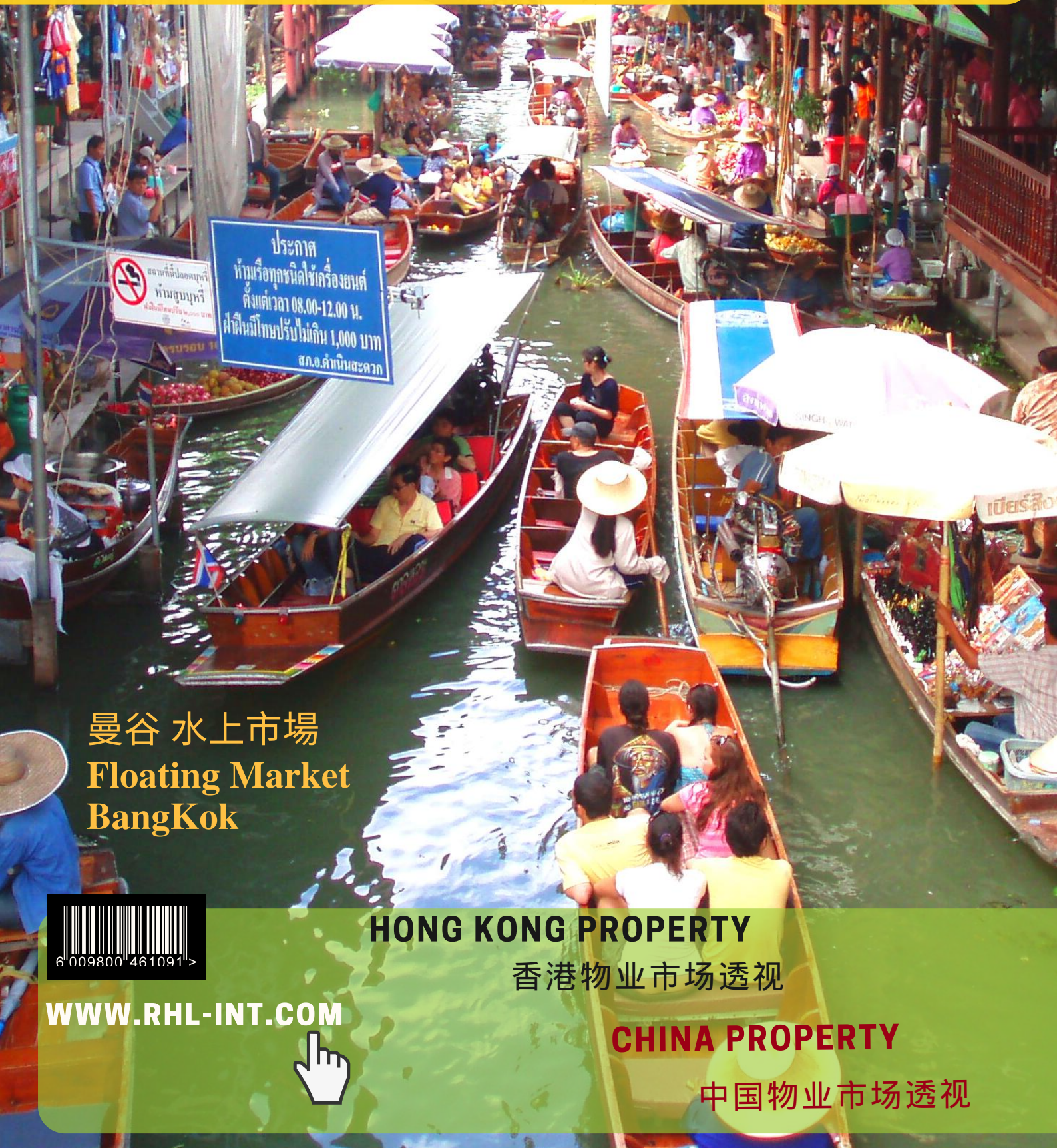


MARKET EXPRESS

房地产市场快讯



ประกาศ
ห้ามเรือทุกชนิดใช้เครื่องยนต์
ตั้งแต่เวลา 08.00-12.00 น.
ฝ่าฝืนมีโทษปรับไม่เกิน 1,000 บาท
สภ.จ.ลำน้ำสะแกกรัง

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 -迎接机遇	P.4-7
香港通讯 -疫情下铜锣湾铺租大减 -白加道屋5.3亿港元蚀让	P.8-9
香港交易概况	P.10
一带一路:泰国	P.11
大湾区前瞻:深圳	P.12-14
中国通讯 市场聚焦 -去年首十一月 50城「卖地」收入 3.67万亿元人民币 同比增超两成 -多城写字楼市场持续低迷 空置率上升租金下降	P.15-17



香港物业-市场透视

迎接机遇

香港物业 - 市场透视

迎接机遇

对于香港本土2019冠状病毒源头不明个案在12月有所回升，并且确诊个案保持在较高水平，我们并不意外。而为遏制这次所谓的「第四波疫情」，政府再次实施严厉的措施，在家工作和在家庆祝已经成为常态，并且可能持续到今年年底之后。就在圣诞前夕，全球都因英国爆出新型变种病毒而恐慌，除非刚推出的疫苗未能抵御有关病毒变异，否则，我们预计本地楼市交投只会在未来数星期以至今年首季受到影响。

抓住变化带来的机会

这次疫症大流行带来了许多变化，并已成为IT发展的催化剂。智慧城市并不是一个新主意，世界主要城市都在争夺领导地位。创新科技署在12月10日公布了

《香港智慧城市蓝图2.0》（蓝图2.0）（www.smartcity.gov.hk），提出超过130项智慧城市措施。精明的投资者应时刻关注生活和工作习惯的变化，以及对空间的需求，以识别未来最佳的房地产投资机会。

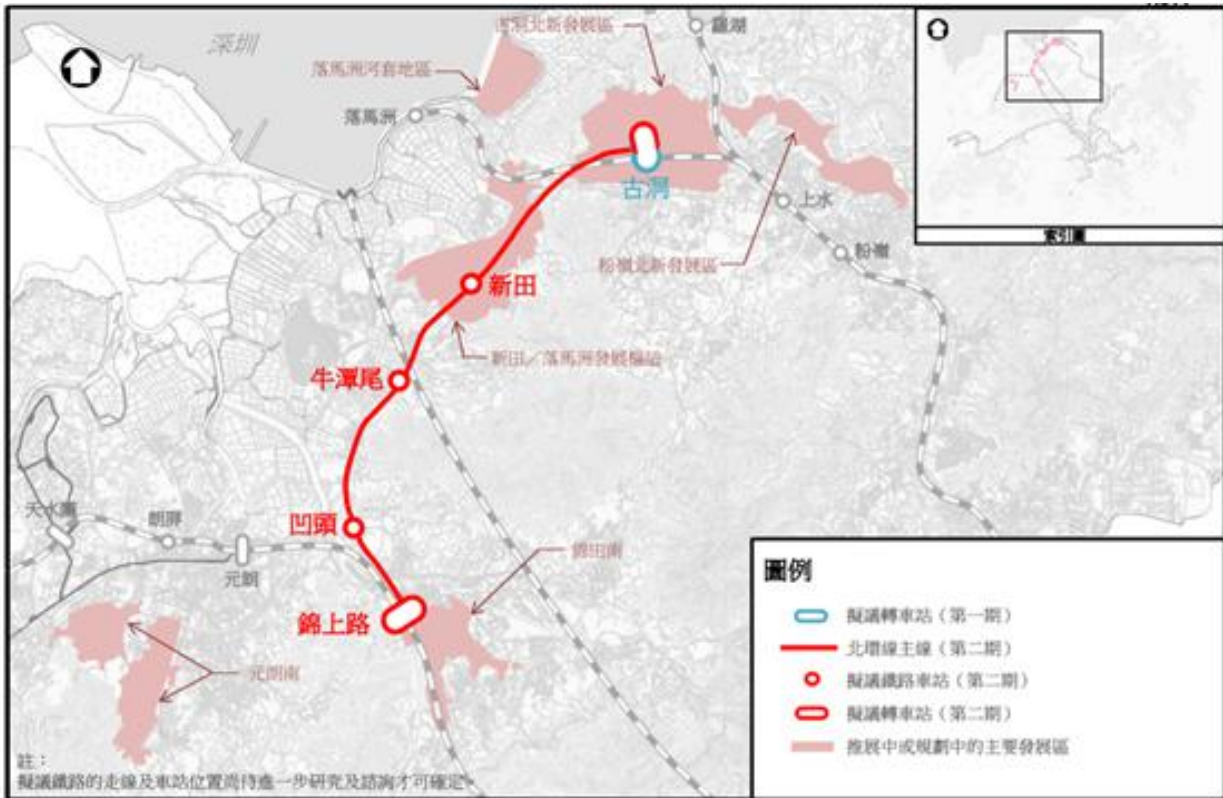
紧贴基建投资所在之处

运输及房屋局在12月16日发布了《长远房屋策略2020年周年进度报告》（从2021-22到2030-31的十年期）。报告第16点提述：「……核心策略是由政府主导规划和提供基建，并以《收回土地条例》(第124章)收回新界棕地、农地作房屋发展，与此同时透过拟议交椅洲人工岛和维港以外近岸填海项目，研究适度填海制造新土地作整全规划，创造房屋和其他发展空间。」

"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

投资机会通常伴随着政府资金的支出方向。除了香港国际机场航天城和香港-珠海-澳门大桥（即香港过境设施岛发展计划）外，新界北部的综合发展速度也在提高。同日，政府邀请香港铁路有限公司就着《铁路发展策略2014》中建议的七个铁路方案之一的北环线项目开展详细规划及设计。北环线第一期（古洞站）预计于二〇二三年动工建造，并在二〇二七年竣工；而北环线第二期（锦上路站至古洞站）预计于二〇二五年动工建造，并在二〇三四年竣工。



建议中的北环线（第一及二期）方案（图片来源：立法会小组委员会文件）

"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

土地出售揭示了发展商的投资信心

地政总署于12月2日公布一幅位于九龙启德第4E区 1号地盘的新九龙内地段第6603号用地，以4,272,800,000港元、相当于每平方呎楼面价约13,000港元，批予中国海外发展有限公司相关公司，考虑到位置及景观等因素，该价格水平接近去年招标的相邻地皮，显示地价维持稳定。另外，该署最新亦以12亿港元批出，位于山顶文辉道2至8号的豪宅地皮，每呎楼面地价约港元46,272，创本港新高。今次成交价意外地高于市场预期，反映出发展商对本地楼市信心还在。

2020年是全球数十年来所面对过最非凡艰难的一年。谨代表永利行集团，我们在此希望COVID-19疫苗能使我们重回正常生活，人人身心健康、富足。



(图片来源：网上图片)

"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

疫情下铜锣湾铺租大减

受第四波新冠肺炎疫情冲击，零售物业市场大受打击。根据市场消息，铜锣湾骆克道511号地铺最近以每月10.8万港元租出，低于1995年月租约15万港元的水平。该地铺约1,000平方呎，新呎租约108港元。该铺位曾于2017以约28万港元租出。此外，骆克道499号地铺最新亦以月租约10余万港元租出，较6月中每月20万港元的租金叫价低一半。



(图片来源：网上图片)

"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

白加道屋5.3亿港元蚀让

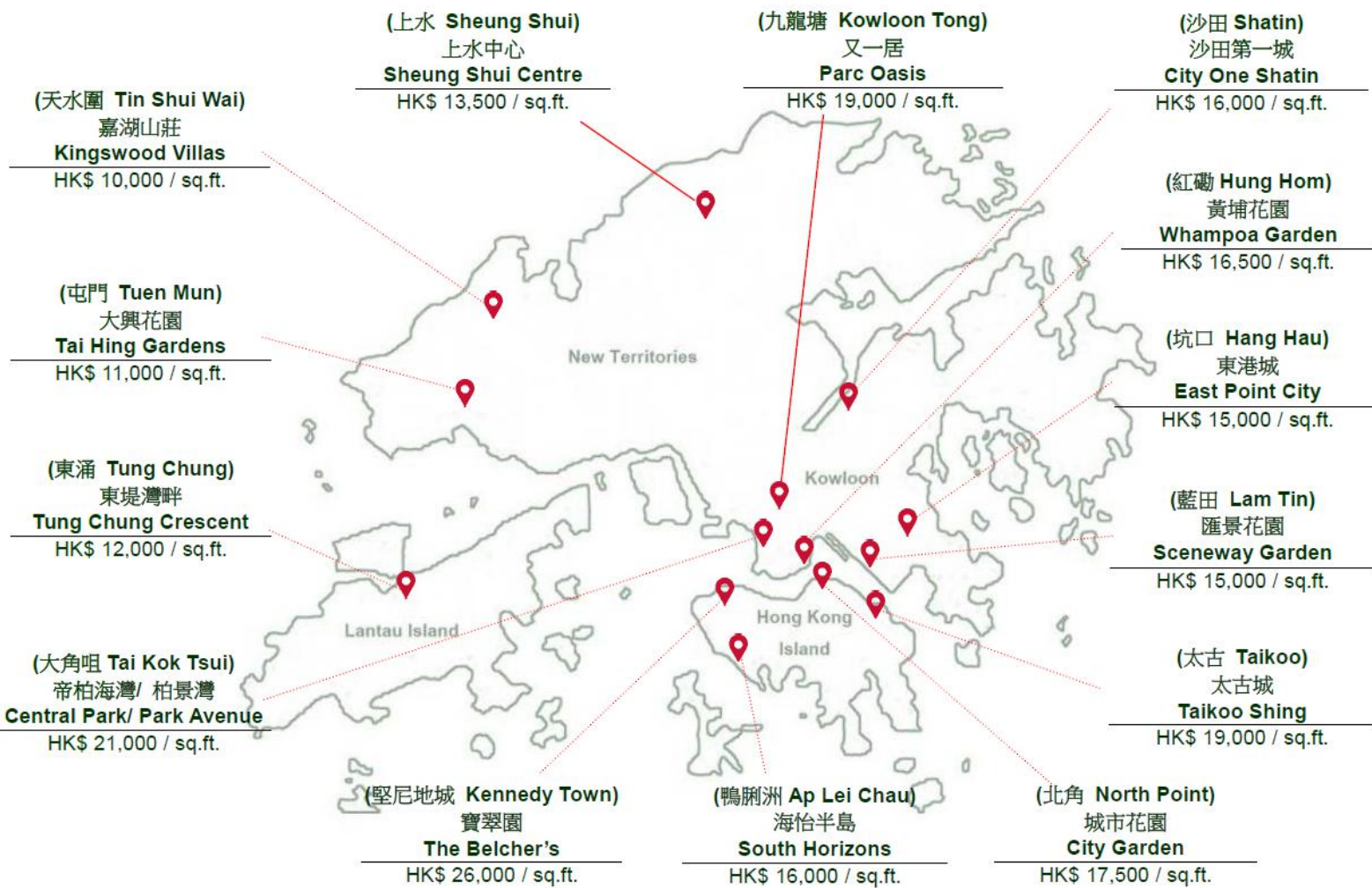
豪宅物业继续被业主割价出售，甚至蚀让。位于山顶白加道28号的一间洋房最近以5.3亿港元易手，叫价由最高的8.3亿港元降至5.3亿港元，折合呎价约9.3万港元，账面蚀1,200万港元。原业主于2015年以5.42亿港元购入物业，扣除应缴税项约2,300万港元及数百万佣金，原业主倒蚀金额总值约4,000万港元。

根据参考资料，以上物业面积约5,700呎，连两车位、近千呎花园及近千呎平台，另在天台设有海景泳池，洋房更设有电梯直达各层。

"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



泰国
Thailand

泰国位于中印半岛的中心，拥有76个省份。是东盟的创始成员之一，与其他东盟成员接壤，包括缅甸、老挝和柬埔寨。泰国近年经济发展一直温和，因此其2019年人类发展指数为0.765，被认为是世界的「高水平」。

首都：曼谷

最大城市：曼谷

官方语言：泰文

官方文字：泰文

货币：泰铢(THB)

表面面积：513,120 平方公里

人口：69,800,000 (2020年人口 World Population Review)

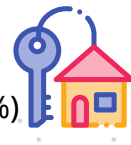
政治制度：君主立宪制



本地生产总值
(2019年世界银行资料)
543.65 (十亿美元)



经济结构
(2019年本地生产总值结构)
服务业 (58.6%) 工业 (33.4%)
农业 (8.0%)



**公寓的房屋价格指数 (商业
银行抵押贷款)**
(泰国中央银行2020年上
半年的数据, 2009年1月=
100) : 190.1

曼谷

曼谷的历史早至15世纪大城王国时期的一个小贸易站开始。曼谷是暹罗现代化的核心，在19世纪后期，面对着西方的压力，暹罗改名为泰国。曼谷市于1972年被纳入曼谷市政府的特别行政区，并在1960年代至1980年代迅速发展。

在1980年代和1990年代的亚洲投资热潮，许多跨国公司将其区域总部设在曼谷。该市现在是金融和商业领域的一个区域中心，并成为国际运输和医疗保健中心，亦于艺术、时尚和娱乐方面表现突出。



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

(泰国国家统计局, 2020)



2019年曼谷房屋数目
3,041,115

(泰国国家统计局, 2020)



土地运用

2018年曼谷面积
1,568.74
平方公里
(泰国国家统计局, 2020)

2019年全国土地及建筑物交易额
(百万泰铢)
1,110,021.64
(泰国中央银行, 2020)

2019年全国准许动工面积 (千平方米)
(曼谷大都会及邻近)
20,646.56
(泰国中央银行, 2020)

2020年第2季初新推出的
公寓单位数目
3,451 个
(CBRE 2020年第2季报告数字)



城市的特别规划

1

最新核心商业区将会在挽那县

2

泰国前资通讯部(former Ministry of Information and Communication Technology, MICT)已于2014年建立「智慧泰国2020」愿景，以利用发展资通讯科技来以改善泰国人民的生活质量。

大灣區前瞻

Greater Bay Area Special

粤港澳大湾区简称大湾区GBA, 是由香港与澳门两个特别行政区和广东省九个相邻城市组成的城市群。这九个城市包括广州、深圳两个副省级市和珠海、佛山、东莞、中山、江门、惠州、肇庆七个地级市。总面积约5.6万平方公里, 2019年底总人口逾7,200万, 地区生产总值达16,795亿美元, 人均生产总值23,371美元。大湾区是中国南部经济实力最强的地区之一, 它也是继伦敦、纽约、旧金山和东京经济圈之后的世界第五大湾区。

粤港澳大湾区建设是新时代国家改革开放下的重大发展战略, 目标是进一步深化粤港澳合作, 充分发挥三地综合优势, 推动区域经济协同发展, 建设宜居、宜业、宜游的国际一流湾区。

深圳市

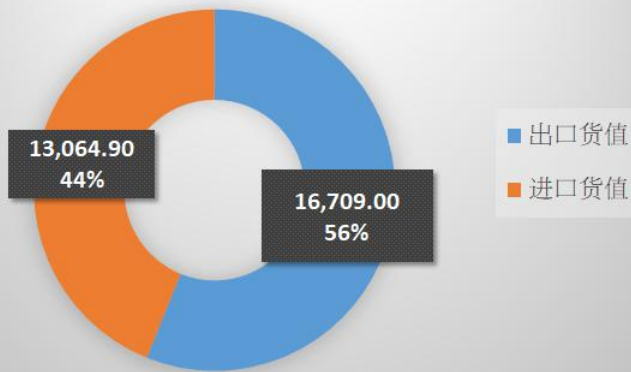
深圳市是中华人民共和国广东省省辖市, 副省级市, 计划单列市, 经济特区及国家综合配套改革试验区, 现为中国一线城市之一, 全国经济中心城市。深圳也是中国南方最重要的高新技术研发和制造基地之一, 常被誉为“中国硅谷”。深圳市南与香港接壤, 北与惠州市和东莞市毗邻。

- 总面积: 1,997平方公里
- 常住人口: 1,343.88万
- GDP: 26,927亿元人民币
- 人均GDP: 20.4万元人民币
- 港口货物吞吐量: 2.6亿吨
- 交通: 深圳宝安国际机场, 多座客轮码头, 城际高铁
- 口岸: 中国数量最多的出入境口岸
- 游客吞吐量: 1,217万人次
- 主要开发区: 六个国家级开发区, 中国(广东)自由贸易试验区

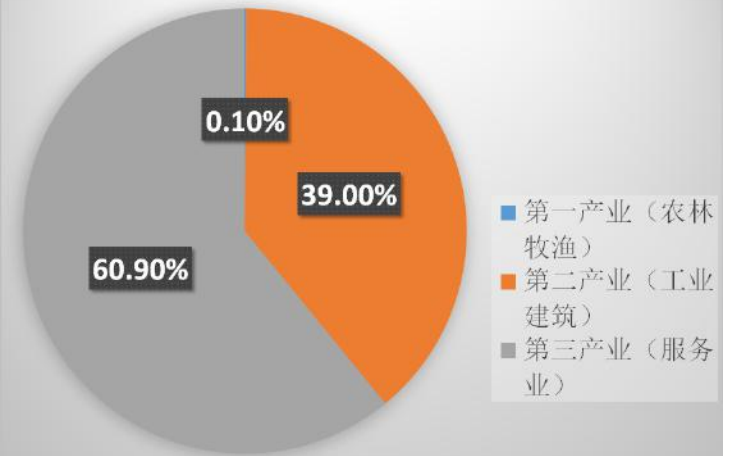


深圳市房地产概况

进出口总值：29,773.9亿元人民币



深圳市产业结构



深圳市土地市场

2020年深圳市场一反常态，高开高走，更有多宗稀缺纯住宅土地入市，供求均增，土地供应、成交放量，两者均超两倍于去年同期。但主要为政策性住房宅地，基本均被人才安居集团所包揽，拉低整体均价。

住宅用地近期成交数据

月份	成交宗数(块)	成交面积(m ²)	成交均价(元/m ²)	楼面价(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



工业用地近期成交数据

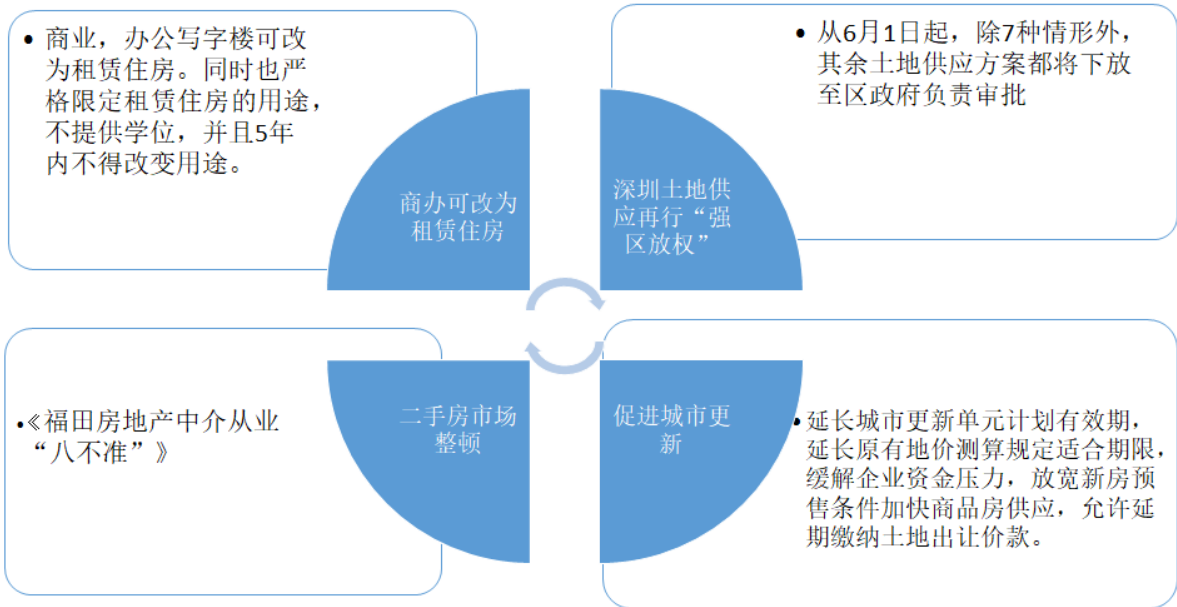
月份	成交宗数(块)	成交面积(m ²)	成交均价(元/m ²)	楼面价(元/m ²)
2020-09	10	274,669.43	2,085.78	614
2020-08	5	297,246.20	1,275.04	641
2020-07	3	83,584.58	3,714.80	834
2020-06	2	16,650.12	4,372.34	905
2020-05	2	22,051.7	3,695.86	904
2020-03	2	19,449.08	2,503.97	609
2020-01	1	21,021	566.1	189

商业办公用地近期成交数据

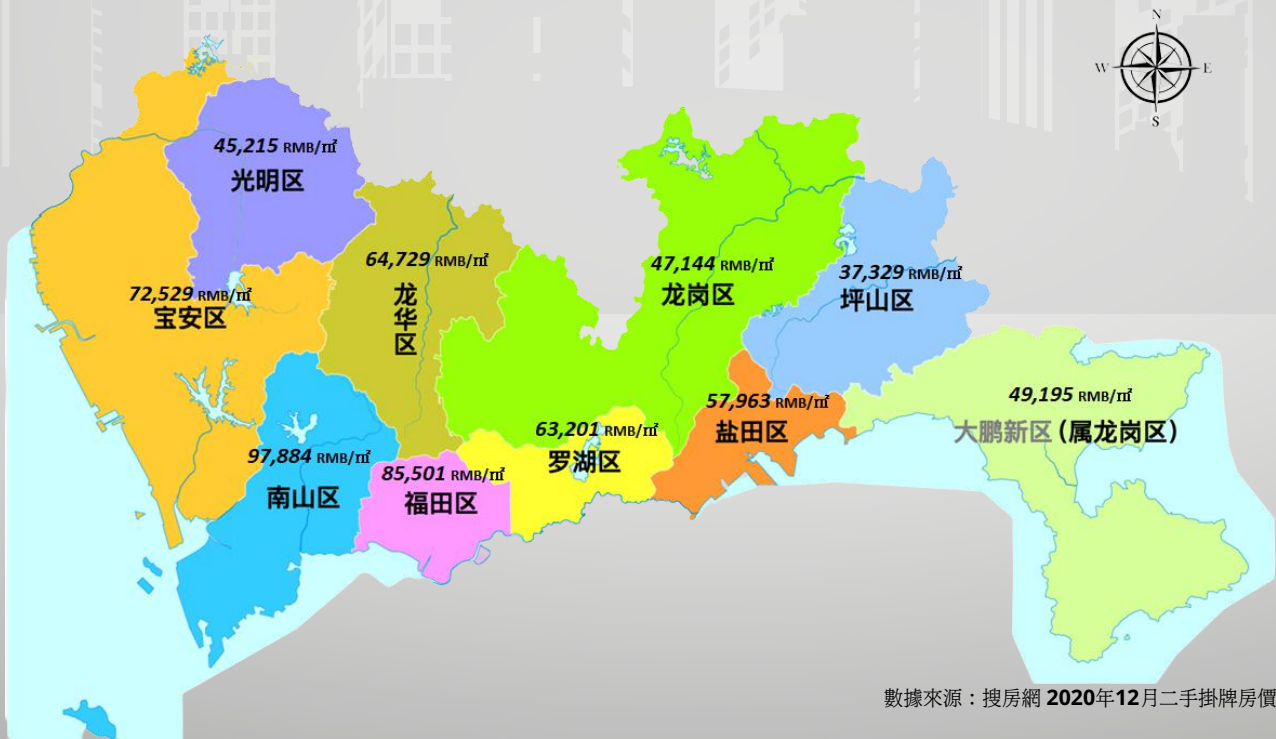
月份	成交宗数(块)	成交面积(m ²)	成交均价(元/m ²)	楼面价(元/m ²)
2020-09	1	4,596.65	162,292.10	21,254
2020-08	1	5,535.00	56,910.57	6,941
2020-07	1	12,570.48	12,250.92	3,501
2020-06	1	4,091.88	264,426.13	17,284
2020-05	2	21,366.01	202,611.53	25,099
2020-03	1	4,808.17	149,121.18	16,445
2020-02	2	5,923.75	338,636.84	21,876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

深圳市房地产概况

根据中国房价行情网站的二手房价格数据，深圳目前二手房均价达到7.46万元，相比去年底大涨27.08%，位居全国涨幅榜次席。7月15日，深圳住建局等八部门联合出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》之后，深圳二手房成交量先降后增，目前仍保持在高位，价格理性回归。深圳在新政带来的交易结构变化影响下，12月二手房成交价格环比上涨6.75%，目前均价为74,596元/平方米。



深圳市二手房挂牌房价



中国通讯-市场聚焦

去年首十一月 50城「卖地」收入3.67万亿元人民币 同比增超两成

内地疫情影响逐渐过去，土地市场成交额持续上升。有地产研究中心统计资料显示，2020年前十一个月50城卖地收入达3.67万亿元人民币，同比增20.8%，收入和增幅均刷新历史纪录。

具体来看，首十一个月，在50城中，已有上海、杭州、广州3个城市土地收入超2千亿元人民币，而土地收入超千亿元城市亦有8个，包括南京、北京、武汉、宁波、佛山、苏州、成都、重庆。超过30个城市土地收入超500亿，均刷新历史纪录。

在经济全面复苏、资金相对宽松下，房企拿地积极性逐渐提高，多地再次出现高溢价率土地成交，特别是厦门等地再次出现历史最高总价百亿地块，使得土地市场热度持续提升。

"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

中国通讯-市场聚焦

多城写字楼市场持续低迷 空置率上升租金下降

受去年初疫情和前年经济开始下行等多重因素影响，各地写字楼市场持续低迷，空置率持续上升，个别地段甚至突破30%。在北京、上海、深圳、天津等城市都存在写字楼空置率高，空置期长的问题。

有调查报告显示，于去年第三季度，上海市甲级写字楼的空置率升至21.9%，同时，深圳写字楼空置率仍在攀升。三季度空置率环比二季度小幅下降0.92个百分点至24.52%。在天津，写字楼空置现象同样不容乐观。数据显示，去年上半年，天津市写字楼空置率为36.1%。因此，许多写字楼经营方亦主动提出减租以维持现有出租率。在北京中关村的一栋写字楼，一家主营国际游学业务的企业，因业务受疫情打击，物业租务方甚至向该企业承诺，若企业再续租1年，租金将降低25%。

疫情影响租赁活动。据另一份市场数据显示，在包括北上广深四个一线城市和杭州、成都、武汉等14个二线城市的18个样本城市当中，除了南京、苏州外，其余16个城市的写字楼租金跌势已超过一年。

然而，基于市场对写字楼租赁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场租金虽延续下调趋势，但降幅较二季度有所收窄。而在上海甲级写字楼租金环比下滑0.97%，降幅比二季度也有所收窄。

"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

除了市场低迷，目前写字楼亦存在供大于求问题。单是去年上半年，深圳市累计吸纳甲级写字楼办公面积约14万平方米，超过2019年的逐步吸纳量。同时在经济下行压力之下，投资者保持观望态度，二、三线城市写字楼销售遇冷。亦有研究数据显示，2020年1至8月，南宁市6个城区写字楼销售面积总计供应47.9万平方米，成交27.1万平方米，成交率为56.5%。

近年来，多地甲级写字楼供应快速增长，但企业需求增速显然没有赶上写字楼供应的增速，在写字楼资源供过于求的当下，去年的疫情更加剧了市场的去库存压力。

广东省城乡规划设计研究院住房政策研究中心主任助理李宇嘉认为，再靠高档写字楼获得市场青睐并不现实，各地应理性制定规划城市发展路线，同时调整土地供应思路。据深圳市规划和自然资源局副局长王策飞介绍，针对供地结构失调带来的写字楼供应过多，为优化用地结构，深圳市2020年缩减了商服用地的供应量。

"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

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

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

©2021 永利行国际有限公司版权所有, 保留一切权利。