

ZHUHAI

城市系列專刊 珠海

2006.01



永利行國際集團
RHL INTERNATIONAL GROUP

目錄

引言	P.1
珠海房地產及投資環境概況	P.2
商業分區狀態分析	P.5
珠海商品房市場分析	P.8
對珠海房地產市場的展望	P.12
附錄一：	
珠海各區今年首季住宅售價	P.17
2004年珠海市一手樓市場情況	
2005年1-9月份珠海商品房交易情況	
附錄二：	
2005年1-10月份珠海房地產開發與經營情況	P.18
附錄三：	
2005年1-10月份商品房施工面積	P.19
2005年1-10月份商品房竣工面積	
2005年1-10月商品房銷售面積	
附錄四：	
04·05年首10個月商品房銷售面積（住宅以外）比較	P.19
04·05年首10個月商品房銷售面積比較	



珠海 環境優美，被譽為「百島之市」，大小島嶼多達146座。市內風景怡人，加上住居條件優良，曾被評選為「中國十大最適合人類居住的城市」。

雖然珠海與深圳僅一個河口之隔，但兩地的房價卻相差懸殊，像香港人喜歡購買的中高檔房，當深圳的售價為每平方米約6,500元人民幣左右時，獲得世界人居獎的珠海卻仍在每平方米4,500元人民幣的水平。由於需求相對比較平穩，樓價仍低於居民可支配收入的6倍，故珠海建設局官員亦強調，目前珠海的樓市發展是「健康有序、穩步走高」，而且沒有泡沫。



珠海目前正有一系列大型基建的規劃，並且相繼投入建設，而「十一五」的發展方針亦將為珠海帶來新的機遇，珠海房地產業的發展將進入新的里程。從1994年開始，珠海的樓市沈寂多時，發展緩慢，到2003年開始，珠海市房價在眾多利好消息的刺激下，漸漸步入穩定的增長期，房樓亦開始上升，這和置業者與發展商對珠海市的前景充滿信心有關。



珠海房地產及投資環境概況

位置優勢

珠海市是泛珠的中心點之一，陸地與澳門相連，只有10分鐘的步行距離；與香港相距36海里，乘船約需1個小時。

環境優勢

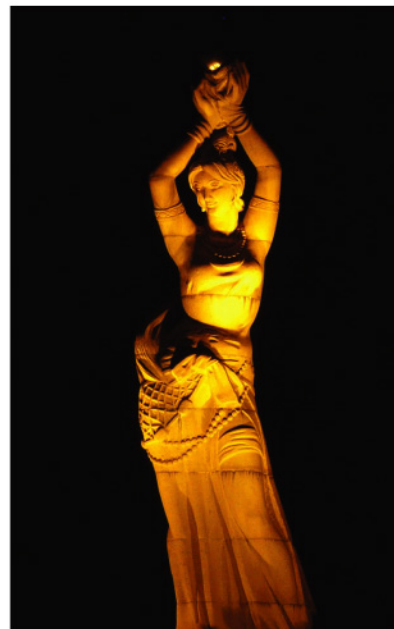
珠海市居住環境優美，景點眾多，旅遊娛樂設施豐富，動靜皆宜，屢獲美譽。珠海市山水相連、陸島相望，是全國唯一以整體城市景觀入選「全國旅遊勝地四十佳」的城市。珠海亦有國際賽車場，適合好動人士。

珠海市憑藉出眾的都市環境和景觀屢獲殊榮，包括：

- 在「2005歐中旅遊論壇」上，榮獲「歐洲人最喜愛的中國旅遊城市」的稱號
- 1998年獲聯合國人居中心授予「國際改善居住環境最佳範例獎」
- 珠海自1990年以來，9次榮獲廣東省城市環境綜合整治定量考核第一
- 「國家園林城市」
- 「環保模範城市」
- 「國家衛生城市」
- 「國家級生態示範城市」
- 「中國優秀旅遊城市」

珠海部份著名景點

景點	簡介
漁女雕像和情侶路	中國著名雕塑家潘鶴作品，漁女雕像佇立於海中，為珠海市標誌性景點
圓明新園	模仿圓明園故貌，按1:1的比例而建，恢復昔日圓明園部份景觀
珠海國際賽車場	佔地4平方公里，擁有6個A級賽道，全長逾4公里，賽車最高時速可達300公里/小時
淇澳島	島上有著名的白石街，為昔日島上居民抗退英國人後，以英商賠款而建
金沙灘	海灘沙質優良，於陽光照射下金光閃爍而得名，灘長逾3,000米
飛沙灘	位於高欄島上，相傳是古代海上絲綢之路上的天然海岸航標
橫琴蠔生態園	位於橫琴富祥灣養蠔大窩山下，設有展示廳、品蠔廳、觀蠔橋、燒烤場和釣魚臺等設施



產業配套優勢

港資是珠海外資投資的支柱。截至2004年年底，港資企業在珠海開發專案達3,677個，直接投資69.3億美元。目前世界500企業有20多家共30多個項目落戶珠海，如BP石油公司、珠海格力電器等。

經過十幾年的改革開放，珠海形成了以電子及通訊設備製造業、石油化工、電腦軟體、醫藥及醫療器械製造業、電氣機械及器材製造業等5大產業優勢。

人文優勢

自1999年中山大學珠海分校設立後，各大知名學府相繼設立，包括暨南大學、北京師範大學等。目前，珠海在校大學生人數已達4.5萬人，在廣東省排名第二，僅次於廣州。



珠海大學一覽

- 吉林大學珠海校區
- 央戲劇學院珠海校區
- 中央音樂學院珠海校區
- 中國醫科大學
- 中國人民大學南方校區
- 廣東科學技術職業學院
- 遵義醫學院
- 北京師範大學珠海校區
- 暨南大學珠海學院
- 中山大學珠海校區



交通優勢

珠海交通配套逐漸完善，除了海路交通外，港珠澳大橋、沿海高速公路、廣珠鐵路、珠三角城際輕軌等大型基礎設施項目正在加緊規劃及建設中。這些基建大大拓闊珠海腹地及縮短港珠澳的往返時間，令珠海將成為珠三角乃至泛珠三角的其中一個交通樞紐。而廣珠鐵路令珠海將正式和鐵路接軌。



商業分區狀態分析

珠海市大致有4大商業區域，每一個區域也有自身的特點和發展潛力，現概述如下。



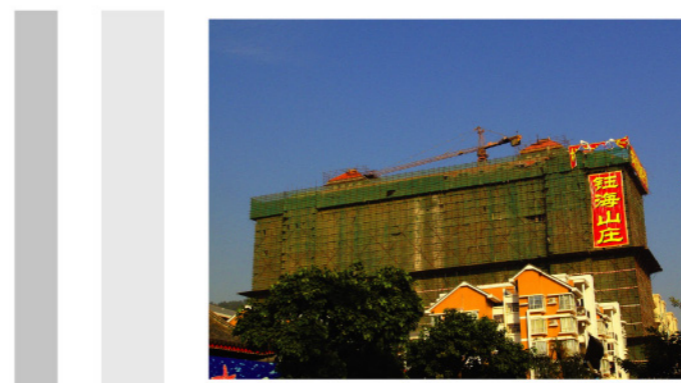
拱北區域

拱北的商圈發展成熟，加上有連接澳門的拱北口岸，源源不絕的人流令拱北更趨繁華。拱北的商業及酒店物業主要集中在迎賓路兩旁，包括有口岸廣場購書中心、文物商店迎賓廣場等等。

項目	簡介
港珠澳大橋	擬定中大橋的建議落腳點分別為香港礮石灣、澳門明珠和珠海拱北，最快2010年落成，屆時珠海到香港西部的路程可在半小時內。
廣珠鐵路	由廣茂線邊站接軌，經佛山等地，南至珠海西，縱貫珠三角西翼，全長129.752公里。
珠三角城際快線	珠三角城際快速軌道將以兩條主軸、三條放射線和兩條聯絡線構築主骨架，廣州—深圳、廣州—珠海為二大主軸；廣州—肇慶、中山（小欖）—江門、東莞—惠州為三條放射線。
江珠高速公路	北起江門市江海區的四村，進入珠海市斗門區上橫，至鶴洲北與珠海大道交匯，全長53公里。
太澳高速公路	太澳高速公路北起山西太原，南至澳門特別行政區，途經珠海，全長2,327公里，計劃2006年竣工。
粵西沿海高速公路	廣東省西部沿海高速公路東起珠海市，西至陽江市，連接同三國道主幹線廣（州）湛（江）高速公路陽江段。

機會優勢

根據泛珠三角區域發展與合作的要求，決定將珠海第一大島橫琴島作為9+2區域合作的發展平台和重點發展區域。在「共同發展，利益共用」的方針下，根據已上報國務院審批的《關於開發泛珠三角橫琴經濟合作區的项目建議書》，擬於橫琴島設立泛珠三角橫琴經濟合作區，成為享受稅收優惠和可以開辦人民幣離岸金融業務等特殊政策的「新特區」，並集泛珠三角 9+2 之力共同開發，尤其借重香港金融和商貿業方面的資源，目標使之成為金融和貿易的「自由港」，發展港澳互補產業，冀望形成珠三角乃至東南亞獨具特色的地方。



蘭埔區域與拱北相臨，2005年夏村改造項目、鈺海山莊、鈺泰山莊、蘭埔花園等多個大型住宅社區先後入市，於未來2、3年後，這一區域將成為與拱北相聯的新興商業住宅區，除了為社區提供商業配套服務外，同時商業物業亦擁有拱北旅遊商業的特點，將能進一步令拱北一帶更興旺。



老香洲區域

老香洲商業區主要由3個商業區組成，包括鳳凰路商業區、南坑商業區和樟溪商業區。其中鳳凰路商業區是老香洲最老的商業圈，南坑、樟溪是2000年後新興的商業區。3個區域的商業物業功能主要是為周邊社區提供生活配套服務，行業特色不明顯，綜合性較強。2005年在售和即將上市的商業物業有金海灣花園海味城及尚都1至5層商場。

此外，市政府和市人大亦位於老香洲區，故該區同時亦為珠海市的行政中心。

新香洲區域

新香洲地處珠海城市的中心地帶，與老香洲、吉大、前山、拱北等區域緊密相聯，交通四通八達，不過卻長期以來缺乏大型商業配套。區域內的商業物業以樓盤臨街的一層商舖為主，而有主題定位、有規模及定期舉辦推廣活動的商業物業僅有旺角商業文化中心和五洲花城世派街。

目前大環山空地已由3間大公司拍下，富華廣場三期也即將開工，這些大型地塊將在未來幾年內相繼開發，必然會有相應的商業物業作為區域配套。



前山區域

建築裝飾材料銷售業是前山街道的「特色經濟」，該區域的商業物業定位以「裝飾建材」為主題，為華南其中一個最有規模的裝飾材料集散地。如2,000平方米的麗真燈飾城已落成；佔地面積近4萬平方米，投資近1億的永晟傢俱城第一期也已經完工；佔地4.5萬平方米、投資近2億的永晟傢俱城第二期正在籌建；而佔地面積2萬多平方米的太和商業廣場亦告竣工。



從珠海今年上半年的房地產開發現狀看，目前有較多大型社區在新香洲開發，加上銷售價格適中，故區內樓房為置業者的其中一個首選。例如人民西路附近的三好名苑和實地康泰都是面積超過10萬平方米的大型社區、新加坡仁恆集團正在開發位於三台石路附近面積近20萬平方米的高級大型社區，以及梅華路附近的一些面積在1、2萬平方米不等的小型社區都受置業者歡迎。

從房屋的供應量看，新香洲將是珠海市内供應量最多的區域；而從銷售價格看，新香洲的房價也應會維持在合理水平內。



珠海商品房市場分析

2005年1-10月份珠海房地產的開發與經營情況

施工面積

2005年1至10月份，珠海全市施工面積共552.79萬平方米，同比增幅達22.1%，其中住宅施工面積為464.89萬平方米，同比上升25.1%。當中除了商業營業用房的施工面積同比錄得輕微下降之外，住宅及辦公樓都錄得正面的增長。



竣工面積

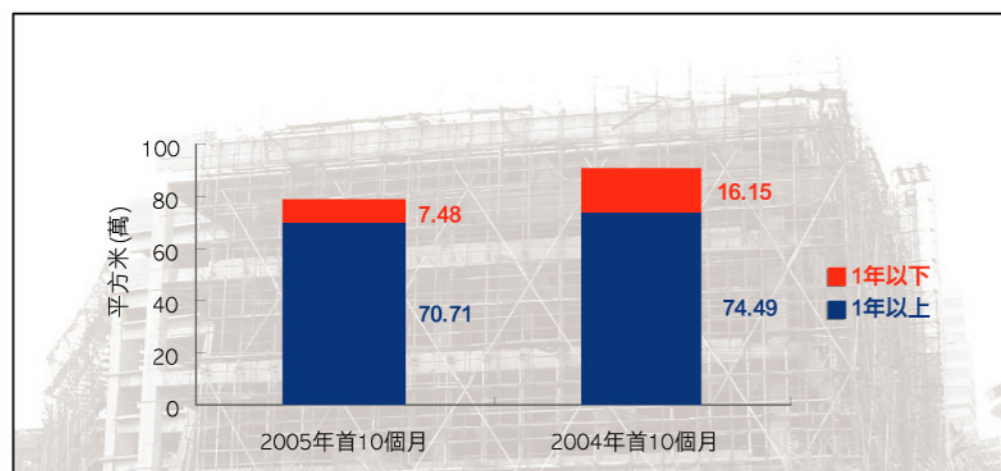
珠海市於2005年1至10月份的全市竣工面積為100.49萬平方米，同比輕微下跌3.7%，其中住宅佔81.36萬平方米，佔總竣工面積達81%；辦公樓則有1.97萬平方米，佔總體約2%，同比增長強勁，達271.7%。



空置面積

2005年1至10月份珠海市的空置面積為78.19萬平方米，其中空置1年或以上的有70.71萬平方米，同比分別下降了13.7%及5.1%，數字顯示珠海市房地產市場對商品房的消化能力頗強。

04、05年商品房空置面積比較



資料來源：珠海市統計局

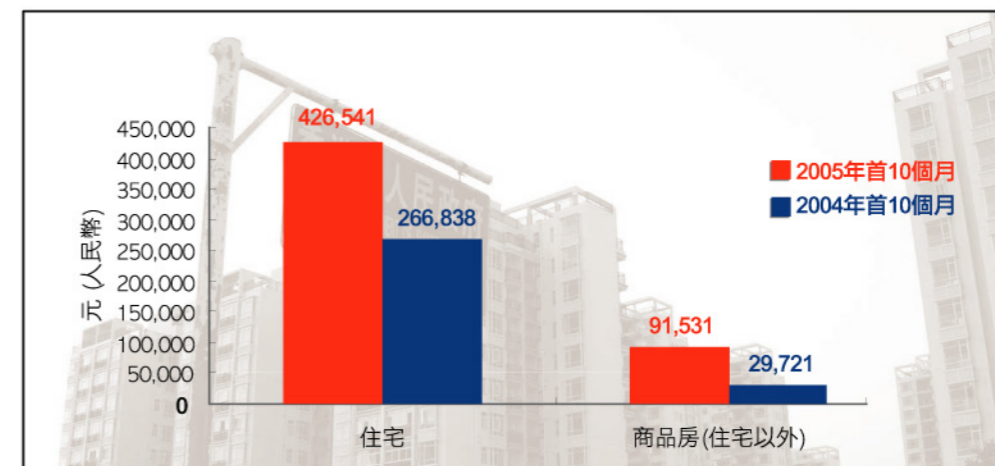
銷售面積

珠海市於今年1至10月份的房地產銷售面積全面錄得正增長。全市商品房銷售面積超過127.33萬平方米，同比增幅接近42.9%，其中住宅的銷售面積為114.37萬平方米，同比增長達38.3%；辦公樓銷售面積為1.54萬平方米，同比增幅更高達305.3%；商業營業用房的銷售面積為10.88萬平方米，同比增長為122.0%。

銷售金額

隨著銷售面積的全面看好，2005年1至10月份珠海商品房銷售額亦錄得近74.7%的同比升幅，總額達518,072萬元人民幣。當中住宅的銷售金額達426,541萬元人民幣，同比升幅約59.8%；辦公樓的銷售金額同比升高達419.0%，銷售額為5,076萬元人民幣。

04、05年首10個月商品房銷售金額比較



資料來源：珠海市統計局

2005年上半年珠海二手房市場情況

根據珠海市統計局的數據顯示，今年1至9月份珠海商品房預售面積為137.53萬平方米，同比增長33.5%。同時，二手房交易面積為102.23萬平方米，交易金額達282,288.09萬元人民幣，同比增長分別為14.8%及48.6%。6月1日七部委《關於做好穩定住房價格工作的意見》正式實施後，對二手樓市有一定的影響。但珠海市對樓房的需求仍然保持增長，相信影響只會持續短時間。

2005年1-10月份珠海商品房供求關係

1. 商品房市場：市場消化力強

商品房空置率今年一直下跌，首10個月同比下跌13.7%，而竣工面積與上年同期相差不大，反映珠海樓市的消化能力旺盛。同時，首10個月的商品房銷售面積同比大幅上升42.9%，樓房的銷售情況理想。

	2005年1-10月	2004年1-10月	同比升降幅度
商品房銷售面積 (萬平方米)	127.33	89.12	↑ 42.9%
商品房住宅銷售面積 (萬平方米)	114.37	82.71	↑ 38.3%
商品房竣工面積 (萬平方米)	100.49	104.35	↓ 3.7%
商品房住宅竣工面積 (萬平方米)	81.36	91.14	↓ 10.7%
商品房空置面積 (萬平方米)	78.19	90.64	↓ 13.7%

資料來源：珠海市統計局

2. 辦公樓及商業營業用房市場：銷售情況理想，辦公樓銷量倍數增長

今年前10個月，珠海市辦公樓銷售面積為1.57萬平方米，相比同期上升達305.3%，而商業營業用房同比亦升122.0%，數字顯示珠海市對辦公樓及商業營業用房需求的增長速度強勁，反映商家看好珠海的投資前景。

	2005年1-10月	2004年1-10月	同比升降幅度
辦公樓銷售面積 (萬平方米)	1.54	0.38	↑ 305.3%
商業營業用房面積 (萬平方米)	10.88	4.9	↑ 122%

資料來源：珠海市統計局



對珠海房地產市場的展望

區域發展概況

西南部城區

除了拱北及新、舊香洲等區域外，南屏鎮亦為珠海市城區中最受注目的區域。自昌盛大橋投入使用後，南屏鎮與僅一河之隔的拱北兩地交通更為便利，有助拱北的發展幅射到南屏鎮，同時亦和港珠澳大橋的落腳點連接起來，提升了南屏鎮的交通網絡優勢。

南灣區域和前山河沿岸將成為房地產開發的重心。珠海市城區的西南部房地產尚未獲充分的發展，現在主城區內土地的開發已經日趨飽和，而南屏和灣仔地區開發起步較晚，可開發的土地資源亦較多。昌盛大橋的修通拉近了與珠海市區的距離，故西南部城區在未來5年內將有望成為珠海主力房地產開發區域。



金灣區

金灣區作為「西部新城」的起步工程，其金灣行政文化中心區的建設即將開始，將會帶動人口迅速聚集及人流量增加，從而推動周邊商業經濟的發展，金灣區房產業將有一定的發展潛力，並輻射至距離最近的紅旗鎮。



橫琴島

珠海市的一系列發展項目中，以橫琴島的發展最為觸目。橫琴島位於珠海南部，面積86平方公里，為珠海市最大島嶼，距離澳門僅數百米。2004年廣東省委書記張德江提出「泛珠三角橫琴經濟合作區」，廣東省和珠海市政府均積極計劃橫琴發展。初步的構想中，未來橫琴將發展為一個具中央商務開發區功能概念，包括金融、資訊、物流、會展、旅遊和休閒等現代服務業體系，同時亦能享受稅收優惠和開辦人民幣離岸金融等業務。不過構思涉及特殊政策，目前仍然需要中央政府決定。

珠海市政府與金沙集團已簽訂合作意向書，該公司初步計劃投資超過10億美元發展橫琴項目，共分3期計劃，包括建設會議展覽中心、高爾夫球場、購物中心、遊艇俱樂部等度假設施，項目佔地約5.2平方公里。

目前各界都對橫琴發展充滿期望，甚至希望日後橫琴發展成國際化經濟重心後，靠其輻射到珠海，再牽引珠海經濟起飛。

島嶼

地處珠江口的珠海，早前首次拍賣吉大橫山洲，市內的海島發展正面臨前所未有的機遇。有估計認為是次轉讓可能成為珠海其他無人島轉讓前的一個試點，也有可能觸動國內其他城市的海島轉讓潮。目前珠海可以拍賣並進行整體開發的島嶼有不少，如九洲島、小萬山島、橫崗島、廟灣島、黃茅島、大芒島等，但這些島嶼的轉讓與否則要視乎國家相關政策而定。

如果日後再有島嶼拍賣，島嶼落入發展商後，將會加速海島的開發，特別是休閒度假的項目，有助推動珠海旅遊熱；若島嶼開發為住宅，則會為樓市提供多個熱點。



澳門對珠海房地產之影響

除珠海自身的發展潛力外，澳門房地產業及港珠澳大橋都對珠海樓市產生正面的影響。今年珠海樓價走高，主要是由於交通便捷等的眾多利好因素影響，而同時澳門最近樓市升溫也在相當程度上對珠海樓價產生拉動。



旅遊業推動物業地產市道

澳門近年開放賭權，引來多間國際娛樂公司到澳門投資，旅遊業前景一片光明，各大發展商相繼購買澳門土地來發展。澳門旅遊業的蓬勃，將惠澤毗鄰的珠海，進一步推動珠海的旅遊業，刺激市內的消費購物、休閒設置的相關房地產業務。

為澳門提供另一個置業選擇

澳門樓市近日處於調整期，交投減弱，但價格跟去年比較卻錄得頗大的升幅，平均價格於1年內上升最高達到70%，樓齡較新的住宅售價約每平方米10,764至21,528元人民幣，較去年同期升逾5成，土地供應有限為其中一個主要的原因。在不久將來，澳門將會無地可供，到那時候，毗鄰澳門的珠海將會更突顯它作為一個投資熱點的重要性。

在澳門，無地可供的情況其實已經開始浮現。早前澳門特別行政區政府因為土地儲備缺乏而宣佈暫停公開賣地，引起發展商的一輪「尋地潮」。加上澳門舊城區重整重建計劃及收地收樓賠償法例尚待出台，為了減低發展風險，一般發展商都不考慮收購殘舊樓宇地段作重建，而是想方法另覓土地，目前各方面的目光都已轉投向珠海。



港珠澳大橋對珠海房地產之影響

珠海一連串重大的交通建設工程相繼開始計劃及興建，其中最為觸目的是港珠澳大橋的落腳點選定在拱北一帶。港珠澳大橋可達至多項宏觀社會經濟效益，同時亦為樓市創造新的局面。

大橋落腳點首先漲價

拱北距離擬定中的港珠澳大橋珠海落腳點和廣珠城際輕軌珠海總站在10分鐘車程之內，交通便利，令拱北一帶有更大的發展潛力，而樓市估計會最先受惠。

大橋落腳點選定後，拱北及鄰近的南灣地區樓價每平方米上漲100至200元人民幣，而能欣賞港珠澳大橋景色的高層海景房樓價漲幅更是明顯，每平方米升了2,000至3,000元人民幣，最高價更達每平方米12,000元人民幣。大橋建成後，樓價相信會有不少的上升空間。



同時，消息公佈後，據悉該區的交易額隨即上升。每天看樓的訪客超過1千多人次，成交套數亦比之前多出1倍。

推動外來置業

珠海的購房生力軍是港澳人士，據市房地產交易中心產權登記資料顯示，2004年的商品房銷售中，有約11%是港澳地區居民。而當大橋建成後，珠海納入以香港為中心幅射圈內，港、珠、澳三地往來的交通時間縮短為僅1小時內，大大延伸三地市民的生活空間，有機會出現「生活在珠海，上班在港澳」的情況，預計港澳人士來珠海買房的比率將繼續上升。

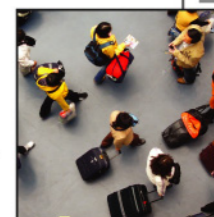
目前，珠海與香港、澳門等周邊地區的房地產價格差距很大。從去年珠海住宅項目的均價得知，珠海住宅平均價格每平方米3,400元人民幣，為深圳的一半，澳門的五分之二，香港的十分之一。當港珠澳大橋建成後，收窄了區域間的距離，從而吸引外地人到珠海置業，長遠應可拉近港、珠、澳三地的樓價差距。

吸引外地開發商進入珠海投資

大橋落腳點的確定也加速了更多外地開發商進入珠海投資。據悉，香港的和記黃埔、上海的中海發展、新中盛有限公司、廣州的富力地產、深圳的萬科、金地等國內著名地產企業都看好珠海的商機，均派員前往珠海進行視察。

加速爛尾樓重新發展

除新工程之外，港珠澳大橋落腳拱北的消息也給拱北地區的一批爛尾樓帶來了「福音」。位於拱北等地的爛尾樓已引起不少投資商的興趣，它們大部分將被拍賣或改建為酒店。



附錄

附錄一

珠海各區今年首季住宅售價

地區	均價(元人民幣/平方米)	同比增幅(%)
新香洲	3,500	8
香洲	4,000	8
吉大	4,600	13
拱北(主要集中在夏灣區)	3,800	13
前山	3,600	14

資料來源：文匯報

2004年珠海市一手樓市場情況

物業類別	均價(元人民幣/平方米)	較 03 年升幅(%)
別墅	7,244	18.8
住宅	3,400	13.4
商舖	6,674	4.3

資料來源：文匯報

2005年 1-9 月份珠海商品房交易情況

指標名稱	1-9 月	同比增長(%)
商品房預售面積(萬平方米)	137.53	33.5
二手房交易面積(萬平方米)	102.23	14.8
二手房交易金額(萬元人民幣)	282288.09	48.6

資料來源：珠海市統計局

珠海樓市前瞻

- 從以上的分析得知，珠海商品房價格將可繼續保持增長。按照可比價格計算，住宅的全年均價從2003年的每平方米2,965元人民幣上漲到今年上半年度的3,600元人民幣，升幅超過20%。由於珠海本身的基價較低，上漲空間很大，故今年房價繼續上漲也是眾多珠海業內人士的共識。
- 與深圳、廣州等周邊城市相比，珠海為較有發展升值空間的地區，業界預料未來5年內，珠海商品住房均價應可上調至每平方米6,000至8,000元人民幣的水平。
- 珠海作為新興的移民城市，許多30至40歲的市民正處在第二次置業的高峰期，推動住宅需求。
- 珠海市房地產業協會指出，按目前規劃，未來珠海將會增加大約20萬人口，達到180萬人口，按人均30平方米住宅計，將會有600萬平方米的住宅需求。
- 多項大型建設完成後，特別是交通網絡進一步完善後，珠海經濟將得以進一步發展，辦公樓及商業營業用房市場將首先獲益。
- 珠海亦有多幅土地拍賣出讓，引起港商很大的關注，包括前山翠前路西側、吉大石花東路北側、南屏珠海大道北及南灣大道東、香洲銀坑港灣大道側、前山河西岸與昌盛路北側及梅華路北及春暉園南側，可見珠海商機處處。
- 在未來2、3年後房地產可能出現發「一窩蜂」的情況。由於目多個項目都正動工，珠海房屋供應或許會在今後一段時間內出現「撞車」情況。珠海城區的土地和爛尾樓絕大部分都在私人手上，政府難以有效控制，只能透過市場的調節和開發商的差異化產品來解決。



附錄

附錄二

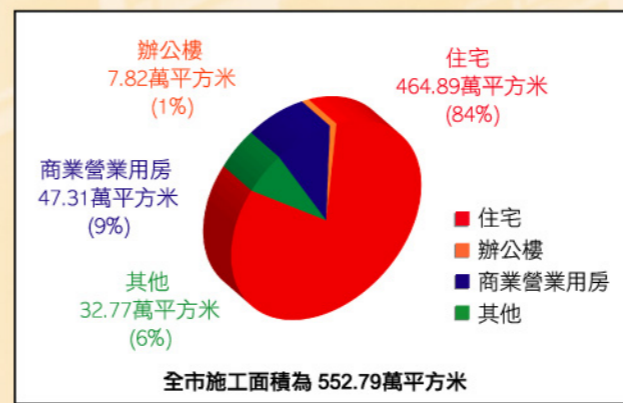
2005年1-10月份珠海房地產開發與經營情況

指標名稱	1-10月	同比增長 (%)
商品房施工面積 (萬平方米)	552.79	22.1
其中：住宅	464.89	25.1
辦公樓	7.82	16.5
商業營業用房	47.31	-0.9
商品房竣工面積 (萬平方米)	100.49	-3.7
其中：住宅	81.36	-10.7
辦公樓	1.97	271.7
商業營業用房	9.18	-8.5
商品房銷售面積 (萬平方米)	127.33	42.9
其中：住宅	114.37	38.3
辦公樓	1.54	305.3
商業營業用房	10.88	122.0
其中：銷售給個人	126.72	42.8
商品房銷售額 (萬元人民幣)	518072	74.7
其中：住宅	426541	59.8
辦公樓	5076	419.0
商業營業用房	85432	256.6
其中：銷售給個人	516689	76.1
商品房空置面積 (萬平方米)	78.19	-13.7
其中：空置一年以上	70.71	-5.1

資料來源：珠海市統計局

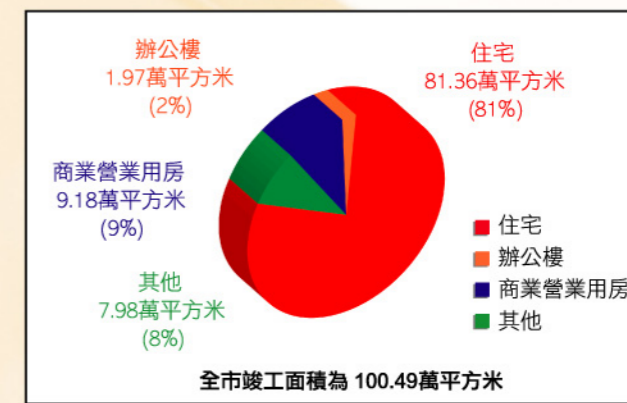
附錄三

2005年1-10月份商品房施工面積



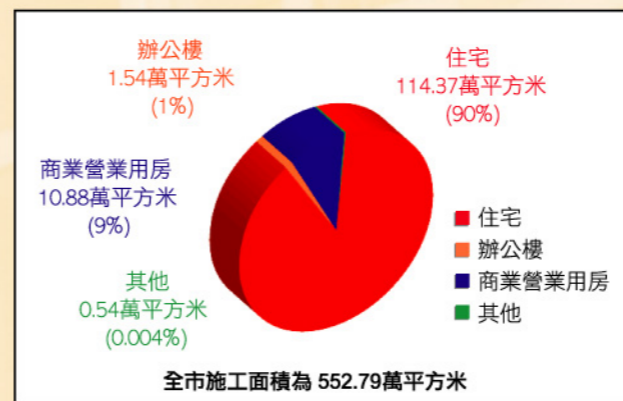
資料來源：珠海市統計局

2005年1-10月份商品房竣工面積



資料來源：珠海市統計局

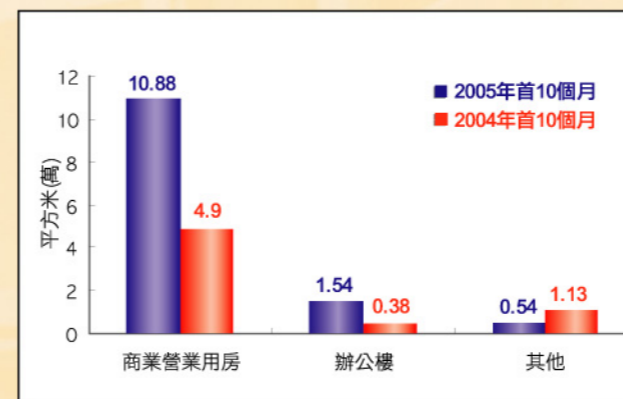
2005年1-10月份商品房銷售面積



資料來源：珠海市統計局

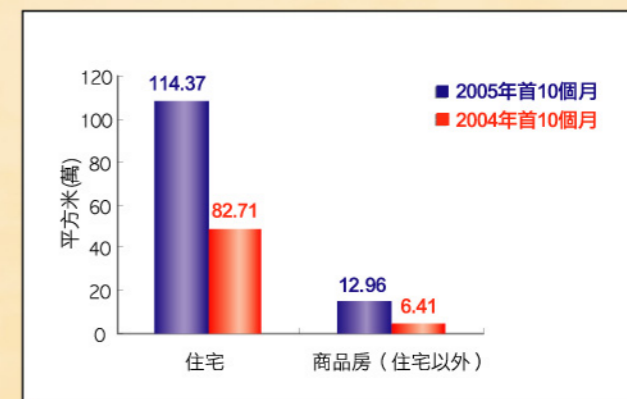
附錄四

04、05年首10個月商品房銷售面積(住宅以外)比較



資料來源：珠海市統計局

04、05年首10個月商品房銷售面積比較



資料來源：珠海市統計局

Scope of Services by the Group 集團專業服務範圍

Valuation Advisory

Tangible Assets: Land and Building, Vessels and Vehicles, Plant and Machinery
Intangible Assets: Business, Brand Names & Copyrights, Goodwill

Development Consultancy, Project and Facilities Management

Marketing Agency and Investment Consultancy

Market Research and Feasibility Studies

Sensitivity Analysis on Cost, Project Financial Viability, Marketability and Cash Flow Projection

Compulsory Acquisitions and Resumption

Advisory and assessment on compensation amount

Other Services

Expert Reports and Witness in the law courts

Land Administration Consultancy

Town Planning Application; Short Term Tenancy / Waiver; Lease Modification / Surrender and Re-grant; Premium Assessment and Appeal

Land Surveying

Site Boundary Survey

Building Consultancy

Building Defect Survey / AP Certificates; Licences for Special Trades

評值及諮詢

有形資產：房地產、輪船汽車、機械設備
無形資產：企業整體、註冊商標、版權、公司商譽

物業發展顧問、項目及設施管理

房地產推廣代理及投資顧問

市場調查及可行性研究

因素之敏感性分析、財務之可行性分析、市場認受性及資金流程預測

強制收購及土地收回

申索問題諮詢及賠償計算

其他服務

專家報告及證人服務

地政及行政顧問

城市規劃申請及上訴；短期租約 / 豁免書；地契改動 / 重批；補地價計算 / 反對

土地及斜坡測量

地界測量、土地分割測量界定、斜坡結構勘察維修

屋宇顧問

屋宇 / 認可人仕證書；行業經營牌照

免費訂閱《中國房地產快訊》

永利行國際集團在香港總公司設有房地產資訊部，定期出版房地產資訊刊物，包括每兩星期出版的《中國房地產快訊》（《快訊》），及《中國房地產專題特稿》等。如 貴司 / 閣下有意免費訂閱我司出版刊物，煩請填妥以下表格，並電郵 (info@rhl-int.com) 或傳真 (+852 2736 9284) 至我司房地產資訊部以便安排。

每兩星期出版的《快訊》會以電郵或傳真方式發送，《快訊》亦會按時結集成冊，郵寄予貴司 / 閣下。如有任何疑問，請與我司房地產資訊部聯絡 (聯絡電話：+852 2730 6212)。

本人 / 本司 欲接收《中國房地產快訊》，以下為我司之聯絡資料：

公司名稱 : _____

負責人 : _____

職銜 : _____

聯絡電話 : _____

傳真號碼 : _____

電郵 : _____

地址 : _____

郵編 (如適用) : _____

意見 : _____

從何得知本通訊 : _____

CONTACT DETAILS

聯絡我們

HONG KONG

Rm 1010, Star House, Tsimshatsui, Kowloon,
Hong Kong

Tel: (852) 2730 6212 Fax: (852) 2736 9284

Contact Person : Ms S W Lau Sandra 劉詩詠 MFin, B Sc (Hons), MHKIS, AAPI, RPS (GP)

香港

香港九龍尖沙咀星光行1010室

電話：(852) 2730 6212 傳真：(852) 2736 9284

SHENZHEN

Rm 1704-1705, Shenzhen Central Business Building,
88 Fu Hua Yi Lu, Futian, Shenzhen, 518048, PRC

Tel: (86 755) 8203 1419 Fax: (86 755) 8203 1417

Contact Person : Mr C H Pang Albert 彭植鴻 B Sc (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP)

深圳

中國深圳市福田區福華一路88號

深圳中心商務大廈1704-1705室 郵編：518048

電話：(86 755) 8203 1419 傳真：(86 755) 8203 1417

GUANGZHOU

Rm 1910, Citic Plaza, 233 Tian He Bei Road,
Guangzhou, 510620, PRC

Tel: (86 20) 3877 3769 Fax: (86 20) 3877 3719

Contact Person : Mr Y W Yeung Stephen 楊英偉 MFin, B Sc (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP)

廣州

中國廣州市天河區天河北路233號中信廣場1910室

郵編：510620

電話：(86 20) 3877 3769 傳真：(86 20) 3877 3719

SHANGHAI

Rm 3909, United Plaza, 1468 Nan Jing Road West,
Jingan, Shanghai, 200040, PRC

Tel: (86 21) 6247 1322 Fax: (86 21) 6249 4352

Contact Person : Mr S C Wong Eric 黃仕聰 M Sc (Real Estate & Investment), MAPM, AHKIES

上海

中國上海市靜安區南京西路1468號中欣大廈

39樓3909室 郵編：200040

電話：(86 21) 6247 1322 傳真：(86 21) 6249 4352

BEIJING

Rm 10, Level 6, Tower E1, The Towers, Oriental Plaza,
1 East Chang An Ave., Dong Cheng,
Beijing, 100738, PRC

Tel: (86 10) 8518 6668 Fax: (86 10) 8518 8209

Contact Person : Mr K C Cheung Vincent 張翹楚 MBA, B Sc (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP)

Ms X Y Zhou 周雪燕 中國人民大學工商管理學院土地管理系經濟學碩士，

中國註冊房地產估價師，中國註冊土地估價師，中國註冊資產評估師

北京

中國北京東城區東長安街1號東方廣場

東一辦公樓6層10室 郵編：100738

電話：(86 10) 8518 6668 傳真：(86 10) 8518 8209



This document is prepared by professionals in RHL International Group for information only. Its application to specific situations will depend on the particular circumstances involved and accordingly, RHL International Group recommends that readers seek appropriate professional advice regarding any particular problems that they encounter. Whilst reasonable care has been exercised in preparing this document, RHL International Group accepts no responsibility for any errors or omissions it may contain, whether caused by negligence or otherwise, or for any losses, however caused, sustained by any person that relies upon the whole or any part of the contents of this document.

本刊物由永利行國際集團職員編制，所載資料僅供一般參考用，其內容能否應用於特定情形將視當時的具體情況而定。本集團建議讀者應就遇到的具體問題尋求適當的專業意見，讀者不應依賴本刊物之任何信息並將此信息視為任何專業意見。永利行國際已致力提供準確和及時的資料，唯本集團不能保證這些資料於閣下收取本刊物時或日後仍然準確，如本刊物的內容出現任何錯漏，無論是由於疏忽或其他原因所引起，或任何人由於依賴此等信息而導致任何損失，不管該損失是如何造成，本集團及其成員對本刊物的內容均不承擔任何責任。