

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 細價樓成交呎價環環破頂，上月初沙田一個兩百呎細戶呎價近萬六，人們尚未反應過來之際，近日再爆黃大仙鳳鳴邨一間百五呎迷你公屋，呎價竟然突破萬二，樓價彈升速度之快超乎想像。有學者直言，在政府銳意增加供應

中小型單位，以及美加息周期逼近之際，現時入市猶如「接火棒」。本報細查資料，發現去年至今政府一共推出至少20幅可建中細戶的地盤，提供1.27萬伙，佔全年供應逾6成，市場消化能力存疑，置業人士入市真要「諗一諗」。

小戶公屋呎價炒上萬二 樓市爆煲異象多

萬三伙細樓應市 入市恐接火棒

放盤急速下降之外，二手業主開價更如「海鮮價」，臨場加幅接近10%，即使無法睇樓的連租約放盤，由於開價相對較「吉屋」為平，竟也獲用家「不看樓即買」，寧等租約完畢後再自住，甚至經常出現數組買家搶盤現象，而高層、景觀較優質的放盤已至一盤難求的境地，蔚為奇觀。

用家急不及待搶買租盤

城大建築科技學部高級講師潘永祥接受本報訪問時直指，現時入市如同「接火棒」，更擔心樓市會出現類似97年的情形，年輕人耗盡積蓄去買樓，甚至連父母的退休金、「棺材本」亦投放進去。他認為，若真有自住需求而須於現階段置業，亦一定要視乎本身的能力，衡量入市風險，確保自己「供得起」，即使日後樓價下跌，物業成為負資產，仍要有財力去供樓。

潘永祥預料，這股搶盤熱潮上半年可

能仍會持續一段時間，樓價有機會再升5%，主要因為用家需求大。他說：「每當經濟環境好，小市民就會想置業，或分支(家庭)出來買多個單位。」但他提醒必須留意下半年房屋供應量增多，新一份《施政報告》亦提及未來5年私樓平均每年落成量約1.46萬伙，合計7.3萬個單位落成投入市場，對租金將造成壓力，樓價將被影響而受壓。

發展商主動增建細價盤

事實上，若有留意地產新聞的讀者，不難留意去年發展商經常掛在口邊的一句話：「現時是用家主導市場，項目會主力興建細單位。」甚至去年中官方機構市建局觀塘市中心重建地盤招標時，亦因為項目未能建細單位而「流標」。政府賣地時所設的「限量」(政府在賣地條款中加入至少建單位數目的地皮)條件，其實已屬「多此一舉」，因為發展商最後擬建

的單位數量，都超出限量的要求甚多。

按目前已公布增建細單位的地產商中，以宏安最為進取，該公司去年一共買入3幅限量地皮，原本要求最少670伙，但宏安最終計劃興建1,250伙，較原要求多建約87%。統計去年至今，包括港鐵、市建局等在內，政府一共推出至少20幅可建中細戶的地盤，提供1.27萬伙，佔全年供應逾6成，這還未計算逐步增加的公營房屋供應，最終市場能否吸納存疑。

學者料樓價明年回落5%

潘永祥預期，下半年樓市升幅勢必放慢。但他指出，美國下半年就算加息，但要觀察效果，預料加幅未必多，故推測下半年走勢會趨於平穩，全年樓價升5%。惟2016年踏入加息周期，他則相對看淡，預測明年樓市會「打回原形」，樓價掉頭回落5至10%。

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 週房局剛公布，未來3至4年一手私宅供應量7.4萬伙，4.9萬伙屬中小型單位，佔供應量約66%。事實上，近日多位社會賢達都已對樓市作出警告，恒地「四叔」李兆基、施永青等都曾經說，現時樓市升至細價樓，已至「水尾」，日後供應增加，細價樓價格升幅有限。測量師陳東岳更預計，本年中樓價或會見頂，主要因下半年供應量不斷上升，加息因素亦對樓價造成壓力。

成交少樓價呈乾升

陳東岳表示，細價樓最近升幅急速，主要受剛性需求推動。他指出，自香港實施不同的樓市辣招後，投機炒賣的風氣幾乎絕跡，入市的買家大多傾向長線持有，令市場盤源減少，間接推高物業造價。事實上，由最近多間代理行的數據可以發現，雖然樓價急升，但市場上的成交並不算多，其主要原因就是「缺盤」。

「現時很難讓樓價跌一兩成，所以(價錢相對便宜的)居屋有這麼多人搶。」不過，陳東岳對於下半年樓市就相對保守，預測年中樓市或見頂，主要因下半年供應量不斷上升。

他說，過去政府每年均推出1.5萬至2萬單位，估計下半年開始將陸續推出，對樓價造成壓力。他又說，目前新界細價樓市民尚能負擔，至年中樓價升至一個水平後，新界樓亦將脫離一般市民的負擔能力。

或延至末季才加息

陳東岳指出，現時樓價上升，主要因目前息口低企。並且，今年估計美國加息幅度不高，歐洲、日本等都在量寬，這樣的經濟環境下，加息或延遲至第四季。

他形容現時政府陷入兩難，一方面不能推跌樓價，另一方面又要照顧市民置業。而且現時增加供應，土地要通過規劃，不少地區人士反對亦令供地時間延期。「只能說現時政治化的環境，要取得土地儲備有好多難題要解決，希望大家為大局，不要太政治化，否則無供應，發展商起貴樓你又上不到車。」

細價樓

上月瘋狂攀升，不止補價公屋單位遭瘋搶，這股全城瘋搶盤風潮原來已經傳染全城，令人憂心是爆煲前的最後瘋狂。記者到上車盤為主的屯門區走一趟，發現

細戶更好賺 發展商狂割

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 近年細價樓呎價屢創新高，主因是金管局2013年初規定的按揭成數，400萬元以下物業才可借九成，450萬至600萬元只能借八成，這種情況下，部分買家為能輕鬆上車，即使收入及首期原本能承受較高樓價的物業，亦會選擇買入400萬元以下的物業，因此市場亦不斷湧現200方呎左右的迷你戶高價成交，呎價較傳統藍籌屋苑的大單位更高。

細單位多人搶，發展商當然嗅出巨大商機，「跟風」興建細單位，向城規會申請旗下地盤的單位「割細」增加供應。其中以新地及恒地等持有較多新界區農地的發展商，取態最為積極，當中新地去年年中就為至少5幅土地進行改劃，涉及3,000個單位，當中4幅地皮合共較之前方案增加1,727個單位。

新地香粉寮單位大增62%

新地去年自6月開始為旗下地盤「鬆綁」，先就沙田香粉寮住宅發展項目申請放寬發展密度，平均單位面積由688方呎減少38%至424方呎，單位數量因而較2010年獲批方案的816伙，大增超過62%或509個，

至1,325伙。

及至7月下旬，新地步伐提速，短短半個月已三度申請放寬旗下元朗不同地盤的地積比率。其中與興聯創建合作發展的屯門掃管笏筲堤2期，由過去提供241個低密度大型單位，改為一個1,044個中小型單位的住宅項目，平均面積下調至594方呎，單位數量由此激增至3倍。

恒地八鄉地積比勁增10倍

於新界持有大片農地的恒地，去年亦為至少3幅大型住宅申請放寬地積比率，涉及3,435伙。其中元朗八鄉東匯路一幅佔地約27萬方呎土地發展，地積比率由0.4倍一舉增加至4倍，勁增10倍，可建樓面由3.98萬方呎增加至39.78萬方呎，發展規模足足擴大了9倍；單位數量由約50間洋房增至475伙分層住宅。

同系錦田南江廈圍一幅佔地約49萬方呎的用地，早年曾獲批准建洋房，去年4月申請提高地積比率，以建16座13至16層高分層住宅，總樓面約102.96萬方呎，提供1,566伙。旗下大埔蕉坑土地，發展商去年7月時申請地積比率由0.6倍提升至2.1倍，提供約1,394個單位。

去年至今已售出可建中細戶的地盤*

地點	限量(伙)	成交價(億元)	發展商	平均單位面積(方呎)
屯門震寰路與良德街交界	370	4.56	南豐	576
屯門良德街	290	4.3	新地	577
啟德第11區1號地盤	805	29.11	聯興及德地	646
啟德第11區2號地盤	855	29.388	嘉華國際	645
啟德第11區3號地盤	930	39.2	保利	646
屯門井財街用地	140(400)	2.328	俊和、益兆業	300
啟德第11區3號地皮	630	25.2	會德豐	656
馬鞍山馬錦街地皮	310(550)	7.038	宏安、錦華	364
荃灣楊屋道地皮	790(845)	39.398	德京	500
馬鞍山恒光街地皮	180(300)	4.28	宏安、錦華	384
屯門第10區仁政街地皮	125	4.271	資本策略	644
粉嶺聯和墟聯興街、和豐街與聯盛街交界	250	7.3	信置	545
屯門第4區景秀里	735	10.51	新地	647
沙田大埔公路-大圍段	180(400)	7.73	宏安	370

港鐵項目	將軍澳日出康城6期	1633-2,400	33.45(補地價)	南豐	614-902
市建局項目	觀塘市中心第2、3區項目	1700(2000)	/	信置、華置	750
深水埗海墘街、桂林街及北河街發展計劃	845	/	長實	638	
深水埗海墘街229A至G號	69	/	遠東發展	505	
馬頭角區新山道炮仗街地盤**	144	/	麗新發展	787	
深水埗順寧道住宅及商業發展項目**	約110	/	百利保、富豪	約605	

註：()內數目為發展商增加後的單位數量 *以平均單位面積低於800方呎計算 **不少於一半單位為實用面積定於46.5平方米或以下(即約500方呎)

越住越細 港居住面積包尾

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 香港人越住越細早已是「舊聞」，本報亦曾於2013年訪問立法會議員謝偉銓時，提出應制定本港的「人均居住面積」，讓香港能有一個改善居住環境的目標。但過去近2年了，相關議題依然杳無音訊。市民瘋搶細價樓的同時，有沒有想過生活質素下降的問題？謝議員接受本報訪問時，指最近已再向政府提出建議，但政府回應稱：「我們不主張定下住屋開支比例和人均居住面積的『硬指標』。」

謝偉銓：政府拒納人居面積

謝偉銓無奈說：「最近有研究顯示，香港人要17年不吃不喝才買到層樓，很不合理。」他直言，現時細價樓的升幅近乎非理性，市民的上車意慾強，但資金不多，部分人需要動用整個家庭的財力去入市，惟面對樓價高企，現時實

用面積500方呎的單位，可能要600萬元至700萬元，不少買家失去預算，就轉而求其次，購買面積較細的單位，從而令最近細單位造價不斷攀升。

香港屬於發達的經濟體系，但居住面積卻十年無寸進，與鄰近地區相比，同樣地少人多的新加坡，其人均居住面積平均30平米(323方呎)，香港卻只有約15平米(161方呎)，即使與內地發達城市相比，上海亦有18平米(194方呎)。更不用提歐美等地多人少的國家，其人均居住面積許多都超過50平米約538方呎或以上。

房屋問題非單純經濟問題

謝偉銓認為制訂人均居住面積，對香港百利而無一害，雖然明白政府覓地難，但認為社會無一個指標，許多居住問題都不能逐步解決。「居住面積不夠，就要急起直追」。他亦提出，應訂立住屋開支比

例，看看一個家庭中，應付出多少來供樓。他又說，香港的房屋問題，已非單純的經濟問題，已衍生一連串民生問題。他提出疑問，究竟年輕人是否一定要擁有自己的物業，其實香港擁有自有居所的人士亦僅50%至60%。人生有許多目標，剛讀完書，住屋只是其中一個願景，不應訂得太高，變成急功近利，買不起樓房更不應硬去買變成「樓奴」，可以應先租住物業。

人均居住面積比較

國家/地區	人均居住面積(方呎)
英國	1,054
法國	930
瑞典	775
中國內地農村	429
中國內地城鎮	381
新加坡	323
深圳	312
上海	194
香港	161

資料來源：各地政府網站 製表：記者 顏倫樂

解燃眉急 政府增供細戶

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府過去亦留意到市民龐大的置業需要，加上多幅土地規劃程序遇到地區阻力，近年開始調整供地策略，除檢討土地用途外，更透過放寬地積比率，及將單位面積縮細，於市場「擠出」更多單位供應，應付燃眉之急。最新一份《施政報告》，更提出出售公屋項目，轉作「廉價屋」售予居屋錄表申請者，定價比傳統居屋低廉，加快公屋戶流轉。

讓步增建細單位

面對細價樓需求愈來愈大，政府去年於多幅地皮招標時，都願意讓步增加細單位。如去年中推出的市建局觀塘市中心重建地盤，就願意妥協增建細戶，發展商最終提供單位2,000伙，較原來1,700伙增加17.65%。另外，一直以興建大單位為主的港鐵將軍澳日出康城，去年底亦提出將單

位面積縮細，多建4,000伙，項目總單位數量將增至2.55萬伙。

此外，規劃署亦提出，啟德發展區內約有16幅土地放寬發展密度約兩成，額外增加6,800伙。另據消息指，政府自去年2月至上月，已先後獲城規會批准就11幅用地放寬地積比率的申請，分別位於屯門、元朗、粉嶺、上水及葵涌等地區，額外提供770伙供應，顯示政府在增加細戶供應上，相當有決心。

研釋放地潛力

政府新一份《施政報告》，再次強調會檢討土地用途，釋放住宅用地潛力，以達至未來10年興建48萬公私營住宅單位的建屋目標。目前已在全港物色到約150幅用地，預計相當部分可在未來5年度撥作房屋發展，提供21萬多個住宅單位，當中超過70%為公營單位。目前，其中45幅用地的法定圖已在修訂工作中。