

APR 2020

RHL International

ISSUE NO.232

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

「千島湖」
屯門大欖涌水塘

"THOUSAND ISLAND LAKE"
TAI LAM CHUNG RESERVOIR,
TUEN MUN



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，擊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	P.4-6
-新世界大戰下的物業投資	
香港通訊	P.7-8
-疫情下樓市漸受壓	
-二月中環寫字樓呎租跌3.2%	
海嘯後最大單月跌幅	
行勻18區：屯門區	P.9
香港交易概況	P.10
中國物業市場透視	P.11-14
-18個重點城市租賃總成交量 環比下降近八成	
-房貸利率新規可「重新定價」 購房者選擇權只有一次	



香港通訊

新世界大戰下的物業投資

香港物業-市場透視

新世界大戰下的物業投資

一瞬間，COVID-19疫情已不再是一個國家或地區性問題。當世界衛生組織於3月12日宣布COVID-19成為全球大流行病時，對許多國家，尤其是美國和歐盟國家而言，要採取有效的預防或緩解措施似乎為時已晚。現在對抗疫症就如一場「世界戰爭」，多國實施封關，主要股票市場亦反映極度悲觀的情緒。

採取強制性措施可能違背了自由社會的價值觀，因此市場關注歐美國家的經濟活動會否無法像亞洲地區，例如香港、澳門、中國內地城市及新加坡，至少在目前而言，恢復得快。這些實施了檢疫措施並在市民支持下戴著口罩的城市，在兩至三個月內就顯示出了可以成功有效地控制疫症傳播。由於西方國家現在突然要減少經濟活動，以及這場「戰爭」何時結束的不確定性，再加上「石油戰爭」的「火上加油」，導致全球所有股票市場的股價暴跌。

我們認為，COVID-19在損失大量人命及花費大量金錢下，將至少仍要另外六個月才可能得到控制。隔離檢疫行動需要持續直至疫苗出現，但疫苗研製至成功並非以月計便可完成。其實，在撰寫本文之日，由於香港學生和海外居民的「回返」，本港再次面臨越來越多的確診個案，逼使政府進一步決定，由3月25日起禁止所有外國來港人士入境至少十四天、暫停機場轉機服務等。中國內地才剛剛開始在「嚴格控制下」恢復經濟活動，但其他海外主要貿易和商業夥伴則才開始採取進一步的干預措施以減少經濟活動。

在這情況下，我們的本地企業只能依靠有限的「本地需求」和政府的有限財政支持（如果有）。顯然，對香港乃至世界而言，這場「戰爭」的結束時間越長，企業破產的數目就會越多。

"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

那些曾經為本土居民和遊客服務的核心位置商店必須獲得減免租金，以抵銷在此「戰爭」期間幾乎所有客戶流失而招致營業額下跌的損失。但是，香港作為主要旅遊和金融中心的地位沒有改變。因此，在真正黃金地段的商店的投資價值仍然是長線投資者的首選。豪華住宅和甲級寫字樓市場卻可能會產生較長期的影響。許多駐港的國際公司將或需要削減其營運預算，包括房屋補貼和辦公室租金。

本來降低租金水平將對房地產價格產生影響。但是，我們現在再次目睹了全球降息以及「量化寬鬆」，這將再次扭曲基本公式。美國聯邦儲備局於3月3日緊急降息。此後，我們進一步看到所有主要經濟體都在採取寬鬆貨幣和財政政策，以確保貨幣流動性。然而，我們對這些救助行動並不樂觀。首先，我們已經處於低利率和QE3後的環境中。此外，多年來，各類物業的交易數目一直維持在較低水平。而在獲得疫苗之前，商業和社會活動仍受抑制。這些情況最終會破壞供應鏈，並導致依賴個人互動的企業倒閉。結果，失業率必定在「V」形恢復之前已增加。

再者，在長期低利率環境下，「供款額比租金便宜」並不是一個新焦點。如果全球各地在接下來的三個月中，能很好地應對COVID-19戰爭，我們認為，儘管無法避免經濟衰退，但當前的財政激勵措施，可能有助於經濟快速復甦。但是，如果世界經濟不能迅速復甦，失業率始終是房地產價格趨勢的風向標。

不過，貨幣供應的放鬆，仍可能會推動因不用過多地關注回報而衍生的放任投資。股票交易和可以利用互聯網虛擬平台的交易都會受益。而從這場戰疫蒙受利益的投資者，可能重返適合富裕買家的頂級豪華住宅或複式公寓市場。

最後，政府目前正在招標出售位於觀塘安達臣道對開的地皮，將是第一幅含有提供港人首次置業單位的私人土地，土地出售結果會是反映後市前景的指標。

"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

疫情下樓市漸受壓

疫情持續擴散，二手市場均錄蝕讓或減價成交個案。市場消息指，西灣河嘉亨灣3座高層A室，實用面積1,139呎，以2,780萬港元易手，實用呎價約24,400港元，較2016年購入時的2,720萬港元低。另外，粉嶺囍逸1座低層D室，實用面積為235呎的開放式戶，由去年9月開始以450萬港元放售，及後因疫情而減價至410萬港元，議價後以400萬港元成交，實用呎價為約17,021港元。



西灣河嘉亨灣。
(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

二月中環寫字樓呎租跌3.2% 海嘯後最大單月跌幅

因應疫情擴散，不少租戶正重新考慮、或調整租賃安排，有國際物業顧問指出，本港整體甲級寫字樓市場，於2月錄得189,300呎的負吸納量。由於租賃需求下降，令各主要寫字樓市場空置率均見上升，整體寫字樓租金跌幅於2月進一步擴大，按月下跌2.2%，其中，中環寫字樓租金按月下跌3.2%至每方呎116.1港元，是自2008年底至2009年初期間、金融海嘯以來錄得的最大單月跌幅。



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
- 監察社會及經濟的趨勢
- 預測市場趨勢

行勻18區：屯門區



區域： 西倚青山山脈，東靠大欖山麓，北臨后海灣畔。

面積： 8,200公頃。

人口： 480,500人[^]，佔全港人口約6.6%。

家庭入息中位數： 每月29,500港元[^]。

發展轉變： 屯門新市鎮的拓展始於六十年代，當時人口只有二萬多人，經大面積填海和興建高層樓宇工程後，至今有接近五十萬人居住。區內除原有鄉郊區村屋外，也有不同的房屋種類，包括新建村屋、私人屋苑、單幢式大廈、低密度住宅、公共屋邨及居者有其屋等，主要分佈在屯門河兩岸和屯門西鐵站一帶。

*資料來源：屯門區區議會

[^]「按區議會分區劃分的人口及住戶統計資料2017」結果

屯門區熱搜：大興花園

前身為大興紡織廠及未發展的山丘，
於1989和1994年間分兩期落成。



大廈數目：
共15座

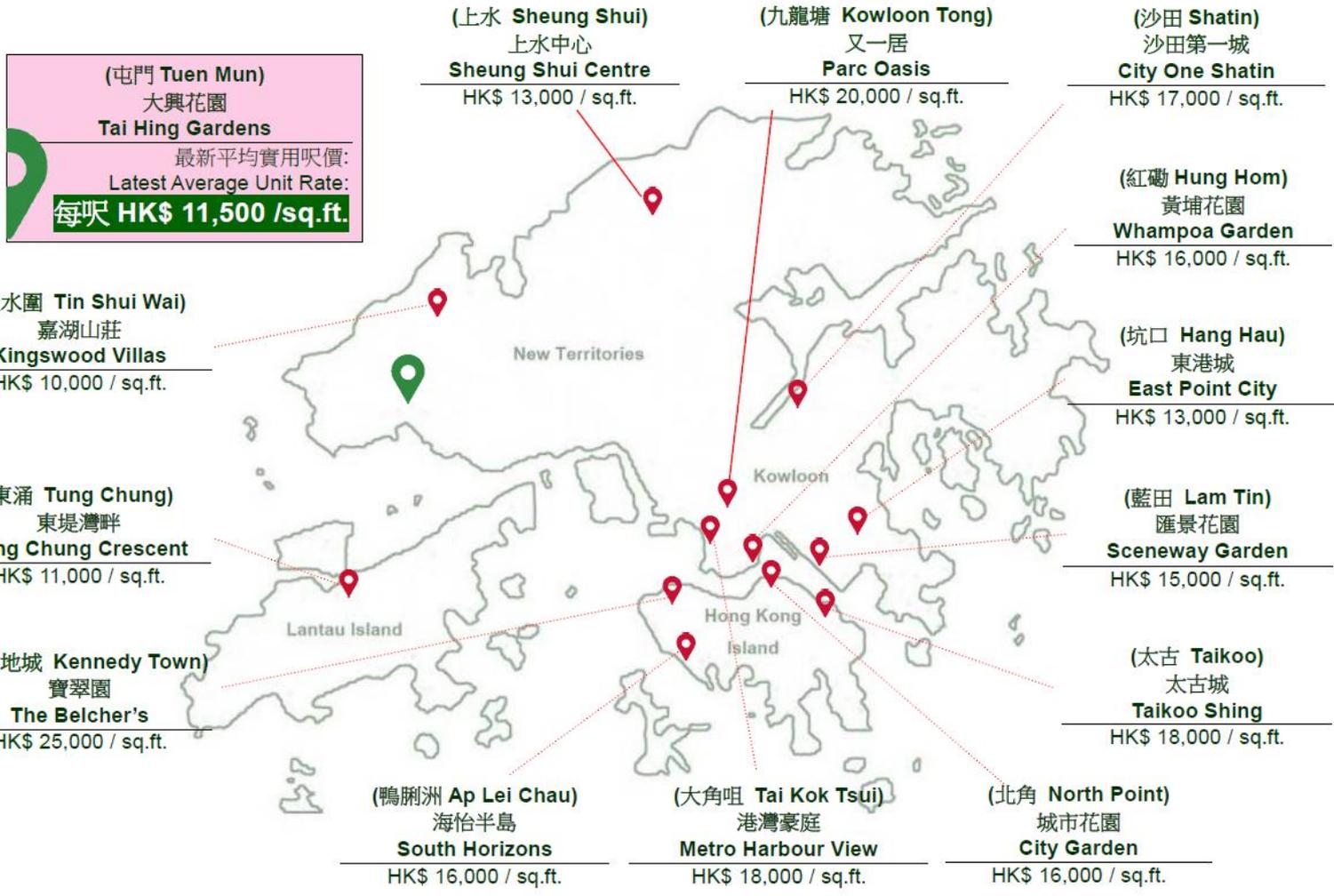
單位數目：
共約3,647伙

屋苑設施：
住客會所，包括：
泳池、網球場、
壁球室等。

其他：
商場、停車場。

圖片來源：網上圖片

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

18個重點城市租賃總成交量環比下降近八成

中國物業-市場透視

18個重點城市租賃總成交量環比下降近八成

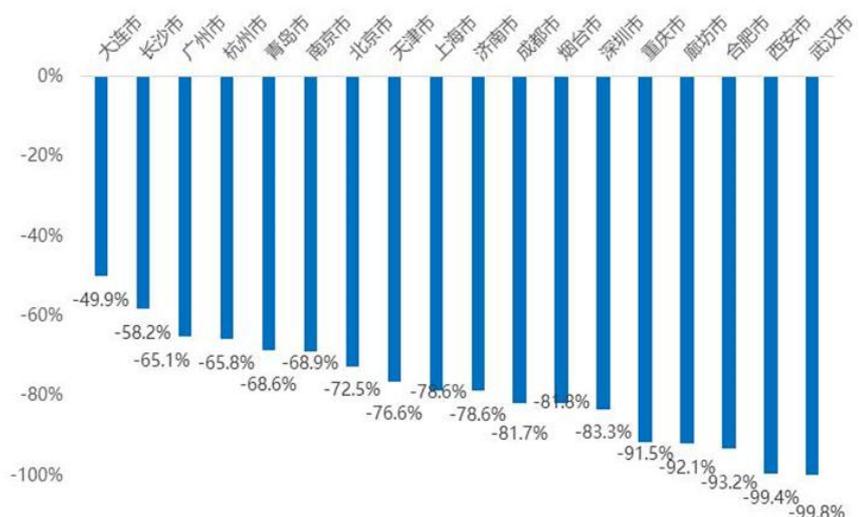
2月份，全國重點城市租賃市場成交量顯著下降，18個重點城市的住房租賃總成交量環比下降幅度高達78.9%，同比2019年2月降幅高達82.7%。新增房源量及客源量維持下降趨勢，但客源量下降趨勢放緩，隨著逐步復工，市場需求可能會出現回升。

2月份成交量同比及環比均顯著下降的主要原因是由於疫情影響，人口流動降低。大量租賃人口滯留家鄉未返回居住地，或由於社區封閉禁止外人進入導致的市場供給需求雙雙下降。

從城市維度來看，全國重點城市2月成交量均呈現環比顯著下降。武漢、重慶、廊坊、合肥、西安交易量環比降幅突破90%，重點城市幾乎全線降幅超過50%。

從趨勢上來看，新增客源量下降幅度相比1月有所降低，而新增房源量下降幅度保持與1月相當的水準。隨著各城市逐漸復工的推進，客源端會逐漸有所回升，而客源端由於社區的封閉仍然保持較低水準的增長。不過，隨著復工加快，租賃需求下降速度將減緩，3月相比2月有望實現市場交易的小幅度回升。

18城各城市住房租賃市場成交量環比變化



圖片來源：網上圖片

"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

房貸利率新規可「重新定價」 購房者選擇權只有一次

從三月一日開始，房貸借款人可就未來「月供」與銀行協調，選擇固定利率，或轉化為貸款市場報價利率(LPR)。

選前者，則房貸維持當前利率水準不變，不受LPR利率變化影響；選後者，隨後LPR利率變化，會影響月供數。但不管選哪一種，借款人只有一次選擇權，轉換後不能再次轉換。

人民銀行去年底發佈公告稱，今年3月1日至8月31日，將就存量浮動利率貸款的定價基準轉換，客戶可與金融機構協商決定「換錨」為LPR，還是轉為固定利率。

如果轉換為參照LPR，則剩餘合同期內利率變為LPR加減點形式，加減點值在合同期內保持不變。借貸雙方可重新約定利率的重定價週期和重定價日，也就是說貸款利率不隨著每期LPR而改變，而是在每個重定價日由最新一期的LPR重新計算確定，客戶實際需要支付的利息隨LPR浮動而變化。

"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

房貸利率新規可「重新定價」 購房者選擇權只有一次

至於哪一種更划算？這取決於LPR的走勢。如果未來進入降息週期、LPR總體呈下降走勢，轉換為以LPR為定價基準更有利。一旦通脹壓力上升，LPR利率也會出現上調，屆時也將付出更大的成本。



圖片來源：網上圖片

受內地疫情影響，今期之「中估物業價格指數」將會暫停，不便之處，敬請原諒。

"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

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

©2020 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。