

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

新一年 土地竞投 何去何从

刚公布的 2018-19 年度财政预算案，并没有就土地供应及住屋提出特别政策。正如财政司司长回复记者提问，需待土地供应小组在四月进行公众咨询及年底提交报告后，才会有所行动。

既然没有新的措施，再加上政府对今年经济前瞻及中期展望审慎乐观，楼价似乎于短期内没有下调的理由。然而，屡创新高的纳米楼呎价，在没有伴随销售数目提升而下降，情况并不健康。参照差饷物业估价署的物业指数，面积愈细的单位，其售价及租金升幅均大幅超过大单位；而租金升幅却远追不上楼价升幅，近月租金更呈平稳不上之势。

私人住宅 2018 年 1 月临时数字 (全港 1990=100)

	A 类单位 - 实用面积 40 平方米 以下	B 类单位 - 实用面积 40 至 69.9 平方米	C 类单位 - 实用面积 70 至 99.9 平方米	D 类单位 - 实用面积 100 至 159.9 平 方米	E 类单位 - 实用面积 160 平方米 或以上
售 价 指 数	393.5	339.5	320.2	314.6	319.4
租 金 指 数	207.3	184.9	161.3	155.3	144.4

数据源：差饷物业估价署

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

财政司司长亦提到他正关注已落成项目中未售单位数量增加的情况。有关数目增长可以是发展商按营销策略惜货慢售，但也可能反映潜在买家对价钱的承受能力。

既然没有新措施遏抑楼市，市场焦点将落回发展局公布的政府卖地计划。当中包括部份仍要等候完成城市规划程序而不会在上半年推出的土地；而连同铁路上盖、市建局、发展商旧区重建、成功补地价项目所能提供的单位数目为近年最少，及政府将公布全部标价。尽管近期内地发展商，或因调动资金问题而减少参与本港土地竞投，但欠缺土地的本地中少型发展商仍面对激烈的相互竞争。

呎价高企，在普遍买家只能选择不能再细的纳米房下，发展商既要考虑一般买家近乎到顶的负担能力，另一方面，在上一次安达臣道政府住宅地以楼面呎价每平方呎约 1.2 万港元批出后，其后出现两宗焦点土地交易。海航集团先后在二、三月份将旗下三幅启德住宅用地 NKIL 6562、NKIL 6565 及 NKIL 6564 分别出售予本港两家发展商，平均每幅土地折合楼面呎价约每平方呎 1.5 万港元。

在启德靠近新蒲岗地价达每平方呎 1.5 万港元的指标下，面对今年主打的启德海景地及市区地，发展商又要如何出价竞投呢？

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

卖地标书投标价透明化

近年地价屡创新高，多幅地皮均以「天价」售出，市场早有意见要求政府公布「第二口价」，以增加卖地透明度。发展局计划在 2018/19 年度首季开始，在完成所有中标交易手续后，约四周后以不记名方式公布余下其他投标价，供市场参考，但不会于公布中标者同日以防挞订。

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

10 大屋苑成交价再破顶

今年首两个月，多个蓝筹屋苑成交价录得新高。沙田第一城一个高层连天台单位，实用面积约 284 呎，以 550 万港元高价沽出，呎价首度升过 1.9 万港元，与港岛太古城看齐。此外，美孚新邨一个约面积 1,373 平方呎中层单位亦以破屋苑纪录的第二高价、2,110 万元沽出，创下呎价 15,368 元的高位。

葵涌中央工业大厦全幢 7.2 亿港元易手

据市场消息，葵涌打砖坪街 57 至 61 号中央工业大厦全幢以 7.2 亿港元成交，现时总建筑面积约 17.3 万平方呎，呎价约 4,162 港元。地盘面积约 2 万平方呎，早年已获批重建作商业用途，可重建楼面约 23.72 万平方呎，每呎楼面地价约 3,035 港元。



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

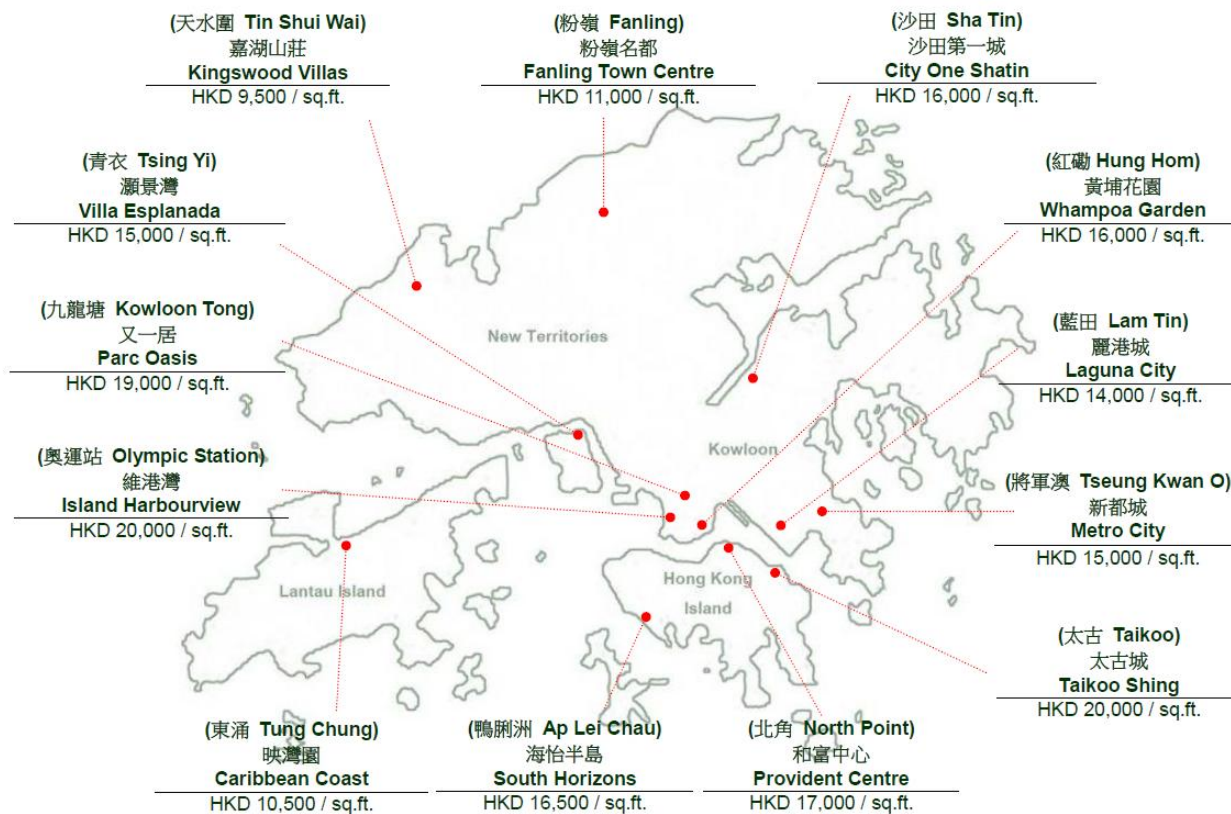
新光中心商场 32 年首易手

根据土地注册处资料，黄大仙新光中心商场部分早前以 9.06 亿港元售出。出售部分包括地下入口，一至四楼及 37 个车位，建筑面积约 9.5 万呎，呎价约 9,500 港元。上手业主在 1986 年以 3,872 万港元购入，物业 32 年间升值 22 倍。



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

国有土地使用权出让收益升势

2018 年有望延续

据中国指数研究院资料，去年全国 300 城市土地使用权出让金总额达 40,123 亿元人民币，同比增长 36%。其中北京和杭州土地出让金均超过 2,000 亿元人民币，分别为 2,796 亿元和 2,190 亿元人民币。另有南京、武汉、上海、重庆、天津、成都及广州土地出让金超过 1,000 亿元。

2018 年全国 300 城市土地供应录得小幅回升，其中热点城市土地供应持续增加，土地出让金上涨的同时，楼面均价涨幅较去年有所收窄，平均溢价率得到控制。具体来看，一线城市土地出让金较去年增长近半，有望缓解土地供应压力。二线城市土地出让金较去年稳中有升，同比涨幅较去年收窄，在经历过 2016 年及 2017 年的房价大涨后，填补了价值洼地，土地供应及需求较之前略微谨慎。三四线城市受一二线城市需求外溢，地价及出让金同比均有被带动向上。

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

土地出让收入出现较大增幅，一方面是地方政府增加供地，另一方面楼市销售情况尚好，房地产企业的拿地需求同时比较旺盛。具体来看，北京和广州由于城市供地增加，土地拍卖市场火热，土地出让金上扬。上海和深圳由于供地节后调整，导致土地出让金有所下滑。而杭州、武汉、成都等强二线城市，受惠于 2017 年的房价高涨，刺激房企拿地，进而推高地价。值得一提的是，三四线城市共有 19 城入选，佛山表现尤为突出。受益于广佛同城、城际地铁及粤港澳大湾区等概念的正面刺激，佛山在 2017 年楼市变得火热，土地市场出让金达 920 亿元人民币。

而近期国家相关部门在《2018 年政府性基金预算收入预计和支出安排》中，预计 2018 年国有土地使用权出让将在 2017 年的基础上增长 5%。这也预示了 2018 年土地市场将仍保持稳健发展。

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

中国通讯

东莞房价连续 15 个月保持稳定

据分析，2015 年及之前，东莞多年来的房价涨幅基本保持在 7% 左右，在楼市调控一年多后，东莞房价涨幅大幅回落，回归至正常水平，调控效果显著。据有关数据显示，东莞房价已经连续 15 个月保持平稳，目前东莞商品住宅整体房价稳定在每平方米 1.6 万元人民币至 1.7 万元人民币左右。

2 月深圳房租最多升一成

据多家中介机构提供的数据显示，深圳多数片区的租金涨幅都在 3% 至 10% 之间。中心城区甚至出现了房租上涨的同时房源紧缺的现象，如晒布片区等。中心城区地铁沿线房屋最受欢迎，租房热度也相应增长。根据 Q 房网数据显示，福田区 2 月租金为每平方米每月 98.85 元人民币，环比上涨 6.52%；其次为南山区，每平方米每月 96.58 元人民币；紧随其后为罗湖区，为每平方米每月 78.77 元人民币，环比微涨 0.53%。

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 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。