

施政報告助置業 樓市復熾

發展商加快賣樓 月內9新盤待推



發展商趁旺市加推，晉海II早前推出時銷情理想，並於今天發售40伙。



My Central近日進行第二輪及第三輪銷售，賣樓現場人頭湧湧。

施政報告後部分新盤最新部署

新盤	近期部署/最新消息	發展商
公佈首批價單或進行招標的全新樓盤		
My Central	首推80伙全數沽清，第二輪及第三輪分別銷售68及34伙亦於當日沽清，個別單位亦招標發售。	長實
鯽魚涌君豪峰	公佈首批93伙價單，入場費681萬元，上周開售其中68伙。	恒地
將軍澳晉海I&II	晉海I第4輪推售223伙及晉海II首批227伙均全數沽清，之後晉海II加推131伙亦沽出95%，晉海II隨後再加推114伙，並於今日發售40伙。	新地
沙田尚珩	全部單位招標發售，首批12伙售出5伙，其後再推8伙招標，再售出4伙。最近加推2伙招標，已經截標。	香港興業、南豐
何文田KADOORIA	上周推出1伙頂層連天台特色戶招標，意向價2.38億元。	中信泰富
部署短期內開賣的新盤		
馬頭角翰畋	提供92伙，已獲批預售，計劃短期內上載樓書及開價。	高譽投資
西半山堅道48號	提供80個細單位，短期內部署開售。	禹洲地產
大圍薈薈	提供336伙，最快本周公佈首張價單及開放示範單位，預料本月下旬開售。	宏安地產
長沙灣悅雅	全盤104伙，戶型為開放式至2房戶，另設特色戶，料最快本月底開賣。	雅仕圖遠東置業
北角海璇	部署11月推出，由於第1期僅355伙，初步計劃農曆年前推出100伙招標。	新地
南昌站匯璽第3期	快將獲批預售，有望本月賣樓，項目共1,188伙。	新地
元朗尚悅·方	預期項目短期內可獲批預售，提供63伙，有機會本月推出。	恒地、新世界
元朗柏逸	提供123伙，主打兩房及三房戶，有機會本月推出。	新世界
長沙灣傲凱	提供87伙，發展商持有72伙，全屬1房戶，餘下15伙為市建局持有，最快本月賣樓。	遠東發展

製表：記者 顏倫樂

樓市大變局

特首林鄭月娥首份施政報告塵埃落定，由於較多着墨於公營房屋，土地供應未見明顯增加之餘，樓市辣招更有機會放寬換樓期限，換句話說，對樓市利多弊少，故此近期樓市又再熾熱。發展商趁旺市加速推盤，施政報告後短短三周，市場就有5個全新樓盤開賣，9個新盤預備開賣，還有不少新盤加價。同時間，發展商亦加緊為旗下農地進行補地價，又希望藉「首置上車盤」計劃幫土地鬆綁，部署迎接另一輪升浪。

■香港文匯報記者 顏倫樂

發展商搶補地價 歷年新高

林浩文相信單靠補地價，港資大型發展商未來3至4年仍有足夠土儲。

施政報告提出政府會致力建立置業階梯，不明朗因素消除，樓市又回復旺勢，發展商更趁旺市加快推盤，短短三個多星期，市場就有5個全新樓盤公佈首批價單或展開首輪招標，9個新盤則準備接開賣。根據一手銷監網數字，10月一手成交數字共錄得約1,559宗。而目前為止全年一手成交宗數已突破16,359宗，較去年同期近15,200宗多7.6%。

全年一手成交量或破頂

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，施政報告後對私樓影響不大，有能力置業的買家近日加速入市。他預料，發展商至年尾需要追趕銷售成績，並趁市旺及美國未加息盡推單位，料全年一手成交量可達19,000至20,000伙，創2013年一手新例後新高。

事實上，今年發展商推盤速度明顯加快，銷情亦明顯較去年暢旺，首10個月中有9個月都維持每月過千宗一手成交的水平，10月11日施政報告公佈後，由於對高樓價問題沒有任何新舉措，新盤銷情變得更加熾熱。

新盤頻開價 銷情續火爆

究竟有多暢旺呢？香港文匯報統計施政報

告公佈後的三個星期內（10月11日至10月31日），市場就有多達5個全新盤公佈價單，並有至少9個新盤準備開賣。而5個已開價的全新盤中，大部分都錄得相當理想的銷情，好像新地將軍澳晉海I及II於10月14及22日進行的兩輪銷售合共450伙全數「一Q清袋」，長實上環My Central首批80伙及次輪68伙亦於開售當日全數沽清，而5個新盤10月合共已售出約730多伙，佔全月成交近一半。

而部署開賣的9個新盤，合共提供約2,413伙，預料會陸續在本月開展銷售部署，並於年底前密集式登場。除此之外，亦有多個新盤於施政報告後加價發售，好像華懋集團旗下屯門現崙於10月12日將22伙加價約11.1%；屯門珀御於10月18日公佈新一批38伙價單，較半年前首批價單加價約7%至11%。其他加價新盤還包括何文田皓畋、荃灣海之戀、馬鞍山星漣海、北角維港頌等等，反映發展商對前景全面看好。

業界：今年樓價料升逾10%

目前業界對後市幾乎一面倒看好。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，施政報告後市況反而轉趨明朗，新盤及二手交投向



好，加上本地經濟持續改善，失業率又處低水平，而且上月美國宣佈正式「縮表」的消息亦已消化，故他預料第四季樓價仍可穩步向上，但升幅溫和，全年樓價預期上升13%。

萊坊最新發佈的《香港每月物業市場報告》指出，利率的溫和上升短期內不會對買家的按揭供款和購買力有明顯影響，預計今年一般住宅樓價將上升10%至13%。

高力國際亦相信，由於政府曾提及土地供應有限以及審批方案需時，「首置上車盤」暫時對私人住宅市場沒有太大影響，預測之後樓價至2018年仍會持續向上升，不會有太大浮動或波幅，直至2018年年底香港不再出現負利率才稍為緩和。

農地鬆綁 紓土地壓力

龐一大資源

新界農地收購價相當低，但發展前景極為可觀，數家洞悉香港樓市行情的大型地產商，早於廿年前已於新界各區「插旗」，當中「四叔」李兆基作為主席的恒地尤為進取，多年來於新界儲備的農地多達4,490萬方呎，成為「農地一哥」。新地亦有約2,800萬方呎農地等待鬆綁，總計四家大型地產商持有的農地面積約1,000公頃，相當於49個維園大小，若成功轉變為土地資源，將可大大紓緩本港土地供應不足的問題。

有助解決供應困局

港府長遠規劃遠景與策略報告中提到十年建屋計劃，將興建28萬個公營房屋單位，但迄今仍有4萬個單位的發展用地並無着落。為覓地解決土地問題，政府近期將目光瞄向一眾發展商手上持有的農地，而這亦無可厚非，除了因該批土地不少坐落於政府規劃的新發展區內，亦因為發展商手持農地資源之龐大，幾乎可以完全解決香港纏繞多年的供應不足困局。

中信里昂早前指出，恒地、新地和新世界發展三大發展商手中的農地面積，合共超過9,000萬方呎。而本報統計，若再加上

長實的話，四家發展商合共持有1,003億方呎農地，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，足以讓164.1萬人居住。

公私合營需透明機制

然而，過去多年以來，農地之所以「曬太陽」並非無原因，主要因為地產商於補地價上與政府談不攏，通常只有在樓市低潮時期，地產商對申請農地改用途才有較大意慾。而市場亦對於政府與地產商的公私營合作模式也有戒心，擔心當中會有利益輸送的問題。



■大型地產商持有的農地面積約1,000公頃，若成功轉為土地資源，可紓緩本港土地供應不足問題。

業內人士指出，目前市場正缺少這種官商合作的氛圍，故政府當務之急是掃除公私營合作的負面觀感。亦因此有說法提議政府制定一個公開透明的機制，讓地產商申請農地轉作住宅發展之時，以其承諾撥出一定數目單位作為資助房屋，包括公屋、綠置居、居屋以至構思中的「首置上車盤」，作為釐定補地價的一個考慮因素，期望以此加快釋放農地，解決積壓多時的供應問題。

主 導 一 市 場

近年地價高企，變相顯得補地價「有折讓」，加上市場不斷有風聲指農地日後或可鬆綁作公私營發展（包含「首置盤」），大批發展商立即為旗下農地進行補地價。根據政府最新一份文件，截至今年首8個月，市場一共有8個較大型的住宅項目獲批出補地價，可建樓面逾418萬方呎，這還未計新地西貢十四鄉項目及恒地於新界一個逾千伙的項目，估計最終今年補地價項目涉及樓面或超越1,000萬方呎，創歷年新高。

今年的私宅土地供應完全由補地價項目主導。翻查地政總署文件，以逾1億元的補地價項目，非港鐵上蓋的住宅或商住項目去計算，短短8個月內政府就批出8個較大型住宅項目補地價，總金額超過110億元，可建樓面合共418.4萬方呎。相比之下，2012至2016年間，每年的補地價項目只得2至7宗。

補地價樓面逾千萬呎

而值得一提的是，新地早前曾公佈，旗下西貢十四鄉項目已獲批出補地價，項目的總樓面約480萬方呎，將提供46幢分層住宅及30座洋房，屬近年批出的最大型補地價項目，估計單單補地價就達150億元至200億元。與此同時，恒地早前亦公佈完成一個新界農地項目的補地價，涉及逾千個單位，雖然未有透露詳情，但估計規模亦相當龐大。

而上述項目僅為現時市場上有確切消

息來源的補地價項目，今年市傳將會完成補地價的住宅，還包括中洲投資旗下沙田坳背灣街及樂景街地盤（前火炭惠康貨倉），以及恒地系內其他地盤。有業界人士相信，今年最終較大型的補地價住宅項目將達十多個，涉及住宅樓面將超過1,000萬方呎，肯定會衝上歷史新高。

事實上，由發展局資料亦可見端倪，局方指財年首兩季（3月至8月）土地供應為18,260伙，當中私人發展及重建項目多達13,020伙。相比之下，同期僅推出6幢住宅官地約3,140伙及「一鐵一局」約2,100伙，補地價項目明顯主導市場供應。

港資土儲足 免高價搶地

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文過去指出，補地價過程動輒可長達逾十年時間，去年初由於樓價仍然下跌，據悉有地產商與政府商討調低補地價，拉鋸一段時間後，最終政府輕微下調。不過這段時間市況逆轉，樓價與地價同步急速攀升，補地價變相「有折讓」，發展商於是火速同意補地價，導致近期突然多了大量補價項目。

據差估署資料，去年3月樓價指數曾低至271.4點，但最新指數已攀升至333.1點，兩段時間的樓價相差22.7%。林浩文相信，單靠補地價，港資大型發展商未來3年至4年仍然有足夠土儲，同時又可以避免與中資發展商高價搶地。

今年1至8月矚目的住宅補地價項目				
時間	項目	補地價金額(億元)	可建樓面(萬方呎)	發展商
1月	長沙灣福榮街、東京街、元州街	11.22	19.4	新世界
4月	將軍澳85區石角路	11.61	51.9	九建
5月	屯門兆康第54區	65.3	285.4	新地
5月	元朗洪水橋	4.32	13.9	長實
5月	九龍城太子道西301至301C號	2.12	4	永義
6月	九龍城太子道西	1.79	4.5	新地
8月	元朗十八鄉路龍田村第3期	4.6	12.1	新世界
8月	油塘四山街13及15號	9.83	27.2	宏安
總數		110.79	418.4	
註：截至10月16日數據、並只計算補地價逾1億元的住宅項目				
製表：記者 顏倫樂				