

房地產之講 「易」

鍾維傑

卓凌地產分析有限公司行政總裁

序言

致讀者:

我們編寫及出版這本電子書主要目的只有一個，就是與對房地產有興趣和有關之人士分享我們之知識、經驗及見解。

我們相信這裡之內容會對讀者有益處，可助參與房地產開發、投資、管理及研究分析時有所啓發，從而增加回報之機會率和減低風險之程度。此外，我們亦相信市場越是明智，市場運作便有效益及效率。

然而，我們並非先知，或擁有神奇力量，只是盡我們所能運用有關知識、技術及經歷來協助讀者了解房地產箇中環節。我們堅守以下一些原則：

- (一) 我們不說連自己也不相信之觀點。
- (二) 我們盡量小心兼專業地行事，但不能完全排除出錯或有所欠之可能性，因市場千變萬化，遠超技術及理論之預期。
- (三) 有需要時，我們會修正一些先前見解。
- (四) 這裡之內容包涵我們多年來部份撰寫之分析，技術及市場評論文章，除小部份文章之暢順度有所修飾外，基本上是以原文刊載，方便讀者衡量我們歷年來之功過及心得。

我們希望讀者會喜愛這裡之內容，然而因我們之語文水平有限，若有措詞不盡妥善之處，望讀者見諒及賜教。

鍾維傑 謹上

卓凌地產分析有限公司行政總裁

卓凌物業發展暨工程開發有限公司資產總監

卓凌集團

註：

- (一) 這裡之文章曾刊登於香港之信報專欄(部分內容可被其編輯修改但變動不大)，其後部分亦有刊登於其他傳媒包括電子網站。
- (二) 版權：這裡之文章及其他內容的版權均屬作者或香港之信報所擁有，未經許可，不得擅自刊登，複印或傳遞等，違例者有被追訴責任。

作者簡介

作者鍾維傑從事房地產開發、推廣及分析工作多年，項目遍及美國、加拿大、亞洲部份國家，以及中國包括香港，用途涉及住宅、寫字樓、商舖、工業設施、酒店和渡假村等，總值以逾億美元計。

作者早年畢業於香港大學房地產測量學系，於考取有關專業資格後，往赴美國麻省理工學院房地產中心深造，取得房地產碩士榮銜。作者曾任職於中外企業及機構，包括政府及上市公司，現時是卓凌集團旗下的卓凌地產分析有限公司之行政總裁，亦兼任卓凌物業發展暨工程開發有限公司之資產總監。作者亦是多個中外專業團體之會員，包括英國皇家測量師學會、香港測量師學會、美國造價工程師學會、加拿大測量師學會、美國房地產信託基金協會，以及香港設施管理學會等。

作者於二十一世紀初創立「房地產技術」網站(網站：www.real-estate-tech.com)，希望藉此與房地產有關及對其有興趣人士分享經驗和交流意見。網站現時共約有千篇資訊及房地產分析文章，中英語文均有，而讀者來自世界各地，包括北美洲、歐洲、非洲、亞洲，包括中國等地區。此外，網站不少內容亦常刊登於一些報章及傳媒，當中有香港的信報、國內的中國日報、二十一世紀導報、美國項目管理協會會報、香港測量師學會會報等，以及一些網站如搜房網、中原地產網、財經網等。據此，這些內容及文章之讀者人數可以萬計。

除專業事務外，作者亦常被公商團體邀請作演講嘉賓，當中如扶輪社、香港大學、香港中文大學、香港理工大學、香港城市大學、加拿大約克大學，以及國內華南理工學院等，課題自然多與房地產有關。此外，作者亦會受一些傳媒之訪問，包括亞洲華南日報，以及香港電台。

目錄

序言-----	i
作者簡介-----	ii

A. 房地產是甚麼? -----P.7

1) 為甚麼要置業?	2) 房地產之『實』與『不實』
3) 物業是資產還是商品?	4) 房地產和汽車之分別
5) 房地產之本土及國際層面	6) 買新屋還是好地點之舊屋?
7) 出售還是出租?	8) 住宅計單位，商業算面積
9) 建築與使用面積之爭	10) 房地產策略與行動配合
11) 什麼是 Condo?	12) 『彈性』辦公室
13) 地產及建築網	

B. 房地產分析之要訣 -----P.29

1) 地產分析的作用	2) 主觀，客觀以及數字
3) 沒有『客觀』分析	4) 『樂觀』與『悲觀』
5) 樓宇預測影響樓市?	6) 分析員的矛盾
7) 房地產不是火箭計劃	8) 分析至癱瘓
9) 分析工作原是藝術	10) 『指引』代替不了『平常心』
11) 資訊愈多通訊愈快人愈蠢	

C. 資訊和數據須注意的地方 -----P.48

1) 知識和資訊是無界限的	2) 須小心解讀資訊
3) 資料準確性問題	4) 只看資訊可出大錯
5) 市場資料及其啓示	6) 並非所有事項均有啓示
7) 不只走勢那麼簡單	8) 數學關係大不等同有因果
9) 數字以外	10) 地產資訊系統

D. 房價之各種定義 -----P.66

1) 地產為何有價？	2) 房地產：就算打仗仍有價
3) 市價之誤	4) 市價通常是『錯』的
5) 有人肯買不代表值得	6) 可付、肯付和值得付的價格
7) 價位水平與相對價位	8) 呎價的疑惑
9) 樓價的構成與分析	10) 樓價、地價、單位面積與數量
11) 住宅平均面積與樓面地價	12) 地價升跌不等同樓價升跌
13) 地價推不高樓價	14) 再說建築費與樓價無關
15) 物業美侖美奐與價格增長無關	16) 樓價長期看什麼
17) 樓價帶動經濟？	18) 樓價跟隨通漲？
19) 房地產升價途徑	20) 眾志成城：增加土地運用程度

E. 房價與不同環節之關係 -----P.99

1) 樓價增長與面積的關係	2) 稅收及樓價
3) 交通費與樓價	4) 學校與住宅價格的關係
5) 罪案率與樓價之關係	6) 語文能力與樓價
7) 文法影響效率	8) 文化與效率

F. 投資策略面面觀 -----P.113

1) 地點、時機及價格	2) 投資風險因素
3) 因素的層次感	4) 似是而非的地產定律
5) 一些房地產市場之錯覺	6) 地產投資或投機者常犯的錯誤
7) 房地產投資『四面體』	8) 物業資產股份化
9) 跟『大圍』買賣的風險	10) 靠賣地睇樓市？
11) 重視賣地成績無助預測後市	12) 單身女士的地產投資法
13) 投資『無關連』減低風險	14) 確定房產泡沫靠感覺
15) 投資始終看感覺	16) 投資看個性
17) 由山下攻上山須四比一	18) 全村最平
19) 樽妖故事	20) 投資外地地產須知

G. 房地產開發的認知 -----P.148

1) 地產投資－發展與管理	2) 房地產開發之陷阱
3) 房地產發展講『熱誠』	4) 房地產發展不一定要『大製作』
5) 如果你是發展商	6) 項目管理不易為
7) 房地產開發與軍事侵略	8) 地積比率必須用盡？
9) 建築設計分析	10) 房產項目不一定跟隨經濟規則

H. 房地產市場之衡量 -----P.165

1) 以簡單指數評估市場性質	2) 市場之『易說』程度
3) 觀人估經濟	4) 財經中心的『配料』
5) 不要混淆進步程度與進步速度	6) 發展中經濟體系基建更見增益
7) 城市高密度發展與市場興旺	8) 城市高樓，交通及個性
9) 人棄我取？	10) 社會三化現象與市場波幅

I. 一些另類的深層看法 -----P.180

1) 由哪個角度衡量？	2) 投資宏觀假設須驗證
3) 經濟不能再只靠『精英』	4) 知識型經濟須有『智思』
5) 『資源增值』非靠『加班』	6) 頂級效益效率導致失業
7) 並不新穎的經濟新用詞	8) 貪心程度
9) 自作自受	10) 戰亂及罪案不分富與貧
11) 大學之『寶』	12) 倘若活到八百歲