

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

需求失算、供應緩慢

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

政府在十二月公佈了數份可能揭示出未來本港住宅市場狀況的文件，包括《長遠房屋策略二零一七年週年進度報告》(《進度報告》)、土地供應專責小組(「專責小組」)網頁上載的公開文件。

進度報告提出，在 2018 年至 2028 年的十個年度內，維持房屋供應目標為 460,000 伙單位。這 460,000 個單位的推算來自住戶數目淨增長、受重建影響的住戶數、居住環境欠佳的住戶數及其他因素，再用私營市場的空置單位數作調整而來。上述主要因素中，受重建影響住戶數的計算最為保守，主要是因其基礎於 2012 年至 2016 年已拆卸的私人單位數目，平均每年約為 2,000 個，及房委會和房協在 2007 年至 2017 年度十年間所拆卸的單位數目。

公營房屋仍可刻意通過維修延遲重建、壓抑未來十年因重建帶來的剛性需求，但私人數字由於業權分散等各種因素，具深度的維修保養欠奉、安全隱患愈見嚴重，未來數年政府必須推動加快重建速度。若按《香港 2030+》的公眾參與文件所示，在 2046 年樓齡達 70 年或以上有 326,000 個單位，而若要於 2046 年將屆時 70 年或以上樓齡的單位完全拆卸，分攤在這未來三十年計算，每年便要平均處理近萬單位，而若每個拆卸單位分出二戶，即十年長策推算少了近二十萬住戶需求！

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

參看土地供應專責小組自 10 月至 12 月的討論文件，曾討論可能性的土地來源包括：棕地、空置政府土地和以短期租約方式出租及以臨時政府撥地方式挑出的土地、維港以外填海、善用岩洞和地下空間、重置葵青貨櫃碼頭及碼頭上蓋發展、發展郊野公園、填平水塘、利用私人土地的潛力、新界鄉村式發展等。

即使如此，公眾參與文件顯示在中期(5 至 10 年)可供住宅發展的土地來源，似乎只有新界的私人棕地。至於如何引導持有合適作發展的新界土地業權人加速發展土地，應是專責小組在稍後公眾諮詢時要尋求的公眾意見，而無可避免的問題是，如何在不衝擊城規會及地政署專業人員的獨立性下，達致多贏的局面。

香港通訊

淘大花園短租呎租逾 60 港元

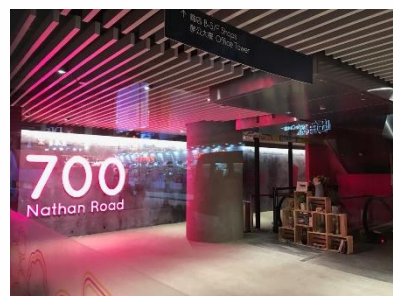
牛頭角淘大花園一個連天台住宅單位以月租 1.6 萬港元短租三個月，單位實用面積約 255 呎，實用呎租 62.7 港元。由於一般短約租金普遍較正常租期租金為高，是次租務成交較屋苑同類特色單位市值月租之約 1.35 萬港元高約 18.5%。

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

共享工作空間搶攻市場

近年共享工作空間受不少微型公司青睞，其市場攻佔範圍擴闊。一間經營共享工作空間的商務中心，繼去年在港島租用銅鑼灣利園三期 2.5 萬呎樓面後，最近亦以呎租約 50 港元承租旺角彌敦道 700 號、前工業貿易署大樓兩層約 2.2 萬呎的樓面。事實上，根據市場報告顯示，截至去年 11 月初，香港共享工作空間一年內供應已增至 110 萬平方呎，不足一年內增長近六成。



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

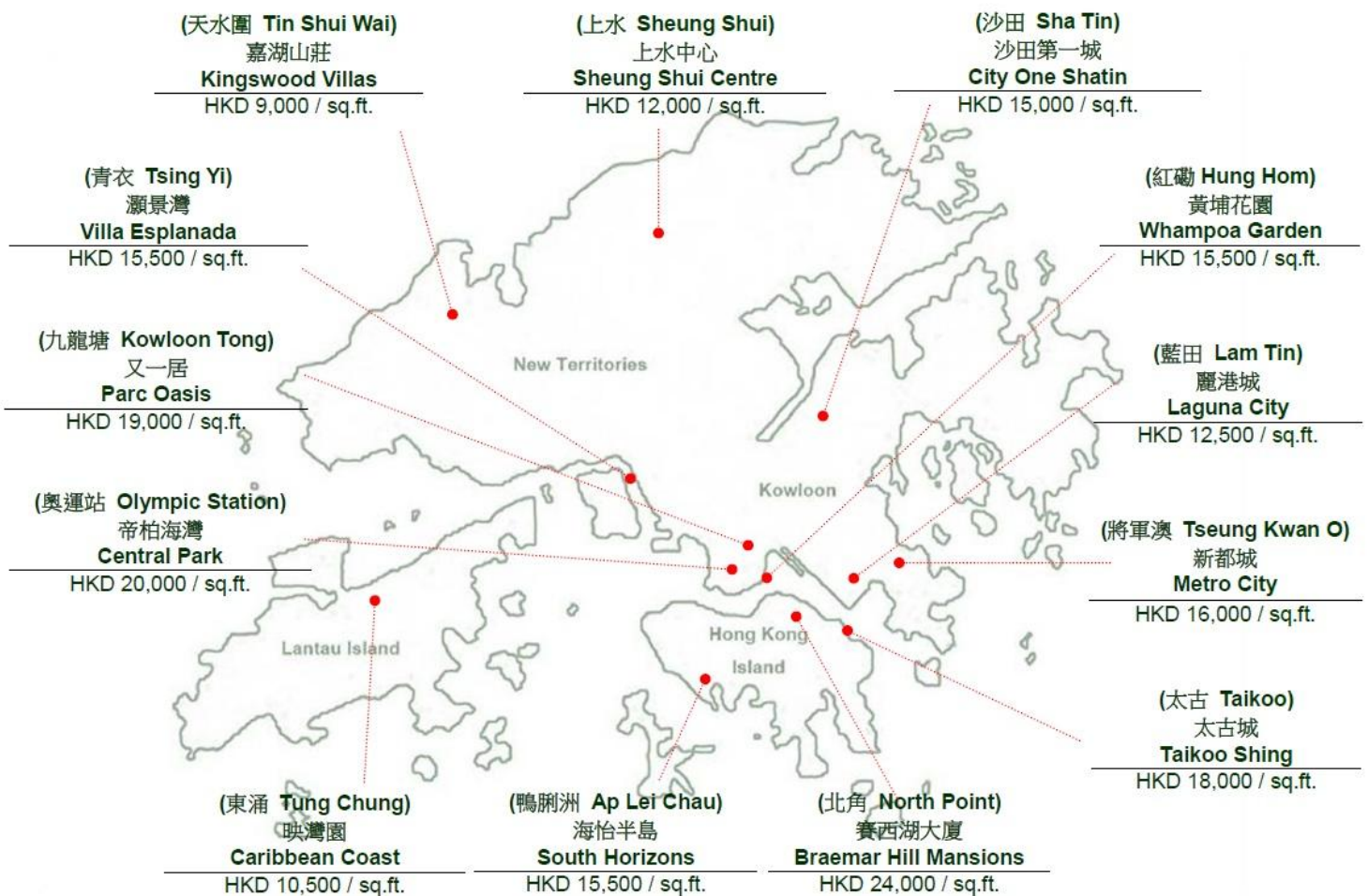
觀塘安達臣道住宅用地截標

地政總署公布，觀塘安達臣道對出第 1068 號地段的住宅用地，在剛過去的十二月截標。地盤前身為安達臣道石礦場其中一部份，面積約 5.763 萬呎，可建總樓面約 25.93 萬呎。由於該地盤位於新發展區及缺乏基建設施，市場估計樓面呎價界乎 8,000 至 10,000 港元不等，估值 20 億至 25.9 億港元。

細價工廈持續受追捧

由於工廈物業不受買家印花稅 BSD 及額外印花稅 SSD 的約束，工廈物業成交活躍，特別是一些細價工廈。根據市場資料，2017 年首 11 個月，市場共錄得近 4 千 6 百宗工廈買賣成交，當中成交金額在 500 萬港元以下的工廈買賣有近 3 千 2 百宗，成交量佔整體工廈買賣近七成。

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

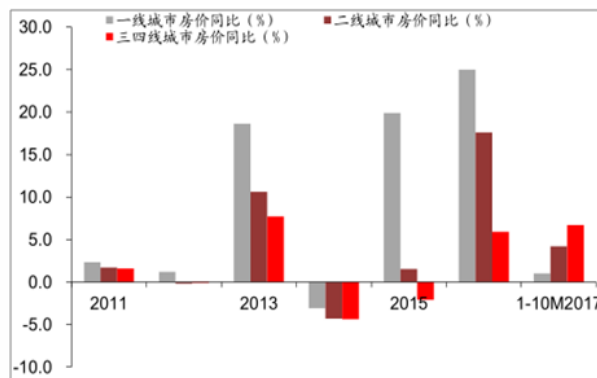
「去庫存」任務完成，三四線城市樓市難續火熱

過去一年，全國一二線城市先後發佈了多輪調控政策，抑制了其樓市價格的持續增長，逐漸趨向平穩甚至微跌，就連十一「黃金周」期間的樓市成交也表現慘淡。在一二線城市限購限貸的情況下，溢出效應使大部分投資需求轉移到三四線城市，出現了三四線城市房價領漲的局面。

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

2011-2017 年 10 月商品房價價格增長



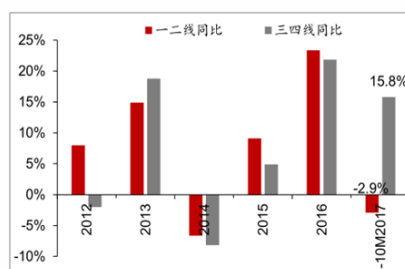
資料來源:

<http://www.chyxx.com/industry/>

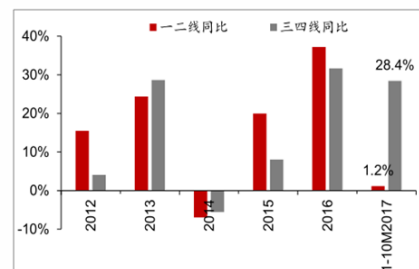
[201712/594661.html](http://www.chyxx.com/industry/201712/594661.html)

2017 年前十月，三四線城市在銷售面積上及銷售金額增速上分別領先一二線城市 18.7% 以及 27.2%。

2012-2017 年 10 月商品房成交面積增長



2012-2017 年 10 月商品房成交金額增長



資料來源: <http://www.chyxx.com/industry/201712/594661.html>

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

2017 年以來，房企拿地策略亦相應聚焦在大城市周邊輻射範圍內的三四線城市。上半年，全國 50 個城市的土地溢價率排名中，排名前 10 位的城市分別為清遠、南昌、珠海、合肥、嘉興、惠州、佛山、肇慶、漳州和鎮江，溢價率均在 80% 以上，最高達 214%。在這 10 個城市中三線城市就佔了 8 個。

除了受溢出效應影響外，棚戶區改造中的貨幣化安置也使需求增加，幫助去庫存的同時，推高商品房的房價。貨幣化安置即採取貨幣補償、政府收購房源、組織居民自主選購商品房等形式，增加貨幣化的購買，另外還推出了針對中小戶型、中低價位的商品房政策，為商品房市場帶來大量需求。如 2016 年三亞完成改造任務 2 萬多戶，2017 年棚改計畫涉及 1.5 萬多戶，與 2016 年三亞全年商品房銷量 3 萬套相比，棚改的數量不容小覷。有分析指出，目前來看棚改購房需求佔這些城市商品房銷售的 10% 至 18% 左右。隨著政府棚戶區改造計畫的推進，這一比例相信會繼續上升。

在三四線城市的去庫存進展下，全國商品房待售面積已經同比連續下降。11 月末，全國商品房待售面積 5.9606 億平方米，比 10 月末減少 653 萬平方米，同比下降 13.7%，目前的待售商品房的去化週期少於六個月。

有市場研究員指出，2018 年「房住不炒」定位強化，樓市嚴控的大環境不會改變，十九大以後「去庫存」不再成為主流，在銷售面積中佔比 60% 以上的三四線城市將逐漸退出各項去庫存的刺激政策，這將使得商品房成交失去重要支撐。亦有地產公司的首席分析認為，因限售將快速向三四線蔓延，三四線的火熱行情不會持續太久。

中國通訊

長三角土地市場降溫信號逐漸增強

早前，南京公開拍賣 8 幅地皮，分別位於浦口、九龍湖和方山等熱門地區，但成交的樓面地價均低於每平方米二萬元人民幣。有市場人士承認，最近熱點城市地價呈下降趨勢，包括南京、蘇州、廈門和上海，與中央推行的「房住不炒」政策相符。

北京推出 3.5 萬套共有產權房待申購

根據北京市住建委，該市將陸續推出 3.5 萬套共有產權房供市民申購。透過分享產權，增加中低價位住房供應以及滿足人群置業需求，有助舒緩房屋問題。此外，隨著共有產權房供地不斷增加，北京率先實施建設與評價標準，使房屋及居住品質大幅提升。

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

第 205 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。