

RHL International

APR 2021

ISSUE NO.244

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

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

香港物业市场透视

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 P.4-6
-疫下楼价创新高 商住市场两极走
- 香港通讯 P.7-8
-本港豪宅市场交投仍活跃
-跨国大行续减办公室楼面
- 香港交易概况 P.9
- 一带一路: 汶莱 P.10-11
- 中国物业 市场透视 P.12-15
-2021年土地新政:
住宅用地「两集中」!
- 中国通讯 P.16-21
-上海牛年首个楼市新政: 某类房屋
需网签备案5年后转让
-物业费收费标准包括哪些, 你知道吗?
-2021楼市「小阳春」: 首两月商品
房卖了1.9万亿元人民币, 增长1.33
倍



香港物业-市场透视

疫下楼价创新高
商住市场两极走

香港物业 - 市场透视

疫下楼价创新高 商住市场两极走

若果说山顶及半山区一手豪宅相继创出呎价新高只是另类市场的表现，那么在失业率攀升的背景下仍促使不少市民决定入市、绿表居屋呎价出现屡创新高的情况，便无可否认地反映民生所需的房屋严重不足。

立法会秘书处于三月一日发表了有关「自置居所对香港社会经济的影响」的《研究简报》，指出香港楼价于十五年内急升近四倍，在土地严重短缺和置业负担能力下降的背景下，三十五岁以下的年轻世代，在整体自置居所户主中的比例，自1997年的22.1%大幅收缩至2019年的7.6%。《研究简报》指出了不能靠父母的年青一代难以置业的悲哀情况，这也正是特区政府加快推动大屿山以东大规模填海的有力论据。

在外资撤离的阴霾下，山顶道77至79号及半山区波老道21号物业的成交成为近期热门议题(见附表)，反映香港顶级住宅物业仍有价有市。房屋委员会将推出新一轮绿置居，在经济不景下本应预期反应或许一般，但近期在市区位置的绿表居屋成交转趋活跃，其认购数据将是市场的另一参考指标：

	成交价	成交呎价
山顶道77至79号 77F 独立屋	约5.58亿港元	约9.2万港元
半山区波老道21号 分层单位	约4.594亿港元	约13.6万港元

"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

基于土地供应严重滞后及短缺，市场在低息环境下已有共识，中短期住宅楼价下跌空间有限，甚至不跌反升。至于中长期则宜留意政府填海造地计划的发展速度，以至近期中央高度关注要解决香港社会贫富差距太大，将如何解决房屋问题的讯息。在《第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》下，香港作为大湾区一员，有危亦有机，要安居乐业，住宅问题必须尽快解决。

相反，住宅以外的物业市道主要跟随相关行业用家的表现。失业率再创新高至7.2%，中环商厦及昔日旅游区的旺铺呎租呎价都录得大幅下调。然而，在这次疫症大流行下，得益的是仓储物流、大数据应用、IT及医疗业，所以大型仓储、露天仓等租价反而不跌反升，而一直吸纳IT业的地区，如鲗鱼涌等写字楼地段抗跌力强。政府亦着重推动工厦重建，以便释出更能配合新兴行业及科技应用发展的商业楼面。三月份，地政总署发出作业备考，推出工厦重建「标准金额」补地价先导计划，希望为补地价提供确定性，以鼓励1987年前落成的全幢工厦业主加快重建。

另一方面，立法会于三月十七日通过《2020年印花税（修订）条例草案》，落实由2020年11月26日起撤销非住宅物业双倍从价印花税，修订或有助便利业主出售非住宅物业套现，应付因经济下行而出现的财政问题或现金需求。

"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

本港豪宅市场交投仍活跃

虽然香港经济前景并不明朗，豪宅市场的成交依然活跃，其成交分布香港岛及九龙区。在港岛大坑龙园，一个实用面积约1,588呎的低层C室，以2,830万港元沽出，呎价为17,821港元。据悉原业主于03年以500万港元连一车位购入，从是次交易中帐面获利2,330万港元。

另外，南昌站附近新盘维港汇成功售出最后一间复式户单位，单位为T1座27楼及28楼B室，实用面积1,826方呎。该单位景观开扬，近距离饱览维港海景，以8,399.6万港元成交，呎价达46,000港元。据发展商资料显示，项目共设2伙复式户，现已全部售出。



维港汇附近为公屋海盈邨、居屋凯乐苑和副食品批发市场。
(图片来源：地政总署)

"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

跨国大行续减办公室楼面

随着疫情改变行业生态，多间跨国公司先后缩减在香港的办公室楼面，允许员工弹性上班，甚至远程办公，以节省成本。根据国际物业顾问的统计数字，在去年香港退租的写字楼中，跨国公司占75%，主要因为它们比本地公司更能采取灵活办公方案。

而过去数月，除法国巴黎银行和渣打银行先后放弃租用本港总部的部分楼层外，早在去年底，瑞银便已退掉了上环李宝椿大厦的一层楼面。最新可能或已经决定减租楼面的分别包括星展和法国兴业银行。前者据报将放弃现时租用、位于鲗鱼涌的港岛东中心的八层办公室中的两层位置。至于后者则表示，已决定把其太古广场三座的七层办公空间，在稍后续租时改为六层。



位于上环的李宝椿大厦 (图片来源: 永利行图库)

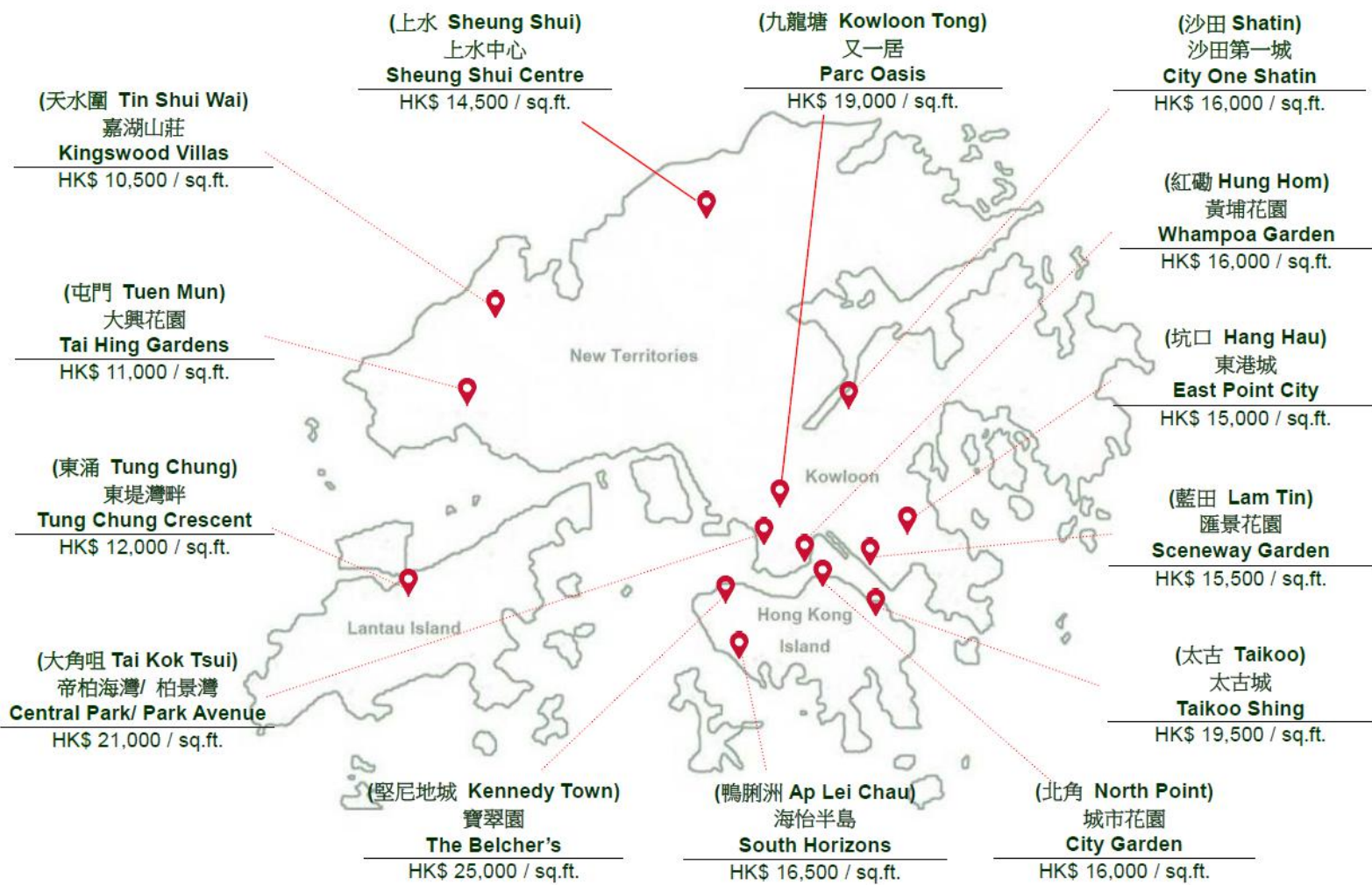


位于鲗鱼涌的港岛东中心 (图片来源: 网上图片)

"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



汶莱
Brunei Darussalam

汶莱达鲁萨兰国是一个位于东南亚婆罗洲岛北海岸的国家。除了其与南中国海的海岸线外，该国还完全被马来西亚沙捞越州所包围。政府是苏丹统治下的绝对君主制，实行英国普通法和伊斯兰教法相结合，并实行直接的一般伊斯兰惯例。汶莱不仅是东盟成员国之一，而且自从1984年脱离英国独立以来，成为英联邦成员国。

首都：斯里巴卡旺市

最大城市：斯里巴卡旺市

官方语言：马来语

官方文字：罗马字母，爪夷文

货币：汶莱元

表面面积：5,765平方公里

人口：433,285人 (2019年世界银行资料)

政治制度：君主专制



国内生产总值
(2019年世界银行数字)
134.7 (亿美元)



消费物价指数按年变化
(2019年世界银行资料)
-0.39%



经济结构
(2019年国内生产总值构成)
服务业 (38.2%) 工业 (62.5%)
农业 (1.0%)

斯里巴卡旺市

汶莱的人类住区可以追溯到6世纪和7世纪，当时是在城市目前所在地附近的马来交易中心和渔港。汶莱河沿岸的第一个人类住区可以追溯到8世纪。从1888年一直到1984年独立为止，汶莱一直是英国的保护国，而斯里巴卡旺市的土地开发始于1906年，当时英国居民鼓励苏丹国公民迁至进水口西岸的填海土地。

在第二次世界大战期间遭受广泛破坏之后，此城市经过了大规模重建，成为该国的行政和金融中心，并在附近的穆阿拉河河口设有港口。





斯里巴卡旺市



汶莱清真寺及相关宗教场所数目(2019年)
118间
(国家统计局2019年资料)



汶莱有四个县，包括汶莱摩拉 (Brunei Muara)、马来奕(Belait)、都东 (Tutong)、及淡武隆(Temburong)
(国家统计局2019年资料)



2016年汶莱有住户占用的房屋数目
74,570
(国家统计局2016年数字)



土地使用概况

城市总面积
100.36
平方公里
(国家统计局2019年数字)

各县已注册土地所占全国面积比例
(2020年10月)
汶莱摩拉: 68%
都东: 24%
淡武隆: 5%
马来奕: 3%
(汶莱地政部门2020年资料)

汶莱住宅价格指数2020年第3季按年跌3.9% (与2019年第3季相比)，按季则上升8.4% (与2020年第2季相比)
(汶莱金融管理局2020年新闻稿)



国内/市内特别城市规划 / 用途

2004年，汶莱苏丹和政府其他高级官员同意组建长期发展规划委员会，以便提出对汶莱在2035年的愿景，并详细介绍该计划的技术、财务和策略要求。





中国物业 市场透视

2021年土地新政： 住宅用地「两集中」！

中国物业 市场透视

2021年土地新政： 住宅用地「两集中」！

2021年中国内地出台土地新政策，要求住宅用地（包括含有住宅用地的混合用地）实行「两集中」：第一，出让公告要集中发布；全年不超过3次，时间间隔和地块数量要相对均衡；第二是出让时间要集中。

政策将在22个重点城市推行，据称，22个城市分别为：北上广深四个一线城市外，还有南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡18个二线城市。

集中卖地对房地产市场有什么影响呢？回顾以往主要城市的卖地数据，2020年，全国300城共成交各类用地23.4亿平方米，住宅用地成交11.3亿平方米。出让金方面，2020年，全国300城各类用地成交出让金为6.0万亿元人民币。其中，住宅用地出让金为5.1万亿元人民币。如下图所示，2016年之后，全国300城的住宅用地的成交面积都在逐年上涨。



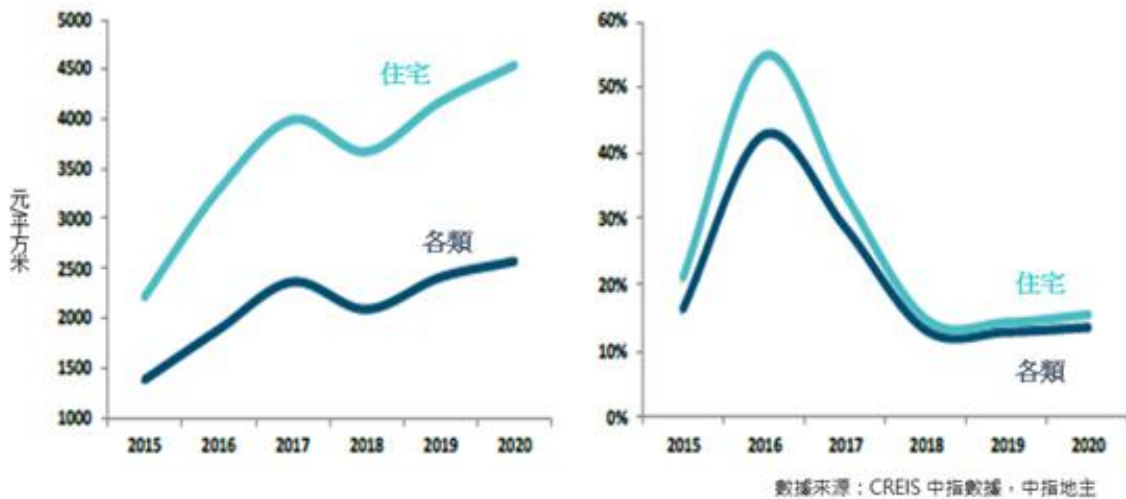
"环球专业合作,咨询及促成服务"

- 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

中国物业 市场透视

2020年，全国300城住宅用地成交楼面均价为4542元人民币/平方米，达历史最高水准，同比上涨8.9%。溢价率方面，2020年全国300城各类用地的平均溢价率为13.6%，其中，住宅用地平均溢价率为15.4%，下图资料显示，成交楼面均价自2018年以来每年均大幅增长，平均溢价率也逐年小幅增长，土地市场热度逐年攀升。

圖二：2015-2020年全國300城土地成交樓面均價及平均溢價率



可见，住宅用地的楼面地价和溢价率逐年上升，「面粉」价格高居不下，「面包」价钱又如何能稳定呢？

而土地新政也对发展商有重大影响，如下图显示，2020年上海、杭州、广州住宅用地出让金位居全国前三，出让金均超过2000亿元人民币。据统计，2020年，全国共成交总价20亿元人民币以上的住宅用地近500宗，宗数为历史新高，其中广州、杭州、北京、南京、上海成交均超30宗。

"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諮詢

中国物业市场透视

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

以往卖地，时间和数量都没有明确要求，而土地出让金需全额付款，这导致有新土地推出时，很多企业未能及时融资，无法参与土地拍卖交易。土地出让集中公告，意味着政府必须提前公布土地出让的时间和地块资讯，透明度提升之后，相信有助中小发展商有更充足的时间准备。

同时，以往因为难以把握未来的土地供应，一有卖地，发展商就不惜以高溢价率去买地。新政下，土地集中发布与出让，降低了单块土地的价格操纵机会，抑制高地价出现，使土地供应公开透明，避免因资讯不对称导致房企盲目拍地，抬高地价。并且，发展商面对更多可供选择的土地，减少出现所有发展商竞拍同一块热门土地的情况，降低地价溢价率和市场热度。

"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諮詢

中国物业 市场透视

不过，集中出让也意味着发展商需要有相当的财力，才能在同一次卖地中竞投多幅土地，因此，市场认为，新政对龙头企业及已上市的发展商有利，因为他们的融资能力更高。

所有城市均要在一年三次中完成卖地，城市之间也必然存在竞争，这需要地方政府更加合理地设定土地价格以及地块类型配比，避免出现流拍的现象。

土地集中供应、项目集中入市、集中开盘可以缓解住宅市场的供需失衡，增加消费者选择的空间，有效控制房价上涨幅度，从而稳定房价。此次土地「两集中」政策将与房地产企业「三道红线」政策一起，保障内地房地产市场的长远稳定发展，呼应了「稳地价、稳房价、稳预期」政策。



"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

上海牛年首个楼市新政： 某类房屋需网签备案5年后转让

3月3日，上海市三部门联合发布《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》。通知提出，上海将从土地和商品住宅的多角度实施全面调控。

土地方面，上海将强化住宅供应管理，深化完善房价地价联动机制，对商品住宅用地出让实行限价竞价。

新房方面，房管部门将严格管理新房价格备案，坚决防止上市销售项目备案价格过高。

关于进一步加强本市房地产市场管理的通知

一、强化住宅用地供应管理。及时公布住宅用地供应计划和存量住宅用地信息。加大商品住宅用地供应力度。

二、深化完善房价地价联动机制。在房价地价联动的基础上，商品住宅用地出让实行限价竞价。竞买人应签署理性竞价的承诺书，承诺书纳入土地出让合同。

三、严格新建商品住房价格备案管理。市房管部门进一步强化新建商品住房项目价格备案复核，坚决防止上市销售项目备案价格过高。

四、强化商品住房交易管理。进一步优化房屋交易网签备案制度，加强部门间信息共享。

"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

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。



"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

物业费收费标准包括哪些，你知道吗？

房子当然离不开物业管理，那么，你知道在内地物业费包括哪些吗？物业费包括管理费用、装修及绿化养护费用、办公费用、员工工资及法定税费等。物业费的收费标准也因区域而异。

物业费又称物业管理费，是物业管理公司根据物业管理服务合同向业主收取的费用，了解物业费包括哪些内容以及如何计算物业费，不仅可以维护业主的经济利益，同时也可以明确自己的权利和责任。

物业费都有哪些？

1、管理费用。

其中物业管理费是指物业管理人员对其所管理的公共区域进行巡视、检查、维修及更新所发生的帐务管理、物业档案资料等部分管理服务费用。

2、清洁费和绿化养护费的管理费。

清扫费用是指公共区域的环境清扫费用，包括：工具、工作人员用品、外运垃圾、请化粪池清掏等；绿化养护费用包括：绿化工具、水费、农药、化肥、杂草清运费和景观维护等。

"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

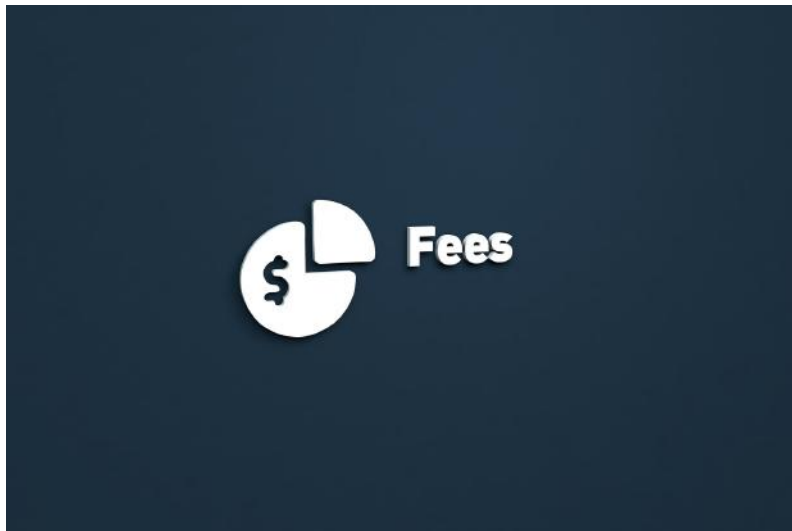
中国通讯

3、办公室开支和员工薪金。

办公室费用指的是交通费用，通讯费用，办公用品，水电费等。根据国家规定，其物业服务人员的工资包括：人事费，基本工资，社会保险，领发福利，加班费和服装费等。

4、法定税收。

合法的税收是由国家统一规定的有关税收，例如：城市建设维护税，教育附加税，营业税等。



"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

2021楼市「小阳春」：首两月商品房卖了1.9万亿元人民币，增长1.33倍

3月15日，国家统计局公布了《2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》和《1~2月份全国房地产开发投资和销售情况》。

数据显示，2月份70个大中城市中有56个城市新房价格环比上涨，两个城市持平，环比下跌的城市仅12个。二手房价格环比涨幅方面，上海以1.3%领涨全国。

1至2月份，全国商品房销售面积17,363万平方米，同比增长1.05倍。商品房销售额19,151亿元人民币，增长1.33倍。

其中2月四个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月回落0.1个百分点。其中广州环比涨幅最大，达0.9%；北京、上海、深圳环比涨幅分别为0.7%、0.5%和0.1%。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读称，2月份各线城市商品住宅销售价格环比涨幅有升有降，同比涨幅较上月有所上升。主要受上年同期基数相对较低影响，2月份各线城市商品住宅销售价格同比涨幅均有所扩大。

对于市场会否持续偏热，专家表示，「对于一些房价炒作过多的城市，购房政策都有加码或打补丁的迹象，这都有助于房价的稳定。当然一些重点城市学区房等抢房现象依然有，后续也需要在土地供应、房源供应等方面发力。尤其是近期大城市的集中供地、集中推盘政策，都值得其他城市学习。」

"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。