

第 198 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

## 小即是大

本港楼市持续上升，即使市建局跟发展商合作的项目亦加入协议订明，新建单位扣除露台和工作平台后的室内实用面积须至少 260 呎，但新盘售价动辄几百万港元，无壳蜗牛上车难上难。在多项楼市调控措施实施下，市场气氛依旧，未能购入安乐居的单身族或新婚族，难免还需在租务市场中寻寻觅觅，促使实用面积少于 200 呎的纳米楼租金继续拾级而上。

差饷物业估价署(下称「差估署」)早前公布最新一期重估物业应课差饷租值，按 2016 年 10 月估值，不少传统豪宅和十大私人屋苑的应课差饷租值，均普遍按年下跌或未有升跌，相反，市场需求殷切的小型单位或纳米单位则按年上升。差估署数据显示，公私营住宅物业差饷租值加幅平均只有 0.2%，而实用面积 752 呎或以下的细单位租值升幅有 0.9%，较租值均录得跌幅的中大型单位表现为佳。

根据传媒消息和我们查阅过的资料，多区多个纳米单位最新租值都向上调，升幅视乎地区而有所不同。以长沙湾楼盘晓悦为例，一个实用面积只有 193 呎的中层单位租值按年增加 7%；九龙城楼盘晓荟，实用面积只有 166 呎的低层单位租值按年增加 5%；而大埔岚山两个分别位于中层和低层的 196 呎和 165 呎的纳米单位，加幅亦有 3%。

反之，十大屋苑租值多数维持不变甚至下跌。包括杏花邨一个 974 呎中层单位租值下跌 4%、将军澳新都城一个逾 500 呎的高层单位租值下降 5%；另外亦有多多个实用面积逾 9 百呎的单位租值维持上年度水平，例如鸭脷洲海怡半岛高层单位、太古城星辉台高层单位、鰂鱼涌康怡花园低层户、沙田第一城中层单位等。

对于纳米单位租值表现较中大型单位理想，情况肯定与市场需求不无关系。现时市场需求较大的为细单位，客源来自单身族或新婚人士，加上该类型单位供应主要集中在市区，所以租值升幅较大。至于十大屋苑提供的单位面积相对较大，而 4 人家庭住屋需求较细，因此租值录得不变或下跌亦属预期。

根据发展局的数据，明年纳米和小型单位供应量，将较今年增加近 6 成半，主要集中在九龙城、深水埗和沙田区；而葵青和油尖旺区明年的落成单位更全是细单位。纵然细单位供应持续增加，但在目前市场环境下，相信细单位以至纳米单位租值会持续得到支持。

## 通讯

### 二百亿地王诞生

地政总署公布，香港卖地史上首幅「二百亿地王」投标结果。位于中环美利道的商业地，是政府超过 20 年以来，首次推出的中环金融商业核心区地皮，以 232.8 亿港元成交，地皮面积约 3.1 万平方呎，最高可建楼面面积约 46.5 万平方呎，每平方呎楼面呎价约 50,063 港元。

### 需求持续

根据地产代理数据显示，今年 4 月份住宅车位买卖成交量（包括一手及二手）共录得 707 宗，总值 10.38 亿港元，虽较 3 月轻微下跌，但仍能反映车位需求庞大，尤其二手车位，成交量创三个月新高。至于地区成交量方面，港岛、九龙及新界分别录得 105、142 和 460 宗。

### 极速获利！

上环德辅道西九号一个全层写字楼单位短期内以 1500 万港元账面利润易手。物业位于大厦 6 楼，全层写字楼实用面积约 6,884 平方呎，据市场消息指，成交价为 1.15 亿港元，呎价 16,705 港元。该单位于去年 12 月方以逾 9 千万港元售出。

### 公屋价再创新高

近日政府再次出招应对住宅市场过热情况，但公屋价格未有受影响。根据数据显示，蓝田公屋德田邨一中层、实用面积 165 方呎单位，以 248 万港元（已补地价）成交，实用呎价约 15,030 港元。此成交打破之前将军澳景林邨的 13,902 港元的旧纪录。

(奥运站 Olympic Station)

维港湾

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)

灝景湾

Villa Esplanada

HKD 13,000 / sq.ft.

(红磡 Hung Hom)

黄埔花园

Whampoa Garden

HKD 14,000 / sq.ft.

(蓝田 Lam Tin)

丽港城

Laguna City

HKD 12,000 / sq.ft.

(将军澳 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.

(东涌 Tung Chung)

东堤湾畔

Tung Chung Crescent

HKD 10,500 / sq.ft.

(鸭脷洲 Ap Lei Chau)

海怡半岛

South Horizons

HKD 16,500 / sq.ft.

(北角 North Point)

城市花园

City Garden

HKD 15,000 / sq.ft.



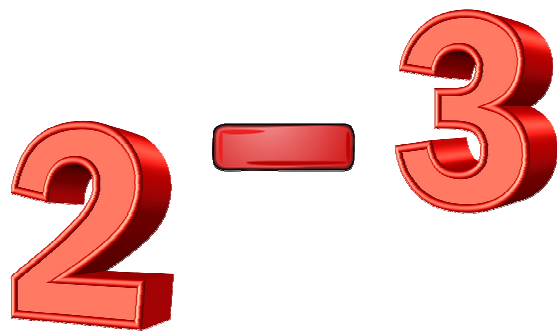
\* Average saleable unit rate of standard units  
 以上为各标准单位平均实用呎价

## 限售或成新一轮楼市调控杀手锏

5月15日，两个中原地区的三线城市——河北承德、河南开封，宣布楼市「限售令」。其中承德宣布，非该市户籍居民新购商品房须取得不动产证满两年后方可转让；而开封则要求「证满三年」。据不完全统计，今年3月中旬以来，已有超过20个大中小城市启动住宅「限售令」，其中不乏环热点城市的小县城。这些城市多数要求新购买商品房的在两年至三年间不得转让。

这一轮楼市「限售」政策始于北京。3月17日，北京发布调控新政，规定企业购买的住房须满三年才能交易。随后推出政策的部分城市，将「限售」范围从企业扩展到个人。经查阅4月成交资料后发现，部分「限售」城市4月成交量大幅下跌，其中4月的一手楼成交面积，厦门环比下跌58.09%；广州环比下跌46.96%；杭州环比下跌26.47%；青岛环比下跌17.89%。由于「限价」等调控手段的存在，目前上述城市的价格波动尚不明显。从实际走访来看，看房人数较3或4月少了，然而大部分开发商目前没有降价意向。

诸多城市对楼市颁布「限售令」，意味着楼市调控政策已从购买环节延伸至持有环节。一般而言，新建住宅从购房到拿到不动产证，一般需要一两年的时间；若不动产证满两年后才可上市交易，意味着一套房产从购买到售卖需要「冻结」好几年时间。房产短期内失去了流动性，投资房产将成为一种长线投资，买房者要做好长期持有房产的心理准备。面对当下变化莫测的房地产市场，限售将加剧投资客的资金压力和投资风险，在一定程度上抑制房地产的投资需求。但从另一方面来看，如果库存偏少的热点城市采取限售抑制投机，将导致二手房的潜在供应量减少，刚需购房者被迫去选择价位更高的新房，房价可能受到新的刺激。



## 通讯

### 三四线城市调控政策频出，去库存持续分化

随着一二线城市全面进入「限购、限贷、限价、限售」时代，外溢效应日渐明显。周边三四线城市楼市房价上涨较快，3月份以来有关部门密集推出调控政策以应对该情况。其中，以保定、沧州、廊坊为代表的环京津城市、以镇江、嘉兴、无锡为代表的环沪宁杭城市和以佛山、中山为代表的环广深城市，政策力度最大。

随着政策的实施，少数三四线城市的去库存形势逆转，这并不意味着房地产去库存即将结束。4月全国50城新建商品住宅成交报告显示，受其监测的30个典型三线城市中，18个城市成交面积环比下跌，而其它12个城市则有所上升，市场分化明显。

### 5月起全国停发房产证换成不动产权证

2015年3月1日起，《不动产登记暂行条例》正式实施。江苏徐州和四川泸州两地率先颁发了不动产权证书。标志着不动产统一登记制度的落地。根据国土资源部的相关工作安排，2017年5月1日起全国所有市县停发旧证、颁发新证。

需要注意的是，旧的房产证并非一定要换新证。只要市民没有办理抵押登记、变更登记、转移登记等的需要，就不需要换证，原来的房产证继续有效。没有规定要在一定期限内「换证」，也不需要没有发生产权变更时自行到不动产登记中心登记。以后依法办理变更、转移等登记工作时，将逐步更换为新的不动产登记簿证。





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