

SEP 2021

RHL International

ISSUE NO.249

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

Petronas Towers,
Kuala Lumpur
雙子塔, 吉隆坡



6 009800 461091 >

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	P.4-7
• 審慎行事	
香港通訊	P.8-9
• 城規會通過馬鞍山三幅用地改劃 修訂	
• 高山道舊樓獲批強拍令 底價1.36億港元	
香港交易概況	P.10
一帶一路: 吉隆坡	P.11-12
大灣區前瞻: 惠州市	P.13-16
中國通訊	P.17-20
• 武漢房地產調控新政: 憑「房票」買房	
• 熱點城市二手房或進入全面管控 時代	
• 告別摩天大樓時代: 500米以上大樓不允許動工	
• 主要城市住宅價格指數 (2021年7月)	



香港物業 市場透視

審慎行事

香港物業-市場透視

審慎行事

繼早前收到第一宗土地共享先導計劃的申請後，政府在八月初公布再接獲兩宗申請，兩幅用地分別位於元朗及大埔。位於元朗蠔洲路（近東成里）的用地，現時為「住宅（丁類）」地帶的私人地段及毗連的政府土地，預料將涉及約2,616個公營房屋或「首置」單位和輔助設施，和1,474個私營房屋單位。另一宗申請位於大埔社山路及林錦公路（近林村），現時為「農業」及「政府、機構或社區」地帶的私人土地及毗連的政府土地，估計涉及約8,484個公營房屋或「首置」單位和輔助設施，及3,636個私營房屋單位。

計劃由去年五月正式推出至今年七月始接獲首宗申請，再突然在短時間內多收兩宗申請，是計劃未能吸引私人發展商參與、還是計劃先天有缺憾，令發展商卻步？

財政上，雖然發展商可在日後項目的補地價中扣減土地平整、基建、社區設施建造費用、和公營房屋部份的私人土地價值等，但要從發展商手中的土地七三分樓，即在申請範圍上的公營和私營房屋比例分別規定為七分和三分，然而到目前為止，有關七三比在發展商財務角度上是否可行，筆者仍未找到相關政府解說或數據支持，亦遑論發展商的預算收益，公私合營的風險較純私人發展項目大。

"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

時間上，無庸置疑，整個土地共享計劃過程一定較私人業主主動發展時間長。現時，業主發展土地，主要在規劃大綱圖已容許發展，無需向城規會作任何申請，或是已取得城規會發展許可，便可即時向地政處申請改地契補地價發展，以我司過往的經驗，一般兩至三年就可取得新地契，並展開工程。

不過，若私人業主透過共享計劃發展土地，需先通過土地共享辦事處遞交申請和事前準備不同的技術報告，包括交通和環保等報告，然而申請修改地契程序不能同時進行，要待共享計劃批准或否決，及與政府達成協議後才可向地政處申請，相信已是兩三年後的事宜，連同及後修改地契和補地價申請，由申請計劃至正式動工，估計所需時間已經是私人業主主導發展的一倍。

另外，在以往私人提出修改地契條文作新發展的過程中，業主可就其發展項目的規模和新地契條文跟署方商討，主要涉及雙方，然而，共享計劃發展涉及公營房屋，所以將來土地的基建建設，包括土地平整、排污、道路設計、交通配套等都要事先得到政府和相關部門同意、甚至妥協，向來雙方面的商討頓時變得不再雙方面，而且複雜多了。

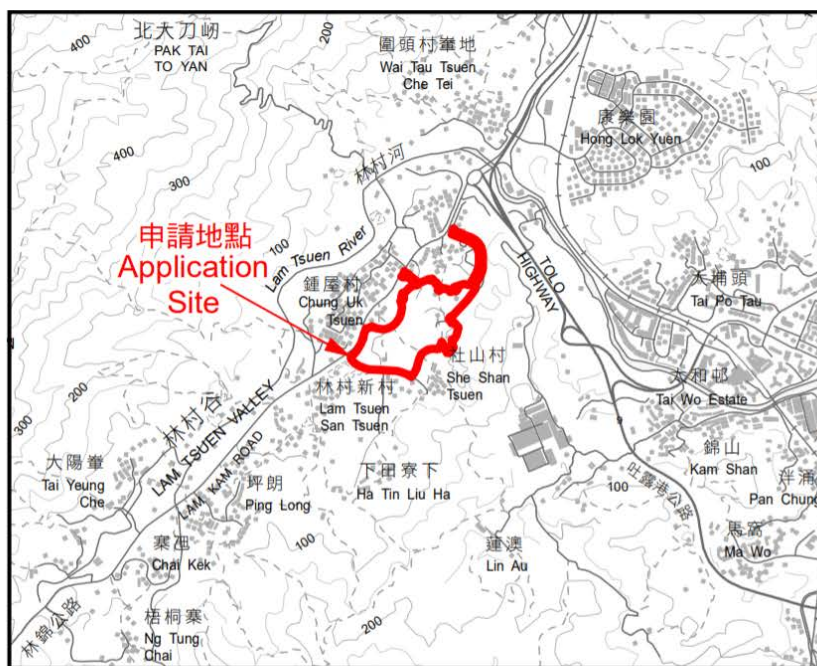
雖然，用作公營房屋的土地價值和未有計及通漲的基建費用，可在發展商日後補地價時獲扣減，但在土地以公私營七三比分配的前提下，未知的新土地發展私人部分的財務和收支情況，加上透過計劃發展土地所需的過程、時間遠較目前複雜、多約一倍，在時間就是金錢的商業社會，相信仍是令發展商行動審慎的原因之一。

"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



元朗蠔洲路（近東成里）的用地（圖片來源：政府新聞公報）



大埔社山路及林錦公路（近林村）的土地（圖片來源：政府新聞公報）

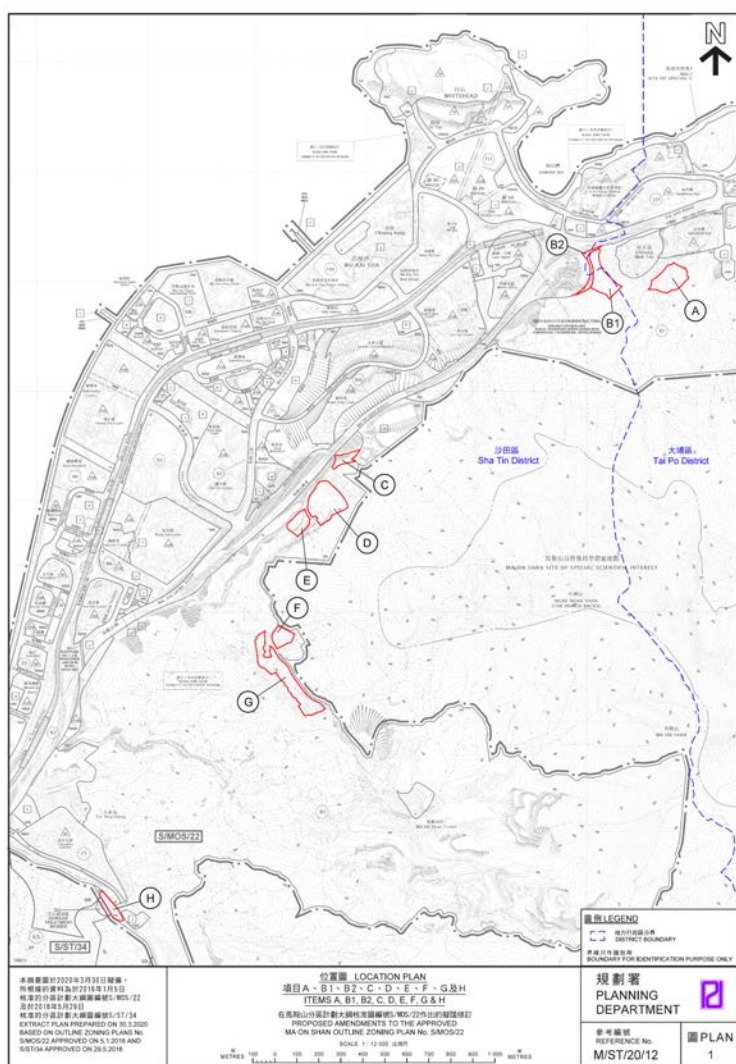
"策略投資諮詢服務"

- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務

香港通訊

城規會通過馬鞍山三幅用地改劃修訂

根據《馬鞍山分區計劃大綱草圖》，規劃署建議把四幅綠化地帶用地改劃成住宅用地。其中，三幅分別位於樟木頭村以東（圖中標示為Ⓐ）、樟木頭村以西（圖中標示為Ⓑ）、及馬鞍山村路下段（圖中標示為Ⓓ）的用地，其改劃作「住宅（甲類）11」申請獲城規會接納，而另一幅位於馬鞍山村路上段擬改劃作「住宅（乙類）6」的申請則未能通過修訂。通過修訂的三幅用地面積分別是1.46、1.38及2.26公頃，最高地積地率皆是6.8倍，預計總共可提供約6,180伙公營房屋。



（圖片來源：馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/22）

"策略投資諮詢服務"

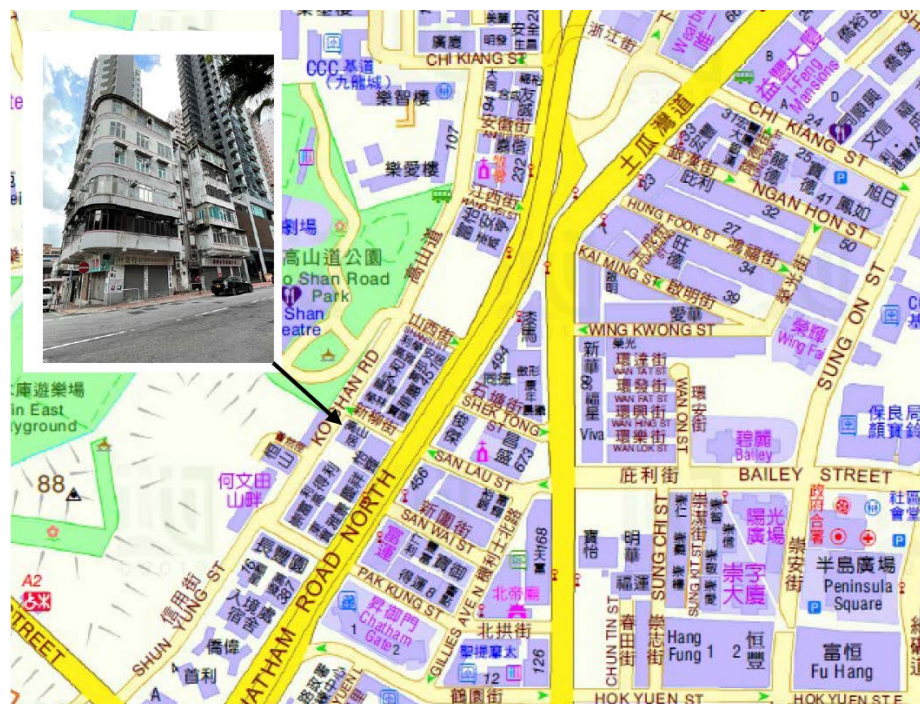
- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

香港通訊

高山道舊樓獲批強拍令 底價1.36億港元

土瓜灣高山道26號、新柳街2A及2B號一幢舊樓，最近獲土地審裁處批出強拍令，拍賣底價1.36億港元。項目毗鄰高山劇場，鄰近港鐵土瓜灣站，交通方便，具重建價值。

上述舊樓樓齡超過60年，法庭判辭指出，該物業狀態殘舊，進行復修成本需約850萬港元，相當整幢重建的建築成本的36%，維修成本不符合成本效益，且申請人已採取一切合理步驟以取得地段內之業權，故法庭批出強拍令。項目地盤面積約1,900平方呎，估計可興建20層高商住建築。底價約1.36億港元，以地積比9倍計算，每呎樓面地價約8,000港元。

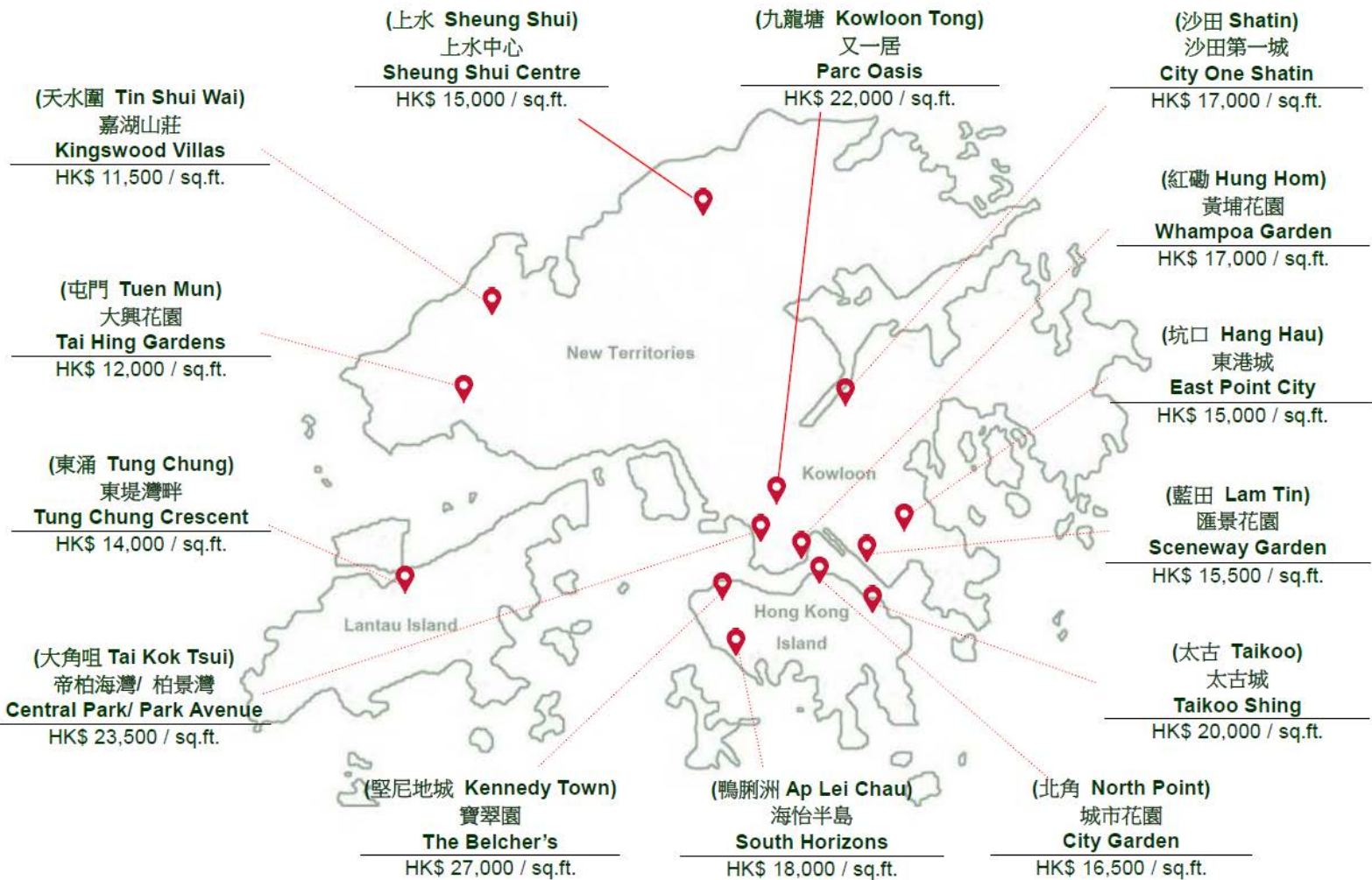


獲批強拍令的舊樓位於土瓜灣高山道26號、新柳街2A及2B號。
(圖片來源：永利行圖庫)

"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



吉隆坡結構藍圖 (KLSP2040)

出版年份：2020

推行單位：此計劃為聯邦層次的發展計劃，吉隆坡市政局推行。

目標:

- 提供一個綜合規劃框架，確保所有政策、戰略和發展方案得到執行，以便到2040年實現吉隆坡的願景。
- 成為「人人的城市」，其發展原則是公平、有彈性、可持續和刺激增長。

發展目標:

6個主要發展目標，包括：

1. 創新和富成效
2. 包容性和公平性
3. 健康充滿活力
4. 聰明應付氣候變化與低碳
5. 高效而環保友善的移動方式
6. 綜合和可持續發展



每個目標都有不同數量的戰略方向和行動，以便將來將這些目標轉化為城市管理計劃和空間管理計劃。在設計戰略方向時，這些方向與聯合國為應對全球挑戰和問題而提出的可持續發展目標，具體上大致吻合。

空間管理計劃:

包括以下3個關鍵部份：

1. 特別區域管理區
2. 生物多樣性保護區
3. 運輸區和走廊

特別區域管理區:

- 由兩個主要集群組成，即經濟催化集群和城市再生集群：前者提高吉隆坡的經濟競爭力，而後者將鼓勵可持續土地管理的綜合規劃和發展。

生物多樣性保護區:

- 旨在保護城市的生物多樣性，如保護現有的永久森林、田野、休閒用途的土地和水體。

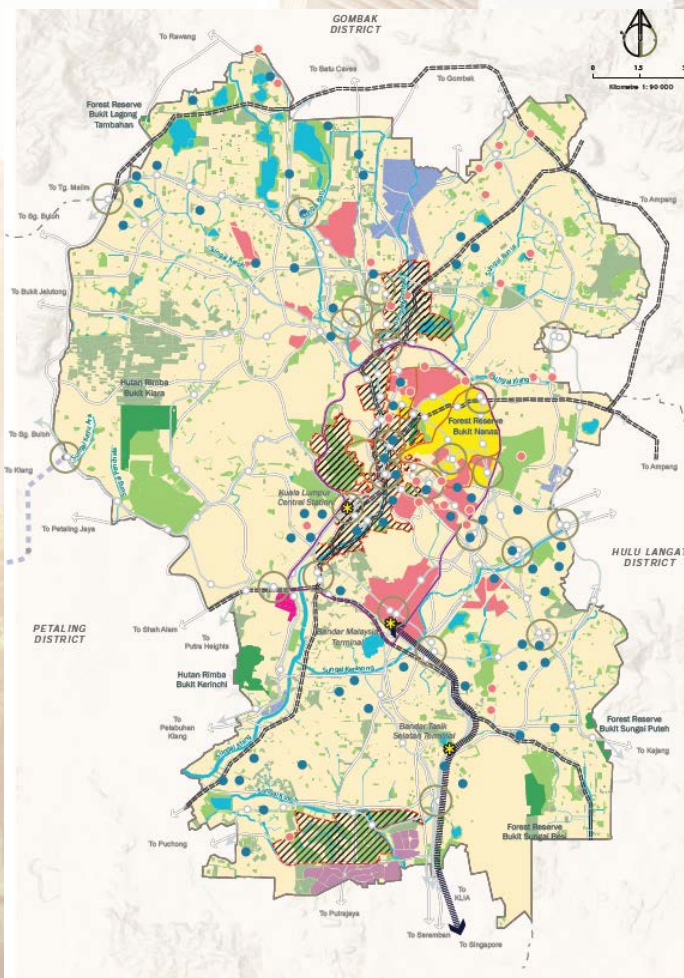


吉隆坡結構藍圖 (KLSP2040) 續

運輸區和走廊：

- 強調公共交通網路是城市綜合交通系統的支柱，增強了當地交通便利性，以推動可持續發展。交通網路包括高速公路和公路網、街道網和公共火車站、城市有軌電車線路和公共汽車。

地圖



資料來源：吉隆坡2040年
結構計劃草案

應付土地供應短缺的策略：

隨著城市繼續增長，而市區的土地供應有限，政府建議：

1. 通過引入更靈活的土地使用概念，以最佳和富成效的管理未開發土地；
2. 透過完善使用土地，鼓勵在高需求地區發展的活動前往次級已開發地區繼續發展；
3. 舊區重建；
4. 土地開發和公共交通一體化；及
5. 共享空間

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。

惠州市

惠州，粵港澳大灣區東岸重要樞紐門戶，交通條件便利，正在打造千萬級幹線機場，港口吞吐能力超過億噸，廈深高鐵、廣汕高鐵和贛深高鐵途經惠州，高速公路總里程達732公里。惠州產業特色鮮明，大亞灣石化區煉化一體化規模居全國第一，仲愷高新區是全國重要的電子資訊產業基地，正打造石化能源新材料、電子資訊兩大萬億級產業集群。

定位: 大灣區科技成果轉化高地

常住人口: 604 萬

面積: 11,347 平方公里

GDP: 4,222 億元人民幣

人均GDP: 7 萬元人民幣

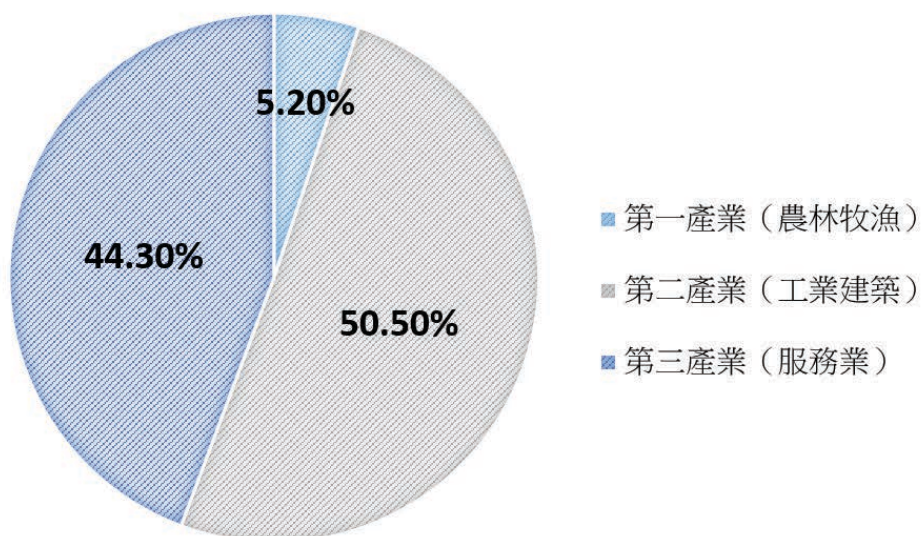
商品貿易總額: 2,489.13 億元人民幣

出口貨值: 1,688.08 億元人民幣

進口貨值: 801.04 億元人民幣

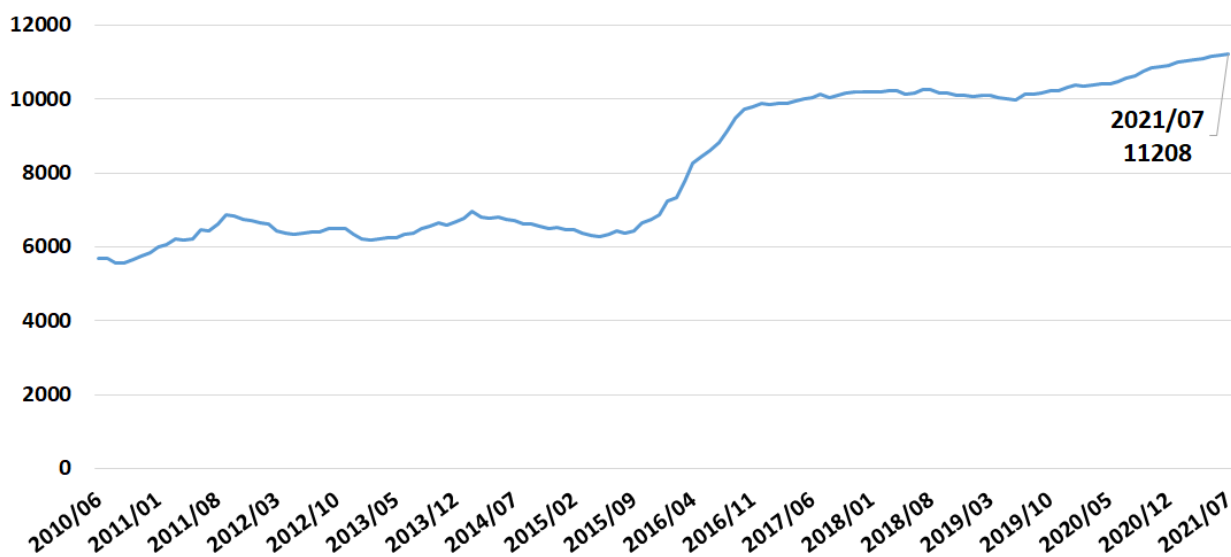
惠州市房地產概況

產業結構



住宅樣本均價

惠州市住宅樣本均價（每平方米人民幣）



惠州市房地產概況

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)
2020-12	26	686,083.16	6,815.65	2,429
2021-01	4	285,871.21	6,798.97	2,280
2021-02	5	151,841.00	10,466.61	3,456
2021-03	9	313,128.12	10,540.54	3,579
2021-04	4	111,205.42	14,540.57	4,597
2021-05	9	201,271.84	13,896.83	4,838

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)
2020-12	30	2,176,394.91	689.30	300
2021-01	12	292,840.54	734.77	292
2021-02	24	731,348.93	892.75	270
2021-03	32	1,764,942.65	736.68	472
2021-04	20	1,058,384.74	681.28	251
2021-05	11	473,247.91	1,010.06	343

青年創新創業基地

- 仲愷高新區港澳青年創業基地於2016年啟動，位於仲愷高新區核心位置，通過惠州仲愷高新區優越的區位優勢，承接港澳創業資源，對接本土產業資源，連接海外創新資源，是粵東至珠三角地區首個面向港澳青年的國家級科技企業孵化器。
- 惠州市青年創新創業（大亞灣）示範基地於2017年籌建，位於惠州市大亞灣區世紀城，以建造國家級眾創空間及孵化器為目標。基地與中山大學、廣東工業大學、汕頭大學、惠州學院和惠州經濟職業技術學院等知名高校建立合作關係，吸引高校創客團隊落戶大亞灣，推動高校科研成果轉移轉化。重點聚焦物聯網、新能源、節能環保、文化創意、信息技術、智能應用等新興產業。

(圖片來源：網上)



惠州市房地產概況

新基建：贛深高鐵

- 7月22日，中鐵四局建築公司保開通誓師動員大會在東莞市塘廈鎮贛深鐵路東莞南站舉行，旨在進一步推進工程建設速度和品質，確保贛深鐵路2021年年底如期開通投入使用。
- 對惠州來說，贛深高鐵通車的意義重大，贛深高鐵惠州北站是惠州最大的綜合性交通樞紐，在目前深惠城軌建設尚無明確時間表的情況下，贛深高鐵把深圳和惠城城市核心區串聯起來，讓惠州和深圳城市的空間和時間距離首次進入30分鐘以內。
- 贛深高鐵的開通，惠州將新增3個高鐵站，分別是博羅北站、惠州北站和仲愷站。加上廈深高鐵的惠州南站和惠東站，屆時惠州共有5座高鐵站遍及全境。



(圖片來源：網上)

中國通訊

武漢房地產調控新政： 憑「房票」買房

2021年7月28日，武漢房管局發佈了新的購房限制措施：

一，在武漢限購區域買房，要提前申請購房資格。審核通過後，取得「房票」，有效期為60天，逾期失效。

二，房票只能使用一次。在有效期內，購房者只能參與一個樓盤認購，鎖定資格，不能再到其他樓盤登記；如果放棄購買這套房，需等到認購項目開盤後，才能選擇其他樓盤。

三，違規操作房票將受懲罰。買房人通過手段騙取「房票」，會被取消家庭購房資格，一年內不能再申請；仲介等相關機構、企業連同客戶一起偽造購房資格，還會被列入從業黑名單。

新政策旨在降樓市虛火與抑投機：首先，一張房票只認購一個樓盤，減少了熱點樓盤盲目登記，降低了樓市虛火；其次，投機分子買房成本增大，失去了反復投機機會。

"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

熱點城市二手房或進入全面管控時代

今年以來，熱點城市樓市調控政策密集落地，其中，多地將新一輪樓市調控重點轉向了二手房參考價機制。

時間	城市	政策內容
26/7/2021	無錫	以二手住房網簽備案價格為基礎，形成部分住宅小區的二手成交參考價格，在無錫市住房和城鄉建設局網站、微信公眾號等平臺發佈。
8/7/2021	西安	以住宅小區為單位，參考二手住房網簽成交價格、評估價格等因素，建立參考價格。
28/5/2021	成都	建立二手住房成交參考價格發佈機制，在7月8日公佈了268個住宅小區二手房成交參考價。
27/4/2021	寧波	房產經紀機構、房主在發佈掛牌房源資訊時，將同步匹配所在小區同類房源近期網簽價格情況。
8/2/2021	深圳	將全市3,595個住宅小區作為區域網格單元，以二手住宅網簽價格為基礎，參考周邊一手住房價格，落實參考價格。



(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

中國通訊

告別摩天大樓時代：
500米以上大樓不允許動工

7月6日，國家發改委印提出加強基礎設施建設項目審核把關，嚴把超高層建築審查關。把超大體量公眾建築、超高層建築和重點地段建築作為城市重大建築項目進行管理。

其中，對100米以上建築應嚴格執行超限高層建築工程抗震設防審批制度，與城市規模、空間尺度相適宜，與消防救援能力相匹配；嚴格限制新建250米以上建築，確需建設的，要結合消防等專題論證進行建築方案審查，並報住房城鄉建設部備案；不得新建500米以上超高層建築。



(圖片來源：CTBUH世界高層建築與都市人居學會)

"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7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	51,622	0.89	北京	44,023	0.19
重慶	11,681	0.55	天津	15,015	0.17
廣州	24,212	0.26	深圳	54,439	-0.26
南京	24,457	0.23	杭州	29,007	0.08
成都	12,312	0.3	武漢	13,262	0.04
大連	13,841	0.44	蘇州	18,073	0.16
西安	11,383	1.47	廈門	29,156	0.14
寧波	18,954	0.45	長沙	9,229	0.28
無錫	14,002	0.44	東莞	19,188	0.39
瀋陽	9,983	0.46	福州	17,123	0.05

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。

