

2020.07.14

中原研究院

今日關注

1. 香港7月份整體樓宇買賣登記錄7,300宗
2. 澳門五月新批樓按升三成五
3. 惠州“豐”字交通規劃獲批
4. 中山上半年工業投資同增超四成
5. 全國上半年人民幣貸款增12.09萬億

港澳市場

||香港7月份整體樓宇買賣登記錄7,300宗

中原地產研究部高級聯席董事黃良升指出，截至7月9日，7月份樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄1,621宗及146.65億元。料全月錄7,300宗及630億元，按月跌11.6%及10.4%。由於樓價累積升幅不少，加上社會事件持續，影響市民入市信心，以致交投明顯減慢。今周肺炎疫情出現社區爆發，對樓市交投的影響將於8月登記數字反映。

二手方面，7月份暫錄948宗及77.0億元。預測整月登記約3,800宗及330.0億元，按月跌14.6%及19.8%，料將繼2020年4月的3,091宗及244.3億元之後，創3個月新低。由於5月份發展商開始推盤，搶去部份市場焦點，以致二手宗數連跌2個月共15.9%。

大型屋苑方面，7月份嘉湖山莊暫錄12宗、美孚新村暫錄11宗、太古城暫錄8宗及沙田第一城暫錄3宗。

一手方面，7月份暫錄194宗及45.7億元。預期整月約有1,300宗及160.0億元，按月跌39.2%及24.5%。雖然一手數字回落，但仍維持1,000宗水準以上，顯示新盤貨尾交投持續，加上6月底有大型新盤推售，帶動一手登記量繼續高企。一手物業空置稅暫停立法，對一手樓市的影響將於8月的登記才開始反映。(來源:中原地產)

||香港禦海灣1期今上載樓書

本地新冠疫情反覆，但暫時仍無礙發展商推盤部署；新地(0016)代理業務部總經理張卓秀敏表示，集團旗下屯門禦海灣1期，將於今日上載樓書，有機會日內開價及最快下周開售，價錢會參考同系同區的禦半山及其他區域的地標性專案。

張卓秀敏表示，專案提供的戶型，涵蓋開放式至3房，開放式戶實用面積254至261方呎，占整體單位16%；1房單位297至330方呎，占整體單位39%；1房連儲物室單位為372方呎，占整體單位8%；2房單位424至450方呎，占整體單位24%；3房單位為514方呎，占整體單位8%，另特色單位則由254至692方呎，占整體單位5%。

對政府因應疫情發展，重新收緊社交距離限制，張卓秀敏表示對專案銷情有信心，目前仍會按照原定計畫推盤，而專案售樓處亦已加強清潔及消毒，並引進科大研發的噴灑智能殺菌塗層百里香消毒劑，以於於展銷廳各出入口添置空氣淨化系統。

禦海灣設2幢住宅大廈，並分2期發展，其中禦海灣1期提供263夥，預計關鍵日期為2021年6月，樓花期約為11個月。(來源:明報網)

||澳門五月新批樓按升三成五

金管局發佈統計顯示，五月新批核住宅按揭貸款按月升34.7%至27.1億元。其中，占新批核住宅按揭貸款99.7%的居民部分按月增34.7%至27.1億元；非居民增50.2%至800萬元。三至五月新批核住宅按揭貸款每月平均數為26.1億元，較上期(今年二至四月)升19.4%。截至今年五月底，未償還住宅按揭貸款總額達2,319.6億元，按月升0.2%，與一年前比較增4.8%。期內多筆大額貸款已結清，未償還商用物業貸款總額遂按月減0.8%，與一年前比較跌4%至1,801.4億元。(來源:澳門日報)

||惠州“豐”字交通規劃獲批

日前，《惠州市“豐”字交通主框架總體佈局規劃》（以下簡稱“《規劃》”）業經市人大常委会審議，並經市政府批准，根據《中華人民共和國城鄉規劃法》《廣東省城鄉規劃條例》等有關規定，將該規劃成果予以公告。

根據《規劃》，惠州市建設“豐”字交通主框架的目標是基本實現城市發展區各組團內部15分鐘內上高速公路，各組團之間30分鐘互通，中心城區30分鐘可達，形成1小時內通達廣深港特大城市的快速通道。

根據《規劃》，惠州市將規劃“三橫一豎”“豐”字交通主框架，總里程約485千米，四條軸線主線里程約273千米，惠東支線及東西軸線支線里程約56千米，國道G324北上里程約156千米。其中，“第一橫”對接廣州（知識城）；“第二橫”對接東莞（松山湖）、廣深港澳科技創新走廊；“第三橫”對接深圳（前海）、香港；“一豎”連通中心城區與惠州灣，形成由沿江走向沿海的南北交通軸線。（來源：惠州日報）

中原看法：惠州“豐”字交通規劃的正式發佈，其框架、結構、路線的規劃將更加合理、具體，加快了專案推進落實的速度。“豐”字交通主框架的建設，將進一步優化內部交通結構，打通惠州與周邊經濟發達城市的交通問題，加強大灣區城市的經濟往來，借助此交通優勢有效地承接廣州、深圳等城市的產業溢出部分，對惠州未來的區域經濟發展具有重要意義。

||惠州博羅楊村2020重點專案動工

7月10日，博羅縣2020年楊村重點專案動工儀式在該縣楊村鎮陳村村金龍大道旁舉行。惠州左右家私有限公司建設專案（二期）、惠州市松堡王國兒童傢俱有限公司建設專案、惠州市景灝智能家居製造有限公司建設專案和廣東有成智能科技有限公司建設專案4宗專案動工，總投資約46.5億元。4個專案均為家居類專案。

其中，惠州左右家私有限公司建設專案由深圳市左右家私有限公司投資33億元、分五期建設，建成後預計年產值約56億元，年納稅額約1.4億元。專案目前已備案並列入惠州市重點專案。第二期計畫投資12億元，引進行業領先的國內外智能生產設備，預計年產值30億元，建成後將成為左右家私（集團）珠三角地區的產業中心。惠州市松堡王國兒童傢俱有限公司建設專案由深圳市松堡王國家居有限公司投資，分兩期建設，主要用於生產全實木智能兒童傢俱，投產後預計可實現年產值4億元，稅收1980萬元。（來源：惠州日報）

珠中江市場

||中山上半年工業投資同增超四成

日前，據初步統計，1—6月，全市工業投資完成81.41億元，增長40.3%。截至7月8日，列入中山2020年動工計畫的重點工業專案有82個專案已動工，計畫投資金額171.01億元。暫未動工的專案都在加快開展相關工作。預計7月份動工專案將超過100個，8月份動工專案達到120個，9月份動工專案力爭達到140個。其中，中山市工信局與市自然資源局等部門落實推動關於支持優質規上工業企業發展落實放管服的若干規劃政策措施，截至7月6日，全市“放管服”政策推動的增資擴產專案共198個，計畫投資總額190.77億元。（來源：南方日報）

中原看法：2020年是中山專案落地年。按照中山市政府提出的“重振虎威”的經濟發展要求，中山優化規劃調整，保障工業發展空間，從多個方面制定措施，全力保障製造業發展。因此工業投資增長將有利於中山市實業經濟比重增加。

||全國上半年人民幣貸款增12.09萬億

7月10日，中國人民銀行官網披露2020年上半年金融統計數據報告。上半年，人民幣貸款增加12.09萬億元，同比多增2.42萬億元。分部門看，住戶部門貸款增加3.56萬億元，其中，短期貸款增加7552億元，中長期貸款增加2.8萬億元；企（事）業單位貸款增加8.77萬億元，其中，短期貸款增加2.82萬億元，中長期貸款增加4.86萬億元，票據融資增加9697億元；非銀行業金融機構貸款減少2775億元。6月份，人民幣貸款增加1.81萬億元，同比多增1474億元。上半年外幣貸款增加774億美元，同比多增536億美元。（來源：觀點地產網）

大灣區地產快訊由中原研究院牽頭，大灣區各城市研究部彙編；
聚焦大灣區城市重要地產資訊及研究成果；工作日發佈。

