

2021.09.15

中原研究院

今日關注

1. 中原地產推出中原經紀人指數(CSI)八大指數
2. 深合區總體方案首場媒體介紹會昨舉行
3. 深圳龍崗推出231套配租人才房
4. 鴻基地產1.89億競得江門1宗商住地

港澳市場

|| 中原地產推出中原經紀人指數(CSI)八大指數

自從2016年9月，中原地產推出中原經紀人指數CSI。向中原地產前線經紀人進行樓價升跌的意見調查，藉此預測樓市的走向。經過五年的實踐，CSI多次成功預告未來住宅售價升跌的走向。CSI的好淡盛衰週期性的變動，最終待到樓市的證實，並由中原城市領先指數CCL的確認。

基於CSI的成功經驗，2021年9月中原地產再接再厲，推出住宅、工業、寫字樓及商鋪四大類物業的CSI。四大類物業的CSI，又再細分為售價及租金兩類。即CSI將會推出八大指數(名稱詳見列表)，全面預測香港各類物業的租售價走勢。

CSI八大指數，每週三公佈。CSI(住宅售價)對應中原城市領先指數CCL，本周公佈的CSI指數由四周後公佈的CCL驗證。

CSI(住宅租金)對應中原城市租金指數CRI，本周公佈的CSI指數由一到兩個月公佈的CRI驗證。

CSI(工廈售價)，CSI(工廈租金)；CSI(寫字樓售價)，CSI(寫字樓租金)；CSI(商鋪售價)，CSI(商鋪租金)；六個指數對應政府差估署的同類租售指數。本周公佈的CSI指數，由兩個月後公佈的差估署指數驗證。

CSI(住宅售價)數據始於2015年年中，CSI(住宅租金)數據始於2016年年中。其餘CSI工商鋪類數據始於2017年年中。

「中原經紀人指數(CENTA-SALESMAN INDEX)」的概念跟常見的國家採購經理人指數PMI一樣，指數升或跌並非直接反映樓價/租金升跌幅度的多少，而是反映樓價/租金向上或向下的變化趨勢，若數值連續維持某個水準便能確定趨勢方向。中原經紀人指數CSI是中原地產前線經紀的意見調查，於每週一進行，週三公佈，收集經紀們對當周市況的預期，首份中原經紀人指數CSI報告於2016年9月21日發佈，至今五年。100點完全睇好，0點完全睇淡，50點是睇好或睇淡的分界。(來源:中原)

|| 深合區總體方案首場媒體介紹會昨舉行

《橫琴粵澳深度合作區建設總體方案》第一場媒體介紹會昨日上午十一時在政府總部舉行，行政法務司司長張永春、社會文化司司長歐陽瑜出席。張永春表示，希望澳門居民將來在橫琴生活與澳門分別不大，趨同於澳門的生活習慣、服務、各種環境。圍繞達到這些方面，需要多方共同努力。張永春和歐陽瑜主要介紹合作區的管理體制、法律體制；“澳門新街坊”專案、醫療、教育、社會服務和社會保障。“總體方案”的四大戰略定位之一，是便利澳門居民生活就業的新空間，營造趨同澳門的宜居宜業生活環境。為此，訂定粵澳“共商共建共管共用”的新體制，以聯合組建由廣東省省長和特區政府特首共同擔任主任的“管委會”來“共管”，“管委會”下設“執委會”，負責合作區的國際推介、招商引資、產業導入、土地開發、專案建設、民生管理等。(來源:澳門日報)房地產領域潛在金融風險。一方面，上市銀行要嚴格落實房地產市場調控政策，嚴把風險關口，防止信貸資金違規流入房地產市場；另一方面，金融管理部門要持續完善房地產金融監管機制，防範房地產貸款過度集中，促進金融與房地產良性迴圈。

記者梳理上市銀行半年報發現，除少數銀行房地產行業不良貸款餘額、不良貸款率較去年年末出現了微降，大部分銀行房地產不良貸款均出現“雙升”。

||賀一誠：中小企目光放遠“做大個餅”

一直以來不少企業都希望在橫琴開發上分一杯羹，可惜對中小企而言，由於資金不足，加上不熟悉營商環境，要開拓市場並不容易，期望橫琴粵澳深度合作區可帶來機遇。行政長官賀一誠認為，中小企目光要放遠，市場大餅才可以擴大！賀一誠表示，澳門中小企都是以服務業為主，整個市場過去服務接近四千萬遊客，現在一下子遊客減少，企業支撐很辛苦，特別旅遊區，遊客一減少，官也街、大三巴等旅遊區的食肆及零售等經營都很辛苦。橫琴現時的人氣雖然不夠，但當橫琴的產業增加後，居住人口增加，其他第三行業的配套就相對要提高。現時透過深合區，可直接在橫琴開店，與澳門的價錢都有一定競爭性。每年有許多人會經過橫琴，相信值得中小企考慮。(來源:澳門日報)

||歐陽瑜料居琴澳人享兩地福利

橫琴粵澳深合區建設總體方案將加強粵澳社會民生合作，便利澳門居民生活就業。在昨日首場媒體介紹會上，社會文化司司長歐陽瑜表示，橫琴居住的澳人，有機會取得兩地福利。她表示，居住橫琴的澳人可購買內地的養老保險及醫療保險，同時享有澳門的醫療福利、社會福利，領取澳門養老金、敬老金等。歐陽瑜指出，雖然澳門政府部門不會延伸到橫琴新街坊專案，但如何提供趨同澳門的教育及醫療給在橫琴的澳門人？醫療機構方面，將與澳門有經驗的醫院或社團醫療服務團隊合作，以購買服務的形式，在橫琴提供服務給澳門人，如以急診為例，按每個急診個案收費，又相信有關醫療機構非賺錢，特區政府是以資助形式去做，但具體有待落實。(來源:澳門日報)

深莞惠市場

||深圳龍崗推出231套配租人才房

日前，市人才安居集團旗下企業龍崗人才安居公司聯合龍崗區住建局、市房屋租賃公司在龍崗人才安居服務大廳舉行佳兆業未來花園人才住房專案現場選房配租活動，據瞭解，本次配租的231套人才住房位於大運深港國際科教城，交通便利、配套完善，房源面向香港中文大學（深圳）、深圳北理莫斯科大学、深圳資訊職業技術學院3所位於大運深港國際科教城內的重點高校。

活動上，主辦方向三所高校移交了象徵人才住房的“金鑰匙”，龍崗人才安居公司相關人員介紹了房源情況和申請流程等相關事項。

龍崗人才安居公司相關負責人表示，公司作為龍崗區人才住房專營機構，長期關注轄區教職工的住房需求，十三五期間已籌集建設人才住房2.2萬餘套，惠及8000多個人才家庭。(來源:晶體)

珠中江市場

||鴻基地產1.89億競得江門1宗商住地

9月6日，廣東江門出讓一宗，由江門鴻展房地產開發有限公司（鴻基地產）競得，成交總價約18883萬元，成交樓面價為3370元/平方米。

據瞭解，JCR2021-143(江海09)號地，位於江海區五邑路與勝利南路交界西北側，屬三舊改造專案。

該地塊出讓總建設用地面積18672.81平方米（約28畝），容積率1.0-3.0，計算容積率建築面積18677-56031平方米，其中住宅建築面積≤28015平方米（住宅建築面積占總計容積率建築面積的比例不大於50%）；用途為商住用地，掛牌起始價18883萬元，折合樓面價3370元/平方米。

另外，須建設社區公共服務用房建築面積不少於745平方米，由開發單位按建築功能標準實施建設，具備水、電使用功能，應有獨立出入口連接城市道路，社區公共服務用房所在樓層不得高於四層，首層建築面積不少於150平方米，首期建成，建成後無償移交政府，產權屬政府；按規範設置配電房、水泵房，垃圾收集點。(來源:觀點地產)

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。

