

MAY 2021

RHL International

ISSUE NO.245

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

Manila Cathedral, The Philippines

馬尼拉大教堂 菲律賓



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	P.4-6
-商廈租金受壓 是喜是悲？	
香港通訊	P.7-8
-工廈重建補地價先導計劃推出	
-銀行同業拆息(HIBOR)跌至近11年 新低	
-豪宅市場成交好壞參半	
香港交易概況	P.9
一帶一路：菲律賓	P.10-11
大灣區前瞻：東莞市	P.12-15
中國通訊	P.16-21
-廣州：48幅土地集中出讓	
-深圳羅湖擬建粵港澳大灣區免稅城	
-珠海推出新型產業用地政策	
-主要城市住宅價格指數（2021年3 月）	



香港物業 市場透視

商廈租金受壓 是喜是悲？

香港物業-市場透視

商廈租金受壓 是喜是悲？

作為金融中心最重要的硬件，辦公室樓面供應向來在香港這座城市都甚為緊張。然而，經歷了已經持續超過一年的疫情，不少行業經營備受考驗，行業營運模式改變，退租的退租，縮減的縮減，加上國安法生效，政治生態轉變令多國紛紛關注本港將來的營商環境，相繼有不少跨國公司把辦公室撤出香港並轉往鄰近地區，預計本港的辦公室租金在今年仍然受壓。

基於部分跨國公司在過去一年疫情期間收縮租用寫字樓樓面，甚至撤出香港，有研究數據顯示，截至2021年首季，遭棄租的商廈樓面增加至72.4萬呎，較2020年底上升17%，而今年首季整體寫字樓空間的待租率升至14%，創下自2004年第二季以來的新高。

至於租金方面，根據差餉物業估價署的核心地區私人甲級寫字樓的租金指數，與2019年上半年的租金高峰期相比，全港各主要商業區，包括上環和中區、灣仔和銅鑼灣、尖沙咀的甲級寫字樓平均租金，已經分別錄得25%、21%、20%的跌幅。

雖然，現時辦公室租金較早年大幅下降，有助減輕企業租用樓面的支出壓力，但在目前疫情仍會間中反彈的前提下，我們預期，租客的態度依然保持審慎，並繼續在市場上尋找能提供更多優惠租務條件的寫字樓單位。有市場數字亦發現，本地單季辦公室淨吸納量為負90萬呎的新高。因此，在待租面積增加，需求疲弱的情況下，寫字樓租金向下的情況將會持續，使待租率進一步被推高。

"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

要成功吸引租客落戶，業主唯有從租金方面著墨，有發展商甚至以低價吸引租客。據報道，持有上環荷里活道151號服務式辦公室的發展商便把意向呎租訂得低至只有每呎約25港元起，而目前觀塘宏利金融中心及友邦九龍大樓的呎租，分別為每呎約25港元及28港元，而九龍灣近年落成的甲廈富臨中心呎租也是相若水平。



位於上環的荷里活道151號服務式辦公室
(圖片來源：永利行圖庫)

當然，低租金環境有助正要擴展業務的公司，有保險機構宣布，已簽約承租非傳統核心區的牛頭角國際貿易中心（ITT）4層寫字樓、約14.5萬呎樓面，交易創自2019年7月以來最大宗的甲級寫字樓租務成交。有消息引述指，該成交的每月租金或高達400萬港元，每呎約28港元。

縱然金管局總裁認為，外資金融機構進出一個金融中心是常見的事，而國際對港評價很大程度源於偏頗甚至不實的資訊，但無可否認的是，國際機構退租或縮減租用樓面已為本地甲級商廈的租金帶來壓力，究竟是喜是悲？留待大家評價。

"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

工廈重建補地價先導計劃推出

發展局宣布推出先導計劃，以標準金額徵收工廈重建涉及的補地價，為期兩年。此舉為了加快完成工廈重建所涉及的修契程序，在恆常估價機制外提供另一選項，推動工廈活化，務求地盡其用。先導計劃將全港分為五大區，就1987年落成的工廈修契所涉及的三項用途（即重建前的「工業／倉庫」用途，以及重建後的「商業／現代工業」和「住宅」用途）訂立標準金額。

標準金額水平和計算例子

標準金額水平

地區	修契前用途	修契後用途	
	工業／倉庫	商業／現代工業	住宅
港島	每平方米 40,000 元	每平方米 75,000 元	每平方米 130,000 元
九龍東 ¹	每平方米 40,000 元	每平方米 65,000 元	每平方米 100,000 元
九龍西 ²	每平方米 35,000 元	每平方米 60,000 元	每平方米 110,000 元
新界南 ³	每平方米 35,000 元	每平方米 50,000 元	每平方米 75,000 元
新界北 ⁴	每平方米 20,000 元	每平方米 30,000 元	每平方米 55,000 元

註：標準金額水平在先導期兩年內維持不變。

資料來源：香港特別行政區政府新聞公報附件

"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

銀行同業拆息(HIBOR)跌至近11年新低

據財資市場公會資料顯示，本港銀行同業拆息近日跌至新低，一個月期的樓按相關銀行拆息已跌至0.09679厘，跌約0.61點子，創自2010年5月後11年來的新低。有業內人士指，本港資金充裕是推低拆息主因，本地銀行體系結餘超過4,500億港元歷史新高水平已逾半年，預料拆息仍會徘徊於0.1%附近。拆息下跌意味市場實際按息進一步下跌，有助減輕業主供樓負擔，增強買家入市信心。

香港銀行同業拆息近11年的走勢



"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

豪宅市場成交好壞參半

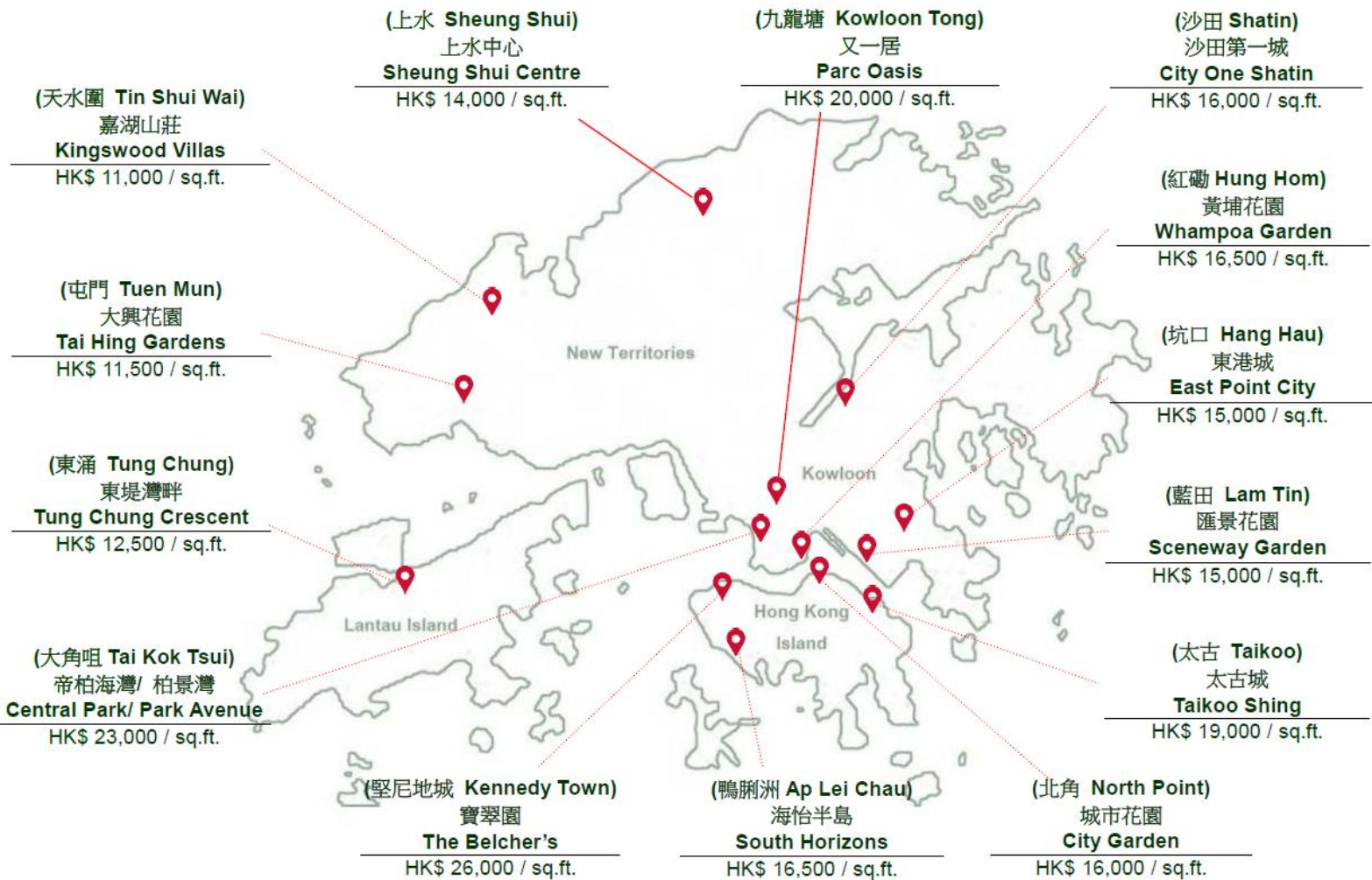
豪宅買賣情況好壞參半。上水古洞天巒洛卡諾大道一間實用2,425呎、連1,406呎花園單號屋，業主早前以港幣3,900萬元放盤，近日減價約4%，即160萬港元，以3,740萬港元沽出、平均實用呎價為15,423港元。根據資料，原業主於2010年以4,162萬港元購入上址，持貨11年，帳面蝕讓約422萬元。

另一方面，屯門新盤臻譽的發展商透過招標售出該項目的17號屋，物業實用面積4,234呎、連988呎花園、雙車位及屋內傢俬裝修，成交價逾1.329億港元、實用呎價約31,389港元，成交價和呎價均創該樓盤新高紀錄。

"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



菲律賓
The Philippines

東南亞的一個群島國家，其地理位置處於西太平洋，南隔西里伯斯海與印尼，西隔南海與越南相望，東邊則為菲律賓海。作為一個熱帶國家，菲律賓常年飽受地震與颱風侵襲。

菲律賓群島由7,641個島嶼組成，可分為呂宋島、維薩亞斯群島和民答那峨島三大島群。菲律賓群島上的種族與文化眾多，隨著宗教與貿易的發展，各地分別受到了印度文化、中華文化與伊斯蘭文化的影響。

首都：馬尼拉

最大城市：馬尼拉

官方語言：他加祿語，英語

官方文字：他加祿語，英語

貨幣：菲律賓披索

面積：299,764平方公里

人口：108,116,615人 (2019年世界銀行數字)

政治制度：共和國



國內生產總值
(2019年世界銀行數字)
3,767.96 (億美元)



消費物價指數按年變化
(2019年世界銀行數字)
2.48%



經濟結構
(2019年國內生產總值構成)
服務業 (61.01%) 工業 (30.17%)
農業 (8.82%)

馬尼拉

馬尼拉是菲律賓首都，在1946年7月4日獨立時定都。位於菲律賓的最大島—呂宋島馬尼拉灣的東岸。在歷史中，馬尼拉曾成為多國的殖民地，包括在1571年的西班牙殖民佔領、1898年美國人打進馬尼拉的統治，以及1942年日本對菲律賓的佔領。二次世界大戰中，馬尼拉遭到嚴重破壞，戰後重建並快速發展。





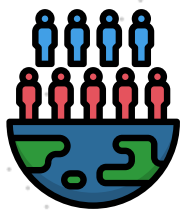
馬尼拉



馬尼拉市人口(2015年)
1,780,148人
(菲律賓國家統計年集2019)



國家首都區城市數目
16個
(菲律賓國家統計年集2019)



馬尼拉市人口密度 (2015年)
每平方公里71,263 人
(菲律賓國家統計年集2019)



2015年國家首都區有住戶居住的
房屋單位數目
3,095,484戶
(菲律賓國家統計年集2019)

城市總面積
24.98 平方公里
(菲律賓國家統計年集2019)

2020年第3季馬尼拉大都會辦
公室現時供應
9.1 百萬
平方米
(JLL 3Q20 REPORT ON METRO
MANILA)



土地使用概況

2020年第3季馬尼拉大都會新
增住宅供應
超過7,000 個單位
(JLL 3Q20 Report on Metro
Manila)

奎松市 (Quezon City) 為馬尼
拉大都會在2020年第3季供應
了最多的零售面積，佔了全區
域的27%
(JLL 3Q20 Report on Metro
Manila)



省內特別城市規劃 / 用途

在日本國際協力機構的幫助下，菲律賓國家經濟發展局於2014年3月提出了馬尼拉大都會及其周邊地區交通基礎設施發展的路線圖，為擴大道路網絡，進而繼續擴大城市面積。



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。

東莞市

東莞市，簡稱莞，是中華人民共和國廣東省下轄地級市，位於廣東省中南部。東莞市西北鄰廣州市，東北接惠州市，南部接深圳市，西南臨珠江口。東莞市是市鎮兩級建制，但市政府將32個鄉鎮分區劃分為6個區，即城區，松山湖區，東南區，東部產業園區，濱海區和水鄉區。

定位: 粵港澳大灣區先進製造業中心

常住人口 :826 萬

面積: 2,460 平方公里

GDP :7,582.1 億元人民幣

人均GDP :9.1 萬元人民幣

商品貿易總額 :12,264.4 億元人民幣

出口貨值 :7,027.4 億元人民幣

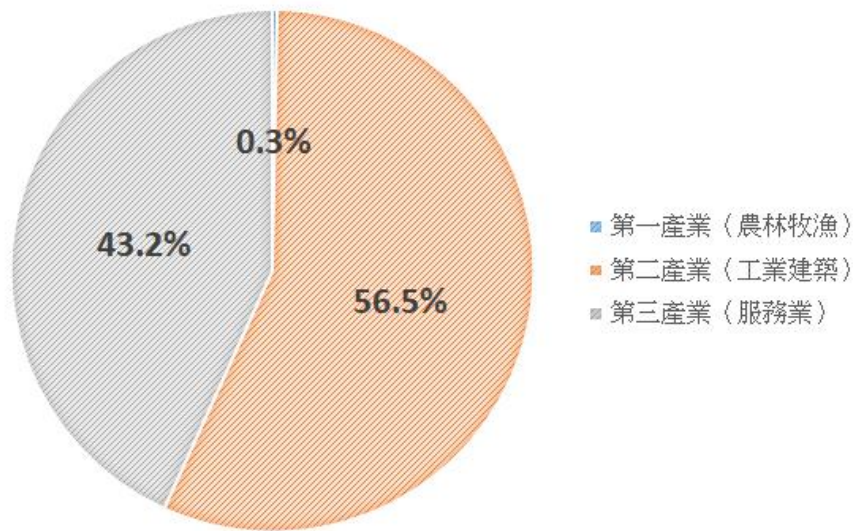
進口貨值 : 5,237 億元人民幣



(圖片來源：Canva圖庫)

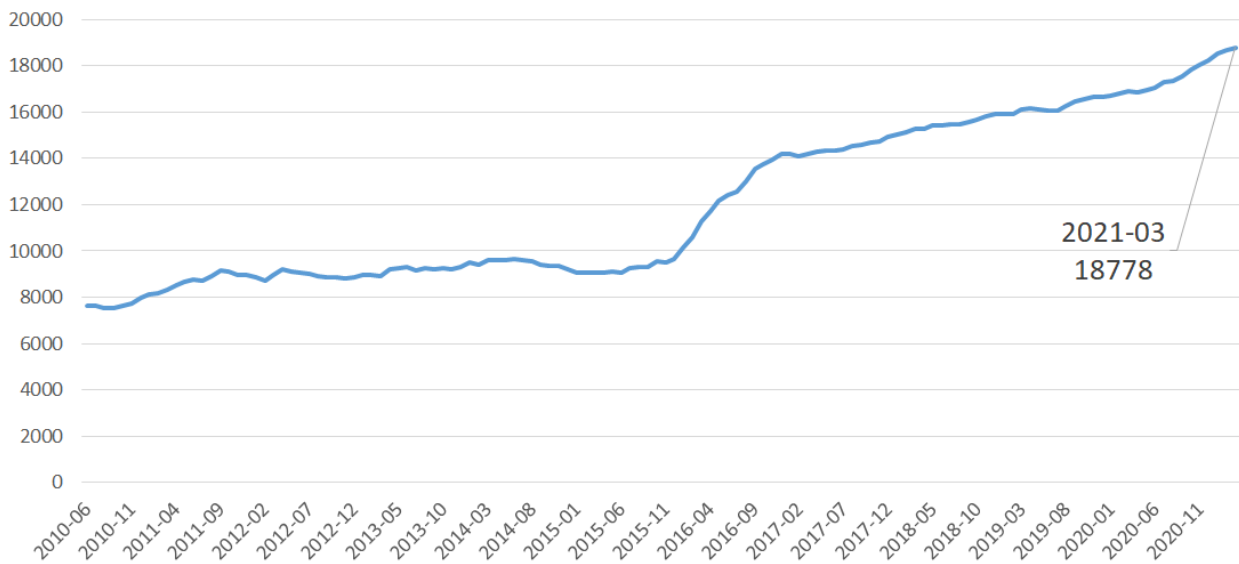
東莞市房地產概況

產業結構



住宅樣本均價

東莞市住宅樣本均價 (每平方米人民幣)



東莞市房地產概況

土地成交情況

住宅用地

月份	成交宗數(塊)	成交面積 (平方米)	成交均價 (每平方米人民幣)	樓面價 (每平方米人民幣)
2020-08	2	80,537.23	51,241.45	20,470
2020-09	10	447,909.36	18,355.56	7,948
2020-10	5	174,882.04	34,209.60	13,402
2021-01	2	48,472.22	31,303.07	10,635

工業用地

月份	成交宗數(塊)	成交面積 (平方米)	成交均價 (每平方米人民幣)	樓面價 (每平方米人民幣)
2020-08	4	250,377.69	731.02	237
2020-09	2	21,667.40	1,035.20	314
2020-10	13	511,150.53	1,306.01	392
2020-11	10	301,355.41	1,298.07	389
2020-12	11	650,112.42	1,157.82	316
2021-01	9	714,148.72	841.13	278

住宅政策：堅持房住不炒

限購

- 一手：東莞戶籍/外市戶籍均限購2套。
- 二手：非東莞戶籍一二手合計限購2套。
- 社保：外市戶籍首套物業需一年社保。

限價

- 實際成交價
- 不得高於申報價或低於申報價90%，申報180天後，可調高不超過5%。
- 首次申報不得高於前3個月當區當類型新建商品住房均價10%。
- 價格需明確“毛坯”或“精裝修”，裝修價不宜超過每平方米2000元人民幣。

限售

- 新購住房（含新建商品房及二手房），須取得不動產權証滿3年后方可上市交易。

限貸

- 首套需首付30%，第二套需首付40%，非普通住宅（144平方米以上）需首付60%。

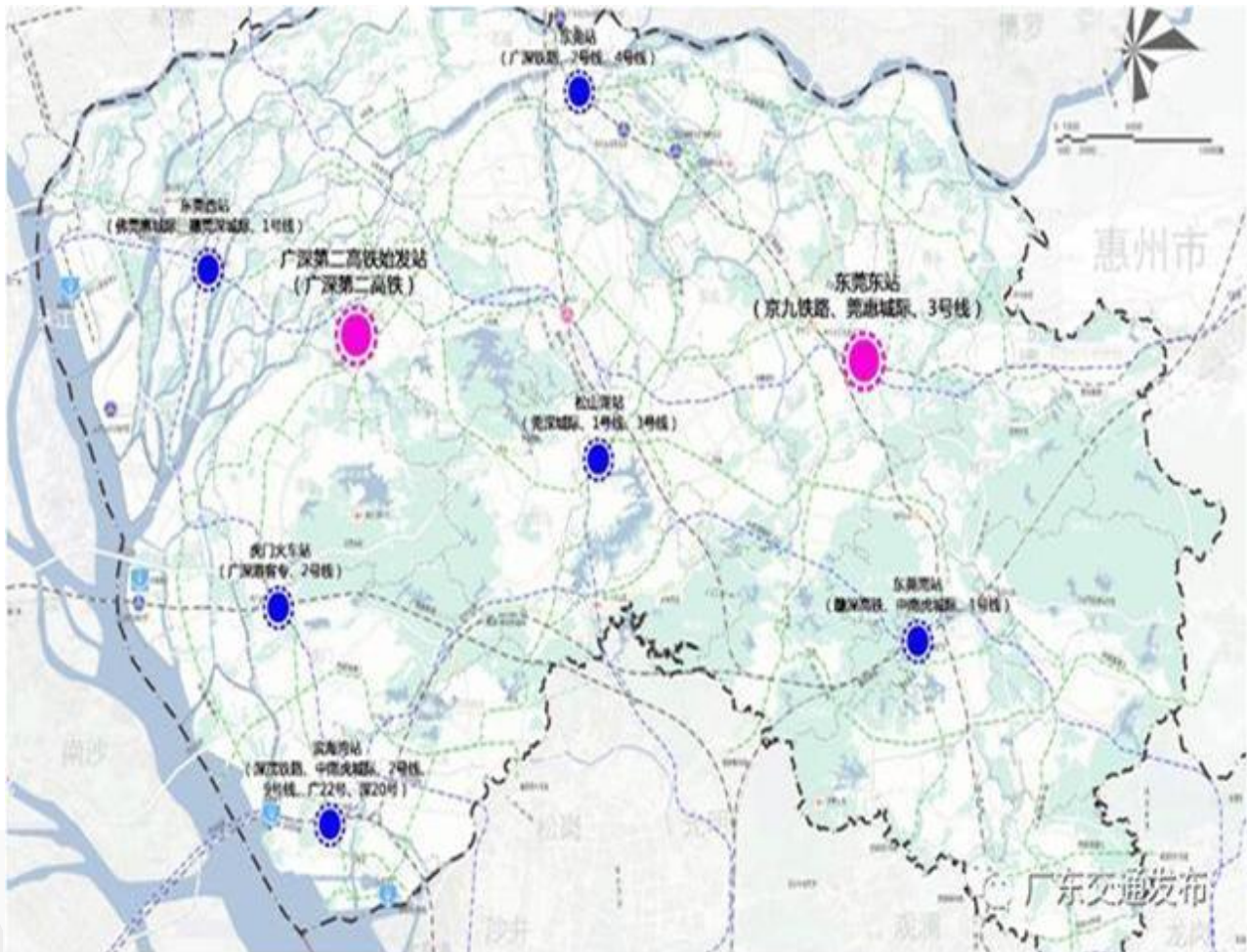
東莞市房地產概況

新基建：佛山經廣州至東莞城際鐵路

2020年8月3日，國家發展改革委同意在大灣區有序實施一批城際鐵路項目，提升大灣區城際交通供給品質。

這些項目將構建大灣區主要城市間1小時通達、主要城市至廣東省內地級城市2小時通達、主要城市至相鄰省會城市3小時通達的交通圈，打造“軌道上的大灣區”，完善現代綜合交通運輸體系。

其中佛山經廣州至東莞城際鐵路將待相關建設條件落實後有序推進，總里程為107公里，總投資為953億元，主要網站包括佛山新城、芳村、魚珠、新塘。



中國通訊

廣州：48幅土地集中出讓

3月26日，廣州政府將掛牌出讓地塊合計48宗，總用地面積超393萬平方米，掛牌總價超901億元人民幣。這是2021年土地出讓兩集中制度以來，首個一線城市推出新政。

據悉，廣州今年3次集中供地時間為3月、7月和10月。

2021年內地推出土地新政，集中公告，集中出讓，全年發佈住宅用地公告不能超過三次。22個重點城市將率先推行，分別是北上廣深四個一線城市以及南京、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。



(圖片來源：Canva圖庫)

"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

深圳羅湖擬建粵港澳大灣區免稅城

近期，深圳羅湖區披露《羅湖區產業發展“十四五”規劃》（徵求意見稿）：

羅湖區計劃打造跨境消費中心，建設一個集免稅購物、科技體驗、文化藝術、特色餐飲等於一體的國際一流免稅城。

羅湖政府將積極爭取免稅政策，支援有條件的龍頭企業申請免稅品經營資質。免稅城的建設將依託羅湖、文錦渡、蓮塘三大口岸，優化口岸消費環境。

未來，香港與深圳的免稅消費可以形成分工，香港是國際品牌進入內地，深圳是內地品牌走向國際，大家利用各自優勢，合作共贏。



(圖片來源：Canva圖庫)

"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

珠海推出新型產業用地政策

珠海政府於3月份推出《珠海市新型產業用地（M0）管理暫行辦法（試行）》。

新型產業用地（M0）是指融合與生產密切相關的研發、孵化、試驗、創意、無污染生產等創新型產業功能，以及配套相關商業、宿舍、市政設施、交通設施及其它配套設施的用地。

該政策主要內容包括了用地企業的資格認定、用地管理、規劃管理、轉讓規定以及監管措施等內容。其中資格認定，規定了由各區政府（管委會）負責轄區範圍內新型產業用地(M0)產業准入、主體准入的審查工作。

同時管理方案指明了土地的地理位置，明確了市、區級核心區內原則上不會規劃新型產業用地(M0)，優先範圍為主要高新區、南屏科技工業園、橫琴新區及市政府批准的科技創新園區和各區重點產業片區。



(圖片來源：Canva圖庫)

"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

主要城市住宅價格指數（2021年3月）：

城市	樣本均價(元/平方米)	環比漲跌(%)	城市	樣本均價(元/平方米)	環比漲跌(%)
上海	50,589	0.19	北京	43,621	0.07
重慶	11,411	0.65	天津	14,906	-0.04
廣州	23,833	1.07	深圳	54,353	0.06
南京	24,190	0.03	杭州	28,699	0.41
成都	12,047	0.59	武漢	13,146	0.11
大連	13,643	0.41	蘇州	17,814	0.05
西安	10,962	0.27	廈門	29,073	0.07
寧波	18,653	0.02	長沙	9,061	0.13
無錫	13,617	0.84	東莞	18,778	0.60
瀋陽	9,825	-0.01	福州	17,068	0.24



(圖片來源：
Canva圖庫)



"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。