

## 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  
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

### 觀望社會房屋共享計劃成效

#### 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

香港社會服務聯會（「社聯」）早前宣佈，推出為期三年的「社會房屋共享計劃」（「計劃」），透過募集社會上閒置的房屋資源，為有需要的基層住戶提供過渡性社會房屋。

社聯將會成立一個社會房屋中介平台，承租及翻新業主提供的閒置單位，再分租給社會服務機構或社企營運，為有需要人士提供可負擔和適切的住房。

作為啟動資金，計劃獲得香港公益金資助 5,000 萬港元作前期檢查和裝修、加上香港公益金及社創基金合共撥出港幣 1,000 多萬港元，支持社聯社會房屋中介平台未來 3 年的運作經費。但鑑於裝修費用不菲，加上必須的行政費用，計劃是否能夠於 3 年後得以持續仍面臨挑戰。

可惜，並非所有的房屋均會用作社會房屋。未補價居屋、單位狀況太差及修葺成本太高、不合法例要求的住房如違法劏房、接獲消防安全指示或屋宇署命令的單位，將不會接受；再加上最根本業主借出單位的意願，令可實際租出單位的選擇受到限制。

## 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

據社聯行政總裁蔡海偉表示，借出單位的業主大部分為發展商，市場一般認為該批單位為已收購作將來重建的單位。矛盾的事實是，發展商於收購重建的樓宇若須按《土地(為重新發展而強制售賣)條例》進行強制售賣，其中一項先決因素為證明有關地段的現有發展的齡期，或其維修狀況應重新發展，勢必與甄選適合單位作社會房屋有衝突。

計劃作為短期舒困措施，作為過渡性房屋發揮所長。但仍需考慮假如兩年後該批居民仍未能夠遷入公屋，發展商亦打算回收單位作重建，居民後續遷置安排，以防重演如大坑西邨重建或石籬中轉屋重建，居民力抗遷出，挾民意指責官商勾結、涼薄，讓原身充滿關愛的計劃成為未來的計時炸彈。

縱然計劃仍在起步摸索階段，但計劃確實已令社會聚焦能夠舒緩基層的居所問題。正如運輸及房屋局局長陳帆承認，可提供單位雖然杯水車薪，但指勿因善小而不為。寄望社會各界「有錢出錢、有屋出屋」，讓計劃能成為短期舒困措施。

## 香港通訊

### 發展商研推大學畢業生首置盤

傳媒報道，有發展商正研究向畢業兩三年，有穩定工作收入的大學畢業生提供較低首期、貼近市場息率、較長供款年期及代付印花稅之首置供樓計劃優惠，予合資格者以數十萬元首期購買約 500 萬港元的物業。為免買家炒樓，計劃會設定限售條款。

### 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

### 長沙灣臨海酒店地招標

地政總署公布，位於長沙灣興華街西、毗鄰港鐵南昌站的臨海酒店地招標，下月尾截標。地盤面積約 5.25 萬呎，以地積比率約 7.1 倍，可建總樓面約 37.42 萬呎，市場估計樓面呎價 6,000 至 7,000 港元，估值 21.4 億至 26.2 億港元。



## 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

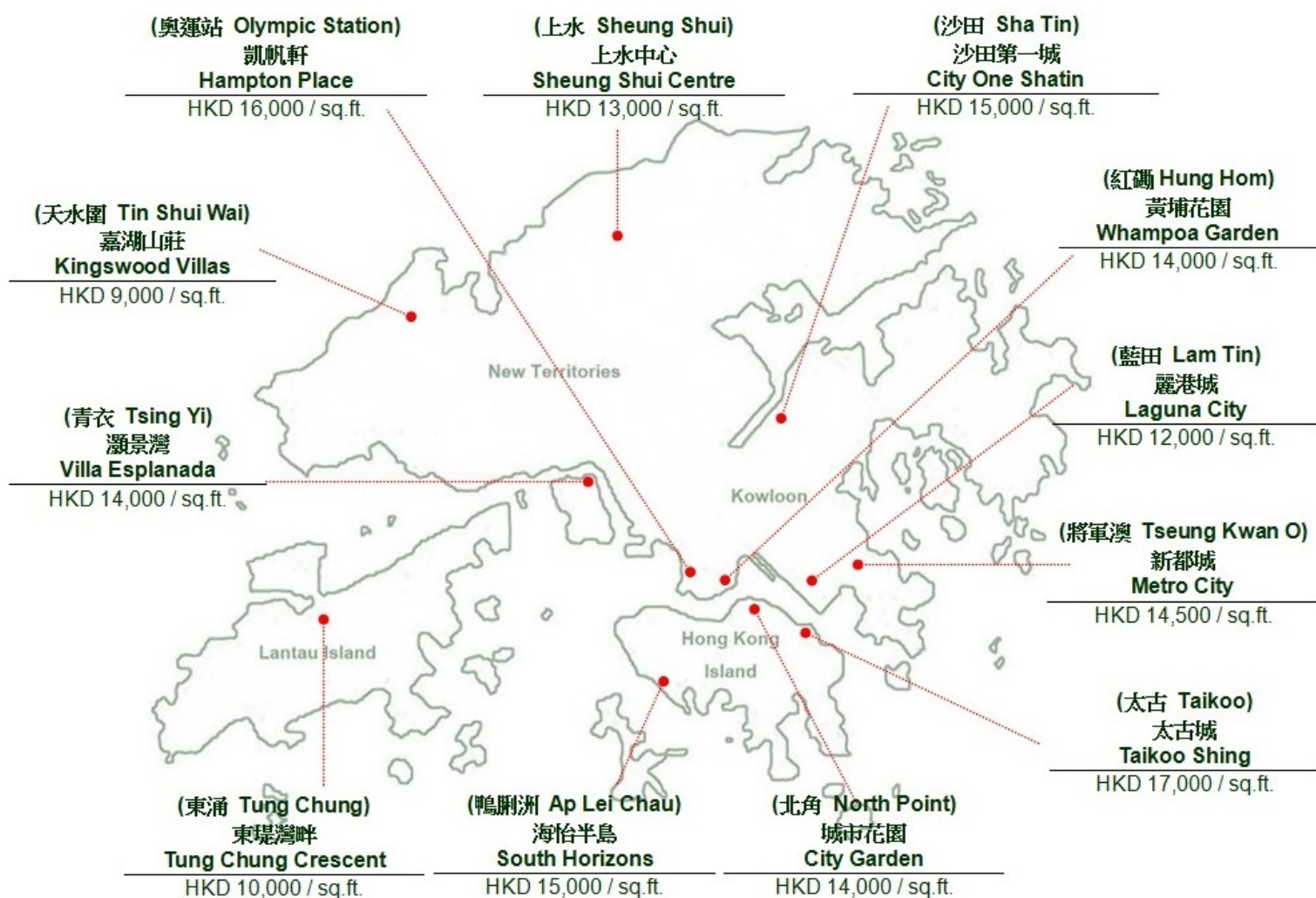
## 割場舖再錄蝕讓

上月油麻地現時點商場錄得一宗蝕讓成交。根據土地註冊處資料，現時點 1 樓一個約 150 平方呎的舖位，早前以 200 萬港元出售。對比 3 年前的 270 萬元買入價，該舖位是次出售共貶值 26%。現時點以售賣玩具模型為主，在 2014 年，有投資者購入商場 1 及 2 樓共 122 個舖位，其後再拆售近百個舖，涉 3.6 億港元。

## 中環中心錄最貴呎價

中環美利道商用地皮以天價成交後，商廈成交價格一直創新高。中環中心頂層 79 樓全層近日以 7.38 億港元成交，以其建築面積 13,213 呎計算，呎價高達 55,854 港元平方呎，創全港分層商廈新高。賣家持貨近 16 個月，帳面賺 2.38 億港元，升幅逾 4 成。

## 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

### 內地房地產調控 正式進入「凍產」時代

#### 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

進入九月，多個城市推出新的樓市調控政策，其中，以重慶、南昌、南寧、西安、長沙、貴陽、石家莊、武漢、無錫等九地的限售政策最為引人矚目。重慶、南昌新購商品房於獲得產權證滿兩年後才能銷售，長沙及貴陽則要求三年。

縱觀全國，從去年年底開始，樓市調控政策主要集中在「限購、限貸、限價、限售」的「四限」層面。而今次調控特有的「限售」政策，由上海於 2016 年 3 月推出的針對企業法人限售三年的規定拉開序幕，至今已有累計 42 個城市實施，房地產調控正式進入「凍產」時代。



來源：重慶時報/ 實施「凍產」的城市



## 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

連同多輪調控政策，市場的效果開始逐漸顯現。一是，九月限售的 9 個城市，都是在八月新建商品住宅價格指數中，相對其他大中城市而言保持同比及環比快速上漲的，可見政策調控的初衷是保證樓市穩定，不大起大落；二是，政策量變引起質變，「房子是用來住的而不是用來炒的」定位成為房地產業界及大多數消費者的共識，終將改變市場預期。

業內人士進一步分析，對於投資者而言，此輪調控意義重大，將從以下方面影響投資決策：一是，內地房地產上漲週期已經接近尾聲，過去盲目投資亦可以獲取紅利的時代已經過去，未來投資策略的重要性將顯現；二是，「短炒」的投資思維已不再適用，深入研究城市及區域發展，「放長線釣大魚」才是未來穩妥的物業投資模式；三是，三線城市的「限售」年限，正好是這些城市居民湊齊一套普通住宅首付需要的時間，由此可以猜測此輪「限售」涉及的三線城市未來兩三年的樓市價格將十分平穩。

總而言之，「凍產」時代將帶來為期 2 至 3 年的視窗期，有戰略眼光的投資者可借此機會全盤佈局，以期待窗口期過後的豐收。



## 中國通訊

### 上海加速供地 一次性推出 8 塊宅地

9 月 18 日，上海規劃和國土資源管理局發佈公告，掛牌出讓 8 幅國有建設居住用地的使用權，共計 45.8 萬平方米，分別位於浦東新區、松江區、寶山區、金山區、奉賢區 5 個地區，均位於上海的外環外。

今次密集供應住宅用地，加上上海近期的土地成交溢價率較低，從土地成本上預防了未來出現超高房價的情況。

### 一二線城市房貸利率全面上調

近兩個月來一線城市和部分二線城市房貸利率上調，一般為基準利率上浮 5% 至 10%。現時基準利率為 4.90%，上浮 5% 即達到 5.145%。據融 360 監測的資料顯示，一線城市 8 月首套房平均利率區間為 4.83% 至 5.13%，北京首套平均利率為 5.12%、廣州為 5.13%、深圳為 5.04%，均已突破 5%。另外，8 月全國首套房平均利率為 5.12%，相當於基準利率 1.04 倍，環比 7 月上升了 2.47%，同比上升了 15.35%。

#### 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 202 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。