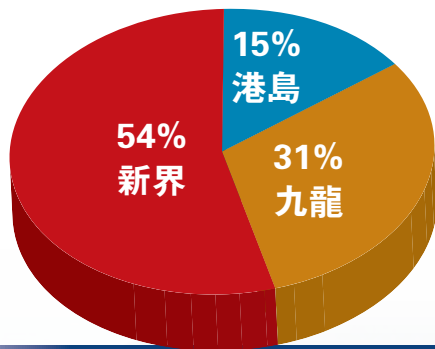


明年落成量 90% 為中小型住宅 私樓供應 1.5 萬伙 創 7 年最高水平



今年住宅落成量預測分布

差餉物業估價署發表預測報告，明年全港私樓落成量近 1.5 萬伙，創 7 年新高，當中逾 90% 為中小型住宅，將軍澳及元朗成供應重鎮。經濟學者關焯照指出，供應量由谷底反彈，令供求情況產生變化，樓價可能受到壓抑，難以大升，惟數量仍未達政府每年訂下 2 萬伙供應的目標，預計新政府仍會積極覓地「追數」。

本報記者 林惠芳 陸香明

據差估署發表《香港物業報告》初步統計，今年私人住宅預測落成量 11890 伙，比 2011 年谷底反彈 25.8%，預測 2013 年落成量進一步攀至 14930 伙，按年再升 25.5%。

有地產界人士指出，住宅供應高峰期已揭開序幕，隨着政府積極推出土地，他預計 2016 年前後，私樓落成量便可達到每年 2 萬伙的目標，甚至重返 2002 年的 3.1 萬伙高水平。

值得一提的是，明年預測落成的私樓中，佔 91%（13590 伙）為實用面積 1076 平方呎或以下的中小型單位，按年激增 53%。事實上，該類中小型單位去年空置率僅 3.9%，按年減少 0.4 個百分點，並處於比較低水平，反映市場對這類物業的需求殷切。

新供應新界區佔 54%

同時，發展商瞄準市場對豪宅大單位熾熱需求，數年前力拓豪宅大單位，導致實用面積逾 1076 平方呎的大單位，今年落成量將多達 3020 伙，比去年的 1130 伙急升 1.67 倍，不過，隨着政府主力推出限量限呎地，提供普羅市民需求的中小型單位，預測該類大單位明年落成量顯著回落 56% 至 1340 伙。事實上，本港豪宅大單位近年來以內地客或投資者主導，入住量一直偏低，去年的空置率高達 9.5%，按年升 0.3 個百分點。

雖然政府狂推土地，惟市區覓地困難，新落成單位仍然高度集中新界區。據報告顯示，今年預測落成的 11890 伙，佔 54% 座落於新界區，當中沙田佔 16%、屯門佔 11%、將軍澳佔近 9%；反觀港島及九龍區分別只佔 15% 及 31%。該署估計明年新界區依然主導供應，佔 87%，其中將軍澳高佔 28%，元朗則佔 24% 位列第二。

住宅樓價去年升近 11%

住宅樓價方面，在低息環境下，本港樓價於去年上半年持續造好，惟受到政府增加供應兼歐美債務危機拖累，本港住宅樓價於去年第 3 季開始掉頭回落。

據差估署統計資料，本港整體住宅售價指數於去年 12 月錄 180.8 點，按月下跌 0.6%，比同年 6 月份高位 188.1 點累計下跌 3.88%，但與 2010 年底比較，仍然錄得 10.9% 按年升幅。當中，中小型單位售價於去年第 4 季錄 180.7 點，按季下跌 1.8%；反觀大型單位則錄 218.7 點，按季下跌 1.53%。

受外國經濟拖累，外資企業對本港住宅租賃需求下挫，拖累住宅租金於去年第 3 季起同步放緩，尤以豪宅首當其衝。差估署統計顯示，中小型單位租金指數於去年第 4 季錄 136.3 點，按季下跌 0.4%，大型單位租金則錄 140.4 點，按季下跌 1.33%，反映豪宅租賃影響較嚴重。



◀ 本港零售消費市場暢旺，商舖買賣價格在去年持續上揚

今年商舖供應飆 1.64 倍

零售消費表現理想，可用作零售樓面的私人商業樓宇售價去年持續上揚，按年增幅達 19%。數據顯示，今年零售樓面供應將較去年大幅增加 1.64 倍，達 119.5 萬方呎。

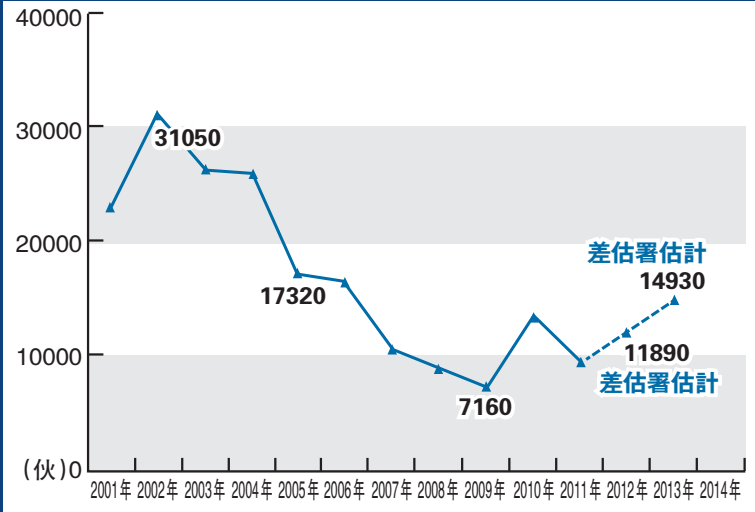
本港零售消費市場暢旺，可用作零售樓面的私人商業樓宇，買賣價格在去年持續上揚，按年增幅達 19%，至於同期租金增幅則為 9%。新供應方面，去年私人商業樓宇落成量為 45.2 萬平方呎，預期今年新供應將達 119.5 萬方呎，按年升幅將達 1.64 倍，當中約 25% 樓面來自灣仔區。工廈物業方面，去年私人分層工廠大廈供應大幅增加，達 34.4 萬平方呎，主要來自深水埗兩個發展項目，年月底時空置量跌至 6%。差估署預料，今年分層工廠大廈落成量將繼續增加，達 51.7 萬平方呎；2013 年新供應則為 29 萬平方呎。至於私人工貿大廈，2011 年並無該類物業落成，預期今明兩年將維持「零供應」。

住宅落成量及空置率走勢

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
所有單位落成量（伙）	10470	8780	7160	13410	9450	11890*	14930*
中小型單位落成量（伙）	9730	7600	4740	11970	8320	8870*	13590*
大型單位落成量（伙）	740	1180	2420	1440	1130	3020*	1340*
所有單位空置率（%）	4.9	4.9	4.3	4.7	4.3	--	--
中小型單位空置率（%）	4.6	4.6	3.8	4.3	3.9	--	--
大型單位空置率（%）	8.4	8.8	10.5	9.2	9.5	--	--

註：*為預計數字

過去 11 年私人住宅落成量



學者：需求大 樓價平穩

住宅落成量谷底回升，市場人士普遍相信，樓市兩極化更趨嚴重，尤以新界區兼中小型住宅勢必受壓。不過，浸會大學經濟系副教授巫伯雄認為，明年新落成單位只有約 1.5 萬伙，樓價未必受壓，原因是市場存在大批用户需求，尤以細單位需求更大。

經濟學者關焯照認為，鑑於新落成單位集中新界區，關焯照相信「重災區」沙田及將軍澳樓價受壓，但屯門挾港珠澳大橋優勢，樓價較平穩。

嘉里發展執行董事朱葉培說，

政府早於 2011 年增加地皮供應，市場早已消化有關消息，不過，鑑於大單位比例較少，其抗跌力較強。

嘉華國際（00173）董事（營業及市場策劃）陳玉成表示，本港樓市兩極化會更明顯，豪宅挾供應短缺優勢，吸引資金持續流入，相信其價格有支持，反觀中小型住宅走勢只會平穩。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇估計，隨着政府加快推售住宅用地，相信 2016 年前後，私人住宅落成量很快便達到每年 2 萬伙的目標。

核心區商廈供應近零

本港寫字樓新供應持續短缺，令商廈空置率跌勢未止。差估署資料顯示，去年本港甲級商廈空置率跌至 6.6%，創 2000 年以來新低。有地產代理指出，未來核心區商廈幾乎完全無供應，新商業區租務需求表現同樣不俗，相信未來空置率有機會繼續下降，整體租金及買賣價今年勢升至少一成。

本港經濟未見明顯轉壞，市場對商廈樓面需求仍然殷切，然而本港商廈新供應持續短缺，令寫字樓空置率繼續下降。差估署資料顯示，去年本港甲級商廈空置率為 6.6%，較 2010 年下跌 1.9 個百分點，並創 2000 年以來最低紀錄。

事實上，受供應短缺影響，寫字樓買賣及租賃價格在過去一年顯著上升。其中，甲級商廈買賣價格在過去一年上升 15%，年內租金升幅更達 19.6%。美聯工商舖（00459）行政總裁黃漢成指出，受環保及保育等因素影響，未來數年核心商廈區幾乎完全沒有新供應，該區商廈供不應求的情況難以解決。他預期，今年核心區商廈租金有望上升兩成。

另一方面，核心商業區一地難求，近年發展商積極在東九龍「插旗」興建新商廈，今明兩年觀塘將成為新商廈供應重鎮。資料顯示，今年本港將有 113 萬平方呎甲級寫字樓落成，當中葵涌及觀塘所佔比例達七成；2013 年新供應樓面則為 102 萬平方呎

，當中約 56% 來自觀塘。

黃漢成認為，雖然不少新商廈在東九龍落成，但政府在該區批出的商廈補地價金額，每平方呎動輒 3000 元，令新貨越買越貴，大量供應未會為該區商廈價格帶來太大壓力。另一方面，黃漢成指該區商廈空置率，由數年前高峰期超過三成，降至現時僅單位數字，一些優質商廈呎租可達超過 30 元，今年該區商廈價格有望上升 10 至 15%。



▲ 去年本港甲級商廈空置率跌至 6.6%，創 2000 年以來新低

近年商廈落成量走勢

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年*	2013年*
整體（萬平方呎）	344.5	367.1	162.5	133.5	166.8	164.7	124.9
甲級（萬平方呎）	307.9	356.3	138.9	123.8	134.6	113	102.3
乙級（萬平方呎）	33.4	9.7	20.5	7.5	32.3	51.7	19.4

註：*預測數字

壽臣山及坪洲地皮獲勾出

經過 8 個月的冷冷清清日子後，勾地表再獲發展商垂青，壽臣山深水灣徑 8 至 12 號及坪洲東灣，分別獲 35.89 億及 550 萬元勾出，本月 27 日招標，5 月 25 日截標。市場估值兩地最高可達 74.49 億元。

位於壽臣山深水灣徑的住宅地皮，地盤面積 11.032 萬方呎，以地積比 2.25 倍計，可建總樓面 24.8 萬方呎，以勾地價 35.89 億元計，樓面呎價 14464 元。中原測量師行估價部執行董事張競達表示，上址雖不屬港島最豪，但勝在可建洋房，料財團勢必爭相，估值約 74.4 億元，樓面呎價約 3 萬元。

嘉里建設（00683）執行董事朱葉培表示，深水灣地皮屬靚地，集團會研究。

另外，坪洲丈量約份地段第 673 號的地盤面積約 1.3 萬方呎，可建總樓面約 9222 方呎。張競達指出，地皮可享海景，可興建 2 至 3 幢不多於 3 層高之物業，相信地皮有條件作洋房發展，不排除會吸引用家參與競投，預計地皮約值 920 萬元，每呎樓

面地價約 1000 元。

上述兩地皮乃近 8 個月首度有住宅地皮勾出，對上一次住宅勾地乃去年 7 月的西貢白石窩新村路低密度住宅地，佔地約 2.6 萬平方呎，獲財團以 8600 萬元勾出。



▲ 壽臣山深水灣徑 8 至 12 號本月 27 日招標

奧柏·御峯入場費超 300 萬

發展商趁市旺急推盤，信置（00083）夥市建局的大角咀奧柏·御峯，預售樓花同意書昨日新鮮出爐，復活節後賣，傳意向呎價 1 萬至 1.2 萬元，入場費超過 300 萬元，市值超過 20 億元。

最快復活節後開賣

信置營業部總經理田兆源確認，奧柏·御峯昨日取得售樓紙，最快會於復活節後開賣，售價參考奧運站二手造價，一般約介乎 1 萬至 1.2 萬元不等。該盤取得售樓紙後連隨對外開放示範單位，市場消息指信置心急開盤，冀趁復活節檔期儲客。

該盤面積由開放式的 330 呎至特色戶 2626 呎，開放式入場費估計超過 300 萬元；另特色戶共有 25 伙，分別為 19 個地下花園單位、4 伙連平台戶及 2 伙複式連泳池單位。

曦巒預售呎價 2.3 萬

另一方面，金朝陽（00878）銅鑼灣曦巒，昨日突擊低調進行預售，盛傳 29A 及 29C 已獲認頭，面積 627 及 581 呎，涉價 1361.8 萬及 1351 萬元，呎價 2.17 萬及 2.3 萬元，創銅鑼灣

單幢樓新高。

新地瓏門先推 4 房戶

新地（00016）代理執行董事雷錫稱，屯門瓏門上周公布 4 房至尊單位後反應踴躍，接獲 300 個查詢，較計劃推售的 30 伙超額 10 倍，查詢者以本地客為主；助理總經理胡致遠表示，集團牽涉的風波無影響賣樓時間表，一切照舊進行，預計最快可於復活節後取得預售並隨即開賣，維持先推 4 房戶，意向呎價 1.3 萬元。

另長實（00001）大圍極尚·盛世，亦趁復活節檔期安排深圳及上海等內地睇樓團實地視察，同時送金蛋作招徠，名額 20 個，計劃復活節後加價 3 至 5%。另與 3 間銀行磋商提供最長首兩年定息低於兩厘的按揭優惠。

此外，嘉華國際（00173）過去兩日加推的 6 伙，較前加價 1%，研究復活節後再加價少於 3%，至於前日推出的 3 伙，基本上已獲預留，買家為內地港商及內地客。

另外，凡於復活節 6 日至 9 日購入恒地（00012）旗下沙田名家匯及大角咀賢居，可獲贈一年管理費。



▲ 田兆源表示，奧柏·御峯復活節後開賣