港建築成本世界次高 扯升樓價

調查：引外勞難獲認同 宜早提升生產力

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港樓價貴早已聞名世界，但原來連建築成本亦全球「名列前茅」。建築資產設計及諮詢公司凱諦思(Arcadis)昨公佈，香港再度成為亞洲區建築成本最高的城市，全球排名則僅次於美國紐約排世界第二高。該公司認為，勞工短缺是導致香港建築成本高企的原因。本報翻查政府建築工程投標價格指數(公營房屋)，發現近年數據節節上升，去年第3季升至1,783點，相比10年前大升近1.4倍，創歷年新高。

每年一度的Arcadis指數分析了44個主要城市的相對建築成本，發現包括紐約及香港在內等的國際大城市繼續成為世界上最昂貴的建設地區之一。但在中國以及巴西和沙特阿拉伯等資源經濟體經濟放緩下，全球建築市場帶來的影響將變得不穩定。

報告顯示，香港繼續成為亞洲區建築成本最高的城市，並在去年的排名中上升一位，繼紐約之後，成為全球第二高建築成本的城市。該公司認為，勞工短缺是導致香港建築成本高企的原因。澳門及新加坡是繼香港後，亞洲最昂貴的城市；而班加羅爾、吉隆坡、雅加達、胡志明市、台北、曼谷及馬尼拉為全球最低建築成本城市。

大型基建推進 勞工短缺

該公司表示，香港建築市場正處於最高活動水平的穩定狀態，正在進行及即將進行的大型公共基建項目如港珠澳大橋及在未來10年供應48萬個單位的大規模住屋方案，將使香港建築項目數量維持在現今水平。然而，隨着勞工成本上升，香港的建築成本預料持續上升至2016年年末。

Arcadis香港及澳門董事總經理區啟明分析，建築業勞動力成本上漲主要歸因於勞動力人口老化和勞動力短缺，業界估計仍欠缺1萬人左右，一直推高價格和延遲項目完成。由於以引入移民來解決勞動力不足的方案不為本港市民所接受，使問題複雜化。為了穩定建築成本的升勢，政府和建築行業必須着眼於投資可以提高行業生產力的措施和解決方案。

本報翻查建築署的建築工程投標價格指數(公營房屋)，發現近年指數持續攀升，即使近一段時間相對橫行，但去年第3季指數再一次衝上1,783點，創歷年新高，與2006年第3季的751點相比，10年間指數大升1.37倍，反映建築成本近年只升不跌的現象。

建築工人連續第八年加薪

香港測量師學會工料測量組主席甘家輝表示，建築工人薪金升幅強勁，是導致建築成本高企的原因之一。他說：「某啲師傅年紀大咗，青黃不接，但同時間工程量多咗，就會令人手短缺，啲人工自然亦水漲船高。」

資料顯示，去年10月工聯會香港建造業總工會與資方達成協議，11月起16個工種的工人平均加薪7.75%，意味25萬建築工人連續第八年加薪。

施工安全要求高提升造價

甘續說，近年社會對於施工安全上的要求更高，社會有更多的關注，亦對建築項目的造價上有影響。他坦言，現時的建築成本的確較10年前貴得多，「但現時樓宇的交樓標準，與以前相比亦有不同，豪宅會加入好多價錢貴的電器用品，設備都配置埋，呢啲以前係無的，都會讓成本出現一定的上漲。」

政府2016年6月成立「項目成本管理辦事處」，加強工務工程成本管理，但主要是減低政府工程的造價，私人住宅或樓宇就較尷尬，他解釋：「私人發展就要同佢哋講設計上的事，但主導權在發展商手上」。

國際建築成本指數（亞洲城市）排名

亞洲排名	世界排名	城市
1	2	香港
2	5	澳門
3	15	新加坡
4	17	東京
5	21	首爾
6	27	文萊
7	35	上海
8	38	馬尼拉
9	39	曼谷
10	40	台北

■圖為香港建築地盤。 資料圖片

樓價與成本的關聯性有多大？

特稿

凱諦思(Arcadis)的報告顯示，香港的建築成本繼續高居亞洲第一，但話說回來，建築費高昂，是否意味着樓價亦會只升不跌呢？其實不然，只要簡單一比較，就可以知道建築費成本上升，與樓價上升沒有直接關係，只是會讓發展商的成本支出增加而已。

樓價升幅遠遠拋離建築費

根據政府建築工程投標價格指數(公營房屋)，去年第3季升至1,783點，相比10年前大升近1.37倍，但同時樓價的升幅更加驚人。根據差估署資料，去年9月樓價指數升至296.2點，但2006年9月只得93.3點，10年內升幅2.17倍，樓價升幅遠遠拋離建築費。

近年發展商不斷疾呼建築費貴，令建屋成本負擔更大，更以此來作為高價賣樓的「擋箭牌」，但有資深測量師對記者說，「豪宅化」才是令發展商建築費急升的原因。

他解釋，政府出售官地是以出價最高的作準，變相發展商為了中標就要用高價去搶。高價搶地的背後意義，是項目必須以豪宅去設計，「就算單幢樓都要有超小型會所，開放式單位又要豪裝」，未來才有機會以較高樓價出售，讓高地價回本。

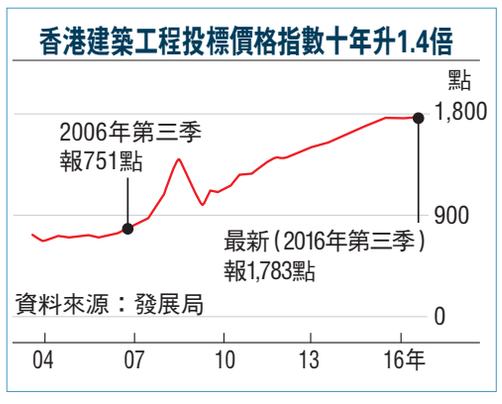
業界：「豪宅化」為主因

為此，建築成本的花費上「唔慳得」，形成高地價、高建築費的惡性循環，理性務實的建築發展不見蹤影。

而且樓價上升與下跌，更多情況取決於外圍經濟環境變化，如加息、通脹、土地供應等等，其實對於香港樓價的升跌幅影響更大。而香港人住屋需求的各項數據，包括失業率、結婚人數、銀行體系內的存款、供樓負擔比率等，亦主宰樓價的變化。

反觀建築費上升，主要因為建築工人的薪金上升，去年10月，工聯會香港建造業總工會與資方達成協議，16個工種的工人平均加薪7.75%，當中以「天花間隔」工種加幅最高達13.6%，由日薪880元加至1,000元；最高薪的「混凝土」工種亦由2,300元加8.7%至2,500元。

工會理事長周聯僑當時指出，建造業興旺，多項基建如港珠澳大橋、高鐵及樓宇更新大行動，均帶動行業發展，「相信直至2022年每年都有加薪空間」。而目前最缺人手的仍是紮鐵、釘板、混凝土及泥水等體力勞動的工種，合共尚欠1萬人。



所以建築費的升跌，其實只對發展商的利潤高低會有明顯影響，但一般發展商在投地時已計算建築費的成本風險在內，在計算地價、建築費、律師費、利息等之後，賣價時再將價錢提高20%賺取利潤。再者，近1年雖然建築費高企，但走勢橫行，反而樓價上升速度更快，成本的上漲尚未至於令發展商利潤大幅下降。

■記者 顏倫樂

趁勢去貨 三新盤趕周內開價

■新地副董事總經理雷霆(左)及新地代理總經理陳漢麟稱，匯璽日內開價。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）地王效應，儘管美國極大機會於本月加息，無阻發展商開盤大計，新盤混戰即將爆發。本周三個新盤包括南昌站匯璽、馬鞍山星漣海及將軍澳MONTEREY有機會於周內爭相開價。

匯璽四房雙套只有40伙

新地副董事總經理雷霆昨表示，南昌站匯璽上周六上載售樓書，將於日內開價，會以合理市價開售，集團旗下樓盤都有單位數字加價幅度。被問及美國本月有機會加息，雷霆回指應，美國加息已屬市場預期，幅度及頻度不大，加上香港資金充裕，無即時跟隨壓力，加息對本港樓市無影響。

雷霆表示，該盤只有40伙四房連雙套房單位，實用面積1,503方呎，即使同系區內天璽及瓏璽的同類供應亦不多，並且包括53平方呎的環保露台，可讓住戶享有向南美景，相信會引起搶購的熱潮。

MONTEREY上樓書快開價

會德豐地產於將軍澳MONTEREY昨上載售樓書至樓盤網站，料快開價。該盤提供926伙，包括904個分層戶及22座獨立洋房。

標準分層戶實用面積260至1,159方呎，間隔有開放式至4房不等，洋房面積1,843至2,004方呎，特色戶最細面積僅239方呎起。

海之戀冀月內批預售

長實於馬鞍山星漣海於今日向傳媒介紹四房示範單位，系內荃灣海之戀亦爭取月內開售。長實地產投資董事郭子威表示，荃灣海之戀料短期獲批預售樓花同意書，爭取本月至下月開售，項目提供970伙，間隔1房至4房。他認為，美國若於本月加息，反會令房地產市場明朗化。

一客逾億元掃香島4伙

此外，南豐集團發展之港島東香島昨日下午以招標方式出售六個單位，市場反應熱烈，全部六個住宅物業悉數售出；其中一伙四房單位，以實用呎價27,171元售出。另外四伙為一組買家以逾億元購入。是次以招標形式出售的住宅物業均為3、4房大單位，實用面積由980至1,188平方呎，足見港島東大單位繼續受到市場歡迎。

新世界荃灣西站柏傲灣昨提價加推99伙，實用面積由306平方呎至1039平方呎，單位售價由579.5萬元至2,480.5萬元，呎價由最低17,606元至25,736元，此外，又將2伙向海大單位將於本周五起加價約5%。恒隆地產於大角咀浪澄灣昨將部分單位買家可獲特別優惠折扣由原先16.5%，削減至最新12.5%，即變相提價4%。

盛匯商舖：民生細舖料升逾5%

■盛匯商舖基金創辦人兼行政總裁李根興。 陳楚倩 攝

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）近期香港商舖交投熾熱，盛匯商舖基金創辦人兼行政總裁李根興表示，現時整體每月商舖成交約150宗，較2016年的低位有大幅增長。他看好今年民生區商舖的後市，特別是細面積的旺舖，估計年內該類型物業的成交價升幅達5%至10%。當中特別看好餐飲、美容、醫藥等服務行業。至於核心區舖位的價錢就相對平穩。

核心區商舖租金調整料未完成

另一方面，現時本港零售市道未見完全復甦，特別是鐘錶珠寶等奢侈品行業，估計核心地區商舖租金調整仍未完成。但他相信隨着市場消化對零售市道的憂慮，核心商舖售價將在第三、四季穩定。

李根興認為，人民幣持續貶值，有望內地北水繼續流入本港投資市場，加上內地投資者鍾情舖位投資，覺得買舖是有面子的事。另外，他估計政府年內有意「加辣」住宅市場，資金很有可能流入商舖市場。公司今年計劃買入20間舖，新界區看好元朗區具升值潛力，九龍區看好佐敦、長沙灣等，港島區則看好北角等地。

此外，盛匯近日推出「服務式商舖」計劃，目標客戶是沒有本港商舖投資經驗的內地客。據李根興介紹，該計劃會提供售舖書，列出所有舖位資料，包括租約內容等，將完全透明地展示。而目標客群為內地投資者及首次買舖的投資者。

公司將會引入更優質商戶，為商舖增值；另為租客減輕開業前資金壓力，招展業務，租戶可以在租約期內以折扣價買入該舖一成股權，令其投資者可享更高回報。他表示，希望業主同租客利益一致，達至三贏局面。

比墅逆市勁蝕 連使費輸「9球」

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）二手市場出現「冰火市」，大埔比華利山別墅則再添蝕手個案，原業主連使費損手逾「9球」。不過，指標屋苑沙田第一城出現今年首宗千萬成交，直逼歷史新高。

洋房市場出現蝕手個案，世紀21灝天地產盧嘉麟表示，大埔比華利山別墅愛琴道單號屋，實用面積約2,190方呎，屬5房1套間隔，以2,280萬元易手，折合呎價10,411元。據土地註冊處資料顯示，原業主於2011年以約3,085萬元購入上址，及後兩度將物業抵按，對上一次為2015年將單位進行二按貸款，金額達150萬元；持貨5年至今沽售，賬面虧損805萬元，連同佣金及釐印等使費估計共蝕逾900萬元。

另一方面，市場消息指，沙田第一城33座頂層連天台戶，實用面積820方呎，作價1,060萬元成交，折合呎價12,927元。原業主於1993年以362萬元買入，持貨逾廿年轉手物業升值1.9倍。

一城頂層連天台1060萬易手

翻查記錄，目前沙田第一城最貴造價紀錄出現於去年9月，由5座一個頂層戶以1,080萬元締造，而今次成交較此僅差不足2%。

傳波叔再入市 3億買尖沙咀舖

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市區街舖交投延續，舖王波叔近月頻頻入市，舖市投資絕不手軟。消息指，尖沙咀漆咸道南45號至51號其士大廈地下C、D號舖，作價約3億元易手，市傳買家為舖王「波叔」鄧成波。至於原業主於2005年以約1.2億元購入，持貨約12年物業升值1.5倍。

綜合市場消息，波叔早前購入西貢親民街16號西貢花園地下18號舖及1樓，物業地下面積約274平方呎，作長線投資；亦斥8,600萬元購入觀塘世達中心2樓全層。最重手則為以23億元向恒地購入觀塘麗東酒店全幢，成今年暫時最大額酒店買賣。粗略計波叔近月多次出手已花近30億元於工商舖市場。

香港貿易中心地舖1億沽出

德輔道中香港貿易中心地下B1號舖，以約1億元易手，舖位目前由辦公室傢俬舖租用，每月租金約19.6萬元，新買家可享約2.3厘回報。原業主於2009年以約4,280萬元買入，持貨8年升值約1.3倍。

消息指，灣仔永祥街22至30號地下5號及6號舖，實用面積共約471方呎，以約2,800萬元易手，折合呎價逾5.9萬元，較去年底叫價2,550萬元出高一成。另外，荃灣街市街6號至8號地舖，獲李姓資深投資者以逾2億元承接。