

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
- 房地產事務及專業測量

香港物業

市場透視

發展商可安心高價投地？

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

儘管特區政府多次向市民提及住宅供應量比數年前有明顯增加，並提醒市民關注環球利息調升的趨勢，但樓價以至地價至今仍未能適當地穩定下來。發展商投地不能單靠有需求的訊息，還要知道這些未來需求是否來自自有財政能力的買家。我們認為能讓發展商放心高價投取市區地的誘因之一，是因應香港面臨嚴峻的樓宇老化問題，卻又在市區重建的步伐上裹足不前，結果將迫使政府成為發展商日後售樓的變相接貨人。

以下是土地供應專責小組於九月六日討論文件中有關市區更新部份的重點數字：

- 在推算本港於往後十年的未來房屋需求時，《香港 2030+》採納了《長策 2015 年周年進度報告》中就 2016/17 至 2025/26 年度的推算，即約 46 萬個單位的房屋需求，當中包括約 38,000 個單位是因受重建影響的私人房屋單位所帶來的房屋需求（即預算平均每年 4,222 個單位）。
- <<香港 2030+>>再根據現有樓宇的樓齡分佈，並計及按樓齡組別劃分拆卸率的過往趨勢，評估香港長遠的土地需求，包括重建所帶來的房屋用地需求，估計 2026 年至 2046 年間因拆卸及重建私人房屋單位而產生的房屋需求約為 258,000 個單位，意味著每年平均需重建約 13,000 個私人房屋單位。

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

- 對比 2010 年至 2014 年的五年間，每年平均只拆卸 1,900 個單位。
- 估計本港在 2046 年將仍會有約 25 萬個樓齡為 70 年或以上的私人住宅單位（如假設沒有樓宇被拆卸，則有關單位數目在 2046 年約為 326,000 個）。

因著一些社區訴求、財政安排及其它因由，政府通過「樓宇更新大行動」以「維修」換取延後重建，使到高樓齡單位不斷累積，到今天樓齡達 50 年至 59 年的單位數量已接近 16 萬個。但樓宇不會長命百歲，政府終有一天將因著安全問題，在不理代價的情況下收購相關樓齡太高的樓宇！

眾所周知，因重建引致的住戶遷徙會帶來即時的住屋需要，上述小組討論檔正是反映政府由過去的 1,900 個，到希望未來九年的每年 4,222 個，及之後要 13,000 個單位的推算！假如未來仍未能明顯加大土地及新樓的供應，市區重建局受命必須加快港九市區收購舊樓作活化或重建，而又受制于以同區七年樓齡為收購作價，在舊區新樓本已不多的現實環境下，市區樓價將因剛性需求推高，而付款人便是實力雄厚的政府庫房，發展商競投市區地的風險當然變相減少。

市建重建步伐愈慢，同區七年樓齡收購價政策不變，日後收購價必然愈高。

香港通訊

山頂分層戶奪亞洲樓王寶座

山頂豪宅樓盤以招標形式出售，當中兩夥位於 12 樓、實用面積分別為 4,242 及 4,579 平方呎的相鄰單位，由一名買家斥資逾 11 億 6 千萬港元購入，平均實用呎價約 13 萬 2 千港元。較今年 9 月西半山一夥高層住宅，以實用呎價約 10.5 萬港元成交，大幅上升 26%，再創亞洲紀錄新高。

最貴住宅地出爐！

地政總署公佈長沙灣興華街西對出臨海住宅地招標結果，由五家發展商合組的財團，力壓其餘十家獨資發展商，以 172.88 億港元投得。地皮面積約 20.8 萬平方呎，以最高可建樓面面積逾 98 萬平方呎計算，每呎地價達 1.7 萬港元，創下全港住宅地地價新高。

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

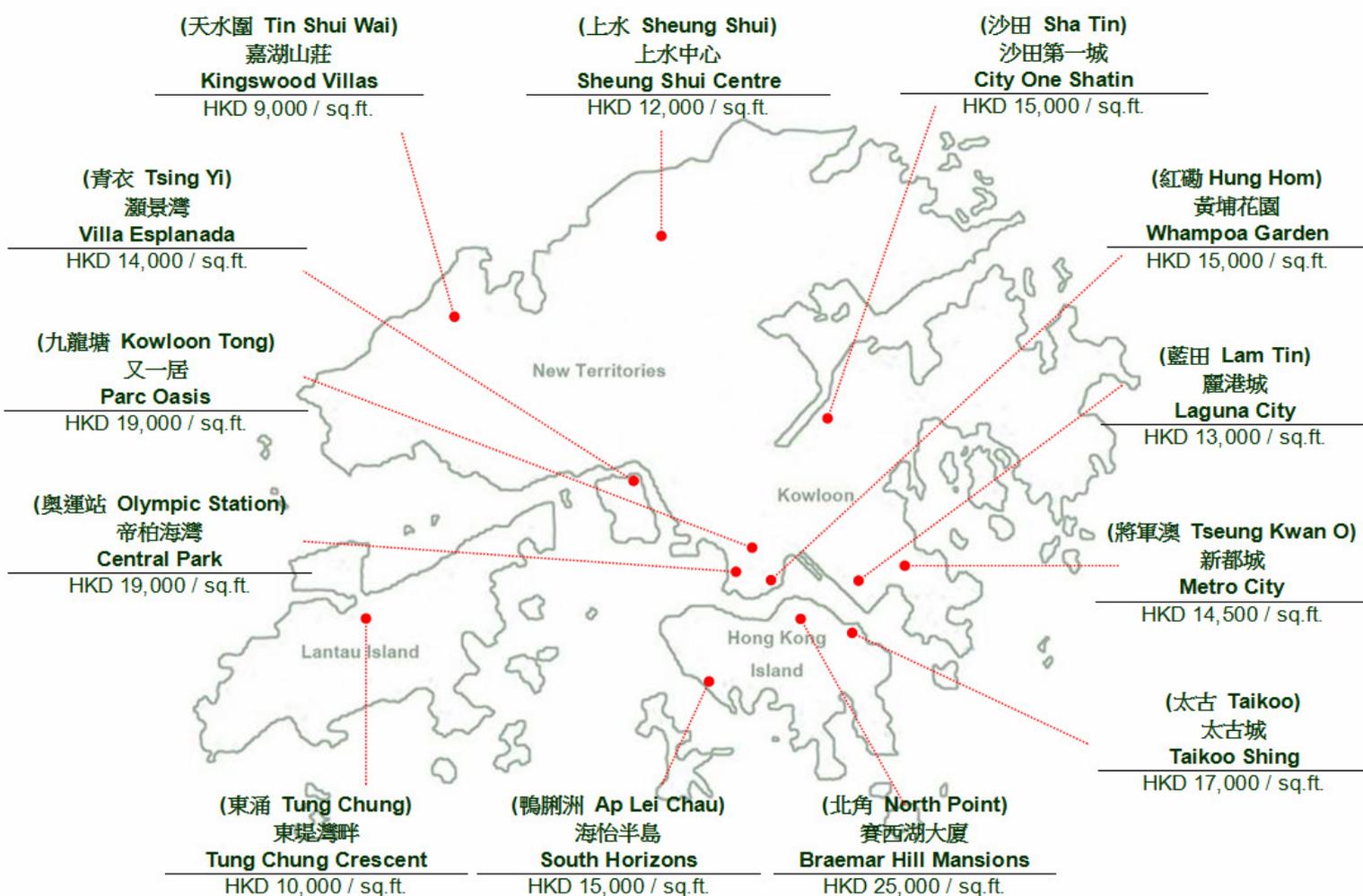
住宅車位成交價續飆

根據市場統計，200 萬港元以上的車位成交宗數大幅超越去年。今年首 10 個月逾 200 萬元的車位較去年多出逾 9 成。部分屋苑車位元供應數量有限，推高成交價。將軍澳天晉 1 期及鄰近的將軍澳廣場的車位分別以 300 萬及 215 萬售出，創下該區車位價新高。此外，屯門瓏門一車位亦以 220 萬元放出，並創當區車位歷史新高。

油尖旺鋪位蝕讓

受近期商鋪投資收入不穩定及冷淡氣氛影響，近日商鋪市場錄數宗蝕賣的成交。根據土地註冊處資料顯示，一個位於旺角金山商業大廈地下的鋪位，近日以低於買入價售出。該鋪面積約 300 平方呎，對比 2013 年 4,500 萬元的買入價，是次 3,188 萬元的成交，物業價值 4 年間下跌近 3 成。另一邊廂，佐敦廟街 202 號地鋪亦以蝕讓價 1,435 萬元成交，低於 2012 年 1,568 萬元買入價

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

內地試點集體土地建租賃住房

近期，國土資源部、住房城鄉建設部再確定北上廣等 13 個城市開展利用集體建設用地建設租賃住房試點。此次共有 13 個城市入選試點範圍，分別是北京、上海、南京、杭州、廈門、武漢、合肥、鄭州、廣州、佛山、肇慶、瀋陽、成都。

此次舉措的原因，一是住房租賃市場中低端供給仍然不足，集體土地建租賃住房可以為市場增加新供給。據住建部統計，目前我國約有 1.6 億人在城鎮租房居住，占城鎮常住人口 21%，其中以新就業大學生和外來務工人員為主。在高房價時代，與新市民旺盛的住房租賃需求相比，我國大中城市租賃市場存在房源總量嚴重不足、租價高、供應結構不合理、租住環境一般等問題。

二是有助於發揮此類集體建設用地的價值，縮小城村範圍，給集體經濟和農民更多的收入管道。三是通過國家有計劃的發展正規租賃市場和產品，有力規範和打擊小產權房等租賃行為。據分析，目前很多小產權房的建設，在安全、消防及道路交通方面的設施仍然不夠規範，達不到廣泛租賃的需求，需要經過細分、規範、改造等一系列措施。四是統一建設社區環境，為後續的城市規劃打好基礎。



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

據業內人士分析，13 個城市開展利用集體建設用地建設租賃住房試點，意味著未來將有一大批低成本土地入市。一方面，租賃房源不需要建立在成本高昂、以招拍掛等方式出讓的國有建設用地上，從而降低了租賃房屋的建設和運營成本，租金水準會大大低於現有市場房源。另一方面，集體建設用地上建設的租賃住房在出租條件上或存在多種限制，優先向中低收入家庭及非本地大學畢業生傾斜，改善這部分人的住房條件。如鄭州規定，符合條件的承租人可依法申領居住證，居住滿 3 年後享受規定的鄭州市市民待遇及社會保障機制。

中國通訊

十一月百城新房價格指數環比升

0.49%

據中國指數研究院發佈的資料顯示，十一月百城新房價格指數環比上升 0.49%。其中，南通環比漲幅最高，為 2.71%；淄博環比跌幅最高，為-1.57%。全國 100 個城市有 75 個環比上漲，19 個環比下跌，6 個環比持平。北京、上海、深圳、廣州分別環比變動 0.84%、0.88%、-0.20%和 1.63%。

廣州將調整國有建設用地基準價

廣州市國土資源和規劃委員會早前召開聽證會，對廣州市 2017 年國有建設用地使用權基準地價成果（簡稱《成果》）進行聽證。據瞭解，廣州市商服、辦公、住宅和工業基準地價較現行價格基準日（2015 年 1 月 1 日），均有不同程度的增長。《成果》顯示，市轄十一區商服（首層樓面地價）10,602 元/平方米，辦公基準地價為 4356 元/平方米，住宅基準地價為 7938 元/平方米，工業基準地價為 988 元/平方米，比現行基準地價（基準日 2015 年 1 月 1 日）分別增長 27.38%、16.97%、33.86%、16.24%。

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 204 期
2017

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。永利行已儘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
©2017 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。