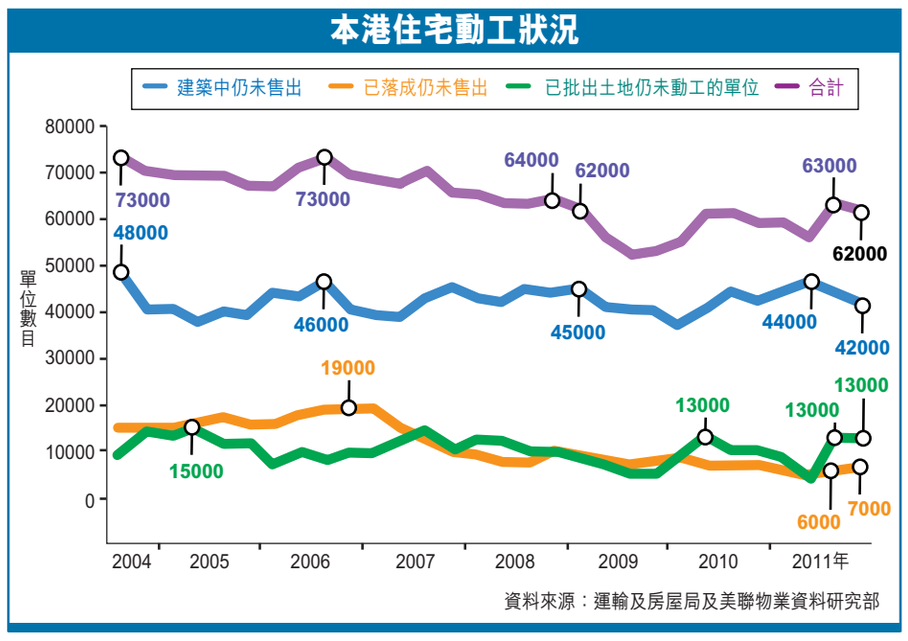
貨尾連升2季 樓市風險現

未來4年新供應6.2萬伙 11季來第二高

香港文匯報訊（記者 周穎）為調控樓市，政府去年大增土地供應，提前達到年供2萬伙目標。最新的上季私樓數字顯示，施工量按季下跌35%至1,100伙，但貨尾卻連升2季至7,000伙，未來3年至4年新供應合共約6.2萬伙，為近11季以來第二高。市場人士指出，過去半年樓市需求受經濟及房策影響而顯著減少，貨尾單位回升，反映樓市下行風險增加。

運房局昨公布的去年第四季私樓數字顯示，去年第四季私宅施工量1,100伙，按季下跌35%；已落成私宅2,700伙，按季升22%；已批出但仍未動工的項目維持於1.3萬伙，較前年同期增加3,000伙。



施工及落成數據齊下跌

數據又顯示，去年私宅施工量總計1.03萬伙，按年下跌23%；已落成私宅9,400伙，按年下跌近30%，為2年低位。一手住宅市場總供應量4.9萬伙，較第三季減少1,000伙。

截至去年第四季為止，在一手市場中，待售現樓佔7,000伙、待售樓花佔4.2萬伙，連同已批出土地及可隨時動工的單位佔1.3萬伙，即未來3至4年間新供應合共約6.2萬伙，為近11季以來第二高位，僅次於去年第三季的6.3萬伙。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，過去近2年政府積極增推土地，推高未來4年的私宅供應量。去年第4季達到6.2萬個，即未來4年平均每年1.55萬伙新供應。惟值得注意的是，本港及外圍經濟增長自去年下半年起持續放緩，樓市向下調整，一手銷售日益困難，現樓貨尾數字連升兩季。去年第二季起，每季增加1,000伙，由5,000伙升至第四季的7,000伙。

他指，如果貨尾數字持續上升，反映銷售跟不上供應，即供過於求。現樓貨尾一旦升穿一萬個，為樓市響警號；升穿1.5萬個，便進入危機水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，相信政府增加供應的大方向持續，未來仍然會持續積極推地，估計未來新供應會有上升趨勢。

過去半年註冊量遜「海嘯」

不過，土地註冊處資料顯示，去年下半年一、二手住宅註冊量合共約29,961宗，即平均每月僅得約4,994宗，比金融海嘯爆發期間更少，接近與2003年上半年沙士襲港期間水平。

劉嘉輝認為，數據足見目前「供應增、需求減」，此情況持續的話，不排除未來會出現「供過於求」的情況，因此房策有需要及早檢討，特別是額外印花稅及收緊按揭成數等措施，否則可能會對本港樓市帶來長遠打擊。

■本港現樓貨尾數字在去年第四季升至7,000伙。 資料圖片

東亞帶頭加按息 中原料樓價跌10%

■中原集團主席黎明楷相信港府出招壓市機會不大。 資料圖片

香港文匯報訊 （記者 梁悅琴、馬子豪）港銀資金偏緊，再有銀行上調樓按息。東亞銀行（0023）昨日宣布，該行已由周四（19日）起將H按計劃的按息上調0.2厘，成為今年首家上調按息的銀行。外圍經濟未明朗，地產業界預期，本港樓市今年將量價齊跌10%。

貸存比率升 資金成本增

金管局剛於日前指出，由於信貸需求旺，港銀的港元貸存比率由2010年的78.1%，升至去年的84.5%，比例已達歷史較高水平，存貸比率不斷上升顯示本港銀行流動性偏緊，暗示港銀有加息壓力。東亞昨日率先宣布上調按息，成為今年首家加按息的銀行。

以往帶頭加按息的一般是大型銀行，是次則由中小型銀行帶頭。銀行公會主席馮婉眉昨表示，年內資金成本仍會維持高企，但業界此後會否因而調高按息，仍要視乎個別銀行的經營狀況，難以一概而論。事實上，因應資金上升，去年港銀已6度加按息，以H按計，累計加息已達約2厘。

東亞是次加按息，由原本的H+2.2至2.7厘，上調為H+2.4至2.9厘；鎖息上限及現金回贈不變，分別為P減2.25厘及0.2厘，至於P按則維持P減2.1至2.6厘。

黎明楷料新盤貼市價開售

另一方面，中原集團主席黎明楷同日表示，本港樓市交投已大為萎縮，相信港府今年再出招壓市機會不大，但發展商為求去貨，今年會更貼市開盤，令二手樓價受壓。他預料，今年本港樓市的交投量會跌10%，整體住宅樓價會跌10%；新界樓因供應多，樓價料跌逾10%；而受惠內地「放水」，豪宅樓價影響最小，跌幅料約5%。

黎明楷指出，過去2年港府連番出招壓市，已令樓市交投持續回落，政府亦應提早檢討有關措施，否則會令地產相關行業大受打擊，變成遲來的修訂。他相信，今年外圍經濟一定差，但內地銀行開始因應中小企經營困難而「放水」，對香港樓市亦有利。他估計，內地今年會放鬆一些限購或限外令，不過，今年香港一手盤料達1.5萬至2萬伙，發展商為求去貨，今年更貼市開盤，令二手樓價受壓。

同系的利嘉閣地產總裁廖偉強指出，過去3個月「零勾地」，加上近期再現流標，相信今年的供應不會太多，本港銀行近期亦再度爭做按揭生意，按息暫無上升壓力，加上買家仍有實力，料今年樓價下跌幅度少於10%，交投量會繼續下跌。其中，一手樓料達1.5萬伙，二手樓料達6.6萬伙，合共8.1萬伙，按年下跌10%。

中原CCL微升 後市看淡

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，中原城市領先指數CCL最新報94.31點，按周上升0.16%，主要反映去年12月底適逢御金．國峯推售熱潮，CCL輕微反彈，但本地經濟放緩，企業紛紛發出盈警，以及裁員潮起，樓市氣氛淡靜，租金明顯回落，樓價跌勢將持續，CCL近15周累計跌5.5%。

香港文匯報記者：顏倫樂、周穎

細單位驟增 樓價「跌多過升」

專家解讀

政府為扭轉過去土地供應不足問題，近兩年不斷加大推地力度，推高未來3年後的潛在供應量至6.2萬伙。然而，新供應大部分屬「上車」的中小型單位，加上港府又推出置安心及新居屋分薄上車客源，業界擔心出現短期性供過於求問題。有學者認為，這種情況無可避免，中小型單位樓價將「跌多過升」，但卻可以幫助基層及中產人士更快上車，相信政府已權衡輕重。

「限呎」「限量」谷高供應

經濟學者關焯照表示，政府近年推出多幅「限呎」、「限量」地皮，無非是希望透過增加中小型單位供應，幫助中產及基層市民上車。目前中小型單位供應過多，未來樓價難免回落，但卻可以解決市民的住屋問題，可以說是一柄「雙刃劍」，樓價回落是上車客要付出的代價。

關氏支持政府近年的推地策略，認為有效控制市場土地供應，並靈活因應樓市實際現狀推出土地。不過，針對土地供應的失衡，若日後政府發現大單位的樓價不斷攀升，他認為政府介時需增加豪宅地皮的供應量，以平衡市場供應。

他又指，大單位將來供應少，價格硬淨之餘，升值能力亦更高，相信成為投資者目標，反觀以往受投資者歡迎的細單位，由於樓價回落，投資價值大跌，相信投資者比例亦將減少。

龍年多生育 換大宅需求增

翻查資料，政府2010年至2011年之間，合共售出29幅住宅地，涉及1081.88萬呎樓面，而本財政年度更實現年供應2萬伙的目標。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，細單位供應持續增加，而大單位供應不變，遇上今年為龍年將出現生育潮，估計未來兩至三年後，市場對800呎以上三房大單位換樓需求將爆發，令大單位樓價再攀升。因此，他預期未來上述兩類單位樓價將會加劇兩極化。

鴨脷洲海景地估價降6%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、周穎）本港中小型單位供應增加，加上本月大型鐵路上蓋項目流標，樓市疲軟等負面消息接二連三。美聯測量師行董事林子彬表示，該行決定調低鴨脷洲海旁道住宅地的估值，由上月估計的樓面地價每呎8,500元，減6%至8,000元，地皮估值跌至18.38億元。至於另一幅清水灣豪宅地皮估值維持不變。

下月與西貢地一起招標

鴨脷洲徑與鴨脷洲海旁道交界地皮，佔地3.28萬呎，屬住宅甲類地盤，可建樓面約22.98萬平方呎，以每伙單位600呎至700呎計算，可供應約330伙至380伙。地政總署昨公布，鴨脷洲地皮及西貢清水灣碧沙路地皮將於下月17日招標，3月16日截標。林子彬表示，雖然調低估值，但鴨脷洲地皮望海景，又鄰近未來落成的南港島線，沒有限呎限量條款，預料對發展商有吸引力。

另一幅西貢清水灣銀線灣碧沙路地皮，地盤約81,968呎，地積比率0.4倍，樓面約32,787呎，估計將發展成10幢至15幢洋房，樓面地價可達每平方呎15,000元，市值約4.92億元。

再推天水圍及坪洲宅地

政府昨日亦公布兩幅土地正式招標，包括天水圍商業地及坪洲住宅地，兩幅地皮將於2月24日截標。其中天水圍第108A區商業地，佔地約7萬呎，地積比率約4倍，最高可建28萬呎，地盤亦可作酒店用途，零售及食肆等，樓面最少5.38萬呎，高限不得超出100米(主水平基準以上，下同)，市場估值約4.2億至4.76億元。坪洲坪利路住宅地，地盤面積約49,127呎，地積比率約0.75倍，高限6米或2層，可建約36,845呎，估值約4,800萬至1.5億元。

■鴨脷洲徑與鴨脷洲海旁道交界地皮預計可供應330伙至380伙單位。 資料圖片

金朝陽灣仔地盤提早成交

市區地皮渴市，買家不惜提早完成交易。金朝陽證實旗下灣仔慶雲街17號及19號地盤以9,400萬成交，買家較原訂完成交易日期提早逾一個月前於本周三完成交易。新買家為環球物業發展公司，董事包括王瑤，按物業2007年中購入價錢1,150萬元計算，金朝陽預料獲利8,250萬元。

歲晚收爐 預約睇樓少28%

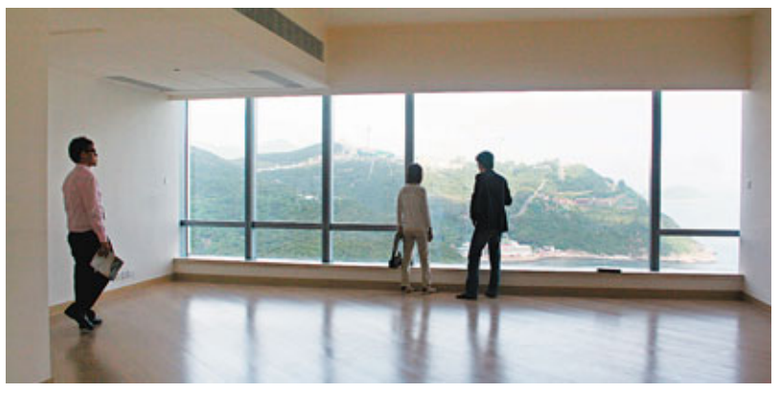
香港文匯報訊（記者 梁悅琴）歲晚二手市場淡靜，今年亦無例外。市民忙於「做節」，加上業主「封盤」個案甚多，根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑只有1,760組客戶預約在本周末參觀單位，數量上較上周末急跌28.2%，租客預約睇樓比率佔多，本周末比率更高近35%。

新界跌幅最大

按地區劃分，港島、九龍及新界三區周末預約睇樓量全面報跌。新界區21個指標屋苑只有650組客戶預約周末睇樓，較上周末下跌31.9%，跌幅最大，其中大興花園睇樓量急挫50%最厲害，沙田第一城、YOHO TOWN、新港城及嘉湖山莊睇樓量分別下滑23%至40%不等。

港島區方面，9個指標屋苑只有330組客戶預約周末睇樓，較上周末減29.8%，其中太古城、康怡花園及杏花邨睇樓量分別急降30%至40%不等。

九龍區20個指標屋苑只有780組客戶預約睇樓，較上周減23.9%，美孚新邨、新都城、淘大花園、黃埔花園及麗港城睇樓人流減少20%至33%不等。


■港島、九龍及新界周末預約睇樓量全面下跌。 資料圖片