

第 198 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

小即是大

本港樓市持續上升，即使市建局跟發展商合作的項目亦加入協議訂明，新建單位扣除露台和工作平台後的室內實用面積須至少 260 呎，但新盤售價動輒幾百萬港元，無殼蝸牛上車難上難。在多項樓市調控措施實施下，市場氣氛依舊，未能購入安樂居的單身族或新婚族，難免還需在租務市場中尋尋覓覓，促使實用面積少於 200 呎的納米樓租金繼續拾級而上。

差餉物業估價署(下稱「差估署」)早前公布最新一期重估物業應課差餉租值，按 2016 年 10 月估值，不少傳統豪宅和十大私人屋苑的應課差餉租值，均普遍按年下跌或未有升跌，相反，市場需求殷切的小型單位或納米單位則按年上升。差估署數據顯示，公私營住宅物業差餉租值加幅平均只有 0.2%，而實用面積 752 呎或以下的細單位租值升幅有 0.9%，較租值均錄得跌幅的中大型單位表現為佳。

根據傳媒消息和我們查閱過的資料，多區多個納米單位最新租值都向上調，升幅視乎地區而有所不同。以長沙灣樓盤曉悅為例，一個實用面積只有 193 呎的中層單位租值按年增加 7%；九龍城樓盤曉薈，實用面積只有 166 呎的低層單位租值按年增加 5%；而大埔嵐山兩個分別位於中層和低層的 196 呎和 165 呎的納米單位，加幅亦有 3%。

反之，十大屋苑租值多數維持不變甚至下跌。包括杏花邨一個 974 呎中層單位租值下跌 4%、將軍澳新都城一個逾 500 呎的高層單位租值下降 5%；另外亦有多個實用面積逾 9 百呎的單位租值維持上年度水平，例如鴨脷洲海怡半島高層單位、太古城星輝臺高層單位、鯽魚涌康怡花園低層戶、沙田第一城中層單位等。

對於納米單位租值表現較中大型單位理想，情況肯定與市場需求不無關係。現時市場需求較大的為細單位，客源來自單身族或新婚人士，加上該類型單位供應主要集中在市區，所以租值升幅較大。至於十大屋苑提供的單位面積相對較大，而 4 人家庭住屋需求較細，因此租值錄得不變或下跌亦屬預期。

根據發展局的數據，明年納米和小型單位供應量，將較今年增加近 6 成半，主要集中在九龍城、深水埗和沙田區；而葵青和油尖旺區明年的落成單位更全是細單位。縱然細單位供應持續增加，但在目前市場環境下，相信細單位以至納米單位租值會持續得到支持。

通訊

二百億地王誕生

地政總署公布，香港賣地史上首幅「二百億地王」投標結果。位於中環美利道的商業地，是政府超過 20 年以來，首次推出的中環金融商業核心區地皮，以 232.8 億港元成交，地皮面積約 3.1 萬平方呎，最高可建樓面面積約 46.5 萬平方呎，每平方呎樓面呎價約 50,063 港元。

需求持續

根據地產代理數據顯示，今年 4 月份住宅車位買賣成交量（包括一手及二手）共錄得 707 宗，總值 10.38 億港元，雖較 3 月輕微下跌，但仍能反映車位需求龐大，尤其二手車位，成交量創三個月新高。至於地區成交量方面，港島、九龍及新界分別錄得 105、142 和 460 宗。

極速獲利！

上環德輔道西九號一個全層寫字樓單位短期內以 1500 萬港元帳面利潤易手。物業位於大廈 6 樓，全層寫字樓實用面積約 6,884 平方呎，據市場消息指，成交價為 1.15 億港元，呎價 16,705 港元。該單位於去年 12 月方以逾 9 千萬港元售出。

公屋價再創新高

近日政府再次出招應對住宅市場過熱情況，但公屋價格未有受影響。根據資料顯示，藍田公屋德田邨一中層、實用面積 165 方呎單位，以 248 萬港元（已補地價）成交，實用呎價約 15,030 港元。此成交打破之前將軍澳景林邨的 13,902 港元的舊紀錄。

(奧運站 Olympic Station)

維港灣

Island Harbourview

HKD 17,000 / 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 13,500 / 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 13,000 / 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 12,000 / sq.ft.

(將軍澳 Tseung Kwan O)

新都城

Metro City

HKD 13,000 / sq.ft.

(太古 Taikoo)

太古城

Taikoo Shing

HKD 17,500 / sq.ft.

(東涌 Tung Chung)

東堤灣畔

Tung Chung Crescent

HKD 10,500 / sq.ft.

(鴨脷洲 Ap Lei Chau)

海怡半島

South Horizons

HKD 16,500 / sq.ft.

(北角 North Point)

城市花園

City Garden

HKD 15,000 / sq.ft.



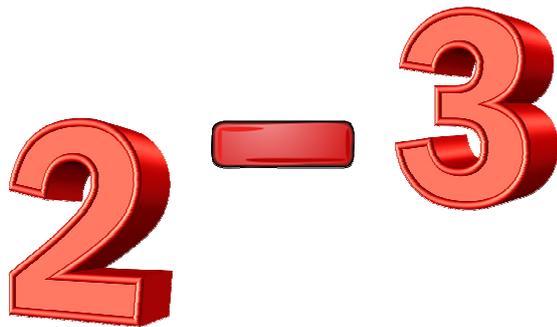
* Average saleable unit rate of standard units
以上為各標準單位平均實用呎價

限售或成新一輪樓市調控殺手鐮

5月15日，兩個中原地區的三線城市——河北承德、河南開封，宣佈樓市「限售令」。其中承德宣佈，非該市戶籍居民新購商品房須取得不動產證滿兩年後方可轉讓；而開封則要求「證滿三年」。據不完全統計，今年3月中旬以來，已有超過20個大中小型城市啟動住宅「限售令」，其中不乏環熱點城市的小縣城。這些城市多數要求新購買商品房在兩至三年間不得轉讓。

這一輪樓市「限售」政策始於北京。3月17日，北京發佈調控新政，規定企業購買的住房須滿三年才能交易。隨後推出政策的部分城市，將「限售」範圍從企業擴展到個人。經查閱4月成交資料後發現，部分「限售」城市4月成交量大幅下跌，其中4月的一手樓成交面積，廈門環比下跌58.09%；廣州環比下跌46.96%；杭州環比下跌26.47%；青島環比下跌17.89%。由於「限價」等調控手段的存在，目前上述城市的價格波動尚不明顯。從實際走訪來看，看房人數較3或4月少了，然而大部分開發商目前沒有降價意向。

諸多城市對樓市頒佈「限售令」，意味著樓市調控政策已從購買環節延伸至持有環節。一般而言，新建住宅從購房到拿到不動產證，一般需要一兩年的時間；若不動產證滿兩年後才可上市交易，意味著一套房產從購買到售賣需要「凍結」好幾年時間。房產短期內失去了流動性，投資房產將成為一種長線投資，買房者要做好長期持有房產的心理準備。面對當下變化莫測的房地產市場，限售將加劇投資客的資金壓力和投資風險，在一定程度上抑制房地產的投資需求。但從另一方面來看，如果庫存偏少的熱點城市採取限售抑制投機，將導致二手房的潛在供應量減少，剛需購房者被迫去選擇價位更高的新房，房價可能受到新的刺激。



通訊

三四線城市調控政策頻出，去庫存持續分化

隨著一二線城市全面進入「限購、限貸、限價、限售」時代，外溢效應日漸明顯。周邊三四線城市樓市房價上漲較快，3月份以來有關部門密集推出調控政策以應對該情況。其中，以保定、滄州、廊坊為代表的環京津城市、以鎮江、嘉興、無錫為代表的環滬甯杭城市和以佛山、中山為代表的環廣深城市，政策力度最大。

隨著政策的實施，少數三四線城市的去庫存形勢逆轉，這並不意味著房地產去庫存即將結束。4月全國50城新建商品住宅成交報告顯示，受其監測的30個典型三線城市中，18個城市成交面積環比下跌，而其他12個城市則有所上升，市場分化明顯。

5月起全國停發房產證換成不動產權證

2015年3月1日起，《不動產登記暫行條例》正式實施。江蘇徐州和四川瀘州兩地率先頒發了不動產權證書。標誌著不動產統一登記制度的落地。根據國土資源部的相關工作安排，2017年5月1日起全國所有市縣停發舊證、頒發新證。

需要注意的是，舊的房產證並非一定要換新證。只要市民沒有辦理抵押登記、變更登記、轉移登記等的需要，就不需要換證，原來的房產證繼續有效。沒有規定要在一定期限內「換證」，也不需要沒有發生產權變更時自行到不動產登記中心登記。以後依法辦理變更、轉移等登記工作時，將逐步更換為新的不動產登記簿證。





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