

DEC 2020

RHL International

ISSUE NO.240

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

仰光 皇家湖

Yangon

Kandawgyi Lake



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 -反彈與復甦	P.4-7
香港通訊 -首都廣場割舖錄最大虧損 蝕讓九成四 -前粉嶺戲院地盤1.4億港元售出	P.8-9
香港交易概況	P.10
一帶一路：緬甸	P.11
中國物業市場透視 -政策致需求增強：二孩家庭的理想家居	P.12-14
中國通訊 市場聚焦 -前三季度全國土地成交總額突破4萬億元人民幣	P.15



香港通訊

反彈與復甦

香港物業-市場透視

反彈與復甦

施政報告與歌舞群組

推遲宣讀的《施政報告》最終在2019冠狀病毒疫情明顯反彈的背景下於11月25日發表了。然而，當「歌舞群組」和「疫情第四波」成為城中熱話時，施政報告的重要性似乎被掩蓋了。

希望藉著「回港易」在《若干到港人士強制檢疫規例》（第599C章）下香港居民從廣東省或澳門回港豁免檢疫計劃」（第599C章）的規定，來提振本港經濟，及旨在至少以安全和逐步的方式、恢復各地之間跨境人流的「航空旅遊氣泡」網絡安排，亦因疫情反彈而被逼推遲，最少不能在今年底前見到效果。

正如預期，大概基於迅速減少的財政儲備的擔憂下，《施政報告》中沒有耀眼的即時刺激方案，來幫助本地經濟快速復蘇。較零碎的行業措施和政策外，主要重點是構建各種軟硬件基礎設施，以促進香港在大灣區的整合並爭取商機。

關於房地產市場方面，立即廢除非住宅物業交易的雙倍從價印花稅可能有助於穩定急促下滑的零售物業價格。

另外，《施政報告》首次提出「躍動港島南」的計劃，將有助刺激和振興這一區，並與海洋公園一起成為重要旅遊區域。

投資者亦應關注擬議的港鐵北環綫和南港島綫（西段）項目的推展進度所帶來的潛在機會。

"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

明年又如何

目前，勞工市場情況仍然困難，經季節性調整的失業率在二零二零年八月至十月維持在6.4%。在疫情第四波的衝擊下，預計情況將進一步惡化，最困難的時期將是這一季和明年第一季度。

「零空飲酒」(零售業、航空運輸業、餐飲業和酒店業)的復蘇必須依靠疫苗的成功研發及有效應用，以使社會恢復正常。儘管有幾項疫苗報告有令人滿意的進展，或為經濟的較早復甦帶來希望，但對世界經濟真正的實質性恢復，至少要到明年年底或以後了。

幸好，同時，我們已經注意到，市場正將威脅轉化為機會，在公共衛生、檢測和服務領域開闢了許多商機，以支持疫症大流行後時代的新營商及交易形式。新的商機可能有助於填補部分商用樓面需求的損失，並穩定商用物業價格的下跌。

其實在接下來的幾個月中，可能會出現低價銷售，甚至是迫倉銷售的情況，這對於投資者和商業運營商來說是很好的趁低吸納機會。

位於山頂文輝道2、4、6及8號的鄉郊建屋地段第1211號的用地，正通過公開招標進行處置。該地段的招標邀約已於11月20日開始，至12月18日截止。這罕有而貴重的山頂地皮的出售價，將是一面反映發展商對本港樓市信心的鏡子，讓我們拭目以待吧。

"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

確定性

美國總統大選後，當選總統喬·拜登預期會繼續推進美國對華強硬政策。香港商界應已確切明白，並要迅速調整其有關中美暨中西方國家關係的業務戰略。

國家的《國民經濟和社會發展第十四個五年計劃（2021-2025）》和《到2035年的遠景目標》強調需要在下一個五年中加快建立「雙循環」新發展模式。香港商界亦應把握這切實信息所帶來的機遇。

《區域全面經濟夥伴協定》（《協定》）（RCEP）的簽署並啟動，將有助於遏制不斷升級的貿易衝突，是讓相關地區經濟一體化的重要里程碑。對於擁護自由貿易的香港絕對有利。為此，特區政府已經表達了香港對加入夥伴關係的強烈興趣。

原應是全球有史以來進行最大的股票首次公開募股的螞蟻集團（Ant Group），其370億美元的上市計劃在上海和香港上市前二天煞停了。然而，預計只會有更多來自美國市場具有中國背景的公司轉移到香港上市，這將為我們的金融業提供一定的持續支持。

歷史重演

在油麻地廣東道發生致命火警後，消防處和屋宇署再次加緊巡查舊樓，要求業主或住戶糾正違規行為。不幸的是，直到並且除非有足夠的生活空間可供置換以促進城市更新，否則，在高密度、老齡化社區發生的不幸致命火災事故將一再發生。

"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

首都廣場劏舖錄最大虧損 蝕讓九成四

新冠病毒疫情反覆，重挫零售業，遊客區商場劏舖首當其衝。根據市場資訊，尖沙咀首都廣場一個實用面積約16呎的迷你舖，最近以約24.5萬港元賣出，原業主於2013年以約378.3萬港元購入，7年後賣出賬面蝕約93.5%。

翻查記錄，本港上一個曾經嚴重蝕讓的商場劏舖舖位是2017年荃灣地皇廣場的一個迷你舖。實用面積約42呎的舖位以30萬港元售出，原業主於2012年購入，5年後賣出蝕約92.5%。



➤ 尖沙咀首都廣場。
(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

前粉嶺戲院地盤1.4億港元售出

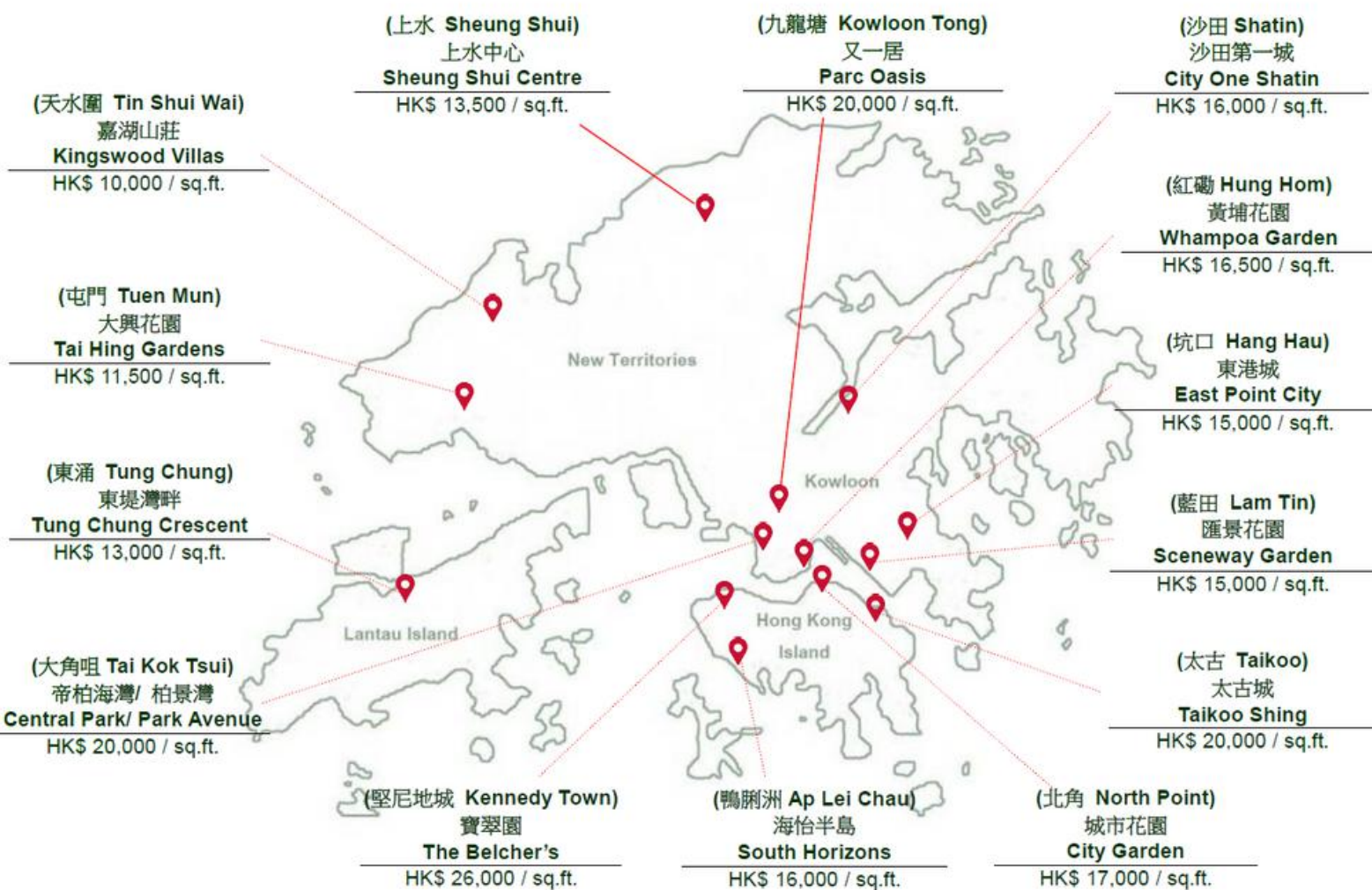
近月有發展商以1.4億港元買入位於粉嶺聯發街1號的前粉嶺戲院地盤。地皮面積約6,780呎，由於被規劃作「商業／住宅」，若重建為商業物業，以地積比率9.5倍計算，可建樓面約64,410呎，每方呎樓面地價不連補地價約2,173港元；若發展成住宅項目，可建33,900呎樓面，未計補地價，每呎樓面地價4,130港元。地皮位於聯發街，聯富街及聯益街交界。此外，該發展商近月先後合共以3.56億港元購入粉嶺安居街3號及安福街7號地皮。



"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



緬甸
Myanmar

緬甸是東南亞大陸上最大的國家，在亞洲中按地區劃分是其第十大國家。緬甸是東盟成員之一，儘管她曾是英國的殖民地，但它不是英聯邦國家。另外，這個國家盛產玉石和寶石、石油、天然氣和其他礦產資源。

首都：奈比多
最大城市：仰光
官方語言：緬甸語
官方文字：緬甸文字
貨幣：緬元 (K)
面積：676,578 平方公里
人口：54,045,420 (世界銀行, 2019)
政治制度：共和



本地生產總值
(2018年世界銀行資料)
760.86 百億 (美元)



經濟結構
(2018本地生產總值組成部份)
服務業 (40.7%) 工業 (24.8%)
農業 (21.4%) 其他 (13.1%)



緬甸國內通脹率 (2019) (世界銀行資料):
8.83%

仰光

仰光擁有東南亞數量最多的殖民時代建築，並擁有完整而獨特的殖民時代城市核心。然而，與東南亞其他主要城市相比，仰光和緬甸其他城市的基礎設施嚴重不足。儘管在仰光中部，許多歷史悠久的民居和商業建築已被翻新，但環繞該市的大多數衛星城鎮仍然嚴重貧困，並缺乏基本的基礎設施。

世界銀行發展指標—緬甸



人口可接觸電力的比例
(佔人口百分比) (2018)
66.3%



成人識字率
(15歲人口或以上的比例) (2016)
75.6%



仰光土地運用

預計仰光
辦公室供應量(2020)
約570,000平方米
(Colliers Quarterly for Office in
Yangon, Q3 2020)

2020年第3季全市辦公室出租率
約 65%
(Colliers Quarterly for Office in
Yangon, Q3 2020)

2020年第3季平均零售商店月租
每月每平方米23.4 美元
(Colliers Quarterly for Retail in
Yangon, Q3 2020)

2020年第3季零售商店出租率
約84%
(Colliers Quarterly for Retail in
Yangon, Q3 2020)



中國物業

政策致需求增強：
二孩家庭的理想家居

中國物業-市場透視

政策致需求增強：二孩家庭的理想家居

二孩政策實施將近5年，二胎家庭的規模持續擴大。研究發現，經濟因素是影響二孩生育率的首要阻礙；逾3成受訪者要為二胎重新置換房屋，200萬和500萬元人民幣是購置「二胎房」的分界線；理想的「二胎房」不只是面積大，還需注重居住空間與社區配套；二胎家庭教育需求增強，經濟負擔成二孩生育意願首要影響因素。

200和500萬元人民幣：購置「二胎房」的分界線

隨著家庭結構變化，小戶型房源難以滿足多口之家的居住需求，換房成為不少二胎家庭的剛性選擇。有研究數據顯示，超過3成受訪者要為二胎重新置換房子，主流形式為買一賣一，近5成受訪者購置二胎房價款達200萬元人民幣以上，7成受訪者換房價差在30萬元人民幣或以上。

此次研究中，47%的受訪者表示因為換房成本太高，即使有了二胎仍不考慮換房。根據數據，杭州、南京、西安等新一線換房成本均在40萬元人民幣左右，北京和上海的差額甚至超過100萬元人民幣。

理想的「二胎房」，不只是面積大

當第二胎的出現，改善住房條件成為二胎家庭迫切的需求。

"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

居住空間不足是二胎家庭面對的棘手難題。研究亦發現，近4成受訪者表示現時居住的房子太小，近9成受訪者選擇三房及以上的大戶型房源作為「二胎房」，8成受訪者理想的「二胎房」面積在90至150平方米區間。

不只面積，二胎家庭對居住質數的需求較為強烈。當中，收納的儲藏室、空間充足的衣帽間和兒童娛樂室成為二胎家庭最希望配置的功能型空間；南北通透、採光好、面積足夠大，充分保證了居住空間的舒適度，成為多數二胎家庭的理想選擇。



"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

前三季度全國土地成交總額突破4萬億元人民幣

統計資料顯示，今年前三季度，全國351座城市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。

三季度之後，因為融資政策的調整和預期的收緊，包括優質土地供應變少，土地樓面價預計會有所回落。

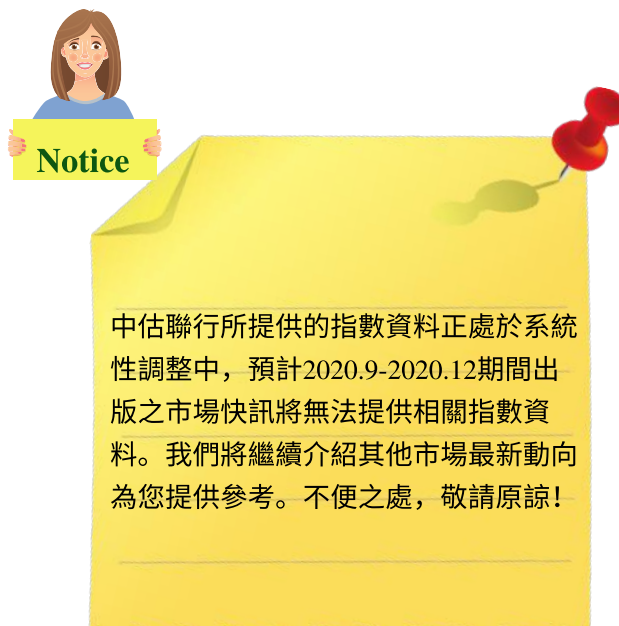
隨著調控潮的到來，預計2020年全年土地市場成交金額將與去年持平。而2019年土地成交金額破5萬億元人民幣。

新房市場在三季度也呈現出持續復蘇的趨勢。今年第三季度，全國66城新房市場合計成交套數同比增長2.0%，環比增長0.8%；成交面積同比增長1.1%，環比增長0.1%。

雖然市場有所回暖，但在政府調控以及市場預期的影響下，傳統意義上的樓市「金九」並未顯現。三季度調控密集推出，信貸寬鬆逐漸觸底，市場需求收縮、預期下行導致二手房市場總體降溫。

"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。

