

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

新一年 土地競投 何去何從

剛公佈的 2018-19 年度財政預算案，並沒有就土地供應及住屋提出特別政策。正如財政司司長回復記者提問，需待土地供應小組在四月進行公眾諮詢及年底提交報告後，才會有所行動。

既然沒有新的措施，再加上政府對今年經濟前瞻及中期展望審慎樂觀，樓價似乎於短期內沒有下調的理由。然而，屢創新高的納米樓呎價，在沒有伴隨銷售數目提升而下降，情況並不健康。參照差餉物業估價署的物業指數，面積愈細的單位，其售價及租金升幅均大幅超過大單位；而租金升幅卻遠追不上樓價升幅，近月租金更呈平穩不上之勢。

私人住宅 2018 年 1 月臨時數字 (全港 1990=100)

	A 類單位 - 實用面積 40 平方米以 下	B 類單位 - 實用面積 40 至 69.9 平方米	C 類單位 - 實用面積 70 至 99.9 平 方米	D 類單位 - 實用面積 100 至 159.9 平方米	E 類單位 - 實用面積 160 平方米或 以上
售價 指數	393.5	339.5	320.2	314.6	319.4
租金 指數	207.3	184.9	161.3	155.3	144.4

資料來源：差餉物業估價署

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

財政司司長亦提到他正關注已落成專案中未售單位數量增加的情況。有關數目增長可以是發展商按行銷策略惜貨慢售，但也可能反映潛在買家對價錢的承受能力。

既然沒有新措施遏抑樓市，市場焦點將落回發展局公佈的政府賣地計畫。當中包括部份仍要等候完成城市規劃程式而不會在上半年推出的土地；而連同鐵路上蓋、市建局、發展商舊區重建、成功補地價專案所能提供的單位數目為近年最少，及政府將公佈全部標價。儘管近期內地發展商，或因調動資金問題而減少參與本港土地競投，但欠缺土地的本地中少型發展商仍面對激烈的相互競爭。

呎價高企，在普遍買家只能選擇不能再細的納米房下，發展商既要考慮一般買家近乎到頂的負擔能力，另一方面，在上一次安達臣道政府住宅地以樓面呎價每平方呎約 1.2 萬港元批出後，其後出現兩宗焦點土地交易。海航集團先後在二、三月份將旗下三幅啟德住宅用地 NKIL 6562、NKIL 6565 及 NKIL 6564 分別出售予本港兩家發展商，平均每幅土地折合樓面呎價約每平方呎 1.5 萬港元。

在啟德靠近新蒲崗地價達每平方呎 1.5 萬港元的指標下，面對今年主打的啟德海景地及市區地，發展商又要如何出價競投呢？

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

賣地標書投標價透明化

近年地價屢創新高，多幅地皮均以「天價」售出，市場早有意見要求政府公佈「第二口價」，以增加賣地透明度。發展局計畫在 2018/19 年度首季開始，在完成所有中標交易手續後，約四周後以不記名方式公佈餘下其他投標價，供市場參考，但不會於公佈中標者同日以防撻訂。

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

10 大屋苑成交價再破頂

今年首兩個月，多個藍籌屋苑成交價錄得新高。沙田第一城一個高層連天台單位，實用面積約 284 呎，以 550 萬港元高價沽出，呎價首度升過 1.9 萬港元，與港島太古城看齊。此外，美孚新邨一個約面積 1,373 平方呎中層單位亦以破屋苑紀錄的第二高價、2,110 萬元沽出，創下呎價 15,368 元的高位。

葵涌中央工業大廈全幢 7.2 億港元易手

據市場消息，葵涌打磚坪街 57 至 61 號中央工業大廈全幢以 7.2 億港元成交，現時總建築面積約 17.3 萬平方呎，呎價約 4,162 港元。地盤面積約 2 萬平方呎，早年已獲批重建作商業用途，可重建樓面約 23.72 萬平方呎，每呎樓面地價約 3,035 港元。



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

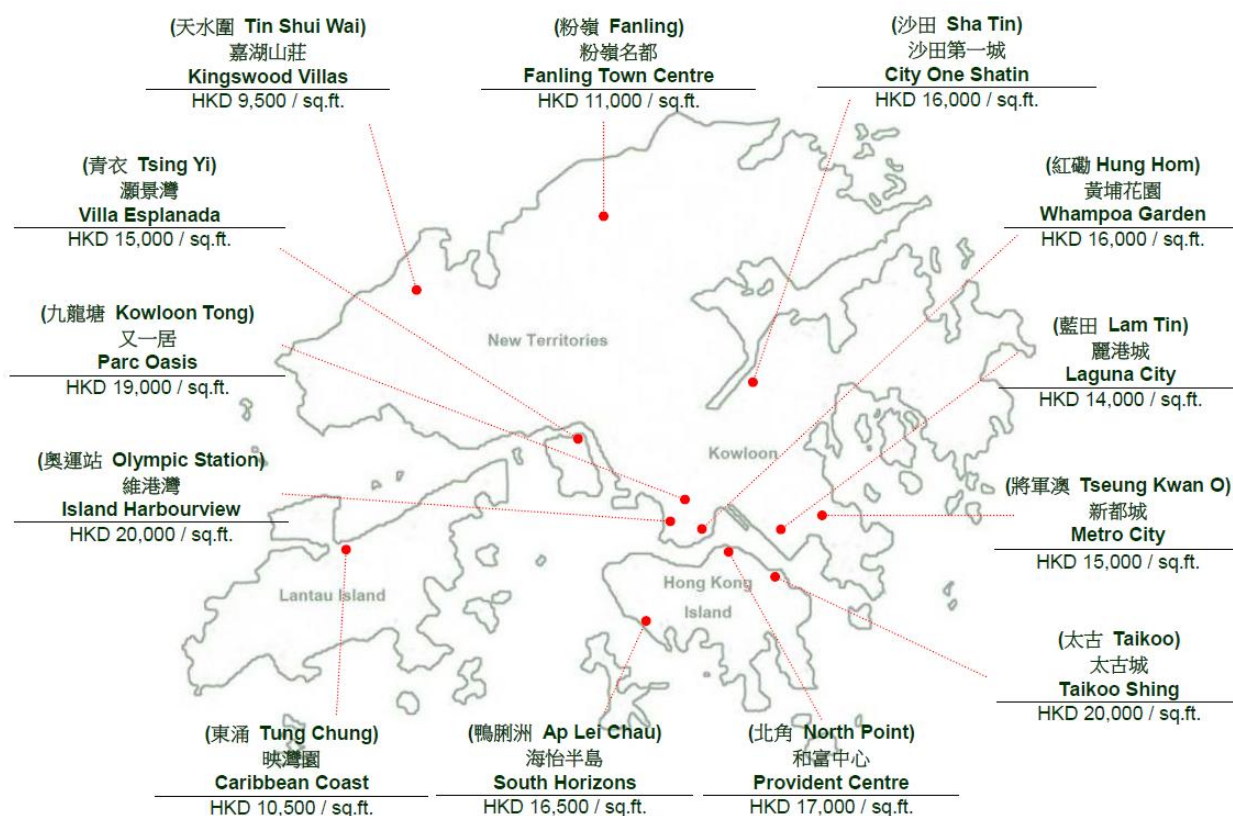
新光中心商場 32 年首易手

根據土地註冊處資料，黃大仙新光中心商場部分早前以 9.06 億港元售出。出售部分包括地下入口，一至四樓及 37 個車位，建築面積約 9.5 萬呎，呎價約 9,500 港元。上手業主在 1986 年以 3,872 萬港元購入，物業 32 年間升值 22 倍。



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

國有土地使用權出讓收益升勢

2018 年有望延續

據中國指數研究院資料，去年全國 300 城市土地使用權出讓金總額達 40,123 億元人民幣，同比增長 36%。其中北京和杭州土地出讓金均超過 2,000 億元人民幣，分別為 2,796 億元和 2,190 億元人民幣。另有南京、武漢、上海、重慶、天津、成都及廣州土地出讓金超過 1,000 億元。

2018 年全國 300 城市土地供應錄得小幅回升，其中熱點城市土地供應持續增加，土地出讓金上漲的同時，樓面均價漲幅較去年有所收窄，平均溢價率得到控制。具體來看，一線城市土地出讓金較去年增長近半，有望緩解土地供應壓力。二線城市土地出讓金較去年穩中有升，同比漲幅較去年收窄，在經歷過 2016 年及 2017 年的房價大漲後，填補了價值窪地，土地供應及需求較之前略微謹慎。三四線城市受一二線城市需求外溢，地價及出讓金同比均有被帶動向上。

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

土地出讓收入出現較大增幅，一方面是地方政府增加供地，另一方面樓市銷售情況尚好，房地產企業的拿地需求同時比較旺盛。具體來看，北京和廣州由於城市供地增加，土地拍賣市場火熱，土地出讓金上揚。上海和深圳由於供地節後調整，導致土地出讓金有所下滑。而杭州、武漢、成都等強二線城市，受惠於 2017 年的房價高漲，刺激房企拿地，進而推高地價。值得一提的是，三四線城市共有 19 城入選，佛山表現尤為突出。受益於廣佛同城、城際地鐵及粵港澳大灣區等概念的正面刺激，佛山在 2017 年樓市變得火熱，土地市場出讓金達 920 億元人民幣。

而近期國家相關部門在《2018 年政府性基金預算收入預計和支出安排》中，預計 2018 年國有土地使用權出讓將在 2017 年的基礎上增長 5%。這也預示了 2018 年土地市場將仍保持穩健發展。

2017年全国主要城市土地出让金排行榜TOP30		
微信公众号: 商业排行榜(askplan)		官方网站: http://top.askci.com
排名	城市	土地出让金(亿元)
1	北京	2796
2	杭州	2190
3	南京	1699
4	武汉	1524
5	上海	1472
6	重庆	1250
7	天津	1228
8	成都	1189
9	广州	1173
10	苏州	939
11	佛山	920
12	济南	871
13	郑州	831
14	深圳	809
15	合肥	570
16	宁波	517
17	昆明	429
18	无锡	429
19	厦门	416
20	温州	415
21	珠海	391
22	福州	390
23	青岛	345
24	西安	344
25	南通	331
26	徐州	318
27	南昌	314
28	湖州	311
29	南宁	295
30	乌鲁木齐	291

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

中國通訊

東莞房價連續 15 個月保持穩定

據分析，2015 年及之前，東莞多年來的房價漲幅基本保持在 7% 左右，在樓市調控一年多後，東莞房價漲幅大幅回落，回歸至正常水準，調控效果顯著。據有關資料顯示，東莞房價已經連續 15 個月保持平穩，目前東莞商品住宅整體房價穩定在每平方米 1.6 萬元人民幣至 1.7 萬元人民幣左右。

2 月深圳房租最多升一成

據多家仲介機構提供的資料顯示，深圳多數片區的租金漲幅都在 3% 至 10% 之間。中心城區甚至出現了房租上漲的同時房源緊缺的現象，如曬布片區等。中心城區地鐵沿線房屋最受歡迎，租房熱度也相應增長。根據 Q 房網資料顯示，福田區 2 月租金為每平方米每月 98.85 元人民幣，環比上漲 6.52%；其次為南山區，每平方米每月 96.58 元人民幣；緊隨其後為羅湖區，為每平方米每月 78.77 元人民幣，環比微漲 0.53%。

第 207 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。