

啟德赤柱地王下季推估值383億

樓價跌無礙推地策略 發展局樂見至可負擔水平

息魔疫情夾擊之下，近月樓市持續向下，惟政府未有放慢推地步伐。發展局昨日公布，第三財季(10至12月)將推出3幅住宅地，合共2,500伙，包括啟德及赤柱兩幅貴重地皮，兩地合共估值達383億元。連同「一鐵一局」項目1,600伙及私人發展項目1,800伙，下財季供地將達5,900伙，按季增84%，亦令首3個財季總供應量將達11,900伙，達到全年目標92%。發展局對全年供地達標有信心，同時坦言樓價下跌至讓大家可以負擔的水平是好事。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

發展局昨公布，下季將推出3幅住宅地，分別位於啟德、赤柱及堅尼地城，合共2,500伙。雖然住宅官地供應按季微跌約4%，但下季港鐵將為小蠔灣項目進行第一期第1批招標，預計提供約1,400伙單位，市建局亦會就西營盤皇后大道西/賢居里項目招標，預計提供約200伙。連同兩個私人發展及重建項目有可能下季完成地契修訂(1,800伙)，下季總供應量將達5,900伙。

下財季推3宅地涉2500伙

綜合市場預測，下季推出的住宅官地合共最高估值逾390億元，較矚目為啟德住宅地，位置鄰近宋皇臺站，總樓面達到138萬方呎，估值172.5億元至176.7億元。另一幅為赤柱環角道的豪宅地面積相當大，屬區內20年來最大型的地皮供應，市場估值最高更達206.5億元。

另外，港鐵小蠔灣物業第一期第1批亦將成為焦點，因該項目首次有地皮推出招標。

近月啟德跑道區新盤銷情未如理想，而下季將推出另一幅啟德大型土地，被問到會否擔心影響招標反應，發展局局長甯漢豪指，啟德屬公私營房屋社區，政府希望定期推出土地，否則對社區活力和人氣會有影響。又指出推地不應該是為了「托市」令樓價更高，會視乎社會需求而推地。她說：「其實令樓價在大家可負擔的水平是好事。」



◆發展局局長甯漢豪強調會視乎社會需求而推地。香港文匯報記者攝

供地將達全年目標92%

下財季連同「一鐵一局」及私人發展項目，總供應量將達5,900伙，按季增加84%，單季供應量已接近財年首兩季的總和。連同財年首兩季供應6,000伙，即本財年土地供應量已達11,900伙，達到全年目標92%。

商業地方面，下季將安排一幅觀塘安達臣道商業地招標，提供約11萬方呎樓面，預計可作零售及餐飲等商業用途。市建局亦正就觀塘市中心第4及5區商業項目計劃招標，提供約216.6萬方呎樓面。

甯漢豪表示，環球經濟前景的確充滿挑戰，香港也不例外，樓市的氣氛相對以往疲弱。她說：「社會上可能有一些人會擔心政府會否因此放慢造地建屋的步伐。我在此向大家強調，市民對增加並且加快土地房屋供應有殷切期望，土地亦是社會未來發展的重要資本，我們不會亦不能純粹因為目前的經濟環境而放慢造地、推地的腳步。」

準備10年熟地供應預測

甯漢豪重申，政府會繼續貫徹多管齊下的造地策略，並以持之以恆的態度提供土地作發展之用。她並透露土地及房屋供應統籌小組，正在準備10年熟地供應預測，希望盡快在施政報告後交代。

團結香港基金土地及房屋研究員梁耀基表示，下財季賣地供應增加，體現政府持續增加土地供應的方向，但留意到不少下季將推出招標的土地仍未完成改劃程序，反映政府儲備數量緊張，其他新發展區內的私人土地亦未交付，認為要政府加快相關程序，以免出現供應斷層。

財年第三季(10至12月)賣地計劃

地盤	可建樓面(方呎)	提供住宅單位(伙)	估計地價(億元)	估計每呎樓面地價(元)
住宅地				
堅尼地城西寧街及域多利道	52,020	100	6.8-8.3	13,000-16,000
啟德第2A區4號、5(B)號及10號地盤	1,380,288	1,750	172.5-176.7	12,500-12,800
赤柱環角道	480,236	650	120-206.5	25,000-43,000
商業地				
觀塘安達臣道對出	110,331	/	6.1	5,500
一鐵一局				
港鐵小蠔灣物業第一期第1批	/	1,400	/	5,740
市建局西營盤皇后大道西/賢居里	121,526	200	15.6	12,800
市建局觀塘市中心第4及5區商業項目	2,165,932	/	119	5,500
私人發展及重建項目				
	/	1,800	/	/
合共		5,900伙		

估值來源：泓亮諮詢及評估、中原測量師行、美聯測量師行

製表：記者 顏倫樂

◆啟德第2A區4號、5(B)號及10號地盤提供住宅單位總數達1,750伙。資料圖片



◆港鐵小蠔灣車廠項目將推出規模達1,400伙的住宅發展項目。資料圖片



逾六成人睇樓市跌 逾3年半最淡



◆香港置業馬泰陽表示，第四季二手成交宗數或跌穿1萬宗。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)市場同時充斥利淡及利好因素，政府連番出招振興經濟及穩定樓市，包括放寬入境檢疫期至「0+3」，以及金管局下調壓力測試要求，惟仍未能令業主們安心，紓緩樓價下調壓力。香港置業最新發表「第三季置業意向調查」顯示，有逾六成受訪者睇淡後市，

創逾3年半新高，當中接近三分之一受訪者認為未來12個月香港樓價下跌5%至10%，創自2016年第二季有紀錄以來新高。

香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，受市場加息影響，加上一手以貼市價甚至低市價開售，部分二手業主擴大議價空間「搶客」，令樓價持續向下調整，倘若政府於10月發布的施政報告沒有利好樓市消息，不加快「復常」步伐，預料全年樓價跌至少一成。

不「復常」全年樓價或跌一成

香港置業研究部董事王品弟表示，該行9月中進行第三季置業意向調查，成功收回306份有效問卷。結果顯示，有逾六成受訪者睇淡後市，創逾3年半新高，當中最多數人(30.4%)認為未來12

個月香港樓價下跌5%至10%，創自2016年第二季有紀錄以來新高，其次有約17.6%認為下跌5%以內，認為下跌10%以上的佔14.8%。另外，預料未來12個月樓價走勢平穩的佔17.3%，看好後市的佔19.9%。

不過，調查又顯示，有約46.1%受訪者計劃未來12個月入市，比例止跌回升，較上季回升約0.5個百分點。可見，在樓價現調整下，有不少市民蠢蠢欲動趁機覓筍盤入市。

據調查又顯示，有逾五成人(55.2%)預計香港銀行未來12個月將會加息，比例按季上升約7.3個百分點，按年更大增約25.7個百分點。同時最多數人接受的加息幅度為50點子至1厘，佔比例近四成(39.9%)，其次為接受加息50點子以下及加息幅度1厘以上至2厘，

同樣佔26.8%。接受加息2厘以上，佔6.5%。

市民有入市意慾 最想「減辣」

王品弟認為，現時樓價正出現整固，不少市民靜待樓價進一步下調的入市良機。然而，受種種措施的限制，令市民感置業困難。調查顯示，25.2%受訪者希望政府可以「減辣」，其次為取消壓力測試，佔21.6%，而希望放寬按揭成數的則佔19.9%。

馬泰陽認為，特區政府必須對外恢復正常「開關」與國際重新接軌，全力振興旅遊及促進消費，吸引投資者和旅客前來香港，才可挽救經濟及樓市。若然「復常」無期，料全年樓價至少下跌一成，屆時第四季一手成交宗數或少於3,500宗水平；而第四季二手成交宗數或進一步跌穿1萬宗。

賣地收入脫腳 迄今只及目標9.5%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府早前預警，本財年將錄得超過1,000億元財赤，較年初預算案估計的563億元更高。檢視政府收入來源，地價收入之下跌絕對是財赤「推手」。翻查資料，今年至今政府賣地暫時僅錄得114億元收入，只達年度預測1,200億元的9.5%。面對高財赤，未來推出的每幅地皮都變得相當關鍵，尤其下季推出的兩幅百億地皮，實在不容有失。

預算案估收1200億 現僅114億

翻查今年初的財政預算案，政府預計財政年度收入為7,159億元，當中地價收入預測有1,200億元，佔財年收入逾16.7%。但財年已過近半年，暫時賣地收入只得76億元(包括官地及鐵路項目之補地價)，連同財年首季補地價收入約38.14億元(財年第二季未公布)，合共才114億元，只佔全年度地價收入預測的9.5%。

即使計及財年第二季仍未截標的兩地，以及補地價收入，估計財年上半年地價收入亦僅約200億元至300億元左右，與1,200億元的全財年目標相距甚遠。因此，政府於財年下半年的賣地部署就變得相當關鍵，甚至被視為有助減赤。值得注意，受疫情及樓市下跌影響，今年印花稅收入亦大幅下跌，財年至今(4月至8月)辣稅收入暫錄約25.7億元，對比去年同期約50億元，大跌近49%。

被問到政府下財季的推地，是否因為距離年度目標太遠而推出貴重地皮(啟德、赤柱地均估值百億元)。發展局局長甯漢豪昨強調，政府推地是按照其本身步伐，地價經過合理估值，一定會發展商出價超過底價才批出。她又坦言，經濟環境不明朗及息口上下，今天地皮的估值，與年初時相比有下調壓力，但重申政府不會為了地皮賣出好價而惜售地皮。

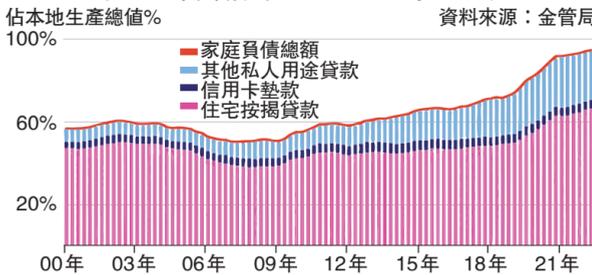
地價低也不會刻意放慢推地

甯漢豪表示，政府很清楚知道社會對於公私營房屋的需求迫切，而且現時樓價，不少人士都批評不是一般市民可以負擔的水平，所以政府推地不能放慢腳步。即使現在的經濟環境下，政府亦明白地價可能不如當初想像那麼高，但政府不會因眼前的環境而放慢推地步伐，仍然會穩定地向市場提供土地。

甯漢豪說：「如果到最後真的如財政司司長之前提過，有機會達不到預先估計的1,200億元地價收入，我相信在財政預算案會有一些安排和交代。」

港家庭負債佔GDP 94.3%見新高

家庭負債佔本地生產總值比率

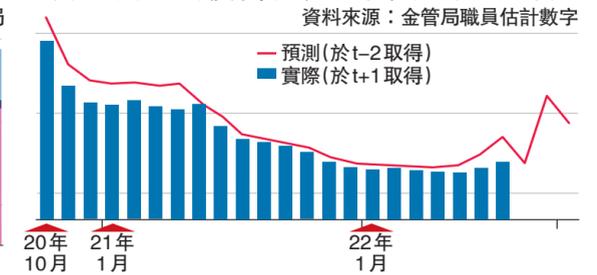


香港文匯報訊(記者 黎梓田)金管局最新報告指出，今年上半年家庭負債佔本地生產總值(GDP)比率升至94.3%，為有紀錄以來新高，當中大部分負債為住宅按揭貸款，在目前利率不斷上升下，負債新高令人憂慮。金管局又透露，首度應用AI大數據演算得出，未來按揭拖欠比率將再進一步上升。

利率升恐加劇債務風險

金管局昨日發布《貨幣與金融穩定情況半年度報告》，指在第五波疫情爆發的背景，今年上半年家庭負債佔GDP比率升至

模型預測與技術性拖欠實際數字比較



94.3%，為有紀錄以來新高，比去下半年的92.9%再升1.4個百分點。負債中，大部分為住宅按揭貸款，其次為私人貸款。在目前按揭利息不斷上升、經濟大環境衰退、大量投資者財富被蒸發、每個人隨時面臨失業或斷供情況下，債務風險料比以往更高。

報告指出，家庭負債佔GDP比率上升，也與在第五波本地疫情爆發的背景，香港的名義GDP於同期下跌有關。報告補充指，銀行新批按揭貸款的平均供款與利息比率一直處於健康水平，今年7月數字為36.5%。家庭淨資產亦處於高水

平，2020年香港的家庭資產淨值對負債比率及家庭安全資產對負債比率分別處於11.3倍及2.96倍的高位，遠高於大多數其他發達經濟體，顯示香港整體的家庭財務狀況穩健，有強大緩衝抵禦潛在的金融及經濟衝擊。

金管局又指，一直密切監察家庭負債，並定期向銀行收集數據。大部分家庭負債為受宏觀審慎政策框架規管的住宅按揭貸款，以及有金融資產作抵押，為財富管理客戶提供的貸款。考慮到以上因素，以及家庭資產淨值維持在較高水平，該局認為，家庭資產負債情況仍然健康，相關信貸風險在控制範圍內。

AI估算拖欠比率將上升

值得留意的是，金管局自2019年4月起啟動「細數數據匯報計劃(GDR)」，運用機器學習技術，以GDR數據集建模，以助預測住宅按揭貸款的技術性拖欠情況。截至今年5月，GDR數據集包含超過59.8萬筆未償還的住宅按揭貸款，涉及約67.8萬個借款人，演算結果顯示，在第五波疫情令經濟惡化及按揭利率面對着上升壓力的情況下，按揭拖欠比率將有所增加，但金管局認為相關拖欠比率仍處於較低水平。