

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

需求失算、供应缓慢

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

政府在十二月公布了数份可能揭示出未来本港住宅市场状况的文件，包括《长远房屋策略二零一七年周年进度报告》（《进度报告》）、土地供应专责小组（「专责小组」）网页上载的公开文件。

进度报告提出，在 2018 年至 2028 年的十个年度内，维持房屋供应目标为 460,000 伙单位。这 460,000 个单位的推算来自住户数目净增长、受重建影响的住户数、居住环境欠佳的住户数及其他因素，再用私营市场的空置单位数作调整而来。上述主要因素中，受重建影响住户数的计算最为保守，主要是因其基础于 2012 年至 2016 年已拆卸的私人单位数目，平均每年约为 2,000 个，及房委会和房协在 2007 年至 2017 年度十年间所拆卸的单位数目。

公营房屋仍可刻意通过维修延迟重建、压抑未来十年因重建带来的刚性需求，但私人数字由于业权分散等各种因素，具深度的维修保养欠奉、安全隐患愈见严重，未来数年政府必须推动加快重建速度。若按《香港 2030+》的公众参与文件所示，在 2046 年楼龄达 70 年或以上有 326,000 个单位，而若要于 2046 年将届时 70 年或以上楼龄的单位完全拆卸，分摊在这未来三十年计算，每年便要平均处理近万单位，而若每个拆卸单位分出二户，即十年长策推算少了近二十万住户需求！

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

参看土地供应专责小组自 10 月至 12 月的讨论文件，曾讨论可能性的土地来源包括：棕地、空置政府土地和以短期租约方式出租及以临时政府拨地方式挑出的土地、维港以外填海、善用岩洞和地下空间、重置葵青货柜码头及码头上盖发展、发展郊野公园、填平水塘、利用私人土地的潜力、新界乡村式发展等。

即使如此，公众参与文件显示在中期(5 至 10 年)可供住宅发展的土地来源，似乎只有新界的私人棕地。至于如何引导持有合适作发展的新界土地业权人加速发展土地，应是专责小组在稍后公众咨询时要寻求的公众意见，而无可避免的问题是，如何在不冲击城规会及地政署专业人员的独立性下，达致多赢的局面。

香港通讯

淘大花园短租呎租逾 60 港元

牛头角淘大花园一个连天台住宅单位以月租 1.6 万港元短租三个月，单位实用面积约 255 呎，实用呎租 62.7 港元。由于一般短约租金普遍较正常租期租金为高，是次租务成交较屋苑同类特色单位市值月租之约 1.35 万港元高约 18.5%。

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

共享工作空间抢攻市场

近年共享工作空间受不少微型公司青睐，其市场攻占范围广阔。一间经营共享工作空间的商务中心，继去年在港岛租用铜锣湾利园三期 2.5 万呎楼面后，最近亦以呎租约 50 港元承租旺角弥敦道 700 号、前工业贸易署大楼两层约 2.2 万呎的楼面。事实上，根据市场报告显示，截至去年 11 月初，香港共享工作空间一年内供应已增至 110 万平方呎，不足一年内增长近六成。



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

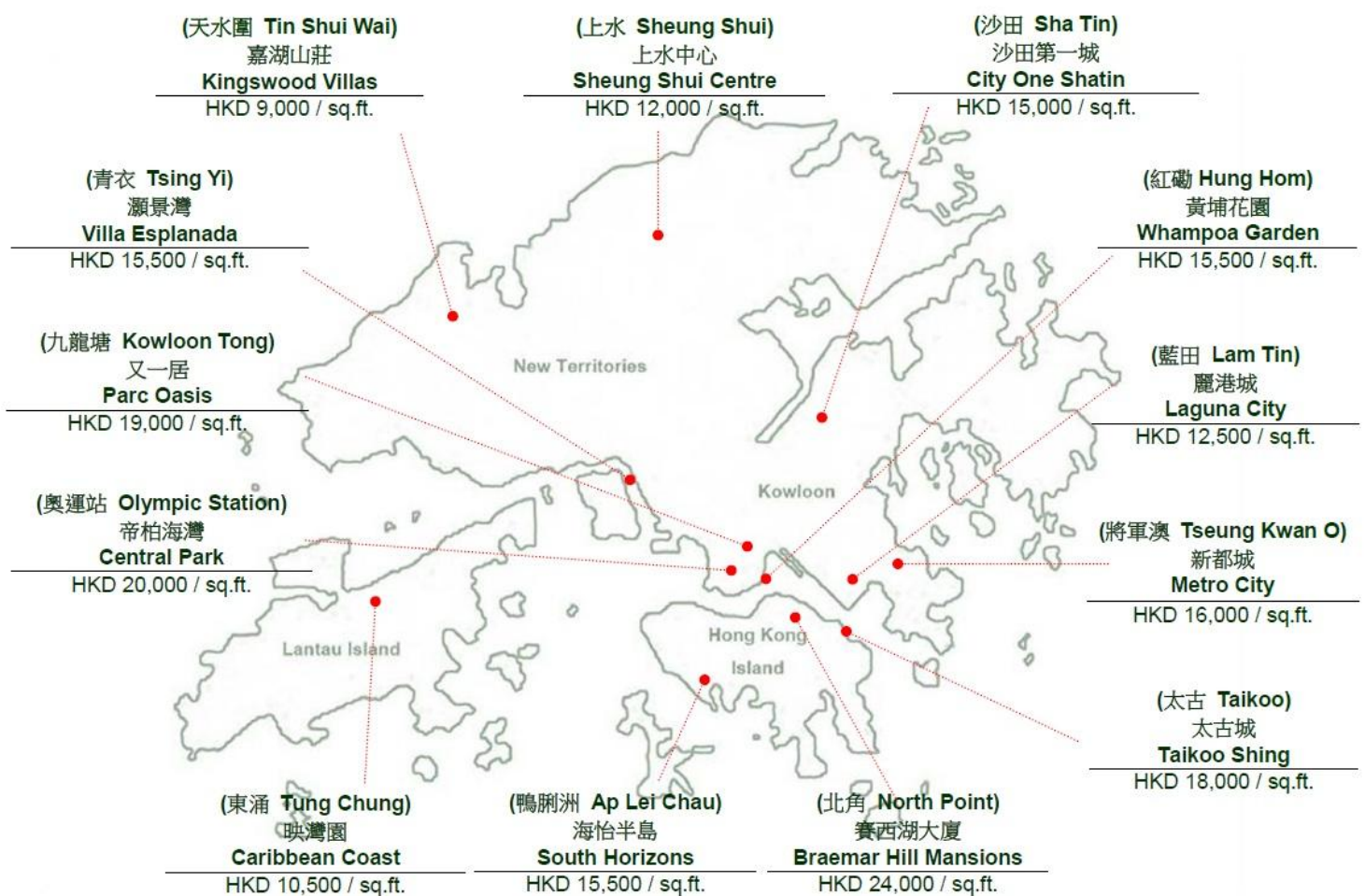
观塘安达臣道住宅用地截标

地政总署公布，观塘安达臣道对出第 1068 号地段的住宅用地，在刚过去的十二月截标。地盘前身为安达臣道石矿场其中一部份，面积约 5.763 万呎，可建总楼面约 25.93 万呎。由于该地盘位于新发展区及缺乏基础设施，市场估计楼面呎价界乎 8,000 至 10,000 港元不等，估值 20 亿至 25.9 亿港元。

细价工厦持续受追捧

由于工厦物业不受买家印花税 BSD 及额外印花税 SSD 的约束，工厦物业成交活跃，特别是一些细价工厦。根据市场资料，2017 年首 11 个月，市场共录得近 4 千 6 百宗工厦买卖成交，当中成交金额在 500 万港元以下的工厦买卖有近 3 千 2 百宗，成交量占整体工厦买卖近七成。

香港交易概况



* Average **saleable unit rate** of standard units
以上为各标准单位平均实用呎价

中国物业

市场透视

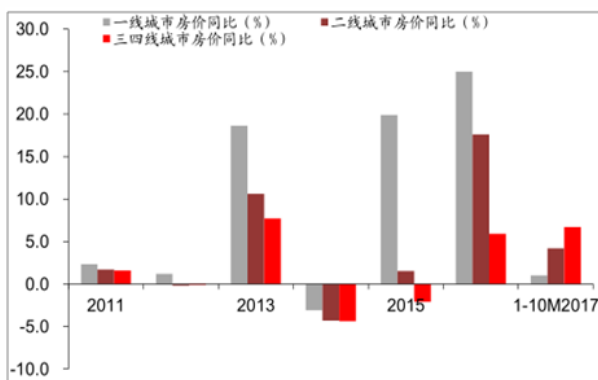
「去库存」任务完成，三四线城市楼市难续火热

过去一年，全国一二线城市先后发布了多轮调控政策，抑制了其楼市价格的持续增长，逐渐趋向平稳甚至微跌，就连十一「黄金周」期间的楼市成交也表现惨淡。在一二线城市限购限贷的情况下，溢出效应使大部分投资需求转移到三四线城市，出现了三四线城市房价领涨的局面。

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

2011-2017 年 10 月商品房价格增长



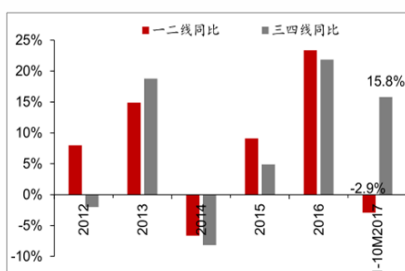
数据来源:

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

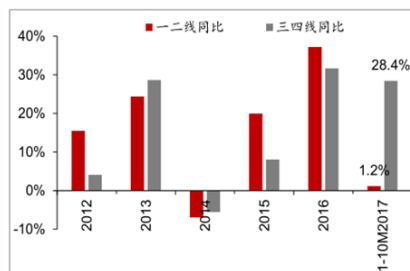
[201712/594661.html](http://www.chyxx.com/industry/201712/594661.html)

2017 年前十月，三四线城市在销售面积上及销售金额增速上分别领先一二线城市 18.7% 以及 27.2%。

2012-2017 年 10 月商品房成交面积增长



2012-2017 年 10 月商品房成交金额增长



数据来源: <http://www.chyxx.com/industry/201712/594661.html>

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

2017 年以来，房企拿地策略亦相应聚焦在大城市周边辐射范围内的三四线城市。上半年，全国 50 个城市的土地溢价率排名中，排名前 10 位的城市分别为清远、南昌、珠海、合肥、嘉兴、惠州、佛山、肇庆、漳州和镇江，溢价率均在 80% 以上，最高达 214%。在这 10 个城市中三线城市就占了 8 个。

除了受溢出效应影响外，棚户区改造中的货币化安置也使需求增加，帮助去库存的同时，推高商品房的房价。货币化安置即采取货币补偿、政府收购房源、组织居民自主选购商品房等形式，增加货币化的购买，另外还推出了针对中小户型、中低价位的商品房政策，为商品房市场带来大量需求。如 2016 年三亚完成改造任务 2 万多户，2017 年棚改计划涉及 1.5 万多户，与 2016 年三亚全年商品房销量 3 万套相比，棚改的数量不容小觑。有分析指出，目前来看棚改购房需求占这些城市商品房销售的 10% 至 18% 左右。随着政府棚户区改造计划的推进，这一比例相信会继续上升。

在三四线城市的去库存进展下，全国商品房待售面积已经同比连续下降。11 月末，全国商品房待售面积 5.9606 亿平方米，比 10 月末减少 653 万平方米，同比下降 13.7%，目前的待售商品房的去化周期少于六个月。

有市场研究员指出，2018 年「房住不炒」定位强化，楼市严控的大环境不会改变，十九大以后「去库存」不再成为主流，在销售面积中占比 60% 以上的三四线城市将逐渐退出各项去库存的刺激政策，这将使得商品房成交失去重要支撑。亦有地产公司的首席分析认为，因限售将快速向三四线蔓延，三四线的火热行情不会持续太久。

中国通讯

长三角土地市场降温信号逐渐增强

早前，南京公开拍卖 8 幅地皮，分别位于浦口、九龙湖和方山等热门地区，但成交的楼面地价均低于每平方米二万元人民币。有市场人士承认，最近热点城市地价呈下降趋势，包括南京、苏州、厦门和上海，与中央推行的「房住不炒」政策相符。

北京推出 3.5 万套共有产权房待申购

根据北京市住建委，该市将陆续推出 3.5 万套共有产权房供市民申购。透过分享产权，增加中低价位住房供应以及满足人群置业需求，有助舒缓房屋问题。此外，随着共有产权房供地不断增加，北京率先实施建设与评价标准，使房屋及居住质量大幅提升。

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 205 期
2018

房地产市场快讯



香港九龙尖沙咀
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/刊物由永利行国际有限公司及/或其附属公司(永利行)之专业人士提供作数据参考之用，有关应用将视乎个别情况处理。此文件/刊物并非永利行之任何正式建议或承诺。永利行已尽量合理和审慎地编制此数据。永利行建议阁下在作出任何影响财务状况或商业经营的决定前，寻求适当的专业意见。永利行对因选用此等资料而导致的任何损失概不负责。

数据源：土地注册处及永利行市场研究部
© 2018 永利行国际有限公司版权所有，保留一切权利。