

香港物業

市場透視

發展商可安心高價投地？

策略投資諮詢服務

- 提供市場研究及分析
- 房地產互動配對平臺

儘管特區政府多次向市民提及住宅供應量比數年前有明顯增加，並提醒市民關注環球利息調升的趨勢，但樓價以至地價至今仍未能適當地穩定下來。發展商投地不能單靠有需求的訊息，還要知道這些未來需求是否來自自有財政能力的買家。我們認為能讓發展商放心高價投取市區地的誘因之一，是因應香港面臨嚴峻的樓宇老化問題，卻又在市區重建的步伐上裹足不前，結果將迫使政府成為發展商日後售樓的變相接貨人。

以下是土地供應專責小組於九月六日討論文件中有關市區更新部份的重點數字：

- 在推算本港於往後十年的未來房屋需求時，《香港 2030+》採納了《長策 2015 年周年進度報告》中就 2016/17 至 2025/26 年度的推算，即約 46 萬個單位的房屋需求，當中包括約 38,000 個單位是因受重建影響的私人房屋單位所帶來的房屋需求（即預算平均每年 4,222 個單位）。
- <<香港 2030+>>再根據現有樓宇的樓齡分佈，並計及按樓齡組別劃分拆卸率的過往趨勢，評估香港長遠的土地需求，包括重建所帶來的房屋用地需求，估計 2026 年至 2046 年間因拆卸及重建私人房屋單位而產生的房屋需求約為 258,000 個單位，意味著每年平均需重建約 13,000 個私人房屋單位。

策略投資諮詢服務

- 與交易雙方商討交易條款
- 房地產交易諮詢服務

- 對比 2010 年至 2014 年的五年間，每年平均只拆卸 1,900 個單位。
- 估計本港在 2046 年將仍會有約 25 萬個樓齡為 70 年或以上的私人住宅單位（如假設沒有樓宇被拆卸，則有關單位數目在 2046 年約為 326,000 個）。

因著一些社區訴求、財政安排及其它因由，政府通過「樓宇更新大行動」以「維修」換取延後重建，使到高樓齡單位不斷累積，到今天樓齡達 50 年至 59 年的單位數量已接近 16 萬個。但樓宇不會長命百歲，政府終有一天將因著安全問題，在不理代價的情況下收購相關樓齡太高的樓宇！

眾所周知，因重建引致的住戶遷徙會帶來即時的住屋需要，上述小組討論檔正是反映政府由過去的 1,900 個，到希望未來九年的每年 4,222 個，及之後要 13,000 個單位的推算！假如未來仍未能明顯加大土地及新樓的供應，市區重建局受命必須加快港九市區收購舊樓作活化或重建，而又受制于以同區七年樓齡為收購作價，在舊區新樓本已不多的現實環境下，市區樓價將因剛性需求推高，而付款人便是實力雄厚的政府庫房，發展商競投市區地的風險當然變相減少。

市建重建步伐愈慢，同區七年樓齡收購價政策不變，日後收購價必然愈高。

香港通訊

山頂分層戶奪亞洲樓王寶座

山頂豪宅樓盤以招標形式出售，當中兩夥位於 12 樓、實用面積分別為 4,242 及 4,579 平方呎的相鄰單位，由一名買家斥資逾 11 億 6 千萬港元購入，平均實用呎價約 13 萬 2 千港元。較今年 9 月西半山一夥高層住宅，以實用呎價約 10.5 萬港元成交，大幅上升 26%，再創亞洲紀錄新高。

最貴住宅地出爐！

地政總署公佈長沙灣興華街西對出臨海住宅地招標結果，由五家發展商合組的財團，力壓其餘十家獨資發展商，以 172.88 億港元投得。地皮面積約 20.8 萬平方呎，以最高可建樓面面積逾 98 萬平方呎計算，每呎地價達 1.7 萬港元，創下全港住宅地地價新高。

前瞻策略顧問服務

- 分析經濟、社會及政策對房地產市場的影響
- 監察社會及經濟的趨勢
- 預測市場趨勢

前瞻策略顧問服務

- 財務可行性和經濟可行性評估
- 提供增值可靠的實施計畫

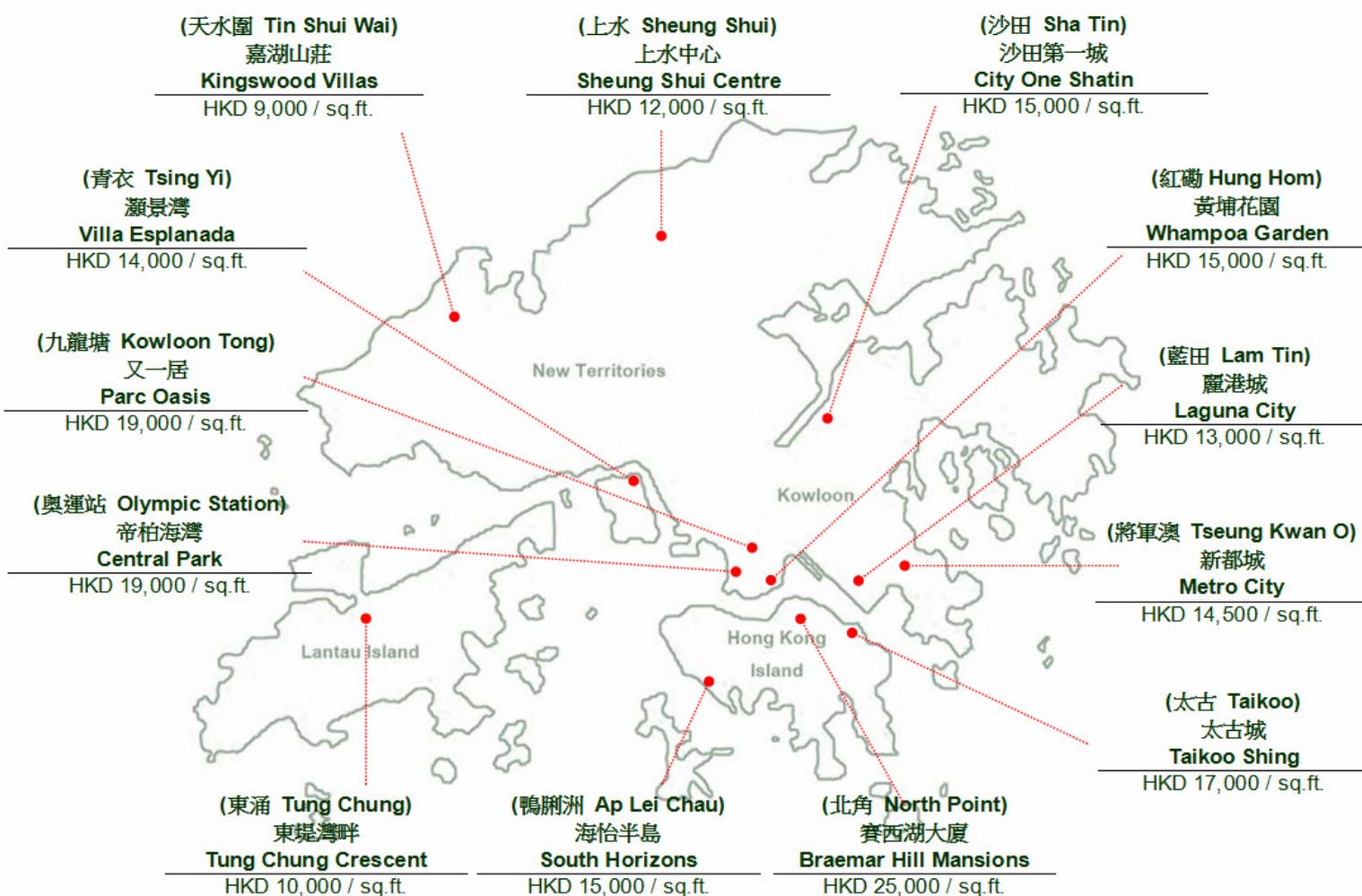
住宅車位成交價續飆

根據市場統計，200 萬港元以上的車位成交宗數大幅超越去年。今年首 10 個月逾 200 萬元的車位較去年多出逾 9 成。部分屋苑車位元供應數量有限，推高成交價。將軍澳天晉 1 期及鄰近的將軍澳廣場的車位分別以 300 萬及 215 萬售出，創下該區車位價新高。此外，屯門瓏門一車位亦以 220 萬元放出，並創當區車位歷史新高。

油尖旺鋪位蝕讓

受近期商鋪投資收入不穩定及冷淡氣氛影響，近日商鋪市場錄數宗蝕賣的成交。根據土地註冊處資料顯示，一個位於旺角金山商業大廈地下的鋪位，近日以低於買入價售出。該鋪面積約 300 平方呎，對比 2013 年 4,500 萬元的買入價，是次 3,188 萬元的成交，物業價值 4 年間下跌近 3 成。另一邊廂，佐敦廟街 202 號地鋪亦以蝕讓價 1,435 萬元成交，低於 2012 年 1,568 萬元買入價

香港交易概況



* Average **saleable unit rate** of standard units
 以上為各標準單位平均實用呎價