

OCT 2021

RHL International

ISSUE NO.250

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

Jakarta Cathedral,
Jakarta

雅加達大教堂,
雅加達



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
• 油旺重建新出路	
香港通訊	P.8-9
• 荔枝角區地標建築相繼申請重建	
• 二手住宅市場減價成交持續	
香港交易概況	P.10
一帶一路：印尼	P.11-12
大灣區前瞻：澳門	P.13-17
中國市場透視	P.18-21
• 酒店業是否迎來了佈局良機？	
中國通訊	P.22
• 主要城市住宅價格指數 (2021年8月)	



香港物業 市場透視

油旺重建新出路

香港物業-市場透視

油旺重建新出路

市區重建局在2017年開始展開油麻地、旺角地區規劃研究，為重整和重塑舊區制定發展藍圖，以提高土地使用效益，增加重建潛力。歷經4年，最新發表的油旺重建規劃研究報告，建議在面積212公頃的範圍內，分成5大發展節點，包括花墟徑水道公園、活化和重置油麻地果欄、活化旺角街市及整合周邊小販攤檔，並提供1.8公頃的休憩用地等。另外，較矚目的相信是，報告建議可轉移受限地皮的地積比率予其他地盤，亦可以「封街」或「殺街」等方式，將小型街區整合成較大的發展地盤，以在日後提供首置盤及其他私人住宅或混合用途發展。



市區重建局油麻地及旺角地區研究範圍
(圖片來源：立法會文件)

"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

研究發現，在旺角、油麻地及大角咀的3,350幢樓宇中，約65%超過50年樓齡，其中47%的樓宇狀況為「欠佳」、「失修」和「明顯失修」，更有37%為三無大廈。直至2047年，預料區內約80%樓宇將逾70年樓齡。然而，研究範圍的重建步伐緩慢，在過去20年，當局在區內只簽發了53份入伙紙，超過800幢樓宇無重建潛力或其重建潛力為負數。

由於現有的市區更新模式在嚴重老化的高密度市區內，欠缺可持續性和財務可行性，故轉移地積比率、整合街區發展，以及住用和非住用地積比率互換將成為當區未來發展的新方向。

筆者認為有關地積比率互換、整合街區的方向可行，本港過去亦有街道整合以統一地盤發展的個案，例如俗稱「荃灣七街重建」、現為「萬景峯」。根據研究指出，有逾400幢樓宇的地積比率接近最高容許水平，另外400幢甚至已經超出上限，故在財務角度上，原址重建根本並不吸引。而報告建議日後可將受規劃限制、或重建潛力有限的土地發展權（送出地盤），轉移給建議增長或增加密度的地盤（接收地盤），以容許「送出地盤」的建築樓面面積，轉移到「接收地盤」內，相信可以增加地盤的吸引力之餘，更提供誘因予發展商聯合市建局共同發展項目，有助減輕市建局在各發展項目的收支平衡負擔。

雖然「送出地盤」屆時將被降低規劃價值，改建為公共休憩空間、保育舊建築等，不過，這些「送出地盤」的建築樓面面積最終可否轉至給「接收地盤」，將視乎向城規會提交的規劃申請，然而，任何規劃申請均經過公眾諮詢程序，當中的不確定性仍在。

"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

而另一建議為放寬住用地積比率，只要整體地積比率維持在分區計劃大綱圖容許的規模內，住用及非住用地積比率可靈活地互換。事實上，現時不少在內街的樓宇，其非住宅樓面面積大部分建於地下，由於內街的商機往往較主要街道遜色，這些樓面因而往往不能物盡其用，故准許這些樓宇有更高的住宅地積比率預計可提供重建誘因，促進市區重建，並有效增加單位供應量，長遠有助解決部分住屋問題。

儘管如此，有關建議目前仍未有任何落實細節，筆者難以在此評論實際運作難度，但從重建方針來說，任何能夠以整體規劃為本的藍圖，總比現時只能逐一的小型地盤發展，更合乎可持續社會發展的大趨勢，並有助達致地盡其用，未嘗不可。



若研究建議得到落實，油旺區將會煥然一新。
(圖片來源：永利行圖庫)



彭志傑先生

筆者 - 香港物業市場透視

"策略投資諮詢服務"

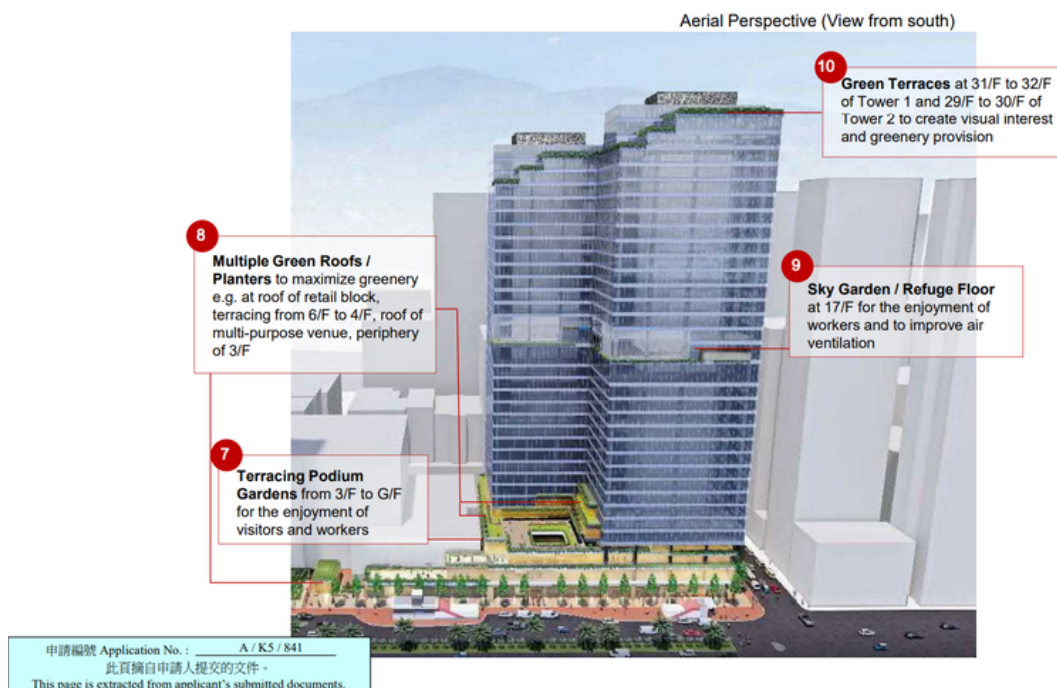
- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務

香港通訊

荔枝角區地標建築相繼申請重建

市區新式工廈或商廈用地有限，加快大業主重建工廈步伐。根據城規會的資料顯示，荔枝角區內的部分地標建築均提出重建，包括長沙灣道利豐大廈、香港紗廠，建議興建2至3幢商廈或新式工廈，涉及多達逾130萬呎樓面。

當中位於長沙灣道868至888號的利豐大廈，申請放寬地積比率至14.4倍，擬重建為1幢27層高的商廈，涉及28.77萬呎樓面。至於毗鄰的長沙灣道800及828號及大南西街601至603號香港紗廠工業大廈第1及2期，則提交了兩個方案，其一是興建2幢基座設零售的31及33層高商廈，另一則是興建1幢28層高的新式工廈，重建後樓面面積同為約107.7萬呎。



申請重建為2幢基座設零售商廈的香港紗廠工業大廈模擬圖。
(圖片來源：城規會網上文件)

"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

二手住宅市場減價成交持續

本港股市連日反覆，個別業主為求出貨特意減價賣樓。何文田加多利軒一個實用面積約247呎的高層戶，早前以600萬港元售出，較4年前購入價只升值約2%。荔枝角美孚新邨3期百老匯街86號中低層C室，實用面積約848呎，在減價182萬港元後，最終以1,038萬港元售出，呎價約12,241港元。

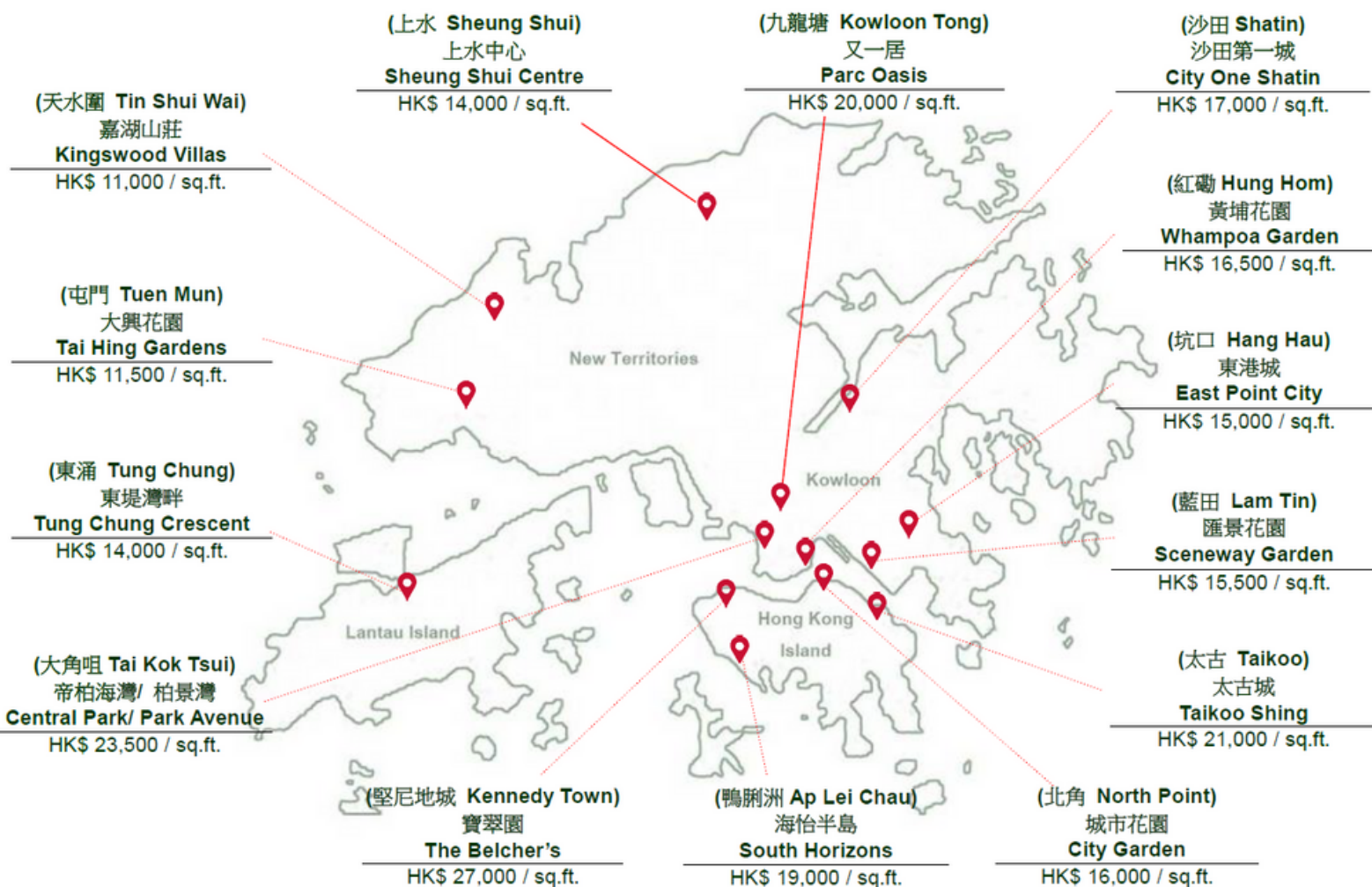


位於何文田勝利道的加多利軒。
(圖片來源：永利行圖庫)

"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



印尼遷都

現今首都：雅加達

地點：位於爪哇島西北部

面積：約661.5 平方公里(含雅加達城市群)

雅加達相關議題：

- 城市人滿為患，現居約1,070萬人口
- 空氣污染嚴重，PM2.5 濃度目前是世衛組織年度空氣質量準則值的2倍以上
- 頻繁的自然災害影響城市發展，包括洪水、風暴、地震，以及由於氣候變化和地下水開採引起的地面沉降
- 交通規劃不完善、公共運輸設施不足，以及交通使用量增長造成交通擁堵
- 儘管已建造了防止洪水的海堤，在海平面不斷上升之下，目前雅加達40%的地方都在海平面以下
- 印尼政府希望有更多的擴張空間，以擴大國家與城市的金融及商業部門

新首都：東加里曼丹省

地點：婆羅洲島上的東加里曼丹

面積及現今人口：

- 約12.7萬平方公里
- 現居超過370萬人口



圖片來源: (Nikkei Asia, 2020)

一帶一路

BELT & ROAD

印尼遷都

遷都預算:

- 320億美元（於2021年預計19%資金由國庫支付）

選擇婆羅洲的理由:

- 著名的島嶼且較不受地震及火山爆發等天災影響
- 透過搬都以平衡國內的區域發展，由爪哇為中心轉變為印尼為中心的發展

新都市計劃:

- 未來計劃：建設智慧綠色城市，以吸引投資、創造就業機會、刺激印尼東半部的經濟活動和增長
- 新挑戰：港口、機場、鐵路等基礎設施的原物料運輸

時間表:

- 2019年：印尼總統佐科維多多首次正式宣布首都搬遷
- 2021年：政府制定了總體規劃、技術細節和基礎設施建設大綱
- 2021年8月17日：在印尼獨立週年談話之際，政府宣布將開始建設新首都
- 2021年8月28日：總統宣布該計劃將在疫情後的隔年（2022 年）恢復
- 2021年9月：制定新的戰略總體規劃
- 2023年：預計2024年前，各部委、事業單位和中央機關的國家公務員將逐步遷往新首都。

新出現的問題及顧慮:

- 新總統府的設計不受市民歡迎
- 疫情期間吸引全球資金的機會可能會下降
- 透過政府計劃，會增加成功吸引私人投資者投入發展所需資金的機會
- 婆羅洲是瀕危物種的紅毛猩猩之家園，城市開發可能令森林及自然環境方面面臨不可逆轉的破壞
- 遷都計劃預算涉及320億美元，或會讓不法份子從中貪污獲利
- 選址的東加里曼丹省缺乏重工業，無法為首都建設提供足夠原料。再者，新首都並不靠海，外來建材登岸後還要藉助通行能力低下的地方公路運往工地，令成本飆升

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。

澳門

澳門位於廣東省南部的珠江三角洲，地處珠江口西面，北面連接珠海市，東面與香港隔海相距約60公里。澳門為外向型經濟，是區內稅率最低的地區之一，財政金融穩健，無外匯管制，具自由港及獨立關稅區地位，是亞太區內極具經濟活力的一員，也是連接內地和國際市場的重要窗口和橋樑。自成立以來，澳門在旅遊博彩業的帶動下，經濟保持較快的增長速度。博彩及博彩中介業為澳門的主要支柱產業，2019年佔整體行業架構的50.9%。

常住人口：68.3 萬

面積：33 平方公里

GDP：1,944 億澳門元

人均GDP：28.5萬澳門元

商品貿易總額：1,033.7 億澳門元

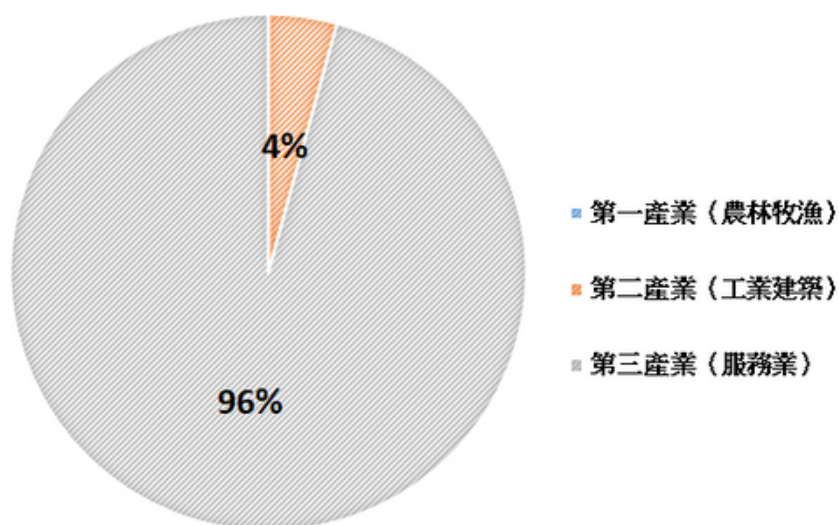
出口貨值：108.1 億澳門元

入口貨值：925.6 億澳門元

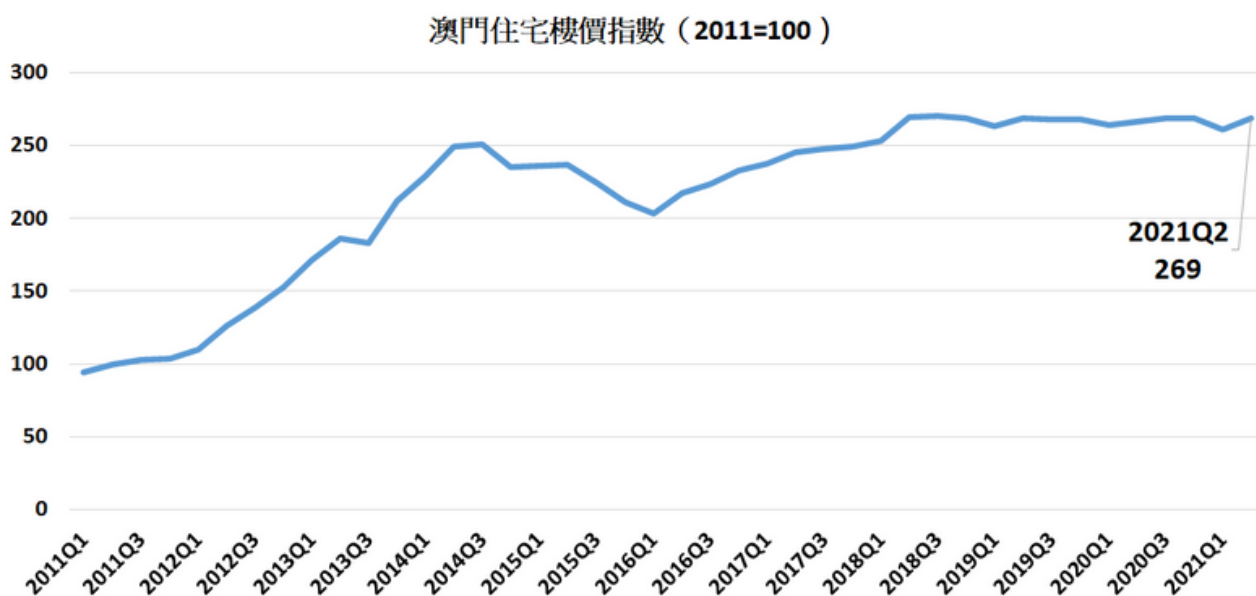


澳門房地產概況

產業結構



住宅樓價指數

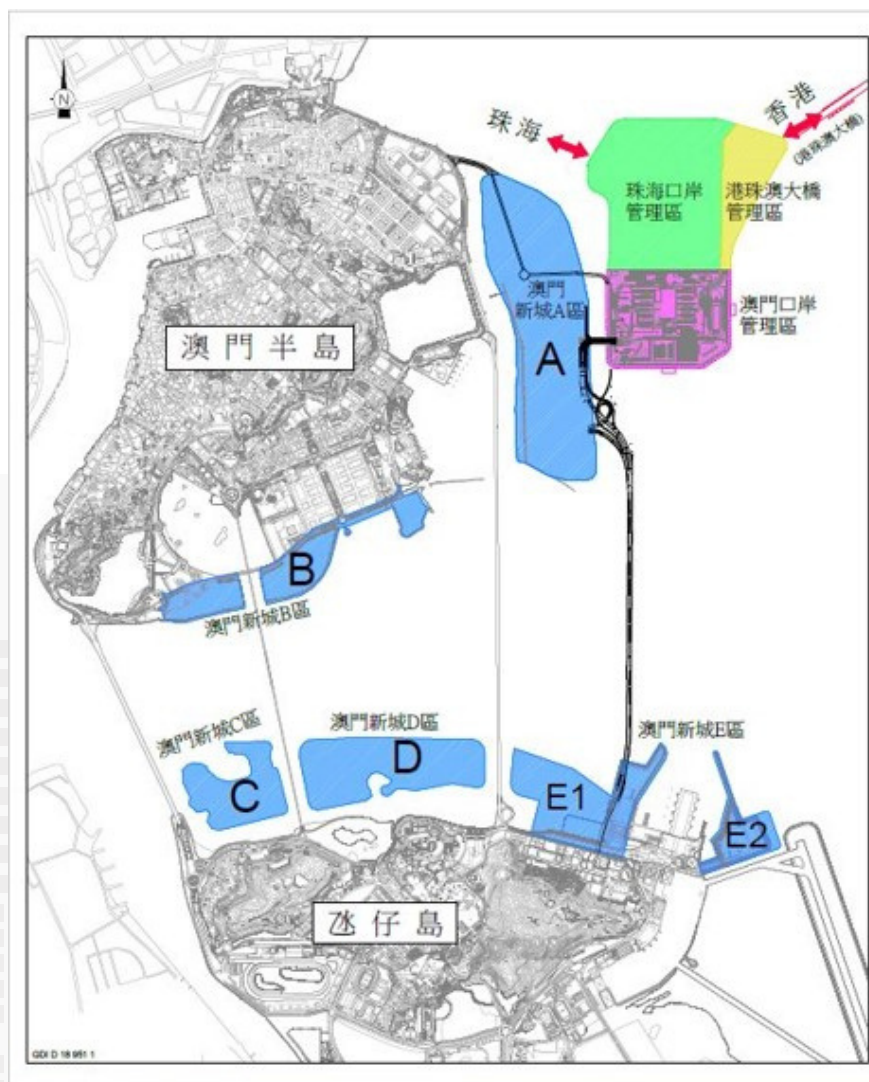


數據來源：澳門統計暨普查局

澳門房地產概況

澳門新城填海區

- 整個新城填海區分五部分，面積合共約350公頃。按規劃，A區位處澳門半島以東，面積五區中最大，約138公頃，規劃用作商住社區、基礎設施、水岸公園、公共社會設施及多元產業用地。B區位於澳門半島以南，面積約47公頃，規劃用作道路基建、旅遊休閒、公園綠化等。C、D區位於氹仔島北區，面積分別為33及59公頃。主要規劃為商住社區。E區位於氹仔島東北角，毗鄰興建中的北安客運碼頭及國際機場，面積為73公頃。主要規劃為公共社區設施、交通基建設施、商住社區及多元化產業用地。
- 目前，A，B及E區已完城填海工程，C區因為缺砂，地質沉降及受新型冠狀病毒肺炎的影響，工程延誤中。D區已完成招標，開始工程，最長施工期為1450工作天，預計2024年完工。



圖片來源：澳門建設發展辦公室

澳門房地產概況

橫琴粵澳深度合作區

- 9月5日，中國宣布，會把位於珠海市的橫琴新區建設成由廣東省和澳門「共建共管共享」的合作區，澳門主導經濟範疇，主責引進外資；廣東省則緊抓黨建和社會管理。
- 橫琴粵澳深度合作區實施範圍為橫琴島「一線」和「二線」之間的海關監管區域，總面積約106平方公里。其中，橫琴與澳門特別行政區之間設為「一線」；橫琴與中華人民共和國關境內其他地區之間設為「二線」。
- 合作區日後將由廣東省和澳門共同決策，屆時將設立實行「雙主任制」的管理委員會統籌重大規畫和政策，由廣東省省長和澳門行政長官共同出任主任。
-



圖片來源：澳門日報

澳門房地產概況

澳門輕軌

- 澳門輕軌是澳門的城市軌道交通系統，也是澳門的第一條鐵路。第一期主線工程於2012年2月動工，首期氹仔段已於2019年12月10日通車。
- 為配合澳門政府的未來發展規劃，以及大型基建專案。澳門輕軌系統將建設數條線路來連接舊城區與新發展區。
- 目前，橫琴延伸線和石排灣線已經開始招標，預計2024年左右建成。



建成後的澳門輕軌路線圖

圖片來源：澳門輕軌

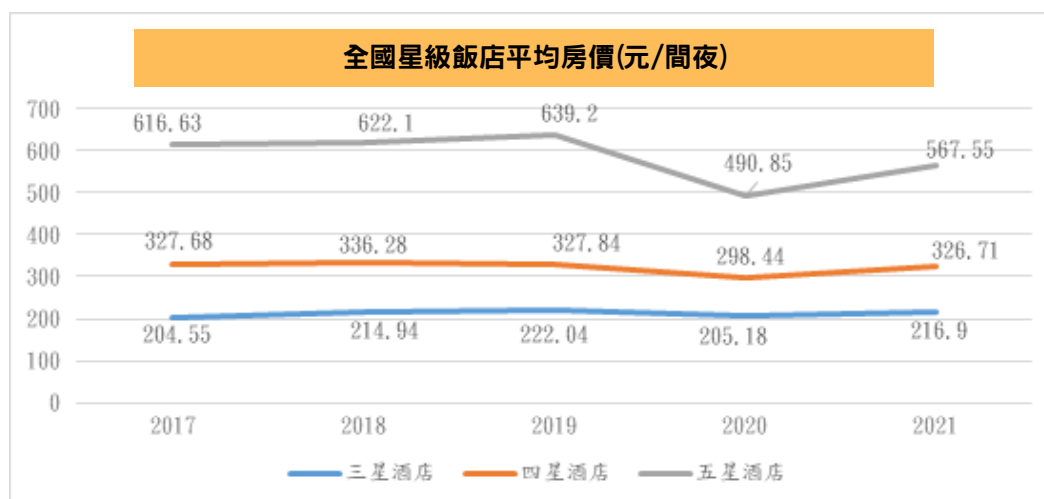
中國市場透視

酒店業是否迎來了佈局良機？

2021年攜程發佈了五一、端午和暑假三份旅行數據，資料顯示今年的國內旅遊市場已強勢復蘇，酒店訂單量甚至超2019年同期水準。

其中，“五一”旅行資料顯示，在酒店訂單中高星酒店佔比近四成，其中度假酒店以及主題樂園酒店最受消費者追捧。攜程“五一”總訂單量同比2020年增長約270%，對比2019年同期增幅超過30%。

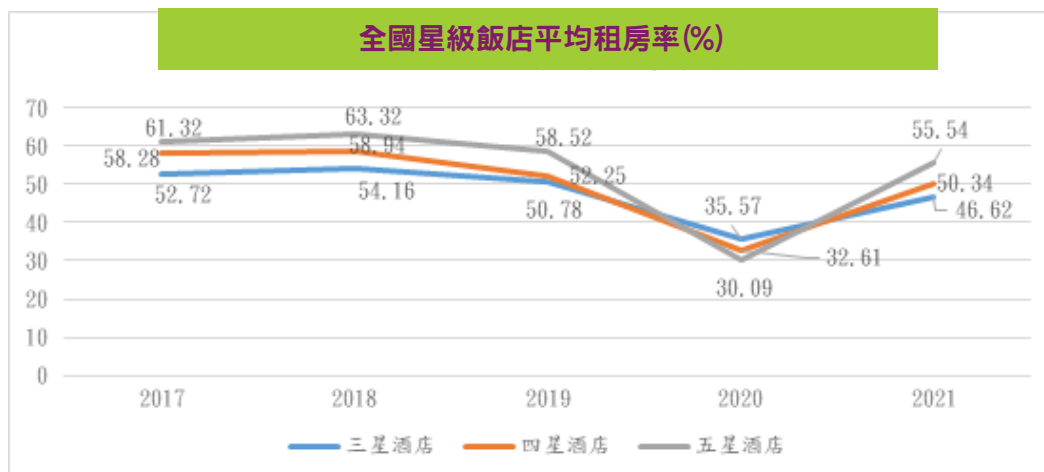
訂單量的增長，是因為酒店的減價促銷，還是真正的營利恢復呢？我們同時參考了國家旅遊局公佈資料。根據最新的2021年第二季度的指標，從以下圖表可見，2021年不管從房間還是入住率，酒店經營數據都基本回復到疫情前。



"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

中國市場透視



從上面的圖標也可看出，2020年五星級酒店的下跌幅度遠超過三星、四星酒店，原因應該是高端客戶群中的海外遊客、商務會議客戶大幅度減少，導致五星級酒店的業績收到嚴重影響。

然後，最先在2021年反彈的也是五星級酒店，基本上回復了疫情前的水準。估計是因為內地疫情受控，生活、商務基本回復正常，而海外疫情反復，以往長假期到海外度假的高端客戶們，也選擇留國度假。

酒店數據的好轉，是曇花一現，還是觸底反彈呢？是因為報復性消費？還是真的回暖呢？除了疫情之外，影響酒店的還有經濟面和供應量。

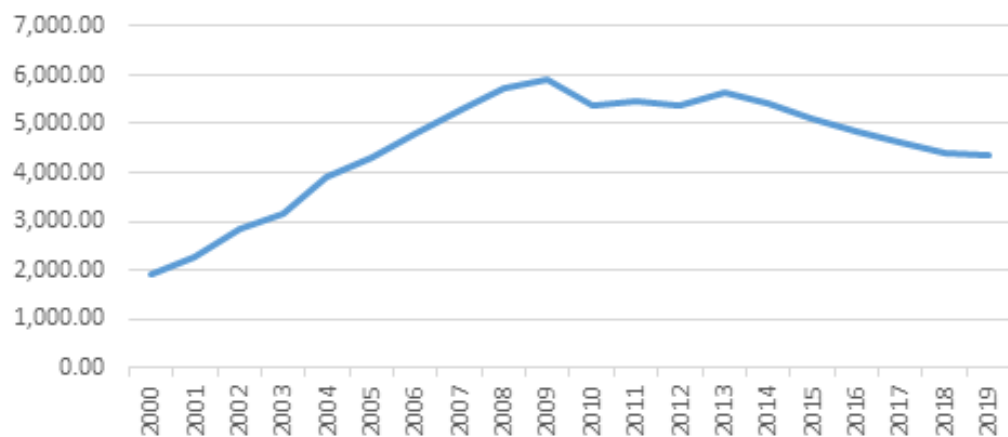
即使在疫情前，內地酒店在過去幾年也是面臨較大挑戰。過去經濟高速發展的階段，商業物業需求較大，因此大部分政府都鼓勵發展商開發商業物業，推出大量綜合性土地，把住宅和酒店、購物廣場捆綁在一起。導致後期酒店供應過剩。

"環球專業合作,諮詢及促成服務"

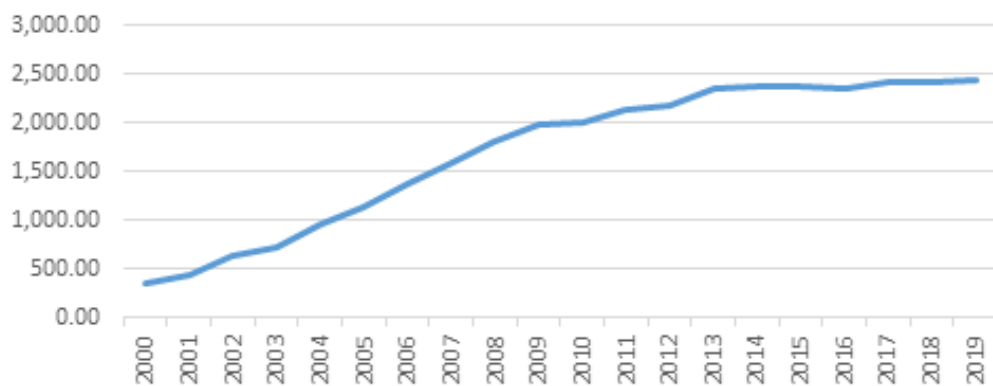
- 支援及促成中國內地專業服務供應商向其客戶提供跨境專業服務
- 就不同地方的價值評估標準差異提供諮詢

中國市場透視

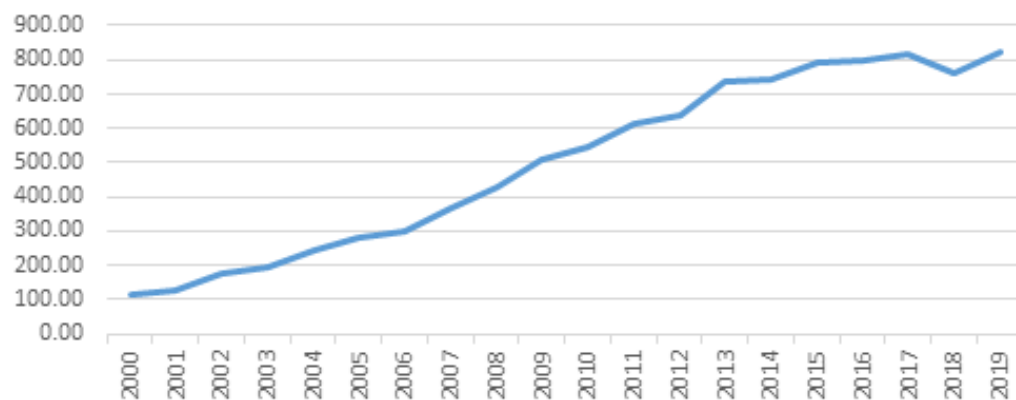
2000-2019中國三星級酒店數量



2000-2019中國四星級酒店數量



2000-2019中國五星級酒店數量



"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

中國市場透視

以上圖表可見，酒店從2000年開始一直快速增加，一直到2014年左右才開始減緩。其中，三星級和四星級酒店在2008年之前的增長都非常迅猛。但是近幾年，酒店增加的幅度明顯降低，供應量穩定下來。

同時，中國的旅遊業還在快速發展中，主題樂園、文旅項目遍地開花，酒店需求仍然存在。而且，在新經濟下，即使沒有其他娛樂設施的背書，酒店經營本身也有很大的想像空間。酒店早已不再是單一的住宿功能，而是向各種不同主題發展，針對幼兒市場的親子酒店、遊學酒店、針對白領的培訓酒店、書店酒店、針對年輕人的電競酒店、興趣酒店、針對中老年人的養生酒店，或者與其他品牌打造IP酒店等。

但是，從酒店類別來說，星級酒店相對發展穩定，規模化經營，多元化服務，客戶群較廣，從商務、家庭到年輕人都適合。而單體酒店的競爭力相對較小，在成本控制、銷售管道、品質監控等方面沒有優勢。據估計，2020年酒店關店數量達到15萬家，其中大部分是中小型酒店。因此，單體酒店在未來，必須著重降低運營成本，單體酒店的連鎖化也是大趨勢。各大酒店集團都在積極佈局。

後疫情時代，隨著供應降溫，中國經濟基本面良好，十四五規劃鼓勵的全面消費，加快發展文化、旅遊、健康項目，改革節假日制度等，酒店的入住率和房價有望穩定上漲。作為一個長期持有的投資性物業，潛力無限。



陳晞測量師
劉婧小姐
筆者 - 中國市場透視

"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8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	51,666	0.09	北京	44,085	0.14
重慶	11,714	0.28	天津	15,016	0.01
廣州	24,247	0.15	深圳	54,490	0.09
南京	24,440	-0.07	杭州	29,149	0.49
成都	12,392	0.65	武漢	13,237	-0.19
大連	13,896	0.4	蘇州	18,168	0.53
西安	11,563	1.58	廈門	29,128	-0.1
寧波	19,032	0.41	長沙	9,253	0.26
無錫	14,055	0.38	東莞	19,213	0.13
瀋陽	10,020	0.37	福州	17,115	-0.05

資料來源：房天下百城價格指數



圖片來源：Canva

"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。