

RHL International

JULY 2021

ISSUE NO.247

# MARKET EXPRESS

## 房地产市场快讯

Bitexco Financial Tower, Vietnam

Bitexco金融塔, 越南



**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 -迟了半世纪的铁路	P.4-7
香港通讯 -鸭脷洲旧楼收购活动持续 -九龙城曾「流拍」旧楼地铺终成交 较法庭底价低878万	P.8-9
香港交易概况	P.10
一带一路: 越南	P.11-14
大湾区前瞻:中山市	P.15-18
中国物业 市场透视 -说说新型产业用地 (M0)	P.19-22
中国通讯 -主要城市住宅价格指数 (2021年5月)	P.23



香港物业-市场透视

# 迟了半世纪的铁路

## 香港物业 - 市场透视

### 迟了半世纪的铁路

经历多年建造，港铁屯马线最终在6月27日全线通车，这条包括由沙田贯通钻石山、启德、土瓜湾、再经红磡接驳至尖沙咀的铁路路线，早在1967年发表的《香港集体运输研究》中便有提及，是当年的地铁沙田线。当时的社会发展不及预期，沿线居民等了半世纪，铁路终于投入服务，除了为生活带来便利，其实，铁路通车前已为沿线地区楼市带来翻天覆地的转变，尤以首次有铁路服务的土瓜湾站和宋皇台站一带。



屯马线全线通车，包括两个新站：土瓜湾和宋皇台站  
(图片来源：永利行图库及设计)

#### 未通车 交投量升幅已冠全港

今年首五个月，当全港二手住宅买卖个案较去年同期上升约6成时，有地产数据显示，土瓜湾区便录得约521宗二手买卖个案，较去年同期升约7成。而根据土地注册处资料显示，同时期的土瓜湾站和宋皇台站一带五个主要屋苑共录得196宗成交，较去年同期的118宗，增加约66.1%，成交量完全跑赢大市，反映不少准买家看好区内前景。

#### "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

## 受惠通车概念 楼价偷步上升

参考过去各区铁路通车经验，邻近车站的物业楼价普遍在通车前已受惠率先大升，今次亦不例外。传媒报道，土瓜湾区业主的议价空间明显收窄，部分业主未待通车便已反价、甚至封盘，以等待日后物业价值更高才放售。

以最近宋皇台站的傲云峰为例，六月初便录得多宗成交。根据市场资讯，屋苑6座低层C室、两房、实用539呎，望内园泳池景，最新以990万港元成交，实用呎价18,367港元。原业主于2004年以222万港元一手购入单位作收租用，现转手账面获利近770万港元，单位17年间大幅升值逾3.5倍，贴近大市走势。而同屋苑2座高层D室，一个实用452呎的两房单位，在6月初亦以930万港元售出，实用呎价20,575港元，呎价成同类型单位今年最高。原业主于2018年5月才以800万港元购入，在三年额外印花税刚满时易手，账面获利130万港元，单位升值16%，比全港楼价同期升幅只有3%更高。

至于土瓜湾站附近的帝庭豪园，第5座高层一个两房单位，实用约469呎，以910万港元易手，实用呎价约19,403港元，亦创下屋苑两房新高呎价。

## 免错失良机 准买家加快入市

同区楼价持续受惠于铁路通车概念而上升，为免错失置业机会，有准买家决定加快入市，也有租客转买不租。即使在较为远离车站的翔龙湾，一个5座低层F室，实用427呎两房海景单位，放盘仅三天即获洽购，并最终于790万港元成交，呎价约18,501港元。

### "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

另外，有一直居于土瓜湾区的租客「由租转买」。成交单位为同屋苑2座中层H室，实用361呎，新买家本来在同区租楼多年，眼见新铁路准备通车，故乘势入市。最终以740万港元成交，呎价约20,499港元。

邻近九龙城码头的翔龙湾，位置偏离新车站，但仍获区内租客青睐购入单位。  
(图片来源：永利行图库及设计)



### 发展商抢攻的新贵地段

除现有二手交投，区内有不少旧楼重建项目即将或已经进行收购，包括市建局近年最大型的土瓜湾庇利街 / 荣光街项目。项目在6月底截标时共收36份意向书，反应不俗。预计可提供过千个单位，由于项目位于市区，并且毗邻土瓜湾站，市场估值高达108亿港元，预计每呎楼面地价介乎1.3万至1.5万港元。

事实上，在两个新开放车站的地区，又以九龙城区较受发展商青睐，在今年首五个月，九龙城区二手买卖有约325宗，按年升逾5倍，主要涉及不少收购活动，显示发展商对该区充满信心。

在铁路通车的利好下，加上与启德新区和九龙东商业区一脉相连，相信土瓜湾、九龙城区地价只会进一步被推高，而区内二手楼价亦会变得水涨船高。

这条等了50年的铁路，相信不只为土瓜湾、九龙城区的居民生活带来翻天覆地的转变，更为当地楼市注入动力。

#### "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

## 鸭脷洲旧楼收购活动持续

虽然港铁南港岛线通车近五年，目前仍有不少发展商积极在区内物色具重建价值的物业，包括鸭脷洲大街34至36号及惠风街5至9号、现时为两栋楼高6层的旧楼。根据土地注册处资料显示，该大厦日前录得5宗成交，以每个单位实用面积400平方呎来计算，收购呎价为2.6万元。

上述位置被规划作「住宅（甲类）2」用途，地盘面积约4,197呎，以地积比率9倍计算，可建楼面面积约37,773呎。项目邻近港铁利东站，并享有全海景，具重建价值。



(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

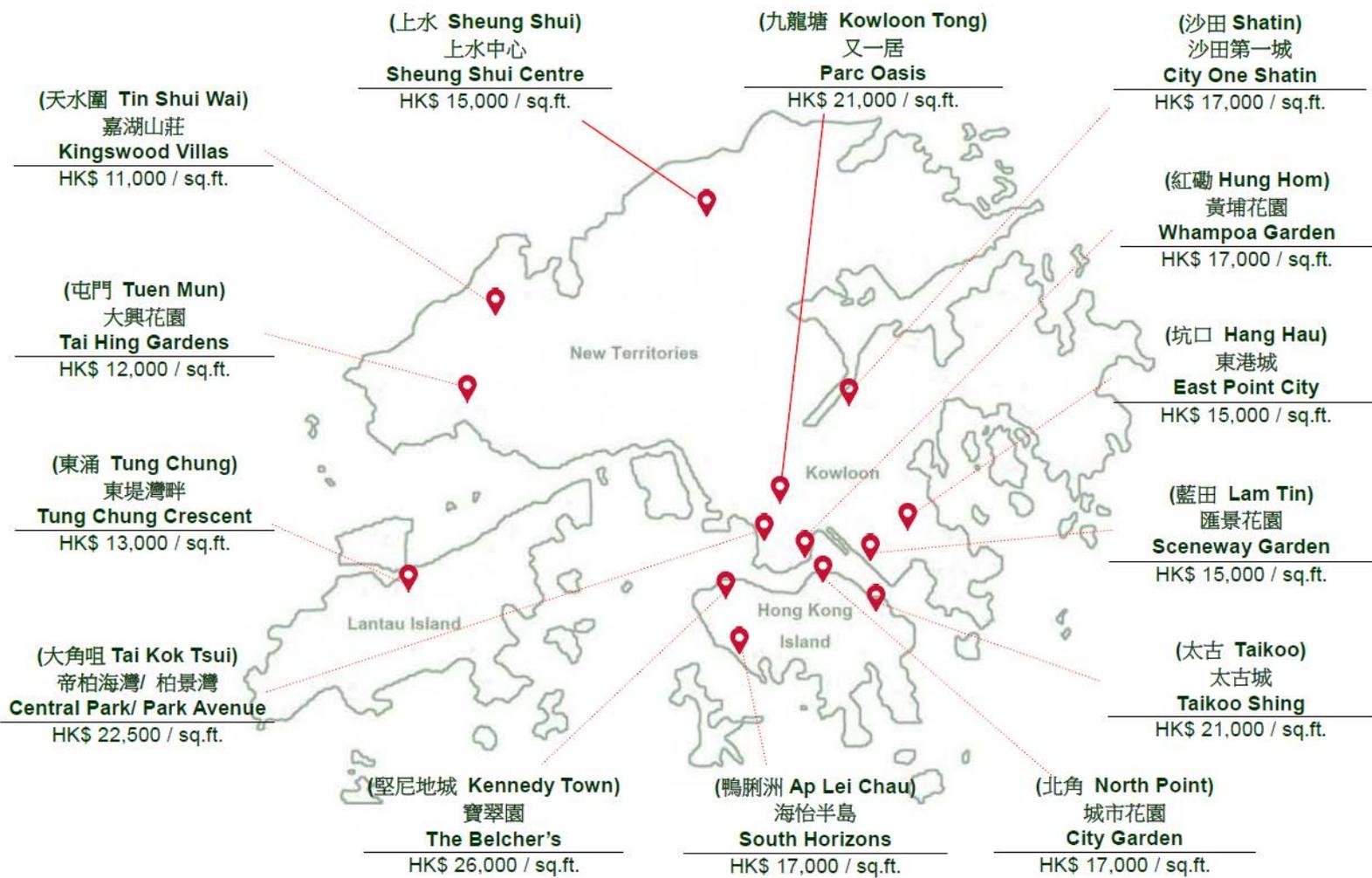
# 九龙城曾「流拍」旧楼地铺终成交 较法庭底价低878万

近日有财团以5,800万港元成功收购九龙城狮子石道一旧楼地铺，该楼曾被申请强拍。根据土地注册处资料，九龙城狮子石道75号地铺连阁楼，地铺面积1,800呎，连1,400呎阁楼，以5,800万港元成交，呎价约32,222元。该旧楼地段于去年11月被上述财团强制拍卖，底价约2.23亿港元，惟该财团认为当时法庭判出的底价太高，最终成本港首宗「流拍」个案。比较以强拍方式须花费的6,679万港元购入业权，是次收购成功为该财团节省约878万港元的开支。

### "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



## 胡志明市及河内市的地铁系统发展

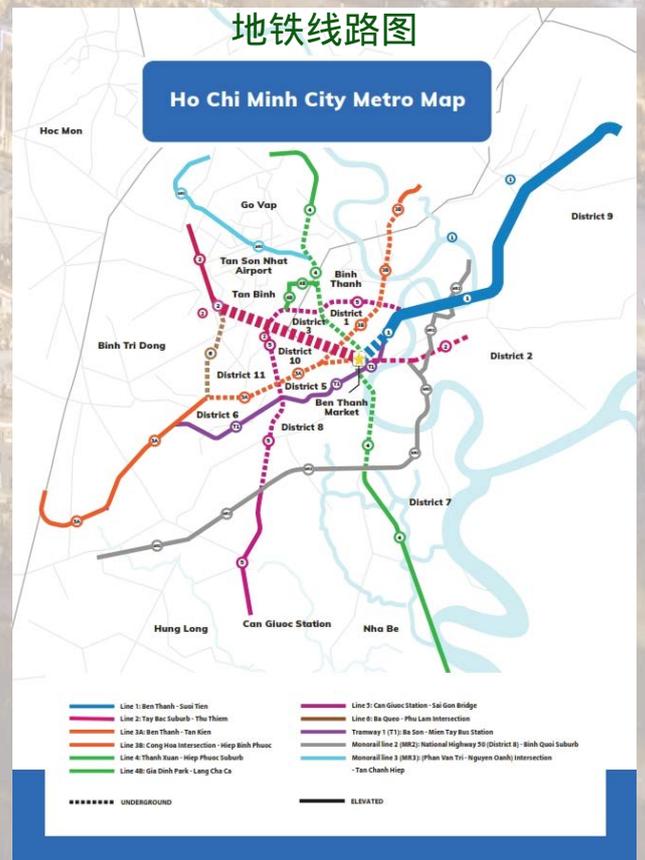
交通基础设施建设不足引致城市经济增长停顿。交通挤塞在大城市中是十分普遍的现象，尤其是在胡志明市和河内市。为了应付空气污染及减低因挤塞带来的成本，在2015年左右，越南政府向亚洲发展银行及其他跨国机构借贷，以在市区中建设多条地铁线路及其他交通基础设施。

### 胡志明市地铁线路的发展

- 2016年，越南总理批准了「胡志明市2020年交通发展规划升级和2020年愿景」，其中胡志明市城市的铁路系统将会包括城市铁路、有轨电车和单轨铁路。
- 越南与日本国家协力机构(JICA)合作，获得8.2亿美元的贷款以兴建此线路之用
- 建造工程于2012年8月开始，预定于2022年开始营运

**管理机构:** 胡志明市市区铁路管理局  
(Management Authority for Urban Railways Ho Chi Minh City)

**线路数目:** 在8条线路中，其中1条是现正建造中，主要是城市间的地下铁路，以连接市中心



图源: 胡志明市市区铁路管理局网页

# 一带一路

BELT & ROAD

越南

胡志明市



- 线路3A 和3B:**
- 共27个站
  - 约长31.9 公里
  - 经第5和第6区，以华人居民聚集为主及观光景点的区域

- 线路 1:**
- 共14个站
  - 约长19.7公里
  - 经过Vinhomes 金河地区(Vinhomes Golden River area)，即第1区的中心；及部份位于第3区的胡志明市新规划市中心

- 线路 5:**
- 共22个站
  - 约长23.39公里

- 线路 6:**
- 共7个站
  - 约长5.6公里



- 线路 2:**
- 共42个站
  - 约长48.0公里
  - 经首添新都市区 (Thủ Thiêm New Urban Area)，第1区的新贸易及商业之用市中心



经首添新都市区

- 线路 4:**
- 共32个站
  - 约长35.75公里



线路1 的车厢图片  
图源: 网络资料

- 线路 4B:**
- 共3个站
  - 约长3.2公里
  - 连接市内的新山一国际机场



新山一国际机  
场



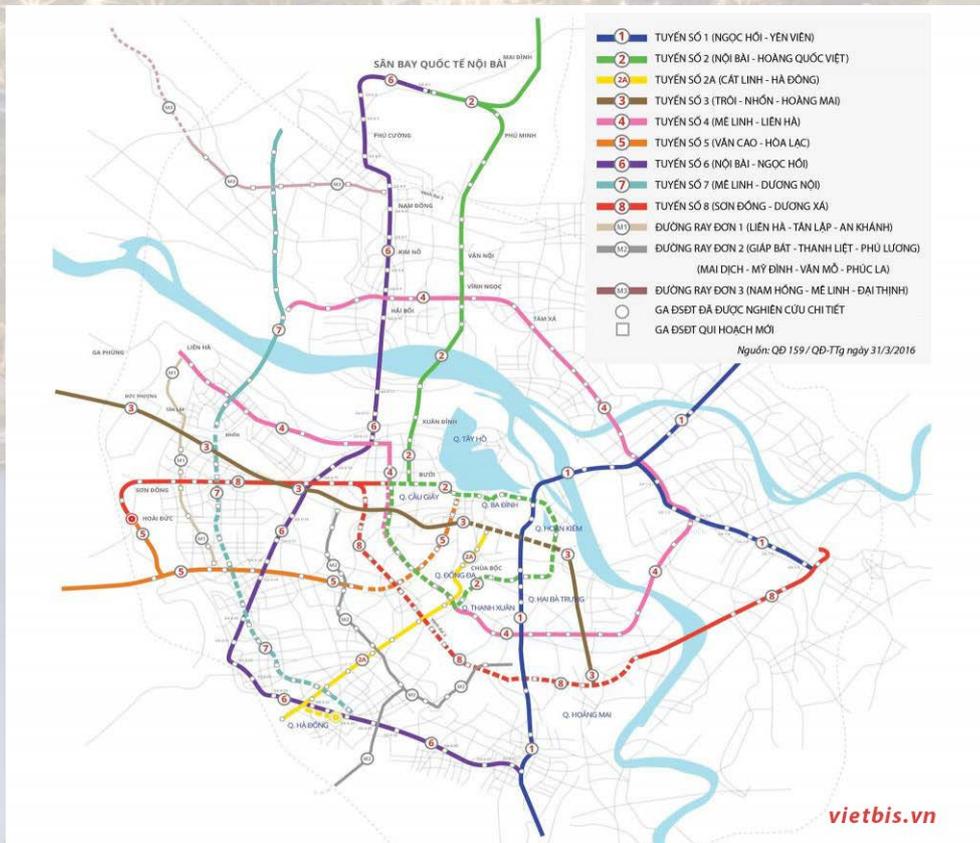
## 河内市地铁线路的发展

2016年，总理批准了河内首都2030年交通规划和2050年愿景，分阶段制定交通系统投资计划，确定优先项目，包括发展交通基础设施网络和公共客运系统。

**管理机构：** 河内铁路有限公司 (Hanoi Railways Company Limited)

**线路数目：** 2条线路预备营运或仍在建造，其余8条线路会被包括在未来扩展计划之内

### 地铁线路图



图源: 河内铁路有限公司网页

# 一带一路

BELT & ROAD

越南

河内市



- 线路 2A:**
- 共12个站
  - 约长14公里，由市区栋多郡到西南方的河东郡
  - 项目成本从5.53亿美元增加到目前的8.68亿美元；中方出资额则增至 6.69亿美元
  - 在2021年4月30日，此线路获得安全标准的批准，原订于2021年5月开始营运



来源：2A线高架段，网上图片



- 线路 3:**
- 第1期共12个站
  - 约长12.4公里
  - 主要铁路站包括越南国立大学，河内站等等
  - 亚洲发展银行、欧洲投资银行、法国政府及法国开发署为此项目提供了13.75 亿美元的融资
  - 计划于2022至2023年完成



线路2A的图片  
图源: 网络资料

# 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。

## 中山市

中山位于珠江三角洲中南部, 北连广州, 毗邻港澳, 是珠江口西岸重要交通节点。中山是先进制造业城市 and 现代服务业基地, 是广东省产业集群升级创新试点城市。临港装备制造业基地有中船、中铁、中海油、中机钢构等大批带动能力强的的大型中央企业项目, 亦有珠江口西岸唯一的保税物流中心。

定位: 大湾区世界级先进制造业基地

常住人口: 338 万

面积: 1,784 平方公里

GDP: 3,101 亿元人民币

人均GDP: 9.3 万元人民币

商品贸易总额: 2,387.2 亿元人民币

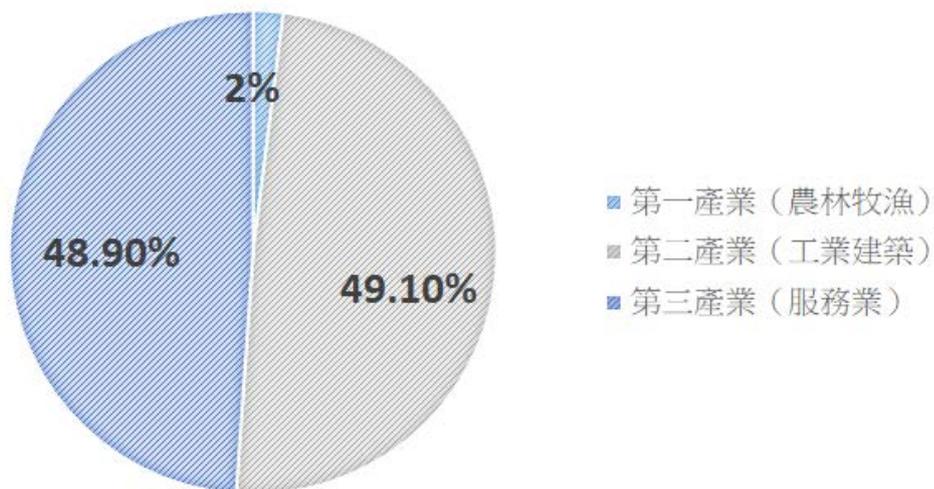
出口货值: 1,929.2 亿元人民币

进口货值: 458 亿元人民币



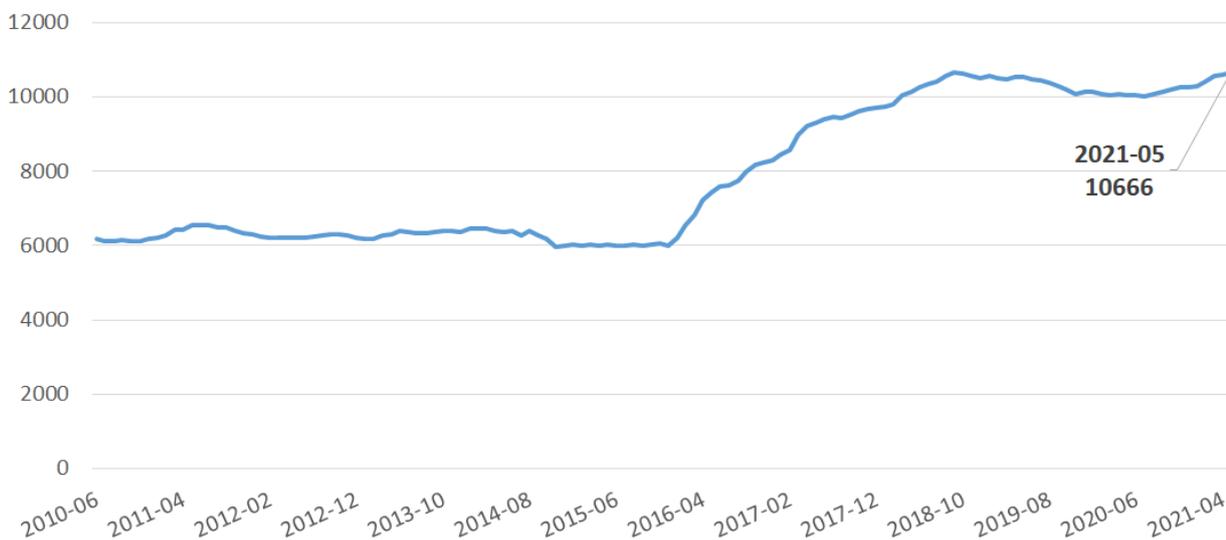
# 中山市房地产概况

## 产业结构



## 住宅房价走势

中山市住宅样本均价（每平方米人民币）



# 中山市房地产概况

## 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)
2020-09	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	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年购房政策

户籍类别	可购房套数 (限新房)	社保要求 (限新房)	
本市户籍	限购3套	無社保要求	
非中山户籍 (包括台湾 及外籍人士)	限购2套	購首套	工作證明和有效社保证明
		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证明
		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	限购1套	在職參保，個稅憑證或中山開公司證明	

限购政策只适用于新房，二手房不限购。

# 中山市房地产概况

## 新基建：深中通道

- 深中通道（Shenzhen-Zhongshan Bridge），又称「深中大桥」，是中国广东省境内连接深圳市和中山市的建设中大桥，东起深圳市宝安区鹤洲立交，西至中山市横门枢纽。
- 深中通道专案是国家「十三五」重大工程和《珠三角规划纲要》确定建设的重大交通基础设施项目，是连接广东自贸区三大片区、沟通珠三角「深莞惠」与「珠中江」两大功能组团的重要交通纽带。
- 深中通道有望在2024年建成通车，通车后由深圳到中山只需30分钟可直达。深中两地同步进入「半小时生活交通圈」，促进粤港澳大湾区城市群在人文，物流，经济，文化等领域的快速发展。



(图片来源：网上)

# 中国物业 市场透视

## 说说新型产业用地（M0）

新型产业用地，简称M0。什么是M0？M0的由来？M0的优点是什么？M0的政策是什么？在下文中，我们将针对当前主流的新型产业用地（M0）政策进行分析。

### 一、什么是M0

传统的工业用地叫M1，又分别按照适合不同污染程度的地理位置以M1、M2以及M3划分。而新型产业用地则称M0。

虽然大家都是工业用地，但M0的土地用途比M1要广发很多，M0土地允许的用途包括研发、创意、设计、无污染生产等功能以及相关配套服务（办公室、宿舍、公寓）。

### 二、M0的发展历史

2013年，深圳市政府率先推出了新型产业用地，M0的概念正式走上历史舞台。2年之后，M0用地正式在全国范围内试点。

"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

### 三、M0的核心优势

M0用地最大的优势就是性价比高，用高于工业用地但低于商服用地的价格，建设类似于商服用地上的产品—产业写字楼，并且可以部分分割销售，甚至可以配套部分住宅。

高容积率也是M0一大优势。M0允许高强度开发，各地对于新型产业用地（M0）的容积率、建筑密度等规划指标的要求相对宽松，容积率原则上大于3.0，甚至不设上限，可以更好地鼓励企业提高土地的开发强度。

总体来说，M0的特点是：功能更加丰富、利用率大幅提高、配套更加多元。

### 四、（M0）的主要政策

#### ~选址

M0在选址方面，通常会避开市级、区级核心区，选择在重点工业区或重点规划片区，靠近主要轨道交通、快速公路出入口附近等。

选址必须能满足了科创企业、或者产业集中区的需求，有利于吸引规模大、效益好、运营能力强的优质企业进行大规模开发，形成规模化片区。M0用地的位置好，但对入驻的企业的所有行业、经营情况、投资强度等指标都有严格明确的要求。

"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

### ~容积率

各地对M0容积率下限均高于普通工业用地，一般为3-5，深圳和广州甚至没有设定容积率上限指标。同时，配套设施如写字楼、宿舍、公寓等采用比较宽松的比例，一般不超过总建筑面积30%均可。

### ~土地使用年限

M0用地的出让年限更灵活，考虑到中国企业的实际运营寿命，M0用地不局限于工业用地的50年年限，而是在30-50年的区间由当地政府决定。有些城市还推出更有弹性的年限，比如先租后买，或者租买相结合等。

### ~出让价格

M0出让价格一般会同时参考同地段工业用地及商服用地底价，比例一般为五五或者三七，并结合出让年限、可分割转让的比例等参数作为定价变数，从而确定出让底价。因此，可分割转让的比例越大，地价越高，体现政策鼓励企业更大比例的自持物业，长期运营产业项目。

纵观大湾区近年成交记录，深圳和东莞成为M0出让热地，深圳从2013年开始至今共有84宗M0土地成交，东莞从2019年至今有23宗M0土地成交。中山市紧追其后，2019年至今有11宗M0土地成交。反观广州，珠海，惠州仅有零星几例，佛山市至今零成交。以下列举几个城市的最新M0成交案例：

"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

城市	成交日期	位置	建设用地面积 (平方米)	容积率	楼面地价 (元人民币/平方米)
深圳	2021-01-04	罗湖区清水河街道	12,000	≤7.8	3,056
深圳	2020-12-10	福田区梅林街道	3,000	≤6	2,684
东莞	2021-06-16	凤岗镇雁田村	457,779	1.0-2.0	1,001
东莞	2021-06-11	麻涌镇大步村	37,725	1.0-3.0; 1.0-4.0	668
广州	2020-12-11	白云区华侨糖厂地块	119,296	≤1.39	2,044
广州	2020-08-07	增城区新塘镇塘美村	18,908	≤5	619
珠海	2017-06-23	科技创新海岸南围科技九路南、创新九路西侧	22,657	1.0-3.0	669
珠海	2017-01-06	上冲片区金凤路西侧、梅界路北侧	21,000	1.0-2.0	635
惠州	2021-02-03	三和街道象岭阶段	50,000	≤2.5	451
惠州	2020-09-01	新圩镇东风村与产径村交界地段	120,032	2.5-4.0	421
中山	2021-02-03	中山市南朗镇东三围	22,432	≤6	572
中山	2021-02-03	中山市南朗镇西三围	24,645	≤5	621

### 五.结语

M0土地的出现，解决了现在发达城市产业发展和土地供应不匹配的问题，顺应产业升级而生；同时，新规划产业园区，利用M0土地政策，解决了传统的工业园区都存在重产业、低配套、城市交通严重不便的问题，使产业园成为集中生产、办公、生活为一体的综合园区，让企业能以低廉的地价享受优质的经营环境。

然而，M0用地虽然吸引，为企业创造更多机会，但政府必须在用地申请和后续监管方面更加严格，企业在参与新型产业用地（M0）项目时也应注意相关政策监管、防控风险。

"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5月）：

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	50,850	0.45	北京	43,825	0.34
重庆	11,539	0.66	天津	14,935	0.09
广州	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	武汉	13,226	0.07
大连	13,734	0.16	苏州	17,936	0.24
西安	11,152	0.65	厦门	29,168	-0.02
宁波	18,849	0.78	长沙	9,145	0.53
无锡	13,804	0.52	东莞	19,040	0.59
沈阳	9,898	0.60	福州	17,091	0.06

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。