

RHL International

JUNE 2021

ISSUE NO.246

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

成吉思汗騎馬塑像，蒙古
Genghis Khan Equestrian
Statue, Mongolia



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 -移民潮	P.4-7
香港通讯 -市传名人相继入市 -商铺市场反应两极	P.8-9
香港交易概况	P.10
一带一路: 蒙古国	P.11-12
大湾区前瞻:珠海市	P.13-16
中国通讯 -深圳罗湖首个养老服务PPP专案开业 -深圳全年供地计划公开: 三成用于住房 -武汉楼市「427新政」 -主要城市住宅价格指数 (2021年4月)	P.17-20



香港物业-市场透视

移民潮

香港物业 - 市场透视

移民潮

《国安法》生效，触发本港继八、九十年代后另一轮的移民潮。多个国家相继向港人推出特别移民计划，当中以英国较受欢迎。根据英国政府官方数据，截至今年4月中旬，在「英国国民海外护照签证」（下称「BNO签证」）启动后首10星期，当局已收到3.5万宗申请，平均每星期3千多宗，较英方当初估算为高。虽然，本港楼市在计划实施初期被认定会被今日的移民潮影响，并录得多宗减价成交个案，但大市似乎未受影响，滚动数据甚至显示楼市持续平稳，并且不跌反升。

综合多个市场资讯，以割价、低市价、或蚀让求售的移民盘主要集中在BNO签证推出的首两至三个月成交，包括部分蓝筹屋苑、甚至新楼，例如马鞍山新港城、鲗鱼涌太古城、将军澳LP6等。

以马鞍山新港城为例，屋苑R座一个中层两房、实用约503呎的单位，原业主2019年才以735万港元买入，但据报因赶着移民，放盘一个月后即大幅降价至785万港元售出物业，呎价每呎约15,606港元，低市价4%至5%，连同楼价一成额外印花税及其他使费，实际蚀逾70万港元。而鲗鱼涌太古城华山阁一个低层C室，原业主同样计划移民，早于去年中开价1,450万港元放盘，直至今年二月以1,260万港元沽出。传媒报道，该单位于2019年时曾转名，今次卖楼即要付逾百万元额外印花税。

"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

图为太古城。
(图片来源: 永利行图库)



即使新盘, 亦有业主为求离港不惜在收楼不久便卖楼套现。今年初才收楼的将军澳LP6 1座低层J室, 原业主因计划移民, 在二月把单位减价至776万港元卖出, 连税及使费后明赚实蚀。

事实上, BNO签证开放申请初期, 市场的确屡见减价或低于市价的成交个案, 但这批移民家庭相信是对香港政治感到失望而急着离港, 惟不等于全部准备移居外地的香港人一定看淡本地前景及楼市。相反, 向来以经济挂帅的香港人明白, 随着内地资金及人口南下, 本港楼市至少在中短期内可获支持。加上全球疫情仍然持续, 都推迟了不少家庭离开香港的计划。考虑各种因素后, 他们自然并不急于卖楼。

查看差饷物业估价署最新的私人住宅售价指数, 实用面积为1,075呎或以下的单位, 楼价指数在去年底的低位继续平稳向上, 录得至少2%的升幅, 显示早前减价出售的移民个案, 未有对本地楼市造成太大冲击, 相反, 近期有不少移民成交价更为进取。

"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

天水围嘉湖山庄有准备移民的业主，将其丽湖居2座中层F室，实用442呎单位，由原叫价568万港元，议价至略高于市价的554万港元成功易手，实用呎价12,534港元。同样，粉岭广福苑有业主未有因移民而平卖单位，而造价更创屋苑新高。该单位为中层B室，实用面积约920呎，连一车位，享开扬景观，原开价970万港元，最终减价42万港元，以928万港元易手，实用呎价约10,087港元。

嘉湖山庄丽湖居有准备移民的业主成功以略高于市价水平，售出其单位。
(图片来源: 永利行图库)



新一轮的移民潮已经是无可避免，有专栏作家表示，在九十年代也有过的移民潮，虽然当年每年有3万至4万人移民，但当时楼价没有下跌，反而每年皆升，对比今天的情况，移民潮遇上平稳向上的楼市，难道这是香港独有的发展轨迹？环球政局变化万千，疫情持续燃烧，香港楼市何去何从，还是先不要莽下判断。



(图片来源: Canva图库)

"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

市传名人相继入市

市场消息显示，港姐麦明诗在本年初将持有的屯门新盘单位内部转让给其母亲后，再于今年四月底以810万港元购入宇晴轩3座高层C室，实用面积为467呎，实用呎价约为17,345港元。

另外，上月底赤柱春磡角道63号蒲苑录得一宗成交，作价为7,588万港元，该单位实用面积1,956呎，实用呎价约38,793港元。是次成交购入者的名字与某上市化妆品公司的女儿郭诗雅相同，市场预料为同一人。



位於長沙灣的宇晴軒
(圖片來源：永利行圖庫)

"前瞻策略顾问服务"

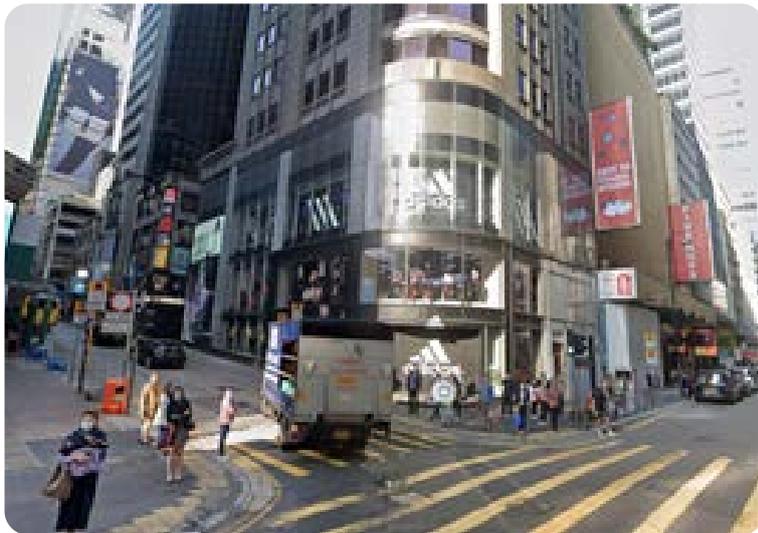
- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

香港通讯

商铺市场反应两极

本港商铺出租在不同地区反应不一，核心区有著名品牌退租，但民生区铺位需求仍然存在。

曾经租用中环皇后大道中36号兴玮大厦多层楼面作旗舰店的某运动服装品牌，在去年租约届满后以短租方式续用，最后品牌决定上月正式迁出。消息指，业主把铺位重新分间，据悉物业地下及1楼，面积约6,500呎，以每月约120万港元租出。



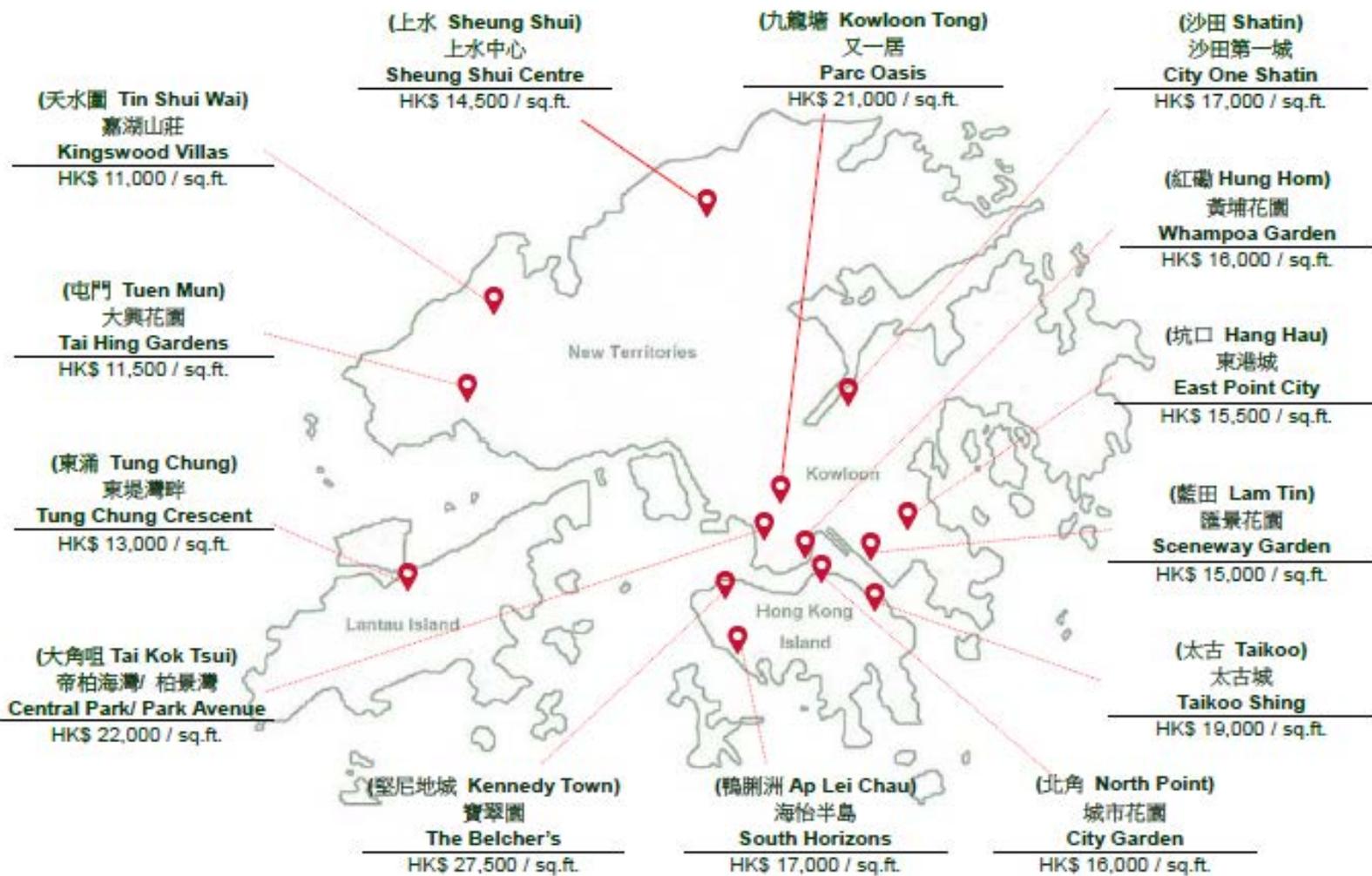
某運動服裝品牌開設於中環興瑋大廈的前旗艦店。
(圖片來源：Google地圖截圖)

至于在民生区方面，上环文咸东街60号金阁大厦地下A号铺位，面积约700呎，月租约6万港元，平均呎租约86元，租金较上手的月租5.5万港元，微升约9.1%。

"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



蒙古国
Mongolia

蒙古国 (简称蒙古) 是位于东亚的内陆国家, 国土被俄罗斯联邦及中国包围。在历史上, 元朝是最鼎盛的时期, 国土一度横跨中亚和接近东欧。蒙古国于1921年独立, 因为可耕面积不多, 经济发展逐渐以矿产品出口作主导, 与邻近地区建立贸易关系。

首都: 乌兰巴托

最大城市: 乌兰巴托

官方语言: 蒙古语

官方文字: 西里尔文, 蒙古文

货币: 图格里克 (MNT)

表面面积: 1,564,116平方公里

人口: 3,225,167人 (2019年世界银行资料)

政治制度: 半总统制共和国



国内生产总值
(2019年世界银行数字)
140.0 (亿美元)



消费物价指数按年变化
(2019年世界银行数字)
7.31%



经济结构
(2019年国内生产总值构成)
服务业 (40.0%) 工业 (38.5%)
农业 (10.8%) 其他 (10.7%)

乌兰巴托

乌兰巴托始建于1639年, 称为库伦, 意为栅栏围起来的草场。在经过多年的战争及革命后, 在1924年, 蒙古人民革命党推翻了蒙古王公等人的统治, 建立蒙古人民共和国。宪法将库伦改名为乌兰巴托, 并以其为首都。

多年战争亦令很多乌兰巴托古老寺庙和汗宫遭到破坏, 保存至今的古老汉蒙藏式建筑有八个寺院或汗宫。



乌兰巴托



乌兰巴托有
9个行政区域 (Districts),
152 个小区 (Khoroods)
(Mayor's office of Ulaanbaatar City)



乌兰巴托2020年的人口预
测为
1,615,000
(联合国世界人口预测2019)



乌兰巴托面积
4,704.4 平方公里
(Mayor's office of Ulaanbaatar City)

与天然资源和贸易相关的数据

2020年蒙古最大出口贸易伙
伴国头三位
1. 中国
2. 瑞士
3. 新加坡
(国家统计局2021年资料)

蒙古出口的烟煤及铜矿
最主要是运往**中国**，
金矿的最主要出口的
目的地为**瑞士**
(国家统计局2021年资料)

2020年12月乌兰巴托市
每公斤牛肉售价
MNT 12,551
(约4.4美元)
(国家统计局2021年资料)

农牧/外来投资概况

1

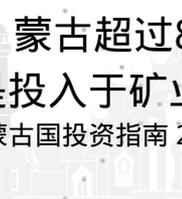
2020年全国马匹数目
4,092,700 只
(国家统计局2021年资料)

2

乌兰巴托2020年收割牧草吨数
31,100吨
(国家统计局2021年资料)

3

2019年，蒙古超过80%的
外资都是投入于矿业领域
(中国商务部蒙古国投资指南 2020年版)



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、宜遊的國際一流灣區。

珠海市

珠海市位於珠江三角洲南端, 是中國五個經濟特區之一, 也是珠江口西岸的核心城市及廣東省副中心。珠海全市下轄香洲、斗門及金灣三個行政區, 設有橫琴、高新、保稅、高欄和萬山五個經濟功能區。

現時珠海工業支柱行業包括電子資訊、生物醫藥、家電、電力能源、石油化工和精密機械。珠海正致力打造创新驱动型城市, 加快形成以智慧制造业为核心, 兼具高端制造业、高新技术产业、海洋经济和生态农业为一体的现代产业体系。

定位：粵港澳大灣區創新高地

人口：176.5 萬

面積：1,732 平方公里

GDP：2,564.7 億元人民幣

人均GDP：14.9 萬元人民幣

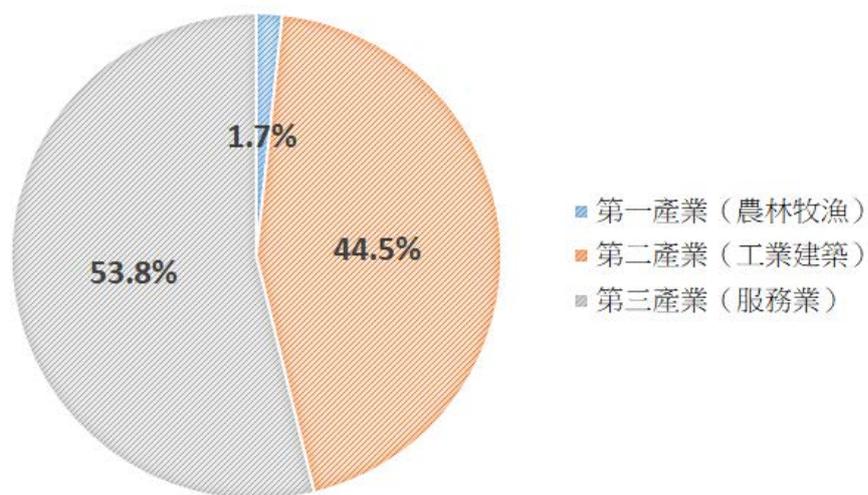
商品貿易總額：2,990.1 億元人民幣

出口貨值：1,883 億元人民幣

進口貨值：1,107.1 億元人民幣

珠海市房地产概况

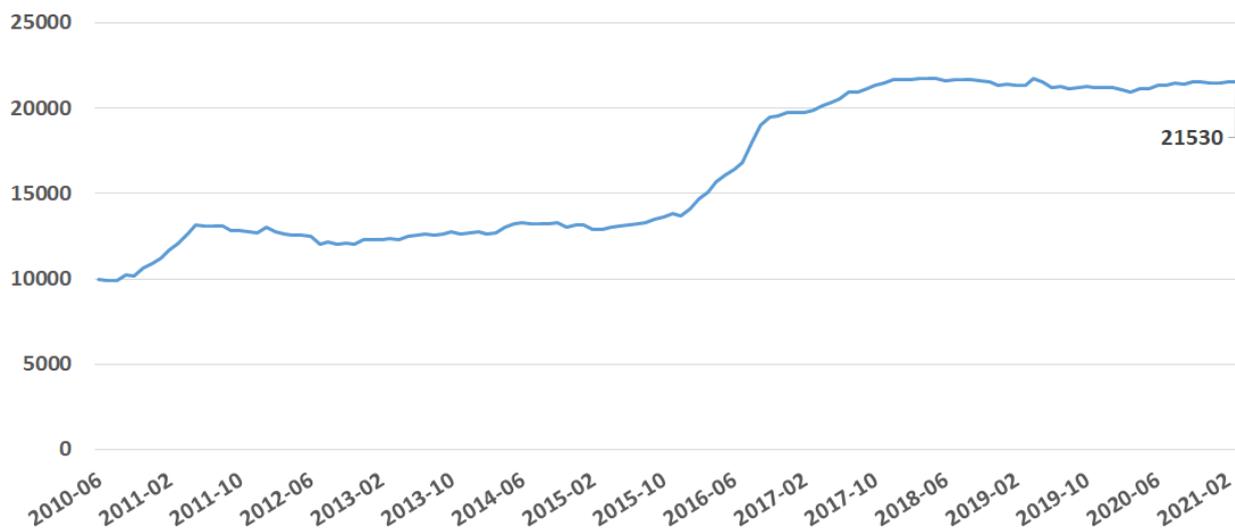
产业结构



住宅房价走势

疫情之下，珠海房价仍创新高。2021年3月珠海全市均价每平方米21,530元人民币，同比微升2.66%。

珠海市住宅样本均价 (人民币)



珠海市房地产概况

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)
2020-10	2	294,891.42	13,574.49	7,131
2020-11	1	192,250.40	54,492.62	23,281
2020-12	6	269,914.41	12,746.63	6,601
2021-01	1	75,444.60	13,705.42	6,686
2021-02	1	50,789.78	27,938.69	14,940

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)
2020-09	5	231,733.11	446.10	163
2020-10	6	389,272.59	359.49	133
2020-11	3	312,367.84	377.34	159
2020-12	9	566,040.43	402.12	146
2021-01	6	209,567.96	332.36	127
2021-02	3	147,739.66	352.98	174

珠海2021年购房政策

户籍性质	购买单位	限购套数	购买范围	住宅类型
珠海户籍	以家庭为单位	限购3套	全市范围	商品房/存量房 (存量房一般是指未居住过的二手楼，即「库存待售」单位。)
非珠海户籍				
外籍				
台湾籍				
香港或澳门	以个人为单位	限购2套	珠海大桥东1套+珠海大桥西1套或珠海大桥西2套	

珠海楼市历经2017年4月8日“最严限购政策”后，从2018到2020年逐渐放宽。一系列限购放开政策吸引了众多外来客户置业，置业群体也在发生着变化。在最新的珠海购房政策下，可以看出“房住不炒”仍是调控的主旋律，但在珠海置业、入户的难度也在降低。

珠海市房地产概况

新基建：珠海北站

2020年10月下旬，珠海市自然资源局发布了《珠海北站综合交通枢纽详细规划》采购专案公开招标公告。根据规划，南珠中城际、广珠城际线路、城轨2号线三条轨道交汇于珠海北站。意味着，珠海北站未来将是大型的换乘站。

此外，已经通车的金琴快线，纵横珠海南北，仅需20分钟。未来二期终点将接驳中山东外环高速，将更快一步享受深中通道(预计2023年通车)带来的利好。



(图片来源：网上)

中国通讯

深圳罗湖首个养老服务PPP专案开业

罗湖区宝丰苑PPP项目早前正式开业。据了解，该专案通过采用政府与社会资本合作的模式（PPP），建成了罗湖养老服务领域的首个PPP项目。

该项目总建筑面积近4,000平方米，共设有70间双人房，140张养老床位。

据悉，该专案确定了央企中国人寿在深圳全资设立的专业养老公司为中标单位，承接专案的投資、建设和运营。



(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

深圳全年供地计划公开：三成用于住房

深圳于5月13日挂牌出让位于南山西丽、宝安西乡、龙华民治、光明凤凰和深汕合作区的6宗居住用地，总土地面积约36.19万平方米，总建筑面积约91.01万平方米，总成交金额达到138.44亿元人民币。



(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

武汉楼市「427新政」

4月27日，武汉房屋管理局发布对一手房销售的最新监管措施。其中规定，新建商品房专案主体结构施工进度十五层及以下建筑达到一半，十五层以上建筑达到三分之一，才可申报商品房预售许可；申报规模可分次申报，但20万平方米以下的不超过三次，20万平方米及以上的不超过五次。

新政实施后，开发商变相捂盘、逐栋开盘被禁止。同时，团购费等收费也被明令禁止，房地产开发企业取得预售许可证之前，不得自行或者委托协力厂商，以预定、团购、入会等方式向意向客户收取上述费用。



(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

主要城市住宅价格指数（2021年4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	50,623	0.07	北京	43,676	0.13
重慶	11,463	0.46	天津	14,921	0.1
廣州	23,923	0.38	深圳	54,454	0.19
南京	24,268	0.32	杭州	28,703	0.01
成都	12,147	0.83	武漢	13,217	0.54
大連	13,712	0.51	蘇州	17,893	0.44
西安	11,080	1.08	廈門	29,174	0.35
寧波	18,704	0.27	長沙	9,097	0.4
無錫	13,733	0.85	東莞	18,929	0.8
瀋陽	9,839	0.14	福州	17,080	0.07



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諮詢

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。