

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

填海造地 把握時機

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

團結香港基金在八月提出「跳出框框想像未來」的「強化東大嶼都會」計劃。建議重點是將規劃署仍在進行研究的「香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略」內提出的「東大嶼都會」填海面積，由 1,200 公頃提升至 2,200 公頃。

面對樓價與市民收入嚴重脫節、人均居住面積不加反減的苦況，香港市民怨聲載道，直接衝擊社會安定。而高樓價亦不利工商各界的發展，就連發展商的投資風險亦大幅增加。事實上若能要規劃及設計出具可持續發展性的居住環境及能有效解決目前房屋短缺的困境，我們便需要大面積土地，在這情況下大規模填海似乎是最佳方案。

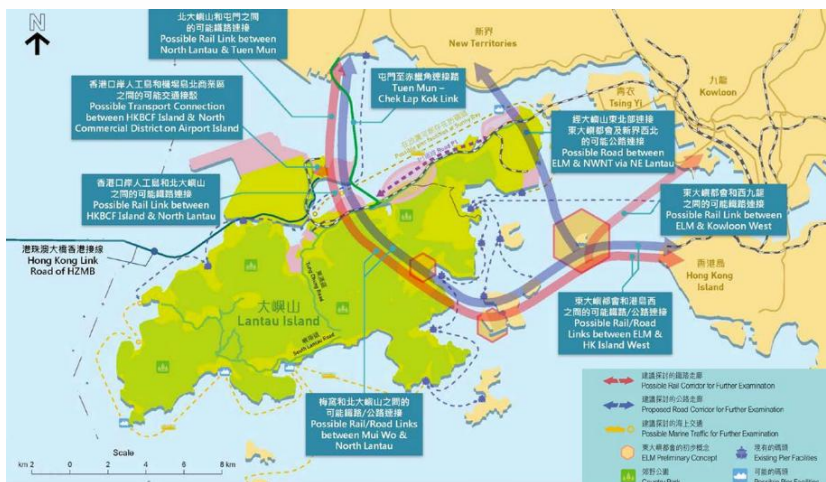
其實，填海的最終規模仍然有待中肯的研究結果作判斷，然而「牽一髮動全身」，對樓市而言，填海多少固然要考慮，但時間表更為重要。近期的輿論報導顯示，市民較能接受以公營房屋為主導的大規模填海造地工程。若得市民支持，填海造地以增加房屋供應，相信有機會因為議會爭議及法庭訴訟大幅減少，時間表或有望從二十多年變為十數年內成事，可視之為中線選項。

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

這個時間概念十分重要，因為其他爭拗較多的中線選項，如棕地改造、發展偏遠農地等，均可因填海爭議變得較少而變得有時間和空間商議，對新界土地的中長線發展有一定影響。與此同時，加快填海更可以造就多一個契機：就是將市區特殊用途土地，如石油庫、修造船廠、貨櫃碼頭、甚至郵輪碼頭等，在局部大型填海完成時作出遷移，直接騰出相關市區用地，回復公眾空間或作為舊區重建所需的置換房屋，有利中長線穩定樓價、改善市區擠擁情況及解決房屋老化帶來的安全隱患。

然而，這些仍是十多年後的願景，特區政府在中短期的目標內，仍必須盡力採取多管齊下的方案，推動土地供應，舒緩目前市民對高樓價的困擾。



圖為規劃署仍在研究的「香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略」

香港通訊

二手屋苑成交疲弱

受外圍不明朗因素及新推出的房屋政策影響，近月本地的屋苑二手市場成交轉趨淡靜。十大屋苑的成交只錄得小量成交，更開始出現減價個案。據代理透露，紅磡黃埔花園一個實用面積約 639 平方呎的高層單位，早前雖以 1,048 萬港元成交，但已較之前叫價減逾百萬元。此外，天水圍嘉湖山莊一個三房單位在減價 50 萬港元後，仍無買家承接。

中環複式舖新租金低四成

核心地區舖位租金下跌，根據市場消息，中環皇后大道中陸佑行舖位錄得租金成交。該舖位包括地下、一樓及二樓，合共面積約 6,500 平方呎。新成交月租約 2 百萬港元，呎租約 308 元，較之前租金下跌約四成。該舖位於皇后大道中的核心地段，亦是近兩年罕有複式舖位成交。

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

發展商投地漸趨謹慎

外圍市況不明，導致發展商出價投地轉趨審慎。地政總署公布，油塘高超道住宅地以33億港元批出，該地皮面積約39,612平方呎，以最高可建樓面面積356,503平方呎計算，樓面呎價僅9,257港元，只略高於市場估計的9,000港元最低樓面呎價。

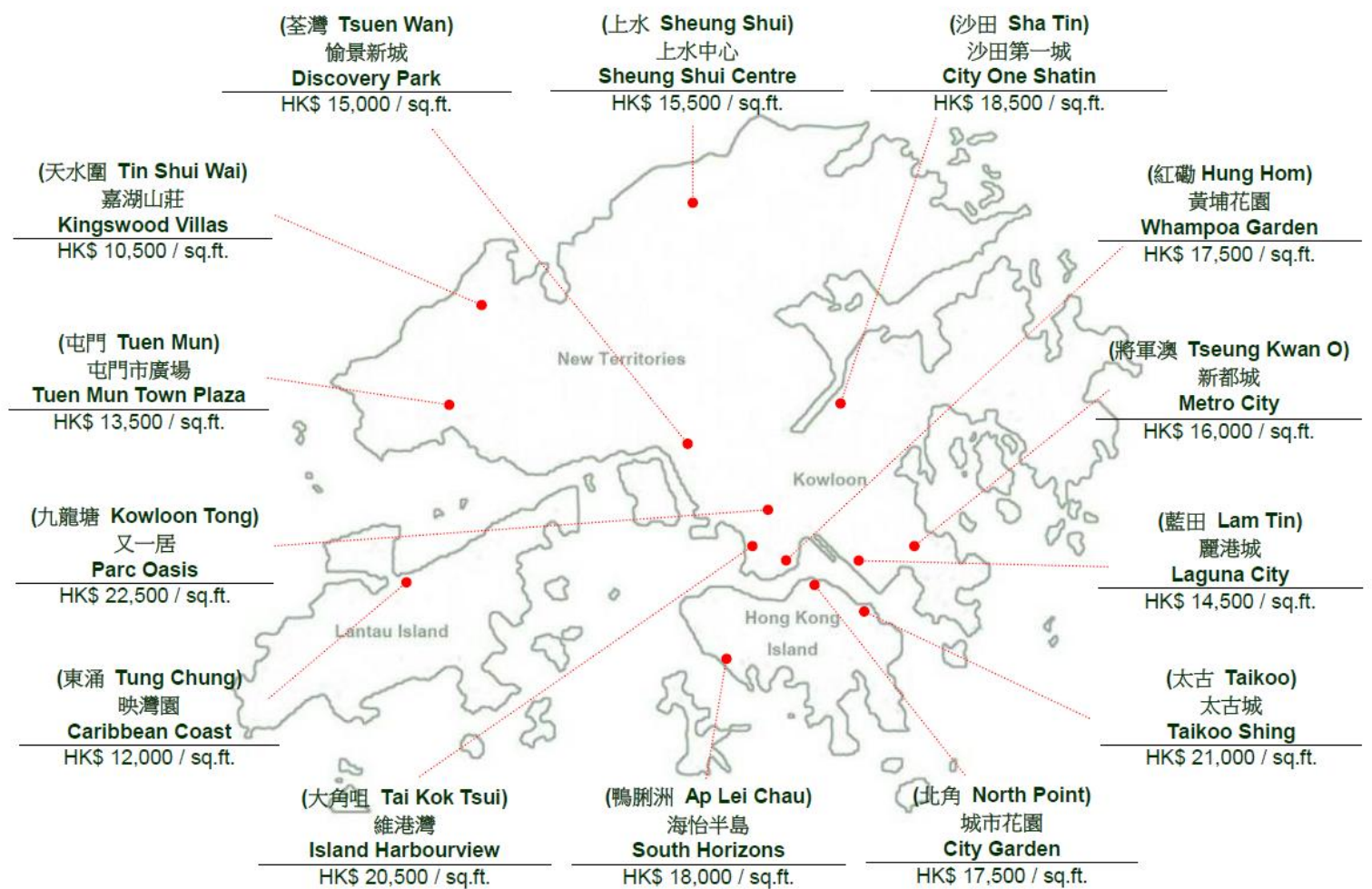
前瞻策略顧問服務

- 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

中國第一季地產開發增速快， 中部領跑

受住宅投資帶動，中國今年第一季度房地產開發投資同比增長10.4%，創三年新高。2018年一至三月，全國房地產開發投資21,291億元人民幣，同比增長逾一成，增速比一至二月份提高0.5個百分點。其中，住宅投資14,705億元人民幣，增長13.3%，增速提高1個百分點。住宅投資佔房地產開發投資比重為69.1%。值得注意的是，在當前地產雙軌制的背景下，銷售對投資的領先意義在弱化，保障房和租賃房成為地產投資的有力支撐。

目前中國中部的投資增速，在全國四大板塊（西部、中部、東部及東北地區）中顯示最高。以國家統計局今年首七個月資料為例，投資額最快的前十名中，中部六個省份佔據了四個，分別為安徽、江西、湖北、湖南，投資增速均為兩位數增長。但是投資增速較後的地區，以東北、西部和東部地區的省市自治區為多。今年一至七月投資負增長的十一個地區，東部有三個，東北有兩個，西部有五個，中部僅一個。國家統計局資料顯示，今年首七個月，中部地區投資增速為9.3%，高於東部的5.8%，西部的2.3%，東北的3.3%，位居全國第一。相信中部地區投資在緊接的八月以及更長時間，表現將繼續出色。

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

長期來看，中部地區在未來的投資專案意願上的動力充足。2018年一至七月份，新增意向投資額同比增長前十位的地區，中部有三個，分別為江西、河南和湖北，其餘增長快的地區，東部有天津、山東、上海，東北有黑龍江、吉林，西部有重慶、陝西。

此番東部增速放緩，中部增速加快，和近幾年來由東部房價高企帶來的製造業向中西部轉移大潮緊密相關，中部現正進入投產期。目前，東部地區快速增長的企業只有少數高新計技術產業和房地產，一般製造業投資均呈負增長趨勢。而西部地區雖然人力成本更低，且有更好的向西開放的優勢，但現在各地投資傳統的製造業產業找不到熱點，投資基建又因為債務問題缺錢，所以很多地方實際上還是賣地生財的模式，甚至特色小鎮其實也是房地產項目之一。

中國通訊

民法典各分編草案提請審議

住宅用地使用權自動續期

民法典各分編草案在八月底提請全國人大常委會審議，物權編草案當中有關住宅建設用地使用權期間屆滿續期問題。審議前先作一個原則性規定，如住宅建設用地使用權期間屆滿，將會自動續期，而續期的費用繳納或減免，將依照法律、行政法規的規定。這是第一次關於續期是否需要繳納費用、以什麼方式進行提出審議，但尚未表明會否收費，以及收費的方向。現時只是提議階段，於審議過後，不論是續期費或是徵稅，仍需要後續制定法律或法規去明確執行。

資本助推 大中城市房租漲勢如虹

近期，大中城市的房租漲幅驚人，以北京、上海、深圳的租金漲幅最猛。北京部分社區從去年年底一路走高，截至7月30日漲幅已近40%。七月份，成都的房租同比漲幅高達31%，廣州為30.7%，深圳為30.5%。多家房企大量介入長租市場，新業務方向，或將彌補開發業務受制於調控趨強的消極影響。房租暴漲倒逼，局部樓市會存在較強的上漲預期。

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 213 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。