

## 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

### 主導 2019 年樓市的本地事項

一如預期，這幾個月的市場情緒正趨向悲觀，然而這情況並非香港獨有，因為全球資產價格正藉著如中美貿易磨擦等全球或地域性的經濟及政治狀況，而被借機出現下調。

然而，由於轉讓成本高及流動性較差，房地產投資決策從來都是中長線而不受短期市況波動影響。無論如何，買家近期的卻步會對業主構成一定壓力，始終前景充滿變數，但能否促成業主明顯減價仍有待觀察。

前瞻明年市況，從供應角度上，變化似乎沒有多大，只是需求從來都對經濟表現敏感，所以中美貿易磨擦會否升級，變成短期影響需求情況的主要因素。

目前，我們建議關注以下即將來臨的本地事項，這些事項儘管是影響中長線樓市，但無疑也影響短期市場情緒：

- (1) 土地供應小組應於十二月遞交報告 — 儘管市場普遍認為政府已決定將重點放於東大嶼填海，我們仍應留意小組有否增加其他短中期供應的可行建議。
- (2) 市區重建局預期明年初完成油旺地區規劃研究報告 — 未來舊區重建規模及速度有否改變，將對市場有深遠影響。

#### 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

## 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

- (3) 《長遠房屋策略》2018 年週年進度報告應於十二月底公佈 — 特首已於十月的施政報告提出，不再維持公私營房屋供應六比四的比例。同時，社會上質疑政府未有因應未來人均居住面積應予增加，而對房屋面積的預測被大幅度低估。為此，《長遠房屋策略》應提供相應策略及修正。
- (4) 提供全港發展策略藍圖的香港 2030+ 預期於明年發佈 — 在一個公眾期望在極速變化及政府對土地使用有頻繁政策變動的環境下，預期此份策略亦需不斷更新。無論如何，該全港性的文件對未來投資方向具有參考性。
- (5) 立法會各項審議及財務撥款的決定 — 例如實施空置稅的具體細節、容許為東大嶼填海及重大策略性交通基建作研究。這些項目都會影響未來投資回報及地區工作機會。

儘管市場情緒萬變，我們永利行國際集團在此祝願各讀者佳節快樂！

## 香港通訊

### 私樓租金逆市上升

差餉物業估價署公布，10月份最新私人住宅租金指數，較上月上升約0.1%，繼續其30個月的升勢。所有類別的私人住宅指數為380.3，較上月跌約2.4%，但租金指數卻逆市上升，指數為197.1，較上月升約0.1%。此外，若以單位實用面積分類，除了面積多於1,722呎的單位售價指數不變外，其他面積的單位都錄得約0.05%至0.18%的升幅。

### 會展辦公大樓 3 層寫字樓流拍

有銀主於上月尾委託代理拍賣灣仔會展廣場辦公大樓21、22及23樓共3層寫字樓。每層建築面積約16,518方呎，各層開價介乎4.78億至4.82億港元，合共14.4億港元，開價呎價28,938至29,180港元。當中，23樓未獲任何出價，而21及22樓則僅承第一口價後未有人承接，3層單位因未到價而流拍收回。

#### 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

## 屯門藍地地皮最低投標價與中標價 相差近八成

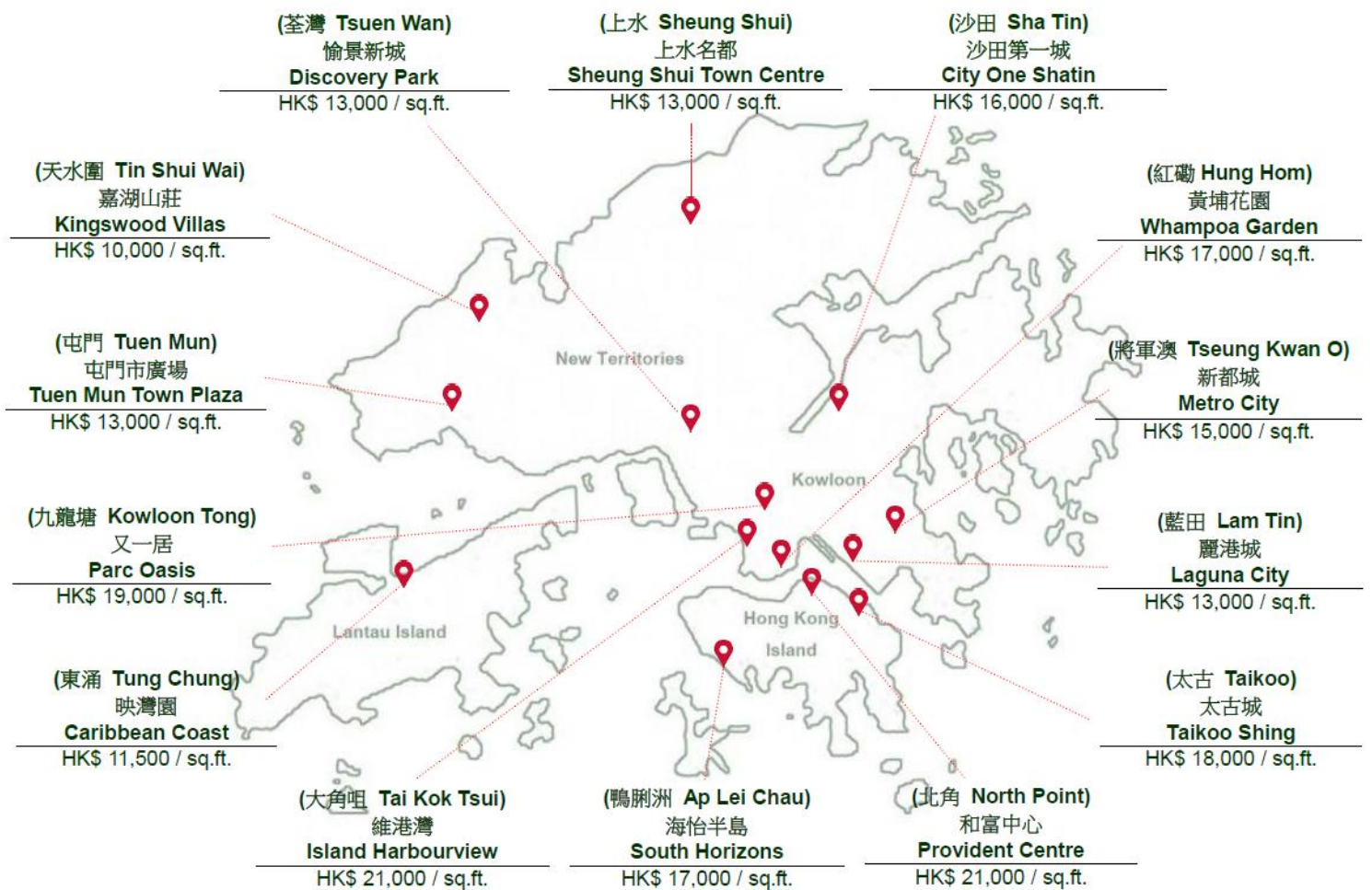
地政總署公布早前批出的屯門藍地福亨村里住宅地各競投者的投標金額。該地皮面積約1.88萬平方呎，當時地皮批出價8,319萬港元，以最高可建樓面面積10,160平方呎計算，樓面呎價8,188港元。但值得注意的是，是次出價最低僅1800萬港元，只得最高出價的約兩成。

### 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

# 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

### 1. 中估住宅價格指數 (2018 年 10 月)

同比 -0.9%      均價 (元) 21,610  
環比 -2.5%      中位價 (元) 13,981

# 117.5

城市	指數	城市	指數
北京	118.7	鄭州	112.7
上海	101.7	青島	195.3
深圳	120.2	西安	185.1
廣州	144.2	廈門	115.1
杭州	152.2	太原	143.4
南京	100.0	石家莊	125.4
成都	153.0	昆明	100.0
重慶	158.6	合肥	101.9
武漢	146.9	南昌	136.2
長沙	136.7	南寧	145.9



環比上升



環比下降



環比持平

#### 1、指數基期：

2017 年 1 月為基期，基期指數 100 點。

#### 2、資料來源：

中估聯行資料庫(“中估數庫”)的房地產基準價格資料庫。

#### 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

## 2. 中估商業地產價格指數 (2018年10月)

商業地產：	<b>171.0</b>	辦公地產：	<b>114.0</b>
同比 4.80%	環比 10.94%	同比 17.75%	環比 1.56%



### 1、指數基期：

2017年1月為基期，基期指數 100 點。

### 2、資料來源：

中估聯行資料庫(“中估數庫”)的房地產基準價格資料庫。



## 中國通訊

### 長沙新規實施 地下車位和車庫應 首先滿足業主需要

長沙市政府早前發佈相關規定，指出地面房地產開發專案附建規劃用於停放汽車的地下車位和車庫應當首先滿足業主的需要，且不得擅自停用或變更。規定並強調，用於社會公共服務的獨立地下空間停車場，不得進行分割轉讓、銷售或整體租賃，不得擅自停用或者改變其用途。

規定涉及的地下空間，是指長沙市市區(含芙蓉區、天心區、岳麓區、開福區、雨花區、望城區)範圍內地表(含江、湖)以下的空間，包括附建地下空間和獨立地下空間。相關規定生效日為2018年12月1日。

### 2018年首11個月一二線城市住宅 土地流標數增逾140%

今年首11個月土地流標刷新紀錄。資料顯示，截至11月29日，一二線城市住宅土地流標282宗，同比增長143%，且是近6年來最高紀錄。10月以來一二線城市住宅土地流標依然較高，且已成交住宅土地基本以底價成交為主。

市場分析流標原因，一方面是在信貸縮緊的大環境下，房地產企業資金鏈壓力增大，使其對土地拍賣態度保持謹慎；另一方面是，出讓土地的要求越來越多，尤其是各項配套建設要求及對房屋出售的價格限制，進一步加大了開發商的回款壓力。

#### 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

第 216 期  
2018

# 房地產市場快訊



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

本檔/刊物由永利行國際有限公司及/或其附屬公司(永利行)之專業人士提供作數據參考之用，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，中估聯行資料庫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。