

# 私樓趕「發水」 首季施工急增

## 業界：新供應仍不足 應加快推地

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、涂若奔）受到發展商搶在4月1日實施限制「發水」新例前入則帶動，本港首季私樓施工量按季急增65%至2,800伙，同期落成量亦增40%至3,300伙。然而，施工及落成量按年仍大跌32%及33%。業界認為，經過首季趕搭「發水」尾班車高潮之後，入則及施工量料會大為放緩，按首季落成量推算全年落成僅1.32萬伙，與港府年供2萬伙的目標仍有一段距離，顯示供應增速未必趕得上需求升勢，政府應進一步主動增加土地供應來平抑樓價升幅。

港府去年初開始主動推出地皮拍賣，部分土地已獲批施工，加上發展商趕享「發水樓」舊制加快入則，個別亦已獲批施工，令今年首季私宅施工量由谷底回升。運輸及房屋局昨日發表的一手私宅統計數據顯示，今年首季一手私人住宅施工量按季升65%至2,800伙，落成量亦按季增加40%至3,300伙，然而按年比較的話，卻分別減少32%及33%。

### 一手盤貨尾減至6000伙

數據顯示，截至3月底止，本港一手私樓（已落成及建築中仍未售出的單位）總供應共5萬伙，按季增加1,000伙，按年亦增加4,000伙。其中已落成的貨尾單位，

由上季的7,000伙，減少至6,000伙。本港首季私宅施工及落成量按季上升，但按年仍下跌，對於是否可以達到每年土地供應約2萬個單位的目標，運輸及房屋局發言人表示，上述5萬伙已落成及建築中仍未售出的單位，連同已批出土地可隨時動工的約9,000伙單位，當局估計，未來三至四年私樓供應量可達5.9萬伙，並預期未來數月可轉為熟地供應的單位有2,700個，預計未來幾年一年私樓供應會進一步增加。

### 全年落成量難達2萬伙

地產建設商會執委會主席梁志堅表示，本港首季私樓施工量按季上升，只是反映政府批出的項目增加，發展商並非因為政府增加供應而加快施工及推盤速度，並指發展商一向會在項目獲批後盡快開工，及快速推出新盤套現以購入土地。他指出，雖然今年首季私樓落成量增加，但項目落成速度要視乎市場變化，他認為，全年落成量仍難以達到政府提出的2萬個目標，不過相信數字會較去年多。

蘇皇亞區地產研究部主管吳嘉俊亦坦言，施工量及落成量數字並不等於真正的市場供應，因發展商往往會按市況才決定何時推盤，如恆地馬鐵烏溪沙站落

禾沙項目，市場本來預期今年開售，但有消息指或會押後至明年才推出。

### 倡政府多推小型地皮

Bricks & Mortar地產分析員王震宇表示，雖然現時樓價在首季升了逾10%後有調整，但預料明年底前樓價仍會有20%至30%升幅，皆因今年內美國加息機會愈來愈微，香港就業情況持續改善，及未來三年每年落成量少於1萬個單位都支持樓價。

他表示，期望政府盡快落實興建4萬個單位，避免樓價高企時大量推出，令樓價大幅下跌。當發展商預期四、五年後會有大量單位落成，會加快現時推盤速度，令現時樓價有機會下調。他又指，單靠勾地未必足夠，因發展商只想勾市區地皮，導致發展失衡，故政府應有勾地計劃，亦要主動賣地。

王震宇又指出，中小型發展商普遍不夠地皮，提倡政府多推小型地皮，令發展商能百家爭鳴，不會被大型發展商壟斷市場，避免出現官商勾結的錯覺。



### 一手私宅供應情況

已落成樓宇但仍未售出的單位數目：	6,000伙
建築中單位數目：	+46,000伙
減去：已預售單位數目：	-2,000伙
50,000伙	

註：截至今年3月31日止  
製表：香港文匯報記者 梁悅琴



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓價持續攀升，市民對本港樓市發展之關注程度有增無減，雖然自去年起政府已多次主動從多方面穩定樓市，包括增加一手樓銷售透明度、「辣招」遏抑短線炒賣及防止信貸過度等，積極回應市民訴求，但業界認為政府要進一步增加土地供應，才是治本之道。

美聯集團副主席黃錦康表示，由於去年發展商已開始增加不少土地儲備，加上預期今年土地供應將大幅增加的情況下，相信新樓盤施工的步伐亦會加快，希望今年施工單位達17,000個以上。他呼籲政府加快推地，而長遠土地供應每年維持約2萬伙水平，令供求盡快平衡，避免未來樓價大上大跌。

根據差餉物業估價署資料顯示，近10年、近20年以及近30年，本港平均每年入住量均約2萬個單位，可見本港年均需求約在此水平。回顧過去十多年樓市，98年至00年三年間，每年施工量逾3萬伙，施工大升即表示將來的落成量相應會顯著增加，因此當98年施工量高達35,300個，遠高於年均需求2萬伙水平時，驅使當時樓價大幅急挫；及後私樓施工量持續回落，03年跌至1.41萬伙，當年配合中央救港及經濟復甦下，樓價得以谷底反彈並重拾升軌。隨後每年施工量均持續低於2萬伙水平，而08年施工量更低至僅8,000伙的低位，09年亦只得8,200伙，成為近年樓價飆升的其中主要原因。

由此可見，供應量大上落令樓價波動。黃錦康重申，為維持本港樓市穩定發展，政府增土地供應方向正確，並呼籲長遠土地供應每年維持約2萬伙水平，避免未來樓價大上大跌。

中原地產研究部副董事黃良昇指出，現樓貨尾跌至6,000個的歷史新低水平，為市場出現供不應求風險響起警號，不過政府已預見問題，故在去年開始增加土地供應以管理市場預期，防止有投資者藉「供不應求」概念炒高樓價。展望後市，他認為，樓價升跌主要受通脹及加息兩大因素影響，惟通脹已降臨，但加息仍處於醞釀階段，今年樓價維持看升。

# 增供應抑樓價乃治本之道



每年維持兩萬伙新供應

### 通脹來臨 樓價仍看漲

多間銀行先後上調H按息率，供樓負擔將加重。

# 臨加息周期 樓市下調風險增

香港文匯報訊（記者 趙建強）政府公布本港首季私樓施工量回升，隨着去年及今年政府加快推地速度，市場預期整體供應量亦將逐步攀升，延續數年的「樓市斷層」論將失去市場。在供應增加的同時，金管局昨再提出警告，指低息環境助長資產泡沫形成，在環球



多間銀行先後上調H按息率，供樓負擔將加重。

進入加息周期下，樓市下挫風險將越來越高。主動賣地 發展商急套現

政府對樓市政策的改變，是一個首要風險。自去年起，港府已密集出招，而本季度起，港府將按季公布賣地計劃，季內有9幅住宅地皮推出市場，港府亦強調會繼續主動推地，這是港府在樓市政策上的一大轉變，由被動變為主動，加上於財政預算案中政府號稱的4萬伙供應，即使未能全部兌現，但私樓供應逐步回升是必然事實，市場預期發展商再難以「供應短缺」來作為加價推盤的藉口。

近期多個新盤均以「貼市價」作招徠，亦反映發展商迫於現實，開始改變推盤策略。有新盤不再「啞膏膏」式逐批少量加價加推，而是「大曬冷」快推以期早日售清，被視為及早鎖定利潤的保險做法。「供應多，發展商加快賣樓速度，盡快套現」，美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，在一定程度上亦可使樓市降溫。

政府要樓市降溫的力度正在累積，樓市天秤的重心逐漸轉移，置業人士及投資者不可不察。其次，息口上升是另一大風險。亞洲和歐洲都已經步進加息周期，以壓抑通脹，大家關注

何時輪到美國，市場預期，美國最快在今年下半年或明年年初將步入加息周期，本港在聯繫匯率制度下一定跟隨。

樓價超97 供樓負擔加重

事實上，本港的實質按息近月已經率先上調，多間銀行過去均先後上調H按(同業拆息)息率，反映息差已逐漸收窄，銀行加息壓力浮現，金管局及港府亦多次警告，低息環境不會永遠持續，呼籲市民買樓要量力而為。中原地產早前公布的數據顯示，若以600方呎單位，6成按、20年供款作基準，並計及私樓家庭月入中位數，P按(最優惠利率)供樓負擔比率已經升至45.6%，再計及加2厘息的壓力測試，供樓負擔更達54.6%危險水平，若買家做足70%按揭，負擔比率更高。

第三，在實際樓價方面，本港多個老牌大型屋苑，價格均已超越97年高峰期，理工大學建築及房地產學系教授智文認為，雖然目前情勢與當年已有不同，但樓價超過97，確是對樓價過高的一個警號。中文大學經濟學系副教授莊大勇亦指出，97價本已是一個「不合理」價格的信號，即使計及通脹及經濟增長等因素，現時樓價亦逐步向危險邊緣迫近。

# 高山道地皮料最少值10億

香港文匯報訊（記者 周穎）將於下周三（27日）拍賣的紅磡高山道地皮，為政府今個財政年度拍賣地皮的頭炮。由於市區地皮難求，加上地皮位處九龍核心，當中長實、新地、英皇、嘉里及嘉華等，先後表示對地皮有興趣。市場預期，屆時發展商將會積極競投，不過由於受最近按揭利率趨升及政府未來將陸續推出土地下，料發展商出價較為審慎，估計成交額介乎10億至15億元，樓面呎價6,500至1萬元。

### 最樂觀估計成交價15億

去年6月由新地以109億元高價投得的何文田山谷道地皮，與是次的高山道地皮距離僅約3分鐘步程，當時山谷道地皮的樓面呎價達12,540元。是次的高山道地皮前身為海關已婚關員宿舍，地盤面積約為20,470平方呎，限定作住宅（甲類）用途，地積比率7.5倍，可建樓面面積約153,516平方呎。

美聯測量師行董事林子彬表示，隨着啟德發展項目，以及港鐵觀塘延線（預期2015年落成）、沙中線（預期2018-2020年落成）帶來的基建效應，紅磡及土瓜灣區內

樓市將會出現前所未見的轉變。該兩區屬於舊區，樓價多年來落後於大市，但隨着基建落成，其蘊藏着的發展潛力將會爆發出來。

### 紅磡兩限呎地下周招標

此外，從市區重建局未來在紅磡及土瓜灣區進行招標及收購的項目可見，政府亦將重點發展該兩區。下星期三拍賣的紅磡高山道地皮，估計樓面呎價達7,800元；而另外兩幅於下星期五招標的紅磡限呎地，估計樓面呎價也分別可達5,500及5,800元。

利嘉閣地產董事總經理廖偉強指出，市區優質用地供應極少，加上息口低企及通脹升溫的幫助，預料發展商將會一如以往積極出價競投地皮。又由於地皮可作豪宅發展，加上地皮位處九龍核心，未來發展潛力優厚，故初步預期，每呎樓面地價可達9,200元，折合地皮總值約14.12億元。

中原測量師行董事張競達指出，該幅政府主動推出之地皮屬豪宅用地，地皮位置優越，估值15.3億元，每平方呎樓面地價約1萬元。

高山道地皮成交價預測

投行/測量師	預測(元)
蘇格蘭皇家銀行	13.35億
野村證券	12.76億
三星	12億
瑞信	11.9億
里昂證券	11.31億
中原測量師行	15.3億
利嘉閣地產	14.12億
美聯測量師行	約12億
萊坊	13億

製表：香港文匯報記者 周穎