

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

市区投地与新界补地价

发展商计算投地出价时需判断的，是数年后预售楼花时能出售的价钱，但亦要考虑目前市场竞争情况，避免公司因没有「面粉」而停厂。

一月份政府公布两幅位处九龙市区的住宅地招标结果，一幅是位于龙翔道与狮子山隧道交界的九龙半山豪宅地，每呎楼面地价达 28,500 港元；另一幅是安达臣道石矿场发展计划区上首幅推出的土地，每呎楼面地价为 12,000 港元。有关招标结果正是反映出发展商在资金充裕及「面粉」短缺的情况下，必须以预期楼价继续上升，及预期利润收窄的计算模式出价参与竞投。

由于目前收购旧楼重建的步伐缓慢及程序繁复，位处市区而可作发展的土地来源主要靠政府供应，而上期评论亦已提及，市区楼价未来或因政府要加快市区重建而受到支持，亦因此政府在九龙市区推出的土地一般地价似乎已稳企每平方呎 12,000 港元或以上。

反观新界可发展用地除来自政府推地外，主要是通过将私人持有农地申请改变规划用途(「改划」)、修改地契及补地价的连串动作而来，然而这个程序过去与市区重建步伐一样缓慢。但随着房屋短缺，社会诉求大增，政府在谈判补地价上压力较大，特别是对已完成改划的土地，更会希望发展商能尽快推出新供应来舒缓市场需求。

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

最近粉岭马屎埔项目的补地价个案，尽管反映补地价水平亦有相当幅度的提升，但楼面计的补价在 4,000 港元左右，相对市区卖地仍然显得便宜。可是，懂得收购及发展新界土地储备的，主要是本港数间大型发展商，而且补地价前申请改划被否决的风险及所需时间亦大，现在才起步收购农地的后续隐蔽成本其实不少。

故此，中小型发展商仍要通过投标政府土地或参与市区较小型收购重建项目上争取土地。

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

粉岭住宅项目补地价 25 亿港元

近期多幅地皮获批补地价，其中一幅位于粉岭马屎埔、占地约 17.4 万方呎的地皮以约 25.31 亿港元完成补地价。根据早前 2016 年批出的图则，发展商可在一层地库上兴建 5 幢 16 至 21 层高的住宅，以及 1 幢两层高住客康乐设施，总楼面面积约 60.98 万方呎，折合每平方呎补地价约 4,151 元。

东涌车位元成交创高位

受惠于即将落成的港珠澳大桥，东涌车位成交量及价格创新高。根据市场资料，一月份录得超过三十宗成交，超过每月平均成交水平。其中映湾园、蓝天海岸及东堤湾畔的车位成交价，各升至 173.8 万港元、190 万港元及 185 万港元。更有个别买家以近 1 千万港元沽出蓝天海岸一单位，并将资金转投购买同区 8 个车位，反映市场看好当区车位市场。

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

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

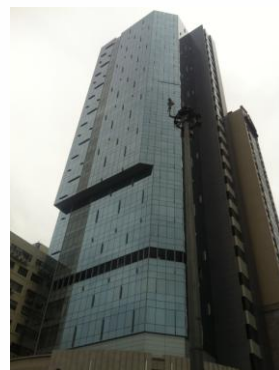
上环全幢商厦 17 亿港元沽

两年大幅获利约 7 亿

有传媒报道，上环文咸东街一幢楼高 29 层，总楼面约 8.8 万平方呎全幢乙级商厦商厦，以 17 亿港元易手，呎价约 1.9 万港元。原业主于 2016 年 8 月以 10 亿港元购入后将大堂及外墙加以翻新，并把其中 15 层楼面租予共享工作空间营运商，持货两年账面大幅获利约 7 亿港元。

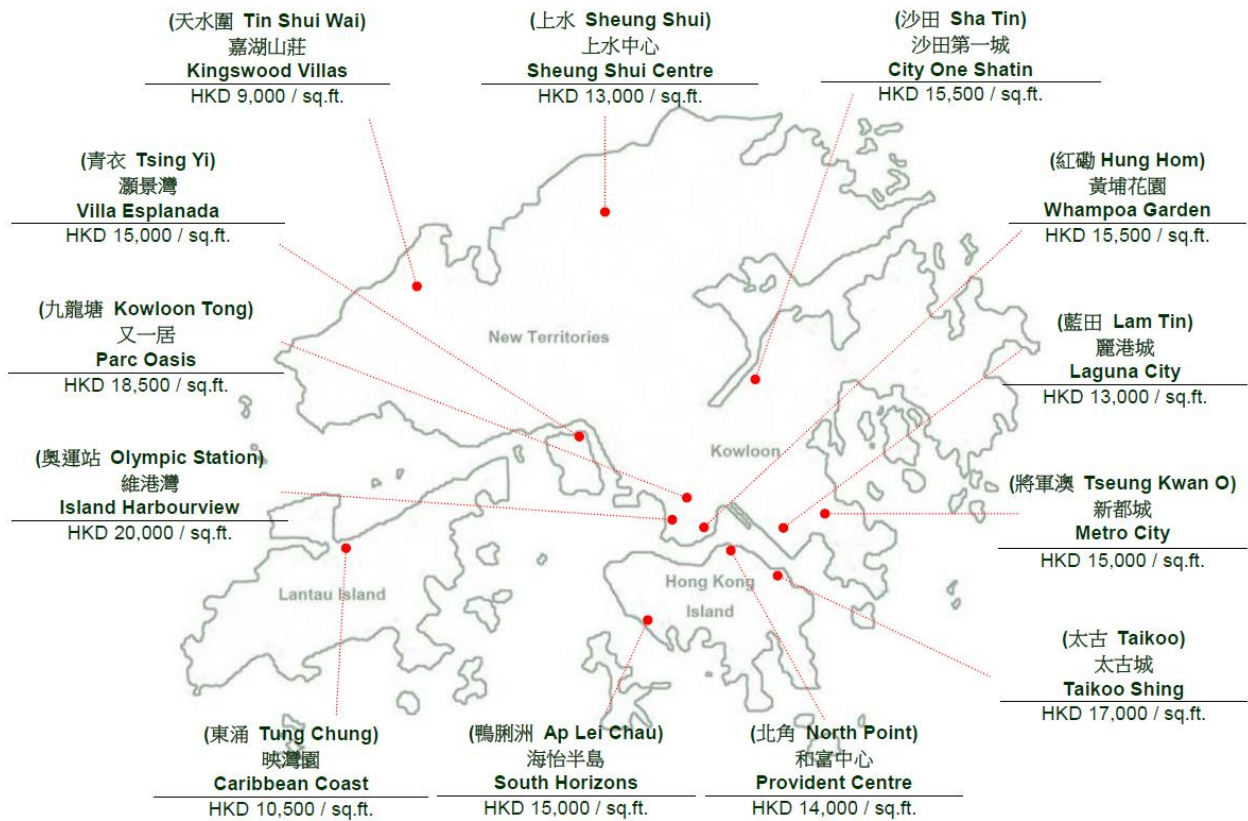
中环核心区铺位 9 亿港元易手

据市场消息透露，由国际品牌持有、位于中环皇后大道中 9 号嘉轩广场地下 6 至 9 号铺、地库等面积合共约 7,500 平方呎之铺位，早前以约 9 亿港元成交。该品牌于 2002 年起分阶段购入铺位，合共涉资近 1.9 亿港元，一直自用至去年。最初意向价达 15 亿港元，但未获承接，现以 9 亿港元沽出，较最高叫价时减约 4 成。



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

住房城乡工作会议制订 2018 年楼市调控

湖北、四川、宁夏等地近日相继召开住房城乡工作会议，会议谈及 2018 年房地产调控将完善促进一套房地产市场平稳发展的长效机制。同时保持连续并稳定的调控政策，遏制炒卖居住房屋的情况，以建立多元化供应格局及租售并举为中心发展。未来居住房屋市场上，会由商品房、政府保障房、租赁住房 and 共有产权住房作主要供应。

调控政策于 2018 年亦会更精准对市场作限制，以兰州市为例，今次政策调整是落实分类调控和因域施策。就房价较高的主城区进行严格调控，外地户籍家庭只允许购买一套商品房，同时并未取消对社保与纳税年限限制。对于偏远地区，则由原来的限购调整为限售，明确了三年内限制转让的措施。此外，住房公积金主要满足首套购房需求，购买首套住房时住房公积金贷款首付比例必须达到 30% 以上，购买二套时首付必须达到 50% 以上。

楼市调控除了保持以往各地的限购限贷之外，亦会从不同方向的供应着手，在平稳居住房价同时，解决居住房屋需求亦同重要。

在租住房屋方面，福建、四川和广州等省的会议，都纷纷志于推动租赁住房市场，鼓励长期租赁，以及从增加供应着手，令现有市场增加可租住房，甚至加大只可租不可售的全自持商品房的供应。同时亦支持私人住房出租，探索建立多主体供给体系。在政府保障房方面，广州市亦旨于加大住宅用地储备和出让力度，完成 1.6 万套保障房建设任务，提高土地出让公租房配建比例。

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

就共有产权住房而言，它是指地方政府让渡部分土地出让收益，然后以较低的价格配售给符合条件的保障对象家庭的一种房屋。合同是由保障对象家庭与地方政府签订，就双方的产权份额和保障房将来上市交易的条件作制订。所以这一种住房的产权是由政府和市民共同持有，各占一定比例。目前北京、上海、南京、福州、烟台五地供应共有产权房。2017年北京完成共有产权住房用地供应 38 宗，用地面积约 207 公顷，规划建设规模约 403 万平方米，提供共有产权房近 4 万套。

共有产权房有效降低政府的保障成本，又可以降低购买住房的门坎，同时有就再次出售作出限制，是一种纯住房的概念，直接解决住屋需要。

2017 年在政府的调控下，商品房价格亦平稳下来，在 2018 年新一轮相应政策下，特别是就着供应着手，其进一步对房屋需求的纾缓有望渐渐见效，同时确保房地产市场健康发展。

中国通讯

集体建设用地建设租赁住房计划于 11 个试点城市获批

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

为了解决现时住屋需求，在沈阳、南京、杭州等 11 个城市的国土资源部已经同意利用当地集体建设用地去建设租赁住房。发展要求为必须以解决住居问题为大前题，建立租购并举的住房制度，实现城乡融合发展、人民住有所居。

其中较为重要的是，方案要旨于健全合同履行监管及租金监测监管机制，使租赁项目租金处于合理水平，同时建立公开透明的租金变动约束机制，支持长期租赁，保障租客的权益及住居权。并且鼓励金融机构参与试点建设，就着方案提供周边金融产品服务。

方案发展的同时，统筹规划城市、乡镇建设用地和空间布局亦是重要一环。所发展的周边区域基础设施、公共服务设施配套等工程亦应被考虑，从而完善整体小区的配套。

所计划建设的户型以 90 平方米以下中小户型为主，集体租赁住房亦旨于纳入政府主导的住房租赁服务平台管理，加强土地市场动态监测监管，促进节约集约用地。

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



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。