下季供地2630伙遠遜預期

私宅官地疑斷層 發展局罕有不提「有信心達標」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府昨公佈財年第3季(10月至12月)的賣地計劃，季內將以招標方式推出4幅住宅地，提供2,630個單位，遠遜市場預測。而總結財年首三季，私宅土地供應只得9,840伙，只達政府年度供應目標1.8萬伙的近55%，為近5年來達標進度最差的一年，同時亦意味第4財季必須供應多達8,160個單位才能達標。難怪發展局局長黃偉綸昨日罕有地不說「有信心達標」，更直言因不少私宅地撥作公營房屋，令達標壓力增大。

■黃偉綸指出，政府過去於增加供應時，的確側重於公營房屋，但不代表政府不努力增加私人房屋土地。 香港文匯報記者顏倫樂 攝

黃偉綸昨日公佈，下季政府將會推出4幅住宅官地，大嶼山及大埔各有一幅，另外兩幅位於啟德，合共可興建2,630個單位，單計官地的話，按季增加約42%。不過，由於財年首兩季政府公佈私人房屋土地供應只得6,500伙，只及年度供應目標1.8萬伙大約三分一，市場原本預料政府於下季將大幅增加土地供應「追進度」，但最終供應量繼續偏少，令市場大跌眼鏡。

第4財季大增供地有難度

資料顯示，連同下季預測可提供約730伙供應的私人發展及重建項目，首3財季可供應的私宅地僅可供應9,840伙，只達政府年度供應目標1.8萬伙的55%。由於首3財季供應量嚴重不足，導致第4財季(2019年1月至3月)必須大增供應至8,160伙，才能達到年度目標，屆時或有機會成為歷來推出最多供應的單一季度。

業界人士指，如果第4財季突然大增私宅地供應，可能會影響發展商出價水平，令地價受壓。翻查資料，過去5個財年政府達標進度都相當理想，每個財年都超標，個別財年更於首3季便完成年度供應目標。但本財年情況明顯反常，時光恍似回到5年前、即2013/14年度，當年首三季僅推出供應10,800伙(連同補地價項目)，只達到當年供應目標2萬伙的54%。

私宅官地撥建公營房屋

昨日黃偉綸被問到本財年達標信心時，亦罕有地不再說「有信心」，而是語帶無奈地說：「大家如果睇完下季賣地表，都會知道第4季推出的私宅地會多一點，相比首3季每一季都多。原本有一幅位於觀塘安達臣道地皮放在賣地表內，提供1,160伙，亦撥去做公營房屋，相對來說，在私營房屋達標方面，政府壓力更大，但政府會繼續努力去做。」

下財季即將招標的4幅地皮，黃偉綸特別提到，計劃要求發展商在大埔的住宅用地上，興建一間可提供約100個宿位的安老院舍，以提供更多安老設施。而未來發展局會繼續與勞工及福利局緊密合作，物色更多適合的賣地計劃用地，透過賣地條款要求發展商興建政府指定的福利設施。

一幅啟德商地下季招標

除住宅地外，政府下財季亦將推出一幅位於啟德的商業及酒店用地進行招標，預計可提供約61.25萬方呎樓面，預計可提供約340個至570個酒店房間。黃氏指，政府會視乎市場情況及其他供應來源，持續推售合適的私人住宅用地，繼續竭力維持穩定而平穩的私營房屋土地供應。

此外，土地供應專責小組公眾諮詢期昨天結束，黃偉綸表示，雖然小組提出的土地供應選項未必人人都同意，但諮詢過程已能令社會明白土地需求迫切，理解贊成和反對不同選項的理據，因此已是具成效，相信特首在《施政報告》會在房屋土地方面有相關論述。

有評論指政府過分側重公營房屋，忽略私宅地供應，黃偉綸坦言，政府過去於增加供應時，的確側重於公營房屋，但不代表政府不努力增加私人房屋土地，強調對社會來說，公營房屋與私人房屋同樣有需求，同樣重要。

■九龍啓德一帶近年為市區地供應重鎮，下季分別有2幅住宅地皮及1幅商地推出招標。

過去7年供應一覽

財政年度	供應目標(伙)	政府賣地(伙)	一鐵一局(伙)	私人發展項目(伙)	總計(伙)(與目標相差)
2012–13	20,000	8,210	4,980	3,420	16,610(↓16.95%)
2013–14	20,000	12,980	3,170	1,900	18,050(↓9.75%)
2014–15	18,800	6,320	11,110	3,760	21,190(↑12.71%)
2015–16	19,000	8,940	8,570	2,360	19,870(↑4.58%)
2016–17	18,000	14,510	2,110	3,520	20,140(↑11.89%)
2017–18	18,000	5,840	2,880	16,780	25,500(↑41.7%)
2018–19*	18,000	4,980*	3,170*	1,690*	9,840*(尚差8,160伙)

*截至財年首3季(2018年4至12月)

註:計及已推或擬推的地盤 資料來源:發展局 製表:記者 顏倫樂

下季推出招標地皮

地盤位置	用途	估計最高可建樓面(方呎)	市場估值(億元)	估計每呎樓面地價(元)
大嶼山長沙嶼南道地皮	住宅(丁類)	11,591	1.74–2.32	15,000–20,000
啟德第4B區2號地盤	住宅(甲類)	594,225	95.05–107	16,000–18,000
啟德第4C區3號地盤	住宅(甲類)	648,615	129.72–165.4	20,000–25,500
大埔白石角優景里與博研路交界	住宅(丙類)	949,385	76	8,000
啟德第4C區5號地盤	商業／酒店	612,472	79.6–115.14	13,000–18,800
總數				382.11–465.86

估值來源:普縉集團、中原地產、美聯物業、高力國際

製表:記者 顏倫樂

啟德3地都屬地王級別

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府下季將推出4幅住宅地及1幅商業地，按市場估值高達382.11億元至465.86億元。啟德一帶成為下季供應重鎮，多達3幅地皮推出招標，包括2幅跑道區住宅地及1幅商業地，而且每一幅都屬地王級別，全部最高估值都過百億元。當中又以位置臨海的啟德第4B區2號地盤最為矚目，呎價更有極大機會創出啟德區新高。

普縉集團企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典表示，財年首三季合計供應只有約9,840伙，供應量仍未如理想，將令財年第4季供應構成壓力，若該季大量推地以求達標，加上利息上升等不利因素，可能使來季地價受壓。他續說，下季賣地繼續以啟德地皮為主，相信為市場所追捧，當中以靠近郵輪碼頭的全海景4C區3號地盤尤甚。

啟德第4C區3號地盤位置臨海，佔地約117,930平方呎，預計可建樓面約648,615方呎，市場估值介乎129.72億元至165.4億元，每呎樓面地價介乎20,000至25,500元，由於該區現時最高樓面地價亦僅17,776元，意味這幅臨海啟德地的呎價更有極大機會創出啟德區新高。

啟德區擁大型基建及沙中線概念

中原測量師行張競達表示，市區地皮買少見少，啟德區擁大型基建及沙中線概念，發展潛力優厚，地皮吸引力大，預計發展商入標反應熱烈。另一幅啟德住宅地同樣位於跑道上，但面向市區方向，享市景，市場對地皮估值介乎95.05億元至107億元，每呎樓面地價約16,000元至18,000元。

除啟德地皮外，大埔白石角優景里與博研路交界的地皮亦於下季登場，地皮位置鄰近鹿茵山莊，前方為天賦海灣及逸瓏灣等新晉屋苑。地盤可建樓面949,385方呎，屬市場罕有大規模的豪宅地皮，美聯測量師行董事林子彬指，地皮預料可引來大型發展商競投，估計每方呎樓面地價達8,000元，地皮估值近76億元。業界料項目的社福設施不會影響發展商出價。

大嶼山長沙嶼南道亦有地皮推出招標，受惠大型基建如港珠澳大橋、大灣區等發展，地皮具一定發展潛力。但規模相對較細，可建樓面約11,591方呎，但位置臨海，市場料每呎樓面地價介乎15,000元至20,000元，估值由1.74億元至2.32億元，由於投資風險有限，料受到投資者及小型發展商垂青。

對沖加息 要識選按揭計劃

香港文匯報訊（記者 蔡競文）美國已經連續加息8次，本港銀行今次雖然「跟加」，但港美息差仍大，下年港銀的加息幅度料會加大，預期至2019年底，P按息更可能升至3.25厘，每月供款將增加近14%，將遠高於「打工仔」每年平均加薪幅度。供款增加，也會影響到新造按揭申請門檻提高，這情況下，如何對沖加息風險？

以近日新盤開放式入場單位約400餘萬元作例子，貸款年期30年，做八成按揭，貸款額約340萬元，每加息0.25厘，每月供款負擔會增加400餘元，如果未來加息步伐不變，預計2019年底每月供款會由現時近1.3萬元，增至近1.48萬元，升幅近14%，全期利息支出更會增加近65萬元，較未加息前多逾50%。

更重要的是，只要加息1厘（P按為3.25厘），一個每月家庭入息3.36萬元的家庭，此時於壓力測試下，供款與入息比率已增至62.3%，已不能通過壓力測試。

買新盤宜選用即供計劃

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣建議，在加息周期下，新盤買家選用即供付款計劃，會較建築期付款計劃理想。因為若買家預期薪金升幅有限，又選用建期付款計劃，即通常在兩至三年後才「上會」，屆時的息口必然跟現在有所不同，可能受加息影響而未能通過壓力測試，屆時便有機會需要預備多些首期、加長按揭年期或加入擔保人了。至於供樓中的人士，黃詠欣則建議可善用「按揭儲蓄掛鈎戶口」以賺取利息，並對沖加息所帶來的影響。

另外，由於加息周期臨近，黃詠欣認為金管局應檢討是否要放寬壓力測試的基準，以減輕加息對樓市所造成的衝擊。

■近年買家較偏愛新盤，按揭業界人士建議要注意「上會」時，息口必然跟現在有所不同。

本港地產股普遍受壓

股份	收報(元)	變幅(%)
信置（0083）	13.46	–1.17
新世界（0017）	10.70	–0.93
恒地（0012）	39.55	–0.88
新地（0016）	115.10	–0.69
九倉置業（1997）	51.90	–0.57
領展（0823）	76.60	–0.07
恒隆（0101）	15.26	+0.13
長實（1113）	60.00	+0.33

製表:記者 周紹基

加P消息打擊 地產股跑輸大市

香港文匯報訊（記者 周紹基）美國一如市場預期再加息25點子，將聯邦基金利率上調至2厘至2.25厘，本港銀行昨日也跟隨上調最優惠利率（P），是2006年以來首次，本港宣佈正式告別「超低息」環境。以匯豐為首的四大本地銀行調高優惠利率0.125厘，令兩個P分別升至5.125厘及5.375厘，個別小型銀行的P更升至5.5厘。市場憂慮本港加P將打擊地產市道，地產指數昨跌逾0.8%跑輸大市。

港股昨日適逢期指結算日，港股先升後跌，收報27,715點，全日反覆跌101點，成交額縮減至782億元，50天線（27,794點）再度失守。國指亦回調0.4%，收報10,938點，但兩者表現都較地產指數好，反映地產股成投資者沽售對象。

受銀行加息影響，地產股幾近全線走弱（見表），其中信置（0083）全日挫1.2%，跑輸同業，新地（0016）、恒地（0012）及新世界（0017）亦各跌0.7%至0.9%。只有恒隆（0101）及長實（1113）能夠逆市升。

騰祺基金管理投資管理董事沈慶洪表示，中美關係因貿易戰升級出現轉壞跡象，勢將持續壓抑大市，若過幾天驗證到恒指在現水平乏力再向上，或反映今波反彈浪已暫告一段落，大市又將掉頭向下。他預期，恒指暫時於27,400點至28,000點間波動，若升穿才上看28,500點。

昨日地產股疲軟，他指銀行加按息肯定最直接影響地產股，雖然今次加息幅度低於預期，但投資者是看整個趨勢，在加息預期下，將一定程度打擊投資地產股的意慾。

大摩：抄底地產股 還言之過早

摩根士丹利指出，本地地產股回調後，現在抄底還言之過早，其估值可能進一步下跌。分析師Praveen K Choudhary在報告指出，本港銀行在2019年底前可能上調最優惠利率100點子，令按揭利率上升至3.25厘，供款人的可負擔的能力惡化，二手房的交易量低落，都應該會對香港地產股造成壓力。報告預計本港二手樓價格升勢會放緩，而在上調最優惠利率後，租金收益率與抵押貸款之間的息差料轉為負值，也會抑制投資需求。

市場之前預料加息有利本港銀行股的息差擴闊，但昨日銀行股個別走向，匯控（0005）要跌0.4%，中銀（2388）跌0.3%，只有恒生（0011）升2.1%報213.4元，已是表現最好藍籌。沈慶洪表示，銀行股炒作息差擴闊，的確有利該板塊造好，但銀行股早前已累積了一定升幅，加上昨日加息的幅度不如預期，令板塊出現回吐。

濠賭股昨日也全線捱沽，《澳門日報》報道，中秋節4日長假（9月22日至25日），入境澳門的旅客只有39萬人次，較去年同期減少近兩成。消息令銀娛（0027）急挫4.5%，是表現最差藍籌，金沙（1928）亦跌1.1%，新濠（0200）挫5.1%，澳博（0880）跌2.6%，永利（1128）挫3.2%，美高梅（2282）挫4.9%。

個別股份方面，曾因代工蘋果手機而風光一時的富智康（2038）股價創上市新低，全日挫近9%報0.92元，市值跌至只有74.5億元。另一熱炒股金斯瑞（1548）遭沽空報告質疑其數據，看淡目標只值3.29元，該股最多曾跌近47%後停牌，停牌前報11.86元，仍然大跌26.8%。