

## 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

### 空置稅及空置情況

最近市場出現設立空置稅的討論。空置稅並沒有在三月份公佈的 2018-19 年度財政預算案中提及，所以預期亦不會在這個財政年度有實質行動。然而普羅大眾似乎一直有著發展商及投資者囤積單位不賣不租的觀感，而若政府確認住房不應是商品而應是民生所需，則在未來大數據平台的發展下，實施空置稅便不值得驚訝。

其實目前的空置率是否在驚人的水平？差餉物業估價署剛公佈本地物業供應和物業市場活動年度回顧的初步統計數字。以下是其中羅列的數表：-

所有單位  
落成量、入住量及空置量

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
落成量	8 250	15 720	11 300 #	14 600	17 790	[18 130]	[20 370]
入住量*	8 060	16 520	10 530	11 880	16 950	n/a	n/a
空置量	46 570	43 260	42 040	43 660	42 940	n/a	n/a
% <sup>①</sup>	4.1	3.8	3.7	3.8	3.7	n/a	n/a

單位數目

### 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

## 中/小型單位(實用面積少於100平方米) 落成量、入住量及空置量

單位數目

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
落成量	7 310	14 810	9 380 #	12 520	16 350	[16 010]	[18 670]
入住量*	6 390	14 210	8 970	11 040	14 860	n/a	n/a
空置量	38 210	36 370	34 830	35 240	35 310	n/a	n/a
% <sup>∂</sup>	3.7	3.5	3.3	3.3	3.3	n/a	n/a

## 大型單位(實用面積為100平方米或以上) 落成量、入住量及空置量

單位數目

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
落成量	940	910	1 920	2 080	1 440	[2 120]	[1 700]
入住量*	1 670	2 310	1 560	840	2 090	n/a	n/a
空置量	8 360	6 890	7 210	8 420	7 630	n/a	n/a
% <sup>∂</sup>	9.7	7.9	8.1	9.2	8.2	n/a	n/a

### 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

附註:

「私人住宅」不包括「居者有其屋」、「私人機構參建居屋」、「可租可買」、「租者置其屋」、「市區改善」、「住宅發售」及「夾心階層住屋」等計劃所建成的單位。

數字不包括村屋。

# 2015 年落成量包括在年內落成並預留為資助出售房屋，但其後於 2017 年以市價在公開市場發售的 16 個住宅單位。相關入住量和空置量的數字並沒有修正。

\* 入住量指在報告年度內入住的單位數目的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量(如有整幢改裝的數字，已反映)。

∂ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

上述 2018 年最新空置率反映目前的空置率仍是維持在五年中的低水平。這表示我們不應擔憂有單位被囤積，而是供少於求的情況。可能令財政司陳茂波司長關注空置的因由是已落成而未售單位數量的急升。根據運輸及房屋局公佈的私人住宅一手市場供應統計數字，於 2017 年 12 月 31 日未售出單位數是 9,000，而在過往五年同期數字在 4,000 至 6,000 區間。或許我們應該研究的是此數字的急升，代表發展商刻意囤貨、訂價與市場脫節還是吸納時間延長了？但無論如何，一手空置單位數的增加，代表在目前總體的低空置率下，二手市場的空置率更低。

## 香港通訊

### 60 年歷史新樂酒店標售

市場消息指，逾 60 年歷史的佐敦新樂酒店業主正研究標售該物業。酒店現時樓高 10 層，提供 160 間客房，總樓面約 7 萬平方呎。以地皮面積約 9 千多平方呎計，最高可建總樓面約 108,684 平方呎，目前尚未用盡地積比，極具重建價值。

### 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

### 西營盤新盤開放式單位呎價突破

### 4 萬港元

一個位於高層、實用面積約 209 平方呎開放式單位最近以逾 836.3 萬港元成功標售，每呎實用約值 40,014 港元，成全港最貴開放式單位呎價。物業位於西營盤一個住宅新盤中，該盤較早前亦同創出全港開放式單位實用呎價最貴紀錄，約 38,713 港元。

## 屋苑車位成交價再創新高

因應車位交易不受樓市辣招所限，及投資成本較低，吸引投資者及買家，使車位價格屢創新高。其中天水圍嘉湖山莊分別錄得兩宗破屋苑車位成交價的成交，分別以 144 萬港元及 140 萬港元沽出。此外，將軍澳新寶城及日出康城首都亦錄得兩宗高價車位成交，分別以 184.5 萬港元及 215.4 萬港元放出。

## 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

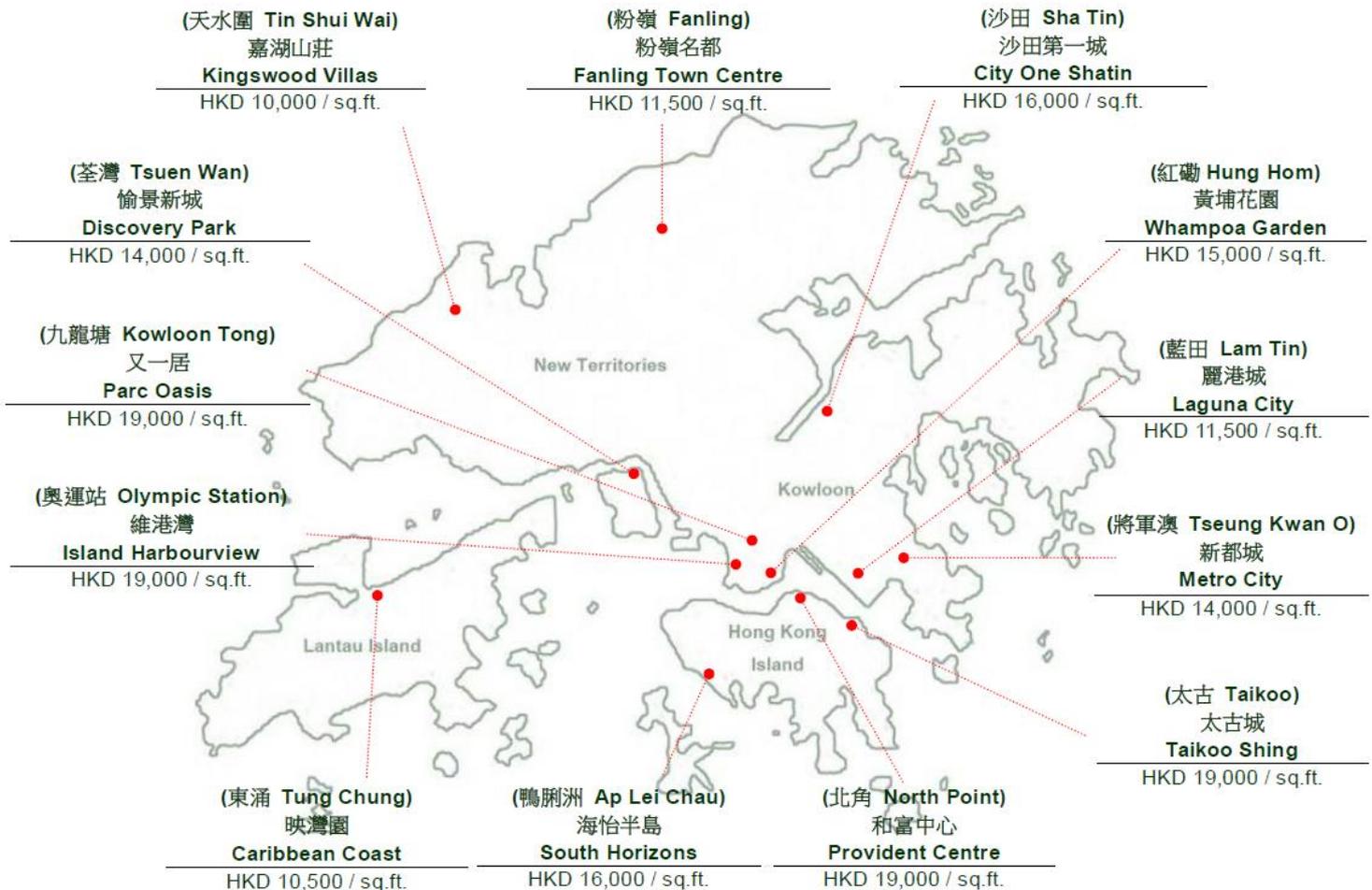
## 多個發展商人標競投港鐵油塘

### 通風樓住宅地

港鐵油塘通風樓物業發展項目共收到 36 份意向書。項目位於油塘鯉魚門道及高超道交界，地盤面積約 4.3 萬平方呎，住宅樓面可建上限約 32.5 萬平方呎，預計可提供約 500 個單位。由於該地的建築物高度限制為主水平基準以上 190 米，估計部分單位可擁有海景。

# 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

### 增加共有產權房供應 加強住房的居住屬性

「房子是用來住的，不是用來炒的」一句話，在去年中國共產黨第十九次全國代表大會上被明確提了出來。會上強調住房的居住屬性，政府應以建立購租並舉的住房制度為主要方向。

為滿足市場的多層次需求，推進保障性安居工程建設，政府建立了分層次的供應體系：

- 對於中低收入群體，通過租賃型、小戶型、低租金，滿足市民基本住房需求；
- 對於夾心層群體，通過產權型、中戶型、適當售價，滿足市民自住性住房需求；
- 對於高收入群體，通過產權或租賃型、市場價格，滿足市民不同層次住房需求，加強調控。

租賃型保障房(公租房)針對的是中低收入群體，而共有產權房即為滿足上述的夾心層群體而推出的產權型政策房。那麼甚麼是共有產權房呢？2017年9月30日開始實施的《北京市共有產權住房管理暫行辦法》中明確，共有產權住房是指政府提供政策支援，由建設單位開發建設，銷售價格低於同地段、同品質商品住房價格水準，並限定使用和處分權利，實行政府與購房人按份共有產權的政策性商品住房。

#### 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

北京市推出的「共有產權房」主要供應給符合限購條件且家庭成員名下均無住房家庭。共有產權住房不滿 5 年的，不允許轉讓房屋產權份額，滿 5 年的，可按市場價格轉讓所購房屋產權份額。但轉讓對象應為其他符合共有產權住房購買條件的家庭，新購房人獲得房屋產權性質仍為「共有產權住房」，所占房屋產權份額比例不變。共有產權房可以出租，不管是出租還是出售，不管收益是多少，都要按個人和政府所佔的「股份」分錢。例如一套政府佔三成產權、個人佔七成產權的共有產權房，如果轉讓價格為 300 萬元人民幣，那麼個人可以分得 210 萬元人民幣，而另外 90 萬元人民幣則由政府收回。

3 月 17 日，住房和城鄉建設部部長王蒙徽公開表示，推出共有產權住房和培育住房租賃市場是解決住房問題的兩個重要方法，目前廣州、深圳、南京、杭州等 12 個試點城市已經成立 51 家國有租賃公司，所有的試點城市都已建立起由政府主導的租賃住房交易和管理服務平台。預計到 2020 年，全國提供給租賃住房和共有產權住房的用地將佔到增量的 30%。北京市住房和城鄉建設委員會也表示，今後 5 年將完成 25 萬套共有產權住房供地。



## 中國通訊

### 一百城市住宅庫存連跌 32 個月

截至 2018 年 3 月底，100 個城市新建商品住宅庫存總量不足 5 億平方米，75% 的城市出現了庫存同比下跌現象，進而促使百城庫存規模出現下跌，已經連續下跌 32 個月，庫存去化週期為 10.5 個月。

一線城市的去化週期甚至比二線城市、三四線城市要大，在新建住宅預售管控嚴厲，開發商可能會因為盈利問題而拖延入市時間，導致推出新樓盤節奏減慢，甚至會導致主動降價情況。亦因為此，一線城市房價指數率先下跌。

隨著房屋需求仍然供不應求及樓市調控底下，反觀杭州等核心二線城市甚至出現搶購現象，更有幾千人爭相認購幾百套住宅的情況。

### 一季度深圳出讓 18 宗土地

深圳今年一季度，一共出讓了 18 宗土地，去年同期僅為 13 宗；出讓面積 62 萬平方米，同比增長 417%；出讓金額達到 69.2 億元，同比降低了 47%。值得注意的是，一季度出讓了 4 宗住宅用地，限售和租賃用地有望成為今後住宅用地出讓的主要方式。

18 宗成交土地包括工業用地和住宅用地，分別為 8 宗和 4 宗，其他為倉儲 2 宗、商服 1 宗、環境衛生設施 1 宗、文體設施 1 宗、物流 1 宗。4 宗住宅用地當中，3 宗為「只租不售」住宅地，1 宗為 5 年限售宅地。

深圳近年來公開招拍掛的住宅土地極少，舊改成土地開發主要動力。深圳的土地開發政策也開始轉變，開發商開始從增量市場向存量市場轉變。

#### 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

第 208 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。