

NOV 2021

RHL International

ISSUE NO.251

# MARKET EXPRESS

## 房地產市場快訊

Shwedagon Pagoda  
Myanmar

仰光大金塔  
緬甸



6 009800 461091 >

HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

[WWW.RHL-INT.COM](http://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

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| <b>香港物業 市場透視</b>                 | P.4-7   |
| • 北部都會區與維港都會區                    |         |
| <b>香港通訊</b>                      | P.8-9   |
| • 全新甲級寫字樓錄得大手成交                  |         |
| • 北部都會區、港深西部鐵路帶動<br>區內商業零售發展     |         |
| <b>香港交易概況</b>                    | P.10    |
| <b>一帶一路: 緬甸</b>                  | P.11-13 |
| <b>中國通訊</b>                      | P.14-18 |
| • 深圳香蜜湖度假村舊改擬立項<br>拆除面積24.79萬平方米 |         |
| • 北京：將用5年打造2至3個千億<br>級規模世界級商圈    |         |
| • 北京環球度假區正式開園                    |         |
| • 主要城市住宅價格指數<br>(2021年10月)       |         |



香港物業 市場透視

## 北部都會區與維港都會區

## 香港物業-市場透視

### 北部都會區與維港都會區

在最新一份施政報告中，政府提出了耗時20年時間打造面積約300平方公里（3萬公頃）的「北部都會區」（下稱「北都」）策略。面積佔近香港三成土地的北都，預料可提供總數達92萬個住宅單位，可容納人口250萬；當中都會區可開拓約600公頃土地（相等於32個維園）及新增最多約18.6萬個住宅單位，並以「北創科、南金融」，把都會區與擴大至包括「明日大嶼」交椅洲人工島填海的維港都會區互補。



北部都會區的概念範圍。  
(圖片來源：北部都會區發展策略)

"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

整個北都橫跨天水圍、元朗、粉嶺/上水等新市鎮，並有古洞北/粉嶺北、洪水橋/廈村、元朗南、新田/落馬洲、文錦渡、新界北新市鎮等6個新發展區，將以多條新鐵路綫連接，包括北環綫、經港深創科園往皇崗的北環綫支綫、向新界北新市鎮延伸的北環綫延伸段等，預期北都可提供65萬個工作職位，當中近15萬個為創科相關職位。



部份擬建行走於北部都會區內的鐵路綫。  
(圖片來源：北部都會區發展策略)

事實上，在本港城市規劃角度看，「都會區」這個概念早在回歸前已一直存在，過去的「都會區」泛指香港島、九龍、荃灣及葵青區一帶約200多平方公里的地區(下稱「港都」)，涵蓋一半的居住人口，至於新界其他地區則被稱為「非都會區」。亦因為大部分重要的經濟和管治活動皆位於都會區，即使近年倡議及推動的起動九龍東CBD2、中部水域人工島發展CBD3等計劃，都以這個傳統的港都為重心。

"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

雖然本港以往發展新市鎮的方針為自給自足，旨在新市鎮內提供足夠職位，讓區內居民免於跨區通勤，但事實證明，本港經濟發展長年集中在港都，過往的新市鎮無疑未能為從事相關行業的市民提供相關職位，導致他們繼續南下通勤工作。

隨着今次北都規劃的提出，表面上我們相信居於新界西北及北區的市民日後將有更多工作選擇，甚至可以享受新市鎮的發展宗旨：自給自足。但是，北都預計提供的職位中，15萬個為創科產業相關職位，所佔比例高達全區提供就業機會總數的23%，而其餘職位的種類又是否多樣，區內居民能否直接受惠仍然未知。

儘管現時的政治制度已保證特區政府在推動相關北都發展的工作能夠順利，排除了不少以往推行新政策或計劃時的不確定性，加上北都的背後理念完全配合內地的發展規劃願景，並把香港融入深圳和大灣區，然而今次北都的發展長達20年，由規劃、推行、收地、基建、賣地、建築、遷入等都需要本地配合，即使硬件竣工，沒有政府部門和私人企業的進駐，北都只會是另一個以居住為主的「天水圍城」。

因此，規劃願景再宏大，政府也要在本地積極推廣和推動，亦不要因而重北輕南，畢竟香港的本業還是集中在傳統的維港都會區。



維港都會區  
(圖片來源：永利行圖庫)



彭志傑先生  
筆者 - 香港物業市場透視

"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

# 全新甲級寫字樓錄得大手成交

隨著多個新甲級商廈項目拆售推出市場，今年首三季甲廈買賣較去年同期大幅增加。位於長沙灣荔枝角道888號、樓高28層的全新甲級寫字樓，預計2022年4月落成，最近再錄大手成交。有金融機構斥資近12億港元大手購入3層樓面，總樓面面積近68,000呎，呎價高達17,500港元，創項目呎價新高。該項目自去年開售已售出近七成樓面，買家包括醫生、高等院校、金融機構、家族辦公室等等。



位於荔枝角道888號的全新甲級寫字樓大廈模型，預計2022年4月落成  
(圖片來源：荔枝角道888號官網)

"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

# 北部都會區、港深西部鐵路帶動區內商業零售發展

最新一份施政報告提及北部都會區概念，預期成為香港未來二十年城市建設及人口增長最急速的地區；而政府亦將落實於洪水橋／廈村新發展區興建與前海連接的港深西部鐵路，冀長遠惠及天水圍毗鄰商業區。

環顧天水圍區，現有數個正在籌備中的發展項目，涉及商業及商住項目。有見區內人流有所增長，零售需求有望回升，投資者亦伺機沽貨，帶動區內商舖交投。例如新北江商場本年至今錄得約40宗成交，較去年13宗成交量升逾兩倍，可見區內商舖市場開始活躍，情況尤見於民生商舖。

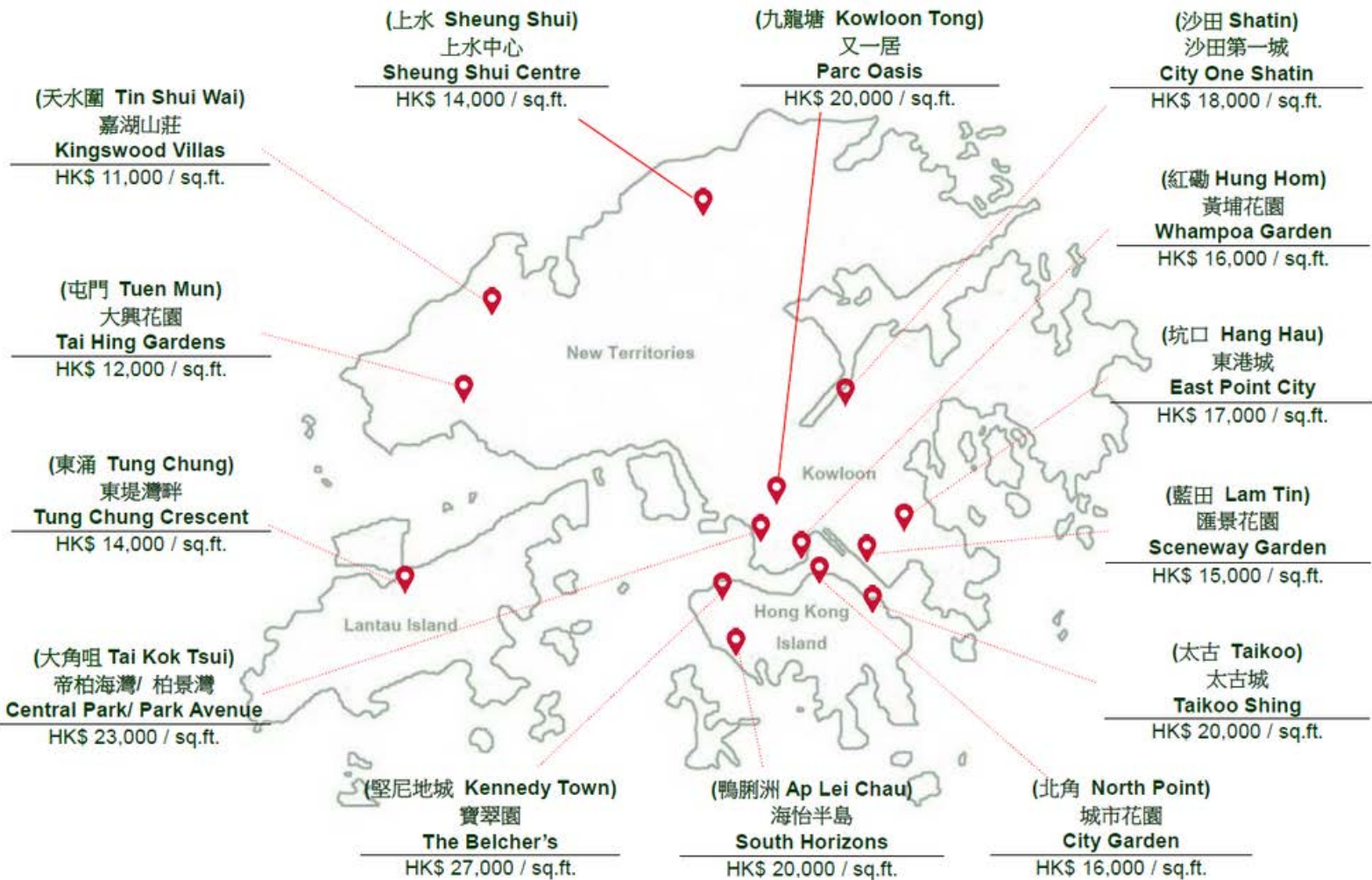


嘉湖新北江商場年初至今錄近40宗成交。  
(圖片來源：永利行圖庫)

"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



## 新仰光城計畫

### 仰光市

#### 地點:

- 位於緬甸南部
- 位於仰光河東岸

面積: 598.75平方公里

人口: 2021年，約542萬人口居住於此

#### 特色:

- 1948年至2006年為緬甸首都
- 緬甸最大的城市
- 全國工商業中心

#### 仰光市相關議題：

- 雖然目前居住於仰光市的人口只佔全國12%，但它貢獻了緬甸26%的GDP，並吸引了越來越多的人遷入(人口每年增長22.2%至22.4%)。
- 人口增長使老城的基礎設施面臨越來越大的壓力。
- 仰光市的水、電、公共交通和垃圾收集等問題將阻礙經濟增長。

### 新仰光城

#### 地點:

- 位於仰光河西岸
- 與老城一河之隔
- 位於Hlaingthaya-Twante高速公路和色枝干旺托區(Seikkyi Kanaungto Township)之間



圖片來源: (China Dialogue, 2019)



## 新仰光城計畫

### 選擇此地點的理由

- 距現今的仰光市僅15分鐘車程，降低了從工業區運輸產品的成本

### 面積:

- 約1,500平方公里(是新加坡面積的兩倍)

### 計劃:

預算: 80億美元

### 執行者:

- 仰光地區政府全資擁有的新仰光發展公司(NYDC, New Yangon Development Company Limited)
- NYDC將以公私部門合作的方式執行計劃

### 土地用途:

- 31%用於住宅用途，25%用於工業用途，以及9%用於提供輔助服務
- 另有14公里的綠地和公園
- 627公里的自行車道

### 城市定位:

- 建設「韌性城市」、「智慧城市」、「綠色城市」、「人民的城市」
- 發揮當地潛力，成為與東南亞其他城市並駕齊驅的成長和創新中心
- 成為中國「一帶一路」的重要一部分
- 形成新的中緬經濟走廊，通過公路、鐵路、港口和電力線連接中國西南的雲南與緬甸的皎漂經濟特區
- 成為經濟發展的工商業區

### 開發分為兩個階段

#### 第一階段:

五個鄉鎮、兩座橋樑、26 公里主幹道、發電廠、水和污水處理廠、工業園區、服務基礎設施，以及用以降低洪水風險的「主要環堤系統」

#### 第二階段:

發電廠、天然氣輸送管道、新國際機場、規劃完善的公共交通網絡、會議中心、橋樑和港口



## 新仰光城計畫

### 時間表:

- 2014年: 仰光市首席部長Myint Swe宣布啟動該項目，將以80億美元的預算開發仰光河以西，興建30,000英畝的新城市。
- 2018年: 地方政府正式啟動新仰光市項目並成立NYDC，是緬甸政府用以推進該計劃而設立的機構。
- 2018年: NYDC與中國交通建設公司(中交建)簽署了15億美元的合約。然而，此協議允許其他競標者提出競爭提案。
- 2019年5月: NYDC發布了由AECOM設計的開發總體規劃
- 2020年7月: 緬甸政府宣布新仰光市計劃將拆分為多個較小的項目，從而降低其他承包商和公司挑戰中交建的難度。
- 2020年9月: 緬甸聘請德國公司羅蘭貝格有限公司監督新仰光市初期階段的投標。
- 2020年11月: 來自九個國家的十六家公司提交了新仰光市的提案，以挑戰現有承包商中交建。

### 優點:

- 緩解現今的仰光市未來人口增長導致的水電供應不足、住房不足、就業不足等問題
- 預計於2050年提供120萬人口的居住空間，並提供90萬個就業崗位
- 吸引紡織、家具等低技能勞動密集型產業到新仰光市
- 成為中國「一帶一路」計劃的重要組成部分之一，為兩國帶來顯著經濟效益

### 可能出現的問題及顧慮:

- 由於地勢低窪，有海平面上升造成洪水氾濫的風險
- 項目的規劃和招標方面缺乏透明度
- 現有承包商曾在非洲和亞洲10多個國家涉及發展交易相關的賄賂



中國通訊

**深圳香蜜湖度假村舊改擬立項  
拆除面積24.79萬平方米**

## 中國通訊

# 深圳香蜜湖度假村舊改擬立項 拆除面積24.79萬平方米

10月12日，深圳福田區城市更新和土地整備局發佈關於《福田區香蜜湖街道香蜜湖度假村城市更新單元計畫》（草案）公示。更新單元位於深圳市福田區香蜜湖街道，擬拆除重建地盤面積247,865平方米，擬更新方向為商業用地等功能。



深圳福田區（圖片來源：Canva圖庫）



陳晞測量師  
黃朗殷小姐  
筆者 - 中國通訊

"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

# 北京：將用5年打造2至3個千億級規模 世界級商圈

早前，北京市商務局發佈《北京培育建設國際消費中心城市實施方案》。

政府表示，北京將通過5年左右的時間，建成具全球影響力、競爭力和美譽的國際消費中心城市。力爭提升全球競爭力排名，入境旅遊人數年均增長5%以上。

北京將重點打造有獨特中國優勢、特色的消費地標。依託故宮-王府井-隆福寺「文化金三角」，推動王府井商圈「商業+旅遊+文化+科技」深度融合。

目前約有111個重點項目正在籌備中，其中落地項目有6個。包括環球主題公園一期，首開龍湖熙悅天街、西單更新場，首創龍湖麗澤天街、美克洞學館及青海湖國際會展中心。

"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

# 北京環球度假區正式開園

北京環球影城主題公園、兩家度假酒店於今年9月20日盛大開園。

2014年9月25日，北京環球影城項目申請獲得政府批准。2018年末在通州正式動工。

北京環球影城樂園核心面積1.2平方公里，是全球第6家，和中國第一家主題公園。投資方為此共計投資超過500億美元，其中包括主題樂園的一期、二期工程及一家水上樂園和另外五家度假酒店。

北京環球度假區每年預計接待遊客數量在1,000萬至1,200萬人次，年均營業額100億元人民幣計算，相當於2020年北京GDP的0.28%。

在北京環球度假區正式開園後，內地的主題樂園界正式形成「北有環球影城、東有迪士尼、南有長隆」的新格局。

"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10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 | 51,777      | 0.22    | 北京 | 44,168      | 0.19    |
| 重慶 | 11,707      | -0.06   | 天津 | 14,986      | -0.20   |
| 廣州 | 24,228      | -0.08   | 深圳 | 54,367      | -0.23   |
| 南京 | 24,564      | 0.51    | 杭州 | 29,129      | -0.07   |
| 成都 | 12,468      | 0.61    | 武漢 | 13,184      | -0.40   |
| 大連 | 13,876      | -0.14   | 蘇州 | 18,178      | 0.06    |
| 西安 | 11,706      | 1.24    | 廈門 | 29,137      | 0.03    |
| 寧波 | 19,127      | 0.50    | 長沙 | 9,251       | -0.02   |
| 無錫 | 14,059      | 0.03    | 東莞 | 19,212      | -0.01   |
| 瀋陽 | 10,036      | 0.16    | 福州 | 17,121      | 0.04    |

資料來源：房天下百城價格指數



圖片來源：Canva

"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。