

AUG 2021

RHL International

ISSUE NO.248

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

新加坡藝術科學博物館
ArtScience Museum
Singapore



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，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	P.4-7
• 從土地共享談《收回土地條例》的業主權益	
香港通訊	P.8-9
• 長沙灣新盤租金勝半新盤	
• 購買一手樓買家需審慎	
香港交易概況	P.10
一帶一路：新加坡	P.11-14
大灣區前瞻：佛山市	P.15-18
中國通訊	P.19-23
• 15個新一綫城市最新房價： 9城超兩萬，杭州最貴長沙最低	
• 西安首次集中供地平穩落地 多宗土地低價成交	
• 深圳率先全面應用標定地價 最高地價6.58萬元人民幣/平方米	
• 主要城市住宅價格指數 (2021年6月)	



香港物業 市場透視

從土地共享談 《收回土地條例》的 業主權益

香港物業-市場透視

從土地共享談《收回土地條例》的業主權益

發展局公布，土地共享先導計劃接獲首宗申請，申請地點位於大埔露輝路和汀角路，佔地約3.2公頃，涵蓋兩個私人地段和毗連的政府土地，涉及共約1,149個公營房屋或首置單位及493個私營房屋單位和輔助設施。

根據立法會資料摘要，該計劃目的為補足政府主導作公共用途的私人土地規劃工作，加快及促進公營及私營為主的用地申請，確保土地發展的效率及成本控制，及建立具透明度的機制以保障公眾利益。

然而，計劃自2020年5月正式推出接受申請逾一年始獲首宗申請，難道要發展香港的新界土地或棕地，還是要依賴沿用多時的《收回土地條例》（下稱「條例」）？若果日後私人土地的小業主遇到當局引用《條例》收回土地，他們需要注意甚麼？

要以「公共用途」為由運用《條例》徵收私人土地，政府必須證明收地的目的是公平、真誠和沒有其他取代方案。一般而言，無論收地的位置與大小，收地後的發展用途，如興建鐵路、道路、公共醫院及學校等，甚至收回用作興建公營房屋，均符合「公共用途」的定義及沒有其他可以取代的方案，因為私人業主或發展商根本不會提供這些用途。

雖然政府有權收地，但收地過程及相關發展計劃隨時受到爭議及阻延，當中尤以賠償與安置問題較為棘手。《條例》規定，受收地影響的人士可就土地及建築物的價值或其他土地權益獲得法定補償。

"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

按《條例》收回的土地，政府會向業主及根據在土地註冊處註冊的文書而在緊接復歸前擁有該土地產業權或權益的任何人士，發出補償建議，或邀請有關人士在復歸日期起計的 28 天內，就法定補償提出申索。按照條例的原意，賠償準則是只會按照相關土地的原有用途計算金額，即是農地的徵收只會獲發賠償農地的應有呎價，賠償金額不會因日後的土地用途令地價增加而有所提高。

然而新界土地的業權向來複雜，任何人士若果認為自己擁有被收回土地的可獲補償權益，而未接獲當局的補償建議或獲邀請提出補償申索，可於復歸日起計一年內提出申索，列明其在有關土地上擁有的產業權或權益的性質，以及他就政府收回有關產業權或權益所申索的補償額。

當然，法定賠償不只限於因物業或土地被收回的賠償，其他受政府發展清拆行動影響的寮屋住戶和業務經營者亦包含在特惠補償及安置安排中。假若相關人士有意提出補償要求，或因不接納政府建議的補償金額，亦可把要求的金額索償書，連同補償要求的證據，提交予當局考慮。

根據我們過往處理個案的經驗，由於申索過程需要提交不少資料或相關證據，以證明申索人提出的補償要求合理，我們建議，任何有意提出上述補償要求的人士，應先徵詢及尋求獨立和具備認可專業資格的人士的意見和協助，以確保申索過程能有效進行。

"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

而根據《條例》，在恰當情況下，申索人為申索法定補償而委聘專業人士，其所支付的合理費用及酬金可獲發還，但並不一定會支付專業費用。

因此，若果日後土地或物業因《條例》而被收回，相關人士記緊留意自己的權益，由於篇幅有限，如果需要進一步尋求意見，歡迎和我們聯絡。



(圖片來源：網上)

"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

長沙灣新盤租金勝半新盤

市場消息指，剛入伙的長沙灣家壹最新錄得兩宗租務成交。其中一宗為低層開放式F室，單位實用面積約220呎，以1.1萬港元租出，實用呎租約50港元。據悉，業主於一手時2019年4月，以約476.2萬港元購入單位，現租出可享租金回報約2.7厘。另外，低層開放式G室，日前亦以1.15萬港元獲承租，單位實用面積約238呎，每呎租約48港元。單位業主於一手時以約482.3萬港元購入物業，現可享租金回報約2.9厘。除租金回報率較全港的2.3厘為高外，呎租更比同區「喜」字系列一般承租只有約40港元更為可觀。



(圖片來源：長沙灣剛入伙的家壹（圖左），最近錄得兩宗租務成交，其呎租及回報均較同區入伙數年的「喜」字系列樓盤高；圖右為喜薈。（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

購買一手樓買家需審慎

早前有興建中的樓盤因為使用的石屎未達標，令發展商決定拆卸重建；另外亦有指，有內地的發展商財政不穩，致本地銀行未必承造該發展商旗下的一手樓盤按揭。置業是小市民一生中其中一個重要的決定，因此相關監管當局在其網頁，定期會提醒市民，在簽定臨時買賣合約前，需要理解清楚所有條款及細則；亦提醒買家不要誤信地產經紀，以為自己財政能力必定輕易得到銀行按揭。

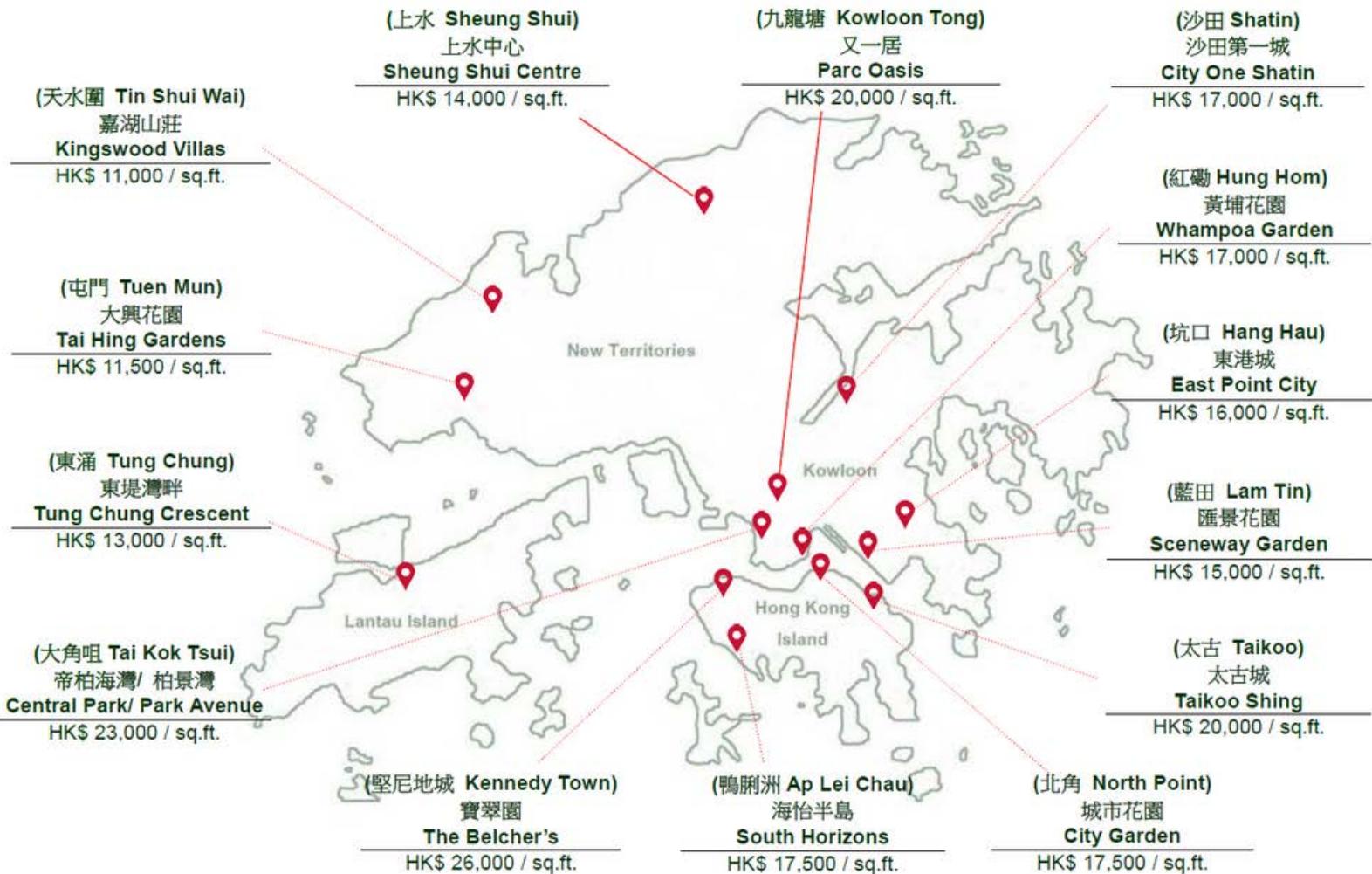


(圖片來源：網上)

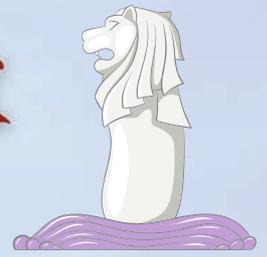
"策略投資諮詢服務"

- 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



新加坡綠色計劃2030

目標: 強化新加坡在經濟、氣候及資源上的彈性，以改善新加坡人的居住環境，以及創造新的經濟及就業機會。

公布日期: 2021年2月10日。

負責推廣的部門包括教育部、國家發展部、永續發展與環境部、貿易與工業部、交通部。

綠色計劃2030達成的目標

大自然之城

- 提供更多的綠色空間及公園，以便提供遮蔭、為環境降溫及娛樂用途。

可持續的生活

- 鼓勵市民節約用水，推動「減少、再用、再循環」，以解決電子垃圾、包裝垃圾和食物廚餘問題。
- 提供更多綠色交通，包括擴大鐵路網絡、購買清潔能源的公共巴士，甚至鼓勵市民多步行或騎自行車，發展新的城鎮概念。
- 在學校方面，在建築和教學上與環境可持續性相連。



重設能源

- 為在國際貿易、旅遊和發電項目中，推廣綠色能源/可持續的燃料。
- 通過新加坡綠色建築總體規劃，以建造更多可持續建築，並提高綠色建築的可持續性標準。
- 到2030年，所有新登記的車輛都必須是使用清潔能源的車型。

綠色經濟

- 新的碳密集型投資在能源/碳效率方面應該選為最好的。
- 工業生產過程當中需要使用環保能源。
- 新加坡旨在成為亞洲乃至全球領先的綠色金融中心。
- 支持本地企業採用可持續發展實踐/標準並抓住可持續發展的商機。

有彈性的未來

- 通過投資技術研發和城市熱效應檢測，適應海平面上升並增強抗洪能力。



新加坡市區重建局 (URA)

目標:

- 城市規劃：負責制定新加坡的長期綜合規劃，如概念規劃和總體規劃，並通過各種指南評估和批准開發規劃。
- 主要的政府土地銷售代理。
- 必要時保護歷史建築和地區。

成立日期：1974年4月1日。

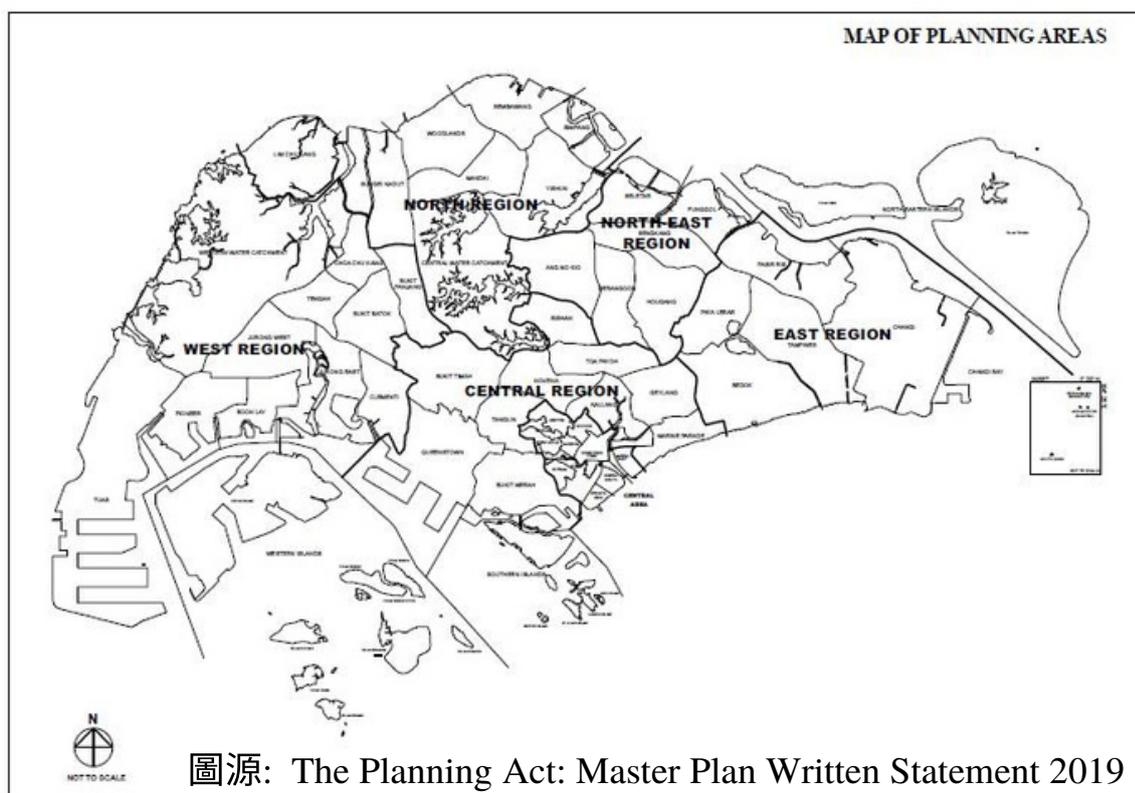
管理部門：新加坡市區重建局為新加坡政府的其中一個法定機構，監管的政府部門為國家發展部。

屬下的小組有11個，例如策略和城市規劃小組（例如策略規劃小組）、土地銷售和管理小組、開發控制小組和信息系統和地理空間小組。

現時規劃大綱

規劃大綱2019，在五個主要規劃區中有不同的發展範疇:

北區、東北區、西區、中區和東區





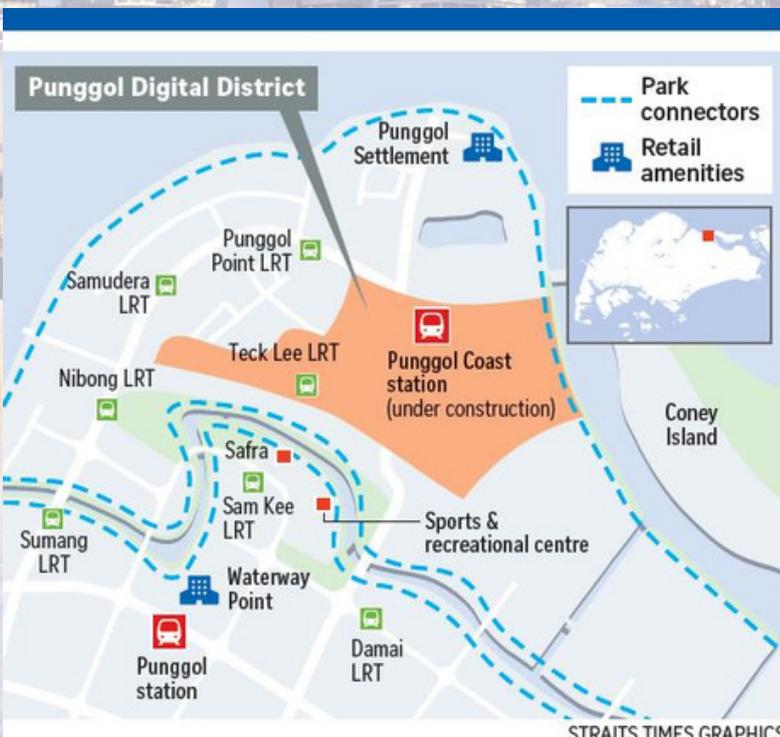
城市改造項目的例子

淳樸海岸綠道：將英國佔領期間與軍事設施相關的區域變成一個擁有濕地、紅樹林和公園的休閒區。



圖源: Webpage of MND (Ministry of National Development) Link (2019)

榜鵝數碼園區：新加坡理工學院 (SIT) 的校園和 JTC 的商業園空間都在這裡，它旨在作為試點企業區推廣數字技術和綠色生活方式。



圖源: Webpage of Strait Times (2020)



城市改造項目的例子(續)

樟宜地區：作為航空樞紐，樟宜機場已增加了其容量，以便附近的土地可以為其未來的擴張提供支持，包括樟宜東工業區和樟宜東市區。此外，休閒和旅遊設施還可在濱水區發展。



圖源: URA webpage (2021)



大灣區前瞻

Greater Bay Area Special

粵港澳大灣區簡稱大灣區(GBA)，是由香港與澳門兩個特別行政區和廣東省九個相鄰城市組成的城市群。這九個城市包括廣州、深圳兩個副省級市和珠海、佛山、東莞、中山、江門、惠州、肇慶七個地級市。總面積約5.6萬平方公里，2019年底總人口逾7,200萬，地區生產總值達16,795億美元，人均生產總值23,371美元。大灣區是中國南部經濟實力最強的地區之一，它也是繼倫敦、紐約、舊金山和東京經濟圈之後的世界第五大灣區。

粵港澳大灣區建設是新時代國家改革開放下的重大發展戰略，目標是進一步深化粵港澳合作，充分發揮三地綜合優勢，推動區域經濟協同發展，建設宜居、宜業、宜游的國際一流灣區。

佛山市

佛山，簡稱「佛」，廣東省地級市。佛山地處廣東省中部、珠三角腹地，毗鄰港澳、東接廣州、南鄰中山，與廣州共同構成「廣佛都市圈」。佛山是全國民營經濟最為發達的地區之一，在廣東省經濟發展中處於領先地位，是國務院確定的中國重要的製造業基地、珠三角地區西翼經貿中心和綜合交通樞紐。

定位: 國家製造業創新中心

常住人口: 816 萬

面積: 3,798 平方公里

GDP: 10,751 億元人民幣

人均GDP: 13.4 萬元人民幣

商品貿易總額: 4,827.6 億元人民幣

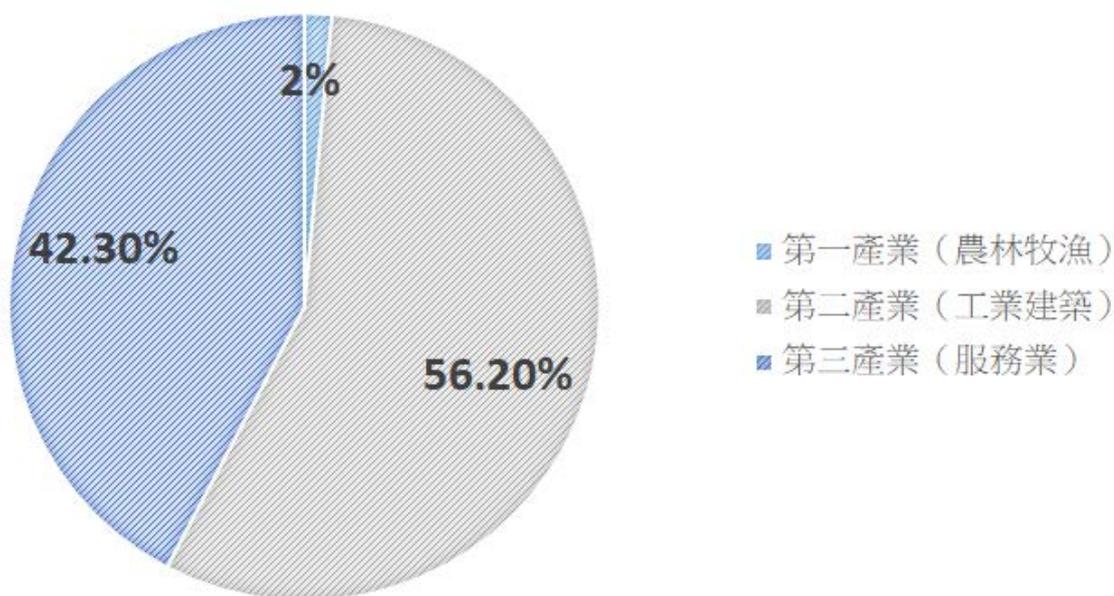
出口貨值: 3,727.7 億元人民幣

進口貨值: 1,099.9 億元人民幣



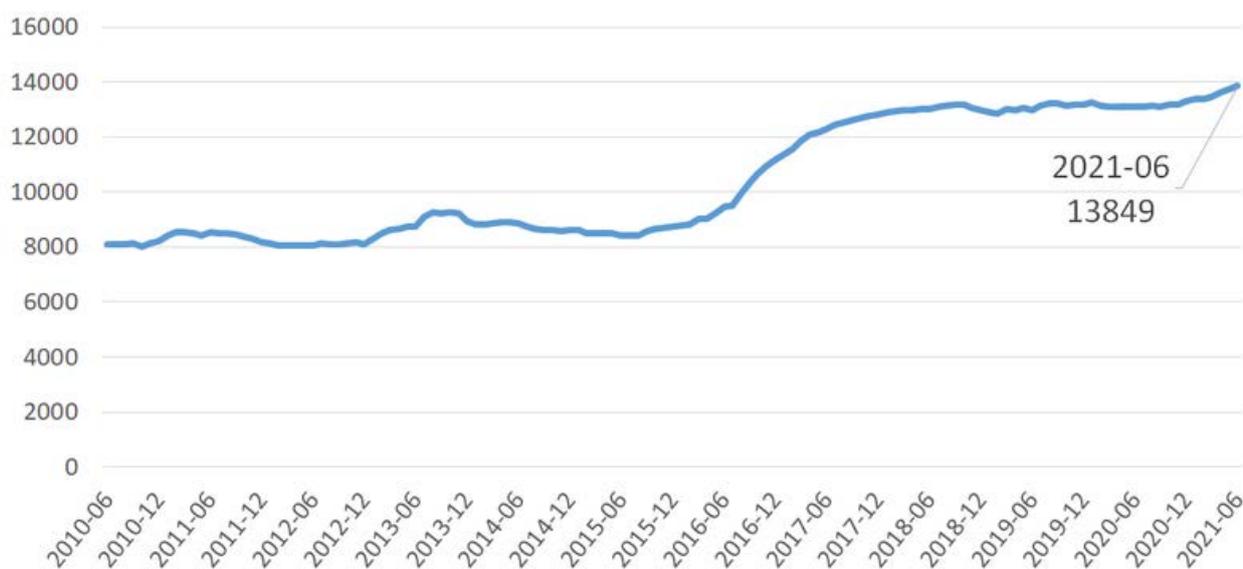
佛山市房地產概況

產業結構



住宅樣本均價

佛山市住宅樣本均價（每平方米/人民幣）



佛山市房地產概況

土地成交情況

住宅用地

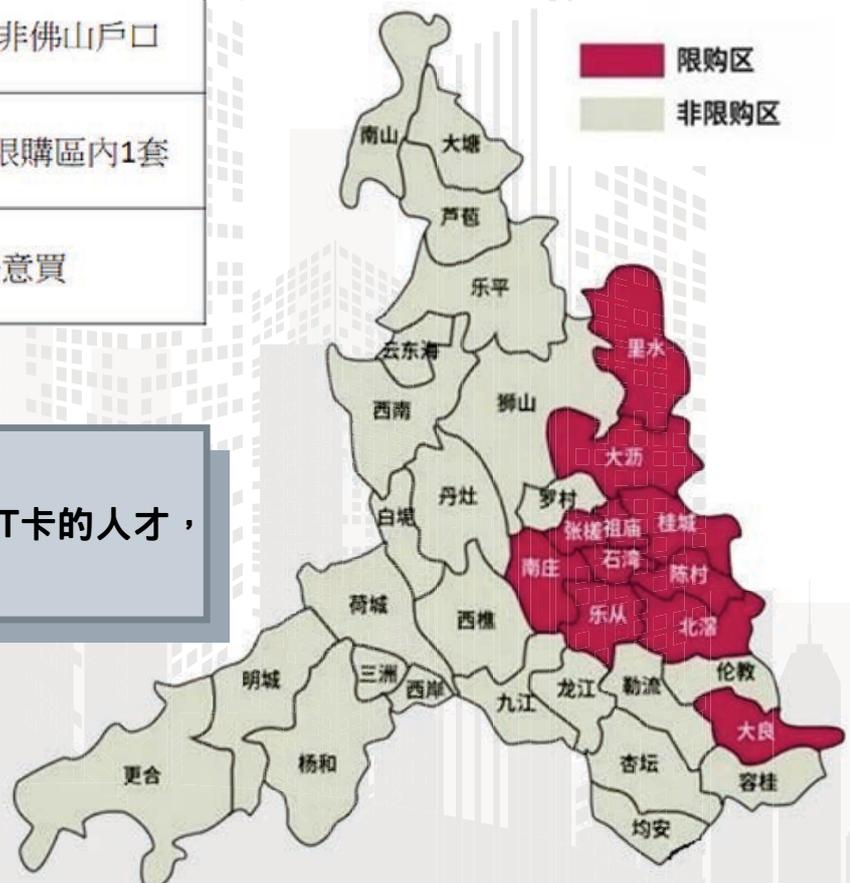
月份	成交宗數(塊)	成交面積 (平方米)	成交均價 (每平方米/人民幣)	樓面價 (每平方米/人民幣)
2020-11	7	280,377.85	22,527.35	7,812
2020-12	7	498,883.60	29,538.15	9,979
2021-01	2	62,752.35	41,480.52	8,206
2021-02	2	126,459.99	18,719.36	6,240
2021-03	4	175,119.17	21,441.19	8,576
2021-04	7	339,527.40	31,524.03	12,296

工業用地

月份	成交宗數(塊)	成交面積 (平方米)	成交均價 (每平方米/人民幣)	樓面價 (每平方米/人民幣)
2020-11	15	524,065.75	1,051.41	320
2020-12	19	979,583.58	1,835.82	504
2021-01	4	90,202.82	1,634.54	479
2021-02	7	370,155.76	1,624.45	495
2021-03	7	561,247.21	840.36	276
2021-04	12	550,249.91	1,030.82	318

佛山2021年購房政策

戶籍類別	佛山戶口	非佛山戶口
可購房數	限購區內2套	限購區內1套
	非限購區任意買	



人才購房政策:
 認定為優粵佛山卡A卡、B卡、C卡或T卡的人才，
 可在限購區購買兩套商品房。

佛山市房地產概況

新建設：佛山將建設1.5萬座5G基站

- 《佛山市推進新型基礎設施建設行動方案（2020—2022年）》於3月26日正式印發。2022年，佛山將以新發展理念為引領，以科技創新為驅動，以資訊網路為基礎，支撐數位轉型、智慧升級、融合創新的新型基礎設施體系。
- 佛山全市將建成1.5萬座5G基站、實現全市中心城區和重點鎮街5G網路全覆蓋，並培育不少於50個工業互聯網應用示範項目，同時推動工業互聯網平臺建設，帶動2萬家企業「上雲上平臺」。
- 在本次新基建行動中，佛山將實施11項智慧工程，推進融合基礎設施建設



(圖片來源：網上)

中國通訊

15個新一線城市最新房價： 9城超兩萬，杭州最貴長沙最低

除北上廣深這四個一線城市外，新一線城市也是當下人口流入的重點地區。

搜房網資料顯示，目前15個新一線城市中，9個城市的6月份平均房價都超過了每平方米2萬元人民幣，其中，杭州以每平方米37,558元人民幣位居第一，南京以每平方米34,016元人民幣居第二。

值得注意的是，9個單價超過2萬元人民幣/平方米的新一線城市中，首7個均來自東部沿海地區，分別為杭州、南京、天津、寧波、東莞、蘇州和青島。中西部的武漢和西安均價也都超過了2萬元人民幣/平方米。在榜尾端，有4個城市呎價低於1.5萬元人民幣/平方米，分別為長沙、瀋陽、重慶和鄭州，這些城市來自中西部和東北地區。

城市	6月房價 (元人民幣/平方米)
杭州	37,558
南京	34,016
天津	25,826
寧波	25,570
東莞	23,801
蘇州	23,156
青島	21,330
武漢	20,257

城市	6月房價 (元人民幣/平方米)
西安	20,197
成都	19,422
佛山	15,174
鄭州	14,606
重慶	13,479
瀋陽	12,633
長沙	11,065

"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

中國通訊

西安首次集中供地平穩落地 多宗土地低價成交

繼全國22個重點城市集中供地後，西安首次集中供地也揭開了謎底。6月29日，西安集中拍賣5宗地塊，其中4宗為居住用地，1宗為商住混合用地。出乎意料的是，有2宗流拍，1宗中止。其餘兩宗分別以綜合成本每畝2,897萬元人民幣、溢價20%成交，以及綜合成本每畝2,440萬元人民幣、溢價30%成交。

期後，在6月30日，西安又集中出讓了15宗地。此次西安的集中供地，雖然前後一共釋放了20塊宗地，但是其中純粹居住用地地塊並不多，很多地塊的出讓面積也不算非常大，這些限制使得很多房企只能觀望，不敢下手，成交價格整體平穩。



(圖片來源: Canva圖庫)

"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

中國通訊

深圳率先全面應用標定地價 最高地價6.58萬元人民幣/平方米

7月15日，深圳標定地價及配套地價測算規則形成最終成果，經市政府批准於日前正式印發。標定地價是具體宗地在一定使用年限內的價格，是政府出讓土地使用權時確定出讓金額、核定土地增值稅和管理地產市場等的參照標準。

此次標定地價以2021年1月1日為估價日期，分為住宅、商業、辦公、工業等四種用途。本次住宅用途地塊共有430塊。標定地價最低的宗地為每平方米1.02萬元人民幣，位於坪山區東部、靠近惠州的位置，容積率3.5；最高為每平方米6.58萬元人民幣，位於南山蛇口海上世界附近，容積率2.81。除住宅外，還有商業用地定價438宗；辦公用地定價193宗；工業用地定價254宗。



(圖片來源：Canva圖庫)

"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

中國通訊

主要城市住宅價格指數（2021年6月）

城市	樣本均價(元/平方米)	環比漲跌(%)	城市	樣本均價(元/平方米)	環比漲跌(%)
上海	51,166	0.62	北京	43,939	0.26
重慶	11,617	0.68	天津	14,989	0.36
廣州	24,150	0.73	深圳	54,581	0.16
南京	24,401	0.05	杭州	28,984	0.89
成都	12,275	0.41	武漢	13,257	0.23
大連	13,780	0.34	蘇州	18,044	0.60
西安	11,218	0.59	廈門	29,115	-0.18
寧波	18,870	0.11	長沙	9,203	0.63
無錫	13,941	0.99	東莞	19,114	0.39
瀋陽	9,937	0.39	福州	17,115	0.14

資料來源：房天下百城價格指數



(圖片來源：Canva圖庫)

"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

©2021 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。

