

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

落成量、空置與價格

儘管特區政府不斷提醒市民近年的供應量已大大增加，但每天報章仍然是租金及樓價破頂的報導。考慮到投資需求應已受重稅所壓抑，可予出租或出售的單位是否因囤積在發展商和業主手中空置著，而未能進入市場，便帶出要徵收空置稅的討論。

參考差餉物業估價署香港物業報告自2010年起關於較細面積單位(A, B及C類單位)的整體落成量及空置數據，空置百分率與落成量二者大部份年份似乎沒有必然關聯。

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

表一: A類別單位 (實用面積少於40平方米)

年份	落成量 (全年)	空置百分率 (年底)	空置單位數量 (年底)	租金指數全年升/跌幅 百份比	單位售價指數 全年升/跌幅 百份比
2010	689	2.7%	9,592	不適用	不適用
2011	636	2.3%	8,067	7.6%	11.7%
2012	1,511	2.3%	8,083	13.9%	30.2%
2013	1,423	3.5%	12,426	5.5%	8.7%
2014	2,160	2.4%	8,599	7.0%	15.2%
2015	2,135	2.3%	8,331	4.4%	3.3%
2016	3,937	2.6%	9,319	1.7%	7.8%
2017	6,891	3.2%	11,761	9.0%	14.7%
2018	6,852(預測)	不適用	不適用	不適用	不適用
2019	9,649(預測)	不適用	不適用	不適用	不適用

表二: B 類別單位 (實用面積 40 至 69.9 平方米)

年份	落成量 (全年)	空置百分率 (年底)	空置單位數量 (年底)	租金指數全年升/跌幅 百份比	單位售價指數 全年升/跌幅 百份比
2010	6,742	4.5%	24,389	不適用	不適用
2011	4,586	4.0%	21,739	5.9%	11.5%
2012	4,496	4.1%	22,587	12.5%	24.9%
2013	4,688	3.6%	19,707	3.2%	7.4%
2014	8,446	3.6%	20,159	7.2%	14.1%
2015	5,047	3.2%	17,784	1.7%	2.7%
2016	7,162	3.6%	20,389	2.2%	8.1%
2017	7,665	3.3%	18,764	7.4%	14.4%
2018	5,811(預測)	不適用	不適用	不適用	不適用
2019	7,730(預測)	不適用	不適用	不適用	不適用

表三: C 類別單位 (實用面積 70 至 99.9 平方米)

年份	落成量 (全年)	空置百份率 (年底)	空置單位數量 (年底)	租金指數全年升/跌幅百份比	單位售價指數全年升/跌幅百份比
2010	4,543	7.7%	9,977	不適用	不適用
2011	3,101	7.7%	10,188	5.9%	7.8%
2012	1,720	6.1%	8,187	8.4%	16.8%
2013	1,207	4.5%	6,076	1.1%	4.4%
2014	4,207	5.5%	7,612	5.8%	7.7%
2015	2,190	6.2%	8,711	2.5%	2.7%
2016	1,413	3.9%	5,526	- 0.9%	6.5%
2017	1,794	3.4%	4,789	6.8%	14.7%

資料來源: 差餉物業估價署, 永利行研究部

備註: 差餉物業估價署測算的空置量是基於年底普查時單位實際上未被佔用的情況, 當中正在裝修的物業一般都界定為空置。故此若該年落成量集中於下半年或年底, 容易造成空置量攀升幅度較大。

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

而將空置百份率比對租金指數及單位售價指數的年度變幅, 亦未能反映近年空置的變化與租金或售價變動的直接關係。

似乎落成量、空置及價格失去了應有的關聯性。我們認為此等現象乃因潛在需求量仍遠大於供應量, 供應迅速被吸納後仍整體出現供不應求。此外, 這情況亦可以是價格急促上調而不落的後遺症。由於市民負擔能力所限, 只能更多選擇「貴、細、擠」的 A 類別納米房。期間發展商緊貼市場趨勢, 將 A 類別單位供應量由 2010 年的 689 個急速跳升至 2017 年的 6,891 個, 並減少 C 類別單位的供應。A 及 B 類別單位的空置百份率在落成量增加的同時不升反跌正是反映需求仍大於供應。而 C 類別空置百份率下跌卻是供應加速回落所致。總體而言, 租金及價格變動似乎由供應以外的因素主導。

香港通訊

轉型中的大角咀

政府早年計劃推動大角咀轉型，將以往住宅及工業混合發展中的「工業」用途，改劃作住宅用途，鼓勵工廈業主將物業重建為住宅。預計財團及投資者受計劃帶動，區內併購重建能提供約 43 萬平方呎工商用樓面。有發展商計劃將兩座工廠大廈重建，並與興建中的同系大型商住項目連接，估計項目可合共提供逾 10 萬平方呎的商場樓面及 2,000 伙住宅。

壽山村道項目或成全港最貴住宅地

市場消息指，南區壽山村道一個佔地約 9.2 萬平方呎，最高可建樓面面積逾 6.9 萬平方呎海景住宅項目，獲買家以約 60 億港元洽購，每呎樓面地價約 8.7 萬港元。交易落實後，有望取代於 2014 年以 51 億港元沽出的山頂道 75 號，成為全港最貴的私人住宅地。

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

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

港島區住宅成交價創新高

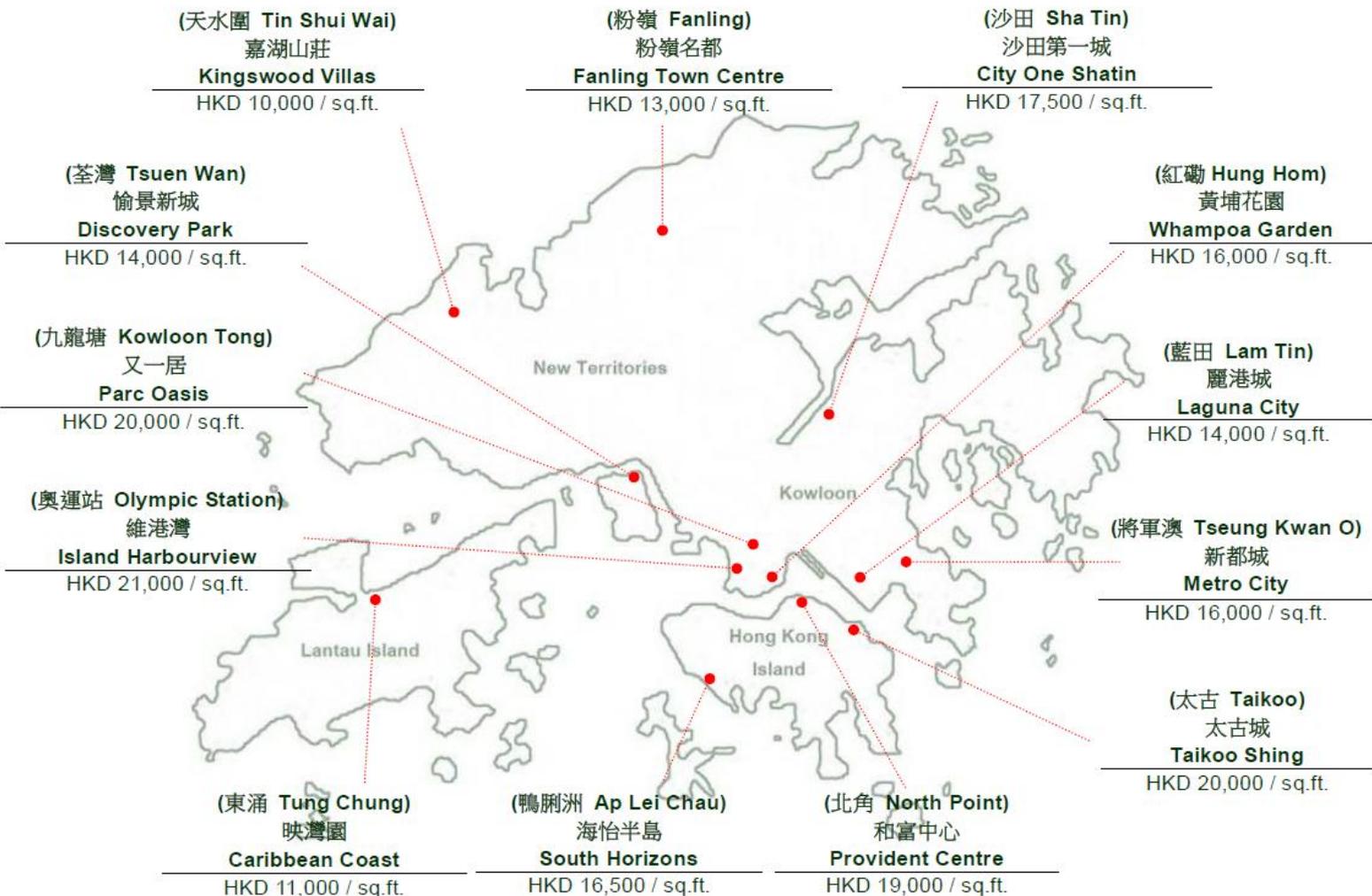
根據差餉物業估價署最新資料顯示，四月份私人住宅售價指數已連升25個月。特別是港島區，實用面積431方呎以下單位的平均呎價升至約16,885港元，按月升約4%。其中鰂魚涌南豐新邨實用面積約390方呎的單位入場費升至約720萬港元。

銅鑼灣臨海舊樓財團收購價進取

銅鑼灣臨海地段舊樓重建潛力，繼續吸引發展商高價收購。根據市場消息，有財團以每呎約3萬元出價，收購銅鑼灣海宮大廈，收購呎價與收購中的西半山翡翠園相若。若以該廈近期一宗低層實用面積約717呎、1,250萬元成交作比較，收購價高於市價逾7成。此外，附近的新安大廈亦從2015年開始被收購。

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

「人才爭奪戰」推動城市房價

由2017年3月開始，內地各大城市展開「人才爭奪戰」，紛紛推出人才引進政策。根據相關資料顯示，2018年至今，已有超過35個城市發佈了40多次人才引入政策。其中，二線城市以深圳、廣州、南京、鄭州、成都、杭州、武漢和合肥為首，提出最為優惠及有吸引力的政策。深圳提出35歲以下，具有普通高等教育專科以上學歷人員可以遷入深圳戶籍、南京放寬外籍人才申請永久居留證規定、鄭州市則給具有博士學位的青年人才提供每人10萬元人民幣的首次購房補貼、成都就實行全日制大學本科及以上畢業生憑畢業證落戶。

據分析，「人才爭奪戰」全面爆發的主要原因，首先是經濟結構轉型，由傳統製造業和房地產業為主向高端製造業、高新科技為主導的企業轉變，轉變過程需要大量人才支撐；其次是當前生育率持續低迷，需要引入年輕人改善日益老化的城市人口結構；最後，國家監管政策趨嚴，依賴於土地財政的地方政府融資難度增加，引進人才，有助增加購買力並支撐樓市，減輕地方債務壓力。

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

據官方資料顯示，截止5月底，西安、成都、鄭州人才落戶已分別超過40萬、10萬及13萬人。瀋陽、成都、東莞、南京等城市受人才引進政策的影響，上漲週期中的房價加速上漲。成都及南京由於市場本身較為火熱、加上人才引進優惠力度大，市場反應尤為積極，政策公佈一個月後，二手房掛牌均價漲幅超過4%及2%。

武漢、西安、青島、濟南等城市則受政策影響有限。這些城市在人才政策公佈前的市場已處於上行狀態，加上人才引進策略週期長，短期影響較小，因此在政策公佈前後樓市沒有明顯變化。

太原、鄭州、杭州等城市由於2017年房地產市場持續火熱，政府為了維持房產市場的穩定而採取高壓調控政策，大量購房需求被抑制，房產市場熱度下降，掛牌價持續下跌。公佈人才政策後，購買力增加，市場止跌回暖，再次回到之前穩步上漲的狀態。瀋陽2017年全年房價穩定，政策公佈後再次上漲，月漲幅超過2%。

「人才爭奪戰」仍在進行中，後續影響拭目以待。

中國通訊

一二綫城市土地流標數目大增

隨著內地房地產調控政策持續推出，各地土地市場逐步回歸至合理水平。一、二綫城市土地市場降至低位，流標情況不時出現。

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

根據統計數據，一綫城市在今年首五個月共有八宗土地流標個案，數量處於近年高位。土地流標主要集中在北京，佔整體四分之三。合計經營性土地流標數量及面積分別較去年同期增加1.66倍及7倍。此外，二綫城市在今年首五個月共錄得68宗經營性土地流標個案，總建築面積約800萬平方米，與去年同期的520萬平方米相較升幅達53%。

據了解，各城市的流標土地一般位於非熱門地段如遠郊區。流標地塊普遍有多重屬性，而且設有複雜的配套建設，令國內房地產企業的購地意欲大降。

第 210 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。