

RHL International

FEB 2019

ISSUE NO.218

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊



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 3188

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 5 - 6

- 2019香港樓市展望

香港通訊 7 - 8

- 啟德跑道區地皮招標結果南轅北轍 住宅地逾百億批出 商業酒店地流標
- 中環中心呎價跌穿3萬港元 買家增持
- 商舖買賣成交量創1996年第二新低
- 行勻18區：觀塘區 9

- 香港交易概況 10

中國物業市場透視 11 - 14

- 中估住宅價格指數（2018年12月）
- 中估商業地產價格指數（2018年12月）

中國通訊 市場聚焦 15 - 16

- 2018年商品房銷售面積和銷售額再創新高
- 廣州修訂工業用地使用權 可先租賃後出讓



香港通訊

2019香港樓市展望

香港物業-市場透視

2019香港樓市展望

主要受到中美貿易磨擦拖累，2018年中國經濟最終按年增速放緩至6.6%。為此，市場最近的關注點是，本地建造業在接近完成十大基建工程，及新屋建造量受制土地供應而出現業務收縮的情況下，若旅遊、貿易等與內地經濟息息相關的行業亦受波及，全港整體失業率必將上升，對樓價的下調壓力及幅度必然加大。

然而，至今香港私樓仍為全球最難負擔的地方。根據顧問機構Demographia公佈的全球城市樓價負擔能力報告，其估算香港樓價佔家庭全年入息中位數已升至20.9倍，繼續位居研究城市的首位，遠高於排名次位的溫哥華（12.6倍）。因此，我們相信政府是樂見香港樓價能穩步下調。

近年樓市整體成交量偏低，除了以一手住宅樓盤銷售為主外，亦以細單位為主要供應，整體樓價較易受該期新盤所在位置的供應量及銷售策略影響。參看差餉物業估價署的私人住宅一各類單位售價指數及各類單位租金指數，各類單位租售價均大概在去年八月起往下持續調整。可是，翻查過往數據，我們不妨留意2015年底至2016年初亦曾出現類似近期的回調，之後樓市卻又回復升勢，所以對樓市已正式步入下調週期仍言之尚早。

"策略投資諮詢服務"

- 提供市場研究及分析
- 房地產互動配對平臺

對於有意欲購房的市民而言，現時仍有時間可以等一等、望一望。惟對發展商而言，一方面要因應政府在《2018年施政報告》中承諾，在開拓的新增土地上（以房屋單位計算），七成會應用於公營房屋，意即私樓麵粉將會減少下，要考慮進取的購地策略。但另一方面又在面對不明朗的經濟前景，這情況相信對中小型地產商有著收縮業務的壓力。然而對較大型的發展商而言，其業務策略又會如何？新鴻基地產剛以112.6億港元投得啟德維港海景地又是否一個啟示？



"策略投資諮詢服務"

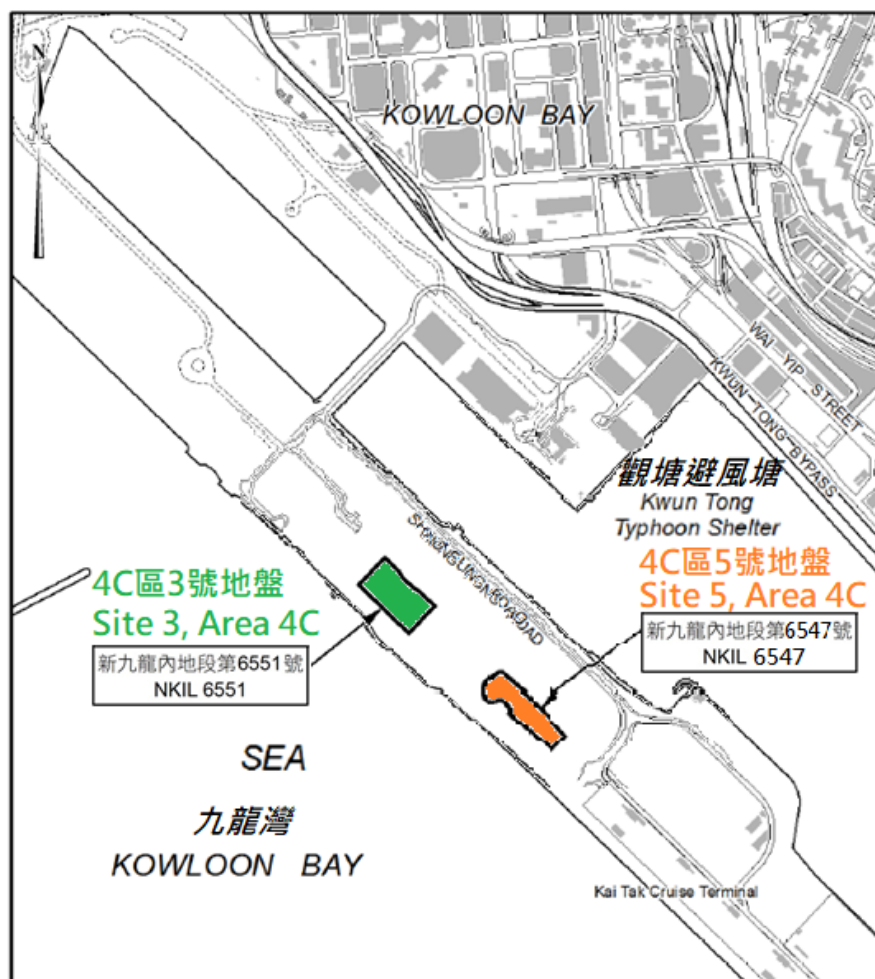
- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務

香港通訊

**啟德跑道區地皮招標結果南轅北轍
住宅地逾百億批出 商業酒店地流標**

地政總署早前公布，啟德第4C區3號地盤住宅用地以112.6億港元批出，以最高可建樓面面積約64.86萬平方呎計算，樓面呎價達17,360港元，呎價為該區純住宅用地新高。是次批出的住宅地為位於舊機場跑道區、首幅前排面向維港的臨海地皮，因景觀優越，故吸引發展商競投，而成交價亦貼近市場預期。

雖然同屬跑道區，位置景觀接近，但另一幅位處4C區5號的商業／酒店地，卻因為所接獲的九份標書標價無一達到政府所定的底價而流標收場。該地皮佔約10.2萬方呎，可建樓面面積近約61.23萬方呎，賣地章程列明不可拆售。政府發言人指，政府按既定機制在市場上公開出售賣地計劃內土地，如沒有任何標價達到政府評估的底價，有關土地便不會出售。至於今次收回的土地，當局會在適當時候考慮重推安排。



📍 成功批出及流標的地皮均位於跑道區，座擁全維港景。
(圖片來源：地政總署及本行編輯)

香港通訊

中環中心呎價跌穿3萬港元 買家增持

據市場消息，中環中心一層座擁周邊市景及部分海景的中低層全層寫字樓，最近以7.37億港元售出，以面積約24,980平方呎計，呎價約29,500港元，為該廈九年來首次有成交呎價跌穿30,000港元關口。新買家於去年八月份，以7.62億港元購入同廈另一低層全層共約24,592平方呎樓面，當時呎價約31,000港元。是次成交呎價較去年八月下跌近百分之5。



➡ 有買家以近九年新低呎價增持中環中心樓面。
(圖片來源：本行圖片庫)

商舖買賣成交量創1996年第二新低

根據市場及土地註冊處資料顯示，過去的2018年，市場共錄得1,683宗商舖買賣註冊，創下自1996年以來第二新低數字，註冊量較去年下跌逾一成。

由於外圍經濟不明朗及中美貿易戰關係，去年12月本港更只錄得66宗商舖買賣註冊，數量乃2016年8月後新低。當中，商舖價值介乎300萬至1,000萬港元的註冊量降幅最大，降幅由兩成至三成半不等。



➡ 2018年本港商舖買賣註冊量創1996年以來第二低。
(圖片來源：網上圖片)

"前瞻策略顧問服務"

- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

行勻18區：觀塘區

觀塘區總面積：約1,130公頃

位置：九龍半島東面
(北望獅子山，南臨鯉魚門，東連飛鵝山、西接舊機場跑道以北的海岸。)

地區：九龍灣、牛頭角、順利、觀塘、秀茂坪、藍田、茶果嶺、油塘及鯉魚門。

人口：約639,900人。

家庭入息中位數：每月21,100港元(「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2016」結果)。

*資料來源：觀塘區議會



觀塘區熱搜：麗港城

藍田茶果嶺道99號

屋苑前身為蜆殼亞細亞火油油塘油庫，
在1980年代遷出後重新發展而成。

落成年份：1990 - 1994年

大廈數目：38座

單位數目：8,072個

屋苑設施：車位數目：約1,500 個
會所、網球場、籃球場、足球場、
公園、遊樂場、停車場、商場。

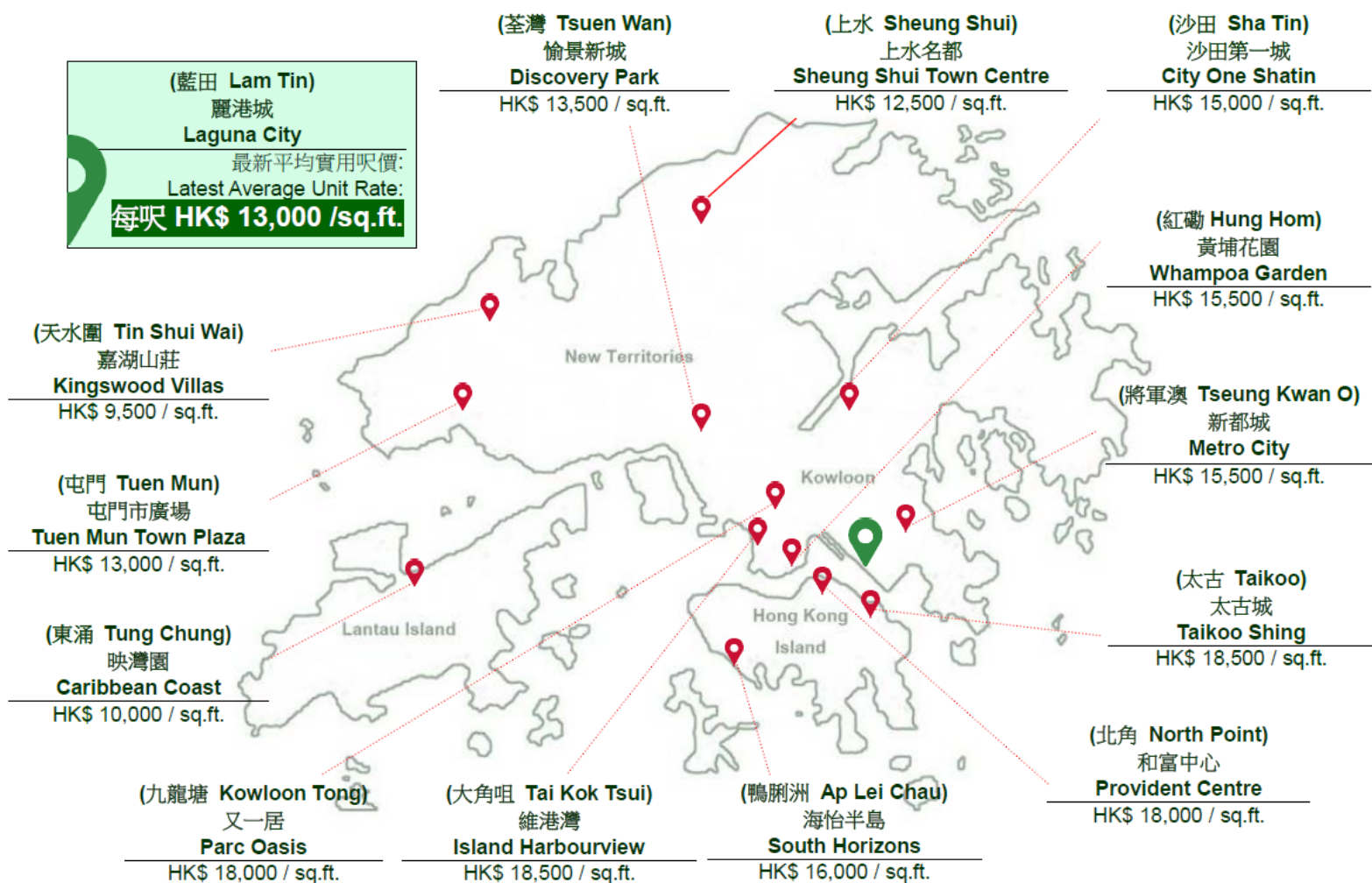


*圖片來源：網上圖片

"前瞻策略顧問服務"

- 分析經濟、社會及政策對房地產市場的影響
- 監察社會及經濟的影響
- 預測市場趨勢影響

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



中國物業

**中估住宅價格指數
(2018年12月) &
中估商業地產價格指數
(2018年12月)**

中國物業-市場透視

中估住宅價格指數
(2018年12月)

125.9 同比 5.3% 均價 (元/平米) 23,169
環比 -2.4% 中位價 (元/平米) 14,822

城市	指數	城市	指數
北京	118.0	鄭州	113.6
上海	98.7	青島	194.0
深圳	120.0	西安	179.2
廣州	144.4	廈門	108.4
杭州	151.8	太原	144.1
南京	120.3	石家莊	116.1
成都	145.1	昆明	140.3
重慶	153.6	合肥	102.0
武漢	141.2	南昌	136.7
長沙	137.2	南寧	149.0

環比上升

環比下降

環比持平

1、指數基期：

2017年1月為基期，基期指數100點。

2、資料來源：

中估聯行資料庫(“中估數庫”)

"土地發展及規劃專業服務"

- 更改土地用途 / 換地申請
- 補地價金額評估
- 申請臨時豁免書

中國物業-市場透視

中估商業地產價格指數 (2018年12月)

指數類型 城市	商業		辦公	
	2018年12月	環比	2018年12月	環比
北京	179.8	3.3%	100.6	0.8%
上海	214.2	0.3%	108.8	-1.9%
廣州	217.1	-5.1%	103.8	0.3%
深圳	233.0	0.1%	104.1	-1.7%
天津	174.0	-3.4%	104.8	-5.9%
重慶	167.0	-9.0%	110.6	-3.3%
長春	154.2	-6.6%	125.4	-1.7%
成都	287.0	44.3%	117.8	0.0%
長沙	162.4	-6.1%	136.9	-1.4%
大連	160.3	2.0%	108.3	-3.4%
福州	158.4	-21.4%	118.9	0.0%
貴陽	128.7	-27.6%	117.3	-4.7%
哈爾濱	121.8	-3.6%	100.0	-2.9%
合肥	212.5	7.4%	109.2	4.7%
呼和浩特	147.2	16.2%	107.6	-9.3%
海口	171.6	20.3%	144.0	-1.7%
杭州	161.0	-4.2%	111.5	-3.6%
濟南	156.3	-28.0%	114.4	-3.4%
昆明	241.9	20.5%	126.0	0.5%
蘭州	138.6	7.7%	106.7	-4.3%
寧波	122.3	-2.3%	99.4	-3.0%
南昌	97.2	3.4%	102.5	-2.4%
南京	232.1	6.4%	100.4	-1.1%
南寧	219.1	27.9%	129.0	-4.6%
青島	160.0	0.7%	106.9	-2.7%
石家莊	151.1	8.1%	100.0	-1.7%

商業地產：**176.0**
環比1.7%

辦公地產：**112.0**
環比-2.6%

- 1、指數基期：中估商業地產價格指數和辦公價格指數都以2017年1月為基期。
- 2、資料來源：中估聯行資料庫(“中估數庫”)

"土地發展及規劃專業服務"

- 差餉及地租上訴
- 賠償金額評估
- 規劃發展顧問

中國通訊-市場聚焦

2018年商品房銷售面積和銷售額再創新高

- 據國家統計局資料顯示，2018年，商品房銷售面積為171,654萬平方米，比2017年增長1.3%；商品房銷售額為149,973億元人民幣，增長12.2%。
- 據分析，三線城市成為本輪房價上漲、銷售面積上漲的集中區域。2018年從全國市場看，二三線城市棚改等政策帶來的高峰期依然存在，部分城市依然處於去庫存時期，房價上漲仍是主流；特別是中西部地區，銷售面積和銷售額上漲幅度均遠超市場平均漲幅。
- 2019年，整體房地產開發投資預測將進入新階段，表現在銷售回落、增速回落、土地趨穩、信心趨穩。



"工廈活化專業服務"

- 可協助統籌其他專業人士
- 代客戶向城市規劃委員會提交申請
- 向地政總署提交「臨時豁免」地契條款或「不反對通知書」申請

中國通訊-市場聚焦

廣州修訂工業用地使用權 可先租賃後出讓

- 廣州市政府近日公佈最新措施，明確表明工業用地可先租賃後出讓，並可彈性年期出讓。
- 工業用地先租賃後出讓是指將一定年限的工業用地使用權，出租給土地使用者使用，由使用者按年支付國有建設用地使用權租金，租賃期滿符合條件的，可以通過協定方式轉為出讓，並繳納土地出讓金。
- 原先租賃後出讓的租賃年期「與後續出讓年期總和不得超過20年」的表述修改為「與後續出讓年期之和最多為50年」，以進一步保障工業用地使用年限。



"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



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

©2019 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。