

OCT 2020

RHL International

ISSUE NO.238

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

Petronas Tower,
Kuala Lumpur,
Malaysia

雙子塔,
馬來西亞



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

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
-住宅物業價格：相對穩定但下降趨勢明顯	
香港通訊	P.7-8
-二手樓市逐漸活躍	
-趁低吸納 商廈入市期	
香港交易概況	P.9
一帶一路：馬來西亞	P.10
中國物業市場透視	P.11-12
-八月全國300城市土地市場整體供求環比均降，均價同比走高	
中國通訊 市場聚焦	P.13-14
-深圳新規：工業及配套用房轉讓受限制	



香港通訊

**住宅物業價格：相對穩定但
下降趨勢明顯**

香港物業-市場透視

住宅物業價格：相對穩定但下降趨勢明顯

政府公共服務終於在9月15日恢復正常，莘莘學子亦可分階段返回學校上課。然而，這些決定並不是因為2019新冠病毒經已消失，因為9月14日結束的普及社區檢測計劃（UCTP）顯示隱性患者仍然存在於社區。在這背景下，希望能在10月或今年內能引入跨境旅行健康代碼系統和「旅遊泡泡」，以恢復香港與世界其他地方之間的交流並不樂觀，而其起始的規模及對經濟的支持將非常有限。

目前，市場有兩種明顯的趨勢，大概確定了住宅價格會持續下降。首先，年底失業率將進一步惡化。根據政府統計處的數據，最新經季節性調整的失業率在6月至8月為6.1%，與5月至7月的相同。但是，這結果已經反映了「保就業計劃」的支持效果，而該計劃將於今年11月終止。儘管放寬人群聚集和社交聚會，以及冬天的來臨而導致疫情再次攀升的可能性很高，但基於歷史上最高的財政赤字已經出現，政府亦已預告了第三輪抗疫基金金額將大幅縮小的信息，預期年底的裁員和減薪潮，將阻嚇潛在買家進入市場。

其次，到今年年底，發展商手中將有更多未售出的單位。受疫情影響，發展商不得不推遲促銷和銷售活動。在現金流的壓力，和在不久將來可能面對更多競爭的局面下，或會逼使一些發展商降低其定價水平。不過，來屆立法會何時重新考慮空置稅的立法程序仍然未知，應有助減低發展商促銷的壓力。

"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

有觀察認為，2019新冠病毒疫情致使財富兩極化，並嚴重打擊了中產階級和年輕一代，亦因此頂級豪宅仍然受發展商所關注。據報，美國已以25.7億港元（3.32億美元）的價格，將其位於港島南區壽臣山的領事館宿舍出售給本地發展商恆隆地產。雖然成交呎價反映樓價下調，但城中談論焦點是發展商趁時機以「好價錢」奪地，並且對頂級豪宅市場充滿信心。

我們並不期望即將於10月14日發表的施政報告能為本港帶來進一步的經濟支持。因此，我們還是繫好安全帶，時刻留意中美摩擦、移民潮、及內地和外圍炒作資金湧入的情況，以判斷來年物業價格向下調整的程度。



"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

二手樓市逐漸活躍

本港二手樓市交投開始增多，但成交價格略有調整，尖沙咀港景峰一個1座低層，實用面積457呎單位，業主由早前叫價1080萬港元，減價80萬港元至1000萬港元連租約成交，實用呎價為21,882港元，成交價為屋苑近一年半以來新低。

另外，大埔中心最新錄得一宗位於4座中層的成交，單位實用面積299呎，開價517萬港元，放盤一個月，議價37萬港元後以480萬元易手，實用呎價為16,054港元，原業主14年前以100萬港元買入單位，以成交價計算，單位升值3.8倍。



尖沙咀港景峰。

(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

趁低吸納 商廈入市期

受疫情及環球經濟不景氣影響，工商物業價格已調整一段時間，加上非住宅物業按揭成數獲提升至五成，買家入市意慾提高，最近出現不少用家趁機自置物業個案。

首宗為炮台山英皇道六合商業大廈中高層全層，面積約1,214呎，成交價近1,100萬港元，呎價約9,060港元。買家原本租用同區寫字樓，因近期物業價格回落，加上按揭成數提升，決定轉租為買。原業主於2013年斥資約836萬港元購入，曾於去年叫價約1,350萬港元放售，惟未獲洽購及承接，最終減價近兩成售出。

另一宗成交為位於上環文咸西街、信裕大廈高層，一個約825呎的單位，剛以約560萬港元獲承接作自用，較原業主叫價低約一成，成交呎價僅約6,788港元。翻查資料，信裕大廈去年沒有買賣交易，而2018年則有約5宗，當時最低成交呎價為6,931元。

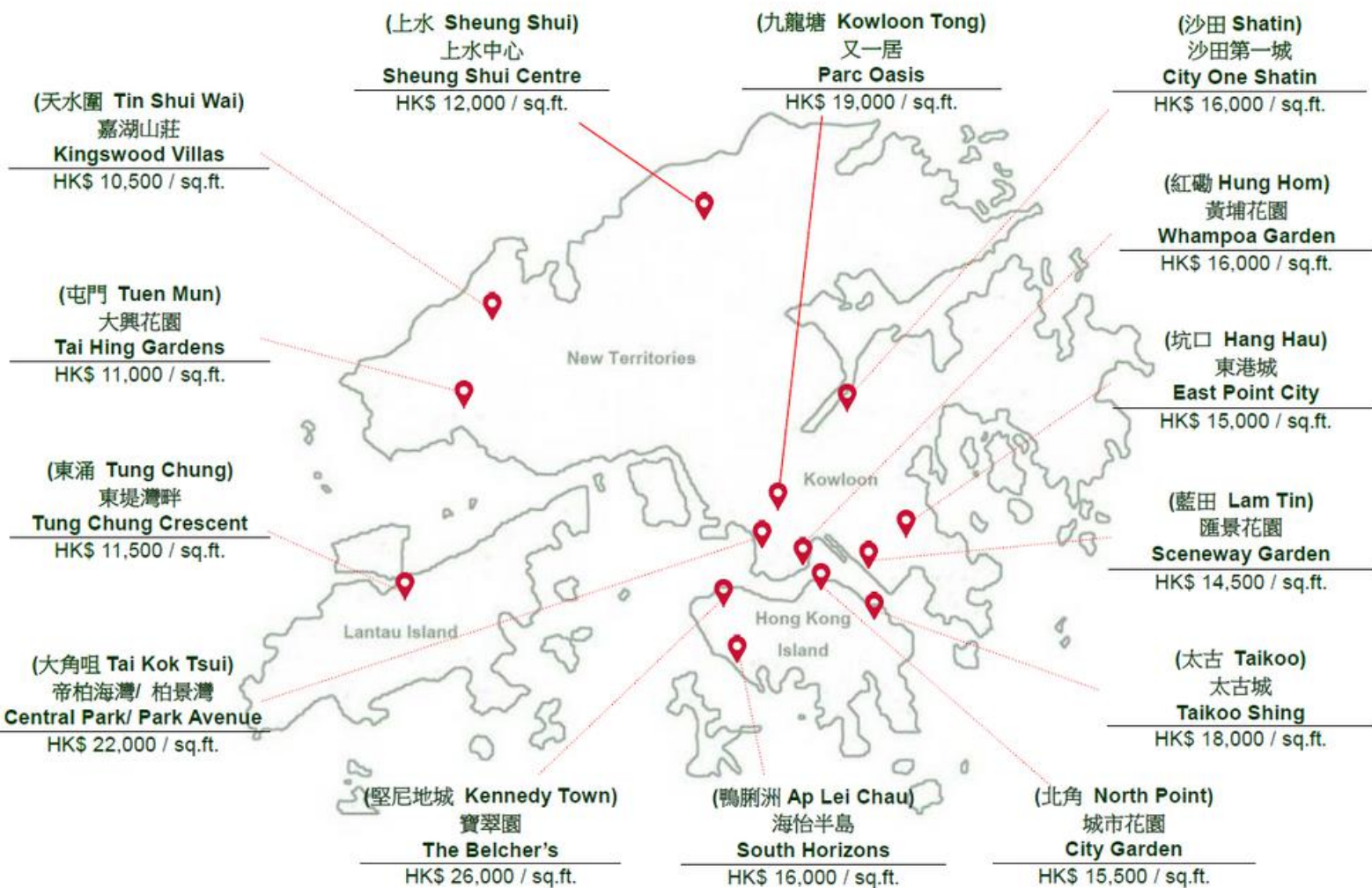
炮台山英皇道六合商業大廈。
(圖片來源：永利行圖庫)



"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



馬來西亞
Malaysia

馬來西亞位於東南亞，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。自1950年代起，她與其他鄰近地區開始有緊密的經濟聯繫，亦以多種族及多元文化環境在亞洲揚名。其中，該國有過半的人口信奉伊斯蘭教（官方宗教）。



官方語言：馬來語
貨幣：令吉 (RM)
土地面積：330,083 平方公里
人口：32,685,765 (2020年)
政治制度：聯邦制



國內生產總值
(2019年世界銀行數字)
364.7 (十億美元)



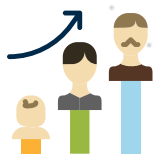
經濟結構
(2019年國內生產總值構成)
服務業 (54.2%)
工業 (37.4%)
農業 (7.3%)



2020年第一季馬來西亞
物業交易總價：
286.4億令吉
(約69.4億美元)

吉隆坡是馬來西亞最大的城市，並與其周邊地區相連，又被稱為大吉隆坡 (GKL)。GKL當中，尤以吉隆坡市中心 (KLCC)，是外國房地產投資者最喜愛的投資熱點。至於其他地區，亦已成為外來移民的避風港，包括孟沙 (Bangsar)、滿家樂 (Mont Kiara) 和白沙羅 (Damansara Heights)。在2020年第2季，根據一份市場報告所指，在大吉隆坡地區中，發展商沒有開展新的項目，似乎是在不穩定性太大的風險下採取觀望態度。

吉隆坡住戶資料



吉隆坡人口 (2020)
7,996,830



分區數目: 11



吉隆坡2010年
主要族裔
馬來人: 45.9%



土地使用概況

城市總面積
243 km²

2019年
新發展住宅單位已出售比例
(按省份統計)
37.1%
(國家物業資訊中心數字)

2019年住宅單位
成交數目(按省份統計)
11,100單位
(國家物業資訊中心數字)

2019年所有種類單位成交數目
(按省份統計)
15,427單位
(國家物業資訊中心數字)



省內特別
城市規劃 / 用途

1 瓜拉蘭加工業中心
(Kuala Langat Industrial Hub)
將會被設立為雪蘭莪州最大的工業園區之一，
鄰近吉隆坡國際機場，佔地198公頃，
並指定用於電器和電子行業。

2 馬來西亞智慧城市框架
(Malaysia Smart City Framework)
於2019年推出，
包括吉隆坡在內，目標是改善人民生活質素。



中國物業

八月全國300城市土地
市場整體供求環比均
降，均價同比走高

中國物業-市場透視

八月全國300城市土地市場整體供求環比均降， 均價同比走高

供應情況：全國300個城市共推出土地2,459宗，環比下滑12%，同比下滑7%；推出土地面積10,152萬平方米，環比下滑19%，同比下滑3%。其中，住宅類用地780宗，環比減少19%，同比減少7%；推出住宅土地面積4,222萬平方米，環比減少11%，同比增加8%。

成交情況：全國300個城市共成交土地1,945宗，環比減少30%，同比減少7%；成交土地面積8,566萬平方米，環比減少25%，同比增加5%。其中，住宅類用地620宗，環比減少28%，同比減少7%；成交面積3,426萬平方米，環比減少23%，同比增加13%。

樓面均價：全國300個城市成交樓面均價為2,703元人民幣/平方米，環比增加0.4%，同比增加18%；其中住宅類用成交樓面均價為4,838元人民幣/平方米，環比減少2%，同比增加15%。

指標	推出面積 (萬平方米)	成交面積 (萬平方米)	樓面均價 (元人民幣/平方米)
數值	10,152	8,566	2,703
環比	-19%	-25%	0.4%
同比	-3%	5%	18%

"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

深圳新規：工業及配套用房轉讓受限制

2020年首季，深圳市規劃和自然資源局官網發佈，有關深圳市工業樓宇及配套用房轉讓管理辦法的相關新規定，當中指出，新出讓用地按照該市工業及其他產業用地供應管理政策執行，原則上重點產業項目不得轉讓，一般產業項目不得轉讓或僅限整體轉讓。

- 該規定自2020年2月1日起實施，有效期5年。
- 有關規定的重點內容包括：
- 工業樓宇購買後5年內不得轉讓；
- 受讓方要具備從事製造業的生產、研發、設計環節工業企業，或者有生產性服務型企業並有3年納稅記錄；
- 受讓方購買宿舍時，受讓方必須在同行政區域有1,000平方米以上廠房或者300平方米研發用地；
- 配套宿舍不得超過總建築面積30%；及
- 取消增值收益百分之25-40。
- 新供應的工業用地，須嚴格遵守以上規定。

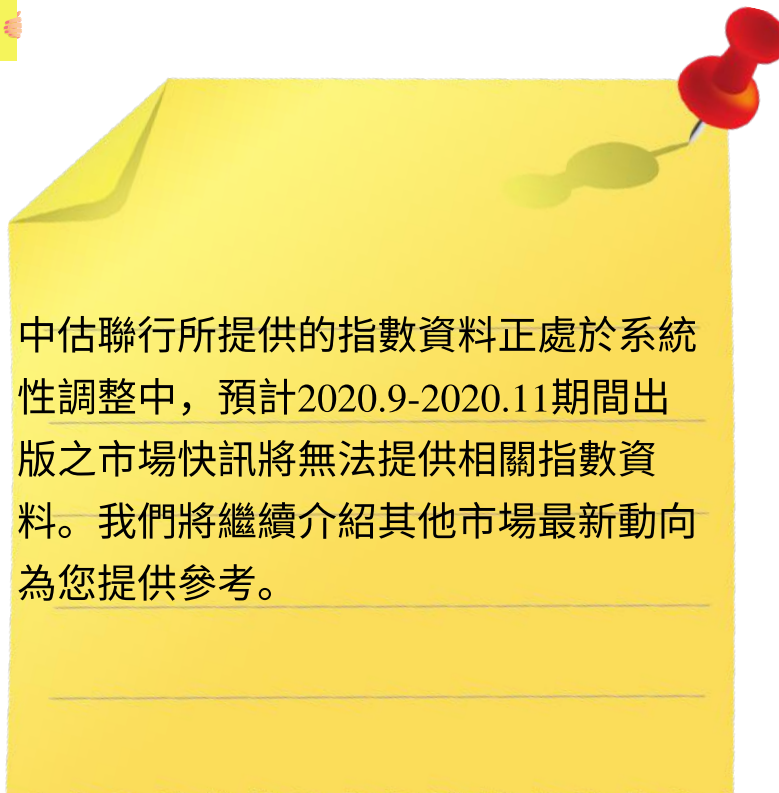
已供應用地的用地批准檔或者土地使用權出讓合同對工業樓宇及配套用房的轉讓有約定的，按照約定執行。其中，用地批准檔或者土地使用權出讓合同約定土地為非商品性質的，地上的工業樓宇及配套用房不得轉讓；僅約定為商品性質並且未對轉讓條件作明確約定的，僅能以約定為商品性質的部分為單位整體轉讓。

新出讓用地原則上重點產業項目不得轉讓，一般產業項目不得轉讓或僅限整體轉讓。

"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

中國通訊-市場聚焦



"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。