

## 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 3188

中國內地、澳門及海外評值  
陳晞測量師  
jessie@rhl-int.com  
(852) 3408 3302

企業評值  
金融工具評值  
劉震宇先生  
alex@rhl-int.com  
(852) 3408 3328

## 集團簡介

永利行集團成立於 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專業測量服務。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財務及/或房地產相關專業學歷，並擁有國際學會認可之專業資格。當中包括特會計師、金融風險管理師以及註冊測量師。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企業顧問。我們優秀的團隊提供全面優越的企業諮詢顧問服務。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

## 香港物業

市場透視

### 香港樓市的前途

#### 策略投資諮詢服務

- 提供市場研究及分析
- 房地產互動配對平臺

地政總署於十月十六日公佈，位於香港山頂文輝道第2、4、6、8、9及11號的鄉郊建屋地段第1211號用地的招標結果，由於發展商標金未達政府底價，故五份標書不獲接納。

山頂超級豪宅早已被市場視為古董項目，供應甚少之餘，其需求亦來自獨特的頂級富豪群組，因此，此類住宅物業的成交稀少且價格可以十分波動。由於中國內地近期又再實施資金進出監控，大大影響過去數年活躍於此市場的內地富豪企業的參與度。

發展商當然憂慮欠缺買家對資金流的影響，然而人民幣國際化既是國策，稍後必會再度放鬆資金進出。另一方面，特區政府亦沒有放售豪宅地的壓力。綜合而言，此次流標不應被視為發展商看淡後市的指標。

但無論如何，這次流標卻已成為讓樓價在當下的高位作調整的好藉口。這次下調會否是樓價下行週期的開端，仍需觀察供求因素。近期有報導指，發展項目完工進程減慢，相信可以是解讀為發展商因應樓市需求減弱，而調節工程進度相就，又或演繹為發展商眼見政府減少未來私地供應而變得惜售。

我們認為失業率若維持在目前的低水平，樓價下調的空間尚且有限。不過隨著十大基建工程完工或接近完工，不少近年支撐樓市的建築界工友可能面對開工不足，因而退出樓市。基於建築界工友難以轉投其他行業，將直接影響失業率。

隨著高鐵香港段開通，全球最長的跨海大橋，港珠澳大橋，在中國國家主席習近平的主禮下亦已投入服務。市場一直期待這兩個重大基建項目能為香港帶來裨益，並令本地資產升值，目前的關注點是如何、何時、有何政策，以促進大灣區經濟能量的提升，來抗衡包括但不限於與西方國家的環球貿易磨擦。習主席及其團隊藉是次開通大橋到訪廣東，便為市場帶來頒佈重大政策的憧憬。

## 策略投資諮詢服務

- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務

## 香港通訊

### 皇都戲院大廈遭申請強拍

有地產發展商向土地審裁處申請，強制拍賣北角英皇道「皇都戲院大廈」，藉此統一業權重建。大廈由南北兩座住宅大樓，商場及前皇都戲院組成。當中皇都戲院於 1952 年落成，為本港現時僅存的最古老單幢式戲院，屋頂採外露式拱架「呈拋物線型的飛拱支架」。由於設計獨特，戲院部分在去年已被古物諮詢委員會確認為一級歷史建築，因此該發展商在申請強拍時表明，會積極考量保存皇都戲院的精髓。



➤ 皇都戲院大廈

### 前瞻策略顧問服務

- 分析經濟、社會及政策對房地產市場的影響
- 監察社會及經濟的趨勢
- 預測市場趨勢

### 私樓價調整繼續

差餉物業估價署公布，最新 9 月份私人住宅售價指數，較上月下跌約 1.4%，延續上月跌勢。所有類別的私人住宅售價指數為 388.8，較上月下跌約 1.44%，但仍較上年度同期高出約 14%。此外，實用面積少於 430 呎的單位售價指數升勢同樣終止，錄得 1.42% 的負增長，其他面積的單位均錄得約 0.4% 至 1.8% 的跌幅。

## 前瞻策略顧問服務

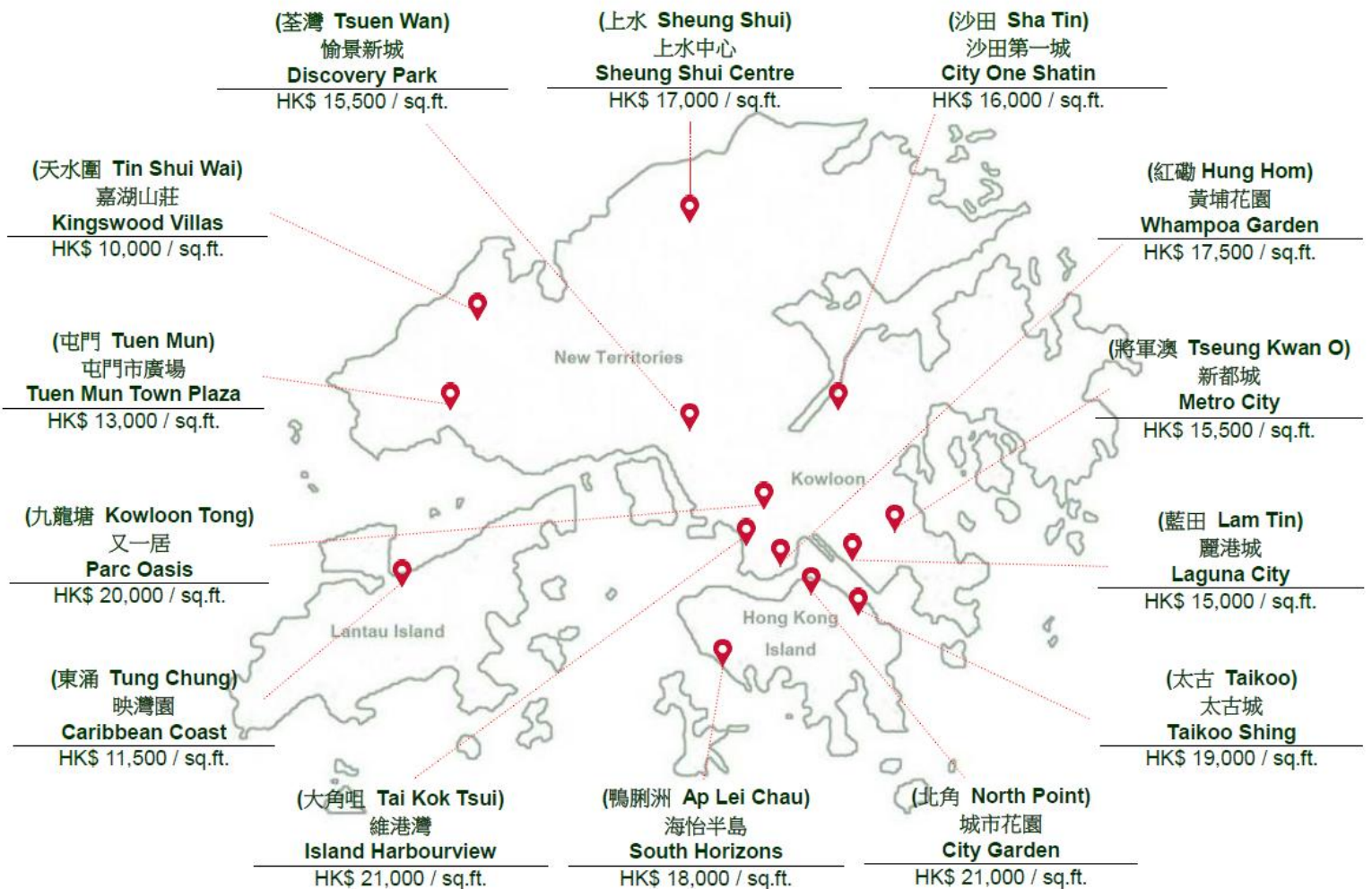
- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

## 奢侈品店大舖換細舖

近年零售市道轉弱，部分奢侈品牌為節省租金開支，停止擴充市場業務。根據市場消息，一間老牌大型鐘錶店決定不續租其位於皇后大道中的大型舖位，並轉租同街一個雙號較小的複式舖位。舊租金以約200萬元租用約19,000方呎的面積，新租金則以約190萬元租用約6,500方呎的面積，雖然新租金呎租較前者高逾倍，但相信每月租金減少，能減輕經營者負擔。

# 房地產市場快訊

## 香港交易概況



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

## 中國物業

市場透視

### 全國房地產市場2018第四季度將 全面降溫

今年前三季度，內地重點城市房地產市場成交普遍低迷，全國樓價開始進入下行區間，「金九銀十」整體失色。

國家統計局數據顯示，從今年9月份的銷售價格環比資料來看，4個一線城市新建商品住房中，**上海**和**深圳**分別下降0.1%和0.2%，**北京**持平，由於去年第三季以來持續的補償性增長，**廣州**新建商品住宅銷售價格同比上漲0.4%。；在二手房市場方面，**北京**和**上海**環比均下降0.2%，**深圳**持平，只有**廣州**上漲0.2%。

另外，據悉，31個二線城市的新建商品住宅和二手住宅銷售價格分別上漲1.1%和0.8%，漲幅比上月分別回落0.2%和0.5%；35個三線城市新建商品住宅和二手住宅銷售價格分別上漲0.9%和0.8%，漲幅比上月分別回落1.1%和0.6%。

城市	新建商品住宅銷售價格		二手住宅銷售價格	
	環比	同比	環比	同比
北京	100.0	100.4	99.8	97.8
上海	99.9	99.8	99.8	97.9
廣州	100.4	104.3	100.2	102.5
深圳	99.8	100.0	100.0	107.0

#### 土地發展及 規劃專業服務

- 更改土地用途 / 換地申請
- 補地價金額評估
- 申請臨時豁免書

## 土地發展及 規劃專業服務

- 差餉及地租上訴
- 賠償金額評估
- 規劃發展顧問

從成交量來看，一線城市成交面積環比下跌 33%，側面反映了購買力的急速下降。購買力的透支主要是由於過去兩年房價飆升、信貸政策收緊，以及在貿易戰背景下市場參與者對未來房地產市場的不確定性。與此同時，二線城市表現較一線城市更為堅挺，環比僅下跌 5%，如杭州，南京，成都和武漢等二線城市均受益於大企業搬遷需求的支撐。以內地某軟體開發商為例，自其將總部從北京遷至武漢和南京，為兩個二線城市經濟注入了新的活力，為當地房地產市場帶來利好。三線城市則繼續保持上升勢頭，環比升高 22%，主要是由於棚戶區改造的持續深化。據預測，棚改將於 2021 年前完成。

城市	成交面積 (萬平方米)	成交面積 環比 (%)	成交面積 同比 (%)
北京	50.73	-13.51%	32.77%
上海	102.38	-18.57%	40.77%
廣州	57.64	-57.93%	-13.31%
深圳	17.82	-19.10%	-36.13%
一線城市	228.57	-33.00%	11.00%
二線代表城市	1,156.19	-5.00%	0.40%
三線代表城市	364.36	22.00%	9.00%

據相關分析，房價上漲勢頭得到遏制，主要是因為國家採取的調控政策得到了明顯成效。此外，購房者對房價上漲預期已經發生了改變，加上房貸利率上升，越來越多人開始處於理性的觀望狀態，並不像過去那樣急著要買房或是投資。



## 中國通訊

### 10 月份：一二線城市住宅地錄 25 宗 流標

據機構資料顯示，一二線城市住宅土地流標於10月份已經刷新同期歷史紀錄。至截稿，合計流標土地高達25宗。其中，**昆明市**流標土地數量最多，共有8宗；其次是**西安**，共有4宗。隨著持續加碼的各地調控政策推出，預計住宅土地流標數量將越來越多。據分析，流標原因主要是房企資金鏈緊張、回款難、綜合壓力加大，因此發展商都採取較為保守的開發策略，從而影響吸地熱情。

#### 工廈活化專業服務

- 30 分鐘免費諮詢
- 可協助統籌其他專業人士
- 代客戶向城市規劃委員會提交申請
- 向地政總署提交「臨時豁免」地契條款或「不反對通知書」申請

## 八省試行政府購買公租房運營管理服務

隨著大量公租房建成入伙，公租房運營管理專業人員不足、服務水準不高、管理不規範等問題日益凸顯。為進一步完善公租房運營管理機制，住建部、財政部早前聯合印發相關通知，確定在浙江、安徽、山東、湖北、廣西、四川、雲南、陝西等 8 省，展開政府購買公租房運營管理服務試點工作。

《通知》指出，試點地區要全面訂明現行屬於政府職責範圍、由財政支出安排的各類公租房運營管理內容，凡適合市場化方式提供的公租房運營管理服務事項，可通過政府購買服務方式實施。購買內容主要包括公租房入住和退出管理事項、租金收繳和房屋使用管理事項、維修事項以及綜合管理事項等。



香港九龍尖沙咀  
星光行 1010 室



(852) 3408 3188

(852) 2730 6212

(852) 5307 9925 (Whatsapp)



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。此檔/刊物並非永利行之任何正式建議或承諾。永利行已盡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  
© 2018 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。