

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

中小型發展商的危與機

行政長官在六月二十九日公佈了一系列房屋政策及新措施，當中包括增加資助房屋供應，而同期，傳媒在報導土地供應專責小組正在進行的公眾諮詢時，較多篇幅關注公私營合作發展新界農地的新聞。此兩項訊息，其實對中小型發展商有著深遠影響。

行政長官提到新政策有三個目標：

1. 令資助出售房屋更可以負擔；
2. 增加資助房屋供應和加強支援過渡性房屋計劃；及
3. 促使一手私人住宅單位盡早推出市場。

為達到以上目標，行政長官提出六項措施，而似乎市民主要關注居屋「減價」及空置稅的議題。但對發展商而言，更值得他們關注的是為增加資助房屋供應的即時相關措施，包括將九幅原擬供應私人市場的啟德及安達臣礦場土地撥作公營房屋或資助出售房屋。政府一直強調，要維持平穩的私人土地供應去穩定私人房屋價格。相信正是因為近期有數宗具規模的新界農地成功轉為發展用地的個案，政府認為應能代替填充減少出售政府土地減少的私樓供應量。

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

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

事實上，七月份的報章均曾大幅報導四大發展商具「籌碼」增加中短期房屋供應的潛力。撇除官商勾結及破壞生態環境的隱憂，能用上在私人手中的土地儲備當然有助加快增加公私營房屋。然而，現實是中小型發展商的新界農地儲備較少，政府會否在加重依賴新界私人農地的土地供應，而使政府勾地表土地的供應減少？無人知道，但卻形成不確定因素，對沒有新界土儲的中小型發展商的衝擊最直接。在環球及本港經濟面不變的假設下，中小型發展商將只能提高地價競爭政府出讓的土地，或退出市場。

不過，中小型發展商仍有安心高價投地的支持點 ---- 市區重建步伐加快。政府會成為發展商日後售樓時的變相接貨人，這個論點留待下一期與讀者分享。

香港通訊

計劃拆售中環中心單一層入場費 7 千萬港元起

有投資者計劃，將去年底合組財團購入的中環中心中層全層樓面，分間為 12 個單位並交吉出售，面積由 1,600 呎起至全層約 25,000 呎。將首先推出的其中 6 個單位，面積介乎 1,651 至 2,601 呎，意向呎價約 4.7 萬至 4.8 萬港元，入場費 7,700 萬港元起。



將軍澳分租套房租金跑贏大市

分租套房租金繼續跑贏大市。將軍澳君傲灣一個面積約 670 方呎的中層單位，分租成三間套房，其中一間 110 平方呎的套房以每月 9,700 元租出，呎租約 88 元。此外，同區的新都城，維景灣畔及日出康城亦錄得分租套房成交。它們各以月租 6,500 元，7,500 元及 9,000 元租出，呎租分別約 81 元，150 元及 82 元，較一般單位高逾倍。

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

粉嶺安樂村工業地 地價創新高

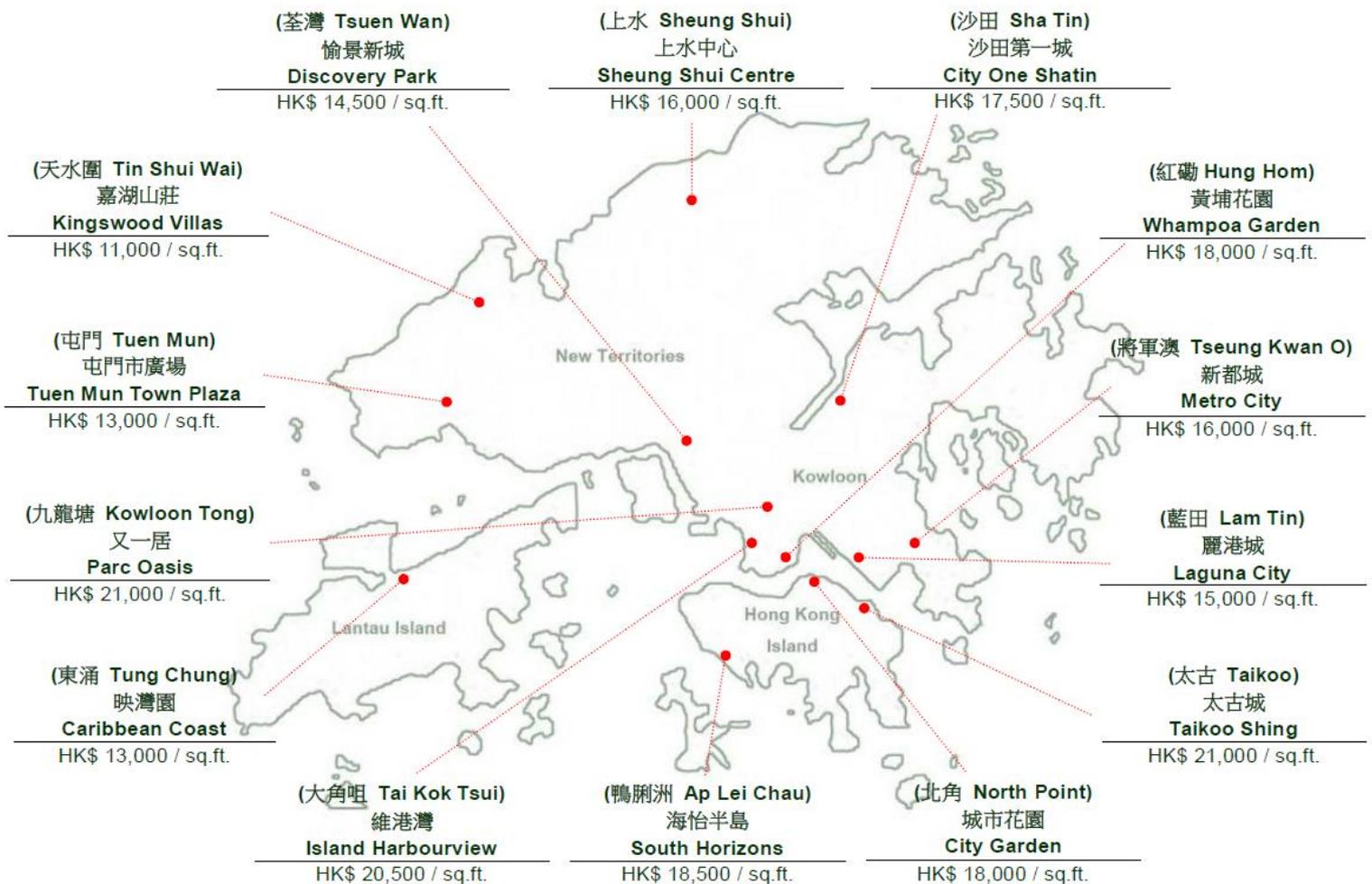
地政總署公布，上月截標的安全街工業地以 7.329 億港元批出，以最高可建樓面面積約 202,632 平方呎計算，樓面呎價達 3,617 港元，刷新了本港最貴工業地皮紀錄。是次地皮為該區二十五年內首幅供應，且地皮用途廣泛，故項目具吸引力。

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

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

廣州「租購同權」落地一年 效果有限

去年7月，廣州率先提出「租購同權」，隨後重慶、南京、武漢等地相繼推出類似措施。從各地發佈的政策來看，「租購同權」是指承租者享有公共服務權利，包括義務教育、基本醫療及公共衛生服務等方面，其中最為關鍵的，是有關子女教育及戶籍相關的內容，公眾對這些原本構建在物權之上的權利的的需求甚至大於物權本身。「租購同權」響應了中央增加租賃住房比例的號召，也是廣州在人才爭奪潮中的一記重拳。一年過去，雖然「租購同權」得到了制度上的保障，但在實際情況卻很複雜，城市往往面臨三重困境。

一是優質公共資源的供給能力不足，在一些人口大規模流入的城市，目前還沒有能力完全做到「租購同權」。對於租賃需求龐大的一二線城市，公共資源尤其優質資源總量稀缺，無差別化的同權暫時還不現實。

二是目前各地在「同權」方面仍有較多要求，實質性改變並不大。以武漢為例，武漢市教育系統目前對學位使用順序的排位元與全國多地類似，即第一順位為業主和戶主為同一人；第二順位為戶口不在該學區的業主；第三順位是租房者的子女。若不改變租房者在使用學位時優先順序上的順位，「租購同權」還只能停留在口號的層面上。

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

三是租房落戶目前還僅局限於較小範圍。像濟南、無錫等城市的租房落戶政策都有一個要求——「房屋所有權人同意落戶」。這短短幾個字的規定，落實起來，其實難度並不小。如果只能涉及房主同意才可以落戶的話，那他就只能是親戚朋友之間的小範圍權益的轉移。

同時，隨著「租購同權」的實施，租金很可能會上升。優質稀缺資源會帶來高溢價，不體現為高房價，就會體現為高房租。「租購同權」有可能會刺激學區房的租房需求，導致重點中小學所在學區的房屋租金大幅上漲。

回顧 2017 年政策推出的時候，「租購同權」的初心在於使房屋回歸房屋本身，解除房子在教育資源、投資方面的綁定，降低大眾對房子的升值預期，讓買不起房的人也能享受公共服務。長期來看，「租購同權」將使房價穩中有降，壓縮房地產額外升值空間，使「瘋狂」的樓市回歸「理性」。但是在短期來看，涉及的問題多而複雜，能否產生理想的效果仍需進一步觀察。

中國通訊

土地交易量半年過萬億

主要集中於二三四線城市

2018年上半年，全國40座城市土地出讓金合計為10,453億元人民幣，較2017年同期上升近1.3倍，達到歷史最高。一二線城市仍為土地交易重心，但各地形勢差異較大。北京、上海上半年土地收入負增長，廣州微弱增長3.6%。二線城市分化明顯，如福州、濟南、杭州、成都上半年土地收入增幅在70%以上，南京、天津、蘇州增幅在20%以下。三四線城市，尤其長三角地區，上半年賣地收入規模在200億至400億元人民幣左右，收入增幅達到了2倍以上。

天津發佈自持租賃新規 防明租實售

7月19日，天津發佈關於加強企業自持租賃住房管理新規定，主要有以下幾方面值得關注：一是自持性物業強調中小套型的概念；二是此類租賃住房強調長租概念，但也不允許有類似十年以上租賃期，以防明租實售；三是從房源構造上看，強調了集中建設租賃房源的概念，有利於防止租賃房源出現品質較差風險；四是從專案管理上看，對不動產登記中各個細節都有較明確規定，有利於未來自持性物業操作流程的梳理。

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

第 212 期
2018

房地產市場快訊



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。