

35%入市為換樓 通關更旺今年睇升10%

# 逾半人擬置業 意慾3年最勁

低息環境持續，加上新冠肺炎疫苗開始廣泛接種，各地經濟恢復，以及低息下為求資金保本增值，昨日本港一項置業調查顯示，逾半受訪者計劃未來一年入市，比例創3年新高；最多人購買用途為換樓，比例達三成半。調查指出，若內地與香港恢復通關，相信樓市旺上加旺，今年樓價至少升10%，年內有力重上歷史高位。

香港置業昨公布今年第一季「客戶置業意向調查」，發現計劃未來12個月入市的受訪者佔比達50.6%，按季顯著上升11.2個百分點，更為2018年第一季後的3年新高。另外，最多受訪者認為未來12個月香港樓價走勢平穩向好，比例53.8%，按季升1.1個百分點，比例亦創一年半新高。

## 冀北水重臨樓市添動力

調查同時顯示，受訪者認為，未來內地與香港恢復通關，受惠於「北水」重臨，有望為樓市添新動力，相信會旺上加旺，預期今年樓價至少升10%，年內更有力重上歷史高位，豪宅樓價更有機會跑贏大市。

調查於今年3月底透過問卷形式進行，成功收回249份有效問卷。

港置研究部董事王品弟昨引用調查結果指，近三成半（34.9%）人購買物業主要用途為換樓，用作上車的受訪者以32.9%居次位，用作投資則以32.1%排最後，比例連升3季，兼創10季新高。

## 物業成最穩健資產配置

港置營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，全球「放水」提振經濟，低息環境料持續一段時間，吸引資金流入「磚頭」，加上新冠肺炎疫苗開始廣泛接種，為本港樓市帶來支持，展望短期不少新盤趁市旺登場，交投有望延續活躍，預計次季一手私宅註冊量升約1成半至逾4,200宗水平。

調查亦反映市民在全球「放水」情況下重視將房產作為資產配置的情況。調查顯示，房地產連續3季成為最多市民認為是本港較穩健的資產配置，佔比32.9%，其次為股票/基金佔29.3%，現金/活期存款佔13.7%排第三，黃金則以11.6%排第四，外幣定存及保險/債券則分別同佔4.4%並排第五。

馬泰陽補充，環球經濟仍面對挑戰，各地央行實行量化寬鬆提振經濟，美國聯儲局預計維持接近零息水平至2023年，加上不少新股來港上市，熱錢湧港，市場資金氾濫，銀行體系結餘企穩逾4,500億元高位，勢將推升資產價格，加上息口低企不少人鍾情表現較股市穩陣的房地產，入市以求保本增值。



■本港私樓落成量未能滿足市場需求。



■新盤供應又將短缺。

## 公屋聯會倡重建12舊屋邨

### 現時房委會

多條屋邨樓齡逾40年，大廈結構、設施均出現老化情況，有必要重建。不過，房署認為重建會凍結大量原本可編配單位，對輪候時間即時造成負面影響。公屋聯會於去年12月成立「關注公屋重建聯席」，為多條舊屋邨進行重建方案研究及倡議，當中包括12條屋邨，如石硤尾邨、彩虹邨、南山邨、和樂邨等，期望9月發表研究報告。

### 租置貨尾位置有優勢

公屋聯會總幹事招國偉昨日表示，政府需捱過這個「短痛」，並倡政府改變思維，將多條屋邨綜合作「區域重建」。

此外，新一期綠置居預計5月接受申請，將推售鑽石山啟鑽苑、上期綠置居未售出的青衣青富苑及柴灣蝶翠苑單位，及約800伙租置屋邨貨尾單位。公屋聯會舉行問卷調查，以了解綠表人士優先意向，結果發現啟鑽苑和租置屋邨投票結果「叮噹馬頭」。公屋聯會副主席梁文廣表示，估計是因為租置單位售價較平，且單位面積較新綠置居大，另有不少租置屋邨位處市區，附近交通、設施或更方便，相信構成一定吸引力。



■團體建議政府將新界棕地改建住宅。

## 港樓陷三低 政府應加快造地

中央領導人多次關注本港房屋問題，團結香港基金昨日發表研究報告，直言香港正陷入「熟地」供應低、房屋落成低、居住質素低的「三低」死結，估計未來10年每年私樓落成量僅約1.35萬伙，至2024年平均居住面積將至少於480方呎，較2012年細三分之一，呼籲政府立即提速推進各項造地計劃，精簡土地審批程序，其中推進「明日大嶼」計劃更有「一石二鳥」之效。

團結香港基金指，香港正面對熟地不足局面，列舉可供私宅發展的土地，可建單位由3年前「熟地」供應高峰時的25,500伙，下跌至本年度的13,020伙水平。而落成進度亦大幅落後，報告預測未來10年私宅落成

量，頭5年每年仍有1.5萬伙，但之後5年則跌至約1.2萬伙，較「長策」年均目標1.29萬伙為少。值得注意的是，上述預測是按目前供地進度順利推算，如新發展區及鐵路項目進度提前一年，又或私人項目增加5%供應，後5年的年均落成量可增至1.33萬伙，否則就只得1.1萬伙落成。

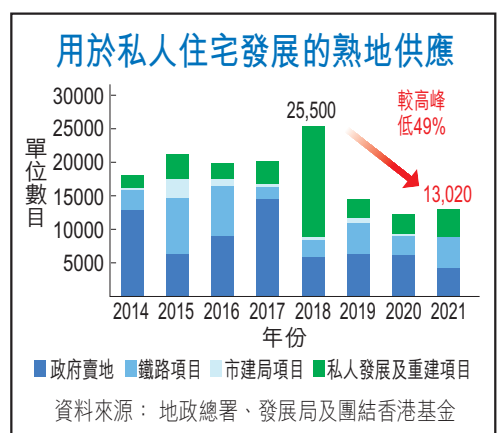
公營房屋供應方面，政府曾指已物色到可供未來10年興建31.6萬伙的所需土地，但以目前推度，基金會預測只可供應27.74萬伙。

供應短缺下，市民不但「越住越貴」，更會「越住越細」。報告預計，新落成私宅單位平均建築面積將於2024年跌至小於600

方呎（以實用率8成計算，實用面積將小於480方呎）。

基金會建議政府加快推進主要造地計劃，包括新發展區、土地改劃、鐵路上蓋物業及市區重建等，並落實「基建先行」，尤其是道路方面的11號幹線、屯門繞道和P1公路，以及鐵路方面的北環綫、屯門南延綫及東涌綫延綫。

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺指，明日大嶼作為長遠土地供應計劃，可改變持份者對土地供應的預期。政府與現有土地持份者的交涉過程中，往往牽涉清拆及重置問題，拖慢推進步伐，明日大嶼可作為交涉過程中重要「催化劑」。



另外，發展局表示，已選取10組私人地塊作檢視，評估是否適合公營房屋發展，短期內公布，政府會運用《收回土地條例》收回適合公營房屋發展的私人土地。