

RHL International

OCT 2020

ISSUE NO.238

# MARKET EXPRESS

## 房地产市场快讯

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。

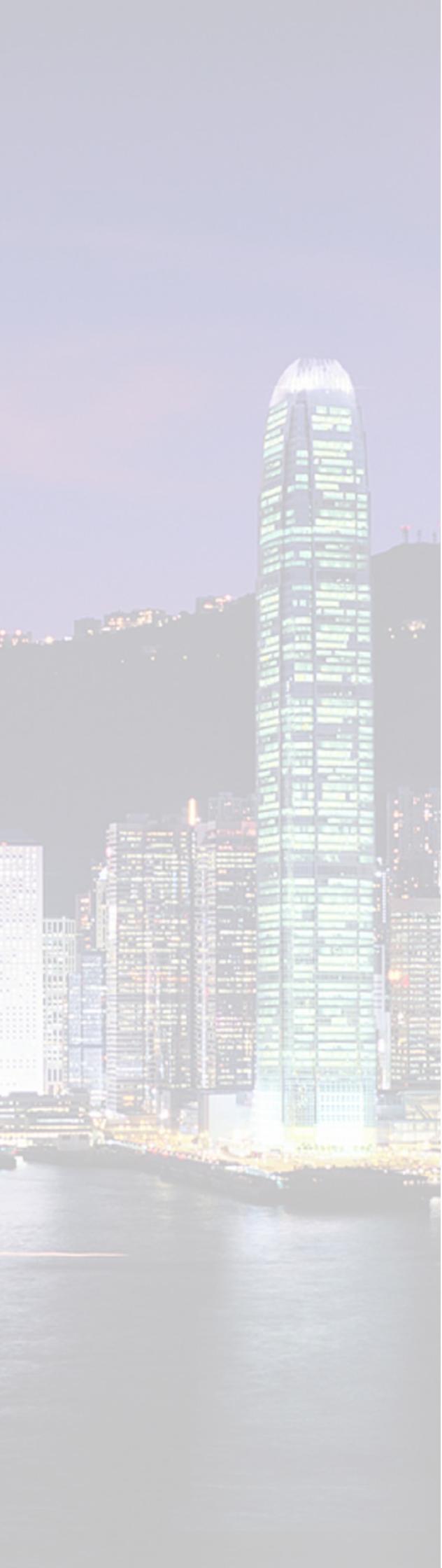
## 企业顾问

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	P.4-6
-住宅物业价格：相对稳定但下降趋势明显	
香港通讯	P.7-8
-二手楼市逐渐活跃	
-趁低吸纳 商厦入市期	
香港交易概况	P.9
一带一路:马来西亚	P.10
中国物业管理透视	P.11-12
-八月全国300城市土地市场整体供求环比均降，均价同比走高	
中国通讯 市场聚焦	P.13-14
-深圳新规：工业及配套用房转让受限制	



香港通讯

住宅物业价格：  
相对稳定但下降趋势明显

## 香港物业 - 市场透视

### 住宅物业价格：相对稳定但下降趋势明显

政府公共服务终于在9月15日恢复正常，莘莘学子亦可分阶段返回学校上课。然而，这些决定并不是因为2019新冠病毒经已消失，因为9月14日结束的普及小区检测计划（UCTP）显示隐性患者仍然存在于小区。在这背景下，希望能在10月或今年内能引入跨境旅行健康代码系统和「旅游泡泡」，以恢复香港与世界其他地方之间的交流并不乐观，而其起始的规模及对经济的支持将非常有限。

目前，市场有两种明显的趋势，大概确定了住宅价格会持续下降。首先，年底失业率将进一步恶化。根据政府统计处的数据，最新经季节性调整的失业率在6月至8月为6.1%，与5月至7月的相同。但是，这结果已经反映了「保就业计划」的支持效果，而该计划将于今年11月终止。尽管放宽人群聚集和社交聚会，以及冬天的来临而导致疫情再次攀升的可能性很高，但基于历史上最高的财政赤字已经出现，政府亦已预告了第三轮抗疫基金金额将大幅缩小的信息，预期年底的裁员和减薪潮，将阻吓潜在买家进入市场。

其次，到今年年底，发展商手中将有更多未售出的单位。受疫情影响，发展商不得不推迟促销和销售活动。在现金流的压力，和在不久将来可能面对更多竞争的局面下，或会逼使一些发展商降低其定价水平。不过，来届立法会何时重新考虑空置税的立法程序仍然未知，应有助减低发展商促销的压力。

#### "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

有观察认为，2019新冠病毒疫情致使财富两极化，并严重打击了中产阶级和年轻一代，亦因此顶级豪宅仍然受发展商所关注。据报，美国已以25.7亿港元（3.32亿美元）的价格，将其位于港岛南区寿臣山的领事馆宿舍出售给本地发展商恒隆地产。虽然成交价反映楼价下调，但城中谈论焦点是发展商趁时机以「好价钱」夺地，并且对顶级豪宅市场充满信心。

我们并不期望即将于10月14日发表的施政报告能为本港带来进一步的经济支持。因此，我们还是系好安全带，时刻留意中美摩擦、移民潮、及内地和外围炒作资金涌入的情况，以判断来年物业价格向下调整的程度。



#### "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

### 二手楼市逐渐活跃

本港二手楼市交投开始增多，但成交价格略有调整，尖沙咀港景峰一个1座低层，实用面积457呎单位，业主由早前叫价1080万港元，减价80万港元至1000万港元连租约成交，实用呎价为21,882港元，成交价为屋苑近一年半以来新低。

另外，大埔中心最新录得一宗位于4座中层的成交，单位实用面积299呎，开价517万港元，放盘一个月，议价37万港元后以480万元易手，实用呎价为16,054港元，原业主14年前以100万港元买入单位，以成交价计算，单位升值3.8倍。



➤ 尖沙咀港景峰。  
(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

### 趁低吸纳 商厦入市期

受疫情及环球经济不景气影响，工商物业价格已调整一段时间，加上非住宅物业按揭成数获提升至五成，买家入市意欲提高，最近出现不少用家趁机自置物业个案。

首宗为炮台山英皇道六合商业大厦中高层全层，面积约1,214呎，成交价近1,100万港元，呎价约9,060港元。买家原本租用同区写字楼，因近期物业价格回落，加上按揭成数提升，决定转租为买。原业主于2013年斥资约836万港元购入，曾于去年叫价约1,350万港元放售，惟未获洽购及承接，最终减价近两成售出。

另一宗成交为位于上环文咸西街、信裕大厦高层，一个约825呎的单位，刚以约560万港元获承接作自用，较原业主叫价低约一成，成交呎价仅约6,788港元。翻查资料，信裕大厦去年没有买卖交易，而2018年则有约5宗，当时最低成交呎价为6,931元。

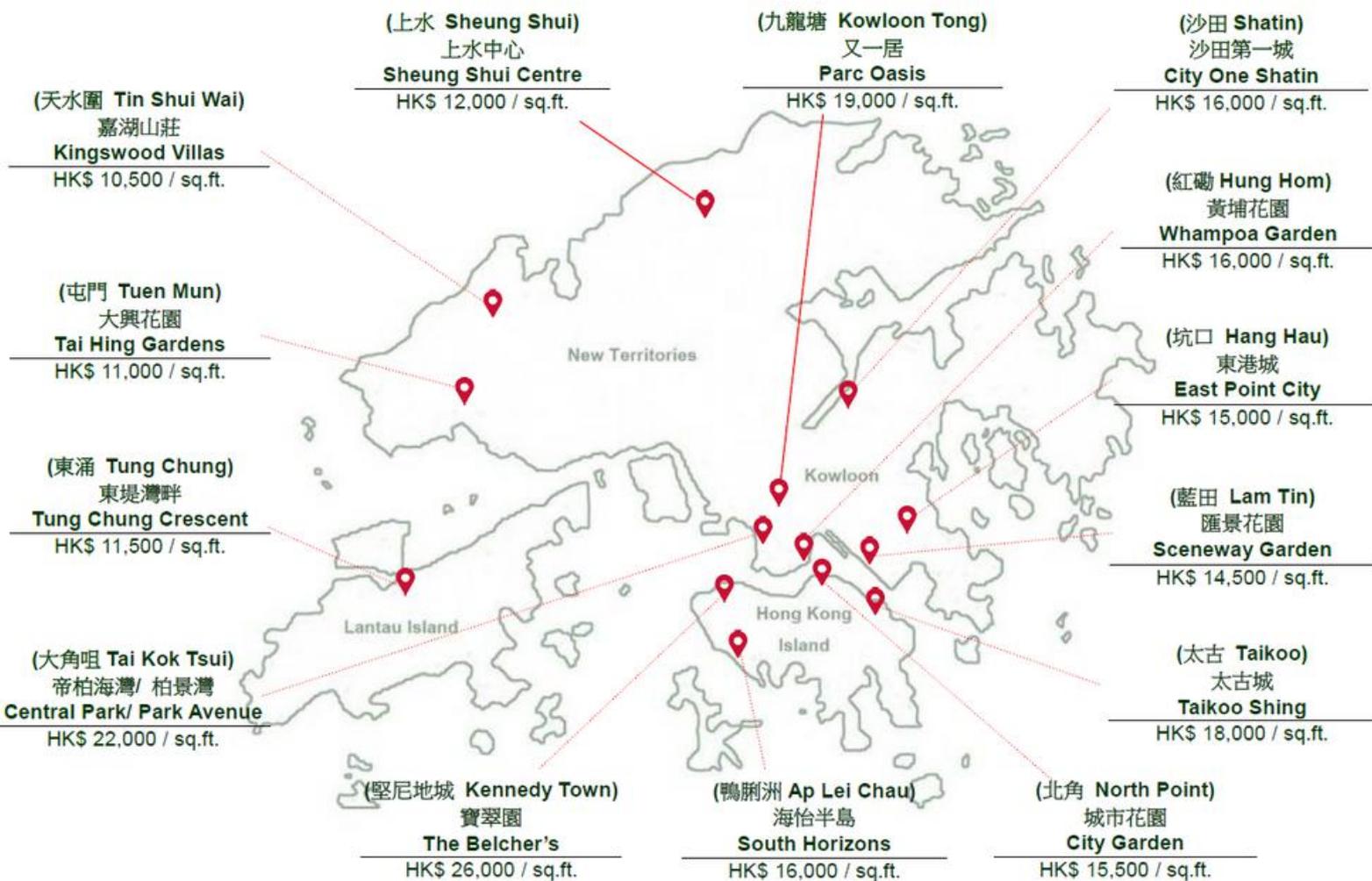


炮台山英皇道六合商业大厦。  
(图片来源：永利行图库)

#### "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



马来西亚位于东南亚，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。自1950年代起，她与其他邻近地区开始有紧密的经济联系，亦以多种族及多元文化环境在亚洲扬名。其中，该国有过半的人口信奉伊斯兰教(官方宗教)。



官方语言：马来语  
货币：令吉 (RM)  
土地面积：330,083 平方公里  
人口：32,685,765 (2020年)  
政治制度：联邦制



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



**经济结构**  
(2019年国内生产总值构成)  
服务业 (54.2%) 工业 (37.4%)  
农业 (7.3%)



**2020年第一季马来西亚**  
**物业交易总价:**  
286.4亿令吉  
(约69.4 亿美元)

吉隆坡是马来西亚最大的城市，并与其周边地区相连，又被称为大吉隆坡 (GKL)。GKL当中，尤以吉隆坡市中心 (KLCC)，是外国房地产投资者最喜爱的投资热点。至于其他地区，亦已成为外来移民的避风港，包括孟沙 (Bangsar)、满家乐 (Mont Kiara) 和白沙罗 (Damansara Heights)。在2020年第2季，根据一份市场报告所指，在大吉隆坡地区中，发展商没有开展新的项目，似乎是在不稳定性太大的风险下采取观望态度。

### 吉隆坡住戶資料



**吉隆坡人口 (2020)**  
7,996,830



**分区数目**  
11



**吉隆坡2010年主要族裔**  
马来人: 45.9%



**土地使用概况**

**城市总面积**  
243 km<sup>2</sup>

**2019年新发展住宅单位已出售比例**  
(按省份统计)  
37.1%  
(国家物业信息中心数字)

**2019年住宅单位成交数目**  
(按省份统计)  
11,100单位  
(国家物业信息中心数字)

**2019年所有种类单位成交数目**  
(按省份统计)  
15,427单位  
(国家物业信息中心数字)



**省内特别**  
**城市规划 / 用途**

**1** 瓜拉兰加工业中心  
(Kuala Langat Industrial Hub)  
将会被设立为雪兰莪州最大的工业园区之一，邻近吉隆坡国际机场，占地198公顷，并指定用于电器和电子行业。

**2** 马来西亚智慧城市框架  
(Malaysia Smart City Framework)  
于2019年推出，包括吉隆坡在内，目标是改善人民生活质素。



中国物业

八月全国300城市土地市场整体供求环比均降，均价同比走高

## 中国物业-市场透视

## 八月全国300城市土地市场整体供求环比均降，均价同比走高

供应情况：全国300个城市共推出土地2,459宗，环比下滑12%，同比下滑7%；推出土地面积10,152万平方米，环比下滑19%，同比下滑3%。其中，住宅类用地780宗，环比减少19%，同比减少7%；推出住宅土地面积4,222万平方米，环比减少11%，同比增加8%。

成交情况：全国300个城市共成交土地1,945宗，环比减少30%，同比减少7%；成交土地面积8,566万平方米，环比减少25%，同比增加5%。其中，住宅类用地620宗，环比减少28%，同比减少7%；成交面积3,426万平方米，环比减少23%，同比增加13%。

楼面均价：全国300个城市成交楼面均价为2,703元人民币/平方米，环比增加0.4%，同比增加18%；其中住宅类用成交楼面均价为4,838元人民币/平方米，环比减少2%，同比增加15%。

指标	推出面积 (万平方米)	成交面积 (万平方米)	楼面均价 (元人民币/平方米)
数值	10,152	8,566	2,703
环比	-19%	-25%	0.4%
同比	-3%	5%	18%

## "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

### 深圳新规：工业及配套用房转让受限制

2020年首季，深圳市规划和自然资源局官网发布，有关深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法的相关新规定，当中指出，新出让用地按照该市工业及其他产业用地供应管理政策执行，原则上重点产业项目不得转让，一般产业项目不得转让或仅限整体转让。

- 该规定自2020年2月1日起实施，有效期5年。
- 有关规定的重点内容包括：
- 工业楼宇购买后5年内不得转让；
- 受让方要具备从事制造业的生产、研发、设计环节工业企业，或者有生产性服务型企业并有3年纳税记录；
- 受让方购买宿舍时，受让方必须在同行政区域有1,000平方米以上厂房或者300平方米研发用地；
- 配套宿舍不得超过总建筑面积30%；及
- 取消增值收益百分之25-40。
- 新供应的工业用地，须严格遵守以上规定。

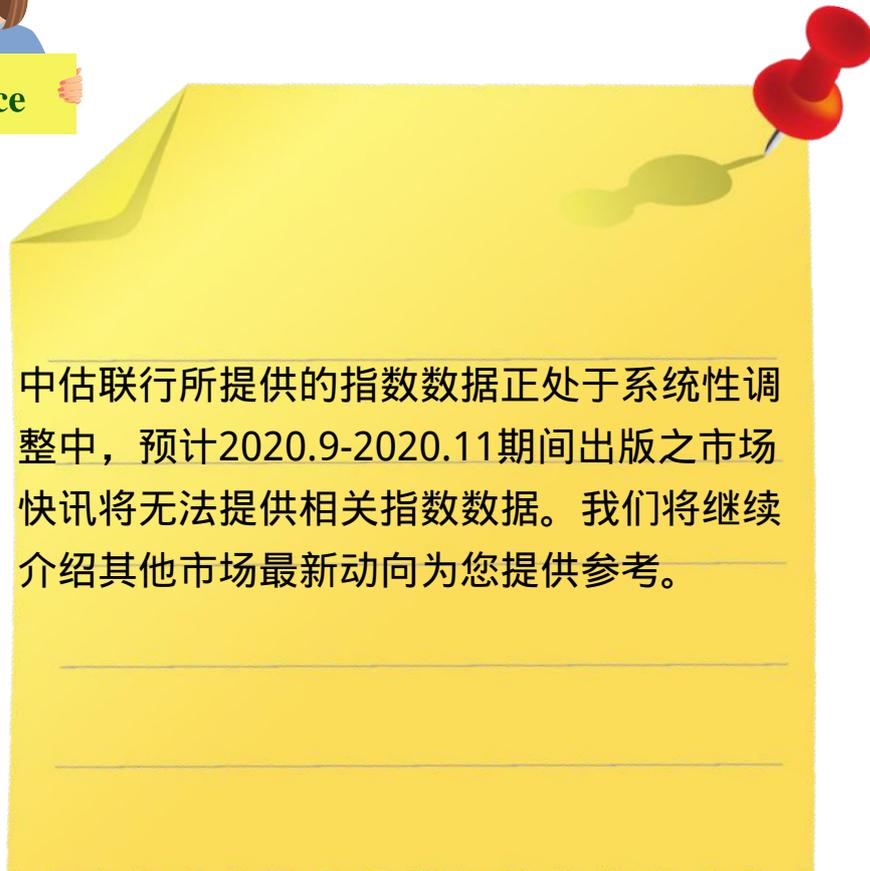
已供应用地的用地批准档或者土地使用权出让合同对工业楼宇及配套用房的转让有约定的，按照约定执行。其中，用地批准档或者土地使用权出让合同约定土地为非商品性质的，地上的工业楼宇及配套用房不得转让；仅约定为商品性质并且未对转让条件作明确约定的，仅能以约定为商品性质的部分为单位整体转让。

新出让用地原则上重点产业项目不得转让，一般产业项目不得转让或仅限整体转让。

"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

## 中国通讯-市场聚焦



中估联行所提供的指数数据正处于系统性调整中，预计2020.9-2020.11期间出版之市场快讯将无法提供相关指数数据。我们将继续介绍其他市场最新动向为您提供参考。



### "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。