專家業界未敢看淡 觀望新房策 細碼樓天下

樓價難跌 第四季聚焦首置盤

特首林鄭月娥上任後首份《施政報告》出爐在即，普羅大眾最關心的是房屋政策有沒有新舉措。近日便流傳出不少新房屋政策，對民生的重視可見一斑。香港文匯報特意訪問學者、發展商、測量和地產代理等四大界別人士，為第四季的樓市把脈，普遍認為細碼單位仍會主導市場，短期內樓價及地價仍難見跌勢。同時，坊間的焦點落在「港人首置上車盤」，其推出數量、位置和限制等細節，將影響其成效，並左右發展商的推盤部署。 ■香港文匯報記者 蘇洪鏘

增建資助房屋 方能穩定樓價

學者

■潘永祥

為解決房屋問題，政府近年積極增加土地供應，然而城大建築科技學部高級講師潘永祥認為這不足夠穩定樓價，增加供應不代表日後落成單位的樓價可讓市民負擔；建議「港人首置上車盤」定價在300萬元樓下。他笑言這樣的定價會被社會質疑不可行，因為不少市民已在「溫水」中接受了節節攀升的樓價。

房屋是必需品非商品

潘永祥指出，穩定樓價不能單靠增加供應，由於樓盤供應有滯後，不能馬上回應當下急切的需求；將來樓市回落，樓價下跌時供應繼續推出，則會加快樓價下滑，繼而產生「負資產」個案。他認為，「房屋對社會應是必需品而非商品」，以往房策太依賴私營房屋解決住屋需求，卻未有確保物業為市民所能負擔，建議應增加資助房屋的供應量，甚至高於私樓。

樓價300萬以下才合理

對於特首林鄭月娥即將在《施政報告》詳述「港人首置上車盤」的措施，潘永祥建議定價以建築成本價推出，或月供應低於入息中位數的一半，按此計算單位定價應介乎200萬元至300萬元之間。

「可能有人會問：200萬元的樓價喺家邊有可能？」潘永祥笑言不少市民是生活在溫水的青蛙，「近年樓價係咁升，我哋已經接受咗幾百萬元的樓先係上車盤。」他又指供應量要合理，每年私樓應由目前1.8萬伙減至8,000伙，資助出售房屋由8,000伙增至1.8萬伙，出租公屋有2萬伙。

換樓需求漸現 大户型料升值

房企

■方俊

近年細碼新盤盛行，遠東發展亦有份加入細碼樓搶客戰團。遠東發展高級營業及市務總監方俊表示，近月多個大型樓盤推出，承接力相當不俗，反映市場對中小型住宅有需求。展望第四季到明年首季，本港樓價大致維持平穩發展，甚至繼續上漲。

不過方俊補充，縱然短期內細碼樓或仍然主導市場，但預計明年到後年之際，三房戶和四房戶的需求會陸續反映，因為現居兩房戶或更小戶型的住戶陸續有換樓需要，以改善居住環境。

加息「縮表」影響不大

對於外圍不明朗因素相繼出現，方俊不擔心會對本港樓市造成影響，「息口影響因素唔大，市場預期12月加息，頂多係25點子。」他又認為美國「縮表」的影響有限，物業資產仍將是資金避險的較理想工具，從而支撐本港物業價格。

中資料續搶貴港地

麵包貴，麵粉亦不見得平，方俊預計鐵路沿線以及基建成熟地區的住宅地皮，仍然是發展商的必爭之地。尤其是有意來港「插旗」或擴張的中資發展商，「由於香港地方細，大型地皮缺乏，喺家地價都唔平，預計地價仍有機會向上。」

展望《施政報告》，他認為現屆政府有心推出紓解民困措施；對於「首置上車盤」，方俊估計措施近似早年推出的「夾屋」，由於對入息及自由買賣均有限制，相信不會為私樓市場帶來衝擊。至於坊間對「撤辣」有訴求，方俊估計短期內難實現，因目前樓市熾熱，「貿然『撤辣』會火上加油。」

■新地旗下北角海璇有機會在第四季推售。 資料圖片

第四季有機會推售樓盤

地區	項目	涉及伙數	發展商
港島	北角海璇	355	新地
港島	西營盤ARTISAN HOUSE	250	新世界
港島	上環My Central	185	長實、市建局
港島	西半山巴丙頓山	79	新地
港島	壽臣山深水灣徑8至12號	54	南豐
港島	南區淺水灣道90號	11	長實
港島	南區淺水灣108號	8	大昌
九龍	觀塘市中心第2、3發展區	2,000	信置、華置、市建局
九龍	大角咀利奧坊（2期）	514	恒地
九龍	土瓜灣津匯	175	寶聲集團、其士國際、市建局
九龍	何文田KADOORIA	77	中信泰富
新界	馬鞍山雲海	420	新地
新界	沙田薈蕎	336	宏安
新界	沙田美田路項目	118	遠展
新界	元朗尚悅・方	63	恒地、新世界
新界	九肚尚珩	61	南豐、香港興業
新界	九肚雲端	59	新地
新界	西貢康健路項目	30	信置
新界	元朗丹桂村項目	24	遠展
新界	屯門冠發街8號	14	英皇
	總供應	**4,833**	

整理：香港文匯報記者 蘇洪鏘

近五千新盤末季壓軸推出

香港文匯報訊 踏入第四季，各路新盤壓軸出籠。香港文匯報初步統計，本季有機會推售的一手樓盤單位，接近5,000伙。當中備受市場期待的，要數觀塘市中心重建項目，涉及約2,000伙。新界區繼續成為供應重鎮，多個樓盤合計逾千伙蓄勢待發。值得留意的是，本季不乏多項單幢樓推出，意味着細碼單位在市場仍佔一席位。

觀塘重建項目最矚目

觀塘市中心重建項目第2、3發展區，相信是近期較大規模的市區樓之一，涉及約2,000伙，項目由信置、華置及市建局合作發展。發展商早前透露，項目主打兩房戶及三房戶，亦具備小量一房戶，擬分兩期推售。至於第一區為2013年推出的觀月・樺峯，並已於翌年入伙。

同樣屬重建重鎮的大角咀，亦將有矚目新盤登場，由恒地發展的利奧坊2期，將提供逾500伙，提供開放式至兩房單位，與第一期利奧坊・曉岸相似。

上季新界有多個近千伙樓盤推售撐起大市，相較之下本季待推之新界樓規模不及上季。不少早於上半年起軟銷的樓盤，到今年末季自然備受期待，包括新地旗下馬鞍山雲海1期，涉及353伙，提供一房至四房間隔，標準戶面積400方呎至1,000方呎；第2期提供67座洋房，整個項目預計2019年2月底落成。

細碼盤近年大賣特賣，及至本季依然佔據市場一席位。宏安旗下沙田薈蕎將提供336伙，採取低密度設計，實用面積由200方呎起，主打開放式及一房單位，佔整體單位逾八成。發展商早於上半年進行軟銷，及至近日部署出擊。市場亦期待恒地及新世界旗下元朗尚悅・方短期內推出，該盤毗鄰同系尚悅，提供63伙細單位，標準樓層一梯9伙，開放式單位佔3伙，實用面積210方呎至215方呎；一房戶佔6伙，面積由289方呎至310方呎。

新界建首置盤 可釋農地發展

測量

■林浩文

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文指出，自去年英國公投「脱歐」，本港樓價一直反覆向上，「今年上半年升得較急，不過6月打後升幅陸續收窄，估計第四季樓價變化不大，會平穩發展。」一手市場方面，他預計多個新界上車盤會短期內登場，屆時亦將搶佔市場焦點，凍結二手交投。

預料重啟工廈活化

對於本月出爐的《施政報告》，林浩文對於土地供應措施並不抱太大期望，「林鄭已成立土地供應專責小組去搞，加上上屆政府仲有唔少措施仲未做完，例如補地價仲裁先導計劃等。」另外，近期工廈迷你倉大火和劏房等問題，會令政府進一步着手工廈政策，有機會重啟工廈活化。

本港地價呈兩極化

近期多幅地王誕生，不少均涉及中資背景財團，及至今年內地當局逐步收緊資金外流，金管局亦出招限制投地財團的融資。對此，林浩文預計對於上市中資內房企而言，資金仍有向海外擴展的壓力，加上人民幣趨貶值，相信短期內仍會有內房來港投資物業，不過會傾向以合組財團形式攤分風險。不過他預計本港地價將呈兩極化，「靚地」固然搶手，但規模較小且遠離市區的項目，例如9月初標出的大埔滘逸遙路地皮，則未見中資出手。

社會期待林鄭提出的「港人首置上車盤」，林浩文認為該措施對解決港人居住問題的成效，要視乎推出數量有幾大。「如果規模較大，並能夠短時間內推出供應固然好，但相信機會不大。」他又指，首置上車盤推出未必會衝擊樓價，反而由於可能選址新界部分農地或待規劃的土地，因而利好在新界有大量農地儲備的發展商。「佢哋唔少農地都起唔到樓，如果農地可以用來起首置上車盤，將帶挈發展商釋放土地用途。」

一手盤續主導 整體樓價料升

代理

■廖偉強

當局早年推出多項「辣招」務求打擊物業炒賣活動，令物業交投量大幅萎縮至今。利嘉閣地產行政總裁廖偉強表示，本港置業需求仍勁，不過在「辣招市」下令二手住宅交投量處低水平。未來新盤市場仍然繼續成為市場焦點，加上現時發展商提供的高成數按揭計劃，對買家非常吸引，可為新盤提供客源，故此一手成交量相對穩定。他預計，隨着樓價持續上升，預算有限的置業人士會仍傾向將貨就價、愈買愈細，令細碼單位仍繼續受追捧，細單位仍有上升動力。「第四季整體本港樓價仍有上升空間，不過升勢可能就無年頭咁急。」至於住宅地價方面，「有競爭力嘅地皮仍會被中資財團吼中，倘若規模較大，又係市區用地，景夠靚，就更加係龍頭發展商必爭之地。」

冀政府鬆綁需求管理措施

對於新一屆政府的首份《施政報告》，廖偉強認為方針與往屆變化不會太大；期望政府可逐步鬆綁需求管理措施，以釋放二手住宅盤源，促進換樓鏈流動，讓二手重拾市場焦點。至於「港人首置上車盤」，廖偉強認為措施與私樓市場是否重疊，要視乎措施對準買家的入息限制，以及如何定價。「市場預期首置盤定位可能高過居屋但低於私樓，假如定價在500萬元至800萬元之間，則與目前的上車盤價位相若。」廖偉強續指，倘措施落實，其推出的單位數量及買家限制，將是影響發展商部署的關鍵。