

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

三低指标看短期楼市

五月份，市场最关注的数字分别有美国 10 年期债息升穿 3 厘，令市场忧虑平钱时代终告结束，或将引发楼价下跌；以及本港土地供应专责小组展开为期 5 个月的公众咨询，争取加快土地供应。

表面上，资金撤离楼市及土地供应增加，代表需求减少及供应增加，理论上价格应相对下调，对价格处于高位的香港楼市是十分负面的讯息。然而，现实是，美国利息趋升，又或谓之「利息正常化」，早已是市场共识，且是建基于坚实的经济基础。而且，当利息上升至一定程度时，才能触动全球资产投资方向的明确转变。

由于港元实施联系汇率机制，香港的利率无可避免会跟随美国的步伐，但土地供应专责小组带出的讯息是，短期房屋供应数量不足，对已是自用为主的香港市场而言，利息上调主要影响买家借贷时的入息测试。只要香港维持经济增长及全民就业，而利息亦只以循序渐进的缓慢步伐调升，影响的主要仍是业主每月供款多少的心理压力，对短期楼市产生的冲击有限。反观，影响市民就业、即会否失业，不能供楼的因素，例如近期的中美贸易纠纷才是更值得关注。

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

其实，住屋是民生所需，改善生活环境是大众愿景。香港面对是人口老化、楼宇老化及「贵、细、逼」的情况，我城实在需要足够的可发展土地，以加快建造面积适切及连带设施的居所，和安置旧区旧楼拆卸重建时所引致的过渡性需求。

香港楼价于短期仍看三低：是否维持低失业率、低供应量及低借贷利率，而中期我们还看全球经济及土地供应能否加快。

香港通讯

新界居屋王 843 万港元售出

马鞍山居屋锦丰苑一个高层三房单位，在利伯维尔场以 843 万港元售出。该单位实用面积 646 呎，实用呎价约 1.3 万港元，创新界居屋成交呎价新高。比较去年 12 月同一屋苑所创新界区旧呎价纪录 1.28 万港元高约 1.6%。

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

新界最贵车位达 480 万元

沙田玖珑山一个位于 LG 层的私家车车位以 480 万港元售出，成为新界车位王。原业主于 2016 年以 135 万港元购入，以今次成交价计，升幅近 2.6 倍，账面获利约 345 万港元。

九龙新综合地标首期落成

尖沙咀全新综合发展项目 Victoria Dockside 预计明年全面启用，其中第一期办公室部分 K11 Atelier，占整座大楼 15 层，已于四月开幕，目前出租率约 70%，平均呎租 95 港元，现有约一千名员工进驻该大楼上班。另外，K11 Atelier 8 楼全层将设 2.75 万呎跨国共享工作间。

前瞻策略顾问服务

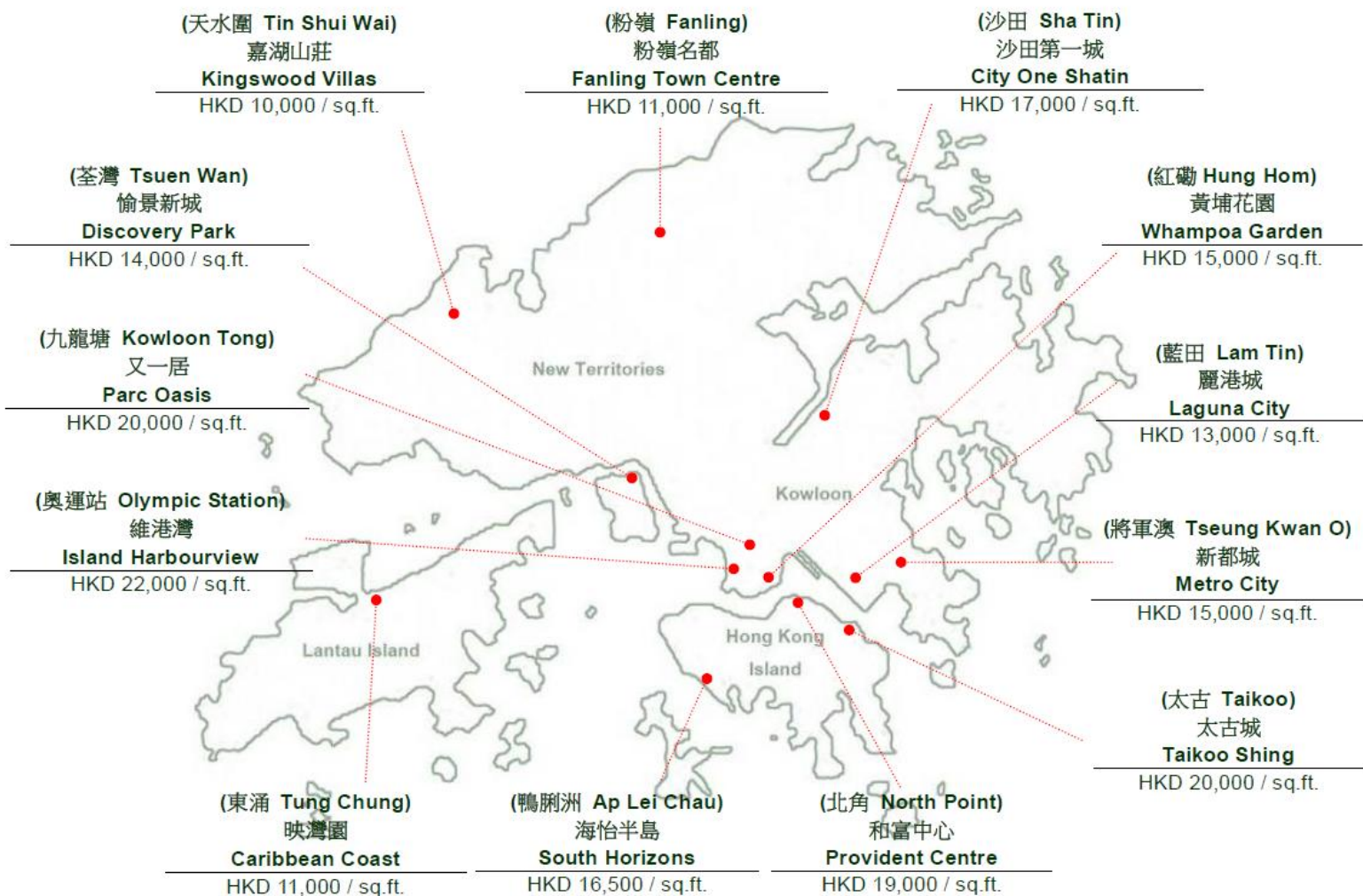
- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划



Victoria Dockside 将提供甲级写字楼、酒店、服务式住宅（图左），及商场楼面，当中写字楼部分已于四月开幕。

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

住房租赁资产证券化政策推出 带动住房租赁市场

证监会和住建部近日联合发布推进住房租赁资产证券化的政策，政策明确了开展住房租赁资产证券化的基本条件、优先和重点支持领域，完善了住房租赁资产证券化的工作程序，提出加强住房租赁资产证券化的监督管理。

政策内容表明重点支持大中型城市、雄安新区等国家政策重点支持区域、和利用集体建设用地，建设租赁住房试点城市的住房租赁项目，开展资产证券化。同时亦支持住房租赁企业发行，以其持有不动产物业为底层资产的权益类资产证券化产品，积极推动多类型具有债权性质的资产证券化产品，试点发行房地产投资信托基金 (REITs)。

政策带动下住房租赁市场的发展，有望为资产证券化提供了大量可选择的基础资产，资产证券化的融资模式亦可帮助公寓运营企业资金快速回笼，种种利诱有助吸引企业及发展商投入租房市场发展。

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

由2017年下半年起，住房租赁证券化产品获批速度加快，当中包括轻资产的运营企业和传统开发商，通过发行REITs，充分利用社会资金，促进资本进入租赁市场，多渠道增加住房租赁房源供应。

专家建议，各地政府在土地供应方式上探索转变，降低租赁住房的运营成本，提高投资率。同时亦应对证券化产品考虑有针对性的税收措施，以达至平衡稳定性发展。

事实上，此政策是首个关于资本市场支持租购并举，政策借助资产证券化为企业提供创新融资渠道和投资退出路径，对于建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，有助为未来发展建立良好基础。

中国通讯

珠海为揽优才推住房补贴

赠五成住房产权

《关于实施「珠海英才计划」加快集聚新时代创新创业人才的若干措施（试行）》于四月下旬举行的人才新政发布会上正式推出。计划不但给予珠海人才 50%住房产权，为全国首创，而且为创新创业团队提供最高一亿元人民币资助，并向持有本科或以上学历人士提供补助，涵盖范围广泛。

据悉，高层次人才在珠海可选择领取由 100 万元至 600 万元人民币不等的住房补贴。除上述补贴外，顶尖人士亦可选择入住 200 平方米的人才住房，并在全职工作满八年后获赠该房子。一、二、三类人才则可与政府以各占五成的比例，申请购买面积分别为 160、120 及 100 平方米的共有产权房，且在连续工作十年后无偿获赠政府所持有的一半产权。

计划的其他措施包括，向在毕业三年内前来珠海发展的全日制本科以上学历人士实行「先落户后就业」政策，向新入户的本科生、硕士生及技师发放为期两年，共 2.6 万或 3.8 万元人民币的租房及生活补贴，望能纾缓基础性人才的生活负担。

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

北京拟推「租住地入学」 惠及本地户籍无房家庭

根据四月下旬发布的《关于2018年义务教育阶段入学工作的意见》，北京市首次计划推出「租住地入学」方案，容许符合相关要求的北京市户籍无房家庭之适龄子女在租住地入学。

政策的设立原意为给予有北京户籍的无房年轻一辈更多选择，让他们的子女能够免试就近入学，接受义务教育。要享有相关待遇，本地户籍无房家庭须合乎条件包括：

1. 长期在非户籍所在地工作及居住；
2. 在同一区连续单独承租并实际居住满三年及已在住房租赁监管平台登记备案；
3. 夫妻一方在该区合法稳定就业满三年

鉴于方案仍在初步探究阶段，具体实施方法有待各区政府评估实际情况后制定。为避免出现利用政策投机的情况，各市将制定更完善的细则，以达至促进教育公平性的目的。

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。