

RHL International

MAY 2021

ISSUE NO.245

# MARKET EXPRESS

## 房地产市场快讯

Manila Cathedral, The Philippines

馬尼拉大教堂 菲律賓



HONG KONG PROPERTY

香港物业市场透视

[WWW.RHL-INT.COM](http://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 -商厦租金受压 是喜是悲？	P.4-6
香港通讯 -工厦重建补地价先导计划推出 -银行同业拆息(HIBOR)跌至近11年 新低 -豪宅市场成交好坏参半	P.7-8
香港交易概况	P.9
一带一路: 菲律宾	P.10-11
大湾区前瞻: 东莞市	P.12-15
中国通讯 -广州: 48幅土地集中出让 -深圳罗湖拟建粤港澳大湾区免税城 -珠海推出新型产业用地政策 -主要城市住宅价格指数 (2021年3 月)	P.16-21



香港物业-市场透视

商厦租金受压  
是喜是悲？

## 香港物业 - 市场透视

### 商厦租金受压 是喜是悲？

作为金融中心最重要的硬件，办公室楼面供应向来在香港这座城市都甚为紧张。然而，经历了已经持续超过一年的疫情，不少行业经营备受考验，行业营运模式改变，退租的退租，缩减的缩减，加上国安法生效，政治生态转变令多国纷纷关注本港将来的营商环境，相继有不少跨国公司将办公室撤出香港并转往邻近地区，预计本港的办公室租金在今年仍然受压。

基于部分跨国公司在过去一年疫情期间收缩租用写字楼楼面，甚至撤出香港，有研究数据显示，截至2021年首季，遭弃租的商厦楼面增加至72.4万呎，较2020年底上升17%，而今年首季整体写字楼空间的待租率升至14%，创下自2004年第二季以来的新高。

至于租金方面，根据差饷物业估价署的核心地区私人甲级写字楼的租金指数，与2019年上半年的租金高峰期相比，全港各主要商业区，包括上环和中区、湾仔和铜锣湾、尖沙咀的甲级写字楼平均租金，已经分别录得25%、21%、20%的跌幅。

虽然，现时办公室租金较早年大幅下降，有助减轻企业租用楼面的支出压力，但在目前疫情仍会间中反弹的前提下，我们预期，租客的态度依然保持审慎，并继续在市场上寻找能提供更多优惠租务条件的写字楼单位。有市场数字亦发现，本地单季办公室净吸纳量为负90万呎的新高。因此，在待租面积增加，需求疲弱的情况下，写字楼租金向下的情况将会持续，使待租率进一步被推高。

#### "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

要成功吸引租客落户，业主唯有从租金方面着墨，有发展商甚至以低价吸引租客。据报道，持有上环荷里活道151号服务式办公室的发展商便把意向呎租订得低至只有每呎约25港元起，而目前观塘宏利金融中心及友邦九龙大楼的呎租，分别为每呎约25港元及28港元，而九龙湾近年落成的甲厦富临中心呎租也是相若水平。



位于上环的荷里活道151号服务式办公室  
(图片来源：永利行图库)

当然，低租金环境有助正要扩展业务的公司，有保险机构宣布，已签约承租非传统核心区的牛头角国际贸易中心（ITT）4层写字楼、约14.5万呎楼面，交易创自2019年7月以来最大宗的甲级写字楼租务成交。有消息引述指，该成交的每月租金或高达400万港元，每呎约28港元。

纵然金管局总裁认为，外资金融机构进出一个金融中心是常见的事，而国际对港评价很大程度源于偏颇甚至不实的资讯，但无可否认的是，国际机构退租或缩减租用楼面已为本地甲级商厦的租金带来压力，究竟是喜是悲？留待大家评价。

#### "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

## 工厦重建补地价先导计划推出

发展局宣布推出先导计划，以标准金额征收工厦重建涉及的补地价，为期两年。此举为了加快完成工厦重建所涉及的修契程序，在恒常估价机制外提供另一选项，推动工厦活化，务求地尽其用。先导计划将全港分为五大区，就1987年落成的工厦修契所涉及的三项用途（即重建前的「工业／仓库」用途，以及重建后的「商业／现代工业」和「住宅」用途）订立标准金额。

## 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 <sup>1</sup>	每平方米 40,000 元	每平方米 65,000 元	每平方米 100,000 元
九龍西 <sup>2</sup>	每平方米 35,000 元	每平方米 60,000 元	每平方米 110,000 元
新界南 <sup>3</sup>	每平方米 35,000 元	每平方米 50,000 元	每平方米 75,000 元
新界北 <sup>4</sup>	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。

资料来源：香港特别行政区政府新闻公报附件

## "前瞻策略顾问服务"

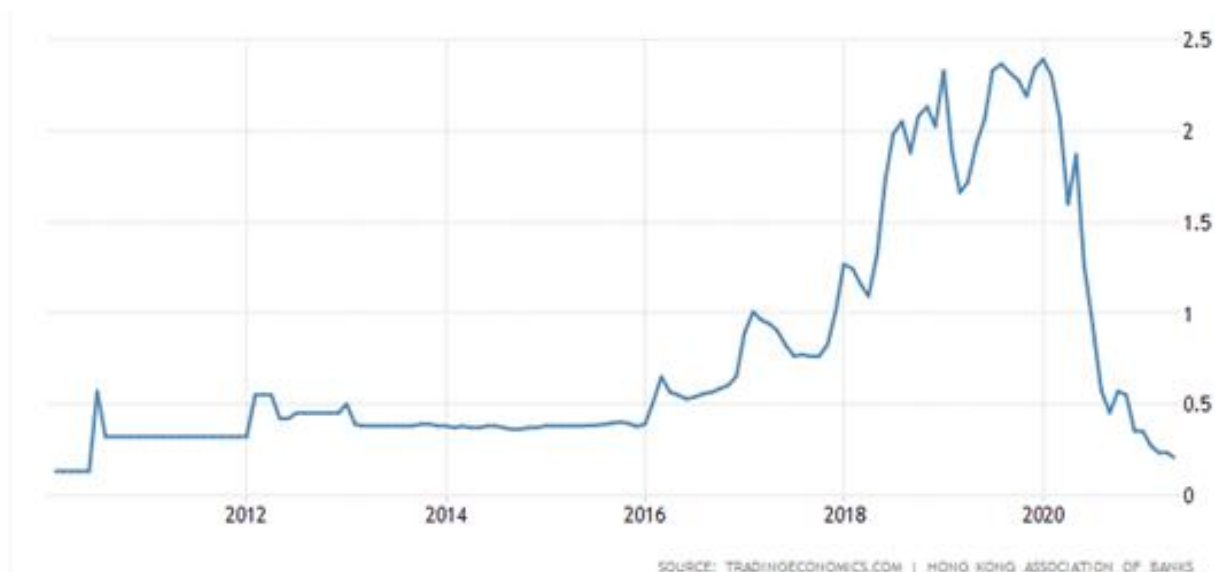
- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

## 香港通讯

# 银行同业拆息(HIBOR)跌至近11年新低

据财资市场公会资料显示，本港银行同业拆息近日跌至新低，一个月期的楼按相关银行拆息已跌至0.09679厘，跌约0.61点子，创自2010年5月后11年来的新低。有业内人士指，本港资金充裕是推低拆息主因，本地银行体系结余超过4,500亿港元历史新高水平已逾半年，预料拆息仍会徘徊于0.1%附近。拆息下跌意味市场实际按息进一步下跌，有助减轻业主供楼负担，增强买家入市信心。

香港银行同业拆息近11年的走势



### "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



## 香港通讯

# 豪宅市场成交好坏参半

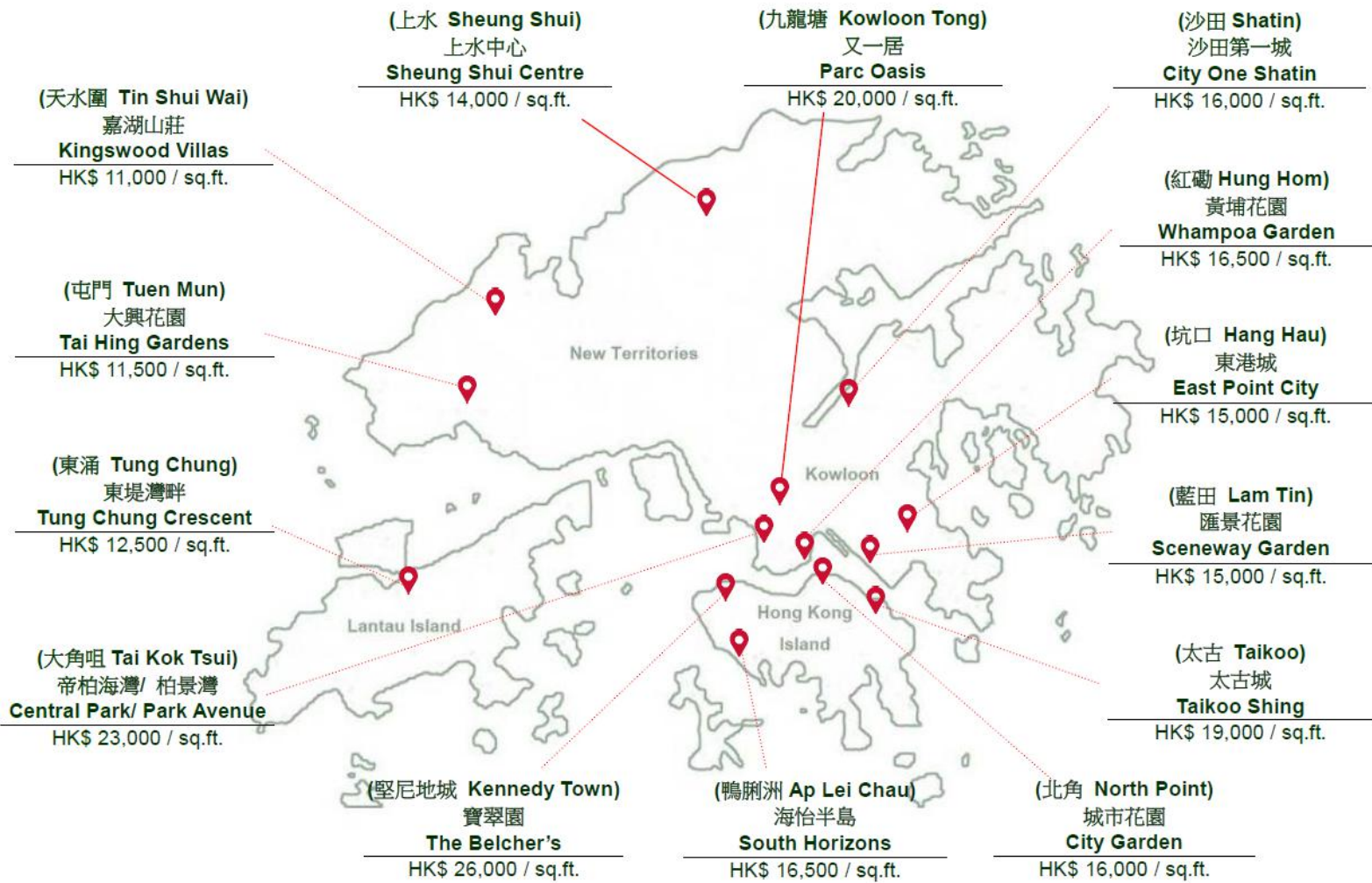
豪宅买卖情况好坏参半。上水古洞天峦洛卡诺大道一间实用2,425呎、连1,406呎花园单号屋，业主早前以港币3,900万元放盘，近日减价约4%，即160万港元，以3,740万港元沽出、平均实用呎价为15,423港元。根据资料，原业主于2010年以4,162万港元购入上址，持货11年，帐面蚀让约422万元。

另一方面，屯门新盘臻誉的发展商透过招标售出该项目的17号屋，物业实用面积4,234呎、连988呎花园、双车位及屋内家俬装修，成交价逾1.329亿港元、实用呎价约31,389港元，成交价和呎价均创该楼盘新高纪录。

### "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



菲律宾  
The Philippines

东南亚的一个群岛国家，其地理位置处于西太平洋，南隔西里伯斯海与印尼，西隔南海与越南相望，东边则为菲律宾海。作为一个热带国家，菲律宾常年饱受地震与台风侵袭。菲律宾群岛由7,641个岛屿组成，可分为吕宋岛、维萨亚斯群岛和民答那峨岛三大岛群。菲律宾群岛上的种族与文化众多，随着宗教与贸易的发展，各地分别受到了印度文化、中华文化与伊斯兰文化的影响。

首都：马尼拉

最大城市：马尼拉

官方语言：他加禄语，英语

官方文字：他加禄语，英语

货币：菲律宾披索

面积：299,764平方公里

人口：108,116,615人 (2019年世界银行数字)

政治制度：共和国



**国内生产总值**  
(2019年世界银行数字)  
3,767.96 (亿美元)



**消费物价指数按年变化**  
(2019年世界银行数字)  
2.48%



**经济结构**  
(2019年国内生产总值构成)  
服务业 (61.01%) 工业 (30.17%)  
农业 (8.82%)

## 马尼拉

马尼拉是菲律宾首都，在1946年7月4日独立时定都。位于菲律宾的最大岛—吕宋岛马尼拉湾的东岸。在历史中，马尼拉曾成为多国的殖民地，包括在1571年的西班牙殖民占领、1898年美国人打进马尼拉的统治，以及1942年日本对菲律宾的占领。二次世界大战中，马尼拉遭到严重破坏，战后重建并快速发展。





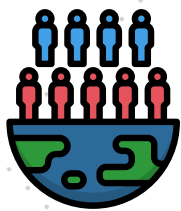
### 马尼拉



马尼拉市人口(2015年)  
1,780,148人  
(菲律宾国家统计年集2019)



国家首都区城市数目  
16个  
(菲律宾国家统计年集2019)



马尼拉市人口密度 (2015年)  
每平方公里71,263 人  
(菲律宾国家统计年集2019)



2015年国家首都区有住户居住的房  
屋单位数目  
3,095,484户  
(菲律宾国家统计年集2019)

城市总面积  
24.98 平方公里  
(菲律宾国家统计年集2019)

2020年第3季马尼拉大都会办公  
室现时供应  
9.1 百万  
平方米  
(JLL 3Q20 REPORT ON METRO  
MANILA)



土地使用概况

2020年第3季马尼拉大都会新  
增住宅供应  
超过7,000 个单位  
(JLL 3Q20 Report on Metro  
Manila)

奎松市 (Quezon City) 为马尼拉  
大都会2020年第3季供应了  
最多的零售面积, 占了全区域  
的27%  
(JLL 3Q20 Report on Metro  
Manila)



省内特别城市规划 / 用途

在日本国际协力机构的帮助下, 菲律宾国家经济发展局于2014年3月提出了马尼拉大都会及其周边地区交通基础设施发展的路线图, 为扩大道路网络, 进而继续扩大城市面积。



# 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。

## 东莞市

东莞市, 简称莞, 是中华人民共和国广东省下辖地级市, 位于广东省中南部。东莞市西北邻广州市, 东北接惠州市, 南部接深圳市, 西南临珠江口。东莞市是市镇两级建制, 但市政府将32个乡镇分区划分为6个区, 即城区, 松山湖区, 东南区, 东部产业园区, 滨海区和水乡区。

定位: 粤港澳大湾区先进制造业中心

常住人口: 826 万

面积: 2,460 平方公里

GDP: 7,582.1 亿元人民币

人均GDP: 9.1 万元人民币

商品贸易总额: 12,264.4 亿元人民币

出口货值: 7,027.4 亿元人民币

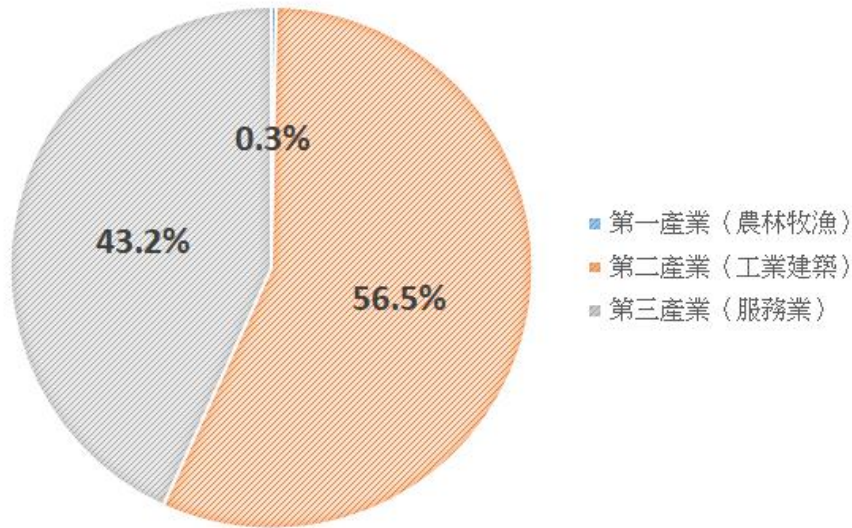
进口货值: 5,237 亿元人民币



(图片来源: Canva图库)

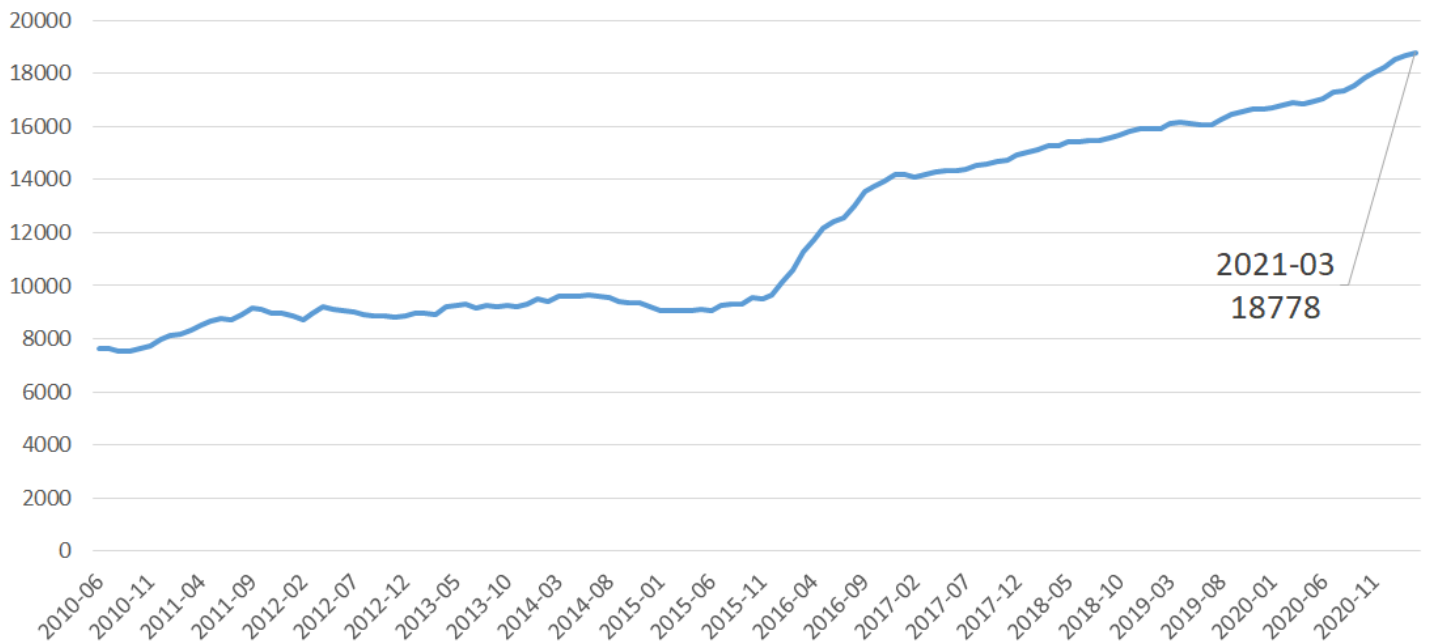
# 东莞市房地产概况

## 产业结构



## 住宅样本均价

东莞市住宅样本均价 (每平方米人民币)



# 东莞市房地产概况

## 土地成交情况

### 住宅用地

月份	成交宗数(块)	成交面积 (平方米)	成交均价 (每平方米人民币)	楼面价 (每平方米人民币)
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

### 工业用地

月份	成交宗数(块)	成交面积 (平方米)	成交均价 (每平方米人民币)	楼面价 (每平方米人民币)
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：坚持房住不炒

#### 限购

- 一手：东莞户籍/外市户籍均限购2套。
- 二手：非东莞户籍一二手合计限购2套。
- 社保：外市户籍首套物业需一年社保。

#### 限价

- 实际成交价
- 不得高于申报价或低于申报价90%，申报180天后，可调高不超过5%。
- 首次申报不得高于前3个月当区当类型新建商品住房均价10%。
- 价格需明确“毛坯”或“精装修”，装修价不宜超过每平方米2000元人民币。

#### 限售

- 新购住房（含新建商品房及二手房），须取得不动产权证满3年后方可上市交易。

#### 限贷

- 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%。

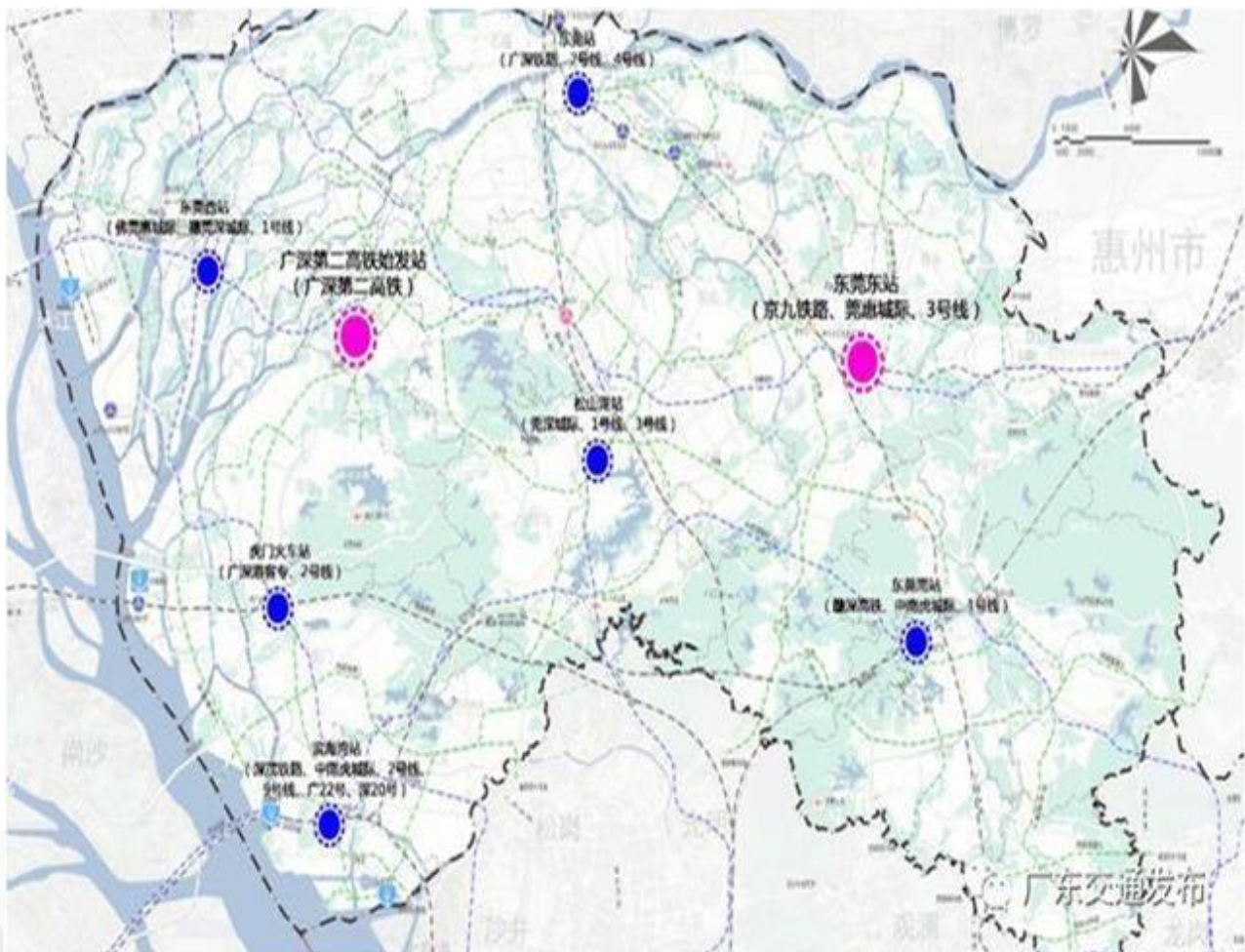
# 东莞市房地产概况

## 新基建：佛山经广州至东莞城际铁路

2020年8月3日，国家发展改革委同意在大湾区有序实施一批城际铁路项目，提升大湾区城际交通供给品质。

这些项目将构建大湾区主要城市间1小时通达、主要城市至广东省内地级城市2小时通达、主要城市至相邻省会城市3小时通达的交通圈，打造“轨道上的大湾区”，完善现代综合交通运输体系。

其中佛山经广州至东莞城际铁路将待相关建设条件落实后有序推进，总里程为107公里，总投资为953亿元，主要网站包括佛山新城、芳村、鱼珠、新塘。





## 中国通讯

# 广州：48幅土地集中出让

3月26日，广州政府将挂牌出让地块合计48宗，总用地面积超393万平方米，挂牌总价超901亿元人民币。这是2021年土地出让两集中制度以来，首个一线城市推出新政。

据悉，广州今年3次集中供地时间为3月、7月和10月。

2021年内地推出土地新政，集中公告，集中出让，全年发布住宅用地公告不能超过三次。22个重点城市将率先推行，分别是北上广深四个一线城市以及南京、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。



(图片来源：Canva图库)

### "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

# 深圳罗湖拟建粤港澳大湾区免税城

近期，深圳罗湖区披露《罗湖区产业发展“十四五”规划》（征求意见稿）：

罗湖区计划打造跨境消费中心，建设一个集免税购物、科技体验、文化艺术、特色餐饮等于一体的国际一流免税城。

罗湖政府将积极争取免税政策，支援有条件的龙头企业申请免税品经营资质。免税城的建设将依托罗湖、文锦渡、莲塘三大口岸，优化口岸消费环境。

未来，香港与深圳的免税消费可以形成分工，香港是国际品牌进入内地，深圳是内地品牌走向国际，大家利用各自优势，合作共赢。



(图片来源：Canva图库)

"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

# 珠海推出新型产业用地政策

珠海政府于3月份推出《珠海市新型产业用地（M0）管理暂行办法（试行）》。

新型产业用地（M0）是指融合与生产密切相关的研发、孵化、试验、创意、无污染生产等创新型产业功能，以及配套相关商业、宿舍、市政设施、交通设施及其它配套设施的用地。

该政策主要内容包括了用地企业的资格认定、用地管理、规划管理、转让规定以及监管措施等内容。其中资格认定，规定了由各区政府(管委会)负责辖区范围内新型产业用地(MO)产业准入、主体准入的审查工作。

同时管理方案指明了土地的地理位置，明确了市、区级核心区内原则上不会规划新型产业用地(MO)，优先范围为主要高新区、南屏科技工业园、横琴新区及市政府批准的科技创新园区和各区重点产业片区。



(图片来源：Canva图库)

"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年3月住宅均价					
城市	样本均价 (元/平方米)	环比涨跌(%)	城市	样本均价 (元/平方米)	环比涨跌(%)
上海	50,589	0.19	北京	43,621	0.07
重庆	11,411	0.65	天津	14,906	-0.04
广州	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	武汉	13,146	0.11
大连	13,643	0.41	苏州	17,814	0.05
西安	10,962	0.27	厦门	29,073	0.07
宁波	18,653	0.02	长沙	9,061	0.13
无锡	13,617	0.84	东莞	18,778	0.60
沈阳	9,825	-0.01	福州	17,068	0.24

资料来源：房天下百城价格指数

(图片来源：  
Canva图库)

"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。