

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

主导 2019 年楼市的本地事项

一如预期，这几个月的市场情绪正趋向悲观，然而这情况并非香港独有，因为全球资产价格正借着如中美贸易磨擦等全球或地域性的经济及政治状况，而被借机出现下调。

然而，由于转让成本高及流动性较差，房地产投资决策从来都是中长线而不受短期市况波动影响。无论如何，买家近期的却步会对业主构成一定压力，始终前景充满变数，但能否促成业主明显减价仍有待观察。

前瞻明年市况，从供应角度上，变化似乎没有多大，只是需求从来都对经济表现敏感，所以中美贸易磨擦会否升级，变成短期影响需求情况的主要因素。

目前，我们建议关注以下即将来临的本地事项，这些事项尽管是影响中长线楼市，但无疑也影响短期市场情绪：

- (1) 土地供应小组应于十二月递交报告 — 尽管市场普遍认为政府已决定将重点放于东大屿填海，我们仍应留意小组有否增加其他短中期供应的可行建议。
- (2) 市区重建局预期明年初完成油旺地区规划研究报告 — 未来旧区重建规模及速度有否改变，将对市场有深远影响。

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

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

- (3) 《长远房屋策略》2018 年周年进度报告应于十二月底公布 — 特首已于十月的施政报告提出，不再维持公私营房屋供应六比四的比例。同时，社会上质疑政府未有因应未来人均居住面积应予增加，而对房屋面积的预测被大幅度低估。为此，《长远房屋策略》应提供相应策略及修正。
- (4) 提供全港发展策略蓝图的香港 2030+ 预期于明年发布 — 在一个公众期望在极速变化及政府对土地使用有频繁政策变动的环境下，预期此份策略亦需不断更新。无论如何，该全港性的文件对未来投资方向具有参考性。
- (5) 立法会各项审议及财务拨款的决定 — 例如实施空置税的具体细节、容许为东大屿填海及重大策略性交通基建作研究。这些项目都会影响未来投资回报及地区工作机会。

尽管市场情绪万变，我们永利行国际集团在此祝愿各读者节日快乐！

香港通讯

私楼租金逆市上升

差饷物业估价署公布，10月份最新私人住宅租金指数，较上月上升约0.1%，继续其30个月的升势。所有类别的私人住宅指数为380.3，较上月跌约2.4%，但租金指数却逆市上升，指数为197.1，较上月升约0.1%。此外，若以单位实用面积分类，除了面积多于1,722呎的单位售价指数不变外，其他面积的单位都录得约0.05%至0.18%的升幅。

会展办公大楼3层写字楼流拍

有银主于上月尾委托代理拍卖湾仔会展广场办公大楼21、22及23楼共3层写字楼。每层建筑面积约16,518方呎，各层开价介乎4.78亿至4.82亿港元，合共14.4亿港元，开价呎价28,938至29,180港元。当中，23楼未获任何出价，而21及22楼则仅承第一口价后未有人承接，3层单位因未到价而流拍收回。

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

屯门蓝地地皮最低投标价与中标价 相差近八成

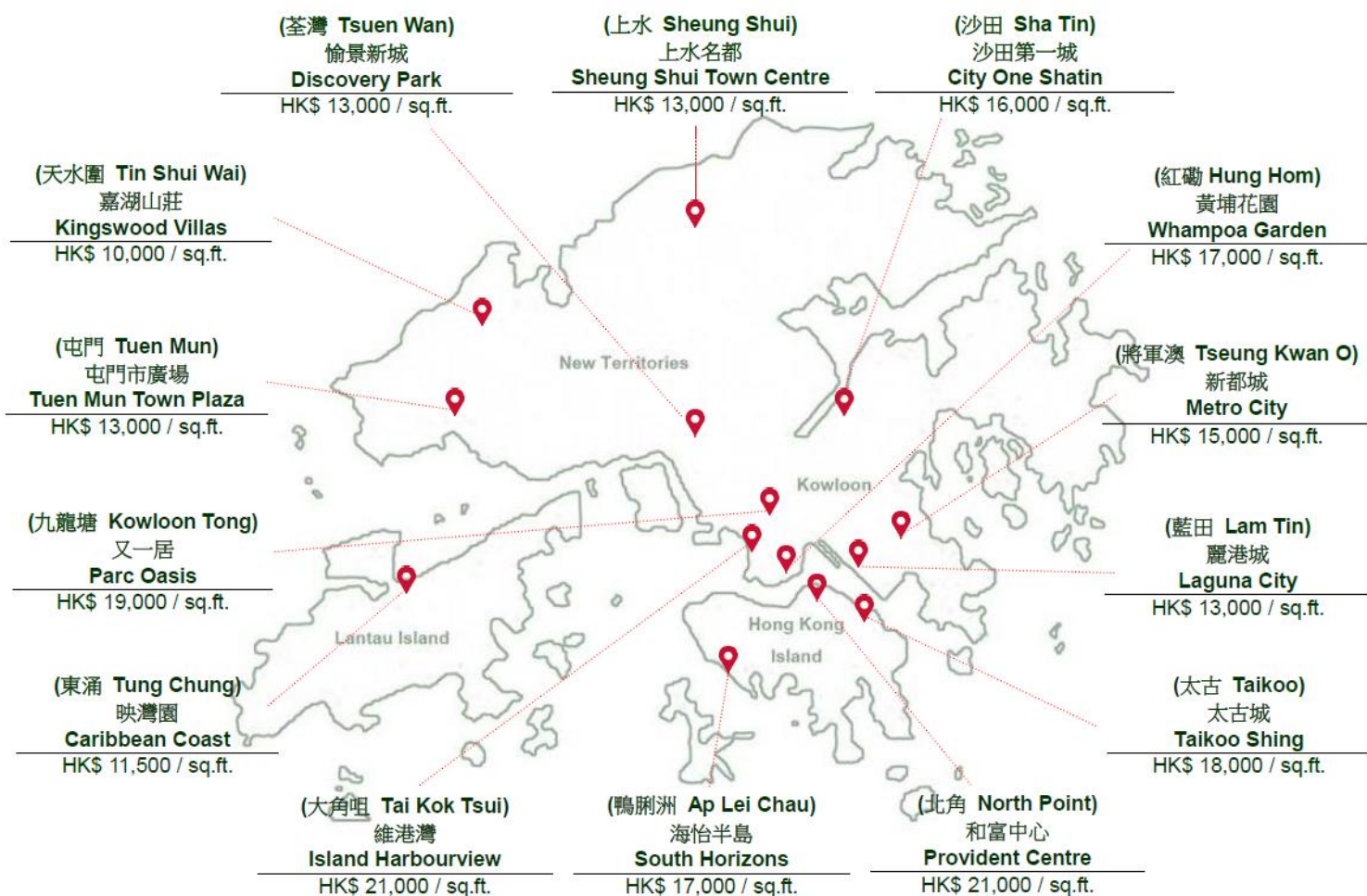
地政总署公布早前批出的屯门蓝地福亨村里住宅地各竞投者的投标金额。该地皮面积约1.88万平方呎，当时地皮批出价8,319万港元，以最高可建楼面面积10,160平方呎计算，楼面呎价8,188港元。但值得注意的是，是次出价最低仅1800万港元，只得最高出价的约两成。

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

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

1. 中估住宅价格指数 (2018年10月)

同比 -0.9% 均价 (元) 21,610
环比 -2.5% 中位价 (元) 13,981

117.5

城市	指数	城市	指数
北京	118.7	郑州	112.7
上海	101.7	青岛	195.3
深圳	120.2	西安	185.1
广州	144.2	厦门	115.1
杭州	152.2	太原	143.4
南京	100.0	石家庄	125.4
成都	153.0	昆明	100.0
重庆	158.6	合肥	101.9
武汉	146.9	南昌	136.2
长沙	136.7	南宁	145.9

■ 环比上升 ■ 环比下降 ■ 环比持平

1、指数基期:

2017年1月为基期, 基期指数100点。

2、数据源:

中估联行数据库(“中估数库”)的房地产基准价格数据库。

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

2. 中估商业地产价格指数

(2018 年 10 月)

商业地产:	171.0	办公地产:	114.0
同比 4.80%	环比 10.94%	同比 17.75%	环比 1.56%

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

重点城市商办价格环比指数



1、指数基期:

2017 年 1 月为基期，基期指数 100 点。

2、数据源:

中估联行数据库(“中估数库”)的房地产基准价格数据库。

中国通讯

长沙新规实施 地下车位和车库应 首先满足业主需要

长沙市政府早前发布相关规定，指出地面房地产开发项目附建规划用于停放汽车的地下车位和车库应当首先满足业主的需要，且不得擅自停用或变更。规定并强调，用于社会公共服务的独立地下空间停车场，不得进行分割转让、销售或整体租赁，不得擅自停用或者改变其用途。

规定涉及的地下空间，是指长沙市市区(含芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区)范围内地表(含江、湖)以下的空间，包括附建地下空间和独立地下空间。相关规定生效日为2018年12月1日。

2018年首11个月一二线城市住宅 土地流标数增逾140%

今年首11个月土地流标刷新纪录。数据显示，截至11月29日，一二线城市住宅土地流标282宗，同比增长143%，且是近6年来最高纪录。10月以来一二线城市住宅土地流标依然较高，且已成交住宅土地基本以底价成交为主。

市场分析流标原因，一方面是在信贷收紧的大环境下，房地产企业资金链压力增大，使其对土地拍卖态度保持谨慎；另一方面是，出让土地的要求越来越多，尤其是各项配套建设要求及对房屋出售的价格限制，进一步加大了开发商的回款压力。

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

第 216 期
2018

房地产市场快讯



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

本檔/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。此檔/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，中估联行数据库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。