

FEB 2021

RHL International

ISSUE NO.242

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊



Kuang Si Waterfall, Laos
光西瀑布,老撾



6 009800 461091 >

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 -哪裡尋找牛年新機遇	P.4-6
香港通訊 -二手住宅樓市漸趨活躍 -投資者入市商舖兩極	P.7-8
香港交易概況	P.9
一帶一路：老撾	P.10
大灣區前瞻：廣州市	P.12-14
中國通訊 市場聚焦	P.14-16
-1月LPR報價出爐 連續9個月原地踏步	
-深圳房租跳水： 長租公寓租金回到3年前	
-2020年中國商品房銷售面積、 銷售額均創新高	



香港物業 市場透視

哪裡尋找牛年新機遇

香港物業-市場透視

哪裡尋找牛年新機遇

轉眼間，2021年的首個月份快將完結，在準備迎接農曆新年的同時，讓我們一起展望和探究一下本港地產市場，如何在新一年向前發展。

平靜節日

一月份迎來多個寒冷日子，尚幸當中亦有和煦陽光的照耀，為2021年帶來生機。早前特首已表示相信市民要過一個平靜的農曆新年，亦因此一如預期，零售餐飲等行業的營商環境將持續惡劣，然而股市則似在平行時空，價量齊升，投資者宜觀察資金流向對樓市的影響。

舊樓收購增加

發展商舊樓收購活動有所增加。一則舊樓致命火警及爆疫新聞引來更多樓宇管制致使業主面臨更多維修支出，也提升住客對住所安全的關注。而未來本土經濟前景始終不穩，亦有提高業主接受收購的意慾。對發展商而言，舊區重建要加速，必會造成區內剛性需求而使日後售價有所保證，也使收購價相對吸引。

住宅樓市也不算穩

表面因疫情關係，交投數量維持低水平，價格亦在高失業率下仍然帶穩。不過，從發展商推出不少甚為靈活的付款方案或顯示樓市的脆弱性。據聞山頂豪宅由發展商提供5年期一按貸款，最高為樓價80%，息率緊貼銀行，且申請人毋須通過壓力測試。另也見到有所謂「置安心2.0」，讓現有租客日後以已付租金作樓價一部份。發展商需要採用進取的付款方案，正是反映市場吸納買家甚有阻力。

"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

不一樣的工業樓

地政總署1月13日公佈，位於粉嶺安樂門街的工業用地以每平方呎樓面地價約3,750港元售出。財團的目標是興建新一代可供運作數據中心及科研相關用途的新型工業樓宇。不少舊一代分層工業樓宇曾受小投資者歡迎，惟這些工業單位大多只能延伸作近似乙或丙級寫字樓之用，其售價及租金反而甚受目前經濟不景氣情況影響。

在新界尋找機會

政府在新界的多個新發展區及道路基建的投資，其實必為投資者帶來機遇，然而新界的地權及佔用情況有別於市區，小投資者宜審慎了解再作投資決定。例如1月13日上訴庭便就新界原居民以私人協約及換地方式申建丁屋的相關法律問題作出裁決，或將影響「丁屋」申請進度。

辛丑牛年將至，謹祝各位身體健康、萬事如意！

"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

二手住宅樓市漸趨活躍

香港疫情反覆，二手住宅樓市雖然曾經冷卻，但隨著社會環境改變，不少業主決定移民而出售物業，令樓市變得稍為活躍。柴灣杏花邨1座高層2室、一個實用面積596呎單位，因原業主打算移民，以約970萬港元成交，呎價約為16,275港元。

而一個位於太古城漢宮閣高層的H室、實用面積709呎單位，望西北街景，業主於去年6月中以1,650萬港元放盤，累減約17%後，終以1,373萬港元沽出，呎價為19,365港元，據悉業主同樣為移民外地而賣樓。



太古城
(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

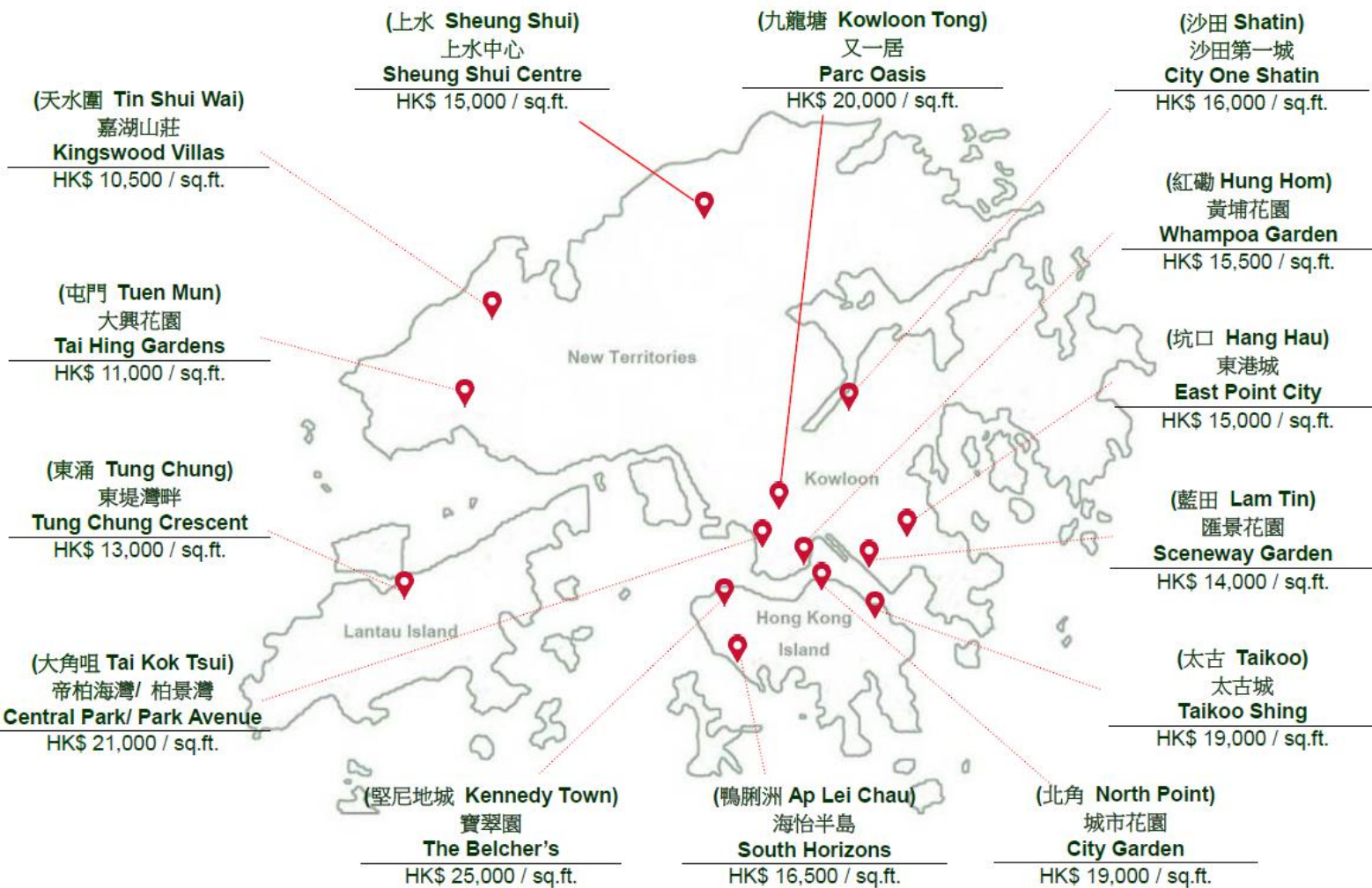
投資者入市商舖兩極

商舖交投價格回落，有投資者趁勢沽貨，亦有人選擇入市掃貨。據市場消息指，油麻地上海街194號，一個建築面積約600方呎地舖，連一樓原先叫價共約2,600萬港元，現時地下以約1,860萬港元售出，低市價約一成，呎價約3.1萬港元。該舖租客為食肆，月租約2.8萬港元，租金回報率約1.8厘，原業主於2010年11月以1,480萬元買入。

"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



老撾
Laos

老撾是東南亞的一個內陸國家，與中國、越南、柬埔寨和泰國接壤。她是東盟和世界貿易組織的成員。老撾在19世紀後期，成為法國的殖民地，並於1953年成為獨立國家。儘管老撾是一個飽受戰爭摧殘的國家，在2010年後，她的經濟有了顯著的發展。

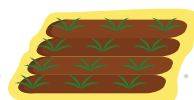
首都：永珍
最大城市：永珍
官方語言：老撾語
官方文字：老撾文
貨幣：基普 (LAK)
表面面積：237,955 平方公里
人口：7,169,455 (2019年人口, 世界銀行資料)
政治制度：共和制



本地生產總值
(2019年世界銀行資料)
18.17 (十億美元)



經濟結構
(2019年本地生產總值結構)
服務業 (42.7%) 工業 (30.9%)
農業 (15.3%) 其他 (11.1%)



用於種米的農地面積
(2018年亞洲發展銀行研究
報告的數字)
9,600 平方公里

永珍

永珍是老撾的首都和最大城市，位於與泰國接壤的湄公河兩岸。永珍被認為是老撾最重要的國家歷史古蹟的所在地-那瑯勃拉邦，是老撾的著名標誌和佛教的象徵。在老撾其他重要的佛教寺廟也可以在那裡找到，例如玉佛寺。

從1990年代開始，老撾開始通過土地所有權和土地分配計劃使個人土地使用權正規化，並加強租權安全。另外，本地政府在城市和城郊地區實行土地所有權，最終目標是（儘管尚未實現）將其擴展到全國。由於產權的翻新速度很慢，老撾或永珍的房地產市場信息，並不容易獲得。



2019年家庭數目
178,544
(老撾統計資訊網, 2020)



2019年村莊數目
481個
(老撾統計資訊網, 2020)



永珍行政區的數目
9個區
(老撾統計資訊網, 2020)



土地運用

永珍的面積
130平方公里
(維基百科, 2020)

2018年永珍辦公室供應
70,000 平方米以下
(New Asia Property, 2018)

2018年永珍辦公室佔用率
75%
(New Asia Property, 2018)

2019年永珍
酒店數目
232間
(老撾統計資訊網)

城市的特別規劃

1

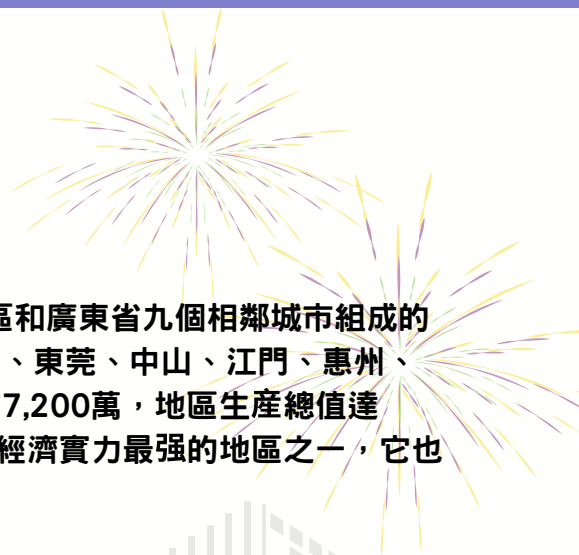
根據2003年批准的《土地法》，國家土地管理局 (NLMA) 和省土地管理機構 (PLMA) 於2006年成立，其職責涵蓋土地管理和規劃的各個方面。

2

首都永珍的2030年發展願景有3個：
(I) 成為大湄公河次區域的區域樞紐；
(II) 成為國家中心；
(III) 成為宜居宜人的家鄉。

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。

廣州市

廣州市是中華人民共和國廣東省省會, 副省級市, 國家中心城市, 首批沿海開放城市, 國際商貿中心和綜合交通樞紐, 是中國一綫城市之一。廣州地理位置優越, 是珠江三角洲經濟區和粵港澳大灣區的中心城市以及“一帶一路”都樞紐城市, 獲譽為中國通往世界的“南大門”。

總面積：7,249平方公里

常住人口：1,530.59萬

GDP：23,629億元人民幣

人均GDP：15.6萬元人民幣

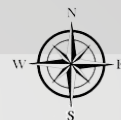
港口貨物吞吐量：6.3億噸

交通：廣州白雲機場, 城際高鐵, 航運

主要開發區：九個國家級開發區, 四個省級開發區, 中國(廣東)自由貿易試驗區

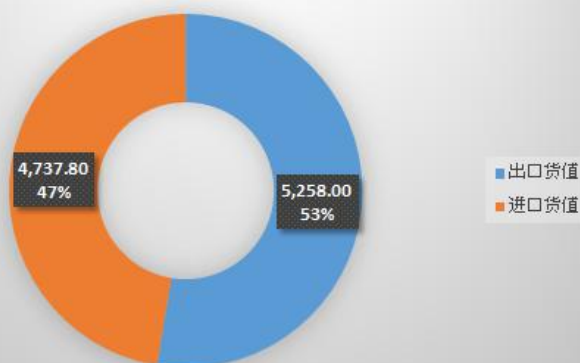
廣州南沙片區

游客吞吐量：6,773.2萬人次

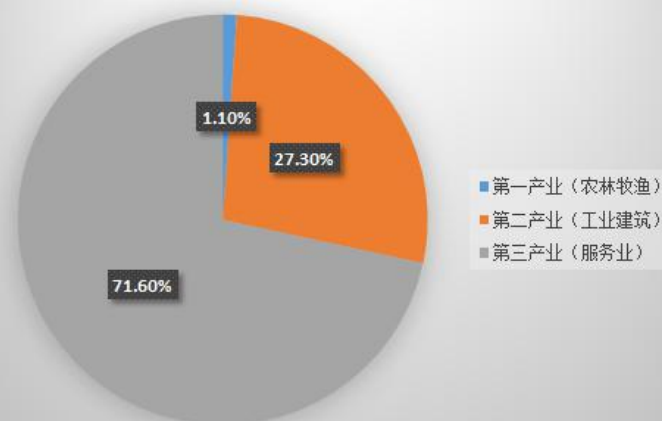


廣州市房地產概況

進出口總值：9,995.8億元人民幣



廣州市產業結構



廣州市土地市場

隨著疫情影響的不斷減弱，廣州土地市場回暖加速，居廣州公共資源交易中心數據顯示，2020年全年，廣州共成交145宗用地（宅地+商地），比2019年（88宗）同期增加57宗。與此同時，2020年廣州的土地總成交面積高達834萬 m^2 ，同比2019年（501.66萬 m^2 ）上漲66%。而成交金額方面，2020年全年攬金超2464億元，同比2019年（1553億元）上漲58.7%。

廣州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)
2020-10	9	482,564	43,974.84	15,028
2020-09	10	513,717	48,123.05	14,540
2020-08	5	186,928	57,201.70	14,461
2020-07	9	387,266	433,46.49	11,454
2020-06	8	597,716	32,669.9	10,543
2020-05	12	698,278	41,027.88	13,318
2020-04	6	501,899	32,945.01	10,773
2020-03	2	82,227	76,413.3	17,114
2020-02	2	35,896	35,971.97	13,632
2020-01	2	107,211	92,841.87	25,199

廣州市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)
2020-10	4	26,114	12440.43	6,603
2020-09	6	401,865	15049.80	7,017
2020-08	4	25,859	59439.27	10,606
2020-07	8	137,241	19150.69	9,777
2020-06	1	5,317	38064.70	9,516
2020-05	3	148,778	23,443.86	8,360
2020-04	2	309,656	22,510.46	7,254
2020-03	4	76,850	35,723.75	9,751
2020-02	5	127,449	18,742.79	4,537
2020-01	3	39,316	34,881.22	10,942

廣州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)
2020-10	7	149,173	6518.34	2,021
2020-09	8	569,434	1426.38	436
2020-08	19	624,749	1537.67	349
2020-07	8	181,300	1142.02	318
2020-06	3	134,045	1,649.74	420
2020-05	5	224,969	895.06	280
2020-04	3	810,44.04	1,166.28	315
2020-03	14	797,033.91	1,035.82	317
2020-02	13	1,075,032.4	1,198.25	346
2020-01	11	260,396.74	1,087.34	324

廣州市房地產概況

廣州市二手掛牌房價



數據來源：搜房網 2021年1月二手掛牌房價

廣州市二手房市場

疫情後經濟全面復蘇、信貸政策寬鬆，2020年下半年後廣州樓市回暖，2021年一月份二手房均價35,270元/平方米。其中，越秀區的均價最高在54,046元/平方米，天河區緊追其後均價為48,434元/平方米，其他熱門區如海珠區和荔灣區二手房挂牌均價大約在39,864元/平方米和33,595元/平方米。

中國通訊-市場聚焦

1月LPR報價出爐 連續9個月原地踏步

1月20日，中國1月一年期貸款市場報價利率（LPR）為3.85%，五年期貸款市場報價利率（LPR）為4.65%，均已連續九個月未變。

貸款市場報價利率（LPR）由各報價行按公開市場操作利率（主要指中期借貸便利利率）加點形成的方式報價，由全國銀行間同業拆借中心計算得出，為銀行貸款提供定價參考。目前，LPR包括一年期和五年期以上兩個品種。

LPR市場化程度較高，能夠充分反映信貸市場資金供求情況，使用LPR進行貸款定價可以促進形成市場化的貸款利率，提高市場利率向信貸利率的傳導效率。

期限	LPR(%)
1Y	3.85
5Y	4.65

注：根據《中國人民銀行公告》（公告[2019]第15號），自2019年8月20日起，貸款市場報價利率（LPR）按新的形成機制報價并計算得出。



(圖片來源：網上)

"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

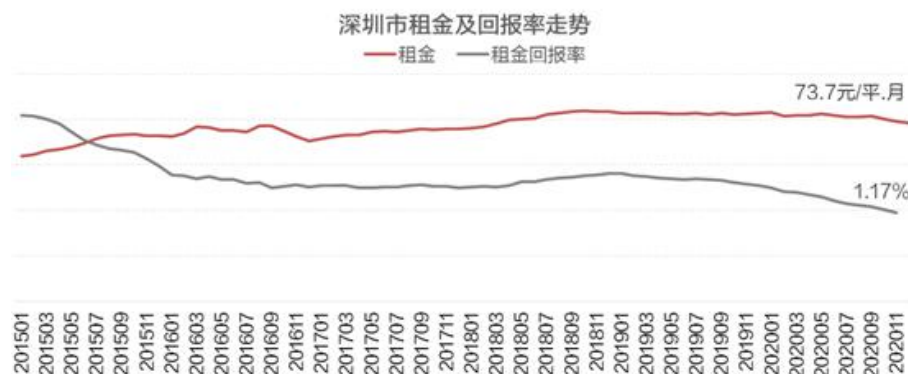
中國通訊-市場聚焦

深圳房租跳水：長租公寓租金回到3年前

受疫情影響，2020年深圳住宅租賃市場成交低迷。農曆年底是傳統租房淡季，租客減少、出租週期拉長，近期不少業主都大幅調低租金以促進成交。此外，2020年鹽田、光明等區域開通多條地鐵，把租戶引到原關外或更偏遠的地方，造成中心區租金下降。

資料顯示，2020年深圳租賃市場整體供大於求，租金出現下滑，截至12月全市平均月租金為73.7元人民幣/平方米，累計下滑5.3%。除鹽田之外，深圳其他區域租金均下滑。其中，福田區租金下滑8.9%，下降幅度最大。

2020年深圳租金和租金回報率雙雙下滑。受疫情影響，年後企業復工進程緩慢，租賃市場成交低迷，租金出現明顯下滑。隨著開工企業數量回升，租賃需求逐步恢復，但整體市場依然處於供大於求的情況。



(圖片來源：網上)

"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

2020年中國商品房銷售面積、銷售額均創新高

中國國家統計局1月18日發佈的資料顯示，2020年中國商品房銷售面積為17.6億平方米，比2019年增長2.6%，商品房銷售額為17.36萬億元人民幣，比2019年增長8.7%，雙雙創下歷史新高。

2020年全國商品房均價為9860元人民幣/平方米，同比漲幅為5.9%。此前，中國商品房銷售面積和銷售額的最高紀錄分別為2018年的近17.17億平方米和2019年的15.97萬億元人民幣。

住宅剛性需求使中國商品房市場在2020年克服了疫情影響，取得超預期發展。對於商品房銷售量創新高的原因，主要是疫情後經濟全面復蘇、信貸政策總體寬鬆。同時，疫情使得海外投資銳減，資金回流國內市場，國內投資性購房需求也有所增加。此外，居民改善性購房需求也明顯回升，推升了樓市熱度。

"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。