

RHL International

NOV 2021

ISSUE NO.251

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

Shwedagon Pagoda
Myanmar

仰光大金塔
緬甸

HONG KONG PROPERTY

香港物业市场透视

CHINA PROPERTY

中国物业市场透视



6 009800 461091 >

WWW.RHL-INT.COM



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

香港物业评估
黄健雄先生
tony@rhl-int.com
(852) 3408 3322

中国内地、澳门及海外
评估
陈晞测量师
jessie@rhl-int.com
(852) 3408 3302

企业评估
金融工具评估
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
• 北部都会区与维港都会区	
香港通讯	P.8-9
• 全新甲级写字楼录得大手成交	
• 北部都会区、港深西部铁路带动 区内商业零售发展	
香港交易概况	P.10
一带一路: 缅甸	P.11-13
中国通讯	P.14-18
• 深圳香蜜湖度假村旧改拟立项 拆除面积24.79万平方米	
• 北京: 将用5年打造2至3个千亿 级规模世界级商圈	
• 北京环球度假区正式开园	
• 主要城市住宅价格指数 (2021 年10月)	



香港物业-市场透视

北部都会区与维港都会区

香港物业 - 市场透视

北部都会区与维港都会区

在最新一份施政报告中，政府提出了耗时20年时间打造面积约300平方公里（3万公顷）的「北部都会区」（下称「北都」）策略。面积占近香港三成土地的北都，预料可提供总数达92万个住宅单位，可容纳人口250万；当中都会区可开拓约600公顷土地（相等于32个维园）及新增最多约18.6万个住宅单位，并以「北创科、南金融」，把都会区与扩大至包括「明日大屿」交椅洲人工岛填海的维港都会区互补。



北部都会区的概念范围。
(图片来源：北部都会区发展策略)

"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

整个北都横跨天水围、元朗、粉岭/上水等新市镇，并有古洞北/粉岭北、洪水桥/厦村、元朗南、新田/落马洲、文锦渡、新界北新市镇等6个新发展区，将以多条新铁路线连接，包括北环线、经港深创科技园往皇岗的北环线支线、向新界北新市镇延伸的北环线延伸段等，预期北都可提供65万个工作职位，当中近15万个为创科相关职位。



部份拟建行走于北部都会区内的铁路线。
(图片来源：北部都会区发展策略)

事实上，在本港城市规划角度看，「都会区」这个概念早在回归前已一直存在，过去的「都会区」泛指香港岛、九龙、荃湾及葵青区一带约200多平方公里的地区(下称「港都」)，涵盖一半的居住人口，至于新界其他地区则被称为「非都会区」。亦因为大部分重要的经济和管治活动皆位于都会区，即使近年倡议及推动的起动九龙东CBD2、中部水域人工岛发展CBD3等计划，都以这个传统的港都为重心。

"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

虽然本港以往发展新市镇的方针为自给自足，旨在新市镇内提供足够职位，让区内居民免于跨区通勤，但事实证明，本港经济发展长年集中在港都，过往的新市镇无疑未能为从事相关行业的市民提供相关职位，导致他们继续南下通勤工作。

随着今次北都规划的提出，表面上我们相信居于新界西北及北区的市民日后将有更多工作选择，甚至可以享受新市镇的发展宗旨：自给自足。但是，北都预计提供的职位中，15万个为创科产业相关职位，所占比例高达全区提供就业机会总数的23%，而其余职位的种类又是否多样，区内居民能否直接受惠仍然未知。

尽管现时的政治制度已保证特区政府在推动相关北都发展的工作能够顺利，排除了不少以往推行新政策或计划时的不确定性，加上北都的背后理念完全配合内地的发展规划愿景，并把香港融入深圳和大湾区，然而今次北都的发展长达20年，由规划、推行、收地、基建、卖地、建筑、迁入等都需要本地配合，即使硬件竣工，没有政府部门和私人企业的进驻，北都只会是另一个以居住为主的「天水围城」。因此，规划愿景再宏大，政府也要在本地积极推广和推动，亦不要因而重北轻南，毕竟香港的本业还是集中在传统的维港都会区。



维港都会区
(图片来源：永利行图库)



彭志杰先生
笔者 - 香港物业市场透视

"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

全新甲级写字楼录得大手成交

随着多个新甲级商厦项目拆售推出市场，今年首三季甲厦买卖较去年同期大幅增加。位于长沙湾荔枝角道888号、楼高28层的全新甲级写字楼，预计2022年4月落成，最近再录大手成交。有金融机构斥资近12亿港元大手购入3层楼面，总楼面面积近68,000呎，呎价高达17,500港元，创项目呎价新高。该项目自去年开售已售出近七成楼面，买家包括医生、高等院校、金融机构、家族办公室等等。



位于荔枝角道888号的全新甲级写字楼大厦模型，预计2022年4月落成
(图片来源：荔枝角道888号官网)

"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

北部都会区、港深西部铁路 带动区内商业零售发展

最新一份施政报告提及北部都会区概念，预期成为香港未来二十年城市建设及人口增长最急速的地区；而政府亦将落实于洪水桥 / 厦村新发展区兴建与前海连接的港深西部铁路，冀长远惠及天水围毗邻商业区。

环顾天水围区，现有数个正在筹备中的发展项目，涉及商业及商住项目。有见区内人流有所增长，零售需求有望回升，投资者亦伺机沽货，带动区内商铺交投。例如新北江商场本年至今录得约40宗成交，较去年13宗成交量升逾两倍，可见区内商铺市场开始活跃，情况尤见于民生商铺。

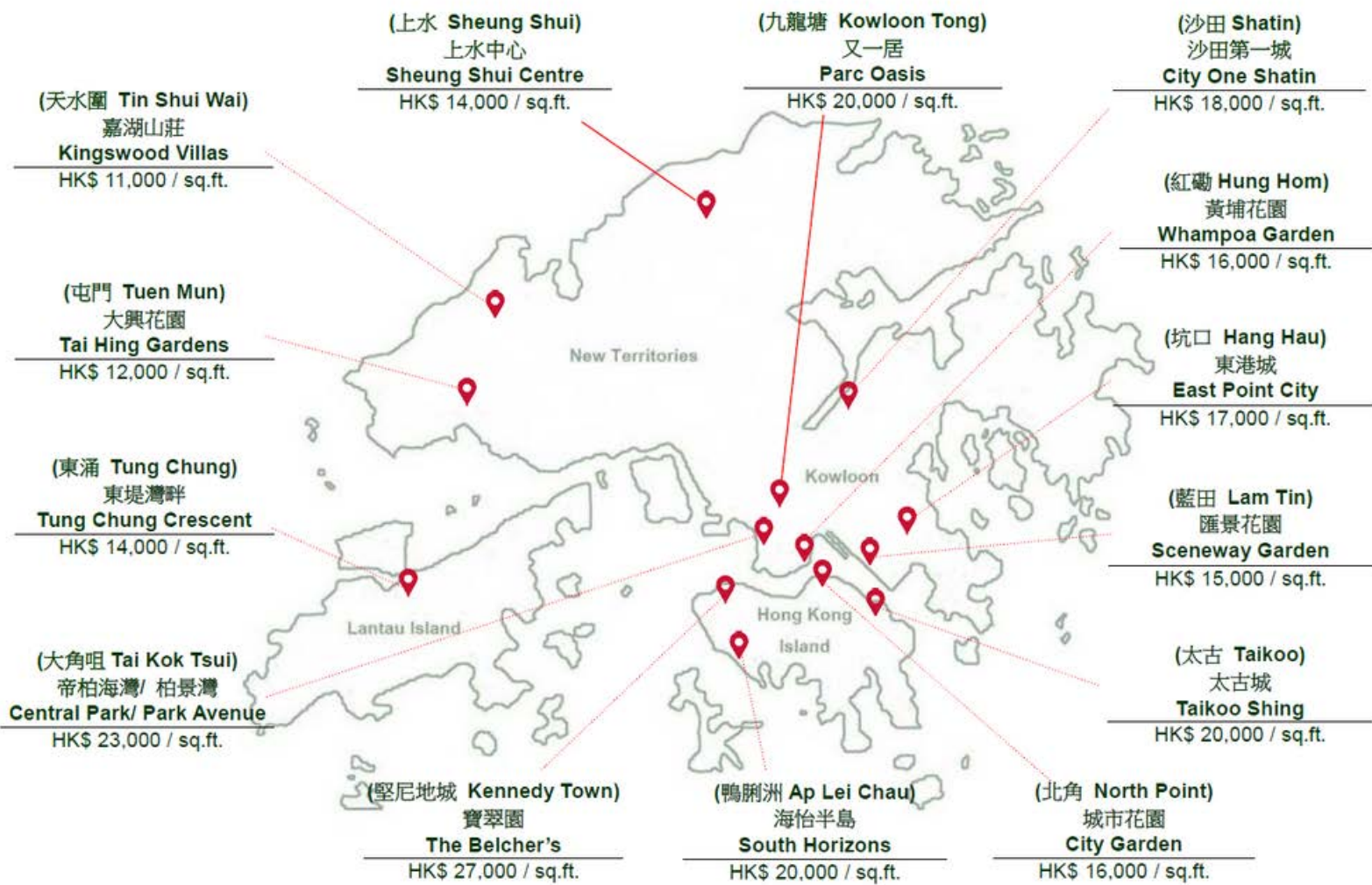


嘉湖新北江商场年初至今录得近40宗成交。
(图片来源：永利行图库)

"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



新仰光城计画

仰光市

地点:

- 位于缅甸南部
- 位于仰光河东岸

面积:

598.75平方公里

人口:2021年, 约542万人口居住于此

特色:

- 1948年至2006年为缅甸首都
- 缅甸最大的城市
- 全国工商业中心

仰光市相关议题:

- 虽然目前居住于仰光市的人口只占全国12%, 但它贡献了缅甸26%的GDP, 并吸引了越来越多的人迁入(人口每年增长22.2%至22.4%)。
- 人口增长使老城的基础设施面临越来越大的压力。
- 仰光市的水、电、公共交通和垃圾收集等问题将阻碍经济增长。

新仰光城

地点:

- 位于仰光河西岸
- 与老城一河之隔
- 位于Hlaingthaya-Twante 高速公路和色枝干旺托区 (Seikkyi Kanaungto Township) 之间



图片来源: (China Dialogue, 2019)



新仰光城计画

选择此地点的理由

- 距现今的仰光市仅15分钟车程，降低了从工业区运输产品的成本

面积:

- 约1,500平方公里(是新加坡面积的两倍)

计划:

- 预算: 80亿美元

执行者:

- 仰光地区政府全资拥有的新仰光发展公司(NYDC, New Yangon Development Company Limited)
- NYDC将以公私部门合作的方式执行计划

土地用途:

- 31%用于住宅用途，25%用于工业用途，以及9%用于提供辅助服务
- 另有14公里的绿地和公园
- 627公里的自行车道

城市定位:

- 建设「韧性城市」、「智慧城市」、「绿色城市」、「人民的城市」
- 发挥当地潜力，成为与东南亚其他城市并驾齐驱的成长和创新中心
- 成为中国「一带一路」的重要一部分
- 形成新的中缅经济走廊，通过公路、铁路、港口和电力线连接中国西南的云南与缅甸的皎漂经济特区
- 成为经济发展的工商业区

开发分为两个阶段

第1 阶段:

五个乡镇、两座桥梁、26 公里主干道、发电厂、水和污水处理厂、工业园区、服务基础设施，以及用以降低洪水风险的「主要环堤系统」

第2阶段:

发电厂、天然气输送管道、新国际机场、规划完善的公共交通网络、会议中心、桥梁和港口



新仰光城计画

时间表:

- 2014年: 仰光市首席部长Myint Swe宣布启动该项目, 将以80亿美元的预算开发仰光河以西, 兴建30,000英亩的新城市。
- 2018年: 地方政府正式启动新仰光市项目并成立NYDC, 是缅甸政府用以推进该计划而设立的机构。
- 2018年: NYDC与中国交通建设公司(中交建)签署了15亿美元的合约。然而, 此协议允许其他竞标者提出竞争提案。
- 2019年5月: NYDC发布了由AECOM设计的开发总体规划
- 2020年7月: 缅甸政府宣布新仰光市计划将拆分为多个较小的项目, 从而降低其他承包商和公司挑战中交建的难度。
- 2020年9月: 缅甸聘请德国公司罗兰贝格有限公司监督新仰光市初期阶段的投标。
- 2020年11月: 来自九个国家的十六家公司提交了新仰光市的提案, 以挑战现有承包商中交建。

优点:

- 缓解现今的仰光市未来人口增长导致的水电供应不足、住房不足、就业不足等问题
- 预计于2050年提供120万人口的居住空间, 并提供90万个就业岗位
- 吸引纺织、家具等低技能劳动密集型产业到新仰光市
- 成为中国「一带一路」计划的重要组成部分之一, 为两国带来显著经济效益

可能出现的问题及顾虑:

- 由于地势低洼, 有海平面上升造成洪水泛滥的风险
- 项目的规划和招标方面缺乏透明度
- 现有承包商曾在非洲和亚洲10多个国家涉及发展交易相关的贿赂



中國通訊

深圳香蜜湖度假村旧改拟立项
拆除面积24.79万平方米

中国通讯

深圳香蜜湖度假村旧改拟立项 拆除面积24.79万平方米

10月12日，深圳福田区城市更新和土地整备局发布关于《福田区香蜜湖街道香蜜湖度假村城市更新单元计划》（草案）公示。更新单元位于深圳市福田区香蜜湖街道，拟拆除重建地盘面积247,865平方米，拟更新方向为商业用地等功能。



深圳福田区（图片来源：Canva图库）



陳晞測量師
黃朗殷小姐
笔者 - 中国通讯

"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

北京：将用5年打造2至3个 千亿级规模世界级商圈

早前，北京市商务局发布《北京培育建设国际消费中心城市实施方案》。

政府表示，北京将通过5年左右的时间，建成具全球影响力、竞争力和美誉的国际消费中心城市。力争提升全球竞争力排名，入境旅游人数年均增长5%以上。

北京将重点打造有独特中国优势、特色的消费地标。依托故宫-王府井-隆福寺「文化金三角」，推动王府井商圈「商业+旅游+文化+科技」深度融合。

目前约有111个重点项目正在筹备中，其中落地项目有6个。包括环球主题公园一期，首开龙湖熙悦天街、西单更新场，首创龙湖丽泽天街、美克洞学馆及青海湖国际会展中心。

"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谘询

中国通讯

北京环球度假区正式开园

北京环球影城主题公园、两家度假酒店于今年9月20日盛大开园。

2014年9月25日，北京环球影城项目申请获得政府批准。2018年末在通州正式动工。

北京环球影城乐园核心面积1.2平方公里，是全球第6家，和中国第一家主题公园。投资方为此共计投资超过500亿美元，其中包括主题乐园的一期、二期工程及一家水上乐园和另外五家度假酒店。

北京环球度假区每年预计接待游客数量在1,000万至1,200万人次，年均营业额100亿元人民币计算，相当于2020年北京GDP的0.28%。

在北京环球度假区正式开园后，内地的主题乐园界正式形成「北有环球影城、东有迪士尼、南有长隆」的新格局。

"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10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	51,777	0.22	北京	44,168	0.19
重庆	11,707	-0.06	天津	14,986	-0.20
广州	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	武汉	13,184	-0.40
大连	13,876	-0.14	苏州	18,178	0.06
西安	11,706	1.24	厦门	29,137	0.03
宁波	19,127	0.50	长沙	9,251	-0.02
无锡	14,059	0.03	东莞	19,212	-0.01
沈阳	10,036	0.16	福州	17,121	0.04

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。