

RHL International

AUG 2021

ISSUE NO.248

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

新加坡藝術科學博物館
ArtScience Museum
Singapore



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 | P.4-7 |
| • 从土地共享谈《收回土地条例》 的业主权益 | |
| 香港通讯 | P.8-9 |
| • 长沙湾新盘租金胜半新盘 | |
| • 购买一手楼买家需审慎 | |
| 香港交易概况 | P.10 |
| 一带一路: 新加坡 | P.11-14 |
| 大湾区前瞻:佛山市 | P.15-18 |
| 中国通讯 | P.19-22 |
| • 15个新一线城市最新房价: 9城超两万, 杭州最贵长沙最低 | |
| • 西安首次集中供地平稳落地 多宗土地低价成交 | |
| • 深圳率先全面应用标定地价 最高地价6.58万元人民币/平方米 | |
| • 主要城市住宅价格指数 (2021年6月) | |



香港物业-市场透视

从土地共享谈
《收回土地条例》
的业主权益

香港物业 - 市场透视

从土地共享谈《收回土地条例》的业主权益

发展局公布，土地共享先导计划接获首宗申请，申请地点位于大埔露辉路和汀角路，占地约3.2公顷，涵盖两个私人地段和毗连的政府土地，涉及共约1,149个公营房屋或首置单位及493个私营房屋单位和辅助设施。

根据立法会资料摘要，该计划目的为补足政府主导作公共用途的私人土地规划工作，加快及促进公营及私营为主的用地申请，确保土地发展的效率及成本控制，及建立具透明度的机制以保障公众利益。

然而，计划自2020年5月正式推出接受申请逾一年始获首宗申请，难道要发展香港的新界土地或棕地，还是要依赖沿用多时的《收回土地条例》（下称「条例」）？若果日后私人土地的小业主遇到当局引用《条例》收回土地，他们需要注意甚么？

要以「公共用途」为由运用《条例》征收私人土地，政府必须证明收地的目的是公平、真诚和没有其他取代方案。一般而言，无论收地的位置与大小，收地后的发展用途，如兴建铁路、道路、公共医院及学校等，甚至收回用作兴建公营房屋，均符合「公共用途」的定义及没有其他可以取代的方案，因为私人业主或发展商根本不会提供这些用途。

"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

虽然政府有权收地，但收地过程及相关发展计划随时受到争议及阻延，当中尤以赔偿与安置问题较为棘手。《条例》规定，受收地影响的人士可就土地及建筑物的价值或其他土地权益获得法定补偿。

按《条例》收回的土地，政府会向业主及根据在土地注册处注册的文书而在紧接复归前拥有该土地产业权或权益的任何人士，发出补偿建议，或邀请有关人士在复归日期起计的 28 天内，就法定补偿提出申索。按照条例的原意，赔偿准则是只会按照相关土地的原有用途计算金额，即是农地的征收只会获发赔偿农地的应有呎价，赔偿金额不会因日后的土地用途令地价增加而有所提高。

然而新界土地的业权向来复杂，任何人士若果认为自己拥有被收回土地的可获补偿权益，而未接获当局的补偿建议或获邀请提出补偿申索，可于复归日起计一年内提出申索，列明其在有关土地上拥有的产业权或权益的性质，以及他就政府收回有关产业权或权益所申索的补偿额。

当然，法定赔偿不只限于因物业或土地被收回的赔偿，其他受政府发展清拆行动影响的寮屋住户和业务经营者亦包含在特惠补偿及安置安排中。假若相关人士有意提出补偿要求，或因不接纳政府建议的补偿金额，亦可把要求的金额索偿书，连同补偿要求的证据，提交予当局考虑。

根据我们过往处理个案的经验，由于申索过程需要提交不少资料或相关证据，以证明申索人提出的补偿要求合理，我们建议，任何有意提出上述补偿要求的人士，应先征询及寻求独立和具备认可专业资格的人士的意见和协助，以确保申索过程能有效进行。

"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

而根据《条例》，在恰当情况下，申索人为申索法定补偿而委聘专业人士，其所支付的合理费用及酬金可获发还，但并不一定会支付专业费用。

因此，若果日后土地或物业因《条例》而被收回，相关人士记紧留意自己的权益，由于篇幅有限，如果需要进一步寻求意见，欢迎和我们联络。



(圖片來源：網上)

"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

长沙湾新盘租金胜半新盘

市场消息指，刚入伙的长沙湾家壹最新录得两宗租务成交。其中一宗为低层开放式F室，单位实用面积约220呎，以1.1万港元租出，实用呎租约50港元。据悉，业主于一手时2019年4月，以约476.2万港元购入单位，现租出可享租金回报约2.7厘。另外，低层开放式G室，日前亦以1.15万港元获承租，单位实用面积约238呎，每呎租约48港元。单位业主于一手时以约482.3万港元购入物业，现可享租金回报约2.9厘。除租金回报率较全港的2.3厘为高外，呎租更比同区「喜」字系列一般承租只有约40港元更为可观。



长沙湾刚入伙的家壹（图左），最近录得两宗租务成交，其呎租及回报均较同区入伙数年的「喜」字系列楼盘高；图右为喜荟。（图片来源：永利行图库）

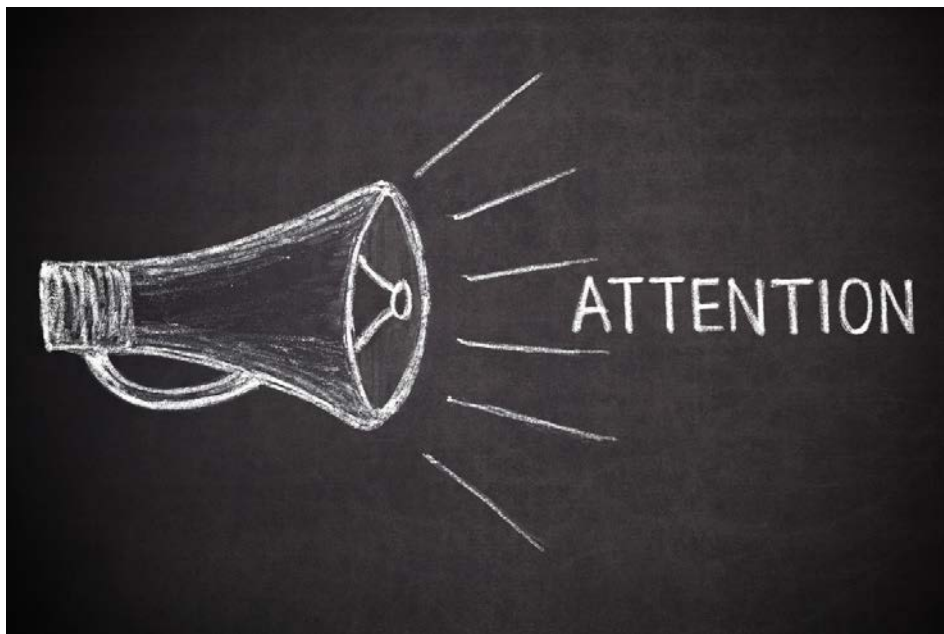
"前瞻策略顾问服务"

- 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

购买一手楼买家需审慎

早前有兴建中的楼盘因为使用的石屎未达标，令发展商决定拆卸重建；另外亦有指，有内地的发展商财政不稳，致本地银行未必承造该发展商旗下的一手楼盘按揭。置业是小市民一生中其中一个重要的决定，因此相关监管当局在其网页，定期会提醒市民，在签定临时买卖合同前，需要理解清楚所有条款及细则；亦提醒买家不要误信地产经纪，以为自己财政能力必定轻易得到银行按揭。

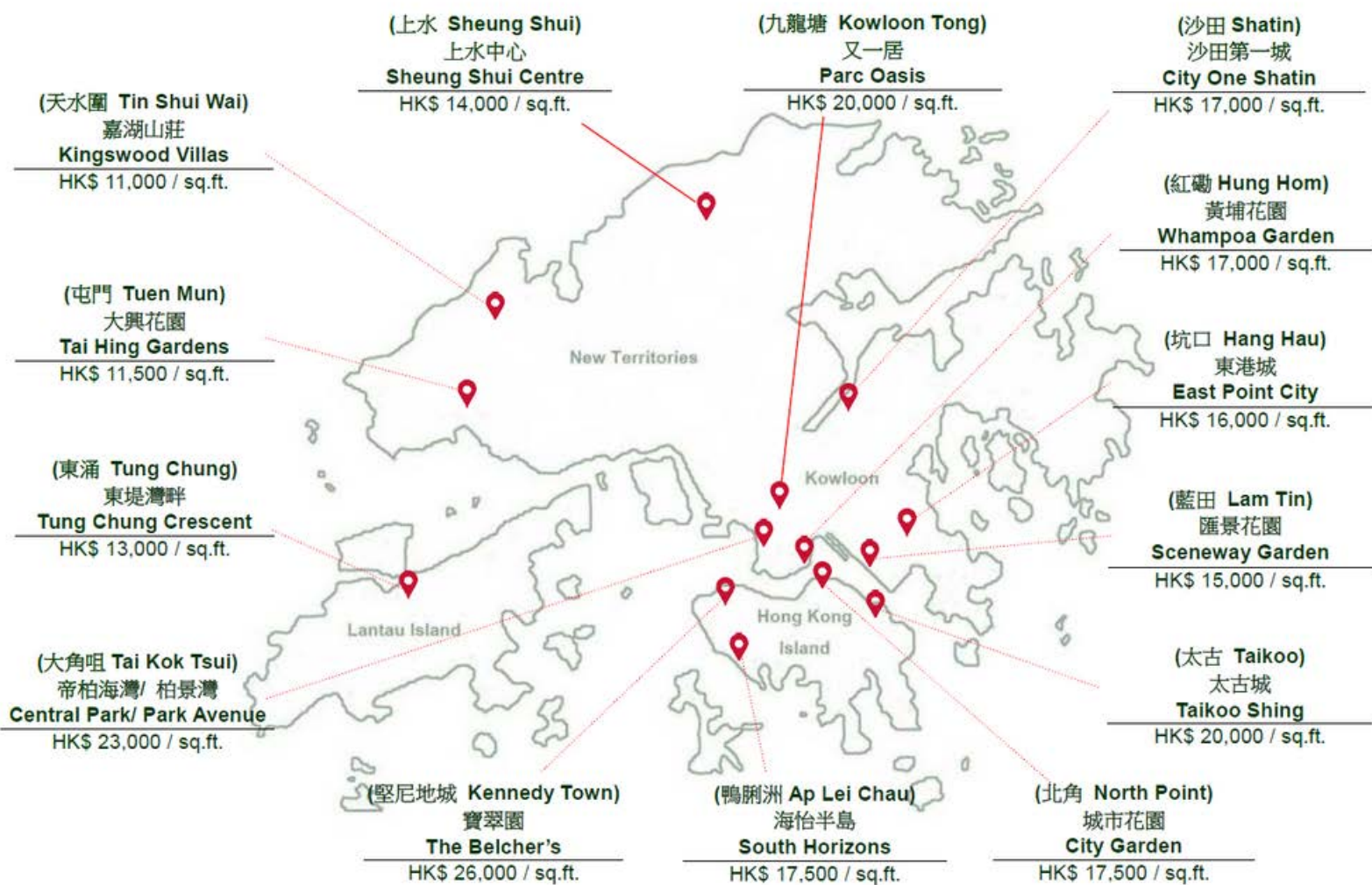


(图片来源：网上)

"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



新加坡绿色计划2030

目标: 强化新加坡在经济、气候及资源上的弹性，以改善新加坡人的居住环境，以及创造新的经济及就业机会。

公布日期: 2021年2月10日。

负责推广的部门包括教育部、国家发展部、永续发展与环境部、贸易与工业部、交通部。

绿色计划2030达成的目标

大自然之城

- 提供更多的绿色空间及公园，以便提供遮荫、为环境降温及娱乐用途。

可持续的生活

- 鼓励市民节约用水，推动「减少、再用、再循环」，以解决电子垃圾、包装垃圾和食物厨余问题。
- 提供更多绿色交通，包括扩大铁路网络、购买清洁能源的公共巴士，甚至鼓励市民多步行或骑自行车，发展新的城镇概念。
- 在学校方面，在建筑和教学上与环境可持续性相连。



重设能源

- 为在国际贸易、旅游和发电项目中，推广绿色能源/可持续的燃料。
- 通过新加坡绿色建筑总体规划，以建造更多可持续建筑，并提高绿色建筑的可持续性标准。
- 到2030年，所有新登记的车辆都必须使用清洁能源的车型。

绿色经济

- 新的碳密集型投资在能源/碳效率方面应该选为最好的。
- 工业生产过程当中需要使用环保能源。
- 新加坡旨在成为亚洲乃至全球领先的绿色金融中心。
- 支持本地企业采用可持续发展实践/标准并抓住可持续发展的商机。

有弹性的未来

- 通过投资技术研发和城市热效应检测，适应海平面上升并增强抗洪能力。



新加坡市区重建局 (URA)

目标:

- 城市规划：负责制定新加坡的长期综合规划，如概念规划和总体规划，并通过各种指南评估和批准开发规划。
- 主要的政府土地销售代理。
- 必要时保护历史建筑和地区。

成立日期：1974年4月1日。

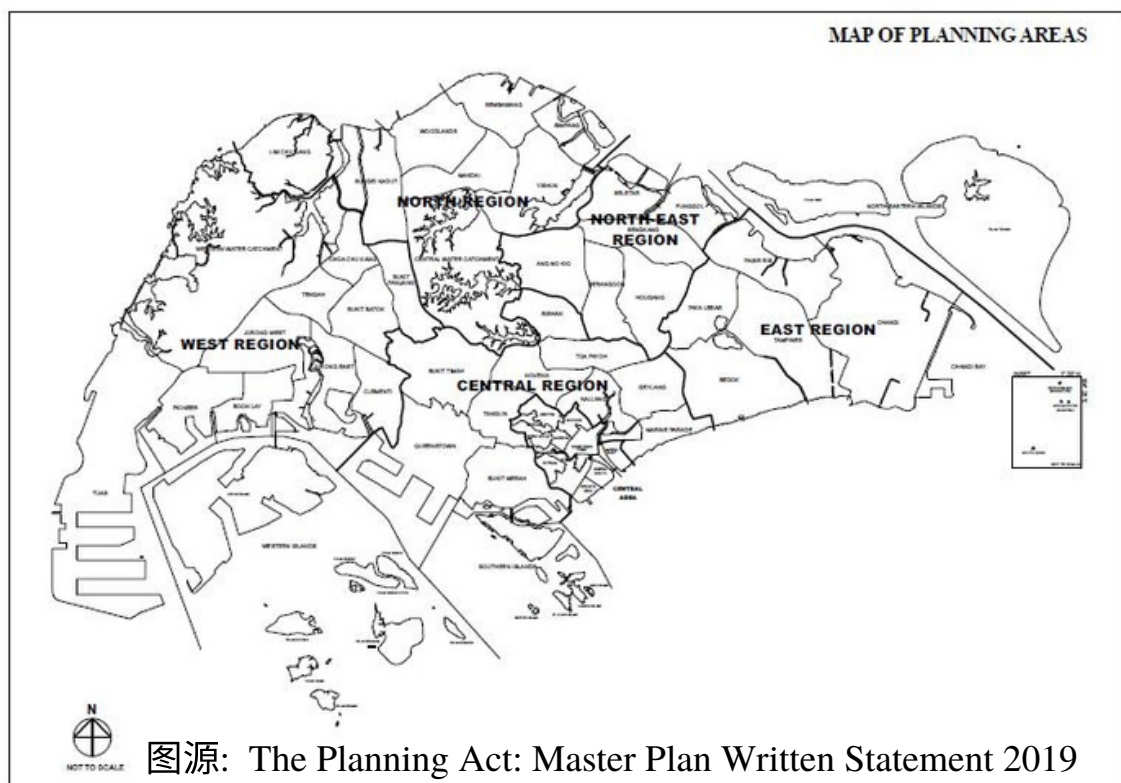
管理部门：新加坡市区重建局为新加坡政府的其中一个法定机构，监管的政府部门为国家发展部。

属下的小组有11个，例如策略和城市规划小组（例如策略规划小组）、土地销售和管理小组、开发控制小组和信息系统和地理空间小组。

现时规划大纲

规划大纲2019，在五个主要规划区中有不同的发展范畴：

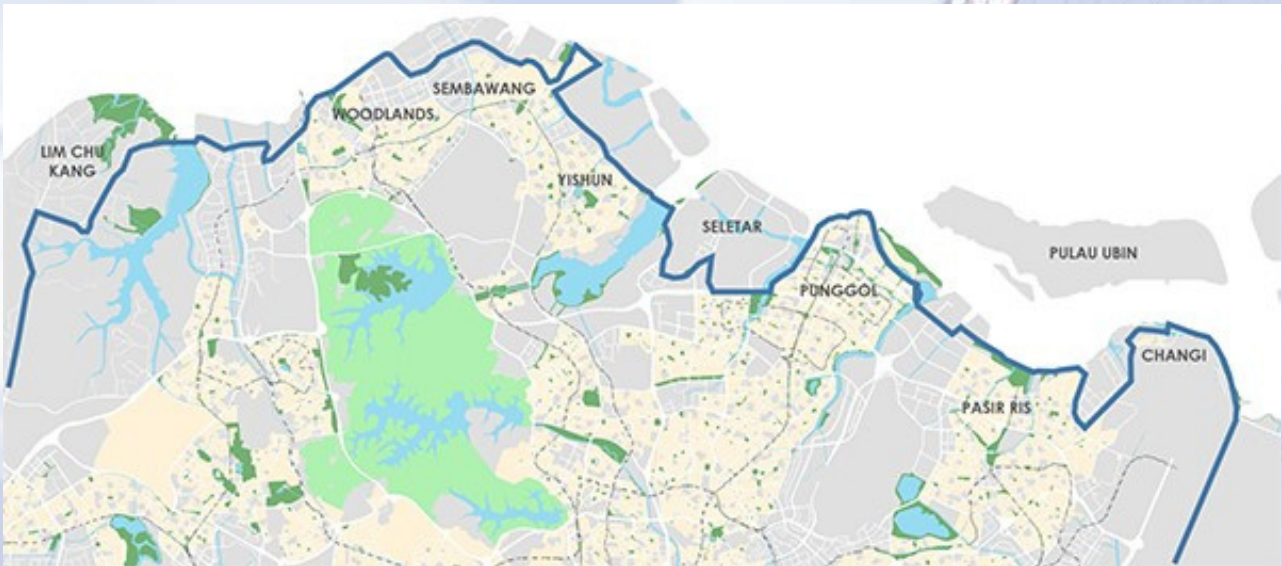
北区、东北区、西区、中区和东区





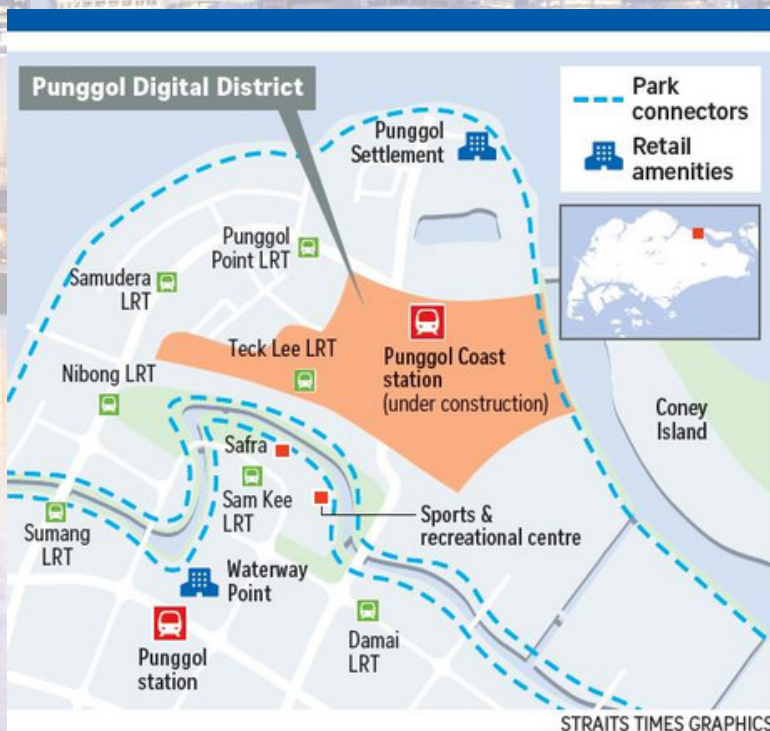
城市改造项目的例子

淳朴海岸绿道: 将英国占领期间与军事设施相关的区域变成一个拥有湿地、红树林和公园的休闲区。



图源: Webpage of MND (Ministry of National Development) Link (2019)

榜鹅数码园区: 新加坡理工学院 (SIT) 的校园和 JTC 的商业园空间都在这里，它旨在作为试点企业区推广数字技术和绿色生活方式。



图源: Webpage of Strait Times (2020)



城市改造项目的例子(续)

樟宜地区：作为航空枢纽，樟宜机场已增加了其容量，以便附近的土地可以为未来的扩张提供支持，包括樟宜东工业区和樟宜东市区。此外，休闲和旅游设施还可在滨水区发展。



图源: URA webpage (2021)

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时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。

佛山市

佛山, 簡稱「佛」, 廣東省地級市。佛山地處廣東省中部、珠三角腹地, 毗鄰港澳、東接廣州、南鄰中山, 與廣州共同構成「廣佛都市圈」。佛山是全國民營經濟最為發達的地區之一, 在廣東省經濟發展中處於領先地位, 是國務院確定的中國重要的製造業基地、珠三角地區西翼經貿中心和綜合交通樞紐。

定位: 國家製造業創新中心

常住人口: 816 萬

面積: 3,798 平方公里

GDP: 10,751 億元人民幣

人均GDP: 13.4 萬元人民幣

商品貿易總額: 4,827.6 億元人民幣

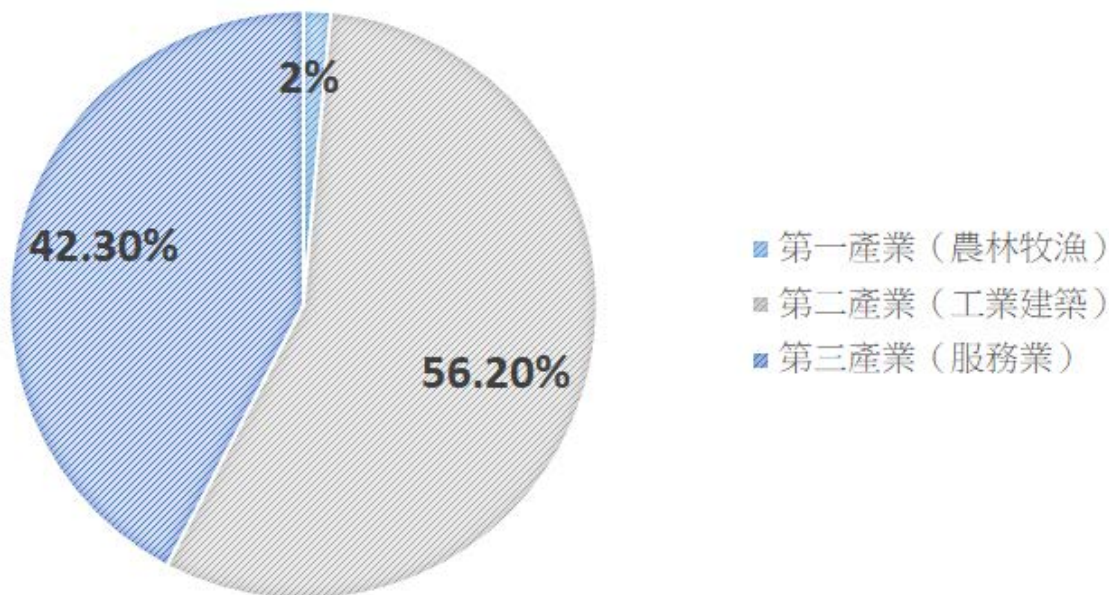
出口貨值: 3,727.7 億元人民幣

進口貨值: 1,099.9 億元人民幣



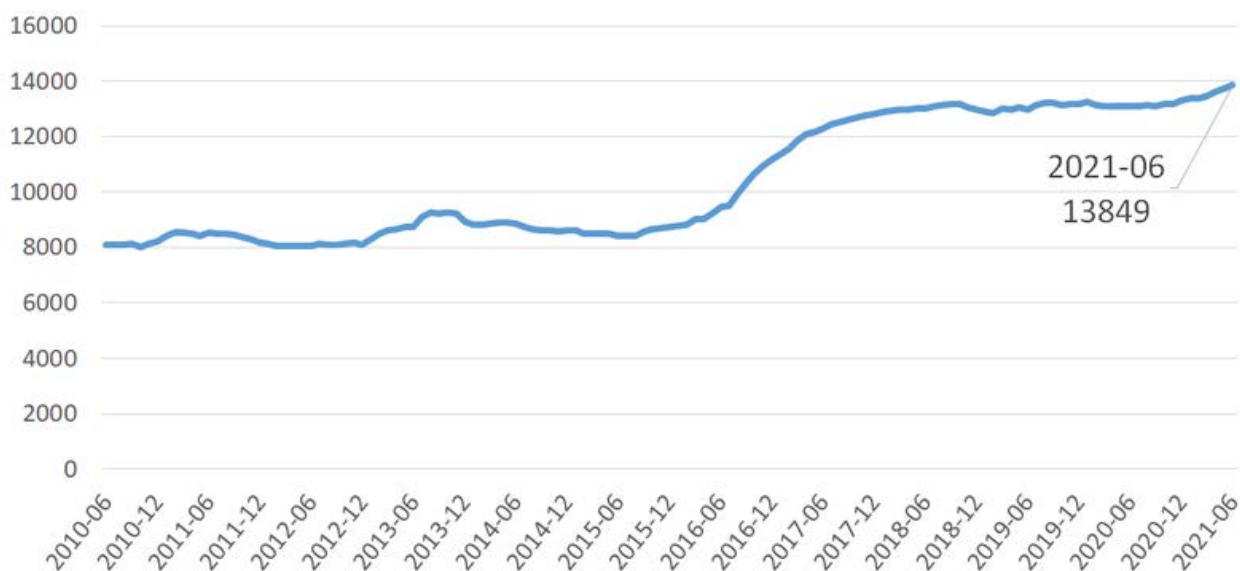
佛山市房地产概况

产业结构



住宅样本均价

佛山市住宅样本均价（每平方米/人民币）



佛山市房地产概况

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) |
|---------|---------|------------|--------------------|-------------------|
| 2020-11 | 7 | 280,377.85 | 22,527.35 | 7,812 |
| 2020-12 | 7 | 498,883.60 | 29,538.15 | 9,979 |
| 2021-01 | 2 | 62,752.35 | 41,480.52 | 8,206 |
| 2021-02 | 2 | 126,459.99 | 18,719.36 | 6,240 |
| 2021-03 | 4 | 175,119.17 | 21,441.19 | 8,576 |
| 2021-04 | 7 | 339,527.40 | 31,524.03 | 12,296 |

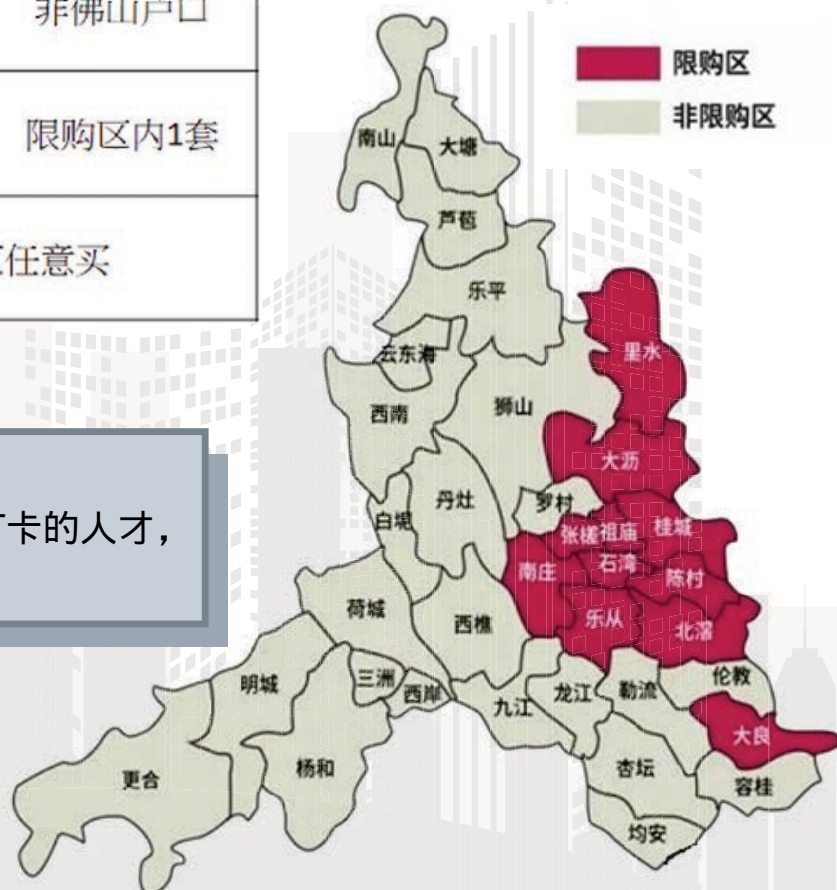
工业用地

| 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) |
|---------|---------|------------|--------------------|-------------------|
| 2020-11 | 15 | 524,065.75 | 1,051.41 | 320 |
| 2020-12 | 19 | 979,583.58 | 1,835.82 | 504 |
| 2021-01 | 4 | 90,202.82 | 1,634.54 | 479 |
| 2021-02 | 7 | 370,155.76 | 1,624.45 | 495 |
| 2021-03 | 7 | 561,247.21 | 840.36 | 276 |
| 2021-04 | 12 | 550,249.91 | 1,030.82 | 318 |

佛山2021年购房政策

| 户籍类别 | 佛山户口 | 非佛山户口 |
|------|---------|--------|
| 可购房数 | 限购区内2套 | 限购区内1套 |
| | 非限购区任意买 | |

人才购房政策：
认定为优粤佛山卡A卡、B卡、C卡或T卡的人才，
可在限购区购买两套商品房。



佛山市房地产概况

新建设：佛山将建设1.5万座5G基站

- 《佛山市推进新型基础设施建设行动方案（2020—2022年）》于3月26日正式印发。2022年，佛山将以新发展理念为引领，以科技创新为驱动，以资讯网路为基础，支撑数位转型、智慧升级、融合创新的新型基础设施体系。
- 佛山全市将建成1.5万座5G基站、实现全市中心城区和重点镇街5G网路全覆盖，并培育不少于50个工业互联网应用示范项目，同时推动工业互联网平台建设，带动2万家企业「上云上平台」。
- 在本次新基建行动中，佛山将实施11项智慧工程，推进融合基础设施建设。



(图片来源：网上)

中国通讯

15个新一线城市最新房价：9城超两万，
杭州最贵长沙最低

除北上广深这四个一线城市外，新一线城市也是当下人口流入的重点地区。

搜房网资料显示，目前15个新一线城市中，9个城市的6月份平均房价都超过了每平方米2万元人民币，其中，杭州以每平方米37,558元人民币位居第一，南京以每平方米34,016元人民币居第二。

值得注意的是，9个单价超过2万元人民币/平方米的新一线城市中，首7个均来自东部沿海地区，分别为杭州、南京、天津、宁波、东莞、苏州和青岛。中西部的武汉和西安均价也都超过了2万元人民币/平方米。在榜尾端，有4个城市房价低于1.5万元人民币/平方米，分别为长沙、沈阳、重庆和郑州，这些城市来自中西部和东北地区。

| 城市 | 6月房价 (元人民币/平方米) |
|----|--------------------|
| 杭州 | 37,558 |
| 南京 | 34,016 |
| 天津 | 25,826 |
| 宁波 | 25,570 |
| 东莞 | 23,801 |
| 苏州 | 23,156 |
| 青岛 | 21,330 |
| 武汉 | 20,257 |

| 城市 | 6月房价 (元人民币/平方米) |
|----|--------------------|
| 西安 | 20,197 |
| 成都 | 19,422 |
| 佛山 | 15,174 |
| 郑州 | 14,606 |
| 重庆 | 13,479 |
| 沈阳 | 12,633 |
| 长沙 | 11,065 |

"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

西安首次集中供地平稳落地 多宗土地低价成交

继全国22个重点城市集中供地后，西安首次集中供地也揭开了谜底。6月29日，西安集中拍卖5宗地块，其中4宗为居住用地，1宗为商住混合用地。出乎意料的是，有2宗流拍，1宗中止。其余两宗分别以综合成本每亩2,897万元人民币、溢价20%成交，以及综合成本每亩2,440万元人民币、溢价30%成交。

期后，在6月30日，西安又集中出让了15宗地。此次西安的集中供地，虽然前后一共释放了20块宗地，但是其中纯粹居住用地地块并不多，很多地块的出让面积也不算非常大，这些限制使得很多房企只能观望，不敢下手，成交价格整体平稳。



(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

深圳率先全面应用标定地价 最高地价6.58万元人民币/平方米

7月15日，深圳标定地价及配套地价测算规则形成最终成果，经市政府批准于日前正式印发。标定地价是具体宗地在一定使用年限内的价格，是政府出让土地使用权时确定出让金额、核定土地增值税和管理地产市场等的参照标准。

此次标定地价以2021年1月1日为估价日期，分为住宅、商业、办公、工业等四种用途。本次住宅用途地块共有430块。标定地价最低的宗地为每平方米1.02万元人民币，位于坪山区东部、靠近惠州的位置，容积率3.5；最高为每平方米6.58万元人民币，位于南山蛇口海上世界附近，容积率2.81。除宅地外，还有商业用地定价438宗；办公用地定价193宗；工业用地定价254宗。



(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6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 | 51,166 | 0.62 | 北京 | 43,939 | 0.26 |
| 重庆 | 11,617 | 0.68 | 天津 | 14,989 | 0.36 |
| 广州 | 24,150 | 0.73 | 深圳 | 54,581 | 0.16 |
| 南京 | 24,401 | 0.05 | 杭州 | 28,984 | 0.89 |
| 成都 | 12,275 | 0.41 | 武汉 | 13,257 | 0.23 |
| 大连 | 13,780 | 0.34 | 苏州 | 18,044 | 0.60 |
| 西安 | 11,218 | 0.59 | 厦门 | 29,115 | -0.18 |
| 宁波 | 18,870 | 0.11 | 长沙 | 9,203 | 0.63 |
| 无锡 | 13,941 | 0.99 | 东莞 | 19,114 | 0.39 |
| 沈阳 | 9,937 | 0.39 | 福州 | 17,115 | 0.14 |

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。

