

## 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

### 中小型发展商的危与机

行政长官在六月二十九日公布了一系列房屋政策及新措施，当中包括增加资助房屋供应，而同期，传媒在报导土地供应专责小组正在进行的公众咨询时，较多篇幅关注公私营合作发展新界农地的新闻。此两项讯息，其实对中小型发展商有着深远影响。

行政长官提到新政策有三个目标：

1. 令资助出售房屋更可以负担；
2. 增加资助房屋供应和加强支持过渡性房屋计划；及
3. 促使一手私人住宅单位尽早推出市场。

为达到以上目标，行政长官提出六项措施，而似乎市民主要关注居屋「减价」及空置税的议题。但对发展商而言，更值得他们关注的是为增加资助房屋供应的实时相关措施，包括将九幅原拟供应私人市场的启德及安達臣矿场土地拨作公营房屋或资助出售房屋。政府一直强调，要维持平稳的私人土地供应去稳定私人房屋价格。相信正是因为近期有数宗具规模的新界农地成功转为发展用地的个案，政府认为应能代替填充减少出售政府土地减少的私楼供应量。

### 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

## 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

事实上，七月份的报章均曾大幅报导四大发展商具「筹码」增加中短期房屋供应的潜力。撇除官商勾结及破坏生态环境的隐忧，能用上在私人手中的土地储备当然有助加快增加公私营房屋。然而，现实是中小型发展商的新界农地储备较少，政府会否在加重依赖新界私人农地的土地供应，而使政府勾地表土地的供应减少？无人知道，但却形成不确定因素，对没有新界土储的中小型发展商的冲击最直接。在环球及本港经济面不变的假设下，中小型发展商将只能提高地价竞争政府出让的土地，或退出市场。

不过，中小型发展商仍有安心高价投地的支持点 ---- 市区重建步伐加快。政府会成为发展商日后售楼时的变相接货人，这个论点留待下一期与读者分享。

## 香港通讯

### 计划拆售中环中心单一层入场费 7 千万港元起

有投资者计划，将去年底合组财团购入的中环中心中层全层楼面，分间为 12 个单位并交吉出售，面积由 1,600 呎起至全层约 25,000 呎。将首先推出的其中 6 个单位，面积介乎 1,651 至 2,601 呎，意向呎价约 4.7 万至 4.8 万港元，入场费 7,700 万港元起。



### 将军澳分租套房租金跑赢大市

分租套房租金继续跑赢大市。将军澳君傲湾一个面积约 670 方呎的中层单位，分租成三间套房，其中一间 110 平方呎的套房以每月 9,700 元租出，呎租约 88 元。此外，同区的新都城，维景湾畔及日出康城亦录得分租套房成交。它们各以月租 6,500 元，7,500 元及 9,000 元租出，呎租分别约 81 元，150 元及 82 元，较一般单位高逾倍。

#### 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



## 粉岭安乐村工业地 地价创新高

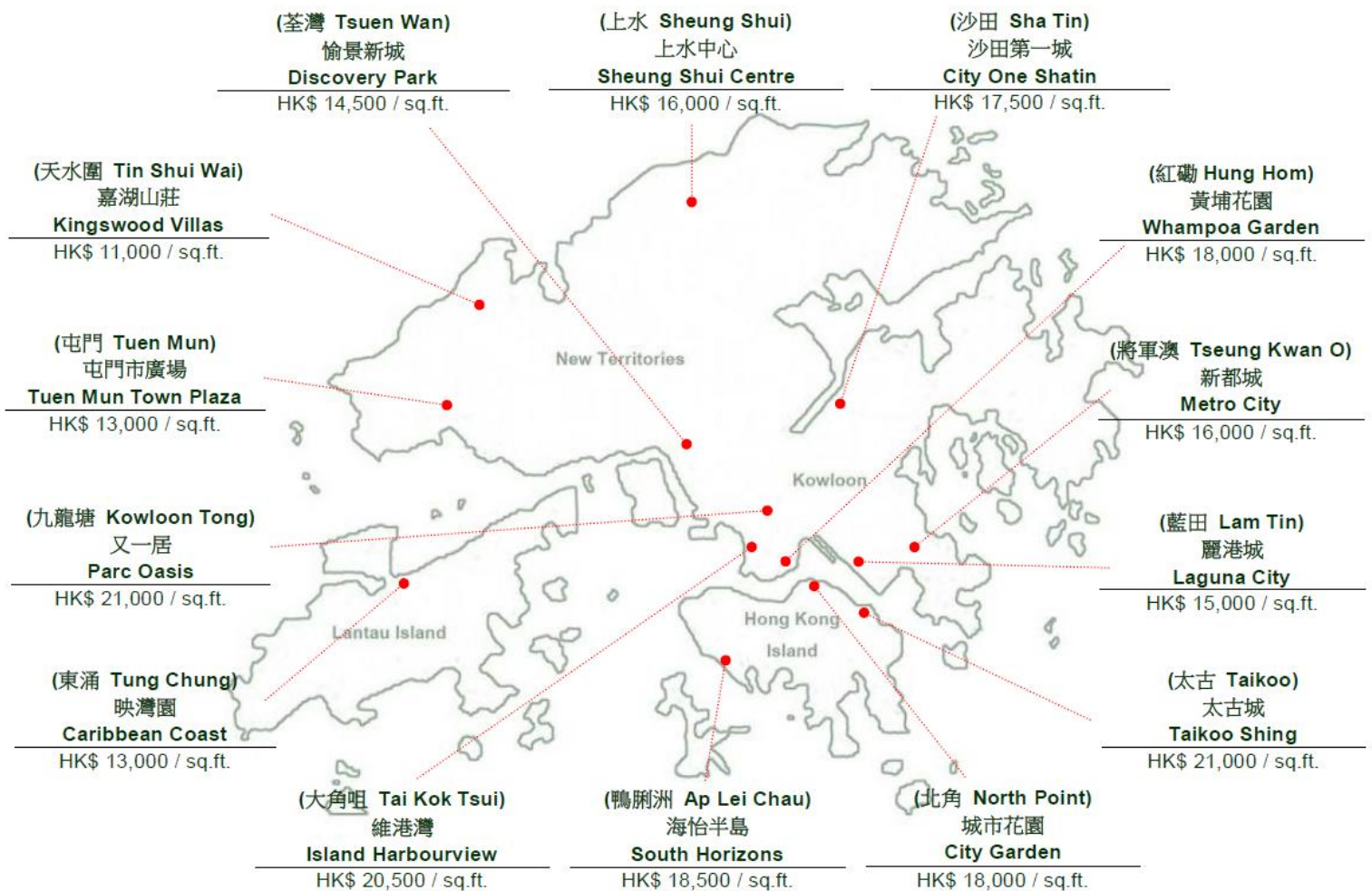
地政总署公布，上月截标的安全街工业地以 7.329 亿港元批出，以最高可建楼面面积约 202,632 平方呎计算，楼面呎价达 3,617 港元，刷新了本港最贵工业地皮纪录。是次地皮为该区二十五年内首幅供应，且地皮用途广泛，故项目具吸引力。

### 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

# 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

### 广州「租购同权」落地一年 效果有限

去年7月，广州率先提出「租购同权」，随后重庆、南京、武汉等地相继推出类似措施。从各地发布的政策来看，「租购同权」是指承租者享有公共服务权利，包括义务教育、基本医疗及公共卫生服务等方面，其中最为关键的，是有关子女教育及户籍相关的内容，公众对这些原本构建在物权之上的权利的需求甚至大于物权本身。「租购同权」响应了中央增加租赁住房比例的号召，也是广州在人才争夺潮中的一记重拳。一年过去，虽然「租购同权」得到了制度上的保障，但在实际情况却很复杂，城市往往面临三重困境。

一是优质公共资源的供给能力不足，在一些人口大规模流入的城市，目前还没有能力完全做到「租购同权」。对于租赁需求庞大的一二线城市，公共资源尤其优质资源总量稀缺，无差别化的同权暂时还不现实。

二是目前各地在「同权」方面仍有较多要求，实质性改变并不大。以武汉为例，武汉市教育系统目前对学位使用顺序的排位与全国多地类似，即第一顺位为业主和户主为同一人；第二顺位为户口不在该学区的业主；第三顺位是租房者的子女。若不改变租房者在使用学位时优先级上的顺位，「租购同权」还只能停留在口号的层面上。

#### 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

三是租房落户目前还仅局限于较小范围。像济南、无锡等城市的租房落户政策都有一个要求——「房屋所有权人同意落户」。这短短几个字的规定，落实起来，其实难度并不小。如果只能涉及房主同意才可以落户的话，那他就只能是亲戚朋友之间的小范围权益的转移。

同时，随着「租购同权」的实施，租金很可能会上升。优质稀缺资源会带来高溢价，不体现为高房价，就会体现为高房租。「租购同权」有可能会刺激学区房的租房需求，导致重点中小学所在学区的房屋租金大幅上涨。

回顾 2017 年政策推出的时候，「租购同权」的初心在于使房屋回归房屋本身，解除房子在教育资源、投资方面的绑定，降低大众对房子的升值预期，让买不起房的人也能享受公共服务。长期来看，「租购同权」将使房价稳中有降，压缩房地产额外升值空间，使「疯狂」的楼市回归「理性」。但是在短期来看，涉及的问题多而复杂，能否产生理想的效果仍需进一步观察。



## 中国通讯

### 土地交易量半年过万亿

### 主要集中于二三四线城市

2018年上半年，全国40座城市土地出让金合计为10,453亿元人民币，较2017年同期上升近1.3倍，达到历史最高。一二线城市仍为土地交易重心，但各地形势差异较大。北京、上海上半年土地收入负增长，广州微弱增长3.6%。二线城市分化明显，如福州、济南、杭州、成都上半年土地收入增幅在70%以上，南京、天津、苏州增幅在20%以下。三四线城市，尤其长三角地区，上半年卖地收入规模在200亿至400亿元人民币左右，收入增幅达到了2倍以上。

### 天津发布自持租赁新规 防明租实售

7月19日，天津发布关于加强企业自持租赁住房管理新规定，主要有以下几方面值得关注：一是自持性物业强调中小套型的概念；二是此类租赁住房强调长租概念，但也不允许有类似十年以上租赁期，以防明租实售；三是从房源构造上看，强调了集中建设租赁房源的概念，有利于防止租赁房源出现质量较差风险；四是从项目管理上看，对不动产登记中各个细节都有较明确规定，有利于未来自持性物业操作流程的梳理。

#### 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

第 212 期  
2018

# 房地产市场快讯



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](mailto:info@rhl-int.com)



[www.rhl-int.com](http://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。