

RHL International

AUG 2020

ISSUE NO.236

# MARKET EXPRESS

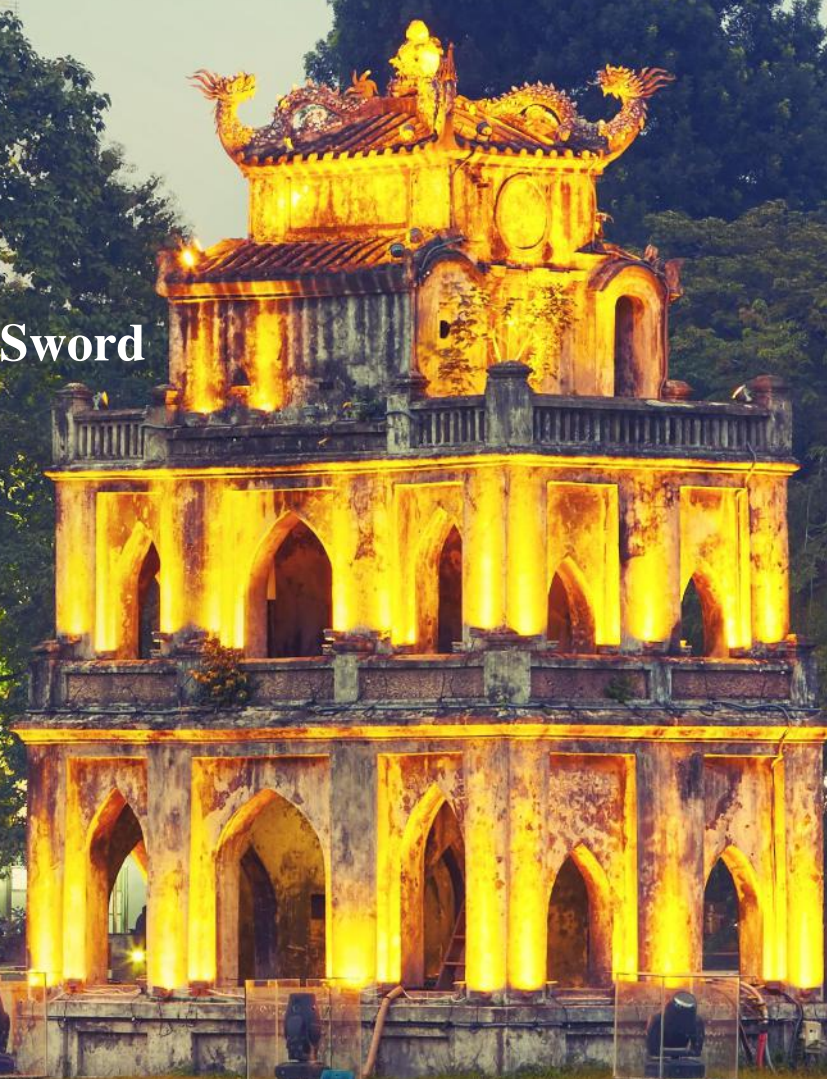
## 房地产市场快讯

還劍湖

Lake of the Restored Sword  
(Hoan Kiem Lake)

越南

Vietnam



**HONG KONG PROPERTY**

香港物业市场透视

[WWW.RHL-INT.COM](http://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。

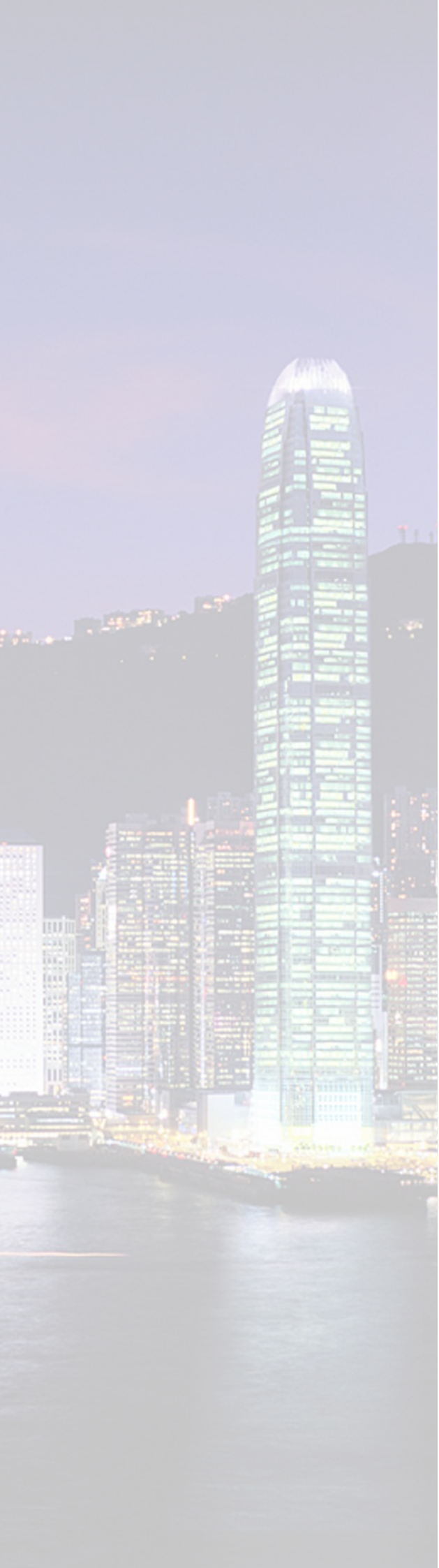
## 企业顾问

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.4-6  
--令人气馁的七月
- 香港通讯 P.7-8  
-传港资银行逾1.3亿元沽雅都花园地铺  
-香港超级豪宅市场活跃度领先全球
- 香港交易概况 P.9
- 一带一路:越南:河内市 P.10
- 中国物业市场透视 P.11-12  
-上半年50城「卖地」收入涨超17%
- 中国通讯 市场聚焦 P.13  
-重点城市出让宅地CLBI均值走势



香港通讯

## 令人气馁的七月

## 香港物业 - 市场透视

### 令人气馁的七月

7月份出现更多令人失望的消息，而我们亦只能抱歉地说更多的挑战将要来临。

7月初最受关注及备受讨论的是香港特区政府迅速颁布实施《国家安全法》。尽管其利弊仍在争论中，但一些声称要保护香港的西方国家已有所行动，例如美国宣布终止香港有别于内地的关税优惠待遇。不幸的是，这些行动只会将香港「降级」，损害香港作为国际金融中心的地位。

至7月中旬开始，为控制冠状病毒感染突然大幅飙升，香港政府不得不对这人口稠密的城市，实施自三月以来最严格的限制。冠状病毒疫情复发已是不可避免的事实。频繁的业务运营中断，加上不能确定今年能否得到解决的打击下，即使在最新的政府保就业措施的支持下，许多实体业务仍将无可避免地要结业。尽管香港政府仍有能力提供另一轮数百亿港元计的措施来支持就业，但其吸引力和有效性令人怀疑。现实是，任何进一步的巨额支出，也可能会将注意力再次转移到港元跟美元脱钩的话题上。我们需要留意，今年香港政府从土地出售和土地修改或交换的补地价中获得的收入将减少，而本来或可以增加收入来源的空置税亦遭暂停商议。

及后的7月22日，美国政府突然要求中国关闭其驻美国德州休斯敦总领馆，进一步反映中美关系的破裂。

#### "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

即使非住宅物业的价格和租金都承受着向下调整的压力，但住宅物业的价格水平似乎仍然保持不变，并维持在COVID-19之前的水平。来自市场的一些解释如下：

- (1) 新香港人：在香港工作七年以上而即将成为香港永久性居民的人士对住屋的需求殷切。他们对前途较乐观，并相信机会仍在香港。
- (2) 得到父母财政上支持的年轻一代：他们的自身需求，加上相信内地买家以后仍会涌入香港，目前是入市作投资或自用的时机。
- (3) 喜欢住宅物业的投资者：尽管企业可以停止业务运作以减轻损失，但人们仍然需要住宿地方。不断恶化的经济形势可通过推高家庭人数，以支持当前的租金水平。
- (4) 供应量水平低：尽管需求量可能减少，但供应量也保持在较低水平，以维持当前的价格平衡。截至本文撰写之日，大多数业主和发展商似乎都没有减价促销压力。

尽管如此，我们预计住宅价格将跟随全球经济衰退而房价下跌的趋势。此外，随着目前冠状病毒感染浪潮的复返，一手和二手住宅市场将再次被冻结至少一个月。要达到全年销售目标的发展商，稍后可能会面临更大的销售压力，或需要通过减价或提高补贴来加速销售。

目前，非住宅物业的减价销售尚未能吸引投资者。观察之一是由于投资市场的不确定性，资金都将流向短期流动资产。事实上，游资均正流向股票市场 and 所谓的「新经济」企业中。市场普遍认为中国大陆和亚洲国家的经济将于近期复苏，因而吸引游资流入该地区。至于游资最终是否会回头流向房地产等传统资产，将取决于资产价格水平的吸引力。显然，目前的价格水平还不够吸引力。

#### "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

### 传港资银行逾1.3亿元沽雅都花园地铺

据传媒报导，一直由港资银行持有的屯门雅都花园商场地下G16、G39及G40铺，早前以招标形式出售并成功沽出，价钱为1.338亿港元。翻查楼书纪录，该组铺位建筑面积约4,995呎，实用面积约3,515呎，以实用面积计，呎价约38,065元，交吉交易。该银行早于屋苑1987年入伙时已持货至今，33年间账面升值近12倍。新买家为资深投资者兼冻肉超市创办人及有关人士。



➤ 有传售出的地铺现时已空置。  
(图片来源：网上图片)

#### "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

# 香港超级豪宅市场活跃度领先全球

全球经济受疫情拖累，连带物业市场买卖因而减少。据市场统计数据显  
示，今年上半年全球的超级豪宅（即1,000万美元、7,800万港元以上）  
成交只得281宗，较去年同期594宗大减53%。不过，香港超级豪宅交易  
量和总交易金额，在今年上半年分别录得60宗成交及达12亿美元（约  
93.6亿港元）交易金额。在成交宗数上，前三位为香港、洛杉矶、和纽  
约。至于交易金额则普遍较高，今年3至6月全球豪宅的平均成交金额上  
升15%至2,070万美元（约1.61亿港元），较去年同期的1,800万美元  
（约1.4亿港元）为高。



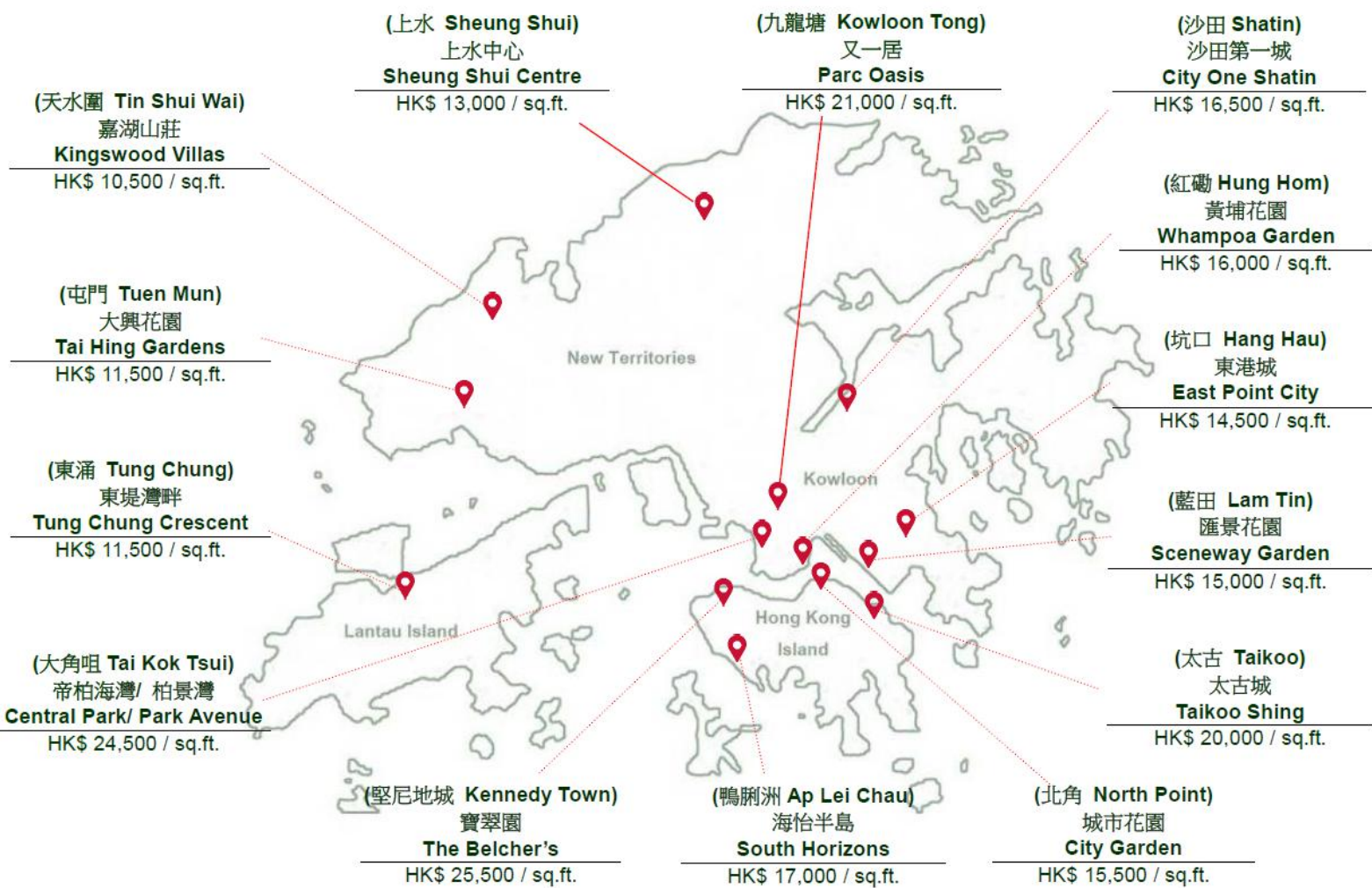
➤ 疫情拖累全球超级豪宅市场。  
(图片来源：网上图片)

### "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%)



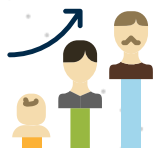
**消费物价指数(住屋及建材)**  
按年变化  
(2019年VinaCapital数字): 5.1%



## 河内市

河内是越南的工业、文化中心，同时也是越南历史上的古都，其拥有1000多年历史。越南楼市有多项利好因素带动，而河内作为首都，加上未来首条地铁线将通车，令当地物业更有升值空间。

越南经济将受惠于疫情后有更多工厂迁入及外资企业员工进驻，需求庞大同时供应短缺，利好楼市前景；其中，河内住宅呎价较为落后，但较受政府政策照顾，料今年楼价增长会跑赢胡志明市。



**人口(2018年)**  
7,520,700人



**行政区域数目**  
12郡17县  
1市社



**2018年市内生产总值**  
占国内生产总值百分比  
21.8%



**土地使用概况**

**城市总面积**  
3,359 平方公里

**平均中端公寓楼价**  
约1,365 美元每平方米  
(2020年第1季CBRE数字)

**新供应集中于**  
西区，及东区的嘉林县、文江县  
(2020年第1季CBRE报告)

**2020年第一季度售出住宅数目**  
约2,500伙  
(2020年第1季CBRE报告)



**省内特别**  
城市规划 / 用途

1

**最新核心商业区**  
南慈廉郡(Nam Tu Liem)

2

越南发展可持续智慧城市总体规划之一  
日新-内排 (Nhat Tan-Noi Bai) 智慧城市项目  
于2018年10月兴建，预计2028年竣工



中国物业

上半年50城「卖地」  
收入涨超17%

## 中国物业-市场透视

## 上半年50城「卖地」收入涨超17%

2020年上半年，在因疫情冲击而重迭短暂停摆过后，中国土地市场迅速回暖。近月来，多地供地节奏明显加快，优质地块集中入市，土地市场热度提升。

统计数据显示，今年上半年，中国「卖地」收入最高的50个大中城市土地出让收入合计达2.29万亿元（人民币，下同），增长17.3%。50个城市中，有33个城市土地出让收入提前增长。

杭州，上海，北京，广州4个城市土地出让收入居前，卖地收入均值超过1,000亿元。其中，杭州居首，土地出让收入超过1,800亿元。

50个城市中，有38个「卖地」收入超过200亿元，而全部50个城市上半年土地出让收入均超过150亿元。

受核心地块成交结构性影响，带动全国住宅用地成交楼面价上涨。整体来看，上半年全国300城住宅用地成交楼面价5,154元/平方米，同比增长16.5%，平均溢价率16.5%。

## 2020年1至6月中国土地出让金 TOP10

排名	城市名称	出让金（亿元）	同比
1	杭州市	1,756.9	23%
2	上海市	1,350.5	97%
3	北京市	1,143.7	22%
4	广州市	1,049.4	79%
5	南京市	793.8	37%
6	武汉市	688.0	-27%
7	福州市	658.1	51%
8	重庆市	643.4	4%
9	苏州市	603.2	9%
10	佛山市	599.7	48%

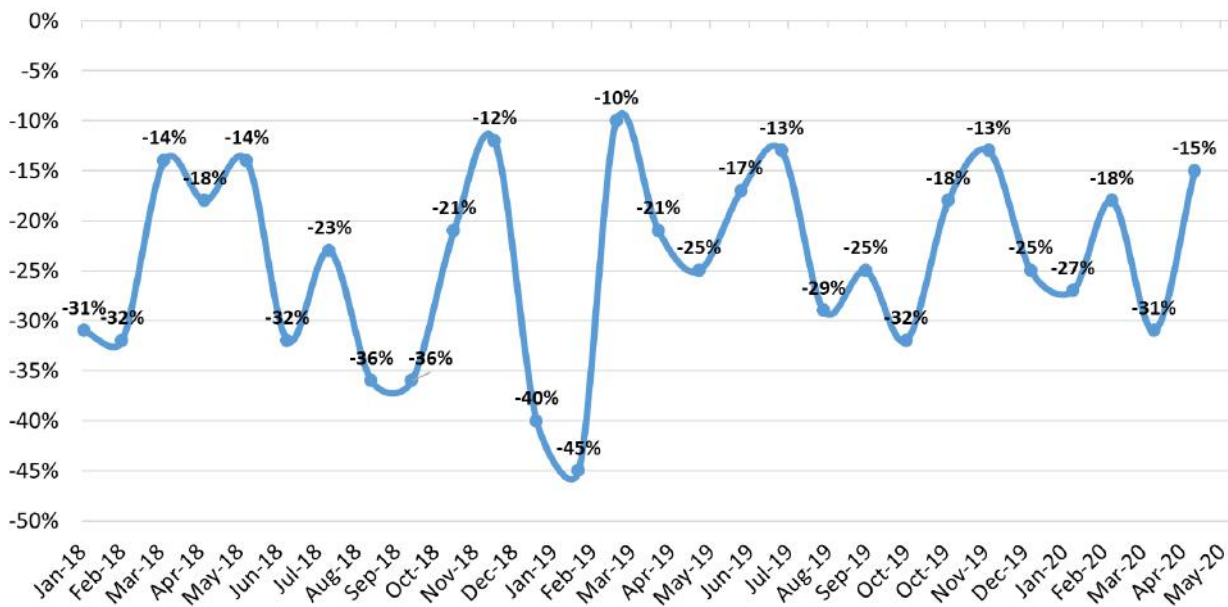
数据源：中估联行数据库(“中估数库”)

## "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

## 重点城市出让宅地CLBI均值走势



数据源：中估联行数据库(“中估数库”)

## 土地市场泡沫指数 (LBI)

土地市场泡沫指数，简称LBI，是指通过出让地块的真实地价与均衡市场地价的偏差程度来反映出让地块地价泡沫。其真实地价与均衡市场地价的偏差程度越大，反映出的地块的地价泡沫越大，开发风险度越大。

$LBI = \text{真实楼面地价} / \text{均衡市场楼面地价} - 1$

5月份重点城市宅地CLBI的均值为-15%，连续第三十个月处于负值区域。整体来看，目前重点城市宅地市场保持平稳。

## "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。