

SEP 2020

RHL International

ISSUE NO.237

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

新加坡樟宜機場
Singapore Changi Airport



6 009800 461091 >

WWW.RHL-INT.COM



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

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 -時移勢易 尋找新機遇	P.4-6
香港通訊 -大埔馬窩路地皮37億高價批出 -多宗街鋪錄得蝕讓	P.7-8
香港交易概況	P.9
一帶一路:新加坡	P.10
中國物業市場透視 -七月全國土地市場成交量價齊跌	P.11-13
中國通訊 市場聚焦 -合肥新基建規劃3年投資不低於2,000億元人民幣 實施200個重點項目 -七月份樓市 - 59個城市住宅新房價格環比上漲	P.14



香港通訊

時移勢易 尋找新機遇

香港物業-市場透視

時移勢易 尋找新機遇

政府統計處於八月中發表的最新經季節性調整失業率為6.1%，失業率持續高企、本地生產總值(「GDP」)卻持續低迷的情況並非香港獨有。根據報導，發達國家如美國的GDP繼今年首季按季負增長5%後，第二季萎縮幅度達到31.7%、法國上季經濟按季負增長13.8%、德國負增長10.1%。內地雖然重拾動力，亦只由首季負6.8%轉至第二季GDP按年增長3.2%。所有數字顯示，全球各地自身難保，聰明資金除非見到物業價格大幅折讓，恐怕都選擇暫時遠離轉手不易的物業市場。

香港政府在3月底開始實施不同程度的限聚令(表一)，更於七月底實施禁止食肆堂食措施(表二)。當限聚及戴口罩成為新常態，飲食、交通、旅遊、服飾、店舖零售等不少傳統行業均受到巨大衝擊，但也造就或加速「宅經濟」的興起和發展。開設網上店舖除了造就及支持IT相關行業的進一步發展，也帶動速遞及網上創業的機遇。實體店舖及工作場所面對的需求衝擊，短線是來自限聚，但疫苗終究會推出解決疫情。然而中長線而言，網店成為實體店的「替代」品，變相增加供應及競爭。

表一．本港過去的限聚令人數上限及其實施日期

限聚令人數上限	實施日期		實施日數
	開始	完結	
4	3月29日	5月7日	40
8	5月8日	6月16日	40
50	6月19日	7月14日	26
4	7月15日	7月28日	14
2	7月29日	8月27日	30*
	共		150

表二．餐飲業務堂食禁令的實施日期

禁堂食時段	實施日期		實施日數
	開始	完結	
晚市 (傍晚六時起)	7月15日	8月27日	44
晚市 (晚上九時起)	8月28日	未有公布	不適用
全日	7月29日	7月30日	2

*註：截至最新公布第599F章《預防及控制疾病(規定及指示)(業務及處所)規例》延續現行社交距離措施的禁令有效日期為止

資料來源：政府新聞公報 (2020)

"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

但說到底，成本仍會主導未來使用趨勢，當實體場地的租金成本減至合理水平，空置自然減少，而非被取代。畢竟位置好的店舖供應少，價格亦正出現明顯跌幅。而香港金融管理局亦於八月十九日放寬非住宅物業按揭貸款的逆週期宏觀審慎監管措施，將適用按揭成數上限上調10個百分點，即一般個案的上限由四成上調至五成。儘管此措施目前並不見得對非住宅物業樓價有支持作用，但是對潛在買家而言是一個良好訊號。

面對「宅經濟」的大環境下，地政總署公佈早前由中移動相關公司以56億港元投得的火炭工業地皮的其他入標者的標價，顯示相比第二出價高出接近56%。參閱其他入標者背景均為發展商，與及此地皮為近20年來最大規模的工業官地，可反映相關行業在全球網絡電訊化、數據存儲需求激增下對合適規模工業用地有強大的需求，也反映此等行業能承受較高地價。

住宅市場方面，可留意放租盤的數量作為參考指標之一。出售放盤數量縱然增加，但若業主是正在自用或仍有穩定租金收入，大多數業主並不急於出售。所以放租盤數量增減趨勢，會較能評估對業主一方的壓力，從而評估未來樓價強弱。目前，住宅樓市的利好因素是供應減、而有需要時政府仍可減辣，以減低樓價突然大跌的機會。但全球經濟如此疲弱，住宅價格相信只能跟隨、並維持相對穩定的走勢拾級而下。

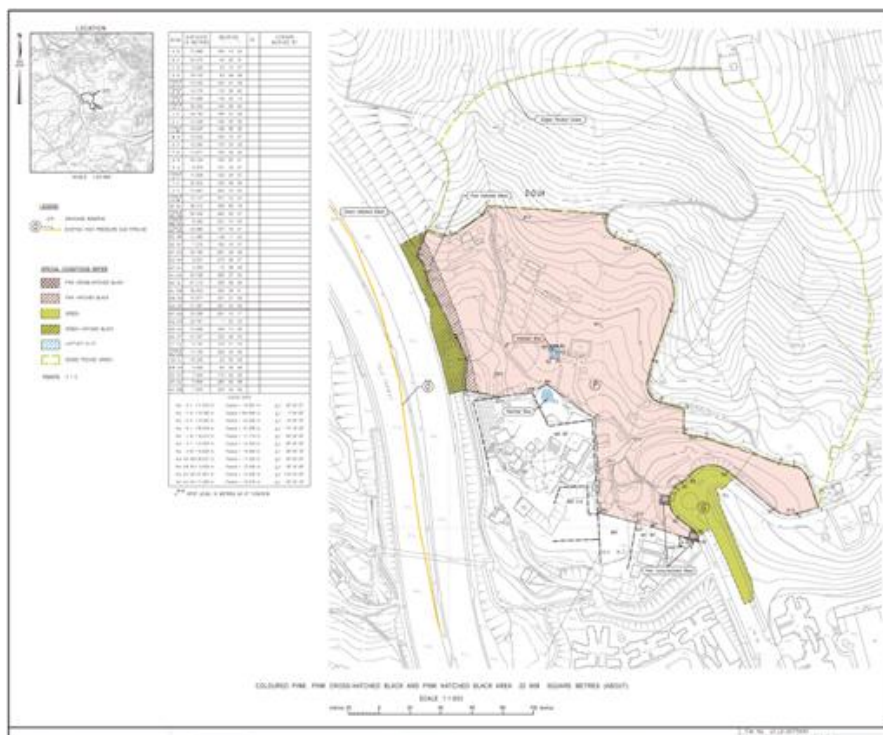
"策略投資諮詢服務"

- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務

香港通訊

大埔馬窩路地皮37億高價批出

大埔馬窩路乙類住宅地，早前共吸引13間發展商或財團入標，地皮最後以逾37億港元批出，市場估值介乎27億至39億元，接近估值上限。該地皮面積約24.34萬呎，以地積比率約3.21倍計，可建樓面約78.19萬方呎，每呎樓面地價4,738港元，屬季內賣地表中最大規模的地皮。中標發展商認為中標價錢合理，地皮周邊環境優美，會在該地皮興建中低密度住宅，預計建造超過一千個住屋單位。



➤ 有傳售出的地舖現時已空置。
(圖片來源：網上圖片)

"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

多宗街鋪錄得蝕讓

受疫情持續爆發及經濟下滑等因素影響，本港零售物業市場持續受壓，街上吉鋪漸多，甚至有業主蝕讓出售物業。根據市場消息，一個面積約1,200呎、位於北角英皇道上潤中心的街鋪上月以4,800萬港元出售，對比2012年的買入價蝕近兩成六，達2,000萬港元。此外，一個面積2,592呎、位於香港仔南灣禦園的相連街鋪亦以3,300萬港元售出，對比8年前購入價，帳面蝕近一成八，約700萬港元，據知買家為該鋪的現有租客。荃灣蠟地坊一街鋪則以2,280萬港元易手，據報原業主急需套現，固願意蝕讓沽貨，對比4年前買入帳面減少470萬港元，跌幅為一成七。



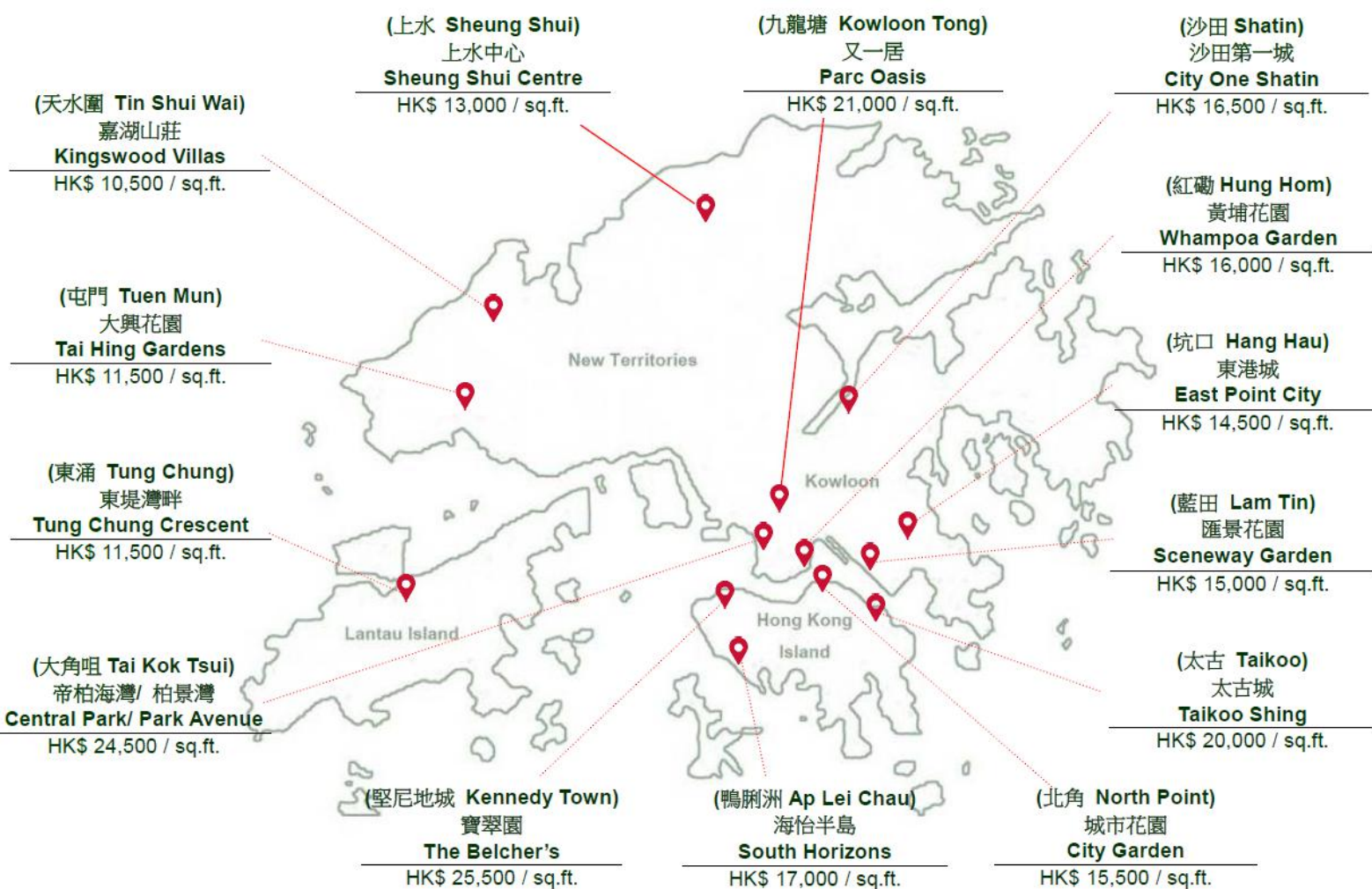
➤ 其中一個蝕讓鋪位位於荃灣蠟地坊，現租客為食肆。

(圖片來源：永利行編輯)

"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



新加坡

Singapore

新加坡為東亞文化圈之一，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聯合國成員國之一。新加坡的經濟在1980年期間快速發展，並成為亞洲四小龍之一。另外，她在聯合國人類發展指數中排名第九，並擁有全世界第七高的人均生產總值。



官方語言：英語、馬來語、國語、泰米爾語

貨幣：新加坡元

表面面積：724.2平方公里

人口：5,703,600人 (2019年)

政治制度：共和立憲制



國內生產總值
(2019年世界銀行數字)
372.1 (十億美元)



經濟結構
(2019年國內生產總值構成)
服務業 (70.38%)
工業 (24.49%)
農業 (0.03%)

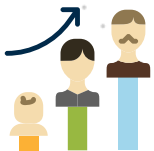


社區發展理事會數目：
5

根據一份市場調查報告，新加坡在房地產投資市場的增長潛力最大。在亞太地區中名列第一，在寫字樓市場上，過多的供應已很大程度上已被吸納，而且空置率一直處於歷史低位，顯示出未來的供應量有限。

雖然，寫字樓市場看似樂觀，因受疫情影響，新加坡私人住宅市場的樓價回落，四月房屋銷售跌至六年低位，有市場人士預測全年私人住宅樓價會跌3%至5%。

新加坡住戶資料



擁有自宅的
定居人口比例 (2019)
90.4%



居於由建屋發展局
提供的組屋定居人口比例
(2019)
78.6%



居住在其他物業的
定居人口比例
21.8%



土地使用概況

私人住宅樓宇價格指數
(2009年第一季 = 100)
152.1
(2020年第一季由新加坡市區重建局提供)

2020年首兩季新私人住宅供應
3,945 個單位
(2020年第2季CBRE報告)

2020年5月售出的私人住宅數目
487伙
(2020年第2季CBRE報告)



省內特別
城市規劃 / 用途

1

國內其中一個最人口密集的工業區
裕廊工業區

2

位於女王鎮,新加坡科學園第一期
於1980年由新加坡政府成立



中國物業

七月全國土地市場成交量價齊跌

中國物業-市場透視

七月全國土地市場成交量價齊跌

進入七月份以後，個別熱點城市先後收緊調控，多個二線城市也通過供應端發力減緩優質土地入市節奏，以降低市場熱度。受此影響，全國土地市場有所降溫，成交呈現量價齊跌格局，溢價率也延續六月下降勢頭，連續兩個月環比微降。

供應方面，數據顯示，全國土地市場經營性土地供應總建築面積為2.6463億平方米，較六月減少一成，同比下跌8%。從各線城市表現看，一線和三四線城市土地供應量均較上月有所收縮，二線城市的土地掛牌量則環比上漲。

成交方面，受近兩個月土地供應減少影響，全國土地市場成交量在七月出現下滑趨勢。根據統計資料，7月成交建築面積降至2.3528億平方米，環比減少了9%，同比微降2%。其中，一線城市環比降幅最大，高達19%。

"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

價格方面，由於多個熱點二三線城市優質土地供應佔比明顯下滑，七月份平均地價出現結構性下跌，降至2,863元人民幣/平方米，相比上月下降了4%。其中，一線城市在北京、上海多宗稀缺優質宅地集中入市成交的拉動下，地價較上月明顯上漲，漲幅高達63%；二線城市則由於多個熱點城市如南京、寧波等主力供地區域向郊區等非熱點區域轉移，因此成交均價較上月明顯下滑，降至4,528元人民幣/平方米，環比下降了11%；三四線城市也因無錫、東莞等高地價的熱點三四線成交量明顯減少影響，平均地價回落至2,000元人民幣/平方米以下，七月平均樓板價為1,911元人民幣/平方米，環比下滑了10%。

CRIC監測城市經營性用地月度成交量價走勢（單位：萬平方米，元/平方米）



➤ (資料來源：網上)

"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

合肥新基建規劃3年投資不低於2,000億元人民幣 實施200個重點項目

近日，安徽省合肥市官方發佈2020-2022年新基建規劃，明確表示將實施不少於200個新基建重點項目，總投資不低於2,000億元人民幣。此次新基建將聚焦資訊、能源、健康、環境等重點領域，構建“1+4+10+N”體系，即建設1個國家實驗室、4個大型綜合性研究平台、10個重大科技基礎設施、N個科研及產業創新平台，成為全球科技創新策源地。

七月份樓市 - 59個城市住宅新房價格環比上漲

八月十四日，國家統計局發佈了《2020年7月份70大中城市商品住宅銷售價格變動情況》的最新數據，當中合共有59個城市的新建商品住宅價格上升。

北上廣深四大一線城市而言，新建商品住宅銷售價格環比平均上漲0.5%，增幅在0.3%至0.8%之間。二手住宅銷售價格環比平均上漲0.7%，其中，北京與六月持平，廣州上漲1.6%較為突出。

"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。