

第 196 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

## 變陣

本港零售業持續疲弱，奢侈品更是首當其衝，綜合不同市場消息及我們觀察所得，不同國際品牌都已經從租用店舖面積著手變陣，以應對預測走勢不及以往暢旺的零售業行情。

其中某著名法國奢侈品品牌龍頭，早在 2008 年零售暢旺期時，先後租用尖沙嘴海港城多個樓面位置，由最初租用地下至 2 樓、佔商場面積約 3.6 萬平方呎，成該品牌全球第二大的旗艦店，更在 2015 年底在同一商場內租用另一個樓面近 7 千呎的店面，開設臨時專門店，連同原有的旗艦店，該龍頭共租用了商場約 4.3 萬方呎面積。

據了解，該品牌去年與商場大業主達成一項租協議，並大規模裝修及重組旗艦店樓面，

但經過近一年的裝修工程後，我們發現，原先由該品牌租用的部分位置已經改由其他品牌租用並已展開裝修工程。根據傳媒報道，原有 2 樓約 2.2 萬方呎樓面中，在裝修後減少了近 2 千呎。除旗艦店面積縮減外，同場的臨時專賣店亦將有新商戶進駐。換言之，在新旗艦店重開後，該品牌共減少租用約 9 千呎樓面，較高峯時少縮水逾兩成。



廣東道海港城與國際奢侈品牌旗艦店

雖然樓面減少主要是因為臨時店租約完滿，但受內地打貪、旅客轉往其他地方等多種因素影響下，多年前在名店外排隊入店內購物的人龍均變得稀疏。即使連主打中價或年青人市場的國際衣履品牌，亦相繼針對旗下的旗艦店變陣。

如我們早前報道過，在銅鑼灣京華中心屹立了近 6 年的一間美國時裝店旗艦店，將在今年 8 月約滿後放棄續租，並動用該店每月 1,380 萬港元租金的十分之一轉租旺角西洋菜南街一個多層店舖，該店亦已在去年開幕。至於另一美國服裝品牌，據市場消息指，因為業績不佳，公司亦決定把其位於中環畢打行的旗艦店提早 3 年解約，並向業主賠償約 1.25 億港元。

事實上，現時不少地舖業主均會減租以留著租客，但商場租金卻逆市向好，相信與各商場發展商不時推出針對顧客的促銷活動有關。有國際物業顧問公司發表最新一份研究報告，指出本港主要商場整體租金按年升 3.1%。不過，劃分港九及新界區而言，港島區商場租金則按年跌 5.2%，九龍區主要商場租金按年上升逾 9%，新界區主要商場按年升近 4%。

## 通訊

### 住宅車位價續漲！

港府在 2016 年底劃一上調住宅物業從價印花稅後，資金持續流入車位市場，住宅車位繼續以高價售出。大圍溱岸 8 號在三月便有兩個車位先後以 315 萬港元及 348 萬港元易手，創新界區車位造價新高。此外，藍田興田邨一個去年 8 月以 58 萬元購入的車位，最近以 80 萬元沽出，漲近 4 成。

### 最貴公屋王誕生！

將軍澳景林邨景桃樓一個已補地價高層公屋單位，早前以 228 萬港元易手，以單位實用面積約 164 平方呎計，呎價高達 13,902 港元，刷新公屋呎價新高紀錄，比 2015 年底黃大仙鳳德邨呎價 13,429 元的成交高約 3.5%。

### 重建帶動舖位成交

受惠於中環卑利街及嘉咸街一帶的住宅重建項目，附近街舖物業的成交量近日有上升趨勢。位於結志街 28 至 32 號地下、一個實用約 650 呎連約 500 呎閣樓之舖位，以約 4,628 萬港元易手，實用呎價約 7.1 萬港元；物業現時以每月 7 萬港元租予麵包店，回報率約 1.8 厘。另外，荷李活道 68 至 70A 號地下 D 舖，及閣樓 C 至 E 號共約 2,700 呎之舖位以 9,680 萬港元成交，舖位現時每月租金約 23.1 萬港元，回報率約 2.9 厘。

### 元朗舖位成交速報

隨著元朗區內多個住宅項目相繼落成，元朗區內整體人口持續上升，促使區內舖位交投。近日，有買家以 4,480 萬港元購入一個位於大棠路 22A 至 30 號寶發大廈地下、面積約 414 呎的舖位，以成交價計算，平均呎價約 10.82 萬港元。該舖位以連租約形式出售，現時月租約 10.5 萬港元，回報率約 2.8 厘。

(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 12,000 / 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 8,000 / 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)

匯景花園

**Sceneway Garden**

HKD 12,500 / sq.ft.

(將軍澳 Tseung Kwan O)

新都城

**Metro City**

HKD 12,500 / 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 15,000 / sq.ft.

(北角 North Point)

城市花園

**City Garden**

HKD 14,500 / sq.ft.



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

## 一線城市土地市場供應持續緊張 熱點二三線城市受房企追捧

今年開年以來，眾房企拿地積極。資料顯示，截至 2 月 16 日，25 家企業拿地金額超過 20 億，；其中 12 家企業拿地超過 50 億人民幣。這 25 家企業合計耗資 1951.63 億人民幣。由於春節期間土地供應減少，預期後續房企依然會投入土地市場補倉。

標杆房企對熱點城市、熱點地塊拼搶積極。長沙、青島、深圳土拍地塊平均溢價率均超過了 50%，廈門三幅住宅地塊及南京五幅住宅地塊也都觸及了土拍限價「上限」。實際上，對於熱點城市的優質地塊，政府已追加諸多附屬條件，如：需配建人才住房和公共租賃住房面積，規定商業建築規模比率等。但從市場反應來看，這並未阻止房企進軍二三線城市的腳步，如南京 G98 地塊，在達到最高限價後，通過搖號的方式角逐最終買家，最終南京招商招盛房地產有限公司以總價 98.1 億人民幣拿下該地塊，成為南京總價地王。

2017 年 1 月全國 15 城市土地市場交易情報

城市	總計用地						住宅用地					
	宗數(宗)		用地面積		樓面價格		宗數(宗)		用地面積		樓面價格	
			(萬平方米)		(元/平方米)				(萬平方米)		(元/平方米)	
	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交
北京	3	4	35	38	17,127	17,481	3	3	35	35	17,127	19,448
上海	11	8	47	30	10,576	13,374	10	6	47	27	10,548	11,112
廣州	7	11	33	33	410	8,442	0	4	0	11	-	16,363
深圳	2	4	1	4	15,015	11,475	0	0	0	0	-	-
杭州	24	26	85	91	6,154	7,570	11	10	37	35	12,660	17,822
天津	24	22	95	114	5,203	4,225	6	4	51	34	7,868	14,382
南京	27	17	116	82	1,808	4,055	2	7	11	43	5,946	4,243
武漢	41	23	277	166	4,728	4,665	19	11	183	106	5,675	5,716
長沙	16	9	59	46	1,644	1,028	10	3	40	21	2,081	1,551
青島	20	12	87	65	1,014	1,307	7	5	30	19	1,778	2,777
廈門	1	5	0.2	14	1,065	453	0	0	0	0	-	-
鄭州	92	42	292	116	2,732	2,469	67	27	257	97	2,832	2,542
昆明	30	26	147	140	1,333	1,346	17	11	88	59	1,517	1,548
合肥	28	21	191	153	2,798	7,442	19	17	143	121	3,577	9,485
西安	17	19	115	108	2,204	2,212	13	14	103	98	2,249	2,246

Source: 房天下土地網 / CREIS 中指數據 <http://fdc.fang.com/news/zt/201702/yb201701.html>

業內人士表示，目前房企在二三線城市積極拿地是正常節奏。一方面，節日後是房企加緊補貨的重要時節。綜合市場資料顯示，2016年1月全國54城供求比為0.70，大多數城市依舊處於供不應求的局面，其中北京、重慶等地新增供應量不足成交量的一半，激發了企業拿地的緊迫感。另一方面一線城市推地量較少，同時普遍施行「全城限購限貸」，樓市需求勢必會外溢到其他二三線城市，促使房企考慮其戰略性佈局，實施快進快出的策略，短期內可為公司規模及年度財務指標貢獻利好因素。

聯繫近期國土部發佈的十五年規劃綱要來看，未來新增建設用地指標下行已是大勢所趨。據保守估算，至2030年前，年均新增建設用地規模將較「十二五」期間至少下滑33%，高庫存城市將在2017年進一步收緊土地供應。而北京、上海等市相繼提出的建設用地「負增長」目標，也大大限制了一線城市的新增土地供應。由此來看，土地市場的「主戰場」還是會在城市邊界快速擴張的熱點二三線城市中展開。

## 通訊

### 北京市公共租賃住房建設與評價地方標準正式實施

北京市住建委頒佈的《公共租賃住房建設與評價標準》於2月1日正式實施，是國內首部關於公租房建設與評價的地方標準。新發佈的《標準》打破了以往公租房遵從的《住宅建築設計規範》國標中規定的22平方米的最小面積限制，允許15-22平方米小戶型的出現。新《標準》在環境和戶型上高度關注老年人和年輕人的需求，並且對公租房周邊的交通配套提出了更高的要求。此外，《標準》還引入了評價制度，採用國際通行的建築性能評價方法，評價結果為不合格的公租房將不予交用。

### 天津樓市再出“大動作”！不再新建酒店型公寓

日前，天津市規劃局、市國土房管局、市建委聯合發出關於酒店型公寓建設管理相關檔失效的通知，今後天津市不再審批新酒店型公寓項目。通知指出，鑒於該市之前執行的《關於加強酒店型公寓建設管理有關要求的通知》與去年1月1日住房和城鄉建設部發佈的《城市用地分類與規劃建設用地標準》不一致，經研究決定，此前執行的通知失效。失效後本市不再審批酒店型公寓項目。失效前已出讓並簽訂土地出讓合同的地塊中含酒店型公寓的項目，仍按原通知規定辦理規劃、國土房管、建設手續。



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