

NOV 2020

RHL International

ISSUE NO.239

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊



印尼國家紀念塔
National
Monument (MONAS)



6 009800 461091 >

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 -進退維艱	P.4-7
香港通訊 -先達廣場舖單月蝕讓不斷 -機組人員陸續出售東涌物業	P.8-9
香港交易概況	P.10
一帶一路: 印尼	P.11
中國物業市場透視 -樓市迎來黃金九月， 城市分化加劇	P.12-13
中國通訊 市場聚焦 -九月70城市房價走勢： 55城環比上漲 -首三季度全國土地成交總額突破 4萬億元人民幣 杭州位列第一	P.14-15



香港通訊

進退維艱

香港物業-市場透視

進退維艱

短暫的復甦

儘管在這個10月COVID-19病例的數量似乎穩定在相對較低的水平，但疫情可能再次飆升，而專家們都敦促市民要保持克制的生活習慣，但是，目前不少香港市民基本上已經恢復了疫症大流行前的活動水平。雖然這情況可能帶來經濟復甦的短暫現象，但零售物業的整體交易價格和租金水平，自去年起已以20%至40%的幅度急劇下跌，正顯示了市場對未來悲觀的看法。

商務及經濟發展局局長邱騰華在10月17日提到，香港與新加坡將達成「旅遊氣泡」協議，香港居民將能出國旅行而無需隔離。然而，此安排仍存在昂貴的病毒檢查費用和風險問題，而且目的地只得一個，恐怕使潛在旅客卻步。不幸地未待這微微曙光來臨前，有35年歷史、見證著香港八九十年代經濟起飛的港龍航空被宣布停運，見證一個時代的結束。

前景與政策

行政長官將原本計劃於10月14日發表的2020年施政報告推遲到11月下旬發布，或許並不是一個壞主意。目前，人們對香港的前景感悲觀，就在月底位於東涌的一塊商業地流標，是發展商看淡香港、還是靜觀其變？我們都認同香港經濟復甦和增長必須有強而有力的政策來協助，外來的支持亦很重要。毫無疑問，與附近城市/國家，尤以與深圳合作是必要的。而為慶祝深圳經濟特區成立40週年，中國國家主席習近平發表講話，勾劃了新時期深圳的新歷史使命。

"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

在此之前，中共中央辦公廳和國務院辦公廳已經於10月11日宣布了《深圳建設中國特色社會主義先行示範區綜合改革試點實施方案（2020—2025年）》。在10月18日，更宣布了《深圳建設中國特色社會主義先行示範區綜合改革試點首批授權事項清單》。當中涉及經濟特區的金融市場改革和大灣區發展有關的一些措施，香港應該可發揮所長，2020年施政報告中理應提出促進相關合作的政策。

是進是退

現在是香港的另一個歷史時期。在西方主要國家與中國之間出現脫鈎的背景之下，加上過去一年世界經濟和政治的複雜變化，香港人現正面臨著資產配置乃至移民外國的決策艱難時刻。中環的話題圍繞諸如BNO、移民、國際公司撤退或縮減經營規模，以及香港國際金融中心的重要性正在降低等術語展開。但另一方面，普羅大眾卻又仍關注住宅物業的高價格水平，以及大灣區的生活和商機前景。政府最終在這個10月擱置對空置房屋徵稅的法案，卻又是要說解決市民住屋問題下的一個令人困惑的行動。

今天中美關係無疑對香港有很大影響，亦因此市民對美國大選的關注可說是歷史新高。

"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

附件:

《深圳建設中國特色社會主義先行示範區綜合改革試點首批授權事項清單》

主要內容包括：（a）要素市場化配置方面，支持在資本市場建設上先行先試，推進創業板改革並試點註冊制落地，建立新三板掛牌公司轉板上市機制。推進大數據平台及相關機制建設，支持建設粵港澳大灣區大數據中心，研究論證設立數據交易市場或依託現有交易場所開展數據交易；（b）營商環境方面，對於住所設在深圳的國際性產業與標準組織，申請成立登記時，簡化註冊流程，縮短註冊時間，同時建立綜合監管機制，加強監管。開展破產制度改革試點，探索政府有關部門與法院聯動制度，建立信用修復機制。率先試行自然人破產制度開展破產制度改革試點；（c）科技創新體制方面，完善金融支持科技創新的體制機制，推進外籍人才簽證便利化，探索完善外籍高層次人才居留便利和緊缺人才職業清單制度，實施高度便利化的境外專業人才執業制度，允許具有境外國際通行職業資格的金融、稅務、建築、規劃等專業人才按相關規定在深提供專業服務。放寬境外人員（不包括醫療衛生人員）參加各類職業資格考試的限制；以及（d）對外開放方面，完善國際法律服務和協作機制，以經濟特區國際仲裁機構為基礎建設粵港澳大灣區國際仲裁中心，健全國際法律服務和糾紛解決機制。開展本外幣合一跨境資金池業務試點。允許在深圳依法設立的企業，對其所有的船舶在深圳進行國際船舶登記，企業的外資股比不受限制等。

"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

先達廣場舖單月蝕讓不斷

以售賣手機產品為主的旺角先達廣場更在同一月內接連錄得舖位蝕讓。最新一宗成交是商場一樓F72號舖，面積只有約75呎，以約188萬港元售出。原業主於2005年，以273萬港元買入，持貨15年最終蝕85萬港元離場，幅度約31%。

除該宗最新損手蝕讓個案外，近一個月商場已先後錄得商舖蝕讓情況，蝕幅近3至6成不等。包括一樓F15號舖，以198萬港元易手，業主於九年前以498萬港元購入，帳面蝕300萬港元。另外，商場二樓單號舖，面積約178呎，原業主2010年以188萬港元購入，早前以138萬港元轉手，帳面蝕讓50萬港元離場。

事實上，疫情下整體商舖價格下跌，加上近年手機炒風不再，商場商戶生意大跌影響承租力，致舖位價值不保，故連番出現蝕讓。



➤ 旺角先達廣場。
(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

機組人員陸續出售東涌物業

一向備受航空公司職員歡迎的東涌區，在國泰航空宣布重組方案並削減近8,500個職位後，二手市場活動漸多，代理紛紛接獲不少該公司職員放盤。

據傳媒報道，有地產代理接獲非香港籍的國泰機師放盤。該機長去年以795萬港元購入東涌海堤灣畔1座高層、實用面積為582呎的全海景A單位，由於預計自己會被裁走，因此詢問出售單位事宜，並同意待物業持有一年後，即今個月，當其額外印花稅下降至成交價的10%，委託代理出售該單位。

此外，有菲律賓籍的國泰空姐早前亦以590萬港元售出了映灣園的兩房單位，該單位為1座中層F室，實用面積470呎，於2012年以310萬港元購入。

事實上，過去多年，不少菲律賓籍空中服務員都在東涌區內置業，惟近日陸續放售物業，例如映灣園6座高層D室，實用面積756呎，現叫價790萬港元。

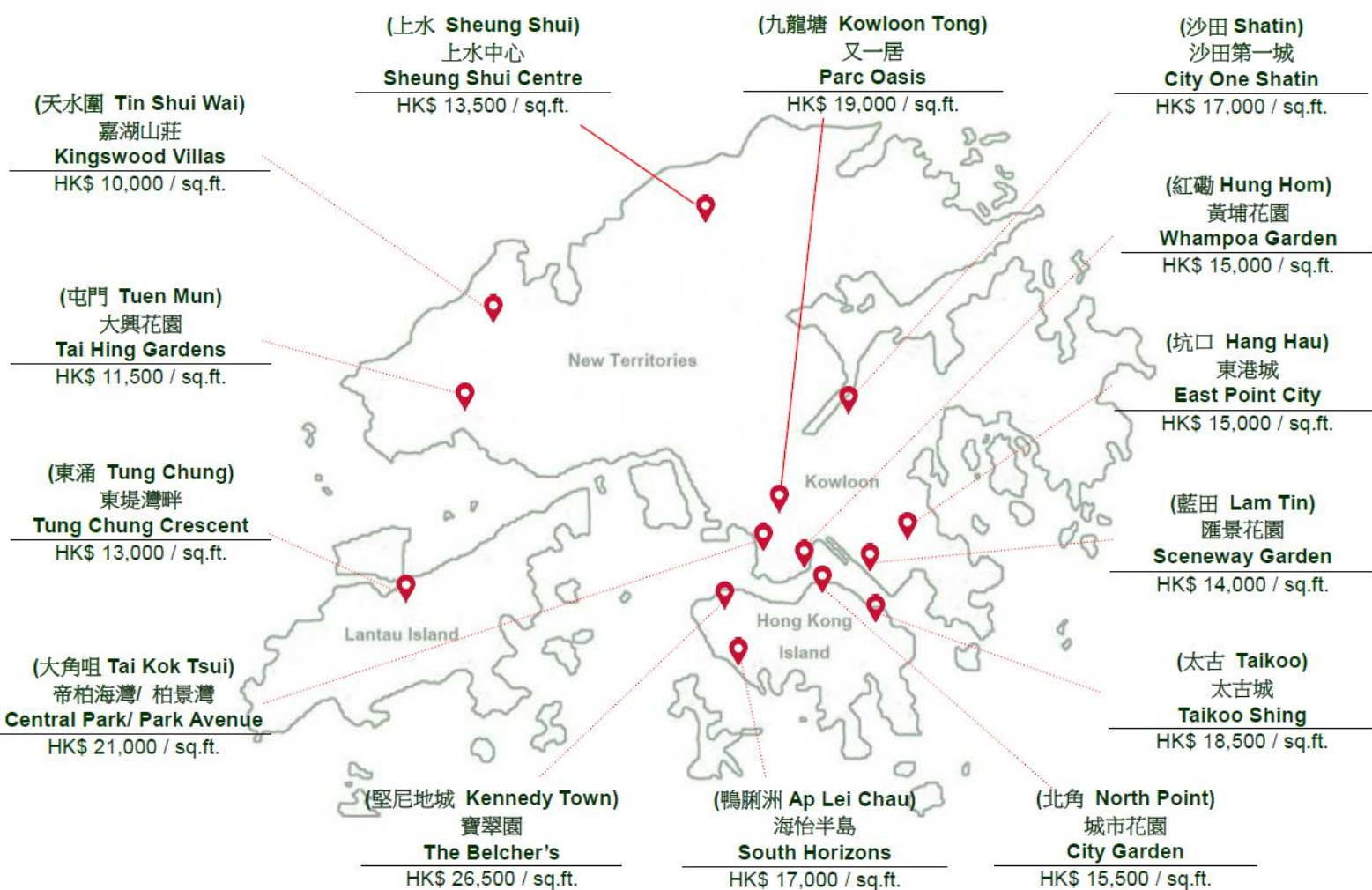


➔
陸續有機組人員出售東涌的物業。
(圖片來源：網上圖片)

"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



印尼位於東南亞和大洋洲之間，為世界上人口最多的穆斯林國家。印尼2019年的人口約為2.7億，是東盟和東南亞地區最大的國家。

首都：雅加達

最大城市：雅加達

官方語言：印尼文

官方文字：印尼文

貨幣：印尼盾 (IDR)

表面面積：1,913,580 平方公里

人口：270,625,568 (2019年)

政治制度：共和制



國內生產總值
(2019年世界銀行數字)
1.119 (兆美元)



經濟結構
(2019年國內生產總值構成)
服務業 (44.2%)
工業 (38.9%)
農業 (12.7%) 其他 (4.2%)

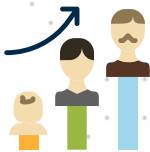


印尼2020年9月通脹率
(印度尼西亞銀行資料):
1.42%

雅加達

雅加達，正式名為雅加達首都特別地區，是印尼的首都和最大城市，位於世界上人口最多的爪哇島的西北海岸，亦是印尼的經濟、文化和政治中心。雅加達的商業機會，及高生活水平的潛力，吸引了整個印度尼西亞群島的移民，使其成為了多種文化的大熔爐。

雅加達住戶資料



雅加達人口 (2020)
10,770,487



雅加達行政市及行政縣數目
5個行政市 + 1個行政縣



土地使用概況

首都特區總面積
661.5 平方公里

2020年第1季核心商業區域平均月租
印尼盾 270,859
(約美元18.4)
(Colliers Quarterly for Q1 2020)

雅加達辦公室樓面供應
(2020年第1季)
212,274 平方米
(Colliers Quarterly for Q1 2020)

雅加達全住宅市場平均售價
(每平方米)
印尼盾 34,906,014
(約美元2,368.6)
(Colliers Quarterly for Q1 2020)



首都特區最新
/未來發展

1 最新核心商業區域大樓位於
蘇迪曼地區
(Sudirman Area)

2 2019年，印尼政府宣布將其目前
的首都雅加達遷至人口分散的婆羅
洲島，以減輕當前城市的沉重負
擔。



中國物業

樓市迎來黃金九月，
城市分化加劇

中國物業-市場透視

樓市迎來黃金九月，城市分化加劇

受益於內地疫情的全面控制，2020年的黃金九月如期而至。

國家統計局在十月中發佈的資料顯示，一至九月份，商品房銷售面積117,073萬平方米，同比下降1.8%，降幅比一至八月份收窄1.5%。其中，住宅銷售面積下降1.0%。商品房銷售額115,647億元人民幣，增長3.7%，增速提高2.1%。其中，住宅銷售額增長6.2%。

分拆單月資料來看，九月單月房地產銷售面積為1.85億平方米同比上漲7.25%，環比上漲25%，銷售額為1.87萬億元人民幣，同比上漲16%，環比上漲20.5%。

據分析，九月樓市成交旺盛，有疫情延後效應的影響。今年首兩季度初受疫情影響的需求，在五月以來持續釋放。

總體上，在樓市持續升溫的同時，區域之間的分化也十分明顯。當前樓市熱點城市集中在華東華南，尤其是長三角和珠三角，而華北、環北京區域較冷，土地市場也比較冷，這種分化背後主要原因還是新興產業發展和人口流動之間的差異。從七月開始到目前，已經至少27個城市發佈了超過30次收緊調控政策。從這些城市的分佈來看，長三角、華南最為集中，預計後續市場將保持平穩發展。

"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

九月70城市房價走勢：55城環比上漲

國家統計局公佈，九月份70個大中城市住宅銷售價格月度報告，70大中城市中，有55城新建商品住宅價格環比上漲。北上廣深分別漲0.3%、漲0.5%、漲0.6%、漲0.4%。二手住宅銷售價格方面，漲幅比八月回落0.1%。其中，北京、上海、廣州和深圳分別上漲0.4%、1.0%、0.7%和1.1%。二線城市方面，其新建商品住宅銷售價格同比上漲4.8%，二手住宅銷售價格同比上漲2.0%，漲幅與上月相同。二線城市兩個指數比漲幅均連續17個月相同或回落。三線城市新建商品住宅和二手住宅銷售價格同比分別上漲4.4%和1.7%，漲幅比上月均回落0.1個百分點，均連續18個月相同或回落。



"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

首三季度全國土地成交總額突破4萬億元人民幣 杭州位列第一

2020年首三季，全國351城整體住宅用地累計成交金額突破4萬億元人民幣，成交金額累計同比增長10%，杭州、上海、北京成交金額分列前三甲。據中國指數研究院資料，5月杭州(主城、蕭山、余杭、臨安、富陽)共出讓29宗地塊，含22宗涉住宅地塊，總成交金額338.4億元人民幣，前5月杭州市土地出讓金收入已位居全國首位。9月杭州市區共成交18宗土地，成交總體量108.5萬平方米，總成交金額156.6億元人民幣，均較8月有所回升。



"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

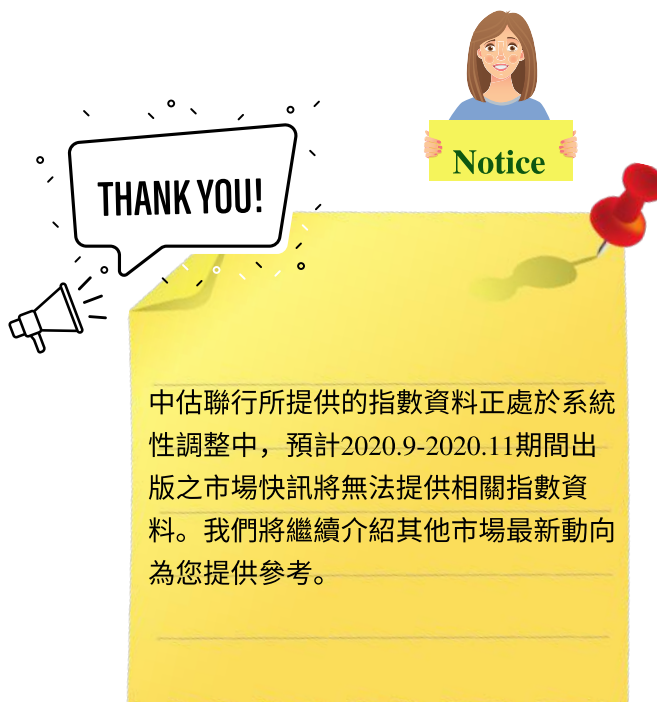


微信

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。

