

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、金融风险经理师以及注册测量师。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

落成量、空置与价格

尽管特区政府不断提醒市民近年的供应量已大大增加，但每天报章仍然是租金及楼价破顶的报导。考虑到投资需求应已受重税所压抑，可予出租或出售的单位是否因囤积在发展商和业主手中空置着，而未能进入市场，便带出要征收空置税的讨论。

参考差饷物业估价署香港物业报告自2010年起关于较细面积单位(A, B及C类单位)的整体落成量及空置数据，空置百份率与落成量二者大部份年份似乎没有必然关联。

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

表一: A类别单位 (实用面积少于40平方米)

年份	落成量 (全年)	空置百份率 (年底)	空置单位数量 (年底)	租金指数全年升/跌幅百份比	单位售价指数全年升/跌幅百份比
2010	689	2.7%	9,592	不适用	不适用
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(预测)	不适用	不适用	不适用	不适用
2019	9,649(预测)	不适用	不适用	不适用	不适用

表二: B类别单位 (实用面积 40 至 69.9 平方米)

年份	落成量 (全年)	空置百份率 (年底)	空置单位数量 (年底)	租金指数全年升/跌幅百份比	单位售价指数全年升/跌幅百份比
2010	6,742	4.5%	24,389	不适用	不适用
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(预测)	不适用	不适用	不适用	不适用
2019	7,730(预测)	不适用	不适用	不适用	不适用

表三: C 类别单位 (实用面积 70 至 99.9 平方米)

年份	落成量 (全年)	空置百份率 (年底)	空置单位数量 (年底)	租金指数全年升/跌幅百份比	单位售价指数全年升/跌幅百份比
2010	4,543	7.7%	9,977	不适用	不适用
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%

数据来源: 差饷物业估价署, 永利行研究部

备注: 差饷物业估价署测算的空置量是基于年底普查时单位实际上未被占用的情况, 当中正在装修的物业一般都界定为空置。故此若该年落成量集中于下半年或年底, 容易造成空置量攀升幅度较大。

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

而将空置百份率比对租金指数及单位售价指数的年度变幅, 亦未能反映近年空置的变化与租金或售价变动的直接关系。

似乎落成量、空置及价格失去了应有的关联性。我们认为此等现象乃因潜在需求量仍远大于供应量, 供应迅速被吸纳后仍整体出现供不应求。此外, 这情况亦可以是价格急促上调而不落的后遗症。由于市民负担能力所限, 只能更多选择「贵、细、挤」的 A 类别纳米房。期间发展商紧贴市场趋势, 将 A 类别单位供应量由 2010 年的 689 个急速跳升至 2017 年的 6,891 个, 并减少 C 类别单位的供应。A 及 B 类别单位的空置百份率在落成量增加的同时不升反跌正是反映需求仍大于供应。而 C 类别空置百份率下跌却是供应加速回落所致。总体而言, 租金及价格变动似乎由供应以外的因素主导。

香港通讯

转型中的大角咀

政府早年计划推动大角咀转型，将以往住宅及工业混合发展中的「工业」用途，改划作住宅用途，鼓励工厦业主将物业重建为住宅。预计财团及投资者受计划带动，区内并购重建能提供约 43 万平方呎工商用楼面。有发展商计划将两座工厂大厦重建，并与兴建中的同系大型商住项目连接，估计项目可合共提供逾 10 万平方呎的商场楼面及 2,000 伙住宅。

寿山村道项目或成全港最贵住宅地

市场消息指，南区寿山村道一个占地约 9.2 万平方呎，最高可建楼面面积逾 6.9 万平方呎海景住宅项目，获买家以约 60 亿港元洽购，每呎楼面地价约 8.7 万港元。交易落实后，有望取代于 2014 年以 51 亿港元沽出的山顶道 75 号，成为全港最贵的私人住宅地。

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

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

港岛区住宅成交价创新高

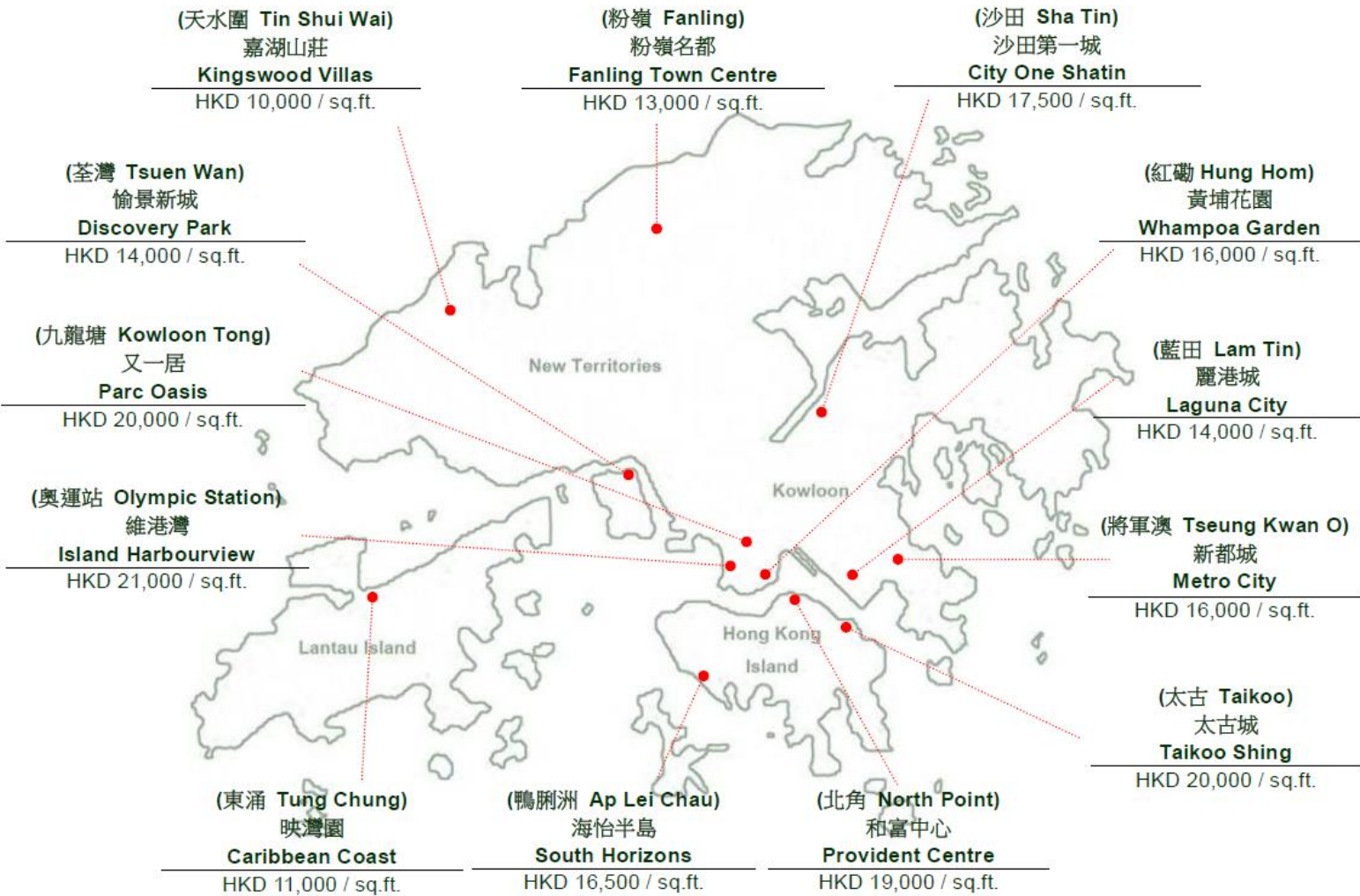
根据差饷物业估价署最新数据显示，四月份私人住宅售价指数已连升25个月。特别是港岛区，实用面积431方呎以下单位的平均呎价升至约16,885港元，按月升约4%。其中鲗鱼涌南丰新邨实用面积约390方呎的单位入场费升至约720万港元。

铜锣湾临海旧楼财团收购价进取

铜锣湾临海地段旧楼重建潜力，继续吸引发展商高价收购。根据市场消息，有财团以每呎约3万元出价，收购铜锣湾海宫大厦，收购呎价与收购中的西半山翡翠园相若。若以该厦近期一宗低层实用面积约717呎、1,250万元成交作比较，收购价高于市价逾7成。此外，附近的新安大厦亦从2015年开始被收购。

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

「人才争夺战」推动城市房价

由2017年3月开始，内地各大城市展开「人才争夺战」，纷纷推出人才引进政策。根据相关数据显示，2018年至今，已有超过35个城市发布了40多次人才引入政策。其中，二线城市以深圳、广州、南京、郑州、成都、杭州、武汉和合肥为首，提出最为优惠及有吸引力的政策。深圳提出35岁以下，具有普通高等教育专科以上学历人员可以迁入深圳户籍、南京放宽外籍人才申请永久居留证规定、郑州市则给具有博士学位的青年人才提供每人10万元人民币的首次购房补贴、成都就实行全日制大学本科及以上毕业生凭毕业证落户。

据分析，「人才争夺战」全面爆发的主要原因，首先是经济结构转型，由传统制造业和房地产业为主向高端制造业、高新科技为主导的企业转变，转变过程需要大量人才支撑；其次是当前生育率持续低迷，需要引入年轻人改善日益老化的城市人口结构；最后，国家监管政策趋严，依赖于土地财政的地方政府融资难度增加，引进人才，有助增加购买力并支撑楼市，减轻地方债务压力。

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

据官方数据显示，截止5月底，西安、成都、郑州人才落户已分别超过40万、10万及13万人。沈阳、成都、东莞、南京等城市受人才引进政策的影响，上涨周期中的房价加速上涨。成都及南京由于市场本身较为火热、加上人才引进优惠力度大，市场反应尤为积极，政策公布一个月后，二手房挂牌均价涨幅超过4%及2%。

武汉、西安、青岛、济南等城市则受政策影响有限。这些城市在人才政策公布前的市场已处于上行状态，加上人才引进策略周期长，短期影响较小，因此在政策公布前后楼市没有明显变化。

太原、郑州、杭州等城市由于2017年房地产市场持续火热，政府为了维持房产市场的稳定而采取高压调控政策，大量购房需求被抑制，房产市场热度下降，挂牌价持续下跌。公布人才政策后，购买力增加，市场止跌回暖，再次回到之前稳步上涨的状态。沈阳2017年全年房价稳定，政策公布后再次上涨，月涨幅超过2%。

「人才争夺战」仍在进行中，后续影响拭目以待。

中国通讯

一二线城市土地流标数目大增

随着内地房地产调控政策持续推出，各地土地市场逐步回归至合理水平。一、二线城市土地市场降至低位，流标情况不时出现。

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

根据统计数据，一线城市在今年首五个月共有八宗土地流标个案，数量处于近年高位。土地流标主要集中在北京，占整体四分之三。合计经营性土地流标数量及面积分别较去年同期增加1.66倍及7倍。此外，二线城市在今年首五个月共录得68宗经营性土地流标个案，总建筑面积约800万平方米，与去年同期的520万平方米相较升幅达53%。

据了解，各城市的流标土地一般位于非热门地段如远郊区。流标地块普遍有多重属性，而且设有复杂的配套建设，令国内房地产企业的购地意欲大降。

第 210 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。