

JULY 2021

RHL International

ISSUE NO.247

# MARKET EXPRESS

## 房地產市場快訊

Bitexco Financial Tower, Vietnam

Bitexco金融塔, 越南



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

[WWW.RHL-INT.COM](http://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，摯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 -遲了半世紀的鐵路	P.4-7
香港通訊 -鴨脷洲舊樓收購活動持續 -九龍城曾「流拍」舊樓地舖終成交 較法庭底價低878萬	P.8-9
香港交易概況	P.10
一帶一路: 越南	P.11-14
大灣區前瞻: 中山市	P.15-18
中國物業 市場透視 -說說新型產業用地 (M0)	P.19-23
中國通訊 -主要城市住宅價格指數 (2021年5月)	P.24





香港物業 市場透視

## 遲了半世紀的鐵路

## 香港物業-市場透視

### 遲了半世紀的鐵路

經歷多年建造，港鐵屯馬綫最終在6月27日全線通車，這條包括由沙田貫通鑽石山、啟德、土瓜灣、再經紅磡接駁至尖沙咀的鐵路路線，早在1967年發表的《香港集體運輸研究》中便有提及，是當年的地鐵沙田綫。當時的社會發展不及預期，沿線居民等了半世紀，鐵路終於投入服務，除了為生活帶來便利，其實，鐵路通車前已為沿線地區樓市帶來翻天覆地的轉變，尤以首次有鐵路服務的土瓜灣站和宋皇臺站一帶。



屯馬綫全綫通車，包括兩個新站：土瓜灣和宋皇臺站  
(圖片來源：永利行圖庫及設計)

#### 未通車 交投量升幅已冠全港

今年首五個月，當全港二手住宅買賣個案較去年同期上升約6成時，有地產數據顯示，土瓜灣區便錄得約521宗二手買賣個案，較去年同期升約7成。而根據土地註冊處資料顯示，同時期的土瓜灣站和宋皇臺站一帶五個主要屋苑共錄得196宗成交，較去年同期的118宗，增加約66.1%，成交量完全跑贏大市，反映不少準買家看好區內前景。

#### "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

## **受惠通車概念 樓價偷步上升**

參考過去各區鐵路通車經驗，鄰近車站的物業樓價普遍在通車前已受惠率先大升，今次亦不例外。傳媒報道，土瓜灣區業主的議價空間明顯收窄，部分業主未待通車便已反價、甚至封盤，以等待日後物業價值更高才放售。

以最近宋皇臺站的傲雲峰為例，六月初便錄得多宗成交。根據市場資訊，屋苑6座低層C室、兩房、實用539呎，望內園泳池景，最新以990萬港元成交，實用呎價18,367港元。原業主於2004年以222萬港元一手購入單位作收租用，現轉手賬面獲利近770萬港元，單位17年間大幅升值逾3.5倍，貼近大市走勢。而同屋苑2座高層D室，一個實用452呎的兩房單位，在六月初亦以930萬港元售出，實用呎價20,575港元，呎價成同類型單位今年最高。原業主於2018年5月才以800萬港元購入，在三年額外印花稅剛滿時易手，賬面獲利130萬港元，單位升值16%，比全港樓價同期升幅只有3%更高。

至於土瓜灣站附近的帝庭豪園，第5座高層一個兩房單位，實用約469呎，以910萬港元易手，實用呎價約19,403港元，亦創下屋苑兩房新高呎價。

## **免錯失良機 準買家加快入市**

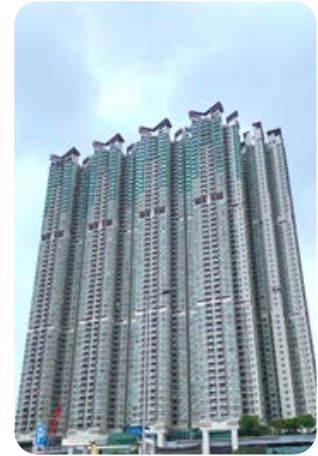
同區樓價持續受惠於鐵路通車概念而上升，為免錯失置業機會，有準買家決定加快入市，也有租客轉買不租。即使在較為遠離車站的翔龍灣，一個5座低層F室，實用427呎兩房海景單位，放盤僅三天即獲洽購，並最終以790萬港元成交，呎價約18,501港元。另外，有一直居於土瓜灣區的租客「由租轉買」。成交單位為同屋苑2座中層H室，實用361呎，新買家本來在同區租樓多年，眼見新鐵路準備通車，故乘勢入市。最終以740萬港元成交，呎價約20,499港元。

"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



鄰近九龍城碼頭的翔龍灣，位置偏離新車站，但仍獲區內租客青睞購入單位。  
(圖片來源：永利行圖庫及設計)



### 發展商搶攻的新貴地段

除現有二手交投，區內有不少舊樓重建項目即將或已經進行收購，包括市建局近年最大型的土瓜灣庇利街／榮光街項目。項目在6月底截標時共收36份意向書，反應不俗。預計可提供過千個單位，由於項目位於市區，並且毗鄰土瓜灣站，市場估值高達108億港元，預計每呎樓面地價介乎1.3萬至1.5萬港元。

事實上，在兩個新開放車站的地區，又以九龍城區較受發展商青睞，在今年首五個月，九龍城區二手買賣有約325宗，按年升逾5倍，主要涉及不少收購活動，顯示發展商對該區充滿信心。

在鐵路通車的利好下，加上與啟德新區和九龍東商業區一脈相連，相信土瓜灣、九龍城區地價只會進一步被推高，而區內二手樓價亦會變得水漲船高。

這條等了50年的鐵路，相信不只為土瓜灣、九龍城區的居民生活帶來翻天覆地的轉變，更為當地樓市注入動力。

"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

### 鴨脷洲舊樓收購活動持續

雖然港鐵南港島線通車近五年，目前仍有不少發展商積極在區內物色具重建價值的物業，包括鴨脷洲大街34至36號及惠風街5至9號、現時為兩棟樓高6層的舊樓。根據土地註冊處資料顯示，該大廈日前錄得5宗成交，以每個單位實用面積400平方呎來計算，收購呎價為2.6萬元。

上述位置被規劃作「住宅（甲類）2」用途，地盤面積約4,197呎，以地積比率9倍計算，可建樓面面積約37,773呎。項目鄰近港鐵利東站，並享有全海景，具重建價值。



(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

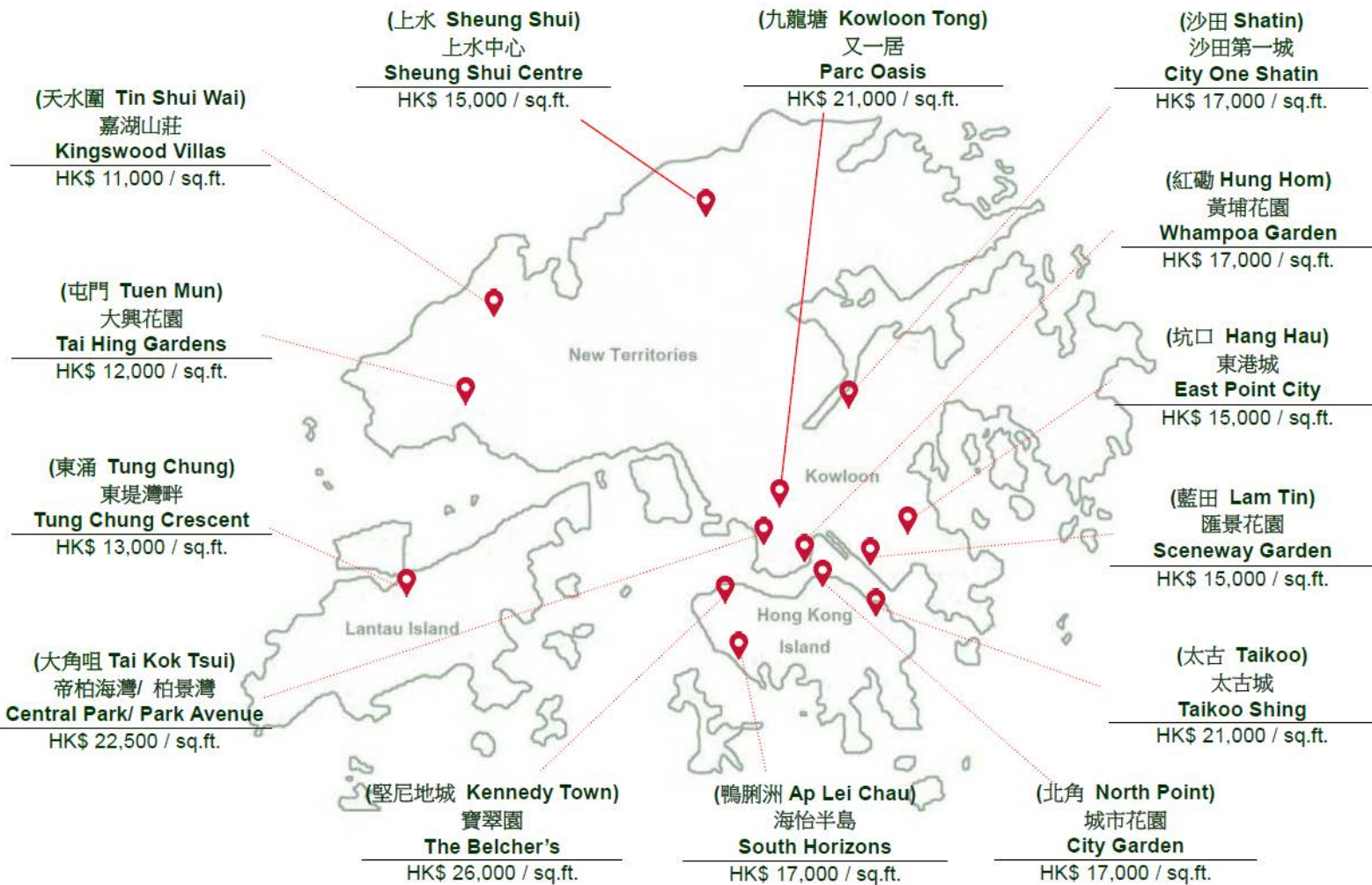
# 九龍城曾「流拍」舊樓地舖終成交 較法庭底價低878萬

近日有財團以5,800萬港元成功收購九龍城獅子石道一舊樓地舖，該樓曾被申請強拍。根據土地註冊處資料，九龍城獅子石道75號地舖連閣樓，地舖面積1,800呎，連1,400呎閣樓，以5,800萬港元成交，呎價約32,222元。該舊樓地段於去年11月被上述財團強制拍賣，底價約2.23億港元，惟該財團認為當時法庭判出的底價太高，最終成本港首宗「流拍」個案。比較以強拍方式須花費的6,679萬港元購入業權，是次收購成功為該財團節省約878萬港元的開支。

"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





## 胡志明市及河內市的地鐵系統發展

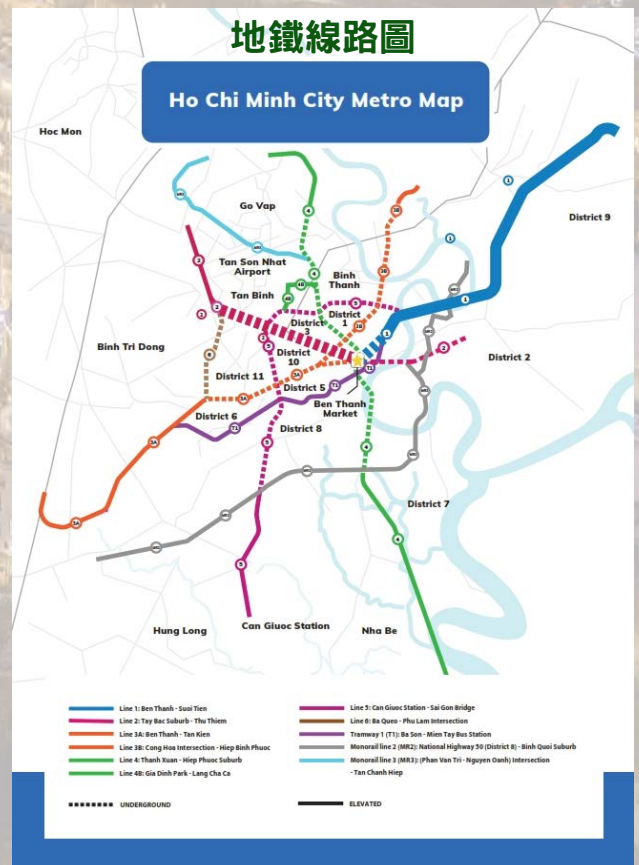
交通基礎建設不足引致城市經濟增長停頓。交通擠塞在大城市中是十分普遍的現象，尤其是在胡志明市和河內市。為了應付空氣污染及減低因擠塞帶來的成本，在2015年左右，越南政府向亞洲發展銀行及其他跨國機構借貸，以在市區中建設多條地鐵線路及其他交通基礎設施。

### 胡志明市地鐵線路的發展

- 2016年，越南總理批准了「胡志明市2020年交通發展規劃升級和2020年願景」，其中胡志明市城市的鐵路系統將會包括城市鐵路、有軌電車和單軌鐵路。
- 越南與日本國家協力機構(JICA) 合作，獲得8.2億美元的貸款以興建此線路之用。
- 建造工程於2012年8月開始，預定於2022年開始營運。

**管理機構:** 胡志明市市區鐵路管理局  
(Management Authority for Urban Railways Ho Chi Minh City)

**線路數目:** 在8條線路中，其中1條是現正建造中，主要是城市間的地下鐵路，以連接市中心



圖源: 胡志明市市區鐵路管理局網頁



# 一帶一路

BELT & ROAD

越南

胡志明市



## 線路 3A和 3B:

- 共27個站
- 約長31.9 公里
- 經第5和第6區，以華人居民聚集為主及觀光景點的區域

- 線路 1:**
- 共14個站
  - 約長19.7公里
  - 經過Vinhomes 金河地區 (Vinhomes Golden River area)，即第1區的中心；及部份位於第3區的胡志明市新規劃市中心

- 線路 5**
- 共22個站
  - 約長23.39公里

- 線路 6**
- 共7個站
  - 約長5.6公里



## 線路 2:

- 共42個站
- 約長48.0公里
- 經首添新都市區 (Thủ Thiêm New Urban Area)，第1區的新貿易及商業之用市中心



經首添新都市區

## 線路 4

- 共32個站
- 約長35.75公里



線路1 的車廂圖片  
圖源: 網絡資料

## 線路 4B

- 共3個站
- 約長3.2公里
- 連接市內的新山一國際機場



新山一國際機場





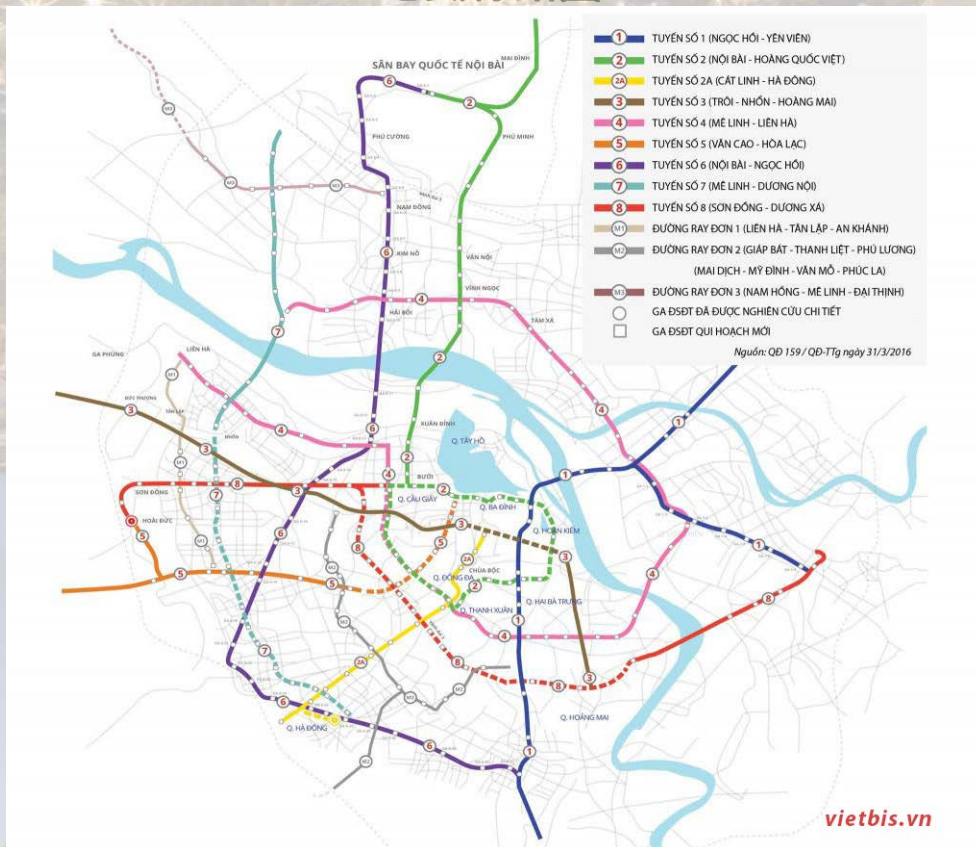
## 河內市地鐵線路的發展

2016年，總理批准了河內首都2030年交通規劃和2050年願景，分階段制定交通系統投資計劃，確定優先項目，包括發展交通基礎設施網絡和公共客運系統。

**管理機構:** 河內鐵路有限公司 (Hanoi Railways Company Limited)

**線路數目:** 2條線路預備營運或仍在建造，其餘8條線路會被包括在未來擴展計劃之內

### 地鐵線路圖



圖源: 河內鐵路有限公司網頁



# 一帶一路

BELT & ROAD

越南

河內市



- 線路 2A:**
- 共12個站
  - 約長14公里，由市區棟多郡到西南方的河東郡
  - 項目成本從5.53億美元增加到目前的8.68億美元；中方出資額則增至 6.69億美元
  - 在2021年4月30日，此線路獲得安全標準的批准，原訂於2021年5月開始營運



來源：2A線高架段，網上圖片

- 線路 3:**
- 第1期共12個站
  - 約長12.4公里
  - 主要鐵路站包括越南國立大學，河內站等等
  - 亞洲發展銀行、歐洲投資銀行、法國政府及法國開發署為此項目提供了13.75 億美元的融資
  - 計劃於2022至2023年完成



線路2A的圖片  
圖源：網絡資料



# 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。

## 中山市

中山位於珠江三角洲中南部，北連廣州，毗鄰港澳，是珠江口西岸重要交通節點。中山是先進製造業城市和現代服務業基地，是廣東省產業集群升級創新試點城市。臨港裝備製造業基地有中船、中鐵、中海油、中機鋼構等大批帶動能力強的大型中央企業項目，亦有珠江口西岸唯一的保稅物流中心。

定位：大灣區世界級先進製造業基地

常住人口：338 萬

面積：1,784 平方公里

GDP：3,101 億元人民幣

人均GDP：9.3 萬元人民幣

商品貿易總額：2,387.2 億元人民幣

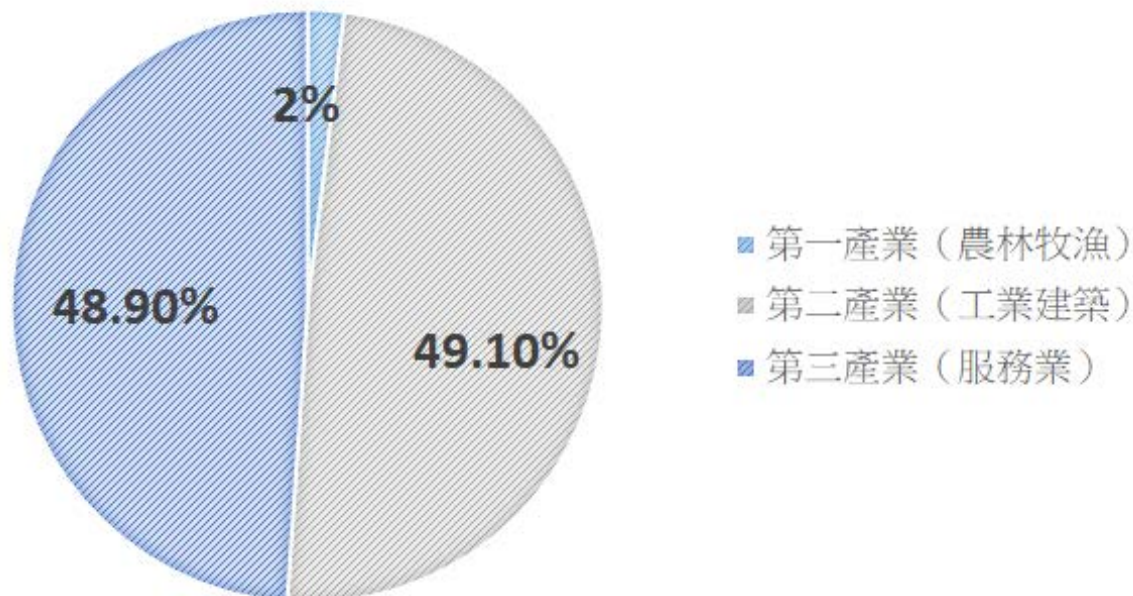
出口貨值：1,929.2 億元人民幣

進口貨值：458 億元人民幣



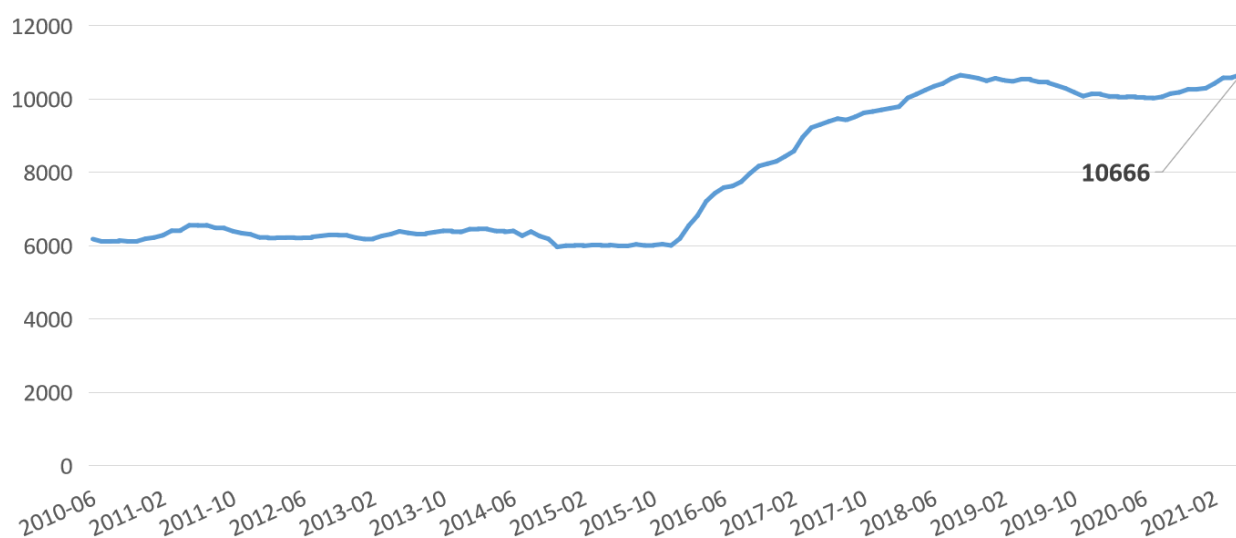
# 中山市房地產概況

## 產業結構



## 住宅樣本均價

中山市住宅樣本均價（每平方米人民幣）



# 中山市房地產概況

## 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)
2020-09	1	103,770	35,315.99	11,772
2020-10	1	82,943	34,099.92	11,000
2020-12	5	242,456	28,920.08	10,840
2021-01	1	167,315	16,444.01	5,114
2021-03	1	70714	16,349.94	5,450

### 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)
2020-09	4	237,814	843.72	638.50
2020-10	1	112,443	900.01	257.15
2020-12	11	448,852	1,166.42	339.31
2021-01	3	78,626	1,325.12	378.60
2021-03	1	8,400	1,050	300.00
2021-04	1	30,085	1,275.05	364.30

## 中山2021年購房政策

戶籍類別	可購房套數(限新房)	社保要求(限新房)	
本市戶籍	限購3套	無社保要求	
非中山戶籍 (包括台灣及外籍人士)	限購2套	購首套	工作證明和有效社保證明
		購2套	2年以上社保或納稅證明
		普通人才購首套	企業勞動合同及社保證明
		普通人才購2套	2年以上社保或納稅證明
		特殊人才購首套	社保局證明
		特殊人才購2套	連續工作1年
港澳人士	限購1套	在職參保，個稅憑證或中山開公司證明	

限購政策只適用於新房，二手房不限購。



# 中山市房地產概況

## 新基建：深中大橋

- 深中通道（Shenzhen-Zhongshan Bridge），又稱「深中大橋」，是中國廣東省境內連接深圳市和中山市的建設中大橋，東起深圳市寶安區鶴洲立交，西至中山市橫門樞紐。
- 深中通道專案是國家「十三五」重大工程和《珠三角規劃綱要》確定建設的重大交通基礎設施項目，是連接廣東自貿區三大片區、溝通珠三角「深莞惠」與「珠中江」兩大功能組團的重要交通紐帶。
- 深中通道有望在2024年建成通車，通車後由深圳到中山只需30分鐘可直達。深中兩地同步進入「半小時生活交通圈」，促進粵港澳大灣區城市群在人文，物流，經濟，文化等領域的快速發展。



(圖片來源：網上)

## 中國物業 市場透視

### 說說新型產業用地（M0）

新型產業用地，簡稱M0。什麼是M0？M0的由來？M0的優點是什麼？M0的政策是什麼？在下文中，我們將針對當前主流的新型產業用地（M0）政策進行分析。

#### 一、什麼是M0

傳統的工業用地叫M1，又分別按照適合不同污染程度的地理位置以M1、M2以及M3劃分。而新型產業用地則稱M0。

雖然大家都是工業用地，但M0的土地用途比M1要廣發很多，M0土地允許的用途包括研發、創意、設計、無污染生產等功能以及相關配套服務（辦公室、宿舍、公寓）。

#### 二、M0的發展歷史

2013年，深圳市政府率先推出了新型產業用地，M0的概念正式走上歷史舞臺。2年之後，M0用地正式在全國範圍內試點。

#### 三、M0的核心優勢

M0用地最大的優勢就是性價比高，用高於工業用地但低於商服用地的價格，建設類似于商服用地上的產品—產業寫字樓，並且可以部分分割銷售，甚至可以配套部分住宅。

"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

高容積率也是M0一大優勢。M0允許高強度開發，各地對於新型產業用地（M0）的容積率、建築密度等規劃指標的要求相對寬鬆，容積率原則上大於3.0，甚至不設上限，可以更好地鼓勵企業提高土地的開發強度。

總體來說，M0的特點是：功能更加豐富、利用率大幅提高、配套更加多元。

### 四、（M0）的主要政策

#### ~選址

M0在選址方面，通常會避開市級、區級核心區，選擇在重點工業區或重點規劃片區，靠近主要軌道交通、快速公路出入口附近等。

選址必須能滿足了科創企業、或者產業集中區的需求，有利於吸引規模大、效益好、運營能力強的優質企業進行大規模開發，形成規模化片區。

M0用地的位置好，但對入駐的企業的所屬行業、經營情況、投資強度等指標都有嚴格明確的要求。

"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

### ~容積率

各地對M0容積率下限均高於普通工業用地，一般為3-5，深圳和廣州甚至沒有設定容積率上限指標。同時，配套設施如寫字樓、宿舍、公寓等採用比較寬鬆的比例，一般不超過總建築面積30%均可。

### ~土地使用年限

M0用地的出讓年限更靈活，考慮到中國企業的實際運營壽命，M0用地不局限於工業用地的50年年限，而是在30-50年的區間由當地政府決定。有些城市還推出更有彈性的年限，比如先租後買，或者租買相結合等。

### ~出讓價格

M0出讓價格一般會同時參考同地段工業用地及商服用地底價，比例一般為五五或者三七，並結合出讓年限、可分割轉讓的比例等參數作為定價變數，從而確定出讓底價。因此，可分割轉讓的比例越大，地價越高，體現政策鼓勵企業更大比例的自持物業，長期運營產業項目。

"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

縱觀大灣區近年成交記錄，深圳和東莞成為M0出讓熱地，深圳從2013年開始至今共有84宗M0土地成交，東莞從2019年至今有23宗M0土地成交。中山市緊追其後，2019年至今有11宗M0土地成交。反觀廣州，珠海，惠州僅有零星幾例，佛山市至今零成交。以下列舉幾個城市的最新M0成交案例：

城市	成交日期	位置	建設用地面積 (平方米)	容積率	樓面地價 (元人民幣/平方米)
深圳	2021-01-04	羅湖區清水河街道	12,000	≤7.8	3,056
深圳	2020-12-10	福田區梅林街道	3,000	≤6	2,684
東莞	2021-06-16	鳳崗鎮雁田村	457,779	1.0-2.0	1,001
東莞	2021-06-11	麻湧鎮大步村	37,725	1.0-3.0 ; 1.0-4.0	668
廣州	2020-12-11	白雲區華僑糖廠地塊	119,296	≤1.39	2,044
廣州	2020-08-07	增城區新塘鎮塘美村	18,908	≤5	619
珠海	2017-06-23	科技創新海岸南園科技九路南、創新九路西側	22,657	1.0-3.0	669
珠海	2017-01-06	上沖片區金鳳路西側、梅界路北側	21,000	1.0-2.0	635
惠州	2021-02-03	三和街道象嶺階段	50,000	≤2.5	451
惠州	2020-09-01	新圩鎮東風村與產徑村交界地段	120,032	2.5-4.0	421
中山	2021-02-03	中山市南朗鎮東三圍	22,432	≤6	572
中山	2021-02-03	中山市南朗鎮西三圍	24,645	≤5	621

### "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

### 五.結語

M0土地的出現，解決了現在發達城市產業發展和土地供應不匹配的問題，順應產業升級而生；同時，新規劃產業園區，利用M0土地政策，解決了傳統的工業園區都存在重產業、低配套、城市交通嚴重不便的問題，使產業園成為集中生產、辦公、生活為一體的綜合園區，讓企業能以低廉的地價享受優質的經營環境。

然而，M0用地雖然吸引，為企業創造更多機會，但政府必須在用地申請和後續監管方面更加嚴格，企業在參與新型產業用地（M0）項目時也應注意相關政策監管、防控風險。

"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5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	50,850	0.45	北京	43,825	0.34
重慶	11,539	0.66	天津	14,935	0.09
廣州	23,975	0.22	深圳	54,493	0.07
南京	24,389	0.50	杭州	28,729	0.09
成都	12,225	0.64	武漢	13,226	0.07
大連	13,734	0.16	蘇州	17,936	0.24
西安	11,152	0.65	廈門	29,168	-0.02
寧波	18,849	0.78	長沙	9,145	0.53
無錫	13,804	0.52	東莞	19,040	0.59
瀋陽	9,898	0.60	福州	17,091	0.06

資料來源：房天下百城價格指數



(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。

