

何國鈞：樓價飆升 源於供求失衡

建築費稍回落，樓價續升，[香港測量師學會](#)會長何國鈞指，供求失衡屬樓價飆升主因，政府加緊覓地建屋，供應到位後，相信樓價會有下調空間。

過去半年多幅地皮以高價批出，何國鈞認為，主要原因是內地來港投地的發展商增加，競爭加劇，為投得地皮，出價相對較高，因而拉高地價。

建築費減工人加薪 成本不變

不過，現時本港大部分建築材料來自內地，由於人民幣貶值，建築費有所輕微回落，最新建築工程投標價格指數（BWPI）跌約1.4%，不過建造業人手不足，勞工短缺率由去年數季介乎8至10%，至近季已上升至15%，建築工人的薪金調升，互相抵銷下，整體成本仍維持平穩發展，對地價高企無直接影響。

以薄扶林貝沙灣作例子，項目第一期於2003年樓價低迷時開售，當時個別單位呎價僅4,000餘元，現時項目呎價逾2萬元，反映發展商推盤定價，主要視乎當時市況及整體經濟環境，地價未必成為決定因素，如市場氣氛良好，定價亦會較為進取。

香港市民大多抱有「有土斯有財」的傳統觀念，寄望可安居置業，他認為，早年房屋供應不足，導致供求失衡，為近年樓價飆升的成因，隨政府近年來已積極覓地造地建屋，可望未來3至4年的房屋供應目標會達標，藉以紓緩本港樓價升勢，甚至會有下調的空間。

政府曾提及長遠需要約1,200公頃用地發展，他亦憂慮長期的土地供應，能否持之以恆，因此對2030+研究，以及新市鎮發展計劃感到認同。

岩洞發展爭議少 應加快推行

對於政府有意發展郊野公園邊陲土地，他指，不論發展郊野公園、棕地、岩洞及填海等增地方法都可圈可點，但為解決房屋失衡的局面，理應多管齊下同步進行。

從開支角度來看，填海因涉及泥沙等材料及工程，耗資成本將會最重；相反，郊野公園等邊陲綠化地改劃，成本雖低，但因涉及環保生態問題，惹起的爭議的可能最大。不過，他認為現時有部分劃作「綠化地」的用地，實際的綠化率及生態價值其實不高，人流稀疏，成為荒廢地，某程度適合考慮研究改劃其他發展，釋放更大的價值。

至於岩洞發展可行性較高，能將污水處理廠及數據庫等遷進岩洞，騰出更多政府用地，爭議及成本相對較易接受，可考慮加快推行。

房屋供應短缺 社會問題不絕

香港測量師學會會長何國鈞提及，現代人重視個人空間，惟房屋供應不足，樓價過高，誘發多項住屋的社會問題。

當中近年細單位蔚然成風，單位面積愈見迷你，何氏指，以往細單位較常見於市區項目，受限於地盤面積小，故開則會設小量細單位。不過現時則因置業需求所帶動，年輕一代追求私人空間，加上辣招及收緊按揭成數的影響，發展商為迎合市場，設計細單位，銀碼

較細，好讓普遍市民能承擔得到，加快去貨。惟長遠來說，將影響換樓鏈，對樓市構成不健康的發展。

另邊廂，私樓樓價高企，對年輕人來說難以負擔，不想成為不吃不喝的「樓奴」，部分人產生移民的想法。

大專生申公屋 資源錯配

第二，公營房屋供應落後，有意申請公屋的人龍有增無減，當中不乏年輕人早於入讀大學期間便申請輪候，易造成資源錯配，是不健康的社會現象。

去年住宅落成量未能達標，他表示，政府除積極覓地之外，建議可考慮優化規劃審批程序，同時就現行補地價仲裁引入調解機制，加快促成協議，以增加建屋供應。另外，亦應該將部分單位作長者屋，配合不同階層的住屋需要。

作為學會新任會長，何氏透露，會致力提升測量師的專業形象，如籌備於中學舉辦測量及規劃設計比賽等，冀讓市民更了解測量師的專業範圍。其次，香港計劃推展「一帶一路」，年內有意擴闊會員的機制，首步會研究招收內地測量師會員，以至澳門，擴闊國際視野，並與不同地區的同業接軌。



News Clipping

Client / Product: The Hong Kong Institute of Surveyors

Publication: Hong Kong Economic Times

Date: 6 February 2017 (Monday)

Page: D03

何國鈞：樓價飆升 源於供求失衡

政府加緊覓地建屋 料有下調空間

建築費稍回落，樓價續升，香港測量師學會會長何國鈞指，供求失衡屬樓價飆升主因，政府加緊覓地建屋，供應到後，相信樓價會有下調空間。

■本報記者 鍾綺敏

過去半年多幅地皮以高價批出，何國鈞認為，主要原因是內地來港投地的發展商增加，競爭加劇，為投得地皮，出價相對較高，因而拉高地價。

建築費減工人加薪 成本不變

不過，現時本港大部分建築材料來自內地，由於人民幣貶值，建築費有所輕微回落，最新建築工程投標價格指數 (BWTP) 跌約 1.4%，不過建築業人手不足，勞工短缺率由去年數字介乎 8 至 10%，至近季已上升至 15%，建築工人的薪金調升，互相抵銷下，整體成本仍維持平穩發展，對地價高企無直接影響。

以薄扶林貝沙灣作例子，項目第一期於 2003 年樓價低迷時開售，當時個別單位呎價僅 4,000 餘元，現時項目呎價逾 2 萬元，反映發展商推盤定價，主要視乎當時市況及整體經濟環境，地價未必成為決定因素，如市場氣氛良好，定價亦會較為進取。

香港市民大多抱有「有土斯有財」的傳統觀念，寄望可安居置業，他認為，早年房屋供應不足，導致供求失衡，為近年樓價飆升的成

何國鈞簡介

- 2011 至 12 年度曾擔任香港測量師學會工料測量組主席，現任學會會長及資深會員
- 現為運置行建築工料測量師事務所董事總經理
- 多年來致力建築和基建工程的專業服務，並擔任調解員，處理有關工程及財務個案

言論重點

- 發展商推盤定價，主要視乎當時市況及整體經濟環境，地價未必成為決定因素
- 早年房屋供應不足，導致供求失衡，為近年樓價飆升的主因
- 政府近年積極覓地建屋，預計未來 3 至 4 年的房屋供應增加，可舒緩本港樓價升勢，甚至會有下調的空間
- 人民幣貶值，建築費有所輕微回落，惟建築業人手不足及薪金調升，互相抵銷下，整體建築成本料維持平穩發展



香港測量師學會會長何國鈞指，岩洞發展爭議及成本相對較易接受，政府應考慮加快推行。(陳偉英攝)

因，隨政府近年來已積極覓地建屋，可望未來 3 至 4 年的房屋供應目標會達標，藉以舒緩本港樓價升勢，甚至會有下調的空間。

政府曾提及長遠需要約 1,200 公頃用地發展，他亦憂慮長期的土地供應，能否持之以恆，因此對 2030+ 研究，以及新市鎮發展計劃感到認同。

岩洞發展爭議少 應加快推行

對於政府有意發展郊野公園邊陲土地，他指出，不論發展郊野公園、持地、岩洞及填海等增地方法都可圓可點，但為解決房屋失衡的局面，理應多管

齊下同步進行。

從開支角度來看，填海因涉及泥沙等材料及工程，耗資成本將會最重；相反，郊野公園等邊陲綠化地改劃，成本雖低，但因涉及環保生態問題，惹起的爭議的可能最大。不過，他認為現時有部分劃作「綠化地」的用地，實際的綠化率及生態價值其實不高，人流稀疏，成為荒廢地，某程度適合考慮研究改劃其他發展，釋放更大的價值。

至於岩洞發展可行性較高，能將污水處理廠及數據庫等遷進岩洞，騰出更多政府用地，爭議及成本相對較易接受，可考慮加快推行。

正視問題

香港測量師學會會長何國鈞提及，現代人重視個人空間，惟房屋供應不足，樓價過高，誘發多項住屋的社會問題。

當中近年細單位蔚然成風，單位面積愈見迷你，何氏指，以往細單位較常見於市區項目，受限於地盤面積小，故開則會設少量細單位。不過現時則因置業需求所帶動，年輕一代追求私人空間，加上競招及收緊按揭成數的影響，發展商為迎合市場，設計細單位，銀碼較細，好讓普通市民能承擔得到，加快去貨。惟長遠來說，將影響換樓機，對樓市構成不健康的發展。

另邊廂，私樓樓價高企，對年輕人來說難以負擔，不想成為「不吃不喝的「樓奴」，部分人產生移民的想法。

大專生申公屋 資源錯配

第二，公營房屋供應落後，有意申請公屋的人龍有增無減，當中不乏年輕人早於入讀大學期間便申請輪候，易造成資源錯配，是不健康的社會現象。

去年住宅落成量未能達標，他表示，政府除積極覓地之外，建議可考慮優化規劃審批程序，同時就現行補地價仲裁引入調解機制，加快促成協議，以增加建屋供應。另外，亦應該將部分單位作長者屋，配合不同階層的住屋需要。

作為學會新任會長，何氏透露，會致力提升測量師的專業形象，如籌備於中學舉辦測量及規劃設計比賽等，讓讀市民更了解測量師的專業範圍。其次，香港計劃推展「一帶一路」，年內有意擴闊會員的機制，首步會研究招收內地測量師會員，以至澳門，擴闊國際視野，並與不同地區的同業接軌。

房屋供應短缺 社會問題不絕