



高樓價宿命難破

新盤「豪宅」化 發展商「惜售」

近年部分新盤樓價及地價資料

新盤	購地時間	每呎地價(元)*	開售時間	平均呎價(元)**
屯門瓏門	8/2006	2,496	8/2012	8,900
大圍濠岸8號	4/2008	3,751	6/2012	9,200
御金·國峯	5/2007	6,147	12/2011	14,000至15,000
將軍澳天晉	2/2007	1,902	11/2011	8,000
香港仔深灣9號	10/2007	8,285	10/2011	21,000
九龍塘逸瓏	11/2006	9,868	10/2011	20,000
黃大仙現崇山	7/2007	4,324	5/2011	11,000
大圍名城(1至3期)	4/2006	3,400	3/2010	8,700

*港鐵項目以補地價計算每呎地價；**平均呎價根據發展商曾公布擬定

製表：記者 顏倫樂

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近年出售新盤，呎價動輒過萬，與普羅市民收入嚴重脫節。樓價高企，除供應少之外，地產商亦將樓價高企歸咎建築成本上升。對於後者，據本報記者採訪多名業內人士指出，近年建築工人薪資確實大幅上升，但建築成本只佔總成本四分之一，影響遠不及新盤「豪宅化」，「多加10元豪裝，可以賣貴30元」；加上地產商用盡土地的建築寬限期，甚至樓盤落成亦不推出，令供應處於偏緊狀態，才是高樓價的元兇，「成本2元，正常要保本兼賺錢賣2.6元，但當市場供應少，就飆至4元」，可謂是高樓價宿命的成因。

近日港島西環堅尼地城卑路乍街一個新盤，發展商計劃明年1月推售，意向呎價達3萬元，媲美港島半山，以此計算，假若即使是細到500方呎的單位也要1,500萬元。以統計處公布的去年本港家庭住戶入息中位數每月20,200元計，市民即使不吃不喝把賺的每分錢儲下來，也要742.57個月，即61.88年才能買得到！真係人生有幾多個十年？

學者批評「低檔」絕跡

城大建築科技學部高級講師潘永祥(見圖)表示，發展商為求賺取更高利潤，將樓盤豪宅化成為必然的手段，可說「新盤=豪宅」。不論大單位、細單位，樓盤地點是否在豪宅區，通通以豪宅掛帥。材料、大堂都用上最好，就算蚊型樓亦要有會所，低檔物業已不再在港出現。

事實上，新盤豪宅化是近年發展商吸客的招數，但羊毛出自羊身上，發展商在推售新盤時，先在商場或甲級商廈內，打造一個數千呎至逾萬呎的售樓廠，加上超豪華示範單位，單是這些支出，往往花費上億元。再看新盤附設豪華雲石大堂，配備落地水晶燈，加上超級無敵大會所，設施五花八門，總建設成本自然一路向上。

「建築費係有限錢」

發展商近年將樓價高企責任推卸在建築成本上漲，但業界不苟同。香港測量師學會工料測量組副主席陳少康稱，建築費與樓價的關連性其實不大，「建築費係有限錢」，即使上升一倍，亦最多3,000多元，豪宅物業當然更高，但必須要說，豪宅的樓價亦訂得相對更高，平衡後建築費

所佔比例不會太高。

他同樣提到現在新盤豪宅化情況嚴重，即使偏遠地方的樓價亦訂得相當進取，「廣告講咗都唔知嘍邊」，但呎價卻逾萬元。他承認現在建築費的確正在上升，但上升速度肯定比不上樓價。建築費上升主要來自建築工人的勞工成本支出，故此業界亦開始想辦法，如改用機械化等，希望降低人手比例，減少建築費支出。

建築成本計算空間大

業內人士指，發展商所提及的建築成本，與建築師所指大不同，因為發展商將廣告費、內籠裝修及配套设施等都算作建築成本，且屬「帳面價」，價錢自然更高。他更說，大型發展商「食水可以更深」，因為若發展商有子公司是經營建築業務，成本不單可獲攤分，在建築工程及時間控制上都較中小型發展商有成本效益，「貴極都有限」。

潘永祥雖認今日豪宅化問題嚴重，但認為這是發展成熟的地方無可避免面對的現實，因為建築費佔樓價的比重不多，這些周邊「豪裝」，就變成發展商推高利潤的唯一法門，因為「豪裝的建築費加10元，樓價可以賣貴30元」。而且「牛唔飲水唔飲牛頭低」，香港人一邊鬧豪宅化，一邊卻繼續買豪宅新盤，有追捧者，發展商自然食髓知味，形成惡性循環。



■今天一個中價新盤，發展商利潤佔四分之一甚至三分之一。

資料圖片

■今年6月入行的紮鐵工人工資按年升8.62%，與建築費升幅接近。

資料圖片

■羊毛出自羊身上，新盤「多加10元豪裝，可以賣貴30元」。

資料圖片

高地價是把雙刃劍

持稿 賣地一向為港府主要收入來源，本財政年度僅靠賣地及補地價兩項，合共收入已經超過450億元，全年度預測收入更達600億元。有學者認為，要平衡「高地價」所帶來的社會問題，政府可考慮每年於賣地收入中撥出一部分，向年滿18歲的年輕人戶口注入資金，該筆錢只可買樓，藉此幫助年輕人置業上車，紓緩貧富懸殊及減少社會怨氣。

引「過江龍」抑寡頭壟斷

香港中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量表示，本港高地價政策由來已久，間接令現在樓價高企，但認為政府不可輕易平賣土地，因為平賣不等於發展商就會低價賣樓，最後得益者仍然是大財團。

他指出，高地價已屬於本港結構性問題，甚至出現地產商寡頭壟斷情況，一時三刻不能突然改變，要解決問題，建議政府考慮引入一些「過江龍」入本港地產市場，相信海外資金的加入，可以增加競爭，令樓價有所下調。

過去多年來，賣地收入一直是本港財政收入的其中一項主要來源，根據今年2月

發表的季度財政預算案，上年度財政收入的4,331億元中，賣地及補地價收入就達831億元，佔總收入19.19%。

籲分派賣地收入助置業

莊太量表示，高樓價問題今天已演變成社會問題，而貧富不均情況加劇，高地價就是構成問題的原因之一，因此賣地收入部分應該要用作解決問題。他提議，政府每年撥出賣地收入中的部分，例如將賣地收入中約20%，注入年滿18歲年輕人的戶口，即假設該年賣地收入500億元，就撥出100億元予年輕人，每名年輕人可分得數萬元之多，而這筆錢只能用於置業，藉此分攤高地價帶來的「置業難」問題。

事實上，港府一方面要應付房屋問題，興建公屋、居屋，一方面又要照顧弱勢社群，派6,000元、長者生活津貼等等，每項措施都需要強勁的財政支援。賣地收入既是政府財政中的重要部分，自然不能放棄，故此新政府上台後亦揚言「不會推掉樓市」，高地價政策已變成一把雙刃劍。

高地價、高樓價，不止是社會問題，寫字樓租金高企，甚至影響本港的營商競爭力，新政府上任接下來4年多，先解決房屋問題無可避免是頭號任務。

建築費升幅遠低樓價

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)發展商經常將建築費升得快掛在口邊，究竟建築費有多貴？根據建築署資料，



政府11月批出3個私宅項目預售，但目前只得長實荔枝角一號、西九龍推售。

建築工程投標價格指數(公營建築)，最近兩年升勢急速，今年次季指數升至1,438點，按年升8.9%，較2010年首季的1,134點升24.81%。惟建造商會秘書長謝子華接受本報訪問時認為，建築成本上升更多原因是建築工人短缺，從而推高勞工成本。

謝子華指，建築材料價格多年來一直存在波動，現在不見得特別高，作為發展成本中所佔比例亦只約四分之一，佔樓盤發展成本比例最多仍然是地價。而最近建築費上升，很大程度在於建築工人短缺所致，拉高勞動成本。

發展成本 地價最重

據發展局公布工資報告，今年6月從事公營建築工程的鋼筋屈紮工(紮鐵工人)，今年6月入行工資為每日1,295.5

元，去年同期為1,192.7元，按年升幅8.62%，與建築費升幅接近。

而私營建築工程參考的利比建築工程投標價格指數，情況與建築工程投標價格指數(公營建築)的數據相若，今年次季為2,045點，同比升9.36%，較2010年首季升22.46%。由數字看，建築費升幅確實驚人，但較這3年樓價的上升幅度就遠遠「跑輸」。若以反映樓價的中原城市領先指數CCL計，2010年至今CCL升53.56%。

沙土海嘯樓價跌幅超前

事實上，建築費是樓價的構成部分之一，但建築費與樓價的升跌並無必然關係。如2003年沙土、2008年金融海嘯時，樓價的跌幅就遠大過建築費，所謂建築費支持樓價的說法根本站不住腳。

業界：發展商利潤佔樓價1/3

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)發展商是如何釐定成本的？高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚(見圖)表示，以今天一個中價新盤來說，建築費佔樓價的比約四分之一，地價亦佔約四分之一，發展商利潤佔四分之一甚至三分之一，其餘為利息及雜費支出。



這種比例僅屬粗略估計，發展商可在建築費或利潤上作出調整等，尤其利潤部分：「假設成本2元，正常要保本兼賺錢就要2.6元，但當市場供應少，價錢就分分鐘飆至4元！」有發展商要員透露，過往在撰寫投標出價報告時，會採用「逆向」方式計算入標價，如同

區新盤每呎售價1萬元，預計到項目出售時，賣價應可達1.2萬元，以此數扣除所需建築成本、利息支出及風險評估等，剩餘部分就可作為地價及賣樓利潤等。計算時還會將發水樓面計算在內，以降低成本價。

「特色」「標準」戶 傢俬差異

他更說，現在一般樓盤的建築費約在3,000元至4,000元，發展商將利潤訂在20%至30%就已經屬「好高」水位，但市面上仍然有不少大型發展商會將利潤訂得更高。問到近年新盤特色戶、或一些景觀較佳的單位，與標準樓層的價格差距愈來愈大，他說：「完全唔關建築成本事，建築成本都係一樣，最多係傢俬靚啲！」

地產商嘆慢板 增供應難

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港樓價高企元兇之一是供應偏緊，而地產商「惜售」是其中主因。地產商主要透過兩招來「調節」市場供應：惜售，可以賣樓但不賣；拖長建築期，寧願土地曬太陽。

為增加市場供應，港府已經加快批出樓花預售文件，11月批出4個項目預售，涉及2,107伙，但4個項目中撤除青衣置安心「綠悠雅苑」(988伙)，其餘3個私宅項目(共1,119伙)只得長實荔枝角一號、西九龍(286伙)推出發售，佔批出數量13.57%。反映政府雖然希望加快預售增加市場短期供應，讓樓市降溫，但發展商是否配合，適時推出項目卻非港府能控制，加快預售的成

效令人質疑。

業內人士認為，政府10月底推出「雙辣招」，由於大家看淡樓價，即使政府加快批出預售，地產商確也無理由「逆市賣樓」，因此加快批預售增加短期供應變得無意義。這是「雙辣招」的負面影響，港府可能也始料不及。

逾八成批出土地曬太陽

除「惜售」樓盤，地產商亦可以拖長建築期限，以控制供應量不致一下子過多。港府自2010年開始大增土地供應，近3年內一共推出52幅住宅地皮，提供總樓面達1,882萬方呎，扣除商業或酒店樓面，超過1,750萬方呎住宅樓面，預計可提供2.19萬伙住

宅。但翻看屋宇署紀錄，52塊地皮至今只得6塊動工，涉及3,673伙，只佔總單位數量16.8%，即尚有83.2%土地在曬太陽。

屋宇署今年頭10個月批出48個私宅項目動工，提供12,708單位，較去年全年動工量增加30%，其中屬於近3年推出的52幅住宅地皮的項目，就只有上述6個，其餘42個地盤都是在2010年或之前取得的地皮。再查看這6個已動工的地盤：1個已批預售文件，2個正待批預售，其餘3個未入紙申請，但「共通點」都是未推出市場發售。換句話說，港府這3年來推這麼多土地，其實還沒有1伙單位「落地」，可謂白忙一場。

政府由於無法控制地產商推出樓盤的時間，所謂增加土地供應就會增加伙數供應，看來只不過是一個良好的願望而已。