

地產股偷炒首置盤概念

憧憬公私合營 有利農地轉換

香港文匯報訊（記者 周紹基）市場憧憬今日施政報告會公佈港人首置上車盤的細節，將採取公私合營模式，有利農地的轉換，擁農地最多的地產商料可成為大贏家。本港地產股抽升，持農地較多的新世界（0017）全日升5.1%，收報12.04元，恒地（0012）升3.4%報55.25元，兩股皆成為昨日藍籌表現最佳的首兩位。大行認為，為農地轉換加快，可望提升地產股盈利的能見度，地產商料可受惠。

本地地產股自林鄭上任以來表現

地產股	昨收（元）	單日變幅	自林鄭上任以來變幅
恒地（0012）	55.25	+3.37%	+26.87%
新世界（0017）	12.04	+5.06%	+21.49%
新地（0016）	131.8	+1.62%	+14.91%
信置（0083）	14.02	+1.30%	+9.53%
長實（1113）	65.15	+0.77%	+6.54%
嘉華（0173）	4.81	+1.05%	+1.48%
恒隆（0101）	19.1	+0.53%	-2.05%
會德豐（0020）	56.95	+1.70%	-2.97%

註：同期恒生指數升10.58%（6月30日收報25,764點，昨收報28,490點）

除了上述兩股外，新地（0016）亦升1.6%，信置（0083）升1.3%，長實（1113）升0.8%，會德豐（0020）升1.7%，麗新（0488）升1.8%，令地產指數昨日升1%，跑贏各分類指數。中信里昂昨日發表報告，指特首林鄭月娥發表的首份施政報告，當中涉及的轉換農地計劃，將令持有農地儲備的地產商受惠，該行特別看好新地及新世界。

四發展商農地可建54.7萬伙

中信里昂指出，恒地、新地和新世界發展三大發展商手中的農地面積，合共約9,200萬平方呎，以3倍地積比率計，相當約2.76億平方呎樓面，可提供50萬個住宅單位，並可成為香港未來25年的土地供應。由於供應量增加，會直接影響到樓價，但該行認為現時住宅樓市的槓桿偏低，加上有緊縮政策可以鬆綁，同時發展商手中的農地亦為其提供樓市調整開始後的利潤緩衝。據香港文匯報統計，前述三大發展商再加上長實的話，四發展商合共持有1,003億平方呎農地，相當於約49個維多利亞公園；以3倍地積

比率計，相當於可建樓面達3,009億平方呎。以每單位550方呎計，可以提供54.7萬個住宅單位，每單位住3人的話，可以讓164.1萬人居住。以目前全港私人住屋單位共120萬個計，如果全部利用四大發展商的農地，即可相當於短時間增加45.58%住宅供應。

瑞銀看好恒地旗下農地價值

瑞銀亦發表研究報告，指恒地有21%農地位於政府未來的新發展區，可望逐步實現其價值，故維持恒地的「買入」評級，目標價62.55元。瑞銀認為，恒地於農地發展方面的價值，尚未完全被市場反映，認為在未來15年，隨著全部農地置換，恒地估值可擴大8%至23%。大摩亦預計，施政報告將為月入5.2萬元至7萬元的中等收入家庭提供首置計劃，根據現在的按揭水平及負債水平，這批置業者是樓價1,000萬元至1,400萬元物業的目標，新地及信置是主要提供者。該行估計，根據統計處的數據，約21.3萬住戶符合該計劃的資格，估計將創造10萬個首置房屋需求。

恒地冀年內完成兩農地轉換

各大發展商回應首置盤

發展商	回應
新地	集團有三幅土地已與政府進行溝通，希望可以配合政策，增加市場供應。
會德豐地產	大埔洞梓地皮早於今年5月已入紙申請改劃為綜合發展區，將作私人住宅及資助房屋混合發展，申請當中1,005伙用作發展資助房屋。
百利保	建議政府與發展商商討農地補地價時可接納較低的地價但加入條款，限制項目落成後的呎價，以及須提供一定數量上車盤。
嘉里	集團無項目與政府合作發展為首置上車盤。

整理：香港文匯報記者 梁悅琴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府有意以公私營合作推出港人首置上車盤，昨日更一度傳出恒基地產（0012）有三幅土地可作公私營合作。不過，恒地發言人昨稱傳聞純屬誤會，前日只是應分析員要求參觀集團於新界項目，並無作預告。縱然未有透露公私營合作大計，但美銀美林昨發表研究報告引述恒地管理層表示，公司有信心年底前將古洞北（建築面積94萬平方呎）及和生園（89萬平方呎）兩農地轉換用途。

涉183萬方呎建築面積

美銀美林昨發表研究報告，報告引述恒地管理層表示，公司有信心

年底前將古洞北及和生園兩地轉換。若兩者中任何一個項目成功轉換，均已與公司於本港年均發展建築樓面80萬平方呎至110萬平方呎水平相若。該行預期，上述兩項目可產生48億元潛在收益，目前估值較資產淨值（NAV）折讓45%屬吸引，重申對恒基地產的「買入」評級，目標價61元。報告表示，政府今日公佈的施政報告，料將提及通過公私營方式促進合適農地轉換，對恒地估值影響正面。美銀美林指，長期來看，恒地可藉其擁有近4,500萬平方呎農地（為同業最多）增加市場份額，料農地佔恒地每股資產淨值（NAV）比率10%至20%。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特首林鄭月娥今日發表上任後首份施政報告，料當中包括公私營合作港人首置上車盤大計。百利保集團執行董事兼首席營運官范統昨建議，政府與發展商商討農地補地價時可接納較低的地價但加入條款，限制項目落成後的呎價，以及須提供一定數量上車盤。

增限價條款助上車族

范統表示，港人首置上車盤措施可幫助市民置業，但如果設有入息限制，則須顧及入息範圍以外市民的置業需要。他又相信，即使有新政策，短時間內不會有大量上車盤供應，不會對樓價造成太大影響。他又說，本地發展商今年首季已推售不少單位，預計近期不會有大型項目推出，預料全年樓價升11%至12%。並指明年樓價上升的動



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）施政報告公佈前夕，珠海學院商學院院長何漢生受地產建設商會（地建會）委託進行獨立研究，指「辣招」已對市場產生負面影響，由於稅款高昂，不少家庭因而不敢換樓。報告直指「辣招」應該廢除，又或調整以減低影響，包括若單位屬自住用途，可以豁免額外印花稅（SSD）。另外，若投資者持有的住宅物業數量不變，就可豁免15%雙倍印花稅（DSD）。

何漢生於研究中指出，現時香港樓市由二手主導變成新盤主導是令人遺憾的。現時發展商提供細碼單位的同時，亦提供高成數按揭，首置人士因此要承擔高風險，購買力亦最終會到達一個臨界點，對社會造成負面影響。由於現時樓價向上但供應下降，同時需求上升，最終「辣招」會令市場催生出更多超細的「納米單位」。在這種大環境下，「辣招」會被視為傾向地產商，影響政府形象，令社會不滿。他認為現在是時候調整「辣招」，回復由二手物業主導市場的健康局面。

建議自住單位豁免SSD

何漢生建議，若單位屬自住用途，不論何時轉售均可豁免SSD，此舉有助加速家庭換樓的流轉。另外，他建議投資者可以向土地註冊處登記住宅單位數量，容許在單位數量不變下，

持有農地較多上市公司

發展商	恒地(0012)	新地(0016)	新世界發展(0017)	長實(1113)
擁有農地(方呎)	約4,490萬	逾2,800萬	約1,740萬	約1,000萬
相當於維園數目(個)	22	14	9	5
可建住宅單位	24.49萬伙	15.27萬伙	9.49萬伙	5.45萬伙

資料來源：各公司年報、匯豐證券

註1：四大發展商共持有約1,003億方呎農地面積，相當於約49個維多利亞公園。維多利亞公園面積約204.5萬方呎。

註2：四大發展商合共擁有1,003億方呎農地，以3倍地積比率計，相當於可建樓面達3,009億方呎，以每單位550方呎計，可以提供54.7萬個住宅單位，每單位住3人，可供164.1萬人居住。目前全港私人住屋單位共120萬個，即相當於短時間可以增加45.58%供應量。

百利保倡減農地首置盤補價

力仍較下跌大，主要受內地購買力持續，以及父母替子女置業需求推動。嘉里發展執行董事朱葉培昨表示，認同後生一輩上車好困難，希望今日特首林鄭月娥公佈的施政報告會有具體措施協助青年人置業。不過，他指集團無項目與政府合作發展港人首置上車盤。

新地推三地配合政府

新地副董事總經理雷霆昨表示，希望政府可以靈活及多渠道增加供應，集團會視乎政策作出配合。早前新地主席郭炳聯已透露，集團有三幅土地已與政府溝通，希望可以配合政策，增加市場供應。

會德豐洞梓地提修訂

會德豐地產大埔洞梓地皮早於今年5月已入

紙申請改劃為綜合發展區，將作私人住宅及資助房屋混合發展，申請當中1,005伙用作發展資助房屋，建7幢不多於16層高大廈，提供1,005伙，初步規劃全為一房或兩房單位。

資料顯示，洞梓項目佔地逾86萬方呎，鄰近香港教育大學，現時為綠化地，由會德豐持有的Hobman Company Ltd自1994年起購入上址多個地段。現時劃作兩個地盤發展，A地盤為私人住宅，擬建15幢住宅大樓及13幢洋房，提供約1,700伙；B地盤用作發展資助房屋，提供約1,005伙。

長實看好大單位銷售

長實地產投資董事郭子威昨表示，雖然最近房地產市場一直流傳，特首會公佈新房屋置業安排，但此計劃所針對的人群，主要會購買中小型單位。此外計劃會限制家庭收入，因此相信不會影響私樓大單位的銷售。其次，一般香港人購買物業皆希望日後會升值，所以市傳的十年對外禁售期會減低吸引力，相對於可以自由買賣的私樓會有所分別。他預期，今天施政報告後，房地產市場會明朗化，不明因素會消除，因此對今年第四季樓市看高一線，特別是三或四房大單位，近期橫行的樓價會有所突破，年底前預計會有5%上升空間。

地建會倡「撤辣」增流轉

高樓價壓抑住宅成交

豁免15%的DSD稅收，增加投資者旗下物業的流轉。

籲改公營房屋供應模式

他亦提到，政府應該改變公營房屋的供應模式，建議制訂政策宣佈未置業的已婚香港永久居民夫婦，有資格於人生中購買一個公營房屋單位，該類單位的售價與家庭收入掛鉤，消除房價升幅快過收入的問題。例如訂在家庭收入的10倍，首置房的實用面積則由400方呎起。該類物業將來可以免補地價轉售予其他首置夫婦，增加資助房屋向上流轉的動力，亦可避免單位變成炒賣工具。地產建設商會昨日回覆香港文匯報查詢，強調今次研究是獨立評估三項需求管理措施對樓市及整體經濟的影響。何教授已羅列資料證明措施的負面影響大於正面影響，商會同意他的觀點，認為要廢除這些措施，亦會盡快將研究呈予政府相關部門。據該研究指出，政府自2010年11月起推出的「辣招」，旨在減少需求，但不少經濟學家已指出措施是扭曲市場運作，且效用不大。他舉例，BSD在香港實施有其背景因素，但香港身為國際城市，應該針對那些不是居留在香港的外國人，非一刀切徵收所有外國人稅款。除外國人，現時以公司形式買賣本港住宅亦須支付BSD，當初用意是打擊避稅，但同時亦令舊樓保育及翻新活動停止。因為只有拆卸重建才可以獲得退稅，所以不少買入舊樓的新買家均不願意保育與翻新。此外，由於3年內換樓需要支付SSD，亦需於一段時間內先支付DSD，令有意改善生活的換樓人士卻步，亦令業主或許封盤不賣單位。措施最終減少上車盤的供應，並令單位售價上漲，令首置人士更難買樓，最後市場交投下跌，拖累買賣樓房周邊相關產業的發展，影響整體經濟表現。

