

RHL International

MAR 2021

ISSUE NO.243

# MARKET EXPRESS

## 房地产市场快讯



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 -牛年、牛局?	P.4-6
香港通讯 -启德海景地近市场估值上限批出 -山顶77/79 Peak Road约11.5亿港元首卖2洋房	P.7-8
香港交易概况	P.9
一带一路:柬埔寨	P.10-11
大湾区前瞻:肇庆市	P.12-16
中国通讯 市场聚焦 -一月份40城土地市场环比降温 -杭州推出楼市调控新政 防止投机炒房 -房地产贷款增速持续下降	P.17-19



香港物业-市场透视

牛年、牛局?

## 香港物业 - 市场透视

### 牛年、牛局?

刚过去的二月份是辛丑牛年开年之月，在新冠肺炎疫情肆虐足足一整年，重创了不少传统经济行业的背景下，本港却迎接了股市交投愈趋旺盛及超级豪宅成交价再创新高的反差讯息。

此股牛气反映了两个情况。首先在传统实业重创下资金继续转向投机炒作，抽新股转赚差价更成为常态；另一方面，消费模式因着疫情转变了，带动财富转移步伐，旧经济企业家备受淘汰威胁之余，市场却涌现另一批新贵支持超级豪宅的价格。

地政总署于二月九日公布另一幅位于香港山顶文辉道的用地(文辉道9及11号、乡郊建屋地段第1222号)以72.5亿港元批出，楼面地价每呎逾5万港元；及中半山波老道21号顶层特色户以实用呎价13.6万港元创出亚洲分层式住宅新高的报章标题，正彰显市场对顶级豪宅市场有价有市的信心。然而，同期亦继续出现不少跨国企业在疫下为节省成本，而弃租使用中商厦楼面及或转用共享写字楼的报导，其中，渣打银行拟弃用部份中环渣打银行大厦及观塘创纪之城的楼面，转为使用共享写字楼空间便是例子之一。

行业因为疫症改变出现盛衰交替，市民的情况亦一样。医护、IT界别以至物流业带动人员需求，相关从业员收入不跌反升。然而不少其他行业从业员则面对失业难关。香港旅游发展局总结2020年全年与2021年全年访港旅客人次便显示负93.6%的增长率，单是12月份只录得4,867人次与2019年12月的3,191,466人次相比，是99.8%的负增长，数字印证旅游相关行业的苦况。为此，在最新一份财政预算案，政府便计划向市民派发消费券，期望能带动本地消费、并向旅游业注入资金以支援行业，目前详情仍有待最后公布。

"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

整体供求最终是增是减将主导一般住宅价格未来变动。若以二月十七日地政总署公布九龙启德第4E区2号地盘以102.8亿港元（楼面地价每呎约15,800港元）批地价作参考，则大概反映发展商对价格平稳的预期。

虽然，疫苗接种以至「疫苗护照」能带来安心出行的预期高涨，特区政府亦于月底逐步有条件放宽社交距离措施，加上因应疫情及或发展商的策略关系，建筑项目进度均有明显延后的情况，产生供少于求的印象，使地产代理近期较易成功推介销售楼盘，然而，今年中产阶层对住宅物业的需求始终受制企业盈亏甚或是就业情况、甚至移民的考虑。

最后值得一提的是，行政长官会同行政会议已于二月初批准沙螺洞原址换地建议，向发展公司批出大埔船湾的已修复堆填区内一幅可以发展私营高尔夫球场的土地，以换取该公司交还其拥有的沙螺洞内具高生态价值私人土地。如何平衡环境保育与保障私人土地发展权是社会及投资者必须关注的动态。

综观二月份是乐观情绪占优的一个月份，我们寄望牛年开局的优势都能持续下去，一切变得更好。

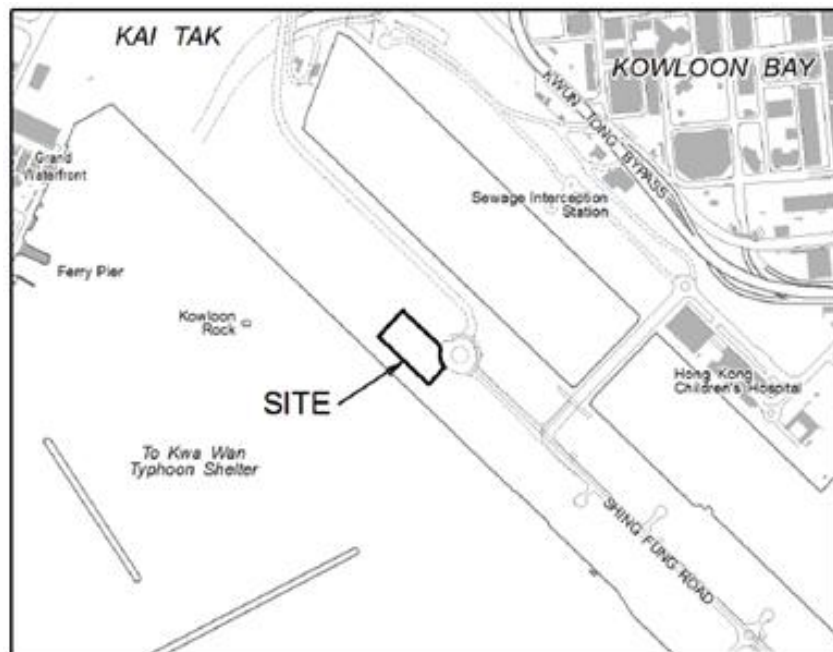
#### "策略投资咨询服务"

- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务

## 香港通讯

# 启德海景地近市场估值上限批出

地政总署公布，启德第4E区2号私人住宅用地，以102.8亿港元批出，接近市场估值上限。地皮位于跑道区，面积约11.78万平方呎，以最高可建楼面面积约64.81万平方呎计，每呎楼面地价为15,862港元。该地皮享有优质维港海景，其中住宅楼面面积占62.5万平方呎，余下的可作商铺用途。中标发展商表示，地皮位处启德跑道前排，是罕有的市区海景地皮，将发展为高质素的市中心海景豪宅项目。



刚批出的启德4E区2号私人住宅用地位于跑道区，前临海景。  
(图片来源：地政总署卖地章程)

### "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

# 山顶77/79 PEAK ROAD 约11.5亿港元首卖2洋房

全新住宅项目77/79 Peak Road洋房早前招标，其中两幢分别以约5.9亿及约5.5亿港元出售，包括77A Peak Road及77D Peak Road，平均呎价分别为每呎80,942港元及88,000港元，据报导发展商将在短期内推出更多洋房单位。

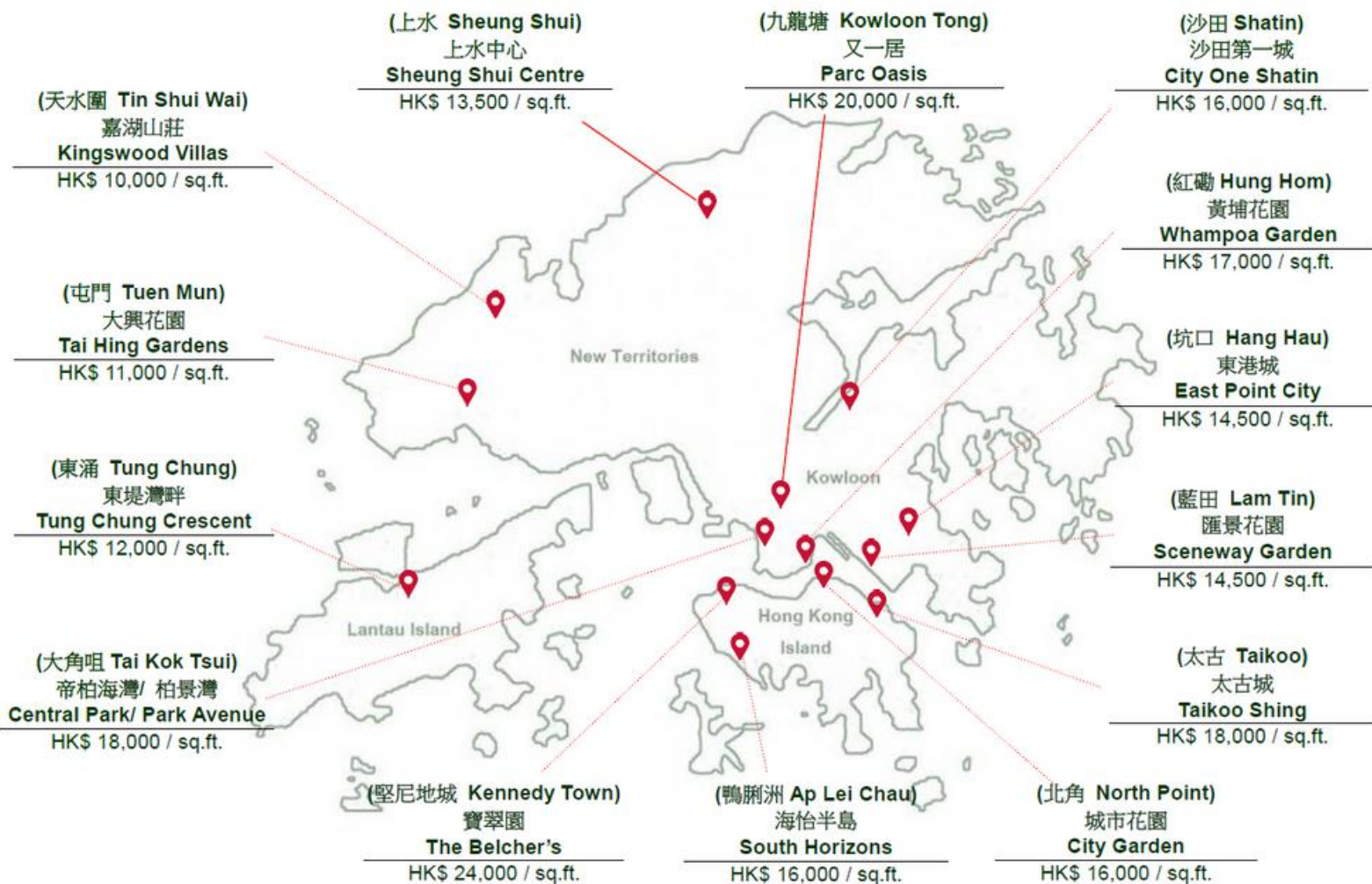
77A号洋房面积达7,388呎，连8,376呎花园及792呎庭园，每月管理费约53,000港元。至于77D号洋房，面积6,266呎，花园3,932呎、庭园803呎等，每月管理费约44,000港元。

### "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



柬埔寨  
Cambodia

柬埔寨为位于东南亚中南半岛，邻近是越南、泰国和寮国，是东南亚国家协会成员国之一。根据世界银行的数据，柬埔寨在经济上经历了重大转变，到2015年达到中等偏低收入水平，并希望到2030年达到中等偏上收入水平。

首都：金边市  
最大城市：金边市  
官方语言：高棉语  
官方文字：高棉文  
货币：柬埔寨瑞尔  
表面面积：181,035平方公里  
人口：16,486,542人(2019年世界银行资料)  
政治制度：君主立宪制



**国内生产总值**  
(2019年世界银行数字)  
270.89 (亿美元)



**消费价格指数按年变化**  
(2018年世界银行资料)  
2.5%



**经济结构**  
(2019年国内生产总值构成)  
服务业 (38.8%) 工业 (34.2%)  
农业 (20.7%) 其他 (6.3%)

## 金边市

金边是柬埔寨的首都，也是柬埔寨最大都市，为该国政治、经济、工业、文化、旅游中心。该城市位于湄公河、巴萨河、东萨河三条河流的交界，历史悠久。在1970年中期，金边及其他城市的居民经历残酷的大屠杀，人口锐减，经济发展完全停顿。在劫后，联合国及其他组织支持金边市的发展，因而带来了外籍人口及与外国的联系。

根据2019年联合国的数据，柬埔寨的外来直接投资流入金额为37.06亿美元，并预期将会继续上升。金边作为柬埔寨的最大城市，外来投资预期将会率先投入于此。





### 金边市



人口  
(2019年)  
2,129,371人  
柬中时报, 2019



2017年金边业主占用  
房屋比例  
90.8%



2017年在金边, 约  
97.6% 的居民可接触卫生的饮用水  
(国家统计局2017年数字)

城市总面积  
678.46  
平方公里

金边住户平均居住面积  
约52.7 平方米  
(国家统计局2017年数字)



#### 土地运用

2020年第四季住宅供应增加了  
937 个单位  
(2020年第4季CBRE报告)

2020年第四季高级住宅租值  
下跌6.7%  
(2020年第4季CBRE报告)



#### 国内/市内特别城市规划 / 用途

2019年, 柬埔寨全国  
共有54 个经济特区,  
其中金边经济特区占  
地353 公顷

现时, 柬埔寨经济特区  
最大的外来投资者包括  
中国、韩国、马来西  
亚、英国及美国。

# 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。

## 肇庆市

肇庆市是中华人民共和国广东省下辖的地级市, 位于广东省西部, 西江中下游。肇庆市是粤港澳大湾区「9+2」城市群中面积最大, 也是大湾区唯一与我国大西南接壤的区域中心城市, 定位于大湾区连接大西南的枢纽门户。

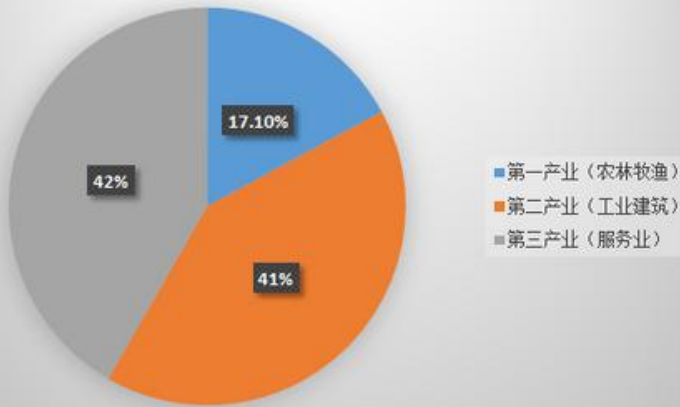
近年来, 肇庆不断加密高铁和城轨网路, 从肇庆出发20分钟到佛山、40分钟到广州、1小时到深圳、1小时20分钟到香港已成为现实。机场+高铁「双枢纽」格局极大地提升了肇庆的综合交通运输能力, 将推动人流、物流、资金流、资讯流加速集聚。其交通内连外通, 拥有八个对外开放的口岸

总面积: 14,891平方公里  
常住人口: 4,187.1万  
GDP: 2,249亿元人民币  
人均GDP: 5.4万元人民币  
港口货物输送量: 4,057万吨  
游客输送量: 47.94万人次  
交通: 城际高铁, 航运, 高速公路  
港口: 西江三榕港、高要港、肇庆新港、北江马房港  
主要开发区: 一个国家级开发区, 一个省级开发区

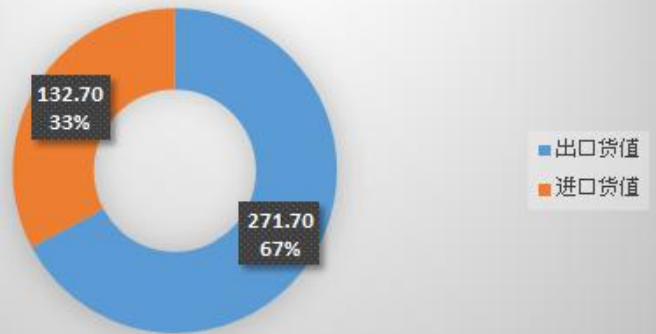


# 肇庆市房地产概况

肇庆市產業結構



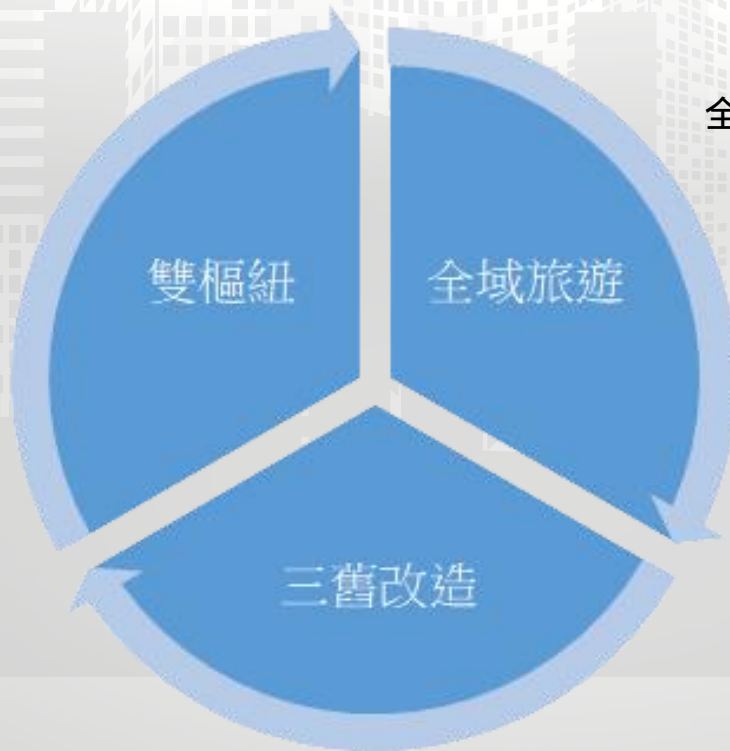
進出口總值：404.4億元人民幣



## 城市规划

肇庆以珠三角枢纽机场站和肇庆东站两大交通枢纽打造为契机，出台多项政策改善城市景观，完善旅游配套打造全域旅游，同时深化推进三旧改造，改善城市面貌，推动城市高质量发展，全面融入湾区建设。

珠三角枢纽机场站  
肇庆东站



全域旅游发展规划

城市绿地系统规划

湿地保护规划

三旧改造三年行动  
深化改革推进旧改

# 肇庆市房地产概况

## 区域规划

肇庆自然资源局发布鼎湖坑口片区控规修改草案，调整坑口片区，一是调整下湾湿地片区以增添常住人口，二是调整沿江片区与对岸紫云谷形成商旅业态。

### 调整前



#### 下湾湿地片区

- 公园用地缩窄
- 文化设施用地，商业用地和商务用地减少
- 二类居住用地增加

#### 沿江片区

- 增加连片商业用地和1宗娱乐康体用地

#### 新增土地性质

- 娱乐康体用地，体育用地，中小学用地

### 调整后

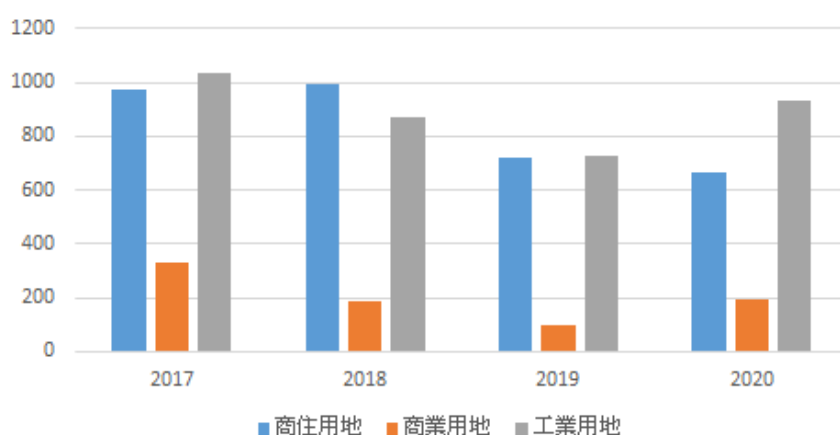


# 肇庆市房地产概况

## 土地市场

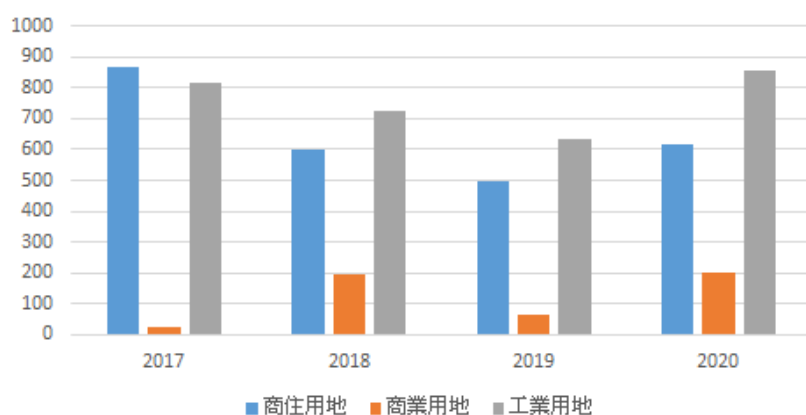
2020年肇庆土地市场供求量大幅上涨，工业及商住用地为主导，其中工业用地供求量占比47%，商住用地成交占比下降。除商住用地供应下跌，其余均有所上涨，各类用地成交量均上涨，其中商业用地涨幅最大。

肇庆市土地供应情况（万平方米）



	2017	2018	2019	2020
商住用地	972.92	995.31	719.22	662.03
商业用地	331.83	184	94.73	196.91
工业用地	1032.16	870.87	725.75	933.29

肇庆市土地成交情况（万平方米）



	2017	2018	2019	2020
商住用地	870.33	602.08	496.59	619.3
商业用地	22.12	195.52	66.62	204.02
工业用地	818.29	722.94	631.61	857.57

# 肇庆市房地产概况

## 肇庆市二手房挂牌房价



数据来源：安居客 2021年2月二手挂牌房价

### 住宅方面

肇庆是全大湾区唯一置业无限购、限价和限贷的，也是房价最便宜的地方。

### 商品房市场

2020年肇庆商品房总成交74923套，成交面积700.16万平方米，同比增加3%。2020年商品房成交量突破了2017年所创下的新高。房价方面，2020年房价出现疲态，较2018年和2019年的房价下降了，2020年住宅均价6604元人民币/平方米，同比下滑5%。

### 二手房市场

目前肇庆市二手房挂牌均价在6,970元人民币/平方米。其中，市中心的端州和鼎湖的均价较高在7,631元人民币/平方米和6,938元人民币/平方米，高要市紧追其后均价为6,869元人民币/平方米左右。



## 中国通讯-市场聚焦

# 一月份40城土地市场环比降温

数据显示，2021年1月，土地市场延续去年下半年来的降温态势，40个城市土地成交量价等指标均出现环比下滑。

2021年1月，40个典型城市土地成交建筑面积4,001万平方米，环比下降64%；同比小幅增长7%；土地出让收入为2,335亿元人民币，环比下降51%，同比增长30%。平均土地成交均价为每平方米4,877元人民币，环比下跌0.5%，同比小幅上涨4.6%。

同时，40城土地出让金排名前3位的城市分别为杭州、上海和成都，分别为529亿元、474亿元和220亿元。

"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

### 杭州推出楼市调控新政 防止投机炒房

1月27日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》（以下简称《通知》），进一步加强调控。

《通知》进一步加强住房限购，一是规定落户杭州市未满5年的，在杭州市限购范围内限购1套住房；二是规定将杭州市限购范围内住房赠与他人的，赠与人须满3年方可购买限购范围内住房，受赠人家庭须符合杭州市住房限购政策（不含遗赠）。

《通知》进一步加强住房限售，规定杭州市限购范围内，新建商品住房项目公证摇号公开销售中签率小于或等于10%的，自取得不动产证之日起5年内不得转让。优先满足无房家庭购房需求的热点商品住房项目，购房人以优先购买方式取得的商品住房，自取得不动产证之日起5年内不得转让。

(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

### 房地产贷款增速持续下降

央行数据显示，2020年末，人民币房地产贷款余额49.58万亿元人民币，同比增长11.7%，比前年末增速低3.1个百分点，连续29个月回落；全年增加5.17万亿元人民币，占同期各项贷款增量的26.1%，比前年全年水平低7.9个百分点。

2020年末，房地产开发贷款余额11.91万亿元人民币，同比增长6.1%，增速比上年末低4个百分点。其中，保障性住房开发贷款余额4.65万亿元人民币，同比增长1%，增速比上年末低5.7个百分点。个人住房贷款余额34.44万亿元人民币，同比增长14.6%，增速比上年末低2.1个百分点。

#### "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。