

## 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

### 市區投地與新界補地價

發展商計算投地出價時需判斷的，是數年後預售樓花時能出售的價錢，但亦要考慮目前市場競爭情況，避免公司因沒有「麵粉」而停廠。

一月份政府公佈兩幅位處九龍市區的住宅地招標結果，一幅是位於龍翔道與獅子山隧道交界的九龍半山豪宅地，每呎樓面地價達 28,500 港元；另一幅是安達臣道石礦場發展計劃區上首幅推出的土地，每呎樓面地價為 12,000 港元。有關招標結果正是反映出發展商在資金充裕及「麵粉」短缺的情況下，必須以預期樓價繼續上升，及預期利潤收窄的計算模式出價參與競投。

由於目前收購舊樓重建的步伐緩慢及程序繁複，位處市區而可作發展的土地來源主要靠政府供應，而上期評論亦已提及，市區樓價未來或因政府要加快市區重建而受到支持，亦因此政府在九龍市區推出的土地一般地價似乎已穩企每平方呎 12,000 港元或以上。

反觀新界可發展用地除來自政府推地外，主要是通過將私人持有農地申請改變規劃用途(「改劃」)、修改地契及補地價的連串動作而來，然而這個程序過去與市區重建步伐一樣緩慢。但隨著房屋短缺，社會訴求大增，政府在談判補地價上壓力較大，特別是對已完成改劃的土地，更會希望發展商能盡快推出新供應來舒緩市場需求。

### 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

最近粉嶺馬屎埔項目的補地價個案，儘管反映補地價水平亦有相當幅度的提升，但樓面計的補價在 4,000 港元左右，相對市區賣地仍然顯得便宜。可是，懂得收購及發展新界土地儲備的，主要是本港數間大型發展商，而且補地價前申請改劃被否決的風險及所需時間亦大，現在才起步收購農地的後續隱蔽成本其實不少。

故此，中小型發展商仍要通過投標政府土地或參與市區較小型收購重建項目上爭取土地。

## 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

### 粉嶺住宅項目補地價 25 億港元

近期多幅地皮獲批補地價，其中一幅位於粉嶺馬屎埔，佔地約 17.4 萬方呎的地皮以約 25.31 億港元完成補地價。根據早前 2016 年批出的圖則，發展商可在一層地庫上興建 5 幢 16 至 21 層高的住宅，以及 1 幢兩層高住客康樂設施，總樓面面積約 60.98 萬方呎，折合每平方呎補地價約 4,151 元。

### 東涌車位成交創高位

受惠於快將落成的港珠澳大橋，東涌車位成交量及價格創新高。根據市場資料，一月份錄得超過三十宗成交，超過每月平均成交水平。其中映灣園、藍天海岸及東堤灣畔的車位成交價，各升至 173.8 萬港元、190 萬港元及 185 萬港元。更有個別買家以近 1 千萬港元沽出藍天海岸一單位，並將資金轉投購買同區 8 個車位，反映市場看好當區車位市場。

#### 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

## 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

## 上環全幢商廈 17 億港元沽

### 兩年大幅獲利約 7 億

有傳媒報道，上環文咸東街一幢樓高 29 層，總樓面約 8.8 萬平方呎全幢乙級商廈商廈，以 17 億港元易手，呎價約 1.9 萬港元。原業主於 2016 年 8 月以 10 億港元購入後將大堂及外牆加以翻新，並把其中 15 層樓面租予共用工作空間營運商，持貨兩年帳面大幅獲利約 7 億港元。

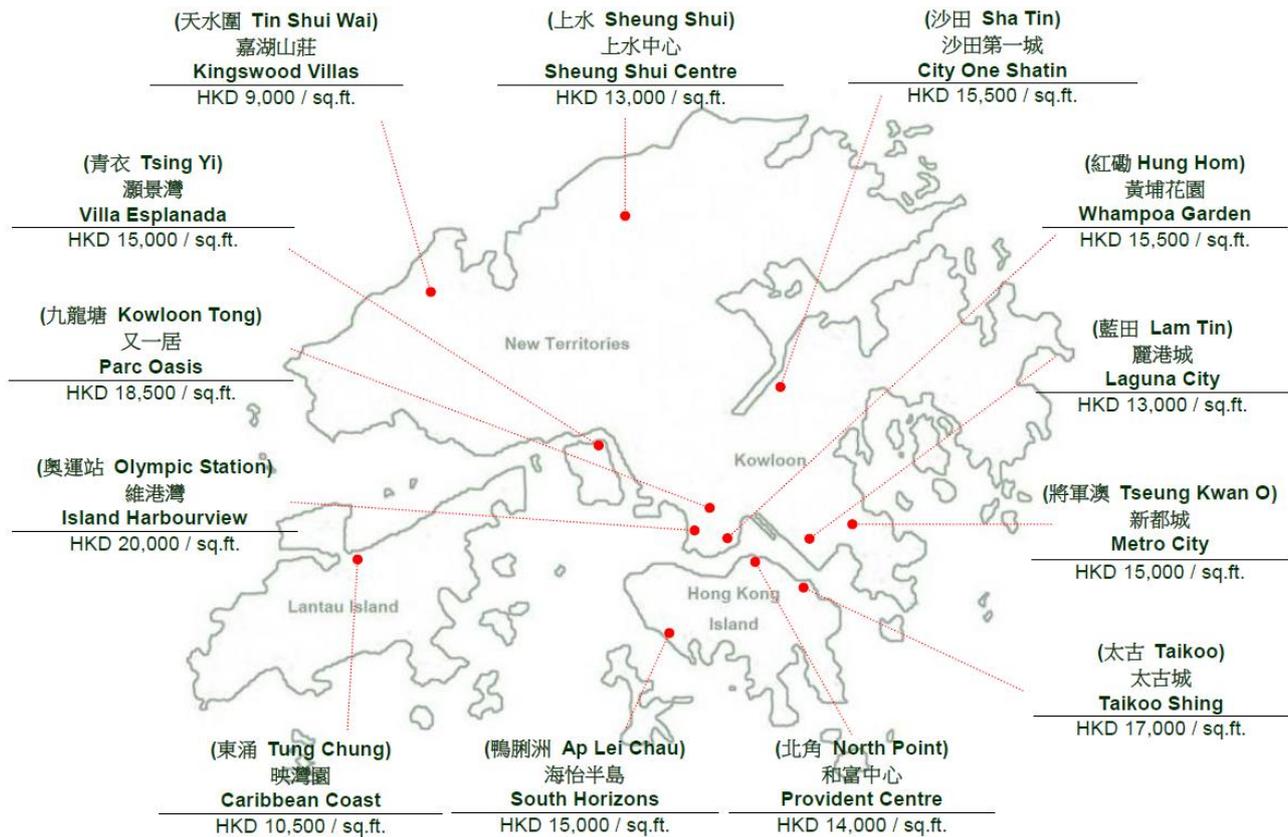
## 中環核心區舖位 9 億港元易手

據市場消息透露，由國際品牌持有、位於中環皇后大道中 9 號嘉軒廣場地下 6 至 9 號舖、地庫等面積合共約 7,500 平方呎之舖位，早前以約 9 億港元成交。該品牌於 2002 年起分階段購入舖位，合共涉資近 1.9 億港元，一直自用至去年。最初意向價達 15 億港元，但未獲承接，現以 9 億港元沽出，較最高叫價時減約 4 成。



# 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

#### 住房城鄉工作會議制訂 2018 年樓市調控

湖北、四川、寧夏等地近日相繼召開住房城鄉工作會議，會議談及 2018 年房地產調控將完善促進一套房地產市場平穩發展的長效機制。同時保持連續並穩定的調控政策，遏制炒賣居住房屋的情況，以建立多元化供應格局及租售並舉為中心發展。未來居住房屋市場上，會由商品房、政府保障房、租賃住房和共有產權住房作主要供應。

調控政策於 2018 年亦會更精準對市場作限制，以蘭州市為例，今次政策調整是落實分類調控和因域施策。就房價較高的主城區進行嚴格調控，外地戶籍家庭只允許購買一套商品房，同時並未取消對社保與納稅年限限制。對於偏遠地區，則由原來的限購調整為限售，明確了三年內限制轉讓的措施。此外，住房公積金主要滿足首套購房需求，購買首套住房時住房公積金貸款首付比例必須達到 30% 以上，購買二套時首付必須達到 50% 以上。

樓市調控除了保持以往各地的限購限貸之外，亦會從不同方向的供應著手，在平穩居住房價格同時，解決居住房屋需求亦同重要。

在租住房屋方面，福建、四川和廣州等省的會議，都紛紛志於推動租賃住房市場，鼓勵長期租賃，以及從增加供應著手，令現有市場增加可租住房，甚至加大只可租不可售的全自持商品房的供應。同時亦支持私人住房出租，探索建立多主體供給體系。在政府保障房方面，廣州市亦旨於加大住宅用地儲備和出讓力度，完成 1.6 萬套保障房建設任務，提高土地出讓公租房配建比例。

#### 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

就共有產權住房而言，它是指地方政府讓渡部分土地出讓收益，然後以較低的價格配售給符合條件的保障對象家庭的一種房屋。合同是由保障對象家庭與地方政府簽訂，就雙方的產權份額和保障房將來上市交易的條件作制訂。所以這一種住房的產權是由政府和市民共同持有，各佔一定比例。目前北京、上海、南京、福州、煙台五地供應共有產權房。2017 年北京完成共有產權住房用地供應 38 宗，用地面積約 207 公頃，規劃建築規模約 403 萬平方米，提供共有產權房近 4 萬套。

共有產權房有效降低政府的保障成本，又可以降低購買住房的門檻，同時有就再次出售作出限制，是一種純住房的概念，直接解決住屋需要。

2017 年在政府的調控下，商品房價格亦平穩下來，在 2018 年新一輪相應政策下，特別是就著供應著手，其進一步對房屋需求的紓緩有望漸漸見效，同時確保房地產市場健康發展。

## 中國通訊

### 集體建設用地建設租賃用房計劃於 11 個試點城市獲批

#### 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

為了解決現時住屋需求，在瀋陽、南京、杭州等 11 個城市的國土資源部已經同意利用當地集體建設用地去建設租賃用房。發展要求為必須以解決住居問題為大前題，建立租購併舉的住房制度，實現城鄉融合發展、人民住有所居。

其中較為重要的是，方案要旨於健全合同履約監管及租金監測監管機制，使租賃項目租金處於合理水平，同時建立公開透明的租金變動約束機制，支持長期租賃，保障租客的權益及住居權。並且鼓勵金融機構參與試點建設，就著方案提供周邊金融產品服務。

方案發展的同時，統籌規劃城市、鄉鎮建設用地和空間佈局亦是重要一環。所發展的周邊區域基礎設施、公共服務設施配套等工程亦應被考慮，從而完善整體社區的配套。

所計劃建設的戶型以 90 平方米以下中小戶型為主，集體租賃住房亦旨於納入政府主導的住房租賃服務平台管理，加強土地市場動態監測監管，促進節約集約用地。

第 206 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](mailto:info@rhl-int.com)



[www.rhl-int.com](http://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。此文件/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。