

RHL International

OCT 2021

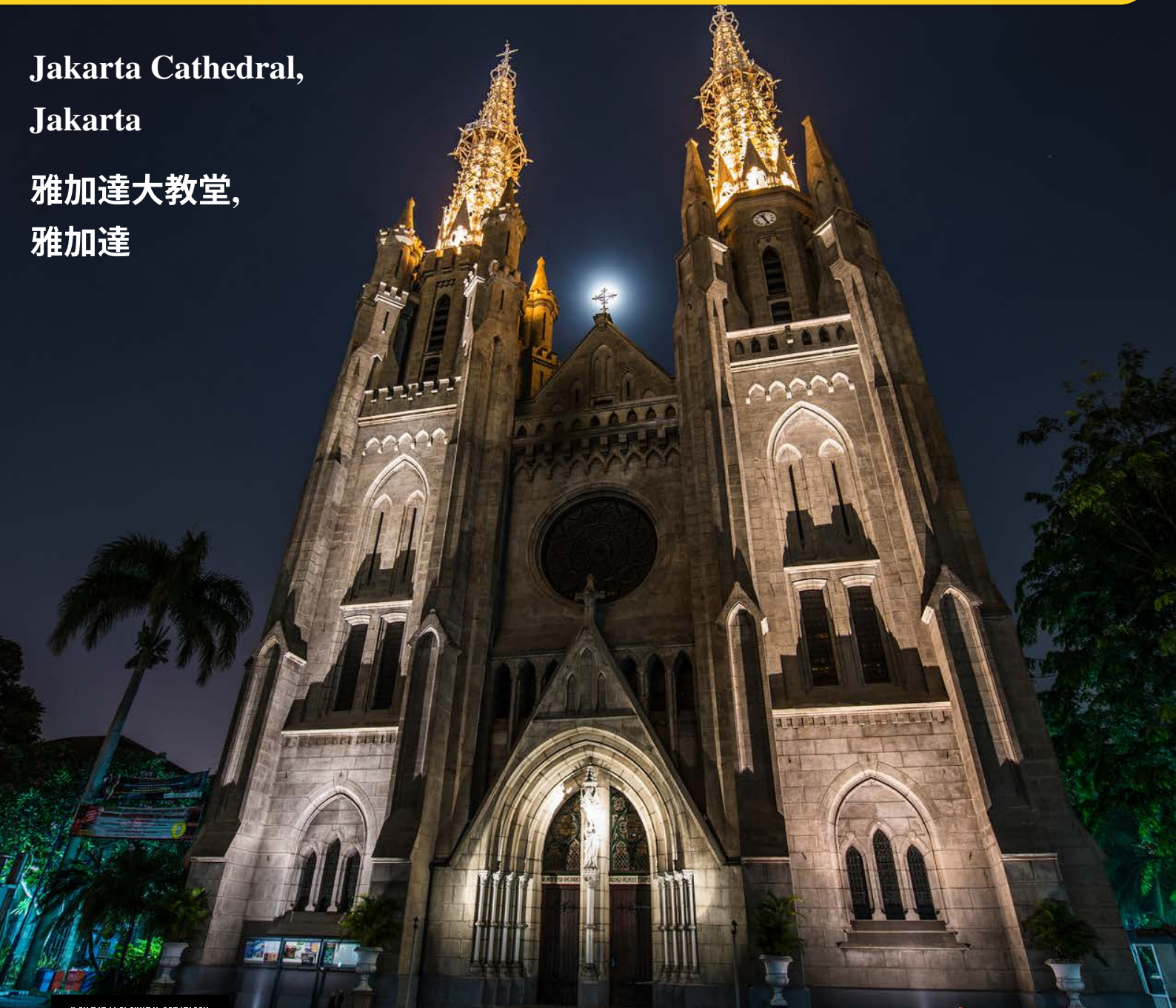
ISSUE NO.250

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

Jakarta Cathedral,
Jakarta

雅加達大教堂,
雅加達



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
• 油旺重建新出路	
香港通讯	P.8-9
• 荔枝角区地标建筑相继申请重建	
• 二手住宅市场减价成交持续	
香港交易概况	P.10
一带一路: 印尼	P.11-12
大湾区前瞻: 澳门	P.13-17
中国市场透视	P.18-21
• 酒店业是否迎来了布局良机?	
中国通讯	P.22
• 主要城市住宅价格指数 (2021年8月)	



香港物业-市场透视

油旺重建新出路

香港物业 - 市场透视

油旺重建新出路

市区重建局在2017年开始展开油麻地、旺角地区规划研究，为重整和重塑旧区制定发展蓝图，以提高土地使用效益，增加重建潜力。历经4年，最新发表的油旺重建规划研究报告，建议在面积212公顷的范围内，分成5大发展节点，包括花墟径水道公园、活化和重置油麻地果栏、活化旺角街市及整合周边小贩摊档，并提供1.8公顷的休憩用地等。另外，较瞩目的相信是，报告建议可转移受限地皮的地积比率予其他地盘，亦可以「封街」或「杀街」等方式，将小型街区整合成较大的发展地盘，以在日后提供首置盘及其他私人住宅或混合用途



市区重建局油麻地及旺角地区研究范围
(图片来源：立法会文件)

"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

研究发现，在旺角、油麻地及大角咀的3,350幢楼宇中，约65%超过50年楼龄，其中47%的楼宇状况为「欠佳」、「失修」和「明显失修」，更有37%为三无大厦。直至2047年，预料区内约80%楼宇将逾70年楼龄。然而，研究范围的重建步伐缓慢，在过去20年，当局在区内只签发了53份入伙纸，超过800幢楼宇无重建潜力或其重建潜力为负数。

由于现有的市区更新模式在严重老化的高密度市区内，欠缺可持续性和财务可行性，故转移地积比率、整合街区发展，以及住用和非住用地积比率互换将成为当区未来发展的新方向。

笔者认为有关地积比率互换、整合街区的方向可行，本港过去亦有街道整合以统一地盘发展的个案，例如俗称「荃湾七街重建」、现为「万景峰」。根据研究指出，有逾400幢楼宇的地积比率接近最高容许水平，另外400幢甚至已经超出上限，故在财务角度上，原址重建根本并不吸引。而报告建议日后可将受规划限制、或重建潜力有限的土地发展权（送出地盘），转移给建议增长或增加密度的地盘（接收地盘），以容许「送出地盘」的建筑楼面面积，转移到「接收地盘」内，相信可以增加地盘的吸引力之余，更提供诱因予发展商联合市建局共同发展项目，有助减轻市建局在各发展项目的收支平衡负担。

虽然「送出地盘」届时将被降低规划价值，改建为公共休憩空间、保育旧建筑等，不过，这些「送出地盘」的建筑楼面面积最终可否转至给「接收地盘」，将视乎向城规会提交的规划申请，然而，任何规划申请均经过公众咨询程序，当中的不确定性仍在。

"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

而另一建议为放宽住用地积比率，只要整体地积比率维持在分区计划大纲图容许的规模内，住用及非住用地积比率可灵活地互换。事实上，现时不少在内街的楼宇，其非住宅楼面面积大部分建于地下，由于内街的商机往往较主要街道逊色，这些楼面因而往往不能物尽其用，故准许这些楼宇有更高的住宅地积比率预计可提供重建诱因，促进市区重建，并有效增加单位供应量，长远有助解决部分住屋问题。

尽管如此，有关建议目前仍未有任何落实细节，笔者难以在此评论实际运作难度，但从重建方针来说，任何能够以整体规划为本的蓝图，总比现时只能逐一逐一的小型地盘发展，更合乎可持续社会发展的大趋势，并有助达致地尽其用，未尝不可。



若研究建议得到落实，油旺区将会焕然一新。
(图片来源：永利行图库)



彭志杰先生
笔者 - 香港物业管理市场透视

"策略投资咨询服务"

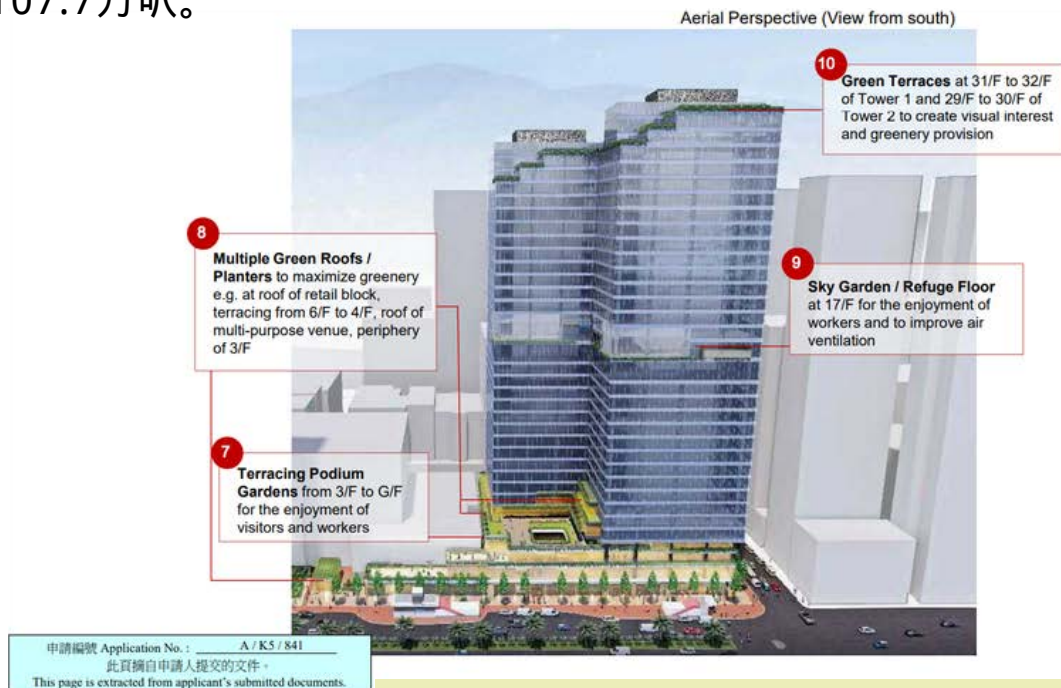
- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务

香港通讯

荔枝角区地标建筑相继申请重建

市区新式工厦或商厦用地有限，加快大业主重建工厦步伐。根据城规会的资料显示，荔枝角区内的部分地标建筑均提出重建，包括长沙湾道利丰大厦、香港纱厂，建议兴建2至3幢商厦或新式工厦，涉及多达逾130万呎楼面。

当中位于长沙湾道868至888号的利丰大厦，申请放宽地积比率至14.4倍，拟重建为1幢27层高的商厦，涉及28.77万呎楼面。至于毗邻的长沙湾道800及828号及大南西街601至603号香港纱厂工业大厦第1及2期，则提交了两个方案，其一是兴建2幢基座设零售的31及33层高商厦，另一则是兴建1幢28层高的新式工厦，重建后楼面面积同为约107.7万呎。



申请重建为2幢基座设零售商厦的香港纱厂工业大厦模拟图。
(图片来源: 城规会网上文件)

"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

二手住宅市场减价成交持续

本港股市连日反复，个别业主为求出货特意减价卖楼。何文田加多利轩一个实用面积约247呎的高层户，早前以600万港元售出，较4年前购入价只升值约2%。荔枝角美孚新邨3期百老汇街86号中低层C室，实用面积约848呎，在减价182万港元后，最终以1,038万港元售出，呎价约12,241港元。

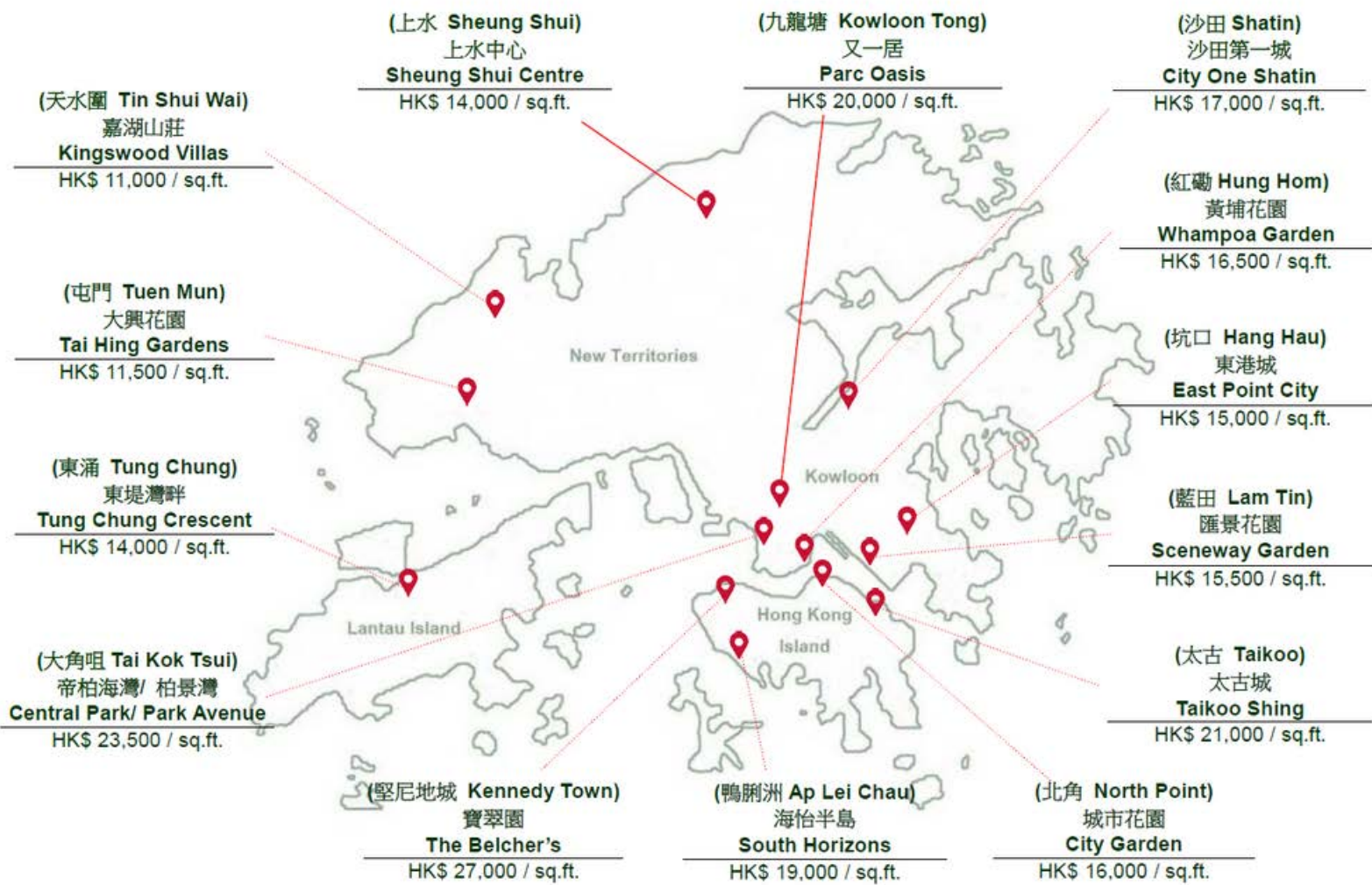


位于何文田胜利道的加多利轩。
(图片来源：永利行图库)

"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

印尼



印尼迁都

现今首都：雅加达

地点：位于爪哇岛西北部

面积：约661.5 平方公里(含雅加达城市群)

雅加达相关议题：

- 城市人满为患，现居约1,070万人口
- 空气污染严重，PM2.5 浓度目前是世卫组织年度空气质量准则值的2倍以上
- 频繁的自然灾害影响城市发展，包括洪水、风暴、地震，以及由于气候变化和地下水开采引起的地面沉降
- 交通规划不完善、公共运输设施不足，以及交通使用量增长造成交通拥堵
- 尽管已建造了防止洪水的海堤，在海平面不断上升之下，目前雅加达40%的地方都在海平面以下
- 印尼政府希望有更多的扩张空间，以扩大国家与城市的金融及商业部门

新首都：东加里曼丹省

地点：婆罗洲岛上的东加里曼丹

面积及现今人口：

- 约12.7万平方公里
- 现居超过370万人口



图片来源：(Nikkei Asia, 2020)

一带一路

BELT & ROAD

印尼迁都

迁都预算:

- 320亿美元（于2021年预计19%资金由国库支付）

选择婆罗洲的理由:

- 著名的岛屿且较不受地震及火山爆发等天灾影响
- 透过搬都以平衡国内的区域发展，由爪哇为中心转变为印尼为中心的发展

新都市计划:

- 未来计划：建设智慧绿色城市，以吸引投资、创造就业机会、刺激印尼东半部的经济活动和增长
- 新挑战：港口、机场、铁路等基础设施的原物料运输

时间表:

- 2019年：印尼总统佐科维多多首次正式宣布首都搬迁
- 2021年：政府制定了总体规划、技术细节和基础设施建设大纲
- 2021年8月17日：在印尼独立周年谈话之际，政府宣布将开始建设新首都
- 2021年8月28日：总统宣布该计划将在疫情后的隔年（2022年）恢复
- 2021年9月：制定新的战略总体规划
- 2023年：预计2024年前，各部委、事业单位和中央机关的国家公务员将逐步迁往新首都

新出现的问题及顾虑:

- 新总统府的设计不受市民欢迎
- 疫情期间吸引全球资金的机会可能会下降
- 透过政府计划，会增加成功吸引私人投资者投入发展所需资金的机会
- 婆罗洲是濒危物种的红毛猩猩之家园，城市开发可能令森林及自然环境方面面临不可逆转的破坏
- 迁都计划预算涉及320亿美元，或会让不法份子从中贪污获利
- 选址的东加里曼丹省缺乏重工业，无法为首都建设提供足够原料。再者，新首都并不靠海，外来建材登岸后还要藉助通行能力低下的地方公路运往工地，令成本飙升

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、宜遊的國際一流灣區。

澳門

澳門位於廣東省南部的珠江三角洲, 地處珠江口西面, 北面連接珠海市, 東面與香港隔海相距約60公里。澳門為外向型經濟, 是區內稅率最低的地區之一, 財政金融穩健, 無外匯管制, 具自由港及獨立關稅區地位, 是亞太區內極具經濟活力的一員, 也是連接內地和國際市場的重要窗口和橋梁。自成立以來, 澳門在旅遊博彩業的帶動下, 經濟保持較快的增長速度。博彩及博彩中介業為澳門的主要支柱產業, 2019年占整體行業架構的50.9%。

常住人口: 68.3 萬

面積: 33 平方公里

GDP: 1,944 億澳門元

人均GDP: 28.5萬澳門元

商品貿易總額: 1,033.7 億澳門元

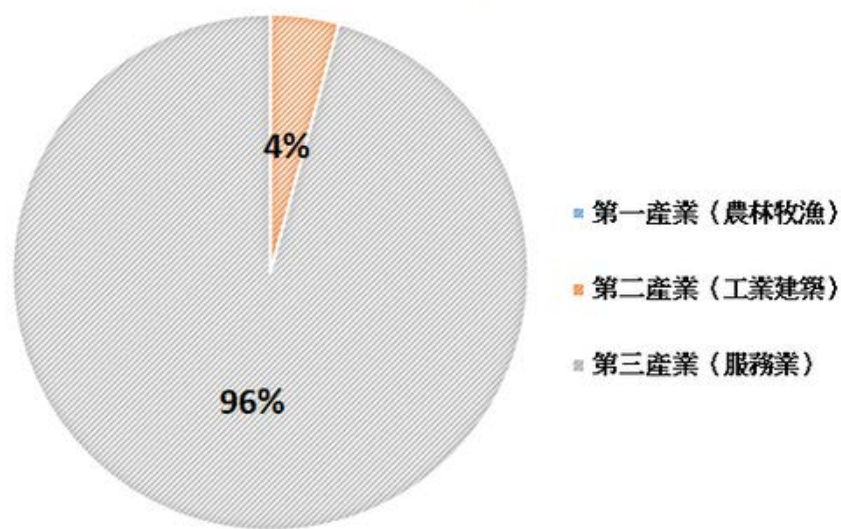
出口貨值: 108.1 億澳門元

入口貨值: 925.6 億澳門元



澳門房地產概況

產業結構



住宅樓價指數

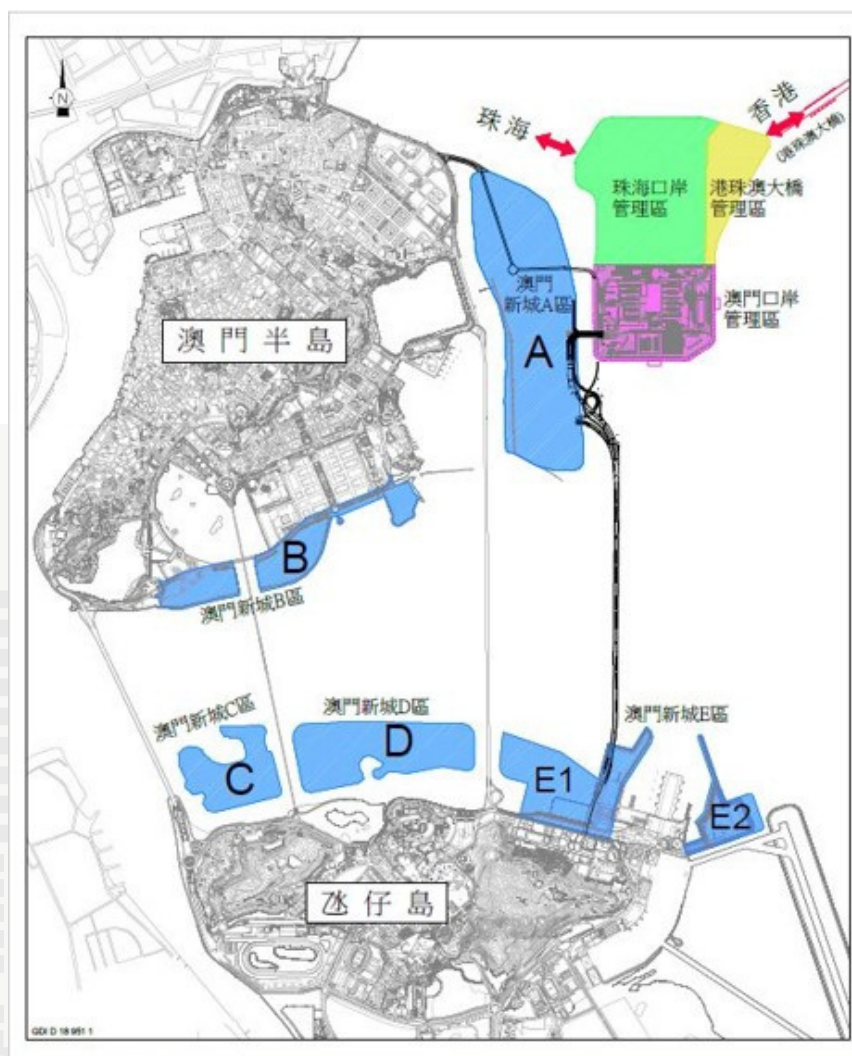


數據來源：澳門統計暨普查局

澳門房地產概況

澳門新城填海区

- 整个新城填海区分五部分，面积合共约350公顷。按规划，A区位处澳门半岛以东，面积五区中最大，约138公顷，规划用作商住社区、基础设施、水岸公园、公共社会设施及多元产业用地。B区位于澳门半岛以南，面积约47公顷，规划用作道路基建、旅游休闲、公园绿化等。C、D区位于凼仔岛北区，面积分别为33及59公顷。主要规划为商住社区。E区位于凼仔岛东北角，毗邻兴建中的北安客运码头及国际机场，面积为73公顷。主要规划为公共社区设施、交通基建设施、商住社区及多元化产业用地。
- 目前，A，B及E区已完城填海工程，C区因为缺砂，地质沉降及受新型冠状病毒肺炎的影响，工程延误中。D区已完成招标，开始工程，最长施工期为1450工作天，预计2024年完工。



图片来源：澳门建设发展办公室

澳門房地產概況

橫琴粵澳深度合作區

- 9月5日，中國宣布，會把位於珠海市的橫琴新區建設成由廣東省和澳門「共建共管共享」的合作區，澳門主導經濟範疇，主責引進外資；廣東省則緊抓黨建和社會管理。
- 橫琴粵澳深度合作區實施範圍為橫琴島「一線」和「二線」之間的海關監管區域，總面積約106平方公里。其中，橫琴與澳門特別行政區之間設為「一線」；橫琴與中華人民共和國關境內其他地區之間設為「二線」。
- 合作區日後將由廣東省和澳門共同決策，屆時將設立實行「雙主任制」的管理委員會統籌重大規畫和政策，由廣東省省長和澳門行政長官共同出任主任。



圖片來源：澳門日報

澳門房地產概況

澳門轻轨

- 澳门轻轨是澳门的城市轨道交通系统，也是澳门的第一条铁路。第一期主线工程于2012年2月动工，首期氹仔段已于2019年12月10日通车。
- 为配合澳门政府的未来发展规划，以及大型基建专案。澳门轻轨系统将建设数条线路来连接旧城区与新发展区。
- 目前，横琴延伸线和石排湾线已经开始招标，预计2024年左右建成。



建成后的澳门轻轨路线图

图片来源：澳门轻轨

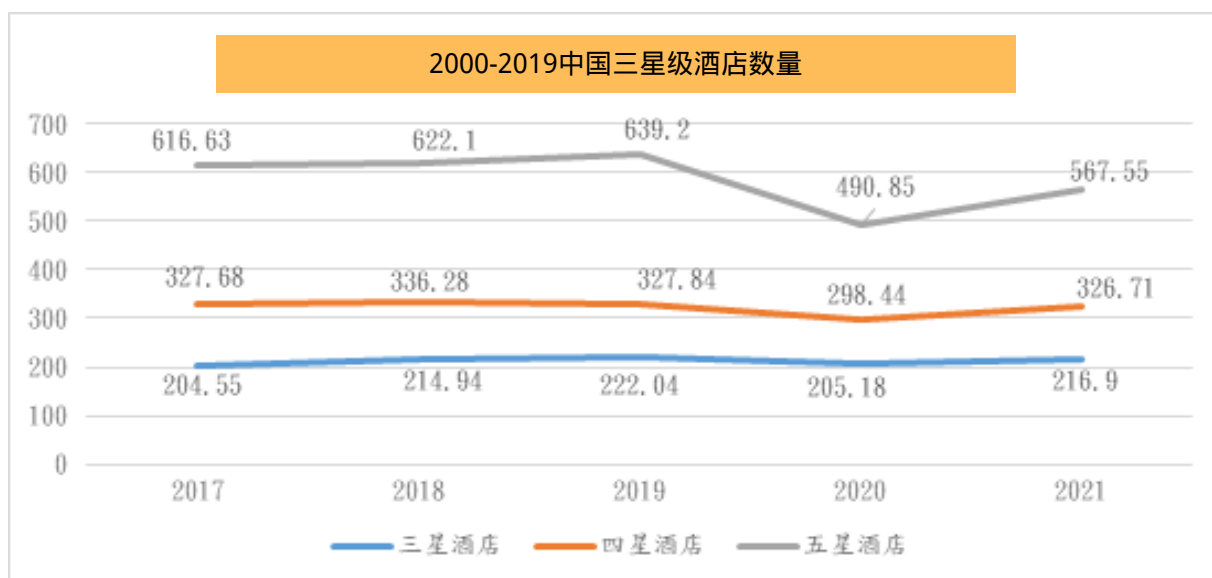
中国市场透视

酒店业是否迎来了布局良机？

2021年携程发布了五一、端午和暑假三份旅行数据，资料显示今年的国内旅游市场已强势复苏，酒店订单量甚至超2019年同期水准。

其中，“五一”旅行资料显示，在酒店订单中高星酒店占比近四成，其中度假酒店以及主题乐园酒店最受消费者追捧。携程“五一”总订单量同比2020年增长约270%，对比2019年同期增幅超过30%。

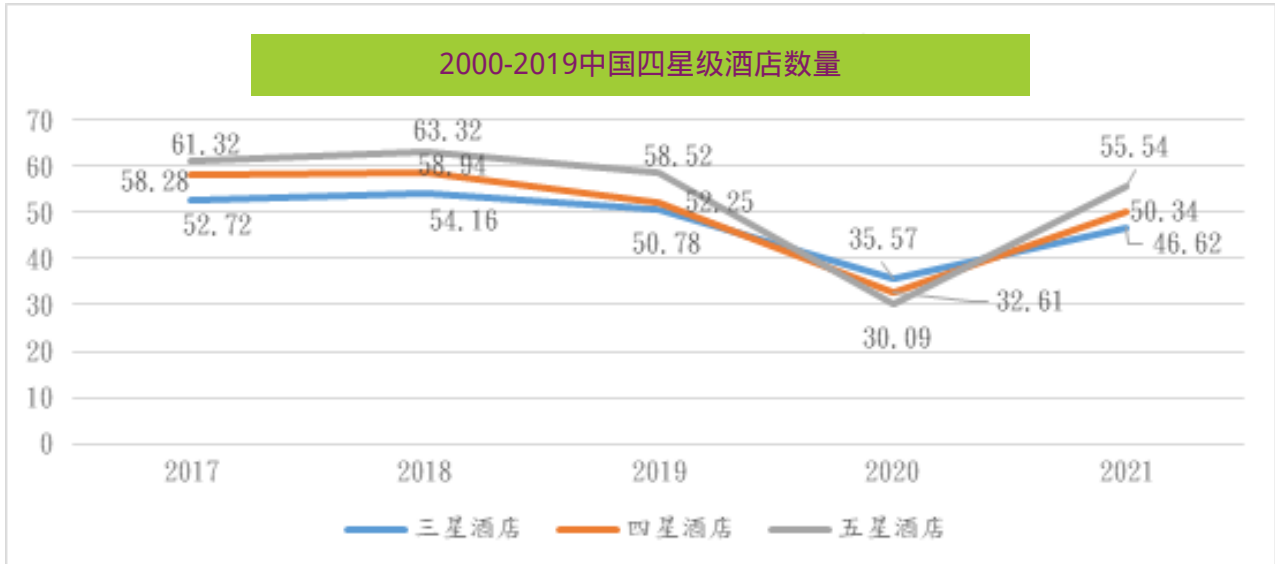
订单量的增长，是因为酒店的减价促销，还是真正的营利恢复呢？我们同时参考了国家旅游局公布资料。根据最新的2021年第二季度的指标，从以下图表可见，2021年不管从房间还是入住率，酒店经营数据都基本回复到疫情前。



"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

中国市场透视



从上面的图标也可看出，2020年五星级酒店的下跌幅度远超过三星、四星酒店，原因应该是高端客户群中的海外游客、商务会议客户大幅度减少，导致五星级酒店的业绩收到严重影响。

然后，最先在2021年反弹的也是五星级酒店，基本上回复了疫情前的水准。估计是因为内地疫情受控，生活、商务基本回复正常，而海外疫情反复，以往长假期到海外度假的高端客户们，也选择留国度假。

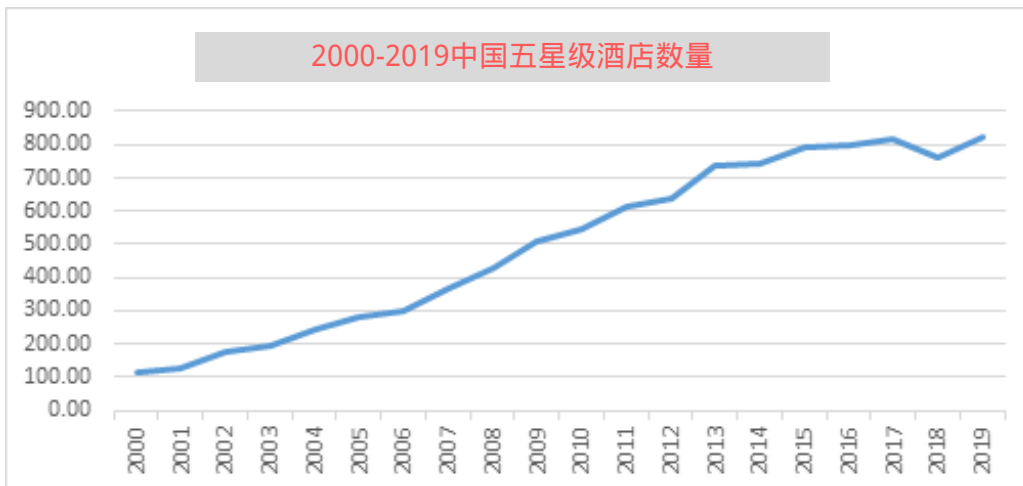
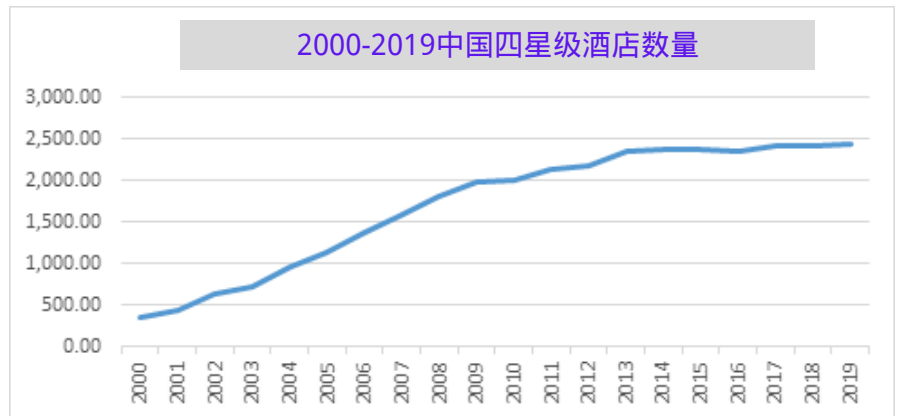
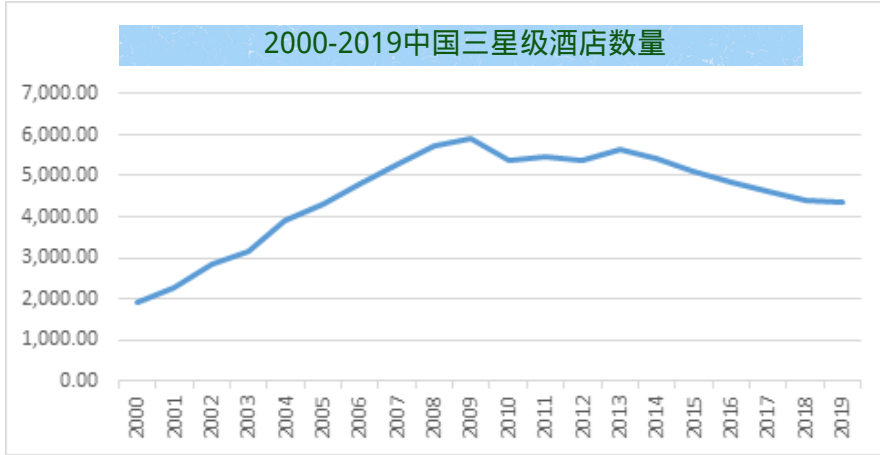
酒店数据的好转，是昙花一现，还是触底反弹呢？是因为报复性消费？还是真的回暖呢？除了疫情之外，影响酒店的还有经济面和供应量。

即使在疫情前，内地酒店在过去几年也是面临较大挑战。过去经济高速发展的阶段，商业物业需求较大，因此大部分政府都鼓励发展商开发商业物业，推出大量综合性土地，把住宅和酒店、购物广场捆绑在一起。导致后期酒店供应过剩。

"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

中国市场透视



"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

中国市场透视

以上图表可见，酒店从2000年开始一直快速增加，一直到2014年左右才开始减缓。其中，三星级和四星级酒店在2008年之前的增长都非常迅猛。但是近几年，酒店增加的幅度明显降低，供应量稳定下来。

同时，中国的旅游业还在快速发展中，主题乐园、文旅项目遍地开花，酒店需求仍然存在。而且，在新经济下，即使没有其他娱乐设施的背书，酒店经营本身也有很大的想象空间。酒店早已不再是单一的住宿功能，而是向各种不同主题发展，针对幼儿市场的亲子酒店、游学酒店、针对白领的培训酒店、书店酒店、针对年轻人的电竞酒店、兴趣酒店、针对中老年人的养生酒店，或者与其他品牌打造IP酒店等。

但是，从酒店类别来说，星级酒店相对发展稳定，规模化经营，多元化服务，客户群较广，从商务、家庭到年轻人都适合。而单体酒店的竞争力相对较小，在成本控制、销售管道、品质监控等方面没有优势。据估计，2020年酒店关店数量达到15万家，其中大部分是中小型酒店。因此，单体酒店在未来，必须着重降低运营成本，单体酒店的连锁化也是大趋势。各大酒店集团都在积极布局。

后疫情时代，随着供应降温，中国经济基本面良好，十四五规划鼓励的全面消费，加快发展文化、旅游、健康项目，改革节假日制度等，酒店的入住率和房价有望稳定上涨。作为一个长期持有的投资性物业，潜力无限。



陈晞测量师
刘婧小姐
笔者 - 中国市场透视

"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8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	51,666	0.09	北京	44,085	0.14
重庆	11,714	0.28	天津	15,016	0.01
广州	24,247	0.15	深圳	54,490	0.09
南京	24,440	-0.07	杭州	29,149	0.49
成都	12,392	0.65	武汉	13,237	-0.19
大连	13,896	0.4	苏州	18,168	0.53
西安	11,563	1.58	厦门	29,128	-0.1
宁波	19,032	0.41	长沙	9,253	0.26
无锡	14,055	0.38	东莞	19,213	0.13
沈阳	10,020	0.37	福州	17,115	-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。