

第 199 期

**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 3228

**中國內地、澳門及海外物業評值**

陳晞測量師

jessie@rhl-int.com

(852) 3408 3302

**商業評值**

劉震宇先生

alex@rhl-int.com

(852) 3408 3328

## 集團簡介

永利行國際成立於 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產業測量服務。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經濟、財務、法律及/或房地產相關專業學歷，並擁有國際學會認可之專業資格。當中包括特許財務分析師、會計師以及註冊測量師。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顧問。我們優秀的團隊提供全面優越的諮詢顧問服務。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
- 企業評值諮詢
- 房地產事務及測量作業



5307 9925



ISO 9001 : 2015  
證書編號 : CC 6139  
永利行評值顧問有限公司  
提供企業及房地產評值服務



Awarded by The Hong Kong Council of Social Service  
香港社會服務聯會頒發

## 檢討《一手住宅物業銷售條例》

《一手住宅物業銷售條例》(簡稱「條例」)(香港法例第621章)於2013年4月29日生效,旨在進一步提高一手住宅物業銷售安排和交易的透明度,公平性,以及對消費者的保障。

條例生效至今已達4年,按一手住宅物業銷售監管局(簡稱「銷監局」)提供截至2016年12月31日的數據及統計數字,一共接獲229宗投訴;其中涉及3個發展項目的53宗已採取檢控行動的控罪,合共被判罰款170萬港元。由於部分投訴數字可能與同一控罪相關,因此,約百分之23的已採取檢控行動的控罪,已對業界有着殺雞儆猴的作用。

條例的監管固然行之有效,但面對建築技術的改進、發展商及代理銷售策略的改變及嶄新科技的使用,條例亦應適時作出檢討及修訂。事實上,銷監局曾於2014年5月作出補充性的修訂發出公告;及就條例監管下的行為發出作業備考及指引。但條例第88條,亦說明銷監局發出的指引並非附屬法例。作業備考及指引並無法律約束力,僅靠業界自律遵守。

例如銷監局於2015年10月就《被歸入為某一手住宅物業的一部份的消防員升降機的大堂》的提醒,提醒賣方要考慮是否需要在該發展項目/期數的售樓說明書「有關資料」部份列出有關資料。翻看市場於提醒發出後印製的售樓說明書,仍有部分擁有「被歸入為某一手住宅物業的一部份的消防員升降機的大堂」發展項目未有按提醒列出有關資料,而暫未見銷監局有跟進處理。

另外,面對新科技,尤其近年興起的全景拍攝、擴增實境(Augmented Reality)及虛擬實境(Virtual Reality),業界亦開始利用,以讓潛在買家參觀「示範單位」。如何確保新科技的使用亦受條例所監管,建議銷監局可考慮將此列入檢討的範圍。

條例第95條列明:「局長可藉於憲報刊登的公告,修訂附表...」。還看銷監局會否對條例作出檢討,並善用條例所賦予的彈性,適時作出合適的修訂,以平衡業界行為及保障消費者。

## 通訊

### 中資版圖再擴展

內地國資委轄下的上市地產公司夥拍承建商在 6 月以 31.7 億港元投得屯門管翠路中高密度住宅地，可建樓面面積約 47.3 萬平方呎，樓面呎價為 6,700 港元，較 2015 年售出的鄰近管翠路地皮之樓面呎價 4,621 港元，兩年間漲近 45%。

### 地王效應持續

受早前中環美利道商業用地成交刺激，灣仔海港中心一中層，面積約 3,952 平方呎海景寫字樓單位，以約 1.2 億港元成交，創該廈 30,364 港元呎價新高。另外，中區美國銀行中心一個中層面積約 3,184 平方呎的海景辦公室，亦以約 1.08 億港元成交，呎價高達 33,920 港元。

### 短線車位投資

短線投資車位持續，推高住宅車位的成交價。荃灣寶雲滙多個一手剩餘貨車位，在成交後短時間內錄得摸貨成交，當中一宗更以 49 萬港元成交，一週內升值 75%。此外，深井豪景花園亦有車位在一個月內再次售出，新交易價較之前升 16%。

### 租盤需求強勁

踏入暑假租務旺季，大型屋苑的租務供應開始下降，租金亦錄得升幅。在紅磡區多個屋苑租盤如黃埔花園及海濱南岸開始供不應求。當中更有未睇樓預租個案。其中黃埔花園二期一實用面積 389 平方呎的中層單位，新租客以每月 1.7 萬港元新租金預租，較舊租金上升 6%。而同區海濱南岸 5 座實用 592 平方呎的低層單位，亦獲內地大學生以月租 2.3 萬港元預租，較舊租金上升 9%。

(奧運站 Olympic Station)

柏景灣

**Park Avenue**

HKD 18,500 / sq.ft.

(上水 Sheung Shui)

上水中心

**Sheung Shui Centre**

HKD 13,000 / sq.ft.

(沙田 Sha Tin)

沙田第一城

**City One Shatin**

HKD 15,000 / sq.ft.

(天水圍 Tin Shui Wai)

嘉湖山莊

**Kingswood Villas**

HKD 8,500 / sq.ft.

(青衣 Tsing Yi)

灝景灣

**Villa Esplanada**

HKD 14,500 / sq.ft.

(紅磡 Hung Hom)

黃埔花園

**Whampoa Garden**

HKD 14,000 / sq.ft.

(藍田 Lam Tin)

麗港城

**Laguna City**

HKD 12,500 / sq.ft.

(將軍澳 Tseung Kwan O)

新都城

**Metro City**

HKD 14,000 / sq.ft.

(太古 Taikoo)

太古城

**Taikoo Shing**

HKD 16,000 / sq.ft.

(東涌 Tung Chung)

東堤灣畔

**Tung Chung Crescent**

HKD 10,000 / sq.ft.

(鴨脷洲 Ap Lei Chau)

海怡半島

**South Horizons**

HKD 18,000 / sq.ft.

(北角 North Point)

和富中心

**Provident Centre**

HKD 15,000 / sq.ft.



\* Average saleable unit rate of standard units  
以上為各標準單位平均實用呎價

## 上海叫停「類住宅」物業

5月17日，上海市住建委宣佈停止審批「類住宅」項目，加強商業辦公項目建設、銷售監管及重新審核尚未上市銷售的項目。

由於其土地性質為商業/辦公，而產品實際呈現形式卻是具有居住或商住兩用功能的公寓或複式公寓，因此此類物業被稱為「類住宅」產品。類住宅物業之土地使用年限一般為四十或五十年，而一般住宅物業土地年限為七十年，且於到期後可自動續期。值得留意是，類住宅物業比一般住宅物業衍生的問題較多，如業主無法遷入戶口，也缺乏教育等周邊生活設施規劃，管理費、水電費以及轉手稅費等亦高於一般住宅物業。

儘管如此，過去幾年上海類住宅物業的數量依然不斷增長。調控升級後被擠出的住房需求，為其提供了滋生的土壤。不限購及不限貸是「類住宅」們的王牌賣點。正由於上述不利因素，「類住宅」通常比正常住宅更具價格優勢。

而目前嚴控「類住宅」物業主要是為了保護其買家的權益，並規範開發商的不規範行為。為滿足「類住宅」的需求，開發商為商辦項目增添了居住功能，包括擅自改變房屋單元空間分割，私自接通燃氣管道，並增加閣樓、上下水管道等。這些改造均違反了地皮最初的規劃設計，亦屬違法違規行為。而改建項目本身亦存在消防安全隱患，通風和採光均不理想，需要進一步地嚴格規範。



資料來源: <http://imgs.soufun.com/newshezu0/201705/09/56/54765c56f7ec26577daed151b1d1ce71.jpeg>

為規範「類住宅」項目，本輪新增的措施包括：

- 1) 辦公用地的出讓合同中，應明確不得建設公寓式辦公；商業用地出讓合同中未經約定，不得建設公寓式酒店；
- 2) 對已批未建的項目，要重新審圖，符合商業辦公的規範和標準後，再重新核發規劃、施工許可證。對在建未售的項目，要從房型設計以至水、電、燃氣配套等方面進行全面檢查，發現建設行為違反相關規定的，應責令整改，經相關部門聯合驗收通過後方可銷售。不符合商業辦公要求的，不得交付，不得辦理房屋交易登記手續；
- 3) 對已售未交付入住的項目，要按照商業辦公房屋功能進行全面整改，由相關部門聯合驗收，不符合商業辦公要求的，不得交付，不得辦理房屋交易登記手續。對銷售中開發企業存在誤導行為的，支持購房人依法維護合法權益；
- 4) 對已交付入住的項目要宣講到位，要讓入住業主重視安全。商辦項目與住宅的消防要求有所不同，一旦發生意外，將由開發商和業主共同承擔。

從上述措施來看，上海政府不希望市場上再出現「類住宅」物業。其實，目前除了上海外，北京、天津、合肥、南京、成都及深圳等城市亦已經開展整治「類住宅」或「商改住」項目。

## 通訊

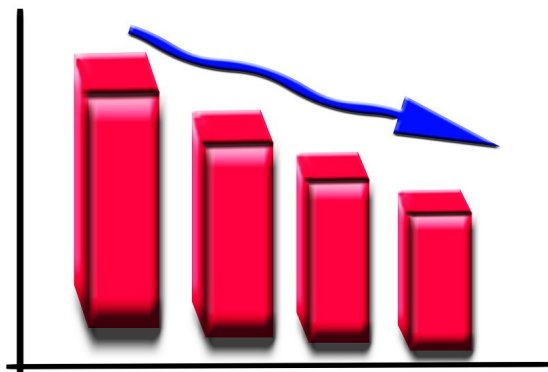
### 《商業銀行押品管理指引》發佈 或將減少銀行貸款流向樓市

近期，銀監會發佈了《指引》，強調商業銀行發放抵質押貸款時，應以全面評估債務人的償債能力為前提，避免過度依賴抵質押品而忽視第一還款來源。

由於房地產作為抵押品的情況較常見，這意味著，以後有房產抵押，也不一定就能獲得銀行貸款，還要對債務人作全面評估，這是一個信貸收緊信號。《指引》一方面為防範市場風險，保護抵押物安全，另一方面將規範市場，以防虛假資訊等擾亂樓市。

### 南京上半年土地成交縮水 出讓金同比下滑 41%

南京市國土部門在 6 月下旬公佈，今年上半年，南京一共舉行了 3 場土地拍賣，成交土地 22 幅，成交總金額 430 億元人民幣，同比去年上半年土拍成交總金額 736 億元人民幣，直線下降了逾 4 成。在上半年出讓的 22 幅土地中，含有住宅性質的地塊共 14 幅，銷售金額 365 億元人民幣，佔總收入近百分之 85。在地區分佈上，江寧共有 6 幅排名首位，江北、城北、城南、城東、河西分佈較為平均。





Property Market

EXPRESS | 房地產市場快訊

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。

This document / publication is prepared by professionals in RHL International Ltd and /or its subsidiaries (RHL) for information only. Its application to specific situations will depend on the particular circumstances involved accordingly. It does not constitute formal advice or commitment by RHL. Whilst all reasonable care has been exercised in preparing this document / publication. RHL recommends that readers should seek appropriate professional advice before making any decision or taking any action that may affect their finance or business. RHL accepts no responsibility for any loss whatsoever sustained by any person who relies in this document / publication.

Source: Land Registry and RHL Research Department

© 2017 RHL International Ltd All rights reserved.

Your Professional • Your Solution

info@rhl-int.com | www.rhl-int.com