

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
- 房地产事务及专业测量

香港物业

市场透视

发展商可安心高价投地？

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

尽管特区政府多次向市民提及住宅供应量比数年前有明显增加，并提醒市民关注环球利息调升的趋势，但楼价以至地价至今仍未能适当地稳定下来。发展商投地不能单靠有需求的讯息，还要知道这些未来需求是否来自有财政能力的买家。我们认为能让发展商放心高价投取市区地的诱因之一，是因应香港面临严峻的楼宇老化问题，却又在市区重建的步伐上裹足不前，结果将迫使政府成为发展商日后售楼的变相接货人。

以下是土地供应专责小组于九月六日讨论文件中有关市区更新部份的重点数字：

- 在推算本港于往后十年的未来房屋需求时，《香港 2030+》采纳了《长策 2015 年周年进度报告》中就 2016/17 至 2025/26 年度的推算，即约 46 万个单位的房屋需求，当中包括约 38,000 个单位是因受重建影响的私人房屋单位所带来的房屋需求（即预算平均每年 4,222 个单位）。
- <<香港 2030+>>再根据现有楼宇的楼龄分布，并计及按楼龄组别划分拆卸率的过往趋势，评估香港长远的土地需求，包括重建所带来的房屋用地需求，估计 2026 年至 2046 年间因拆卸及重建私人房屋单位而产生的房屋需求约为 258,000 个单位，意味着每年平均需重建约 13,000 个私人房屋单位。

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

- 对比 2010 年至 2014 年的五年间，每年平均只拆卸 1,900 个单位。
- 估计本港在 2046 年将仍会有约 25 万个楼龄为 70 年或以上的私人住宅单位（如假设没有楼宇被拆卸，则有关单位数目在 2046 年约为 326,000 个）。

因着一些小区诉求、财政安排及其它因由，政府通过「楼宇更新大行动」以「维修」换取延后重建，使到高楼龄单位不断累积，到今天楼龄达 50 年至 59 年的单位数量已接近 16 万个。但楼宇不会长命百岁，政府终有一天将因着安全问题，在不理代价的情况下收购相关楼龄太高的楼宇！

众所周知，因重建引致的住户迁徙会带来实时的住屋需要，上述小组讨论文件正是反映政府由过去的 1,900 个，到希望未来九年的每年 4,222 个，及之后要 13,000 个单位的推算！假如未来仍未能明显加大土地及新楼的供应，市区重建局受命必须加快港九市区收购旧楼作活化或重建，而又受制于以同区七年楼龄为收购作价，在旧区新楼本已不多的现实环境下，市区楼价将因刚性需求推高，而付款人便是实力雄厚的政府库房，发展商竞投市区地的风险当然变相减少。

市建重建步伐愈慢，同区七年楼龄收购价政策不变，日后收购价必然愈高。

香港通讯

山顶分层户夺亚洲楼王宝座

山顶豪宅楼盘以招标形式出售，当中两伙位于 12 楼、实用面积分别为 4,242 及 4,579 平方呎的相邻单位，由一名买家斥资逾 11 亿 6 千万港元购入，平均实用呎价约 13 万 2 千港元。较今年 9 月西半山一伙高层住宅，以实用呎价约 10.5 万港元成交，大幅上升 26%，再创亚洲纪录新高。

最贵住宅地出炉！

地政总署公布长沙湾兴华街西对出临海住宅地招标结果，由五家发展商合组的财团，力压其余十家独资发展商，以 172.88 亿港元投得。地皮面积约 20.8 万平方呎，以最高可建楼面面积逾 98 万平方呎计算，每呎地价达 1.7 万港元，创下全港住宅地地价新高。

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

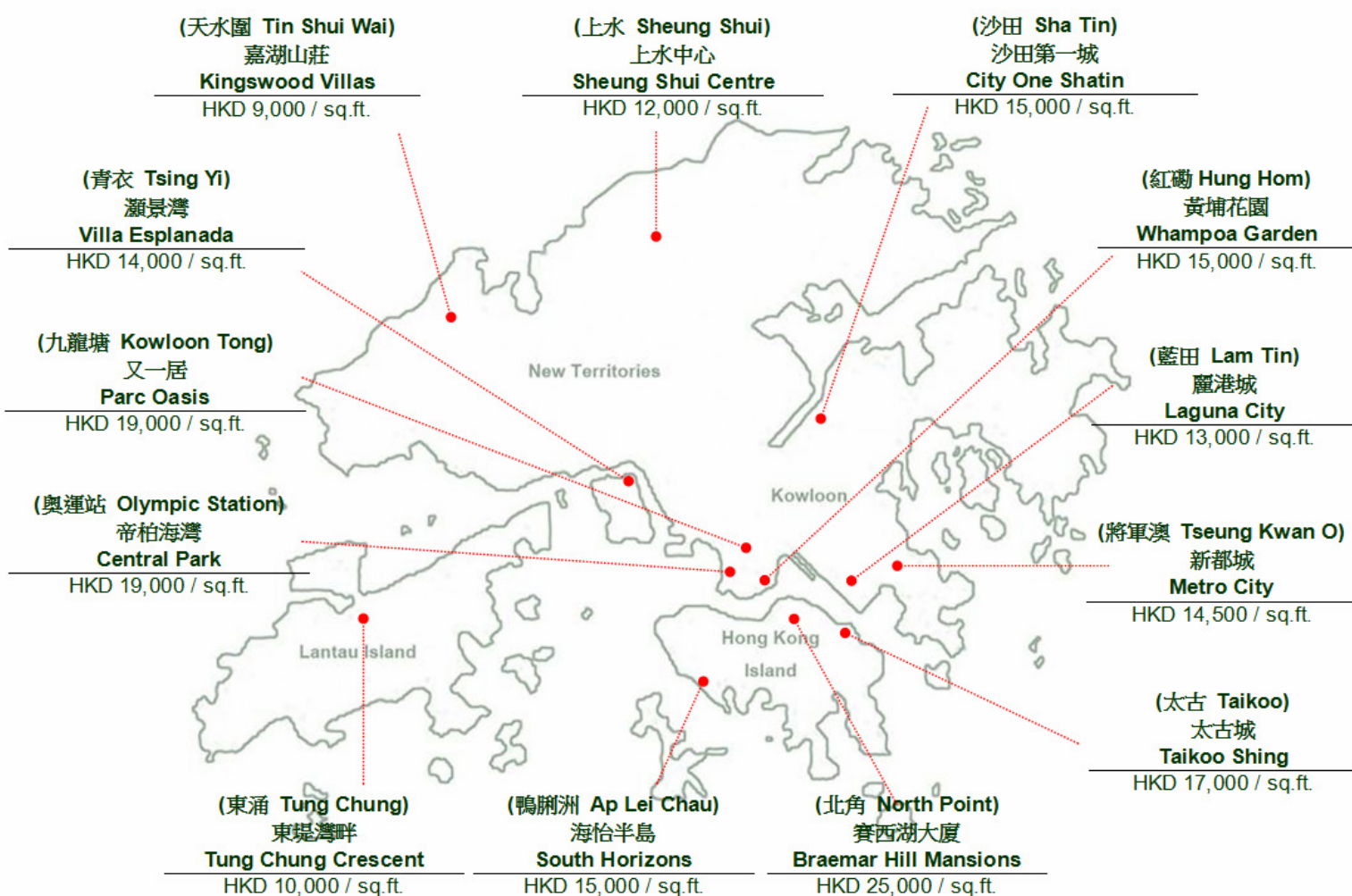
住宅车位成交价续飙

根据市场统计，200 万港元以上的车位成交宗数大幅超越去年。今年首 10 个月逾 200 万元的车位较去年多出逾 9 成。部分屋苑车位供应数量有限，推高成交价。将军澳天晋 1 期及邻近的将军澳广场的车位分别以 300 万及 215 万售出，创下该区车位价新高。此外，屯门珑门一车位亦以 220 万元放出，并创当区车位历史新高。

油尖旺铺位蚀让

受近期商铺投资收入不稳定及冷淡气氛影响，近日商铺市场录数宗蚀卖的成交。根据土地注册处数据显示，一个位于旺角金山商业大厦地下的铺位，近日以低于买入价售出。该铺面积约 300 平方呎，对比 2013 年 4,500 万元的买入价，是次 3,188 万元的成交，物业价值 4 年间下跌近 3 成。另一边厢，佐敦庙街 202 号地铺亦以蚀让价 1,435 万元成交，低于 2012 年 1,568 万元买入价

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

内地试点集体土地建租赁住房

近期，国土资源部、住房城乡建设部再确定北上广等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。此次共有 13 个城市入选试点范围，分别是北京、上海、南京、杭州、厦门、武汉、合肥、郑州、广州、佛山、肇庆、沈阳、成都。

此次举措的原因，一是住房租赁市场中低端供给仍然不足，集体土地建租赁住房可以为市场增加新供给。据住建部统计，目前我国约有 1.6 亿人在城镇租房居住，占城镇常住人口的 21%，其中以新就业大学生和外来务工人员为主。在高房价时代，与新市民旺盛的住房租赁需求相比，我国大中城市租赁市场存在房源总量严重不足、租价高、供应结构不合理、租住环境一般等问题。二是有助于发挥此类集体建设用



地的价值，缩小城中村范围，给集体经济和农民更多的收入管道。三是通过国家有计划的发展正规租赁市场和产品，有力规范和打击小产权房等租赁行为。据分析，目前很多小产权房的建设，在安全、消防及道路交通方面的设施仍然不够规范，达不到广泛租赁的需求，需要经过细分、规范、改造等一系列措施。四是统一建设小区环境，为后续的城市规划打好基础。

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

据业内人士分析，13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点，意味着未来将有一大批低成本土地入市。一方面，租赁房源不需要建立在成本高昂、以招拍挂等方式出让的国有建设用地上，从而降低了租赁房屋的建设和运营成本，租金水平会大大低于现有市场房源。另一方面，集体建设用地上建设的租赁住房在出租条件上或存在多种限制，优先向中低收入家庭及非本地大学毕业生倾斜，改善这部分人的住房条件。如郑州规定，符合条件的承租人可依法申领居住证，居住满3年后享受规定的郑州市市民待遇及社会保障机制。

中国通讯

十一月百城新房价格指数环比升

0.49%

据中国指数研究院发布的数据显示，十一月百城新房价格指数环比上升 0.49%。其中，南通环比涨幅最高，为 2.71%；淄博环比跌幅最高，为-1.57%。全国 100 个城市有 75 个环比上涨，19 个环比下跌，6 个环比持平。北京、上海、深圳、广州分别环比变动 0.84%、0.88%、-0.20%和 1.63%。

广州将调整国有建设用地基准价

广州市国土资源和规划委员会早前召开听证会，对广州市 2017 年国有建设用地使用权基准地价成果（简称《成果》）进行听证。据了解，广州市商服、办公、住宅和工业基准地价较现行价格基准日（2015 年 1 月 1 日），均有不同程度的增长。《成果》显示，市辖十一区商服（首层楼面地价）10,602 元/平方米，办公基准地价为 4356 元/平方米，住宅基准地价为 7938 元/平方米，工业基准地价为 988 元/平方米，比现行基准地价（基准日 2015 年 1 月 1 日）分别增长 27.38%、16.97%、33.86%、16.24%。

工厦活化专业服务

- 30 分钟免费咨询
- 可协助统筹其它专业人士
- 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 204 期
2017

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。

资料来源: 土地注册处及永利行市场研究部
©2017 永利行国际有限公司版权所有，保留一切权利。