

第 195 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

科学看公屋富户政策修订

香港房屋委员会（房委会）资助房屋小组委员会于 2 月通过，修订「富户政策」的执行细节，并将于今年 10 月的申报周期开始实行，期望更好地运用公屋资源，确保公屋资源能集中分配给较有逼切住屋需要的人士。此举无疑为重新分配社会有限资源的重要一步，但亦无可避免地损害了一批既得利益者的利益，提出多个理由抗辩，声言抗争到底。现尝试以科学化数据，以限额最低的一人家庭的上限，分析经修订的「富户政策」，从而了解房委会是次修订是否不近人情。

根据经修订的「富户政策」的具体措施，公屋租户的家庭入息超过公屋入息限额 5 倍，或资产超过公屋入息限额 100 倍，便须迁离其单位。根据 2016 年 4 月 1 日生效的入息及总资产净值限额，各家庭人数的入息限额如下表：

家庭人数	每月最高入息限额（港元）	总资产净值限额（港元）
1 人	54,850	110 万
2 人	84,350	169 万
3 人	111,950	224 万
4 人	133,450	267 万

举例说，若选择租楼，月租少于月薪 20% 的选择包括：

	地区	物业名称	房间数目	实用面积（呎）	月租（港元）
1	天水围	嘉湖山庄	2	约 440	约 9,500
2	粉岭	粉岭中心	2	约 370	约 9,500
3	沙田	沙田第一城	2	约 300	约 9,500
4	佐敦	文华新楼	2	约 300	约 9,000

若选择买楼，按现行物业按揭贷款按揭成数及供款与入息比率审慎监管措施，首次置业人士价格 400 万港元或以下的住宅物业，叙造最高八成按揭贷款，选择包括：

	地区	物业名称	房间数目	实用面积(呎)	售价(港元)	首期连杂费(港元)	月供(港元)
1	天水围	嘉湖山庄	2	约 450	约 370 万	约 86 万	约 1.1 万
2	粉岭	花都广场	2	约 370	约 400 万	约 93 万	约 1.2 万
3	将军澳	富康花园	2	约 430	约 400 万	约 93 万	约 1.2 万
4	钻石山	宏景花园	2	约 420	约 400 万	约 93 万	约 1.2 万

由上表可见，月薪达 54,850 港元的 1 人家庭要负担一个约 300 至 400 呎的单位的租金或供款，只占月薪的约 1/5，绝对有能力应付。比对公务员事务局 2016 年 4 月 1 日生效的总薪级表，月薪达 54,850 港元已接近薪点 30，56,755 港元的专业人士起薪点；再比对 2016 年第 3 季 1 人住户每月入息中位数 8,800 港元，多出逾 5 倍，实在难有理据继续占用本为低下阶层的社会资源。

假设以总资产约一成（10 万港元）作备用储备，租楼人士可利用余下约 100 万港元资产租住上述单位 8.7 年，或支付两成首期及杂费「上车」自置单位。在有稳定入息应付日常开支的前提下，理论上能够自立。惟在无稳定入息情况下，单单资产上限超过限额，而须迁离单位则可能坐吃山空，但在几乎全民就业的现况下，这种情况发生的机会少。政府可考虑为总资产净值限额超出上限人士，多划一条入息限额予没稳定入息人士，例如参考入息中位数。惟此举可能变相减低资产超额人士求职意欲，需要细心考虑。

注意：所载的数据只供参考。

通讯

宝明苑单位获利过百万

将军澳居屋宝明苑B座一个中层单位以自由市场价280.8万港元成交，单位实用面积213呎，平均呎价为13,183元。原业主在2012年于自由市场以170万港元购入单位，物业5年间升值65%，账面获利逾110万元。事实上，此类型单位是区内的细价物业，因而备受投资者和上车客青睐，从而刺激楼价上升。

铜锣湾2.1万呎铺5亿易手

市场消息指，铜锣湾波斯富街108-120号、现先施百货地下入口及1、2楼约2.1万呎的楼面，以近5亿港元易手，平均呎价约2.3万元。连同业主于2014年以2.1亿港元出售的地铺部分，其地下至2楼所有楼面合共以约7亿港元易手，但较2012年的11.42亿港元购入价，账面损失至少4.3亿港元。

商场割铺惨蚀个案再现

屯门青山坊壹号总站商场1楼一个实用面积约44呎铺位，最近以69万港元售出，实用呎价约15,682港元，较2014年商场拆细成逾300个铺位出售时之购入价315.2万港元，大幅贬值约246万港元。

琼林街地创商贸地价新高

早前收到9份标书的长沙湾琼林街商贸地，最终以近78亿港元批出，是历年最大金额的商贸地，每呎楼面地价7,808港元。地皮为区内3年来首幅非住宅用地，加上占地广达约8.3万呎，合共可建楼面约99.82万呎，成为西九龙区内最大的商用地皮。翻查数据显示，地皮与3年前同区售出的商业地比较，呎价高五成。

(奥运站 Olympic Station)

维港湾

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.

(天水围 Tin Shui Wai)

嘉湖山庄

Kingswood Villas

HKD 7,500 / sq.ft.

(青衣 Tsing Yi)

灝景湾

Villa Esplanada

HKD 12,500 / sq.ft.

(红磡 Hung Hom)

黄埔花园

Whampoa Garden

HKD 14,500 / sq.ft.

(蓝田 Lam Tin)

汇景花园

Sceneway Garden

HKD 12,000 / sq.ft.

(将军澳 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.

(东涌 Tung Chung)

东堤湾畔

Tung Chung Crescent

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



* Average saleable unit rate of standard units
以上为各标准单位平均实用呎价

深圳市再次推出多项措施规范房地产市场

据数据显示，2016 年全深圳市商业住宅的供应量持续稳步上涨。全年总计交付 36 个项目，市场供给增加 28.3%，累计增加超过一百万平方米，成历史新高。深圳商业住宅的平均价为 53,000 元/平方米，同比增长 10.9%，同样达到了历史最高，且接近一手房价格。但商业住宅的成交量同比下降 19%，2016 年共计成交 8750 套。

据数据显示，2016 年全深圳市商业住宅的供应量持续稳步上涨。全年总计交付 36 个项目，市场供给增加 28.3%，累计增加超过一百万平方米，成历史新高。深圳商业住宅的平均价为 53,000 元/平方米，同比增长 10.9%，同样达到了历史最高，且接近一手房价格。但商业住宅的成交量同比下降 19%，2016 年共计成交 8750 套。



为了抑制房地产市场中的投资行为，深圳市政府将采取一系列调控措施。2017 年 1 月，深圳市规划局和国土资源委员会首次共同颁布，有关住宅和商业住宅的限价措施。新颁布的细则明确对房屋的预售价格、现售价格及房屋的装饰装修价格进行了管理。按照细则规定，预售房屋的平均备案价格不得高于或者大大低于同项目前期或者周边类似项目的市场平均价格。并且，相关部门不再办理

有关上调备案价格的申请。除此以外，装饰装修价格必须与房屋售价分开，且房屋售价内不得包含任何强制购买的装修组合。

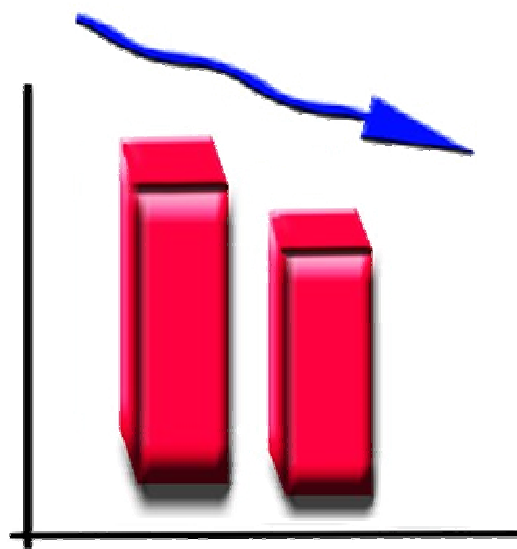


换句话说，根据新细则，房价有望呈小幅度下降的趋势。这项政策可以防止房价大起大落，为本地房地产市场降温，从而惠及那些确实需要购买房屋居住的人士。相反，新细则为开发商们带来了新的挑战，在建筑成本维持不变的情况下，开发商的利润减少，当楼盘惜售不再带来丰厚利润，这种显现势必将会减少。同时，该政策对购买住房用于投资的投资者来说，也是一个障碍。在同之前颁布的包括购买限额、紧缩按揭限制在内的一系列的与房地产相关的约束性政策的共同作用下，预计会对房价造成压力。

通讯

北京计划缩减存量建设用地

目前，北京建设用地共计 2,921 平方公里，政府将推行「十三五」规划，计划每年减少 30 平方公里，将建设用地总面积控制在 2,800 平方公里内，通过「疏解存量」和「严控增量」来疏解非首都功能的业务，严格控制新增用地和产业，提升整体城市的发展质量。



上海市近期强调：房屋「赠送面积」不可能「转正」

上海市住房与建设委员会相关负责人在近期强调，房屋「赠送面积」，即超出房地产证证载面积的部分不可能取得法律认可。「赠送面积」是整个房地产行业多年来的通行做法。有提案表示，对已交付项目，如存在“赠送面积”，对开发商进行一定额度的行政罚款，此后不再对交付房屋实施「拆除」或「注记」等处罚；针对当发布时在售或售罄但未交付的项目，如果存在「赠送面积」且不宜拆除情况的，采用以罚代拆的处理方式。



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。此文件/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。

资料来源: 土地注册处及永利行市场研究部

©2017 永利行国际有限公司版权所有，保留一切权利。

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