

RHL International

FEB 2022

ISSUE NO.254

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯

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)
- 企业评值咨询

目录

香港物业 市场透视 P.4-6
劏房租务管制新例生效 聊胜于无

香港通讯 P.7-8

- 2021年末补地价居屋成交：量升价跌
- 西半山旭龢道录全幢成交

香港交易概况 P.9

一带一路: 菲律宾 P.10-13

中国通讯 P.14-17

- 2021年集中供地前三强：沪杭穗
- 7城二手房均价环比下行
- 全国大宗物业交易回暖



香港物业-市场透视

劏房租务管制新例生效 聊胜于无

香港物业 - 市场透视

劏房租务管制新例生效 聊胜于无

规管俗称「劏房」的分间单位租赁的《2021年业主与租客（综合）（修订）条例》上月22日正式生效，订明租期、租金、租住权保障等规定。差饷物业估价署负责条例执行工作，该署成立的新小组会协助公众认识规管制度。

根据条例，劏房租赁的规管周期须由连续两项规管租赁组成，租期两年；劏房首期租赁的租客有权获授予次期租赁，享有四年租住权保障；租期内租金不得上调；次期租赁租金加幅不得高于差估署全港性租金指数相关期间的百分率变动，上限为10%。条例并订明，业主不得向租客过分收取杂费或指明公用设施及服务，包括水电收费的支付，业主同时须在租期开始后60日内向差估署提交租赁通知书。

差估署负责条例执行工作，该署新小组会协助公众认识新条例的规管制度、处理查询、就租务事宜提供免费咨询和调解服务、在新法例实施后发布申报的劏房租金资料，以及采取适当执法行动。

政府亦已委托非政府机构设立六支区域服务队，协助差估署在地区层面宣传就实施分间单位租务管制的新法例，帮助业主和租客认识根据条例双方各自的权利和义务，并处理一般查询。

"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

虽然新例生效，但在条例生效前，已有不少劏房业主先向租客签订新租约，以赶在法例生效前避过条例监管。亦有传媒发现，由于新例规定租客与业主需要签订标准合约，有业主因而在签订租约时，提高现有租金，变相增加单位的起步租金、避免日后受新例规管的影响。亦因如此，因为新例未有向劏房单位订明起步租金，即使日后加租幅度已有所限制，租户的责任还是取决于以业主主导的首期租赁的签订，相信租客未必对此有所受惠。

至于禁止业主向租户滥收杂费及其他调解服务，个案由处理租务纠纷的差估署租务主任负责，但有意见认为，租务主任没有执法权，一旦无法调解租客与业主之间的纠纷，便会要求居民自行入禀土地审裁处或小额钱债审裁处透过法律途径追讨损失，预期租客或因财政或时间等问题放弃追讨。

纵然租客未能完全受惠，但条例同样未能全面保障业主一方。因为条例容许劏房的租客有权获授予次期租赁，假若业主遇上欠租甚至不良的租客，对其单位内的其他租户造成滋扰，除透过法律程序收楼，但过程繁琐，业主亦未必能短期内收回单位。

新例看似两面都有不足，但总算聊胜于无，毕竟条例只是刚刚实施，我们期望当局能够适时检讨条例，与时俱进，为业主和租客的利益找出平衡点。



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

2021年末补地价居屋成交：量升价跌

有统计数据显示，去年全年未补地价的居屋第二市场成交量有所增加，但整体价格向下，主要因为白居二市场提供了新供应及一些卖家降低叫价。

香港15个热门居屋屋苑，去年成交量平均增长由4.3%至逾2.1倍不等，但其中12个屋苑每呎均价按年下跌约0.1%至7%。当中，慈云山慈爱苑共录得46宗成交、增长31.4%，但呎价下跌7%至每呎9,200港元。此外，去年将军澳广明苑成交宗数亦上升逾1.6倍，而平均呎价则下跌约4.6%至每呎约8,800港元。



东涌裕东苑B座低层9室，实用面积约646呎，于早前以390万港元成交，单位原以430万港元放售，现成交价平均每呎6,037港元、共降价9.3%。（图片来源：永利行图库）

"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

西半山旭龢道录全幢成交

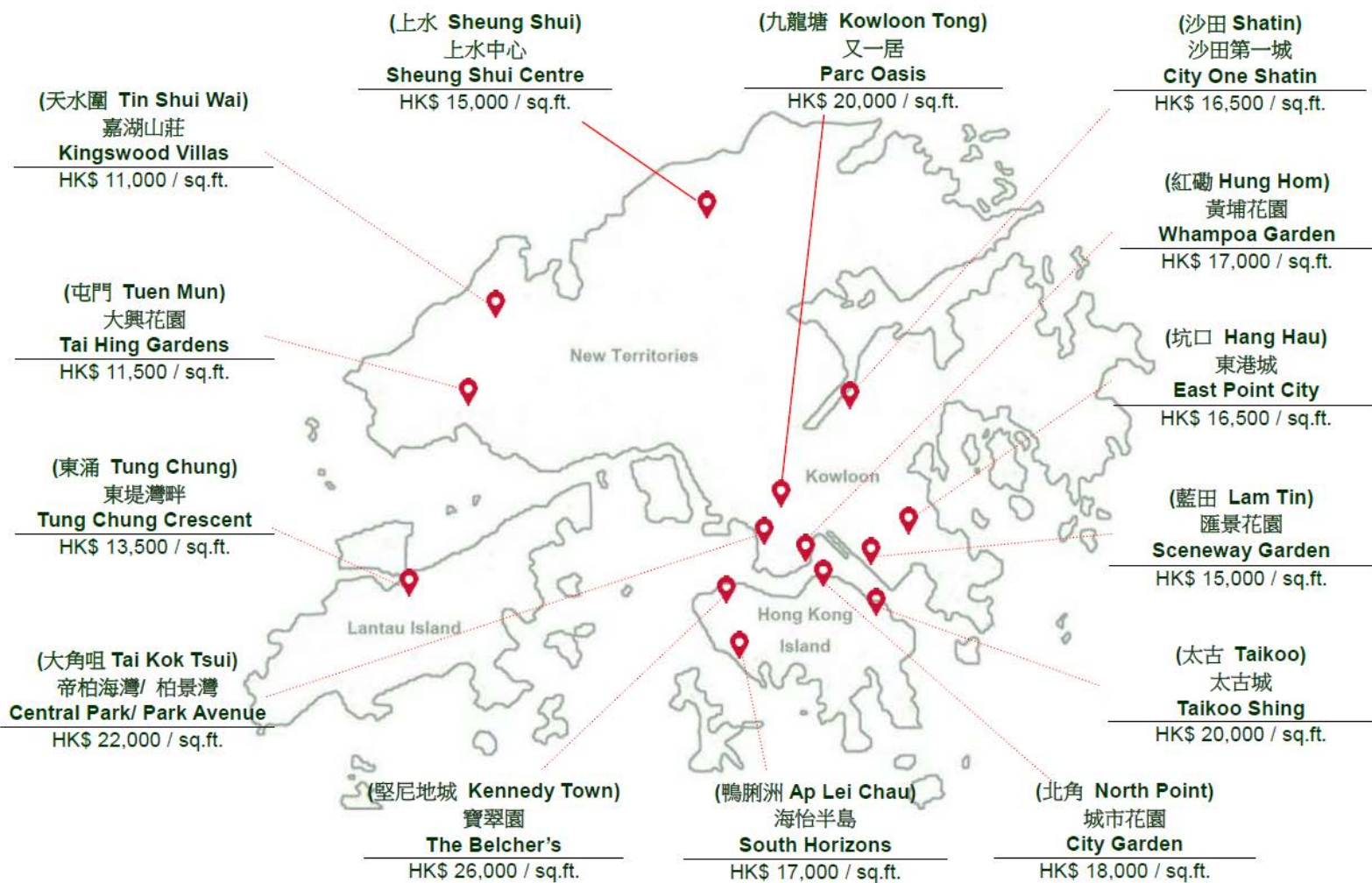
豪宅物业屡录高价成交，发展商也趁势吸纳豪宅区旧楼地盘。据土地注册处资料显示，有本地发展商斥资13亿港元购入西半山旭龢道1号及1A号两幢楼龄约74年的相连旧楼。两幢旧楼共有10个单位，现有楼面约15,424平方呎，以现有楼面计，收购呎价高达每呎8.4万港元。

半山区地盘供应一向不多，重建潜力及价值不容忽视。市场资料显示，两幢旧楼地盘面积11,490平方呎。地盘在分区计划大纲图下属住宅（乙类），准许地积比最高为5倍，可建楼面达57,450平方呎，以重建楼面计收购呎价逾2.2万港元。

"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



马尼拉大都会梦想计划

菲律宾马尼拉大都会

地点:

- 马尼拉大都会: 16个城市和1个直辖市
- 大马尼拉地区(Mega Manila): 马尼拉大都会、比立勤省(Bulacan)、内湖省(Rizal)、黎萨省(Laguna)、甲米地省(Cavite)
- 国家首都区(GCR): 马尼拉大都会、第3区、第4-A区

面积:

- 马尼拉大都会: 633平方公里

人口:

- 从2014年的约1260万人口增加到2021年的约1400万人口
- 2021年每平方公里约42,857人, 为全球人口密度最高的城市



(图片来源: 日本国际协力机构 (JICA), 2014)

与马尼拉大都会有关的问题:

马尼拉人口的不断增加给马尼拉及其周边地区带来了三个主要问题:

- 交通拥堵
- 许多自然灾害(洪水、地震、台风、山体坍塌等)
- 缺乏可负担住房, 但有大量贫民窟/棚户区



马尼拉大都会梦想计划

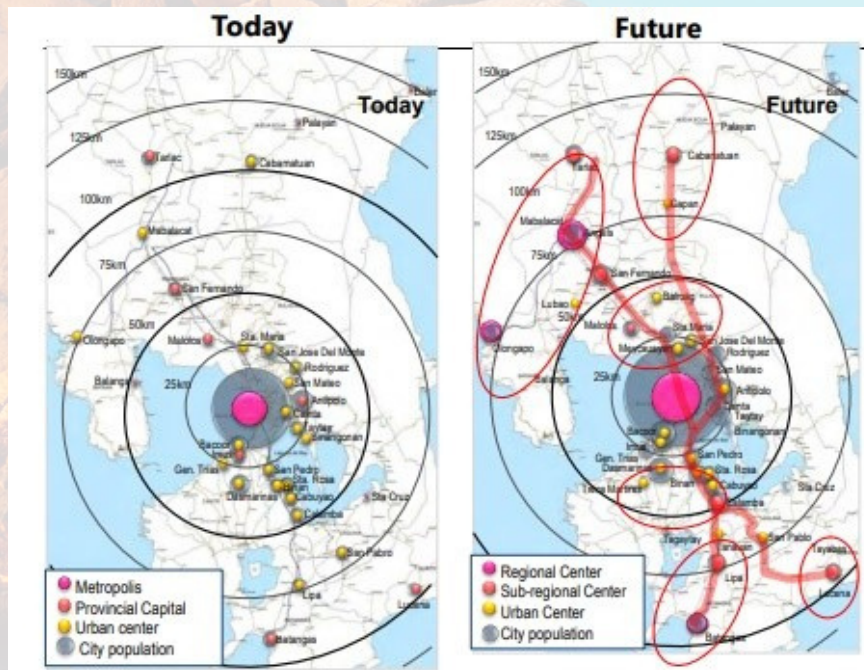
(马尼拉大都会及其周边地区交通基础设施发展路线图)

梦想计划的愿景及实现方法:

- 梦想计划旨在为马尼拉大都会及周边地区(第3区和4-A区)的可持续发展制定「交通基础设施路线图」，解决交通拥堵、土地使用和环境风险等人口问题。
- 马尼拉大都会的问题无法只在马尼拉大都会区内解决。
- 第3区和4-A区必须制定有效的方法来最大限度地发挥马尼拉大都会的积极影响，并为缓解大马尼拉的问题做出贡献。

策略:

- 优化马尼拉大都会的空间结构，从径向/环向转变为阶梯形式，并构建一体化的城市公共交通网络



(图片来源: 日本国际协力机构 (JICA), 2014)

- 整合区域发展集群与南北交通骨干
- 发展分层中心/集群，提高连通性
- 制定直至2030年的一系列短期优先项目和中长期项目组成的梦想计划

一带一路

BELT & ROAD

菲律宾



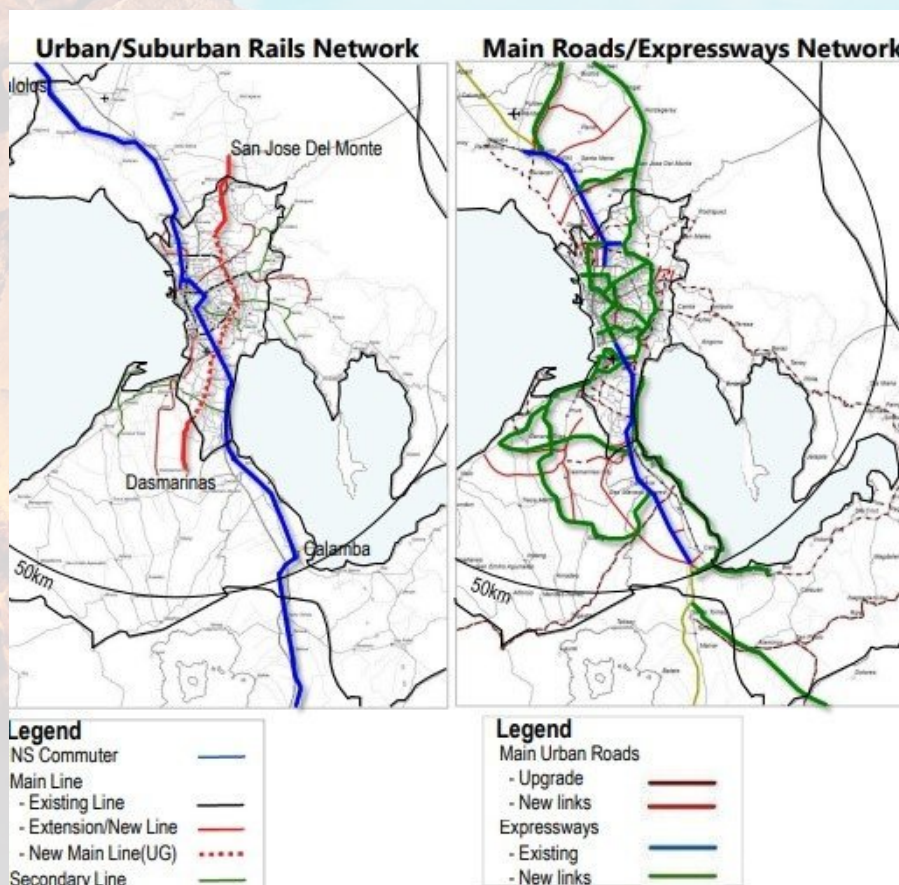
计划

预算和资金来源:

- 需要2.61万亿比索(653亿美元)的资金
- 通过公私合作、国家政府、中国官方发展援助和日本国际协力机构提供资金

主要计划:

- 地面道路(或环3、C5、桥梁等缺失路段, 137公里新建道路、天桥、人行道、行人等);
- 高速公路(426公里城际高速公路和78公里城市高速公路);
- 城郊轨道(6条246公里主线、5条72公里次线等综合改进线路);
- 公共汽车/吉普车的改进;
- 交通管理的改进



(图片来源: 日本国际协力机构 (JICA), 2014)



时间表

日本国际协力机构周五公布了旨在改善大马尼拉交通系统的「梦想计划」

国家经济和发展局在杜特尔特总统 (President Duterte) 执政期间确定了75个大建特建计划下的高优先级项目

2013 2014 2017 2019 2021 2022 2025

日本国际协力机构对梦想计划进行研究并提出建议

梦想计划获得国家经济和发展局董事会批准

国家经济和发展局董事会批准了价值70亿美元 (3582.5亿比索) 的马尼拉大都会地铁、1340 亿比索的菲律宾国家铁路(PNR)-南通勤线及其扩展项目-1510亿比索的PNR南长途线之预算

从奎松市 (Quezon City) 到尼诺阿基诺国际机场(Ninoy Aquino Int'l International Airport) 全长25公里的马尼拉大都会地铁开工建设

负责基础设施的官员声称，数千公里的道路、数千座桥梁、数百个海港和机场已经在五年内完工

预计马尼拉大都会地铁将部分投入运营

马尼拉大都会地铁计划预计竣工

优点

- 交通状况将明显改善、运输成本降低、空气污染得到缓解。
- 由于生活在不安全地区的人们可以搬迁至新的住宅区，因此环境危害的影响将最小化。
- 梦想计划将产生显著的经济、社会和环境影响，平衡农业、制造业和服务业的发展以改善粮食安全，缓解灾害风险地区，为低收入群体提供更多可负担住房，并促进区域增长中心。

可能出现的问题及顾虑

- 重点基础设施项目和外资项目清单不断修订，导致多个项目延期竣工。
- 一些中资项目受到批评，特别是奇科河(Chico River)和卡利瓦大坝(Kaliwa Dam)项目，因为这些贷款交易中的条款可能使菲律宾在贷款违约时放弃资产。



中國通訊

2021年集中供地前三強：
沪杭穗

中国通讯

2021年集中供地前三强：沪杭穗

据机构统计，2021年集中供地期间，22城累计成交住宅用地2,064宗，成交规划建筑面积约2.44亿平方米，累计完成出让金超2万亿元人民币。

全年来看，央企成为拿地主力军；城投企业也在积极拿地，其中无锡、深圳、苏州等城市城投企业拿地数量占比超70%。颇为活跃的民营企业则在2021年土地市场中消沉。

从目前土地成交金额排名看，上海、杭州、广州拿下了前三强，分别是3,142亿元人民币、3,135亿元人民币、2,446亿元人民币。北京总成交金额为1,906亿元人民币。



上海
(图片来源: Canva图库)



陈晞测量师
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

7城二手房均价环比下行

市场数据显示，2021年12月全国重点65城新房线上均价17,608元人民币/平方米，二手房线上挂牌均价16,829元人民币/平方米。

值得关注的是，目前落实二手住房参考价制度的城市政策调控效果明显，其中宁波、成都、三亚、西安、温州、合肥和北京7个城市二手房挂牌均价环比下行。



北京住房
(图片来源: Canva图库)



成都住房
(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

全国大宗物业交易回暖

2021年全国大宗物业交易成交264宗，总额超2,600亿元人民币，较2020年有较大规模增长，基本恢复至疫情前水准。从交易情况来看，一线城市优质核心资产颇受追捧，「北上广深」四地成交额占比超80%。

在追捧一线城市优质核心资产外，2021年还有不少机构将视线聚焦于物流仓储、医药产业园、资料中心等「新基建」类项目。

买家方面，受疫情「封关」影响，部分外资机构投资额减少，全国大宗物业交易市场仍为内资为主导。



北京
(图片来源：Canva图库)



廣州
(图片来源：Canva图库)



上海
(图片来源：Canva图库)



深圳
(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。