

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

升到你迷信

近日有报导指，本港楼价已由「升到你唔信」走到「升到你迷信」的阶段，触发点除了是本港失业率维持在历年低位及经济保持增长外，土地供应小组正在推行的公众咨询，亦进一步揭示本港中短期严重缺地的事实。而欠缺的土地，并不只是住宅用地，而是一并而需的公共设施、基建配套及经济生产用地。

水涨船高，市民每天感受到房价及租金不断上涨的威胁之余，普遍亦已清楚未来十年八载住宅单位及土地短缺情况不变的现象，实在很难不感到要尽快入市的迫切性。楼价反映供求及购买能力情况，在自由经济市场下，价高者得是残酷的现实，而要在市场竞争下成功入市，不少市民唯有将价就货，于是购买「贵、细、挤」的纳米单位已成趋势。

不过，目前楼价水平及环球贸易战的演化，对发展商、买家及政府的风险都很大。发展商以庞大资金高价购地建房及面对日益增加的税项成本，必须密切注视全球经济及资金流动变化。今年下半年政府推地数量将提升，香港仔的港铁南港岛线黄竹坑站物业发展权，亦应在未来数月得出结果，市区土地价格是否继续破顶，会是反映发展商对后市看法的一定指标。

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

新近荣升的小业主，除了要接受高价购入新居，居住环境压迫及休憩配套不足的事实，更要留意二手市场的交投相对低迷，日后要售楼周转的风险。政府此时支持市民置业亦承受政治风险。资助出售房屋订价过低，只会吸引更多市民加入轮候册，亦即进一步增加抱怨抽不到居屋的声音；订价过高亦必备受抨击，认为政府不贴地；倘若改变日后补地价自由出售的机制，则引来没有接受资助资格的中产反感。其实楼市有周期，中短期有升必有跌，若出现楼价下调，抱怨声音无可避免。

中美贸易战及全球利息正常化的影响实在不容低估。内地的内需市场扩张，又或大湾区的经济潜力，其实仍需时间发酵，短时间不能填补可能出现的全球经济下滑的风险。

香港通讯

中环核心写字楼租金全球三年冠

有物业顾问报告表示，香港中环核心区及九龙区写字楼租金分别以每年每平方呎 307 美元及 190 美元，成为全球最高及第四高租金地区。当中，中环核心区呎租连续 3 年创全球最高，较第二位的伦敦西岸高逾 30%。

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

粉岭安乐村工业地招标

地政总署招标出售粉岭安乐村安全街的工业地，地皮面积约 40,526 平方呎，最高可建楼面面积为 202,632 平方呎，将于 7 月 20 日截标。买方需按卖地条件，兴建一个提供 58 个车位的公众停车场，并负责保养及运作。

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

车位成交再创新纪录

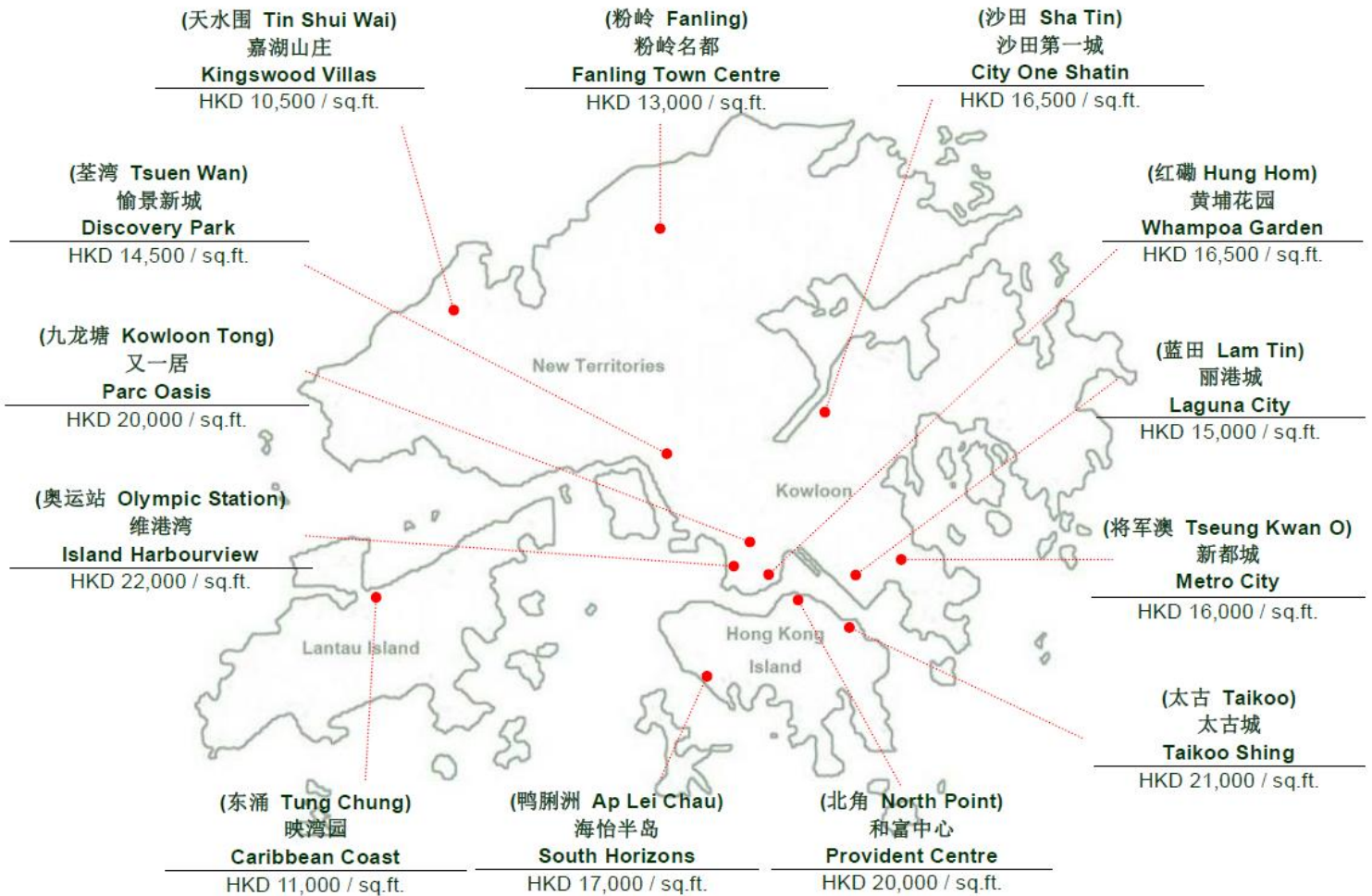
随着屋苑物业交投上升，多个屋苑的车位成交量及成交价亦破新高纪录。其中，天水围嘉湖山庄录得超过30宗成交，创下屋苑新高。此外，该屋苑一车位更以162万港元成交，成该区其中一个破顶价纪录。另外，在沙田第一城及大角咀富荣花园的车位造价亦创屋苑新高，分别录得成交价143万港元和220万港元。

新房屋政策暂无损居屋成交

尽管政府日前公布修订资助出售单位定价的政策，资助房屋市场交投仍然活跃，当中更有不少居屋屋苑创下新的成交纪录。天水围天盛苑一个实用面积约 650 方呎的高层单位，以 547.9 万元（未补价）成交，创同区一带未补价居屋新高。此外，大角咀海富苑及马鞍山锦英苑分别有单位以 680 万港元（未补价）及 545 万港元（未补价）成交，均破屋苑纪录。

房地产市场快讯

香港交易概况



* Average saleable unit rate of standard units
以上为各标准单位平均实用呎价

中国物业

市场透视

深圳住房新政：政策性支持及公共租赁住房将增至6成

深圳市政府于六月五日发布，《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见（征求意见稿）》。为满足不同收入水平人士的需要，深圳计划把住房分为三大类，包括市场商品住房、政策性支持住房及公共租赁住房。

据了解，深圳市政府将在2035年前加建170万套住房，其中不少于100万套为人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。新增住房的组成具体如下：

- 1) 针对高收入人群的市场商品住房将占住房供应的4成，并以中小户型商品房为主；
- 2) 政策性支持住房，包括人才住房及安居型商品房，各占供应总量的2成，两者皆可租可售。其中，人才住房的建筑面积以小于90平方米为主，租售价分别为同地段市场商品住房租售价格约60%；安居型商品房主要向符合收入财产限额标准的居民供应，建筑面积以小于70平方米为主，租售价为市场价的约50%。
- 3) 占住房供应2成的公共租赁住房主要向低收入居民、从事公共服务人士（包括公交司机、地铁司机、环卫工人等）及先进制造业蓝领产业工人供应。该类住房建筑面积约30-60平方米，租金将降至市场租金的30%左右，特困及低保人士更只须支付公共租赁住房租金的10%。

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

但要注意的是，政策性住房实行一定年期内的封闭流转措施，购房人自购房日起累计在深圳缴交社保15年，或年满60岁且购房满十年，方可申请取得完全产权，并按一定比例缴交增值收益。这一创新举措不仅符合深圳土地资源紧缺的市场情况，而且可解决更多家庭的住房困难问题。

有内地传媒更称，这是继 98 年房改以后，深圳住房体制迎来的「二次改革」。



深圳市夜景/ 网上图片

中国通讯

30城整治房地产市场乱象

住房城乡建设部会同其他六个部委近日发出通告，将于今年7月至12月，在全国30个城市开展治理房地产市场乱象的专项行动。本次专项行动的打击重点包括投机炒房、房地产「黑中介」、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等四方面。

30个会展开行动的城市包括：北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都、长沙、重庆、西安、昆明、佛山、徐州、太原、海口、宁波、宜昌、哈尔滨、长春、兰州、贵阳。

北京上半年新房成交量跌价稳

二手房量增价跌

据我爱我家市场研究院统计，今年上半年，北京市新建商品住宅（不含保障房）网签套数比去年下半年减少23.34%，比去年同期减少31.86%。平均成交价是每平方米43,198元人民币，比去年下半年下跌5.84%，比去年同期增长4.78%。从去年到今年，新房整体呈现量减价稳的趋势。

而2018年上半年，北京全市二手住宅网签数量环比2017年下半年增长57.6%，同比2017年上半年下降10.9%；成交均价环比2017年下半年下跌2.1%，但同比2017年上半年已经下跌9%。

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 211 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。此檔/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。