

聯絡

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 3188

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

香港物業

市場透視

短、中、長的市場脈動

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

香港房地產市場正面對三個短、中、長期的市場因素影響。

雖然香港長期的超低息投資環境正式完結，但會否帶來樓價下調的辯論不斷。加息無疑增加了業主、投資者及商家的財務負擔，但循序漸進地上調利息，亦是將投資環境帶回「正常化」、消減風險的一步。或許目前而言，利息上調的影響不及正在升級的全球貿易紛爭般令市場憂慮、衝擊短線市場價格及成交。

廣深港高速鐵路香港段終於在9月23日通車，標誌著香港特區的鐵路網絡連接到全國25,000公里的高鐵網絡，促使特區與中國內地商業及民生上進一步融合。中線而言，關注點仍是大灣區內商人、旅客及居民往來流動下於未來數年能帶來的商機，亦即是特區政府強調的一小時生活圈的形成。這個圈子的產生，對未來香港房地產供應及需求的量與質，無論是正面或負面，都不容忽視。

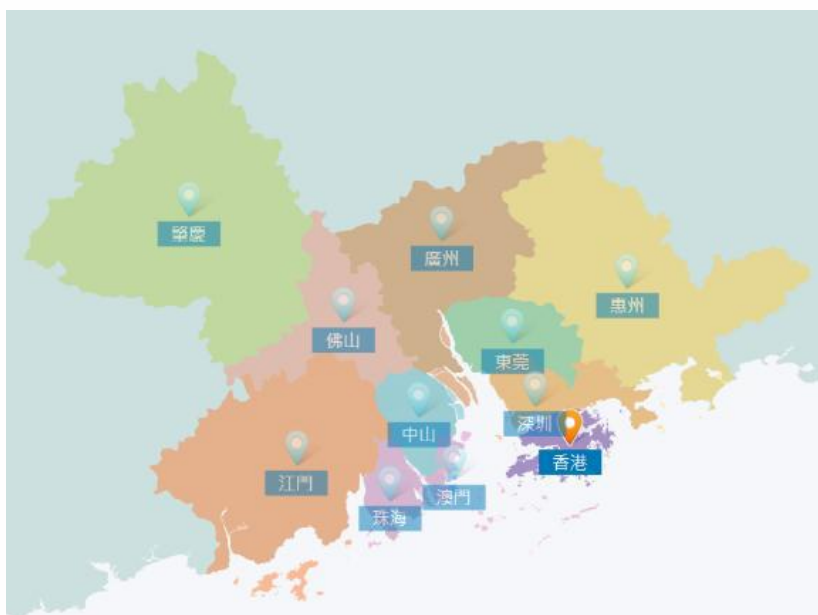
特首的施政報告亦將在 10 月 10 日公佈，於編寫此文之際，土地供應專責小組剛於 9 月 24 日向行政長官提交初步觀察，內容暫未見新意，亦未有立論及建議，而小組主席亦向媒體強調，特首不宜就初步觀察作出總結。因此，對於施政報告能否著墨於土地供應的行動及政策仍在存疑。無論如何，盡快提供土地是影響香港樓市中長期的最大因素。

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

► 大灣區包括：「兩區」香港、澳門特別行政區；「九市」廣東省廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶。

(圖片來源：大灣區官方網站)



香港通訊

私樓價 28 月升勢結束

差餉物業估價署公布，最新 8 月份私人住宅售價指數，較上月下跌約 0.1%，28 個月的升勢終止。所有類別的私人住宅售價指數為 393.3，較上月微跌約 0.08%，但仍較上年度同期高出約 16%。此外，若以單位實用面積分類，除了面積少於 430 呎的單位售價指數錄得 0.3% 增長外，其他面積的單位都錄得約 0.1% 至 0.9% 的跌幅。

前瞻策略顧問服務

- 分析經濟、社會及政策對房地產市場的影響
- 監察社會及經濟的趨勢
- 預測市場趨勢

西九高鐵站商業地估值達千億

高鐵正式通車，政府準備於今年賣地表加入西九龍站上蓋商業地皮。據資料顯示，該地皮位於連翔道與柯士甸道西交界，地皮面積達 63.29 萬平方呎，最高可建樓面面積達 316 萬平方呎，市場對該地皮估值樂觀，最高估值每呎樓面地價 4.5 萬港元，總估值逾 1,400 億港元。



➤ 西九龍站上蓋商業地位置圖（圖片來源：地政總署網站）

前瞻策略顧問服務

- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

上環商廈全幢洽售

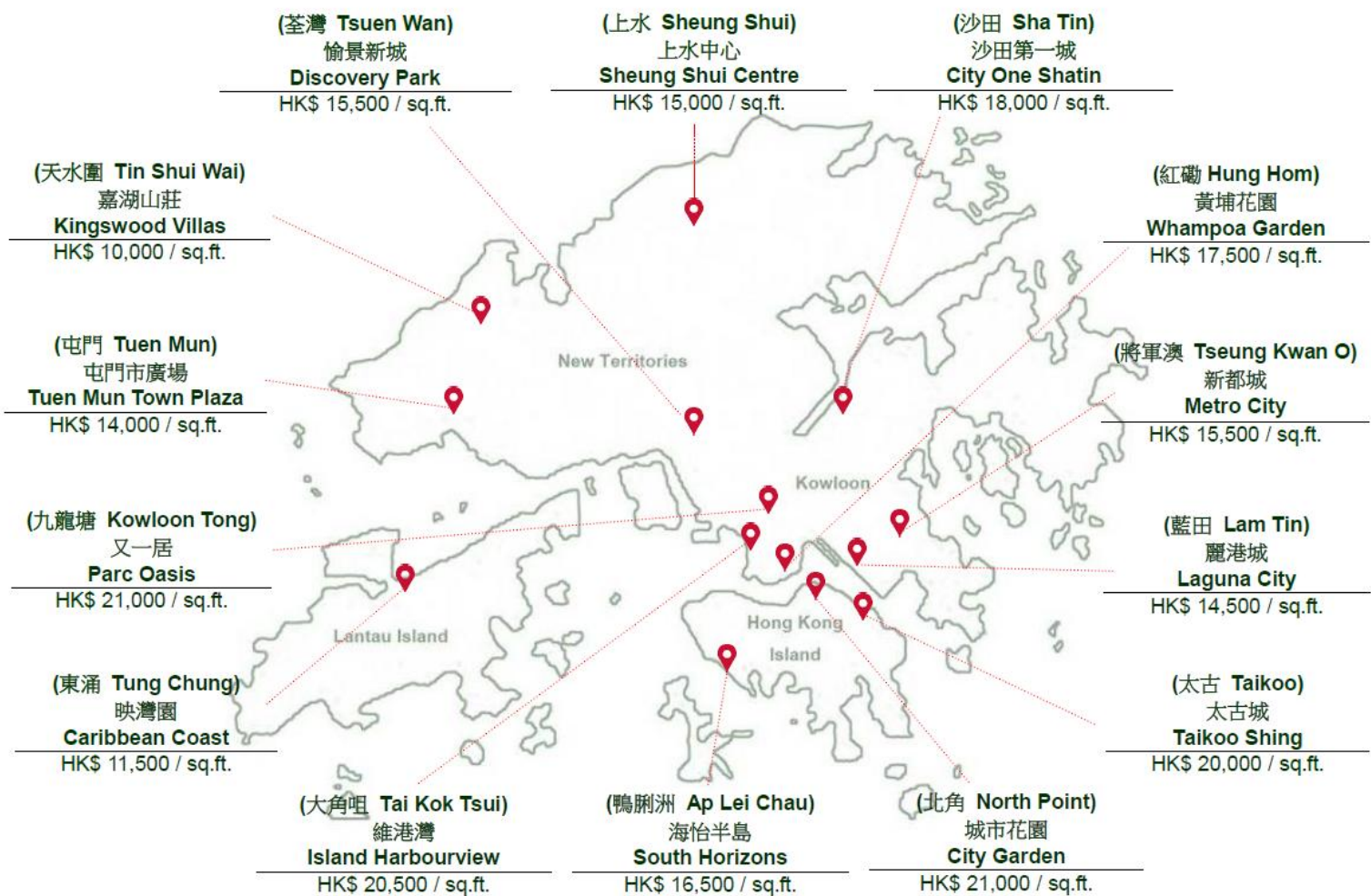
有消息指，最近有財團出價73億港元洽購上環富衛金融中心，大廈總樓面約21.44萬平方呎，呎價達3.4萬港元。該大廈樓高28層，商舖部分面積約3.2萬平方呎，餘下屬寫字樓用途，單位面積由831至全層約8,016平方呎不等。



➤ 上環富衛金融中心

房地產市場快訊

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

中國物業

市場透視

免房價上漲過快 調控政策持續

據國家統計局公佈的數據顯示，5月份，70個大中城市中，有61個新建商品住宅價格與4月相比出現上漲。各地市政府繼續堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」方針，持續加大房地產市場調控力度，全國40多個城市推出了調控政策，防止房價明顯過快上漲。

數據顯示，5月份一線城市新建商品住宅和二手住宅銷售價格分別上漲0.3%及0.2%；二線城市新建商品住宅和二手住宅銷售價格分別上漲0.9%及0.8%；三線城市新建商品住宅和二手住宅銷售價格則分別上漲0.7%及0.6%。

有見及此，多個地區於5月後陸續發表了房地產相關的調控政策，包括：

6月4日，兩城宣布限售措施 -- **湖北省宜昌市**宣布，在城區（含夷陵區）範圍內購買商品住房的，自簽訂商品住房網簽合同之日起，2年內不得上市交易。**江蘇省徐州市**規定，市區戶籍居民家庭擁有一套住房的，商品住房（包括新建商品住房和二手住房）自權屬登記之日起未滿2年或新建商品房買賣合同網備時間未滿5年的，不得上市交易。

土地發展及 規劃專業服務

- 更改土地用途 / 換地申請
- 補地價金額評估
- 申請臨時豁免書

土地發展及 規劃專業服務

- 差餉及地租上訴
- 賠償金額評估
- 規劃發展顧問

6月5日，兩城發布住房政策 -- **深圳市**發布《關於深化住房制度改革加快建立多主體供給多渠道保障租購併舉的住房供應與保障體系的意見(徵求意見稿)》。**天津市**人民政府發布《進一步做好房地產市場調控工作的通知》，要求加強購房人購房資格審查，對不符合調控政策規定的，不予辦理相關購房手續，遏制投機炒房。對擅自放鬆購房條件的，將嚴格追責問責。此外，還要求住房庫存緊張的地區要加大加快土地供應。做好土地供應和促開工、促上市工作，確保房地產市場供應穩定等。

6月13日，**浙江省嘉興市**發布新政明確指出，房地產開發企業應在項目取得商品房預售許可證後10日內一次性公開銷售全部準售房源，不得分幢、分單元、分層、分批銷售。同時指出，在未取得商品房預售許可證前，房地產開發企業一律不得通過任何方式認購。

熱點一線城市保持高壓調控，市場總體亦趨向穩定。反之，部分三四線城市市場相對更加活躍，上漲趨勢較為明顯。東北、中西部地區的三四線城市房價上漲相對集中，近來發布調控措施的城市也有很多是來自三四線城市。可見由去年開始樓市調控，至今已經開始集中非一線大城市進行。

中國通訊

西安禁止銷售學區、學校相關聯房屋

西安市房管局在 9 月中發布了《關於禁止將房屋銷售與學區、學校相關聯的通知》。文件明確指出，開發企業在房屋銷售過程中禁止將房屋銷售與學區、學校相關聯。購房人所購商品房相對應的學區或學校，應以教育主管部門製定的當年入學政策為準，房地產開發企業一律無權承諾。在廣告宣傳中，應嚴格按照《房地產廣告發布規定》等要求正確宣傳，不能含有為購房人辦理入學、就學等事項的承諾。

而在銷售過程中，不得在《商品房買賣合同》或其他補充協議中約定所售商品房對應學區或學校等事項。存在將商品房銷售與學區、學校相關聯行為的，應立即停止。各房產管理部門會對房地產開發企業將房屋銷售與學區、學校關聯情況進行檢查，對在《商品房買賣合同》或補充協議中約定學區或學校事項的，要立即責令改正，並將相關情況抄送教育及工商管理部門。

工廈活化專業服務

- 30 分鐘免費諮詢
- 可協助統籌其他專業人士
- 代客戶向城市規劃委員會提交申請
- 向地政總署提交「臨時豁免」地契條款或「不反對通知書」申請

全國土地市場漸入平穩

8 月份，土地市場交易量再創年內新高，同時成交均價、溢價率等指標持續走低。價格方面，月內三四線城市成交金額佔比有所下降，一二線城市交易規模雖有所增加，但平均價格均環比回落。土地市場供應幅數繼續上漲，但整體建築面積供應有所減少，全國 336 個城市的經營性土地供應建築面積為 27,144 萬平方米，環比下降 9%，供應幅數 3,882 幅，環比漲幅為 12%。

同時，受監測的城市土地市場成交建築面積大幅增長，成交建面和幅數都創下年內新高。受監測的 336 個城市經營性土地成交共 3,122 幅，同環比分別上漲 20% 和 9%，成交建築面積 26,605 萬平方米，同環比漲幅分別為 68% 和 37%。從成交量可見，土地需求仍然在一個高位水平，可是基於土地供應增加，地價開始停止增長甚至下跌，溢價率亦下降，中國土地市場漸漸進入平穩的階段。



香港九龍尖沙咀
星光行 1010 室



(852) 3408 3188

(852) 2730 6212

(852) 5307 9925 (Whatsapp)



info@rhl-int.com



www.rhl-int.com

本文件/刊物由永利行國際有限公司及/或其附屬公司(永利行)之專業人士提供作資料參考之用，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。永利行已盡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：土地註冊處及永利行市場研究部

© 2018 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。