

2021.10.14

中原研究院

今日關注

1. CSI(住宅售價)報59.14點 結束4周連跌
2. 「90後」上車客怕遲買會貴 加速入市
3. 澳門地產：業主願減租留客
4. 廣東住建廳發13條購房風險
5. 廣州2025年建成66萬套保障房
6. 中山沙溪龍瑞片區舊改擬改造73萬㎡

港澳市場

|| CSI(住宅售價)報59.14點 結束4周連跌

中原地產研究部高級聯席董事黃良升指出，中原經紀人指數CSI(住宅售價)最新報59.14點，較上周的57.24點上升1.91點。CSI(住宅售價)結束4周連跌，回升至60點水準附近。指數明顯回穩，沒有持續下跌。施政報告利好樓市，指數企穩45點至55點好淡分界區間之上，預示樓價不會向下，繼續於高位爭持。

CSI(住宅租金)報58.48點，按周升0.95點，結束4周連跌。近3周，CSI(住宅租金)跌穿60點後企穩，未有持續向下。租金升穿去年高位後，市場的心理阻力愈大，指數於60點上下窄幅爭持，預示租金出現高位爭持局面。2020年12月CSI(住宅租金)見底回升，由46.75點升至2021年7月70.31點高位，同期中原租金指數CRI同樣見底回升，連升6個月共4.5%，2021年8月CRI成功升穿2020年8月高位。2021年9月CRI繼續於高位企穩。

商舖方面，CSI(商舖售價)報53.01點(按周跌1.50點)，CSI(商舖租金)報54.17點(按周跌1.47點)。兩個指數連續3周企穩55點上下，預示商舖售價及租金反復上升。2020年8月CSI(商舖售價)由20點反復上升至60點水準附近，成功預示商舖售價見底回升。差估署商舖售價指數於2020年10月見底回升，至今累升達15.2%。CSI(商舖租金)走勢亦明顯見底回升，反復上升至60點，同期差估署商舖租金指數亦明顯回升。

寫字樓方面，CSI(寫字樓售價)報47.62點(按周升1.35點)，CSI(寫字樓租金)報46.83點(按周升0.93點)。兩個指數繼續企穩45點上下，預示未來寫字樓售價及租金有機會反復企穩。2020年8月，CSI(寫字樓售價)率先止跌回升，同期差估署寫字樓售價指數尋底成功，由底位計累升達18.0%。CSI(寫字樓租金)則於2021年1月結束連續22周於20點至30點爭持，由30點反復上升至50點水準，同期差估署寫字樓租金指數亦尋底成功。

工廈方面，CSI(工廈售價)報50.83點(按周跌1.82點)，CSI(工廈租金)報51.24點(按周跌0.93點)。兩個指數仍然企穩50點以上，預示工廈售價及租金走勢有機會反復上升。2020年7月CSI(工廈售價)率先上揚，由25點反復上升至60點附近，差估署工廈售價指數由2020年底位計，至今累升達11.5%。CSI(工廈租金)則於今年5月見底回升，同期差估署工廈租金指數擺脫低位爭持兼重拾升軌。(來源:中原地產研究部)

|| 「90後」上車客怕遲買會貴 加速入市

中原地產屯門分區營業經理鐘宏遠表示，施政報告公佈後，樓市氣氛靠穩回升，不少買家怕遲買會貴，紛紛加速入市。分行新近促成屯門康得花園3座中層F室成交，實用面積363平方呎，兩房間隔，叫價470萬元，經議價後，減價22萬元，以448萬元成交，折合實用呎價12342元。

鐘宏遠表示，買家為一名「90後」上車客，睇樓已一年，疫情下擔心工作不保，所以入市態度猶疑，直至見新一份施政報告大力推展土地及基建發展，未來新界北將會大變天，怕遲買會貴，即加速入市。原業主于2009年4月以73.5萬元買入單位，持貨12年，現轉手帳面獲利374.5萬元，單位升值5.1倍。(來源:中原地產研究部)

||澳門地產：業主願減租留客

特區政府公佈的八項措施中，再次呼籲業主減租，並回檔包括房屋稅及租賃印花稅的實際可課稅款。有地產業者表示，經過近月來的疫情，市場信心大受打擊，中小企萌生去意，業主態度軟化，願意減租留住租客。地產業者表示，今年市場信心較去年更差，近月店鋪租賃意欲十分低迷，慨歎生意難做。就目前所見，市場慘澹氣氛逐漸由旅遊區擴展至較為“穩陣”的民生區，民生區陸續有商戶退租，吉鋪開始增加，反映租戶對後市不太看好，寧願結業離場。經濟氣氛若不改善，恐有結業潮。去年政府曾呼籲業主減租，當時減租的業主不多，民生區店鋪減租十分有限。經歷近月疫情，暑假及國慶的旅遊旺季泡湯，業主態度逐漸軟化，願意退一步減租留住租客，有商戶要求減租三至四成也獲業主同意，相信未來減租個案陸續有來。（來源：澳門日報）

深莞惠市場

||廣東住建廳發13條購房風險

10月13日，廣東省住房和城鄉建設廳發佈《廣東省住房和城鄉建設廳關於進一步做好商品房交易風險提示的通知》。廣東住建廳要求，各地及時將風險提示印發給轄區所有房地產開發專案公司，專案公司需要在銷售現場醒目位置予以公示，並公佈投訴舉報電話，接受公眾監督。廣東住建廳同時要求，各地加強對開發專案的巡查檢查，依法依規嚴肅查處房地產開發企業和仲介機構違法違規銷售行為，發現一宗，處罰一宗，並向社會公告。（來源：澎湃新聞）

||廣州2025年建成66萬套保障房

日前，廣州市發佈《關於進一步加強住房保障工作的意見》，提出到2025年，全面完成66萬套保障性住房。其中，公租房3萬套、共有產權住房3萬套、保障性租賃住房60萬套。逐步提高中等偏下收入住房困難家庭的住房保障標準，幫助新市民、青年人等緩解住房困難。政策更大的亮點在於，未來5年，廣州保障房供應將大於商品房。根據規劃，整個“十四五”時期，廣州中心城區計畫供應10萬套商品住房，南沙副中心和週邊區域計畫供應55萬套商品住房。也就是說，廣州未來商品房供應量為65萬套。（來源：澎湃新聞）

珠中江市場

||中山沙溪龍瑞片區舊改擬改造73萬㎡

10月12日，中山市沙溪鎮人民政府發佈了一則公告，內容涉及中山市沙溪鎮龍瑞片區城市更新專案現狀固化工作。據公告，項目片區統籌範圍3.08平方公里，擬改造項目範圍約73萬㎡。公告提到，專案現狀固化時點為專案開展基礎資料調查首日，即2021年07月14日，固化後的現狀作為日後權益認定和搬遷補償的參考依據。（來源：中山房頻）

中原看法：沙溪鎮龍瑞片區舊改項目擬改造範圍約73萬㎡，接下來，該片區將開展舊改專案現狀固化工作，進度將繼續推進。

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。

