

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

升到你迷信

近日有報導指，本港樓價已由「升到你唔信」走到「升到你迷信」的階段，觸發點除了是本港失業率維持在歷年低位及經濟保持增長外，土地供應小組正在推行的公眾諮詢，亦進一步揭示本港中短期嚴重缺地的事實。而欠缺的土地，並不只是住宅用地，而是一併而需的公共設施、基建配套及經濟生產用地。

水漲船高，市民每天感受到房價及租金不斷上漲的威脅之餘，普遍亦已清楚未來十年八載住宅單位及土地短缺情況不變的現象，實在很難不感到要盡快入市的迫切性。樓價反映供求及購買能力情況，在自由經濟市場下，價高者得是殘酷的現實，而要在市場競爭下成功入市，不少市民唯有將價就貨，於是購買「貴、細、擠」的納米單位已成趨勢。

不過，目前樓價水平及環球貿易戰的演化，對發展商、買家及政府的風險都很大。發展商以龐大資金高價購地建房及面對日益增加的稅項成本，必須密切注視環球經濟及資金流動變化。今年下半年政府推地數量將提升，香港仔的港鐵南港島綫黃竹坑站物業發展權，亦應在未來數月得出結果，市區土地價格是否繼續破頂，會是反映發展商對後市看法的一定指標。

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

新近榮升的小業主，除了要接受高價購入新居，居住環境壓迫及休憩配套不足的事實，更要留意二手市場的交投相對低迷，日後要售樓週轉的風險。政府此時支持市民置業亦承受政治風險。資助出售房屋訂價過低，只會吸引更多市民加入輪候冊，亦即進一步增加抱怨抽不到居屋的聲音；訂價過高亦必備受抨擊，認為政府不貼地；倘若改變日後補地價自由出售的機制，則引來沒有接受資助資格的中產反感。其實樓市有週期，中短期有升必有跌，若出現樓價下調，抱怨聲音無可避免。

中美貿易戰及全球利息正常化的影響實在不容低估。內地的內需市場擴張，又或大灣區的經濟潛力，其實仍需時間發酵，短時間不能填補可能出現的全球經濟下滑的風險。

香港通訊

中環核心寫字樓租金全球三年冠

有物業顧問報告表示，香港中環核心區及九龍區寫字樓租金分別以每年每平方呎 307 美元及 190 美元，成為全球最高及第四高租金地區。當中，中環核心區呎租連續 3 年創全球最高，較第二位的倫敦西岸高逾 30%。

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

粉嶺安樂村工業地招標

地政總署招標出售粉嶺安樂村安全街的工業地，地皮面積約 40,526 平方呎，最高可建樓面面積為 202,632 平方呎，將於 7 月 20 日截標。買方需按賣地條件，興建一個提供 58 個車位的公眾停車場，並負責保養及運作。

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

車位成交再創新紀錄

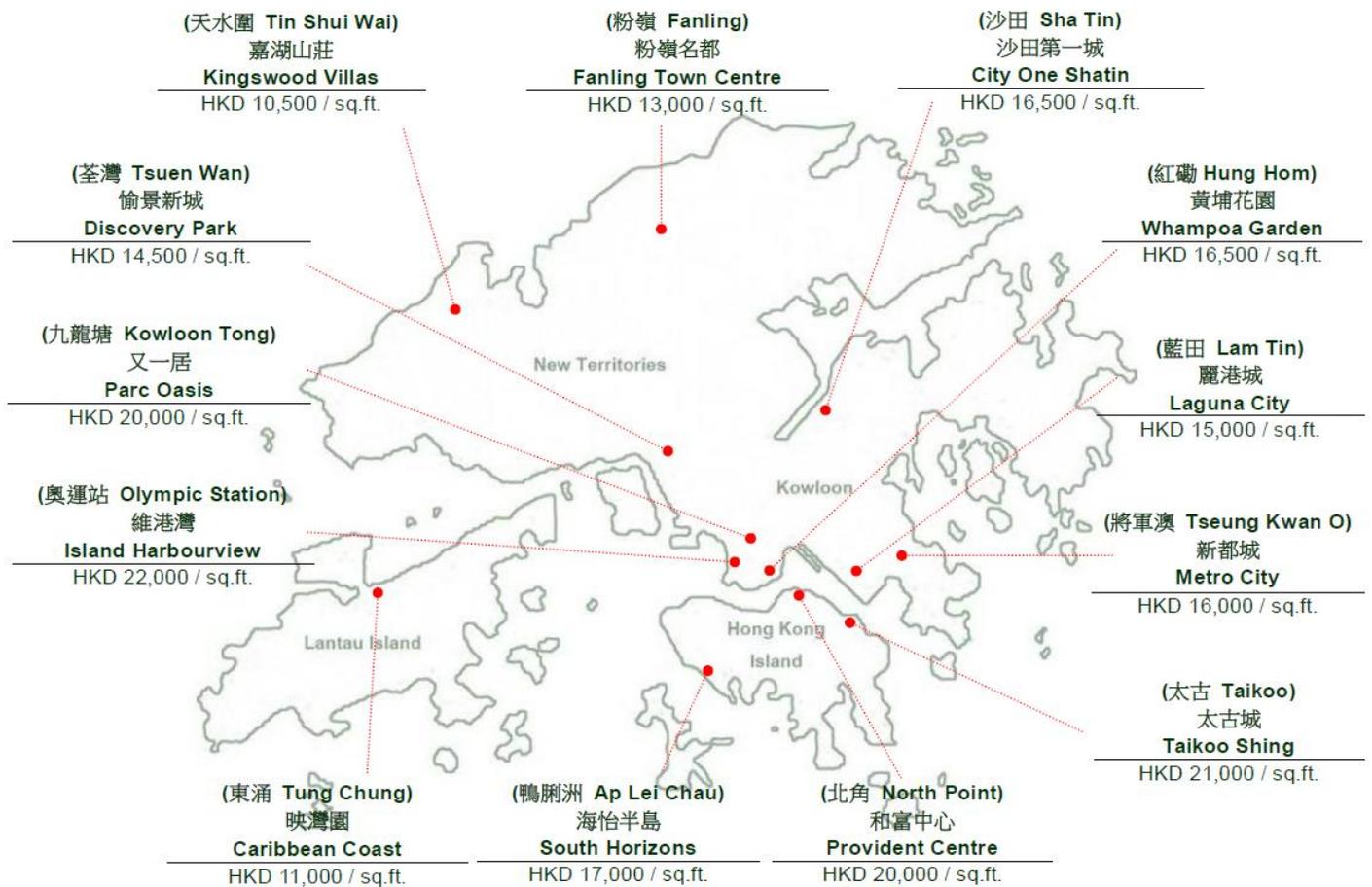
隨着屋苑物業交投上升，多個屋苑的車位成交量及成交價亦破新高紀錄。其中，天水圍嘉湖山莊錄得超過30宗成交，創下屋苑新高。此外，該屋苑一車位更以162萬港元成交，成該區其中一個破頂價紀錄。另外，在沙田第一城及大角咀富榮花園的車位造價亦創屋苑新高，分別錄得成交價143萬港元和220萬港元。

新房屋政策暫無損居屋成交

儘管政府日前公佈修訂資助出售單位定價的政策，資助房屋市場交投仍然活躍，當中更有不少居屋屋苑創下新的成交紀錄。天水圍天盛苑一個實用面積約 650 方呎的高層單位，以 547.9 萬元（未補價）成交，創同區一帶未補價居屋新高。此外，大角咀海富苑及馬鞍山錦英苑分別有單位以 680 萬港元（未補價）及 545 萬港元（未補價）成交，均破屋苑紀錄。

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

深圳住房新政：政策性支持及 公共租賃住房將增至6成

深圳市政府於六月五日發佈，《關於深化住房制度改革加快建立多主體供給多渠道保障租購並舉的住房供應與保障體系的意見（徵求意見稿）》。為滿足不同收入水平人士的需要，深圳計劃把住房分為三大類，包括市場商品住房、政策性支持住房及公共租賃住房。

據了解，深圳市政府將在2035年前加建170萬套住房，其中不少於100萬套為人才住房、安居型商品房和公共租賃住房。新增住房的組成具體如下：

- 1) 針對高收入人群的市場商品住房將佔住房供應的4成，並以中小戶型商品房為主；
- 2) 政策性支持住房，包括人才住房及安居型商品房，各佔供應總量的2成，兩者皆可租可售。其中，人才住房的建築面積以小於90平方米為主，租售價分別為同地段市場商品住房租售價格約60%；安居型商品房主要向符合收入財產限額標準的居民供應，建築面積以小於70平方米為主，租售價為市場價的約50%。
- 3) 佔住房供應2成的公共租賃住房主要向低收入居民、從事公共服務人士（包括公交司機、地鐵司機、環衛工人等）及先進製造業藍領產業工人供應。該類住房建築面積約30-60平方米，租金將降至市場租金的30%左右，特困及低保人士更只須支付公共租賃住房租金的10%。

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

但要注意的是，政策性住房實行一定年期內的封閉流轉措施，購房人自購房日起累計在深圳繳交社保15年，或年滿60歲且購房滿十年，方可申請取得完全產權，並按一定比例繳交增值收益。這一創新舉措不僅符合深圳土地資源緊缺的市場情況，而且可解決更多家庭的住房困難問題。

有內地傳媒更稱，這是繼 98 年房改以後，深圳住房體制迎來的「二次改革」。



深圳市夜景/ 網上圖片

中國通訊

30城整治房地產市場亂象

住房城鄉建設部會同其他六個部委近日發出通告，將於今年7月至12月，在全國30個城市開展治理房地產市場亂象的專項行動。本次專項行動的打擊重點包括投機炒房、房地產「黑中介」、違法違規房地產開發企業和虛假房地產廣告等四方面。

30個會展開行動的城市包括：北京、上海、廣州、深圳、天津、南京、蘇州、無錫、杭州、合肥、福州、廈門、濟南、鄭州、武漢、成都、長沙、重慶、西安、昆明、佛山、徐州、太原、海口、寧波、宜昌、哈爾濱、長春、蘭州、貴陽。

北京上半年新房成交量跌價穩

二手房量增價跌

據我愛我家市場研究院統計，今年上半年，北京市新建商品住宅（不含保障房）網簽套數比去年下半年減少23.34%，比去年同期減少31.86%。平均成交價是每平方米43,198元人民幣，比去年下半年下跌5.84%，比去年同期增長4.78%。從去年到今年，新房整體呈現量減價穩的趨勢。

而 2018 年上半年，北京全市二手住宅網簽數量環比 2017 年下半年增長 57.6%，同比 2017 年上半年下降 10.9%；成交均價環比 2017 年下半年下跌 2.1%，但同比 2017 年上半年已經下跌 9%。

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 211 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。