

RHL International

FEB 2019

ISSUE NO.218

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯



6 009800 461091 >

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
刻诗韵测量师
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 3188

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、金融风险管理局以及注册测量师。我们的队伍以广博的经验及市场认知，竭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 5-6

- 2019香港楼市展望

香港通讯 7-8

- 启德跑道区地皮招标结果南辕北辙
住宅地逾百亿批出 商业酒店地流标
- 中环中心尺价跌穿3万港元 买家增持
- 商铺买卖成交量创1996年第二新低

• 行勾18区：观塘区 9

• 香港交易概况 10

中国物业市场透视 11-14

- 中估住宅价格指数 (2018年12月)
- 中估商业地产价格指数 (2018年12月)

中国通讯-市场聚焦15-16

- 2018年商品房销售面积和销售额再创新高
- 广州修订工业用地使用权 可先租赁后出让



香港通訊

2019香港樓市展望

香港物业 - 市场透视

2019香港楼市展望

主要受到中美贸易磨擦拖累，2018年中国经济最终按年增速放缓至6.6%。为此，市场最近的关注点是，本地建造业在接近完成十大基建工程，及新屋建造量受制土地供应而出现业务收缩的情况下，若旅游、贸易等与内地经济息息相关的行业亦受波及，全港整体失业率必将上升，对楼价的下调压力及幅度必然加大。

然而，至今香港私楼仍为全球最难负担的地方。根据顾问机构Demographia公布的全球城市楼价负担能力报告，其估算香港楼价占家庭全年入息中位数已升至20.9倍，继续位居研究城市的首位，远高于排名次位的温哥华（12.6倍）。因此，我们相信政府是乐见香港楼价能稳步下调。

近年楼市整体成交量偏低，除了以一手住宅楼盘销售为主外，亦以细单位为主要供应，整体楼价较易受该期新盘所在位置供应量及销售策略影响。参看差餉物业估价署的私人住宅——各类单位售价指数及各类单位租金指数，各类单位租售价均大概在去年八月起往下持续调整。可是，翻查过往数据，我们不妨留意2015年底至2016年初亦曾出现类似近期的回调，之后楼市却又回复升势，所以对楼市已正式步入下调周期仍言之尚早。

"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

对于有意欲购房的市民而言，现时仍有时间可以等一等、望一望。惟对发展商而言，一方面要因应政府在《2018年施政报告》中承诺，在开拓的新增土地上（以房屋单位计算），七成会应用于公营房屋，意即私楼面粉将会减少下，要考虑进取的购地策略。但另一方面又在面对不明朗的经济前景，这情况相信对中小型地产商有着收缩业务的压力。然而对较大型的发展商而言，其业务策略又会如何？新鸿基地产刚以112.6亿港元投得启德维港海景地又是否一个启示？



"策略投资咨询服务"

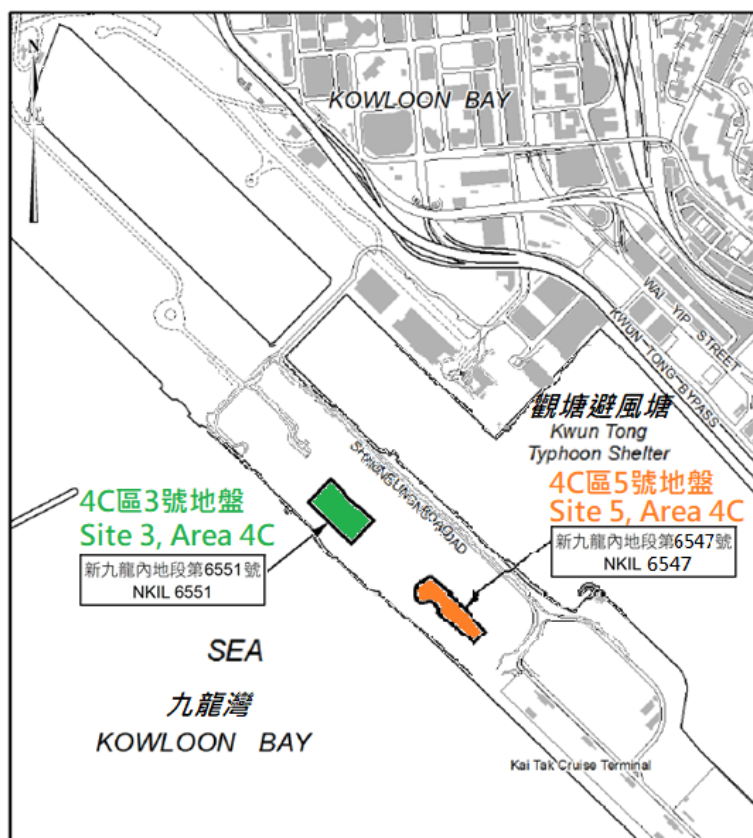
- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务

香港通讯

启德跑道区地皮招标结果南辕北辙
住宅地逾百亿批出 商业酒店地流标

地政总署早前公布，启德第4C区3号地盘住宅用地以112.6亿港元批出，以最高可建楼面面积约64.86万平方尺计算，楼面尺价达17,360港元，尺价为该区纯住宅用地新高。是次批出的住宅地为位于旧机场跑道区、首幅前排面向维港的临海地皮，因景观优越，故吸引发展商竞投，而成交价亦贴近市场预期。

虽然同属跑道区，位置景观接近，但另一幅位处4C区5号的商业/酒店地，却因为所接获的九份标书标价无一达到政府所定的底价而流标收场。该地皮占约10.2万方尺，可建楼面面积近约61.23万方尺，卖地章程列明不可拆售。政府发言人指，政府按既定机制在市场上公开出售卖地计划内土地，如没有任何标价达到政府评估的底价，有关土地便不会出售。至于今次收回的土地，当局会在适当时候考虑重推安排。



成功批出及流标的地皮均位于跑道区，座拥全维港景。
(图片来源：地政总署及本行编辑)

香港通讯

中环中心尺价跌穿3万港元 买家增持

据市场消息，中环中心一层座拥周边市景及部分海景的中低层全层写字楼，最近以7.37亿港元售出，以面积约24,980平方尺计，尺价约29,500港元，为该厦九年来首次有成交尺价跌穿30,000港元关口。新买家于去年八月份，以7.62亿港元购入同厦另一低层全层共约24,592平方尺楼面，当时尺价约31,000港元。是次成交尺价较去年八月下跌近百分之5。

➤ 有买家以近九年新低尺价增持中环中心楼面。
(图片来源：本行图片库)



商铺买卖成交量创1996年第二新低

根据市场及土地注册处数据显示，过去的2018年，市场共录得1,683宗商铺买卖注册，创下自1996年以来第二新低数字，注册量较去年下跌逾一成。

由于外围经济不明朗及中美贸易战关系，去年12月本港更只录得66宗商铺买卖注册，数量乃2016年8月后新低。当中，商铺价值介乎300万至1,000万港元的注册量降幅最大，降幅由两成至三成半不等。



➤ 2018年本港商铺买卖注册量创1996年以来第二低。
(图片来源：网上图片)

"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

行勾18区：观塘区

观塘区总面积：约1,130公顷

位置：九龙半岛东面
(北望狮子山，南临鲤鱼门，东连飞鹅山、西接旧机场跑道以北的海岸。)

地区：九龙湾、牛头角、顺利、观塘、秀茂坪、蓝田、茶果岭、油塘及鲤鱼门。。

人口：约639,900人。

家庭入息中位数：每月21,100港元（「按区议会分区划分的人口及住户统计资料2016」结果）。

*数据源：观塘区议会



观塘区热搜：丽港城

蓝田茶果岭道99号

屋苑前身为蚬壳亚细亚火油油塘油库，
在1980年代迁出后重新发展而成。

落成年份：1990-1994年



大厦数目：38座

单位数目：8072个

车位数目：约1500个

屋苑设施：

会所、网球场、篮球场、足球场、
公园、游乐场、停车场、商场。

*图片来源：网上图片

"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

香港交易概況

(藍田 Lam Tin)
麗港城
Laguna City
最新平均實用呎價:
Latest Average Unit Rate:
每呎 HK\$ 13,000 /sq.ft.

(荃灣 Tsuen Wan)
愉景新城
Discovery Park
HK\$ 13,500 / sq.ft.

(上水 Sheung Shui)
上水名都
Sheung Shui Town Centre
HK\$ 12,500 / sq.ft.

(沙田 Sha Tin)
沙田第一城
City One Shatin
HK\$ 15,000 / sq.ft.

(紅磡 Hung Hom)
黃埔花園
Whampoa Garden
HK\$ 15,500 / sq.ft.

(將軍澳 Tseung Kwan O)
新都城
Metro City
HK\$ 15,500 / sq.ft.

(太古 Taikoo)
太古城
Taikoo Shing
HK\$ 18,500 / sq.ft.

(北角 North Point)
和富中心
Provident Centre
HK\$ 18,000 / sq.ft.

(鴨脷洲 Ap Lei Chau)
海怡半島
South Horizons
HK\$ 16,000 / sq.ft.

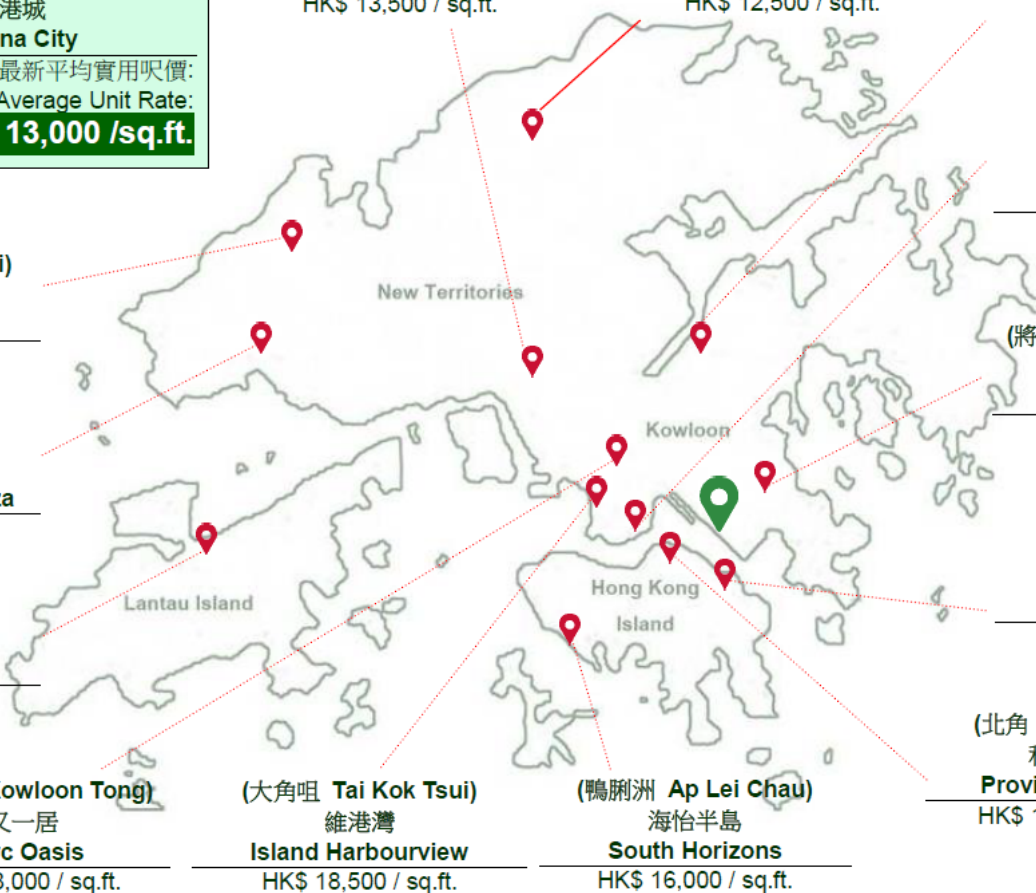
(大角咀 Tai Kok Tsui)
維港灣
Island Harbourview
HK\$ 18,500 / sq.ft.

(九龍塘 Kowloon Tong)
又一居
Parc Oasis
HK\$ 18,000 / sq.ft.

(東涌 Tung Chung)
映灣園
Caribbean Coast
HK\$ 10,000 / sq.ft.

(屯門 Tuen Mun)
屯門市廣場
Tuen Mun Town Plaza
HK\$ 13,000 / sq.ft.

(天水圍 Tin Shui Wai)
嘉湖山莊
Kingswood Villas
HK\$ 9,500 / sq.ft.



* Average saleable unit rate of standard units
以上為各標準單位平均實用呎價



中国物业

中估住宅价格指数
(2018年12月) &
中估商业地产价格指数
(2018年12月)

中国物业-市场透视

中估住宅价格指数
(2018年12月)

125.9 同比 5.3% 均价 (元/平米) 23,169
环比 -2.4% 中位价 (元/平米) 14,822

城市	指数	城市	指数
北京	118.0	郑州	113.6
上海	98.7	青岛	194.0
深圳	120.0	西安	179.2
广州	144.4	厦门	108.4
杭州	151.8	太原	144.1
南京	120.3	石家庄	116.1
成都	145.1	昆明	140.3
重庆	153.6	合肥	102.0
武汉	141.2	南昌	136.7
长沙	137.2	南宁	149.0

 环比上升 环比下降 环比持平

1、指数基期:

2017年1月为基期, 基期指数100点。

2、数据源:

中估联行数据库(“中估数库”)

"土地发展及规划专业服务"

- 更改土地用途/换地申请
- 补地价金额评估
- 申请临时豁免书

中国物业-市场透视

中估商业地产价格指数 (2018年12月)

指数类型 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%

商业地产：
环比1.7% **176.0**

办公地产：
环比-2.6% **112.0**

- 1、指数基期：中估商业地产价格指数和办公价格指数都以2017年1月为基期
- 2、数据源：中估联行数据库（“中估数库”）

"土地发展及规划专业服务"

- 差餉及地租上訴
- 賠償金額評估
- 規劃發展顧問

中国通讯-市场聚焦

2018年商品房销售面积和销售额再创新高

- 据国家统计局数据显示，2018年，商品房销售面积为171.654万平方米，比2017年增长1.3%；商品房销售额为149.973亿元人民币，增长12.2%。
- 据分析，三线城市成为本轮房价上涨、销售面积上涨的集中区域。2018年从全国市场看，二三线城市棚改等政策带来的高峰期依然存在，部分城市依然处于去库存时期，房价上涨仍是主流；特别是中西部地区，销售面积和销售额上涨幅度均远超市场平均涨幅。
- 2019年，整体房地产开发投资预测将进入新阶段，表现在销售回落、增速回落、土地趋稳、信心趋稳。



"工厦活化专业服务"

- 可协助统筹其他专业人士
- 代客户向城市规划委员会提交申请
- 向地政总署提交「临时豁免」地契条款或「不反对通知书」申请

中国通讯-市场聚焦

广州修订工业用地使用权 可先租赁后出让

- 广州市政府近日公布最新措施，明确表明工业用地可先租赁后出让，并可弹性年期出让。
- 工业用地先租赁后出让是指将一定年限的工业用地使用权，出租给土地使用者使用，由使用者按年支付国有建设用地使用权租金，租赁期满符合条件的，可以通过协议方式转为出让，并缴纳土地出让金。
- 原先租赁后出让的租赁年期「与后续出让年期总和不得超过20年」的表述修改为「与后续出让年期之和最多为50年」，以进一步保障工业土地使用年限。



"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



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。永利行对因运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

2019 永利行国际有限公司版权所有，保留一切权利。