

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

香港物业

市场透视

「港人首置上车盘」对楼市的影响

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

行政长官林郑月娥在《施政报告》中提出，在现有房屋阶梯中的居屋之上增加一层，为不符合申请居屋资格的中产家庭，设「首置上车盘」，并已选取安达臣道一幅地皮，由发展商提供约一千伙「首置」单位。

在政府土地供应及发展密度不变的前提下，增加一个「港人首置上车盘」阶梯，实在是社会利益重新分配的重大决策，涉及重新划线调拨分配公营房屋(公屋、居屋)及私楼的土地资源比例，亦会是政府长远将资助房屋比例提升的讯号，相信对日后私人房屋市场会有以下影响：

(1)从供应面看：

除非土地从原意拨给公屋、居屋的政府土地上拨出，否则便是从将给予市场的土地中获取，直接导致日后私楼供应量可能减少的情况。值得注意的是，尽管近月「补地价」完成个案趋升，但「补地价」增加供应量的主动权并不在政府手上。

有意见认为，土地或可从持有新界土地储备的发展商合作发展而来。然而该等土地储备大部份要经过申请改变规划用途，在环境保护的层面上争议不断。故此日后是否加入兴建此类房屋，作为改变规划用途的主要考虑因素之一，从而增加及加快获批改变规划用途的机会，将影响未来私楼供应数目及步伐。

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

(2) 从需求面看:

港人首置上车盘细节虽然尚未公布，但针对的买家，肯定是有收入上限的港人家庭，意味着收入较高的港人若要置业，未来将只能于有机会进一步减少供应的私人市场与有意在香港发展的非港人及富贵港人竞争。

不过以上的推论是建基于港人首置上车盘的数量能对市场造成冲击。更重要的是，全港土地供应量在未来五至十年仍将维持在目前水平：即是在未有其它重大外来因素下，楼价会维持与市民收入有相当脱节的假设上。

楼价及租金持续上扬是再次引发港人置业诉求的原因，根源仍是在于整体供求失衡。港英年代政府倾向视房地产为经济课题，但近两届特区政府已视房屋为民生问题，那么长远大方向便会是持续增加资助港人，无论在长租或自置方面，让更多市民有稳定居所。若楼价及租金维持在目前与市民收入脱节水平，我们可以预见在未能大幅增加资助房屋数量、比例前，政府便会倾向压抑私楼楼价、租金的升值，去稳定未能落入资助范围的夹心中产市民。长线而言，若房屋成为民生课题，政府便要考虑增加整体公营及私营房屋供应，并努力改善人均居住面积。

香港通讯

铜锣湾地铺劈租近半租出

市场消息指，铜锣湾启超道一个地下连一楼、约 2,500 呎的铺位，在现时租户放弃以每月 230 万港元租用至今年 11 月底约满续租后，刚以每月约 120 万港元租出，呎租 480 港元，较两年前之租金大幅下跌近半。

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

市建局公布卑利街商业地中标财团

市区重建局公布上环卑利街商业地招标结果。由两家中小型发展商合组财团投得，击败当中包括本地大型发展商等 8 份标书。该项目地盘面积约 28,901 平方呎，预计最高可建楼面面积约 433,516 平方呎，将发展成涵盖商厦、酒店、零售店铺等综合商业用途，但中标财团须交还零售部分予市建局，亦要负责保育范围内一级历史建筑物的战前唐楼「永和号」。

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

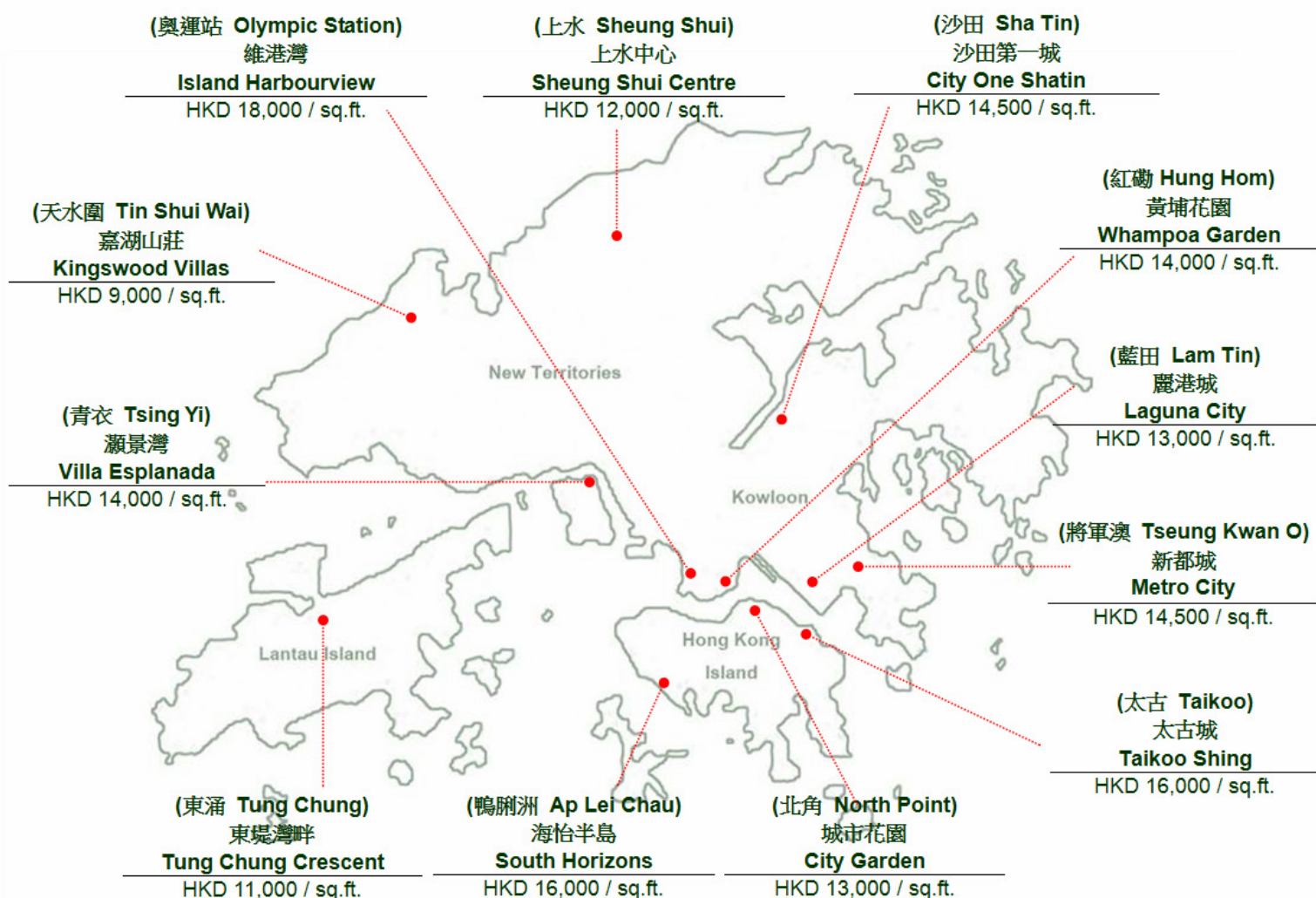
自由市场公屋价再录新高

近月，公屋自由市场录得多宗成交，并再创下新纪录。根据市场数据显示，其中一个位于大围显径邨的单位以 530 万元售出，该物业位于高层，实用面积约 453 方呎，呎价高达约 11,700 元，以成交价计，已成全港最贵的已补地价公屋。此外，马鞍山耀安邨一个实用面积约 407 方呎的低层单位，亦以已补价金额 328 万港元成交，呎价约 9,140 港元，继续反映出公屋自由市场的需求。

最贵酒店地诞生

政府公布长沙湾兴华街西对出酒店用地招标结果，批出价 50.6 亿港元，该地皮可建总楼面约 374,271 方呎，以成交价计算，每方呎楼面地价 13,520 元。是次地盘项目邻近南昌站。是次地价打破中环美利大厦全幢酒店活化项目于 2013 年录得的 44 亿港元纪录，创纯酒店地新高价。据了解，发展商需自行兴建地皮旁的海滨长廊作公众开放用途。

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

养老地产 -

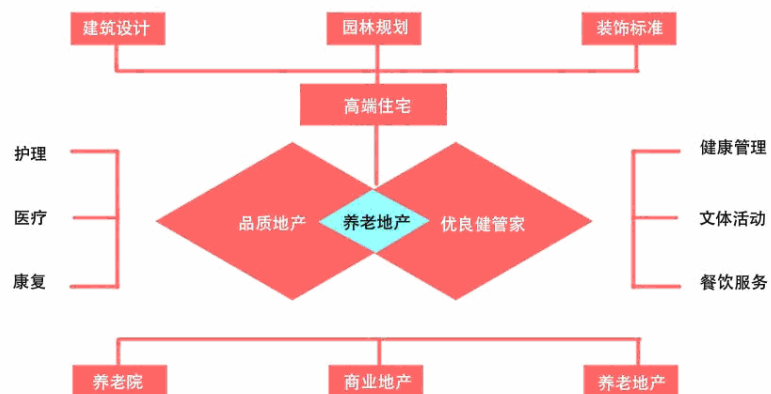
中国内地房地产发展新动力

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

随着中国人口老化及计划生育带来的影响下，养老地产渐渐成为不再令人陌生的房地产发展模式。国务院早于 2013 年 9 月特地发布了《关于加快发展养老服务业的若干意见》，推动社会就养老产业上的发展。那么养老地产是什么呢？

养老地产结合了房地产和管家服务，从护理、医疗、康复、健康管理、文体活动、餐饮服务等范畴上，于房地产上增加设施设备和团队。从设计概念上，有别于一般住宅式房地产，养老式住宅以低层连电梯建筑为重心，加上室内低按键、高插座及安装电子安防系统和户内紧急呼叫系统。而室外配合上无障碍设计步行道、防滑坡道及绿化休憩设施。除了建立一个养老小区，养老地产的发展亦会配合社会公共设施配套，例如与医疗机构、商业设施或其它福利设施设置在一起，能够把现有社会资源发挥。或者让养老地产发展于成熟小区当中，同时为现有小区加入为小区老人提供上门护理、送餐、洗浴等服务。



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

就开发商角度而言，什么因素促使他们发展养老地产而从中盈利呢？除了基本的需求层面外，养老地产的项目有不同的盈利模式让开发商从中取得回报。

最为直接就是直接销售，与传统的住宅发展差别不大，于发展过后短期内回笼资金和获取盈利。除此之外，会员制度模式，以按金购得的会员卡换取居住权利，或是推行逆抵押贷款购房模式，让老人与开发商签订合同，同意以抵押所购养老地产，让开发商每月向老人发放生活费，直至老人百年归老，开发商才把本金余额归还，同时收回养老地产使用权。



养老地产于房地产市场仍算是较新颖的概念之一，但建基于未来社会发展的需求以及人口形态的转变，养老地产是其中一项可行的配合性发展方向，而事实上国内亦有不少以养老地产概念的发展项目于北京、杭州等城市推出，但长远而言，这个概念仍属于房地产市场上升温中的发展模式。

(未完待续)

中国通讯

北京土地成交额今年将破 2000 亿

缓解租赁市场供需压力

北京在 10 月底再度让出 3 宗住宅，两宗在北京经济技术开发区河西区，一宗在北京市昌平区北七家镇东三旗村，起拍价合计为 50.1 亿元人民币。在此之前，北京今年的土地成交金额已经达到 1,959.55 亿元人民币，同比涨幅已逾三倍，这意味着今年土地出让金将突破 2000 亿元人民币大关。从土地供应角度看，政策提及加速及增加租赁住房有效供应，有助缓解租赁市场额度供需结构。

《意见》提出八大政策

有助深圳改革租赁市场供给结构

一部完善深圳租赁管理的《深圳市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》早前正式实施，当中提出了八项促进深圳租赁市场发展的政策措施，包括鼓励各方发展租赁、增加租赁用地的供应、创新货币补贴方式、加大个人租房享受权利、增加租赁型居住类、按规定规范现有住房、引导「城中村」开展和加强住房租赁。此举有望加快推进深圳住房和房地产领域供给侧结构性改革。

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 203 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。