

## 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  
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

### 观望社会房屋共享计划成效

#### 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

香港社会服务联会（「社联」）早前宣布，推出为期三年的「社会房屋共享计划」（「计划」），透过募集社会上闲置的房屋资源，为有需要的基层住户提供过渡性社会房屋。

社联将会成立一个社会房屋中介平台，承租及翻新业主提供的闲置单位，再分租给社会服务机构或社企营运，为有需要人士提供可负担和适切的住房。

作为启动资金，计划获得香港公益金资助 5,000 万港元作前期检查和装修、加上香港公益金及社创基金合共拨出港币 1,000 多万港元，支持社联社会房屋中介平台未来 3 年的运作经费。但鉴于装修费用不菲，加上必须的行政费用，计划是否能够于 3 年后得以持续仍面临挑战。

可惜，并非所有的房屋均会用作社会房屋。未补价居屋、单位状况太差及修葺成本太高、不合法例要求的住房如违法劏房、接获消防安全指示或屋宇署命令的单位，将不会接受；再加上最根本业主借出单位的意愿，令可实际租出单位的选择受到限制。

## 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

据社联行政总裁蔡海伟表示，借出单位的业主大部分为发展商，市场一般认为该批单位为已收购作将来重建的单位。矛盾的事实是，发展商于收购重建的楼宇若须按《土地(为重新发展而强制售卖)条例》进行强制售卖，其中一项先决因素为证明有关地段的现有发展的龄期，或其维修状况应重新发展，势必与甄选适合单位作社会房屋有冲突。

计划作为短期纾困措施，作为过渡性房屋发挥所长。但仍需考虑假如两年后该批居民仍未能够迁入公屋，发展商亦打算回收单位作重建，居民后续迁置安排，以防重演如大坑西邨重建或石篱中转屋重建，居民力抗迁出，挟民意指责官商勾结、凉薄，让原身充满关爱的计划成为未来的计时炸弹。

纵然计划仍在起步摸索阶段，但计划确实已令社会聚焦能够舒缓基层的居所问题。正如运输及房屋局局长陈帆承认，可提供单位虽然杯水车薪，但指勿因善小而不为。寄望社会各界「有钱出钱、有屋出屋」，让计划能成为短期纾困措施。

## 香港通讯

### 发展商研推大学毕业生首置盘

传媒报道，有发展商正研究向毕业两三年，有稳定工作收入的大学毕业生提供较低首期、贴近市场息率、较长供款年期及代付印花税之首置供楼计划优惠，予合资格者以数十万元首期购买约 500 万港元的物业。为免买家炒楼，计划会设定限售条款。

### 长沙湾临海酒店地招标

地政总署公布，位于长沙湾兴华街西、毗邻港铁南昌站的临海酒店地招标，下月尾截标。地盘面积约 5.25 万呎，以地积比率约 7.1 倍，可建总楼面约 37.42 万呎，市场估计楼面呎价 6,000 至 7,000 港元，估值 21.4 亿至 26.2 亿港元。

#### 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

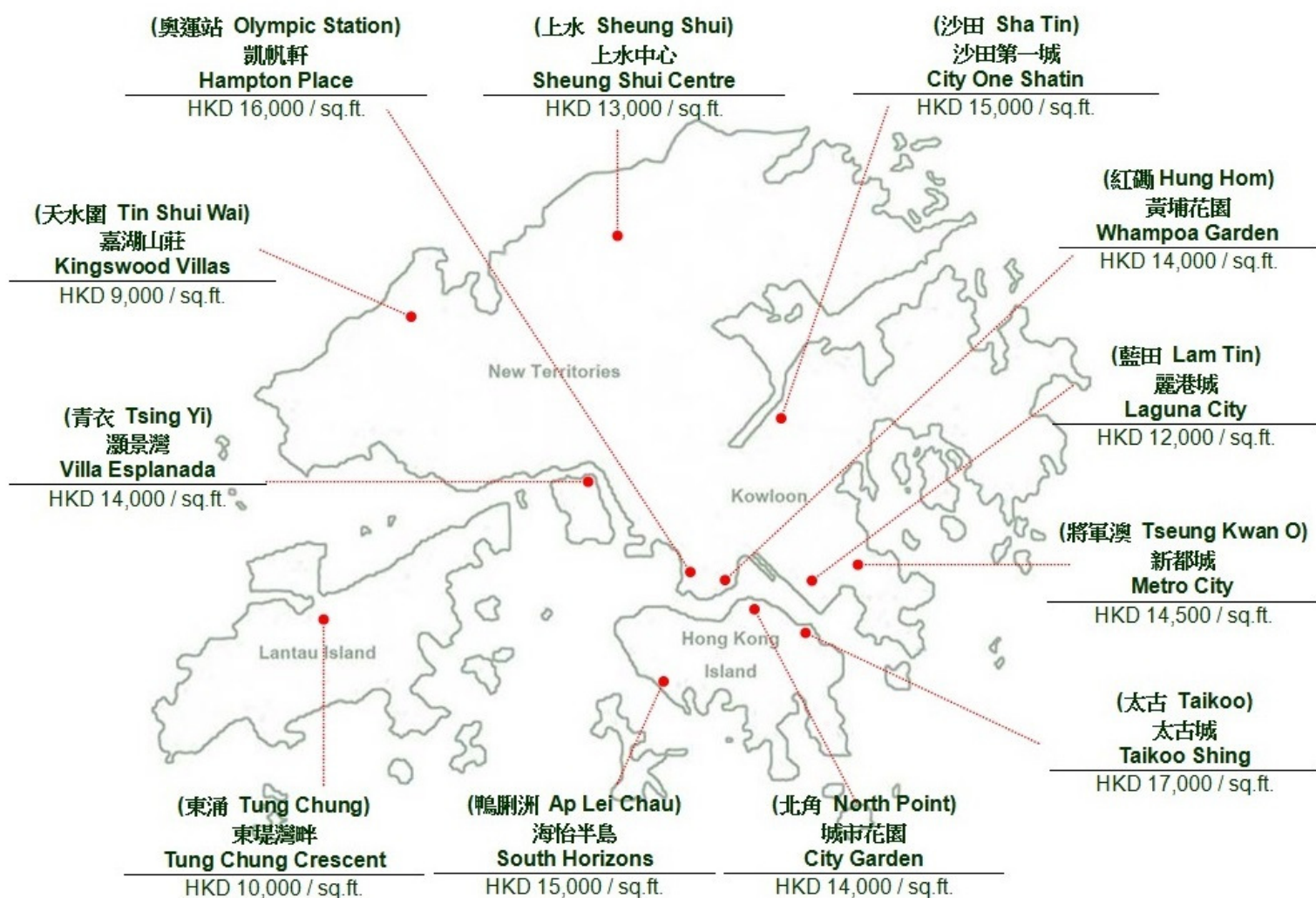
## 割场铺再录蚀让

上月油麻地现时点商场录得一宗蚀让成交。根据土地注册处资料，现时点1楼一个约150平方呎的铺位，早前以200万港元出售。对比3年前的270万元买入价，该铺位是次出售共贬值26%。现时点以售卖玩具模型为主，在2014年，有投资者购入商场1及2楼共122个铺位，其后再拆售近百个铺，涉3.6亿港元。

## 中环中心录最贵呎价

中环美利道商用地皮以天价成交后，商厦成交价格一直创新高。中环中心顶层79楼全层近日以7.38亿港元成交，以其建筑面积13,213呎计算，呎价高达55,854港元平方呎，创全港分层商厦新高。卖家持货近16个月，账面赚2.38亿港元，升幅逾4成。

## 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

### 内地房地产调控 正式进入「冻产」时代

#### 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

进入九月，多个城市推出新的楼市调控政策，其中，以重庆、南昌、南宁、西安、长沙、贵阳、石家庄、武汉、无锡等九地的限售政策最为引人瞩目。重庆、南昌新购商品房于获得产权证满两年后才能销售，长沙及贵阳则要求三年。

纵观全国，从去年年底开始，楼市调控政策主要集中在「限购、限贷、限价、限售」的「四限」层面。而今次调控特有的「限售」政策，由上海于 2016 年 3 月推出的针对企业法人限售三年的规定拉开序幕，至今已有累计 42 个城市实施，房地产调控正式进入「冻产」时代。



来源：重庆时报/ 实施「冻产」的城市

## 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

连同多轮调控政策，市场的效果开始逐渐显现。一是，九月限售的9个城市，都是在八月新建商品住宅价格指数中，相对其他大中城市而言保持同比及环比快速上涨的，可见政策调控的初衷是保证楼市稳定，不大起大落；二是，政策量变引起质变，「房子是用来住的而不是用来炒的」定位成为房地产业界及大多数消费者的共识，终将改变市场预期。

业内人士进一步分析，对于投资者而言，此轮调控意义重大，将从以下方面影响投资决策：一是，内地房地产上涨周期已经接近尾声，过去盲目投资亦可以获取红利的时代已经过去，未来投资策略的重要性将显现；二是，「短炒」的投资思维已不再适用，深入研究城市及区域发展，「放长线钓大鱼」才是未来稳妥的物业投资模式；三是，三线城市的「限售」年限，正好是这些城市居民凑齐一套普通住宅首付需要的时间，由此可以猜测此轮「限售」涉及的三线城市未来两三年的楼市价格将十分平稳。

总而言之，「冻产」时代将带来为期2至3年的窗口期，有战略眼光的投资者可借此机会全盘布局，以期待窗口期过后的丰收。



## 中国通讯

### 上海加速供地 一次性推出 8 块宅地

9 月 18 日，上海规划和国土资源管理局发布公告，挂牌出让 8 幅国有建设居住用地的使用权，共计 45.8 万平方米，分别位于浦东新区、松江区、宝山区、金山区、奉贤区 5 个地区，均位于上海的外环外。

今次密集供应住宅用地，加上上海近期的土地成交溢价率较低，从土地成本上预防了未来出现超高房价的情况。

### 一二线城市房贷利率全面上调

近两个月来一线城市和部分二线城市房贷利率上调，一般为基准利率上浮 5% 至 10%。现时基准利率为 4.90%，上浮 5% 即达到 5.145%。据融 360 监测的数据显示，一线城市 8 月首套房平均利率区间为 4.83% 至 5.13%，北京首套平均利率为 5.12%、广州为 5.13%、深圳为 5.04%，均已突破 5%。另外，8 月全国首套房平均利率为 5.12%，相当于基准利率 1.04 倍，环比 7 月上升了 2.47%，同比上升了 15.35%。

#### 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 202 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](mailto:info@rhl-int.com)



[www.rhl-int.com](http://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。