

## 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

## 香港物業

### 市場透視

### 「港人首置上車盤」對樓市的影響

#### 策略投資諮詢服務

- 提供市場研究及分析
- 房地產互動配對平台

行政長官林鄭月娥在《施政報告》中提出，在現有房屋階梯中的居屋之上增加一層，為不符合申請居屋資格的中產家庭，設「首置上車盤」，並已選取安達臣道一幅地皮，由發展商提供約一千伙「首置」單位。

在政府土地供應及發展密度不變的前提下，增加一個「港人首置上車盤」階梯，實在是社會利益重新分配的重大決策，涉及重新劃線調撥分配公營房屋(公屋、居屋)及私樓的土地資源比例，亦會是政府長遠將資助房屋比例提升的訊號，相信對日後私人房屋市場會有以下影響：

#### (1)從供應面看：

除非土地從原意撥給公屋、居屋的政府土地上撥出，否則便是從將給予市場的土地中獲取，直接導致日後私樓供應量可能減少的情況。值得注意的是，儘管近月「補地價」完成個案趨升，但「補地價」增加供應量的主動權並不在政府手上。

有意見認為，土地或可從持有新界土地儲備的發展商合作發展而來。然而該等土地儲備大部份要經過申請改變規劃用途，在環境保護的層面上爭議不斷。故此日後是否加入興建此類房屋，作為改變規劃用途的主要考慮因素之一，從而增加及加快獲批改變規劃用途的機會，將影響未來私樓供應數目及步伐。

## 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

### (2) 從需求面看:

港人首置上車盤細節雖然尚未公佈，但針對的買家，肯定是有  
一定收入上限的港人家庭，意味著收入較高的港人若要置業，  
未來將只能於有機會進一步縮小供應的私人市場與有意在香港  
發展的非港人及富貴港人競爭。

不過以上的推論是建基於港人首置上車盤的數量能對市場造成  
衝擊。更重要的是，全港土地供應量在未來五至十年仍將維持  
在目前水平：即是在未有其他重大外來因素下，樓價會維持與  
市民收入有相當脫節的假設上。

樓價及租金持續上揚是再次引發港人置業訴求的原因，根源仍  
是在於整體供求失衡。港英年代政府傾向視房地產為經濟課  
題，但近兩屆特區政府已視房屋為民生問題，那麼長遠大方向  
便會是持續增加資助港人，無論在長租或自置方面，讓更多市  
民有穩定居所。若樓價及租金維持在目前與市民收入脫節的水  
平，我們可以預見在未能大幅增加資助房屋數量、比例前，政  
府便會傾向壓抑私樓樓價、租金的升值，去穩定未能落入資  
助範圍的夾心中產市民。長線而言，若房屋成為民生課題，政  
府便要考慮增加整體公營及私營房屋供應，並努力改善人均居  
住面積。

## 香港通訊

### 銅鑼灣地舖劈租近半租出

市場消息指，銅鑼灣啟超道一個地下連一樓、約 2,500 呎的舖位，在現時租戶放棄以每月 230 萬港元租用至今年 11 月底約滿續租後，剛以每月約 120 萬港元租出，呎租 480 港元，較兩年前之租金大幅下跌近半。

### 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

### 市建局公布卑利街商業地中標財團

市區重建局公布上環卑利街商業地招標結果。由兩家中小型發展商合組財團投得，擊敗當中包括本地大型發展商等 8 份標書。該項目地盤面積約 28,901 平方呎，預計最高可建樓面面積約 433,516 平方呎，將發展成涵蓋商廈、酒店、零售店舖等綜合商業用途，但中標財團須交還零售部分予市建局，亦要負責保育範圍內一級歷史建築物的戰前唐樓「永和號」。

## 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劃

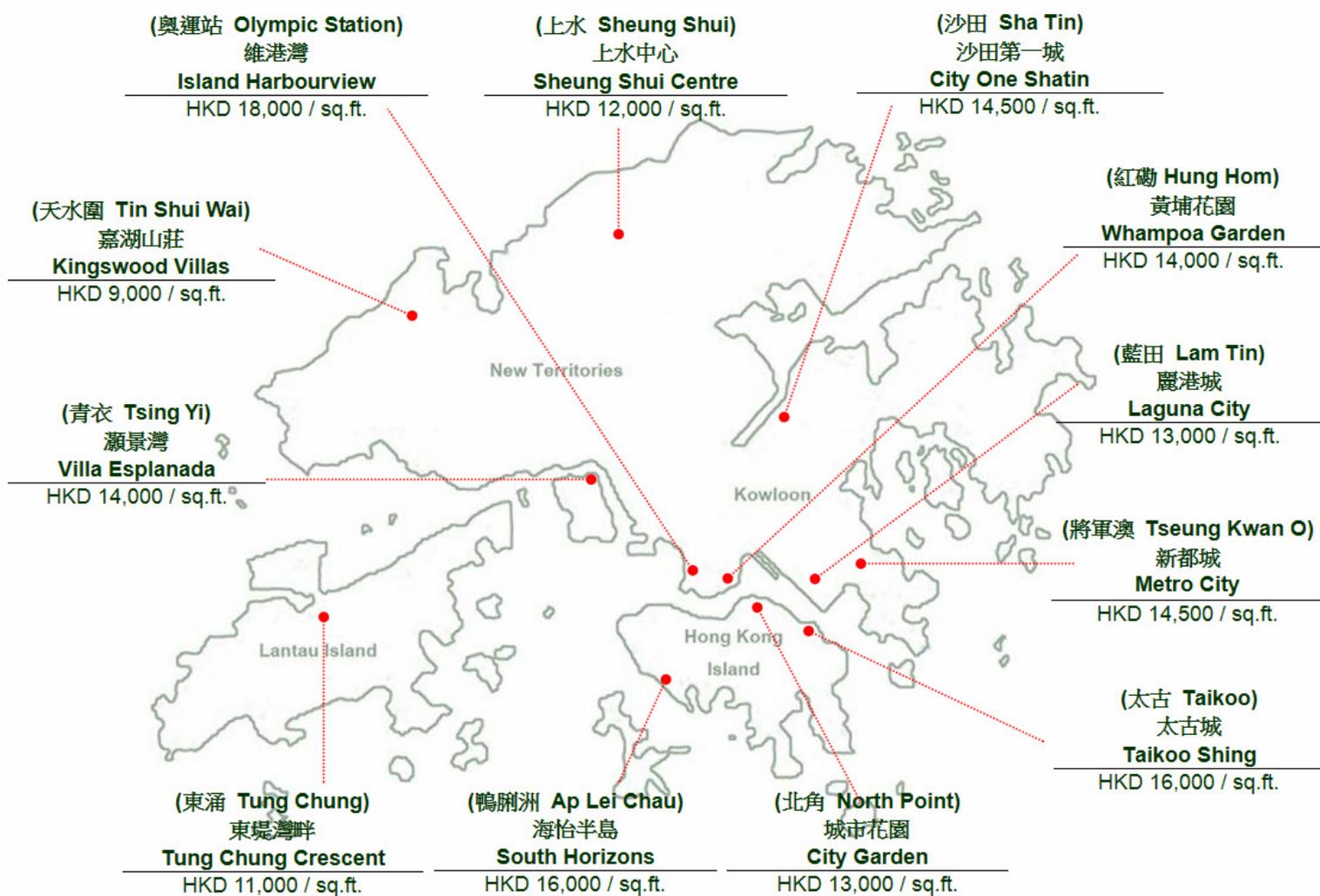
## 自由市場公屋價再錄新高

近月，公屋自由市場錄得多宗成交，並再創下新紀錄。根據市場資料顯示，其中一個位於大圍顯徑邨的單位以 530 萬元售出，該物業位於高層，實用面積約 453 方呎，呎價高達約 11,700 元，以成交價計，已成全港最貴的已補地價公屋。此外，馬鞍山耀安邨一個實用面積約 407 方呎的低層單位，亦以已補價金額 328 萬港元成交，呎價約 9,140 港元，繼續反映出公屋自由市場的需求。

## 最貴酒店地誕生

政府公布長沙灣興華街西對出酒店用地招標結果，批出價 50.6 億港元，該地皮可建總樓面約 374,271 方呎，以成交價計算，每方呎樓面地價 13,520 元。是次地盤項目鄰近南昌站。是次地價打破中環美利大廈全幢酒店活化項目於 2013 年錄得的 44 億港元紀錄，創純酒店地新高價。據了解，發展商需自行興建地皮旁的海濱長廊作公眾開放用途。

## 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

### 養老地產 -

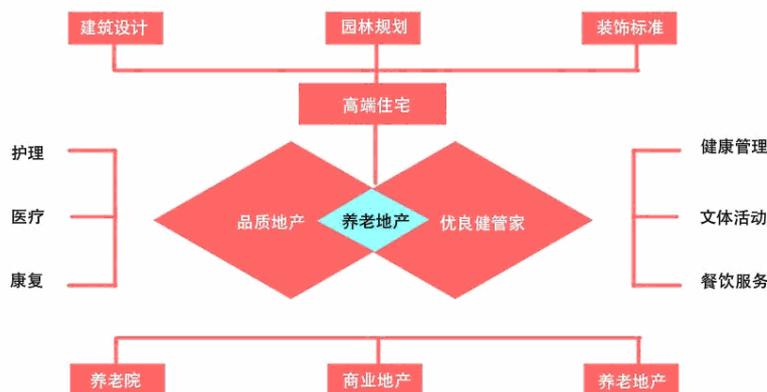
### 中國內地房地產發展新動力

#### 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

隨著中國人口老化及計劃生育帶來的影響下，養老地產漸漸成為不再令人陌生的房地產發展模式。國務院早於 2013 年 9 月特地發佈了《關於加快發展養老服務業的若干意見》，推動社會就養老產業上的發展。那麼養老地產是什麼呢？

養老地產結合了房地產和管家服務，從護理、醫療、康復、健康管理、文體活動、餐飲服務等範疇上，於房地產上增加設施設備和管理團隊。從設計概念上，有別於一般住宅式房地產，養老式住宅以低層連電梯建築為重心，加上室內低按鍵、高插座及安裝電子安防系統和戶內緊急呼叫系統。而室外配合上無障礙設計步行道、防滑坡道及綠化休憩設施。除了建立一個養老社區，養老地產的發展亦會配合社會公共設施配套，例如與醫療機構、商業設施或其他福利設施設置在一起，能夠把現有社會資源發揮。或者讓養老地產發展於成熟社區當中，同時為現有社區加入為社區老人提供上門護理、送餐、洗浴等服務。



## 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

就開發商角度而言，什麼因素促使他們發展養老地產而從中盈利呢？除了基本的需求層面外，養老地產的項目有不同的盈利模式讓開發商從中取得回報。

最為直接就是直接銷售，與傳統的住宅發展差別不大，於發展過後短期內回籠資金和獲取盈利。除此之外，會員制度模式，以按金購得的會員卡換取居住權利，或是推行逆抵押貸款購房模式，讓老人與開發商簽定合同，同意以抵押所購養老地產，讓開發商每月向老人發放生活費，直至老人百年歸老，開發商才把本金餘額歸還，同時收回養老地產使用權。



養老地產於房地產市場仍算是較新穎的概念之一，但建基於未來社會發展的需求以及人口形態的轉變，養老地產是其中一項可行的配合性發展方向，而事實上國內亦有不少以養老地產概念的發展項目於北京、杭州等城市推出，但長遠而言，這個概念仍屬於房地產市場上升溫中的發展模式。

（未完待續）

## 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

## 中國通訊

### 北京土地成交額今年將破 2000 億

### 緩解租賃市場供需壓力

北京在 10 月底再度讓出 3 宗住宅，兩宗在北京經濟技術開發區河西區，一宗在北京市昌平區北七家鎮東三旗村，起拍價合計為 50.1 億元人民幣。在此之前，北京今年的土地成交金額已經達到 1,959.55 億元人民幣，同比漲幅已逾三倍，這意味著今年土地出讓金將突破 2000 億元人民幣大關。從土地供應角度看，政策提及加速及增加租賃住房有效供應，有助緩解租賃市場額度供需結構。

### 《意見》提出八大政策

### 有助深圳改革租賃市場供給結構

一部完善深圳租賃管理的《深圳市人民政府辦公廳關於加快培育和發展住房租賃市場的實施意見》早前正式實施，當中提出了八項促進深圳租賃市場發展的政策措施，包括鼓勵各方發展租賃、增加租賃用地的供應、創新貨幣補貼方式、加大個人租房享受權利、增加租賃型居住類、按規定規範現有住房、引導「城中村」開展和加強住房租賃。此舉有望加快推進深圳住房和房地產領域供給側結構性改革。

第 203 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](mailto:info@rhl-int.com)



[www.rhl-int.com](http://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。