

施政報告增供應 「生地」變「熟地」挑戰大 樓荒短期難解 44%人睇樓價升

新一份施政報告聚焦長遠房屋及土地供應，短期供需失衡的情況未變，市場對施政報告及樓市反應正面，港股昨日大升735點，地產股全線向上。至於最新的置業調查亦顯示施政報告後，市民對樓市走勢表現樂觀，認為土地供應會循序漸進，樓價受壓程度有限。44%人認為未來一年樓價會上升，比例較去年施政報告出爐後同類調查增加0.3個百分點，認為樓價下跌則有34.9%，按年下跌5.3個百分點。另在研究報告預計，本季二手私宅登記將重上1.35萬宗，全年登記量或創9年新高。

●香港文匯報記者 黎梓田

政府前日指，據《香港2030+》最新研究顯示，本港未來30年的土地短缺約3,000公頃，當局透過推動各項新發展區及填海項目，推展「北部都會區」等發展，已經獲得約4,000公頃土地，足以填補未來相關土地不足的缺口。不過，特首承認在督促部門做事時「有時講到牙血都出埋」，而未來十年，房屋供應趨勢仍是「頭輕尾重」，如33萬伙公營房屋只有約三分之一可於未來5年落成。

市民入市意欲轉向審慎

市場普遍相信，政府在把「生地」變「熟地」上面，仍面對不少挑戰，如需修改法例，如佔達1,000公頃的「明日大嶼」填海也需時，未來土地供應將會循序漸進，有投行形容施政報告對樓市影響中性。

香港置業界昨公布施政報告發表後對市民置業意向的調查，收回286份有效問卷。調查發現44%受訪者認為房策及土地政策沒有影響其置業信心，比例較去年施政報告出爐後同類調查增加0.7個百分點，其次有35%人認為置業信心增加，比例較去年減少11.5個百分點，而認為信心減少的受訪者則佔21%，佔比最少。不過，只有44.4%市民計劃未來12個月入市置業，較去年減少15.1個百分點，可見市民對後市取態偏向審慎。

65%人料樓價平穩向上

至於樓價走勢，施政報告出爐後，有65%人認為未來12個月樓價將平穩向上，當中合共44%人認為未來12個月樓價會上升，比率較去年施政報告出爐後同類調查增加0.3個百分點，而認為樓價平穩的佔21%，按年

增4.8個百分點。至於認為樓價下跌的佔約35%，按年下跌約5.3個百分點，反映大部分市民對後市仍保持樂觀，認為樓價走勢依然堅挺。

港置營運總監及九龍區董事馬泰陽分析指，政府積極覓地建屋方向正確，是最根本有效方法。報告除透過賣地或鐵路物業招標，爭取未來10年可建10萬伙私樓外，亦重點推出「北部都會區」，興建多條新鐵路，有助紓緩樓市壓力。他認為，有關政策屬中長線供應規劃，料不可能一步到位，預計短期內供應會循序漸進，樓價受壓程度有限，對樓市前景感樂觀，預計全年樓價有力保持雙位數升幅。

全年買賣有望創9年新高

利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨認為，新施政報告掃除市場不明朗因素，料刺激第四季二手私宅買賣登記量回升。據土地註冊處數據，全港第三季共錄12,984宗二手私宅買賣登記，雖較次季跌18%，但按年仍增18%，為自2015年以來7年最旺的第三季，反映交投仍處高水平。成交總值方面，第三季按季跌20%至1,200.67億元，為過去24年來次高水平，亦為史上第5高季度紀錄。

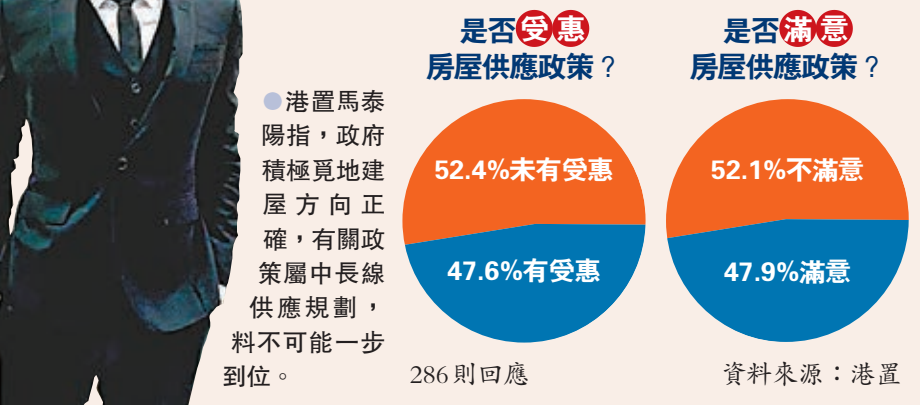
陳海潮指出，第三季盤少價高，兼股市拾級下挫，導致該季買賣登記調頭回落。不過，隨着新一份施政報告主力着墨中長遠供應措施，未對短期樓市及樓價帶來衝擊，加上疫情受控，經濟及失業率始見改善，預期本季度買賣登記量有望平穩回升4%，重上1.35萬宗水平。連同首三季合計的4.2萬宗，估計全年可望錄得5.55萬宗買賣登記，屆時將按年大升35%，創自2013年以來的9年新高。

港置施政報告後樓市調查比較

	2019年	2020年	2021年
施政報告的房屋及土地政策對置業信心有何影響？			
增加	35.9%	46.5%	35.0%
沒有影響	45.0%	43.3%	44.0%
減少	19.1%	10.2%	21.0%
有沒有考慮於未來12個月入市？			
有	43.9%	59.5%	44.4%
沒有	56.1%	40.5%	55.6%
施政報告出爐後，認為未來12個月樓價走勢如何？			
下跌10%以上	18.5%	16.2%	6.6%
下跌5至10%	13.4%	11.3%	10.1%
下跌5%以內	10.8%	12.7%	18.2%
平穩	21.70%	16.2%	21.0%
上升5%以內	18.5%	24.3%	28.3%
上升5至10%	12.5%	14.1%	11.9%
上升10%以上	4.6%	5.3%	3.8%

註：四捨五入關係，個別項目數字總和未必等如100%

●市場人士相信，政府把「生地」變「熟地」仍面對不少挑戰，如需修改法例，會影響住宅供應穩定性。 中新社



恒指飆735點 地產股全線升



●地產股昨日上升，帶動恒指升幅逾3%，成交額1,055億元。 中新社

本地地產股昨全線上升

股份	昨收	升幅
恒地(0012)	32.65元	+7%
太古地產(1972)	20.75元	+4.3%
希慎(0014)	25.75元	+3.6%
新世界(0017)	34.6元	+3%
新地(0016)	102元	+2.4%
九倉置業(1997)	41.05元	+2.4%
恒隆(0101)	18元	+2.4%
信置(0083)	10.58元	+1.5%
長實(1113)	45.5元	+1.2%

製表：香港文匯報記者 周紹基

香港文匯報訊（記者 周紹基）市場對施政報告反應正面，本地地產股昨日全線上升，港股升幅擴大至735點，收報24,701點。市場人士指出，施政報告着眼長遠供應，投資者早前的疑慮消除，樓市短期緊缺問題依舊，對地產股有支持，加上昨日科技股也大升，帶動大市向上。

美國國會或達成協議，避過政府債務違約，加上市場憧憬A股今日復市，「北水」將會回歸，港股昨日高開高走，全日升幅擴大至735點，收報24,701點，升越10天線(24,346點)，但20天線(24,798點)有阻力，大市成交1,055億元。除本地地產股上升外，科技股亦升幅明顯，科指全日被挾升5.2%報6,172點，國指亦升3.6%。

新界大地主恒地勁升7%

施政報告推出多項土地政策，市場一致認為，公營房屋規劃有長遠目標，但短線未能解決目前高樓價問題，相信本地地產股會有一輪反彈。本地地產股昨日全線上升，其中在新界擁有最多土地的恒地(0012)勁升7%，前日已經逆市上升的新世界發展(0017)及新地(0016)在昨再升3%及2.4%。其他如九倉置業(1997)及恒隆(0101)亦同升2.4%。

信誠證券聯席董事張智威表示，早前市場擔心新一份施政報告會對地產商有「辣招」，例如徵收農地等措施，但實際公布的相關措施比較溫和，因此地產股均走

高。此外，昨日還有其他利好消息，由於港股早前創年內新低，有投資者開始重新買入；A股今日復市，市場憧憬「北水」重臨；有消息指出，中美關係有機會緩和，貿易戰有機會再鬆綁。各種因素影響下，股市得以走高。

但他提醒，內地「限電停產」及監管措施仍有影響，預計股市不會一直上揚，料短期波動區間在23,800點至25,000點之間。他建議，電訊股如中移動(0941)等，目前仍較為落後，又未受到政策等因素影響，後續或會有較好表現。

大興土木 中建築業10%

施政報告後，大行都看好樓市，高盛及花旗都同樣預期地產股股價會短線上升，惟花旗偏利好收租股，因政策風險相對較低，而且具有通關的潛在利好因素。

看好收租股還有摩通，該行指，施政報告未有將地產商放在「焦點」，而且房屋供應沒有預期多，加上短線缺乏壓抑樓價升勢的措施，有助消除地產股的不明朗因素，但建議投資者趁此機會換馬至收租股，如太古地產(1972)及展展(0823)，發展商則看好本港住宅收入佔比較低的長實(1113)。太古地產昨收升4.3%，領展亦升1.15%。

施政報告提出推進更多大型基建及交通項目，大興土木建設「北部都會區」，建築股也延續升勢。當中，中建築(3311)再升一成，中建築興業(0830)亦升7.19%。

西北區二手轉旺 外區客買洪水橋



●施政報告發表後，天水圍栢慧豪園即錄本月首宗成交。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新一份施政報告提出新界「北部都會區」的發展願景，有買家趁業主未反價時入市，新界西和北區二手成交開始增加。有代理指，有外區買家在施政報告後，睇好天水圍發展潛力，以860萬元「即睇即買」天水圍栢慧豪園。另有買家睇好洪水橋一帶，以市價685萬元買入錦珊園3房單位。

錦珊園3房呎價1.05萬

中原地產李美賢表示，有外區用家入市洪水橋單幢盤錦珊園高層C室。單位面積651方呎，屬於3房間隔，原業主減價15萬元成交，仍屬貼市價，於前日以685萬元成交，呎價10,522元。作為外區客的買家睇樓約1個月，見施政報告倡議大力發展新界北及洪水橋一帶，即拍板入市。

即睇即買栢慧豪園3房

另外，有市民看好「北部都會區」

發展潛力，加快入市步伐。中原地產陳思麗表示，天水圍栢慧豪園剛錄得本月首宗成交，為1座低層D室，面積677方呎，屬3房套房間隔，叫價898萬元，日前一口氣大減38萬元至860萬元，一輪議價後以800萬元成交，呎價11,817元。買家入市主要看好未來天水圍以及新界西北發展潛力，價錢又比市價低，於是即睇即買。

北區方面，中原地產呂學維表示，上水龍豐花園最新錄得A座高層7室易手，面積499方呎，屬3房間隔，議價後以650萬元獲承接，呎價13,026元。

此外，大埔區也錄得大單位成交，美聯物業周南輝表示，大埔墟承峰1座低層C室，4房套連工人套間隔，面積約1,006方呎，連車位出售，吸引外區換樓客洽商承接。單位早前開價約1,300萬元連車位出售，雙方議價後以1,238萬元成交，折合呎價12,306元。

房策影響溫和 高盛料樓價明年升5%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）施政報告未有提及大量增加短期供應，大行對本港樓市抱樂觀看法。高盛昨日發表報告指，施政報告的土地供應重點在公營房屋，維持對2022及2023年本港住宅樓價升5%及3%的預測。仲量聯行同日公布的《住宅銷售報告》也指，受惠政府放寬按揭成數，

●仲量聯行香港項目策略及顧問部資深董事李遠峰



中型單位樓價跑贏大市。施政報告推出多項土地政策，高盛認為，新供應的重點在於公營房屋、農地轉換和

土地共享先導計劃，有助增加更多公營及私營房屋，可配合社會家庭增長，與未來市場供需求吻合。惟香港整體房屋供應自2015年才有增加，過去數年私人住宅落成量每年平均約1.5萬伙單位，中期目標亦相若。

港股回調 樓市成交量料縮

故此，該行維持對香港住宅物業價格預測，明年及後年預期分別升5%及3%，而港股回調亦會對財政效應造成負面影響，對樓市也構成壓力，樓市成交量則會從年初的高位逐步回落。

房屋短缺的方案，相信中產房屋短缺問題在未來數年會更明顯，看好恒地及新世界發展。

放寬按揭 中型單位跑贏大市

另外，仲量聯行指出，自政府於2019年10月放寬按揭成數後，乙類及丙類(面積介乎430至1,075方呎)中型住宅單位的樓價於過去21個月跑贏大市，反映較單位受到青睞，但若樓價持續上升，置業人士將被迫重投購買細單位。

仲量聯行香港項目策略及顧問部資深董事李遠峰表示，在現行的按揭成數規定下，相信置業人士仍會集中注意樓價低於1,000萬元的住宅單位。若樓價持續上升，置業人士負擔能力將進一步削弱，被迫重投購買細單位，務求令單位總價維持在按揭上限以內，爭取最大的按揭成數。他補充，現行的按揭貸款指加上「懲罰式」的印花稅，令部分買家特別是換樓客，轉投一手市場以取得較寬鬆及靈活的貸款計劃。