

# 供應倍增壓低樓價 豪宅富貴料瀉兩成

政府過去3年主動賣地供應策略奏效，未來兩年住宅預測落成量達1.76萬伙及1.26萬伙，按年急增1.1倍及53%創過去10年以來高峰。供應大軍壓境，需求卻被壓在雙辣招的大石下，吸納量勢被供應拋離，今年報4.1%創過去14年新低的空置率難免再被扯升，樓價難逃一跌，料全年跌15%。而當中又以面積1076方呎以上的大單位供應推升至兩年後的3180伙創歷史新高，豪宅最當災，業界預期跌幅擴大至20%，勢成跌市火車頭。

差餉物業估價署公布2013年私人住宅單位落成量約8250個，較2012年縮18.7%，空置率由2012年的4.3%跌至4.1%（相當於46570伙）創14年新低。空置率下跌並非市場購買力爆發又或使用量急升，事實上，單位入住量由2012年的7550伙升至去年的8060伙，升幅僅8%。差估署解釋，空置跌主要是年內拆樓所致。在這約4.6萬伙中，約1410伙於佔用許可證（俗稱入伙紙）發出後，因尚未獲發滿意紙或轉讓同意書而空置。

## 現樓貨尾或越警戒水平

未來兩年預測落成量大增，但吸納步伐在雙辣招下未能同步，需求未能追貼供應，或造成供過於求，樓價存在隱憂。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇稱，2013年私人住宅落成量降至8250個，是有紀錄以來次低。同期的私樓銷售量降至9753個，是有紀錄以來的新低。供應亦無法抵減銷售低的影響，新屋現樓貨尾被推高至5000個的水平。如果2014年新屋銷售能夠上升到1.7萬個，現樓貨尾可以維持不升。又假設新屋銷售跟不上，只有1萬個，現樓貨尾可以被推高超過1萬個的警戒水平。未來私樓供應只穩步增加，2016年起應可達到每年接近2萬個。相反，過去三年私樓每年的銷售量只有1.1萬個的水平。銷售低而供應多，將會愈來愈明顯，滾雪球效應必加快加大。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑稱，雙辣陰影下，一手吸納量已大幅萎縮至每月只得1000宗，全年約1.2萬宗，與新屋落成量有重大落

差，需求追不上供應，樓價有難，料全年跌15%。

事實上，需求追上供應並非無可能。翻查差估署資料，使用量曾於2004至07年、09年及2011年，追貼甚至超逾落成量，其中04年使用量高達3.14萬伙，遠超同年落成量2.6萬伙；07年使用量1.98萬伙，遠遠拋離同年1.04萬落成量。

## 大單位佔總落成量15%

另一方面，實用面積1076方呎以上單位，2013年落成940伙，按年劇插61%；但未來兩年卻急升至1210及3180伙。陳永傑指出，於3D辣招加上銀行收緊按揭下，豪宅市場最為當災，

再加上落成量新高的壓力下，料今年豪宅樓價跌幅加劇，跌幅料達20%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，實用面積逾1076方呎或以上大單位增至約3181伙，創1979年以來的37年新高。若與未包括離島資料的1971年至1978年一併計算，數字甚至進一步達45年新高。雖然預期大單位落成數字顯著增加，但與整體相比仍屬偏低比率。

事實上，今明兩年D、E類（即實用面積分別逾1076方呎或以上）大單位估計合共約4391伙落成，為整體預測單位30271伙僅約15%。此外，由於近年政府推售的土地當中，不少為限呎限量地，以中小型單位為主，因此預計往後的大單位落成量將大幅減少。

# 一手5116伙待售 開價向低走

地政總署審批預售樓花紙似乎又放慢步伐，3月僅發灣環宇海灣獲批預售，全季僅批出3份住宅預售樓花同意書，涉3440伙，尚有21個住宅項目待批，涉及5116伙。市場人士稱，扣除首季已售3000伙，未來三季一手供應多達1.3萬伙，加上來年落成量多達1.7萬伙，供應劇增，新盤開價料一浪低於一浪。

地政總署公布，本年首季批出3份住宅項目預售樓花同意書，以及1份商業項目預售樓花同意書。

據最新的季度報告，該3份住宅項目預售樓花同意書共涉及3440個住宅單位，包括長實（00001）兩個重炮日出康城綠藍天及灣環宇海灣，兩盤各涉1648及1717伙，後者安

排月內應市；以及屯門小欖75伙。

截至本年3月底，有待核准的住宅項目預售樓花同意書申請共有21份，涉及5116伙，包括上月新增申請的信置（00083）大嶼山海窩住宅，總共50伙。

發展商過去多年瘋狂入地，今年開始進入賣樓高峰期，預計今年一手共有最少1.6萬伙應市，扣除首季已售的3000伙，連同市場現有約1700伙貨尾，未來三季仍有近1.5萬伙（包括申請預售中的5116伙）供應，加上未來兩年各有1.76萬伙及1.26萬伙落成，供應不愁短缺，惟發展商在供應急增及樓市轉淡下，必需平價出擊或繼續大打優惠戰，新盤開價料一浪低於一浪。

# 商廈落成300萬方呎增1.25倍

住宅供應急增之餘，寫字樓供應同步急增，未來兩年的供應量將劇增至約160萬及近300萬方呎，分別較去年升20%及1.25倍，今年落成量有63%位於政府大力打造九龍東及沙田兩大商業城下。

差餉物業估價署公布，今年私人寫字樓的落成量為132.4萬方呎，較2012年減少10%。甲級寫字樓的落成量為104萬方呎，當中約57%位於觀塘區，乙級寫字樓的落成量則約27萬方呎。預計今明兩年寫字樓落成量會增至近160萬及298萬方呎。今年甲級寫字樓落成量料約124萬方呎，全部集中非核心地區，當中觀塘和沙田合共供應的樓面面積佔預計供應

量約63%。2015年甲級寫字樓的落成量為272萬方呎，當中20%來自核心地區，45%來自觀塘。乙級寫字樓今明兩年的預測落成量分別約31萬及22.6萬方呎；丙級寫字樓分別約4.3萬及3.22萬方呎。

寫字樓售價去年上半年上揚，但第四季開始回軟。同年第四季的甲級寫字樓售價較2012年同季上升6%，乙級及丙級寫字樓售價同期亦分別上漲13%和17%。寫字樓租金在2013年的走勢與售價相若，2013年第四季按年上升7%。第四季的甲級寫字樓租金指數與1年前相比上揚6%，乙級及丙級寫字樓的租金則分別錄得8%及11%升幅。

# CCL報117點上季跌1.6%

跌浪殺到，樓價亦宣告失守！反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）最新報117.22點，按周跌1%，拖累上季跌1.6%，其中九龍區上季跌5.3%最傷。

反映二手樓價走勢的CCL最新報117.22，按周跌1.01%，抵銷過去兩周升幅，全季累跌1.6%，重返3周前水平。反映二手大型屋苑樓價的中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）報116.4，按周跌1.13%，全季共跌1.5%。啓德高價賣地，兩大指數兩連升後無以為繼。

分區方面，港島、九龍及新界西樓價均下跌，九龍區按周跌幅最大，達2.3%，全季跌幅更高達5.3%

，新界東樓價逆市上升，按周再升1.1%，連續三星期上升。港島區指數報125.83點，創6周新低，按周跌1.22%，全季近乎無升跌。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇分析稱，白石角地皮上月中流標後，CCL及CCL Mass均由升轉跌。美聯儲預告明年可能加息，以及馬鞍山白石地低價批出等利淡因素，對樓價的影響，有待四月中公布的指數反映，而港人港地暫停的利好因素，則有待四月底的指數反映。

黃良昇又認為，本港樓價在利淡及利好因素互相抵銷下，未來仍將繼續調整。

# 兩住一商地皮勁接30標書

集團對上址感興趣，故獨資入標。

相比之下，同日截標的筲箕灣愛動道及沙田大園美田路兩幅住宅地皮，前者較可取。地皮位處供應較少的港島市區，鄰近西灣河港鐵站，兼前臨海景，景觀一流，可建單幢式精品住宅，落成後勢必如頂心杉般遮擋東濶苑部分海景。故地皮昨日截標時出現小插曲，東濶苑一批居民到場抗議地皮建屋。

## 大園地盤呈三角形

地政總署稱，上址收10份標書。角逐發展商包括英皇國際（00163）、泛海集團（00129）、永泰（00369）、宏安（01222）、莊士機構（00367）及K&K集團等。莊士機構（00367）高級物業主任（發展部）朱漢良表示

# 漾日君珀蝕本求售

供應急增兼辣招震散豪宅，投資者陸續放減磅。長實（00001）前年開賣的中半山君珀錄得蝕讓放盤；內地客持有的九龍站濠日居，更不惜包送5%額外印花稅（SSD）以2600萬求售，若成功售出連使費狂蝕5球。

內地客持有的九龍站濠日居3座高層F室，建築1388方呎，實呎1076方呎，樓市不穩寧要錢唔要貨，不惜放血以蝕本價2600萬元求售，包送5%的SSD，較2012年11月購入價2800萬元帳面蝕200萬元，若連同行政使費，持貨不足兩年狂蝕逾5球。

另長實前年開賣吸引大批炒家捧場的中半山君珀，錄得首宗流流放盤。中層B室叫價6300萬元，較購入價6000萬元雖帳賺3球，但扣使費到倒蝕離場。

至於蝕極都有大圍名城又見血，消息指出3座南翼高層C室，剛以930萬元沽，較2011年購入價906萬元，明賺實蝕。市場又有消息指出，中半山富匯豪庭1座位中高層B室，建築2565方呎，實用1805方呎，原叫價7700萬元，劈兩球以7500萬元易手，建呎29240元，實呎41551元。業主於2012年以5400萬元買入，帳面賺2100萬元。

世紀21奇豐物業西貢區營業董事廖振雄表示，西貢白沙灣雙號屋，業主原先叫價5500萬元，因一直未有承接，狂劈1400萬元以4100萬元沽貨，減幅高達25%。單位建築面積約2568方呎，建呎約15966元；實用面積2114方呎，實用面積呎價約19395元。原業主2009年以2780萬元購入，持貨5年帳賺1320萬元或47%。

，港島地供應罕有，集團獨資競投上址，計劃興建中小型單位。

至於大園地皮，地盤呈三角形，剪裁有一定難度。根據章程，項目需提供車位，測量師稱有機會需建於地庫及或需興建汽車升降台，不排除會削減作地舖的樓面，直接拉低項目價值。雖則如此，地皮位處大園市中心，需求殷切，仍不乏發展商力撐。據地政總署稱，該地收8份標書。入標發展商包括新地（00016）、盛洋投資（00174）、宏安（01222）、遠東發展（00035）、信置（00083）獨資等。

遠東發展中國地產部總經理朱寶林稱，大園地位置靚，雖然地皮剪裁一般，惟相信設計可克服缺點。



### 私人住宅整體落成、入住及空置量

年份	落成量	入住量	空置量	百分比
2009	7,160伙	11,090伙	47,350伙	4.3%
2010	13,410伙	8,030伙	51,530伙	4.7%
2011	9,450伙	11,400伙	47,920伙	4.3%
2012	10,150伙	7,550伙	48,000伙	4.3%
2013	8,250伙	8,060伙	46,570伙	4.1%
2014	17,610伙	—	—	—
2015	12,660伙	—	—	—

備註：2014及2015年數字為預測數字



▲丰滙又迫爆，主帥趙國雄（右）及搵盤人高級營業經理何家欣主持抽籤儀式

# 丰滙餘貨93伙晒冷提價推

4盤昨日齊開搶客，銷情卻迥異。以平絕市區號召的長實（00001）長沙灣丰滙，昨次輪開賣繼續萬人空巷，93伙個半小時內全數獲認購，有待簽約作實，發展商連隨加價加推餘下93伙；另邊廂高價發售的金朝陽（00878）銅鑼灣COHO首度開賣即門庭冷落，全日僅沽3伙，與丰滙形成一冷一熱的強烈對比，料為一手新例後首日銷情最差新盤。

長沙灣丰滙昨進行次輪開賣，事前接獲約1600票，超額16倍。昨傍晚於紅繩置富都會揀樓，現場情況雖不及首次誇張，但仍然迫爆場頗喧嘩。

長實執行董事趙國雄指，丰滙昨次輪開賣的93伙，個半小時內極速獲認購一空，有待買家再簽約作實。並即晚將餘下93伙加價加推應市，趙未有透露加幅。丰滙兩輪沽出309伙，佔總數77%。

另邊廂高價開賣的銅鑼灣COHO，昨日首度發售30伙，據悉只有兩至三組買家到場抽籤，場面冷清，與丰滙人頭湧湧形成強烈對比。該盤昨午6時抽籤發售，全晚售出3伙。

另外兩個貨尾盤同於昨日開賣，計有新地（00016）元朗爾爾標沽出6伙，以及嘉里（00683）西營盤高士台開賣。

新世界蔚林樓書昨日火速上載，公眾即日起可在辦公時間內於中環新世界大廈二期3A樓索取；辦公時間後則可於中環新世界大廈1樓大堂索取。按照新世界近年連戰連捷的打盤心態，市場料短期內開價，有機復活節檔期發售。

市場消息稱，新世界夥會德豐地產部署下半年推售的尖沙咀柯士甸站項目2期即D地盤，命名為Grand Austin，提供691伙計劃明年10月底落成。至於新地早年向永泰（00369）買入的九龍站濠日居車位，據悉將於本月15日向濠日居住戶發售L1車位，售價由98至115萬元。

# 貝璐道洋房1.6億沽

山頂洋房成交久早逢甘露，消息指貝璐道永安花園（Wing On Villa）1座洋房剛以1.6億元沽，實呎7.65萬元。

豪宅市場暗湧處處，但卻有人歡喜有人愁。市場消息稱，山頂貝璐道7號永安花園其中1座洋房，建築5000方呎，實用約2090方呎，剛以約1.6億元轉售，建呎3.2萬元，實呎7.65萬元，屬屋苑7年來首宗成交。業主2003年沙士以2668萬元撈底，持貨11年帳面賺1.33億元或4.99倍。

另外，市場消息稱，活躍炒賣工商物業的投資老手麥志剛，新近斥約億元掃入中環3個舖位，包括士丹頓街51號及61號及伊利近街7號。

