

RHL International

DEC 2020

ISSUE NO.240

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

仰光 皇家湖

Yangon

Kandawgyi Lake



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 -反弹与复苏	P.4-7
香港通讯 -首都广场割铺录最大亏损 蚀让九成四 -前粉岭戏院地盘1.4亿港元售出	P.8-9
香港交易概况	P.10
一带一路:缅甸	P.11
中国物业市场透视 -政策致需求增强：二孩家庭的 理想家居	P.12-14
中国通讯 市场聚焦 -前三季度全国土地成交总额突 破4万亿元人民币	P.15



香港通讯

反弹与复苏

香港物业 - 市场透视

反弹与复苏

施政报告与歌舞群组

推迟宣读的《施政报告》最终在2019冠状病毒疫情明显反弹的背景下于11月25日发表了。然而，当「歌舞群组」和「疫情第四波」成为城中热话时，施政报告的重要性似乎被掩盖了。

希望借着「回港易」在《若干到港人士强制检疫规例》（第599C章）下香港居民从广东省或澳门回港豁免检疫计划」（第599C章）的规定，来提振本港经济，及旨在至少以安全和逐步的方式、恢复各地之间跨境人流的「航空旅游气泡」网络安排，亦因疫情反弹而被逼推迟，最少不能在今年年底前见到效果。

正如预期，大概基于迅速减少的财政储备的担忧下，《施政报告》中没有耀眼的实时刺激方案，来帮助本地经济快速复苏。较零碎的行业措施和政策外，主要重点是构建各种软硬件基础设施，以促进香港在大湾区的整合并争取商机。

关于房地产市场方面，立即废除非住宅物业交易的双倍从价印花税可能有助于稳定急促下滑的零售物业价格。

另外，《施政报告》首次提出「跃动港岛南」的计划，将有助刺激和振兴这一区，并与海洋公园一起成为重要旅游区域。

投资者亦应关注拟议的港铁北环线和南港岛线（西段）项目的推展进度所带来的潜在机会。

"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

明年又如何

目前，劳工市场情况仍然困难，经季节性调整的失业率在二零二零年八月至十月维持在6.4%。在疫情第四波的冲击下，预计情况将进一步恶化，最困难的时期将是这一季和明年第一季度。

「零空饮酒」(零售业、航空运输业、餐饮业和酒店业)的复苏必须依靠疫苗的成功研发及有效应用，以使社会恢复正常。尽管有几项疫苗报告有令人满意的进展，或为经济的较早复苏带来希望，但对世界经济真正的实质性恢复，至少要到明年年底或以后了。

幸好，同时，我们已经注意到，市场正将威胁转化为机会，在公共卫生、检测和服务领域开辟了许多商机，以支持疫症大流行后时代的新营商及交易形式。新的商机可能有助于填补部分商用楼面需求的损失，并稳定商用物业价格的下跌。

其实在接下来的几个月中，可能会出现低价销售，甚至是迫仓销售的情况，这对于投资者和商业运营商来说是很好的趁低吸纳机会。

位于山顶文辉道2、4、6及8号的乡郊建屋地段第1211号的用地，正通过公开招标进行处置。该地段的招标邀约已于11月20日开始，至12月18日截止。这罕有而贵重的山顶地皮的出售价，将是一面反映发展商对本港楼市信心的镜子，让我们拭目以待吧。

"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

确定性

美国总统大选后，当选总统乔·拜登预期会继续推进美国对华强硬政策。香港商界应已确切明白，并要迅速调整其有关中美暨中西方国家关系的业务战略。

国家的《国民经济和社会发展第十四个五年计划（2021-2025）》和《到2035年的远景目标》强调需要在下一个五年中加快建立「双循环」新发展模式。香港商界亦应把握这切实信息所带来的机遇。

《区域全面经济伙伴协议》（《协议》）（RCEP）的签署并启动，将有助于遏制不断升级的贸易冲突，是让相关地区经济一体化的重要里程碑。对于拥护自由贸易的香港绝对有利。为此，特区政府已经表达了香港对加入伙伴关系的强烈兴趣。

原应是全球有史以来进行最大的股票首次公开募股的蚂蚁集团（Ant Group），其370亿美元的上市计划在上海和香港上市前两天煞停了。然而，预计只会有更多来自美国市场具有中国背景的公司转移到香港上市，这将为我们的金融业提供一定的持续支持。

历史重演

在油麻地广东道发生致命火警后，消防处和屋宇署再次加紧巡查旧楼，要求业主或住户纠正违规行为。不幸的是，直到并且除非有足够的生活空间可供置换以促进城市更新，否则，在高密度、老龄化小区发生的不幸致命火灾事故将一再发生。

"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

首都广场劓铺录最大亏损 蚀让九成四

新冠病毒疫情反复，重挫零售业，游客区商场劓铺首当其冲。根据市场信息，尖沙咀首都广场一个实用面积约16呎的迷你铺，最近以约24.5万港元卖出，原业主于2013年以约378.3万港元购入，7年后卖出账面蚀约93.5%。

翻查记录，本港上一个曾经严重蚀让的商场劓铺铺位是2017年荃湾地皇广场的一个迷你铺。实用面积约42呎的铺位以30万港元售出，原业主于2012年购入，5年后卖出蚀约92.5%。



➤ 尖沙咀首都广场。
(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

前粉岭戏院地盘1.4亿港元售出

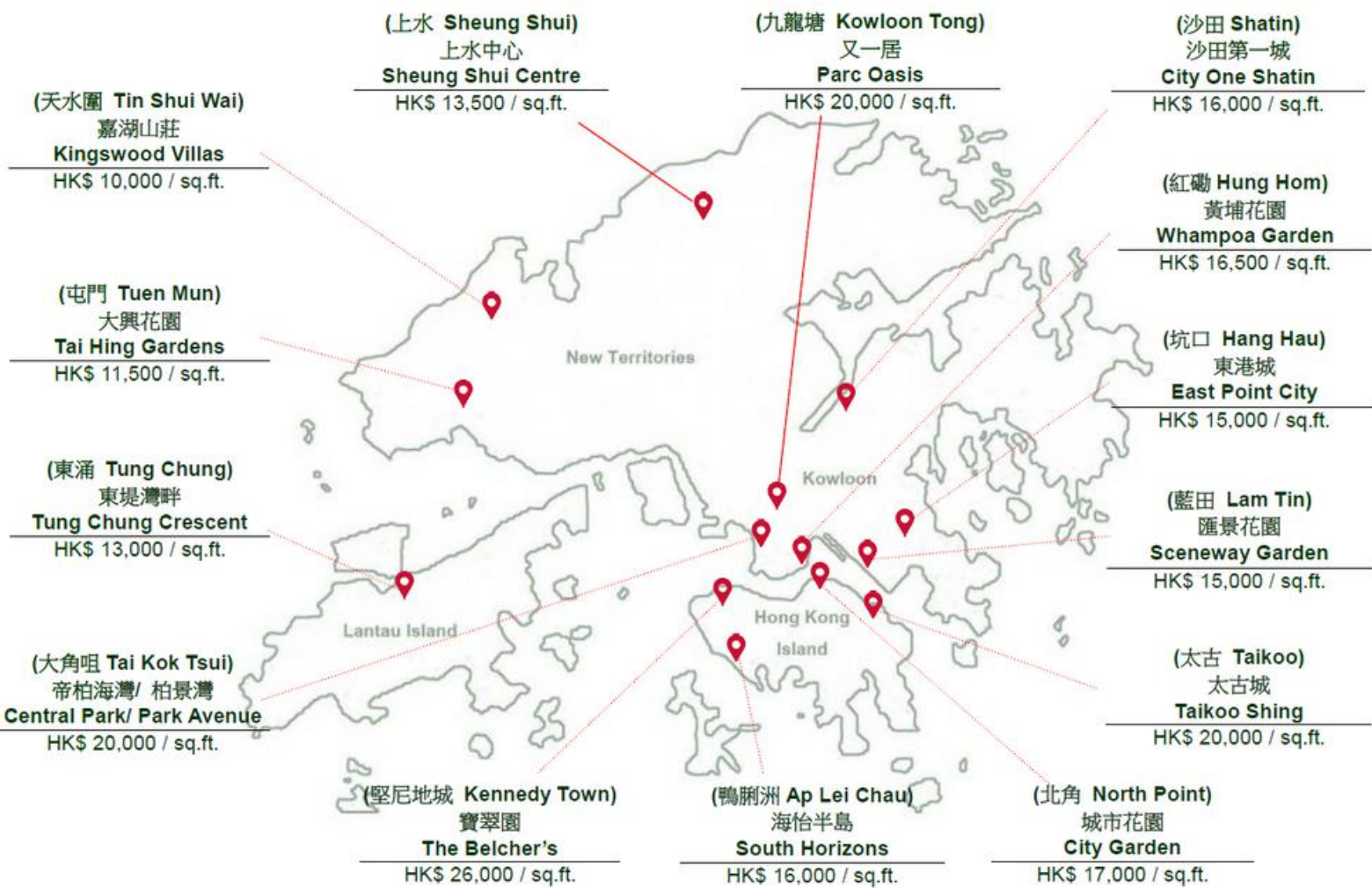
近月有发展商以1.4亿港元买入位于粉岭联发街1号的前粉岭戏院地盘。地皮面积约6,780呎，由于被规划作「商业 / 住宅」，若重建为商业物业，以地积比率9.5倍计算，可建楼面约64,410呎，每方呎楼面地价不连补地价约2,173港元；若发展成住宅项目，可建33,900呎楼面，未计补地价，每呎楼面地价4,130港元。地皮位于联发街，联富街及联益街交界。此外，该发展商近月先后合共以3.56亿港元购入粉岭安居街3号及安福街7号地皮。



"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



缅甸
Myanmar

缅甸是东南亚大陆上最大的国家，在亚洲中按地区划分是其第十大国家。缅甸是东盟成员之一，尽管她曾是英国的殖民地，但它不是英联邦国家。另外，这个国家盛产玉石和宝石、石油、天然气和其他矿产资源。

首都：奈比多
最大城市：仰光
官方语言：缅甸语
官方文字：缅甸文字
货币：缅元 (K)
面积：676,578 平方公里
人口：54,045,420 (世界银行, 2019)
政治制度：共和



本地生产总值
(2018年世界银行资料)
760.86 百亿 (美元)



经济结构
(2018本地生产总值组成部份)
服务业 (40.7%) 工业 (24.8%)
农业 (21.4%) 其他 (13.1%)

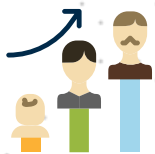


缅甸国内通胀率 (2019)
(世界银行资料):
8.83%

仰光

仰光拥有东南亚数量最多的殖民时代建筑，并拥有完整而独特的殖民时代城市核心。然而，与东南亚其他主要城市相比，仰光和缅甸其他城市的基础设施严重不足。尽管在仰光中部，许多历史悠久的民居和商业建筑已被翻新，但环绕该市的大多数卫星城镇仍然严重贫困，并缺乏基本的基础设施。

世界银行发展指标—缅甸



人口可接触电力的比例
(占人口百分比) (2018)
66.3%



成人识字率
(15岁人口或以上的比例) (2016)
75.6%



预计仰光
办公室供应量(2020)
约570,000平方米
(Colliers Quarterly for Office in Yangon, Q3 2020)

2020年第3季全市办公室出租率
约 65%
(Colliers Quarterly for Office in Yangon, Q3 2020)

仰光土地运用

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
约84%
(Colliers Quarterly for Retail in Yangon, Q3 2020)



中国物业

政策致需求增强：
二孩家庭的理想家居

中国物业-市场透视

政策致需求增强：二孩家庭的理想家居

二孩政策实施将近5年，二胎家庭的规模持续扩大。研究发现，经济因素是影响二孩生育率的首要阻碍；逾3成受访者要为二胎重新置换房屋，200万和500万元人民币是购置「二胎房」的分界线；理想的「二胎房」不只是面积大，还需注重居住空间与小区配套；二胎家庭教育需求增强，经济负担成二孩生育意愿首要影响因素。

200和500万元人民币：购置「二胎房」的分界线

随着家庭结构变化，小户型房源难以满足多口之家的居住需求，换房成为不少二胎家庭的刚性选择。有研究数据显示，超过3成受访者要为二胎重新置换房子，主流形式为买一卖一，近5成受访者购置二胎房价款达200万元人民币以上，7成受访者换房价差在30万元人民币或以上。

此次研究中，47%的受访者表示因为换房成本太高，即使有了二胎仍不考虑换房。根据数据，杭州、南京、西安等新一线换房成本均在40万元人民币左右，北京和上海的差额甚至超过100万元人民币。

"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

理想的「二胎房」，不只是面积大

当二胎的出现，改善住房条件成为二胎家庭迫切的需求。

居住空间不足是二胎家庭面对的棘手难题。研究亦发现，近4成受访者表示现时居住的房子太小，近9成受访者选择三房及以上的大户型房源作为「二胎房」，8成受访者理想的「二胎房」面积在90至150平方米区间。

不只面积，二胎家庭对居住质数的需求较为强烈。当中，收纳的储藏室、空间充足的衣帽间和儿童娱乐室成为二胎家庭最希望配置的功能型空间；南北通透、采光好、面积足够大，充分保证了居住空间的舒适度，成为多数二胎家庭的理想选择。



"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

前三季度全国土地成交总额突破4万亿元人民币

统计数据显示，今年前三季度，全国351座城市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。

三季度之后，因为融资政策的调整和预期的收紧，包括优质土地供应变少，土地楼面价预计会有所回落。

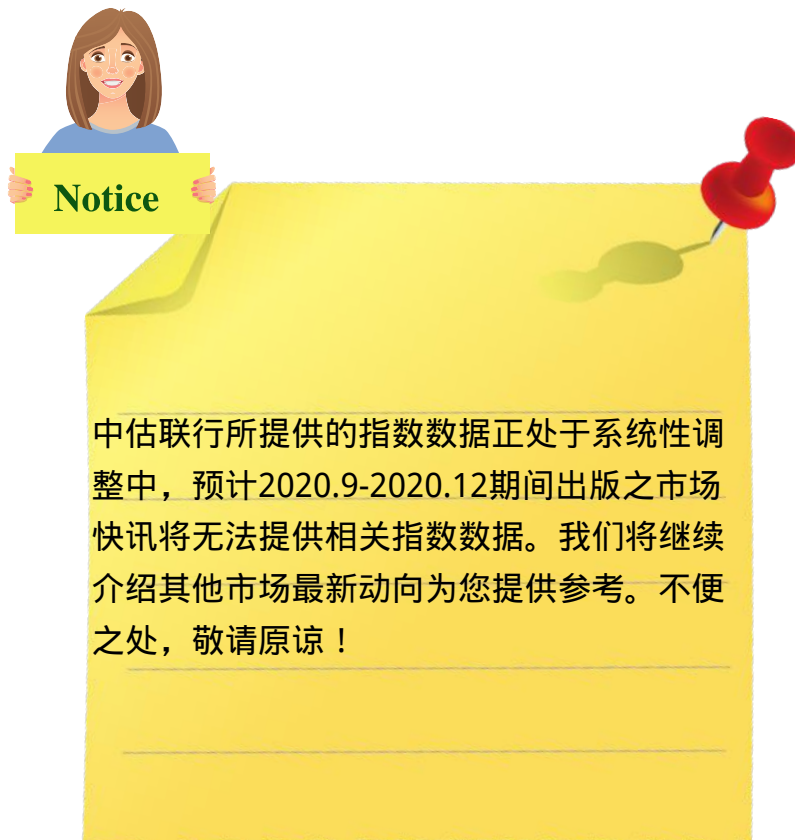
随着调控潮的到来，预计2020年全年土地市场成交金额将与去年持平。而2019年土地成交金额破5万亿元人民币。

新房市场在三季度也呈现出持续复苏的趋势。今年第三季度，全国66城新房市场合计成交套数同比增长2.0%，环比增长0.8%；成交面积同比增长1.1%，环比增长0.1%。

虽然市场有所回暖，但在政府调控以及市场预期的影响下，传统意义上的楼市「金九」并未显现。三季度调控密集推出，信贷宽松逐渐触底，市场需求收缩、预期下行导致二手房市场总体降温。

"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



Notice

中估联行所提供的指数数据正处于系统性调整中，预计2020.9-2020.12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。不便之处，敬请原谅！

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

