

RHL International

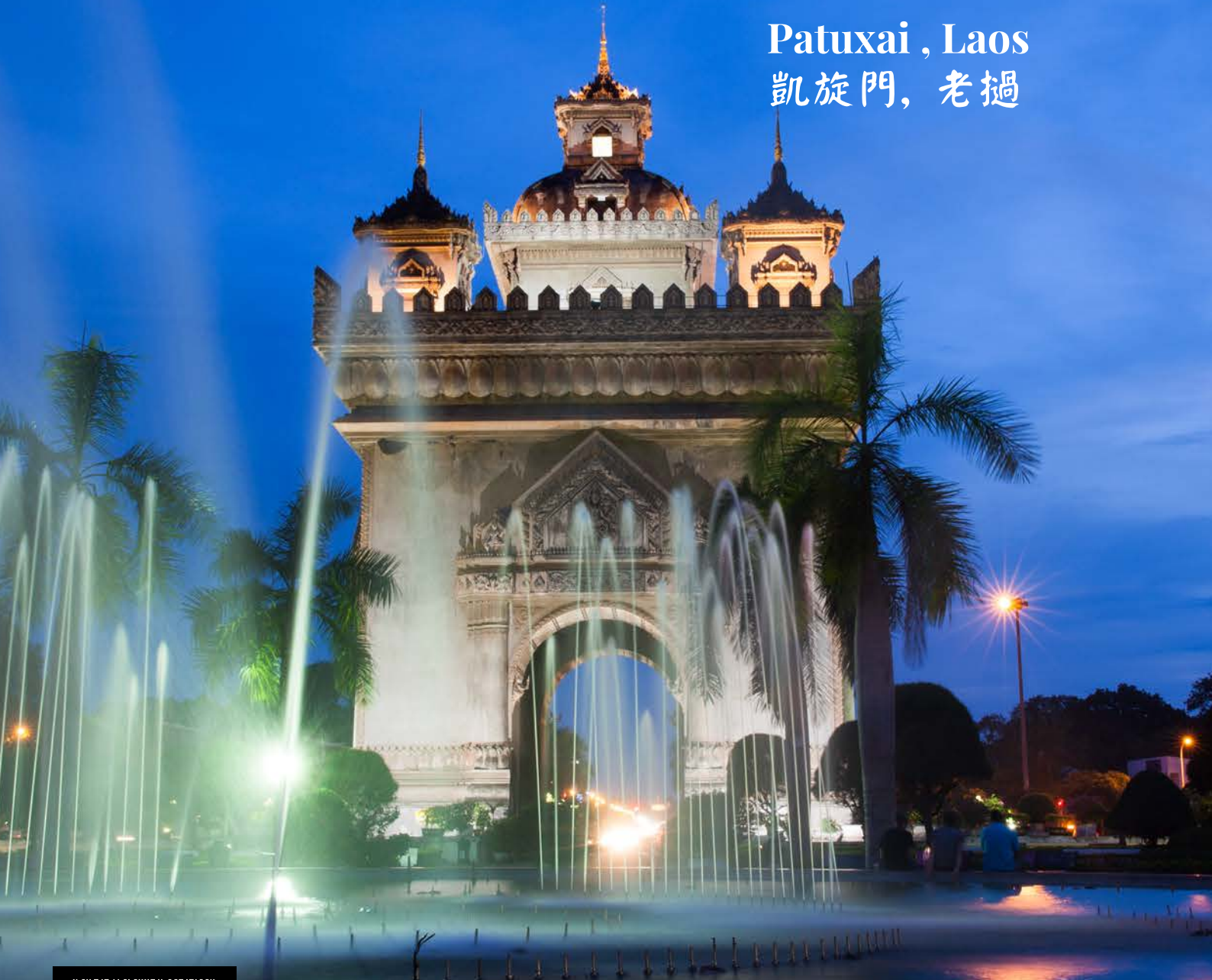
DEC 2021

ISSUE NO.252

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

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



CHINA PROPERTY

中國物業市場透視

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.4-6

- 新界北的动力

香港通讯

P.7-8

- 中环新海滨三号用地招标价创新高
- Mount Nicholson重夺亚洲最高分层住宅呎价地位

香港交易概况

P.9

一带一路: 老挝

P.10-12

中国通讯

P.13-17

- 统计局: 10月份大中城市商品住宅价格环比略降
- 上海乐高乐园度假区正式动工
- 北京大兴瀛海镇集体经营性建设用地: 8.19亿元人民币挂牌
- 主要城市住宅价格指数 (2021年11月)



香港物业-市场透视

新界北的动力

香港物业 - 市场透视

新界北的动力

新一份施政报告提出「北部都会区」（下称「北都」）的蓝图后，由于市场看好该区前景，随即刺激新界区楼市交投。有物业代理提供的资料显示，在新界区17个主要屋苑，成交量由施政报告前一星期的8宗，到报告后大幅上升至30宗，升幅2.75倍，抛离港九地区。亦有以新界西北为根据地的代理行的屯门楼市领先指数因而突破历史高位，反映北都短时间内对新界区楼市有推动作用。

有物业代理统计施政报告公布前后的成交情况，统计显示，全港35个大型屋苑于施政报告后的一周共录得60宗成交，较前一周27宗大幅回升逾1.2倍，并创4周新高。而当中新界区17个主要屋苑录得30宗成交，占当时全港成交一半，也较前周的8宗成交，多2.75倍，升幅较港九地区急促。

此外，有物业代理网上搜寻数据亦反映新界物业在北都计划公布后受市民关注。在施政报告公布后，市民对新界区的搜寻比例明显上升。搜寻「新界区」屋苑的市民，由报告公布前12日占整体搜寻量的49%，增加至公布后12日的60%，增加11%。细看分区数字，元朗、屯门、洪水桥及大埔的搜寻比例升幅最为明显，分别由原先约10%、13%、5%及7%，上升至约13%、16%、7%及10%。

"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

与此同时，有扎根新界西北的代理行数据显示，其屯门楼市领先指数于施政报告后曾升至584.56点，创今年新高，距离2018年的历史高位611.13点只差4.35%，北都的利好消息为市场带来正面反应。

北都计划一如预期，在短时间内吸引全港目光，并成功刺激新界区交投。但北都范围甚广，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，相信整个区域一带物业长远潜力仍会被看高一线。而随着北都的配套与基建逐步加强，新界北与港九的楼价差距长远会进一步拉近。



元朗
(图片来源: Canva图库)



上水
(图片来源: Canva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

中环新海滨三号用地招标价创新高

政府公布中环新海滨三号用地的招标结果，在「双信封制」招标形式下，由恒基兆业地产有限公司的附属公司以508亿港元成功夺得，创政府招标有史以来的最高价纪录。该地皮位于中环旧邮政总局北面，毗邻国际金融中心，占地51.63万平方米，可建楼面约161.5万方呎，以中标价计算，平均每方呎楼面地价逾31,463港元。发展商预期将注入630亿港元投资，用以兴建一座多功能楼、两座写字楼及都市公园，旨在成为香港以人为本、可持续发展和城市化的新地标。



3号用地的发展商须负责重建旧天星钟楼。
(图片来源：香港特别行政区政府新闻公报)

"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

MOUNT NICHOLSON重夺 亚洲最高分层住宅呎价地位

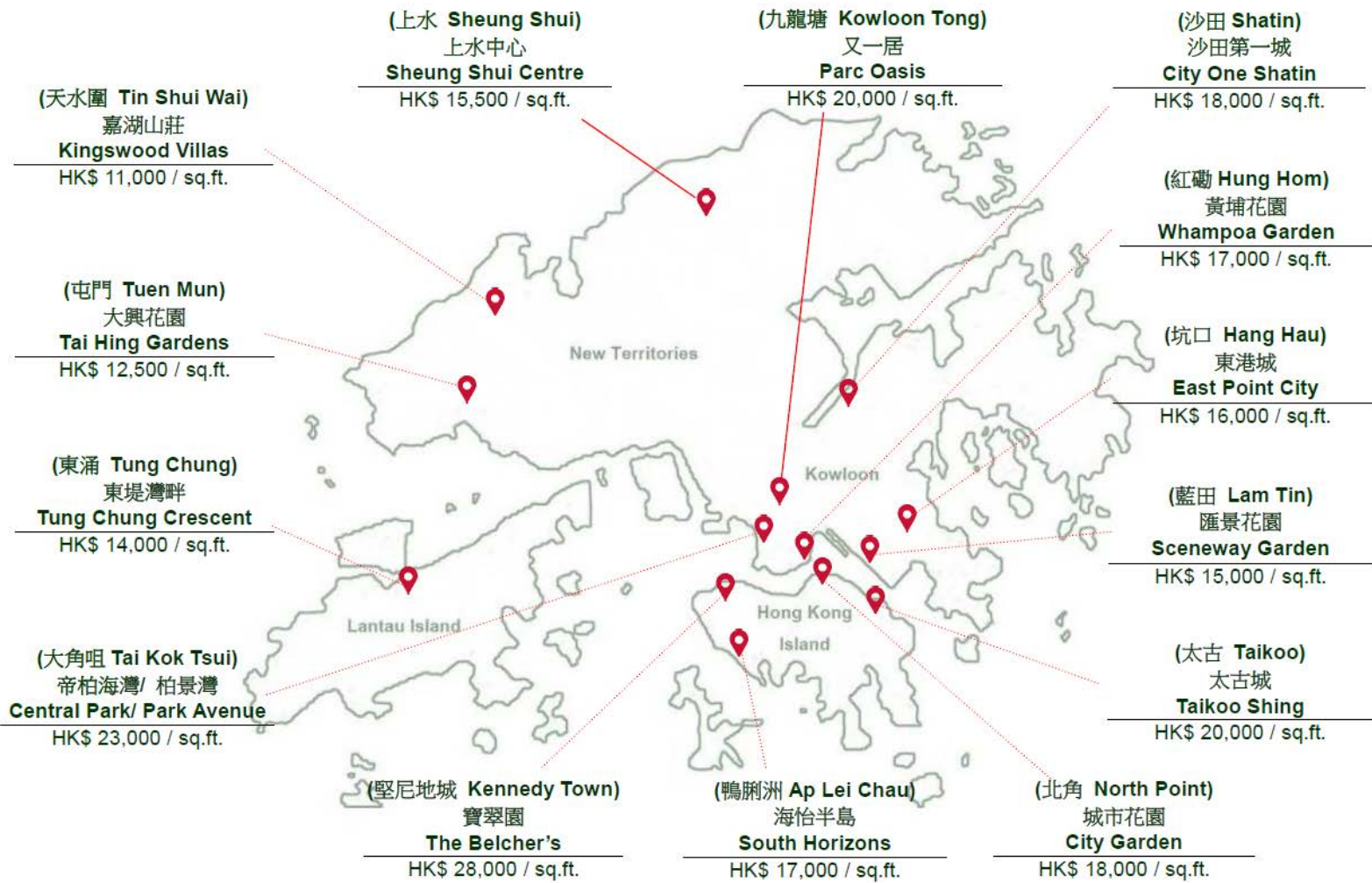
超级豪宅成交呎价无惧疫情再创新高，山顶超级豪宅Mount Nicholson再录成交。市场消息透露，有同一组买家以逾12亿港元购入该项目两个单位及三个车位。根据成交纪录册，Mount Nicholson第III期C座16楼C室及D座16楼D室（连三个车位）于十一月中售出，成交价分别约5.6亿及6.4亿港元。以实用面积4,186及4,544呎计算，呎价高踞13.4万及14.08万港元。

亚洲分层住宅呎价纪录自2017年由Mount Nicholson保持，直至本年二月才被波老道21号以呎价13.6万港元打破。是次成交呎价不仅将亚洲纪录再次推高，同时重夺亚洲楼王地宝座。

"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



老挝万荣新开发区

特色:

- 自然资源丰富，地域多样性高
- 地处内陆，通过泰国与其他国家进行实质性互动及交流
- 缺乏现代基础设施和成熟的劳动力
- 世界上最贫穷的国家之一，外债困境风险高
- 高度依赖农业(占GDP的33%)和旅游业(占GDP的11%)
- 因电力、学校和道路的供应得到改善，成为东亚增长最快的经济体之一

外国投资:

- 作为东南亚最不发达国家之一，成为大量外国投资的目标
- 中国为老挝的最大投资国，共计813个投资项目、价值160亿美元
- 中老铁路于2021年12月完工，由中国投资兴建、中老合资运营



图片来源: The Star Graphics, 2020)



拟议的经济特区（SEZ）—— 万荣可持续旅游发展项目

地点:

- 位于老挝中南部
- 距离首都万象以北4小时的巴士车程

万荣区的特色:

- 25,000人口居于此
- 以迤邐的自然风光成为背包客和冒险家的旅游胜地
- 经济发展几乎完全依赖旅游业和生态旅游
- 当地基础设施不足，增长的游客数量将使基础设施面临越来越大的压力

面积: 超过7,000公顷的土地

计划:

预算: 53亿美元

开发商: 中国所有的老挝-万荣新区开发集团

主要建设: 道路、会议中心、四座桥梁、购物中心、独特的寺庙场地、学校、医院及自然旅游景点

时间表:

- 2018年: 老挝政府与老挝-万荣新区开发集团签署合作备忘录，以建设可持续旅游项目
- 2019年3月: 该项目的推进因当地村民和商人的反对而暂停
- 2019年8月: 老挝政府宣布，如果这些旅游项目被认为在环境上不可持续，他们将否决这些项目
- 2020年10月: 开发商完成了两年的环境影响和可行性研究，并向政府提出了该项目企划
- 2020年12月: 中资的首都万象至万荣高速公路竣工，大大减少了两地的交通时间
- 2021年: 该项目处于特许权谈判阶段，将进入最终规划阶段，并与老挝政府协调筹备建设
- 2021年12月: 连接首都万象及中老边境，且行经万荣的中老铁路预计完工

一带一路

BELT & ROAD

老挝



优点:

- 成为中国「一带一路」倡议下在老挝的众多项目之一，位于中国新铁路沿线，将进一步支持与中国的贸易
- 经济区与中资公路项目的建设将使老挝脱离世界最不发达国家的行列，并吸引投资
- 与万象-磨丁高速公路和中老铁路一起提升万荣区的旅游潜力
- 在该地区提供27,800至50,000个新工作岗位

可能出现的问题及顾虑:

- 公开信息很少，尚不清楚计划中的外国投资将如何改变该地区 and 当地居民的生活。
- 环保主义者担心该地区的自然美景可能遭到破坏，而该地区的自然特色正是吸引游客的原因。
- 一些人因为政府不稳定的公共债务，所以对于偿还中国债权人的开发贷款的能力表示担忧。
- 老挝村民拒绝该项目，因为担心新的旅游项目会导致他们流离失所，以及使中国影响力增强。
- 因开发项目而失去土地的老挝公民的补偿金偶尔会延迟，或是支付的金额低于最初承诺的金额



中國通訊

统计局：10月份大中城市
商品住宅价格环比略降

中国通讯

统计局：10月份大中城市商品住宅价格环比略降

各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比呈略降态势。据测算，10月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比持平。一线城市二手住宅销售价格环比下降0.4%，与上月相同。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.2%；二手住宅销售价格环比下降0.3%，降幅比上月扩大0.2个百分点。

各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅继续回落。据测算，10月份，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨5.0%和6.7%，涨幅比上月分别回落0.3和1.0个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.7%和2.5%，涨幅比上月分别回落0.4和0.5个百分点。



陳晞測量師
黃朗殷小姐
筆者 - 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

上海乐高乐园度假区正式动工

上海乐高乐园度假区位于金山区枫泾镇东部，占地达31.8万平方米，近期公布预计于2024年开园，上海乐高乐园有8大片区，包含乐高中心大楼、积木街道、乐高积木、乐高城市、乐高小伙伴、悟空小侠、乐高忍者、乐高城堡，覆盖了全球其他乐高乐园经典、热门游乐项目。除此之外，乐园内还将配套一座主题酒店。

上海乐高乐园度假区为长三角地区首个国际IP亲子家庭娱乐主题乐园度假区，在开园之前，周边配套交通设施、商业街、酒店住宿将同步落实到位。上海金山区将改扩建7条道路，建设超过6,000个停车位的停车场，1处公交枢纽，配套设置14条公交线路抵达乐园，并在整个度假区范围内逐步引入4至5个高端酒店品牌，形成酒店民宿集群。

乐高乐园订于2021年11月开工，2024年正式开园运营。此前估计开园后年游客量将达300万至400万人次。

"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

北京大兴瀛海镇集体经营性建设用地： 8.19亿元人民币挂牌

11月17日，北京大兴区瀛海镇一宗集体经营性建设用地入市试点地块挂牌，起价8.19亿元人民币。

挂牌资讯显示，地块位于北京市大兴区瀛海镇。地块建筑使用性质为F81绿隔产业用地（建设人才公寓），出让年限为50年，总建设用地40,082.20平方米，最高建筑控制规模为60,123.30平方米，容积率不高于1.5，挂牌起始价格81,924万元人民币，地块不接受联合竞买。



北京
(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

主要城市住宅价格指数 (2021年11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	51,681	-0.19	北京	44,327	0.36
重庆	11,774	0.57	天津	14,993	0.05
广州	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	武汉	13,240	0.43
大连	13,854	-0.16	苏州	18,198	0.11
西安	11,777	0.61	厦门	29,138	0.00
宁波	19,177	0.26	长沙	9,274	0.25
无锡	14,112	0.38	东莞	19,214	0.01
沈阳	10,049	0.13	福州	17,117	-0.02

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。