

## 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

香港物业估值  
黄健雄先生  
tony@rhl-int.com  
(852) 3408 3188

中国内地、澳门及海外估值  
陈晞测量师  
jessie@rhl-int.com  
(852) 3408 3302

企业估值  
金融工具估值  
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估值及房地产顾问服务公司，为客户提供高质素的企业估值及咨询，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
- 估值 (房地产估值、商业估值、机器设备估值)
- 资产组合及设备管理
- 企业估值咨询

## 香港物业

### 市场透视

### 空置税及空置情况

最近市场出现设立空置税的讨论。空置税并没有在三月份公布的 2018-19 年度财政预算案中提及，所以预期亦不会在这个财政年度有实质行动。然而普罗大众似乎一直有着发展商及投资者囤积单位不卖不租的观感，而若政府确认住房不应是商品而应是民生所需，则在未来大数据平台的发展下，实施空置税便不值得惊讶。

其实目前的空置率是否在惊人的水平？差饷物业估价署刚公布本地物业供应和物业市场活动年度回顾的初步统计数字。以下是其中罗列的数表：-

所有单位  
落成量、入住量及空置量

單位數目

	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>o</sup>	4.1	3.8	3.7	3.8	3.7	n/a	n/a

### 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

## 中/小型单位(实用面积少于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

## 大型单位(实用面积为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

附注:

「私人住宅」不包括「居者有其屋」、「私人机构参建居屋」、「可租可买」、「租者置其屋」、「市区改善」、「住宅发售」及「夹心阶层住屋」等计划所建成的单位。

数字不包括村屋。

# 2015 年落成量包括在年内落成并预留为资助出售房屋，但其后于 2017 年以市价在公开市场发售的 16 个住宅单位。相关入住量和空置量的数字并没有修正。

\* 入住量指在报告年度内入住的单位数目的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量(如有整幢改装的数字，已反映)。

∅ 年底空置量占总存量的百分率。

[ ] 预测数字

上述 2018 年最新空置率反映目前的空置率仍是维持在五年中的低水平。这表示我们不应担忧有单位被囤积，而是供少于求的情况。可能令财政司陈茂波司长关注空置的因由是已落成而未售单位数量的急升。根据运输及房屋局公布的私人住宅一手市场供应统计数字，于 2017 年 12 月 31 日未售出单位数是 9,000，而在过往五年同期数字在 4,000 至 6,000 区间。或许我们应该研究的是此数字的急升，代表发展商刻意囤货、订价与市场脱节还是吸纳时间延长了？但无论如何，一手空置单位数的增加，代表在目前总体的低空置率下，二手市场的空置率更低。

## 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

## 香港通讯

### 60 年历史新乐酒店标售

市场消息指，逾 60 年历史的佐敦新乐酒店业主正研究标售该物业。酒店现时楼高 10 层，提供 160 间客房，总楼面约 7 万平方呎。以地皮面积约 9 千多平方呎计，最高可建总楼面约 108,684 平方呎，目前尚未用尽地积比，极具重建价值。

### 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

### 西营盘新盘开放式单位呎价突破

### 4 万港元

一个位于高层、实用面积约 209 平方呎开放式单位最近以逾 836.3 万港元成功标售，每呎实用约值 40,014 港元，成全港最贵开放式单位呎价。物业位于西营盘一个住宅新盘中，该盘较早前亦同创出全港开放式单位实用呎价最贵纪录，约 38,713 港元。

## 屋苑车位成交价再创新高

因应车位交易不受楼市辣招所限，及投资成本较低，吸引投资者及买家，使车位价格屡创新高。其中天水围嘉湖山庄分别录得两宗破屋苑车位成交价的成交，分别以 144 万港元及 140 万港元沽出。此外，将军澳新宝城及日出康城首都亦录得两宗高价车位成交，分别以 184.5 万港元及 215.4 万港元放出。

### 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

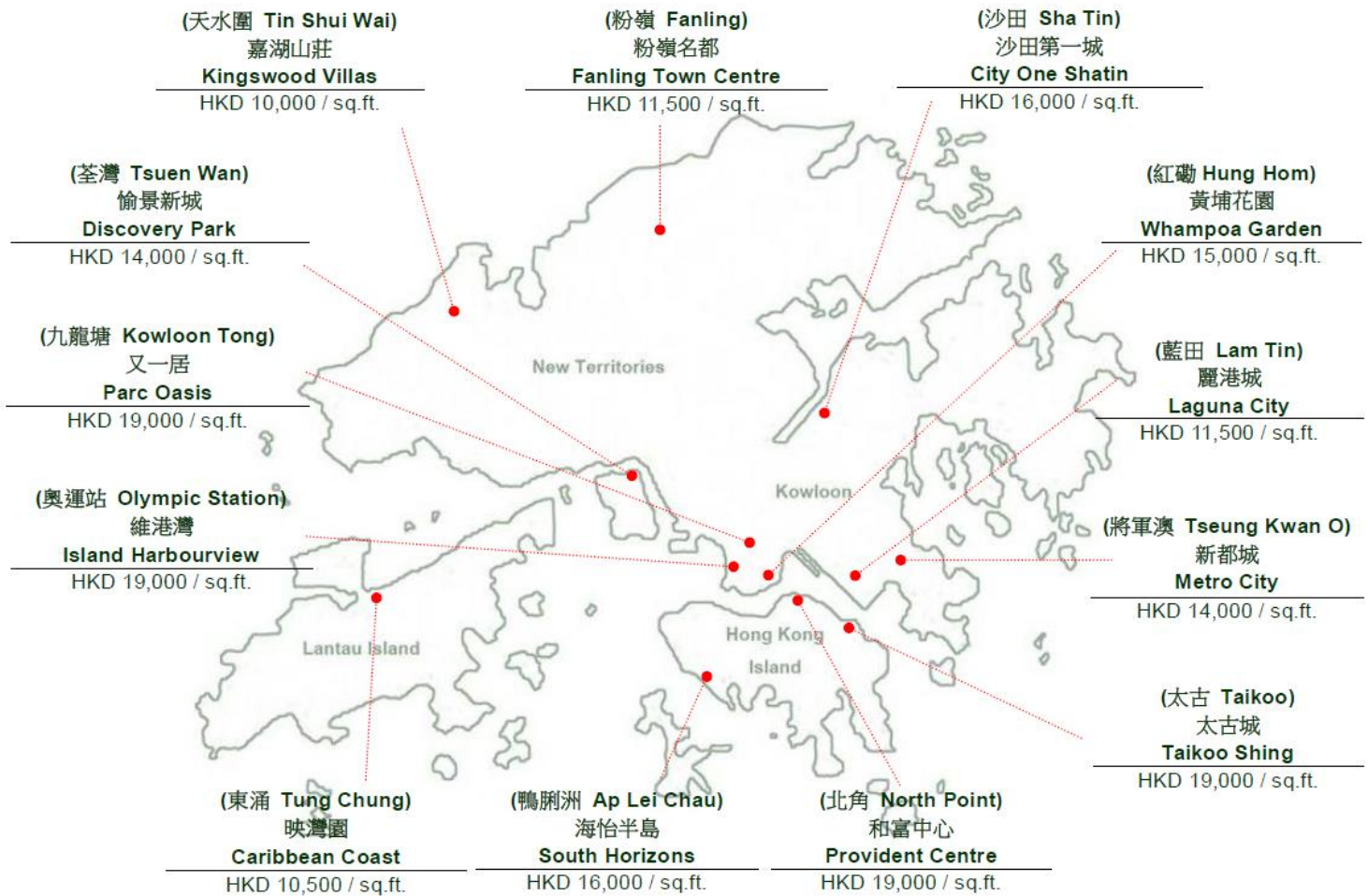
## 多个发展商入标竞投港铁油塘

### 通风楼住宅地

港铁油塘通风楼物业发展项目共收到 36 份意向书。项目位于油塘鲤鱼门道及高超道交界，地盘面积约 4.3 万平方呎，住宅楼面可建上限约 32.5 万平方呎，预计可提供约 500 个单位。由于该地的建筑物高度限制为主水平基准以上 190 米，估计部分单位可拥有海景。

# 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

### 增加共有产权房供应 加强住房的居住属性

「房子是用来住的，不是用来炒的」一句话，在去年中国共产党第十九次全国代表大会上被明确提了出来。会上强调住房的居住属性，政府应以建立购租并举的住房制度为主要方向。

为满足市场的多层次需求，推进保障性安居工程建设，政府建立了分层次的供应体系：

--对于中低收入群体，通过租赁型、小户型、低租金，满足市民基本住房需求；

--对于夹心层群体，通过产权型、中户型、适当售价，满足市民自住性住房需求；

--对于高收入群体，通过产权或租赁型、市场价格，满足市民不同层次住房需求，加强调控。

租赁型保障房(公租房)针对的是中低收入群体，而共有产权房即为满足上述的夹心层群体而推出的产权型政策房。那么甚么是共有产权房呢？2017年9月30日开始实施的《北京市共有产权住房管理暂行办法》中明确，共有产权住房是指政府提供政策支持，由建设单位开发建设，销售价格低于同地段、同质量商品住房价格水平，并限定使用和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。

#### 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

北京市推出的「共有产权房」主要供应给符合限购条件且家庭成员名下均无住房家庭。共有产权住房不满 5 年的，不允许转让房屋产权份额，满 5 年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额。但转让对象应为其他符合共有产权住房购买条件的家庭，新购房人获得房屋产权性质仍为「共有产权住房」，所占房屋产权份额比例不变。共有产权房可以出租，不管是出租还是出售，不管收益是多少，都要按个人和政府所占的「股份」分钱。例如一套政府占三成产权、个人占七成产权的共有产权房，如果转让价格为 300 万元人民币，那么个人可以分得 210 万元人民币，而另外 90 万元人民币则由政府收回。

3 月 17 日，住房和城乡建设部部长王蒙徽公开表示，推出共有产权住房和培育住房租赁市场是解决住房问题的两个重要方法，目前广州、深圳、南京、杭州等 12 个试点城市已经成立 51 家国有租赁公司，所有的试点城市都已建立起由政府主导的租赁住房交易和管理服务平台。预计到 2020 年，全国提供给租赁住房 and 共有产权住房的用地将占到增量的 30%。北京市住房和城乡建设委员会也表示，今后 5 年将完成 25 万套共有产权住房供地。





## 中国通讯

### 一百城市住宅库存连跌 32 个月

截至 2018 年 3 月底，100 个城市新建商品住宅库存总量不足 5 亿平方米，75% 的城市出现了库存同比下跌现象，进而促使百城库存规模出现下跌，已经连续下跌 32 个月，库存去化周期为 10.5 个月。

一线城市的去化周期甚至比二线城市、三四线城市要大，在新建住宅预售管控严厉，开发商可能会因为盈利问题而拖延入市时间，导致推出新楼盘节奏减慢，甚至会导致主动降价情况。亦因为此，一线城市房价指数率先下跌。

随着房屋需求仍然供不应求及楼市调控底下，反观杭州等核心二线城市甚至出现抢购现象，更有几千人争相认购几百套住宅的情况。

### 一季度深圳出让 18 宗土地

深圳今年一季度，一共出让了 18 宗土地，去年同期仅为 13 宗；出让面积 62 万平方米，同比增长 417%；出让金额达到 69.2 亿元，同比降低了 47%。值得注意的是，一季度出让了 4 宗住宅用地，限售和租赁用地有望成为今后住宅用地出让的主要方式。

18 宗成交土地包括工业用地和住宅用地，分别为 8 宗和 4 宗，其他为仓储 2 宗、商服 1 宗、环境卫生设施 1 宗、文体设施 1 宗、物流 1 宗。4 宗住宅用地当中，3 宗为「只租不售」住宅地，1 宗为 5 年限售宅地。

深圳近年来公开招拍挂的住宅土地极少，旧改成土地开发主要动力。深圳的土地开发政策也开始转变，开发商开始从增量市场向存量市场转变。

#### 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

第 208 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。此檔/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。