

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

劏房新動力一走出困境

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

上期我們預視了籌備「合法劏房」可能出現的困難之處，今期我們來探討一下計劃如何可行。

倡議的「合法劏房」計劃以社福團體和非牟利機構為主要服務提供者，亦同時以成本價租予相關基層居民。事實上，早在四年前，社會上便有社企推出類似租住計劃—「光屋」，因應租客負擔能力租予單親婦孺，雖然計劃至今讓 140 單親家庭受惠，但參與單位數目僅得 40 多個。而若果計劃沒有得到慈善基金出錢協助修葺物業，相信該計劃亦只會「只聞樓梯響」。因此，任何再好的計劃，也需要社福團體和非牟利機構牽頭，加上善心人士提供物業、政策配合，方能發揮其效能。



「光屋」計劃的出租大樓/ 網上圖片

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

面對住宅租金持續上升，加上修葺唐樓費用不菲，要讓業者成功尋找位置合適和可負擔的物業、又可有效地控制成本翻新物業，並在短時間內增加供應予公屋輪候冊家庭，任務似乎有點複雜。

最近有人建議，要在中短期時間內為公屋輪候冊家庭提供較私人劏房環境好的地方，不妨參考在 90 年代開始出現的中轉房屋。這種特殊房屋為未符合入住正常公屋資格的寮屋清拆戶，和受清拆、天災或其他原因影響的人士提供臨時居所。由於其建築以樓層較少的預製組件，和翻新計劃拆卸的公屋大廈為主，因此其建築速度相對快速，相信較要尋機構、找物業、等修葺的「合法劏房」更能在短時間內入伙。但現時整座空置的公屋大廈近乎零，要找尋合適的地方也不容易。

姑勿論如何，目前香港社會面對的問題是，輪候公屋時間較目標的 3 年長，根據房委會公佈，截至去年 12 月底，一般申請平均輪候時間達 4.7 年，要縮短等候時間，唯有加快建屋速度，否則將會有更多輪候冊家庭租住現有的私人劏房或不合法的住屋，導致更多隱憂出現，居住環境難以改善。

至於「合法劏房」計劃如何推行，還需社會各界集思廣益，但面對社會居住問題日益嚴重，相信社會各界也樂見任何可行的中短期方法，以達致「有錢出錢、有力出力」的助人精神。

香港通訊

公屋第二市場價再現新貴

根據房署資料顯示，最近再有 2 宗公屋第二市場成交創新高紀錄。其中，大圍顯徑邨一個實用面積約 566 呎的單位，以 383 萬港元沽出，該物業位於中層，呎價約 6,767 元。該成交價為新界第二貴未補地價公屋，僅次於馬鞍山耀安邨早前的一個 390 萬港元成交。

長沙灣商貿地 29 億港元批出

地政總署公佈，以 29.67 億港元批出長沙灣商貿地。投得該地的發展商經已手持兩幅同區商業用地，連同今次成交，3 次投資共涉及近 147.9 億港元。是次地皮位於永康街、汝州西街與永明街交界，佔地為 30,925 方呎，最高可建樓面為 371,100 呎，每方呎樓面地價約 7,996 元。

前膽策略顧問服務

- 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

前膽策略顧問服務

- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計劃

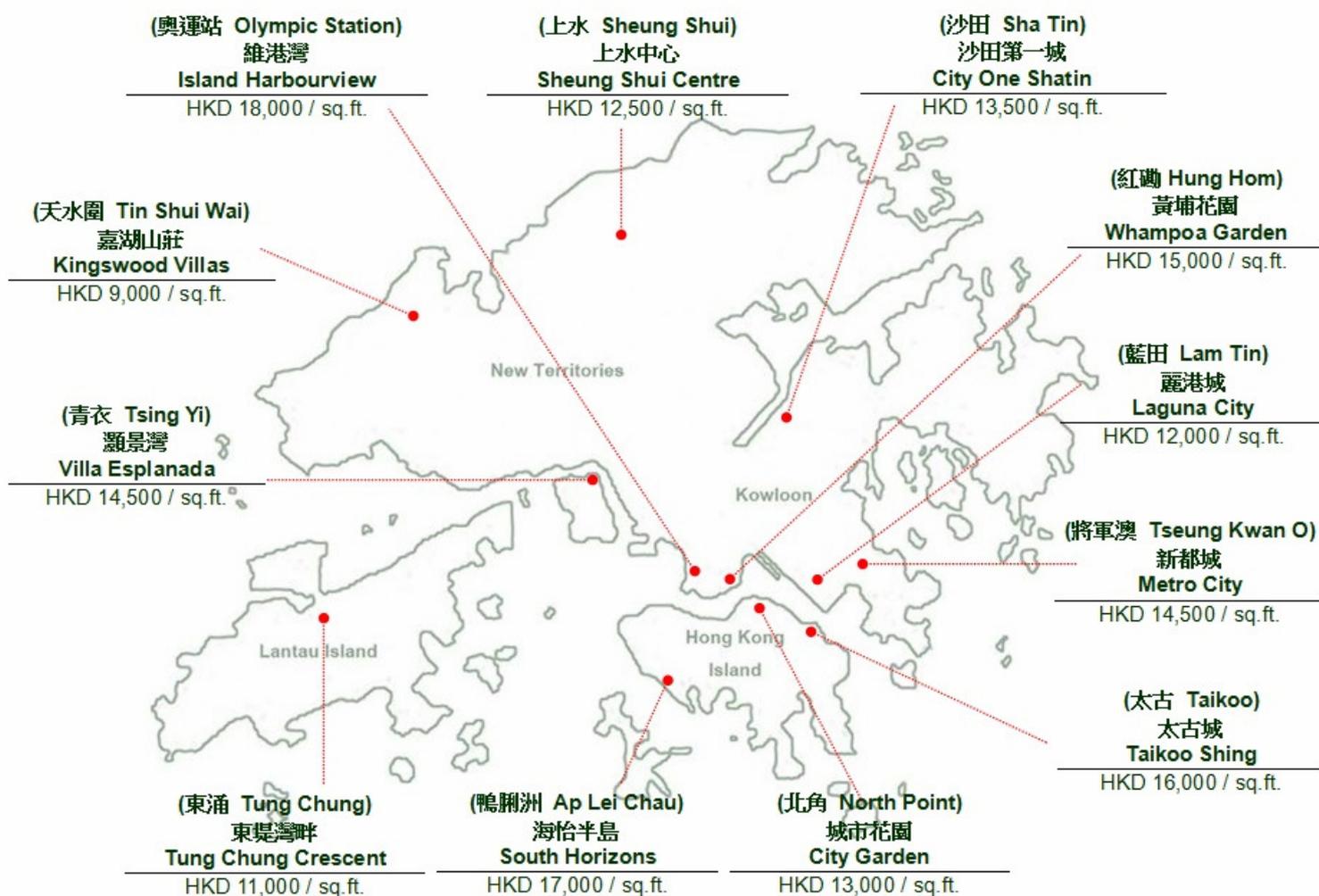
黃埔新邨劏房呎租叫價達 100 港元

據傳媒報道，為吸納大學生租客，黃埔新邨一個實用面積為 360 呎一房單位改裝 3 間劏房出租。當中兩間設有獨立浴室及開放式廚房，實用面積約 140 呎的劏房租金叫價 9,500 港元，呎租約 68 港元。另一連獨立浴室，但不設煮食空間的 60 呎劏房則叫租 6,000 港元，呎租達 100 港元。

先達廣場地下街舖劈租六成租出

有物業代理表示，旺角先達廣場現時有逾 30 個吉舖，包括地舖至樓上舖，而該商場近幾個月租賃近乎零成交。而最近一個細面積向街地舖，舖租由月租 5 萬港元，劈租六成至 2 萬港元租出。至於現時地舖平均呎價則約 6.5 萬港元，較 2014 年平均成交呎價約 22 萬港元及 2010 年約 17 萬港元，大幅下跌。

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

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

中國物業

市場透視

土地拍賣新模式頻出 「價高者得」 或已成往事

近年，中國地價迅速上漲，特別是一二線城市，地王頻出，「麵粉」不斷超越「麵包」價格，為此，中國政府對土地市場也推出一系列的調控政策，改變了招拍掛「價高者得」的定律，制定了不同的拍地條件來抑制地價。

新模式一：「只租不售」地塊

「只租不售」地塊是指所建物業僅用於出租，不得出售。

上海市於 7 月份率先出讓分別位於浦東新區張江和嘉定新城的兩處地塊，此兩幅土地為中國第一例「只租不售」地塊。最終由兩間房地產公司以 11.5 億元人民幣的底價投得地塊，樓面地價均約 6,000 元/平方米，遠低於周邊動輒 25,000 元/平方米以上的樓面地價。

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

新模式二：競拍自持面積

競拍自持面積的規則為當報價溢價率達到預測線時，則進入競拍自持比率的競爭。自持比率是指項目中發展商必須長期持有，不可以分拆出售的部分。

6月5日，杭州拍賣主城區的三幅住宅地，第一次報價溢價率就達到70%，直接進入自持比例的競爭。最後三幅地塊分別以自持比例達到41%、36%和36%投得土地。

根據北京市規劃和國土資源管理委員會資料顯示，截止至8月23日，年內北京已成交15宗房企自持地塊。超半數地塊房企自持比例集中在20%至40%之間，自持比例超過50%的地塊共有5宗，涉及大興區、平谷區、房山區三個區域。

新模式三：競爭保障房建設面積

部分城市在要求開發商自持的同時，還要求建設一定比例的保障房。保障房在建成後移交政府，提供給符合收入或者人才條件的居民申請。

珠海市近期先後兩次推出樓市調控新政。其中規定，當競拍商住用地土地溢價率超過一定比例時，由競價轉為競配人才住房或公共租賃住房面積。除了珠海，中國多個城市均已制定實施類似賣地規則。

業內人士指出，政府通過修改部分地塊的出讓規則，讓開發商企業配建人才配套房和公租房，能吸引人才落戶、並有效減輕了政府相關職能部門的負擔。

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

新模式四：限房價競地價

「限房價、競地價」是指土地出讓時已規定了建成後的銷售價。7 月 30 日，北京大興、昌平 3 宗普通商品住房用地成交，此 3 宗土地在賣地時已規定了建成房屋後的銷售均價以及最高銷售單價。

新模式五：「熔断+搖號」

「熔断+搖號」是當拍賣價達到預先設定的溢價率時，停止拍賣，而改為搖號確定買家。目前長沙已推出該賣地模式。

無論是哪種模式，其目的都是為了穩定房地產市場的過度熾熱，引導房地產市場的平穩發展。新模式既是地方政府對不斷上漲的土地市場的試探，也有可能成為未來土地拍賣的主流模式。但是，新的賣地模式，對開發商的資金、開發、運營等有更高的要求，因此對中小型發展商也是更大挑戰，有可能加速內地發展商的重新洗牌。

第 201 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



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。