

# 大中華物業市場回顧

**VIGERS**  
威格斯

2010年第2季

北京



## 北京

### ■ 近期調控措施

- 被稱為比「新國十條」更嚴厲
- 限定新購房套數，規定同一購房家庭只能在北京本市新購買一套商品住房
- 其他措施包括：
  - 銀行須嚴格執行首套及二套房貸首付比例和利率要求；商業銀行根據風險狀況，暫停向第三套買家發放貸款
  - 增加房屋供應，政策性住房和中小套型普通商品房用地不低於住房建設用地供應總量的70%，其中政策性住房建設佔全市房屋供應50%以上；加快現有保障性住房工程進度
  - 加強市場監管，限制發展商購地融資和發展商預售（樓花銷售）活動

## 北京

### 商品房銷售面積



資料來源：北京市統計局

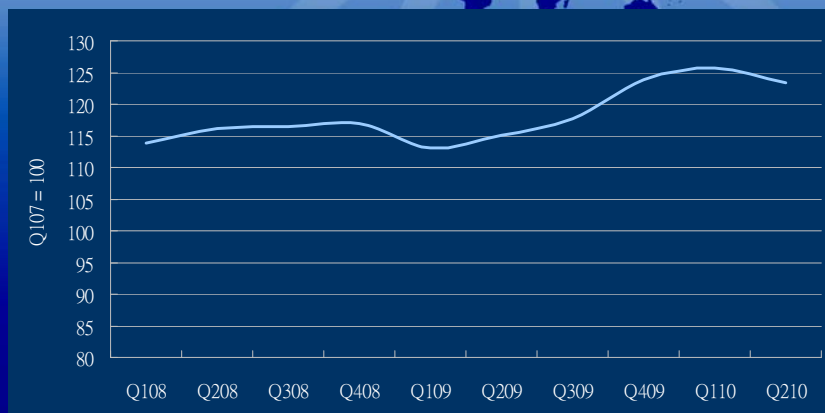
## 北京

### ■ 成交量

- 2010年第2季，商品房銷售面積按年 跌33%，按季 跌36.7% 至355.8萬平方米
- 2010年第2季，商品房住宅銷售面積按年 升12.5%，按季 跌13% 至228.6萬平方米

## 北京

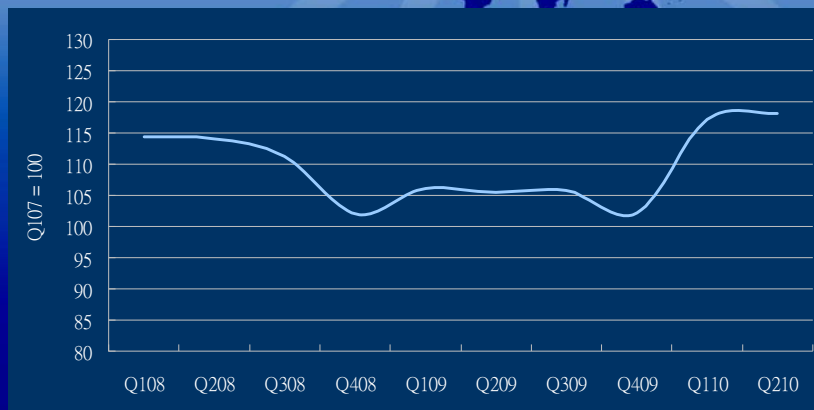
### 住宅價格指數



資料來源：北京市統計局、威格斯研究部

## 北京

### 豪宅價格指數



資料來源：北京市統計局、威格斯研究部

© TemplatesWise.com

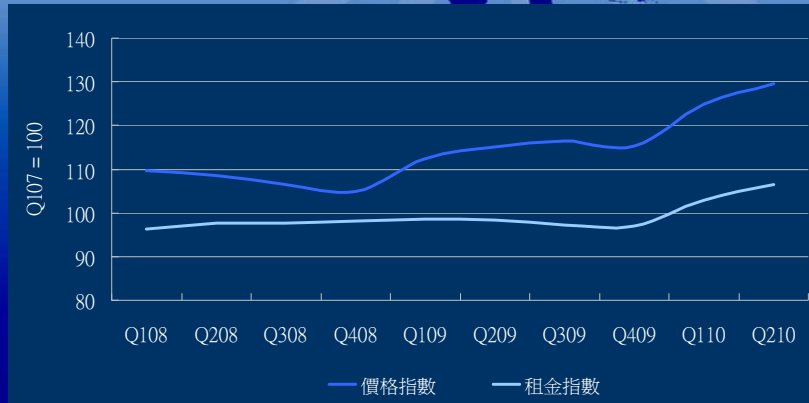
## 北京

- 一般住宅
  - 2010年第2季，一般住宅均價
    - 按年 升 7.3%
    - 按季 跌 1.8%
    - 均價：約 18,975元人民幣 / 平方米
- 豪宅
  - 2010年第2季，豪宅均價
    - 按年 升 12%
    - 按季 升 0.9%
    - 均價：約 53,500元人民幣 / 平方米
- 下半年展望
  - 今年稍後時間北京將更多新盤上市，在調控政策同時執行下，整體北京樓價會在第3-4季度將繼續受壓
  - 相反，豪宅特別是別墅市場，由於未來供應量有限，即使交投放緩，豪宅價格仍能受到支持

© TemplatesWise.com

## 北京

### 甲級寫字樓價格及租金指數



資料來源：北京市統計局、威格斯研究部

© TemplatesWrite.com

## 北京

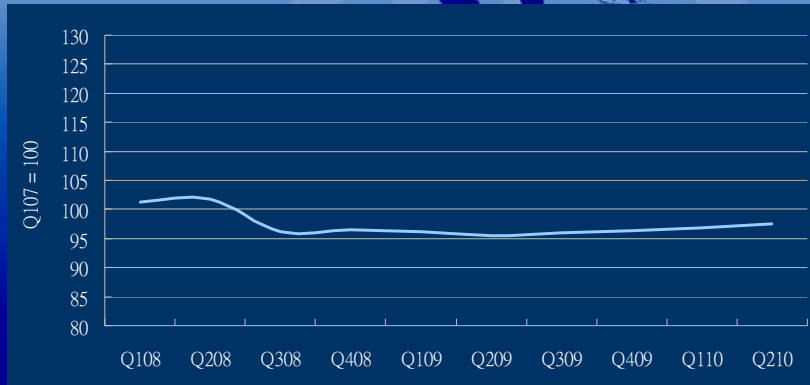
### ■ 甲級寫字樓市場

- 價格
  - 按年 上升 12.5%
  - 按季 上升 3.8%
  - 均價：約 22,777元人民幣 / 平方米
- 租金
  - 按年 上升 8.1%
  - 按季 上升 3.4%
  - 均租：約 159元人民幣 / 平方米 / 月
- 下半年展望
  - 中央保持穩定出口和擴大內需的措施，營商環境改善，利好甲級寫字樓市場
  - 北京甲級寫字樓第2季度持續回穩，我們預計今年其價格和租金仍可保持輕微增長

© TemplatesWrite.com

## 北京

### 零售物業租金指數



資料來源：威格斯研究部

## 北京

### ■ 零售物業

- 購物中心均租
  - 按年 上升 2.1%
  - 按季 上升 0.6%
  - 首層均租：約 698元人民幣 / 平方米 / 月
- 下半年展望
  - 樓市調控出台，資金持續流入零售物業市場

上海



VIGERS  
威格斯

上海

- 上海樓市調控細則至今未出

## 上海

### 商品房銷售面積



資料來源：上海市統計局、威格斯研究部

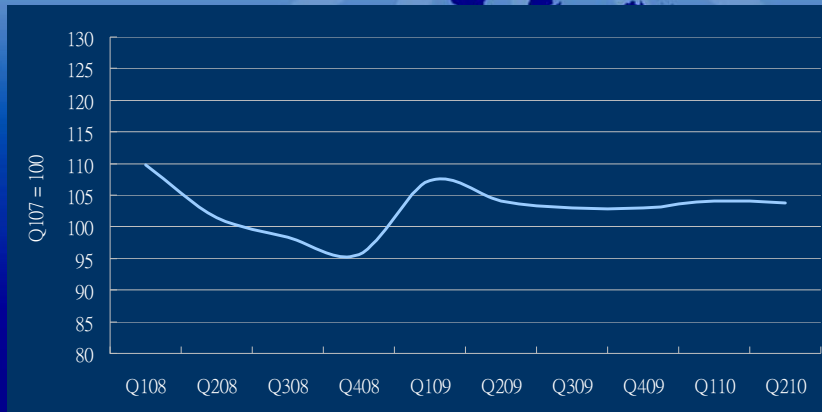
## 上海

### ■ 成交量

- 2010年第2季，商品房銷售面積  
按年 跌33%，按季 微升2%  
至495萬平方米
- 2010年第2季，商品房住宅銷售面積  
按年 跌51%，按季 微升2.1%  
至413.6萬平方米

# 上海

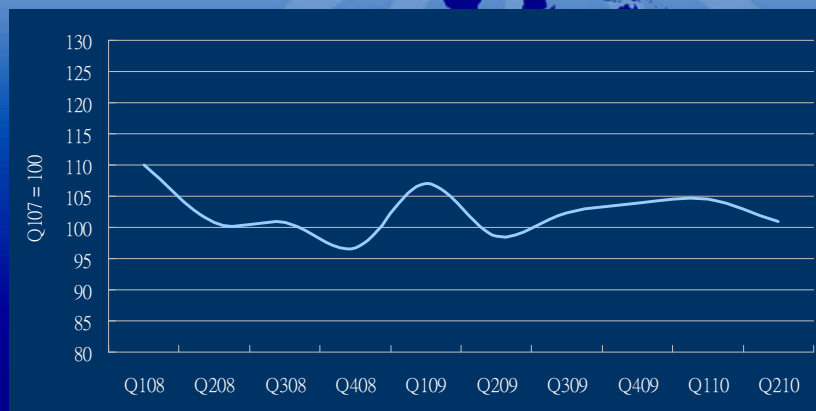
## 住宅價格指數



資料來源：上海市統計局、威格斯研究部

# 上海

## 豪宅價格指數



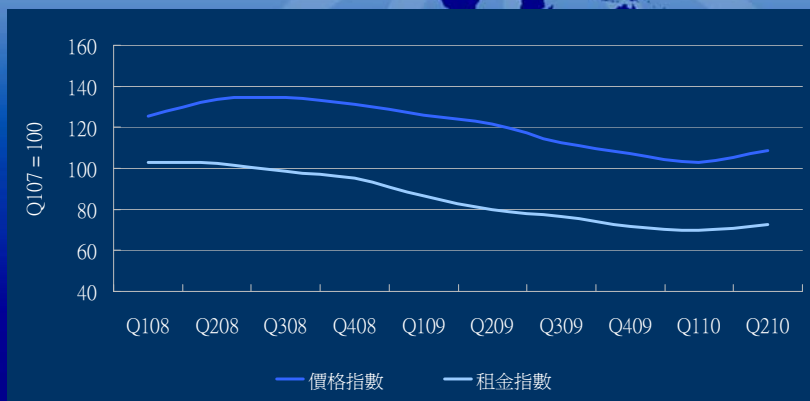
資料來源：上海市統計局、威格斯研究部

## 上海

- 一般住宅
  - 2010年第2季，一般住宅均價
    - 按年 跌 2.84%
    - 按季 跌 2.88%
    - 均價：約19,168元人民幣 / 平方米
  - 下半年展望
    - 6-7月期間，上海商品住宅房成交跌至新低
    - 開發商有降價跡象，預料下半年整體上海樓價下跌
- 豪宅
  - 2010年第2季，豪宅均價
    - 按年 升 2.4%
    - 按季 跌 3.5%
    - 均價：約59,750元人民幣 / 平方米
  - 下半年展望
    - 部份投資者撤出上海豪宅市場
    - 上海調控措施尚未出台，市場觀望氣氛濃厚

## 上海

### 甲級寫字樓價格及租金指數



資料來源：上海市統計局、威格斯研究部

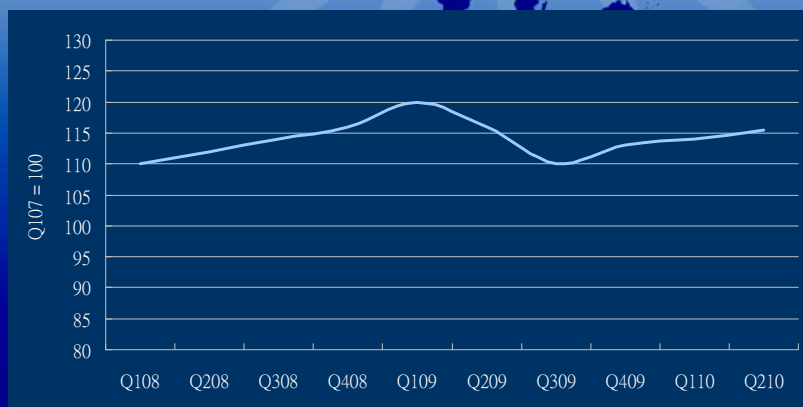
## 上海

### ■ 甲級寫字樓

- 價格
  - 按年 下跌 10.7%
  - 按季 上升 5.3%
  - 均價：約 37,250元人民幣 / 平方米
- 租金
  - 按年 下跌 9.6%
  - 按季 上升 3.9%
  - 均租：約194元人民幣 / 平方米 / 月
- 下半年展望
  - 外資擴張，推動上海甲級寫字樓租金
  - 下半年大增的供應量或會抑壓租金升勢
  - 兩個因素情況下，預料今年上海甲級寫字樓租金窄幅上落

## 上海

### 零售物業租金指數



資料來源：威格斯研究部

## 上海

### ■ 零售物業

- 購物中心均租
  - 按年 下跌 0.4%
  - 按季 上升 1.3%
  - 首層均租：924元人民幣 / 平方米 / 月
- 下半年展望
  - 世博不僅推動了傳統旅遊消費，也刺激了休閒、娛樂、會議等非傳統旅遊消費
  - 隨著淮海路商圈品牌檔次升級以及世博會效應的延續，相信上海優質零售物業租金能持續上升

## 廣州

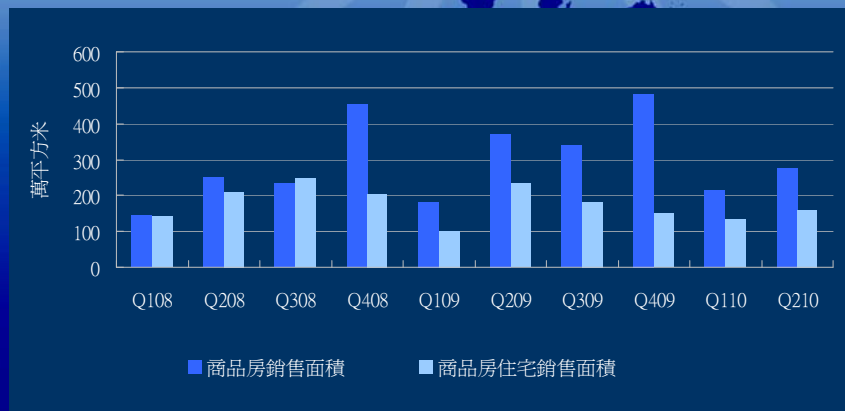


## 廣州

- 5月21日，廣州出台了房產調控24條措施，主要加大土地和保障房供應、加強市場監管等，但不涉及抑制需求
- 24條樓市調控細則，可概括為：
  - 執行中央政策
  - 加大供地規模
  - 加大保障性住房建設
  - 加大市場監管
  - 督促開發建設，加大閒置土地的清查和懲治，打擊囤地行為
  - 重點打擊囤房、哄抬房價等違法違規行為

## 廣州

### 商品房銷售面積



資料來源：廣州市統計局、威格斯研究部

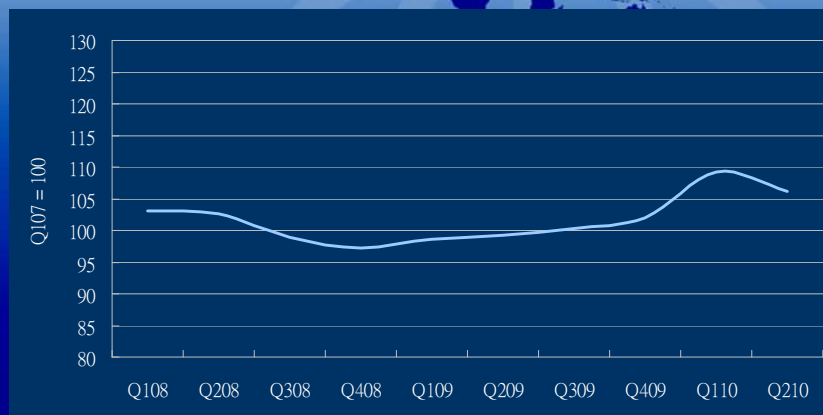
## 廣州

### ■ 成交量

- 2010年第2季，商品房銷售面積  
按年 跌25.5%，按季 升29.7%  
至277.7萬平方米
- 2010年第2季，商品房住宅銷售面積  
按年 跌31%，按季 升21%  
至161萬平方米

## 廣州

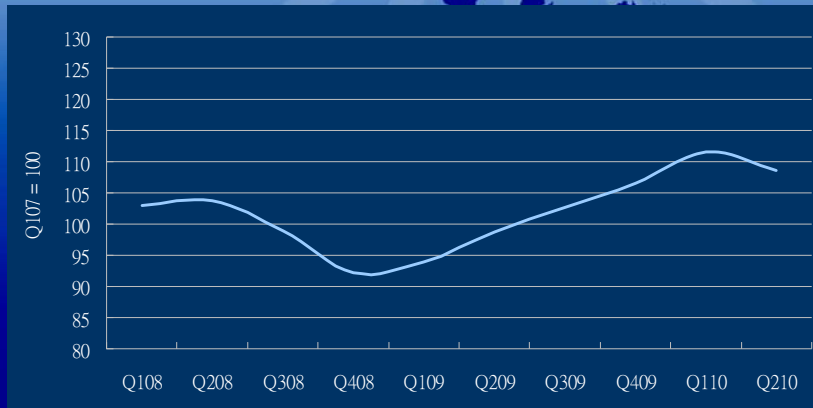
### 住宅價格指數



資料來源：廣州市統計局、威格斯研究部

## 廣州

### 豪宅價格指數



資料來源：廣州市統計局、威格斯研究部

## 廣州

### ■ 一般住宅

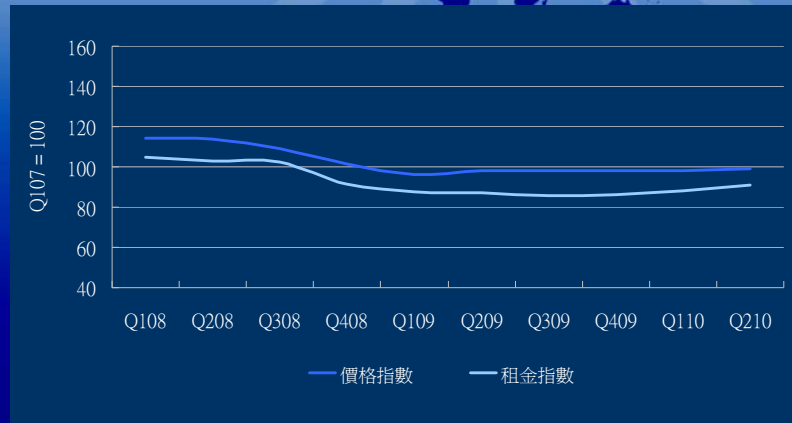
- 2010年第2季，一般住宅均價
  - 按年升 6.9%
  - 按季跌 2.8%
  - 均價：約12,560元人民幣 / 平方米
- 下半年展望
  - 下半年廣州一手住宅新增供應量只有300萬平方米左右，是2004年來的新低；與此同時，成交量同時下降，第2季降至161萬平方米，下半年或許降至300萬平方米左右
  - 供需兩減情況下，廣州樓市供求會基本平衡，樓價橫行

### ■ 豪宅

- 2010年第2季，豪宅均價
  - 按年升 9.9%
  - 按季跌 2.7%
  - 均價：約25,800元人民幣 / 平方米
- 下半年展望
  - 豪宅投資繼續受到宏觀調控政策影響，並預期本輪調控將持續一段時間，觀望氣氛濃厚

## 廣州

### 甲級寫字樓價格及租金指數



資料來源：廣州市統計局、威格斯研究部

## 廣州

### ■ 甲級寫字樓

#### • 價格

- 按年 上升 1.2%
- 按季 上升 0.9%
- 均價：約 23,375元人民幣 / 平方米

#### • 租金

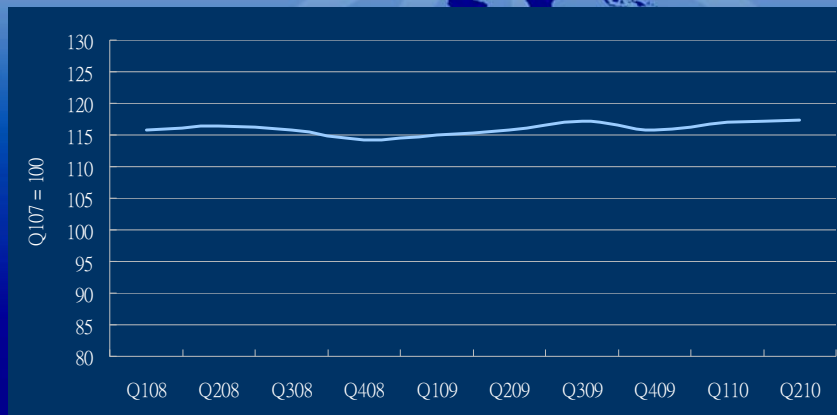
- 按年 上升 4.4%
- 按季 上升 3.2%
- 均租：約 127元人民幣 / 平方米 / 月

#### • 下半年展望

- 儘管租金和價格輕微回升，但下半年還將出現46萬平方米新增供應，下半年租金和價格繼續受壓
- 樓市調控下，部份投資者或開發商開始關注商業物業市場，投資性需求增加

## 廣州

### 零售物業租金指數



資料來源：威格斯研究部

© TemplatesWrite.com

## 廣州

### ■ 零售物業

- 購物中心均租
  - 按年 上升 1.30%
  - 按季 上升 0.24%
  - 首層均租：約1,229元人民幣 / 平方米 / 月
- 下半年展望
  - 「細價」商舖受到追捧，4-5月期間100-200萬元之間商舖成交上升3成，顯示個別投資者從住宅轉到零售物業
  - 零售市道持續增長，租賃需求保持旺盛，更多新品牌將進駐廣州

© TemplatesWrite.com

## 深圳



VIGERS  
威格斯

## 深圳

- 5月6日，深圳發佈細則，主要針對炒家
- 對購買不同套數住房的家庭執行差別化信貸政策，並限制各種名目的炒樓和投機性活動
- 商業銀行根據風險狀況，暫停發放購買第三套及以上住房貸款
- 在深圳居住不足1年的人士，銀行暫停發放房屋貸款（包括香港人和境外人士）

## 深圳

### 商品房銷售面積



資料來源：深圳市統計局、威格斯研究部

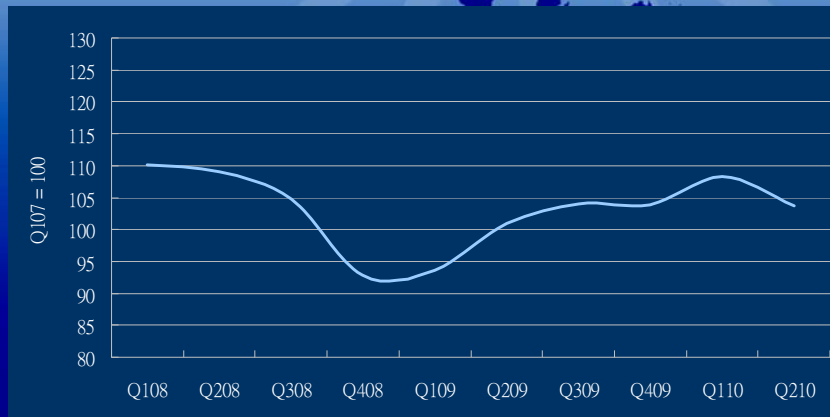
## 深圳

### ■ 成交量

- 2010年第2季，商品房銷售面積  
按年 跌45%，按季 升67%  
至131.5萬平方米
- 2010年第2季，商品房住宅銷售面積  
按年 跌45%，按季 升65%  
至83.1萬平方米

# 深圳

## 住宅價格指數



資料來源：深圳市統計局、威格斯研究部

# 深圳

## 豪宅價格指數



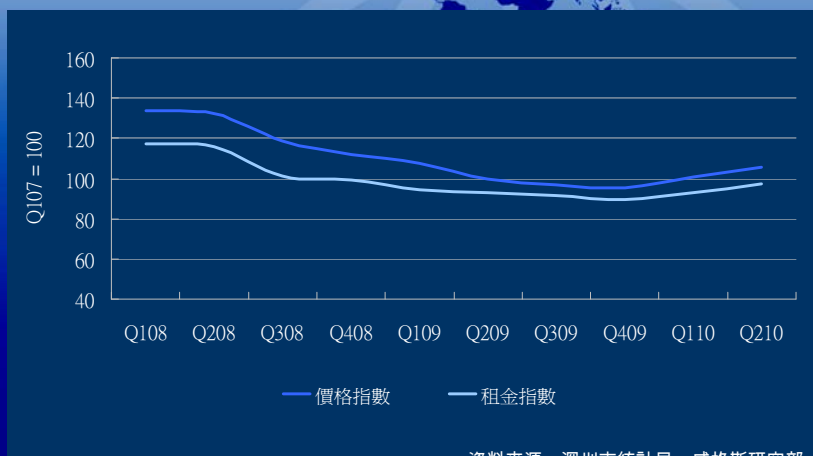
資料來源：深圳市統計局、威格斯研究部

## 深圳

- 一般住宅
  - 2010年第2季，一般住宅均價
    - 按年升 2.8%
    - 按季跌 4.2%
    - 均價：約16,580元人民幣 / 平方米
  - 下半年展望
    - 深圳調控措施主要針對炒家，如果政府沒有出台新的調控政策，更多開發商和剛性買家會認為政策效果已完全顯現，不會進一步預期樓價下跌，價格可望回穩
- 豪宅
  - 2010年第2季，豪宅均價
    - 按年升 11.1%
    - 按季跌 2.3%
    - 均價：約24,229元人民幣 / 平方米
  - 下半年展望
    - 深圳豪宅市場成為調控下受影響較大，成交量大幅萎縮
    - 開發商鑒於銷售低迷，推盤意慾不強
    - 供需兩降，整體豪宅價格可望得以保持，不過非豪宅地段的「偽豪宅」價格難免下降

## 深圳

### 甲級寫字樓價格及租金指數



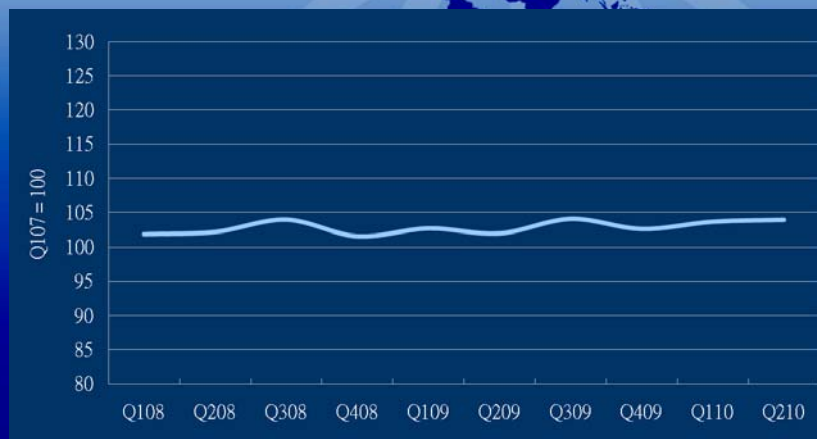
資料來源：深圳市統計局、威格斯研究部

## 深圳

- 甲級寫字樓
  - 價格
    - 按年 上升 5.7%
    - 按季 上升 4.7%
    - 均價：約 24,416元人民幣 / 平方米
  - 租金
    - 按年 上升 4.5%
    - 按季 上升 4.5%
    - 均租：約 124.5元人民幣 / 平方米 / 月
  - 下半年展望
    - 至2010年底深圳甲級寫字樓存量將達200萬平方米，下半年有4個項目入市
    - 外資企業租務需求改善、國內金融機構擴充業務
    - 供應和需求同時增加，預料深圳甲級寫字樓租金今年可保平穩

## 深圳

### 零售物業租金指數



資料來源：威格斯研究部

## 深圳

### ■ 零售物業

- 購物中心均租
  - 按年 上升 1.85%
  - 按季 上升 0.25%
  - 首層平均：518.6元人民幣 / 平方米 / 月
- 下半年展望
  - 下半年深圳商舖需求會繼續增長，租金有望小幅上漲，空置率將持續低位

## 全年回顧及展望

		一般住宅	豪宅	甲級寫字樓	優質零售	
		價格	價格	價格	租金	租金
北京	按年升 / 跌	+7.3%	+12%	+12.5%	+8.1%	2.1%
	按季升 / 跌	-1.8%	+0.9%	+3.8%	+3.4%	0.6%
	下半年展望	-3-5%	+0-3%	+3-5%	+3-5%	+0-3%
上海	按年升 / 跌	-2.84%	+2.4%	-10.7%	-9.6%	-0.4%
	按季升 / 跌	-2.88%	-3.5%	+5.3%	+3.9%	+1.3%
	下半年展望	-3-5%	-3-5%	+/- 0-3%	+/- 0-3%	+0-3%
廣州	按年升 / 跌	+6.9%	+9.9%	+1.2%	+4.4%	+1.3%
	按季升 / 跌	-2.8%	-2.7%	+0.9%	+3.2%	+0.24%
	下半年展望	+/- 0-3%	-3-5%	+/- 0-3%	+/- 0-3%	+0-3%
深圳	按年升 / 跌	+2.8%	+11.1%	+5.7%	+4.5%	+1.85%
	按季升 / 跌	-4.2%	-2.3%	+4.7%	+4.5%	+0.25%
	下半年展望	+/- 0-3%	-0-3%	+3-5%	+3-5%	+0-3%

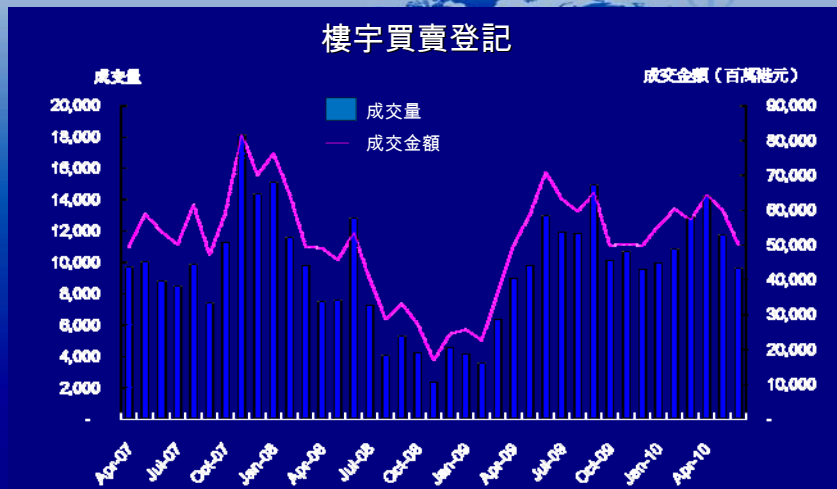
# 香港



VIGERS  
威格斯

## 香港

### 樓宇買賣登記

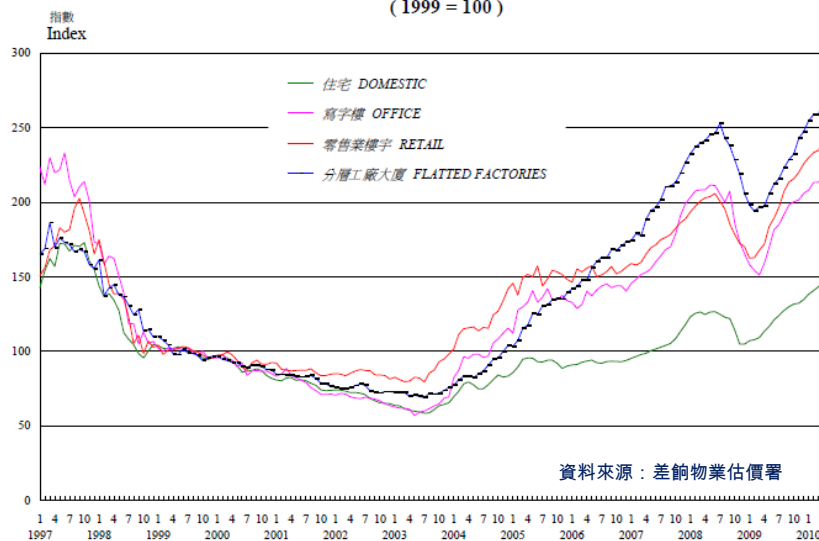


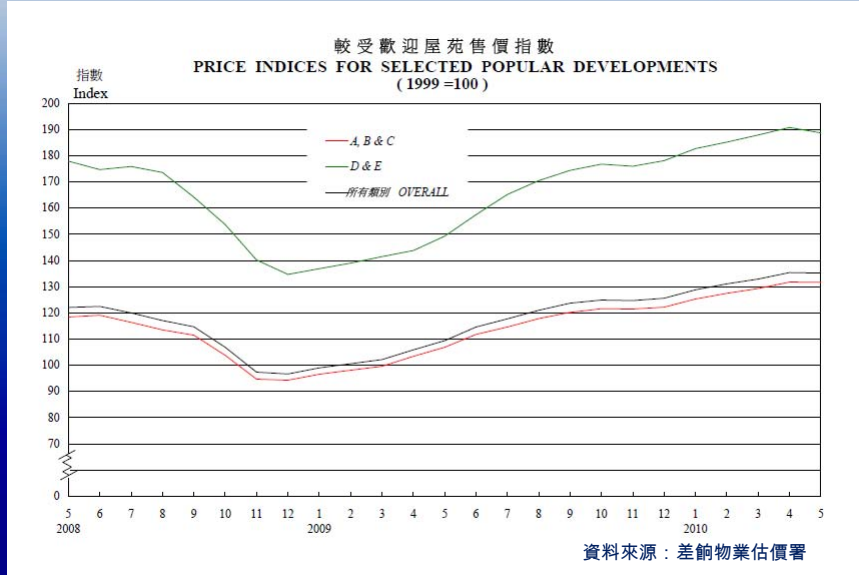
資料來源：土地註冊處

## 香港 土地成交紀錄

成交日期	地段編號	地點	用途	地盤面積 (方呎)	總樓面面積 (方呎)	成交價 (億港元)	市場預期 (億港元)	樓面呎價 (元/方呎)	買家
2月22日	將軍澳市地段第76號	新界將軍澳第66B區	住宅 (甲類)	132,397	728,184	33.7	26-34	4,628	新地
5月11日	東涌地段第37號市	大嶼山東涌第55b區	住宅 (乙類)	282,000	141,008	34.2	42-56.4	2,378	南豐
5月24日	粉嶺上水市地段第177號	粉嶺第19區馬適路與沙頭角公路(龍躍頭段)交界	住宅 (甲類)	95,800	550,000	13.3	11.5-14	2,778	香港小輪
6月8日	九龍內地地段第11175號	九龍何文田佛光街與忠孝街交界	住宅 (乙類)	173,850	574,800	109	87-98	12,540	新地
7月28日	內地地段第9007號	香港山頂嘉歌信山道103號	住宅 (丙類)	251,000	324,900		65-98	N/A	N/A
8月17日	九龍內地地段第11120號	九龍愛景街與紅鸞道交界紅磡灣填海區D1地盤	住宅 (乙類)	81,279	33,979		23.8-29	N/A	N/A
8月17日	九龍內地地段第11125號	九龍亞答老街204號前民安隊訓練中心	住宅 (乙類)	78,857	36,630		37-39.4	N/A	N/A

## 香港物業售價指數 PRICE INDICES FOR HONG KONG PROPERTY MARKET (1999 = 100)



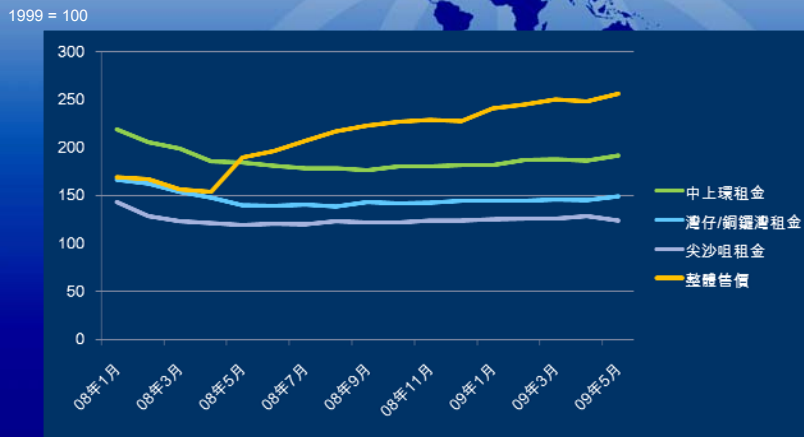


## 香港

- 較受歡迎屋苑 ( 中小型單位 ) 成交均價
  - 市區
    - 按年 升 18%
    - 按季 升 2.12%
  - 新界
    - 按年 升 18.6%
    - 按季 升 0.9%
  
- 較受歡迎豪宅屋苑成交均價
  - 市區
    - 按年 升 22%
    - 按季 升 1.53%
  - 新界
    - 按年 升 16.8%
    - 按季 升 0.18%

## 香港

### 甲級寫字樓租金及價格指數



資料來源：差餉物業估價署、威格斯研究部

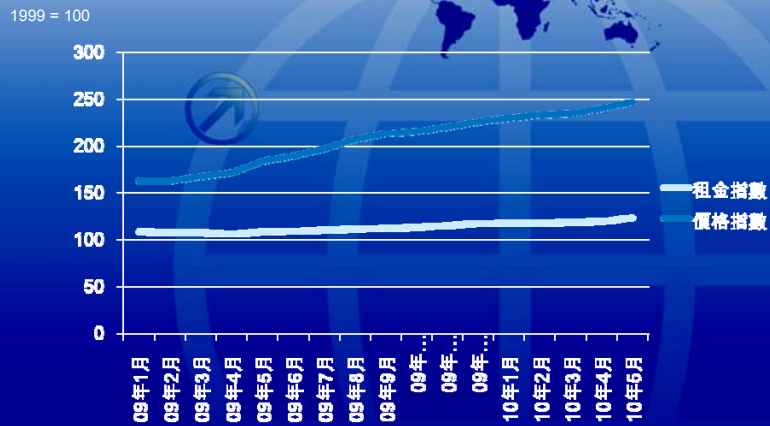
## 香港

### ■ 甲級寫字樓

- 中/上環平均呎租
  - 按年 升 6.0%
  - 按季 升 2.2%
- 灣仔/銅鑼灣平均呎租
  - 按年 升 7.8%
  - 按季 升 2.7%
- 尖沙咀平均呎租
  - 按年 升 3.5%
  - 按季 跌 0.87%
- 整體甲級寫字樓平均呎價
  - 按年 升 31.8%
  - 按季 升 3.6%

## 香港

### 零售物業租金及價格指數

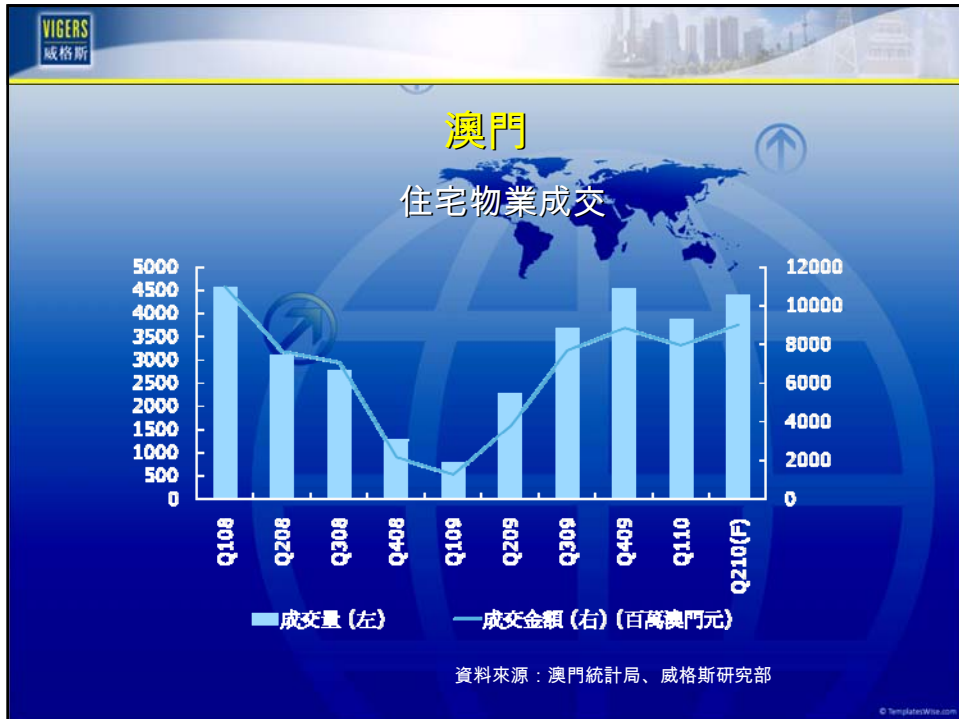


資料來源：差餉物業估價署、威格斯研究部

## 香港

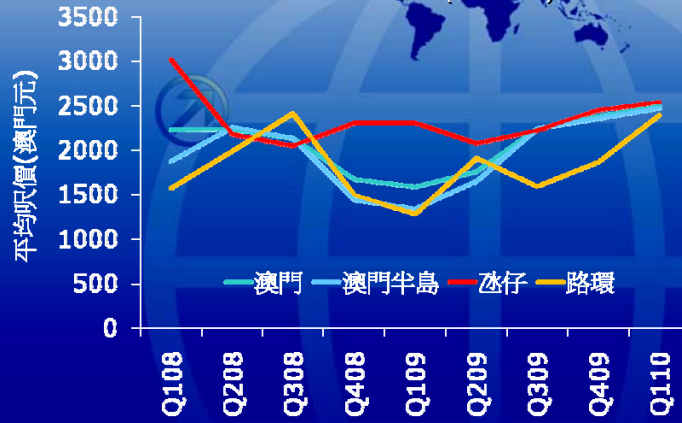
- 零售物業
  - 租金
    - 按年升 13.5%
    - 按季升 4.1%
  - 價格
    - 按年升 30.3%
    - 按季升 5.2%

# 澳門



## 澳門

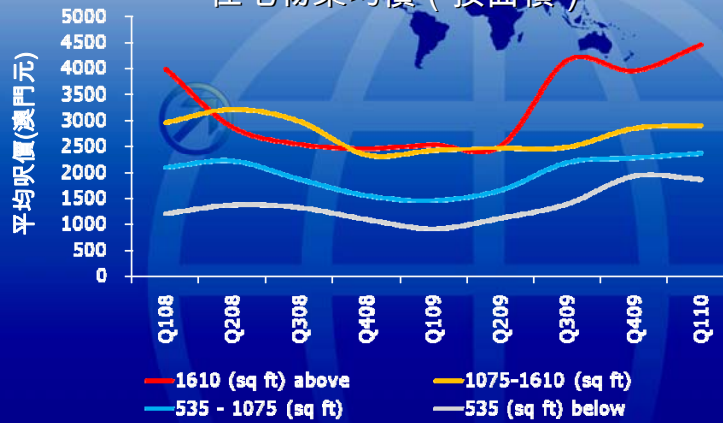
### 住宅物業均價 (分區)



資料來源：澳門統計局、威格斯研究部

## 澳門

### 住宅物業均價 (按面積)



資料來源：澳門統計局、威格斯研究部

## 澳門

- 去年6月，澳門特區政府推出《自置居所貸款利息補貼制度》及《自置居所信用擔保計劃》，並已於今年6月結束
- 上述計劃對置業者有一定幫助，但對近一年澳門樓價上升無可避免產生一定影響

## 澳門

- 下半年展望
  - 下半年樓市前景平穩向好，雖然5月住宅成交量比4月下跌26%，6月再進一步下跌，但5月同比上升一倍有多，4-5月份住宅成交金額以達100億，比第一季的約80億已經多出25%。
  - 相信短期的調整對下半年樓市更有利，住宅樓價下半年仍有約5%增長，全年合計上升約10%-15%，因為市場上存在不同利好因素

## 澳門

## ■ 利好因素

- 基建
  - 輕軌一期即將投入興建
  - 橫琴地區的建設發展
  - 金光大道五、六期工程及銀河娛樂度假村的復工
  - 港珠澳大橋開始動工
  - 望德聖母灣街的自動步行系統以連接氹仔舊城區與金光大道

## 澳門

## • 入境旅客及博彩收入

- 今年首五個月澳門入境旅客同比增加15.8%，逾1032萬人次，估計下半年會維持平穩上升，但因基數開始增大，升幅將會下降，預計全年增長約15%-20%。
- 博彩收入方面，上半年博彩收入為約863億元，同比增長約66.5%，雖然6月份博彩收入大幅回落，因處於正常季節性情況，相信下半年會回復上揚，每月會維持最少130億收入，保守估計全年博彩收入最少1700億元，全年升幅約40%。
- 澳門經濟是依賴旅遊及博彩收益，而現在兩方面都有顯著的升幅，相信全年澳門GDP都會處於高速增長，對樓市有一定支持的作用

## 澳門

### • 利率因素

- 澳門與港元掛鈎，利率貼近香港，美國短期內加息機會很微，更有可能明年初才加息，所以澳門的低利率政策會繼續實行，持續支持樓價
- 市場上資金過盛，香港及中國加強打擊樓市，相信有一定數量資金轉移到澳門投資炒作，這都對樓市有正面作用

## 澳門

### ■ 利淡因素

- 高供應量
- 新建樓宇房屋空置率高企
- 外圍經濟因素
- 住宅租金偏低不利吸引投資者
- 興建公屋