

第 196 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

变阵

本港零售业持续疲弱，奢侈品更是首当其冲，综合不同市场消息及我们观察所得，不同国际品牌都已经从租用店铺面积着手变阵，以应对预测走势不及以往畅旺的零售业行情。

其中某著名法国奢侈品品牌龙头，早在 2008 年零售畅旺期时，先后租用尖沙嘴海港城多个楼面位置，由最初租用地下至 2 楼、占商场面积约 3.6 万方呎，成该品牌全球第二大的旗舰店，更在 2015 年底在同一商场内租用另一个楼面近 7 千呎的店面，开设临时专门店，连同原有的旗舰店，该龙头共租用了商场约 4.3 万方呎面积。

据了解，该品牌去年与商场大业主达成续租协议，并大规模装修及重组旗舰店楼面，但经过近一年的装修工程后，我们发现，原先由该品牌租用的部分位置已经改由其它品牌租用并已展开装修工程。根据传媒报道，原有 2 楼约 2.2 万方呎楼面中，在装修后减少了近 2 千呎。除旗舰店面积缩减外，同场的临时专卖店亦将有新商户进驻。换言之，在新旗舰店重开后，该品牌共减少租约 9 千呎楼面，较高峯时少缩水逾两成。



广东道海港城与国际奢侈品品牌旗舰店

虽然楼面减少主要是因为临时店租约完满，但受内地打贪、旅客转往其它地方等多种因素影响下，多年前在名店外排队入店内购物的人龙均变得稀疏。即使连主打中价或年青人市场的国际衣履品牌，亦相继针对旗下的旗舰店变阵。

如我们早前报道过，在铜锣湾京华中心屹立了近 6 年的一间美国时装店旗舰店，将在今年 8 月约满后放弃续租，并动用该店每月 1,380 万港元租金的十分之一转租旺角西洋菜南街一个多层店铺，该店亦已在去年开幕。至于另一美国服装品牌，据市场消息指，因为业绩不佳，公司亦决定把其位于中环毕打行的旗舰店提早 3 年解约，并向业主赔偿约 1.25 亿港元。

事实上，现时不少地铺业主均会减租以留着租客，但商场租金却逆市向好，相信与各商场发展商不时推出针对顾客的促销活动有关。有国际物业顾问公司发表最新一份研究报告，指出本港主要商场整体租金按年升 3.1%。不过，划分港九及新界区而言，港岛区商场租金则按年跌 5.2%，九龙区主要商场租金按年上升逾 9%，新界区主要商场按年升近 4%。

通讯

住宅车位价续涨！

港府在 2016 年底划一上调住宅物业从价印花税后，资金持续流入车位市场，住宅车位继续以高价售出。大围溱岸 8 号在三月便有两个车位先后以 315 万港元及 348 万港元易手，创新界区车位造价新高。此外，蓝田兴田邨一个去年 8 月以 58 万元购入的车位，最近以 80 万元沽出，涨近 4 成。

最贵公屋王诞生！

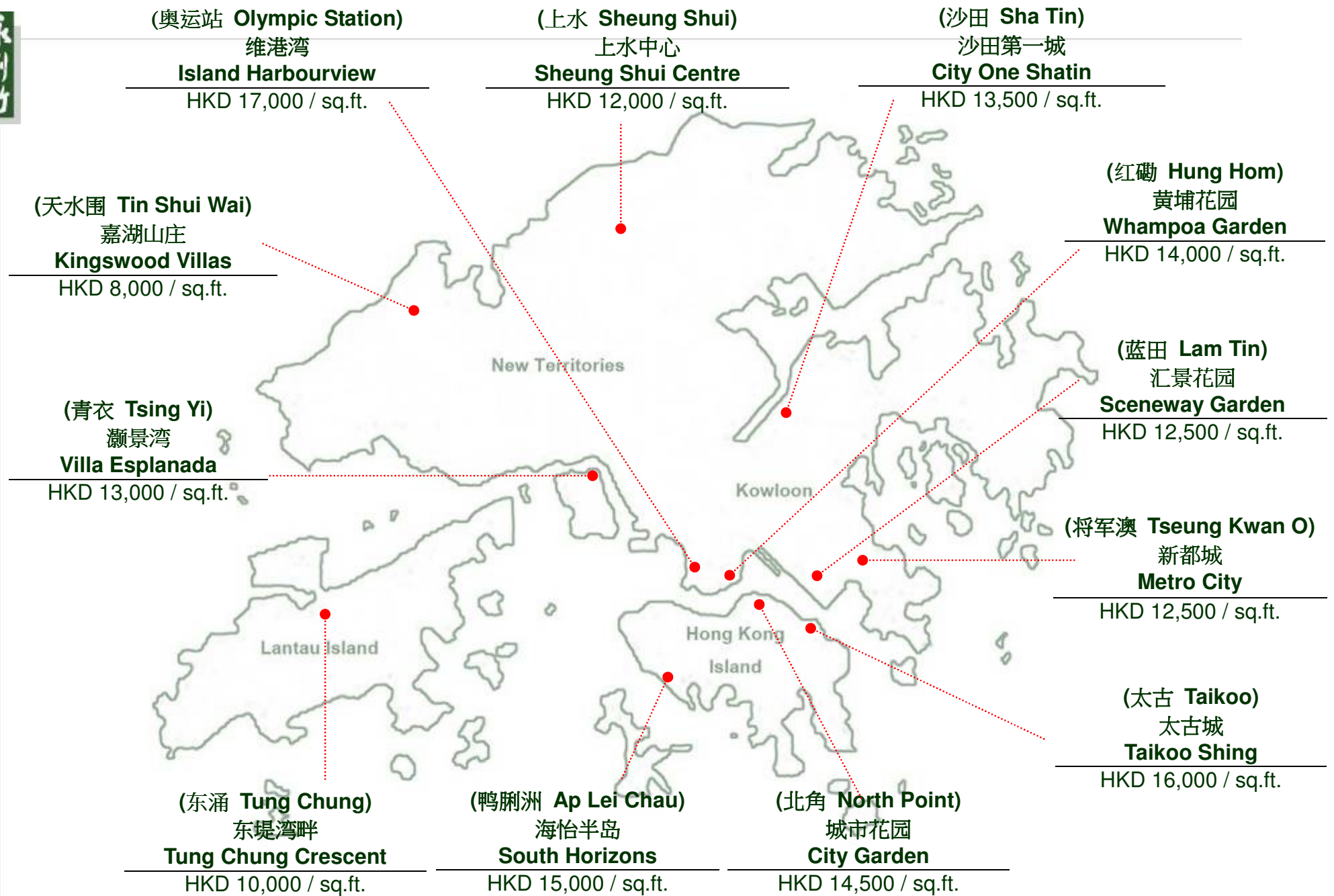
将军澳景林邨景桃楼一个已补地价高层公屋单位，早前以 228 万港元易手，以单位实用面积约 164 平方呎计，呎价高达 13,902 港元，刷新公屋呎价新高纪录，比 2015 年底黄大仙凤德邨呎价 13,429 元的成交高约 3.5%。

重建带动铺位成交

受惠于中环卑利街及嘉咸街一带的住宅重建项目，附近街铺物业的成交量近日有上升趋势。位于结志街 28 至 32 号地下、一个实用约 650 呎连约 500 呎阁楼之铺位，以约 4,628 万港元易手，实用呎价约 7.1 万港元；物业现时以每月 7 万港元租予面包店，回报率约 1.8 厘。另外，荷李活道 68 至 70A 号地下 D 铺，及阁楼 C 至 E 号共约 2,700 呎之铺位以 9,680 万港元成交，铺位现时每月租金约 23.1 万港元，回报率约 2.9 厘。

元朗铺位成交速报

随着元朗区内多个住宅项目相继落成，元朗区内整体人口持续上升，促使区内铺位交投。近日，有买家以 4,480 万港元购入一个位于大棠路 22A 至 30 号宝发大厦地下、面积约 414 呎的铺位，以成交价计算，平均呎价约 10.82 万港元。该铺位以连租约形式出售，现时月租约 10.5 万港元，回报率约 2.8 厘。



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

一线城市土地市场供应持续紧张 热点二三线城市受房企追捧

今年开年以来，众房企拿地积极。数据显示，截至2月16日，25家企业拿地金额超过20亿，；其中12家企业拿地超过50亿人民币。这25家企业合计耗资1951.63亿人民币。由于春节期间土地供应减少，预期后续房企依然会投入土地市场补仓。

标杆房企对热点城市、热点地块拼抢积极。长沙、青岛、深圳土拍地块平均溢价率均超过了50%，厦门三幅住宅地块及南京五幅住宅地块也都触及了土拍限价「上限」。实际上，对于热点城市的优质地块，政府已追加诸多附属条件，如：需配建人才住房和公共租赁住房面积，规定商业建筑规模比率等。但从市场反应来看，这并未阻止房企进军二三线城市的脚步，如南京G98地块，在达到最高限价后，通过摇号的方式角逐最终买家，最终南京招商招盛房地产有限公司以总价98.1亿人民币拿下该地块，成为南京总价地王。

2017年1月全国15城市土地市场交易情报

城市	总计用地						住宅用地					
	宗数(宗)		用地面积		楼面价格		宗数(宗)		用地面积		楼面价格	
			(万平方米)		(元/平方米)				(万平方米)		(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
广州	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
武汉	41	23	277	166	4,728	4,665	19	11	183	106	5,675	5,716
长沙	16	9	59	46	1,644	1,028	10	3	40	21	2,081	1,551
青岛	20	12	87	65	1,014	1,307	7	5	30	19	1,778	2,777
厦门	1	5	0.2	14	1,065	453	0	0	0	0	-	-
郑州	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: 房天下土地网 / CREIS 中指数据 <http://fdc.fang.com/news/zt/201702/yb201701.html>

业内人士表示，目前房企在二三线城市积极拿地是正常节奏。一方面，节日后是房企加紧补货的重要时节。综合市场数据显示，2016年1月全国54城供求比为0.70，大多数城市依旧处于供不应求的局面，其中北京、重庆等地新增供应量不足成交量的一半，激发了企业拿地的紧迫感。另一方面一线城市推地量较少，同时普遍施行「全城限购限贷」，楼市需求势必会外溢到其它二三线城市，促使房企考虑其战略性布局，实施快进快出的策略，短期内可为公司规模及年度财务指针贡献利好因素。

联系近期国土部发布的十五年规划纲要来看，未来新增建设用地指标下行已是大势所趋。据保守估算，至2030年前，年均新增建设用地规模将较「十二五」期间至少下滑33%，高库存城市将在2017年进一步收紧土地供应。而北京、上海等市相继提出的建设用地「负增长」目标，也大大限制了一线城市的新增土地供应。由此来看，土地市场的「主战场」还是会在城市边界快速扩张的热点二三线城市中展开。

通讯

北京市公共租赁住房建设与评价地方标准正式实施

北京市住建委颁布的《公共租赁住房建设与评价标准》于2月1日正式实施，是国内首部关于公租房建设与评价的地方标准。新发布的《标准》打破了以往公租房遵从的《住宅建筑设计规范》国标中规定的22平方米的最小面积限制，允许15-22平方米小户型的出现。新《标准》在环境和户型上高度关注老年人和年轻人的需求，并且对公租房周边的交通配套提出了更高的要求。此外，《标准》还引入了评价制度，采用国际通行的建筑性能评价方法，评价结果为不合格的公租房将不予交用。

天津楼市再出“大动作”！不再新建酒店型公寓

日前，天津市规划局、市国土房管局、市建委联合发出关于酒店型公寓建设管理相关档失效的通知，今后天津市不再审批新酒店型公寓项目。通知指出，鉴于该市之前执行的《关于加强酒店型公寓建设管理有关要求的通知》与去年1月1日住房和城乡建设部发布的《城市用地分类与规划建设用地标准》不一致，经研究决定，此前执行的通知失效。失效后本市不再审批酒店型公寓项目。失效前已出让并签订土地出让合同的地块中含酒店型公寓的项目，仍按原通知规定办理规划、国土房管、建设手续。



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