

RHL International

MAR 2022

ISSUE NO.255

MARKET EXPRESS

房地产市场快讯



HONG KONG PROPERTY

香港物业市场透视

WWW.RHL-INT.COM



CHINA PROPERTY

中国物业市场透视

行业 / 市场调查
及投资可行性分析

刘诗韵测量师

serena@rhl-int.com

(852) 3408 3398

地政规划 / 测量事务

萧亮鸿测量师

keith@rhl-int.com

(852) 3408 3338

香港物业评估

黄健雄先生

tony@rhl-int.com

(852) 3408 3322

中国内地、澳门及海外
评估

陈晞测量师

jessie@rhl-int.com

(852) 3408 3302

企业评估

金融工具评估

刘震宇先生

alex@rhl-int.com

(852) 3408 3328

集团简介

永利行集团成立于1972年，为亚洲区主要的专业评估及房地产顾问服务公司，为客户提供高质素的企业评估及咨询，以及综合房地产顾问及专业测量服务。我们活跃于业界多年，服务对象涵盖商业机构、政府及公营机构及团体，凭借敏锐的市场触觉及专业严谨的态度，我们竭诚为客户提供度身定造的优质服务，以满足其独特的业务要求。

专业团队

集团的专业队伍持有财务及/或房地产相关专业学历，并拥有国际学会认可之专业资格。当中包括特会计师、金融风险管理局以及注册测量师。我们的队伍以广博的经验及市场认知，竭诚为客户提供优越服务。

集团除提供高水平之专业服务并符合地区专业学会及政府法规之要求外，亦紧跟国际认可水平，以达至符合客户之需要。

企业顾问

在中国内地营运公司及与海外公司合作的丰富经验使我们今天能为海外及内地企业出谋献策提供全面解决方案的企业顾问。我们优秀的团队提供全面优越的企业咨询顾问服务。服务范畴涵盖房地产及其它行业，当中包括有天然气、绿色能源及金融等。

- 行业的市场调研及分析
- 项目可行性研究及咨询
- 财务分析
- 投资咨询
- 尽职调查
- 评估 (房地产评估、商业评估、机器设备评估)
- 企业评估咨询

目录

香港物业 市场透视

P.4-6

- 虎年不苦

香港通讯

P.7-8

- 浅水湾住宅用地招标价创历史新高
- 疫情煞停一手市场

香港交易概况

P.9

中国通讯

P.10-14

- 多地降低首付比例，房产「救市潮」开始了？
- 东莞2021年新开8个购物中心，总体量约40.5万平方米
- 北京2022年首批集中供地成交额逾480亿元人民币
- 主要城市住宅价格指数（2022年1月）



香港物业-市场透视

虎年不苦

香港物业 - 市场透视

虎年不苦

2022壬寅虎年伊始，本港新冠病毒第五波疫情一触即发，疫情失控，政府收紧社交措施，市面前所未见冷清，除了市民活动减少，连带本地睇楼活动同样变得淡静。一手推盘受疫情拖累推迟，加上移民潮下接连传出多宗二手住宅割价出让成交，难道本港楼市又一次面临冰封或者下跌周期？

一手新盘推出步伐虽然因疫情而有所延后，但本港住宅需求依旧，向隅客普遍流向二手市场。即使近期社交措施收紧，实体睇楼活动缩减，据我们所知，不少代理转为为客户提供网上虚拟睇楼服务，甚至透过网上问盘、议价等，即使市场睇楼次数不活跃，并不代表本地二手楼市活动冰封。

至于楼价，除市场录得多宗因业主移民而要大幅减价卖楼套现的个案外，现时综观不少成交数据显示，虽然本港各区楼价指数在今年1月5日政府宣布收紧防疫措施后均录得轻微下跌，但是否出现下调迹象仍然是言之尚早。

"策略投资咨询服务"

- 提供市场研究及分析
- 房地产互动配对平台

翻查资料，2020年，本港疫情开始爆发，当时楼价只在首数月轻微反复，及后回稳，当年差饷物业估价署的全港各类住宅楼价指数最终甚至保持年初水平，直至2021年，疫情整体受控下，指数更回升2.8%，显示当时疫情对本地楼市影响力有限。当然，今次疫情来势汹汹，难免令不少市民有所忧心，或对入市变得观望，但乐观的是，全港已接种第一针疫苗的人数，占合资格注射疫苗的人数已逾八成半，而患者大部分都是轻症，相信大家心理已经有所准备，在经历过短期的市场调整后，加上实际供应仍然不足，楼市仍然有机会回稳。

最后，我们当然不能忽视外在环境因素，正值踏入加息周期的美国，不少国际大行已上调美国联储局今年加息次数预测至六次，每次各加息25点子，而即将召开的议息会议为3月。无疑，加息对本港楼市有一定负面影响，可是，在2015年，当时美国连续加息九次，在每次增加四分一厘的情况下，当时全年累积合共递增了2.25厘，而香港只象征式加了一次、八分一厘，因此，香港的加息速度未必跟随美国。况且现时本港息口仍然偏低，相信即使加息，对楼市长远影响有限。

尽管如此，任何人都没有水晶球，在本港正值疫情恶化和移民潮之际，我们还是寄望疫情尽快消退和本港楼市得以正面发展，人人安居乐业。



"策略投资咨询服务"

- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务

香港通讯

浅水湾住宅用地招标价创历史新高

地政总署于2月公布位于浅水湾南湾道乡郊建屋地段第1203号的招标结果，以1,188,181,800港元批出，批租期为50年。尽管新冠病毒对整体市场情绪产生负面影响，但是该次每呎楼面地价超过62,000港元，创有史以来政府招标的最贵楼面地价纪录，反映了发展商对豪宅物业的信心。

该地盘位于港岛最贵重的住宅地段之一，距离浅水湾泳滩仅三分钟路程，地盘面积约为21,173平方呎，最高可建楼面约为19,065平方呎。

值得注意的是，今次招标结果较去年2月山顶文辉道9号和11号住宅地录得的每呎楼面50,100港元纪录更高。



位于浅水湾住宅区的地皮吸引了九家发展商竞投，包括多家本地主要发展商。
(图片来源：地政总署)

"前瞻策略顾问服务"

- 分析经济、社会及政策对房地产市场的影响
- 监察社会及经济的趋势
- 预测市场趋势

香港通讯

疫情煞停一手市场

随着新一波疫情渐趋严峻，社交距离措施再收紧，发展商推售新盘步伐随即放慢，成交量进一步下挫。继长沙湾映筑及牛头角皓日停售后，清水湾傲泷及北角柏蔚山的项目也关闭售楼处及暂停发售。

二月份一手交投寥寥可数，2月20日（星期日）仅录4宗一手成交。根据成交纪录册资料显示，旺角山东街ONE SOHO，新录18楼A1室成交。该一房单位实用面积285呎，以728.7万港元售出，实用呎价逾2.55万港元，为项目该月首宗成交。二月份上半月一手市场仅录72宗成交，较一月同期的314宗大幅下跌77%。业界估计，二月份一手成交量或跌穿二百宗水平，创逾6年新低。

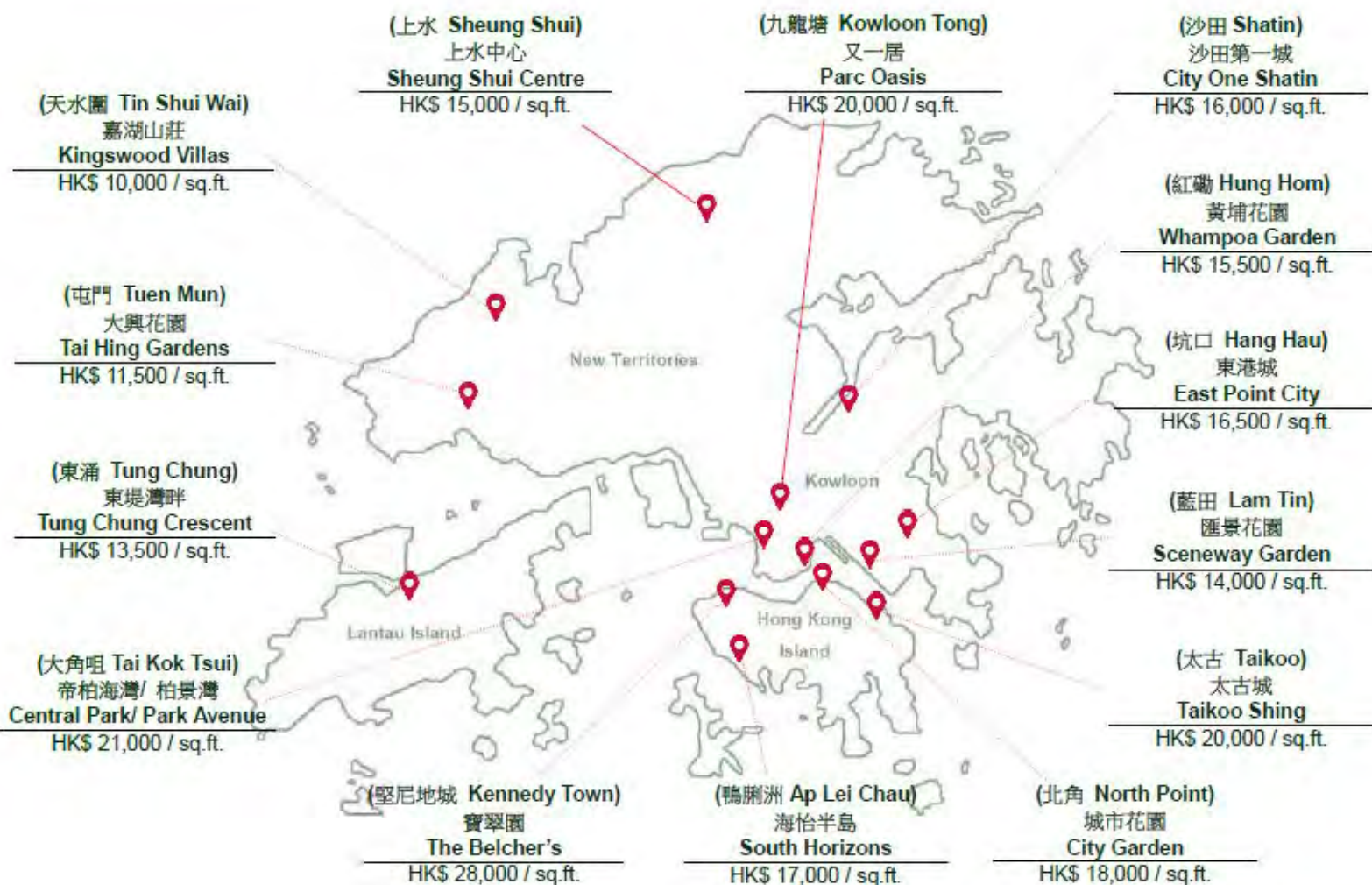


现正兴建、位于长沙湾的映筑。
（网上图片）

"前瞻策略顾问服务"

- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

香港交易概况



* 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
产「救市潮」开始了？

中国通讯

多地降低首付比例，房产「救市潮」开始了？

近日，山东菏泽购房最低可「两成首付」的消息吸引了大家的注意力。消息称，部分山东菏泽银行等于2月14日起，名下无住房且无个人住房贷款记录的购房者，可执行20%的首付比例。

此外，重庆、赣州两城也出现「两成首付」。业内认为，这表明部分城市的房地产市场已经出现筑底信号，此时出现「两成首付」正是「救市」举措之一，鼓励促进刚需住房消费的意味非常明确。

但是，从目前的各地政策来看，影响力并不大，一些地方只是推出了房贷利率优惠政策，并没有降低首付。

当然，这一类「救市」政策主要还是针对低线城市，一二线城市暂时没有看到任何刺激房地产市场的消息。



山东
(图片来源：Canva图库)



陈晞测量师
黄朗殷小姐
笔者 - 中国通讯

"环球专业合作,咨询及促成服务"

- 支持及促成中国内地专业服务供货商向其客户提供跨境专业服务
- 就不同地方的价值评估标准差异提供谘询

中国通讯

东莞2021年新开8个购物中心， 总体量约40.5万平方米

东莞商业持续发力，2021年东莞新增8个商场，新增商业体量40.5万平方米。

随着大湾区发展，定位于「世界级先进制造业中心」的东莞一直重点发展产业园区，但是多年来，商业地产却一直略显萎靡。

其中一个难题是东莞拥有30多个镇，区域较为分散，难以集中消费人群，消费力度和辐射范围也纷纷受到限制。

因此，新开的购物中心多数为3至5万平方米的中小型商场，聚焦社区型服务，仅有一个位于城区的购物中心较大，达到12万平方米。其中除了两个位于东城区外，其余的均位于常平、长安等区域。

随着东莞产业升级、常住人口增多，市民消费能力逐渐加强，自然而然，商业地产的发展也将随之水涨船高。

"环球专业合作,咨询及促成服务"

- 支持及促成中国内地专业服务供货商向其客户提供跨境专业服务
- 就不同地方的价值评估标准差异提供谘询

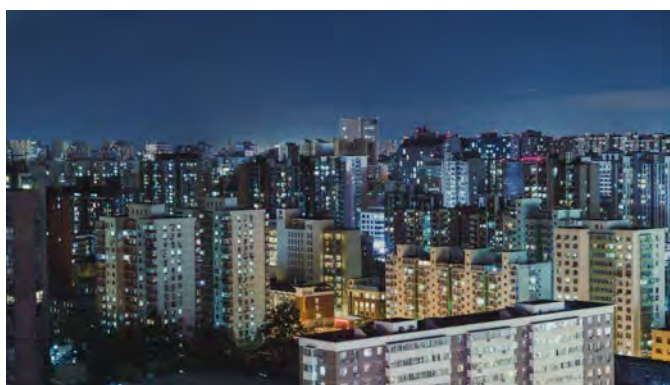
中国通讯

北京2022年首批集中供地成交额
逾480亿元人民币

北京2022第一批集中供地共出让的18宗地块中，17宗顺利成交，1宗流拍。

18宗地块当中最高楼面价地块为丰台纪家庙地块，成交楼面价为每平方米66,885元人民币；成交最低楼面价地块在平各庄，每平方米10,730元人民币。

本轮集中供地当中，未来项目最高楼面价是丰台纪家庙项目，限售价为每平方米102,460元人民币；最低项目价格为怀柔科学城拿的雁西镇地块，限售价格为每平方米37,000元人民币。



北京
(图片来源：Canva图库)

"环球专业合作,咨询及促成服务"

- 支持及促成中国内地专业服务供货商向其客户提供跨境专业服务
- 就不同地方的价值评估标准差异提供咨询

中国通讯

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

资料来源：房天下百城价格指数

上海
(图片来源：Canva图库)深圳
(图片来源：Canva图库)

"环球专业合作,咨询及促成服务"

- 支持及促成中国内地专业服务供货商向其客户提供跨境专业服务
- 就不同地方的价值评估标准差异提供諮詢

联系

(852) 3408 3188

(852) 2730 6212

(852) 5307 9925 (Whatsapp)



电子邮件

info@rhl-int.com



网站

www.rhl-int.com



微信

永利行评估



微信公众号
永利行评估

本檔/刊物由永利行国际有限公司及/或其附属公司(永利行)之专业人士提供作数据参考之用，有关应用将视乎个别情况处理。此檔/刊物并非永利行之任何正式建议或承诺。永利行已尽量合理和审慎地编制此数据。永利行建议阁下在作出任何影响财务状况或商业经营的决定前，寻求适当的专业意见。永利行对因选用此等资料而导致的任何损失概不负责。

数据源: 土地注册处，中估联行数据库及永利行市场研究部

©2022 永利行国际有限公司版权所有，保留一切权利。