

## 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

### 劏房新动力一走出困境

#### 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

上期我们预视了筹备「合法劏房」可能出现的困难之处，今期我们来探讨一下计划如何可行。

倡议的「合法劏房」计划以社福团体和非牟利机构为主要服务提供者，亦同时以成本价租予相关基层居民。事实上，早在四年前，社会上便有社企推出类似租住计划—「光屋」，因应租客负担能力租予单亲妇孺，虽然计划至今让 140 单亲家庭受惠，但参与单位数目仅得 40 多个。而若果计划没有得到慈善基金出钱协助修葺物业，相信该计划亦只会「只闻楼梯响」。因此，任何再好的计划，也需要社福团体和非牟利机构牵头，加上善心人士提供物业、政策配合，方能发挥其效能。



「光屋」计划的出租大楼/ 网上图片

## 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

面对住宅租金持续上升，加上修葺唐楼费用不菲，要让业者成功寻找位置合适和可负担的物业、又可有效地控制成本翻新物业，并在短时间内增加供应予公屋轮候册家庭，任务似乎有点复杂。

最近有人建议，要在中短期时间内为公屋轮候册家庭提供较私人劏房环境好的地方，不妨参考在 90 年代开始出现的中转房屋。这种特殊房屋为未符合入住正常公屋资格的寮屋清拆户，和受清拆、天灾或其它原因影响的人士提供临时居所。由于其建筑以楼层较少的预制组件，和翻新计划拆卸的公屋大厦为主，因此其建筑速度相对快速，相信较要寻机构、找物业、等修葺的「合法劏房」更能在短时间内入伙。但现时整座空置的公屋大厦近乎零，要找寻合适的地方也不容易。

姑勿论如何，目前香港社会面对的问题是，轮候公屋时间较目标的 3 年长，根据房委会公布，截至去年 12 月底，一般申请平均轮候时间达 4.7 年，要缩短等候时间，唯有加快建屋速度，否则将会有更多轮候册家庭租住现有的私人劏房或不合法的住屋，导致更多隐忧出现，居住环境难以改善。

至于「合法劏房」计划如何推行，还需社会各界集思广益，但面对社会居住问题日益严重，相信社会各界也乐见任何可行的中短期方法，以达致「有钱出钱、有力出力」的助人精神。

## 香港通讯

### 公屋第二市场价再现新贵

根据房署数据显示，最近再有 2 宗公屋第二市场成交创新高纪录。其中，大围显径邨一个实用面积约 566 呎的单位，以 383 万港元沽出，该物业位于中层，呎价约 6,767 元。该成交价为新界第二贵未补地价公屋，仅次于马鞍山耀安邨早前的一个 390 万港元成交。

### 长沙湾商贸地 29 亿港元批出

地政总署公布，以 29.67 亿港元批出长沙湾商贸地。投得该地的发展商经已手持两幅同区商业用地，连同今次成交，3 次投资共涉及近 147.9 亿港元。是次地皮位于永康街、汝州西街与永明街交界，占地为 30,925 方呎，最高可建楼面为 371,100 呎，每方呎楼面地价约 7,996 元。

#### 前胆策略顾问服务

- 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

## 前胆策略顾问服务

- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

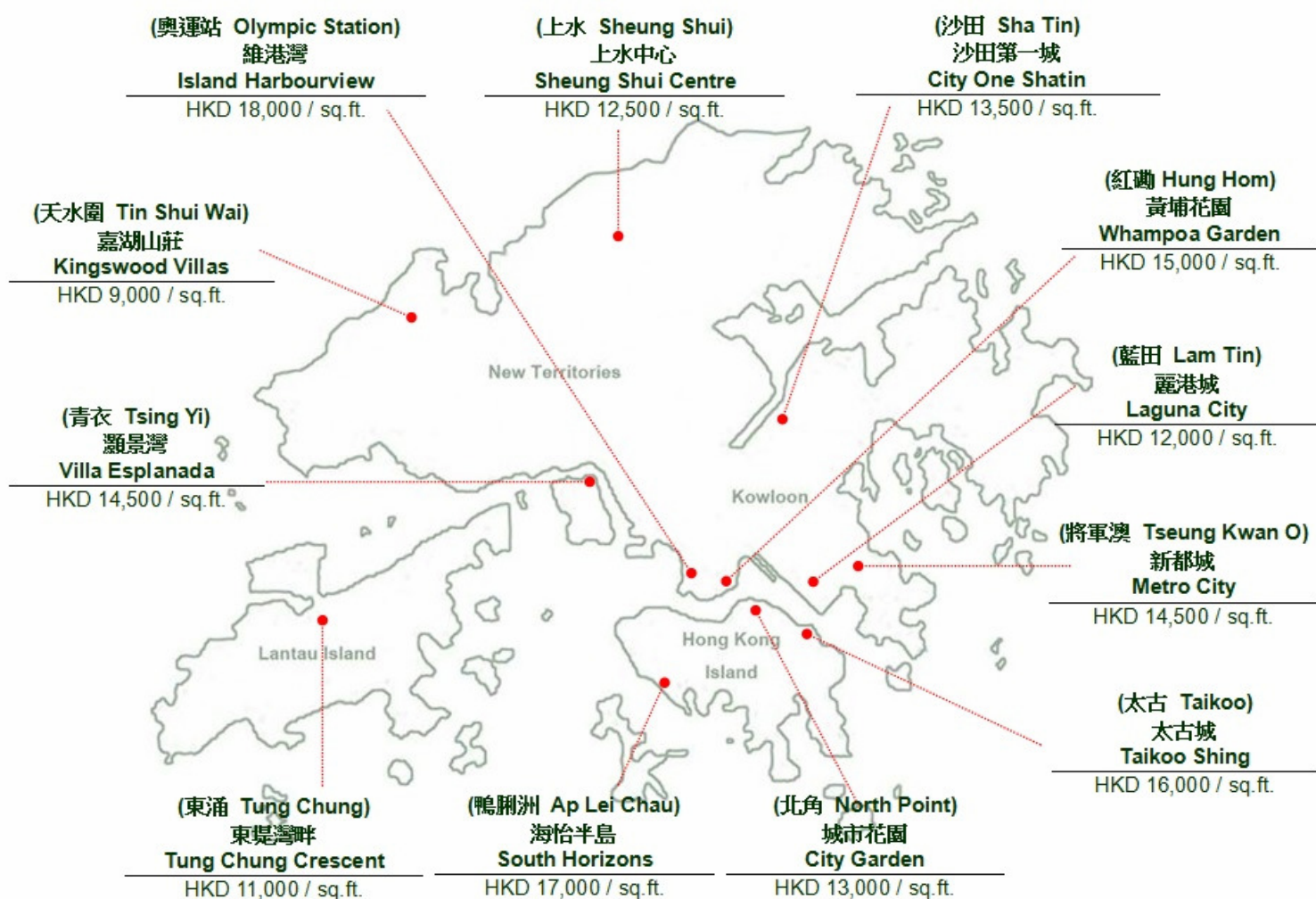
## 黄埔新邨劏房呎租叫价达 100 港元

据传媒报道，为吸纳大学生租客，黄埔新邨一个实用面积为 360 呎一房单位改装 3 间劏房出租。当中两间设有独立浴室及开放式厨房，实用面积约 140 呎的劏房租金叫价 9,500 港元，呎租约 68 港元。另一连独立浴室，但不设煮食空间的 60 呎劏房则叫租 6,000 港元，呎租达 100 港元。

## 先达广场地下街铺劈租六成租出

有物业代理表示，旺角先达广场现时有逾 30 个吉铺，包括地铺至楼上铺，而该商场近几个月租赁近乎零成交。而最近一个细面积向街地铺，铺租由月租 5 万港元，劈租六成至 2 万港元租出。至于现时地铺平均呎价则约 6.5 万港元，较 2014 年平均成交呎价约 22 万港元及 2010 年约 17 万港元，大幅下跌。

## 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

## 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

## 中国物业

### 市场透视

## 土地拍卖新模式频出「价高者得」 或已成往事

近年，中国地价迅速上涨，特别是一二线城市，地王频出，「面粉」不断超越「面包」价格，为此，中国政府对土地市场也推出一系列的调控政策，改变了招拍挂「价高者得」的定律，制定了不同的拍地条件来抑制地价。

### 新模式一：「只租不售」地块

「只租不售」地块是指所建物业仅用于出租，不得出售。

上海市于 7 月份率先出让分别位于浦东新区张江和嘉定新城的两处地块，此两幅土地为中国第一例「只租不售」地块。最终由两间房地产公司以 11.5 亿元人民币的底价投得地块，楼面地价均约 6,000 元/平方米，远低于周边动辄 25,000 元/平方米以上的楼面地价。

## 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

### 新模式二：竞拍自持面积

竞拍自持面积的规则为当报价溢价率达到预测线时，则进入竞拍自持比率的竞争。自持比率是指项目中发展商必须长期持有，不可以分拆出售的部分。

6月5日，杭州拍卖主城区的三幅住宅地，第一次报价溢价率就达到70%，直接进入自持比例的竞争。最后三幅地块分别以自持比例达到41%、36%和36%投得土地。

根据北京市规划和国土资源管理委员会数据显示，截止至8月23日，年内北京已成交15宗房企自持地块。超半数地块房企自持比例集中在20%至40%之间，自持比例超过50%的地块共有5宗，涉及大兴区、平谷区、房山区三个区域。

### 新模式三：竞争保障房建设面积

部分城市在要求开发商自持的同时，还要求建设一定比例的保障房。保障房在建成后移交政府，提供给符合收入或者人才条件的居民申请。

珠海市近期先后两次推出楼市调控新政。其中规定，当竞拍商住用地土地溢价率超过一定比例时，由竞价转为竞配人才住房或公共租赁住房面积。除了珠海，中国多个城市均已制定实施类似卖地规则。

业内人士指出，政府通过修改部分地块的出让规则，让开发企业配建人才配套房和公租房，能吸引人才落户，并有效减轻了政府相关职能部门的负担。



## 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

### 新模式四：限房价竞地价

「限房价·竞地价」是指土地出让时已规定了建成后的销售价。7月30日，北京大兴、昌平3宗普通商品住房用地成交，此3宗土地在卖地时已规定了建成房屋后的销售均价以及最高销售单价。

### 新模式五：「熔断+摇号」

「熔断+摇号」是当拍卖价达到预先设定的溢价率时，停止拍卖，而改为摇号确定买家。目前长沙已推出该卖地模式。

无论是哪种模式，其目的都是为了稳定房地产市场的过度炽热，引导房地产市场的平稳发展。新模式既是地方政府对不断上涨的土地市场的试探，也有可能成为未来土地拍卖的主流模式。但是，新的卖地模式，对开发商的资金、开发、运营等有更高的要求，因此对中小型发展商也是更大挑战，有可能加速内地发展商的重新洗牌。

第 201 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)

本檔/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。此檔/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。