

第 197 期

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 3228

中国内地、澳门及海外物业评值

陈晞测量师

jessie@rhl-int.com

(852) 3408 3302

商业评值

刘震宇先生

alex@rhl-int.com

(852) 3408 3328

集团简介

永利行国际成立于 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产业测量服务。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经济、财务、法律及/或房地产相关专业学历，并拥有国际学会认可之专业资格。当中包括特许财务分析师、会计师以及注册测量师。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顾问。我们优秀的团队提供全面优越的咨询顾问服务。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
- 房地产事务及测量作业



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

避免极限「靠父干」

坊间流行一句流行用语「成功需（靠）父干」，于住宅楼市的情况尤其明显。多个调查访问的结果显示，香港的父母会资助子女置业，甚至有买家接受访问时扬言「买楼最紧要有个富爸爸」、「要识投胎」。为人父母爱子深切，资助子女亦可理解。惟于资助子女前，父母亦应多方面考虑自己的财政能力，才作出协助置业的决定。

中产父母虽能够于自置物业内提供较舒适无忧的归宿予子女，但未必能够有足够资金添置额外物业，将现有物业进行物业套现是一个选项。举个例子，50岁的业主A现持有价值约港币600万物业X。业主打算资助每月入息约港币15,000元、首次置业的25岁儿子B购置一个约港币400万物业Y作结婚之用。假设实际按揭利率为2.15厘，儿子B以资金最缺乏下可承造的按揭计划如下表：

物业 Y 按揭计划	
基本数据	
楼价	\$4,000,000
按揭成数	40% ¹
还款年期	30年
按揭利率	2.15%
压力测试	
假设利率	5.15% ²
最低每月入息	\$14,560
置业成本预算	
首期	\$2,400,000
印花稅	\$90,000
代理佣金	\$40,000
其它杂费	\$20,000
总数	\$2,550,000

物业 X 物业套现计划	
基本数据	
楼价	\$6,000,000
剩余物业按揭贷款额	\$1,000,000
最高贷款额 (最高按揭成数)	\$2,600,000 52%
还款年期	20年 ³
预计套现金额	\$2,550,000
按揭成数	51%
按揭利率	2.15%
每月供款	\$13,338

¹受压力测试限制

²按揭利率+3%

³视乎个别情况，受楼龄所影响

但在现今楼市泡沫化的情况下，若楼市泡沫突然爆破，整体住宅楼价下跌约 2 成，楼价回到约 3 年前 2014 年 6 月的状况，即使未必引发银行召回贷款，亦可导致新居 Y 变成负资产，连带拖累物业 X 的资产价值，祸及整个家庭的财政状况。

现时楼价情况

<u>物业 X、Y</u>	
总楼价	10,000,000
总贷款额	4,150,000
总贷款比率	41.5%
资产净值	5,850,000

楼价下跌两成情况

<u>物业 X、Y</u>	
总楼价	8,000,000
物业减值	(2,000,000)
总贷款额	4,150,000
总贷款比率	51.8%
资产净值	3,850,000

因此，父母应避免未经深思熟虑下不遗余力资助子女置业，需理解对一般家庭，置业乃其中一项重大决择。多了解物业市场的风险，审视自己的财政能力及还款能力，做精明、可靠的父母。

通讯

反应热烈

港铁西铁线锦上路站第一期发展项目早前共收到 35 份发展意向书，据了解，当中不乏中资财团。地盘位于锦上路站的西南面、面积约 44.9 万平方呎，可建楼面约 123.7 万平方呎，预料将兴建不少于 1,652 伙。地皮设有限呎条款，市场估值最高逾 84 亿港元。

2015 年后季度补地价收入新高

地政总署公布，2017 年首季补地价收入达 82.09 亿港元，较去年第 4 季增加约两成四。当中七成多来自何文田站上盖第一期铁路用地，项目以逾 62.82 亿元完成补地价。而另一大额补地价个案为中环长江集团中心，据报道，金额为 3.5 亿港元，以将 140 个停车位改成 70 个双层机械泊车位、而本来用作停车位的地方则改作零售用途。

铜锣湾酒店申改建商厦

根据城规会资料，铜锣湾皇冠假日酒店早前申请改建为商厦。该酒店位于铜锣湾礼顿道 8 号，地皮约 10,700 平方呎。现时为一座 29 层高的酒店，提供约 263 间房间，总建筑面积约 16.1 万平方呎。据悉申请人是为了配合区内的商业发展而提出申请，未来拟兴建一幢连一层地库停车场的 26 层高的商厦，当中 19 层作办公室及 6 层作商店或食肆用途。总建筑面积及高度与现时建筑物相约，当中商店及食肆占约 3.8 万平方呎，办公室约 12.2 万方呎。

乙厦买卖创新高

甲级商厦买卖畅旺带动乙级商厦同样破新高。根据市场消息，中环坚道环贸中心两高层单位、面积约 3,526 平方呎，以成交价约 5,747 万元售出，呎价约 1.63 万元，刷新新高。前业主持货 4 年，物业升值约 16%。此外，上环德辅道西 9 号 24 楼全层，面积 7,192 平方呎，亦以呎价 1.68 万元成交，创该厦呎价新高。

(奥运站 Olympic Station)
帝柏海湾/ 柏景湾
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.

(天水围 Tin Shui Wai)
嘉湖山庄
Kingswood Villas
HKD 8,000 / sq.ft.

(红磡 Hung Hom)
黄埔花园
Whampoa Garden
HKD 14,000 / sq.ft.

(青衣 Tsing Yi)
灏景湾
Villa Esplanada
HKD 13,000 / sq.ft.

(蓝田 Lam Tin)
丽港城
Laguna City
HKD 12,000 / sq.ft.

(将军澳 Tseung Kwan O)
新都城
Metro City
HKD 13,500 / sq.ft.

(东涌 Tung Chung)
东堤湾畔
Tung Chung Crescent
HKD 10,500 / sq.ft.

(鸭脷洲 Ap Lei Chau)
海怡半岛
South Horizons
HKD 15,000 / sq.ft.

(北角 North Point)
城市花园
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
以上为各标准单位平均实用呎价

国家级新区房地产市场盘点（一）

2017年4月1日，中共中央、国务院印发通知，河北雄安新区成立。在新区宣布成立的第二天，股票市场全面飘红，钢铁，水泥，铝和建筑相关股票均上涨。京津及周边地区的投资客，对新区建设存在高预期值，纷纷前来寻找投资房产机会，房地产投机需求井喷。据介绍，雄安新区将严格执行房地产调控政策，严厉打击二手房和小产权房违规交易，严厉打击违规建设，严厉打击黑中介非

法销售、夸大宣传、哄抬价格等行为。雄安新区的设立将大众的焦点再次集中于已设立的国家级新区。

梳理发现，从1992年至今，中国政府共批复了19个国家级新区。对于新区的发展，国家对于新区不仅在政策和资金上给予支持，且鼓励各项制度改革与创新研究的探索工作。在多项利好措施影响下，大部分新区成立后，GDP呈快速增长趋势，迅速带动提升所在地区的辐射影响力。如天津滨海新区1994年GDP总值仅112.4亿元，到2016年突破万亿元，是1994年的80多倍。

大连金普新区2014年GDP总值为1,703亿元，到2016年即达到2,296亿元，在全国经济下行压力加大的现状下，增速之快令人瞩目。

众多新区的成立，对于区内房地产市场也带来深远影响。因此，我们截取近年来的房地产数据，盘点新区房地产市场现状。

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

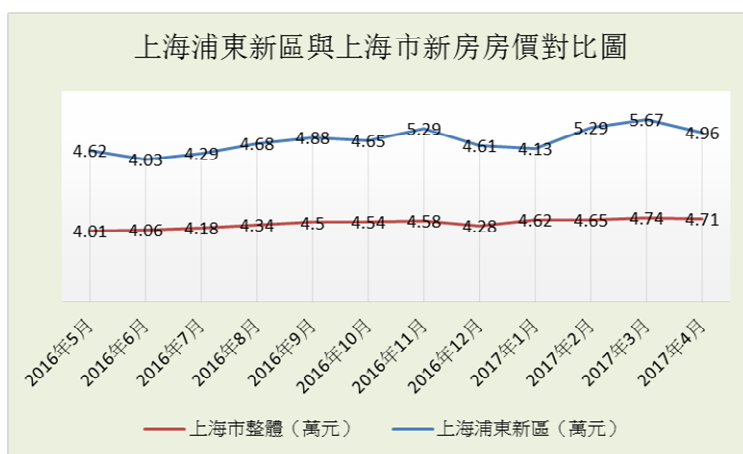
中国国家级新区

NATIONAL NEWAREA OF CHINA
(截至2016年6月中国国家级新区共18个)



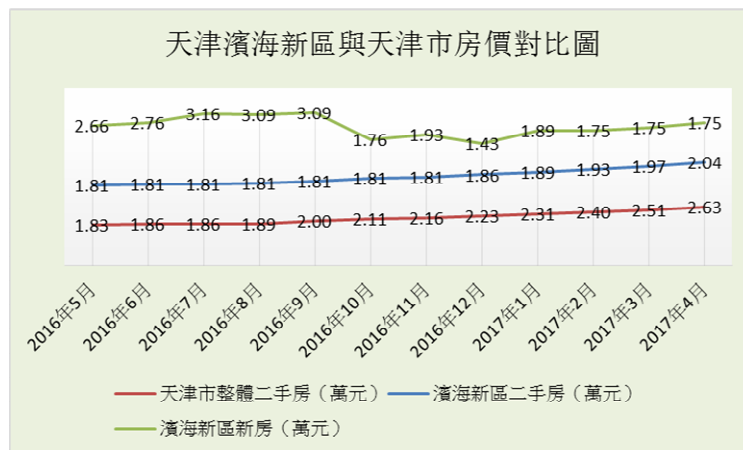
(1) 上海浦东新区

右图所示为上海浦东新区与上海市新房房价于2016年5月至2017年4月的对比图。由图上看，全市整体房价较浦东新区房价更为平稳。另据数据显示，浦东新区平均住房价格由2009年的23,400元/平方米上涨至2016年的48,800元/平方米，上涨约两倍，同时期上海市全市平均住房价格上涨约1.8倍，新区房地产市场发展势头在全市各区中占优势地位。

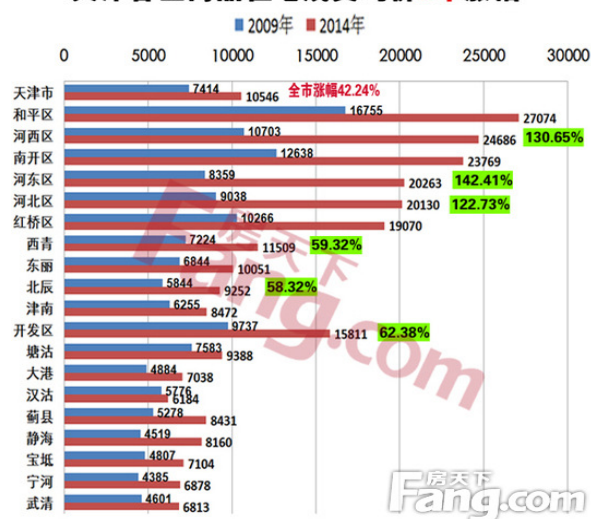


(2) 天津滨海新区

天津滨海新区整体价格及波动幅度均高于天津市整体水平，反映出新区楼盘定位多元化的特性，自2016年年底以来滨海新区楼市的房价走势与天津市的平均房价走势基本持平。另根据中国指数研究院提供的数据显示，天津滨海新区于2009年至2014年期间，楼盘成交均价涨幅（62.38%），明显高于全市平均涨幅（42.24%）。2014年之后新区出现大量新建住宅，同时产业引进增速放缓，楼市供求关系发生转变。前期在此大量拿地的开发商面临较大的去库存压力。



天津各区商品住宅成交均价5年涨幅



(待续)



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