

樓市供應打破壟斷 學者料利市民上車 新力軍下半年推 3600伙



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)賣地市場近年多了一批新晉發展商加入競爭,不再是幾間大型發展商的「遊樂場」。經過數年耕耘,這批「新力軍」已有項目預備正式推售。本報統計,年底前至少有5間較大的新晉發展商將推售新盤,包括建灝地產、萬科、郭炳湘、保利及回歸樓市的中信泰富,為近來最多新發展商加入市場的一段時間,合共涉及7個項目約3,600伙。學者認為,市場更多競爭,可以讓樓盤以更合理價錢出售,對市民買樓起到正面的作用。

今年為賣樓高峰期,本報根據發展商的推盤部署,發現年底至少有5個新晉發展商加入推盤行列,最大型的為新世界與萬科合作的荃灣西站柏傲灣,提供983個單位,而保利啟德沐寧街9號亦提供930個單位。至於郭炳湘旗下帝國集團及羅氏家族建灝地產,亦分別各有兩個新盤推售,連同中信泰富的加入,5個新發展商在未來半年內將合共推出7個項目約3,600伙。

樓市競爭增 促發展商減價

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示,更多不同類型的發展商於市場上推盤,可以打破過去只有幾間大發展商壟斷市場的情況。而由客觀效果去看,這亦可以令樓價下降,因為當更多不同發展商於市場上推盤,為了銷量着想,發展商會傾向以更相宜價錢去賣樓,以免給競爭對手「搶去頭啖湯」,最後被

迫以更平價錢去定價銷售。

「好似當一個樓盤賣每呎1.5萬元,同區樓盤就好難賣1.6萬,因為啲客會比較,會去晒賣每呎1.5萬個盤。最後同區樓盤就只能賣平過1.5萬,可能只可以賣1.45萬元或更便宜去吸客。樓市於下跌周期時,這個情況就更為明顯。」簡單而言,他認為發展商競爭趨激烈下,發展商無法像之前般「賺到盡」,因此當更多發展商同時賣樓,對於市民買樓有正面的作用。

新晉發展商積極投地增土儲

事實上,新晉發展商近年投地的積極程度,較大型地產商更高。最近多次賣地招標都出現「新面孔」,好像萬泰集團於時隔多年後重新獨資買地,賭王四太旗下尚嘉、佳明集團、五礦地產等都連番出手投地。

潘永祥解釋,房地產投資相對其他投資來

說,過程及回報都更簡單,風險亦較低,舉例從事零售業的話,會牽涉不同範疇人士的合作,相對房地產一條龍的產業架構來得複雜。所以樓市前景雖然無法準確預測,但發展商仍然會持續買地發展。再者,本港買賣土地與建屋的法規都相對完善,對內地發展商有一定吸引力。

港樓市法規對內房具吸引力

他又認為,市民除了留意更多發展商進入市場造成的影響外,亦應留意政府供地的多寡,因為發展商只是負責將「麵粉」(地皮)製成「麵包」(物業),而政府卻是供應「麵粉」的持份者,供應量的增減,對於樓市的影響會更大。觀乎現時政府每年供應約2萬個私人住宅單位,但市場仍存在需求,故此雖然後市存在隱憂,發展商依然持續入市。



5家新發展商年底前可推售新盤

建灝地產		保利		帝國集團(郭炳湘旗下)		萬科	中信泰富
屯門18逸品	啟德沐寧街1號	啟德沐寧街9號	何文田君柏	將軍澳藍塘傲	荃灣西站6區柏傲灣	何文田 Kadooria	
正待批預售樓花同意書		正待批預售樓花同意書		已批出預售樓花同意書		正待批預售樓花同意書	
總數: 3,663							
註: 君柏由郭炳湘與長實合作、將軍澳藍塘傲由郭炳湘與麗新合作、柏傲灣由萬科與新世界合作							
製表: 記者顏倫樂							

9月新盤衝2700宗 新例後最多

8月份部分推售新盤情況

樓盤名稱	首輪推售數量	首輪銷情	收票數量
Grand YOHO	308	308	16,695
豐連	370	318	3,662
菁明	260	260	3,500
形善	143	143	約1,200

製表: 記者顏倫樂

▶ 早前參觀 Grand YOHO 示範單位大排人龍。



香港文匯報訊(記者 顏倫樂、蘇洪鑽)現屆港府大力推地,潛在住宅供應屢創新高,而近期多個樓盤無懼「撞期」蜂擁而至。學者指出,發展商買入大量土儲後均希望盡快去貨套現,再吸納新土地,亦會趁現時市旺盼以較高價沽貨。代理業界預計,發展商以不同優惠及按揭方案積極推貨,成功鎖定購買力,預計9月份單月新盤成交可衝2,700伙,創一手新例上路以來新高。

細價樓盤銷情理想

樓價反彈,新盤承接同樣復熾,將軍澳海瀾匯,以及啟德發展區首個樓盤啟德1號(I)以貼市開價,收票強勁,更與元朗大盤 Grand YOHO 短兵相接,三盤同於過去周六(9月3日)發售,群起搶客。

回顧8月新盤連環出現「開紅盤」,是上半年

鮮見的,又以中小型單位項目銷情至為標高。日前新地發售的元朗盤 Grand YOHO 首批更收逾1.6萬票,膺自1997年以來新盤「票王」,搶盡市場焦點,即日全數沽出308伙。

由宏安發展的馬鞍山菁明8月中首輪推出260伙,累收3,500票、超購12倍之下即日全數沽清。而新地的筲箕灣形善,亦於同期推售,首輪143伙累收約1,200票,同樣做到「一Q清袋」。至於南豐旗下屯門豐連,其折實價低於200萬元入場新盤亦成功掀起市場熱話,於8月初「晒冷式」將370伙全推,即日沽出逾八成單位。

優惠多多火上加油

最近多個發展商「撞期」推盤,城市大學建築科技學部高級講師潘永祥認為,政府近年不斷推出土地,發展商買地後,都會希望盡快推出套現,讓資金回籠後再買地,做到「貨如輪轉」,否則亦不會這麼早就申請預售樓花同意書。「業主只得一個單位就話善價而沽,發展商咁多

貨,當然想盡快去貨。」而且,最近樓市好轉,發展商亦會希望趁市旺盡快賣樓,賣個好價錢。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出,一手市場在發展商積極推售及提供林林總總優惠後,購買力更傾向一手物業。8月截至30日止,一手新盤已售出約2,400伙,並創出16個月新高,一手暢旺氣氛更可望延續,預期9月份更有機會錄得約2,700伙水平,創一手新例自2013年上路以來的40個月單月新高。由於8月份一手交投熾熱,有關數字可望在9月土地註冊處反映出來,屆時一二手盤可望錄得逾6,500宗,創出自2015年1月以來20個月的單月新高。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑最近表示,發展商紛紛趁9月美國加息前推盤,而且開價克制,將軍澳海瀾匯、啟德發展區啟德1號(I),以及日前發售的 Grand YOHO 開價相若及提供多樣性付款辦法,料可引發市場購買力全聚於一手,全港二手市場將被凍結。陳氏續指,8月份市況比7月份更旺,預料8月全月一手成交宗數可達2,800宗,為2013年一手新例後新高。

資金出路少 新力軍搶攻樓市

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近年一班新晉發展商表現活躍,除內地房企外,亦有為數不少的本地財團在港買地,成為賣地場上的「新力軍」,甚至主導了地價走向。理想城市企業估值部主管張聖典坦言對這情況感到意外,預料多間發展商進入市場將會推高地價,公司已就多幅土地調高估值約10%至15%,但認為現水平已到頂,不認為地價會無止境地上升。

勇猛爭地 地價屢試高位

張聖典表示,香港賣地市場透明度高,於國際市場亦有口碑,而且法制齊全,成為內地房企「走出去」的踏腳石,而且人民幣貶值,投資本港或海外資產成為內地房企對沖的方法之一。而本地一班新晉發展商,則相信因為資金沒有出路,故此投放在較穩健的「磚頭」市場。近月英國公投脫歐,亦間接將資金推向物業市場。不過,他亦對於近年突然間出現大批新晉發展

商的情況感到錯愕,擔心個別地皮造價或因此「被不正當地推高」。他說,過去發展商只要按策略計數買地,投到與投不到都屬市場價,但於競爭加劇下,「廠家要好認真咁計數,唔能夠求其,我哋幫發展商計數都一樣,同佢訂一個最高估值,再加幾多上去就睇佢(發展商)幾想要幅地。」他表示,由於近期地價不斷上試高位,公司亦按情況調高多幅土地的估值,介乎10%至15%。

大型發展商畏高靜觀其變

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥亦指,雖然未來房屋供應上升,但以十年廿年去看,即時期間樓市有升有跌,長遠波動仍然較細。因此作為一項長遠的恒常投資,發展商仍然有興趣投地,所以最近每次賣地仍然有大批發展商入標。而更多發展商入場,由於競爭上升,發展商需要用更高價錢投地才有機會中標,對於地皮成交價

會有刺激作用。

本報翻查去年至今賣地情況,32幅賣出的住宅地中,只得6幅由幾間傳統大型地產商買入,當中長實更是「零中標」,長實地產主席李嘉誠明言現時難找到具合理回報的地產項目,暗示目前的地價已被推高。其餘25幅土地由中小型發展商瓜分。而過去5年,這批新力軍密密吸納土地,實力相當驚人,其中以羅氏家族的建灝地產、萬泰集團、新地郭氏家族成員郭炳湘旗下帝國集團、世茂、萬科、保利、賭王四太旗下尚嘉等最為積極,各自吸納2至3幅土地發展。

而不可忽略的是,近年來有不少新發展商幾乎每次賣地招標從不缺席,但尚未有任何進展,包括盈信控股、合景泰富、創騰國際、碧桂園,而佳明集團、五礦地產、中信泰富、路勁基建等亦分別只買入一幅土地,仍有餘力繼續再投地,可以預見,賣地市場於往後一段時間內將繼續由這批新力軍主導,樓市繼續百花齊放。



由郭炳湘旗下帝國集團發展的何文田君柏已批出預售樓花同意書。資料圖片

近5年新晉發展商買地情況

發展商	數目	地皮位置	可建樓面(方呎)
建灝地產	3	1.屯門虎地第52區富盛街	759,498
		2.啟德沐寧街1號	
		3.赤柱黃麻角道	
萬泰集團	3	1.九肚第56A區(B3及4地盤)	720,176
		2.九肚第56A區(B1地盤)	
		3.大埔大埔滘大埔公路-大埔滘段	
帝國集團	2	1.將軍澳唐賢街29號	1,236,406
		2.屯門第48區青山公路-青山灣段	
萬科	2	1.屯門第56區掃管笏路	1,149,133
		2.深水埗福榮街、營盤街與福華街交界	
世茂*	2	1.壽臣山道西與黃竹坑徑交界	720,058
		2.九龍大窩坪坪道	
保利	2	1.啟德沐寧街9號	715,440
		2.屯門第48區青山公路-青山灣段	
尚嘉	2	1.元朗牛潭尾新潭路與碧豪苑第一街交界	251,254
		2.屯門第20區青霞里地皮	
佳明集團	1	青衣細山路	474,182
五礦地產	1	油塘崇信街與仁字圍交界	566,725
路勁基建	1	元朗白頭	367,569
中信泰富	1	沙田馬鞍山落禾沙里	225,915
盈信控股	0	—	—
合景泰富	0	—	—
創騰國際	0	—	—
碧桂園	0	—	—

註: 投地包括合作項目

*世茂2014年亦曾購入1幅東涌酒店地,可建1,100個房間

製表: 記者顏倫樂