

联络

行业 / 市场调查
及投资可行性分析
刘诗韵测量师
serena@rhl-int.com
(852) 3408 3398

地政规划 / 测量事务
萧亮鸿测量师
keith@rhl-int.com
(852) 3408 3338

香港物业评值
黄健雄先生
tony@rhl-int.com
(852) 3408 3188

中国内地、澳门及海外评值
陈晞测量师
jessie@rhl-int.com
(852) 3408 3302

企业评值
金融工具评值
刘震宇先生
alex@rhl-int.com
(852) 3408 3328

集团简介

永利行集团成立于 1972 年，为亚洲区主要的专业评值及房地产顾问服务公司，为客户提供高质素的企业评值及咨询，以及综合房地产顾问及专业测量服务。我们活跃于业界多年，服务对象涵盖商业机构、政府及公营机构及团体，凭借敏锐的市场触觉及专业严谨的态度，我们竭诚为客户提供度身定造的优质服务，以满足其独特的业务要求。

专业团队

集团的专业队伍持有财务及/或房地产相关专业学历，并拥有国际学会认可之专业资格。当中包括特会计师、金融风险经理师以及注册测量师。我们的队伍以广博的经验及市场认知，挚诚为客户提供优越服务。

集团除提供高水平之专业服务并符合地区专业学会及政府法规之要求外，亦紧跟国际认可水平，以达至符合客户之需要。

企业顾问

在中国内地营运公司及与海外公司合作的丰富经验使我们今天能为海外及内地企业出谋献策提供全面解决方案的企业顾问。我们优秀的团队提供全面优越的企业咨询顾问服务。服务范畴涵盖房地产及其它行业，当中包括有天然气、绿色能源及金融等。

- 行业的市场调研及分析
- 项目可行性研究及咨询
- 财务分析
- 投资咨询
- 尽职调查
- 评值 (房地产评值、商业评值、机器设备评值)
- 资产组合及设备管理
- 企业评值咨询

香港物业

市场透视

短、中、长的市场脉动

策略投资咨询服务

- 提供市场研究及分析
- 房地产互动配对平台

香港房地产市场正面对三个短、中、长期的市场因素影响。

虽然香港长期的超低息投资环境正式完结，但会否带来楼价下调的辩论不断。加息无疑增加了业主、投资者及商家的财务负担，但循序渐进地上调利息，亦是投资环境带回「正常化」、消减风险的一步。或许目前而言，利息上调的影响不及正在升级的全球贸易纷争般令市场忧虑、冲击短线市场价格及成交。

广深港高速铁路香港段终于在9月23日通车，标志着香港特区的铁路网络连接到全国25,000公里的高铁网络，促使特区与中国内地在商业及民生上进一步融合。中线而言，关注点仍是大湾区内商人、旅客及居民往来流动下于未来数年能带来的商机，亦即是特区政府强调的一小时生活圈的形成。这个圈子的产生，对未来香港房地产供应及需求的量与质，无论是正面或负面，都不容忽视。

特首的施政报告亦将在 10 月 10 日公布，于编写此文之际，土地供应专责小组刚于 9 月 24 日向行政长官提交初步观察，内容暂未见新意，亦未有立论及建议，而小组主席亦向媒体强调，特首不宜就初步观察作出总结。因此，对于施政报告能否着墨于土地供应的行动及政策仍在存疑。无论如何，尽快提供土地是影响香港楼市中长期的最大因素。

策略投资咨询服务

- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务

► 大湾区包括：「两区」香港、澳门特别行政区；「九市」广东省广州、深圳、珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆。

(图片来源：大湾区官方网站)



香港通讯

私楼价 28 月升势结束

差饷物业估价署公布,最新 8 月份私人住宅售价指数,较上月下跌约 0.1%, 28 个月的升势终止。所有类别的私人住宅售价指数为 393.3, 较上月微跌约 0.08%, 但仍较上年度同期高出约 16%。此外,若以单位实用面积分类,除了面积少于 430 呎的单位售价指数录得 0.3% 增长外,其他面积的单位都录得约 0.1% 至 0.9% 的跌幅。

前瞻策略顾问服务

- 分析经济、社会及政策对房地产市场的影响
- 监察社会及经济的趋势
- 预测市场趋势

西九高铁站商业地估值达千亿

高铁正式通车,政府准备于今年卖地表加入西九龙站上盖商业地皮。据数据显示,该地皮位于连翔道与柯士甸道西交界,地皮面积达 63.29 万平方呎,最高可建楼面面积达 316 万平方呎,市场对该地皮估值乐观,最高估值每呎楼面地价 4.5 万港元,总估值逾 1,400 亿港元。



➤ 西九龙站上盖商业地位置图 (图片来源:地政总署网站)

前瞻策略顾问服务

- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

上环商厦全幢洽售

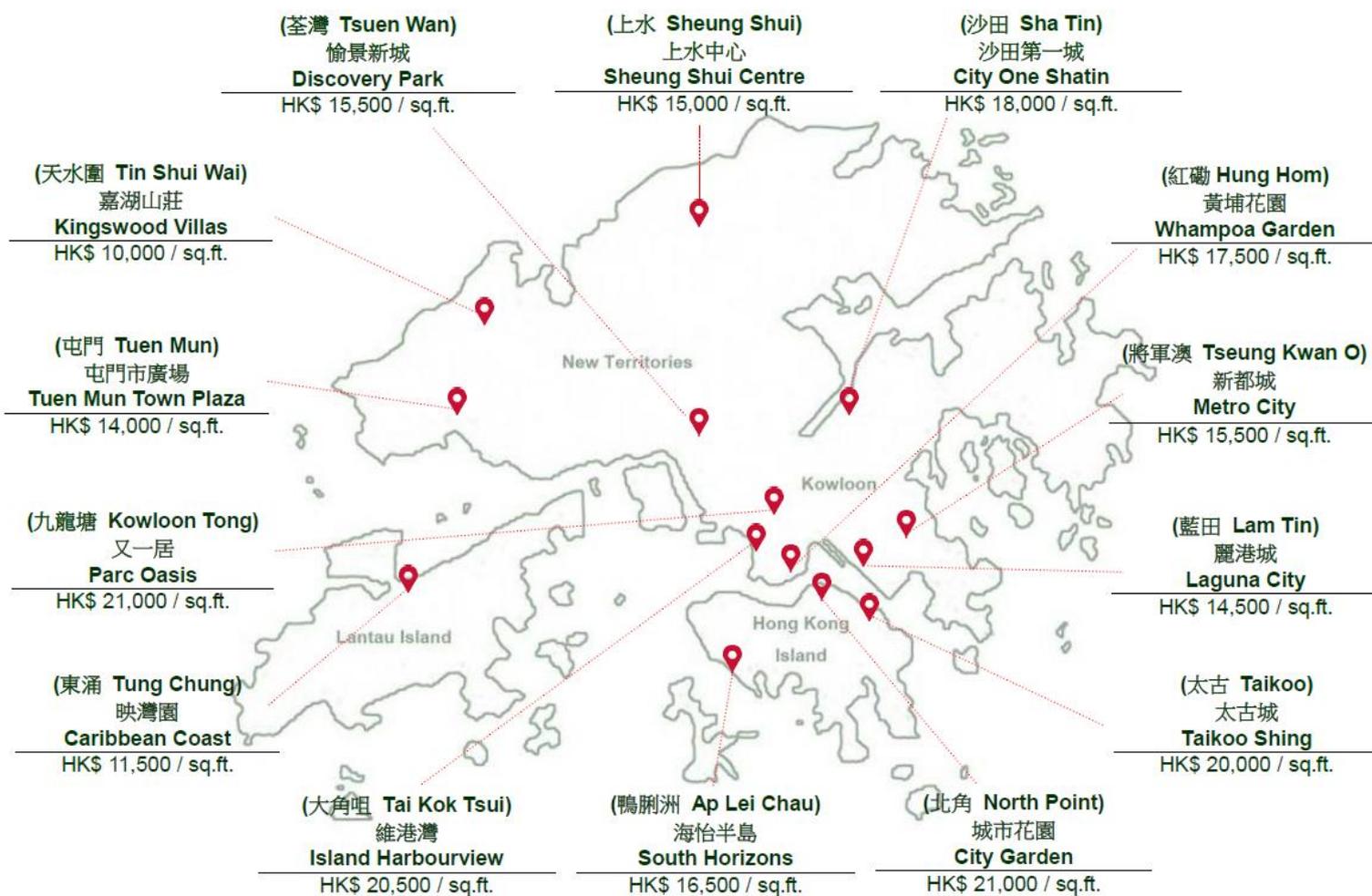
有消息指，最近有财团出价73亿港元洽购上环富卫金融中心，大厦总楼面约21.44万平方呎，呎价达3.4万港元。该大厦楼高28层，商铺部分面积约3.2万平方呎，余下属写字楼用途，单位面积由831至全层约8,016平方呎不等。



➤ 上环富卫金融中心

房地产市场快讯

香港交易概况



* Average saleable unit rate of standard units
以上為各標準單位平均實用呎價

中国物业

市场透视

免房价上涨过快 调控政策持续

据国家统计局公布的数据显示，5月份，70个大中城市中，有61个新建商品住宅价格与4月相比出现上涨。各地市政府继续坚持「房子是用来住的，不是用来炒的」方针，持续加大房地产市场调控力度，全国40多个城市推出了调控政策，防止房价明显过快上涨。

数据显示，5月份一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨0.3%及0.2%；二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨0.9%及0.8%；三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格则分别上涨0.7%及0.6%。

有见及此，多个地区于5月后陆续发表了房地产相关的调控政策，包括：

6月4日，两城宣布限售措施 -- **湖北省宜昌市**宣布，在城区（含夷陵区）范围内购买商品住房的，自签订商品住房网签合同之日起，2年内不得上市交易。**江苏省徐州市**规定，市区户籍居民家庭拥有一套住房的，商品住房（包括新建商品住房和二手住房）自权属登记之日起未满2年或新建商品房买卖合同网备时间未满5年的，不得上市交易。

土地发展及 规划专业服务

- 更改土地用途 / 换地申请
- 补地价金额评估
- 申请临时豁免书

土地发展及 规划专业服务

- 差饷及地租上诉
- 赔偿金额评估
- 规划发展顾问

6月5日，两城发布住房政策 -- **深圳市**发布《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见(征求意见稿)》。**天津市**人民政府发布《进一步做好房地产市场调控工作的通知》，要求加强购房人购房资格审查，对不符合调控政策规定的，不予办理相关购房手续，遏制投机炒房。对擅自放松购房条件的，将严格追责问责。此外，还要求住房库存紧张的地区要加大加快土地供应。做好土地供应和促开工、促上市工作，确保房地产市场供应稳定等。

6月13日，**浙江省嘉兴市**发布新政明确指出，房地产开发企业应在项目取得商品房预售许可证后10日内一次性公开销售全部准售房源，不得分幢、分单元、分层、分批销售。同时指出，在未取得商品房预售许可证前，房地产开发企业一律不得通过任何方式认购。

热点一线城市保持高压调控，市场总体亦趋向稳定。反之，部分三四线城市市场相对更加活跃，上涨趋势较为明显。东北、中西部地区的三四线城市房价上涨相对集中，近来发布调控措施的城市也有很多是来自三四线城市。可见由去年开始楼市调控，至今已经开始集中非一线大城市进行。

中国通讯

西安禁止销售学区、学校相关联房屋

西安市房管局在 9 月中发布了《关于禁止将房屋销售与学区、学校相关联的通知》。文件明确指出，开发企业在房屋销售过程中禁止将房屋销售与学区、学校相关联。购房人所购商品房相对应的学区或学校，应以教育主管部门制定的当年入学政策为准，房地产开发企业一律无权承诺。在广告宣传中，应严格按照《房地产广告发布规定》等要求正确宣传，不能含有为购房人办理入学、就学等事项的承诺。

而在销售过程中，不得在《商品房买卖合同》或其他补充协议中约定所售商品房对应学区或学校等事项。存在将商品房销售与学区、学校相关联行为的，应立即停止。各房产管理部门会对房地产开发企业将房屋销售与学区、学校关联情况进行检查，对在《商品房买卖合同》或补充协议中约定学区或学校事项的，要立即责令改正，并将相关情况抄送教育及工商管理部门。

工厦活化专业服务

- 30 分钟免费咨询
- 可协助统筹其他专业人士
- 代客户向城市规划委员会提交申请
- 向地政总署提交「临时豁免」地契条款或「不反对通知书」申请

全国土地市场渐入平稳

8 月份，土地市场交易量再创年内新高，同时成交均价、溢价率等指标持续走低。价格方面，月内三四线城市成交金额占比有所下降，一二线城市交易规模虽有所增加，但平均价格均环比回落。土地市场供应幅数继续上涨，但整体建筑面积供应有所减少，全国 336 个城市的经营性土地供应建筑面积为 27,144 万平方米，环比下降 9%，供应幅数 3,882 幅，环比涨幅为 12%。

同时，受监测的城市土地市场成交建筑面积大幅增长，成交建面和幅数都创下年内新高。受监测的 336 个城市经营性土地成交共 3,122 幅，同环比分别上涨 20% 和 9%，成交建筑面积 26,605 万平方米，同环比涨幅分别为 68% 和 37%。从成交量可见，土地需求仍然在一个高位水平，可是基于土地供应增加，地价开始停止增长甚至下跌，溢价率亦下降，中国土地市场渐渐进入平稳的阶段。



香港九龙尖沙咀
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/刊物由永利行国际有限公司及/或其附属公司(永利行)之专业人士提供作数据参考之用，有关应用将视乎个别情况处理。此档/刊物并非永利行之任何正式建议或承诺。永利行已尽量合理和审慎地编制此数据。永利行建议阁下在作出任何影响财务状况或商业经营的决定前，寻求适当的专业意见。永利行对因选用此等资料而导致的任何损失概不负责。

数据源：土地注册处及永利行市场研究部

© 2018 永利行国际有限公司版权所有，保留一切权利。