

第 194 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，服務對象涵蓋商業機構、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，亦緊跟國際認可水平，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

覓地

一直以來，大眾認為本港人口稠密，地少人多，是房屋供應短缺及樓價高企的主要原因。這亦是現今社會最關注的民生問題。2017 年度施政報告其中一項房屋政策重點，在覓地的議題上，特別提及郊野公園範圍佔香港土地總面積 4 成。而實際上，香港已經開發的土地不足四分之一，而發展密度並不平均。這間接導致社會上只有少部分較富裕的中產階級能負擔居住在比較低密度的社區。而在高人口密度的社區，普羅大眾的居住環境則常以蝸居去形容。

為達致長遠房屋策略的十年建屋目標，政府一直提倡的房屋土地策略包括見縫插針，發展棕地、綠化地，填海造地，發展新市鎮以及利用土地改劃鼓勵市區重建。當中發展郊野公園用地一直存在發展與保育之間的爭議。相關利益者的訴求，從屢屢未能在城市規劃委員會的審核下成功申請改劃綠化地為住宅用地的結果中，顯而易見。而雖然在各項數字上，住屋建成量在過去數年逐漸增加，大量不足 200 方呎的住宅單位在市場上卻屢見不鮮。這意味著即使建樓量達標，但市民的人均居住面積與起居環境質素，卻相對下降。

從經濟的層面，各覓地方式均預期會達致經濟效益的增長，包括促進社區經濟發展，舒緩住屋需求，以及創造就業機會，但各項房屋土地策略亦不是低成本項目。例如，發展棕地牽涉大量收地及賠償等問題，亦是困難重重。權衡利弊間，香港的土地資源供應愈來愈嚴峻。

發展郊野公園本身雖然不涉及收地和安置搬遷問題，但大部分郊野公園用地位置偏遠，加上地勢並不平坦，要斜坡勘探及建造擋土牆以發展住宅項目的開發成本不菲。今年的施政報告提到，郊野公園位於邊陲地帶的土地，因為其部份生態價值不高，公眾享用價值亦較低，故可用作於公營房屋、非牟利老人院等非地產用途。

雖然施政報告倡議的，主要是利用郊野公園邊陲地帶土地，涉及郊野公園旁的綠化土地、並促進郊野公園旁邊的鄉村土地發展，但開發郊野公園附近土地，將為不少綠色團體所關注的焦點，要成功發展，政府屆時應與各團體及專業界別有效磋商，否則，發展計劃只會「只聞樓梯響」、面臨各方挑戰、或經濟效益不彰。

通訊

創 12 年新高 去年獲批售樓花單位數目大增

地政總署早前公布 2016 年全年獲批售樓花單位數高達 17,008 伙，較 2015 年全年批出預售的 11,540 伙急增 47%，數字是繼 2004 年全年批出預售的 19,274 伙後，近 12 年的新高。

中環甲級商廈租金持續上升

根據市場數據顯示，中環甲級商廈租金在過去多年持續上升，空置率維持在 1.5% 的極低水平。早前亦傳出某外資金融機構剛以呎租 185 元續租國際金融中心 2 期一個約 3,500 平方呎的單位，呎租為近年新高。國金 2 期向來為中環商廈的租金指標，其低空置率及高租金反應出市場對中環甲級商廈的需求，當中其中一個成因是中資機構租置中區樓。

銅鑼灣 J Plus Hotel 17 億售出

房間成交價或成全港最貴

據市場消息，位於銅鑼灣的 J Plus Hotel 早前以 17 億港元全幢售出。該物業座落於邊寧頓街與伊榮街交界，樓面面積近 5 萬平方呎，其 25 層高的酒店共提供 56 個房間。據悉物業經已易手，以成交價計，每間房間值 3,036 萬元，有望成為全港單一酒店房間價最貴成交。



銅鑼灣 J Plus Hotel 早前以 17 億港元售出。

多間發展商有意發展卑利街/嘉咸街地盤 A

市建局推出的卑利街/嘉咸街發展計劃地盤 A 共收到 43 份意向書。這次發展項目位於卑利街，地盤面積約 890 平方米。預計未來將提供約 7,830 平方米樓面面積作住宅用途，以及約 1,460 平方米作多用途活動會堂及商業用途。由於是次地皮位於中環核心地區，被視為一個罕有的住宅項目，故反應熱烈，意向書數目創歷次新高。

(奧運站 Olympic Station)

維港灣

Island Harbourview

HKD 16,000 / sq.ft.

(上水 Sheung Shui)

上水中心

Sheung Shui Centre

HKD 11,500 / 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 12,500 / sq.ft.

(紅磡 Hung Hom)

黃埔花園

Whampoa Garden

HKD 13,000 / 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 13,000 / sq.ft.

(太古 Taikoo)

太古城

Taikoo Shing

HKD 15,000 / sq.ft.

(東涌 Tung Chung)

東堤灣畔

Tung Chung Crescent

HKD 9,500 / sq.ft.

(鴨脷洲 Ap Lei Chau)

海怡半島

South Horizons

HKD 15,500 / sq.ft.

(北角 North Point)

城市花園

City Garden

HKD 14,000 / sq.ft.



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

中國內地房地產市場 2016 年穩健過渡 住宅存量市場或迎來機遇

據市場資料顯示，2016 年中國內地住宅市場年度總交易額達 11 萬億元人民幣，年增長率超過 30%。其中，北京、上海及深圳三大一線城市二手房交易額超過 3 萬億元人民幣，是新房交易額的 2 倍以上；而另外 30 個典型城市二手房交易額為 5 萬億元人民幣以上，是其新房交易額的 1.1 倍；顯示住宅存量市場(包括二手房交易市場及物業租賃市場)日益重要的經濟地位。

據悉，在發達國家的成熟市場，一個城市開發新房的週期一般在 20 年左右。以北京市為例，從 1988 年到 2008 年，北京市已基本完成現有格局和現有新房開發的週期。從 2009 年開始，包括北京市在內的一些主要城市二手房交易量已超過了新房，且差距不斷擴大。另據相關研究報告指出，2016 年國租賃市場的規模為 1.1 萬億，但僅佔房屋交易市場規模的 7%。而在發達國家，這一比例在 30%至 50%間。未來 5 至 10 年，中國租賃市場有望進入快速發展階段，預計 2020 年的市場體量約為 1.6 萬億，2025 年達到 2.9 萬億，2030 年超過 4 萬億。據業內人士預測，未來中國城市的經濟和房地產交易的活躍度，將更多體現在存量房市場上，中國房地產市場將逐步從增量模式轉變為存量模式，從新房開發銷售為主轉向二手房的買賣和出租為主。

有見及此，中國政府亦已於 2016 年相繼推出多項政策引導和培育住宅存量市場的發展，加強住宅存量市場中，二手房買家及物業承租人的信心：

- 6 月，國家發佈《關於加快培育和發展住房租賃市場的若干意見》，提出改善租房市場供給，擴大租房市場有效需求，並明確市場主體權利義務，規範住房租賃市場發展的要求，促進住房市場由以售為主向租售並舉轉變；
- 8 月，中國住房和城鄉建設部從規範房地產中介服務行為、完善行業管理制度、加強中介市場監管三方面提出 16 條具體規定，進一步保障二手房交易中買賣雙方及中介的權利；
- 中國住房和城鄉建設部宣佈將針對房地產中介及其他市場參與者，在全國範圍建立房地產市場主體信用記錄，對嚴重失信主體實施聯合懲戒；
- 11 月，北京推出三宗「限房價競地價」地塊，並要求全部居住套型必須符合「90/70 政策」(即建築面積 90 平方米以下住房、含經濟適用住房，面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的 7 成以上)，並在競買過程中設置價格上限，達到上限後，轉入競報自持面積階段。在新的出讓方式下，三宗土地以「全部持有」的條件被競出。

借助政府的扶持政策，並參照以往的房地產市場發展規律，在國家進一步收緊土地財政的大環境下，住宅存量市場有望在 2017 年迎來真正的「黃金時代」。

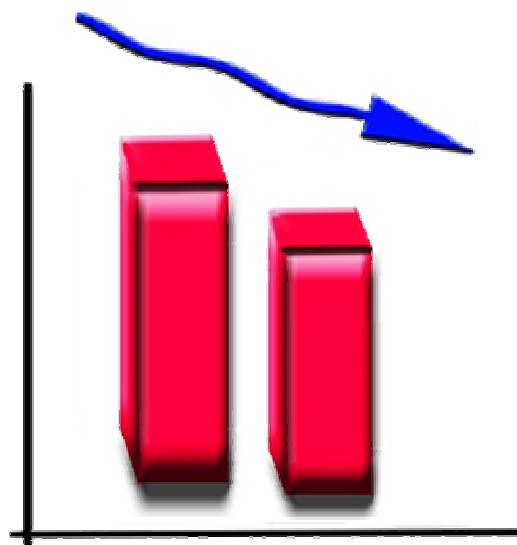
通訊

南京房地產用地將收放並舉 增加高價值區域宅地供應

南京市政府在新近擬定的《南京市“十三五”國土資源保護和利用規劃》中提出，要收放並舉把控房地產用地供應，增加土地價值顯現區域的商品住宅用地投放規模，控制市場不成熟區域住宅用地上市量，同時對商業辦公用地實行對接需求的準確投入。有市場人士將之解讀為南京從土地供給方面推進房地產調控的最新思路。

北京新建商品房住宅價格 22 個月來首次環比下調

國家統計局最新發佈了 70 個大中城市住宅銷售價格統計資料，12 月平均新建商品房住宅指數漲幅是 2016 年的最低值。其中，20 個城市的新建商品房住宅價格出現了環比下調，北京、南京、成都、鄭州等十餘個城市錄得年內首次環比下調。有資料顯示，第 4 季北京合計成交商品房住宅 11,565 套，環比下調幅度達到了 42%。而 12 月份北京市新建商品住宅成交均價回落到每平米 3.82 萬元人民幣。





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