

香港文匯報訊(記者顏倫樂)政府由上個財年開始加大力度推地,期間樓市氣氛反覆,部分地皮流標,但仍創紀錄的成功賣出大小地塊共47幅,期內連同補地價,地產商總計共斥資逾1,120億元吸地,涉及總樓面近2,200萬方呎。其中,兩大龍頭地產商新地及長實吸地最積極,合共斥資580億元買地,佔買地總金額逾半。地產商已在樓市押下重金,加上截至目前新政府的樓市政策重點只放在居屋及公屋上,分析認為,市民若以為新政府上台會有平樓執只是奢望,除非有其他重大因素,否則,私樓市場最多僅出現「地價跌樓價不跌」的局面。

主要發展商去年以來密吸住宅地

發展商	地皮位置	總樓面(方呎)	地價(億元)	樓面地價(元)	
長實	元朗牛潭尾	101,095	6.62	6,548	
	半山波老道	435,296	116.5	26,763	
	元朗屏山屏葵路	65,402	3	4,587	
	紅磡利工街*	104,841	8.01	7,640	
	北角油街	755,632	62.672	8,294	
(住宅: 432,978)					
新地	中區卑利街/嘉咸街市建局項目地盤B*	191,500	/	/	
	東半山司徒拔道	180,835	44.9	24,829	
	東涌第55A區*	1,367,028	37.7	2,758	
	將軍澳第66A區**	792,898	31.2	3,935	
	將軍澳第66C1區**	257,647	10.33	4,009	
(住宅: 234,225)					
信置	南昌站鐵路蓋頂項目*	約2,609,000	118	4,523	
	前北角邨東面地盤**	900,678	69.1	7,672	
	(住宅: 577,812)				
	大嶼山梅窩地	49,407	0.55	1,113	
	(住宅: 32,400)				
信置、嘉里及萬泰香港小輪(恒地系)	坪洲坪利路地皮	36,845	0.19	516	
	沙田九肚第56A區(A地盤)**	1,031,471	55	5,332	
	紅磡機利士南路與寶其利街交界*	56,411	4.063	7,202	

*限地 **限量地

製表: 香港文匯報記者 顏倫樂

發展商千億押注

地價跌樓價難跌

據本報記者統計,港府由上個財年起至今約半年時間內,連同港鐵及市建局推出的地皮在內,成功售出47幅地皮,涉資960億元,涉及總樓面1,693萬方呎;連同發展商期內補地價的項目,涉資則增至1,120億元及涉及總樓面增至2,200萬方呎。上述金額均不包括項目建築費,同時亦未計入期內發展商強拍的重建項目,可見地產商對本港未來樓市已押下重注,對他們來說,樓市不容有失。

新地383億掃地最落力

在一眾發展商之中,新地是名副其實的「吸地王」,每逢地皮拍賣招標例必見其蹤影,在短短半年時間內就新增加8幅住宅地皮,偏佈港九新界,總樓面高達368.1萬方呎,涉及投資金額383億元。當中最矚目要數早前中標的前北角邨東面地皮,地價高達69.1億元,為罕見的港島臨海地皮,更為公司高層捲入廉署調查風波後最大手筆的一次投地。

作為新地「大本營」的將軍澳,公司期內增加了2幅地皮,共涉資41.53億元,提供樓面達105萬方呎。此外,去年新地「一口氣」斥資118億元投得的南昌站上蓋項目,以及補地價70.213億元的元朗沙埔項目,兩地盤總發展樓面達494.2萬呎,佔新地投得樓面的56.93%。新地副董事總經理黃植榮前周五表示,集團的買地工作從未停頓,而且儲備足夠未來5至7年發展。

長實斥200億大小通吃

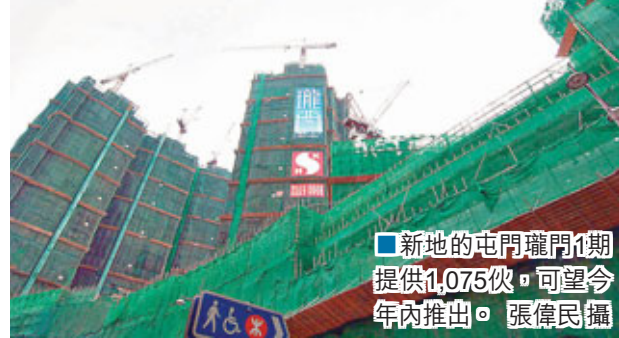
另一龍頭發展商長實,於政府上財年至今亦投得6幅地皮發展,投地資金約200億元,可發展樓面165.3766萬方呎,與新地不同的是,長實採用「大包围」的策略,大小通吃,投地金額由每幅3億元至116.5億元不等,最貴重地皮為半山波老道項目,地價高達116.5億元,將興建豪宅,總樓面達43.53萬呎;亦斥62.672億元購入北角油街地盤發展酒店及住宅物業。

其餘兩大發展商恒基及新世界,吸地相對謹慎,恒

地系僅透過香港小輪以4.063億元購入紅磡寶其利街限地;新世界則透過補地價66.4億元增添西貢大埔仔地皮。反觀會德豐、南豐及中國海外投地相對進取,會德豐共斥98.737億元增加4幅土儲;南豐斥75.25億元購入兩地盤;中國海外斥近40億元買地。

發展商土儲多 購地趨審慎

從發展商近年吸納大量土地的情況分析,業界認為:地產商因為已有大量土地儲備在手,無必要高價搶地,地價料將下跌;正如理工大學建築及房地產學教授許智文日前所言,現在購入的地皮最精明,後年推出,屆時美國可能進入加息期,在這種後市大環境下,投地風險極高,不可期望發展商高價買地。而另一方面,目前仍處低息環境,加上環球央行有可能再推寬鬆政策,資產價格難以下跌。排除發生息口突然飆升或重大疫情等因素,在目前正常情況下,樓市發展料「地價跌樓價不跌」。



新地的屯門龍門一期提供1,075伙,可望今年內推出。張偉民攝

萬九伙新盤排山倒海

香港文匯報訊(記者周穎)今年上半年發展商推盤步伐受制於預售樓花同意書獲批准度放緩,市場主要以吸納貨尾盤為主,令下半年發展商可以推售項目近1.9萬伙,涉及75個項目。多個新盤陸續登場,一手市場將成樓市焦點。市場預期,發展商定價方面未似近年般進取,一二手溢價收窄,樓價再大幅上升的機會不大。

元朗3800伙供應冠絕全港

上半年發展商推出大型新盤不多,下半年供應勢必大增,整體市場可供發售一手新盤共約75個,涉及單位約18,995伙。以地區劃分,新界區堪稱重貨區,可售項目共24個,供應逾600伙以上的大型項目達9個,當中6個供應逾千伙。以區份比較,元朗有4個項目可推,涉及單位3,833伙,更冠絕全港,單是新世界及恒基合作發展的元朗大棠項目,已提供2,582伙;其次為將軍澳區,兩個項目合共2,253伙。

港島區及九龍區可謂叮嚀頭,分別約有3,000伙供應。其中港島區,最大型為信和、合和及市建局合作發展的灣仔利東街項目,涉1,299伙,其餘一手盤以單幢樓為主,多於百伙的項目約7個,最大型項目分別為恒隆浪濤灣尚未開售的4座,以及長實與市建局合作的深水埗荔枝角道項目,分別提供846及402伙。

長實貨最多 新地要跑數

以發展商劃分,可供發售項目最多要數長實,涉及7個項目共6,050伙,拋離6個項目,可售3,881伙的恒基。新地下半年亦有6項目可售,涉及2,499伙(見表)。由於新地上半年全新推售項目不多,市場相信下半年有「跑數」壓力。

主要發展商下半年可售項目

發展商	項目(個)	單位(伙)	主要項目
長實	7	6,050	荃灣西站七區(TW7)項目(1,720伙)、日出康城3期(1,648伙)、大埔鳳園(1,356伙)
恒基	6	3,881	大棠(YLTL 526)(2,582伙)、迎海1期(928伙)
新地	6	2,499	龍門1期(1,075伙)、下高埔村(DD109 Lot2099)(800伙)
信和	4	1,613	利東街/麥加利街(1,299伙)

註:合作發展商之樓盤,單位數量歸入負責牽頭銷售的發展商
資料來源:利基房地產研究部 製表:香港文匯報記者周穎

房策「穩」字行先 上車請等等



香港文匯報訊(記者顏倫樂)樓市政策影響民生,當前樓價高企,小市民上車難,但又攸關房收入及業主和大財團的利益,如何平衡各方利益,考驗新一屆政府的政治智慧。面對本港複雜的政治現實,千呼萬喚的新房策,目前僅是白表人士免補價買二手居屋以及增建公屋,獲得大多數地產界的歡呼。運輸及房屋局局長張炳良(見圖)近期亦表明,穩定樓市才是現屆政府的目標,強調會重建置業階梯。換言之,市民要一步一步迂迴上車。

張炳良着力重建「置業階梯」

張炳良早前明確表示,新政府「不會推稱樓市」,「港人港地」亦不是推出的時候,令期望新政府上台後買樓上車的市民頓感失望。他表示,港府明白市民對住屋方面的需求,當局會盡量釋放更多土地資源,但當局不能操控樓價,將會平衡樓價及市民需求,強調會以公營房屋為發展大方向,並檢視長遠房屋政策,改善市民長遠住屋環境。

目前本港樓市面對的最嚴峻問題,主要基層住屋需求大,但樓價年年急升,小市民置業上車面對極大困難。張炳良提出要重建「置業階梯」,以公屋、新居屋和置安心計劃等解決基層住屋問題;並強調有四大任務,包括新確立房屋政策方向、訂下公營房屋階梯增加房屋單位供應、加快推出公屋、以及檢討年輕輪候公屋計分制,希望四管齊下為市民解困。

出謀劃策解青年置業難題

張炳良亦希望協助青年上樓,認為目前的公屋輪候冊比較多需要處理的是單身人士及年輕人的問題,當局提出縮短35歲以上人士輪候公屋的時間,政府又考慮以全數資助形式,資助非政府機構興建青年宿舍,計劃首輪興建3,000個單位,解決已就業年輕人的住屋需求。另外,又考慮改建工廈提供更多單身單位或青年旅舍,令青年及單身人士快一點「上樓」。

另一方面,增加土地供應是政府另一個長遠調控樓市的措施。梁振英上任前曾被指會大增供應,對樓價造成壓力,但其後已迅速「關話」,講明會維持穩定的土地供應,意味著每年土地供應約2萬伙的目標不變。

香港文匯報記者 趙建強

本港樓價早已突破97年高位,未來樓價是起是落,分析各有不同,普遍分析認為,在美國維持低息下,香港未來仍會維持較長的低息環境,雖然內地資金減少,但仍足以對樓價作出支持。不過,歐美經濟表現仍然欠佳,歐債仍有惡化的可能,為本港樓市添上隱憂。中原城市指數長期維持100點以上高位,銀行及發展商推出40年樓按吸客,亦反映本港樓價之高,需要打工仔窮一生的努力才足以負擔。樓價雖然貴,但有學者認為,現時沒有外在因素可使樓價出現大幅滑落。中大全球經濟及金融研究所常務所長莊太量認為,與樓價關係最大的利息,目前仍處於低位,對樓價仍起支持作用,相信下半年樓市將平穩發展。

莊太量:白表免補價刺激交投

港府若積極推地,無疑會對樓價造成打擊,正如恒基主席李兆基多次所說,「貨多,市就不爽」,並預期本港樓價未來多年都不會有大起色。不過莊太量認為,新政府相信會從居屋、置安心等方面着手,對私樓市場着墨不會太多,而且,當局考慮容許居屋在二手市場可免補地價賣給白表中申請人,對樓市成交可能有刺激作用。

不過,樓價不跌,亦不代表可以增長,晉裕集團投資研究部董事林偉雄認為,新政府上台,相信會繼續增加土地供應,以回應社會訴求,且料金管局亦會出手制止銀行過於主動的行為,避免推出過於進取的樓按,相信樓價上升空間有限。

劉嘉輝:供應續增樓價或稍跌

而且,港府過去數年積極推地,部分供應料開始浮現,美聯首席分析師劉嘉輝預計,今年起至2019年的8年間,本港將有約31伙包括私樓、資助房屋及公屋在內的單位落成,數字較過去8年高約三成,在潛在供應增加下,亦有可能影響市民入市意慾,他預期下半年樓價可能輕微回落。

版面導讀

京雨災37人遇難 警官救63人殉職 61年以來最大暴雨已造成北京至少37人遇難,其中燕山分局向陽路派出所所長李方洪在救出63名遇險民眾後不幸殉職。特大暴雨導致190萬人受災,30餘萬畝農作物受災。詳刊A6

羅布泊通鐵路 穿越「死亡之海」 22日,總投資約30億元,全長373.8公里的哈(密)羅(布泊)鐵路全線鋪通。被稱為「死亡之海」、中國第一顆原子彈爆炸地點的羅布泊從此結束沒有鐵路的歷史。詳刊A8

票漲門檻高 德冷對奧運遊 英媒預測倫敦將吸引近25萬中國人前往,不過這個估計似乎太樂觀了。記者了解到,廣州的各大旅行社並沒有開辦奧運遊,原因除了價格高昂外,內地遊客對倫敦也熱情不高。詳刊A9

兩男命喪槍下 擋子彈救女友 美國科州槍擊案中,12名死者的身份前日全部確定。令人感動的是,26歲的布隆克和27歲的麥克奎因,兩人均據報在危急之中,分別挺身而出為女友擋子彈,因而喪命。詳刊A13

吹塌樹焗暈人 龜速「韋森特」 熱帶風暴「韋森特」逼近本港,移動速度緩慢,天文台表示今晨考慮是否改發3號強風信號。將軍澳及屯門有大樹被強風吹斷,另外,大埔有行山女子不敵燄天熱氣中暑送院救治。詳刊A20

奧運效應不再 體育股難翻身 倫敦奧運即將開幕,然而在本港上市的體育用品股,即便有奧運因素刺激亦都「炒唔起」,紛紛墮入「更傷、更弱、更殘」的怪圈,股價慘不忍睹,與之成為鮮明對比。詳刊B2