

RHL International

JAN 2022

ISSUE NO.253

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

Angkor Wat, Cambodia
吳哥窟, 柬埔寨



HONG KONG PROPERTY

香港物业市场透视

WWW.RHL-INT.COM



CHINA PROPERTY

中国物业市场透视

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

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

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

企业评值
金融工具评值
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
• 2021香港楼市焦点盘点	
香港通讯	P.7-8
• 市建局55.9亿港元批出土瓜湾重建项目	
• 罗素街零售铺风光不再	
香港交易概况	P.9
一带一路: 柬埔寨	P.10-13
中国通讯	P.14-21
• 35城住房租赁价格指数: 逾八成租赁价格下跌	
• 广州新版标定地价实施 住宅用地平均地价每平方米15372元人民币	
• 成都、厦门集中供地落幕 低溢价成主旋律	



香港物业-市场透视

2021香港楼市焦点盘点

香港物业 - 市场透视

2021香港楼市焦点盘点

2021年香港楼市持续活跃，除楼价再度冲破历史新高外，新盘拆卸重建等，件件瞩目，你又记得哪一件？

结构未达标 柏傲庄拆卸重建

大围站上盖物业柏傲庄第三期（第1座及第8座），因墙身底座混凝土检测未达要求，所属发展商在7月宣布拆卸重建，受影响住户涉845户，为本港有史以来首宗兴建中的私楼需要「推倒重来」。发展商向受影响的买家推出四大赔偿方案，买家最多可获额外津贴连利息补偿逾110万港元，即使取消交易亦可获赔偿。

而屋宇署在12月底再公布，同项目第一期（第2座及第3座）有约5%的混凝土样本强度低于批准图则指明的等级强度，并得到该署批准进行加固工程。至今，柏傲庄已录逾百宗终止买卖合同个案。

何文田傲玟罕有被取消预售楼花

何文田新盘傲玟于8月底被地政总署取消预售文件，项目进入现楼阶段前，也不可进行楼花销售。政府发言人解释，若然发展项目的发展费用已超支一成或以上，发展商必须在指定时间内提交令地政总署署长信纳的证据，证明该公司财力足以应付，否则，不能继续推售单位。然而，当局曾多次要求傲玟的发展商提交财力证明，亦未获实际回复，故取消其预售楼花许可，为近年少有被取消预售楼花的个案。

"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

中环新海滨商业地 历来地价新高

政府官地再刷新最贵纪录，中环新海滨3号商业地，自2020年12月中起招标至去年6月，采用「双信封制」，招标期长达半年，共接获6份标书，全是本地龙头发展商。地皮最终于11月以508亿港元批出，由单一发展商独资投得，打破历来卖地表的的地价纪录，每呎楼面地价达31,462港元。

楼价指数一度再破历史高位

本港楼价再度破顶，差饷物业估价署私楼楼价指数在7月报397.7点，较2019年5月的历史高位396.9点，再高出0.2%。不过，数字在8月随即回落，报397.1点，终止连续七个月的升势，9月按月跌幅更扩大至0.4%，10月再跌0.85%。然而，在2021年首十个月计，私人住宅楼价指数仍然累计升3.92%。

财团100亿收购九展 2021年最大额工商铺买卖

工商铺市场最瞩目成交，可算是有财团以约100亿港元买入九龙湾国际展贸中心（九展），成2021年全港最大额的单一工商铺成交个案。该集团当时透露，预计把九展重建为地标式甲级商厦，总投资额约200亿港元。九展地盘面积约23.98万平方呎，目前总楼面面积约177.5万平方呎，包含表演场地、会议展览、食肆、写字楼、商业及停车场的综合式物业，ViuTV的录影厂亦是位于九展内。



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

市建局55.9亿港元批出土瓜湾重建项目

市区重建局土瓜湾鸿福街 / 银汉街项目招标结果公布，投标金额为55.878亿港元，以最高总楼面面积为444,000呎计算，楼面每呎约12,590港元，项目占地面积4.93万平方呎。落成后可提供665个住宅单位及74,000呎的商业用途。值得注意的是，与去年9月获批的土瓜湾百利街 / 永光街项目之金额每呎约11,414港元相比，今次价格较三个月前高出约10%。



(图片来源: 市区重建局)

发展商需因应发展协议中列明的九龙城土瓜湾小区发展「总体设计要求」，采取地方营造和智慧计划，以提升该地区的宜居性

"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

罗素街零售铺风光不再

疫情持续接近两年，面对不同变种病毒涌现，奢侈品零售市场复苏无期。一度贵为全球最贵商业街的铜锣湾罗素街再有租户放弃续租。

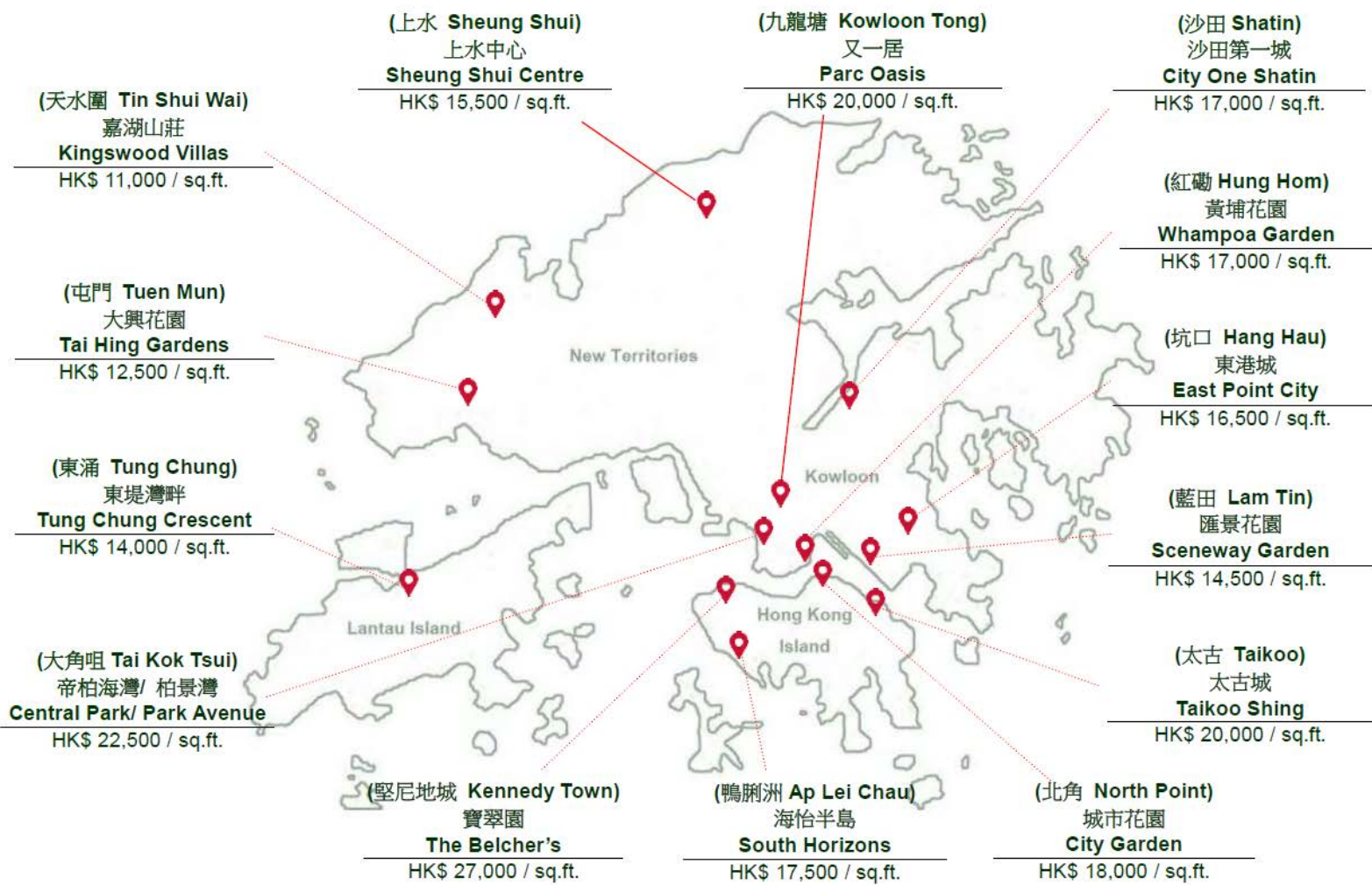
市场消息指，英国名牌Burberry决定明年初租约届满后不续租金朝阳中心3层合共5,200呎的旗舰店，为疫情爆发以来第3个放弃罗素街旗舰店的品牌。该铺位于罗素街中段，面向时代广场，属黄金地段，高峰期月租曾高见880万港元。同厦地下面积约900呎的钟表店，亦计划明年初租约届满后迁出，意味罗素街商铺空置率再度上升。

另一方面，市场消息指，面积约1000呎的罗素街26号地铺，获利是封店以每月10万港元短租两个月，呎租仅每呎100港元。对比上一手租户瑞士钟表品牌曾以月租152万港元租用该铺，租金较高位大跌93%。罗素街18号地下铺位，面积约1,000呎，早前获口罩商以每月10万港元短租5个月，呎租约100港元。该铺位原租客为化妆品店，原以每月70万港元租用，呎租约700港元，新租金大跌86%。

"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



2035年首都金边土地利用总体规划

地点:

- 柬埔寨中南部地区
- 在巴萨河、东萨河和湄公河系统的交汇处

面积:

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



(图片来源: Top Asia Tour, n.d.)

人口:

- 160万(2013年)
- 228万人(2020年)

特色:

- 金边是该国人口最多、发展最快的城市, 是通往全球经济的重要门户, 约占全国收入的70%。
- 金边虽然距离大海290公里, 但它是湄公河流域的一个主要港口, 因为它通过湄公河三角洲的后江海峡、经越南与南海相连。

与金边相关的议题:

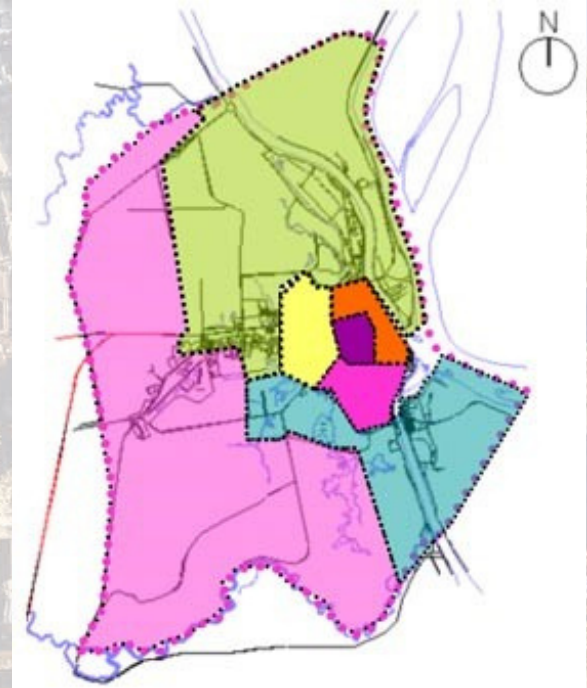
- 预计柬埔寨人口将持续爆炸式增长, 未来10年大部分人口将居住在城市地区。
- 柬埔寨未来30年的高人口红利导致新兴中产阶级的住房需求不断增长。
- 缺乏绿地和规划良好的基础设施是城市内日益严重的问题。



金边2035年总体规划

面积:

- 到2035年半径扩大100公里
- 包括7个区、76个公社、637个村



(图片来源: Sithi.org, n.d.)

规划:

目标与愿景:

- 使金边成为可持续发展的国际大都市
- 发展重大基础设施, 改善排水系统, 增加绿地数量, 保护城市遗产, 以应对首都人口增长带来的挑战
- 成为柬埔寨有竞争力的政治、经济、商业和文化中心

主要建设:

- 改善金边的街道和人行道
- 改善连通性和交通, 包括稳固的公共交通网络 and 水上出租车服务
- 建设洪森大道和延伸金边中心的四个主要环路
- 建设新金边国际机场, 并打造亚洲最大的游乐园
- 扩大供水分布, 并提供综合防洪及污水处理

一带一路

BELT & ROAD

柬埔寨



规划:

开发分为两个阶段

- 第一阶段(2015年至2020年)：将金边建成面积375平方公里、人口300万的近现代城市
- 第二阶段(2020年至2035年)：使金边成为面积675平方公里、人口500万的国际化大都市

时间表:

- 2015年：《2035年金边土地利用计划》在法国政府协助下完成、获部长会议批准，并向社会公布
- 2019年3月：柬埔寨第一条金边至西哈努克高速公路开工建设
- 2021年2月：柬埔寨首相宣布金边将延伸至干拉省的阿雷沙地区及罗威艳地区
- 2022年：金边至西哈努克高速公路有望开通，通勤时间将减少3小时

优点:

- 使金边成为一个国际标准的大都市，同时兼顾升级的社会服务和保护其文化遗产的特殊设施
- 改善城市基础设施和社会质量，如道路网络、防洪、废物管理和扶贫
- 支持和加快推进更多公共基础设施、保障性住房、城市公园等休闲文化项目建设
- 完善北部和西部地区的卫星城市
- 成为柬埔寨政府开放经济政策的投资目的地



一带一路

BELT & ROAD

柬埔寨



可能出现的问题及顾虑

- 草拟的总体规划没有充分征求私营部门和其他利益相关者的意见。
- 总体规划缺乏部门和机构之间的协调、相应的详细土地利用计划、分阶段计划、配套的基础设施改善以及配套的监管框架来支持实施。
- 对于城市管理、服务和基础设施等长期满足城市需求的财政资源有限。

投资机会

- 鉴于柬埔寨仍在城市化阶段的早期，预计未来经济将快速增长。
- Aeon Mall、Chip Mong Mall和Borey Peng Houth Shopping Mall自2020年10月起在洪森大道周边大量投资。
- 大型开发项目带动地价飙升，尤其是铁桥头区，2020年涨幅约15%。
- 外国投资大量挹注金边大规模的私人住宅和商业房地产开发，其中大部分是针对不断壮大的中上层。





中國通訊

35城住房租賃价格指数：
逾八成租賃價格下跌

中国通讯

35城住房租赁价格指数：
逾八成租赁价格下跌

近日发布的《中国城市住房租赁价格指数报告》数据显示，2021年11月，中国城市租赁价格指数为1033.0点，环比下跌0.03%，同比跌幅0.75%。

日期	指数	环比	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%

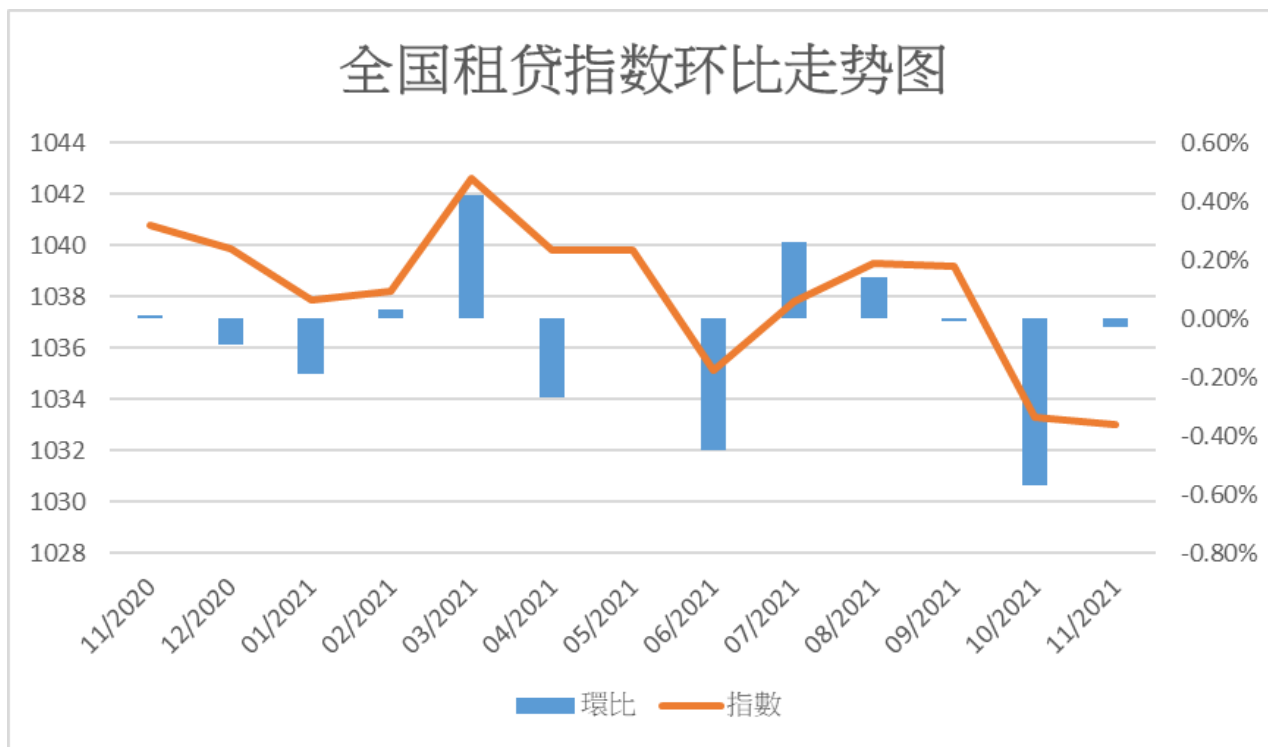


莫秀鸾测量师
黄朗殷小姐
笔者-中国通讯

"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



从环比方面看，受监测的35个城市中，青岛（1.46%）、南京（0.94%）、上海（0.27%）、西宁（0.17%）和银川（0.06%）5个城市租赁价格指数出现上涨，上涨城市数量比10月份增加了4个。有29个城市，包括呼和浩特、贵阳、乌鲁木齐、福州等租赁价格指数出现不同程度跌幅，然而，下跌城市数量比10月份减少5个。

"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

11月各城市租赁价格指数环比变化表

省份	城市	指数 2016年1月= 1000	环比	同比	省份	城市	指数 2016年1月= 1000	环比	同比
直辖市	北京	1183.6	-0.63%	1.52%	山东	济南	853.9	-0.30%	-4.88%
	天津	998	-0.71%	-1.68%		青岛	986.9	1.46%	-1.11%
	上海	1169.9	0.27%	2.87%	河南	郑州	907.4	-0.40%	-3.91%
	重庆	1024.3	-0.41%	-2.26%	湖北	武汉	973.5	-1.43%	-2.18%
河北	石家庄	979.7	-0.37%	1.13%	湖南	长沙	923.3	-0.38%	-3.25%
山西	太原	915.7	-0.66%	-5.04%	广东	广州	1098.5	-1.10%	0.19%
内蒙古	呼和浩特	996.2	-0.02%	-1.02%		深圳	1051.6	-0.23%	-1.80%
辽宁	沈阳	934.4	-0.39%	-3.01%	广西	南宁	929	-0.50%	-4.77%
	大连	1042.3	-0.33%	-2.86%	海南	海口	957.8	-0.22%	-2.93%
吉林	长春	960.8	0.00%	-2.64%	四川	成都	1041.2	-0.83%	-2.22%
黑龙江	哈尔滨	950.7	0.94%	-2.07%	贵州	贵阳	916.1	-0.10%	-2.16%
江苏	南京	1020.8	-1.14%	1.70%	云南	昆明	958.4	-0.39%	-3.31%
浙江	杭州	1068.7	-0.22%	-3.45%	陕西	西安	966.1	-0.40%	-1.62%
	宁波	960.5	-0.25%	-3.34%	甘肃	兰州	902.7	-0.75%	-5.95%
安徽	合肥	927.8	-0.25%	-3.34%	青海	西宁	1011.7	0.17%	2.64%
福建	福州	992.3	-0.18%	-1.32%	宁夏	银川	976.4	0.06%	-1.07%
	厦门	953.4	-0.54%	-2.10%	新疆	乌鲁木齐	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%）、西宁（2.64%）、杭州（1.70%）、北京（1.52%）和广州（0.19%）5个城市在内的租赁价格指数继续呈上涨趋势。其余30个城市的租赁价格指数均有不同程度跌幅。其中，兰州跌幅最大，为-5.95%，其次是太原、济南和南宁，跌幅分别为-5.04%、-4.88%和-4.77%。

"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

整体来看，受监测的重点城市中，环比与同比双双下跌有26个，包括成都、重庆、郑州等，相比10月减少3个，仅上海和西宁同环比均呈上涨趋势。

至于一线城市，环比方面，仅上海（0.27%）租赁价格指数上涨，广州、北京和深圳租赁价格指数均下跌，跌幅分别为-1.10%、-0.63%和-0.23%。同比方面，仅深圳租赁价格指数下跌，其跌幅有所收窄，为-1.80%。上海、北京和广州租赁价格指数依然呈上涨趋势，但涨幅均较10月份有所减少。

一线城市租赁价格指数表现一览			
城市	指数	环比	同比
北京	1183.6	-0.63%	1.52%
上海	1169.9	0.27%	2.87%
广州	1098.5	-1.10%	0.19%
深圳	1051.6	-0.23%	-1.80%

"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

广州新版标定地价实施 住宅用地平均地价每平方米15372元人民币

《广州市2021年城镇国有建设用地标定地价更新成果》新版标定地价从2021年12月1日起实施。其中，商办住混合用地平均地价达到每平方米22,369元人民币。

本次更新将估价日期由2020年1月1日更新为2021年1月1日，公示标定区域638个，比上一轮增加6%；公示面积为694.97平方公里，比上一轮增加9%。

从标准宗地净用地面积加权统计来看，商办住混合用地平均地价为22,369元/平方米，商业用地平均地价为18,456元/平方米，商住混合用地平均地价为16,966元/平方米，住宅用地平均地价为15,372元/平方米，商办混合用地平均地价为13,572元/平方米，办公用地平均地价为8,821元/平方米，公共服务用地（类别一）平均地价为3,050元/平方米，工业用地平均地价为1,201元/平方米（地面地价），公共服务用地（类别二）平均地价为826元/平方米（地面地价）。

广州
(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

成都、厦门集中供地落幕 低溢价成主旋律

12月9日，成都第三批集中供地第三日，共成交7宗地块，2宗流拍，合计成交净用地面积504.8亩，总成交价37.93亿元人民币，而前首两日成交26宗地，总计成交金额290.88亿元人民币。以此计算，成都第三批次共成交33宗地，总计约2,131亩，总成交额约328.71亿元。

回顾成都在2021年三个批次集中供地，其中第一批次成交40宗，总成交金额354.86亿元人民币；第二批成交52宗，总成交金额448.47亿元人民币，全年集中拍卖共成交125宗地，合计成交面积约9,244亩，总成交金额1132.04亿元人民币。

12月9日，厦门第三批次集中供地收官，14幅地块总计价建筑面积143.83万平方米，起拍总价356.4亿元人民币，最终成交7宗，其中5宗底价成交，2宗低溢价成交，最高成交楼面价43,419元人民币/平方米，总成交金额259.75亿人民币。至此，厦门2021年度三轮集中供地共成交23幅地块，收金793.85亿元人民币。



成都
(图片来源: Canva图库)



厦门
(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

©2022 永利行国际有限公司版权所有, 保留一切权利。