

第 197 期

**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 3228

**中國內地、澳門及海外物業評值**

陳晞測量師

jessie@rhl-int.com

(852) 3408 3302

**商業評值**

劉震宇先生

alex@rhl-int.com

(852) 3408 3328

## 集團簡介

永利行國際成立於 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產業測量服務。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經濟、財務、法律及/或房地產相關專業學歷，並擁有國際學會認可之專業資格。當中包括特許財務分析師、會計師以及註冊測量師。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顧問。我們優秀的團隊提供全面優越的諮詢顧問服務。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
- 房地產事務及測量作業



5307 9925



ISO 9001 : 2015  
證書編號 : CC 6139  
永利行評值顧問有限公司  
提供企業及房地產評值服務



Awarded by The Hong Kong Council of Social Service  
香港社會服務聯會頒發

## 避免極限「靠父幹」

坊間流行一句流行用語「成功需（靠）父幹」，於住宅樓市的情況尤其明顯。多個調查訪問的結果顯示，香港的父母會資助子女置業，甚至有買家接受訪問時揚言「買樓最緊要有個富爸爸」、「要識投胎」。為人父母愛子深切，資助子女亦可理解。惟於資助子女前，父母亦應多方面考慮自己的財政能力，才作出協助置業的決定。

中產父母雖能夠於自置物業內提供較舒適無憂的歸宿予子女，但未必能夠有足夠資金添置額外物業，將現有物業進行物業套現是一個選項。舉個例子，50歲的業主A現持有價值約港幣600萬物業X。業主打算資助每月入息約港幣15,000元、首次置業的25歲兒子B購置一個約港幣400萬物業Y作結婚之用。假設實際按揭利率為2.15厘，兒子B以資金最缺乏下可承造的按揭計劃如下表：

物業 Y 按揭計劃	
基本資料	
樓價	\$4,000,000
按揭成數	40% <sup>1</sup>
還款年期	30年
按揭利率	2.15%
壓力測試	
假設利率	5.15% <sup>2</sup>
最低每月入息	\$14,560
置業成本預算	
首期	\$2,400,000
印花稅	\$90,000
代理佣金	\$40,000
其他雜費	\$20,000
總數	\$2,550,000

物業 X 物業套現計劃	
基本資料	
樓價	\$6,000,000
剩餘物業按揭貸款額	\$1,000,000
最高貸款額 (最高按揭成數)	\$2,600,000 52%
還款年期	20年 <sup>3</sup>
預計套現金額	\$2,550,000
按揭成數	51%
按揭利率	2.15%
每月供款	\$13,338

<sup>1</sup>受壓力測試限制

<sup>2</sup>按揭利率+3%

<sup>3</sup>視乎個別情況，受樓齡所影響

但在現今樓市泡沫化的情況下，若樓市泡沫突然爆破，整體住宅樓價下跌約 2 成，樓價回到約 3 年前 2014 年 6 月的狀況，即使未必引發銀行召回貸款，亦可導致新居 Y 變成負資產，連帶拖累物業 X 的資產價值，禍及整個家庭的財政狀況。

#### 現時樓價情況

<u>物業 X、Y</u>	
總樓價	10,000,000
總貸款額	4,150,000
總貸款比率	41.5%
資產淨值	5,850,000

#### 樓價下跌兩成情況

<u>物業 X、Y</u>	
總樓價	8,000,000
物業減值	(2,000,000)
總貸款額	4,150,000
總貸款比率	51.8%
資產淨值	3,850,000

因此，父母應避免未經深思熟慮下不遺餘力資助子女置業，需理解對一般家庭，置業乃其中一項重大決擇。多了解物業市場的風險，審視自己的財政能力及還款能力，做精明、可靠的父母。

## 通訊

### 反應熱烈

港鐵西鐵綫錦上路站第一期發展項目早前共收到 35 份發展意向書，據了解，當中不乏中資財團。地盤位於錦上路站的西南面、面積約 44.9 萬平方呎，可建樓面約 123.7 萬平方呎，預料將興建不少於 1,652 伙。地皮設有限呎條款，市場估值最高逾 84 億港元。

### 2015 年後季度補地價收入新高

地政總署公布，2017 年首季補地價收入達 82.09 億港元，較去年第 4 季增加約兩成四。當中七成多來自何文田站上蓋第一期鐵路用地，項目以逾 62.82 億元完成補地價。而另一大額補地價個案為中環長江集團中心，據報道，金額為 3.5 億港元，以將 140 個停車位改成 70 個雙層機械泊車位、而本來用作停車位的地方則改作零售用途。

### 銅鑼灣酒店申改建商廈

根據城規會資料，銅鑼灣皇冠假日酒店早前申請改建為商廈。該酒店位於銅鑼灣禮頓道 8 號，地皮約 10,700 平方呎。現時為一座 29 層高的酒店，提供約 263 間房間，總建築面積約 16.1 萬平方呎。據悉申請人是為了配合區內的商業發展而提出申請，未來擬興建一幢連一層地庫停車場的 26 層高的商廈，當中 19 層作辦公室及 6 層作商店或食肆用途。總建築面積及高度與現時建築物相約，當中商店及食肆佔約 3.8 萬平方呎，辦公室約 12.2 萬方呎。

### 乙廈買賣創新高

甲級商廈買賣暢旺帶動乙級商廈同樣破新高。根據市場消息，中環堅道環貿中心兩高層單位、面積約 3,526 平方呎，以成交價約 5,747 萬元售出，呎價約 1.63 萬元，刷同廈新高。前業主持貨 4 年，物業升值約 16%。此外，上環德輔道西 9 號 24 樓全層，面積 7,192 平方呎，亦以呎價 1.68 萬元成交，創該廈呎價新高。

(奧運站 Olympic Station)  
帝柏海灣/ 柏景灣  
**Central Park/ Park Avenue**  
HKD 19,000 / sq.ft.

(上水 Sheung Shui)  
上水中心  
**Sheung Shui Centre**  
HKD 13,000 / sq.ft.

(沙田 Sha Tin)  
沙田第一城  
**City One Shatin**  
HKD 13,000 / sq.ft.

(天水圍 Tin Shui Wai)  
嘉湖山莊  
**Kingswood Villas**  
HKD 8,000 / sq.ft.

(紅磡 Hung Hom)  
黃埔花園  
**Whampoa Garden**  
HKD 14,000 / sq.ft.

(青衣 Tsing Yi)  
灝景灣  
**Villa Esplanada**  
HKD 13,000 / sq.ft.

(藍田 Lam Tin)  
麗港城  
**Laguna City**  
HKD 12,000 / sq.ft.

(將軍澳 Tseung Kwan O)  
新都城  
**Metro City**  
HKD 13,500 / sq.ft.

(東涌 Tung Chung)  
東堤灣畔  
**Tung Chung Crescent**  
HKD 10,500 / sq.ft.

(鴨脷洲 Ap Lei Chau)  
海怡半島  
**South Horizons**  
HKD 15,000 / sq.ft.

(北角 North Point)  
城市花園  
**City Garden**  
HKD 16,000 / sq.ft.

(太古 Taikoo)  
太古城  
**Taikoo Shing**  
HKD 16,500 / sq.ft.



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

### 國家級新區房地產市場盤點（一）

2017年4月1日，中共中央、國務院印發通知，河北雄安新區成立。在新區宣佈成立的第二天，股票市場全面漂紅，鋼鐵，水泥，鋁和建築相關股票均上漲。京津及周邊地區的投資客，對新區建設存在高預期值，紛紛前來尋找投資房產機會，房地產投機需求井噴。據介紹，雄安新區將嚴格執行房地產調控政策，嚴厲打擊二手房和小產權房違規交易，嚴厲打擊違規建設，嚴厲打擊黑仲介非

法銷售、誇大宣傳、哄抬價格等行為。雄安新區的設立將大眾的焦點再次集中於已設立的國家級新區。

梳理發現，從1992年至今，中國政府共批復了19個國家級新區。對於新區的發展，國家對於新區不僅在政策和資金上給予支持，且鼓勵各項制度改革與創新研究的探索工作。在多項利好措施影響下，大部分新區成立後，GDP呈快速增長趨勢，迅速帶動提升所在地區的輻射影響力。如天津濱海新區1994年GDP總值僅112.4億元，到2016年突破萬億元，是1994年的80多倍。

大連金普新區2014年GDP總值為1,703億元，到2016年即達到2,296億元，在全國經濟下行壓力加大的現狀下，增速之快令人矚目。

眾多新區的成立，對於區內房地產市場也帶來深遠影響。因此，我們截取近年來的房地產資料，盤點新區房地產市場現狀。

#### 19個國家級新區及成立時間

上海浦東新區	1992年10月
天津濱海新區	1994年3月
重慶兩江新區	2010年6月
浙江舟山群島新區	2011年6月
蘭州新區	2012年8月
廣州南沙新區	2012年9月
陝西西鹹新區	2014年1月
貴州貴安新區	2014年1月
青島新海岸新區	2014年6月
大連金普新區	2014年6月
四川天府新區	2014年10月
湖南湘江新區	2015年4月
南京江北新區	2015年6月
福州新區	2015年9月
雲南滇中新區	2015年9月
哈爾濱新區	2015年12月
長春新區	2016年2月
江西贛江新區	2016年6月
雄安新區	2017年4月

### 中国国家级新区

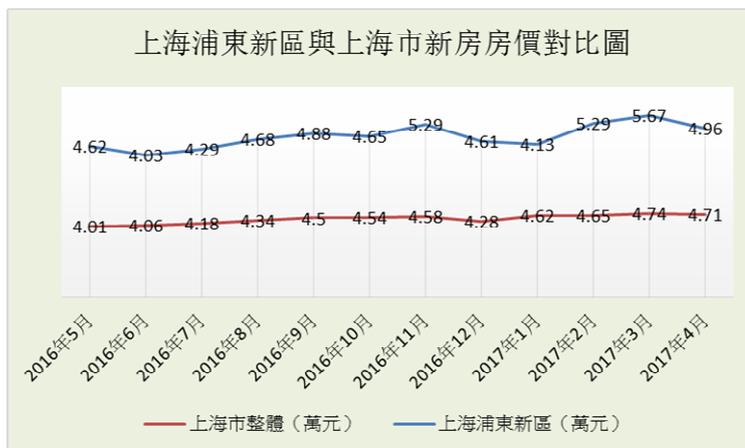
NATIONAL NEWAREA OF CHINA

(截至2016年6月中国国家级新区共18个)



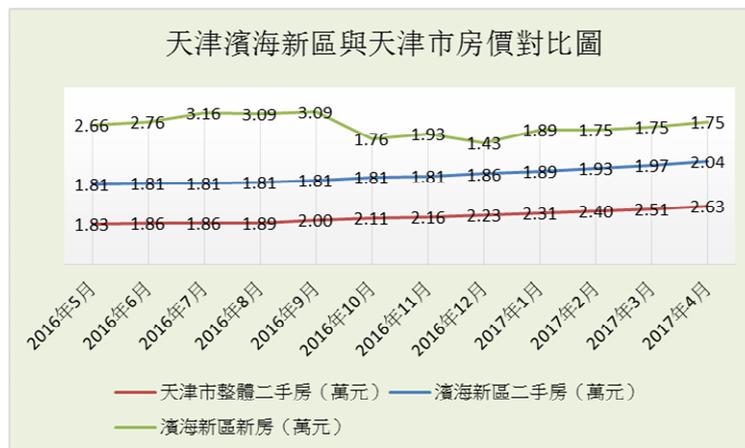
## (1) 上海浦東新區

右圖所示為上海浦東新區與上海市新房房價於2016年5月至2017年4月的對比圖。由圖上看，全市整體房價較浦東新區房價更為平穩。另據資料顯示，浦東新區平均住房價格由2009年的23,400元/平方米上漲至2016年的48,800元/平方米，上漲約兩倍，同時期上海市全市平均住房價格上漲約1.8倍，新區房地產市場發展勢頭在全市各區中佔優勢地位。



## (2) 天津濱海新區

天津濱海新區整體價格及波動幅度均高於天津市整體水準，反映出新區樓盤定位多元化的特性，自2016年年底以來濱海新區樓市的房價走勢與天津市的平均房價走勢基本持平。另根據中國指數研究院提供的資料顯示，天津濱海新區於2009年至2014年期間，樓盤成交均價漲幅(62.38%)，明顯高於全市平均漲幅(42.24%)。2014年之後新區出現大量新建住宅，同時產業引進增速放緩，樓市供求關係發生轉變。前期在此大量拿地的開發商面臨較大的去庫存壓力。



(待續)





Property Market

EXPRESS | 房地產市場快訊

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。此文件/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: 土地註冊處及永利行市場研究部

©2017 永利行國際有限公司版權所有，保留一切權利。

This document / publication is prepared by professionals in RHL International Ltd and /or its subsidiaries (RHL) for information only. Its application to specific situations will depend on the particular circumstances involved accordingly. It does not constitute formal advice or commitment by RHL. Whilst all reasonable care has been exercised in preparing this document / publication. RHL recommends that readers should seek appropriate professional advice before making any decision or taking any action that may affect their finance or business. RHL accepts no responsibility for any loss whatsoever sustained by any person who relies in this document / publication.

Source: Land Registry and RHL Research Department

© 2017 RHL International Ltd All rights reserved.

Your Professional • Your Solution

info@rhl-int.com | www.rhl-int.com