

政府加大土地供應 住宅施工量 創12年新高

每季潛在新供應



政府決心加大供應成效彰顯。運輸及房屋局公布「私人住宅一手市場供應統計數字」顯示，今年上半年施工量達1.02萬伙，迫近去年全年1.03萬伙水平並創出4年新高，業界料全年施工量可達2萬伙締過去12年最多。總體住宅施工量計，按季增3000伙至5.3萬伙，創近8年新高，連同批出未動工地皮，未來3至4年潛在供應單位多達6.5萬伙，平了2008年首季紀錄。因供應漸增可平衡需求，業界料樓價將趨平穩發展。

本報記者 梁穎賢 林惠芳

自從2010年政府主動賣地，成功扭轉過去私樓供應偏低的格局。中原地產研究部聯席董事黃良昇表示，隨著多幅地皮陸續動工，預料今年全年的施工量可達到2萬伙，將成為2000年以後的12年新高。美聯首席分析師劉家輝認為，動工量上升，未來推盤量勢增，料新盤溢價勢必收窄，預料二手業主叫價方面亦難以大幅調高，故樓價走勢料呈平穩發展。利嘉閣地產研究部主管周滿傑認為，除非3至4年後吸納量可達2萬伙，否則樓價難望平穩發展。

未來四年供應達6.5萬伙

報告透露，建築中住宅單位按季增3000伙或6%累積至5.3萬伙，較去年第四季4.6萬伙，半年間急增7000伙。總數為2004年第3季（歷史高位）5.4萬伙後的8年來新高，亦是近8年來首次高於5萬伙水平，預期下季有破頂。

報告又指出，未來3至4年的潛在供應同步大增，已批出土地仍未動工（俗稱熟地）的私人住宅，連續4個季度高企於1.3萬伙或以上水平，連同在動工興建中的私樓，過去4個季度，累計總供應量增加9000伙，急增至6.5萬伙，平了2008年首季紀錄，再創17個季度或4年新高。

黃良昇預期，隨着施工量大增，第四季數字逼近7萬伙。即未來3至4年間，平均每年的落成量由1.6萬到2.2萬伙，相信2016年，私人住宅落成量便可以達到2萬伙的目標。

扣除樓花期間售出的5000伙，期內樓花單位數量攀升至4.8萬伙，連升兩季而重返2004年第三季高位，預期新項目持續施工下，該數字有機會破高位。

二手樓價未來1年續升

至於落成量數字（即是早兩年施工量數字），則未見同步大升。報告指出，次季落成量1700伙雖較首季600伙大升1.8倍，惟上半年累計只得2300伙，較去年下半年的4900伙大跌近半，並為2008年上半年後新低。不過，落成量是以入伙紙發出日期計，該些單位大部分已於樓花期賣出，故此，落成量數字對於現今的市況並無太大影響力。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，有機會於年內落成的逾千伙大型項目只得屯門站項目首期，其餘項目為數個單位伙數於500至1000伙之間的中型項目，以及大量100伙以內的小型住宅，今年私宅落成量估計最終只有約8000伙，較政府目標1.188萬伙少33%。由於短期新盤供應少，預期二手樓價於未來一年仍持續向上。

新供應仍低 市場可吸納

儘管政府近年頻頻推地，惟「遠水未能救近火」，今年新住宅供應仍然偏低，造就發展商促銷貨尾的姍姍時機。據運房局數字，今年第2季貨尾量約4000伙，與首季相若，繼續低位徘徊，反映發展商狂歡，但市場仍難吸納。

據數字顯示，今年第2季貨尾約4000伙，比去年底約7000伙大減43%，維持2004年以來最少的紀錄。有地產界人士認為，政府去年起積極推地，但新供應最快2至3年後才逐步出現，買家惟有吸納新盤及貨尾，例如第2季推出的大型新盤，包括沙田溱岸8號及將軍澳峻澄俱旺銷，而黃大仙現崇山貨尾亦逐步被消化。且在低息環境下，相信下半年貨尾量仍然維持偏低水平。



▲政府於2001年開始恢復主動賣地，令供求逐步取得平衡

梁志堅稱樓價平穩 郭子威料需求持升

身兼地產建設商會執委會主席的會德豐集團（00020）副主席梁志堅認為，施工量攀升意味政府於2001年開始恢復主動賣地，填塞過往短缺，令供求逐步取得平衡，相信政府亦「學精咗」，因應市況調節推地數量，絕不會貿貿然加多或減少土地供應。

他又稱，施工量純粹動工，並不代表即時供應，該些供應無法於短期推出市場，至少要到明年或打後始能分批出籠，故無論短期或長線對樓價不會構成壓力，但在供應有增無減下，樓價不會如前般大升，料會平穩發展。

梁強調，集團不會因應短期的供應上落而調節推盤步伐，照舊採取貨源輪轉的策略；對於早前流標有機會稍後重招的大圍站及已招標的荃灣



◀郭子威認為，施工量大增不會影響樓價向升的走勢



◀梁志堅表示，會德豐不會因應短期的供應上落而調節推盤步伐

西站灣畔項目，梁表示，作為發展商對所有地皮均有興趣，至於會否入標則要視乎是否適合。

長實地產投資董事郭子威認為，施工量大增不會影響樓價向升的走勢，過去半年市場回響已反映對房屋需求有增無減，並大過供應，集團不會改變推盤步伐。預料需求持續上升，每年樓價仍有5至10%升幅，長遠樓市健康發展。

同時，該集團再加推將軍澳峻澄7座的76伙2房單位，呎價6108元，售價377.9萬元起。日前引入的港人置業大利是優惠，延至本週日。

此外，新地（00016）代理執行董事周國賢認為，施工量大增與樓價走勢無必然直接關係，樓價走勢主要與經濟掛鈎，現時亞洲經濟穩中向好，兼夾供應絕不突然大爆，料樓價無壓力。

九肚坪洲兩住宅地招標

政府頻頻推地增加供應，位於沙田九肚及坪洲的2幅住宅地皮，昨天起招標，8月24日截標。其中沙田九肚第56A區B3和B4地盤，不設限量或限呎條款，估值高見31.8億元，另坪洲坪利路地皮屬商住用途，估值約5600萬元。

沙田九肚56A區B3和B4地盤，佔地達21.2萬方呎，地積比率1.5倍，可建總樓面約31.8萬方呎，為區內規模最大的住宅用地。按實地章程顯示，該地不設限量或限呎條款，高限為主水平基準以上224米，地皮涉及斜坡問題，發展商需要負責地盤東北面、南面斜坡範圍內的地質勘探及山泥傾瀉的預防及相關整治工程。綜合測量師意見，該地估值約28.6億至31.8億元，樓面呎價約9000元至1萬元。

至於坪洲坪利路商住用地，位於信置（00083）去年以低價投得的住宅地皮附近，佔地約5.6萬方呎，地積比率1倍，其中住宅樓面上限為3.44萬方呎，高限6米，其餘樓面屬於非工業用途（不包括安老院、倉庫、辦公室、酒店、加油站及私人住宅），高限8米，地盤覆蓋率50%，測量師估值約5033萬至5600萬元，樓面呎價約900至1000元。



▲坪洲坪利路商住用地皮，測量師估值約5033萬至5600萬元

學者

住宅施工量急升，住宅未來供應勢拾級而上，有學者相信，在新供應釋放前，發展商今年必定積極散貨，惟隨着未來數年供應回穩，屆時正臨加息周期，樓價將來難免受壓。

理工大學建築及房地產學系教授許智文認為，上半年落成量僅約2000伙，全年或許難以達到2萬伙的供應目標，在供應量維持偏低水平下，發展商必趁好時機散貨，即使以「市價」開賣亦有豐厚利潤。樓價方面，今年上半年施工量急升，意味將來落成量持續增加，美國又預期2014年會開始加息，他預計未來樓價勢必受壓。

不過，中大經濟學系副教授莊大量認為，即使供應量回升，發展商也沒有散貨壓力。

他分析謂，本港大型發展商只有幾家，行業競爭不大，加上低息環境持續，發展商借貸成本不高，資金壓力不大，依上述分析，他預計發展商仍會維持現行推盤策略，尤以市區新盤訂價會較進取。樓價方面，他相信今年樓價會繼續平穩發展，下跌壓力不大。

港灣豪庭呈搶盤現象

樓市翻生兼受惠全球放水，買家置業意欲重燃，今周末睇樓量按周急增10%之餘，多客爭1盤的激戰重現，大角咀港灣豪庭及馬灣珀麗灣出現搶盤現象。

受惠全球放水，以及特首居屋新政策後，市場起哄，不少準買家睇完居屋後，順道前往鄰近的二手私宅「敲門探價」，貨比三家，刺激今周末指標屋苑預約睇樓量大幅增加。

根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共有2640組客戶預約周末參觀單位，按周增加10%，連升3周。客源方面，居屋準買家流入細價私宅市場凍蟻睇樓，以致上車客睇樓比例按周激增近5個百分點至27.4%。

貨源無幾，居屋都被搶高，私樓又再多客爭盤現象。香港置業西九龍亮賢居分行營業經理張仲賢表示，港灣豪庭8座高層A室499方呎單位，獲3名買家出價爭購，業主即時坐地起價8萬元，以約388萬元成交，呎價7776元。

中原地產珀麗灣分行經理梁曉陽表示，珀麗灣18座中層G室679方呎，同時獲兩名客人出價洽購，最終由價高者得以348萬元成交，呎價5125元。

另邊廂，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中原城市領先指數CCL最新報104.25點，連跌兩周共1.15%，按周跌0.72%。反映6月21日美國聯儲局沒有推出QE3，令市場希望落空，出現短暫情緒反應，樓價連續兩周輕微下降。