

RHL International

FEB 2021

ISSUE NO.242

# MARKET EXPRESS

## 房地产市场快讯



Kuang Si Waterfall, Laos  
光西瀑布,老撾



**HONG KONG PROPERTY**

香港物业市场透视

[WWW.RHL-INT.COM](http://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。

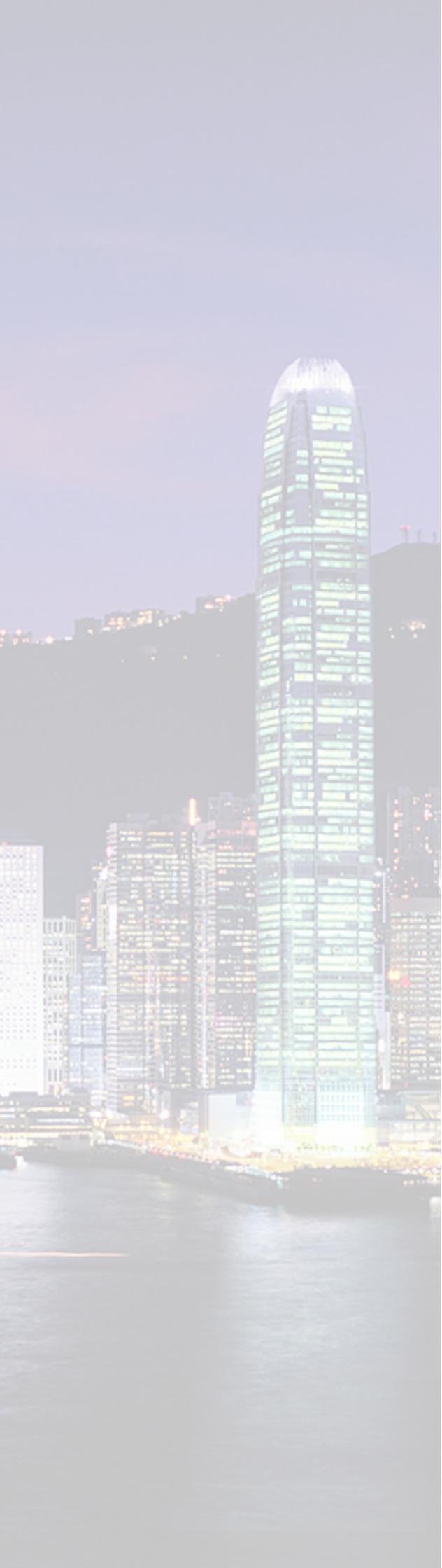
## 企业顾问

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 -哪里寻找牛年新机遇	P.4-6
香港通讯 -二手住宅楼市渐趋活跃 -投资者入市商铺两极	P.7-8
香港交易概况	P.9
一带一路:老挝	P.10
大湾区前瞻:广州市	P.11-13
中国通讯 市场聚焦 -1月LPR报价出炉 连续9个月原地踏步 -深圳房租跳水:长租公寓租金回到3年前 -2020年中国商品房销售面积、销售额均创新高	P.14-16



香港物业-市场透视

哪里寻找牛年新机遇

## 香港物业 - 市场透视

### 哪里寻找牛年新机遇

转眼间，2021年的首个月份即将完结，在准备迎接农历新年的同时，让我们一起展望和探究一下本港地产市场，如何在新一年向前发展。

#### 平静节日

一月份迎来多个寒冷日子，尚幸当中亦有和煦阳光的照耀，为2021年带来生机。早前特首已表示相信市民要过一个平静的农历新年，亦因此一如预期，零售餐饮等行业的营商环境将持续恶劣，然而股市则似在平行时空，价量齐升，投资者宜观察资金流向对楼市的影响。

#### 旧楼收购增加

发展商旧楼收购活动有所增加。一则旧楼致命火警及爆疫新闻引来更多楼宇管制致使业主面临更多维修支出，也提升住客对住所安全的关注。而未来本土经济前景始终不稳，亦有提高业主接受收购的意欲。对发展商而言，旧区重建要加速，必会造成区内刚性需求而使日后售价有所保证，也使收购价相对吸引。

#### 住宅楼市也不算稳

表面因疫情关系，交投数量维持低水平，价格亦在高失业率下仍然带稳。不过，从发展商推出不少甚为灵活的付款方案或显示楼市的脆弱性。据闻山顶豪宅由发展商提供5年期一按贷款，最高为楼价80%，息率紧贴银行，且申请人毋须通过压力测试。另也见到有所谓「置安心2.0」，让现有租客日后以已付租金作楼价一部份。发展商需要采用进取的付款方案，正是反映市场吸纳买家甚有阻力。

#### "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

### 不一样的工业楼

地政总署1月13日公布，位于粉岭安乐门街的工业用地以每平方呎楼面地价约3,750港元售出。财团的目标是兴建新一代可供运作数据中心及科研相关用途的新型工业楼宇。不少旧一代分层工业楼宇曾受小投资者欢迎，惟这些工业单位大多只能延伸作近似乙或丙级写字楼之用，其售价及租金反而甚受目前经济不景气情况影响。

### 在新界寻找机会

政府在新界的多个新发展区及道路基建的投资，其实必为投资者带来机遇，然而新界的地权及占用情况有别于市区，小投资者宜审慎了解再作投资决定。例如1月13日上诉庭便就新界原居民以私人协约及换地方式申建丁屋的相关法律问题作出裁决，或将影响「丁屋」申请进度。

辛丑牛年将至，谨祝各位身体健康、万事如意！

### "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

# 二手住宅楼市渐趋活跃

香港疫情反复，二手住宅楼市虽然曾经冷却，但随着社会环境改变，不少业主决定移民而出售物业，令楼市变得稍为活跃。柴湾杏花邨1座高层2室、一个实用面积596呎单位，因原业主打算移民，以约970万港元成交，呎价约为16,275港元。

而一个位于太古城汉宫阁高层的H室、实用面积709呎单位，望西北街景，业主于去年6月中以1,650万港元放盘，累减约17%后，终以1,373万港元沽出，呎价为19,365港元，据悉业主同样为移民外地而卖楼。



太古城  
(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

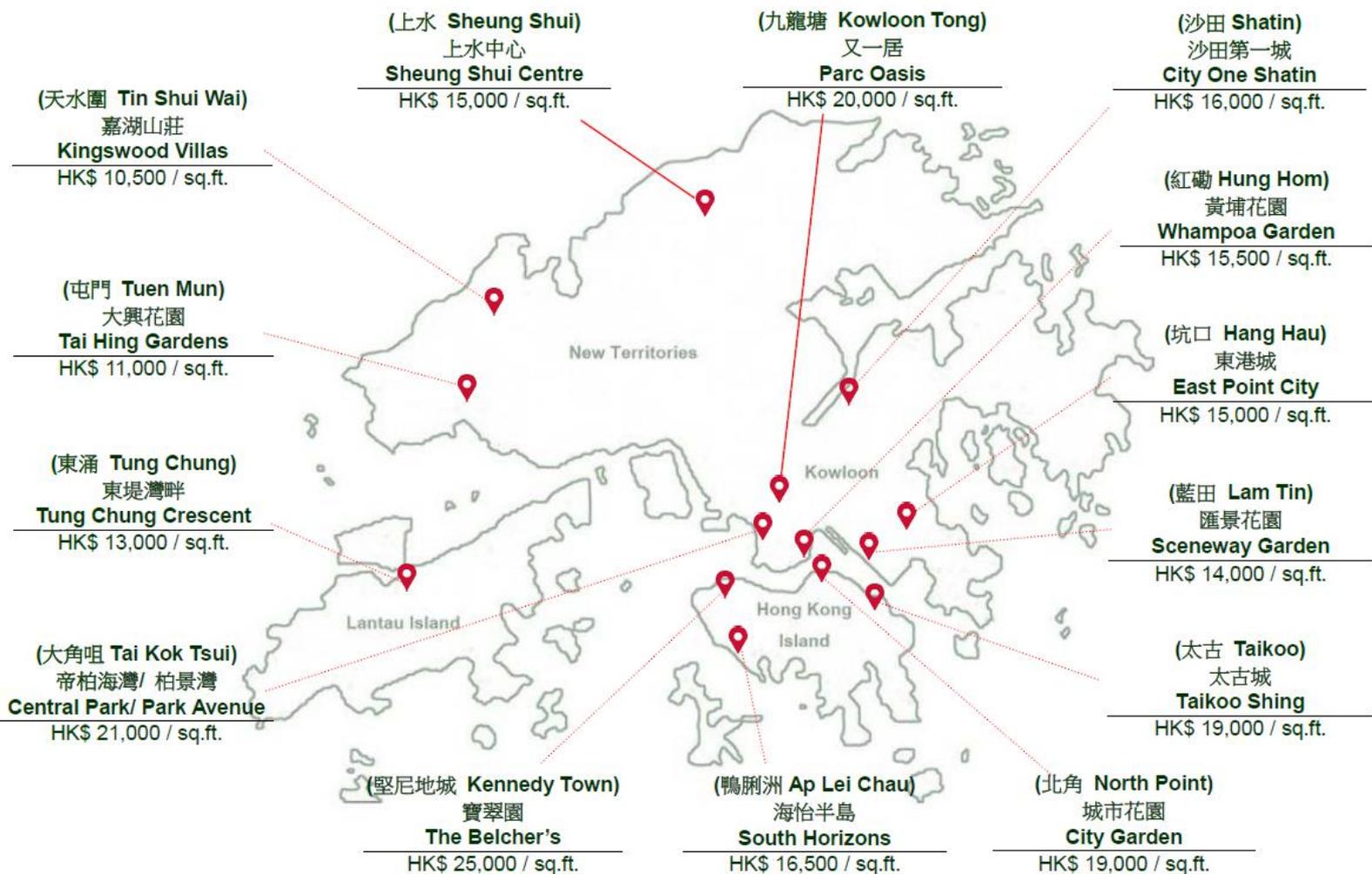
### 投资者入市商铺两极

商铺交投价格回落，有投资者趁势沽货，亦有人选择入市扫货。据市场消息指，油麻地上海街194号，一个建筑面积约600方呎地铺，连一楼原先叫价共约2,600万港元，现时地下以约1,860万港元售出，低市价约一成，呎价约3.1万港元。该铺租客为食肆，月租约2.8万港元，租金回报率约1.8厘，原业主于2010年11月以1,480万元买入。

#### "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

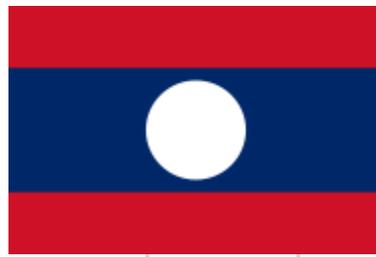
# 香港交易概况



\* 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



老挝  
Laos

老挝是东南亚的一个内陆国家，与中国、越南、柬埔寨和泰国接壤。她是东盟和世界贸易组织的成员。老挝在19世纪后期，成为法国的殖民地，并于1953年成为独立国家。尽管老挝是一个饱受战争摧残的国家，在2010年后，她的经济有了显著的发展。

首都：永珍  
最大城市 永珍  
官方语言 老挝语  
官方文字：老挝文  
货币：基普 (LAK)  
表面面积：237,955 平方公里  
人口：7,169,455 (2019年人口, 世界银行资料)  
政治制度：共和制



**本地生产总值**  
(2019年世界银行资料)  
181.7 (亿美元)



**经济结构**  
(2019年本地生产总值结构)  
服务业 (42.7%) 工业 (30.9%)  
农业 (15.3%) 其他 (11.1%)



**用于种米的农地面积**  
(2018年亚洲发展银行研究报告的数字):  
9,600 平方公里

### 永珍

永珍是老挝的首都和最大城市，位于与泰国接壤的湄公河两岸。永珍被认为是老挝最重要的国家历史古迹的所在地-那琅勃拉邦，是老挝的著名标志和佛教的象征。在老挝其他重要的佛教寺庙也可以在那里找到，例如玉佛寺。

从1990年代开始，老挝开始通过土地所有权和土地分配计划使个人土地使用权正规化，并加强租权安全。另外，本地政府在城市和城郊地区实行土地所有权，最终目标是（尽管尚未实现）将其扩展到全国。由于产权的翻新速度很慢，老挝或永珍的房地产市场信息，并不容易获得。



**2019年家庭数目**  
178,544  
(老挝统计信息网, 2020)



**2019年村庄数目**  
481个  
(老挝统计信息网, 2020)



**永珍行政区的数目**  
9个区  
(老挝统计信息网, 2020)



土地运用

**永珍的面积**  
130平方公里  
(维基百科, 2020)

**2018年永珍  
办公室占用率**  
75%  
(New Asia Property, 2018)

**2018年永珍  
办公室供应**  
70,000 平方米以下  
(New Asia Property, 2018)

**2019年永珍  
酒店数目**  
232 间  
(老挝统计信息网)



城市的特别规划

**1** 根据2003年批准的《土地法》，国家土地管理局（NLMA）和省土地管理机构（PLMA）于2006年成立，其职责涵盖土地管理和规划的各个方面。

**2** 首都永珍的2030年发展愿景有3个：  
(i) 成为大湄公河次区域的区域枢纽；  
(ii) 成为国家中心；  
(iii) 成为宜居宜人的家乡。

# 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、肇庆七个人地级市。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。

## 广州市

广州市是中华人民共和国广东省省会, 副省级市, 国家中心城市, 首批沿海开放城市, 国际商贸中心和综合交通枢纽, 是中国一线城市之一。广州地理位置优越, 是珠江三角洲经济区和粤港澳大湾区的中心城市以及“一带一路”都枢纽城市, 获誉为中国通往世界的“南大门”。

总面积: 7,249平方公里

常住人口: 1,530.59万

GDP: 23,629亿元人民币

人均GDP: 15.6万元人民币

港口货物吞吐量: 6.3亿吨

交通: 广州白云机场, 城际高铁, 航运

主要开发区: 九个国家级开发区, 四个省级开发区, 中国(广东)自由贸易试验区

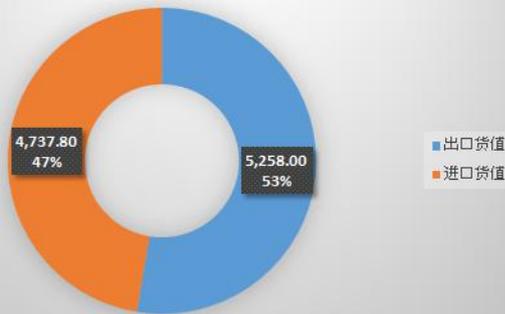
广州南沙片区

游客吞吐量: 6,773.2万人次

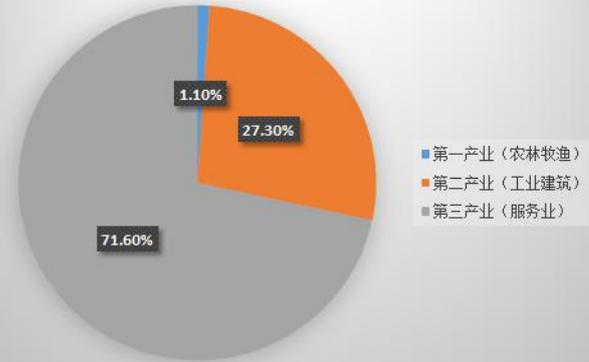


# 广州市房地产概况

进出口总值：9,995.8亿元人民币



广州市产业结构



## 广州市土地市场

随着疫情影响的不断减弱，广州土地市场回暖加速，居广州公共资源交易中心数据显示，2020年全年，广州共成交145宗用地（宅地+商地），比2019年（88宗）同期增加57宗。与此同时，2020年广州的土地总成交面积高达834万 $m^2$ ，同比2019年（501.66万 $m^2$ ）上涨66%。而成交金额方面，2020年全年揽金超2464亿元，同比2019年（1553亿元）上涨58.7%。

广州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/ $m^2$ )
2020-10	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

广州市商业办公用地近期成交数据

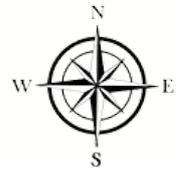
月份	成交宗数 (块)	成交面积 ( $m^2$ )	成交均价 (元/ $m^2$ )	楼面价 (元/ $m^2$ )
2020-10	4	26,114	12440.43	6,603
2020-09	6	401,865	15049.80	7,017
2020-08	4	25,859	59439.27	10,606
2020-07	8	137,241	19150.69	9,777
2020-06	1	5,317	38064.70	9,516
2020-05	3	148,778	23,443.86	8,360
2020-04	2	309,656	22,510.46	7,254
2020-03	4	76,850	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

广州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/ $m^2$ )
2020-10	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

# 广州市房地产概况

## 广州市二手挂牌房价



## 广州市二手房市场

疫情后经济全面复苏、信贷政策宽松，2020年下半年后广州楼市回暖，2021年一月份二手房均价35,270元/平方米。其中，越秀区的均价最高在54,046元/平方米，天河区紧追其后均价为48,434元/平方米，其他热门区如海珠区和荔湾区二手房挂牌均价大约在39,864元/平方米和33,595元/平方米。

## 中国通讯-市场聚焦

## 1月LPR报价出炉 连续9个月原地踏步

1月20日，中国1月一年期贷款市场报价利率（LPR）为3.85%，五年期贷款市场报价利率（LPR）为4.65%，均已连续九个月未变。

贷款市场报价利率（LPR）由各报价行按公开市场操作利率（主要指中期借贷便利利率）加点形成的方式报价，由全国银行间同业拆借中心计算得出，为银行贷款提供定价参考。目前，LPR包括一年期和五年期以上两个品种。

LPR市场化程度较高，能够充分反映信贷市场资金供求情况，使用LPR进行贷款定价可以促进形成市场化的贷款利率，提高市场利率向信贷利率的传导效率。

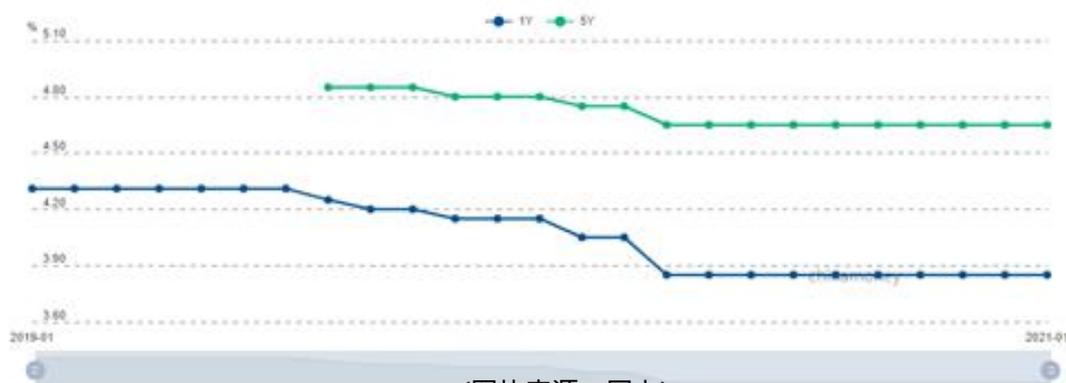
贷款市场报价利率(LPR)

2021-01-20 9:30

期限	LPR(%)
1Y	3.85
5Y	4.65

注：根据《中国人民银行公告》（公告[2019]第15号），自2019年8月20日起，贷款市场报价利率（LPR）按新的形成机制报价并计算得出。

LPR品种历史走势图



(图片来源：网上)

## "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

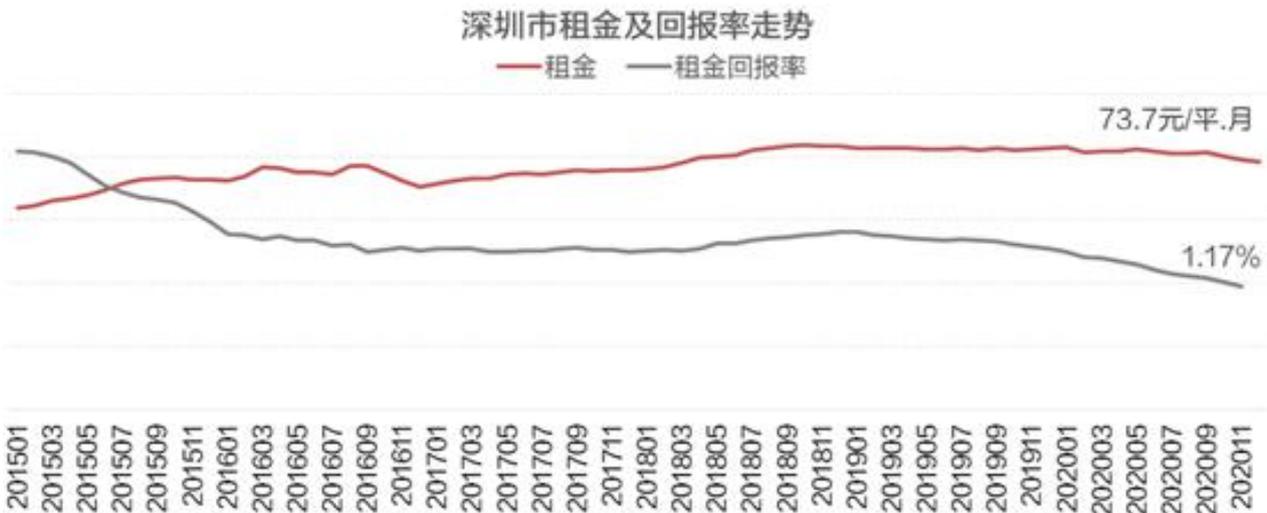
## 中国通讯-市场聚焦

### 深圳房租跳水：长租公寓租金回到3年前

受疫情影响，2020年深圳住宅租赁市场成交低迷。农历年底是传统租房淡季，租客减少、出租周期拉长，近期不少业主都大幅调低租金以促进成交。此外，2020年盐田、光明等区域开通多条地铁，把租户引到原关外或更偏远的地方，造成中心区租金下降。

数据显示，2020年深圳租赁市场整体供大于求，租金出现下滑，截至12月全市平均月租金为73.7元人民币/平方米，累计下滑5.3%。除盐田之外，深圳其他区域租金均下滑。其中，福田区租金下滑8.9%，下降幅度最大。

2020年深圳租金和租金回报率双双下滑。受疫情影响，年后企业复工进程缓慢，租赁市场成交低迷，租金出现明显下滑。随着开工企业数量回升，租赁需求逐步恢复，但整体市场依然处于供大于求的情况。



(图片来源：网上)

"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

# 2020年中国商品房销售面积、销售额均创新高

中国国家统计局1月18日发布的数据显示，2020年中国商品房销售面积为17.6亿平方米，比2019年增长2.6%，商品房销售额为17.36万亿元人民币，比2019年增长8.7%，双双创下历史新高。

2020年全国商品房均价为9860元人民币/平方米，同比涨幅为5.9%。此前，中国商品房销售面积和销售额的最高纪录分别为2018年的近17.17亿平方米和2019年的15.97万亿元人民币。

住宅刚性需求使中国商品房市场在2020年克服了疫情影响，取得超预期发展。对于商品房销售量创新高的原因，主要是疫情后经济全面复苏、信贷政策总体宽松。同时，疫情使得海外投资锐减，资金回流国内市场，国内投资性购房需求也有所增加。此外，居民改善性购房需求也明显回升，推升了楼市热度。

### "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。