

增土地無辣招 發展商皆滿意

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)施政報告指未來10年將大增土地及房屋供應,推算合共提供44.58萬伙公私營房屋,其中公屋佔逾半。地產建設商會執行主席兼會德豐地產副主席梁志堅昨表示,對於報告的房屋政策感到滿意,但指公屋數量有必要再加大。長實執行董事趙國雄則認為樓價短期或會回落,但今年升跌幅不會多於10%。

應量,並落實推出新居屋計劃。他補充,過去市場亦有居屋,只要供求平衡,私人市場便不會受到影響。

他又稱,報告指未來數年一手私樓將供應6萬至7萬個單位,數字與業界預期相若,認為應可滿足市場吸納量,加上政府近年已持續推地,相信2016年供應量會超過1.5萬伙。

國雄指出,由於現時市場流動性充裕,加上通脹壓力升溫,料樓價今年升跌幅度不會多於10%。

南豐稱建居屋有利私樓

對於政府復建居屋會否影響私人樓宇市場,南豐集團董事總經理蔡宏興認為,私樓與居屋市場不同,政府建議增建居屋不會對私樓市場及發展商構成影響。相反,居屋的建議可幫助市民累積財富後轉投私人物業,長遠對私樓市場有利。

他又指,政府近來積極推地,今份施政報告未有再增加私樓供應的新措施屬預期之內,基於供求失衡難以於短期明顯改善,惟新政府繼續開發土地,未來供應將有所增加,因為建築成本上升,預期本港樓價今年

回落機會較微,全年樓價料平穩。

英皇撐增土地方向正確

英皇國際執行董事張炳強表示,施政報告增加土地供應的方向正確,可針對香港樓價一向高企的癥結所在,由供應入手,作為中小型發展商亦歡迎政府增加土地供應,以便增加土地儲備。

他亦贊成政府復建居屋,令小市民於公營及私營樓宇之間有上樓階梯。對於政府建議於前茶果嶺礦場以借地私人發展商來發展公私營房屋及社區配套,興建後把公營房屋及社區配套交還政府管理,他支持有關建議,但要避免出現利益輸送的問題。



梁志堅認為,政府的理念是盡量以不影響市場的前提下為先,料樓價每年有10%升幅已屬健康。

梁志堅願再增公屋興建

梁志堅昨指出,施政報告重點放在增加土地供應,反映政府已「盡晒力」,更可謂「有地方可挖都已經挖咗出嚟」,他本人以及相信同行都對報告均感滿意。不過,公屋興建數量方面,梁志堅認為仍然不足,因現時輪候冊人數多達逾20萬,政府應再加大其供

趙國雄：有利樓價平穩

長實執行董事趙國雄亦對是次施政報告感到滿意。他認為,增加土地及房屋供應屬好事,未來一段時間供應量逾10萬單位,相信足以滿足市民需要,料市民亦不會因憂慮樓價走高而急於入市,有利樓價平穩發展,短期而言樓價或會回落,回歸理性。然而,趙

樓市亢奮 新盤一夜搶光

二手掀反價潮 73%人指影響正面

香港文匯報訊(記者 周穎)施政報告宣布大增房屋及土地供應,但部分供應要待10年方告出台,發展商及二手樓業主放下心頭大石。地產股昨午逆市反彈,長實升近2%;昨晚開售的將軍澳新盤天晉2期傳即晚沽清加推的53伙,發展商宣布加價2%加推單位;各區二手樓亦紛反價,部分加幅達12%。港置隨後進行的逾千名市民調查顯示,73%人認為施政報告對樓價影響正面,53%人短期內會加快買樓。調查認為,港府由下而上建構「置業鏈」,樓市長遠向好。

昨日施政報告後,一二手樓市再現亢奮,摩根資產管理區域投資經理兼大中華投資總監王浩認為,今次特首所公佈的房策非為打擊樓價,主要從增加供應量令樓價回到市民可負擔水平,故市場負面反應不大,加上本港持續的低息環境及套利機會,仍有利樓價,預計樓價不會有太大調整及維持現狀。而地產股亦不會受施政報告影響,預期今年可上揚10%。

地產股昨午逆市向上

事實上,在昨日施政報告宣讀後,本地地產股午後逆市向上,地產指數漲0.64%。當中,長實表現突出,收升1.88%,新地亦升1.4%;政府沒有將「辣招」範圍擴展至工商舖,收租股太古地產升近2%,九倉亦升近1%。至於樓市亦表現向好,新地旗下昨晚開售的將軍澳新盤天晉2期,消息指即晚已沽清加推的53伙,新地在昨日中午已急不及待加價2%加推24伙單位。

二手樓業主更加心雄,多區出現封盤反價情況,銀碼越細反價幅度越大。其中價碼細小的沙田翠麗花園2座中層B室,由250萬反價至230萬,加幅高達12%;沙田第一城46座高層E室由310萬加至338萬,加幅9%。(另見表)

港置昨在施政報告宣讀後,即時透過旗下分行進行問卷調查,回收1,339份有效問卷結果顯示,近五成受訪市民對施政報告表示「滿意」,51%表示「不滿意」;73%人認為施政報告對樓價影響正面,僅27%認為影響負面。值得留意,53%受訪者表示短期內會加快買樓,47%表示不會加快入市。

港置支持下而上置業鏈

該行高級執行董事伍創業認為,今次施政報告彰顯梁振英治港理念的同時,更展現本港樓市中長期的發展藍圖,尤其針對樓市最核心問題「供應面」提出解決方案,多方位全面增加資助房屋及私樓供應,以協助不同階層市民上車,並改善居住環境和質素,建構「公屋—居屋—私樓」的置業鏈,由下而上築建市民的置業階梯,可望通過換樓連鎖效應而實現向上流動,有利樓市長遠健康發展。他認為,施政報告之樓市政策影響正面,相信在政府將適度適時地增加供應,而且無新辣招出台的大前提下,未來樓市料穩定向好。

東涌屯門盤零讓價空間

昨日施政報告提及,受惠於珠江三角洲西岸、前海、南沙等地高速發展,加上港珠澳大橋等基建計劃,東涌將成發展重點之一。美聯物業田國輝表示,東涌區內業主對物業升值潛力睇高一線,即日未有反價,但亦有放盤業主企硬叫價,零讓價空間,預期該區業主會惜售手上物業,甚至保留物業作長線投資。

祥益地產謝澤銘指出,屯門區內查詢明顯增加10%至20%,準買家認為短時間內區內供應仍然不足,措施屬於長遠政策,因此入市態度積極,主要問市況,當中10%至20%準買家表示將考慮加快入市。而業主方面,有少量輕微反價,加幅5%以內,但絕大部分是按兵不動,零讓價空間。

部分二手業主反價個案

單位	原價(元)	最新叫價(元)	反價幅度
鵬洲海怡半島8座中層F室	960萬	1,000萬	4.2%
鵬洲海怡半島11座高層F室	720萬	780萬	8.3%
沙田第二城46座高層E室	310萬	338萬	9%
沙田第一城29座高層A室	480萬	490萬	2%
大圍名城一期1座中層SA室	800萬	850萬	6.3%
大圍名城二期3座中層SD室	930萬	950萬	2.1%
沙田翠麗花園2座中層B室	250萬	280萬	12%
東涌映灣園10座低層連平台	500萬	530萬	6%

資料來源：中原地產 製表：記者周穎

學者專家評施政報告

■香港測量師學會：落實該等措施牽涉多個部門及不少程序,促請政府優化審批程序,並在制度上作出協調和改進。

■香港房屋經理學會：市場預期需要額外逾3,000位物業管理人員管理新增的物業及單位,建議政府增加資助,令本地院校開辦物業管理課程,及鼓勵並津貼物業管理人員報讀課程。

■中文大學市場系教授洗日明：施政方針較上屆政府清晰,計劃亦較為全面,令港人對將來置業更有期望。

■浸會大學經濟系副教授巫伯雄：將4幅原先用作發展「置安心」的土地用作發展新居屋,「乾手淨關」。

■理工大學建築及房地產學系教授許智文：房屋政策符合預期,惟未有就如何照顧社會各階層住屋需要提出方案,冀政府能再就細節作具體交代。

■中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑：最新資助房屋入息限額定於每月4萬元與中小型私樓市場客源重疊,但明年預售2,100個新居屋單位,數量不足以對私樓市場造成即時影響。

■美聯執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興：居屋則幫助市民由公營房屋過渡至私樓,可推動年輕人向上流動。

■美聯工商舖行政總裁黃漢成：加快推動赤鱗角機場島北商業區發展總比不發展為好,可紓緩目前核心地區辦公室供應不足的問題。

■萊坊中華研究部主管林浩文：政策涉及多個部門,執行需時,預期最快要到2015至2016年新供應應有可望推出。

■中信証券研究部房地產行業執行董事顏偉洪：不排除因沙民意、環保等問題,政策執行上可能存在風險。

■世邦魏理仕香港、澳門及台灣資深董事總經理施懷德：沒有就商業發展用地的供應訂下實質計劃及指引,九龍東甲級寫字樓樓面發展計劃無落實發展的具體時間表。

製表：記者黃嘉銘



部分二手業主昨日紛紛反價,待價而沽。

遠景積極務實 政策冀能清晰



香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)被形容為「重中之重」的房屋問題,在施政報告中所佔篇幅頗多,主要集中於土地及房屋的中長期供應,部分供應更遠至10年後,遠超本屆政府任期。專家及業內人士認為,相關措施對市場短期作用不大,且如何落實和加快推出新的房屋供應仍未清晰,但措施反映政府有勇氣及決心解決房屋問題,遠景積極和務實。

許智文稱供應合理

理工大學建築及房地產學系教授許智文指施政報告大致上配合現行政策。他認為,3年至4年推出的12.87萬個單位,遠比前特首董建華時的「八萬五」建屋計劃低,故若現屆政府能保持推地節奏合適,對市場將不會有太大影響。不過,政府能否在推地上配合以達目標,最大關鍵仍然在於市民及社會的反響。他認為報告提及的房屋政策符合預期,惟當中未有就如何照顧社會各階層住屋需要提出方案,冀政府能再就細節作具體交代。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,報告主要著墨於增加土地供應,惟土地供應

至單位推出市場需時2年至3年,屬長遠房策,對樓市未必起即時作用,效果或於2015年後才浮現,故維持今年樓價升10%或以上之預測。

萊坊關注如何落實

此外,他指,過去一兩年政府出售的土地大多加入限呎、限量條款,未來將有大量中小型私樓單位供應市場,但同時政府亦興建面積相若的資助性房屋,與中小型私樓直接競爭。故日後政府再推出限呎、限量地是否仍獲得發展商垂青,成一大疑問。

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興認為,政府過去多月已推出多項穩定樓市措施,當中「雙辣招」已發揮作用,出招至今整體樓價呈橫行發展,故認同施政報告未再「加辣」,而短期內亦不宜再推出遏抑措施,以免對本港經濟構成深層影響。

萊坊執行董事陳致馨認為政府有勇氣及決心果斷解決房屋問題,遠景積極和務實,但政府會否再推出樓市控制手段去應付短期問題,以及如何落實和加快推出新的房屋供應,都是市場憂慮。

決斷增商地 業界嫌不足

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)施政報告涉及工商物業的措施着墨不多,談論已久的起動九龍東、啟德發展及活化工廈外,新增政策只有推動和協調現有中環及灣仔政府辦公樓及GIC用地轉為商業用地的工作,加快推動赤鱗角機場島的北商業區發展及提議興建「飛躍啟德」城中樂園。有分析指,第二個核心商業區項目並不能解決現時甲級寫字樓供應嚴重不足的情況,政府需盡快訂出合適的發展用地。

九東政府設施搬走增供應

特首梁振英在施政報告指出,政府

會全面、創新、決斷地處理商業土地的供應短缺,而九龍東作為本港另一個核心商業區,有潛力供應400萬平方米新增辦公樓面面積,現正研究搬遷九龍東兩個行動區內現有的政府設施,預計兩個行動區可共提供約50萬平方米樓面面積。

另外,為配合九龍東的轉型,政府研究在啟德發展區內增加寫字樓及房屋供應,包括改變規劃及提高地積比,但以不影響未來5年土地供應為原則,並就研究結果進行諮詢。同時,在啟德發展區前機場跑道末端,建議興建名為「飛躍啟德」的城中樂園,除娛樂設施外,還可發展為兼具

教育及娛樂的園地。同時,梁振英表示,政府準備進一步放寬改裝整幢工廈的工程限制,包括容許業主在建築物的現有構架外,有條件地作小規模改造,以彌補因改造建築物的結構而失去的總樓面面積。

世邦魏：缺乏落實時間表

然而,市場分析普遍對有關政策不太滿意。世邦魏理仕香港、澳門及台灣資深董事總經理施懷德表示,施政報告沒有就商業發展用地的供應訂下實質計劃及指引,缺乏落實發展的具體時間表,而且第二個核心商業區項

目亦不能解決現時甲級寫字樓供應嚴重不足的情況。

此外,目前工廈使用率已接近飽和,活化工廈只會進一步減少工業用地供應,使現有租戶要尋求其他地點,令供應不足的情況加劇及令市場更為收縮。政府應增加工業用地作物流、倉庫及輕工業之用,而非減少現行供應。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示,雖然政府推出活化工廈政策,但認為目前政策並不成功,申請比例不高,審批時間亦相對過長,但大部分工廈其實處優質地段,建議政府放寬工廈申請,有助推動申請比例。