平。WeWork放弃租赁中区办公室，可能反映了公司对经济前景不明朗，及年轻一代加快选择WFH而导致需求减弱的情况。但同时，外送食物速递公司Deliveroo取代租用相关楼面，则反映新经济行业取代传统行业，并显示选用合适位置对营运仍是重要的。

另一边厢，商铺业主早在疫症流行前，就应该知道面临网店的巨大挑战。随着数码平台的超前开发和使用，中国内地的实体零售店格局早已有了巨大变化。事实上，香港传统银行早已预备面对虚拟银行的挑战，纷纷由地铺转为楼上铺、利用相宜呎租提供宽敞高端的客户服务中心，留住高端客户。

"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

无论如何，基本的经济公式并未改变。网上商店或WFH可被视为「空间」的新增供应。如果没有相同的需求增长，实体店铺价格（租金）必须下降，以达到平衡点，否则交投量将保持在低水平、空置率大幅增加。

目前，可以肯定的是，在需求方面，快速而灵活的游资将流向股票市场而不是房地产市场，只剩下以住宅为主的自用者仍然活跃在市场中。

新冠病毒大流行助长了网络文化的蓬勃发展，亦进一步如传染病般导致贫富差距、社会和政治冲突的扩散。仅在本月，西方的美国发生了规模不少的社会抗议活动，而东方的南北韩对峙，以及中国和印度边疆可能采取军事行动，而引起的市场担忧。

今天，「前景更不明朗」成为最能确定的趋势。

"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

地产代理预计私楼仍存利好因素

有地产公司数据显示，本港楼价最近连升八星期，累计升幅3.46%，由2020年至今约微升0.24%。上半年截至6月17日，二手注册量回升，有20,428宗，金额1,583亿港元。虽然本港经济受到疫情影响，但面对目前楼市需求强、供应量低、且利率低及资金充裕的情况下，加上专业行业未见失业潮危机，有地产公司负责人相信，楼市仍有一定支持，乐观预视年末楼市稳定或升半成。



➤ 有地产公司负责人相信楼市仍有一定支持。
(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

核心商业区甲厦空置率创12年新高

自去年本港政治局势不稳，加上新冠肺炎疫情的影响，中环甲级商厦的空置率升至5%，为2008年全球金融危机以来最高。根据市场消息，本地五月整体甲厦的空置率为7.4%，较四月升0.2%。此外，整体写字楼租金亦较五月下跌2.2%。当中九龙东及尖沙咀的空置率分别录得13.7%及6.5%的升幅。

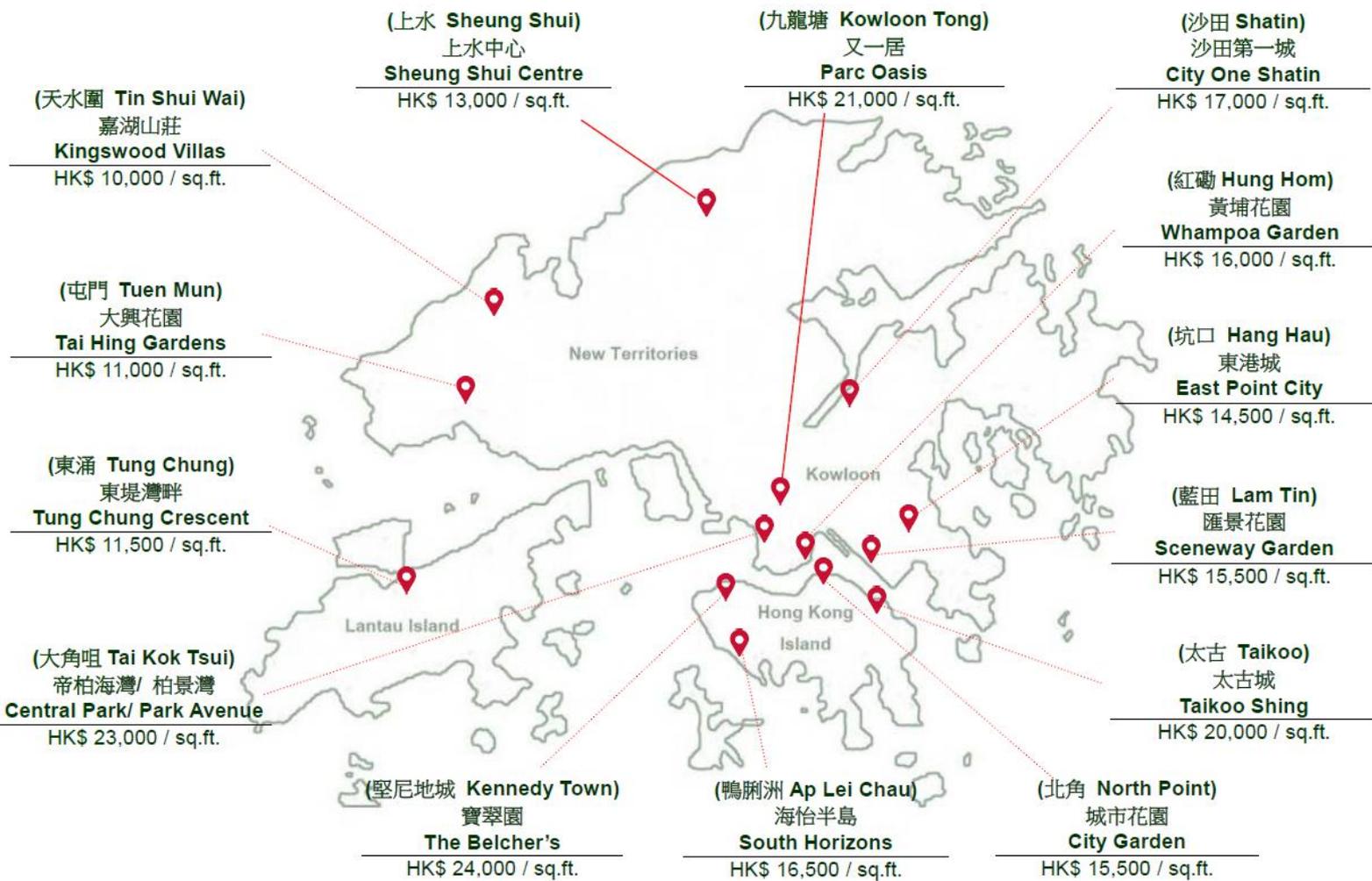


➤ 中环甲级商厦的空置率升至2008年全球金融危机以来最高。
(图片来源：永利行图库)

"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

香港交易概况



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

一带一路

BELT & ROAD



越南为东亚文化圈之一，是东南亚国家协会、世界贸易组织、亚洲太平洋经济合作组织及法语圈国际组织成员、未来11国之一。

首都：河内市

最大城市：胡志明市

官方语言：越南语

官方文字：越南语字母，又称国语字

货币：越南盾

表面面积：330,967平方公里

人口：96,208,984人 (2019年人口普查)

政治制度：社会主义共和制



国内生产总值
(2018年世界银行数字)
245.2(十亿美元)



经济结构
(2018年国内生产总值构成)
服务业 (41.2%) 工业 (34.23%)
农业 (14.6%) 其他 (10.0%)



消费物价指数(住屋及建材)
按年变化
(2019年VinaCapital数字): 5.1%



胡志明市

五个中央直辖市之一，为越南经济、贸易、交通及文化中心。楼价较首都河内高，市内以第一、二、四、七郡较受投资者欢迎。第一郡是胡志明市的经济中心，房价亦领先全市。但碍于市内缺地，加上楼价较贵，不少海外专才聚居于第七郡。



人口(2018年)
8,993,082人



行政区域数目
19郡5县



2018年市内生产总值
占国内生产总值百分比
26.0%



土地使用概况

城市总面积
2,061.2 平方公里

住宅楼价最贵重
第一郡

黄金地段住宅呎价
约4,000港元
(2018年CBRE数字)

2020年第一季售出住宅数目
3,757伙
(Capital资本数字)



省内特别
城市规划 / 用途

1

工业园区和加工出口区
15个

西贡高科技园区

Saigon Hi-Tech Park

距离胡志明市市中心约15公里；
2000年成立；占地达913公顷。

2

光中软件园区

Quang Trung Software Park

距离胡志明市市中心约15公里；
2001年投入运作；占地达43公顷。



中国物业

土地市场回暖 各线城市分化加剧

中国物业-市场透视

土地市场回暖 各线城市分化加剧

随着疫情的好转，新型冠状病毒对中国房地产市场的影响已逐步消失，房地产市场持续复苏。今年前5个月，全国50个大城市土地市场成交额合计达1.7万亿元人民币，同比增长8.8%。其中，卖地收入排名前29的城市均超过200亿元人民币，排名前50的城市均超过100亿元人民币，均刷新纪录。同时，北京、杭州和上海位列前三，卖地收入均超过千亿元。

由于金融环境相对宽松，融资难度有所下降，房企资金较为充裕。同时，近期参拍土地均为热门地块，对房企的吸引力较大，这两者是土地市场回暖的主要原因。

在土地市场一片火热的背景下，三四线城市却频现流拍。数据显示，3月1日至4月19日，重点监测城市共计有79宗地块流拍，其中，三四线城市占比达65%。各城市的成交量价和市场热度虽然全线回升，但三四线城市流拍多，使得各线城市之间的分化愈见明显。

"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

厦门：2020年拟建268万平方米商品住房 14个安置房项目开工

厦门市3月26日发布的《厦门市招拍挂用地2020年出让计划》显示，厦门今年拟出让29幅纯住宅或包含居住用途的用地，合计土地面积94.85万平方米，建筑面积约268万平方米，占总供应土地面积21.34%。

住宅供应方面，除了商品住宅，安置房项目也在大力施工。目前集美9个安置房项目报建总投约126.7亿元人民币，厦门岛内旧村改造也有4个安置房项目开工建设。



➤ (图片来源：永利行图库)

"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4月)

| 城市 | 指数 | 城市 | 指数 |
|----|-------|-----|-------|
| 北京 | 115.5 | 苏州 | 146.7 |
| 上海 | 97.9 | 青岛 | 188.5 |
| 深圳 | 131.3 | 西安 | 181.9 |
| 广州 | 145.3 | 大连 | 137.5 |
| 杭州 | 166.3 | 珠海 | 100.1 |
| 南京 | 122.9 | 石家庄 | 114.1 |
| 福州 | 150.0 | 郑州 | 117.6 |
| 厦门 | 117.0 | 天津 | 87.2 |
| 泉州 | 149.6 | 南昌 | 142.2 |
| 长沙 | 142.7 | 南宁 | 162.2 |

■ 环比上升 ■ 环比下降 ■ 环比持平

同比17.5% 均价 27,204 (人民币/平方米)
 环比-0.1% 中位价 21,376 (人民币/平方米)

147.9

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3月)

重点城市商办价格环比指数



商业地产：**171**
环比11.3%

办公地产：**107**
环比-0.82%

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。