

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—特區政府

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

運輸及房屋局局長陳帆早前透露，政府有意推動非政府組織，包括資助社福團體和非牟利機構租用唐樓，改裝成「合法劏房」，並以成本價租予公屋輪候冊家庭。據了解，「合法劏房」既可類似現時的劏房，但較大較衛生；亦可由數個家庭共用廚廁，類似電影「七十二家房客」模式。陳又表示正與一些慈善機構、持有空置唐樓的中小型發展商、業主等接觸，期望今年內先推出百餘個單位，分拆成百多呎的「合法劏房」出租。

究竟計劃成效如何，各方目前都難下定論，撇除劏房合法性問題，我們可以從計劃的基本方針出發。

任何經營都需要資金，而「合法劏房」計劃的重心，是屋從何來。現時計劃目標以唐樓為主，雖然大多集中在市區，但經過多年來的樓市升勢，不少唐樓單位早已成發展商的囊中物，舊樓重建可謂蓄勢待發，要說服發展商把這些「會生金蛋的雞」從他們口袋中搶過來改作收租之用、又或是拱手相讓，並不容易。

再者，唐樓年時已高是不爭的事實，要在現有大廈內加建一切割房設備，如地台、廁所來去水喉等，必會增加現有樓宇的結構負荷，雖然「有錢萬事足」，但樓宇的結構安全與否，也是一個重要考慮因素，假如忽略相關安全問題，市區將增加不少計時炸彈。即使結構安全，業者還要經過相關部門審核才能合法地改裝單位，相信當中需時，要在今年內推出首批單位時間較為倉卒。

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



位於九龍市區的唐樓

除非有心之士、或良心商人慷慨提供物業和資金協助修葺，否則要達到一定單位數目加入「被割」行列，相信難度分達十分之高。

由於篇幅有限，我們下期再談。

香港通訊

白石住宅地晉區內新貴

地政總署公布，最後一幅位處馬鞍山白石臨海位置的住宅地皮以 13.83 億港元批出。地皮面積約 4.97 萬方呎，最高可建樓面約 11.94 萬方呎，每呎樓面地價約 11,587 港元，較 2015 年批出同區另一幅住宅地之樓面呎價大幅飆升近八成，同時亦打破 2013 年沙田九肚山住宅地每方呎地價約 10,884 港元的紀錄，創出沙田及馬鞍山地皮呎價新高。

綠表居屋呎價紛紛破萬

居屋第二市場（綠表）作為大多基層市民上車之選，在樓價持續上升情況下連帶綠表居屋同步上升。據房委會資料，未補價的綠表居屋平均實用呎價，過往從未升破萬元，但於本年首六個月已有 8 個市區綠表居屋單位平均實用呎價升穿 1 萬港元，呎價媲美私樓。據代理指出，綠表居屋屋苑油翠苑更已沒有呎價低於 1 萬港元放盤。

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

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

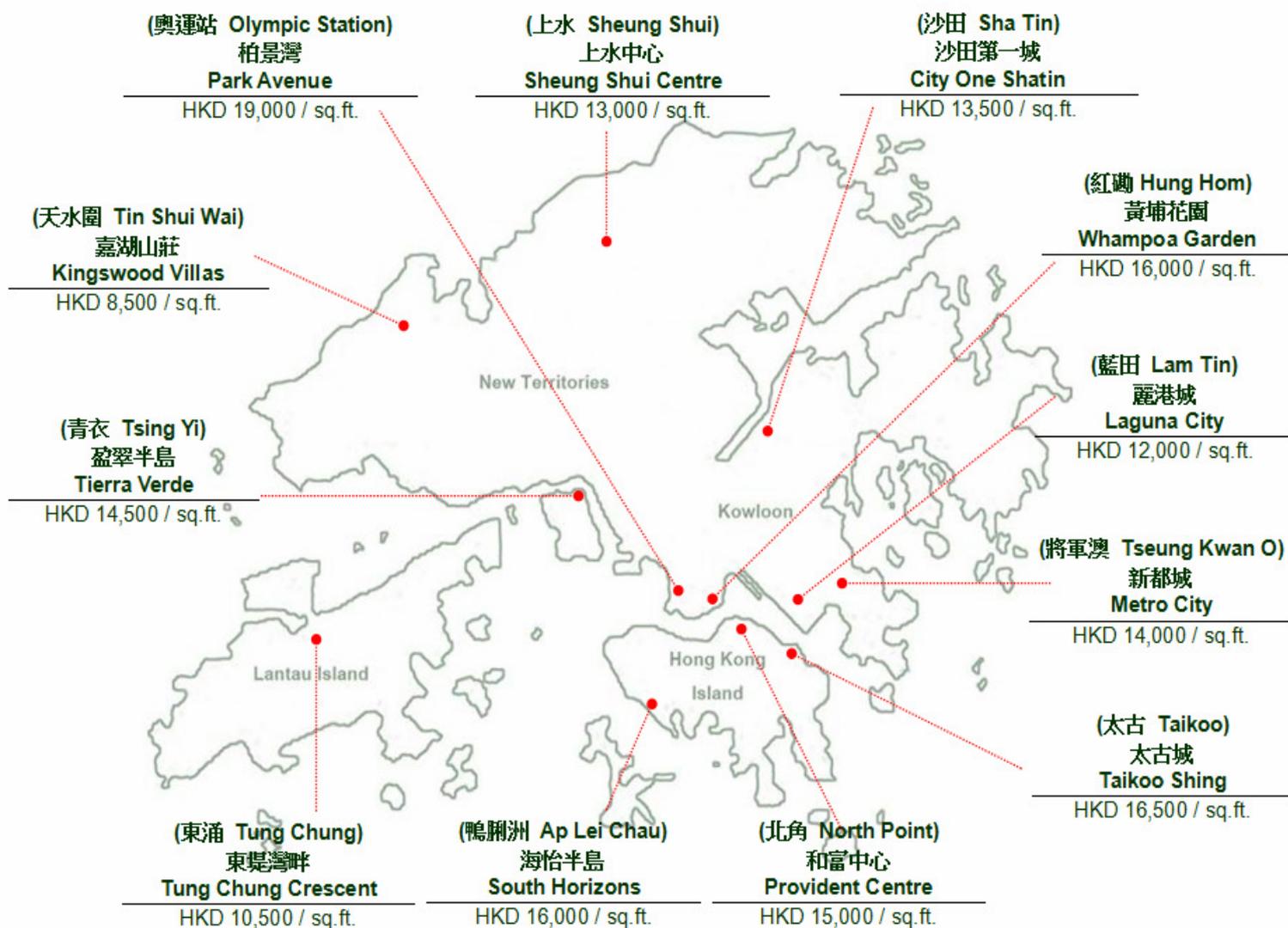
非住宅物業買賣或租賃規管加強

近年，不少商場及工廈均以「割場」或「割房」形式銷售，並吸引大量投資者及買家參與，但同時亦引起不少紛爭。去年地產代理監管局曾接獲高達 84 宗涉及非住宅物業的投訴，比往年多 1.9 倍。當局因此決定從 4 方面加強規管非住宅物業買賣或租賃執業，分別是樓面面積、物業許可用途、閣樓合法性及未完成分間物業細節，並將於 10 月 1 日生效。

乙級商廈買賣暢旺

根據市場消息指，中環盤谷銀行大廈一全層約 2,350 平方呎單位以 5,640 萬港元成交，並以呎價 2.4 萬港元創該大廈呎價新高。此外，尖沙咀力寶太陽廣場 14 樓兩個單位，早前亦以連租約形式、以成交價約 3,689.6 萬港元賣出。其面積約 2,306 平方呎，平均呎價約 1.6 萬元，以現有租金計算，回報率約 3 厘。

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

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

新政策利好國內住房租賃市場

近年來國內的房地產市場發展迅速，很多城市居民望著一路飆升的房價都感到上車無望。而當前人口淨流入的大中城市住房租賃市場需求旺盛、發展潛力大，但租賃房源總量不足。對比住房交易市場，住房租賃方面存在市場秩序不規範及政策支援體系不完善等問題。

7 月 18 日，為加快推進租賃住房建設，規範化發展住房租賃市場，住房城鄉建設部聯同其他八大部門發佈了關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知(建房(2017)153 號)(“該通知”)。

該通知要點有：1) 鼓勵機構化、規模化住房租賃企業發展，支持相關國有企業轉型為住房租賃企業。2) 搭建政府住房租賃交易服務平臺，確保資訊真實準確，規範住房租賃交易流程，加強住房租賃市場監測和分析。3) 鼓勵各地通過新增用地建設租賃住房，在新建商品住房項目中配建租賃住房。積極盤活存量房屋用於租賃，鼓勵將閒置和低效利用的國有廠房、商業辦公用房等，按規定改建為租賃住房。4) 鼓勵金融機構在風險可控、商業可持續的前提下，加大對租賃住房項目的信貸支持力度。

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

就在該通知發佈的前一天(7月17日),廣州市政府也發佈了《關於印發廣州市加快發展住房租賃市場工作方案的通知》,定下了到 2020 年打造廣州現代租賃產業總部經濟的目標。具體措施包括:將租賃住房用地供應納入年度土地供應計畫;允許商業用房改為租賃住房,水電氣按民用標準收費;對住房租賃企業和個人進行稅收優惠支持;賦予符合條件的承租人享有就近入學等公共服務權益;以及提高租賃提取公積金比例等。

目前,廣州、深圳、南京、杭州、廈門、武漢、成都、瀋陽、合肥、鄭州、佛山、肇慶等 12 個城市被選作首批試點城市,以跟蹤研究并不斷完善發展住房租賃市場的政策措施。對租賃市場的政策支持將有利於調整樓市供應的結構。



資料來源：<http://www.fang.com/news/2017-07-24/25814159.htm>

中國通訊

廣東削減工業用地出讓年限至 20 年

由於我國企業目前的平均壽命遠低於土地出讓的年限，廣東省將於今年 9 月 1 日開始把工業土地出讓的年限由 50 年削減至 20 年。縮短出讓年限不但可以降低企業的用地初始成本，而且可以大大提高用地效率。此外，為鼓勵租賃，對於通過公開交易方式確定租賃使用工業用地的，在租賃期內，地上建築物、構築物及其附屬設施均可以轉租和抵押。土地還可以“2+3+N”形式先租後讓，約定 2 年基建租賃期，3 年投產租賃期，N 年的出讓年期，總年限原則上不得超過 20 年。到期後的工業用地，需經評價確定後方可續期使用。

成都土地拍賣樓面價稍跌

成都市在 7 月 18 日拍賣了 6 宗 560 多畝地，成交樓面價較前幾次拍賣有所回落，均不過萬元。最貴的是武侯區簇錦街道的 73 畝商住混合用途土地，成交樓面地價為 9,870 元/平方米。而成華區二仙橋 5 號地塊項目 B1 地塊約 93 畝土地成交樓面地價為 8,260 元/平方米，同為商住混合用途土地，商業自持比例為 100%。

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 200 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。