

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 3188

中国内地、澳门及海外评值
陈晞测量师
jessie@rhl-int.com
(852) 3408 3302

企业评值
金融工具评值
刘震宇先生
alex@rhl-int.com
(852) 3408 3328

集团简介

永利行集团成立于 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专业测量服务。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财务及/或房地产相关专业学历，并拥有国际学会认可之专业资格。当中包括特会计师、金融风险经理以及注册测量师。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企业顾问。我们优秀的团队提供全面优越的企业咨询顾问服务。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

香港物业

市场透视

香港楼市的前途

策略投资咨询服务

- 提供市场研究及分析
- 房地产互动配对平台

地政总署于十月十六日公布，位于香港山顶文辉道第2、4、6、8、9及11号的乡郊建屋地段第1211号用地的招标结果，由于发展商标金未达政府底价，故五份标书不获接纳。

山顶超级豪宅早已被市场视为古董项目，供应甚少之余，其需求亦来自独特的顶级富豪群组，因此，此类住宅物业的成交稀少且价格可以十分波动。由于中国内地近期又再实施资金进出监控，大大影响过去数年活跃于此市场的内地富豪企业的参与度。

发展商当然忧虑欠缺买家对资金流的影响，然而人民币国际化既是国策，稍后必会再度放松资金进出。另一方面，特区政府亦没有放售豪宅地的压力。综合而言，此次流标不应被视为发展商看淡后市的指标。

但无论如何，这次流标却已成为让楼价在当下的高位作调整的好借口。这次下调会否是楼价下行周期的开端，仍需观察供求因素。近期有报导指，发展项目完工进程减慢，相信可以是解读为发展商因应楼市需求减弱，而调节工程进度相就，又或演绎为发展商眼见政府减少未来私地供应而变得惜售。

我们认为失业率若维持在目前的低水平，楼价下调的空间尚且有限。不过随着十大基建工程完工或接近完工，不少近年支撑楼市的建筑界工友可能面对开工不足，因而退出楼市。基于建筑界工友难以转投其他行业，将直接影响失业率。

随着高铁香港段开通，全球最长的跨海大桥，港珠澳大桥，在中国国家主席习近平的主礼下亦已投入服务。市场一直期待这两个重大基建项目能为香港带来裨益，并令本地资产升值，目前的关注点是如何、何时、有何政策，以促进大湾区经济能量的提升，来抗衡包括但不限于与西方国家的环球贸易磨擦。习主席及其团队藉是次开通大桥到访广东，便为市场带来颁布重大政策的憧憬。

策略投资咨询服务

- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务

香港通讯

皇都戏院大厦遭申请强拍

有地产发展商向土地审裁处申请，强制拍卖北角英皇道「皇都戏院大厦」，藉此统一业权重建。大厦由南北两座住宅大楼，商场及前皇都戏院组成。当中皇都戏院于 1952 年落成，为本港现时仅存的最古老单幢式戏院，屋顶采外露式拱架「呈抛物线型的飞拱支架」。由于设计独特，戏院部分在去年已被古物咨询委员会确认为一级历史建筑，因此该发展商在申请强拍时表明，会积极考虑保存皇都戏院的精髓。



➤ 皇都戏院大厦

前瞻策略顾问服务

- 分析经济、社会及政策对房地产市场的影响
- 监察社会及经济的趋势
- 预测市场趋势

私楼价调整继续

差饷物业估价署公布，最新 9 月份私人住宅售价指数，较上月下跌约 1.4%，延续上月跌势。所有类别的私人住宅售价指数为 388.8，较上月下跌约 1.44%，但仍较上年度同期高出约 14%。此外，实用面积少于 430 呎的单位售价指数升势同样终止，录得 1.42% 的负增长，其他面积的单位均录得约 0.4% 至 1.8% 的跌幅。

前瞻策略顾问服务

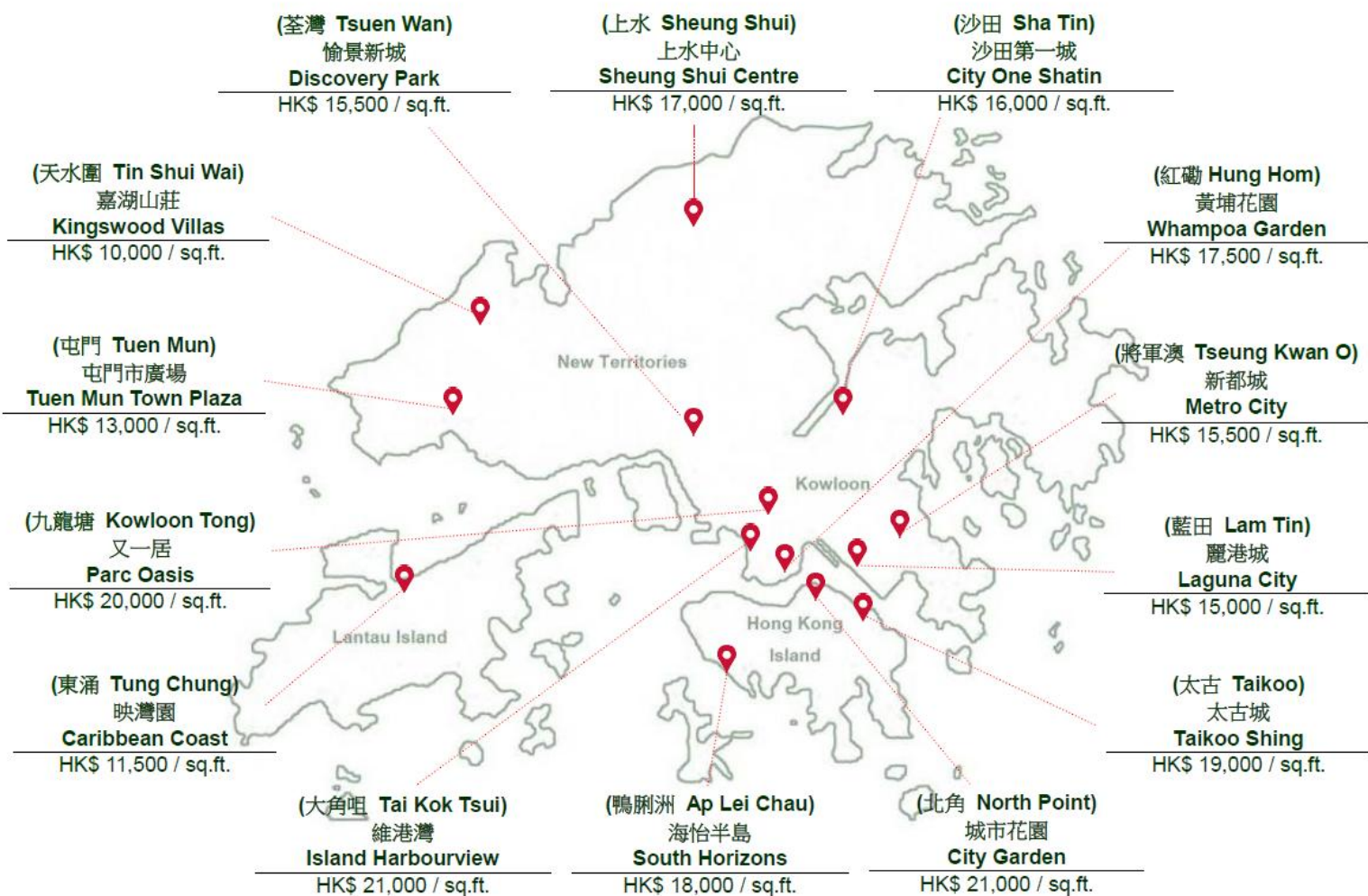
- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

奢侈品店大铺换细铺

近年零售市道转弱，部分奢侈品牌为节省租金开支，停止扩充市场业务。根据市场消息，一间老牌大型钟表店决定不续租其位于皇后大道中的大型铺位，并转租同街一个双号较小的复式铺位。旧租金以约200万元租约19,000方呎的面积，新租金则以约190万元租约6,500方呎的面积，虽然新租金呎租较前者高逾倍，但相信每月租金减少，能减轻经营者负担。

房地产市场快讯

香港交易概况



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

中国物业

市场透视

全国房地产市场2018第四季度将 全面降温

今年前三季度，内地重点城市房地产市场成交普遍低迷，全国楼价开始进入下行区间，「金九银十」整体失色。

国家统计局数据显示，从今年9月份的销售价格环比数据来看，4个一线城市新建商品住房中，**上海**和**深圳**分别下降0.1%和0.2%，**北京**持平，由于去年第三季以来持续的补偿性增长，**广州**新建商品住宅销售价格同比上涨0.4%。；在二手房市场方面，**北京**和**上海**环比均下降0.2%，**深圳**持平，只有**广州**上涨0.2%。

另外，据悉，31个二线城市的新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨1.1%和0.8%，涨幅比上月分别回落0.2%和0.5%；35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨0.9%和0.8%，涨幅比上月分别回落1.1%和0.6%。

城市	新建商品住宅销售价格		二手住宅销售价格	
	环比	同比	环比	同比
北京	100.0	100.4	99.8	97.8
上海	99.9	99.8	99.8	97.9
广州	100.4	104.3	100.2	102.5
深圳	99.8	100.0	100.0	107.0

土地发展及 规划专业服务

- 更改土地用途 / 换地申请
- 补地价金额评估
- 申请临时豁免书

土地发展及 规划专业服务

- 差饷及地租上诉
- 赔偿金额评估
- 规划发展顾问

从成交量来看，一线城市成交面积环比下跌 33%，侧面反映了购买力的急速下降。购买力的透支主要是由于过去两年房价飙升、信贷政策收紧，以及在贸易战背景下市场参与者对未来房地产市场的不确定性。与此同时，二线城市表现较一线城市更为坚挺，环比仅下跌 5%，如杭州，南京，成都和武汉等二线城市均受益于大企业搬迁需求的支撑。以内地某软件开发商为例，自其将总部从北京迁至武汉和南京，为两个二线城市经济注入了新的活力，为当地房地产市场带来利好。三线城市则继续保持上升势头，环比升高 22%，主要是由于棚户区改造的持续深化。据预测，棚改将于 2021 年前完成。

城市	成交面积 (万平方米)	成交面积 环比 (%)	成交面积 同比 (%)
北京	50.73	-13.51%	32.77%
上海	102.38	-18.57%	40.77%
广州	57.64	-57.93%	-13.31%
深圳	17.82	-19.10%	-36.13%
一线城市	228.57	-33.00%	11.00%
二线代表城市	1,156.19	-5.00%	0.40%
三线代表城市	364.36	22.00%	9.00%

据相关分析，房价上涨势头得到遏制，主要是因为国家采取的调控政策得到了明显成效。此外，购房者对房价上涨预期已经发生了改变，加上房贷利率上升，越来越多人开始处于理性的观望状态，并不像过去那样急着要买房或是投资。

中国通讯

10 月份：一二线城市住宅地录 25 宗流标

据机构数据显示，一二线城市住宅土地流标于10月份已经刷新同期历史纪录。至截稿，合计流标土地高达25宗。其中，**昆明市**流标土地数量最多，共有8宗；其次是**西安**，共有4宗。随着持续加码的各地调控政策推出，预计住宅土地流标数量将越来越多。据分析，流标原因主要是房企资金链紧张、回款难、综合压力加大，因此发展商都采取较为保守的开发策略，从而影响吸地热情。

工厦活化专业服务

- 30 分钟免费咨询
- 可协助统筹其他专业人士
- 代客户向城市规划委员会提交申请
- 向地政总署提交「临时豁免」地契条款或「不反对通知书」申请

八省试行政府购买公租房运营管 理服务

随着大量公租房建成入伙，公租房运营管理专业人员不足、服务水平不高、管理不规范等问题日益凸显。为进一步完善公租房运营管理机制，住建部、财政部早前联合印发相关通知，确定在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西等 8 省，展开政府购买公租房运营管理服务试点工作。

《通知》指出，试点地区要全面订明现行属于政府职责范围、由财政支出安排的各类公租房运营管理内容，凡适合市场化方式提供的公租房运营管理服务事项，可通过政府购买服务方式实施。购买内容主要包括公租房入住和退出管理事项、租金收缴和房屋使用管理事项、维修事项以及综合管理事项等。



香港九龙尖沙咀
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。此档/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。

数据源：土地注册处及永利行市场研究部

© 2018 永利行国际有限公司版权所有，保留一切权利。