

RHL International

SEP 2021

ISSUE NO.249

# MARKET EXPRESS

## 房地产市场快讯

Petronas Towers,  
Kuala Lumpur  
雙子塔, 吉隆坡



**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

P.4-7

- 审慎行事

## 香港通讯

P.8-9

- 城规会通过马鞍山三幅用地改划修订
- 高山道旧楼获批强拍令  
底价1.36亿港元

## 香港交易概况

P.10

## 一带一路: 吉隆坡

P.11-12

## 大湾区前瞻: 惠州市

P.13-16

## 中国通讯

P.17-20

- 武汉房地产调控新政:  
凭「房票」买房
- 热点城市二手房或进入全面管控时代
- 告别摩天大楼时代:  
500米以上大楼不允许动工
- 主要城市住宅价格指数  
(2021年7月)



香港物业-市场透视

**审慎行事**

## 香港物业 - 市场透视

### 审慎行事

继早前收到第一宗土地共享先导计划的申请后，政府在八月初公布再接获两宗申请，两幅用地分别位于元朗及大埔。位于元朗蚝洲路（近东成里）的用地，现时为「住宅（丁类）」地带的私人地段及毗连的政府土地，预料将涉及约2,616个公营房屋或「首置」单位和辅助设施，和1,474个私营房屋单位。另一宗申请位于大埔社山路及林锦公路（近林村），现时为「农业」及「政府、机构或社区」地带的私人土地及毗连的政府土地，估计涉及约8,484个公营房屋或「首置」单位和辅助设施，及3,636个私营房屋单位。

计划由去年五月正式推出至今年七月始接获首宗申请，再突然在短时期内多收两宗申请，是计划未能吸引私人发展商参与、还是计划先天有缺憾，令发展商却步？

财政上，虽然发展商可在日后项目的补地价中扣减土地平整、基建、社区设施建造费用、和公营房屋部份的私人土地价值等，但要从发展商手中的土地七三分楼，即在申请范围上的公营和私营房屋比例分别规定为七分和三分，然而到目前为止，有关七三比在发展商财务角度上是否可行，笔者仍未找到相关政府解说或数据支持，亦遑论发展商的预算收益，公私合营的风险较纯私人发展项目大。

"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

时间上，毋庸置疑，整个土地共享计划过程一定较私人业主主动发展时间长。现时，业主发展土地，主要在规划大纲图已容许发展，无需向城规会作任何申请，或是已取得城规会发展许可，便可即时向地政处申请改地契补地价发展，以我司过往的经验，一般两至三年就可取得新地契，并展开工程。

不过，若私人业主透过共享计划发展土地，需先通过土地共享办事处递交申请和事前准备不同的技术报告，包括交通和环保等报告，然而申请修改地契程序不能同时进行，要待共享计划批准或否决，及与政府达成协议后才可向地政处申请，相信已是两三年后的事宜，连同及后修改地契和补地价申请，由申请计划至正式动工，估计所需时间已经是私人业主主导发展的一倍。

另外，在以往私人提出修改地契条文作新发展的过程中，业主可就其发展项目的规模和新地契条文跟署方商讨，主要涉及双方，然而，共享计划发展涉及公营房屋，所以将来土地的基建建设，包括土地平整、排污、道路设计、交通配套等都要事先得到政府和相关部门同意、甚至妥协，向来双方面的商讨顿时变得不再双方面，而且复杂多了。

虽然，用作公营房屋的土地价值和未有计及通涨的基建费用，可在发展商日后补地价时获扣减，但在土地以公私营七三比分配的前提下，未知的新土地发展私人部分的财务和收支情况，加上透过计划发展土地所需的过程、时间远较目前复杂、多约一倍，在时间就是金钱的商业社会，相信仍是令发展商行动审慎的原因之一。

#### "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



元朗蚝洲路（近东成里）的用地（图片来源：政府新闻公报）



大埔社山路及林锦公路（近林村）的土地（图片来源：政府新闻公报）

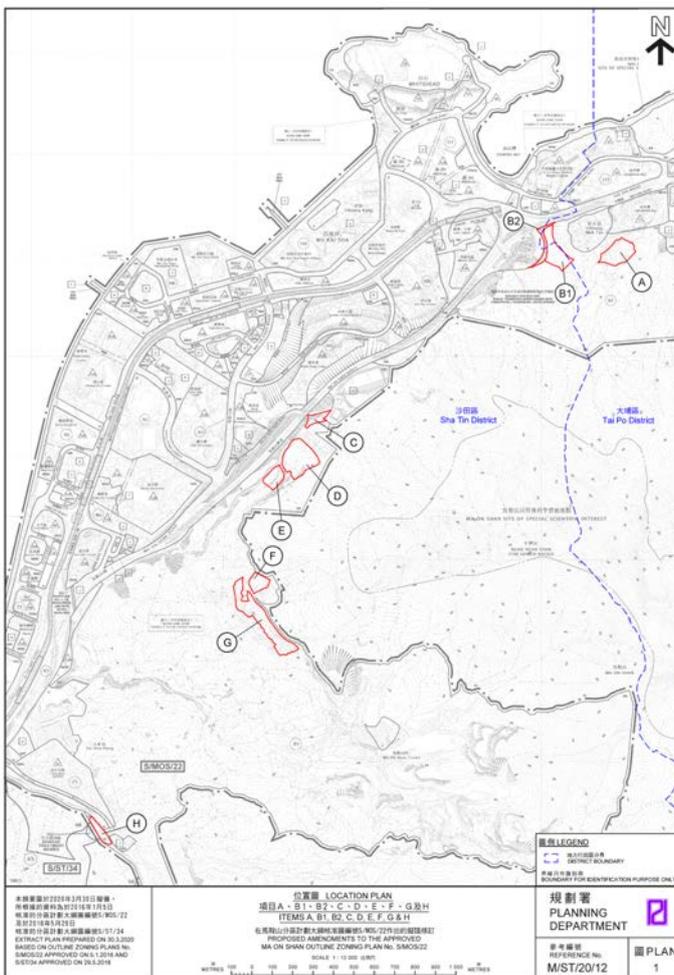
"策略投资咨询服务"

- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务

## 香港通讯

## 城规会通过马鞍山三幅用地改划修订

根据《马鞍山分区计划大纲草图》，规划署建议把四幅绿化地带用地改划成住宅用地。其中，三幅分别位于樟木头村以东（图中标示为Ⓐ）、樟木头村以西（图中标示为Ⓑ）、及马鞍山村路下段（图中标示为Ⓓ）的用地，其改划作「住宅（甲类）11」申请获城规会接纳，而另一幅位于马鞍山村路上段拟改划作「住宅（乙类）6」的申请则未能通过修订。通过修订的三幅用地面积分别是1.46、1.38及2.26公顷，最高地积地率皆是6.8倍，预计总共可提供约6,180伙公营房屋。



(图片来源：马鞍山分区计划大纲核准图编号 S/MOS/22)

## "前瞻策略顾问服务"

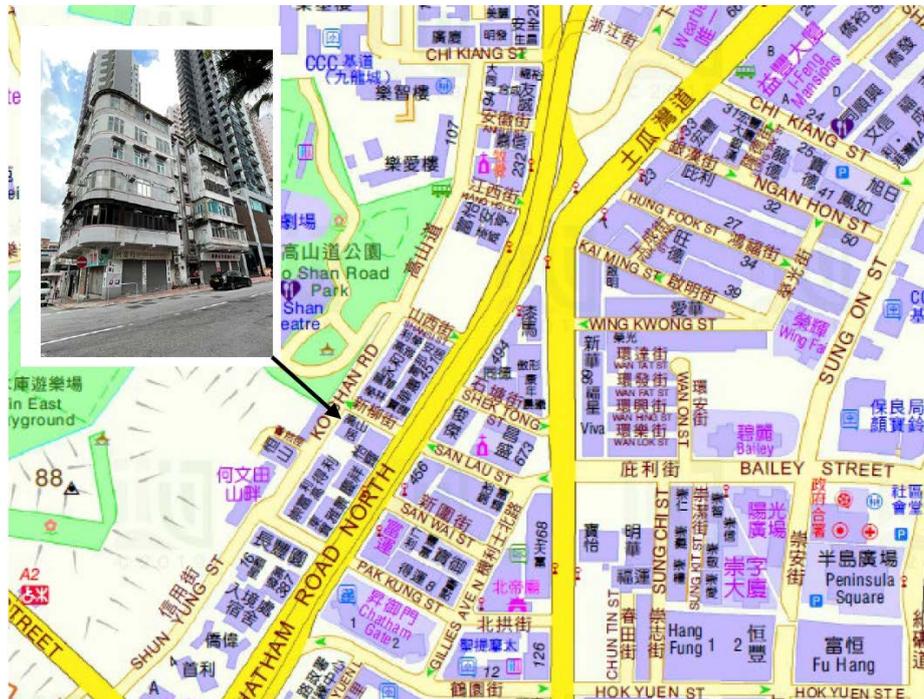
- 分析经济、社会及政策对房地产市场的影响
- 监察社会及经济的趋势
- 预测市场趋势

## 香港通讯

## 高山道旧楼获批强拍令 底价1.36亿港元

土瓜湾高山道26号、新柳街2A及2B号一幢旧楼，最近获土地审裁处批出强拍令，拍卖底价1.36亿港元。项目毗邻高山剧场，邻近港铁土瓜湾站，交通方便，具重建价值。

上述旧楼楼龄超过60年，法庭判辞指出，该物业状态残旧，进行复修成本需约850万港元，相当整幢重建的建筑成本的36%，维修成本不符合成本效益，且申请人已采取一切合理步骤以取得地段内之业权，故法庭批出强拍令。项目地盘面积约1,900平方呎，估计可兴建20层高商住建筑。底价约1.36亿港元，以地积比9倍计算，每呎楼面地价约8,000港元。

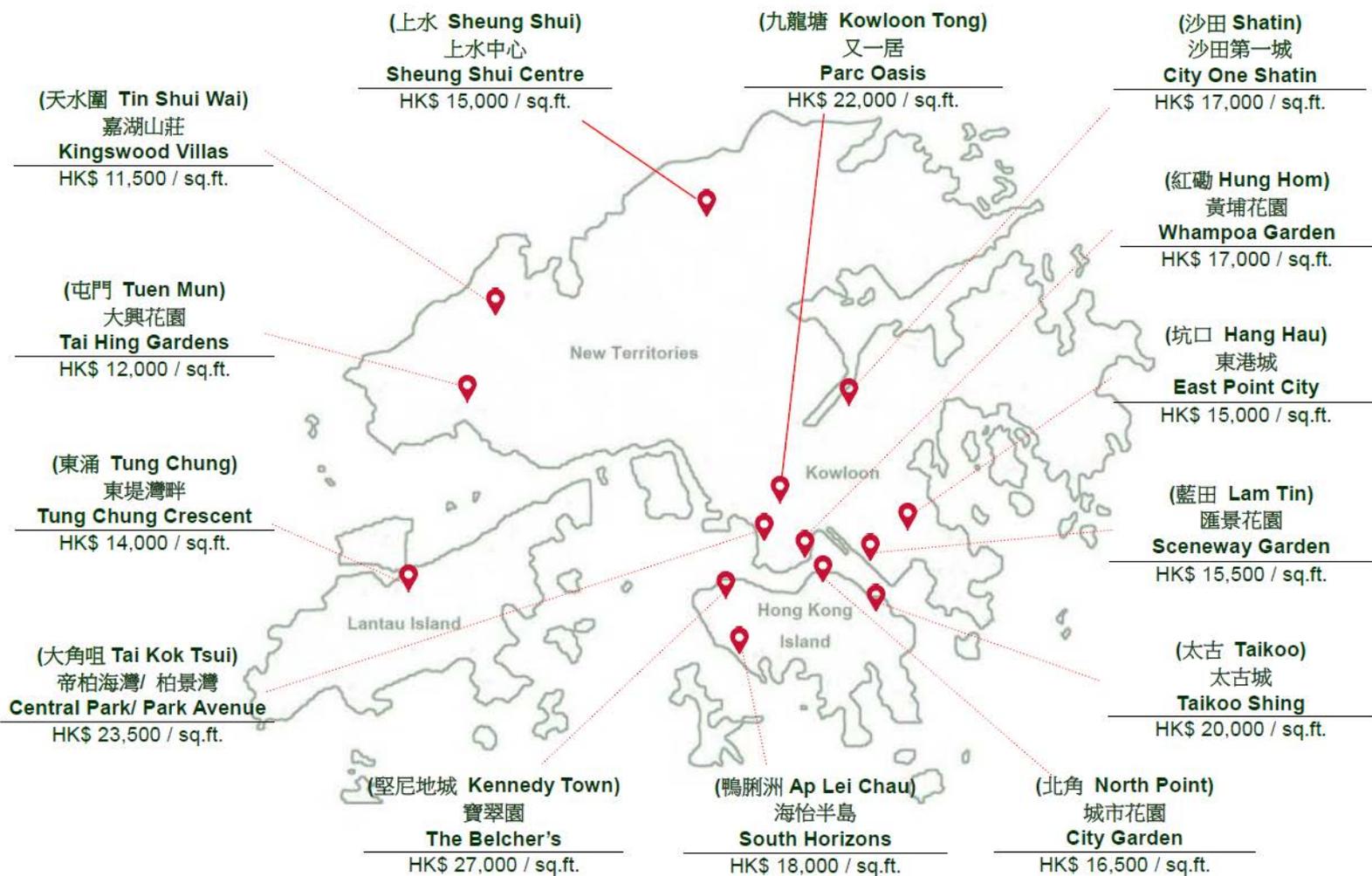


获批强拍令的旧楼位于土瓜湾高山道26号、新柳街2A及2B号。  
(图片来源：永利行图库)

## "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

# 一带一路

BELT & ROAD

# 吉隆坡



## 吉隆坡结构蓝图 (KLSP2040)

出版年份: 2020

推行单位: 此计划为联邦层次的发展计划, 吉隆坡市政局推行。

目标:

- 提供一个综合规划框架, 确保所有政策、战略和发展方案得到执行, 以便到2040年实现吉隆坡的愿景。
- 成为「人人的城市」, 其发展原则是公平、有弹性、可持续和刺激增长。

目标:

6个主要发展目标, 包括:

1. 创新和富成效
2. 包容性和公平性
3. 健康充满活力
4. 聪明应付气候变化与低碳
5. 高效而环保友善的移动方式
6. 综合和可持续发展



每个目标都有不同数量的战略方向和行动, 以便将来将这些目标转化为城市管理计划和空间管理计划。在设计战略方向时, 这些方向与联合国为应对全球挑战和问题而提出的可持续发展目标, 具体上大致吻合。

空间管理计划:

包括以下3个关键部份:

1. 特别区域管理区
2. 生物多样性保护区
3. 运输区和走廊

特别区域管理区:

由两个主要集群组成, 即经济催化集群和城市再生集群: 前者提高吉隆坡的经济竞争力, 而后者将鼓励可持续土地管理的综合规划和发展。

生物多样性保护区:

旨在保护城市的生物多样性, 如保护现有的永久森林、田野、休闲用途的土地和水体。

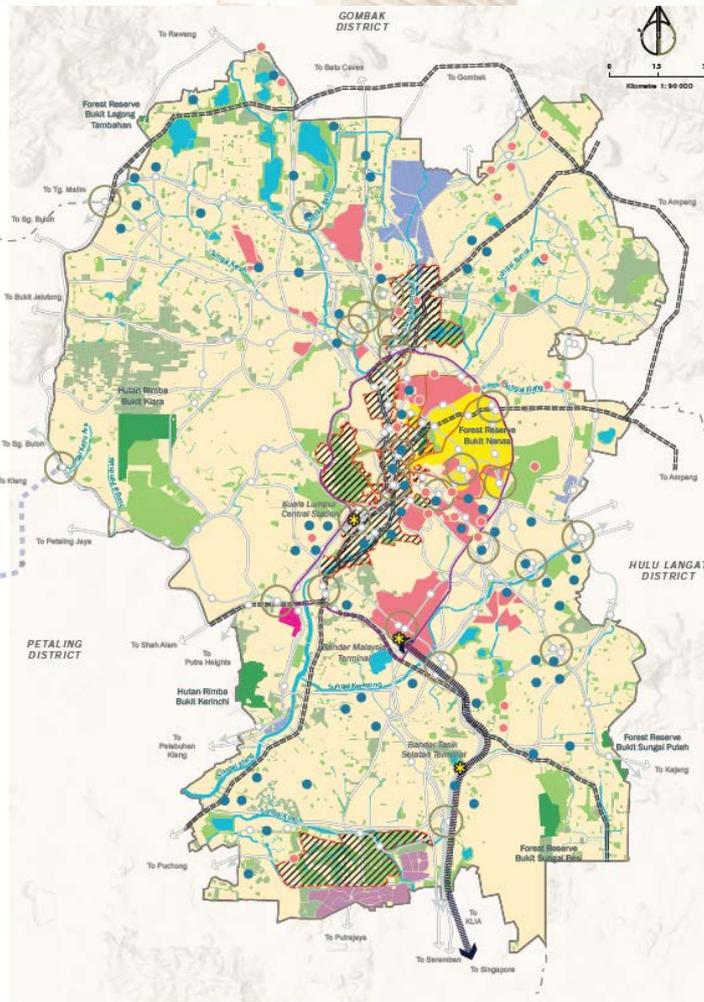


## 吉隆坡结构蓝图 (KLSP2040) 续

### 运输区和走廊:

强调公共交通网路是城市综合交通系统的支柱，增强了当地交通便利性，以推动可持续发展。交通网路包括高速公路和公路网、街道网和公共火车站、城市有轨电车线路和公共汽车。

### 地图



资料来源：吉隆坡2040年结构计划草案

### 应付土地供应短缺的策略

随着城市继续增长，而市区的土地供应有限，政府建议：

1. 通过引入更灵活的土地使用概念，以最佳和富成效的管理未开发土地；
2. 透过完善使用土地，鼓励在高需求地区发展的活动前往次级已开发地区继续发展；
3. 旧区重建；
4. 土地开发和公共交通一体化；及
5. 共享空间

# 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。

## 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, 厦深高鐵、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

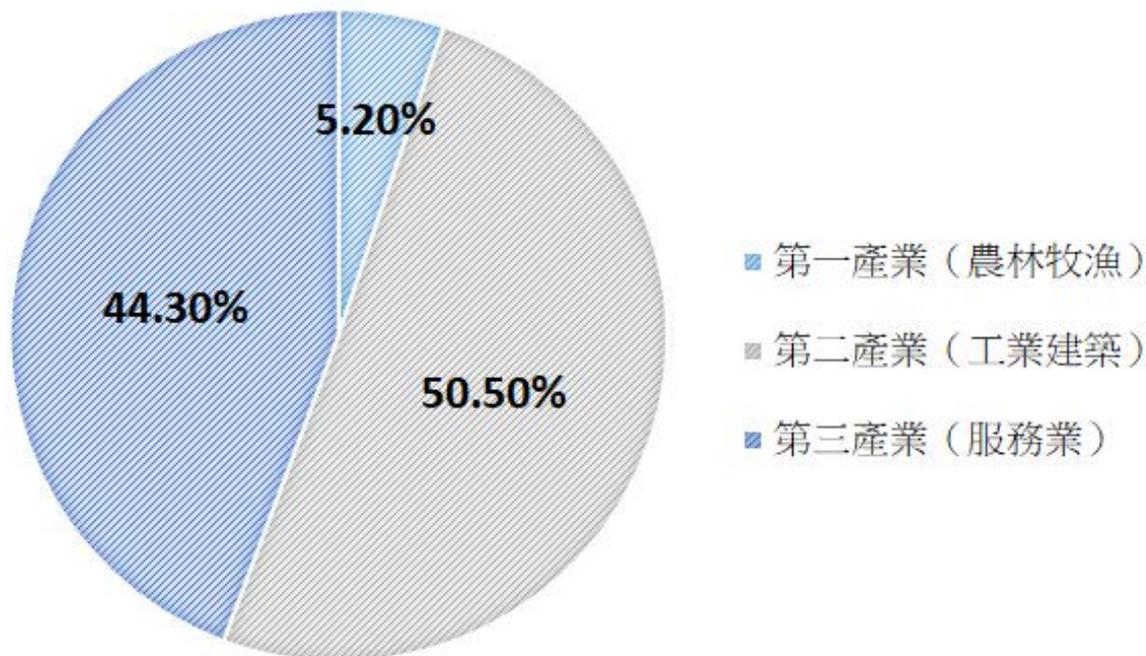
商品貿易總額: 2,489.13 億元人民幣

出口貨值: 1,688.08 億元人民幣

進口貨值: 801.04 億元人民幣

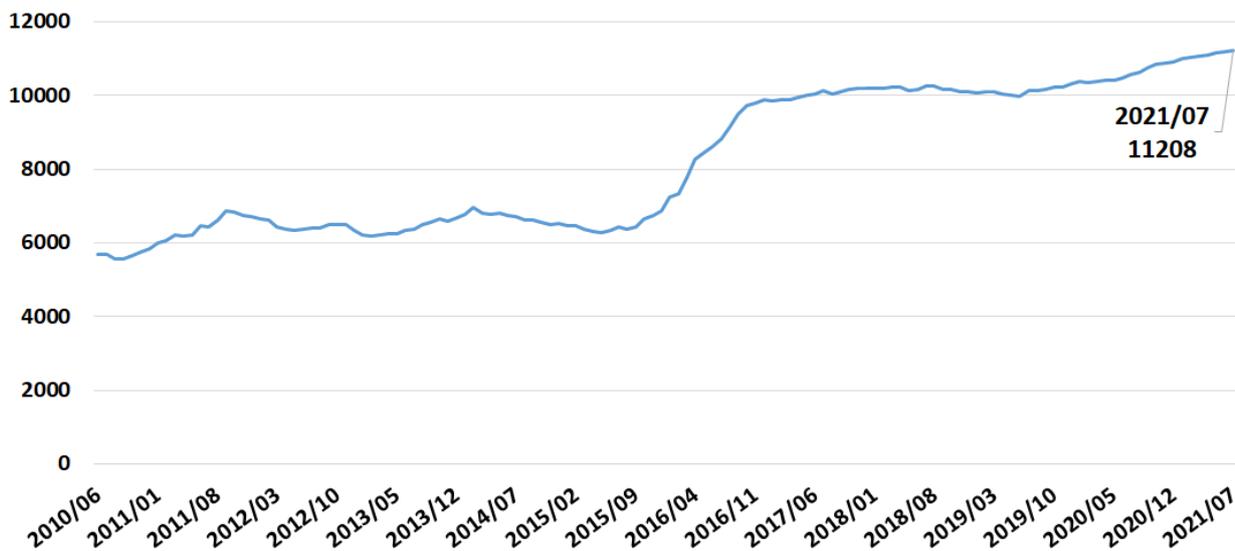
# 惠州市房地产概况

## 产业结构



## 住宅样本均价

惠州市住宅样本均价（每平方米人民币）



# 惠州市房地产概况

## 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)
2020-12	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)
2020-12	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

## 青年创新创业基地

- 仲恺高新区港澳青年创业基地于2016年启动，位于仲恺高新区核心位置，通过惠州仲恺高新区优越的区位优势，承接港澳创业资源，对接本土产业资源，连接海外创新资源，是粤东至珠三角地区首个面向港澳青年的国家级科技企业孵化器。
- 惠州市青年创新创业（大亚湾）示范基地于2017年筹建，位于惠州市大亚湾区世纪城，以建造国家级众创空间及孵化器为目标。基地与中山大学、广东工业大学、汕头大学、惠州学院和惠州经济职业技术学院等知名高校建立合作关系，吸引高校创客团队落户大亚湾，推动高校科研成果转移转化。重点聚焦物联网、新能源、节能环保、文化创意、信息技术、智能应用等新兴产业。

(图片来源：网上)



# 惠州市房地产概况

## 新基建：赣深高铁

- 7月22日，中铁四局建筑公司保开通誓师动员大会在东莞市塘厦镇赣深铁路东莞南站举行，旨在进一步推进工程建设速度和品质，确保赣深铁路2021年年底如期开通投入使用。
- 对惠州来说，赣深高铁通车的意义重大，赣深高铁惠州北站是惠州最大的综合性交通枢纽，在目前深惠城轨建设尚无明确时间表的情况下，赣深高铁把深圳和惠城城市核心区串联起来，让惠州和深圳城市的空间和时间距离首次进入30分钟以内。
- 赣深高铁的开通，惠州将新增3个高铁站，分别是博罗北站、惠州北站和仲恺站。加上厦深高铁的惠州南站和惠东站，届时惠州共有5座高铁站遍及全境。



(图片来源：网上)

## 中国通讯

# 武汉房地产调控新政：凭「房票」买房

2021年7月28日，武汉房管局发布了新的购房限制措施：

一，在武汉限购区域买房，要提前申请购房资格。审核通过后，取得「房票」，有效期为60天，逾期失效。

二，房票只能使用一次。在有效期内，购房者只能参与一个楼盘认购，锁定资格，不能再到其他楼盘登记；如果放弃购买这套房，需等到认购项目开盘后，才能选择其他楼盘。

三，违规操作房票将受惩罚。买房人通过手段骗取「房票」，会被取消家庭购房资格，一年内不能再申请；仲介等相关机构、企业连同客户一起伪造购房资格，还会被列入从业黑名单。

新政策旨在降楼市虚火与抑投机：首先，一张房票只认购一个楼盘，减少了热点楼盘盲目登记，降低了楼市虚火；其次，投机分子买房成本增大，失去了反复投机机会。

"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

## 热点城市二手房或进入全面管控时代

今年以来，热点城市楼市调控政策密集落地，其中，多地将新一轮楼市调控重点转向了二手房参考价机制。

时间	城市	政策内容
26/7/2021	无锡	以二手住房网签备案价格为基础，形成部分住宅小区的二手成交参考价格，在无锡市住房和城乡建设局网站、微信公众号等平台发布。
8/7/2021	西安	以住宅小区为单位，参考二手住房网签成交价格、评估价格等因素，建立参考价格。
28/5/2021	成都	建立二手住房成交参考价格发布机制，在7月8日公布了268个住宅小区二手房成交参考价。
27/4/2021	宁波	房产经纪机构、房主在发布挂牌房源资讯时，将同步匹配所在小区同类房源近期网签价格情况。
8/2/2021	深圳	将全市3,595个住宅小区作为区域网格单元，以二手住宅网签价格为基础，参考周边一手住房价格，落实参考价格。



(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

# 告别摩天大楼时代： 500米以上大楼不允许动工

7月6日，国家发改委印提出加强基础设施建设项目审核把关，严把超高层建筑审查关。把超大体量公众建筑、超高层建筑和重点地段建筑作为城市重大建筑项目进行管理。

其中，对100米以上建筑应严格执行超限高层建筑工程抗震设防审批制度，与城市规模、空间尺度相适宜，与消防救援能力相匹配；严格限制新建250米以上建筑，确需建设的，要结合消防等专题论证进行建筑方案审查，并报住房城乡建设部备案；不得新建500米以上超高层建筑。



(图片来源：CTBUH世界高层建筑与都市人居学会)

### "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7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	51,622	0.89	北京	44,023	0.19
重庆	11,681	0.55	天津	15,015	0.17
广州	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	武汉	13,262	0.04
大连	13,841	0.44	苏州	18,073	0.16
西安	11,383	1.47	厦门	29,156	0.14
宁波	18,954	0.45	长沙	9,229	0.28
无锡	14,002	0.44	东莞	19,188	0.39
沈阳	9,983	0.46	福州	17,123	0.05

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。