

JAN 2021

RHL International

ISSUE NO.241

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊



曼谷 水上市場
Floating Market
BangKok



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 -迎接機遇	P.4-7
香港通訊 -疫情下銅鑼灣舖租大減 -白加道屋5.3億港元蝕讓	P.8-9
香港交易概況	P.10
一帶一路: 泰國	P.11
大灣區前瞻: 深圳市	P.12-14
中國通訊 市場聚焦	P.15-17
-去年首十一月 50城「賣地」收入 3.67萬億元人民幣 同比增超兩成 -多城寫字樓市場持續低迷 空置率 上升租金下降	



香港物業市場透視

迎接機遇

香港物業-市場透視

迎接機遇

對於香港本土2019冠狀病毒源頭不明個案在12月有所回升，並且確診個案保持在較高水平，我們並不意外。而為遏制這次所謂的「第四波疫情」，政府再次實施嚴厲的措施，在家工作和在家慶祝已經成為常態，並且可能持續到今年年底之後。就在聖誕前夕，全球都因英國爆出新型變種病毒而恐慌，除非剛推出的疫苗未能抵禦有關病毒變異，否則，我們預計本地樓市交投只會在未來數星期以至今年首季受到影響。

抓住變化帶來的機會

這次疫症大流行帶來了許多變化，並已成為IT發展的催化劑。智慧城市並不是一個新主意，世界主要城市都在爭奪領導地位。創新科技署在12月10日公佈了

《香港智慧城市藍圖2.0》（藍圖2.0）（www.smartcity.gov.hk），提出超過 130項智慧城市措施。精明的投資者應時刻關注生活和工作習慣的變化，以及對空間的需求，以識別未來最佳的房地產投資機會。

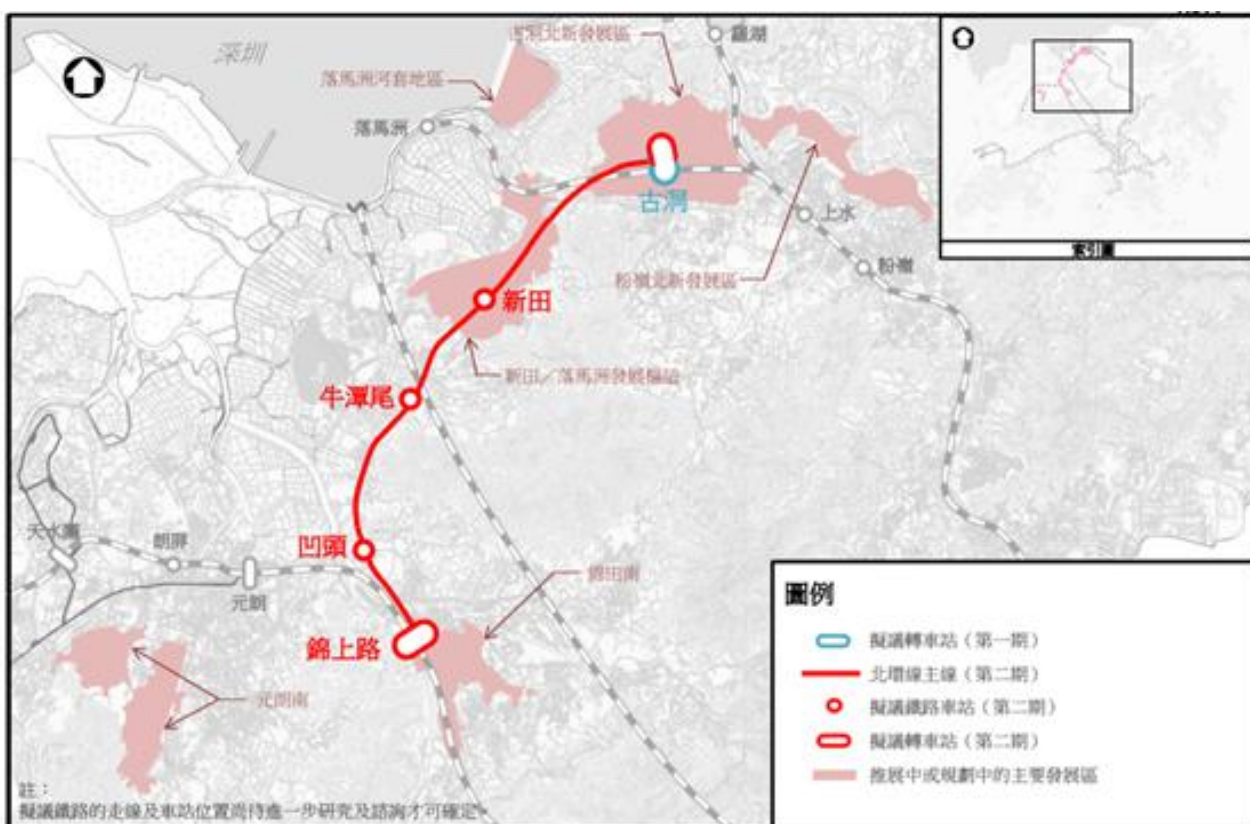
緊貼基建投資所在之處

運輸及房屋局在12月16日發布了《長遠房屋策略2020年週年進度報告》（從2021-22到2030-31的十年期）。報告第16點提述：「……核心策略是由政府主導規劃和提供基建，並以《收回土地條例》（第124章）收回新界棕地、農地作房屋發展，與此同時透過擬議交椅洲人工島和維港以外近岸填海項目，研究適度填海製造新土地作整全規劃，創造房屋和其他發展空間。」

"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

投資機會通常伴隨著政府資金的支出方向。除了香港國際機場航天城和香港-珠海-澳門大橋（即香港過境設施島發展計劃）外，新界北部的綜合發展速度也在提高。同日，政府邀請香港鐵路有限公司就著《鐵路發展策略2014》中建議的七個鐵路方案之一的北環線項目開展詳細規劃及設計。北環線第一期（古洞站）預計於二〇二三年動工建造，並在二〇二七年竣工；而北環線第二期（錦上路站至古洞站）預計於二〇二五年動工建造，並在二〇三四年竣工。



建議中的北環綫（第一及二期）方案（圖片來源：立法會小組委員會文件）

"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

土地出售揭示了發展商的投資信心

地政總署於12月2日公布一幅位於九龍啟德第4E區 1號地盤的新九龍內地段第6603號用地，以4,272,800,000港元、相當於每平方呎樓面價約13,000港元，批予中國海外發展有限公司相關公司，考慮到位置及景觀等因素，該價格水平接近去年招標的相鄰地皮，顯示地價維持穩定。另外，該署最新亦以12億港元批出，位於山頂文輝道2至8號的豪宅地皮，每呎樓面地價約港元46,272，創本港新高。今次成交價意外地高於市場預期，反映出發展商對本地樓市信心還在。

2020年是全球數十年來所面對過最非凡艱難的一年。謹代表永利行集團，我們在此希望COVID-19疫苗能使我們重回正常生活，人人身心健康、富足。



(圖片來源：網上圖片)

"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

疫情下銅鑼灣舖租大減

受第四波新冠肺炎疫情衝擊，零售物業市場大受打擊。根據市場消息，銅鑼灣駱克道511號地舖最近以每月10.8萬港元租出，低於1995年月租約15萬港元的水平。該地舖約1,000平方呎，新呎租約108港元。該舖位曾於2017以約28萬港元租出。此外，駱克道499號地舖最新亦以月租約10餘萬港元租出，較6月中每月20萬港元的租金叫價低一半。



(圖片來源：網上圖片)

"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

白加道屋5.3億港元蝕讓

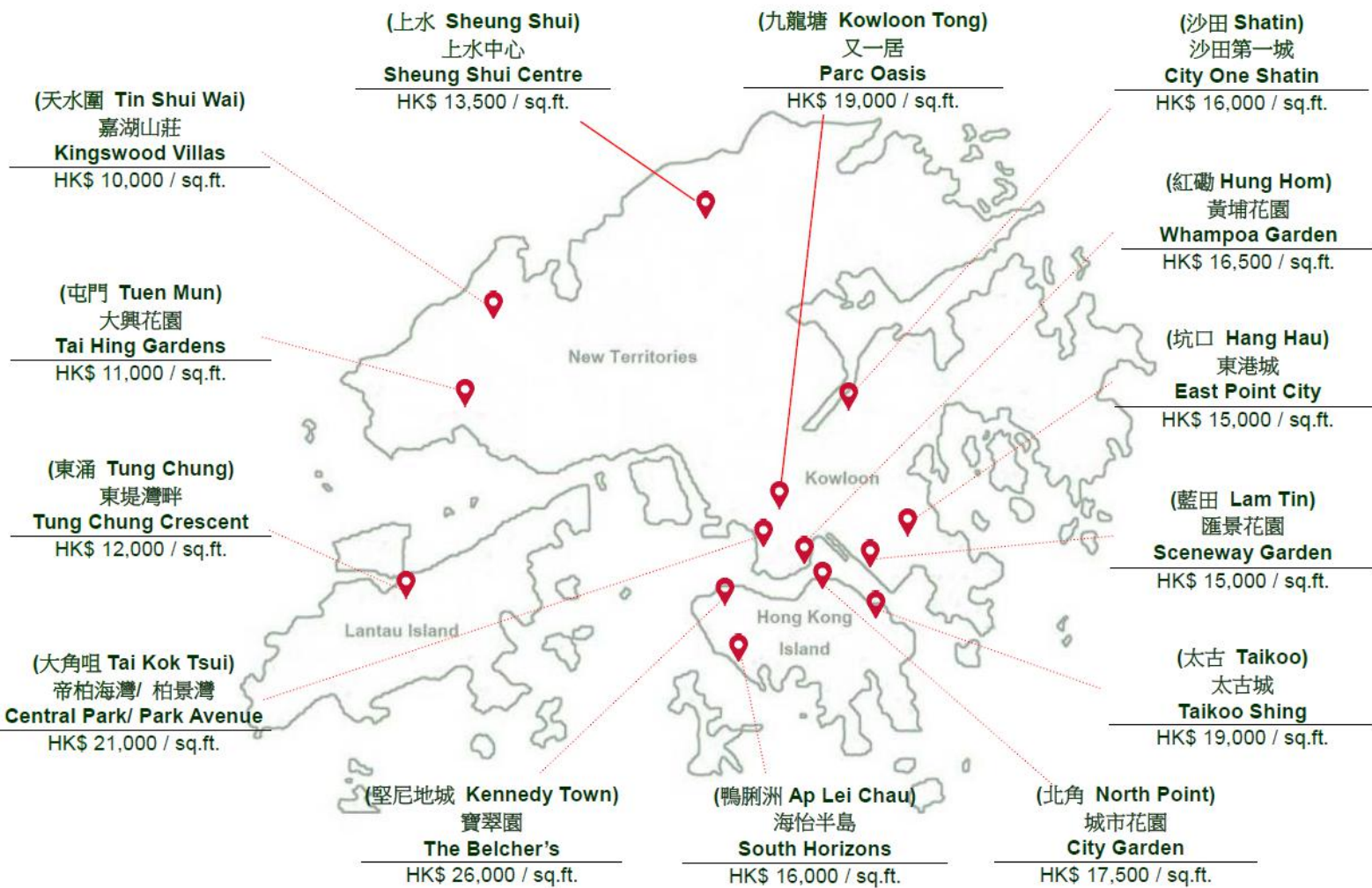
豪宅物業繼續被業主割價出售，甚至蝕讓。位於山頂白加道28號的一間洋房最近以5.3億港元易手，叫價由最高的8.3億港元降至5.3億港元，折合呎價約9.3萬港元，賬面蝕1,200萬港元。原業主於2015年以5.42億港元購入物業，扣除應繳稅項約2,300萬港元及數百萬佣金，原業主倒蝕金額總值約4,000萬港元。

根據參考資料，以上物業面積約5,700呎，連兩車位、近千呎花園及近千呎平台，另在天台設有海景泳池，洋房更設有電梯直達各層。

"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



泰國
Thailand

泰國位於中印半島的中心，擁有76個省份。是東盟的創始成員之一，與其他東盟成員接壤，包括緬甸、老撾和柬埔寨。泰國近年經濟發展一直溫和，因此其2019年人類發展指數為0.765，被認為是世界的「高水平」。

首都：曼谷
最大城市：曼谷
官方語言：泰文
官方文字：泰文
貨幣：泰銖(THB)
表面面積：513,120 平方公里
人口：69,800,000 (2020年人口 World Population Review)
政治制度：君主立憲制



本地生產總值
(2019年世界銀行資料)
543.65 (十億美元)



經濟結構
(2019年本地生產總值結構)
服務業 (58.6%) 工業 (33.4%)
農業 (8.0%)



公寓的房屋價格指數
(商業銀行抵押貸款)
(泰國中央銀行2020年上半年的數據，2009年1月= 100)：
190.1

曼谷

曼谷的歷史早至15世紀大城王國時期的一個小貿易站開始。曼谷是暹羅現代化的核心，在19世紀後期，面對著西方的壓力，暹羅改名為泰國。曼谷市於1972年被納入曼谷市政府的特別行政區，並在1960年代至1980年代迅速發展。

在1980年代和1990年代的亞洲投資熱潮，許多跨國公司使將其區域總部設在曼谷。該市現在是金融和商業領域的一個區域中心，並成為國際運輸和醫療保健中心，亦於藝術、時尚和娛樂方面表現突出。



2020年人口
10,539,415

(World Population Review, 2020)



2019年每平方公里的人口密度
3,611.39

(泰國國家統計局, 2020)



2019年曼谷房屋數目
3,041,115

(泰國國家統計局, 2020)



土地運用

2018年曼谷面積
1,568.74
平方公里
(泰國國家統計局, 2020)

2019年全國土地及建築物交易額
(百萬泰銖)
1,110,021.64
(泰國中央銀行, 2020)

2019年全國准許動工面積 (千平方米)
(曼谷大都會及鄰近)
20,646.56
(泰國中央銀行, 2020)

2020年第2季初新推出的公寓單位數目
3,451 個
(CBRE 2020年第2 季報告數字)



城市的特別規劃

1

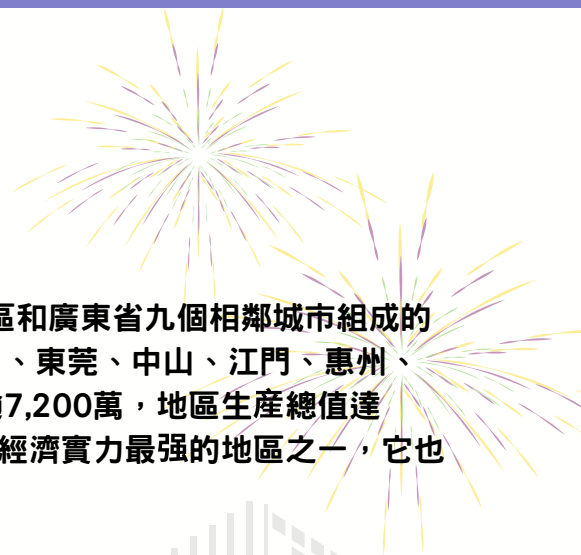
最新核心商業區將會在
挽那縣

2

泰國前資通訊部(FORMER MINISTRY OF INFORMATION AND COMMUNICATION TECHNOLOGY, MICT)已於2014年建立「智慧泰國2020」願景，以利用發展資通訊科技來改善泰國人民的生活質量。

大灣區前瞻

Greater Bay Area Special



粵港澳大灣區簡稱大灣區(GBA), 是由香港與澳門兩個特別行政區和廣東省九個相鄰城市組成的城市群。這九個城市包括廣州、深圳兩個副省級市和珠海、佛山、東莞、中山、江門、惠州、肇慶七個地級市。總面積約5.6萬平方公里, 2019年底總人口逾7,200萬, 地區生產總值達16,795億美元, 人均生產總值23,371美元。大灣區是中國南部經濟實力最強的地區之一, 它也是繼倫敦、紐約、舊金山和東京經濟圈之後的世界第五大灣區。

粵港澳大灣區建設是新時代國家改革開放下的重大發展戰略, 目標是進一步深化粵港澳合作, 充分發揮三地綜合優勢, 推動區域經濟協同發展, 建設宜居、宜業、宜游的國際一流灣區。

深圳市

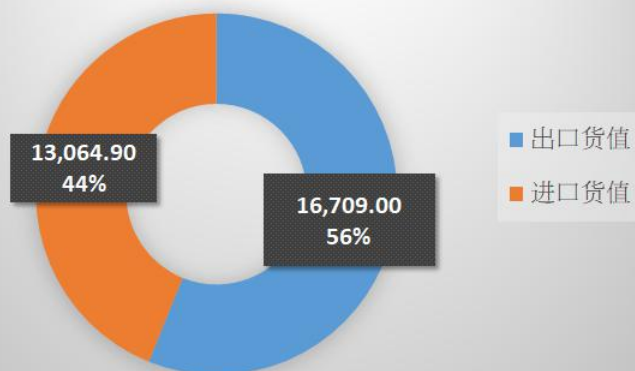
深圳市是中華人民共和國廣東省省轄市, 副省級市, 計畫單列市, 經濟特區及國家綜合配套改革試驗區, 現為中國一線城市之一, 全國經濟中心城市。深圳也是中國南方最重要的高新技術研發和製造基地之一, 常被譽為“中國矽谷”。深圳市南與香港接壤, 北與惠州市和東莞市毗鄰。

- 總面積： 1,997平方公里
- 常住人口： 1,343.88萬
- GDP： 26,927億元人民幣
- 人均GDP： 20.4萬元人民幣
- 港口貨物輸送量： 2.6億噸
- 交通： 深圳寶安國際機場, 多座客輪碼頭, 城際高鐵
- 口岸： 中國數量最多的出入境口岸
- 遊客輸送量： 1,217萬人次
- 主要開發區： 六個國家級開發區, 中國 (廣東) 自由貿易試驗區

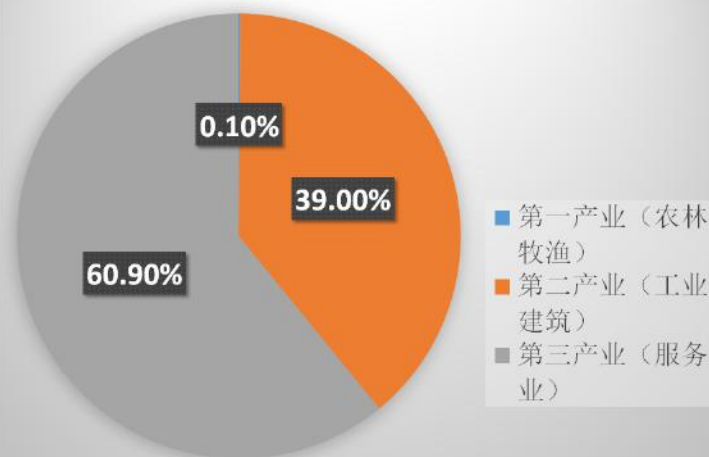


深圳市房地產概況

進出口總值：29,773.9億元人民幣



深圳市產業結構



深圳市土地市場

2020年深圳市場一反常態，高開高走，更有多宗稀缺純住宅土地入市，供求均增，土地供應、成交放量，兩者均超兩倍于去年同期。但主要為政策性住房宅地，基本均被人才安居集團所包攬，拉低整體均價。

住宅用地近期成交數據

月份	成交宗數(塊)	成交面積(m ²)	成交均價(元/m ²)	樓面價(元/m ²)
2020-07	1	20,110.00	6,066.63	1,838
2020-06	6	313,771.02	31,478.37	9,553
2020-05	2	68,317.26	198,048.05	30,434
2020-04	3	71,464.87	23,941.83	5,791
2020-03	4	96,707.06	48,869.23	10,377



工業用地近期成交數據

月份	成交宗數(塊)	成交面積(m ²)	成交均價(元/m ²)	樓面價(元/m ²)
2020-09	10	274,669.43	2,085.78	614
2020-08	5	297,246.20	1,275.04	641
2020-07	3	83,584.58	3,714.80	834
2020-06	2	16,650.12	4,372.34	905
2020-05	2	22,051.7	3,695.86	904
2020-03	2	19,449.08	2,503.97	609
2020-01	1	21,021	566.1	189

商業辦公用地近期成交數據

月份	成交宗數(塊)	成交面積(m ²)	成交均價(元/m ²)	樓面價(元/m ²)
2020-09	1	4,596.65	162,292.10	21,254
2020-08	1	5,535.00	56,910.57	6,941
2020-07	1	12,570.48	12,250.92	3,501
2020-06	1	4,091.88	264,426.13	17,284
2020-05	2	21,366.01	202,611.53	25,099
2020-03	1	4,808.17	149,121.18	16,445
2020-02	2	5,923.75	338,636.84	21,876
2020-01	1	296,615	2,440.87	1,074



深圳市房地產概況

根據中國房價行情網站的二手房價格數據，深圳目前二手房均價達到7.46萬元，相比去年底大漲27.08%，位居全國漲幅榜次席。7月15日，深圳住建局等八部門聯合出臺《關於進一步促進我市房地產市場平穩健康發展的通知》之後，深圳二手房成交量先降後增，目前仍保持在高位，價格理性回歸。深圳在新政帶來的交易結構變化影響下，12月二手房成交價格環比上漲6.75%，目前均價為74,596元/平方米。

- 商業，辦公寫字樓可改為租賃住房。同時也嚴格限定租賃住房的用途，不提供學位，並且5年內不得改變用途。

商辦可改為租賃住房

- 從6月1日起，除7種情形外，其餘土地供應方案都將下放至區政府負責審批

深圳土地供應再行“強區放權”

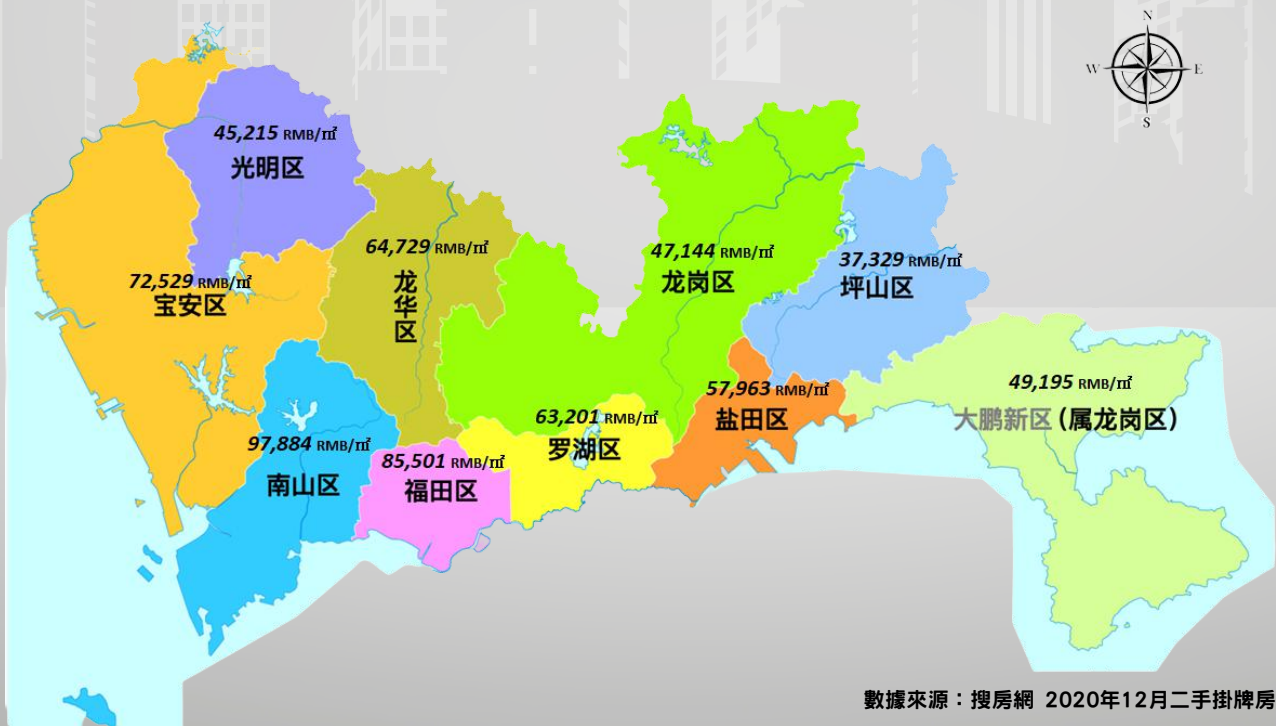
- 《福房地田產中介從業“八不准”》

二手房市場整頓

促進城市更新

- 延長城市更新單元計劃有效期，延長原有地價測算規定適合期限，緩解企業資金壓力，放寬新房預售條件加快商品房供應，允許延期繳納土地出讓價款。

深圳市二手房掛牌房價



中國通訊-市場聚焦

去年首十一月 50城「賣地」收入3.67萬億元人民幣 同比增超兩成

內地疫情影響逐漸過去，土地市場成交額持續上升。有地產研究中心統計資料顯示，2020年前十一個月50城賣地收入達3.67萬億元人民幣，同比增20.8%，收入和增幅均刷新歷史紀錄。

具體來看，首十一個月，在50城中，已有上海、杭州、廣州3個城市土地收入超2千億元人民幣，而土地收入超千億元城市亦有8個，包括南京、北京、武漢、寧波、佛山、蘇州、成都、重慶。超過30個城市土地收入超500億，均刷新歷史紀錄。

在經濟全面復蘇、資金相對寬鬆下，房企拿地積極性逐漸提高，多地再次出現高溢價率土地成交，特別是廈門等地再次出現歷史最高總價百億地塊，使得土地市場熱度持續提升。

"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

中國通訊-市場聚焦

多城寫字樓市場持續低迷 空置率上升租金下降

受去年初疫情和前年經濟開始下行等多重因素影響，各地寫字樓市場持續低迷，空置率持續上升，個別地段甚至突破30%。在北京、上海、深圳、天津等城市都存在寫字樓空置率高，空置期長的問題。

有調查報告顯示，於去年第三季度，上海市甲級寫字樓的空置率升至21.9%，同時，深圳寫字樓空置率仍在攀升。三季度空置率環比二季度小幅下降0.92個百分點至24.52%。在天津，寫字樓空置現象同樣不容樂觀。數據顯示，去年上半年，天津市寫字樓空置率為36.1%。因此，許多寫字樓經營方亦主動提出減租以維持現有出租率。在北京中關村的一棟寫字樓，一家主營國際遊學業務的企業，因業務受疫情打擊，物業租務方甚至向該企業承諾，若企業再續租1年，租金將降低25%。

疫情影響租賃活動。據另一份市場數據顯示，在包括北上廣深四個一線城市和杭州、成都、武漢等14個二線城市的18個樣本城市當中，除了南京、蘇州外，其餘16個城市的寫字樓租金跌勢已超過一年。

然而，基於市場對寫字樓租賃需求的回暖和新冠肺炎疫情受控制下，第三季度北京全市及五大核心商圈市場租金雖延續下調趨勢，但降幅較二季度有所收窄。而在上海甲級寫字樓租金環比下滑0.97%，降幅比二季度也有所收窄。

"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

除了市場低迷，目前寫字樓亦存在供大於求問題。單是去年上半年，深圳市累計吸納甲級寫字樓辦公面積約14萬平方米，超過2019年的逐步吸納量。同時在經濟下行壓力之下，投資者保持觀望態度，二、三線城市寫字樓銷售遇冷。亦有研究數據顯示，2020年1至8月，南寧市6個城區寫字樓銷售面積總計供應47.9萬平方米，成交27.1萬平方米，成交率為56.5%。

近年來，多地甲級寫字樓供應快速增長，但企業需求增速顯然沒有趕上寫字樓供應的增速，在寫字樓資源供過於求的當下，去年的疫情更加劇了市場的去庫存壓力。

廣東省城鄉規劃設計研究院住房政策研究中心主任助理李宇嘉認為，再靠高檔寫字樓獲得市場青睞並不現實，各地應理性制定規劃城市發展路線，同時調整土地供應思路。據深圳市規劃和自然資源局副局長王策飛介紹，針對供地結構失調帶來的寫字樓供應過多，為優化用地結構，深圳市2020年縮減了商服用地的供應量。

"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

©2021 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。