

### 發展商趨審慎 地價跌勢料加劇

全球經濟環境不明朗，近月來本港樓價已向下調整，地價亦急轉直下，元朗凹頭住宅地皮以流標收場，市區深水埗地價亦只是 4,249 元一呎，低於屯門地價，連擁有海景的港鐵日出康城 10 期每呎補地價只是 2,044 元，三個月跌 27.7%，跌幅相當驚人。然而，面對前景不明朗，樓價有機會再跌，而建築成本又不變，發展商要保利潤，地價下跌自然會成趨勢。

**香港測量師學會**會長劉振江認為，美元轉強對香港經濟有影響，本港中小型住宅樓價回落、特區政府不撤辣招，加上近日市場變化迅速，發展商投地出價自然審慎，立法會議員謝偉銓（建築、測量及規劃界）直言，今年樓價下調幅度估計將有 10%，如建築成本不變，地價將有機會下跌 20%至 30%。

### 遇司法覆核更拖累地價

事實上，由於政府要增土地供應，部分有司法覆核程序的土地亦推出，會令地價跌勢更急，如今日截標的大埔荔枝山山塘道地皮便有司法覆核風險。正如產業測量師張翹楚所指，司法覆核程序或會拖長土地建築期，增加發展商風險，對地價會有影響，現時整體樓市向下，發展商出價亦會有相應調節，再加上建築成本持續上升，預計未來地價跌勢或會較樓價來得快。