

DEC 2021

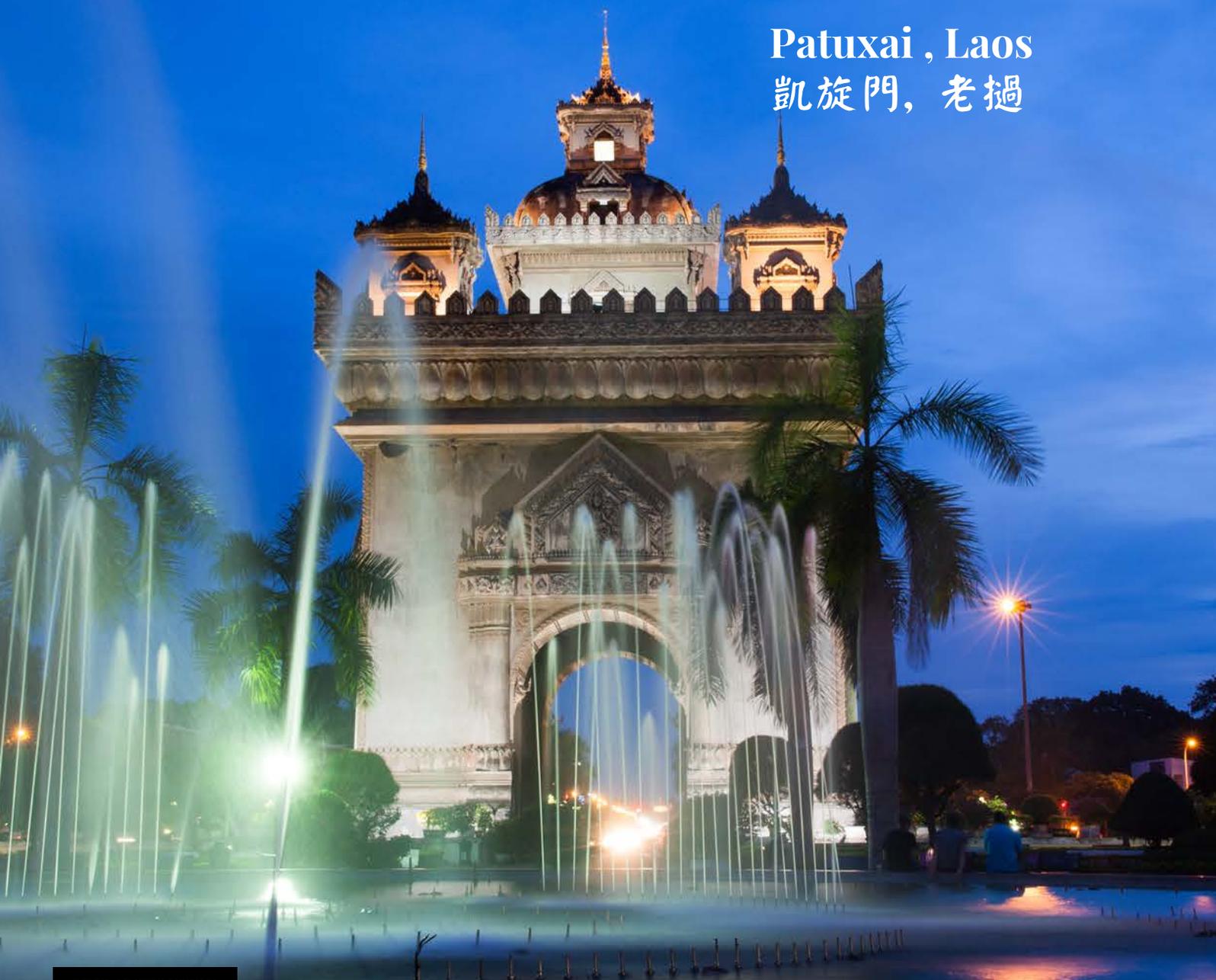
RHL International

ISSUE NO.252

# MARKET EXPRESS

## 房地產市場快訊

Patuxai, Laos  
凱旋門, 老撾



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。

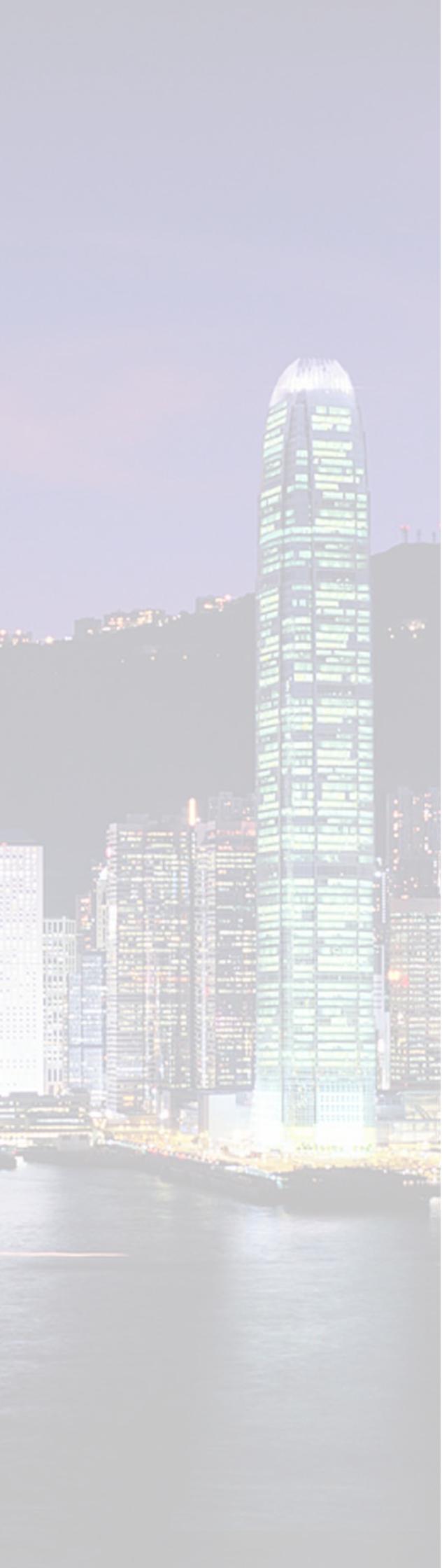
企業顧問

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.4-6
• 新界北的動力	
<b>香港通訊</b>	P.7-8
• 中環新海濱三號用地招標價創新高	
• MOUNT NICHOLSON重奪亞洲最高分層住宅呎價地位	
<b>香港交易概況</b>	P.9
<b>一帶一路: 老撾</b>	P.10-12
<b>中國通訊</b>	P.13-17
• 統計局：10月份大中城市商品住宅價格環比略降	
• 上海樂高樂園度假區正式動工	
• 北京大興瀛海鎮集體經營性建設用地：8.19億元人民幣掛牌	
• 主要城市住宅價格指數 (2021年11月)	



香港物業 市場透視

## 新界北的動力

## 香港物業-市場透視

### 新界北的動力

新一份施政報告提出「北部都會區」（下稱「北都」）的藍圖後，由於市場看好該區前景，隨即刺激新界區樓市交投。有物業代理提供的資料顯示，在新界區17個主要屋苑，成交量由施政報告前一星期的8宗，到報告後大幅上升至30宗，升幅2.75倍，拋離港九地區。亦有以新界西北為根據地的代理行的屯門樓市領先指數因而突破歷史高位，反映北都短時間內對新界區樓市有推動作用。

有物業代理統計施政報告公布前後的成交情況，統計顯示，全港35個大型屋苑於施政報告後的一周共錄得60宗成交，較前一周27宗大幅回升逾1.2倍，並創4周新高。而當中新界區17個主要屋苑錄得30宗成交，佔當時全港成交一半，也較前周的8宗成交，多2.75倍，升幅較港九地區急促。

此外，有物業代理網上搜尋數據亦反映新界物業在北都計劃公布後受市民關注。在施政報告公布後，市民對新界區的搜尋比例明顯上升。搜尋「新界區」屋苑的市民，由報告公布前12日佔整體搜尋量的49%，增加至公布後12日的60%，增加11%。細看分區數字，元朗、屯門、洪水橋及大埔的搜尋比例升幅最為明顯，分別由原先約10%、13%、5%及7%，上升至約13%、16%、7%及10%。

"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

與此同時，有扎根新界西北的代理行數據顯示，其屯門樓市領先指數於施政報告後曾升至584.56點，創今年新高，距離2018年的歷史高位611.13點只差4.35%，北都的利好消息為市場帶來正面反應。

北都計劃一如預期，在短時間內吸引全港目光，並成功刺激新界區交投。但北都範圍甚廣，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，相信整個區域一帶物業長遠潛力仍會被看高一綫。而隨着北都的配套與基建逐步加強，新界北與港九的樓價差距長遠會進一步拉近。



元朗  
(圖片來源：Canva圖庫)



上水  
(圖片來源：Canva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

# 中環新海濱三號用地招標價創新高

政府公布中環新海濱三號用地的招標結果，在「雙信封制」招標形式下，由恒基兆業地產有限公司的附屬公司以508億港元成功奪得，創政府招標有史以來的最高價紀錄。該地皮位於中環舊郵政總局北面，毗鄰國際金融中心，佔地51.63萬平方呎，可建樓面約161.5萬方呎，以中標價計算，平均每方呎樓面地價逾31,463港元。發展商預期將注入630億港元投資，用以興建一座多功能樓、兩座寫字樓及都市公園，旨在成為香港以人為本、可持續發展和城市化的新地標。



3號用地的發展商須負責重建舊天星鐘樓。  
(圖片來源：香港特別行政區政府新聞公報)

"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

# MOUNT NICHOLSON重奪亞洲最高 分層住宅呎價地位

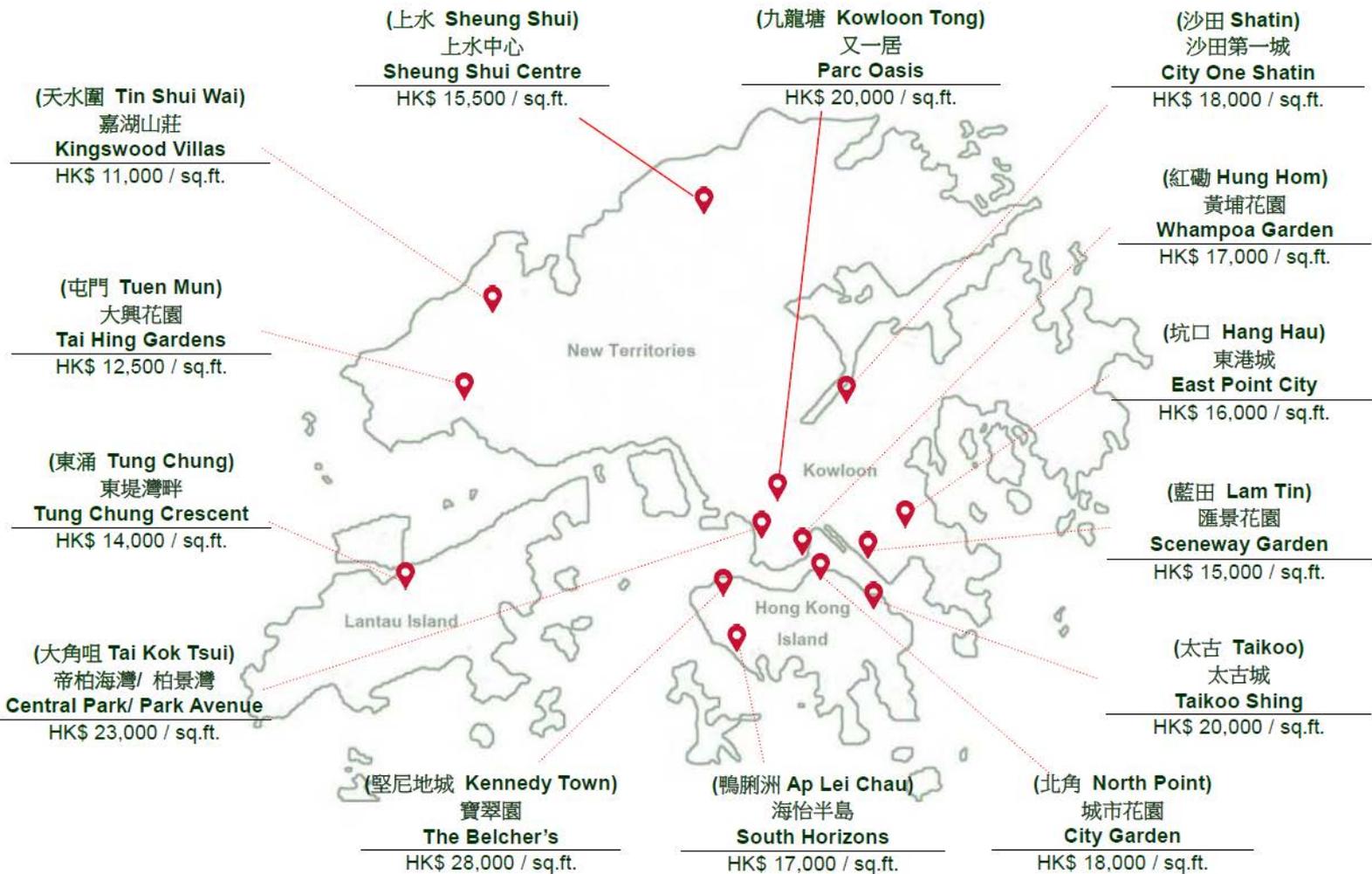
超級豪宅成交呎價無懼疫情再創新高，山頂超級豪宅Mount Nicholson再錄成交。市場消息透露，有同一組買家以逾12億港元購入該項目兩個單位及三個車位。根據成交紀錄冊，Mount Nicholson第III期C座16樓C室及D座16樓D室（連三個車位）於十一月中售出，成交價分別約5.6億及6.4億港元。以實用面積4,186及4,544呎計算，呎價高踞13.4萬及14.08萬港元。

亞洲分層住宅呎價紀錄自2017年由Mount Nicholson保持，直至本年二月才被波老道21號以呎價13.6萬港元打破。是次成交呎價不僅將亞洲紀錄再次推高，同時重奪亞洲樓王地寶座。

"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

# 一帶一路

BELT & ROAD

# 老撾



## 老撾萬榮新開發區

### 特色:

- 自然資源豐富，地域多樣性高
- 地處內陸，通過泰國與其他國家進行實質性互動及交流
- 缺乏現代基礎設施和成熟的勞動力
- 世界上最貧窮的國家之一，外債困境風險高
- 高度依賴農業(佔GDP的33%)和旅遊業(佔GDP的11%)
- 因電力、學校和道路的供應得到改善，成為東亞增長最快的經濟體之一

### 外國投資:

- 作為東南亞最不發達國家之一，成為大量外國投資的目標
- 中國為老撾的最大投資國，共計813個投資項目、價值160億美元
- 中老鐵路於2021年12月完工，由中國投資興建、中老合資運營



(圖片來源: The Star Graphics, 2020)

# 一帶一路

BELT & ROAD

老撾



## 擬議的經濟特區 (SEZ) 萬榮可持續旅遊發展項目

### 地點:

- 位於老撾中南部
- 距離首都萬象以北4小時的巴士車程

### 萬榮區的特色:

- 25,000人口居於此
- 以迤邐的自然風光成為背包客和冒險家的旅遊勝地
- 經濟發展幾乎完全依賴旅遊業和生態旅遊
- 當地基礎設施不足，增長的遊客數量將使基礎設施面臨越來越大的壓力

面積: 超過7,000公頃的土地

### 計劃:

預算: 53億美元

開發商: 中國所有的老撾-萬榮新區開發集團

主要建設: 道路、會議中心、四座橋樑、購物中心、獨特的寺廟場地、學校、醫院及自然旅遊景點

### 時間表:

- 2018年: 老撾政府與老撾-萬榮新區開發集團簽署合作備忘錄，以建設可持續旅遊項目
- 2019年3月: 該項目的推進因當地村民和商人的反對而暫停
- 2019年8月: 老撾政府宣布，如果這些旅遊項目被認為在環境上不可持續，他們將否決這些項目
- 2020年10月: 開發商完成了兩年的環境影響和可行性研究，並向政府提出了該項目企劃
- 2020年12月: 中資的首都萬象至萬榮高速公路竣工，大大減少了兩地的交通時間
- 2021年: 該項目處於特許權談判階段，將進入最終規劃階段，並與老撾政府協調籌備建設
- 2021年12月: 連接首都萬象及中老邊境，且行經萬榮的中老鐵路預計完工

# 一帶一路

## BELT&ROAD

老撾



### 優點:

- 成為中國「一帶一路」倡議下在老撾的眾多項目之一，位於中國新鐵路沿線，將進一步支持與中國的貿易
- 經濟區與中資公路項目的建設將使老撾脫離世界最不發達國家的行列，並吸引投資
- 與萬象-磨丁高速公路和中老鐵路一起提升萬榮區的旅遊潛力
- 在該地區提供27,800至50,000個新工作崗位

### 可能出現的問題及顧慮:

- 公開信息很少，尚不清楚計劃中的外國投資將如何改變該地區和當地居民的生活。
- 環保主義者擔心該地區的自然美景可能遭到破壞，而該地區的自然特色正是吸引遊客的原因。
- 一些人因為政府不穩定的公共債務，所以對於償還中國債權人的開發貸款的能力表示擔憂。
- 老撾村民拒絕該項目，因為擔心新的旅遊項目會導致他們流離失所，以及使中國影響力增強。
- 因開發項目而失去土地的老撾公民的補償金偶爾會延遲，或是支付的金額低於最初承諾的金額



中國通訊

**統計局：10月份  
大中城市商品住宅價格  
環比略降**

## 中國通訊

# 統計局：10月份大中城市商品住宅 價格環比略降

各線城市新建商品住宅和二手住宅銷售價格環比呈略降態勢。據測算，10月份，一線城市新建商品住宅銷售價格環比持平。一線城市二手住宅銷售價格環比下降0.4%，與上月相同。二線城市新建商品住宅銷售價格環比由上月持平轉為下降0.2%；二手住宅銷售價格環比下降0.3%，降幅比上月擴大0.2個百分點。

各線城市新建商品住宅和二手住宅銷售價格同比漲幅繼續回落。據測算，10月份，一線城市新建商品住宅和二手住宅銷售價格同比分別上漲5.0%和6.7%，漲幅比上月分別回落0.3和1.0個百分點。二線城市新建商品住宅和二手住宅銷售價格同比分別上漲3.7%和2.5%，漲幅比上月分別回落0.4和0.5個百分點。



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

# 上海樂高樂園度假區正式動工

上海樂高樂園度假區位於金山區楓涇鎮東部，佔地達31.8萬平方米，近期公佈預計於2024年開園，上海樂高樂園有8大片區，包含樂高中心大樓、積木街道、樂高積木、樂高城市、樂高小夥伴、悟空小俠、樂高忍者、樂高城堡，覆蓋了全球其他樂高樂園經典、熱門遊樂項目。除此之外，樂園內還將配套一座主題酒店。

上海樂高樂園度假區為長三角地區首個國際IP親子家庭娛樂主題樂園度假區，在開園之前，周邊配套交通設施、商業街、酒店住宿將同步落實到位。上海金山區將改擴建7條道路，建設超過6,000個停車位的停車場，1處公交樞紐，配套設置14條公交線路抵達樂園，並在整個度假區範圍內逐步引入4至5個高端酒店品牌，形成酒店民宿集群。

樂高樂園訂於2021年11月開工，2024年正式開園運營。此前估計開園後年遊客量將達300萬至400萬人次。

"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

# 北京大興瀛海鎮集體經營性建設用地： 8.19億元人民幣掛牌

11月17日，北京大興區瀛海鎮一宗集體經營性建設用地入市試點地塊掛牌，起價8.19億元人民幣。

掛牌資訊顯示，地塊位於北京市大興區瀛海鎮。地塊建築使用性質為F81綠隔產業用地（建設人才公寓），出讓年限為50年，總建設用地40,082.20平方米，最高建築控制規模為60,123.30平方米，容積率不高於1.5，掛牌起始價格81,924萬元人民幣，地塊不接受聯合競買。



北京  
(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

## 主要城市住宅價格指數（2021年11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	51,681	-0.19	北京	44,327	0.36
重慶	11,774	0.57	天津	14,993	0.05
廣州	24,227	0.00	深圳	54,223	-0.27
南京	24,562	-0.01	杭州	29,103	-0.09
成都	12,539	0.57	武漢	13,240	0.43
大連	13,854	-0.16	蘇州	18,198	0.11
西安	11,777	0.61	廈門	29,138	0.00
寧波	19,177	0.26	長沙	9,274	0.25
無錫	14,112	0.38	東莞	19,214	0.01
瀋陽	10,049	0.13	福州	17,117	-0.02

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。