

第 195 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

科學看公屋富戶政策修訂

香港房屋委員會（房委會）資助房屋小組委員會於 2 月通過，修訂「富戶政策」的執行細節，並將於今年 10 月的申報週期開始實行，期望更好地運用公屋資源，確保公屋資源能集中分配給較有逼切住屋需要的人士。此舉無疑為重新分配社會有限資源的重要一步，但亦無可避免地損害了一批既得利益者的利益，提出多個理由抗辯，聲言抗爭到底。現嘗試以科學化資料，以限額最低的一人家庭的上限，分析經修訂的「富戶政策」，從而瞭解房委會是次修訂是否不近人情。

根據經修訂的「富戶政策」的具體措施，公屋租戶的家庭入息超過公屋入息限額 5 倍，或資產超過公屋入息限額 100 倍，便須遷離其單位。根據 2016 年 4 月 1 日生效的入息及總資產淨值限額，各家庭人數的入息限額如下表：

家庭人數	每月最高入息限額（港元）	總資產淨值限額（港元）
1 人	54,850	110 萬
2 人	84,350	169 萬
3 人	111,950	224 萬
4 人	133,450	267 萬

舉例說，若選擇租樓，月租少於月薪 20% 的選擇包括：

	地區	物業名稱	房間數目	實用面積（呎）	月租（港元）
1	天水圍	嘉湖山莊	2	約 440	約 9,500
2	粉嶺	粉嶺中心	2	約 370	約 9,500
3	沙田	沙田第一城	2	約 300	約 9,500
4	佐敦	文華新樓	2	約 300	約 9,000

若選擇買樓，按現行物業按揭貸款按揭成數及供款與入息比率審慎監管措施，首次置業人士價格 400 萬港元或以下的住宅物業，敘造最高八成按揭貸款，選擇包括：

	地區	物業名稱	房間數目	實用面積 (呎)	售價 (港元)	首期連雜費 (港元)	月供 (港元)
1	天水圍	嘉湖山莊	2	約 450	約 370 萬	約 86 萬	約 1.1 萬
2	粉嶺	花都廣場	2	約 370	約 400 萬	約 93 萬	約 1.2 萬
3	將軍澳	富康花園	2	約 430	約 400 萬	約 93 萬	約 1.2 萬
4	鑽石山	宏景花園	2	約 420	約 400 萬	約 93 萬	約 1.2 萬

由上表可見，月薪達 54,850 港元的 1 人家庭要負擔一個約 300 至 400 呎的單位的租金或供款，只占月薪的約 1/5，絕對有能力應付。比對公務員事務局 2016 年 4 月 1 日生效的總薪級表，月薪達 54,850 港元已接近薪點 30，56,755 港元的專業人士起薪點；再比對 2016 年第 3 季 1 人住戶每月入息中位數 8,800 港元，多出逾 5 倍，實在難有理據繼續佔用本為低下階層的社會資源。

假設以總資產約一成（10 萬港元）作備用儲備，租樓人士可利用餘下約 100 萬港元資產租住上述單位 8.7 年，或支付兩成首期及雜費「上車」自置單位。在有穩定入息應付日常開支的前提下，理論上能夠自立。惟在無穩定入息情況下，單單資產上限超過限額，而須遷離單位則可能坐吃山空，但在幾乎全民就業的現況下，這種情況發生的機會少。政府可考慮為總資產淨值限額超出上限人士，多劃一條入息限額予沒穩定入息人士，例如參考入息中位數。惟此舉可能變相減低資產超額人士求職意欲，需要細心考慮。

注意：所載的資料只供參考。

通訊

寶明苑單位獲利過百萬

將軍澳居屋寶明苑 B 座一個中層單位以自由市場價 280.8 萬港元成交，單位實用面積 213 呎，平均呎價為 13,183 元。原業主在 2012 年於自由市場以 170 萬港元購入單位，物業 5 年間升值 65%，帳面獲利逾 110 萬元。事實上，此類型單位是區內的細價物業，因而備受投資者和上車客青睞，從而刺激樓價上升。

銅鑼灣 2.1 萬呎鋪 5 億易手

市場消息指，銅鑼灣波斯富街 108-120 號、現先施百貨地下入口及 1、2 樓約 2.1 萬呎的樓面，以近 5 億港元易手、平均呎價約 2.3 萬元。連同業主于 2014 年以 2.1 億港元出售的地鋪部分，其地下至 2 樓所有樓面合共以約 7 億港元易手，但較 2012 年的 11.42 億港元購入價，帳面損失至少 4.3 億港元。

商場割鋪慘蝕個案再現

屯門青山坊壹號總站商場 1 樓一個實用面積約 44 呎鋪位，最近以 69 萬港元售出，實用呎價約 15,682 港元，較 2014 年商場拆細成逾 300 個鋪位出售時之購入價 315.2 萬港元，大幅貶值約 246 萬港元。

瓊林街地創商貿地價新高

早前收到 9 份標書的長沙灣瓊林街商貿地，最終以近 78 億港元批出，是歷年最大金額的商貿地，每呎樓面地價 7,808 港元。地皮為區內 3 年來首幅非住宅用地，加上占地廣達約 8.3 萬呎，合共可建樓面約 99.82 萬呎，成為西九龍區內最大的商用地皮。翻查資料顯示，地皮與 3 年前同區售出的商業地比較，呎價高五成。

(奧運站 Olympic Station)

維港灣

Island Harbourview

HKD 17,000 / sq.ft.

(上水 Sheung Shui)

上水中心

Sheung Shui Centre

HKD 11,500 / sq.ft.

(沙田 Sha Tin)

沙田第一城

City One Shatin

HKD 13,500 / sq.ft.

(天水圍 Tin Shui Wai)

嘉湖山莊

Kingswood Villas

HKD 7,500 / sq.ft.

(青衣 Tsing Yi)

灝景灣

Villa Esplanada

HKD 12,500 / sq.ft.

(紅磡 Hung Hom)

黃埔花園

Whampoa Garden

HKD 14,500 / sq.ft.

(藍田 Lam Tin)

匯景花園

Sceneway Garden

HKD 12,000 / sq.ft.

(將軍澳 Tseung Kwan O)

新都城

Metro City

HKD 12,500 / sq.ft.

(太古 Taikoo)

太古城

Taikoo Shing

HKD 16,500 / sq.ft.

(東涌 Tung Chung)

東堤灣畔

Tung Chung Crescent

HKD 9,500 / 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 14,000 / sq.ft.



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

深圳市再次推出多項措施規範房地產市場

據數據顯示，2016 年全深圳市商業住宅的供應量持續穩步上漲。全年總計交付 36 個項目，市場供給增加 28.3%，累計增加超過一百萬平方米，成歷史新高。深圳商業住宅的平均價為 53,000 元/平方米，同比增長 10.9%，同樣達到了歷史最高，且接近一手房價格。但商業住宅的成交量同比下降 19%，2016 年共計成交 8750 套。

據數據顯示，2016 年全深圳市商業住宅的供應量持續穩步上漲。全年總計交付 36 個項目，市場供給增加 28.3%，累計增加超過一百萬平方米，成歷史新高。深圳商業住宅的平均價為 53,000 元/平方米，同比增長 10.9%，同樣達到了歷史最高，且接近一手房價格。但商業住宅的成交量同比下降 19%，2016 年共計成交 8750 套。



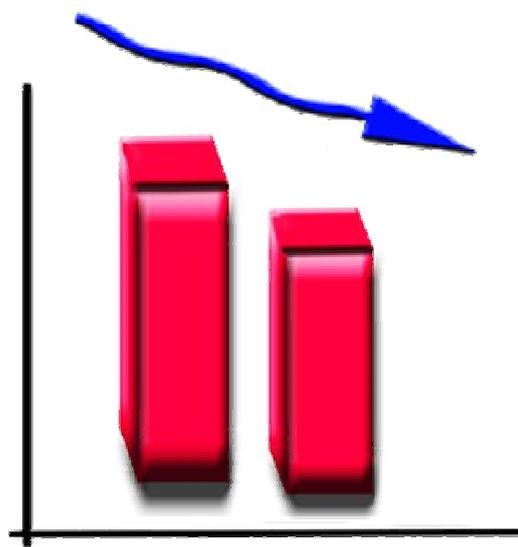
為了抑制房地產市場中的投資行為，深圳市政府將採取一系列調控措施。2017 年 1 月，深圳市規劃局和國土資源委員會首次共同頒布，有關住宅和商業住宅的限價措施。新頒佈的細則明確對房屋的預售價格、現售價格及房屋的裝飾裝修價格進行了管理。按照細則規定，預售房屋的平均備案價格不得高於或者大大低於同項目前期或者周邊類似項目的市場平均價格。並且，相關部門不再辦理有關上調備案價格的申請。除此以外，裝飾裝修價格必須與房屋售價分開，且房屋售價內不得包含任何強制購買的裝修組合。

換句話說，根據新細則，房價有望呈小幅度下降的趨勢。這項政策可以防止房價大起大落，為本地房地產市場降溫，從而惠及那些確實需要購買房屋居住的人士。相反，新細則為開發商們帶來了新的挑戰，在建築成本維持不變的情況下，開發商的利潤減少，當樓盤惜售不再帶來豐厚利潤，這種顯現勢必將會減少。同時，該政策對購買住房用於投資的投資者來說，也是一個障礙。在同之前頒佈的包括購買限額、緊縮按揭限制在內的一系列的與房地產相關的約束性政策的共同作用下，預計會對房價造成壓力。

通訊

北京計劃縮減存量建設用地

目前，北京建設用地共計 2,921 平方公里，政府將推行「十三五」規劃，計劃每年減少 30 平方公里，將建設用地總面積控制在 2,800 平方公里內，通過「疏解存量」和「嚴控增量」來疏解非首都功能的業務，嚴格控制新增用地和產業，提升整體城市的發展質量。



上海市近期強調：房屋「贈送面積」不可能「轉正」

上海市住房與建設委員會相關負責人在近期強調，房屋「贈送面積」，即超出房地產證證載面積的部分不可能取得法律認可。「贈送面積」是整個房地產行業多年來的通行做法。有提案表示，對已交付專案，如存在“贈送面積”，對開發商進行一定額度的行政罰款，此後不再對交付房屋實施「拆除」或「注記」等處罰；針對當發佈時在售或售罄但未交付的項目，如果存在「贈送面積」且不宜拆除情況的，採用以罰代拆的處理方式。



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