

三道板斧增供應難落實 未來3年維持區間波動

大摩上調全年樓價升3%

美國投資銀行摩根士丹利昨日發表研究報告表示，雖然特區政府可以透過「三道板斧」，即是農地轉換、填海關地、增加地積比率等增加土地供應令住宅樓價控制在可承受範圍內；但是上述政策預計未來3年仍難落實。大摩上調對香港今年住宅樓價預測，由去年底預計上升2%，調升至上升3%，主要是反映宏觀經濟改善、持續低息環境、預計專才來港等因素。

大和證券研究報告表示，未來數個月正面因素將會陸續浮現，新冠肺炎疫情帶來風險亦正在減退，預計部分被壓抑的需求回歸。同時，特區政府於去年放寬樓宇按揭保險亦大大改善1,000萬元以下住宅物業需求和流動性，刺激市場換樓交易，抵消經濟不確定等因素影響。大和證券預計今年住宅樓價上升2%。(詳見附表)

摩根士丹利報告表示，香港住宅樓市已經持續20年牛市周期，房地產價格從2004年至2020年期間複合增長率為10%，而過去3年樓價一直維持區間波動。大摩認為，香港樓市未來聚焦兩大關鍵，第一是土地供應量受到政策影響而大幅增加；第二是人口結構變化改變需求。

報告說，國務院總理李克強於3月全國人民代表大會上提出必須解決香港住屋問題，而特區政府可以透過「三道板斧」從土地供應令住宅樓價控制在可承受範圍內。這「三道板斧」是農地轉換用途、大舉填海關地、增加地積比率。不過，大摩認為上述政策難以落實，最少未來3年。報告認為港人移民不代表業主拋售物業；反而專才來港增加，令人口結構改變。

最牛升16% 最熊跌20%

大摩列舉三大情況，基本情況下香港樓價未來3年不會有太大變化，預計今年全年住宅樓價升幅為3%，較去年底預測2%上調一個百分點。熊市情況是特區政府加速「三道板斧」，令市民暫緩買樓，樓價於2022年底前下跌20%。牛市情況是土地供應和全球利率維持偏低水平，宏觀經濟轉好，樓價於2022年底前上升16%。

各界預測今年樓價升幅

大和證券	2%
摩根士丹利	3%
泓亮諮詢張翹楚	5%
摩根大通	5%至10%
利嘉閣	8%至10%
美聯物業布少明	10%
中原地產施永青	15%
長實趙國雄	低雙位數



■建築中的黃竹坑站晉環，預計周末作首輪銷售。

港島南岸晉環價單

價單編號	1號	2號
推出日期	4月23日	4月26日
單位數目	160伙	80伙
單位面積	383至937方呎	572至921方呎
售價	1,397.6萬元至3,496.3萬元	2,068.1萬元至3,955.1萬元
呎價	32,933至41,623元	34,324至46,531元
最高折扣	18%	18%
折實售價	1,146.1萬元至2,867萬元	1,695.9萬元至3,243.2萬元
折實呎價	27,005至34,131元	28,145至38,155元
折實平均呎價	29,689元	31,652元
與首張價單	不適用	6.61%

項目提供800伙，預期2022年12月31日落成。

晉環加推呎價3.1萬 冀周末推售

號稱戶戶過千萬元的黃竹坑站晉環，消息說直至昨晚累收3,000張票。發展商路勁基建(1098)昨日發出次張價單80伙，折實平均呎價31,652元，較首張價單均價29,689元，上調6.61%，折實入場費1,695.9萬元。

路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫表示，晉環單位銀碼大，考慮到買家負擔能力，今批只有少數向深水灣遊艇會單位加價2%；其他單位售價只是反映樓層因素，仍屬原價加推。她說，該

盤最快周二公布銷售安排，可望周末進行首輪發售，並設置大手客組別，亦有機會同步推出四房戶招標。

入場1700萬起

是次加推的80伙，只有30伙兩房和50伙三房單位，實用面積572至921方呎，以120日即供付款享最高18%計，折實售價1,695.9萬元至3,243.2萬元，折實呎價28,145元至38,155元，折實平均呎價31,652元。(詳見附表)

One Soho 提價6%加推33伙

信和置業(0083)與莊士機構、市建局合作之旺角山東街項目One Soho昨晚加推2號價單，涉及33伙。新一批價單折實平均呎價22,951元，較首張價單均價21,538元，上調6.56%。

信和置業營業部集團聯席董事田兆源表示，扣除單位所處樓層較高，可享更佳景觀等因素，次張價單實際加幅約2%。他說，One Soho計劃周末作首輪銷售。

是次加推之33伙均為一房單位，實用面

積285至320方呎，扣除最高14.5%折扣，折實售價639.96萬至744.7萬元，折實呎價22,185至24,168元，折實平均呎價22,951元。(詳見附表)

田兆源說，該盤短短兩日暫收逾400票，按首批68伙計，超額登記約5倍。他說，入票人士以年輕用家客源為主，佔整體近八成，餘下兩成則為投資者。若按地區劃分，九龍區客源佔六成，餘下為新界區和港島區。

藍奕邦沽大坑豪宅



土地註冊處資料昨日顯示，大坑豪園(見附圖)B座高層單位，實用面積2,560方呎，連一個車位，成交價7,028萬元，實用呎價27,453元。

原業主為藍奕邦和藍兆文，兩人為父子關係，前者與本港唱作歌手藍奕邦姓名相同。兩人於2009年中，斥資2,800萬元購入，持貨12年賬面獲利4,228萬元。市場人士說，買家為江慶恩，與電子錢包TNG創辦人兼行政總裁江慶恩姓名相同。

浸信會醫院售物業

土地註冊處資料又顯示，九龍灣企業廣場1期全層，即2座7樓和3座7樓，合共以1.62億元售出。市場人士說，買家為兩間公司，兩間公司董事包括黃樹雄，與亮碧思集團總裁黃樹雄名字相同。

原業主為香港浸信會醫院，於2012年8月斥資1.36億元購入，持貨近9年賬面賺2,600萬元。浸信會醫院自去年10月開始不斷沽貨，至今套現5.2億元。

私宅2月零動工

屋宇署昨日宣布，今年2月至港未有任何私宅項目動工，而首兩個月累計私宅動工量只有85伙，為過去12年同期新低。私宅落成量同樣不多，首兩個月僅1,251伙，按年下跌46%。市場人士說，零動工主要受到農曆春節施工淡季和新冠肺炎疫情影響。對上一次零動工，是去年12月。數據顯示，過去19年來錄得7次零動工月份。

屋宇署於2月共批出15份建築圖則，其中由中海外、恒地、九倉及嘉華國際發展的啟德第4A區2號項目，將於1層地庫及2至4層基座上，興建4幢27層至29層高的商住大樓。

此外，房協負責發展的啟德第1E區1號地皮，批建5幢27層至28層高商住大廈。房協旗下觀塘安達臣道R2-2區地盤，洪水橋新發展區1B期亦獲批建。

旺角One Soho 2號價單

單位數目	33伙
單位面積	285至320方呎
售價	748.5萬至871萬元
呎價	25,948至28,267元
最高折扣	14.5%
折實售價	639.96萬至744.7萬元
折實呎價	22,185至24,168元
折實平均呎價	22,951元
較首張價單	+6.56%