

第 199 期

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 3228

中国内地、澳门及海外物业评值

陈晞测量师

jessie@rhl-int.com

(852) 3408 3302

商业评值

刘震宇先生

alex@rhl-int.com

(852) 3408 3328

集团简介

永利行国际成立于 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产业测量服务。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经济、财务、法律及/或房地产相关专业学历，并拥有国际学会认可之专业资格。当中包括特许财务分析师、会计师以及注册测量师。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顾问。我们优秀的团队提供全面优越的咨询顾问服务。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
- 企业评值咨询
- 房地产事务及测量作业



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

检讨《一手住宅物业销售条例》

《一手住宅物业销售条例》(简称「条例」)(香港法例第621章)于2013年4月29日生效,旨在进一步提高一手住宅物业销售安排和交易的透明度,公平性,以及对消费者的保障。

条例生效至今已逾4年,按一手住宅物业销售监管局(简称「销监局」)提供截至2016年12月31日的数据及统计数字,一共接获229宗投诉;其中涉及3个发展项目的53宗已采取检控行动的控罪,合共被判罚款170万港元。由于部分投诉数字可能与同一控罪相关,因此,约百分之23的已采取检控行动的控罪,已对业界有着杀鸡儆猴的作用。

条例的监管固然行之有效,但面对建筑技术的改进、发展商及代理销售策略的改变及崭新科技的使用,条例亦应适时作出检讨及修订。事实上,销监局曾于2014年5月作出补充性的修订发出公告;及就条例监管下的行为发出作业备考及指引。但条例第88条,亦说明销监局发出的指引并非附属法例。作业备考及指引并无法律约束力,仅靠业界自律遵守。

例如销监局于2015年10月就《被归入为某一手住宅物业的一部份的消防员升降机的大堂》的提醒,提醒卖方要考虑是否需要在该发展项目/期数的售楼说明书「有关资料」部份列出有关资料。翻看市场于提醒发出后印制的售楼说明书,仍有部分拥有「被归入为某一手住宅物业的一部份的消防员升降机的大堂」发展项目未有按提醒列出有关资料,而暂未见销监局有跟进处理。

另外,面对新科技,尤其近年兴起的全景拍摄、扩增实境(Augmented Reality)及虚拟实境(Virtual Reality),业界亦开始利用,以让潜在买家参观「示范单位」。如何确保新科技的使用亦受条例所监管,建议销监局可考虑将此列入检讨的范围。

条例第95条列明:「局长可藉于宪报刊登的公告,修订附表...」。还看销监局会否对条例作出检讨,并善用条例所赋予的弹性,适时作出合适的修订,以平衡业界行为及保障消费者。

通讯

中资版图再扩展

内地国资委辖下的上市地产公司伙拍承建商在 6 月以 31.7 亿港元投得屯门管翠路中高密度住宅地，可建楼面面积约 47.3 万平方呎，楼面呎价为 6,700 港元，较 2015 年售出的邻近管翠路地皮之楼面呎价 4,621 港元，两年间涨近 45%。

地王效应持续

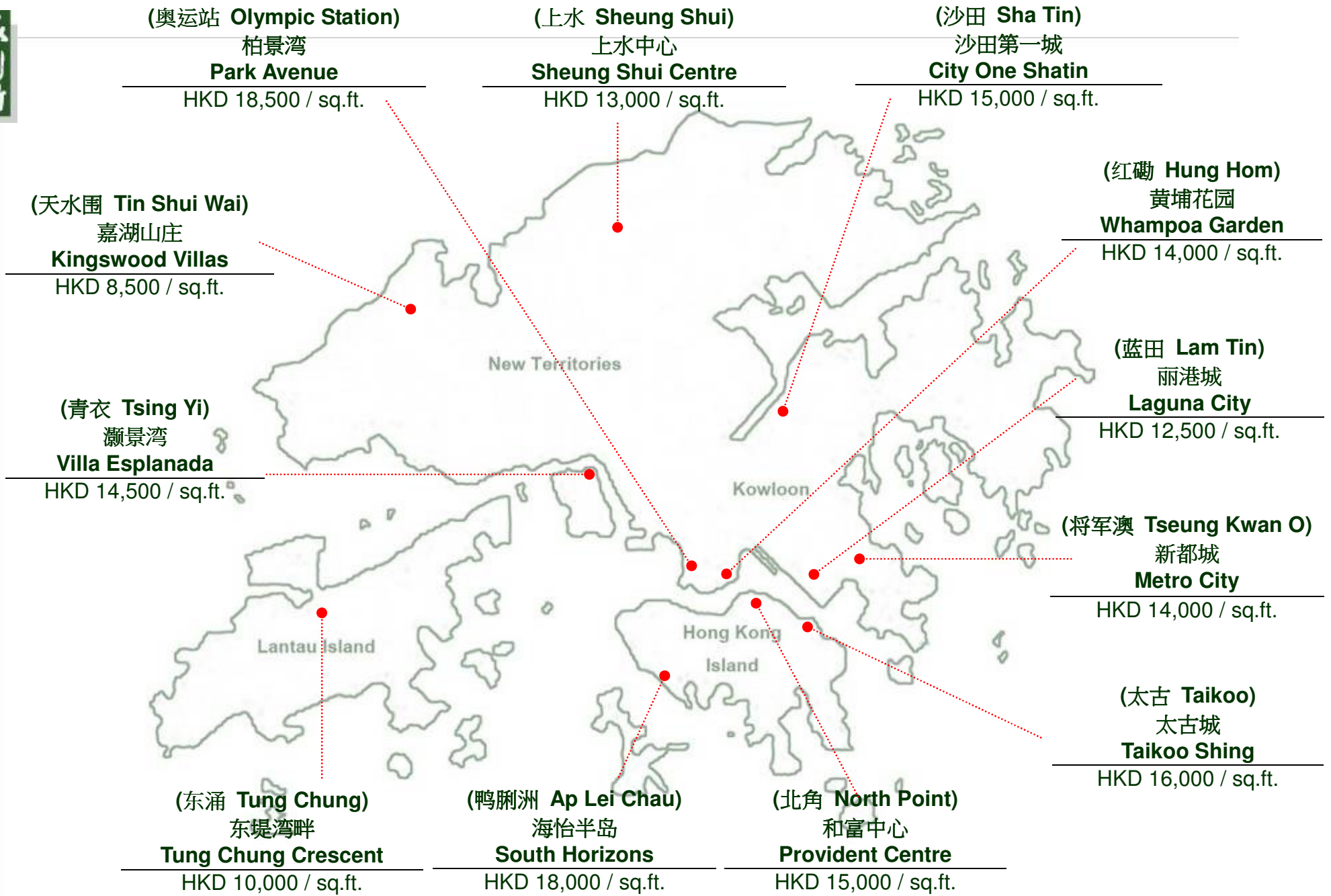
受早前中环美利道商业用地成交刺激，湾仔海港中心一中层，面积约 3,952 平方呎海景写字楼单位，以约 1.2 亿港元成交，创该厦 30,364 港元呎价新高。另外，中区美国银行中心一个中层面积约 3,184 平方呎的海景办公室，亦以约 1.08 亿港元成交，呎价高达 33,920 港元。

短线车位投资

短线投资车位持续，推高住宅车位的成交价。荃湾宝云汇多个一手剩余货车位，在成交后短时间内录得摸货成交，当中一宗更以 49 万港元成交，一周内升值 75%。此外，深井豪景花园亦有车位在一个月內再次售出，新交易价较之前升 16%。

租盘需求强劲

踏入暑假租务旺季，大型屋苑的租务供应开始下降，租金亦录得升幅。在红磡区多个屋苑租盘如黄埔花园及海滨南岸开始供不应求。当中更有未睇楼预租个案。其中黄埔花园二期一实用面积 389 平方呎的中层单位，新租客以每月 1.7 万港元新租金预租，较旧租金上升 6%。而同区海滨南岸 5 座实用 592 平方呎的低层单位，亦获内地大学生以月租 2.3 万港元预租，较旧租金上升 9%。



* Average saleable unit rate of standard units
 以上为各标准单位平均实用呎价

上海叫停「类住宅」物业

5月17日，上海市住建委宣布停止审批「类住宅」项目，加强商业办公项目建设、销售监管及重新审核尚未上市销售的项目。

由于其土地性质为商业/办公，而产品实际呈现形式却是具有居住或商住两用功能的公寓或复式公寓，因此此类物业被称为「类住宅」产品。类住宅物业之土地使用年限一般为四十或五十年，而一般住宅物业土地年限为七十年，且于到期后可自动续期。值得注意的是，类住宅物业比一般住宅物业衍生的问题较多，如业主无法迁入户口，也缺乏教育等周边生活设施规划，管理费、水电费以及转手税费等亦高于一般住宅物业。

尽管如此，过去几年上海类住宅物业的数量依然不断增长。调控升级后被挤出的住房需求，为其提供了滋生的土壤。不限购及不限贷是「类住宅」们的王牌卖点。正由于上述不利因素，「类住宅」通常比正常住宅更具价格优势。

而目前严控「类住宅」物业主要是为了保护其买家的权益，并规范开发商的不规范行为。为满足「类住宅」的需求，开发商为商办项目增添了居住功能，包括擅自改变房屋单元空间分割，私自接通燃气管道，并增加阁楼、上下水管道等。这些改造均违反了地皮最初的规划设计，亦属违法违规行。而改建项目本身亦存在消防安全隐患，通风和采光均不理想，需要进一步地严格规范。



资料来源: <http://imgs.soufun.com/newshezu0/201705/09/56/54765c56f7ec26577daed151b1d1ce71.jpeg>

为规范「类住宅」项目，本轮新增的措施包括：

- 1) 办公用地的出让合同中，应明确不得建设公寓式办公；商业用地出让合同中未经约定，不得建设公寓式酒店；
- 2) 对已批未建的项目，要重新审图，符合商业办公的规范和标准后，再重新核发规划、施工许可证。对在建未售的项目，要从房型设计以至水、电、燃气配套等方面进行全面检查，发现建设行为违反相关规定的，应责令整改，经相关部门联合验收通过后方可销售。不符合商业办公要求的，不得交付，不得办理房屋交易登记手续；
- 3) 对已售未交付入住的项目，要按照商业办公房屋功能进行全面整改，由相关部门联合验收，不符合商业办公要求的，不得交付，不得办理房屋交易登记手续。对销售中开发企业存在误导行为的，支持购房人依法维护合法权益；
- 4) 对已交付入住的项目要宣讲到位，要让入住业主重视安全。商办项目与住宅的消防要求有所不同，一旦发生意外，将由开发商和业主共同承担。

从上述措施来看，上海政府不希望市场上再出现「类住宅」物业。其实，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经开展整治「类住宅」或「商改住」项目。

通讯

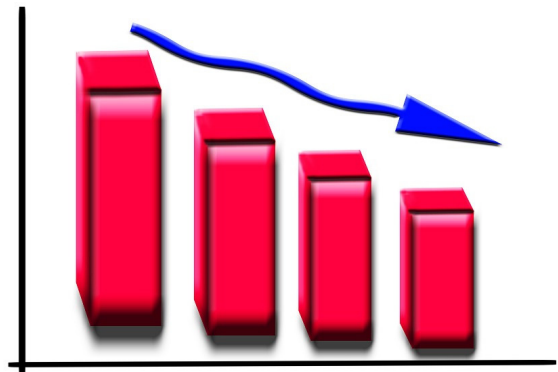
《商业银行押品管理指引》发布 或将减少银行贷款流向楼市

近期，银监会发布了《指引》，强调商业银行发放抵质押贷款时，应以全面评估债务人的偿债能力为前提，避免过度依赖抵质押品而忽视第一还款来源。

由于房地产作为抵押品的情况较常见，这意味着，以后有房产抵押，也不一定就能获得银行贷款，还要对债务人作全面评估，这是一个信贷收紧信号。《指引》一方面为防范市场风险，保护抵押物安全，另一方面将规范市场，以防虚假信息扰乱楼市。

南京上半年土地成交缩水 出让金同比下滑 41%

南京市国土部门在6月下旬公布，今年上半年，南京一共举行了3场土地拍卖，成交土地22幅，成交总金额430亿元人民币，同比去年上半年土拍成交总金额736亿元人民币，直线下降了逾4成。在上半年出让的22幅土地中，含有住宅性质的地块共14幅，销售金额365亿元人民币，占总收入近百分之85。在地区分布上，江宁共有6幅排名首位，江北、城北、城南、城东、河西分布较为平均。





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。

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