

羅素街舖租挑戰全球最貴

若論回歸以來15年間本港舖位市場變化，一定離不開個人遊的旅客。內地豪客消費力強勁，令核心區舖位明顯轉變，例如賣平民時裝的銅鑼灣羅素街，今日已幾乎盡由鐘表珠寶店租用；當年賣洋服的尖

沙咀廣東道，現時則盡是名牌手袋店。有業內人士豪言，羅素街舖租勢將成為全球最貴。旅發局數據顯示，2004年與入境旅遊相關總消費為918億元，其後每年遞增，即使2008年及2009年受金融海嘯影響，金額仍然能保持升勢，至去年已達2530億元，7年間急升1.76倍。當中，內地豪客一擲千金購買鐘表珠寶，國際品牌積極在核心區一線舖位。十多年前的銅鑼灣羅素街仍能找到Baleno等平民服飾店舖，但今日已幾乎全數變成鐘表珠寶店。銅鑼灣羅素街現時舖位新呎租動輒過千元，個別舖位呎租亦已超過3000元，較十年前升幅接近10倍。有業內人士相信，羅素街舖租將會在明年超越美國紐約第

五大道，成為全球舖租租金最貴的街道。另邊廂，九龍區的個人遊熱點則要數尖沙咀廣東道。回歸前的廣東道，兩旁小店林立，主要包括傢俬店及皮具店，最高檔的可能已是洋服店。時至今日，由星光行沿着廣東道向中港碼頭方向前行，迎面而來幾乎盡是內地旅客，而沿路的店舖則幾乎盡是高檔珠寶鐘表連鎖店，外面排隊等候「掃貨」的豪客。不過，並非所有街道都受惠於內地開放個人遊。多年來一直是一線名店街的栢麗購物大道，地位已被廣東道、甚至海防道取代。有業內人士不諱言，栢麗購物大道近一兩年租戶「級數」雖有所提升，但未能吸引豪客，「有些內地客一出地鐵站便右轉前往廣東道，栢麗購物大道自然受冷落」。據悉，栢麗購物大道目前呎租僅300至400多元，與高峰期回落超過一半。

▼香港人仍為有一安樂窩而努力



▼樓價高企仍是本港社會深層矛盾

回歸十五周年成就

地產篇

驀然回首15年，用大起大落來形容香港的地產市場一點也不為過。97年一場金融風暴驚醒了本港樓市只升不跌的神話；至03年沙士瘟疫，樓價6年間下跌了60%。隨着中央挺港政策的落實和特區政府調整房屋政策，本港樓價從07年重拾升軌，至今更超越97高峰。雖然有人持有「大把樓」收租，也有人仍是無殼蝸牛，有人炒樓一夜致富，亦有人為一層200萬元的樓節衣縮食。15年過去，樓價高企成為本港社會的深層矛盾，並考驗新一屆政府的執政能力。

本報記者 梁穎賢

既有無殼蝸牛 又有炒樓致富

地產矛盾 迎難而上

97年香港樓價一蹶不起，政府面對前所未有的巨大挑戰，施政方針更是亂了方向。內憂外患下，負責產權化、遍地樓蟹、斷供、銀主盤等，苦主上街血淚大控訴，全城瀰漫怨氣要求政府出手救市，其時樓價已勁跌最少30%，即使行政長官董建華於2000年派出「八萬五已被消失」的定心丸，但為時已晚。

北水湧入 再展升浪

政府痛定思痛，2002年時任房屋局長的孫明揚，使出「孫九招」救市，包括停售停建居屋、放寬按揭上限、停賣地實施勾地政策、又凍結地鐵上蓋物業斷供應等重藥救市，初時有過曇花一現的效果，誰料好景不常，樓市苟延殘喘至03年，爆發一場沙士瘟疫，樓價從此跌落萬劫不復的死蔭幽谷，沙士重災的九龍灣淘大花園呎價賤至1700多元，市區樓新界區，龍頭屋苑太古城更一度失守4000元，全城大恐慌。

一場沙士令香港陷入經濟大蕭條，樓價由高位累積下跌60%，直至中央出手推出個人遊政策，本港經濟得以喘息。07年開始轉向，樓價從低位大幅反彈。其後08年金融海嘯，香港樓市跌入冰河期，但很快受惠美國狂印銀紙所帶來的資金流入，香港碼頭成全球資金避風塘，加上北水源源不絕湧入，半年間劇跌30%後極速於09年次季復元，樓價再展升浪。

政府當年因救市一度截斷土地供應，市場早供不應求現象，樓價在供求失衡下大升，但政府未有決斷恢復增加土地供應，只透過收緊按揭壓縮需求，實乃無補於事，樓價升脫韁，政府於2010年的4至11月期間，連環出辣招，包括禁止樓花內轉讓、收緊按揭成數、增加土地供應及恢復定期賣地，最辣一招乃苛徵炒樓額外印花稅（SSD）趕絕炒家，令市場再無炒味。

遏止升勢 事與願違

恢復定期賣地為時太晚，連番辣招無阻樓價升勢，即使SSD出籠令成交轉慢，唯樓價升勢更失控，破頂價遍地開花，形成樓價乾升，全城又充斥樓價過貴無法上車的控訴，要求政府再出手助港人上車。

政府經已控空心思千方百計企圖遏止樓價升勢，過去1年的措施成效不彰，甚至越壓越升，香港人日盼夜盼的低樓價，政府做足15年仍是落空，港人依然逃不出捱貴樓的樊籠。

新一屆政府即將上任，新特首已制定避免樓價大起大落的房屋政策，包括在有需要時實施港人港地以免內地客炒貴本港樓價、多建公屋及資助房屋協助無殼蝸牛。能不能為港人提供安居樂業的居所，成為新一屆政府最大的挑戰。

▼過去15年政府缺乏長遠規劃的房屋政策，令香港樓價失控狂升，今時今日樓價沒有最高，只有更高



▲中環國際金融中心二期平均呎租在金融海嘯前已升至200元/呎的歷史高位

工廈物業藉政策轉活 「爛茶渣」變「金筐籠」

商廈價格表現向來受經濟環境影響，1997年至今15年間雖然起起落落，但最近表現強勁，兩年間呎價紀錄4度破頂。另外，本來受工業北移影響而變成「爛茶渣」的工廈物業，亦因為地區轉型及政策支持而明顯轉活，今年上半年的成交金額，較15年前同期急增3倍，頓變為「金筐籠」。

東九龍商廈價迫近尖沙咀

本港商廈市場價格在2003年沙士後大致重拾升軌，當中以近兩年表現尤為強勁。2008年灣仔會展廣場辦公大樓改寫皇后大道中九號保持了14年的呎價紀錄；及至2010年起，皇后大道中九號、中環中心及干諾道中50號等商廈，兩年間共4度改寫本港商廈呎價紀錄。

另外，中環國際金融中心二期在2003年沙士爆發後推出市場招租平均呎租僅30元，但在金融海嘯前已升至每方呎200元歷史高位。

至於九龍區商廈，15年間亦有微妙變化。目前東九龍商廈的海景單位，造價普遍已升至逾8000元水平，與尖沙咀最貴商廈呎價約1萬多元相距不遠。於1997年樓市炒風熾熱，雖然當時寫字樓市場造價並非處於歷史高位，但當年上半年的摸貨量達366宗，平均每日都有2

宗摸貨。相比之下今年上半年商廈摸貨宗數僅72宗，15年間大幅減少超過八成，摸貨比率亦由當年15.8%高峰，大幅回落至現時約6%。

工廈市場方面，1990年代工業北移，大量廠廈空置，在香港受沙士影響之前，廠廈物業的成交呎價及租金已幾乎跌至低無可低的水平。例如在2002年，一間物流公司租用屯門陸氏工業大廈全幢，呎租僅1元。

「工轉商」補地價額漲84倍

至於今日成為新興商業區的東九龍，在踏入千禧年之際仍為工廈集中地，當年政府批出「工轉商」的補地價金額亦相當便宜。例如現時觀塘偉業街宏利金融中心，2000年補地價金額每方呎約35元，與今日政府開出補地價金額每方呎3000元，增幅達到84倍。

工廈身價在往後數年得以大幅上升，發展商在區內積極興建新商廈亦為一重要因素，新地（00016）創紀之域及嘉里（00683）企業廣場等一系列項目，逐漸改變區內面貌。而政府在近年提出的活化工廈及起動九龍東政策，亦令工廈物業再成為物業市場一大焦點，今年上半年工廈註冊量達2064宗，涉資107.79億元，較1997年上半年之前，急升1.32倍及2.95倍。

「麵粉」愈貴 「麵包」愈失控

樓市是經濟寒暑表，回歸15年以來，政府拋出多項樓市措施，以勾地制度影響最深遠，在發展商主導了土地供應，加上內地豪客推波助瀾，把地價推上「巔峰」，如今南區地價比97年貴足49%，紅磡地價也升了14%，「麵粉」貴，「麵包」價應聲趕上，情況一發不可收拾。

樓市是香港經濟的支柱。97回歸之年，樓市炒風熾熱，董特首遂高呼「八萬五」房屋政策，巧遇亞洲金融風暴捲至，樓價急瀉，負責資產爆發。其後至2000年科網股爆破，本港樓價一浪低於一浪，政府決定放棄賣地收益，以求樓市「翻生」。2002年底，時任房屋及規劃地政局局長孫明揚拋出「孫九招」救市，透過暫停賣地及勾地1年的土地政策，來減少住宅供應。

賣地政策未能調控供應

政府凍結賣地1年，市場估計庫房少收300億元。慶幸外圍經濟回升，香港在祖國的CEPA及個人遊措施支持下，大量外資流入，政府遂於04年1月宣布恢復勾地制度，按市場需要勾地拍賣。

值得注意的是，樓價自04年起拾級回升，但政府沒有恢復定期賣地，曾特首於08年更強調不賤賣土地，適逢該年9月爆發金融海嘯，發展商勾地卻步，令全年有11個月錄「零勾地」，只有一幅西貢蚊型地勾出拍賣。至09年，政府透過勾地、一鐵一局賣出的土地，僅夠興建2600伙，埋下了住宅供應短缺的禍根。

雖然08年海嘯令本港樓價一度「插水」，但美國不斷印銀紙救市，加上內地財富效應，造就更多內地客來港買樓，令樓價自09年起失

控攀升，「天價」成交頻現，市民怨聲載道，政府才猛然醒覺，在2010年重新主導土地供應，把勾地表中未成功勾出的地皮推出拍賣或招標，變相採取「雙軌」方式賣地。

在政策推出後，發展商一度審慎，首次拍賣的東涌臨海地險遭「流拍」，南豐要連續6次自行抬價，才以34.2億元投得，地皮險被收回，當時亦反映了政府賣地價欠透明度。

淺水灣地價15年貴1.4倍

但發展商轉眼間又恢復投地興致，10年8月拍賣的紅磡灣紅磡道住宅地，由長實（00001）以每呎地價9597元投得，高勾地價1倍，比97年集團投得的紅磡環海街（現址海名軒）每

呎地價8451元，貴近14%，創紅磡新高。

地價升勢不可擋，今年4月，南區又創天價，壽臣山「青巒」地皮獲南豐以每呎地價24180元投得，比華懋97年以每呎地價16260元投得的淺水灣道129號（現址The Lily）貴足49%。同月由大昌（00088）投得的淺水灣道近110號地皮，料興建洋房，其地價每呎更直迫4萬元，比華懋上述鄰近地皮1.4倍，創南區新高。

隨着「麵粉」價愈來愈貴，「麵包」價也升至失控，雖然政府已研究置安心計劃及增加土地供應亡羊補牢，惟遠水未能救近火，現屆政府如何透過遠見規劃穩定樓市，成為首要任務。



◀南區壽臣山「青巒」地皮每呎地價2.4萬元，比華懋97年投得的淺水灣地皮貴足49%