

新盤供應仍不足 5年僅4.9萬伙

■市場已消化了政府打擊炒風的政策影響，需求及樓價已掉頭回升。

業界盼政府主動增推土地穩定樓市

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 運輸及房屋局昨公布2010年一手住宅供應數字，去年私人住宅落成量及施工量均見反彈，同錄13,400伙，同創07年後新高。不過，以過去14年市場的平均年吸納量達19,430伙來看，即使計及留存的7,000伙貨尾，亦僅可滿足市場需求，業界預料，未來兩三年一手私樓的供應仍然偏緊，加上市場已消化了政府打擊炒風的政策影響，需求及樓價已掉頭回升，政府需主動增加更多土地才可以穩定樓市。

在政府去年加大土地供應下，大型樓盤相繼落成及動工。據政府公布，去年私宅的施工及落成量都是13,400個，雖然為四年以來高位，但仍低於政府的預測。值得注意的是，去年首季及第三季本港私樓施工量曾經反彈，但第四季則大幅回落至只有1,700個，全年最少。

貨尾單位7000伙 連跌4年

此外，由於過去多年落成的新盤已相繼消化，令已落成但未售單位數目持續下跌至去年的7,000伙，是連續第4年減少。連同建築中而未售單位，市場未來5年總供應量約49,000伙，雖然較09年回升1,000伙，但仍為04年至今最低。

潛在供應僅夠2.5年消化

去年新動工的项目，連同積存的貨尾，能否應付今年的市場需求呢？根據美聯物業的數字顯示，97年至去年的14年，撇除08年因金融海嘯發展商減少推盤，令當年一手吸納量低於1萬伙外，其他年份的每年吸納量均超過12,000伙，98年更曾一度高達30,000伙；若以14年的平均數計，年吸納量更達19,430伙，反映未來4至5年的潛在供應約4.9萬個(不包括1萬伙已批出土地但未動工單位)，實際僅夠2.5年消化，新盤供應仍存在不足。利嘉閣地產研究部主管周滿傑更直指，潛在供應需達8萬伙以上，方可算足夠。

今年施工量料升至1.4萬伙

去年施工量13,400伙，數字創近4年新高，較09年增近63.4%，而且政府去年多次賣地，連同鐵路、市建局、舊樓收購重建等，美聯估計過去兩年的土地可

新增約2萬伙，預計可於今年內相繼開工。美聯物業首席分析師劉嘉輝預料，今年施工量可望進一步升至14,000伙。

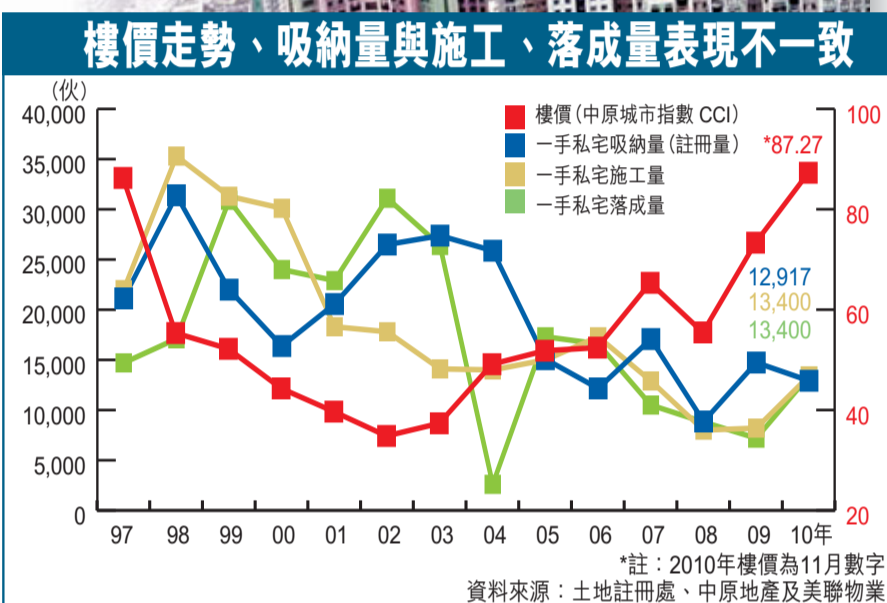
不過，由於實際動工量及可推售單位存在滯後，估計要在2013至2014年，市場實際供應量方可上升，周滿傑認為，屆時方可確定樓價會否因去年供應量增加而出現下調，現階段仍言之過早。劉嘉輝亦指，去年落成量較政府原先估計的目標少約800多伙，連同政府原先估計於今年落成近11,000伙單位，估計今年落成量將跌至12,000伙，反較去年回落約一成。

內地客換樓客刺激需求大

而且，隨著今年經濟好轉，市民換樓需求有增無減，而且在美元貶值及人民幣持續升值的夾擊下，除本地居民外，亦可吸引大量內地資金來港購買物業。周滿傑更指，30至40年前為本港住宅物業興建的高峰期，此批物業開始老化，亦為市場帶來大量換樓需求，相信今年一手物業潛在需求可高達2萬伙以上。事實上，07年本港經濟走出沙土陰影，與今年港經濟逐步擺脫金融海嘯影響相類似，當年一手銷售即高達1.7萬伙，即使09年一手吸納亦高達1.4萬伙，反映本港對新樓需求強勁。

多方增推 供應可上六萬伙

展望未來，政府承諾新一年度勾地表會增加可興建單位數目，政府亦採用非定期賣地形式以彌補勾地對發展商的依賴，再配合鐵路、市區重建局、舊樓收購等方式，劉嘉輝預料，連同已批出土地但未動工單位，今年整體潛在供應有望增加，並重上逾6萬伙水平。



| 季度 | 施工量(伙) | 落成量(伙) |
|------|--------|--------|
| 第一季 | 4,100 | 4,900 |
| 第二季 | 2,500 | 2,100 |
| 第三季 | 5,100 | 4,100 |
| 第四季 | 1,700 | 2,300 |
| 全年總計 | 13,400 | 13,400 |

資料來源：運輸及房屋局

今年新供應約2萬伙 代理：仍供不應求

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 雖然政府去年積極增加土地供應，但「遠水救不了近火」，今年新供應並未顯著增加，有代理估計，全年新供應約2萬伙，當中上半年供應量更只得約6,000伙，連同剛公布的一手貨尾約7,000伙，上半年一手供應合共約1.3萬伙，惟粗略估計同期需求達1.5萬伙，相信市場將出現「供不應求」。

上半年樓價至少升5%至8%

利嘉閣研究部報告顯示，2008、2010年私宅動工量陷入低谷期，每年動工單位數量僅約7,000伙，令接下來1至2年內可供出售的單位持續低位徘徊，即使去年政府推出大量土地供應，亦至少2年後才推出發售，短期無助增加新供應。報告估計，今年的一手私宅供應量約20,711伙，2012至2013年更大有可能不足2萬伙，甚至1.5萬伙水平。

利嘉閣研究部主管周滿傑表示，大量資金湧入及高通脹，再加上今年發展商將用「擠牙膏」方式審慎推盤，在供不應求情況下，預料今年上半年整體樓價至少升5%至8%。資料顯示，今年全港將有69個全新一手私宅項目，當中港島、九龍及新界區的供應量分別為1,814伙、5,285伙及13,612伙。

新界區佔總供應量66%最多

新供應以新界區最多，涉及項目達29個，單位總數共13,612伙，佔全港供應的65.7%，供應並集中在沙田區，來年將有6個項目合共4,148伙可供發售，如恒基等的落禾沙項目、新世界及港鐵的車公廟項目等。港島區一手私宅供應則繼續低企，較大型項目為嘉華、信和及南豐聯合發展的黃竹坑惠福道項目，涉411伙。

據運房局昨日公布數字，一手市場已落成但仍未售出及建築中的單位數目達4.9萬個，較09年微升1,000個。嘉華國際副總經理(發展)尹紫薇表示，數字與去年的變化不大，惟政府大力增加土地供應，相信數年後供應將升，不過，本港對樓宇一直存在大量需求，相信即使供應增加，樓價仍將保持平穩，亦合乎政府當初增加土地供應的期望。

恒基執行董事黃浩明表示，集團不會因單一政府數字去決定發展方向，主要因應不同時期的樓市表現作出調整。他又指，近日樓市回升，主要因積存的購買力被釋放，同時市場資金多亦增加入市需求，但尚未出現炒賣的情況，不過強調若樓價持續急升，相信政府亦會推出措施應對。

施工落成量受政策左右

施工量及落成量並非影響樓價升跌的「因」，反可視為樓價波動及政策變動的「果」。如1990年代本港樓價急升，發展商紛紛搶地起樓，施工量在98年升至3.5萬伙紀錄，但97年樓價泡沫爆破後，發展商減慢動工節奏，施工量逐年下跌，自01年起，更再沒有回升至2萬伙以上水平。而本港目前因供應不足而使樓價攀升，實際亦是由於政府過去多年大幅減少土地供應的「果」。

早年暫停賣地令供應大減

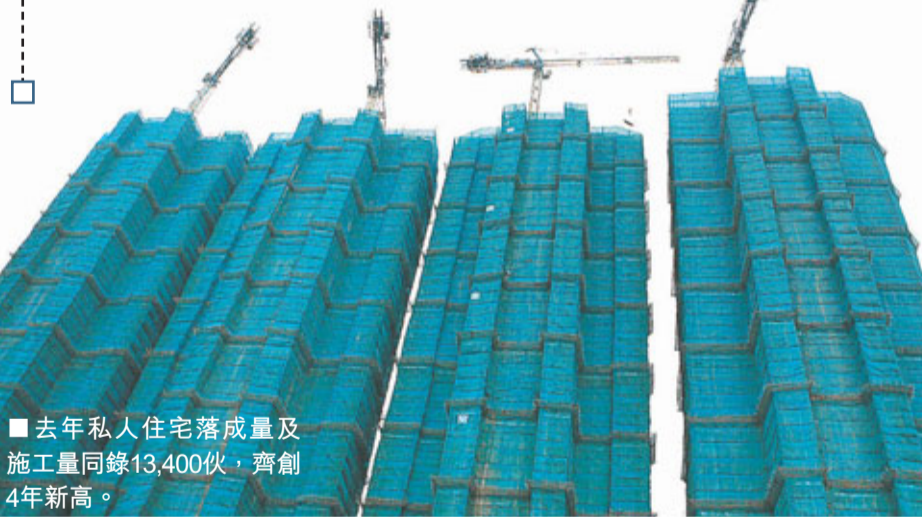
事實上，97年樓市崩盤後，政府於98年一度暫停賣地「托市」，01年更改以勾地形式推出地皮，加上發展商忙於銷售過去多年的存貨，本港私樓施工量由2000年的3.01萬伙急跌至01年的1.83萬伙，但由於落成量滯後關係，直至04年，私樓落成量仍高逾2萬伙水平。不過，04年已落成但未出售私樓數目仍高達1.5萬伙，至06年更升至1.9萬伙，可見市場有大量新盤未能消化。

勾地制度未配合需求改變

然而，隨著連續多年新樓施工量偏低，05年起落成量亦跌至1.73萬伙，此後再未升破此一水平。但本港對一手物業的需求卻並未減弱，01至04年每年一手註冊量均超過2萬宗，03年更高達2.7萬宗，一手單位被急速消化，但政府勾地制度卻一直未能相應作出改變，土地供應持續緊張，至07年一手貨尾更急跌至1萬伙水平，引發市場對供應「斷層」的擔憂。

在「勾地困難」及地價攀升下，08、09年本港新樓施工量更一度低至8,000及8,200伙，09年落成單位數量亦跌至7,200宗近14年低位，即使去年政府加速推出土地，但市場仍預期，供應不足的問題至2013年前仍難以解決。

■香港文匯報記者 趙建強



■去年私人住宅落成量及施工量同錄13,400伙，齊創4年新高。

運房局：打擊炒賣措施奏效

香港文匯報訊 (記者 涂若奔) 立法會昨日討論印花稅條例草案，運輸及房屋局副秘書長李麗儀回應議員質詢時表示，政府去年加徵印花稅後，市場的炒賣活動大幅減少，顯示有關措施收到成效。但她亦承認，樓價的長遠走勢由「一籃子因素」決定，其中土地供應量尤為重要，政府今後會繼續在私人住宅供應方面多下功夫。

考慮不同時段推不同措施

李麗儀引述數據披露，09年首9個月全港樓宇買賣成交約10.04萬宗，其中有5,800宗在12個月內轉手；而2010年同期成交量約11.9萬宗，12個月內轉手的宗數大升至1.24萬宗，顯示炒賣活動加劇。她稱，政府並不希望樓價大起大落，加徵印花稅主要是希望令炒家盡量離場，以便幫到真正的用家置業，不過單靠此項措施並不足以徹底解決問題，最終還需要增加土地供應量。此外，政府亦會考慮在「不同的時段推出不同的措施」，但



■李麗儀稱，政府去年加徵印花稅後，市場的炒賣活動大幅減少。
香港文匯報記者張偉民攝

重稅第六周 樓價再創97後新高

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府以重稅打擊樓市，但經過一個月的調整期後，進入額外印花稅生效後第六周，反映二手樓價走勢



■二手樓價已經連續兩周創九七後新高。

的中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass已經連續兩周創九七後新高。CCL Mass最新報87.10點，按周上升0.11%，指數創1997年12月7日87.66點後逾13年新高。由SSD後的谷底84.26點(去年12月19日)起，四周以來CCL Mass累升3.37%。

新界東按周升幅最大

中原地產研究部副董事黃良昇指出，港島區、新界東及新界西的大型屋苑分區指數均錄得按周上升。港島區最新報98.49點，按周升0.33%，指數是1997年10月26日錄得104.44點後逾13年來次高，僅低於去年11月28日的98.91點。新界東最新報84.12點，按周升1.18%，指數是1997年12月14日錄得84.31點後逾13年來新高。新界西近13年來首度重返70點水平，最新報70.29點，按周上升0.97%，指

數創1998年3月15日錄得71.18點後近13年來新高。

九龍區急升後現微跌

只有在上周急升4.80%的九龍區在本周下降，但跌幅不足1%。九龍區最新報87.38點，按周下降0.98%，指數是1997年11月30日錄得87.70點後逾13年來次高，僅低於上周的88.24點。至於包括豪宅在內的中原城市領先指數CCL最新報90.01點，為97後次高，按周輕微下降0.05%，表現稍遜於CCL Mass。最新公布的CCL，是1997年11月9日90.09點後的逾十三年次高，僅低於上周公布的90.05點。由SSD後的谷底87.48點(2010年12月19日)起，四周以來CCL累升2.89%，表現亦不及CCL Mass。