

AUG 2020

RHL International

ISSUE NO.236

# MARKET EXPRESS

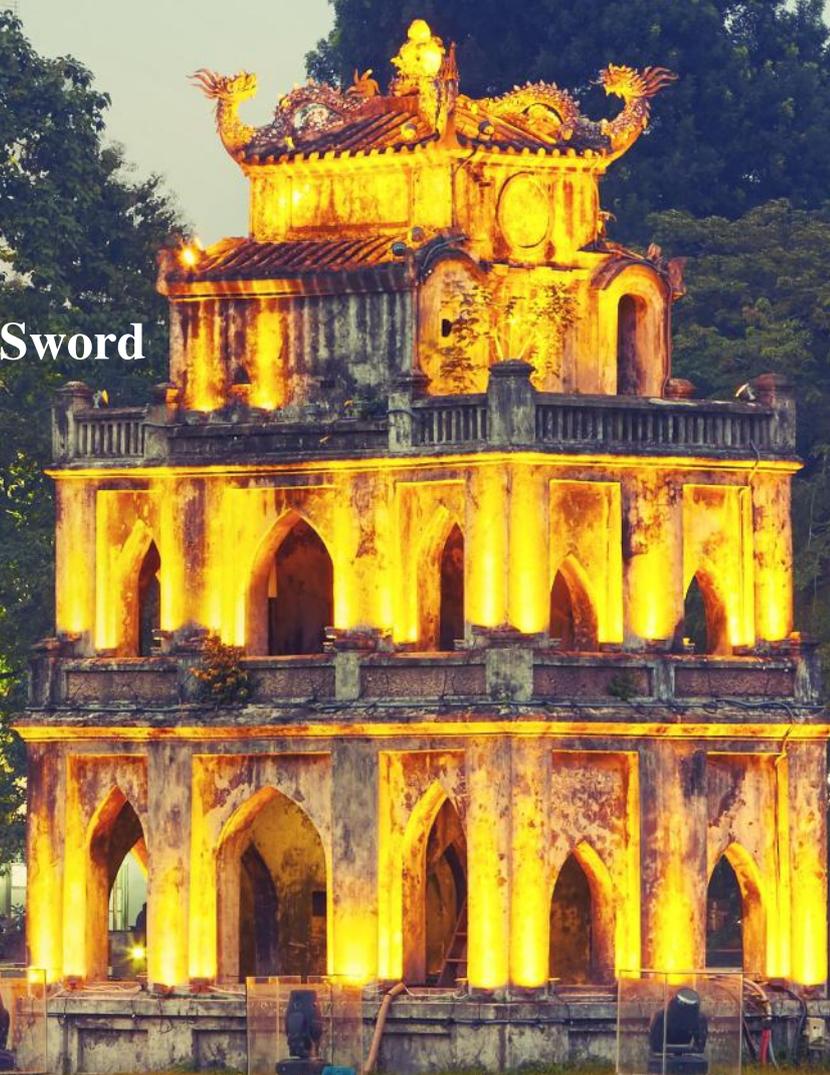
## 房地產市場快訊

還劍湖

Lake of the Restored Sword  
(Hoan Kiem Lake)

越南

Vietnam



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

[WWW.RHL-INT.COM](http://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 -令人氣餒的七月	P.4-6
香港通訊 -傳港資銀行逾1.3億元沽雅都花園地舖 -香港超級豪宅市場活躍度領先全球	P.7-8
香港交易概況	P.9
一帶一路:越南-河內市	P.10
中國物業市場透視 -上半年50城「賣地」收入漲超17%	P.11-12
中國通訊 市場聚焦 -重點城市出讓宅地CLBI均值走勢	P.13



香港通訊

## 令人氣餒的七月

## 香港物業-市場透視

### 令人氣餒的七月

7月份出現更多令人失望的消息，而我們亦只能抱歉地說更多的挑戰將要來臨。

7月初最受關注及備受討論的是香港特區政府迅速頒布實施《國家安全法》。儘管其利弊仍在爭論中，但一些聲稱要保護香港的西方國家已有所行動，例如美國宣布終止香港有別於內地的關稅優惠待遇。不幸的是，這些行動只會將香港「降級」，損害香港作為國際金融中心的地位。

至7月中旬開始，為控制冠狀病毒感染突然大幅飆升，香港政府不得不對這人口稠密的城市，實施自三月以來最嚴格的限制。冠狀病毒疫情復發已是不可避免的事實。頻繁的業務運營中斷，加上不能確定今年能否得到解決的打擊下，即使在最新的政府保就業措施的支持下，許多實體業務仍將無可避免地要結業。儘管香港政府仍有能力提供另一輪數百億港元計的措施來支持就業，但其吸引力和有效性令人懷疑。現實是，任何進一步的巨額支出，也可能會將注意力再次轉移到港元跟美元脫鈎的話題上。我們需要留意，今年香港政府從土地出售和土地修改或交換的補地價中獲得的收入將減少，而本來或可以增加收入來源的空置稅亦遭暫停商議。

及後的7月22日，美國政府突然要求中國關閉其駐美國德州休斯敦總領館，進一步反映中美關係的破裂。

"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

即使非住宅物業的價格和租金都承受著向下調整的壓力，但住宅物業的價格水平似乎仍然保持不變，並維持在COVID-19之前的水平。來自市場的一些解釋如下：

(1) 新香港人：在香港工作七年以上而即將成為香港永久性居民的人士對住屋的需求殷切。他們對前途較樂觀，並相信機會仍在香港。

(2) 得到父母財政上支持的年輕一代：他們的自身需求，加上相信內地買家以後仍會湧入香港，目前是入市作投資或自用的時機。

(3) 喜歡住宅物業的投資者：儘管企業可以停止業務運作以減輕損失，但人們仍然需要住宿地方。不斷惡化的經濟形勢可通過推高家庭人數，以支持當前的租金水平。

(4) 供應量水平低：儘管需求量可能減少，但供應量也保持在較低水平，以維持當前的價格平衡。截至本文撰寫之日，大多數業主和發展商似乎都沒有減價促銷壓力。

儘管如此，我們預計住宅價格將跟隨全球經濟衰退而房價下跌的趨勢。此外，隨著目前冠狀病毒感染浪潮的復返，一手和二手住宅市場將再次被凍結至少一個月。要達到全年銷售目標的發展商，稍後可能會面臨更大的銷售壓力，或需要通過減價或提高補貼來加速銷售。

目前，非住宅物業的減價銷售尚未能吸引投資者。觀察之一是由於投資市場的不確定性，資金都將流向短期流動資產。事實上，熱錢均正流向股票市場和所謂的「新經濟」企業中。市場普遍認為中國大陸和亞洲國家的經濟將於近期復甦，因而吸引熱錢流入該地區。至於熱錢最終是否會回頭流向房地產等傳統資產，將取決於資產價格水平的吸引力。顯然，目前的價格水平還不夠吸引力。

"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

### 傳港資銀行逾1.3億元沽雅都花園地舖

據傳媒報導，一直由港資銀行持有的屯門雅都花園商場地下G16、G39及G40舖，早前以招標形式出售並成功沽出，價錢為1.338億港元。翻查樓書紀錄，該組舖位建築面積約4,995呎，實用面積約3,515呎，以實用面積計，呎價約38,065元，交吉交易。該銀行早於屋苑1987年入伙時已持貨至今，33年間賬面升值近12倍。新買家為資深投資者兼凍肉超市創辦人及有關人士。



➤ 有傳售出的地舖現時已空置。  
(圖片來源：網上圖片)

"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

# 香港超級豪宅市場活躍度領先全球

全球經濟受疫情拖累，連帶物業市場買賣因而減少。據市場統計資料顯示，今年上半年全球的超級豪宅（即1,000萬美元、7,800萬港元以上）成交只得281宗，較去年同期594宗大減53%。不過，香港超級豪宅交易量和總交易金額，在今年上半年分別錄得60宗成交及達12億美元（約93.6億港元）交易金額。在成交宗數上，首三位為香港、洛杉磯、和紐約。至於交易金額則普遍較高，今年3至6月全球豪宅的平均成交金額上升15%至2,070萬美元（約1.61億港元），較去年同期的1,800萬美元（約1.4億港元）為高。

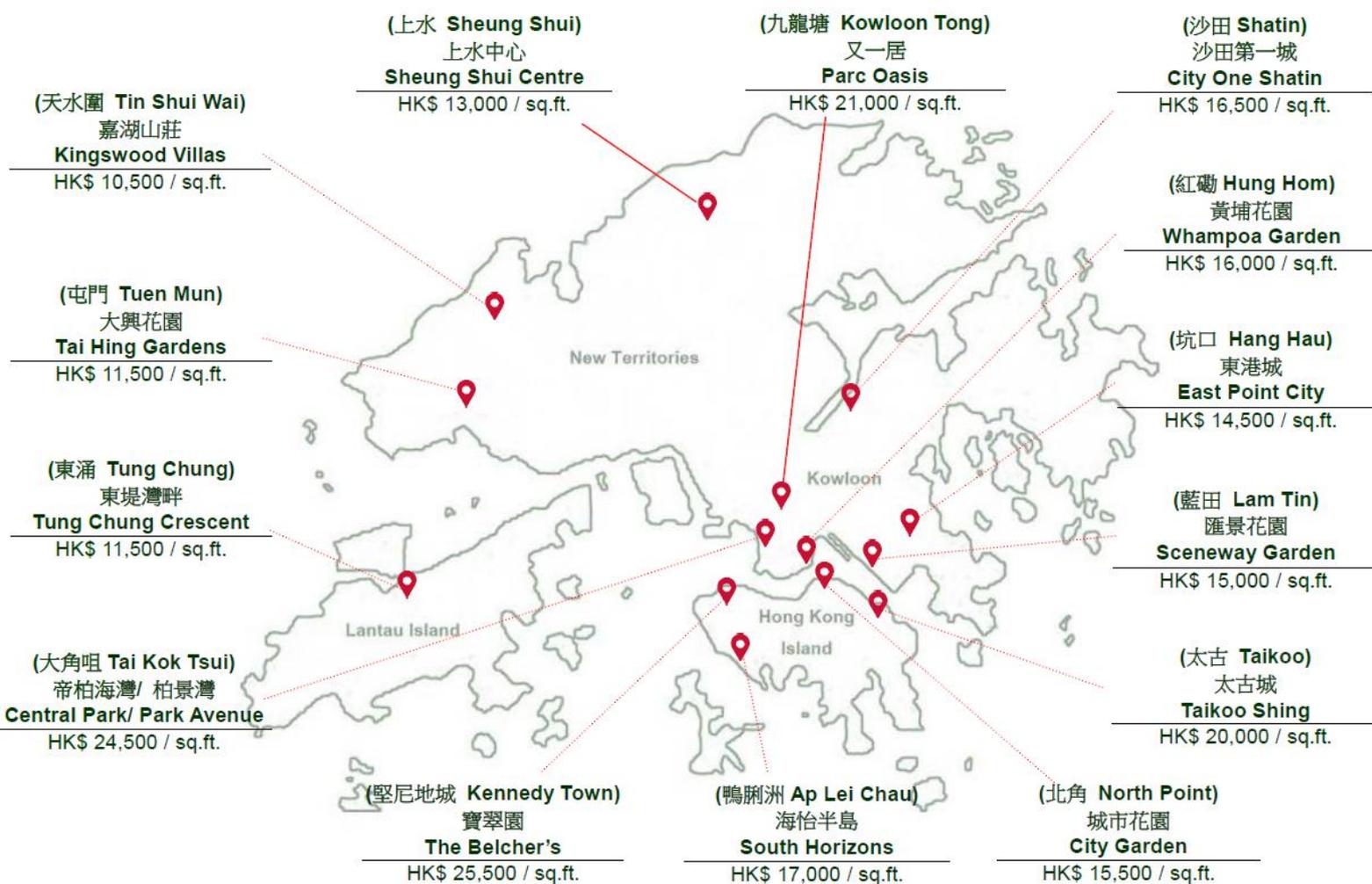


➤ 疫情拖累全球超級豪宅市場。  
（圖片來源：網上圖片）

### "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
- 監察社會及經濟的趨勢
- 預測市場趨勢

## 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

# 一帶一路

BELT & ROAD



越南為東亞文化圈之一，是東南亞國家協會、世界貿易組織、亞洲太平洋經濟合作組織及法語圈國際組織成員、未來11國之一。

首都：河內市

最大城市：胡志明市

官方語言：越南語

官方文字：越南語字母，又稱國語字

貨幣：越南盾

表面面積：330,967平方公里

人口：96,208,984人 (2019年人口普查)

政治制度：社會主義共和制



國內生產總值  
(2018年世界銀行數字)  
245.2 (十億美元)



經濟結構  
(2018年國內生產總值構成)  
服務業 (41.2%) 工業 (34.23%)  
農業 (14.6%) 其他 (10.0%)



消費物價指數(住屋及建材)  
按年變化(2019年VinaCapital數字):  
5.1%



## 河內市

河內是越南的工業、文化中心，同時也是越南歷史上的古都，其擁有1000多年歷史。越南樓市有多項利好因素帶動，而河內作為首都，加上未來首條地鐵綫將通車，令當地物業更有升值空間。

越南經濟將受惠於疫情後有更多工廠遷入及外資企業員工進駐，需求龐大同時供應短缺，利好樓市前景；其中，河內住宅呎價較為落後，但較受政府政策照顧，料今年樓價增長會跑贏胡志明市。



人口(2018年)  
7,520,700人



行政區域數目  
12郡17縣  
1市社



2018年市內生產總值佔  
國內生產總值百分比  
21.8%



土地使用概況

城市總面積  
3,359 平方公里

平均中端公寓樓價第一郡  
約1,365 美元每平方米  
(2020 年第1季CBRE 數字)

新供應集中於西區，及東區  
的嘉林縣、文江縣  
(2020年第1 季CBRE報告)

2020年第一季售出住宅數目  
約2,500伙  
(2020年第1季CBRE報告)



省內特別  
城市規劃 / 用途

1

最新核心商業區  
南慈廉郡  
(Nam Tu Liem)

2

越南發展可持續智慧城市總體規劃之一  
日新-內排 (Nhat Tan-Noi Bai)  
智慧城市專案  
於2018年10月興建，預計2028年竣工



中國物業

上半年50城「賣地」  
收入漲超17%

## 中國物業-市場透視

# 上半年50城「賣地」收入漲超17%

2020年上半年，在因疫情衝擊而重疊短暫停擺過後，中國土地市場迅速回暖。近月來，多地供地節奏明顯加快，優質地塊集中入市，土地市場熱度提升。

統計數據顯示，今年上半年，中國「賣地」收入最高的50個大中城市土地出讓收入合計達2.29萬億元（人民幣，下同），增長17.3%。50個城市中，有33個城市土地出讓收入提前增長。

杭州，上海，北京，廣州4個城市土地出讓收入居前，賣地收入均值超過1,000億元。其中，杭州居首，土地出讓收入超過1,800億元。

50個城市中，有38個「賣地」收入超過200億元，而全部50個城市上半年土地出讓收入均超過150億元。

受核心地塊成交結構性影響，帶動全國住宅用地成交樓面價上漲。整體來看，上半年全國300城住宅用地成交樓面價5,154元/平方米，同比增長16.5%，平均溢價率16.5%。

2020年1至6月中國土地出讓金TOP10

排名	城市名稱	出讓金（億元）	同比
1	杭州市	1,756.9	23%
2	上海市	1,350.5	97%
3	北京市	1,143.7	22%
4	廣州市	1,049.4	79%
5	南京市	793.8	37%
6	武漢市	688.0	-27%
7	福州市	658.1	51%
8	重慶市	643.4	4%
9	蘇州市	603.2	9%
10	佛山市	599.7	48%

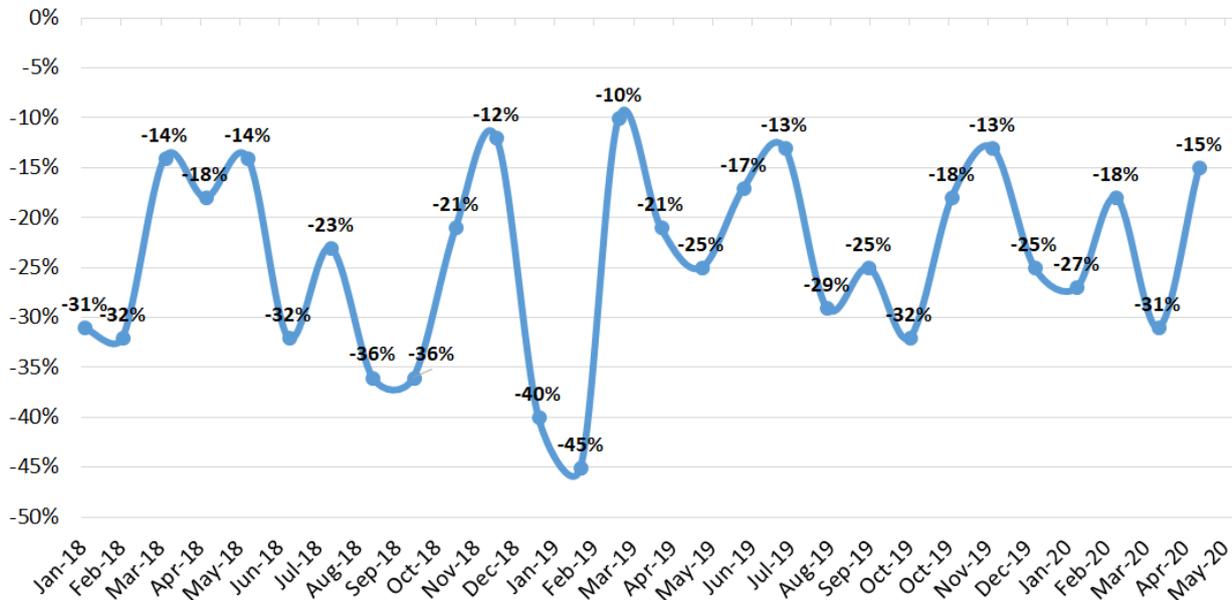
資料來源：中估聯行資料庫（“中估數庫”）

“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

## 中國通訊-市場聚焦

## 重點城市出讓宅地CLBI均值走勢



資料來源：中估聯行資料庫(“中估數庫”)

## 土地市場泡沫指數 (LBI)

土地市場泡沫指數，簡稱LBI，是指通過出讓地塊的真實地價與均衡市場地價的偏差程度來反映出讓地塊地價泡沫。其真實地價與均衡市場地價的偏差程度越大，反映出的地塊的地價泡沫越大，開發風險度越大。

$$\text{LBI} = \text{真實樓面地價} / \text{均衡市場樓面地價} - 1$$

5月份重點城市宅地CLBI的均值為-15%，連續第三十個月處於負值區域。整體來看，目前重點城市宅地市場保持平穩。

"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

©2020 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。