

JUNE 2021

RHL International

ISSUE NO.246

MARKET EXPRESS

房地產市場快訊

成吉思汗騎馬塑像，蒙古
Genghis Khan Equestrian
Statue, Mongolia



WWW.RHL-INT.COM



HONG KONG PROPERTY

香港物業市場透視

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 -移民潮	P.4-7
香港通訊 -市傳名人相繼入市 -商舖市場反應兩極	P.8-9
香港交易概況	P.10
一帶一路: 蒙古國	P.11-12
大灣區前瞻: 珠海市	P.13-16
中國通訊 -深圳羅湖首個養老服務PPP專案開業 -深圳全年供地計劃公開: 三成用於住房 -武漢樓市「427新政」 -主要城市住宅價格指數 (2021年4月)	P.17-20





香港物業 市場透視

移民潮

香港物業-市場透視

移民潮

《國安法》生效，觸發本港繼八、九十年代後另一輪的移民潮。多個國家相繼向港人推出特別移民計劃，當中以英國較受歡迎。根據英國政府官方數據，截至今年4月中旬，在「英國國民海外護照簽證」（下稱「BNO簽證」）啟動後首10星期，當局已收到3.5萬宗申請，平均每星期3千多宗，較英方當初估算為高。雖然，本港樓市在計劃實施初期被認定會被今次的移民潮影響，並錄得多宗減價成交個案，但大市似乎未受影響，滾動數據甚至顯示樓市持續平穩，並且不跌反升。

綜合多個市場資訊，以割價、低市價、或蝕讓求售的移民盤主要集中在BNO簽證推出的首兩至三個月成交，包括部分藍籌屋苑、甚至新樓，例如馬鞍山新港城、鰂魚涌太古城、將軍澳LP6等。

以馬鞍山新港城為例，屋苑R座一個中層兩房、實用約503呎的單位，原業主2019年才以735萬港元買入，但據報因趕著移民，放盤一個月後即大幅降價至785萬港元售出物業，呎價每呎約15,606港元，低市價4%至5%，連同樓價一成額外印花稅及其他使費，實際蝕逾70萬港元。而鰂魚涌太古城華山閣一個低層C室，原業主同樣計劃移民，早於去年中開價1,450萬港元放盤，直至今年二月以1,260萬港元沽出。傳媒報道，該單位於2019年時曾轉名，今次賣樓即要付逾百萬元額外印花稅。

圖為太古城。
(圖片來源：永利行圖庫)



"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

即使新盤，亦有業主為求離港不惜在收樓不久便賣樓套現。今年初才收樓的將軍澳LP6 1座低層J室，原業主因計劃移民，在二月把單位減價至776萬港元賣出，連稅及使費後明賺實蝕。

事實上，BNO簽證開放申請初期，市場的確屢見減價或低於市價的成交個案，但這批移民家庭相信是對香港政治感到失望而急著離港，惟不等於全部準備移居外地的香港人一定看淡本地前景及樓市。相反，向來以經濟掛帥的香港人明白，隨著內地資金及人口南下，本港樓市至少在中短期內可獲支持。加上全球疫情仍然持續，都推遲了不少家庭離開香港的計劃。考慮各種因素後，他們自然並不急於賣樓。

查看差餉物業估價署最新的私人住宅售價指數，實用面積為1,075呎或以下的單位，樓價指數在去年底的低位繼續平穩向上，錄得至少2%的升幅，顯示早前減價出售的移民個案，未有對本地樓市造成太大衝擊，相反，近期有不少移民成交價更為進取。

天水圍嘉湖山莊有準備移民的業主，將其麗湖居2座中層F室，實用442呎單位，由原叫價568萬港元，議價至略高於市價的554萬港元成功易手，實用呎價12,534港元。同樣，粉嶺廣福苑有業主未有因移民而平賣單位，而造價更創屋苑新高。該單位為中層B室，實用面積約920呎，連一車位，享開揚景觀，原開價970萬港元，最終減價42萬港元，以928萬港元易手，實用呎價約10,087港元。

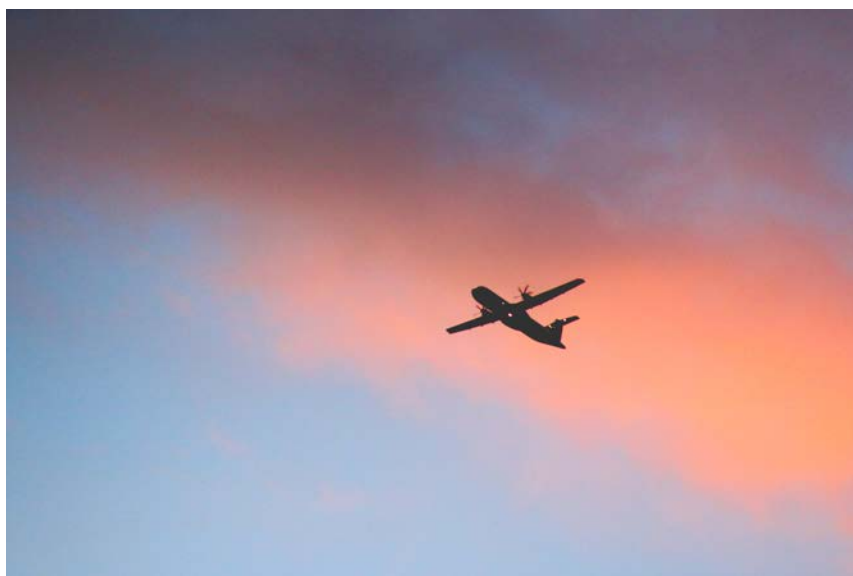
"策略投資諮詢服務"

- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務

嘉湖山莊麗湖居有準備移民的業主成功以略高於市價水平，售出其單位。
(圖片來源：永利行圖庫)



新一輪的移民潮已經是無可避免，有專欄作家表示，在九十年代也有過的移民潮，雖然當年每年有3萬至4萬人移民，但當時樓價沒有下跌，反而每年皆升，對比今天的情況，移民潮遇上平穩向上的樓市，難道這是香港獨有的發展軌跡？環球政局變化萬千，疫情持續燃燒，香港樓市何去何從，還是先不要莽下判斷。



(圖片來源：Canva圖庫)

"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

市傳名人相繼入市

市場消息顯示，港姐麥明詩在本年初將持有的屯門新盤單位內部轉讓給其母親後，再於今年四月底以810萬港元購入宇晴軒3座高層C室，實用面積為467呎，實用呎價約為17,345港元。另外，上月底赤柱舂磡角道63號蒲苑錄得一宗成交，作價為7,588萬港元，該單位實用面積1,956呎，實用呎價約38,793港元。是次成交購入者的名字與某上市化妝品公司的女兒郭詩雅相同，市場預料為同一人。



位於長沙灣的宇晴軒
(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

香港通訊

商舖市場反應兩極

本港商舖出租在不同地區反應不一，核心區有著名品牌退租，但民生區舖位需求仍然存在。

曾經租用中環皇后大道中36號興瑋大廈多層樓面作旗艦店的某運動服裝品牌，在去年租約屆滿後以短租方式續用，最後品牌決定上月正式遷出。消息指，業主把舖位重新分間，據悉物業地下及1樓，面積約6,500呎，以每月約120萬港元租出。



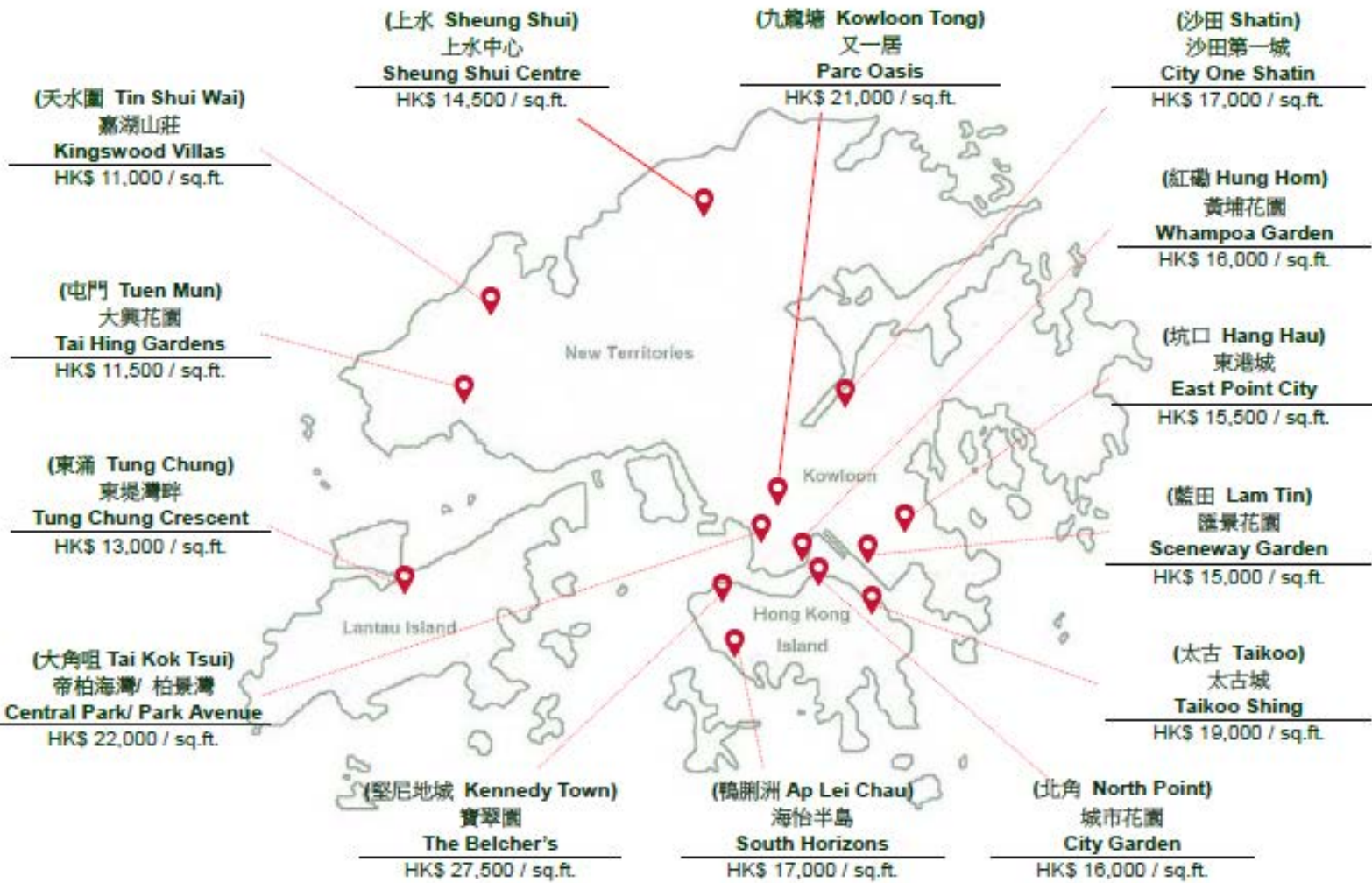
某運動服裝品牌開設於中環興瑋大廈的前旗艦店。
(圖片來源：Google地圖截圖)

至於在民生區方面，上環文咸東街60號金閣大廈地下A號舖位，面積約700呎，月租約6萬港元，平均呎租約86元，租金較上手的月租5.5萬港元，微升約9.1%。

"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

一帶一路

BELT & ROAD



蒙古國
Mongolia

蒙古國（簡稱蒙古）是位於東亞的內陸國家，國土被俄羅斯聯邦及中國包圍。在歷史上，元朝是最鼎盛的時期，國土一度橫跨中亞和接近東歐。蒙古國於1921年獨立，因為可耕面積不多，經濟發展逐漸以礦產品出口作主導，與鄰近地區建立貿易關係。

首都：烏蘭巴托

最大城市：烏蘭巴托

官方語言：蒙古語

官方文字：西里爾文，蒙古文

貨幣：圖格里克（MNT）

表面面積：1,564,116平方公里

人口：3,225,167人（2019年世界銀行資料）

政治制度：半總統制共和國



國內生產總值
(2019年世界銀行數字)
140.0 (億美元)



消費物價指數按年變化
(2019年世界銀行數字)
7.31%



經濟結構
(2019年國內生產總值構成)
服務業 (40.0%) 工業 (38.5%)
農業 (10.8%) 其他 (10.7%)

烏蘭巴托

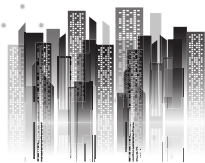
烏蘭巴托始建於1639年，稱為庫倫，意為柵欄圍起來的草場。在經過多年的戰爭及革命後，在1924年，蒙古人民革命黨推翻了蒙古王公等人的統治，建立蒙古人民共和國。憲法將庫倫改名為烏蘭巴托，並以其為首都。

多年戰爭亦令很多烏蘭巴托古老寺廟和汗宮遭受到破壞，保存至今的古老漢蒙藏式建築有八個寺院或汗宮。





烏蘭巴托



烏蘭巴托有
9個行政區域 (Districts),
152 個小區 (Khorooos)
(Mayor's office of Ulaanbaatar City)



烏蘭巴托2020年的人口預測
為
1,615,000
(聯合國世界人口預測2019)



烏蘭巴托面積
4,704.4 平方公里
(Mayor's office of Ulaanbaatar
City)

與天然資源和貿易相關的數據

2020年蒙古最大出口貿易
夥伴國首三位
1. 中國
2. 瑞士
3. 新加坡
(國家統計局2021年資料)

蒙古出口的煙煤及銅礦
最主要是運往中國，
金礦的最主要出口的
目的地為瑞士
(國家統計局2021年資料)

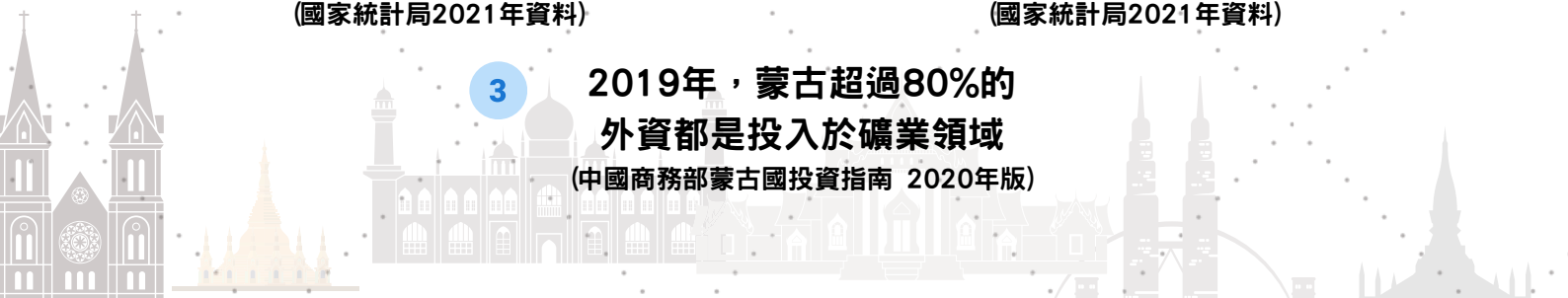
2020年12月烏蘭巴托市
每公斤牛肉售價
MNT 12,551
(約4.4美元)
(國家統計局2021年資料)

農牧/外來投資概況

1 2020年全國馬匹數目
4,092,700 隻
(國家統計局2021年資料)

2 烏蘭巴托2020年收割牧草噸數
31,100噸
(國家統計局2021年資料)

3 2019年，蒙古超過80%的
外資都是投入於礦業領域
(中國商務部蒙古國投資指南 2020年版)



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。

珠海市

珠海市位於珠江三角洲南端，是中國五個經濟特區之一，也是珠江口西岸的核心城市及廣東省副中心。珠海全市下轄香洲、斗門及金灣三個行政區，設有橫琴、高新、保稅、高欄和萬山五個經濟功能區。

現時珠海工業支柱行業包括電子資訊、生物醫藥、家電、電力能源、石油化工和精密機械。珠海正致力打造創新驅動型城市，加快形成以智慧製造業為核心，兼具高端製造業、高新技術產業、海洋經濟和生態農業為一體的現代產業體系。

定位：粵港澳大灣區創新高地

人口：176.5 萬

面積：1,732 平方公里

GDP：2,564.7 億元人民幣

人均GDP：14.9 萬元人民幣

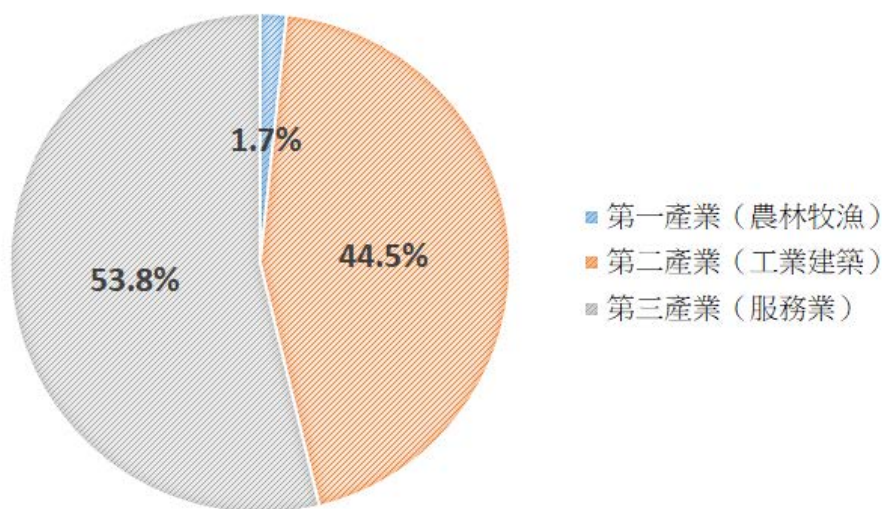
商品貿易總額：2,990.1 億元人民幣

出口貨值：1,883 億元人民幣

進口貨值：1,107.1 億元人民幣

珠海市房地產概況

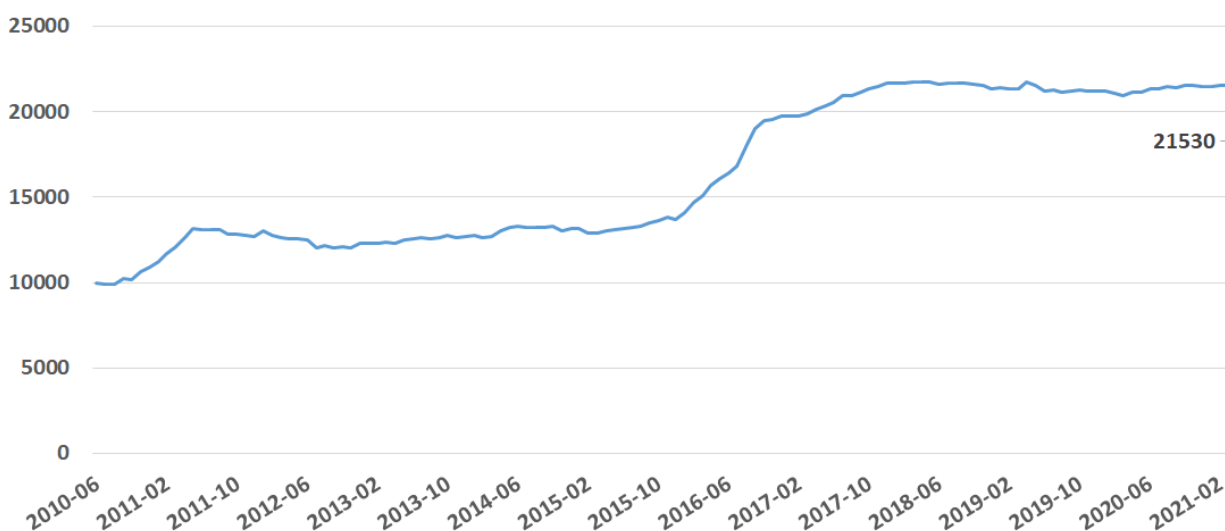
產業結構



住宅房價走勢

疫情之下，珠海房價仍創新高。2021年3月珠海全市均價每平方米21,530元人民幣，同比微升2.66%。

珠海市住宅樣本均價（人民幣）



珠海市房地產概況

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)
2020-10	2	294,891.42	13,574.49	7,131
2020-11	1	192,250.40	54,492.62	23,281
2020-12	6	269,914.41	12,746.63	6,601
2021-01	1	75,444.60	13,705.42	6,686
2021-02	1	50,789.78	27,938.69	14,940

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)
2020-09	5	231,733.11	446.10	163
2020-10	6	389,272.59	359.49	133
2020-11	3	312,367.84	377.34	159
2020-12	9	566,040.43	402.12	146
2021-01	6	209,567.96	332.36	127
2021-02	3	147,739.66	352.98	174

珠海2021年購房政策

戶籍性質	購買單位	限購套數	購買範圍	住宅類型
珠海戶籍	以家庭為單位	限購3套	全市範圍	商品房/存量房 (存量房一般是指未居住過的二手樓，即「庫存待售」單位。)
非珠海戶籍		限購1套		
外籍				
台灣籍	以個人為單位	限購2套	珠海大橋東1套+ 珠海大橋西1套或 珠海大橋西2套	
香港或澳門				

珠海樓市歷經2017年4月8日“最嚴限購政策”後，從2018到2020年逐漸放寬。一系列限購放開政策吸引了眾多外來客戶置業，置業群體也在發生著變化。在最新的珠海購房政策下，可以看出“房住不炒”仍是調控的主旋律，但在珠海置業、入戶的難度也在降低。

珠海市房地產概況

新基建：珠海北站

2020年10月下旬，珠海市自然資源局發佈了《珠海北站綜合交通樞紐詳細規劃》採購專案公開招標公告。根據規劃，南珠中城際、廣珠城際線路、城軌2號線三條軌道交匯于珠海北站。意味著，珠海北站未來將是大型的換乘站。

此外，已經通車的金琴快線，縱橫珠海南北，僅需20分鐘。未來二期終點將接駁中山東外環高速，將更快一步享受深中通道(預計2023年通車)帶來的利好。



(圖片來源：網上)

中國通訊

深圳羅湖首個養老服務PPP專案開業

羅湖區寶豐苑PPP項目早前正式開業。據了解，該專案通過採用政府與社會資本合作的模式（PPP），建成了羅湖養老服務領域的首個PPP項目。

該項目總建築面積近4,000平方米，共設有70間雙人房，140張養老床位。

據悉，該專案確定了央企中國人壽在深圳全資設立的專業養老公司為中標單位，承接專案的投資、建設和運營。



(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

深圳全年供地計劃公開：三成用於住房

深圳於5月13日掛牌出讓位於南山西麗、寶安西鄉、龍華民治、光明鳳凰和深汕合作區的6宗居住用地，總土地面積約36.19萬平方米，總建築面積約91.01萬平方米，總成交金額達到138.44億元人民幣。



(圖片來源：網上)

"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

武漢樓市「427新政」

4月27日，武漢房屋管理局發佈對一手房銷售的最新監管措施。其中規定，新建商品房專案主體結構施工形象進度十五層及以下建築達到一半，十五層以上建築達到三分之一，才可申報商品房預售許可；申報規模可分次申報，但20萬平方米以下的不超過三次，20萬平方米及以上的不超過五次。

新政實施後，開發商變相捂盤、逐棟開盤被禁止。同時，團購費等收費也被明令禁止，房地產開發企業取得預售許可證之前，不得自行或者委託協力廠商，以預定、團購、入會等方式向意向客戶收取上述費用。



(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4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	50,623	0.07	北京	43,676	0.13
重慶	11,463	0.46	天津	14,921	0.1
廣州	23,923	0.38	深圳	54,454	0.19
南京	24,268	0.32	杭州	28,703	0.01
成都	12,147	0.83	武漢	13,217	0.54
大連	13,712	0.51	蘇州	17,893	0.44
西安	11,080	1.08	廈門	29,174	0.35
寧波	18,704	0.27	長沙	9,097	0.4
無錫	13,733	0.85	東莞	18,929	0.8
瀋陽	9,839	0.14	福州	17,080	0.07

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。

