

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—特区政府

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

运输及房屋局局长陈帆早前透露，政府有意推动非政府组织，包括资助社福团体和非牟利机构租用唐楼，改装成「合法劏房」，并以成本价租予公屋轮候册家庭。据了解，「合法劏房」既可类似现时的劏房，但较大较卫生；亦可由数个家庭共享厨卫，类似电影「七十二家房客」模式。陈又表示正与一些慈善机构、持有空置唐楼的中小型发展商、业主等接触，期望今年内先推出百余个单位，分拆成百多呎的「合法劏房」出租。

究竟计划成效如何，各方目前都难下定论，撇除劏房合法性问题，我们可以从计划的基本方针出发。

任何经营都需要资金，而「合法劏房」计划的重心，是屋从何来。现时计划目标以唐楼为主，虽然大多集中在市区，但经过多年来的楼市升势，不少唐楼单位早已成发展商的囊中物，旧楼重建可谓蓄势待发，要说服发展商把这些「会生金蛋的鸡」从他们口袋中抢过来改作收租之用、又或是拱手相让，并不容易。

再者，唐楼年时已高是不争的事实，要在现有大厦内加建一切割房设备，如地台、厕所来去水喉等，必会增加现有楼宇的结构负荷，虽然「有钱万事足」，但楼宇的结构安全与否，也是一个重要考虑因素，假如忽略相关安全问题，市区将增加不少计时炸弹。即使结构安全，业者还要经过相关部门审核才能合法地改装单位，相信当中需时，要在今年内推出首批单位时间较为仓卒。

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



位于九龙市区的唐楼

除非有心之士、或良心商人慷慨提供物业和资金协助修葺，否则要达到一定单位数目加入「被割」行列，相信难度分达十分之高。

由于篇幅有限，我们下期再谈。

香港通讯

白石住宅地晋区内新贵

地政总署公布，最后一幅位处马鞍山白石临海位置的住宅地皮以 13.83 亿港元批出。地皮面积约 4.97 万方呎，最高可建楼面约 11.94 万方呎，每呎楼面地价约 11,587 港元，较 2015 年批出同区另一幅住宅地之楼面呎价大幅飙升近八成，同时亦打破 2013 年沙田九肚山住宅地每方呎地价约 10,884 港元的纪录，创出沙田及马鞍山地皮呎价新高。

绿表居屋呎价纷纷破万

居屋第二市场（绿表）作为大多基层市民上车之选，在楼价持续上升情况下连带绿表居屋同步上升。据房委会资料，未补价的绿表居屋平均实用呎价，过往从未升破万元，但于本年首六个月已有 8 个市区绿表居屋单位平均实用呎价升穿 1 万港元，呎价媲美私楼。据代理指出，绿表居屋屋苑油翠苑更已没有呎价低于 1 万港元放盘。

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

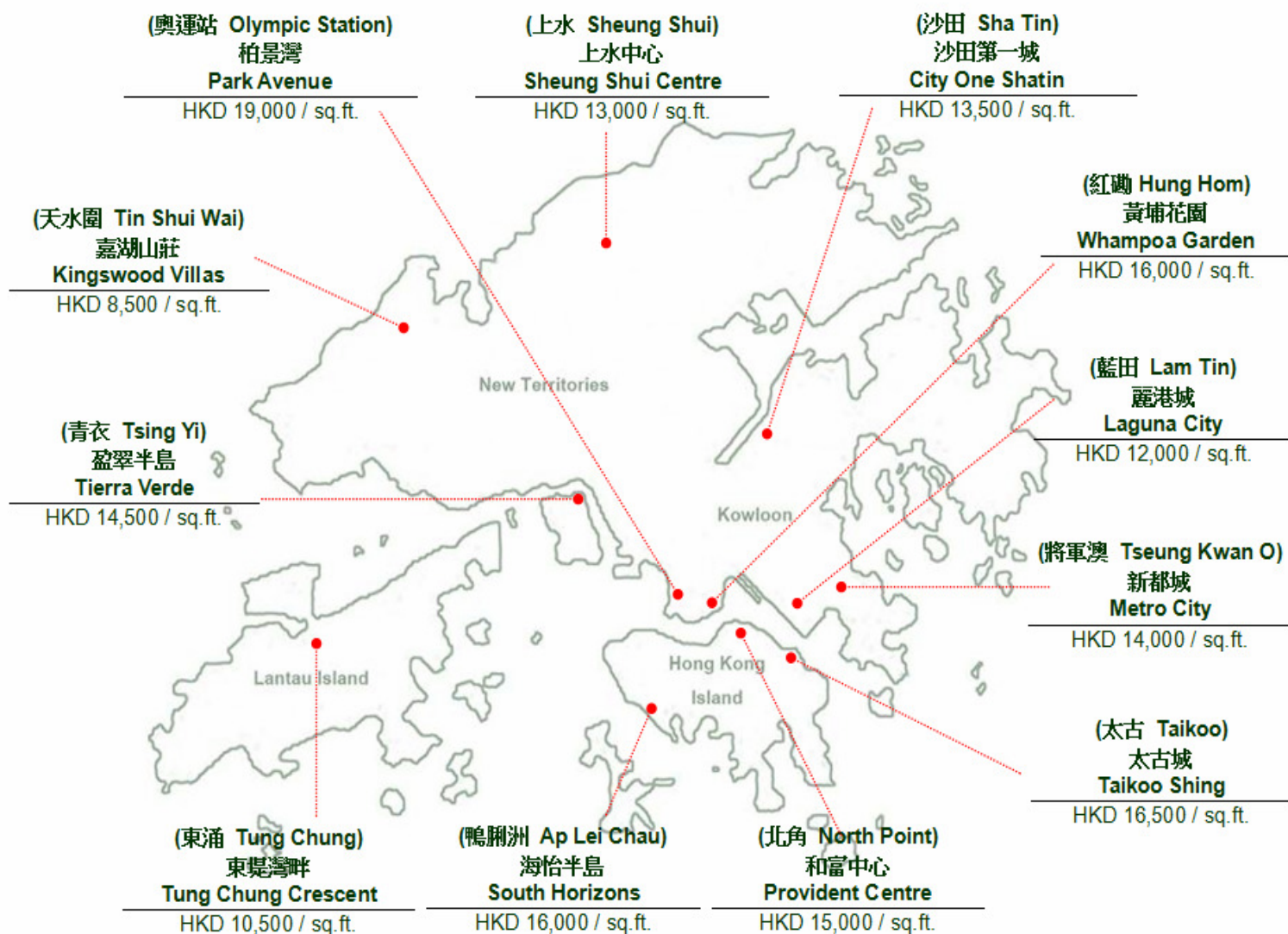
非住宅物业买卖或租赁规管加强

近年，不少商场及工厦均以「割场」或「割房」形式销售，并吸引大量投资者及买家参与，但同时亦引起不少纷争。去年地产代理监管局曾接获高达 84 宗涉及非住宅物业的投诉，比往年多 1.9 倍。当局因此决定从 4 方面加强规管非住宅物业买卖或租赁执业，分别是楼面面积、物业许可用途、阁楼合法性及未完成分间物业细节，并将于 10 月 1 日生效。

乙级商厦买卖畅旺

根据市场消息指，中环盘谷银行大厦一全层约 2,350 平方呎单位以 5,640 万港元成交，并以呎价 2.4 万港元创该大厦呎价新高。此外，尖沙咀力宝太阳广场 14 楼两个单位，早前亦以连租约形式、以成交价约 3,689.6 万港元卖出。其面积约 2,306 平方呎，平均呎价约 1.6 万元，以现有租金计算，回报率约 3 厘。

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

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

新政策利好国内住房租赁市场

近年来国内的房地产市场发展迅速，很多城市居民望着一路飙升的房价都感到上车无望。而当前人口净流入的大中城市住房租赁市场需求旺盛、发展潜力大，但租赁房源总量不足。对比住房交易市场，住房租赁方面存在市场秩序不规范及政策支持体系不完善等问题。

7月18日，为加快推进租赁住房建设，规范化发展住房租赁市场，住房城乡建设部联同其它八大部门发布了关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知(建房(2017)153号) (“该通知”)。

该通知要点有：1) 鼓励机构化、规模化住房租赁企业发展，支持相关国有企业转型为住房租赁企业。2) 搭建政府住房租赁交易服务平台，确保信息真实准确，规范住房租赁交易流程，加强住房租赁市场监测和分析。3) 鼓励各地通过新增用地建设租赁住房，在新建商品住房项目中配建租赁住房。积极盘活存量房屋用于租赁，鼓励将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等，按规定改建为租赁住房。4) 鼓励金融机构在风险可控、商业可持续的前提下，加大对租赁住房项目的信贷支持力度。

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

就在该通知发布的前一天(7月17日),广州市政府也发布了《关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》,定下了到2020年打造广州现代租赁产业总部经济的目标。具体措施包括:将租赁住房用地供应纳入年度土地供应计划;允许商业用房改为租赁住房,水电气按民用标准收费;对住房租赁企业和个人进行税收优惠支持;赋予符合条件的承租人享有就近入学等公共服务权益;以及提高租赁提取公积金比例等。

目前,广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市被选作首批试点城市,以跟踪研究并不断完善发展住房租赁市场的政策措施。对租赁市场的政策支持将有利于调整楼市供应的结构。



资料来源：<http://www.fang.com/news/2017-07-24/25814159.htm>

中国通讯

广东削减工业用地出让年限至 20 年

由于我国企业目前的平均寿命远低于土地出让的年限，广东省将于今年 9 月 1 日开始把工业土地出让的年限由 50 年削减至 20 年。缩短出让年限不但可以降低企业的用地初始成本，而且可以大大提高用地效率。此外，为鼓励租赁，对于通过公开交易方式确定租赁使用工业用地的，在租赁期内，地上建筑物、构筑物及其附属设施均可以转租和抵押。土地还可以“2+3+N”形式先租后让，约定 2 年基建租赁期，3 年投产租赁期，N 年的出让年期，总年限原则上不得超过 20 年。到期后的工业用地，需经评价确定后方可续期使用。

成都土地拍卖楼面价稍跌

成都市在 7 月 18 日拍卖了 6 宗 560 多亩地，成交楼面价较前几次拍卖有所回落，均不过万元。最贵的是武侯区簇锦街道的 73 亩商住混合用途土地，成交楼面地价为 9,870 元/平方米。而成华区二仙桥 5 号地块项目 B1 地块约 93 亩土地成交楼面地价为 8,260 元/平方米，同为商住混合用途土地，商业自持比例为 100%。

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 200 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



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。