

MAR 2022

RHL International

ISSUE NO.255

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊



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）
- 企業評值諮詢

目錄

香港物業 市場透視

P.4-6

- 虎年不苦

香港通訊

P.7-8

- 淺水灣住宅用地招標價創歷史新高
- 疫情煞停一手市場

香港交易概況

P.9

中國通訊

P.10-14

- 多地降低首付比例，房產「救市潮」開始了？
- 東莞2021年新開8個購物中心，總體量約40.5萬平方米
- 北京2022年首批集中供地成交額逾480億元人民幣
- 主要城市住宅價格指數（2022年1月）



香港物業 市場透視

虎年不苦

香港物業-市場透視

虎年不苦

2022壬寅虎年伊始，本港新冠病毒第五波疫情一觸即發，疫情失控，政府收緊社交措施，市面前所未見冷清，除了市民活動減少，連帶本地睇樓活動同樣變得淡靜。一手推盤受疫情拖累推遲，加上移民潮下接連傳出多宗二手住宅割價出讓成交，難道本港樓市又一次面臨冰封或者下跌周期？

一手新盤推出步伐雖然因疫情而有所延後，但本港住宅需求依舊，向隅客普遍流向二手市場。即使近期社交措施收緊，實體睇樓活動縮減，據我們所知，不少代理轉為為客戶提供網上虛擬睇樓服務，甚至透過網上問盤、議價等，即使市場睇樓次數不活躍，並不代表本地二手樓市活動冰封。

至於樓價，除市場錄得多宗因業主移民而要大幅減價賣樓套現的個案外，現時綜觀不少成交數據顯示，雖然本港各區樓價指數在今年1月5日政府宣佈收緊防疫措施後均錄得輕微下跌，但是否出現下調跡象仍然是言之尚早。

翻查資料，2020年，本港疫情開始爆發，當時樓價只在首數月輕微反覆，及後回穩，當年差餉物業估價署的全港各類住宅樓價指數最終甚至保持年初水平，直至2021年，疫情整體受控下，指數更回升2.8%，顯示當時疫情對本地樓市影響力有限。當然，今次疫情來勢洶洶，難免令不少市民有所憂心，或對入市變得觀望，但樂觀的是，全港已接種第一針疫苗的人數，佔合資格注射疫苗的人數已逾八成半，而患者大部分都是輕症，相信大家心理已經有所準備，在經歷過短期的市場調整後，加上實際供應仍然不足，樓市仍然有機會回穩。

"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

最後，我們當然不能忽視外在環境因素，正值踏入加息周期的美國，不少國際大行已上調美國聯儲局今年加息次數預測至六次，每次各加息25點子，而即將召開的議息會議為3月。無疑，加息對本港樓市有一定負面影響，可是，在2015年，當時美國連續加息九次，在每次增加四分一厘的情況下，當時全年累積合共遞增了2.25厘，而香港只象徵式加了一次、八分一厘，因此，香港的加息速度未必跟隨美國。況且現時本港息口仍然偏低，相信即使加息，對樓市長遠影響有限。

儘管如此，任何人都沒有水晶球，在本港正值疫情惡化和移民潮之際，我們還是寄望疫情盡快消退和本港樓市得以正面發展，人人安居樂業。



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

淺水灣住宅用地招標價創歷史新高

地政總署於2月公佈位於淺水灣南灣道鄉郊建屋地段第1203號的招標結果，以1,188,181,800港元批出，批租期為50年。儘管新冠狀病毒對整體市場情緒產生負面影響，但是該次每呎樓面地價超過62,000港元，創有史以來政府招標的最貴樓面地價紀錄，反映了發展商對豪宅物業的信心。

該地盤位於港島最貴重的住宅地段之一，距離淺水灣泳灘僅三分鐘路程，地盤面積約為21,173平方呎，最高可建樓面約為19,065平方呎。

值得注意的是，今次招標結果較去年2月山頂文輝道9號和11號住宅地錄得的每呎樓面50,100港元紀錄更高。



位於淺水灣住宅區的地皮吸引了九家發展商競投，包括多家本地主要發展商。
(圖片來源：地政總署)

"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

疫情煞停一手市場

隨着新一波疫情漸趨嚴峻，社交距離措施再收緊，發展商推售新盤步伐隨即放慢，成交量進一步下挫。繼長沙灣映築及牛頭角皓日停售後，清水灣傲瀾及北角柏蔚山的項目也關閉售樓處及暫停發售。

二月份一手交投寥寥可數，2月20日（星期日）僅錄4宗一手成交。根據成交紀錄冊資料顯示，旺角山東街ONE SOHO，新錄18樓A1室成交。該一房單位實用面積285呎，以728.7萬港元售出，實用呎價逾2.55萬港元，為項目該月首宗成交。二月份上半月一手市場僅錄72宗成交，較一月同期的314宗大幅下跌77%。業界估計，二月份一手成交量或跌穿二百宗水平，創逾6年新低。

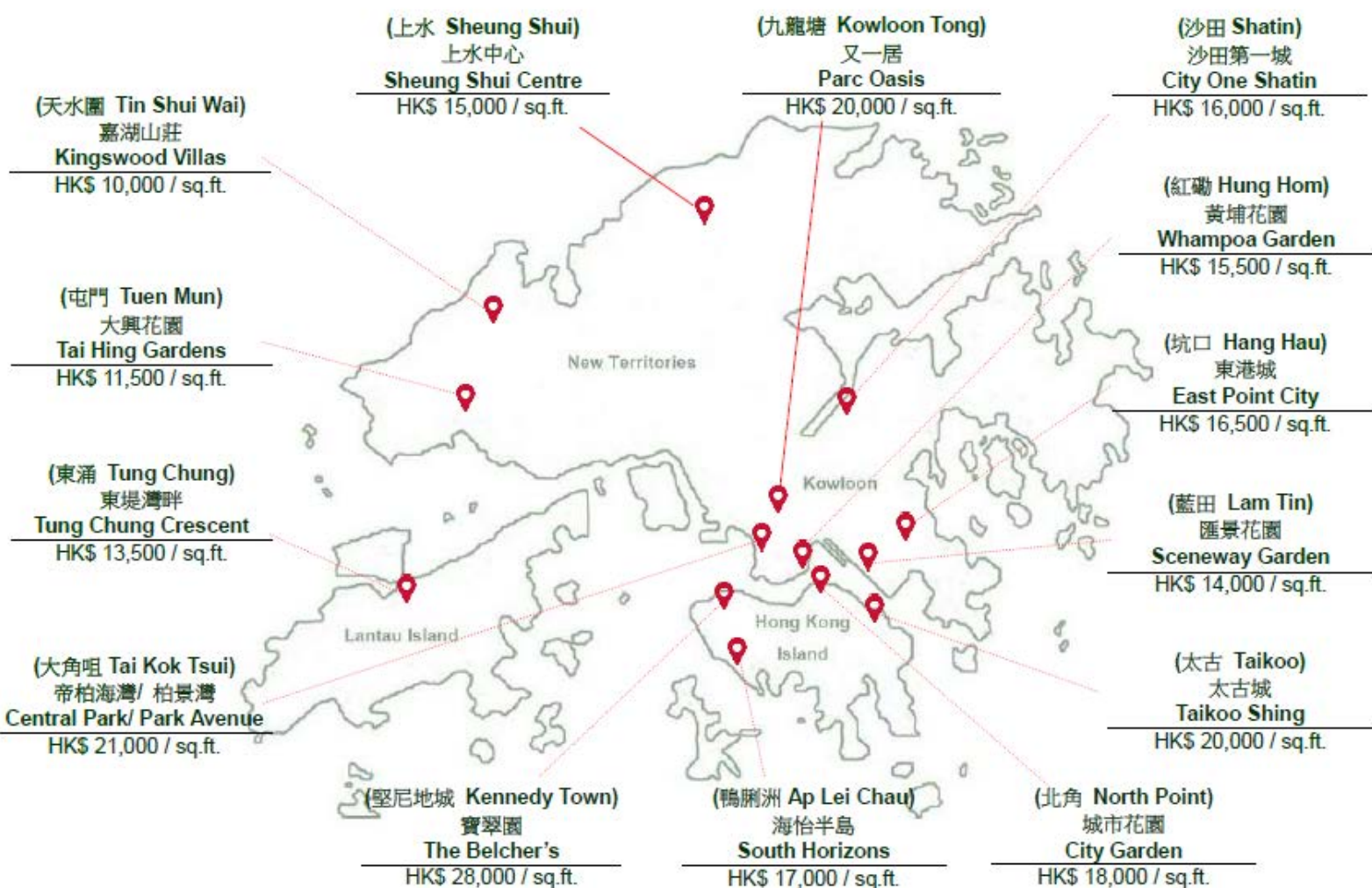


現正興建、位於長沙灣的映築。
（網上圖片）

"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



中國通訊

多地降低首付比例，房產 「救市潮」開始了？

中國通訊

多地降低首付比例，房產「救市潮」開始了？

近日，山東荷澤購房最低可「兩成首付」的消息吸引了大家的注意力。消息稱，部分山東荷澤銀行等於2月14日起，名下無住房且無個人住房貸款記錄的購房者，可執行20%的首付比例。

此外，重慶、贛州兩城也出現「兩成首付」。業內認為，這表明部分城市的房地產市場已經出現築底信號，此時出現「兩成首付」正是「救市」舉措之一，鼓勵促進剛需住房消費的意味非常明確。

但是，從目前的各地政策來看，影響力並不大，一些地方只是推出了房貸利率優惠政策，並沒有降低首付。

當然，這一類「救市」政策主要還是針對低線城市，一二線城市暫時沒有看到任何刺激房地產市場的消息。



山東
(圖片來源：Canva圖庫)



陳晞測量師
黃朗殷小姐
筆者 - 中國通訊

"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

東莞2021年新開8個購物中心 總體量約40.5萬平方米

東莞商業持續發力，2021年東莞新增8個商場，新增商業體量40.5萬平方米。

隨著大灣區發展，定位於「世界級先進製造業中心」的東莞一直重點發展產業園區，但是多年來，商業地產卻一直略顯萎靡。

其中一個難題是東莞擁有30多個鎮，區域較為分散，難以集中消費人群，消費力度和輻射範圍也紛紛受到限制。

因此，新開的購物中心多數為3至5萬平方米的中小型商場，聚焦社區型服務，僅有一個位於城區的購物中心較大，達到12平方米。其中除了兩個位於東城區外，其餘的均位於常平、長安等區域。

隨著東莞產業升級、常住人口增多，市民消費能力逐漸加強，自然而然，商業地產的發展也將隨之水漲船高。

"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

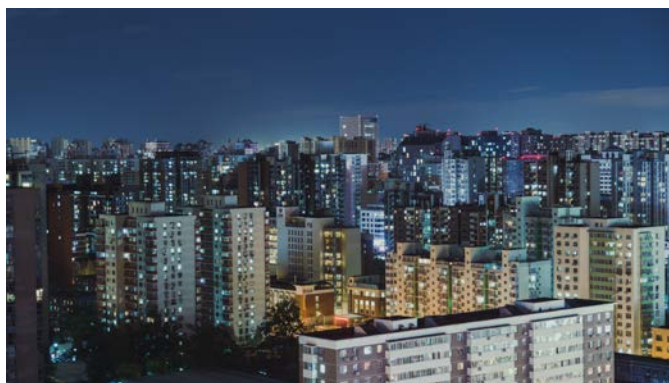
中國通訊

北京2022年首批集中供地成交額 逾480億元人民幣

北京2022第一批集中供地共出讓的18宗地塊中，17宗順利成交，1宗流拍。

18宗地塊當中最高樓面價地塊為豐台紀家廟地塊，成交樓面價為每平方米66,885元人民幣；成交最低樓面價地塊在平各莊，每平方米10,730元人民幣。

本輪集中供地當中，未來項目最高樓面價是豐台紀家廟項目，限售價為每平方米102,460元人民幣；最低項目價格為懷柔科學城拿的雁西鎮地塊，限售價格為每平方米37,000元人民幣。



北京
(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（2022年1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	51,408	-0.20	北京	44,336	0.08
重慶	11,815	0.11	天津	15,022	0.08
廣州	24,408	0.33	深圳	54,191	0.04
南京	24,579	0.16	杭州	29,103	0.08
成都	12,522	0.05	武漢	13,307	0.23
大連	13,828	0.06	蘇州	18,266	0.21
西安	11,893	0.09	廈門	29,171	-0.02
寧波	19,271	0.18	長沙	9,347	0.36
無錫	14,187	0.25	東莞	19,323	-0.01
瀋陽	10,016	0.18	福州	17,188	0

資料來源：房天下百城價格指數



上海
(圖片來源：Canva圖庫)



深圳
(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

©2022 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。