

APR 2021

RHL International

ISSUE NO.244

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

Sultan Omar Ali Saifuddin Mosque, Brunei
奧馬爾·阿里·賽義夫丁蘇丹清真寺
汶萊



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 -疫下樓價創新高 商住市場兩極走	P.4-6
香港通訊 -本港豪宅市場交投仍活躍 -跨國大行續減辦公室樓面	P.7-8
香港交易概況	P.9
一帶一路：汶萊	P.10-11
中國物業 市場透視 -2021年土地新政：住宅用地 「兩集中」！	P.12-15
中國通訊 -上海半年首個樓市新政：某類房屋需 網簽備案5年後轉讓 -物業費收費標準包括哪些，你知道嗎？ -2021樓市「小陽春」：首兩月商品房 賣了1.9萬億元人民幣，增長1.33倍	P.16-21



香港物業 市場透視

疫下樓價創新 高 商住市場兩 極走

香港物業-市場透視

疫下樓價創新高 商住市場兩極走

若果說山頂及半山區一手豪宅相繼創出呎價新高只是另類市場的表現，那麼在失業率攀升的背景下仍促使不少市民決定入市、綠表居屋呎價出現屢創新高的情況，便無可否認地反映民生所需的房屋嚴重不足。

立法會秘書處於三月一日發表了有關「自置居所對香港社會經濟的影響」的《研究簡報》，指出香港樓價於十五年內急升近四倍，在土地嚴重短缺和置業負擔能力下降的背景下，三十五歲以下的年輕世代，在整體自置居所戶主中的比例，自1997年的22.1%大幅收縮至2019年的7.6%。《研究簡報》指出了不能靠父母的年青一代難以置業的悲哀情況，這也正是特區政府加快推動大嶼山以東大規模填海的有力論據。

在外資撤離的陰霾下，山頂道77至79號及半山區波老道21號物業的成交成為近期熱門議題(見附表)，反映香港頂級住宅物業仍有價有市。房屋委員會將推出新一輪綠置居，在經濟不景下本應預期反應或許一般，但近期在市區位置的綠表居屋成交轉趨活躍，其認購數據將是市場的另一參考指標：

	成交價	成交呎價
山頂道77至79號 77F 獨立屋	約5.58億港元	約9.2萬港元
半山區波老道21號 分層單位	約4.594億港元	約13.6萬港元

"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

基於土地供應嚴重滯後及短缺，市場在低息環境下已有共識，中短期住宅樓價下跌空間有限，甚至不跌反升。至於中長期則宜留意政府填海造地計劃的發展速度，以至近期中央高度關注要解決香港社會貧富差距太大，將如何解決房屋問題的訊息。在《第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》下，香港作為大灣區一員，有危亦有機，要安居樂業，住宅問題必須盡快解決。

相反，住宅以外的物業市道主要跟隨相關行業用家的表現。失業率再創新高至7.2%，中環商廈及昔日旅遊區的旺舖呎租呎價都錄得大幅下調。然而，在這次疫症大流行下，得益的是倉儲物流、大數據應用、IT及醫療業，所以大型倉儲、露天倉等租價反而不跌反升，而一直吸納IT業的地區，如鰂魚涌等寫字樓地段抗跌力強。政府亦著重推動工廈重建，以便釋出更能配合新興行業及科技應用發展的商業樓面。三月份，地政總署發出作業備考，推出工廈重建「標準金額」補地價先導計劃，希望為補地價提供確定性，以鼓勵1987年前落成的全幢工廈業主加快重建。

另一方面，立法會於三月十七日通過《2020年印花稅（修訂）條例草案》，落實由2020年11月26日起撤銷非住宅物業雙倍從價印花稅，修訂或有助便利業主出售非住宅物業套現，應付因經濟下行而出現的財政問題或現金需求。

"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

本港豪宅市場交投仍活躍

雖然香港經濟前景並不明朗，豪宅市場的成交依然活躍，其成交分布香港島及九龍區。在港島大坑龍園，一個實用面積約1,588呎的低層C室，以2,830萬港元沽出，呎價為17,821港元。據悉原業主於03年以500萬港元連一車位購入，從是次交易中帳面獲利2,330萬港元。

另外，南昌站附近新盤維港匯成功售出最後一間複式戶單位，單位為T1座27樓及28樓B室，實用面積1,826方呎。該單位景觀開揚，近距離飽覽維港海景，以8,399.6萬港元成交，呎價達46,000港元。據發展商資料顯示，項目共設2伙複式戶，現已全部售出。



維港匯附近為公屋海盈邨、居屋凱樂苑和副食品批發市場。
(圖片來源：地政總署)

"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

跨國大行續減辦公室樓面

隨著疫情改變行業生態，多間跨國公司先後縮減在香港的辦公室樓面，允許員工彈性上班，甚至遠程辦公，以節省成本。根據國際物業顧問的統計數字，在去年香港退租的寫字樓中，跨國公司佔75%，主要因為它們比本地公司更能採取靈活辦公方案。

而過去數月，除法國巴黎銀行和渣打銀行先後放棄租用本港總部的部分樓層外，早在去年底，瑞銀便已退掉了上環李寶椿大廈的一層樓面。最新可能或已經決定減租樓面的分別包括星展和法國興業銀行。前者據報將放棄現時租用、位於鰂魚涌的港島東中心的八層辦公室中的兩層位置。至於後者則表示，已決定把其太古廣場三座的七層辦公空間，在稍後續租時改為六層。



位於上環的李寶椿大廈 (圖片來源：永利行圖庫)

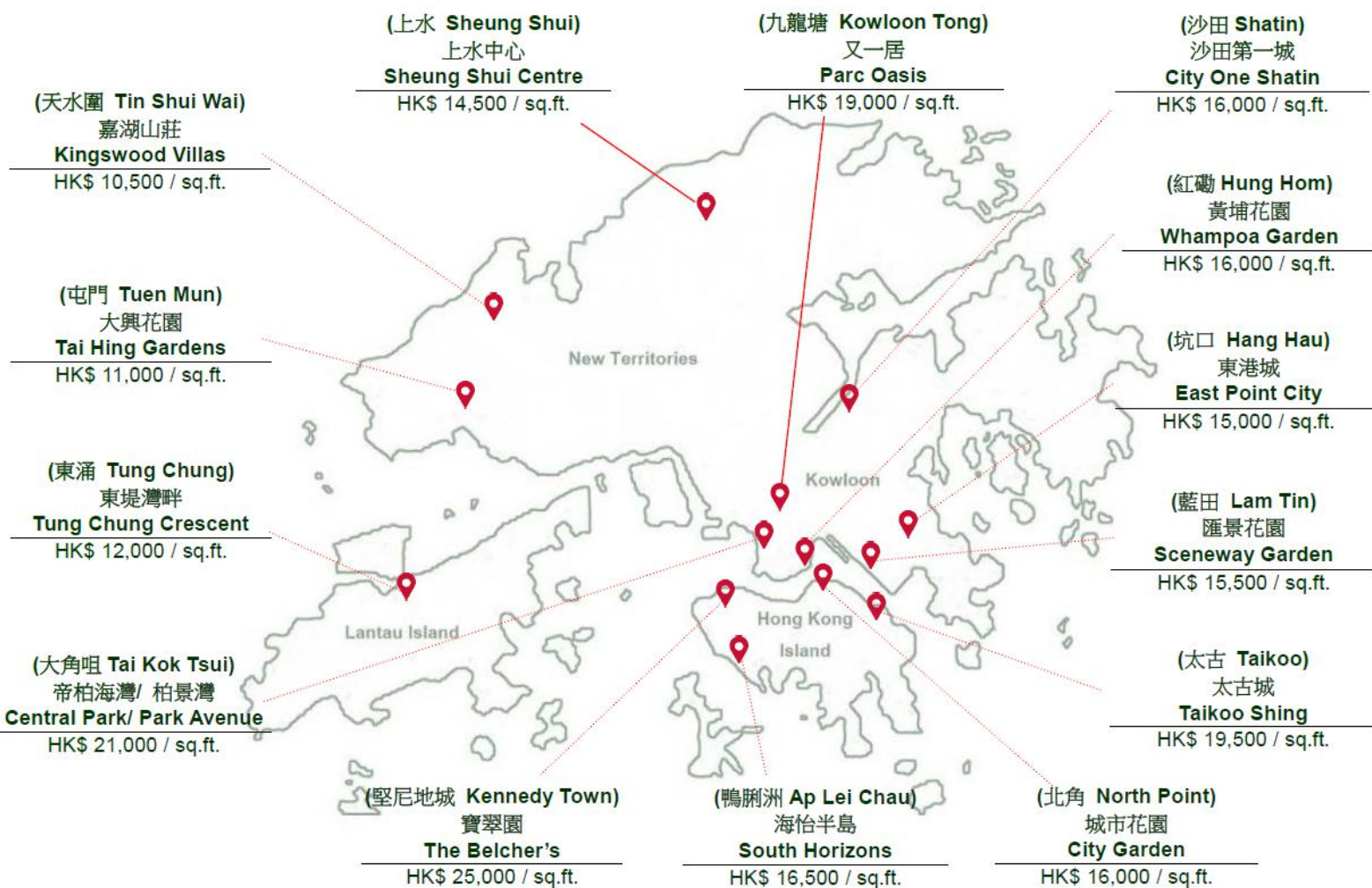


位於鰂魚涌的港島東中心 (圖片來源：網上圖片)

"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



汶萊
Brunei Darussalam

汶萊達魯薩蘭國是一個位於東南亞婆羅洲島北海岸的國家。除了其與南中國海的海岸線外，該國還完全被馬來西亞沙撈越州所包圍。政府是蘇丹統治下的絕對君主制，實行英國普通法和伊斯蘭教法相結合，並實行直接的一般伊斯蘭慣例。汶萊不僅是東盟成員國之一，而且自從1984年脫離英國獨立以來，成為英聯邦成員國。

首都：斯里巴卡旺市

最大城市：斯里巴卡旺市

官方語言：馬來語

官方文字：羅馬字母，爪夷文

貨幣：汶萊元

表面面積：5,765平方公里

人口：433,285人 (2019年世界銀行資料)

政治制度：君主專制



國內生產總值
(2019年世界銀行數字)
134.7 (億美元)



消費物價指數按年變化
(2019年世界銀行資料)
-0.39%



經濟結構
(2019年國內生產總值構成)
服務業 (38.2%) 工業 (62.5%)
農業 (1.0%)

斯里巴卡旺市

汶萊的人類住區可以追溯到6世紀和7世紀，當時是在城市目前所在地附近的馬來交易中心和漁港。汶萊河沿岸的第一個人類住區可以追溯到8世紀。從1888年一直到1984年獨立為止，汶萊一直是英國的保護國，而斯里巴卡旺市的土地開發始於1906年，當時英國居民鼓勵蘇丹國公民遷至進水口西岸的填海土地。

在第二次世界大戰期間遭受廣泛破壞之後，此城市經過了大規模重建，成為該國的行政和金融中心，並在附近的穆阿拉河河口設有港口。





斯里巴卡旺市



汶萊清真寺及相關宗教場所數目(2019年)
118間
(國家統計局2019年資料)



汶萊有四個縣，包括汶萊摩拉 (Brunei Muara)、馬來奕 (Belait)、都東 (Tutong)、及淡武隆 (Temburong)
(國家統計局2019年資料)



2016年汶萊有住戶佔用的房屋數目
74,570
(國家統計局2016年數字)



土地使用概況

城市總面積
100.36
平方公里
(國家統計局2019年數字)

各縣已註冊土地所佔全國面積
比例(2020年10月)

汶萊摩拉: 68%
都東: 24%
淡武隆: 5%
馬來奕: 3%
(汶萊地政部門2020年資料)

汶萊住宅價格指數2020年第3季按年跌3.9% (與2019年第3季相比)，按季則上升8.4% (與2020年第2季相比)
(汶萊金融管理局2020年新聞稿)



國內/市內特別城市規劃/
用途

2004年，汶萊蘇丹和政府其他高級官員同意組建長期發展規劃委員會，以便提出對汶萊在2035年的願景，並詳細介紹該計劃的技術、財務和策略要求。





中國物業 市場透視

2021年土地新政： 住宅用地「兩集中」！

中國物業 市場透視

2021年土地新政：住宅用地「兩集中」！

2021年中國內地出臺土地新政策，要求住宅用地（包括含有住宅用地的混合用地）實行「兩集中」：第一，出讓公告要集中發佈；全年不超過3次，時間間隔和地塊數量要相對均衡；第二是出讓時間要集中。

政策將在22個重點城市推行，據稱，22個城市分別為：北上廣深四個一線城市外，還有南京、蘇州、杭州、廈門、福州、重慶、成都、武漢、鄭州、青島、濟南、合肥、長沙、瀋陽、寧波、長春、天津、無錫18個二線城市。

集中賣地對房地產市場有什麼影響呢？回顧以往主要城市的賣地數據，2020年，全國300城共成交各類用地23.4 億平方米，住宅用地成交11.3億平方米。出讓金方面，2020年，全國300 城各類用地成交出讓金為6.0萬億元人民幣。其中，住宅用地出讓金為5.1萬億元人民幣。如下圖所示，2016年之後，全國300城的住宅用地的成交面積都在逐年上漲。



"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

中國物業 市場透視

2020年，全國300城住宅用地成交樓面均價為4542元人民幣/平方米，達歷史最高水準，同比上漲8.9%。溢價率方面，2020年全國300城各類用地的平均溢價率為13.6%，其中，住宅用地平均溢價率為15.4%，下圖資料顯示，成交樓面均價自2018年以來每年均大幅增長，平均溢價率也逐年小幅增長，土地市場熱度逐年攀升。

圖二：2015-2020年全國300城土地成交樓面均價及平均溢價率



可見，住宅用地的樓面地價和溢價率逐年上升，「麵粉」價格高居不下，「麵包」價錢又如何能穩定呢？

而土地新政也對發展商有重大影響，如下圖顯示，2020年上海、杭州、廣州住宅用地出讓金位居全國前三，出讓金均超過2000億元人民幣。據統計，2020年，全國共成交總價20億元人民幣以上的住宅用地近500宗，宗數為歷史新高，其中廣州、杭州、北京、南京、上海成交均超30宗。

"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

中國物業 市場透視

表：住宅用地出讓金（億元）			
城市	2020年	城市	2017-2019 年均
上海	2,314	杭州	2,070
杭州	2,255	北京	1,787
廣州	2,045	武漢	1,408
南京	1,891	上海	1,265
北京	1,738	南京	1,263
武漢	1,734	廣州	1,145
寧波	1,290	天津	1,113
佛山	1,260	蘇州	969
重慶	1,143	成都	947
成都	1,133	重慶	924

數據來源：CREIS 中指數據，中指地主

以往賣地，時間和數量都沒有明確要求，而土地出讓金需全額付款，這導致有新土地推出時，很多企業未能及時融資，無法參與土地拍賣交易。土地出讓集中公告，意味著政府必須提前公佈土地出讓的時間和地塊資訊，透明度提升之後，相信有助中小發展商有更充足的時間準備。

同時，以往因為難以把握未來的土地供應，一有賣地，發展商就不惜以高溢價率去買地。新政下，土地集中發佈與出讓，降低了單塊土地的價格操縱機會，抑制高地價出現，使土地供應公開透明，避免因資訊不對稱導致房企盲目拍地，抬高地價。並且，發展商面對更多可供選擇的土地，減少出現所有發展商競拍同一塊熱門土地的情況，降低地價溢價率和市場熱度。

"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

中國物業 市場透視

不過，集中出讓也意味著發展商需要有相當的財力，才能在同一次賣地中競投多幅土地，因此，市場認為，新政對龍頭企業及已上市的發展商有利，因為他們的融資能力更高。

所有城市均要在一年三次中完成賣地，城市之間也必然存在競爭，這需要地方政府更加合理地設定土地價格以及地塊類型配比，避免出現流拍的現象。

土地集中供應、項目集中入市、集中開盤可以緩解住宅市場的供需失衡，增加消費者選擇的空間，有效控制房價上漲幅度，從而穩定房價。此次土地「兩集中」政策將與房地產企業「三道紅線」政策一起，保障內地房地產市場的長遠穩定發展，呼應了「穩地價、穩房價、穩預期」政策。



"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

上海牛年首個樓市新政： 某類房屋需網簽備案5年後轉讓

3月3日，上海市三部門聯合發布《關於進一步加強本市房地產市場管理的通知》。通知提出，上海將從土地和商品住宅的多角度實施全面調控。

土地方面，上海將強化住宅供應管理，深化完善房價地價聯動機制，對商品住宅用地出讓實行限價競價。

新房方面，房管部門將嚴格管理新房價格備案，堅決防止上市銷售項目備案價格過高。

關於進一步加強本市房地產市場管理的通知

一、強化住宅用地供應管理。及時公佈住宅用地供應計劃和存量住宅用地信息。加大商品住宅用地供應力度。

二、深化完善房價地價聯動機制。在房價地價聯動的基礎上，商品住宅用地出讓實行限價競價。競買人應簽署理性競價的承諾書，承諾書納入土地出讓合同。

三、嚴格新建商品住房價格備案管理。市房管部門進一步強化新建商品住房項目價格備案複核，堅決防止上市銷售項目備案價格過高。

四、強化商品住房交易管理。進一步優化房屋交易網簽備案制度，加強部門間信息共享。

"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

五、進一步加強房地產中介管理。持續整頓規範房地產中介經營行為，嚴肅查處誘導虛高價格掛牌、哄抬房價、藉機炒作、擾亂市場等行為。

六、嚴格規範企業購買商品住房。嚴格審核企業購買的商品住房再次上市交易的年限限制。

七、實施住房限售。對按照優先購房政策購買的新建商品住房，在購房合同網簽備案滿5年後方可轉讓。



"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

物業費收費標準包括哪些，你知道嗎？

房子當然離不開物業管理，那麼，你知道在內地物業費包括哪些嗎？物業費用包括管理費用、裝修及綠化養護費用、辦公費用、員工工資及法定稅費等。物業費的收費標準也因區域而異。

物業費又稱物業管理費，是物業管理公司根據物業管理服務合同向業主收取的費用，了解物業費包括哪些內容以及如何計算物業費，不僅可以維護業主的經濟利益，同時也可以明確自己的權利和責任。

物業費都有哪些？

1、管理費用。

其中物業管理費是指物業管理人員對其所管理的公共區域進行巡視、檢查、維修及更新所發生的帳務管理、物業檔案資料等部分管理服務費用。

2、清潔費和綠化養護費的管理費。

清掃費用是指公共區域的環境清掃費用，包括：工具、工作人員用品、外運垃圾、請化糞池清掏等；綠化養護費用包括：綠化工具、水費、農藥、化肥、雜草清運費和景觀維護等。

"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

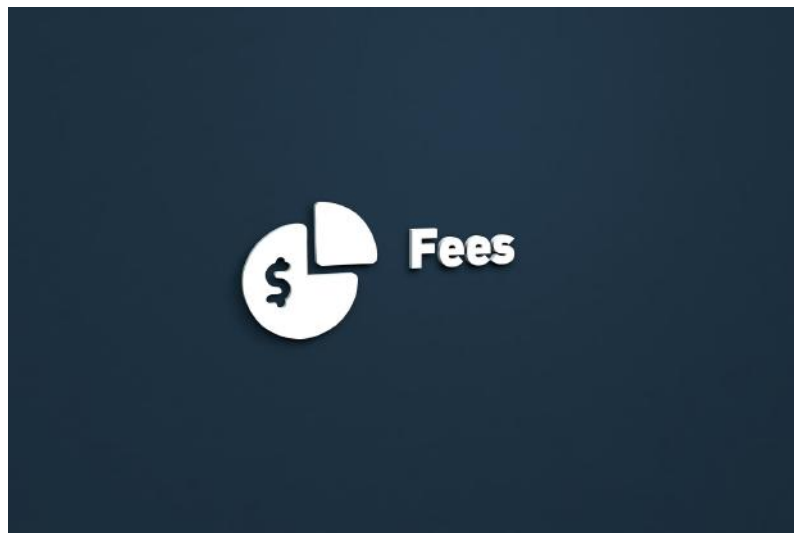
中國通訊

3、辦公室開支和員工薪金。

辦公室費用指的是交通費用，通訊費用，辦公用品，水電費等。根據國家規定，其物業服務人員的工資包括：人事費，基本工資，社會保險，領發福利，加班費和服裝費等。

4、法定稅收。

合法的稅收是由國家統一規定的有關稅收，例如：城市建設維護稅，教育附加稅，營業稅等。



"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

2021樓市「小陽春」：首兩月商品房賣了1.9萬億元人民幣，增長1.33倍

3月15日，國家統計局公佈了《2月份70個大中城市商品住宅銷售價格變動情況》和《1~2月份全國房地產開發投資和銷售情況》。

數據顯示，2月份70個大中城市中有56個城市新房價格環比上漲，兩個城市持平，環比下跌的城市僅12個。二手房價格環比漲幅方面，上海以1.3%領漲全國。

1至2月份，全國商品房銷售面積17,363萬平方米，同比增長1.05倍。商品房銷售額19,151億元人民幣，增長1.33倍。

其中2月四個一線城市新建商品住宅銷售價格環比上漲0.5%，漲幅比上月回落0.1個百分點。其中廣州環比漲幅最大，達0.9%；北京、上海、深圳環比漲幅分別為0.7%、0.5%和0.1%。

國家統計局城市司首席統計師繩國慶解讀稱，2月份各線城市商品住宅銷售價格環比漲幅有升有降，同比漲幅較上月有所上升。主要受上年同期基數相對較低影響，2月份各線城市商品住宅銷售價格同比漲幅均有所擴大。

對於市場會否持續偏熱，專家表示，「對於一些房價炒作過多的城市，購房政策都有加碼或打補丁的跡象，這都有助於房價的穩定。當然一些重點城市學區房等搶房現象依然有，後續也需要在土地供應、房源供應等方面發力。尤其是近期大城市的集中供地、集中推盤政策，都值得其他城市學習。」

"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。