

供應量上衝 港樓價下行

限呎盤加劇兩極化：大宅更貴 中小單位趨平

香港文匯報訊（記者 趙建強、廖毅然）港府致力增加土地供應，惟動工需時，運房局第三季私樓供應數字顯示，施工量僅1700伙，按季急跌64%，按年更跌66.7%。不過，政府指，若計及1.3萬伙已批但未動工私樓，未來3至4年總供應量可達6.3萬伙，為11個季度新高。業界預期，隨着「限呎盤」及主打中小單位的新居屋及「置安心」等資助房屋應市，供應不足的問題可望扭轉，但中小型私樓價格則有機會下調，加劇樓市兩極化。

運房局昨公布的數字顯示，第三季私樓施工量為1700伙，較第二季的4,700伙下跌64%，比去年第三季的5100伙下跌66.7%；今年首9個月計，私樓施工量總計9,200伙，較去年首9個月的1.17萬伙，跌21.4%。落成量方面，第三季私樓落成量2,200伙，較第二季的1,200伙升83%，比去年第三季的4,100伙則跌46%；今年首9個月計，私宅落成量總計6,700伙，較去年首9個月的1.11萬伙減約40%。

供應6.3萬11季新高

至於截至9月底止的總供應量（在建未售及落成未售）共5萬伙，其中已落成未售的涉6,000伙，較6月底減1,000伙。不過，運房局指出，第三季已批出土地證並可隨時動工的項目達1.3萬伙，較今年第二季的5,000伙大幅增加8000伙之多，未來3至4年私樓潛在供應量可回升至6.3萬伙，數字創08年底至今11個季度新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，以政府近期新增供應來看，大部分均為中小型物業，加上港府積極推出公

屋、興建新居屋、及推出置安心計劃，令該類物業供應大增；反觀，大單位數目未有跟隨上升，未來供應主流集中細單位，樓價亦有機會出現兩極化的情況，預期大單位樓價繼續升，而細單位將面臨壓力。

嘉里建設(0683)旗下嘉里發展執行董事朱葉培表示，市場每年吸納1.5萬至1.6萬個一手單位不成問題，但他亦承認，3至5年後市場或有大量中小型單位落成，為同類單位價格帶來壓力，但預料不會被大幅拖累。近期政府又推出限呎限量的措施，被問及是否影響發展商競投意慾時，他指，業界主要仍視乎地理位置，相信有關措施僅為配合民生需要，並非長遠政策。

二手樓受影響更大

至於近期樓市稍有放緩，朱葉培指出，是由於受外圍經濟及股市表現影響買家心理，加上等待政府的土地政策落實所至。不過他認為，近期市場推出的數個新盤銷情不俗，樓價亦有上升，暫時受影響的主要是二手市場。

測量師學會房屋政策小組主席潘永祥亦指出，最近地皮的成交價可反映發展商對3至5年後樓市走勢的看法。一旦地價回落，市場心理亦難免受影響，業主叫價不敢如以往進取，準買家又不肯按現價成交，帶動樓價下跌。新地日前以樓面地價每呎4,523元奪得港鐵南昌站，較市場預期的下限還低近10%，比去年推出招標時的樓面補地價6,600元低31.4%。

樓市明年迎供應高峰

香港文匯報記者 趙建強

不少輿論批評港府未有積極控制樓價攀升問題，運房局數字足以幫政府「洗脫罪名」，該局顯示本港已批出土地仍未動工的單位，由第二季的5,000伙「爆升」至1.3萬伙，連同未售出單位在內，潛在供應量攀升至6.3萬伙，數字創08年第四季後的11季新高。業界預期，隨着「限呎盤」及「限量地」推出，本港樓市明年起將迎來供應高峰期。

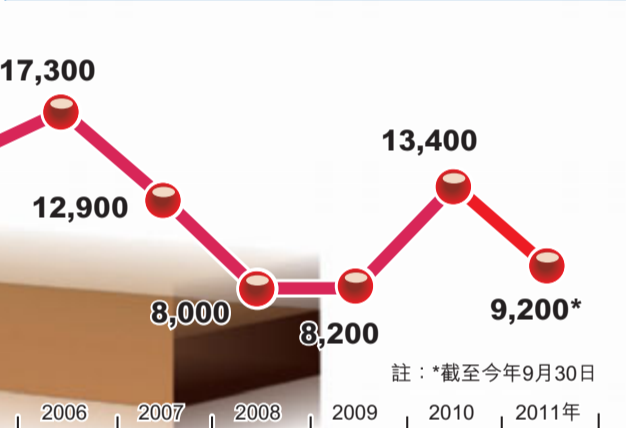
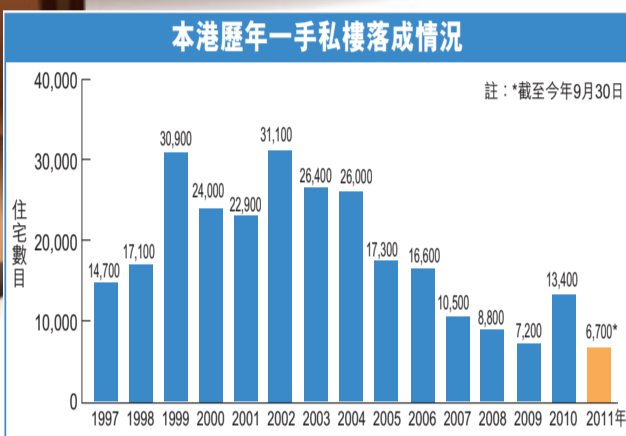
「限呎盤」呼應市場需求

美聯認為，數字反映政府積極推地，特別是推出為數不少的「限呎」及「限量」地，充分回應社會對住宅供應不足的訴求。美聯物業首席分析師劉嘉輝指，雖然第三季施工量僅1,700伙，但季度數字往往受該季施工項目的規模所影響，因此每季數字走勢不時按季大上落落，料隨着其他已批出土地仍未動工的項目陸續動工，全年施工量仍有機會大幅上升。

3年後每年供應將倍增

中原地產研究部聯席董事黃良昇亦預料，隨着政府2011年起主動賣地，預料已批出土地仍未動工的私人住宅單位數字會持續高企，2012年起更形成高峰。他估計，即使以目前6.3萬個單位計算，未來3到4年平均每年供應亦可達1.6萬到2.1萬個，即平均每年有2萬伙，明顯扭轉過去4年(2007至2010)平均每年落成量僅9,975個偏低水平的局面。

落成量方面，港府年初已預期全年落成量不足1.1萬伙，劉嘉輝認為今年首三季落成量僅6,700伙為預料之內，且數字亦反映07、08年推地不多的問題。他預料，隨着近年推出地皮陸續動工，未來落成量可逐步回升。



本港歷年一手私樓施工情況

本港歷年一手私樓落成情況

政府廣開宅地 年增1.5萬伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價高企，小市民「上車難」，曾特首任內最後一份施政報告，提出本港每年供應約4萬個公私營單位的目標。而在上個財政年度以來，政府已在供應上下功夫。而單計今個財政年度，至今已合共售出21幅包括住宅及商貿等各類地皮，連同將會落實推出的土地，共涉及約1.5萬伙住宅。

根據地政總署資料顯示，21幅土地中有16幅為住宅地，總值達到397.2811億元，涵蓋不同類型的物業：豪宅地皮如東半山司徒拔道前嶺南學院、半山波老道地皮等；限呎地盤有東涌第55A區、紅磡利工街地盤；限量

地盤有將軍澳第66A區、沙田九肚第56A區等等，種類多元化。

公私營單位 目標年推四萬

而政府上月中公布第四季地政計劃，將有多達7幅土地推出，顯示近期樓市雖然遇冷，但無阻政府增加土地供應的決心。資料指，今年10至12月期間，政府將主動推出的5塊住宅地，分佈於將軍澳、屯門和大嶼山。其中將軍澳66B2區及屯門青山公路第48區兩塊為限量地，將規定單位數量。5幅住宅地皮共供應1,770伙。

除勾地表內的地皮，政府亦積極透過其他

渠道增加供應，例如港鐵上蓋項目。近日截標的南昌站就涉及3,313個單位，其中75%為中小型單位。年底或明年初，港鐵荃灣西站5區亦會緊接招標，將提供3,356伙，其中55%為中小型單位。若連同港鐵上蓋項目，今個財政年度，政府暫時落實推出時間的單位數量就逼近1.5萬伙。

事實上，政府新一份施政報告中亦重點提到土地供應目標，為每年能提供約4萬個公私營單位，包括2萬個私人住宅單位、1.5萬個公屋單位及5,000個新居屋單位；另外，亦會釋放工業用地，探討在維港以外進行適度填海，及檢討「政府、機構或社區」用地。

一太：港住屋全球最貴 削競爭力

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）第一太平戴維斯昨日發表一份「全球十大城市住宅房地產市場報告」，得出一項驚人的訊息，以適合企業高層居住的房屋作比較，本港的住宅價格水平位列全球10個主要城市的第一名，高於10個城市的樓價平均值超過1倍。數據反映香港住屋價格過高，可能削弱與其他城市的競爭力。

是次挑選作比較的10大世界級城市，除香港外，包括倫敦、東京、上海、莫斯科、孟買、悉尼、新加坡、紐約、巴黎，均屬具備相當規模的海外買家市場和租賃市場，同時也是跨國公司選址擴張的首選地。對於適合企業高層管理層(包括中年外籍CEO、外籍高級董事、本地董事、本地管理層成員)居住的房屋而言，香港是住宅價格最貴的城市，位列其後的是倫敦、東京、新加坡和巴黎。

報告又提到，香港受制於土地供應缺乏，加之海外熱錢湧入，尤其內地資金，住宅價格過去5年一直飆升。政府雖已出措施調控，並在低端住宅市場取得成效，然而預計2011年下半年高端市場仍會呈現向上走勢。

內地投資 推高港租金

租金方面，香港相對10個城市的平均值只高出約24%，位列第3位，第1及2位為倫敦及巴黎，其中既有國內外公司擴張帶來的租賃需求，也不乏潛在買家由於信貸原因轉向租賃市場。總的來說，租金最高的5大城市均有來自外籍人士和公司高層租賃的強烈需求。

一太指出，租金有增長，證明了香港仍有強勁需求，而對「戰利品資產」的購買需求更為龐大。與有限的供應量相對應的是來自

中國大陸巨大的投資需求。現金富裕的買家繼續助推市場。因此，儘管抑制措施一再推出，投資者對傳統區域的興趣仍濃厚，意味着半山、南區、山頂這些豪宅區的價格表現領跑整個市場。



本港樓市將加劇兩極化，大宅更貴，中小單位難起價。

版面導讀

要聞 盈警仍「獻金」 黎智英財源被質疑
在壹傳媒日前發布盈利警告後，黎智英拒絕回應其巨額「政治獻金」何來。有市民促請「肥佬黎」交代充當「大慈善家」背後的「錢從何來」。詳刊A4

要聞 遭處決或虐殺 狂人死因羅生門
利比亞「狂人」卡扎菲死因現羅生門。官方版本稱他在槍戰中頭部中彈死亡，但有稱他被虐殺，也有指他被執政當局士兵以手槍「處決」。詳刊A5

中國 海外華媒高層 獻策粵發展
2011「廣東轉型升級實踐與前瞻」華文傳媒高層研討會21日在肇慶舉行。十來家海外華媒及部分國內媒體齊聚一堂，為廣東再發展建言獻策。詳刊A12

港聞 新渡輪行「歪路」 擄石躉76乘客傷
長洲避風塘昨清晨發生罕見撞船意外，載着150名乘客的新渡輪雙體船失控撞及石躉，導致76人受傷。海事處初步調查相信船隻偏離航道肇事。詳刊A16

國際 希船王堂弟婦 淪落垃圾堆
曾叱咤風雲的希臘船王奧納西斯家族風光不再。有傳媒近日拍得其90歲堂弟婦在雅典垃圾堆搜索舊衣物，現時她每月只能靠300歐元退休金過活。詳刊A23

財經 股民買大細 牛熊證成交額各半
有人說「市淡冷靜，不如賭博」，昨日窩輪及牛熊證合共成交額佔主板成交額達41%，恒指牛證和恒指熊證在窩輪成交額中，分佔48.42%和50.18%。詳刊B1