



D3

一城高層細戶418萬沽
半年低



D5

捕捉市場變化
覓空間迎大豐收

- 地產新聞
- 樓市論壇
- 海外物業
- 工商推介
- 二手點紅
- 業主自讓盤
- 二手樓盤攻略

D1

地產

發展商專訪

建灝：土地嚴重短缺 新房策可做大個餅

政府去年提出多項房策措施，建灝地產首席行政總裁羅建一認為，本港土地嚴重短缺，增加公營房屋比例及填海能有效增加供應，達到「做大個餅」之效。

■本報記者 談泳儀

對於政府去年10月發表的施政報告內容，羅建一表示是「勇於創新，集遠見與毅力於一身，值得給予空間發展。」認為不論是增加公營房屋比例抑或進行人工島計劃，對私人住宅影響均屬正面，而「明日大嶼」填海方案實為增加土地最直接的方法。

填海為增供應最直接方法

根據以往實例，填海對現有土地用途影響較小，費用及時間亦較市區重建及申請更改土地用途更省時便捷，能有效地提供穩定的土地供應，實為新市鎮發展的重要土地資源。以現時填海技術而言，相信政府能有效地控制成本及平衡環保各方面的問題。

而推出首置計劃等方案，亦有助市民置業並促使換樓鏈復甦，重建置業階梯，長遠有助中小型私人住宅市場健康發展，相信不會對中小型私人物業造成打擊。

對於今年經濟走向，羅建一指，今年有不少外圍不明朗因素影響，包括息率調整、中美

貿易戰、人民幣貶值及股市波動等，預計樓市會有約為10%至15%的調整，但仍屬健康。本港地產市場有調節功能及機制，只要做好相關風險之預防措施，令其影響減至最少，則毋須過分擔心。

納米單位需求 逐漸減少

「在土地不足的情況下，剛性需求仍然持續，相信市場仍以中小型單位為主導。」他說。惟近年供應較多的納米單位已開始飽和，預料需求會逐漸減少，反觀市場對面積較大的一房或兩房單位有殷切需求，於未來供應會佔較大比重。

他又指，即使政府銳意透過各種方式增加土地供應，惟市場對物業仍然是求過於供，即使未來3至4年內有近9萬伙住宅供應，但仍與1997年前每年平均供應量達2.5萬伙水平有差距。加上借貸比例亦處於健康水平，故此相信樓市前景不會出現大幅改變，即使受外圍因素影響，短期內樓市或會出現波幅，長遠仍看好本港樓市發展。

就實施空置稅而言，他認為對於中小型物業而言影響不大。但特色單位及豪宅因銀碼較大，一般會以現樓形式推售，發售時間較長，長遠而言或會影響豪宅市場的自由發展。

(系列四十二)



羅建一言論重點

- 空置稅長遠而言或會影響豪宅市場的自由發展
- 納米單位已開始飽和，預料需求會逐漸減少

房策意見

- 增加公營房屋比例及填海能有效增加供應，達到「做大個餅」之效
- 上車措施有助市民置業並促使換樓鏈復甦，重建置業階梯
- 受不明朗因素影響，明年樓市會有約為10%至15%的調整

建灝地產首席行政總裁羅建一表示，即使受外圍因素影響，短期內樓市或會出現波幅，長遠仍看好本港樓市發展。

(資料圖片)

建灝現有項目

地區	項目	戶型/呎數	單位總數(伙)
啟德	天寰	開放式至4房/232至2,555平方呎	822
赤柱	黃麻角道	洋房/約3,000至5,000平方呎	逾80

未來主攻 住宅及商業項目

發展計劃

建灝地產現有土儲不多，除近年積極推售的啟德天寰，亦有赤柱黃麻角道項目，未來將主力研究競投住宅及商業發展項目，如酒店及寫字樓等，同時看好英國樓市前景。

黃麻角道盤 建逾80座洋房

集團今年仍主力推售天寰，建灝地產首席行政總裁羅建一指項目累售805伙，即整體98%，套現逾92億元，餘17伙，當中16伙為特色戶。其中4房標準戶、天海匯第1座37樓A單位，成交呎價達4.1萬元，創啟德

區內標準單位新高，未來將繼續採借售策略。而赤柱黃麻角道項目，地盤面積約27.2萬平方呎，可建樓面約22.6萬平方呎，總投資額約60億元，料建逾80座洋房，面積約3,000至5,000平方呎，每座均有獨立車位。預計未來一至兩年內以現樓形式推出。

羅建一表示，會以一貫發展步伐繼續投地，主力研究競投住宅及商業發展項目如酒店及寫字樓等，現正積極物色合適地皮並不排除以任何形式增加土地儲備，未來港島豪宅及市區地皮供應短缺，故尤其看好本港豪宅及市區項目。同時亦看好英國前景，並會留意當地商業發展項目的投資機會。

逾92億元。集團今年主力推售啟德天寰，套現805伙。

(資料圖片)

