

RHL International

SEP 2020

ISSUE NO.237

# MARKET EXPRESS

## 房地产市场快讯

新加坡樟宜機場  
Singapore Changi Airport



**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 --时移势易 寻找新机遇	P.4-6
香港通讯 -大埔马窝路地皮37亿高价批出 -多宗街铺录得蚀让	P.7-8
香港交易概况	P.9
一带一路:新加坡	P.10
中国物业市场透视 -七月全国土地市场成交量价齐跌	P.11-13
中国通讯 市场聚焦 -合肥新基建规划3年投资不低于2,000 亿元人民币 实施200个重点项目 -七月份楼市 - 59个城市住宅新房价格 环比上涨	P.14



香港通讯

时移势易 寻找新机遇

## 香港物业 - 市场透视

### 时移势易 寻找新机遇

政府统计处于八月中发表的最新经季节性调整失业率为6.1%，失业率持续高企、本地生产总值(「GDP」)却持续低迷的情况并非香港独有。根据报导，发达国家如美国的GDP继今年首季按季负增长5%后，第二季萎缩幅度达到31.7%、法国上季经济按季负增长13.8%、德国负增长10.1%。内地虽然重拾动力，亦只由首季负6.8%转至第二季GDP按年增长3.2%。所有数字显示，全球各地自身难保，聪明资金除非见到物业价格大幅折让，恐怕都选择暂时远离转手不易的物业市场。

香港政府在3月底开始实施不同程度的限聚令(表一)，更于七月底实施禁止食肆堂食措施(表二)。当限聚及戴口罩成为新常态，饮食、交通、旅游、服饰、店铺零售等不少传统行业均受到巨大冲击，但也造就或加速「宅经济」的兴起和发展。开设网上店铺除了造就及支持IT相关行业的进一步发展，也带动速递及网上创业的机遇。实体店铺及工作场所面对的需求冲击，短线是来自限聚，但疫苗终究会推出解决疫情。然而中长线而言，网店成为实体店的「替代品」，变相增加供应及竞争。

表一. 本港过去的限聚令人数上限及其实施日期

限聚令人数上限	实施日期		实施日数
	开始	完结	
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. 餐饮业务堂食禁令的实施日期

禁堂食时段	实施日期		实施日数
	开始	完结	
晚市 (傍晚六时起)	7月15日	8月27日	44
晚市 (晚上九时起)	8月28日	未有公布	不适用
全日	7月29日	7月30日	2

\*注: 截至最新公布第599F章《预防及控制疾病(规定及指示)(业务及处所)规例》延续现行社交距离措施的禁令有效日期为止

数据源: 政府新闻公报 (2020)

#### "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

但说到底，成本仍会主导未来使用趋势，当实体场地的租金成本减至合理水平，空置自然减少，而非被取代。毕竟位置好的店铺供应少，价格亦正出现明显跌幅。而香港金融管理局亦于八月十九日放宽非住宅物业按揭贷款的逆周期宏观审慎监管措施，将适用按揭成数上限上调10个百分点，即一般个案的上限由四成上调至五成。尽管此措施目前并不见得对非住宅物业楼价有支持作用，但是对潜在买家而言是一个良好讯号。

面对「宅经济」的大环境下，地政总署公布早前由中移动相关公司以56亿港元投得的火炭工业地皮的其他入标者的标价，显示相比第二出价高出接近56%。参阅其他入标者背景均为发展商，与及此地皮为近20年来最大规模的工业官地，可反映相关行业在全球网络电讯化、数据存储需求激增下对合适规模工业用地有强大的需求，也反映此等行业能承受较高地价。

住宅市场方面，可留意放租盘的数量作为参考指标之一。出售放盘数量纵然增加，但若业主是正在自用或仍有稳定租金收入，大多数业主并不急于出售。所以放租盘数量增减趋势，会较能评估对业主一方的压力，从而评估未来楼价强弱。目前，住宅楼市的利好因素是供应减、而有需要时政府仍可减辣，以减低楼价突然大跌的机会。但全球经济如此疲弱，住宅价格相信只能跟随、并维持相对稳定的走势拾级而下。

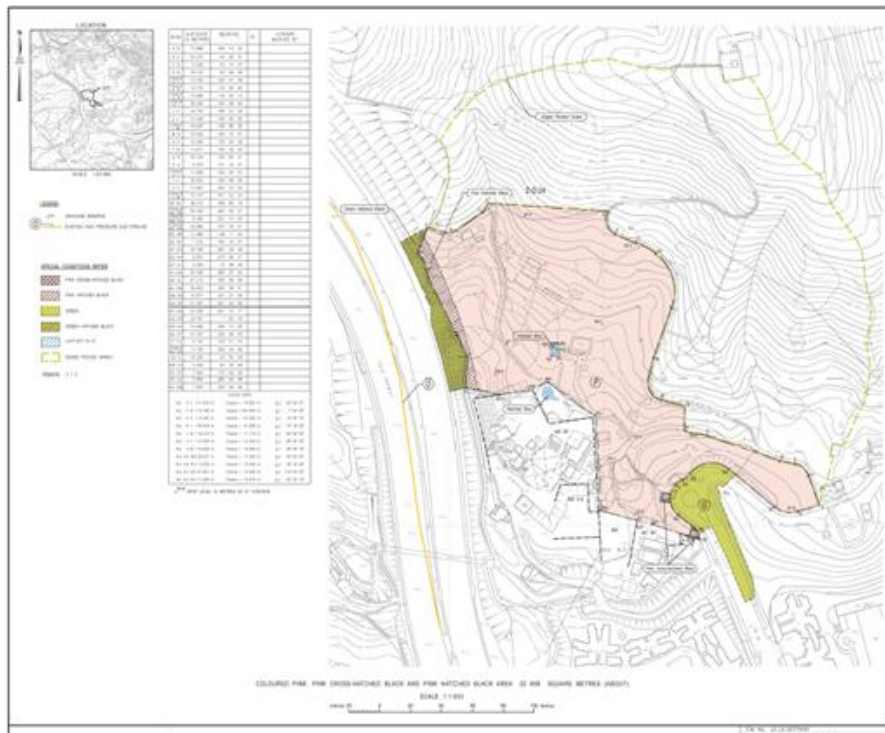
#### "策略投资咨询服务"

- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务

## 香港通讯

# 大埔马窝路地皮37亿高价批出

大埔马窝路乙类住宅地，早前共吸引13间发展商或财团入标，地皮最后以逾37亿港元批出，市场估值介乎27亿至39亿元，接近估值上限。该地皮面积约24.34万呎，以地积比率约3.21倍计，可建楼面约78.19万方呎，每呎楼面地价4,738港元，属季内卖地表中最大规模的地皮。中标发展商认为中标价钱合理，地皮周边环境优美，会在该地皮兴建中低密度住宅，预计建造超过一千个住屋单位。



- 地皮毗邻吐露港公路。  
(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

# 多宗街铺录得蚀让

受疫情持续爆发及经济下滑等因素影响，本港零售物业市场持续受压，街上吉铺渐多，甚至有业主蚀让出售物业。根据市场消息，一个面积约1,200呎、位于北角英皇道上润中心的街铺上月以4,800万港元出售，对比2012年的买入价蚀近两成六，达2,000万港元。此外，一个面积2,592呎、位于香港仔南湾御园的相连街铺亦以3,300万港元售出，对比8年前购入价，账面蚀近一成八，约700万港元，据知买家为该铺的现有租客。荃湾鲎地坊一街铺则以2,280万港元易手，据报原业主急需套现，固愿意蚀让沽货，对比4年前买入账面减少470万港元，跌幅为一成七。



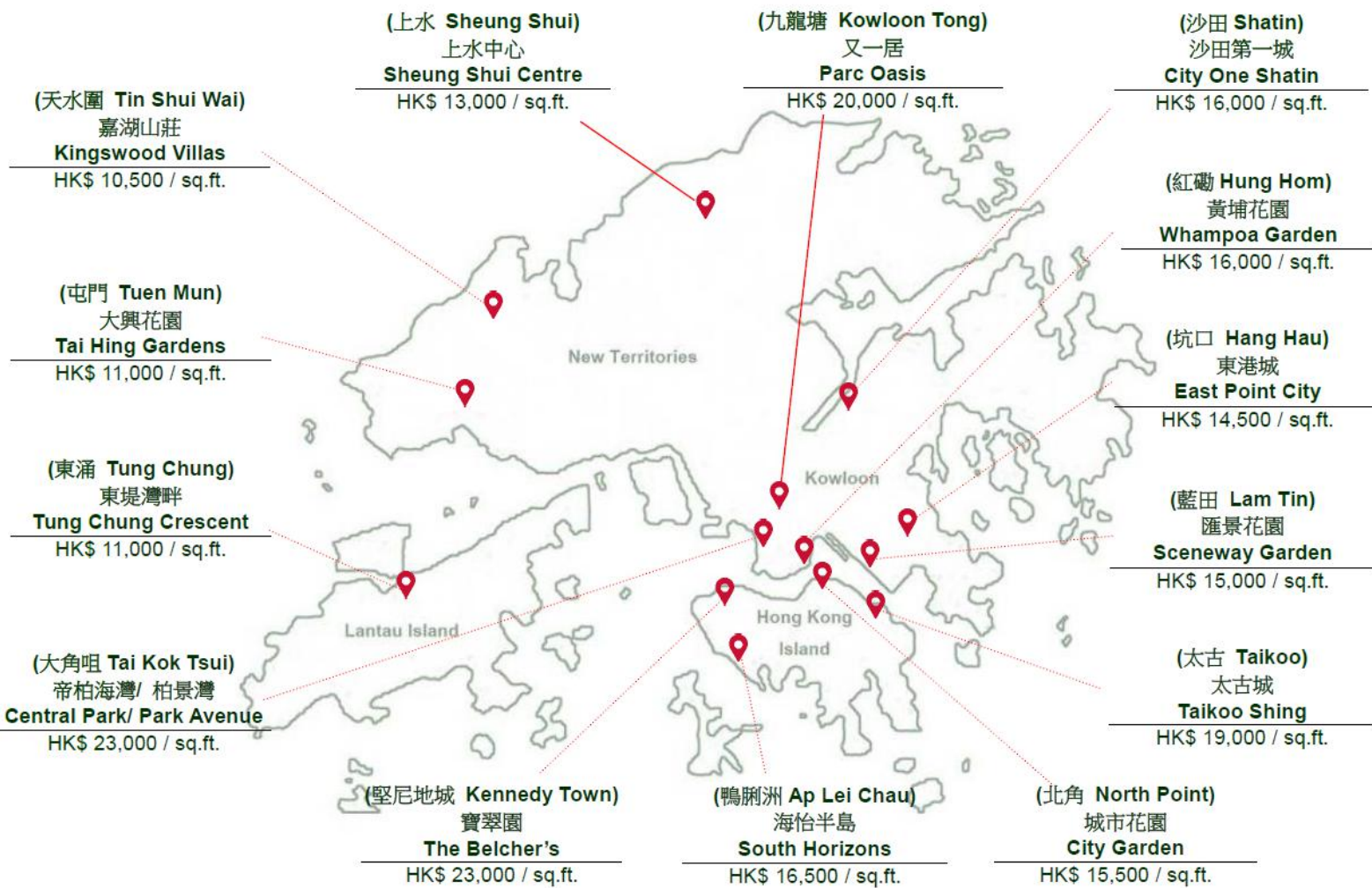
- 其中一个蚀让铺位位于荃湾鲎地坊，现租客为食肆。  
(图片来源：永利行编辑)

### "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



新加坡

Singapore

新加坡为东亚文化圈之一，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联合国成员国之一。新加坡的经济在1980年期间快速发展，并成为亚洲四小龙之一。另外，她在联合国人类发展指数中排名第九，并拥有全世界第七高的人均生产总值。

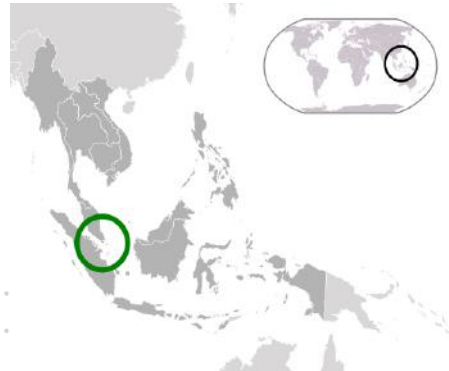
官方语言：英语、马来语、国语、泰米尔语

货币：新加坡元

表面面积：724.2平方公里

人口：5,703,600人 (2019年)

政治制度：共和立宪制



**国内生产总值**  
(2019年世界银行数字)  
372.1 (十亿美元)



**经济结构**  
(2019年国内生产总值构成)  
服务业 (70.38%) 工业 (24.49%)  
农业 (0.03%)

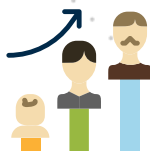


**小区发展理事会数目：**  
5

根据一份市场调查报告，新加坡在房地产投资市场的增长潜力最大。在亚太地区中名列第一，在写字楼市场上，过多的供应已很大程度上已被吸纳，而且空置率一直处于历史低位，显示出未来的供应量有限。

虽然，写字楼市场看似乐观，因受疫情影响，新加坡私人住宅市场的楼价回落，四月房屋销售跌至六年低位，有市场人士预测全年私人住宅楼价会跌3%至5%。

### 新加坡住户资料



**拥有自宅的**  
定居人口比例 (2019)  
90.4%



**居于由建屋发展局提供的组屋**  
定居人口比例 (2019)  
78.6%



**居住在其他物业的**  
定居人口比例  
21.2%



土地使用概况

**私人住宅楼宇价格指数**  
(2009年第一季 = 100)  
152.1  
(2020年第1季由新加坡市区重建局提供)

2020年首两季新私人住宅供应  
3,945 个单位  
(2020年第2季CBRE报告)

2020年5月售出的私人住宅数目  
487伙  
(2020年第2季CBRE报告)



省内特别  
城市规划 / 用途

1

国内其中一个最人口密集的工业区  
裕廊工业区

2

位于女王镇，  
新加坡科学园第一期  
于1980年由新加坡政府成立



中国物业

## 七月全国土地市场成交量价齐跌

## 中国物业-市场透视

# 七月全国土地市场成交量价齐跌

进入七月份以后，个别热点城市先后收紧调控，多个二线城市也通过供应端发力减缓优质土地入市节奏，以降低市场热度。受此影响，全国土地市场有所降温，成交呈现量价齐跌格局，溢价率也延续六月下降势头，连续两个月环比微降。

供应方面，数据显示，全国土地市场经营性土地供应总建筑面积为2.6463亿平方米，较六月减少一成，同比下跌8%。从各线城市表现看，一线和三四线城市土地供应量均较上月有所收缩，二线城市的土地挂牌量则环比上涨。

成交方面，受近两个月土地供应减少影响，全国土地市场成交量在七月出现下滑趋势。根据统计资料，7月成交建筑面积降至2.3528亿平方米，环比减少了9%，同比微降2%。其中，一线城市环比降幅最大，高达19%。

### "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

价格方面，由于多个热点二三线城市优质土地供应占比明显下滑，七月份平均地价出现结构性下跌，降至2,863元人民币/平方米，相比上月下降了4%。其中，一线城市在北京、上海多宗稀缺优质宅地集中入市成交的拉动下，地价较上月明显上涨，涨幅高达63%；二线城市则由于多个热点城市如南京、宁波等主力供地区域向郊区等非热点区域转移，因此成交均价较上月明显下滑，降至4,528元人民币/平方米，环比下降了11%；三四线城市也因无锡、东莞等高地价的热点三四线成交量明显减少影响，平均地价回落至2,000元人民币/平方米以下，七月平均楼板价为1,911元人民币/平方米，环比下滑了10%。

CRIC监测城市经营性用地月度成交量价走势（单位：万平方米，元/平方米）



（数据源：网上）

### "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

# 合肥新基建规划3年投资不低于2,000亿元人民币 实施200个重点项目

近日，安徽省合肥市官方发布2020-2022年新基建规划，明确表示将实施不少于200个新基建重点项目，总投资不低于2,000亿元人民币。

此次新基建将聚焦信息、能源、健康、环境等重点领域，构建“1+4+10+N”体系，即建设1个国家实验室、4个大型综合性研究平台、10个重大科技基础设施、N个科研及产业创新平台，成为全球科技创新策源地。

## 七月份楼市 - 59个城市住宅新房价格环比上涨

八月十四日，国家统计局发布了《2020年7月份70大中城市商品住宅销售价格变动情况》的最新数据，当中合共有59个城市的新建商品住宅价格上升。

北上广深四大一线城市而言，新建商品住宅销售价格环比平均上涨0.5%，增幅在0.3%至0.8%之间。二手住宅销售价格环比平均上涨0.7%，其中，北京与六月持平，广州上涨1.6%较为突出。

"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。