

JAN 2022

RHL International

ISSUE NO.253

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

Angkor Wat, Cambodia
吳哥窟, 柬埔寨



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

香港物業 市場透視	P.4-6
• 2021香港樓市焦點盤點	
香港通訊	P.7-8
• 市建局55.9億港元批出土瓜灣重建項目	
• 羅素街零售鋪風光不再	
香港交易概況	P.9
一帶一路: 柬埔寨	P.10-13
中國通訊	P.14-21
• 35城住房租賃價格指數：逾八成租賃價格下跌	
• 廣州新版標定地價實施 住宅用地平均地價每平方米15372元人民幣	
• 成都、廈門集中供地落幕 低溢價成主旋律	





香港物業 市場透視

2021 香港樓市焦點盤點

香港物業-市場透視

2021 香港樓市焦點盤點

2021年香港樓市持續活躍，除樓價再度衝破歷史新高外，新盤拆卸重建等，件件矚目，你又記得哪一件？

結構未達標 柏傲莊拆卸重建

大圍站上蓋物業柏傲莊第三期（第1座及第8座），因牆身底座混凝土檢測未達要求，所屬發展商在7月宣布拆卸重建，受影響住戶涉845戶，為本港有史以來首宗興建中的私樓需要「推倒重來」。發展商向受影響的買家推出四大賠償方案，買家最多可獲額外津貼連利息補償逾110萬港元，即使取消交易亦可獲賠償。

而屋宇署在12月底再公布，同項目第一期（第2座及第3座）有約5%的混凝土樣本強度低於批准圖則指明的等級強度，並得到該署批准進行加固工程。至今，柏傲莊已錄逾百宗終止買賣合約個案。

何文田傲玟罕有被取消預售樓花

何文田新盤傲玟於8月底被地政總署取消預售文件，項目進入現樓階段前，也不可進行樓花銷售。政府發言人解釋，若然發展項目的發展費用已超支一成或以上，發展商必須在指定時間內提交令地政總署署長信納的證據，證明該公司財力足以應付，否則，不能繼續推售單位。然而，當局曾多次要求傲玟的發展商提交財力證明，亦未獲實際回覆，故取消其預售樓花許可，為近年少有被取消預售樓花的個案。

"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

中環新海濱商業地 歷來地價新高

政府官地再刷新最貴紀錄，中環新海濱3號商業地，自2020年12月中起招標至去年6月，採用「雙信封制」，招標期長達半年，共接獲6份標書，全是本地龍頭發展商。地皮最終於11月以508億港元批出，由單一發展商獨資投得，打破歷來賣地表的地價紀錄，每呎樓面地價達31,462港元。

樓價指數一度再破歷史高位

本港樓價再度破頂，差餉物業估價署私樓樓價指數在7月報397.7點，較2019年5月的歷史高位396.9點，再高出0.2%。不過，數字在8月隨即回落，報397.1點，終止連續七個月的升勢，9月按月跌幅更擴大至0.4%，10月再跌0.85%。然而，在2021年首十個月計，私人住宅樓價指數仍然累計升3.92%。

財團100億收購九展 2021年最大額工商舖買賣

工商舖市場最矚目成交，可算是有財團以約100億港元買入九龍灣國際展覽中心（九展），成2021年全港最大額的單一工商舖成交個案。該集團當時透露，預計把九展重建為地標式甲級商廈，總投資額約200億港元。九展地盤面積約23.98萬平方呎，目前總樓面面積約177.5萬平方呎，包含表演場地、會議展覽、食肆、寫字樓、商業及停車場的綜合式物業，ViuTV的錄影廠亦是位於九展內。



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

市建局55.9億港元批出土瓜灣重建項目

市區重建局土瓜灣鴻福街／銀漢街項目招標結果公布，投標金額為55.878億港元，以最高總樓面面積為444,000呎計算，樓面每呎約12,590港元，項目佔地面積4.93萬平方呎。落成後可提供665個住宅單位及74,000呎的商業用途。值得注意的是，與去年9月獲批的土瓜灣百利街／永光街項目之金額每呎約11,414港元相比，今次價格較三個月前高出約10%。



(圖片來源: 市區重建局)

發展商需因應發展協議中列明的九龍城土瓜灣小區發展「總體設計要求」，採取地方營造和智慧計劃，以提升該地區的宜居性

"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

羅素街零售鋪風光不再

疫情持續接近兩年，面對不同變種病毒湧現，奢侈品零售市場復甦無期。一度貴為全球最貴商業街的銅鑼灣羅素街再有租戶放棄續租。

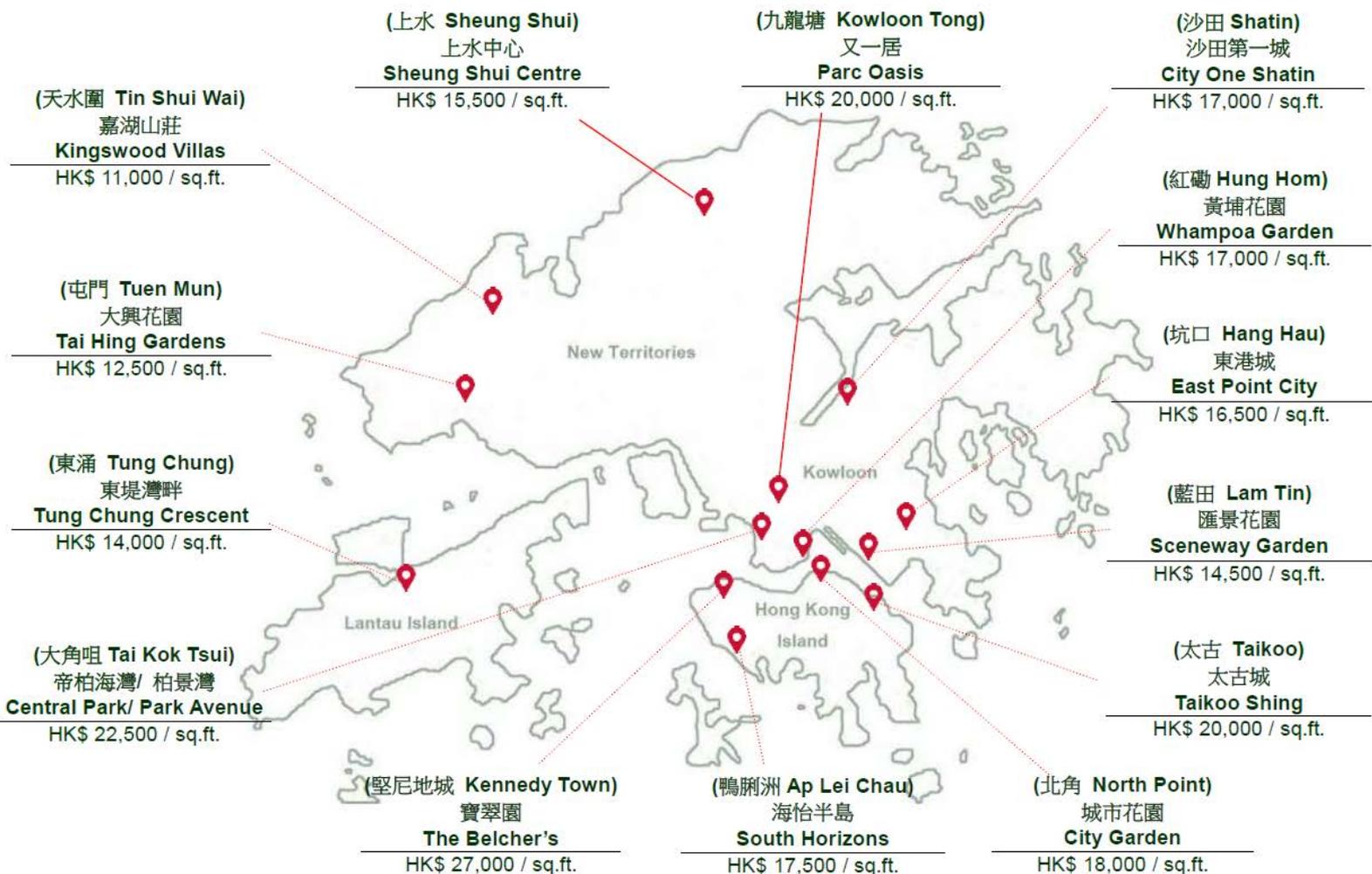
市場消息指，英國名牌Burberry決定明年初租約屆滿後不續租金朝陽中心3層合共5,200呎的旗艦店，為疫情爆發以來第3個放棄羅素街旗艦店的品牌。該鋪位於羅素街中段，面向時代廣場，屬黃金地段，高峰期月租曾高見880萬港元。同廈地下面積約900呎的鐘錶店，亦計劃明年初租約屆滿後遷出，意味羅素街商鋪空置率再度上升。

另一方面，市場消息指，面積約1000呎的羅素街26號地鋪，獲利是封店以每月10萬港元短租兩個月，呎租僅每呎100港元。對比上一手租戶瑞士鐘錶品牌曾以月租152萬港元租用該鋪，租金較高位大跌93%。羅素街18號地下鋪位，面積約1,000呎，早前獲口罩商以每月10萬港元短租5個月，呎租約100港元。該鋪位原租客為化妝品店，原以每月70萬港元租用，呎租約700港元，新租金大跌86%。

"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



2035年首都金邊土地利用總體規劃

地點:

- 柬埔寨中南部地區
- 在巴薩河、東薩河和湄公河系統的交匯處

面積:

- 386平方公里(2006年)
- 695.49平方公里，含14個區、105個街道(2021年)



(圖片來源: Top Asia Tour, n.d.)

人口:

- 160萬(2013年)
- 228萬人(2020年)

特色:

- 金邊是該國人口最多、發展最快的城市，是通往全球經濟的重要門戶，約佔全國收入的70%。
- 金邊雖然距離大海290公里，但它是湄公河流域的一個主要港口，因為它通過湄公河三角洲的後江海峽、經越南與南海相連。

與金邊相關的議題:

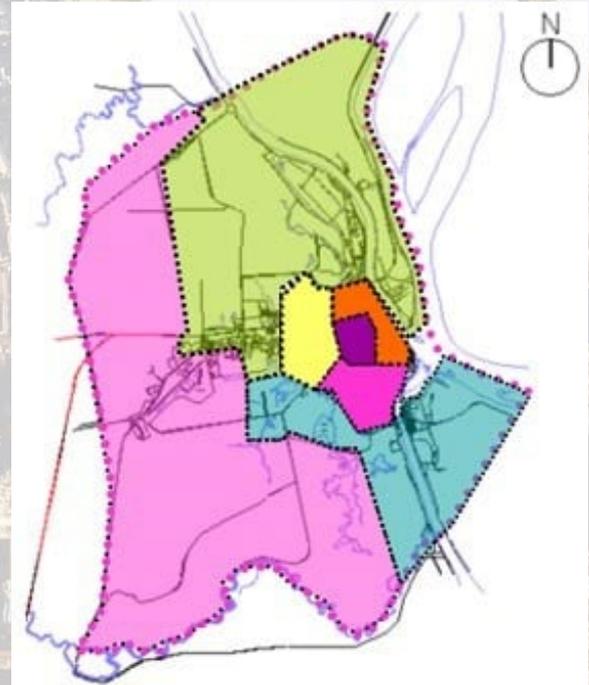
- 預計柬埔寨人口將持續爆炸式增長，未來10年大部分人口將居住在城市地區。
- 柬埔寨未來30年的高人口紅利導致新興中產階級的住房需求不斷增長。
- 缺乏綠地和規劃良好的基礎設施是城市內日益嚴重的問題。



金邊2035年總體規劃

面積:

- 到2035年半徑擴大100公里
- 包括7個區、76個公社、637個村



(圖片來源: Sithi.org, n.d.)

規劃:

目標與願景:

- 使金邊成為可持續發展的國際大都市
- 發展重大基礎設施，改善排水系統，增加綠地數量，保護城市遺產，以應對首都人口增長帶來的挑戰
- 成為柬埔寨有競爭力的政治、經濟、商業和文化中心

主要建設:

- 改善金邊的街道和人行道
- 改善連通性和交通，包括穩固的公共交通網絡和水上出租車服務
- 建設洪森大道和延伸金邊中心的四個主要環路
- 建設新金邊國際機場，並打造亞洲最大的遊樂園
- 擴大供水分佈，並提供綜合防洪及污水處理

一帶一路

BELT & ROAD

柬埔寨



規劃:

開發分為兩個階段

- **第一階段(2015年至2020年)**：將金邊建成面積375平方公里、人口300萬的近現代城市
- **第二階段(2020年至2035年)**：使金邊成為面積675平方公里、人口500萬的國際化大都市

時間表:

- 2015年：《2035年金邊土地利用計劃》在法國政府協助下完成、獲部長會議批准，並向社會公佈
- 2019年3月：柬埔寨第一條金邊至西哈努克高速公路動工建設
- 2021年2月：柬埔寨首相宣佈金邊將延伸至干拉省的阿雷沙地區及羅威豔地區
- 2022年：金邊至西哈努克高速公路有望開通，通勤時間將減少3小時

優點

- 使金邊成為一個國際標準的大都市，同時兼顧升級的社會服務和保護其文化遺產的特殊設施
- 改善城市基礎設施和社會質量，如道路網絡、防洪、廢物管理和扶貧
- 支持和加快推進更多公共基礎設施、保障性住房、城市公園等休閒文化項目建設
- 完善北部和西部地區的衛星城市
- 成為柬埔寨政府開放經濟政策的投資目的地



一帶一路

BELT & ROAD

柬埔寨



可能出現的問題及顧慮

- 草擬的總體規劃沒有充分徵求私營部門和其他利益相關者的意見。
- 總體規劃缺乏部門和機構之間的協調、相應的詳細土地利用計劃、分階段計劃、配套的基礎設施改善以及配套的監管框架來支持實施。
- 對於城市管理、服務和基礎設施等長期滿足城市需求的財政資源有限。

投資機會

- 鑑於柬埔寨仍在城市化階段的早期，預計未來經濟將快速增長。
- Aeon Mall、Chip Mong Mall和Borey Peng Houth Shopping Mall自2020年10月起在洪森大道周邊大量投資。
- 大型開發項目帶動地價飆升，尤其是鐵橋頭區，2020年漲幅約15%。
- 外國投資大量挹注金邊大規模的私人住宅和商業房地產開發，其中大部分是針對不斷壯大的中上階層。





中國通訊

35城住房租賃價格指數：逾八成租賃價格下跌

中國通訊

35城住房租賃價格指數：
逾八成租賃價格下跌

近日發佈的《中國城市住房租賃價格指數報告》數據顯示，2021年11月，中國城市租賃價格指數為1033.0點，環比下跌0.03%，同比跌幅0.75%。

日期	指數	環比	同比
2020.11	1040.8	0.01%	-0.26%
2020.12	1039.9	-0.09%	-0.37%
2021.01	1037.9	-0.19%	-0.58%
2021.02	1038.2	0.03%	-0.55%
2021.03	1042.6	0.42%	-0.16%
2021.04	1039.8	-0.27%	-0.43%
2021.05	1039.8	0.00%	-0.43%
2021.06	1035.1	-0.45%	-0.75%
2021.07	1037.8	0.26%	-0.48%
2021.08	1039.3	0.14%	-0.26%
2021.09	1039.2	-0.01%	-0.23%
2021.10	1033.3	-0.57%	-0.71%
2021.11	1033.0	-0.03%	-0.75%

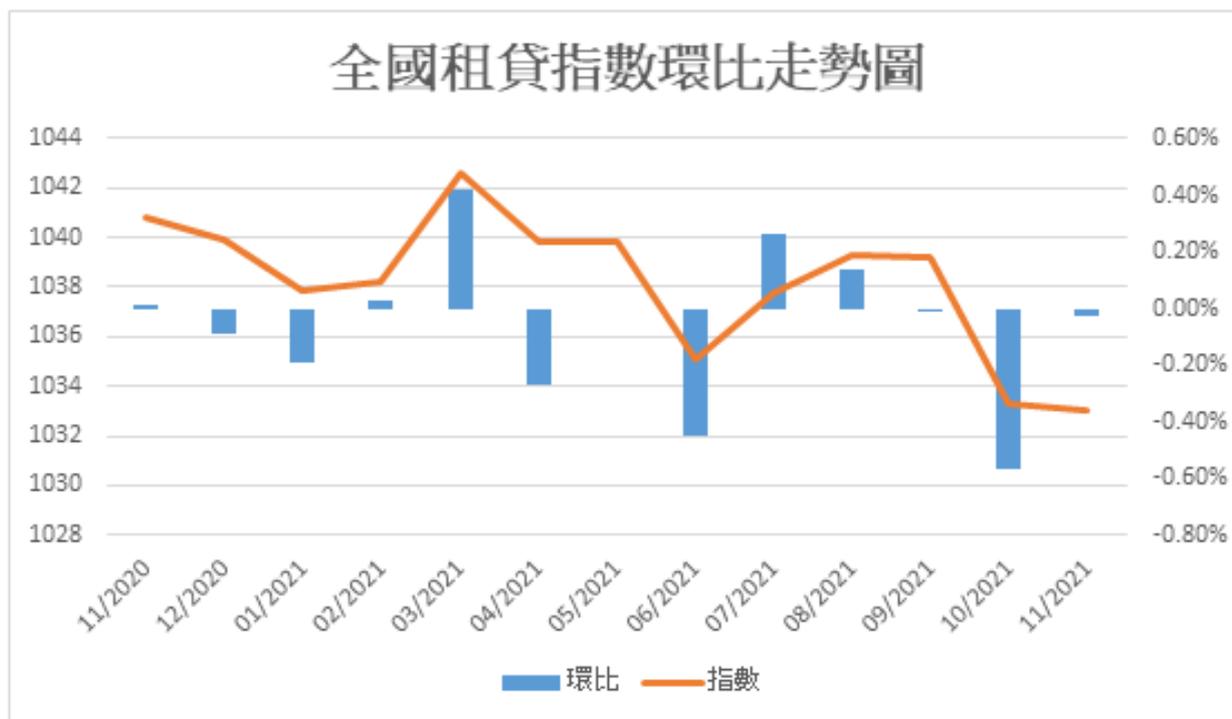


莫秀鸞測量師
黃朗殷小姐
筆者 - 中國通訊

"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



從環比方面看，受監測的35個城市中，青島（1.46%）、南京（0.94%）、上海（0.27%）、西寧（0.17%）和銀川（0.06%）5個城市租賃價格指數出現上漲，上漲城市數量比10月份增加了4個。有29個城市，包括呼和浩特、貴陽、烏魯木齊、福州等租賃價格指數出現不同程度跌幅，然而，下跌城市數量比10月份減少5個。

"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

11月各城市租賃價格指數環比變化表									
省份	城市	指數 2016年1月=1000	環比	同比	省份	城市	指數 2016年1月=1000	環比	同比
直轄市	北京	1183.6	-0.63%	1.52%	山東	濟南	853.9	-0.30%	-4.88%
	天津	998	-0.71%	-1.68%		青島	986.9	1.46%	-1.11%
	上海	1169.9	0.27%	2.87%	河南	鄭州	907.4	-0.40%	-3.91%
	重慶	1024.3	-0.41%	-2.26%	湖北	武漢	973.5	-1.43%	-2.18%
河北	石家莊	979.7	-0.37%	1.13%	湖南	長沙	923.3	-0.38%	-3.25%
山西	太原	915.7	-0.66%	-5.04%	廣東	廣州	1098.5	-1.10%	0.19%
內蒙古	呼和浩特	996.2	-0.02%	-1.02%		深圳	1051.6	-0.23%	-1.80%
遼寧	沈陽	934.4	-0.39%	-3.01%	廣西	南寧	929	-0.50%	-4.77%
	大連	1042.3	-0.33%	-2.86%	海南	海口	957.8	-0.22%	-2.93%
吉林	長春	960.8	0.00%	-2.64%	四川	成都	1041.2	-0.83%	-2.22%
黑龍江	哈爾濱	950.7	0.94%	-2.07%	貴州	貴陽	916.1	-0.10%	-2.16%
江蘇	南京	1020.8	-1.14%	1.70%	雲南	昆明	958.4	-0.39%	-3.31%
浙江	杭州	1068.7	-0.22%	-3.45%	陝西	西安	966.1	-0.40%	-1.62%
	寧波	960.5	-0.25%	-3.34%	甘肅	蘭州	902.7	-0.75%	-5.95%
安徽	合肥	927.8	-0.25%	-3.34%	青海	西寧	1011.7	0.17%	2.64%
福建	福州	992.3	-0.18%	-1.32%	寧夏	銀川	976.4	0.06%	-1.07%
	廈門	953.4	-0.54%	-2.10%	新疆	烏魯木齊	1055.7	-0.13%	-1.25%
江西	南昌	951.1	-0.52%	-2.21%					

同比方面看，包括上海（2.87%）、西寧（2.64%）、杭州（1.70%）、北京（1.52%）和廣州（0.19%）5個城市在內的租賃價格指數繼續呈上漲趨勢。其餘30個城市的租賃價格指數均有不同程度跌幅。其中，蘭州跌幅最大，為-5.95%，其次是太原、濟南和南寧，跌幅分別為-5.04%、-4.88%和-4.77%。

"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

整體來看，受監測的重點城市中，環比與同比雙雙下跌有26個，包括成都、重慶、鄭州等，相比10月減少3個，僅上海和西寧同環比均呈上漲趨勢。

至於一線城市，環比方面，僅上海（0.27%）租賃價格指數上漲，廣州、北京和深圳租賃價格指數均下跌，跌幅分別為-1.10%、-0.63%和-0.23%。同比方面，僅深圳租賃價格指數下跌，其跌幅有所收窄，為-1.80%。上海、北京和廣州租賃價格指數依然呈上漲趨勢，但漲幅均較10月份有所減少。

一線城市租賃價格指數表現一覽			
城市	指數	環比	同比
北京	1183.6	-0.63%	1.52%
上海	1169.9	0.27%	2.87%
廣州	1098.5	-1.10%	0.19%
深圳	1051.6	-0.23%	-1.80%

"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

廣州新版標定地價實施 住宅用地平均地價每平方米15372元人民幣

《廣州市2021年城鎮國有建設用地標定地價更新成果》新版標定地價從2021年12月1日起實施。其中，商辦住混合用地平均地價達到每平方米22,369元人民幣。

本次更新將估價日期由2020年1月1日更新為2021年1月1日，公示標定區域638個，比上一輪增加6%；公示面積為694.97平方公里，比上一輪增加9%。

從標準宗地淨用地面積加權統計來看，商辦住混合用地平均地價為22,369元/平方米，商業用地平均地價為18,456元/平方米，商住混合用地平均地價為16,966元/平方米，住宅用地平均地價為15,372元/平方米，商辦混合用地平均地價為13,572元/平方米，辦公用地平均地價為8,821元/平方米，公共服務用地（類別一）平均地價為3,050元/平方米，工業用地平均地價為1,201元/平方米（地面地價），公共服務用地（類別二）平均地價為826元/平方米（地面地價）。



廣州
(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

成都、廈門集中供地落幕 低溢價成主旋律

12月9日，成都第三批集中供地第三日，共成交7宗地塊，2宗流拍，合計成交淨用地面積504.8畝，總成交價37.93億元人民幣，而前首兩日成交26宗地，總計成交金額290.88億元人民幣。以此計算，成都第三批次共成交33宗地，總計約2,131畝，總成交額約328.71億元。

回顧成都在2021年三個批次集中供地，其中第一批次成交40宗，總成交金額354.86億元人民幣；第二批成交52宗，總成交金額448.47億元人民幣，全年集中拍賣共成交125宗地，合計成交面積約9,244畝，總成交金額1132.04億元人民幣。

12月9日，廈門第三批次集中供地收官，14幅地塊總計價建築面積143.83萬平方米，起拍總價356.4億元人民幣，最終成交7宗，其中5宗底價成交，2宗低溢價成交，最高成交樓面價43,419元人民幣/平方米，總成交金額259.75億元人民幣。至此，廈門2021年度三輪集中供地共成交23幅地塊，收金793.85億元人民幣。



成都
(圖片來源：Canva圖庫)



廈門
(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

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

©2022 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。

