

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

填海造地 把握时机

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

团结香港基金在八月提出「跳出框框想象未来」的「强化东大屿都会」计划。建议重点是将规划署仍在进行研究的「香港 2030+：跨越 2030 年的规划远景与策略」内提出的「东大屿都会」填海面积，由 1,200 公顷提升至 2,200 公顷。

面对楼价与市民收入严重脱节、人均居住面积不加反减的苦况，香港市民怨声载道，直接冲击社会安定。而高樓价亦不利工商各界的发展，就连发展商的投资风险亦大幅增加。事实上若能要规划及设计出具可持续发展性的居住环境及能有效解决目前房屋短缺的困境，我们便需要大面积土地，在这情况下大规模填海似乎是最佳方案。

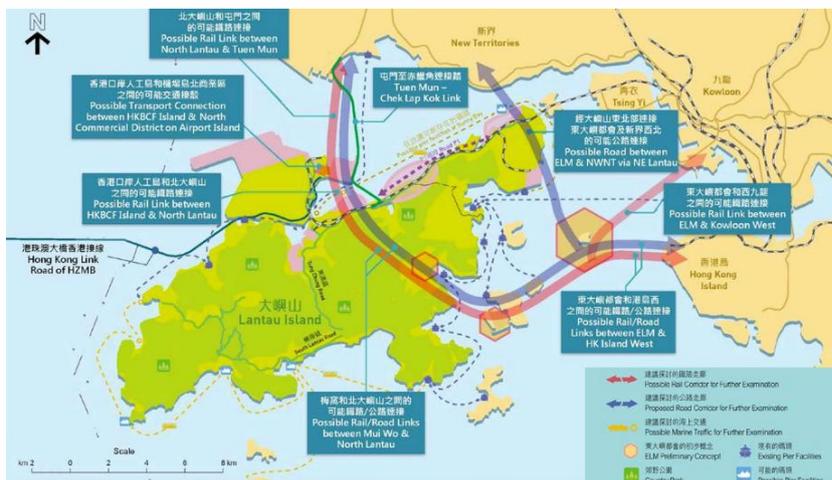
其实，填海的最终规模仍然有待中肯的研究结果作判断，然而「牵一发动全身」，对楼市而言，填海多少固然要考虑，但时间表更为重要。近期的舆论报导显示，市民较能接受以公营房屋为主导的大规模填海造地工程。若得市民支持，填海造地以增加房屋供应，相信有机会因为议会争议及法庭诉讼大幅减少，时间表或有望从二十多年变为十数年内成事，可视之为中线选项。

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

这个时间概念十分重要，因为其他争拗较多的中线选项，如棕地改造、发展偏远农地等，均可因填海争议变得较少而变得有时间和空间商议，对新界土地的中长线发展有一定影响。与此同时，加快填海更可以造就多一个契机：就是将市区特殊用途土地，如石油库、修造船厂、货柜码头、甚至邮轮码头等，在局部大型填海完成时作出迁移，直接腾出相关市区用地，回复公众空间或作为旧区重建所需的置换房屋，有利中长线稳定楼价、改善市区挤拥情况及解决房屋老化带来的安全隐患。

然而，这些仍是十多年后的愿景，特区政府在中短期的目标内，仍必须尽力采取多管齐下的方案，推动土地供应，舒缓目前市民对高楼价的困扰。



图为规划署仍在研究的「香港2030+：跨越2030年的规划远景与策略」

香港通讯

二手屋苑成交疲弱

受外围不明朗因素及新推出的房屋政策影响，近月本地的屋苑二手市场成交转趋淡静。十大屋苑的成交只录得小量成交，更开始出现减价个案。据代理透露，红磡黄埔花园一个实用面积约 639 平方呎的高层单位，早前虽以 1,048 万港元成交，但已较之前叫价减逾百万元。此外，天水围嘉湖山庄一个三房单位在减价 50 万港元后，仍无买家承接。

中环复式铺新租金低四成

核心地区铺位租金下跌，根据市场消息，中环皇后大道中陆佑行铺位录得租金成交。该铺位包括地下、一楼及二楼，合共面积约 6,500 平方呎。新成交月租约 2 百万港元，呎租约 308 元，较之前租金下跌约四成。该铺位于皇后大道中的核心地段，亦是近两年罕有复式铺位成交。

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

发展商投地渐趋谨慎

外围市况不明，导致发展商出价投地转趋审慎。地政总署公布，油塘高超道住宅地以33亿港元批出，该地皮面积约39,612平方呎，以最高可建楼面面积356,503平方呎计算，楼面呎价仅9,257港元，只略高于市场估计的9,000港元最低楼面呎价。

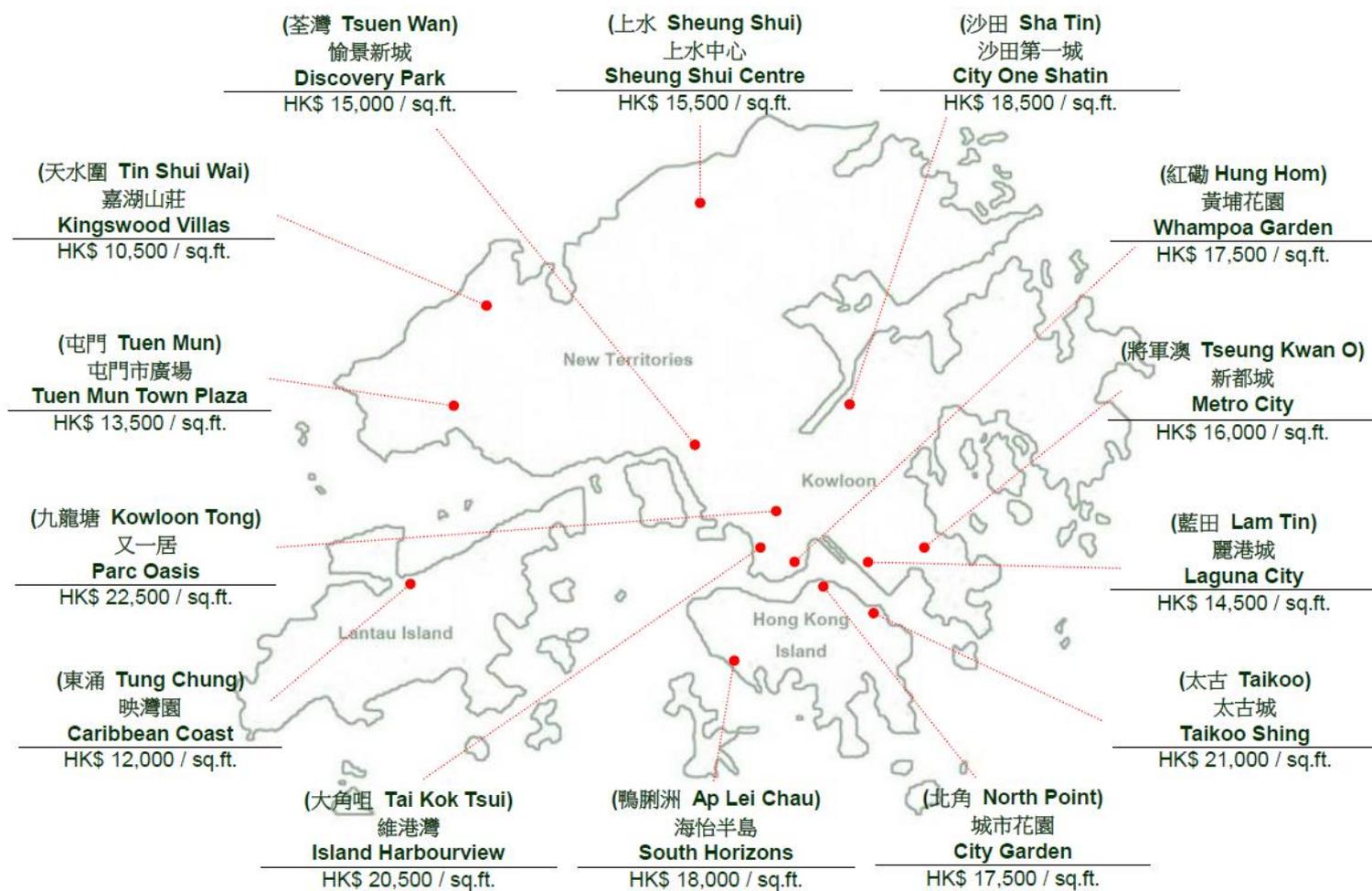
前瞻策略顾问服务

- 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

中国第一季度地产开发增速快， 中部领跑

受住宅投资带动，中国今年第一季度房地产开发投资同比增长10.4%，创三年新高。2018年一至三月，全国房地产开发投资21,291亿元人民币，同比增长逾一成，增速比一至二月份提高0.5个百分点。其中，住宅投资14,705亿元人民币，增长13.3%，增速提高1个百分点。住宅投资占房地产开发投资比重为69.1%。值得注意的是，在当前地产双轨制的背景下，销售对投资的领先意义在弱化，保障房和租赁房成为地产投资的有力支撑。

目前中国中部的投资增速，在全国四大板块（西部、中部、东部及东北地区）中显示最高。以国家统计局今年首七个月资料为例，投资额最快的前十名中，中部六个省份占据了四个，分别为安徽、江西、湖北、湖南，投资增速均为两位数增长。但是投资增速较后的地区，以东北、西部和东部地区的省市自治区为多。今年一至七月投资负增长的十一个地区，东部有三个，东北有两个，西部有五个，中部仅一个。国家统计局数据显示，今年首七个月，中部地区投资增速为9.3%，高于东部的5.8%，西部的2.3%，东北的3.3%，位居全国第一。相信中部地区投资在紧接的八月以及更长时间，表现将继续出色。

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

长期来看，中部地区在未来的投资项目意愿上的动力充足。2018年一至七月份，新增意向投资额同比增长前十位的地区，中部有三个，分别为江西、河南和湖北，其余增长快的地区，东部有天津、山东、上海，东北有黑龙江、吉林，西部有重庆、陕西。

此番东部增速放缓，中部增速加快，和近几年来由东部房价高企带来的制造业向中西部转移大潮紧密相关，中部现正进入投产期。目前，东部地区快速增长的企业只有少数高新计技术产业和房地产，一般制造业投资均呈负增长趋势。而西部地区虽然人力成本更低，且有更好的向西开放的优势，但现在各地投资传统的制造业产业找不到热点，投资基建又因为债务问题缺钱，所以很多地方实际上还是卖地生财的模式，甚至特色小镇其实也是房地产项目之一。

中国通讯

民法典各分编草案提请审议

住宅用地使用权自动续期

民法典各分编草案在八月底提请全国人大常委会审议，物权编草案当中有关住宅建设用地使用权期间届满续期问题。审议前先作一个原则性规定，如住宅建设用地使用权期间届满，将会自动续期，而续期的费用缴纳或减免，将依照法律、行政法规的规定。这是第一次关于续期是否需要缴纳费用、以什么方式进行提出审议，但尚未表明会否收费，以及收费的方向。现时只是提议阶段，于审议过后，不论是续期费或是征税，仍需要后续制定法律或法规去明确执行。

资本助推 大中城市房租涨势如虹

近期，大中城市的房租涨幅惊人，以北京、上海、深圳的租金涨幅最猛。北京部分小区从去年年底一路走高，截至7月30日涨幅已近40%。七月份，成都的房租同比涨幅高达31%，广州为30.7%，深圳为30.5%。多家房企大量介入长租市场，新业务方向，或将弥补开发业务受制于调控趋强的消极影响。房租暴涨倒逼，局部楼市会存在较强的上涨预期。

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 213 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



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。