

MAR 2021

RHL International

ISSUE NO.243

# MARKET EXPRESS

## 房地產市場快訊



Central Market,  
Phnom Penh  
中央市場, 金邊



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

[WWW.RHL-INT.COM](http://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 -牛年、牛局?	P.4-6
香港通訊 -啟德海景地近市場估值上限批出 -山頂77/79 PEAK ROAD約 11.5億港元首賣2洋房	P.7-8
香港交易概況	P.9
一帶一路: 柬埔寨	P.10-11
大灣區前瞻: 肇慶市	P.12-16
中國通訊 市場聚焦	P.17-19
-一月份40城土地市場環比降溫 -杭州推出樓市調控新政 防止投機炒房 -房地產貸款增速持續下降	



香港物業 市場透視

**牛年、牛局?**

## 香港物業-市場透視

### 牛年、牛局?

剛過去的二月份是辛丑牛年開年之月，在新冠肺炎疫情肆虐足足一整年，重創了不少傳統經濟行業的背景下，本港卻迎接了股市交投愈趨旺盛及超級豪宅成交價再創新高的反差訊息。

此股牛氣反映了兩個情況。首先在傳統實業重創下資金繼續轉向投機炒作，抽新股搏賺差價更成為常態；另一方面，消費模式因著疫情轉變了，帶動財富轉移步伐，舊經濟企業家備受淘汰威脅之餘，市場卻湧現另一批新貴支持超級豪宅的價格。

地政總署於二月九日公佈另一幅位於香港山頂文輝道的用地(文輝道9及11號、鄉郊建屋地段第1222號)以72.5億港元批出，樓面地價每呎逾5萬港元；及中半山波老道21號頂層特色戶以實用呎價13.6萬港元創出亞洲分層式住宅新高的報章標題，正彰顯市場對頂級豪宅市場有價有市的信心。然而，同期亦繼續出現不少跨國企業在疫下為節省成本，而棄租使用中商廈樓面及或轉用共享寫字樓的報導，其中，渣打銀行擬棄用部份中環渣打銀行大廈及觀塘創紀之城的樓面，轉為使用共享寫字樓空間便是例子之一。

行業因為疫症改變出現盛衰交替，市民的情況亦一樣。醫護、IT界別以至物流業帶動人員需求，相關從業員收入不跌反升。然而不少其他行業從業員則面對失業難關。香港旅遊發展局總結2020年全年與2021年全年訪港旅客人次便顯示負93.6%的增長率，單是12月份只錄得4,867人次與2019年12月的3,191,466人次相比，是99.8%的負增長，數字印證旅遊相關行業的苦況。為此，在最新一份財政預算案，政府便計劃向市民派發消費卷，期望能帶動本地消費、並向旅遊業注入資金以支援行業，目前詳情仍有待最後公布。

"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

整體供求最終是增是減將主導一般住宅價格未來變動。若以二月十七日地政總署公佈九龍啟德第4E區2號地盤以102.8億港元（樓面地價每呎約15,800港元）批地價作參考，則大概反映發展商對價格平穩的預期。

雖然，疫苗接種以至「疫苗護照」能帶來安心出行的預期高漲，特區政府亦於月底逐步有條件放寬社交距離措施，加上因應疫情及或發展商的策略關係，建築項目進度均有明顯延後的情況，產生供少於求的印象，使地產代理近期較易成功推介銷售樓盤，然而，今年中產階層對住宅物業的需求始終受制企業盈虧甚或是就業情況、甚至移民的考慮。

最後值得一提的是，行政長官會同行政會議已於二月初批准沙螺洞原址換地建議，向發展公司批出大埔船灣的已修復堆填區內一幅可以發展私營高爾夫球場的土地，以換取該公司交還其擁有的沙螺洞內具高生態價值私人土地。如何平衡環境保育與保障私人土地發展權是社會及投資者必須關注的動態。

綜觀二月份是樂觀情緒佔優的一個月份，我們寄望牛年開局的優勢都能持續下去，一切變得更好。

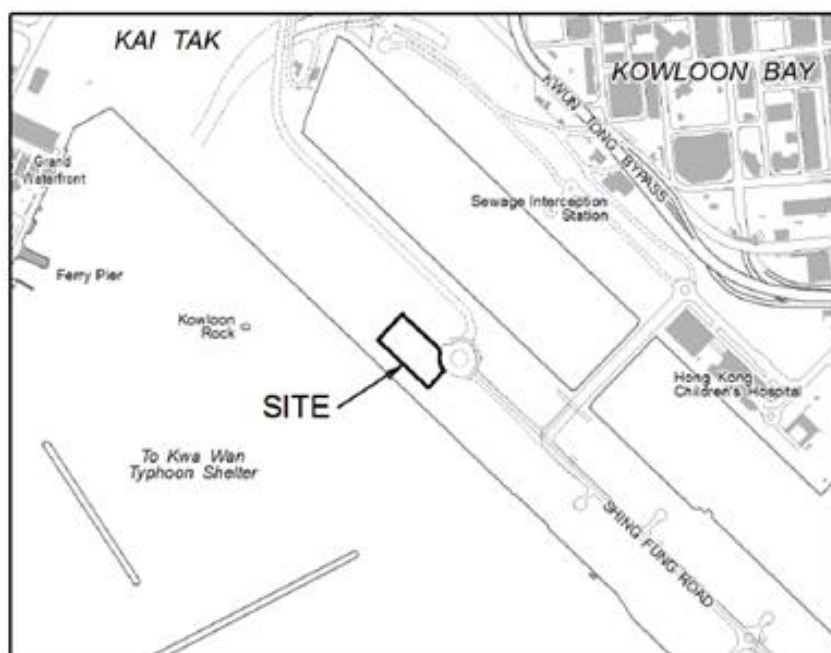
"策略投資諮詢服務"

- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務

## 香港通訊

### 啟德海景地近市場估值上限批出

地政總署公布，啟德第4E區2號私人住宅用地，以102.8億港元批出，接近市場估值上限。地皮位於跑道區，面積約11.78萬平方呎，以最高可建樓面面積約64.81萬平方呎計，每呎樓面地價為15,862港元。該地皮享有優質維港海景，其中住宅樓面面積佔62.5萬平方呎，餘下的可作商舖用途。中標發展商表示，地皮位處啟德跑道前排，是罕有的市區海景地皮，將發展為高質素的市中心海景豪宅項目。



剛批出的啟德4E區2號私人住宅用地位於跑道區，前臨海景。  
(圖片來源：地政總署賣地章程)

#### "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

# 山頂77/79 PEAK ROAD約11.5億港元 首賣2洋房

全新住宅項目77/79 Peak Road洋房早前招標，其中兩幢分別以約5.9億及約5.5億港元出售，包括77A Peak Road及77D Peak Road，平均呎價分別為每呎80,942港元及88,000港元，據報導發展商將在短期內推出更多洋房單位。

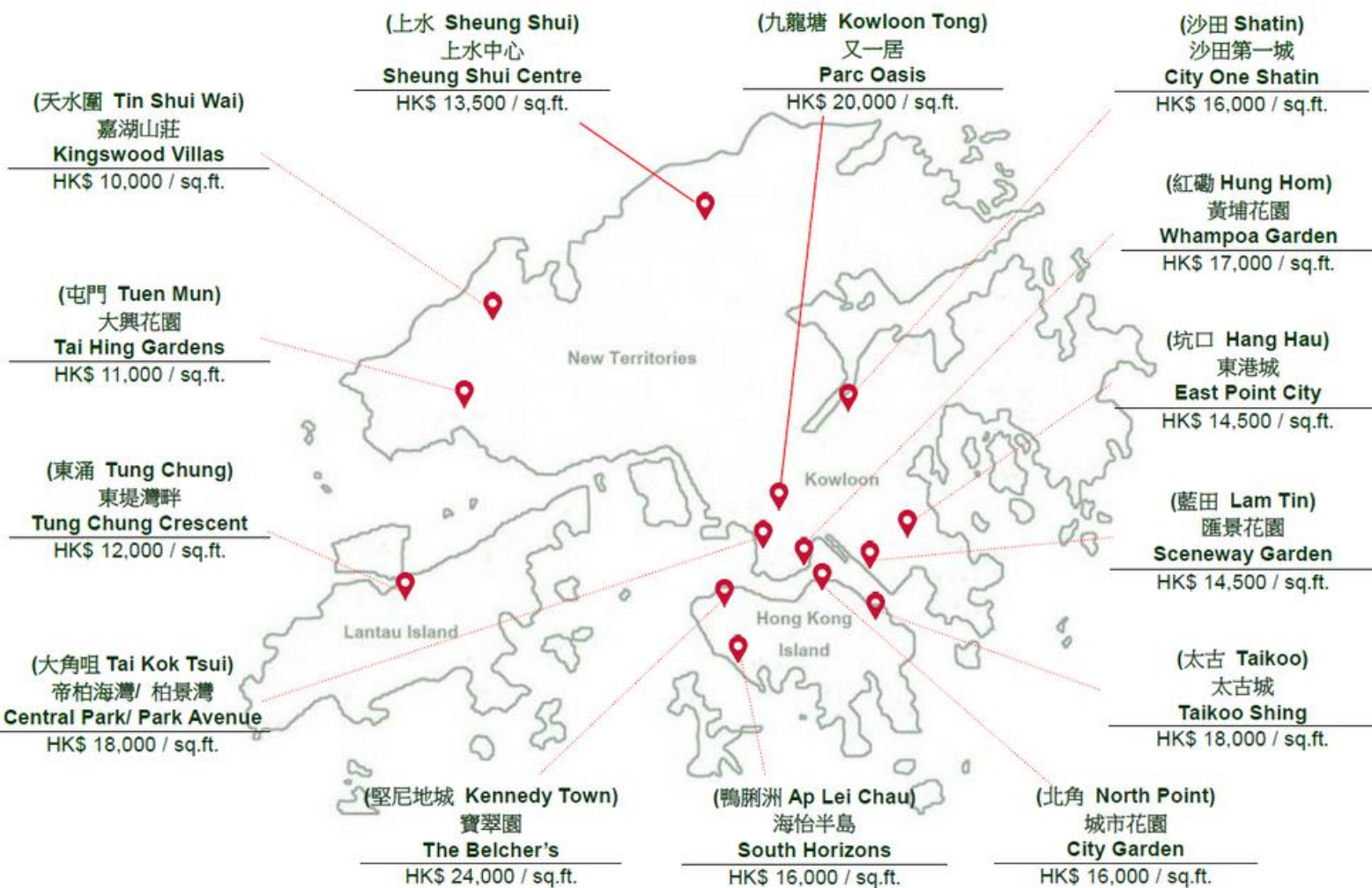
77A號洋房面積達7,388呎，連8,376呎花園及792呎庭園，每月管理費約53,000港元。至於77D號洋房，面積6,266呎，花園3,932呎、庭園803呎等，每月管理費約44,000港元。

### "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



柬埔寨  
Cambodia

柬埔寨為位於東南亞中南半島，鄰近是越南、泰國和寮國，是東南亞國家協會成員國之一。根據世界銀行的數據，柬埔寨在經濟上經歷了重大轉變，到2015年達到中等偏低收入水平，並希望到2030年達到中等偏上收入水平。

首都：金邊市

最大城市：金邊市

官方語言：高棉語

官方文字：高棉文

貨幣：柬埔寨瑞爾

表面面積：181,035平方公里

人口：16,486,542人 (2019年世界銀行資料)

政治制度：君主立憲制



**國內生產總值**  
(2019年世界銀行數字)  
270.89 (億美元)



**消費物價指數按年變化**  
(2018年世界銀行資料)  
2.5%



**經濟結構**  
(2019年國內生產總值構成)  
服務業 (38.8%) 工業 (34.2%)  
農業 (20.7%) 其他 (6.3%)

## 金邊市

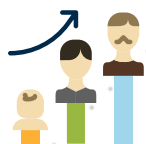
金邊是柬埔寨的首都，也是柬埔寨最大都市，為該國政治、經濟、工業、文化、旅遊中心。該城市位於湄公河、巴薩河、東薩河三條河流的交界，歷史悠久。在1970年中期，金邊及其他城市的居民經歷殘酷的大屠殺，人口銳減，經濟發展完全停頓。在劫後，聯合國及其他組織支持金邊市的發展，因而帶來了外籍人口及與外國的聯繫。

根據2019年聯合國的數據，柬埔寨的外來直接投資流入金額為37.06 億美元，此數字並預期將會繼續上升。金邊作為柬埔寨的最大城市，可預期外來投資預期將會率先投入於此。





## 金邊市



人口  
(2019年)  
**2,129,371人**  
(柬中時報, 2019)



2017年金邊業主佔用  
房屋比例  
**90.8%**



2017年在金邊，約  
**97.6%** 的居民可接觸衛生的飲用水  
(國家統計局2017年數字)

城市總面積  
**678.46**  
平方公里

金邊住戶平均居住面積  
約**52.7**平方米  
(國家統計局2017年數字)



土地運用

2020年第四季住宅供應增加了  
**937** 個單位  
(2020年第4季CBRE報告)

2020年第四季高級住宅租值  
下跌**6.7%**  
(2020年第4季CBRE報告)



國內/市內特別城市規劃/  
用途

2019年，柬埔寨全國共有  
54 個經濟特區，其中金邊  
經濟特區佔地 **353 公頃**

現時，柬埔寨經濟特區最大的  
外來投資者包括**中國、韓國、  
馬來西亞、英國及美國。**

# 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。

## 肇慶市

肇慶市是中華人民共和國廣東省下轄的地級市，位於廣東省西部，西江中下游。肇慶市是粵港澳大灣區「9+2」城市群中面積最大，也是大灣區唯一與我國大西南接壤的區域中心城市，定位於大灣區連接大西南的樞紐門戶。

近年來，肇慶不斷加密高鐵和城軌網路，從肇慶出發20分鐘到佛山、40分鐘到廣州、1小時到深圳、1小時20分鐘到香港已成為現實。機場+高鐵「雙樞紐」格局極大地提升了肇慶的綜合交通運輸能力，將推動人流、物流、資金流、資訊流加速集聚。其交通內連外通，擁有八個對外開放的口岸。

總面積：14,891平方公里

常住人口：4,187.1萬

GDP：2,249億元人民幣

人均GDP：5.4萬元人民幣

港口貨物輸送量：4,057萬噸

遊客輸送量：47.94萬人次

交通：城際高鐵，航運，高速公路

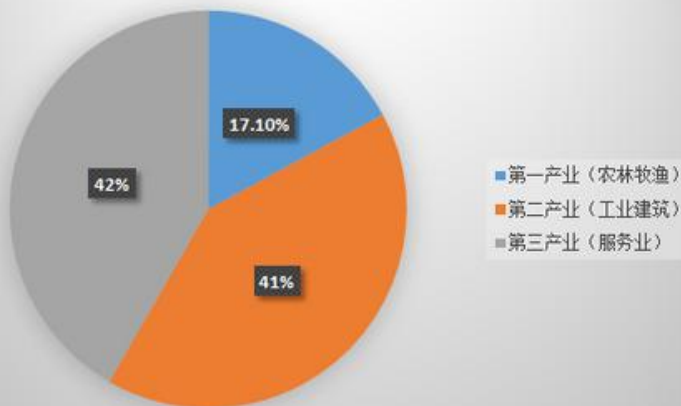
港口：西江三榕港、高要港、肇慶新港、北江馬房港

主要開發區：一個國家級開發區，一個省級開發區

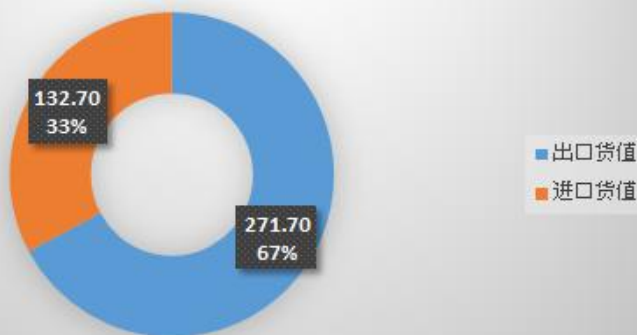


# 肇慶市房地產概況

肇慶市產業結構



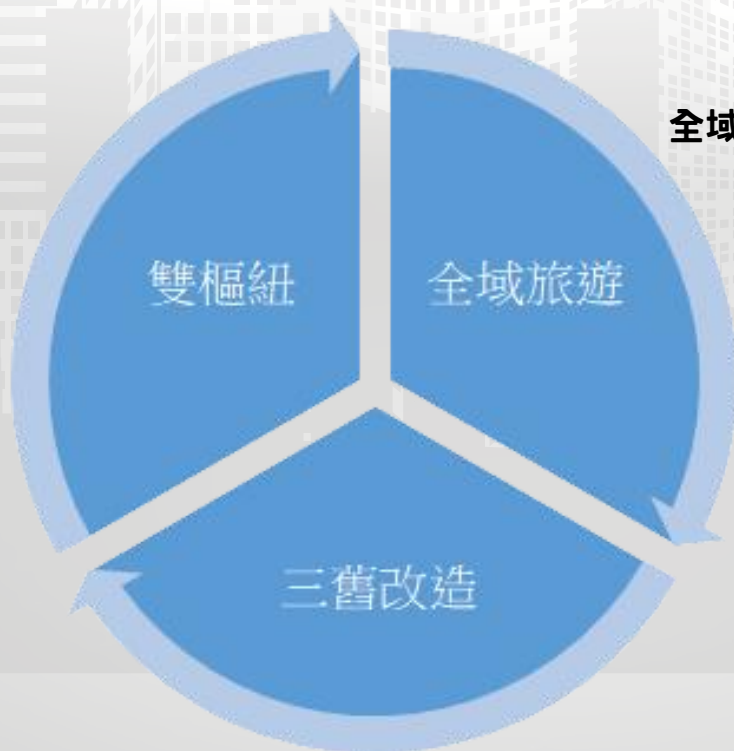
進出口總值：404.4億元人民幣



## 城市規劃

肇慶以珠三角樞紐機場站和肇慶東站兩大交通樞紐打造為契機，出台多項政策改善城市景觀，完善旅遊配套打造全域旅遊，同時深化推進三舊改造，改善城市面貌，推動城市高質量發展，全面融入灣區建設。

珠三角樞紐機場站  
肇慶東站



全域旅遊發展規劃

城市綠地系統規劃

濕地保護規劃

三舊改造三年行動

深化改革推進舊改

# 肇慶市房地產概況

## 區域規劃

肇慶自然資源局發布鼎湖坑口片區控規修改草案，調整坑口片區，一是調整下灣濕地片區以增添常住人口，二是調整沿江片區與對岸紫雲谷形成商旅業態。

### 調整前



#### 下灣濕地片區

- 公園用地縮窄
- 文化設施用地，商業用地和商務用地減少
- 二類居住用地增加

#### 沿江片區

- 增加連片商業用地和1宗娛樂康體用地

#### 新增土地性質

- 娛樂康體用地，體育用地，中小學用地

### 調整後

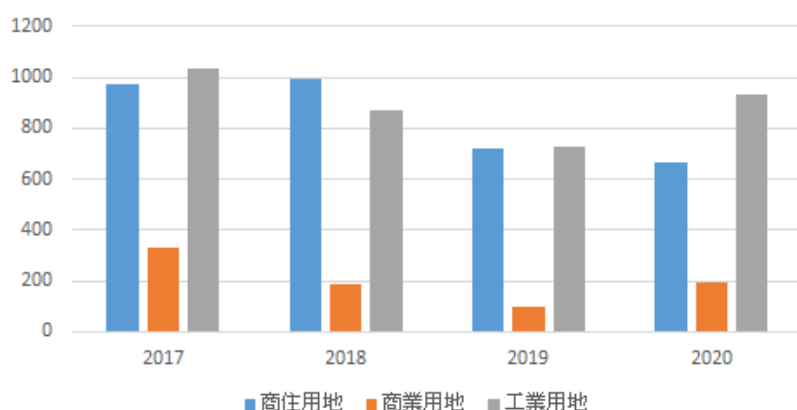


# 肇慶市房地產概況

## 土地市場

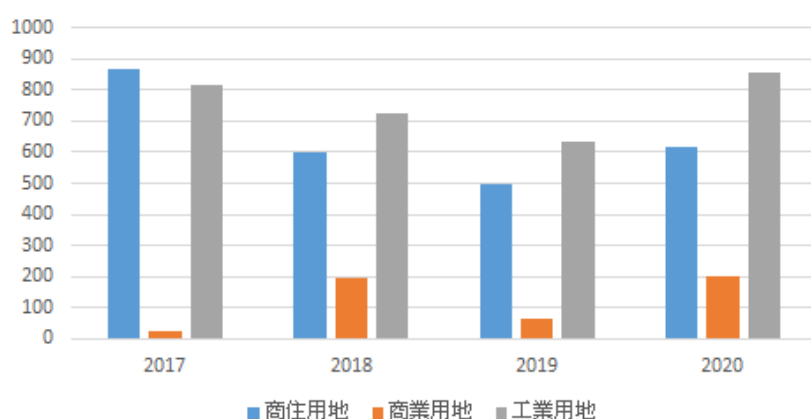
2020年肇慶土地市場供求量大幅上漲，工業及商住用地為主導，其中工業用地供求量佔比47%，商住用地成交佔比下降。除商住用地供應下跌，其餘均有所上漲，各類用地成交量均上漲，其中商業用地漲幅最大。

肇慶市土地供應情況（萬平方米）



	2017	2018	2019	2020
商住用地	972.92	995.31	719.22	662.03
商業用地	331.83	184	94.73	196.91
工業用地	1032.16	870.87	725.75	933.29

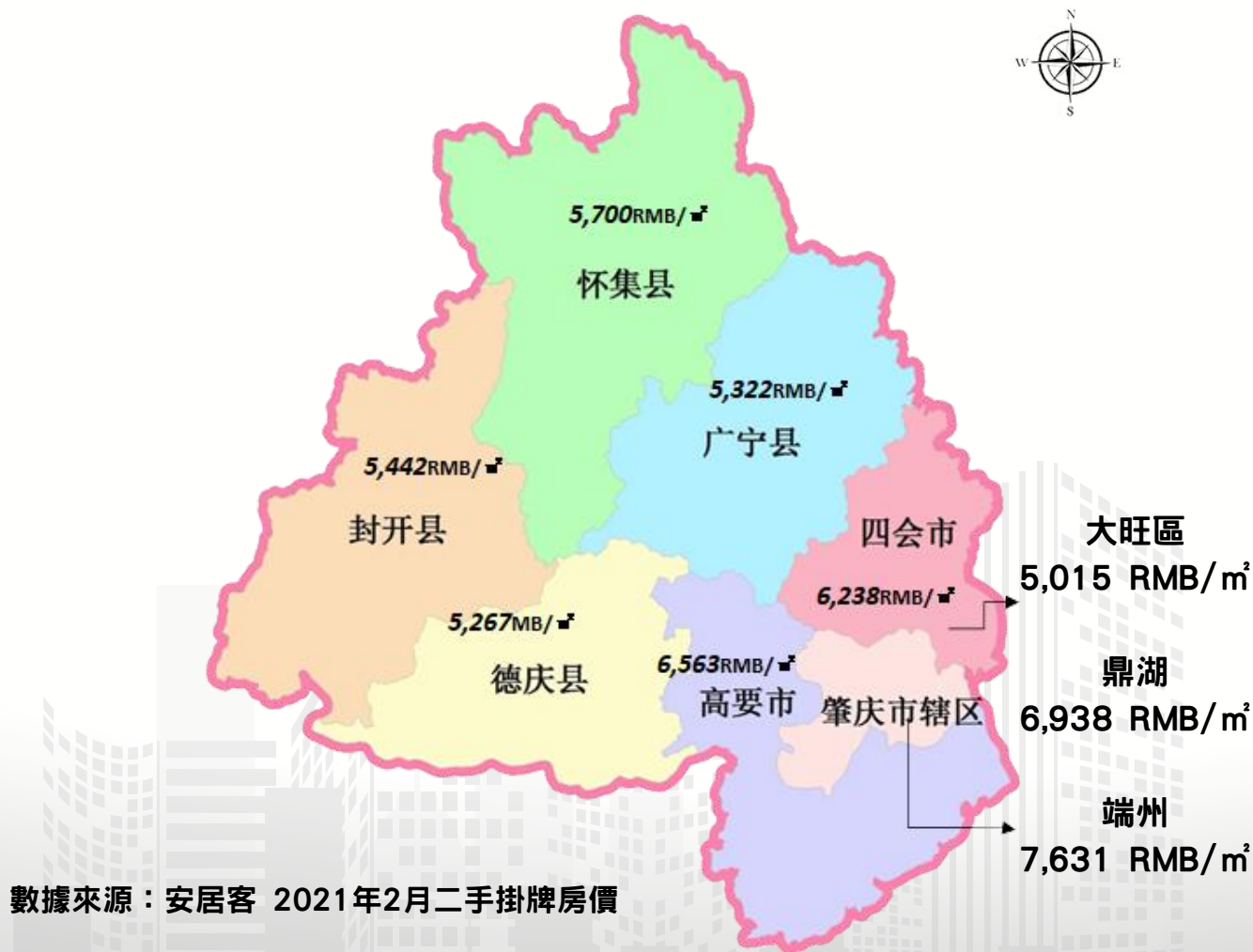
肇慶市土地成交情況（萬平方米）



	2017	2018	2019	2020
商住用地	870.33	602.08	496.59	619.3
商業用地	22.12	195.52	66.62	204.02
工業用地	818.29	722.94	631.61	857.57

# 肇慶市房地產概況

## 肇慶市二手房掛牌房價



### 住宅方面

肇慶是全大灣區唯一置業無限購、限價和限貸的，也是房價最便宜的地方。

#### 商品房市場

2020年肇慶商品房總成交74923套，成交面積700.16萬平方米，同比增加3%。2020年商品房成交量突破了2017年所創下的新高。房價方面，2020年房價出現疲態，較2018年和2019年的房價下降了，2020年住宅均價6604元人民幣/平方米，同比下滑5%。

#### 二手房市場

目前肇慶市二手房掛牌均價在6,970元人民幣/平方米。其中，市中心的端州和鼎湖的均價較高在7,631元人民幣/平方米和6,938元人民幣/平方米，高要市緊追其後均價為6,869元人民幣/平方米左右。



## 中國通訊-市場聚焦

# 一月份40城土地市場環比降溫

數據顯示，2021年1月，土地市場延續去年下半年來的降溫態勢，40個城市土地成交量價等指標均出現環比下滑。

2021年1月，40個典型城市土地成交建築面積4,001萬平方米，環比下降64%；同比小幅增長7%；土地出讓收入為2,335億元人民幣，環比下降51%，同比增長30%。平均土地成交均價為每平方米4,877元人民幣，環比下跌0.5%，同比小幅上漲4.6%。

同時，40城土地出讓金排名前3位的城市分別為杭州、上海和成都，分別為529億元、474億元和220億元。

"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

### 杭州推出樓市調控新政 防止投機炒房

1月27日，杭州市房地產市場平穩健康發展領導小組辦公室發佈《關於進一步加強房地產市場調控的通知》（以下簡稱《通知》），進一步加強調控。

《通知》進一步加強住房限購，一是規定落戶杭州市未滿5年的，在杭州市限購範圍內限購1套住房；二是規定將杭州市限購範圍內住房贈與他人的，贈與人須滿3年方可購買限購範圍內住房，受贈人家庭須符合杭州市住房限購政策（不含遺贈）。

《通知》進一步加強住房限售，規定杭州市限購範圍內，新建商品住房專案公證搖號公開銷售中籤率小於或等於10%的，自取得不動產證之日起5年內不得轉讓。優先滿足無房家庭購房需求的熱點商品住房專案，購房人以優先購買方式取得的商品住房，自取得不動產證之日起5年內不得轉讓。

"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

### 房地產貸款增速持續下降

央行資料顯示，2020年末，人民幣房地產貸款餘額49.58萬億元人民幣，同比增長11.7%，比前年末增速低3.1個百分點，連續29個月回落；全年增加5.17萬億元人民幣，佔同期各項貸款增量的26.1%，比前年全年水準低7.9個百分點。

2020年末，房地產開發貸款餘額11.91萬億元人民幣，同比增長6.1%，增速比上年末低4個百分點。其中，保障性住房開發貸款餘額4.65萬億元人民幣，同比增長1%，增速比上年末低5.7個百分點。個人住房貸款餘額34.44萬億元人民幣，同比增長14.6%，增速比上年末低2.1個百分點。

"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。