

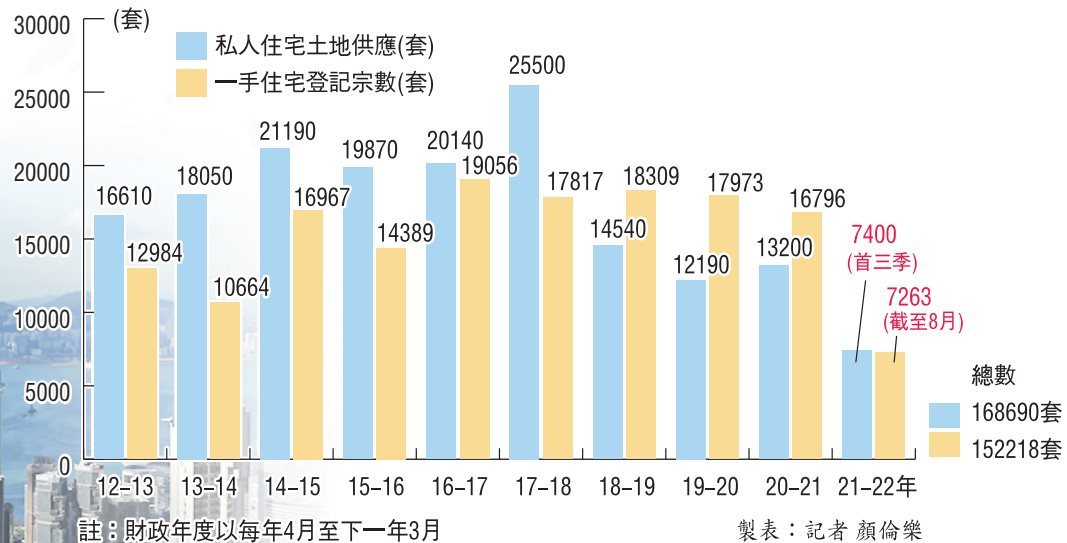
# 倘年供十萬套 港樓價跌兩成

## 大摩：3大方法增供應 惟最少5年才見效

市場對香港高樓價問題持續關注。由於擔心未來供應大增，或將大幅削弱地產股的盈利，20日香港地產股爆發小股災，在新界擁有最多土儲的恒地及新世界發展急跌逾13%及12%，連同新地及長實，四大地產股市值一日蒸發800億港元。多間大行認為，本地地產股的不確定性正在增加，股價短期跑輸大市。其中，大摩分析則指，倘港府將供應目標由每年3.5萬套增大至10萬套，樓價明年年底或跌兩成。

●香港文匯報記者 殷考玲

### 過去十年香港土地供應及樓市吸納情況



### 大行對香港樓市政策觀點撮要

#### 摩根士丹利

如供應量由目前的每年3.5萬套，增至超過10萬套，香港樓價至明年年底料下跌20%。

#### 中信里昂

發展商可再做的工作有限，政策憂慮觸發香港地產股拋售，風險在於港府潛在政策轉變。

#### 摩根大通

港府增加土地供應是解決香港住屋問題，預期政府會從農地轉換着手處理相關問題。

#### 美銀證券

香港發展商最近加大力度增加土地供應，市場擔心內地部分樓市調控政策或引入香港，或損害香港開發商的盈利能力。

受到美國量寬熱錢氾濫、低息環境及在香港土地、房屋供應持續緊張等因素支撐下，香港樓價越升越有，即使遇上世紀疫症重挫經濟，仍無阻樓價早前再創新高。20日多間大行就香港的樓市供應前景發表報告，關注香港未來的樓市供應及影響。

#### 大摩：已見農地轉換進展加快

摩根士丹利認為，香港可從農地轉換、填海、增加地積比率3大方法去增加供應，目前已見農地轉換進展加快，包括新地最新在古洞的進展。填海等措施則需時較長，預期最快也要10年才見效。至於增加地積比率亦難立竿見影，因為涉及基建規劃、招標和興建需時，同樣要5年時間或以上。因此，該行暫時預測2021及2022年，香港樓市仍有約9%及5%升幅。但若1年的供應量由目前的3.5萬個單位，增至

10萬個，到2022年底前，香港樓價或會大跌20%。

翻查資料，過去十年每年香港私宅土地供應由1.2萬多套至2.5萬多不等，新盤吸納量則由1萬多套至1.9萬多套不等。而據政府《長遠房屋策略》推算2021/22年度至2030/31年度，十年房屋供應目標維持43萬套，公營及私營比例維持7比3。公營房屋供應目標維持30.1萬套，其中，出租公屋及綠置居21萬套，其他資助出售房屋9.1萬套；私營房屋維持12.9萬套。

#### 摩通：港府低估持續低息環境

摩通大通則指，香港樓價過去不斷上升，認為特區政府低估了低息環境的持續時間，沒有及早解決土地供應問題。就解決香港房屋供應短缺的問題，摩通從4種可能來分析，第一是改變聯匯制度、第二

控制價格、第三是刺激需求及第四是增加供應。該行預期第一項選擇不可行，香港實施的聯繫匯率屬不可動搖；第二項估計實行所產生的後果，會壞過住宅本身的緊缺問題，在香港落實機會較低。摩通認為政府會從增加土地供應着手，是解決住屋問題的可行方法，該行料政府會從農地轉換着手去處理相關問題。

#### 中信里昂：未見政策轉變跡象

美銀證券認為，香港發展商已積極增加土地供應，例如加入土地共享先導計劃及推出閒置農地，市場是擔心或引入內地的樓市調控政策，影響香港發展商的盈利能力。

不過，另一大行中信里昂則認為，暫時未看到任何政策轉變的跡象，但承認現在的樓市風險是在於政府潛在政策的改變，地產股會持續受壓。

## 會德豐：一直配合政府政策

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港樓價持續高企，房屋供應一向是社會關心的焦點議題，中央領導也高度關注香港的房屋緊缺問題。會德豐地產常務董事黃光耀20日表示，集團一直與其他持份者努力增加住宅供應，維持樓價穩定；過去一年集團積極參與特區政府推出的政策，包括與樂善堂合作於大埔黃魚灘提供1,200套過渡房屋；又與恒基地產合作參與大埔林村的土地共享計劃，為市場提供1.2萬個公私營單位，強調住屋供應要大家共同努力才能做到。

#### 增住屋供應需多方着手

被問到會否擔心政府會加強樓市調控措施，黃光耀認為，解決住屋問題不能夠單靠「加辣」，增加住屋供應要從多方面着手，例如發展商申請農地發展時，政府可簡化審批及縮短申請時間，才能有效增加

土地供應。他指出，8月與恒基合作申請的大埔林村的土地共享計劃，正與有關政府部門作詳細研究中，但每個申請需要滿足好多配套及技術要求，特別是新界土地需要交通及道路基建配合，才能支持高密度發展，過程或需一段時間。他強調會德豐地產作為發展商，會盡量善用頭資源及土地，增加住屋供應。

#### 今年樓價預料平穩向好

展望香港樓市前景，黃光耀指出，香港土地供應仍然不多，樓價處於高位，基於不少負面因素已經消除，如失業率已微跌，預計樓價在今年餘下時間平穩向好；長遠的樓價走勢，仍需視乎長遠房屋政策，亦要視乎邊境何時通關，令經濟回復正常運作，近期一手市場氣氛不錯。他又稱，會德豐地產一向採用貨如輪轉

●黃光耀稱，集團一直努力增加住宅供應。

銷售策略來供應住宅單位，集團今年首三季已售出近1,300個單位，套現逾220億元，收益主要來自九龍東的三個項目(包括KOKO HILLS 1期、MONACO、GRAND MONACO)，未來推盤都會如常定價，並會一直吸納土儲。他指出，集團第四季計劃推售藍田KOKO RESERVE、啟德沐泰街10號、山頂Mount Nicholson 頂層4個複式戶(面積4,194至4,551方呎)，另外，亦會推出山頂道11號的第二期4間洋房招標招租，面積6,000至8,000方呎。



梁悅琴攝

## 四大發展商料擁逾億呎農地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港地產商於新界擁有大量土地，中信里昂早在2017年就指出，單計三大地產商於香港新界合共有農地面積9,200萬方呎，以3倍地積比率計可建樓面2.76億方呎，可以提供50萬個住宅單位。而香港文匯報記者翻查最新年報，目前以恒地為最大持份者，持有4,460萬方呎新界農地，四大發展商料擁逾億呎農地。

#### 恒地持4460萬呎農地最多

翻查四大發展商年報或中期業績，以恒地最透明，其於中期業績中提到，截至6月底持有4,460萬方呎新界農地，為香港擁有最多新界土地之發展商。而除農地外的其他土地儲備則約2,430萬方呎，當中1,420萬方呎屬待發展/發展中之物業樓面及貨尾，其餘1,010萬方呎為已建成各類收租物業(連酒店)樓面。

新世界亦於香港擁有大量土儲，截至去年12月底，集團在香港持有應佔總樓面約935萬方呎之土地儲備可作即時發展，其中用作物業發展的約446萬方呎。集團並持有合共約1,646萬方呎之農地土地面積。並正積極就9個分別位於元朗南及粉嶺、樓面共約187萬方呎之項目與當局就轉換用途進行磋商，約50萬方呎已進入最後階段。

新地年報中未有詳細透露持有之農地或新界土儲面積，但市場一向將其視為與恒地接近「齊名」之農地持份者，其於元朗、屯門、天水圍、錦田等一帶都持有大量土地儲備，北環線沿線等亦有其足跡，近年並步入收成期，如西貢十四鄉(9,500套)、屯門兆康第54區(4,540套)等，都已開展工程。

長實集團截至今年6月底於香港擁有可開發土地儲備(包括合作發展項目之發展商權益，但不包括農地及已完成物業)約600萬方呎，公司同樣未有詳細披露農地或新界土儲面積，但市場一直認為其在天水圍、豐樂圍、大埔鳳園、屏山鄉等一帶都有新界土地儲備。

#### 近年發展商紛捐地或借出農地

有鑑於香港房屋問題嚴峻，不少發展商都積極響應特首的過渡性房屋單位倡議，捐出或借出旗下農地，改善基層市民的居住環境。如2019年新世界首先捐出300萬呎農地，面積相當於1.5個維園；同年11月，恒地宣布以1港元向政府租出錦上路站附近的錦田江夏圍棕地，土地面積達42.8萬方呎，預計可興建2,000套過渡性房屋；其後新地亦宣布以象徵式1港元借出涉30萬方呎、位於元朗山貝路的農地，發展「同心村」過渡性房屋項目。

#### 四大發展商土地儲備

發展商	土地儲備情況
新地	截至6月底，集團在香港的土地儲備約有5,790萬方呎，當中包括約2,390萬方呎發展中物業
恒基地產	截至6月底，集團現擁有土地儲備約1,420萬方呎。而截至去年底，公司共持有約4,460萬方呎新界土地儲備，為香港擁有最多新界土地之發展商
新世界發展	截至去年12月底，集團在香港持有應佔總樓面約935萬方呎之土地儲備，並持有合共約1,646萬方呎農地土地面積
長實集團	截至今年6月底，集團於香港擁有可開發土地儲備(包括合作發展項目之發展商權益，但不包括農地及已完成物業)約600萬方呎

## 港股曾瀉千點 4大地產股蒸發800億

香港文匯報訊（記者 周紹基）市場憂慮香港樓市未來供應大增，加上中國恒大等內房企債務問題擴大，地產股近全線挫跌，港股也曾跌逾千點，低見23,871點逾11個月低位，一度失守24,000點大關。恒指全日跌821點報24,099點，跌幅達3.3%，成交額因「港股通」暫停而縮減至1,419億元(港元，下同)，地產指數急挫6.7%。

#### 憂「收水」道指跌614點

聯儲局周三起將進行兩天議息會議，主席鮑威爾曾暗示可能會在今年縮減買債，加上近期經濟數據不佳，投資者觀望情緒濃。道指20日開市急跌500點，午後一度瀉近千點，低見33,613點，收市報33,970點，跌614點。

20日多間大行認為，地產股存在不確定性，成短期跑輸的原因。摩通更假設了兩個最壞情境：一是地產商將所持有的農地免費捐贈政府；二是所有地產商未來開發項目的現金流折現值為零。故此，以農地最多的恒地20日跌幅達13.2%最大；新世界發展跌12.3%，新地跌10.34%；長實也跌9.317%，4公司市值一日蒸發近800億元。

#### 恒大拖累 內房股續捱沽

除香港地產股外，內房股也下挫。有潛在破產風險的恒大，股價再跌逾一成，創逾10年新低，旗下恒大物業亦跌逾11%。多隻高負債內房股同樣重創，融創、奧園等均跌逾一成。物管股世茂服務跌逾13%，碧桂園服務也跌近一成。



#### 香港地產股20日急挫

股份	20日收(港元)	變幅(%)
恒地	28.95	-13.2
新世界	30.40	-12.3
新地	94.50	-10.3
長實	41.85	-9.3

### 股民反應

#### 愈跌愈買 已滿手蟹貨

散戶廖小姐：今次的大跌市賬面輸了近百萬港元，深感無奈。以往若逢股災式大跌市一般都會跟大隊沽貨，雖有恐慌式拋售，但總算能沽貨套現，再候低「撈貨」。今次股市的漸層式下跌，並無明確方向，加上內地加強監管的範圍太大，令人防不勝防。因為早前「愈跌愈買」，現在「成手蟹貨」（全被套牢），不知道何時才能解困。

#### 改變策略 轉做淡有斬獲

散戶蔡先生：由7月至8月底，炒股輸了頗多現金，但自踏入9月轉沽期指，則略有小賺。今次內地加強各行業的監管，以及提出「共同富裕」的概念，是一個長期目標，所以對股市的影響也會較長期，故在9月初改變策略、轉為做淡，結果有新獲。單是上週三剛加碼追沽的一張期指，至20日已有逾4萬港元的利潤。至於現在追沽會否太晚，目前期指低水僅100點，相信9月期指結算前，大戶會進一步推低指數，21日指數如果高開，可以追沽期指或買入年底到期的認沽輪，不過熊證就不建議沾手。

●香港文匯報記者 周紹基