

FEB 2022

RHL International

ISSUE NO.254

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

Manila Bay, The Philippines
馬尼拉灣，菲律賓



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)
- 企業評值諮詢

目錄

香港物業 市場透視	P.4-6
• 劏房租務管制新例生效 聊勝於無	
香港通訊	P.7-8
• 2021年未補地價居屋成交：量升價跌	
• 西半山旭龢道錄全幢成交	
香港交易概況	P.9
一帶一路：菲律賓	P.10-13
中國通訊	P.14-17
• 2021年集中供地前三強：滬杭穗	
• 7城二手房均價環比下行	
• 全國大宗物業交易回暖	



香港物業 市場透視

劊房租務管制新例生效 聊勝於無

香港物業-市場透視

劏房租務管制新例生效 聊勝於無

規管俗稱「劏房」的分間單位租賃的《2021年業主與租客（綜合）（修訂）條例》上月22日正式生效，訂明租期、租金、租住權保障等規定。差餉物業估價署負責條例執行工作，該署成立的新小組會協助公眾認識規管制度。

根據條例，劏房租賃的規管周期須由連續兩項規管租賃組成，租期兩年；劏房首期租賃的租客有權獲授予次期租賃，享有四年租住權保障；租期內租金不得上調；次期租賃租金加幅不得高於差估署全港性租金指數相關期間的百分率變動，上限為10%。條例並訂明，業主不得向租客過分收取雜費或指明公用設施及服務，包括水電收費的支付，業主同時須在租期開始後60日內向差估署提交租賃通知書。

差估署負責條例執行工作，該署新小組會協助公眾認識新條例的規管制度、處理查詢、就租務事宜提供免費諮詢和調解服務、在新法例實施後發布申報的劏房租金資料，以及採取適當執法行動。

政府亦已委託非政府機構設立六支區域服務隊，協助差估署在地區層面宣傳就實施分間單位租務管制的新法例，幫助業主和租客認識根據條例雙方各自的權利和義務，並處理一般查詢。

"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

雖然新例生效，但在條例生效前，已有不少劏房業主先向租客簽訂新租約，以趕在法例生效前避過條例監管。亦有傳媒發現，由於新例規定租客與業主需要簽訂標準合約，有業主因而在簽訂租約時，提高現有租金，變相增加單位的起步租金、避免日後受新例規管的影響。亦因如此，因為新例未有向劏房單位訂明起步租金，即使日後加租幅度已有所限制，租戶的負擔還是取決於以業主主導的首期租賃的簽訂，相信租客未必對此有所受惠。

至於禁止業主向租戶濫收雜費及其他調解服務，個案由處理租務糾紛的差估署租務主任負責，但有意見認為，租務主任沒有執法權，一旦無法調解租客與業主之間的糾紛，便會要求居民自行入稟土地審裁處或小額錢債審裁處透過法律途徑追討損失，預期租客或因財政或時間等問題放棄追討。

縱然租客未能完全受惠，但條例同樣未能全面保障業主一方。因為條例容許劏房的租客有權獲授予次期租賃，假若業主遇上欠租甚至不良的租客，對其單位內的其他租戶造成滋擾，除透過法律程序收樓，但過程繁瑣，業主亦未必能短期內收回單位。

新例看似兩面都有不足，但總算聊勝於無，畢竟條例只是剛剛實施，我們期望當局能夠適時檢討條例，與時並進，為業主和租客的利益找出平衡點。



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

2021年末補地價居屋成交：量升價跌

有統計數據顯示，去年全年未補地價的居屋第二市場成交量有所增加，但整體價格向下，主要因為白居二市場提供了新供應及一些賣家降低叫價。

香港15個熱門居屋屋苑，去年成交量平均增長由4.3%至逾2.1倍不等，但其中12個屋苑每呎均價按年下跌約0.1%至7%。當中，慈雲山慈愛苑共錄得46宗成交、增長31.4%，但呎價下跌7%至每呎9,200港元。此外，去年將軍澳廣明苑成交宗數亦上升逾1.6倍，而平均呎價則下跌約4.6%至每呎約8,800港元。



東涌裕東苑B座低層9室，實用面積約646呎，於早前以390萬港元成交，單位原以430萬港元放售，現成交價平均每呎6,037港元、共降價9.3%。（圖片來源：永利行圖庫）

"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

西半山旭龝道錄全幢成交

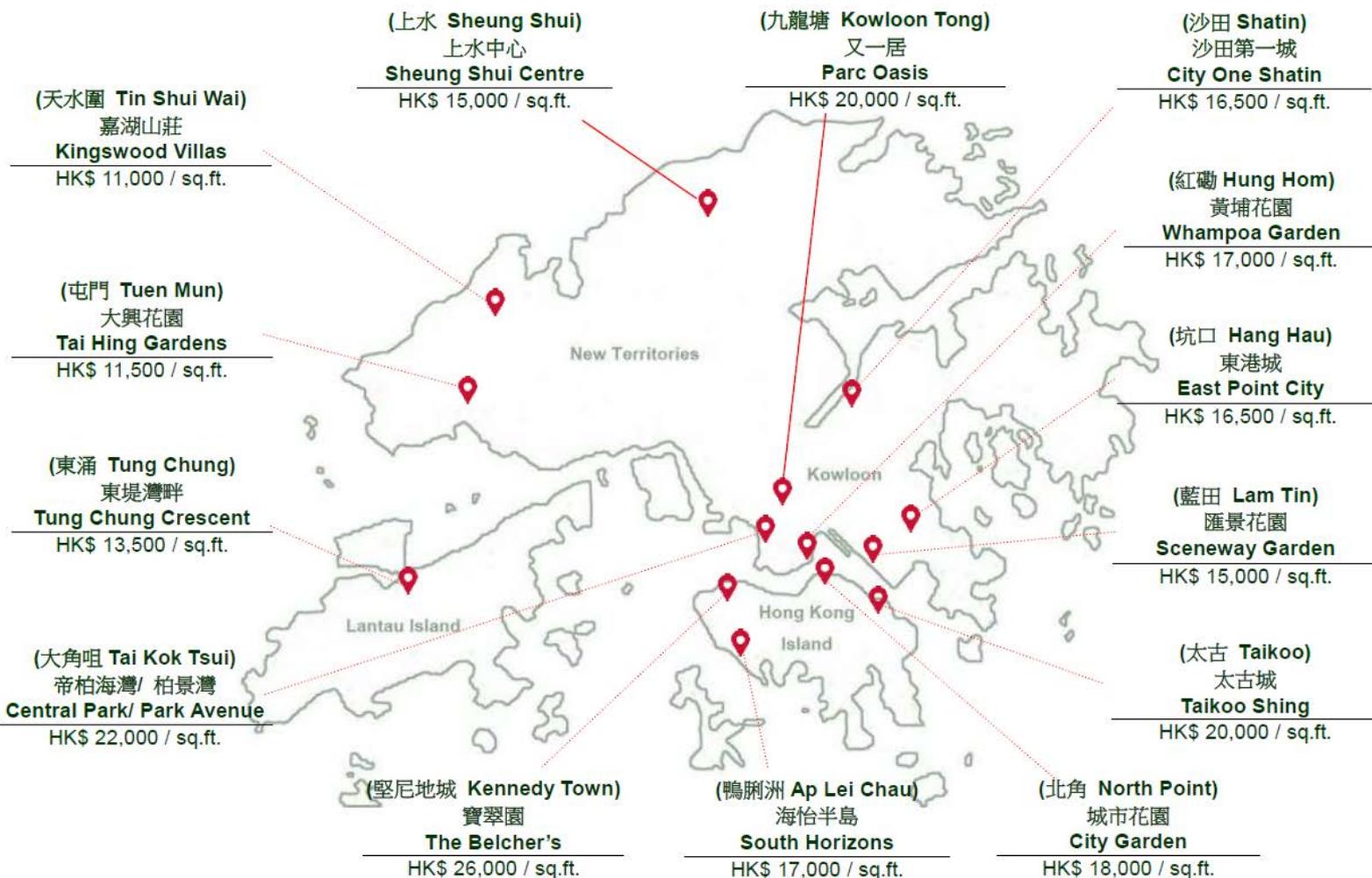
豪宅物業屢錄高價成交，發展商也趁勢吸納豪宅區舊樓地盤。據土地註冊處資料顯示，有本地發展商斥資13億港元購入西半山旭龝道1號及1A號兩幢樓齡約74年的相連舊樓。兩幢舊樓共有10個單位，現有樓面約15,424平方呎，以現有樓面計，收購呎價高達每呎8.4萬港元。

半山區地盤供應一向不多，重建潛力及價值不容忽視。市場資料顯示，兩幢舊樓地盤面積11,490平方呎。地盤在分區計劃大綱圖下屬住宅（乙類），准許地積比最高為5倍，可建樓面達57,450平方呎，以重建樓面計收購呎價逾2.2萬港元。

"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



馬尼拉大都會夢想計劃

菲律賓馬尼拉大都會

地點:

- 馬尼拉大都會：16個城市和1個直轄市
- 大馬尼拉地區(Mega Manila)：馬尼拉大都會、比立勤省(Bulacan)、內湖省(Rizal)、黎薩省(Laguna)、甲米地省(Cavite)
- 國家首都區(GCR)：馬尼拉大都會、第3區、第4-A區

面積:

- 馬尼拉大都會：633平方公里

人口:

- 從2014年的約1260萬人口增加到2021年的約1400萬人口
- 2021年每平方公里約42,857人，為全球人口密度最高的城市



(圖片來源: 日本國際協力機構 (JICA), 2014)

與馬尼拉大都會有關的問題:

馬尼拉人口的不斷增加給馬尼拉及其周邊地區帶來了三個主要問題：

- 交通擁堵
- 許多自然災害（洪水、地震、颱風、山體坍塌等）
- 缺乏可負擔住房，但有大量貧民窟/棚戶區



馬尼拉大都會夢想計劃

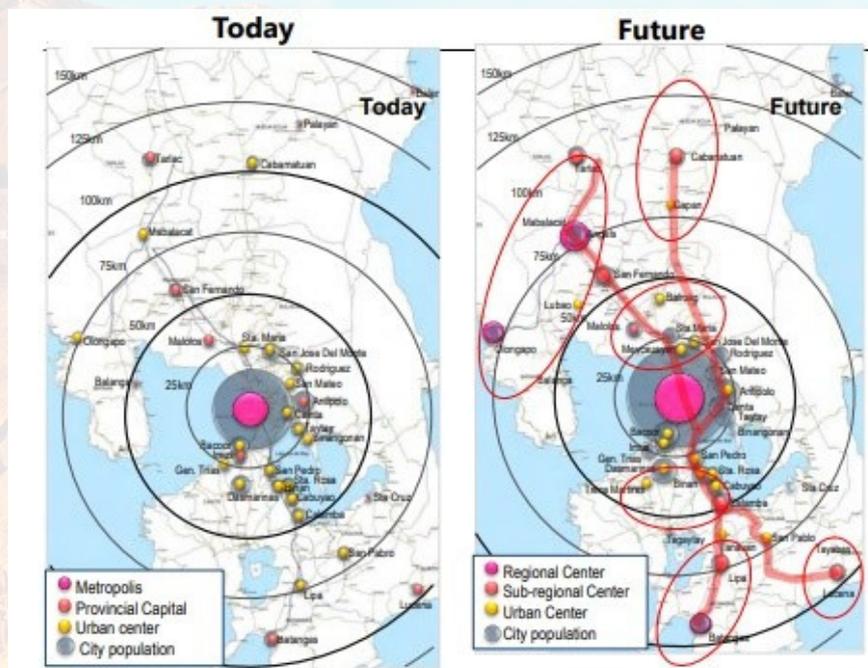
(馬尼拉大都會及其周邊地區交通基礎設施發展路線圖)

夢想計劃的願景及實現方法:

- 夢想計劃旨在為馬尼拉大都會及周邊地區(第3區和4-A區)的可持續發展制定「交通基礎設施路線圖」，解決交通擁堵、土地使用和環境風險等人口問題。
- 馬尼拉大都會的問題無法只在馬尼拉大都會區內解決。
- 第3區和4-A區必須制定有效的方法來最大限度地發揮馬尼拉大都會的積極影響，並為緩解大馬尼拉的問題做出貢獻。

策略:

- 優化馬尼拉大都會的空間結構，從徑向/環向轉變為階梯形式，並構建一體化的城市公共交通網絡



(圖片來源: 日本國際協力機構 (JICA), 2014)

- 整合區域發展集群與南北交通骨幹
- 發展分層中心/集群，提高連通性
- 制定直至2030年的一系列短期優先項目和中長期項目組成的夢想計劃

一帶一路

BELT&ROAD

菲律賓



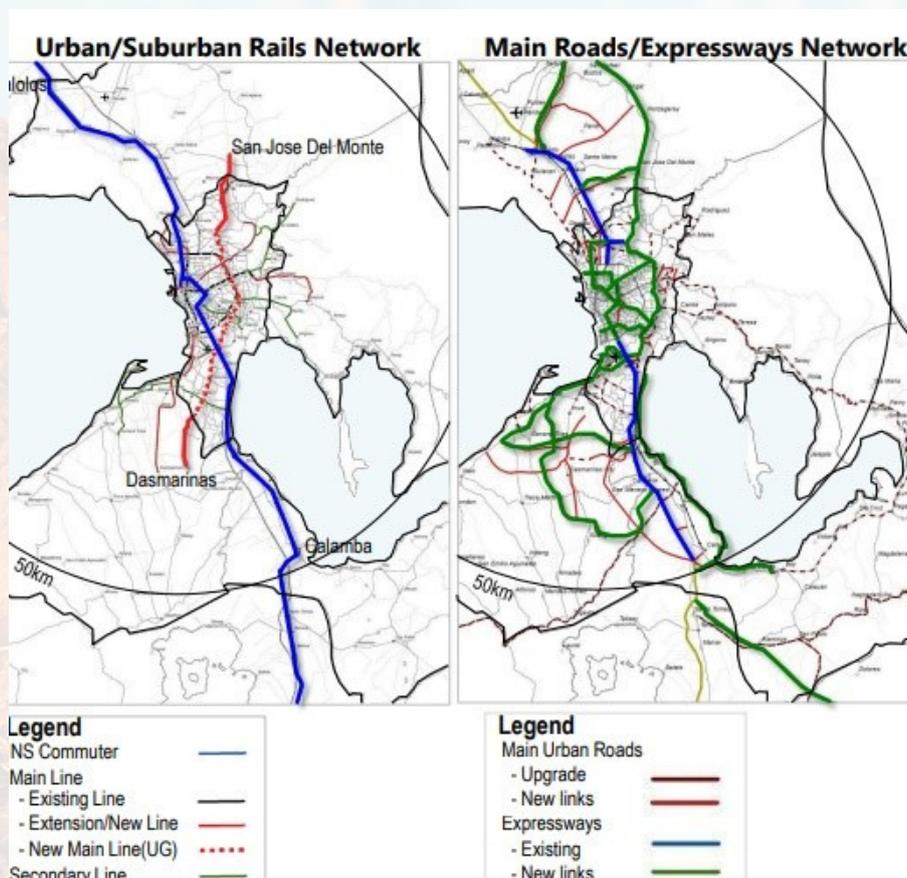
計劃

預算和資金來源:

- 需要2.61萬億比索(653億美元)的資金
- 通過公私合作、國家政府、中國官方發展援助和日本國際協力機構提供資金

主要計畫：

- 地面道路(或環3、C5、橋樑等缺失路段，137公里新建道路、天橋、人行道、行人等)；
- 高速公路(426公里城際高速公路和78公里城市高速公路)；
- 城郊軌道(6條246公里主線、5條72公里次線等綜合改進線路)；
- 公共汽車/吉普車的改進；
- 交通管理的改進



(圖片來源: 日本國際協力機構 (JICA), 2014)

一帶一路

BELT & ROAD

菲律賓



時間表



優點

- 交通狀況將明顯改善、運輸成本降低、空氣污染得到緩解。
- 由於生活在不安全地區的人們可以搬遷至新的住宅區，因此環境危害的影響將最小化。
- 夢想計劃將產生顯著的經濟、社會和環境影響，平衡農業、製造業和服務業的發展以改善糧食安全，緩解災害風險地區，為低收入群體提供更多可負擔住房，並促進區域增長中心。

可能出現的問題及顧慮

- 重點基礎設施項目和外資項目清單不斷修訂，導致多個項目延期竣工。
- 一些中資項目受到批評，特別是奇科河(Chico River)和卡利瓦大壩(Kaliwa Dam)項目，因為這些貸款交易中的條款可能使菲律賓在貸款違約時放棄資產。



中國通訊

2021年集中供地 前三強：滬杭穗

中國通訊

2021年集中供地前三強：滬杭穗

據機構統計，2021年集中供地期間，22城累計成交住宅用地2,064宗，成交規劃建築面積約2.44億平方米，累計完成出讓金超2萬億元人民幣。

全年來看，央企成為拿地主力軍；城投企業也在積極拿地，其中無錫、深圳、蘇州等城市城投企業拿地數量佔比超70%。頗為活躍的民營企業則在2021年土地市場中消沉。

從目前土地成交金額排名看，上海、杭州、廣州拿下了前三強，分別是3,142億元人民幣、3,135億元人民幣、2,446億元人民幣。北京總成交金額為1,906億元人民幣。



上海
(圖片來源：Canva圖庫)



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

7城二手房均價環比下行

市場數據顯示，2021年12月全國重點65城新房線上均價17,608元人民幣/平方米，二手房線上掛牌均價16,829元人民幣/平方米。

值得關注的是，目前落實二手住房參考價制度的城市政策調控效果明顯，其中寧波、成都、三亞、西安、溫州、合肥和北京7個城市二手房掛牌均價環比下行。



北京住房
(圖片來源：Canva圖庫)



成都住房
(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

全國大宗物業交易回暖

2021年全國大宗物業交易成交264宗，總額超2,600億元人民幣，較2020年有較大規模增長，基本恢復至疫情前水準。從交易情況來看，一線城市優質核心資產頗受追捧，「北上廣深」四地成交額佔比超80%。

在追捧一線城市優質核心資產外，2021年還有不少機構將視線聚焦於物流倉儲、醫藥產業園、資料中心等「新基建」類項目。

買家方面，受疫情「封關」影響，部分外資機構投資額減少，全國大宗物業交易市場仍為內資為主導。



北京
(圖片來源：Canva圖庫)



廣州
(圖片來源：Canva圖庫)



上海
(圖片來源：Canva圖庫)



深圳
(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。