



碼上看

首屆光明科學城論壇 深圳開幕



掃碼睇片

星全線熟食中心 可用AlipayHK付款



掃碼睇文

帶著「毛孩子」 免費遊巴士河



掃碼睇圖

團結基金料未來樓市「偏好轉變」 納米樓剛需不再 中型戶勢成主流

【香港商報訊】團結香港基金預期，新一屆政府政策推動下未來5年公私營房屋供應將出現明顯改善，加上港府放寬按揭成數令購買力上升。買家選擇增多，小型單位吸引力持續下降，納米細戶不再壟斷剛需，中型單位將成未來主流。該會又認為，小型單位熱度減退的情況會從發展周期下游的銷售階段，逐漸延伸至上游的設計和建築階段，小型單位佔新落成私人住宅的比例料將於今年見頂，明年以後將有更多中型單位落成。

團結香港基金最新發表「十年房屋落成量預測2023」研究報告稱，以往小型單位是以「銀碼細、上車易」取勝，但本港樓市的小型單位售出比率，自2020年起已被中型單位超越，並在去年進一步拉開差距，顯示過去首置人士為求上車而不問面積、只要較低總價入市的情況正在減退，所謂「將貨就價」的現象將有所減退。納米單位方面，在港府宣布最低單位面積要求之前，已有一定數量的單位動工，因而落成量雖然仍會持續增加，但將在2024至2025年漸趨平穩。

公屋輪候時間料回落至4.6年

公營房屋方面，該會強調，簡約公屋將成為短期不可或缺額外補給。報告稱，展望未來5個財政年度，即2023/24至2027/28年度，在按時交付3萬伙簡約公屋的前提下，公營房屋的年均落成量為31700個單位，達到長遠房屋策略的年均目標。此外，公屋綜合輪候時間可望從2021/22年度的6.1年高位，下降至2026/27年度的4.6年，接近港府定下的績效目標。

「困擾香港3年的疫情終於結束，加上港府公布新政策，令房屋供應前景有所改善，但我們絕不能因此掉以輕心。目前基層住屋問題尚未解決，不少蝸居劏房的市民仍在等待上樓，大量夾心階層和青年家庭期待置業。基金會每年一度的房屋供應分析，正是為使社會各界更好地掌握住宅數量供應變化，為策劃香港宜居環境提供方向。」團結香港基金總裁李正儀說。

未來五年私樓年均落成量達1.9萬伙

至於私人住宅，基金預測未來5年供應維持高企，2023至2027年的私人住宅年均落成量將達1.9萬個單位，較該會去年的5年期滾動估算有所上調。此外，預售樓花和樓宇施工等發展周期中的領先指標趨勢正面，都對估算提供了支持。該會預期

未來10年（2023/24至2032/33年度）總落成量可達約36萬伙，兌現《施政報告》已覓得土地興建的所有潛在單位供應，並超出長遠房屋策略目標約兩成。

然而，該會擔心，即使10年供應達標機會增加，本港仍要面對頭輕尾重的不明朗因素。報告稱，自2017/18年度以來，私人住宅熱地供應驟降，已經預示了落成量將在5年後出現下滑，房屋供應或後勁不繼。即使第二個5年期（2028至2032年）私人住宅年均落成量約有1.39萬個單位，與該會去年預測當中的最樂觀情景相同，也高於長策年均目標，然而與第一個5年期相比，第二個5年期落成量下跌近三成。

促當局全力釋放北都會區潛力

除了現時已知的項目之外，基金指出，北部都會區還有不少正在進行規劃申請的私人發展項目，地理分布與基金會於2021年7月發表的《提速新界城鎮化 助力香港創新天》研究報告中提出的潛在發展區高度重疊。然而，要釋放相關發展潛力，還有待港府解決交通、排污、保育，以及厭惡性設施等挑戰，這將是第二個5年期私人住宅落成量能否進一步提升的決定性因素。

「要確保未來10年公私營房屋供應達標，關鍵在於加快開拓北部都會區，提升土地交付效率，增加熱地供應儲備。因此，基金會一直以來提出的重點建議，包括新界大規模城鎮化、精簡發展程序，以及交通基建先行，當局都應持之以恆，繼續落實。至於要在較短期內提升房屋供應，緩解基層住屋困難，提升建築效率、普及組裝合成建築技術以興建過渡性房屋和簡約公屋等，都是目前的合理選擇。」團結香港基金副總裁葉文祺說。

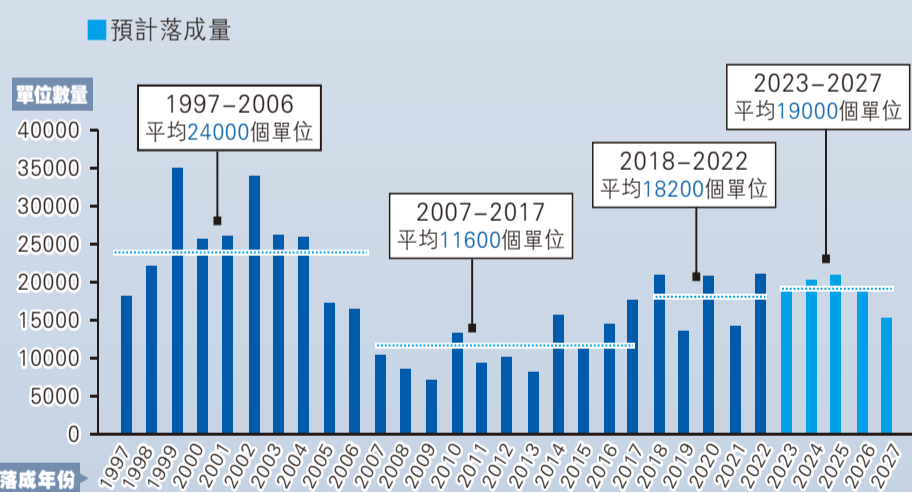
報告強調，長遠來說，港府須把握時機進一步釋放北部都會區的發展潛力，以確保圓滿達成長遠房屋策略的10年供應目標。



團結香港基金發表新一份公私營房屋供應獨家預測。圖為李正儀（中）、葉文祺（左）和梁躍昊（右）。

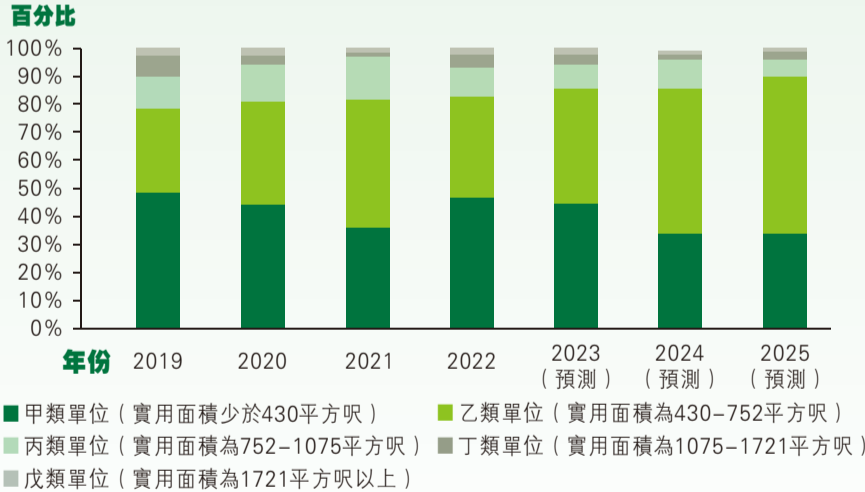
報告預測，未來5年私人住宅供應維持高企，2023至2027年的私人住宅年均落成量將達1.9萬個單位。

1997-2027年私人住宅實際和預計落成量



資料來源：差估署、屋宇署、地政署、城市規劃委員會、各發展商披露的數據，以及團結香港基金

2019-2025年新落成私人住宅實際和預計比例



註：按單位類別分布

資料來源：差估署、屋宇署、地政署、城市規劃委員會、各發展商披露的數據，以及團結香港基金

六成市民支持交椅洲人工島

【香港商報訊】記者周偉立報導：發展局昨日總結交椅洲人工島項目階段性公眾參與活動。團隊收到約7800份公眾意見，其中約六成表示支持項目。發展局局長甯漢豪強調，不應再停留於討論推展與否，而是集思廣益，探討如何把項目做好。

發展局聯同相關部門去年12月底就人工島項目四個範疇的初步建議，向立法會發展事務委員會匯報，並隨即展開本次公眾參與活動。

兩成半反對憂財政影響

六成支持項目的公眾意見認為，項目有助增加土地供應、完善策略運輸網絡，認為建議填海範圍及三島設計已考慮環境及工程可行性等相關因素。而反對項目的佔約兩成半，主要關注人工島對環境生態及公共財政的影響。餘下約一成半並沒有明顯立場，只就不同範疇表達意見及提問。

此外，團隊閱覽了約180份相關報章專欄及社評，約有110份表明了立場，當中約六成表示支持項目，主要認為項目有助提供土地，緩解房屋短缺，為香港經濟及商業發展帶來好處；表示反對項目佔約四成，主要關注成本控制、項目對公共財政的影響和經濟效益。

甯漢豪說，人工島項目填海造地1000公頃，是香港未來土地供應的重要來源。造地發展一定要放眼未來，



未來人工島擬議圖。

要有充裕的土地才有條件制訂政策改善市民生活和工作空間，發展優勢產業，提升香港的競爭力。

工程團隊將會就公眾關注的環節細化建議，深化人工島發展方案。目標是在今年內就交椅洲人工島及連接人工島的策略性道路開展環境影響評估的法定程序，並在2024年展開詳細工程設計及土地勘測。

立法會發展事務委員會副主席、民建聯發展事務發言人劉國勳對此表示支持，期望人工島項目可以盡快上馬，為香港製造土地。

香港測量師學會表示，樂見大部分意見認同交椅洲人工島項目可提供更多適宜發展的土地，不僅緩解房屋短缺，更進一步完善香港整體交通網絡，為香港經濟及商業發展帶來好處。

綠色建築 港擁七大優勢

【香港商報訊】記者鄭偉軒報導：質發局及領展（823）昨日聯合發表《香港房地產發展及物業管理領域綠色實力：RCEP機遇》研究報告，提出香港綠色建築的七大優勢，當中包括香港擁有龐大資金池，能夠滿足房地產產業不同的融資需要。領展行政總裁王國龍表示，已透過發行綠色債券及可持續發展表現掛鈎貸款推動綠色營運，此舉有助稍為減低融資成本。

報告提及一系列香港綠色建築的優勢，包括：（一）作為亞洲領先的綠色金融樞紐，擁有龐大資金池，能滿足房地產不同的融資需要；（二）綠色建材減隱含碳排放；（三）業界標準一致，檢測及認證發展成熟，在綠色建材和項目認證方面能發揮重要角色。

其他優勢包括：（四）發展商廣泛採用數碼化和預製組件等高效建築方法；（五）高樓層建築的可持續發展和物管享譽全球；

（六）電力供應商通過發展可再生能源、能源管理、數碼化和改裝設施等方式，推廣可持續生活模式及促進能源效益；及（七）將共用社區設施及共享抗氣候變化基建等建築元素融入房地產項目設計。

質發局研究總監范婉兒表示，香港有多達5萬幢私人或政府建築物，該等樓宇佔全港碳排放60%；觀乎區域全面經濟夥伴協定（RCEP）成員國對綠色房地產及物管服務需求日增，相信港商能夠乘此勢頭，把握RCEP地區的商機，建立香港在國際間推動綠色建築發展的領導地位。

王國龍提到，領展為促進綠色建築，不論材料技術及設計上均引入綠色元素，以領展旗下海濱匯為例，領展在物業外牆裝設根據太陽移動軌道特製的建築簷片，藉此遮擋陽光，節省電力。