

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

三低指標看短期樓市

五月份，市場最關注的數據分別有美國 10 年期債息升穿 3 厘，令市場憂慮平錢時代終告結束，或將引發樓價下跌；以及本港土地供應專責小組展開為期 5 個月的公眾諮詢，爭取加快土地供應。

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

表面上，資金撤離樓市及土地供應增加，代表需求減少及供應增加，理論上價格應相對下調，對價格處於高位的香港樓市是十分負面的訊息。然而，現實是，美國利息趨升，又或謂之「利息正常化」，早已是市場共識，且是建基於堅實的經濟基礎。而且，當利息上升至一定程度時，才能觸動全球資產投資方向的明確轉變。

由於港元實施聯繫滙率機制，香港的利率無可避免會跟隨美國的步伐，但土地供應專責小組帶出的訊息是，短期房屋供應數量不足，對已是自用為主的香港市場而言，利息上調主要影響買家借貸時的入息測試。只要香港維持經濟增長及全民就業，而利息亦只以循序漸進的緩慢步伐調升，影響的主要仍是業主每月供款多少的心理壓力，對短期樓市產生的衝擊有限。反觀，影響市民就業、即會否失業，不能供樓的因素，例如近期的中美貿易糾紛才是更值得關注。

其實，住屋是民生所需，改善生活環境是大眾願景。香港面對是人口老化、樓宇老化及「貴、細、逼」的情況，我城實在需要足夠的可發展土地，以加快建造面積適切及連帶設施的居所，和安置舊區舊樓拆卸重建時所引致的過渡性需求。

香港樓價於短期仍看三低：是否維持低失業率、低供應量及低借貸利率，而中期我們還看全球經濟及土地供應能否加快。

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

香港通訊

新界居屋王 843 萬港元售出

馬鞍山居屋錦豐苑一個高層三房單位，在自由市場以 843 萬港元售出。該單位實用面積 646 呎，實用呎價約 1.3 萬港元，創新界居屋成交呎價新高。比較去年 12 月同一屋苑所創新界區舊呎價紀錄 1.28 萬港元高約 1.6%。

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

新界最貴車位達 480 萬元

沙田玖瓏山一個位於 LG 層的私家車車位以 480 萬港元售出，成為新界車位王。原業主於 2016 年以 135 萬港元購入，以今次成交價計，升幅近 2.6 倍，帳面獲利約 345 萬港元。

九龍新綜合地標首期落成

尖沙咀全新綜合發展項目 Victoria Dockside 預計明年全面啟用，其中第一期辦公室部分 K11 Atelier，佔整座大樓 15 層，已於四月開幕，目前出租率約 70%，平均呎租 95 港元，現有約一千名員工進駐該大樓上班。另外，K11 Atelier 8 樓全層將設 2.75 萬呎跨國共享工作間。

前瞻策略顧問服務

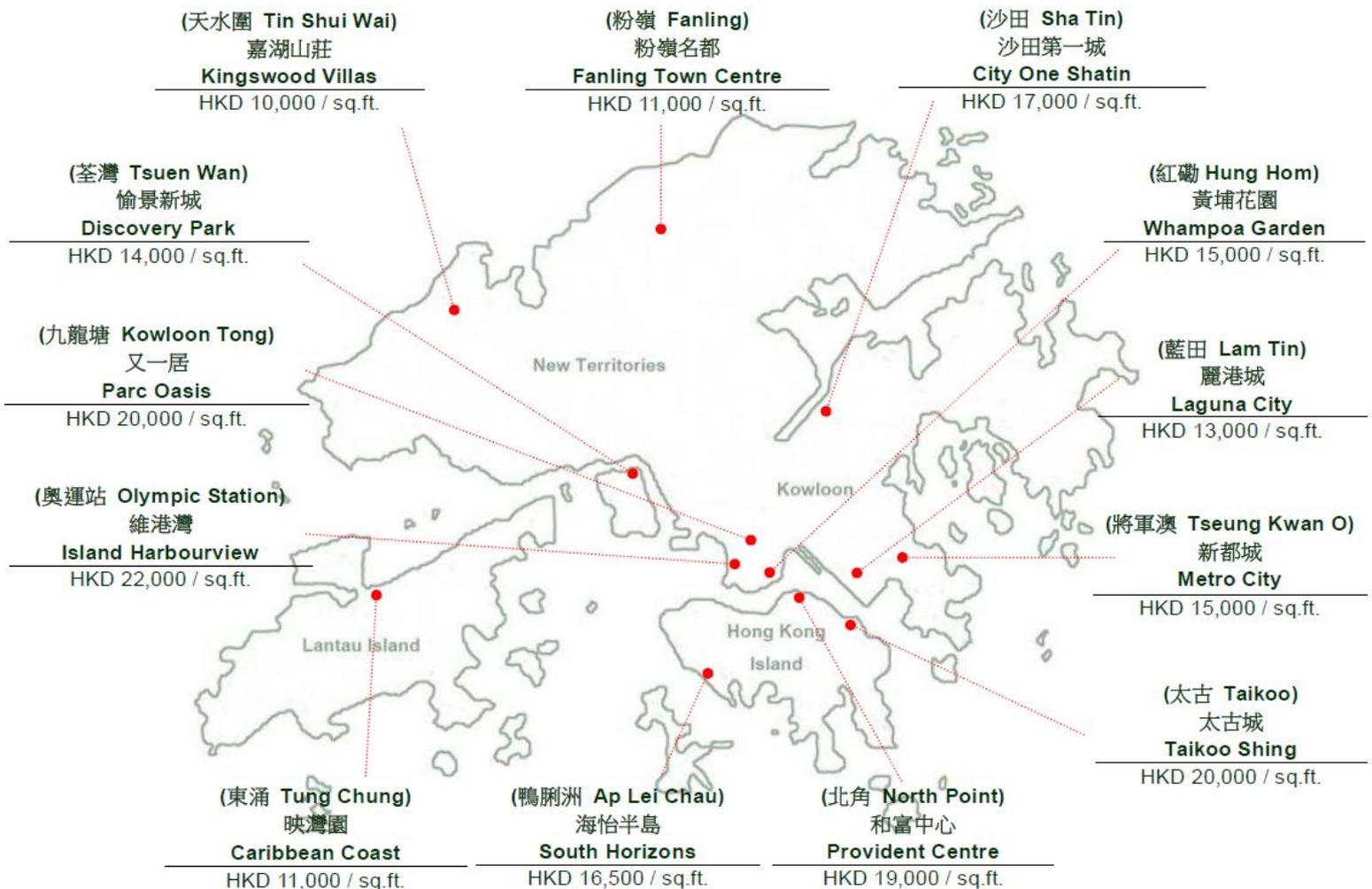
- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫



Victoria Dockside 將提供甲級寫字樓、酒店、服務式住宅（圖左），及商場樓面，當中寫字樓部分已於四月開幕。

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

住房租賃資產證券化政策推出 帶動住房租賃市場

證監會和住建部近日聯合發布推進住房租賃資產證券化的政策，政策明確了開展住房租賃資產證券化的基本條件、優先和重點支持領域，完善了住房租賃資產證券化的工作程序，提出加強住房租賃資產證券化的監督管理。

政策內容表明重點支持大中型城市、雄安新區等國家政策重點支持區域、和利用集體建設用地，建設租賃住房試點城市的住房租賃項目，開展資產證券化。同時亦支持住房租賃企業發行，以其持有不動產物業為底層資產的權益類資產證券化產品，積極推動多類型具有債權性質的資產證券化產品，試點發行房地產投資信託基金 (REITs)。

政策帶動下住房租賃市場的發展，有望為資產證券化提供了大量可選擇的基礎資產，資產證券化的融資模式亦可幫助公寓運營企業資金快速回籠，種種利誘有助吸引企業及發展商投入租房市場發展。

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

由2017年下半年起，住房租賃證券化產品獲批速度加快，當中包括輕資產的運營企業和傳統開發商，通過發行REITs，充分利用社會資金，促進資本進入租賃市場，多渠道增加住房租賃房源供應。

專家建議，各地政府在土地供應方式上探索轉變，降低租賃住房的運營成本，提高投資率。同時亦應對證券化產品考慮有針對性的稅收措施，以達至平衡穩定性發展。

事實上，此政策是首個關於資本市場支持租購併舉，政策借助資產證券化為企業提供創新融資渠道和投資退出路徑，對於建立多主體供給、多渠道保障、租購併舉的住房制度，有助為未來發展建立良好基礎。

中國通訊

珠海為攬優才推住房補貼

贈五成住房產權

《關於實施「珠海英才計劃」加快集聚新時代創新創業人才的若干措施（試行）》於四月下旬舉行的人才新政發佈會上正式推出。計劃不但給予珠海人才 50%住房產權，為全國首創，而且為創新創業團隊提供最高一億元人民幣資助，並向持有本科或以上學歷人士提供補助，涵蓋範圍廣泛。

據悉，高層次人才在珠海可選擇領取由 100 萬元至 600 萬元人民幣不等的住房補貼。除上述補貼外，頂尖人士亦可選擇入住 200 平方米的人才住房，並在全職工作滿八年後獲贈該房子。一、二、三類人才則可與政府以各佔五成的比例，申請購買面積分別為 160、120 及 100 平方米的共有產權房，且在連續工作十年後無償獲贈政府所持有的一半產權。

計劃的其他措施包括，向在畢業三年內前來珠海發展的全日制本科以上學歷人士實行「先落戶後就業」政策，向新入戶的本科生、碩士生及技師發放為期兩年，共 2.6 萬或 3.8 萬元人民幣的租房及生活補貼，望能紓緩基础性人才的生活負擔。

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

北京擬推「租住地入學」 惠及本地戶籍無房家庭

根據四月下旬發佈的《關於2018年義務教育階段入學工作的意見》，北京市首次計劃推出「租住地入學」方案，容許符合相關要求的北京市戶籍無房家庭之適齡子女在租住地入學。

政策的設立原意為給予有北京戶籍的無房年輕一輩更多選擇，讓他們的子女能夠免試就近入學，接受義務教育。要享有相關待遇，本地戶籍無房家庭須合乎條件包括：

1. 長期在非戶籍所在地工作及居住；
2. 在同一區連續單獨承租並實際居住滿三年及已在住房租賃監管平台登記備案；
3. 夫妻一方在該區合法穩定就業滿三年

鑑於方案仍在初步探究階段，具體實施方法有待各區政府評估實際情況後制定。為避免出現利用政策投機的情況，各市將制定更完善的細則，以達至促進教育公平性的目的。



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。