

第 194 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

覓地

一直以来，大众认为本港人口稠密，地少人多，是房屋供应短缺及楼价高企的主要原因。这亦是现今社会最关注的民生问题。2017 年度施政报告其中一项房屋政策重点，在觅地的议题上，特别提及郊野公园范围占香港土地总面积 4 成。而实际上，香港已经开发的土地不足四分之一，而发展密度并不平均。这间接导致社会上只有少部分较富裕的中产阶级能负担居住在比较低密度的小区。而在高人口密度的小区，普罗大众的居住环境则常以蜗居去形容。

为达致长远房屋策略的十年建屋目标，政府一直提倡的房屋土地策略包括见缝插针，发展棕地、绿化地，填海造地，发展新市镇以及利用土地改划鼓励市区重建。当中发展郊野公园用地一直存在发展与保育之间的争议。相关利益者的诉求，从屡屡未能在城市规划委员会的审核下成功申请改划绿化地为住宅用地的结果中，显而易见。而虽然在各项数字上，住屋建成量在过去数年逐渐增加，大量不足 200 方呎的住宅单位在市场上却屡见不鲜。这意味着即使建楼量达标，但市民的人均居住面积与起居环境素质，都相对下降。

从经济的层面，各觅地方式均预期会达致经济效益的增长，包括促进小区经济发展，舒缓住屋需求，以及创造就业机会，但各项房屋土地策略亦不是低成本项目。例如，发展棕地牵涉大量收地及赔偿等问题，亦是困难重重。权衡利弊间，香港的土地资源供应愈来愈严峻。

发展郊野公园本身虽然不涉及收地和安置搬迁问题，但大部分郊野公园用地位置偏远，加上地势并不平坦，要斜坡勘探及建造挡土墙以发展住宅项目的开发成本不菲。今年的施政报告提到，郊野公园位于边陲地带的土地，因为其部份生态价值不高，公众享用价值亦较低，故可用作于公营房屋、非牟利老人院等非地产用途。

虽然施政报告倡议的，主要是利用郊野公园边陲地带土地，涉及郊野公园旁的绿化土地、并促进郊野公园旁边的乡村土地发展，但开发郊野公园附近土地，将为不少绿色团体所关注的焦点，要成功发展，政府届时应与各团体及专业界别有效磋商，否则，发展计划只会「只闻楼梯响」、面临各方挑战、或经济效益不彰。

通讯

创 12 年新高 去年获批售楼花单位数目大增

地政总署早前公布 2016 年全年获批售楼花单位数高达 17,008 伙，较 2015 年全年批出预售的 11,540 伙急增 47%，数字是继 2004 年全年批出预售的 19,274 伙后，近 12 年的新高。

中环甲级商厦租金持续上升

根据市场数据显示，中环甲级商厦租金在过去多年持续上升，空置率维持在 1.5% 的极低水平。早前亦传出某外资金金融机构刚以呎租 185 元续租国际金融中心 2 期一个约 3,500 平方呎的单位，呎租为近年新高。国金 2 期向来为中环商厦的租金指标，其低空置率及高租金反应出市场对中环甲级商厦的需求，当中其中一个成因是中资机构租置中区楼。

铜锣湾 J Plus Hotel 17 亿售出

房间成交价或成全港最贵

据市场消息，位于铜锣湾的 J Plus Hotel 早前以 17 亿港元全幢售出。该物业座落于边宁顿街与伊荣街交界，楼面面积近 5 万平方呎，其 25 层高的酒店共提供 56 个房间。据悉物业经已易手，以成交价计，每间房间值 3,036 万元，有望成为全港单一酒店房间价最贵成交。



铜锣湾 J Plus Hotel 早前以 17 亿港元售出。

多间发展商有意发展卑利街/嘉咸街地盘 A

市建局推出的卑利街/嘉咸街发展计划地盘 A 共收到 43 份意向书。这次发展项目位于卑利街，地盘面积约 890 平方米。预计未来将提供约 7,830 平方米楼面面积作住宅用途，以及约 1,460 平方米作多用途活动会堂及商业用途。由于是次地皮位于中环核心地区，被视为一个罕有的住宅项目，故反应热烈，意向书数目创历次新高。

(奥运站 Olympic Station)

维港湾

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.

(天水围 Tin Shui Wai)

嘉湖山庄

Kingswood Villas

HKD 8,000 / sq.ft.

(青衣 Tsing Yi)

灝景湾

Villa Esplanada

HKD 12,500 / sq.ft.

(红磡 Hung Hom)

黄埔花园

Whampoa Garden

HKD 13,000 / sq.ft.

(蓝田 Lam Tin)

汇景花园

Sceneway Garden

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

(东涌 Tung Chung)

东堤湾畔

Tung Chung Crescent

HKD 9,500 / sq.ft.

(鸭脷洲 Ap Lei Chau)

海怡半岛

South Horizons

HKD 15,500 / sq.ft.

(北角 North Point)

城市花园

City Garden

HKD 14,000 / sq.ft.



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

中国内地房地产市场 2016 年稳健过渡 住宅存量市场或迎来机遇

据市场数据显示，2016 年中国内地住宅市场年度总交易额达 11 万亿元人民币，年增长率超过 30%。其中，北京、上海及深圳三大一线城市二手房交易额超过 3 万亿元人民币，是新房交易额的 2 倍以上；而另外 30 个典型城市二手房交易额为 5 万亿元人民币以上，是其新房交易额的 1.1 倍；显示住宅存量市场(包括二手房交易市场及物业租赁市场)日益重要的经济地位。

据悉，在发达国家的成熟市场，一个城市开发新房的周期一般在 20 年左右。以北京市为例，从 1988 年到 2008 年，北京市已基本完成现有格局和现有新房开发的周期。从 2009 年开始，包括北京市在内的一些主要城市二手房交易量已超过了新房，且差距不断扩大。另据相关研究报告指出，2016 年国租赁市场的规模为 1.1 万亿，但仅占房屋交易市场规模的 7%。而在发达国家，这一比例在 30%至 50%间。未来 5 至 10 年，中国租赁市场有望进入快速发展阶段，预计 2020 年的市场体量约为 1.6 万亿，2025 年达到 2.9 万亿，2030 年超过 4 万亿。据业内人士预测，未来中国城市的经济和房地产交易的活跃度，将更多体现在存量房市场上，中国房地产市场将逐步从增量模式转变为存量模式，从新房开发销售为主转向二手房的买卖和出租为主。

有见及此，中国政府亦已于 2016 年相继推出多项政策引导和培育住宅存量市场的发展，加强住宅存量市场中，二手房买家及物业承租人的信心：

- 6 月，国家发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，提出改善租房市场供给，扩大租房市场有效需求，并明确市场主体权利义务，规范住房租赁市场发展的要求，促进住房市场由以售为主向租售并举转变；
- 8 月，中国住房和城乡建设部从规范房地产中介服务行为、完善行业管理制度、加强中介市场监管三方面提出 16 条具体规定，进一步保障二手房交易中买卖双方及中介的权利；
- 中国住房和城乡建设部宣布将针对房地产中介及其它市场参与者，在全国范围建立房地产市场主体信用记录，对严重失信主体实施联合惩戒；
- 11 月，北京推出三宗「限房价竞地价」地块，并要求全部居住套型必须符合「90/70 政策」(即建筑面积 90 平方米以下住房、含经济适用住房，面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 7 成以上)，并在竞买过程中设置价格上限，达到上限后，转入竞拍自持面积阶段。在新的出让方式下，三宗土地以「全部持有」的条件被竞出。

借助政府的扶持政策，并参照以往的房地产市场发展规律，在国家进一步收紧土地财政的大环境下，住宅存量市场有望在 2017 年迎来真正的「黄金时代」。

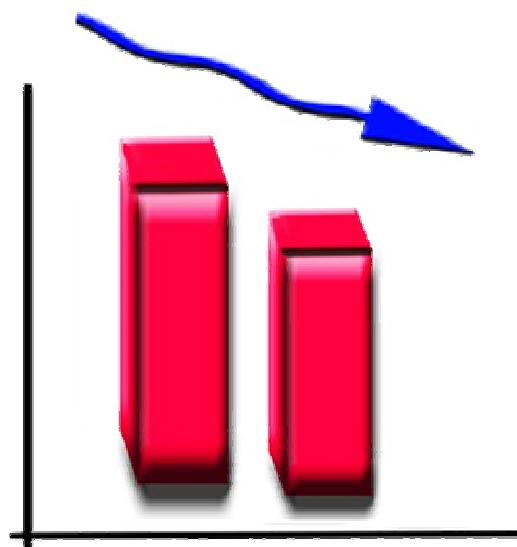
通讯

南京房地产用地将收放并举 增加高价值区域宅地供应

南京市政府在新近拟定的《南京市“十三五”国土资源保护和利用规划》中提出，要收放并举把控房地产用地供应，增加土地价值显现区域的商品住宅用地投放规模，控制市场不成熟区域住宅用地上市量，同时对商业办公用地实行对接需求的准确投入。有市场人士将之解读为南京从土地供给方面推进房地产调控的最新思路。

北京新建商品房住宅价格 22 个月来首次环比下调

国家统计局最新发布了 70 个大中城市住宅销售价格统计数据，12 月平均新建商品房住宅指数涨幅是 2016 年的最低值。其中，20 个城市的新建商品房住宅价格出现了环比下调，北京、南京、成都、郑州等十余个城市录得年内首次环比下调。有数据显示，第 4 季北京合计成交商品房住宅 11,565 套，环比下调幅度达到了 42%。而 12 月份北京市新建商品住宅成交均价回落到每平米 3.82 万元人民币。





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