

RHL International

NOV 2020

ISSUE NO.239

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯



印尼國家紀念塔
National
Monument (MONAS)



HONG KONG PROPERTY

香港物业市场透视

WWW.RHL-INT.COM



CHINA PROPERTY

中国物业市场透视

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 -进退维艰	P.4-6
香港通讯 -先达广场铺单月蚀让不断 -机组人员陆续出售东涌物业	P.7-8
香港交易概况	P.9
一带一路:印尼	P.10
中国物业市场透视 -楼市迎来黄金九月，城市分化加剧	P.11-12
中国通讯 市场聚焦 -九月70城市房价走势： 55城环比上涨 -首三季度全国土地成交总额突破 4万亿元人民币 杭州位列第一	P.13-14



香港通讯

进退维艰

香港物业 - 市场透视

进退维艰

短暂的复苏

尽管在这个10月COVID-19病例的数量似乎稳定在相对较低的水平，但疫情可能再次飙升，而专家们都敦促市民要保持克制的生活习惯，但是，目前不少香港市民基本上已经恢复了疫症大流行前的活动水平。虽然这情况可能带来经济复苏的短暂现象，但零售物业的整体交易价格和租金水平，自去年起已以20%至40%的幅度急剧下跌，正显示了市场对未来悲观的看法。

商务及经济发展局局长邱腾华在10月17日提到，香港与新加坡将达成「旅游气泡」协议，香港居民将能出国旅行而无需隔离。然而，此安排仍存在昂贵的病毒检查费用和 risk 问题，而且目的地只得一个，恐怕使潜在旅客却步。不幸地未待这微微曙光来临前，有35年历史、见证着香港八九十年代经济起飞的港龙航空被宣布停运，见证一个时代的结束。

前景与政策

行政长官将原本计划于10月14日发表的2020年施政报告推迟到11月下旬发布，或许并不是一个坏主意。目前，人们对香港的前景感悲观，就在月底位于东涌的一块商业地流标，是发展商看淡香港、还是静观其变？我们都认同香港经济复苏和增长必须有强而有力的政策来协助，外来的支持亦很重要。毫无疑问，与附近城市/国家，尤以与深圳合作是必要的。而为庆祝深圳经济特区成立40周年，中国国家主席习近平发表讲话，勾划了新时期深圳的新历史使命。在此之前，中共中央办公厅和国务院办公厅已经于10月11日宣布了《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020—2025年）》。在10月18日，更宣布了《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点首批授权事项列表》。当中涉及经济特区的金融市场改革和大湾区发展有关的一些措施，香港应该可发挥所长，2020年施政报告中理应提出促进相关合作的政策。

"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

是进是退

现在是香港的另一个历史时期。在西方主要国家与中国之间出现脱钩的背景下，加上过去一年世界经济和政治的复杂变化，香港人现正面临着资产配置乃至移民外国的决策艰难时刻。中环的话题围绕诸如BNO、移民、国际公司撤退或缩减经营规模，以及香港国际金融中心的重要性正在降低等术语展开。但另一方面，普罗大众却又仍关注住宅物业的高价格水平，以及大湾区的生活和商机前景。政府最终在这个10月搁置对空置房屋征税的法案，却又是说要解决市民住屋问题下的一个令人困惑的行动。

今天中美关系无疑对香港有很大影响，亦因此市民对美国大选的关注可说是历史新高。

附件:

《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点首批授权事项列表》主要内容包括：（a）要素市场化配置方面，支持在资本市场建设上先行先试，推进创业板改革并试点注册制落地，建立新三板挂牌公司转板上市机制。推进大数据平台及相关机制建设，支持建设粤港澳大湾区大数据中心，研究论证设立数据交易市场或依托现有交易场所开展数据交易；（b）营商环境方面，对于住所设在深圳的国际性产业与标准组织，申请成立登记时，简化注册流程，缩短注册时间，同时建立综合监管机制，加强监管。开展破产制度改革试点，探索政府有关部门与法院联动制度，建立信用修复机制。率先试行自然人破产制度开展破产制度改革试点；（c）科技创新体制方面，完善金融支持科技创新的体制机制，推进外籍人才签证便利化，探索完善外籍高层次人才居留便利和紧缺人才职业清单制度，实施高度便利化的境外专业人才执业制度，允许具有境外国际通行职业资格和金融、税务、建筑、规划等专业人才按相关规定在深提供专业服务。放宽境外人员（不包括医疗卫生人员）参加各类职业资格考试的限制；以及（d）对外开放方面，完善国际法律服务和协作机制，以经济特区国际仲裁机构为基础建设粤港澳大湾区国际仲裁中心，健全国际法律服务和纠纷解决机制。开展本外币合一跨境资金池业务试点。允许在深圳依法设立的企业，对其所有的船舶在深圳进行国际船舶登记，企业的外资股比不受限制等。

"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

先达广场铺单月蚀让不断

以售卖手机产品为主的旺角先达广场更在同一月内接连录得铺位蚀让。最新一宗成交是商场一楼F72号铺，面积只有约75呎，以约188万港元售出。原业主于2005年，以273万港元买入，持货15年最终蚀85万港元离场，幅度约31%。

除该宗最新损手蚀让个案外，近一个月商场已先后录得商铺蚀让情况，蚀幅近3至6成不等。，包括一楼F15号铺，以198万港元易手，业主于九年前以498万港元购入，账面蚀300万港元。另外，商场二楼单号铺，面积约178呎，原业主2010年以188万港元购入，早前以138万港元转手，账面蚀让50万港元离场。

事实上，疫情下整体商铺价格下跌，加上近年手机炒风不再，商场商户生意大跌影响承租力，致铺位价值不保，故连番出现蚀让。



旺角先达广场。
(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

机组人员陆续出售东涌物业

一向备受航空公司职员欢迎的东涌区，在国泰航空宣布重组方案并削减近8,500个职位后，二级市场活动渐多，代理纷纷接获不少该公司职员放盘。

据传媒报道，有地产代理接获非香港籍的国泰机师放盘。该机长去年以795万港元购入东涌海堤湾畔1座高层、实用面积为582呎的全海景A单位，由于预计自己会被裁走，因此询问出售单位事宜，并同意待物业持有一年后，即今个月，当其额外印花税下降至成交价的10%，委托代理出售该单位元。

此外，有菲律宾籍的国泰空姐早前亦以590万港元售出了映湾园的两房单位，该单位为1座中层F室，实用面积470呎，于2012年以310万港元购入。

事实上，过去多年，不少菲律宾籍空中服务员都在东涌区内置业，惟近日陆续放售物业，例如映湾园6座高层D室，实用面积756呎，现叫价790万港元。

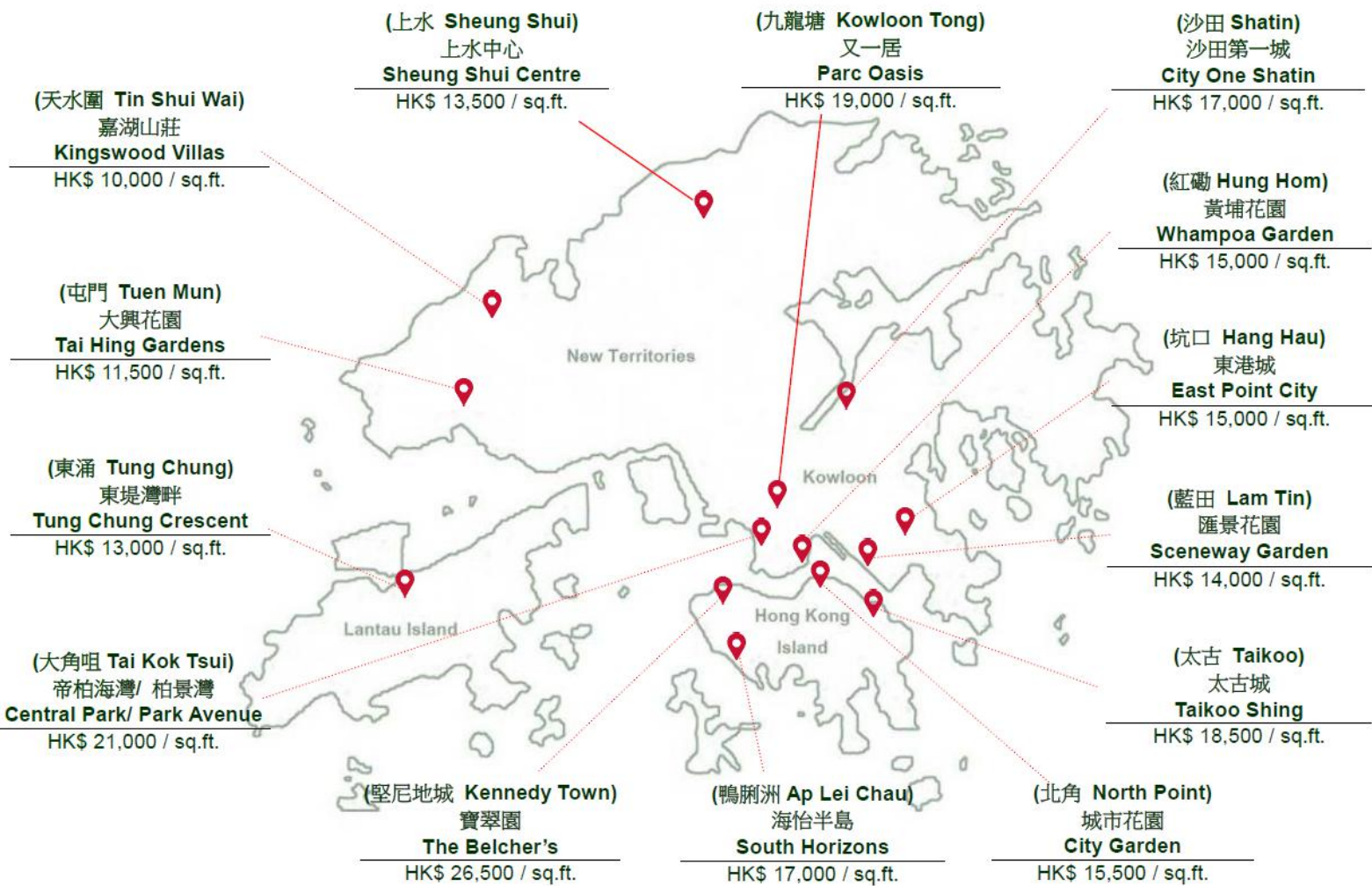


陆续有机组人员出售东涌的物业。
(图片来源：网上图片)

"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



印尼
Indonesia



印度尼西亚位于东南亚和大洋洲之间，为世界上人口最多的穆斯林国家。印尼2019年的人口约为2.7亿，是东盟和东南亚地区最大的国家。

首都：雅加达

最大城市：雅加达

官方语言：印尼文

官方文字：印尼文

货币：印尼盾 (IDR)

表面面积：1,913,580 平方公里

人口：270,625,568 (2019年)

政治制度：共和制



国内生产总值
(2019年世界银行数字)
1.119 (兆美元)



经济结构
(2019年国内生产总值构成)
服务业 (44.2%) 工业 (38.9%)
农业 (12.7%) 其他 (4.2%)

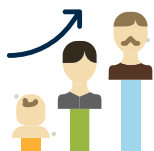


印尼2020年9月通胀率
(印尼银行资料):
1.42%

雅加达

雅加达，正式名为雅加达首都特别地区，是印尼的首都和最大城市，位于世界上人口最多的爪哇岛的西北海岸，亦是印度尼西亚的经济、文化和政治中心。雅加达的商业机会，及高生活水平的潜力，吸引了整个印尼群岛的移民，使其成为了多种文化的大熔炉。

雅加达住户资料



雅加达人口 (2020)
10,770,487



雅加达行政市及行政县数目
5 个行政市+ 1 个行政县



土地使用概况

首都特区总面积
661.5 平方公里

2020年第1季核心商业区域平均月租
印尼盾 270,859
(约美元18.4)
(Colliers Quarterly for Q1 2020)

雅加达办公室楼面供应
(2020年第1季)
212,274 平方米
(Colliers Quarterly for Q1 2020)

雅加达全住宅市场平均售价
(每平方米)
印尼盾 34,906,014
(约美元2,368.6)
(Colliers Quarterly for Q1 2020)



首都特区最新
/未来发展

1 最新核心商业区域大楼位于
苏迪曼地区
(Sudirman Area)

2 2019年，印尼政府宣布将其目前的首都
雅加达迁至人口分散的婆罗洲岛，以减轻
当前城市的沉重负担。



中国物业

楼市迎来黄金九月，
城市分化加剧

中国物业-市场透视

楼市迎来黄金九月，城市分化加剧

受益于内地疫情的全面控制，2020年的黄金九月如期而至。

国家统计局在十月中发布的数据显示，一至九月份，商品房销售面积117,073万平方米，同比下降1.8%，降幅比一至八月份收窄1.5%。其中，住宅销售面积下降1.0%。商品房销售额115,647亿元人民币，增长3.7%，增速提高2.1%。其中，住宅销售额增长6.2%。

分拆单月资料来看，九月单月房地产销售面积为1.85亿平方米同比上涨7.25%，环比上涨25%，销售额为1.87万亿元人民币，同比上涨16%，环比上涨20.5%。

据分析，九月楼市成交旺盛，有疫情延后效应的影响。今年首两季度初受疫情影响的需求，在五月以来持续释放。

总体上，在楼市持续升温的同时，区域之间的分化也十分明显。当前楼市热点城市集中在华中华南，尤其是长三角和珠三角，而华北、环北京区域较冷，土地市场也比较冷，这种分化背后主要原因还是新兴产业发展和人口流动之间的差异。从七月开始到目前，已经至少27个城市发布了超过30次收紧调控政策。从这些城市的分布来看，长三角、华南最为集中，预计后续市场将保持平稳发展。

"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

九月70城市房价走势：55城环比上涨

国家统计局公布，九月份70个大中城市住宅销售价格月度报告，70大中城市中，有55城新建商品住宅价格环比上涨。北上广深分别涨0.3%、涨0.5%、涨0.6%、涨0.4%。二手住宅销售价格方面，涨幅比八月回落0.1%。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.4%、1.0%、0.7%和1.1%。二线城市方面，其新建商品住宅销售价格同比上涨4.8%，二手住宅销售价格同比上涨2.0%，涨幅与上月相同。二线城市两个指数比涨幅均连续17个月相同或回落。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.4%和1.7%，涨幅比上月均回落0.1个百分点，均连续18个月相同或回落。



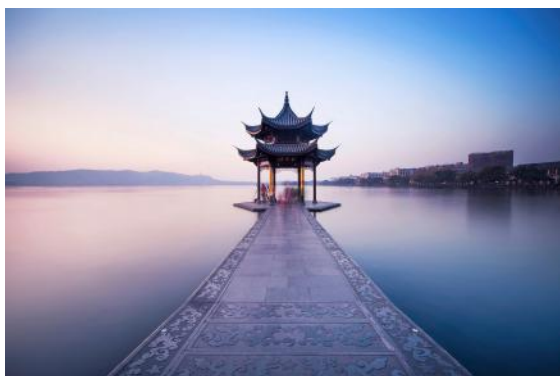
"环球专业合作,咨询及促成服务"

- 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

首三季度全国土地成交总额突破4万亿元人民币 杭州位列第一

2020年首三季，全国351城整体住宅用地累计成交金额突破4万亿元人民币，成交金额累计同比增长10%，杭州、上海、北京成交金额分列前三甲。据中国指数研究院资料，5月杭州(主城、萧山、余杭、临安、富阳)共出让29宗地块，含22宗涉住宅地块，总成交金额338.4亿元人民币，前5月杭州市土地出让金收入已位居全国首位。9月杭州市区共成交18宗土地，成交总体量108.5万平方米，总成交金额156.6亿元人民币，均较8月有所回升。



"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。

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。

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

