

施工量5年新高 港樓價升勢料緩 4年新供應料6.5萬伙 惟今年恐難達標



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年以來住宅樓價再上升11%，令不少有心置業人士吃不消。不過，政府自2010年起主動增加賣地的政策奏效，發展商動工步伐明顯加快，政府統計顯示，今年第二季私樓施工量達5,300個，按季增8%，按年升12%；上半年施工量達10,200個單位，已接近去年全年的施工量，並創出5年新高。市場人士認為，施工量持續上升，有利緩和樓價升勢，令樓市可平穩發展。

運輸及房屋局最新公布的數據顯示，在動工步伐加快下，未來潛在新供應亦顯著增加，截至今年第二季為止，未來3至4年的潛在新供應（包括已批出土地仍未動工、建築中仍未售出、以及已落成未售出）進一步升至約6.5萬個單位，比起去年同期5.6萬伙上升16%，並為近5年新高。

今年施工料2萬伙 逾10年新高

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇認為，施工量創出5年新高，反映政府為穩定樓價而大增土地供應的決心，料今年的施工量有望達2萬個，有助減慢樓價升勢。

他指出，6.5萬伙供應量是2008年第一季以來的新高，預期今年第四季，數字可以逼近7萬個的水平，即未來三到四年間，平均每年的落成量由1.6萬到2.2萬個。相信2016年，私人住宅落成量便可以達到2萬個的政府中長期目標。中原地產預期，今年全年的施工量可以達到2萬個，將成為2000年以後的12年新高。

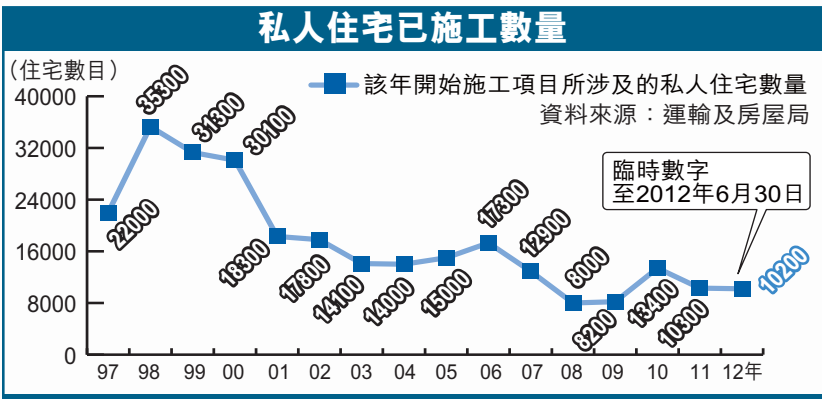
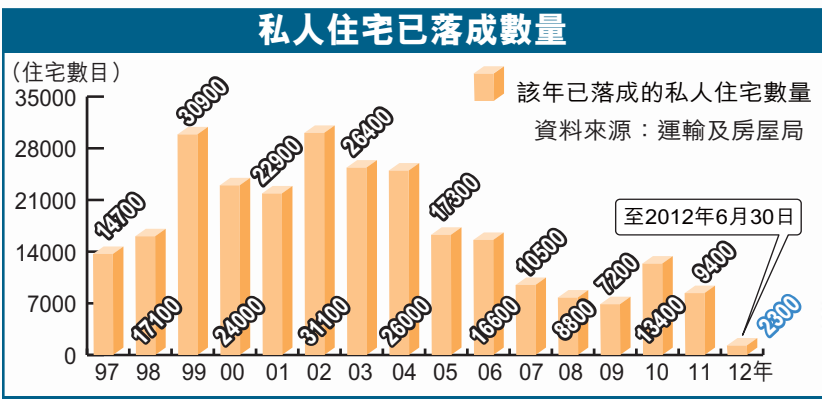
美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，由於政府去年主動推出不少土地，預期施工量於下半年將繼續增加，料有機會超越2006年的17,300宗水平，並創10年新高，動工量上升，未來推盤量勢增，料新盤溢價收窄，在此情況下，二手樓業主叫價方面亦難以大幅調高，樓價走勢料呈平穩發展。

英皇國際執行董事張炳強表示，集團一向採取地盤平整後便起樓，樓盤成熟便推售的發展策略。

半年落成僅2300伙 海嘯後最低

理工大學建築及房地產學系教授許智文指出，施工量回升，可以令樓市泡沫風險減低，對緩和樓價升勢有幫助，但由於香港的人口及家庭數目持續增加，數據顯示，今年上半年只有落成量2,300伙，較去年上、下半年分別減少49%及53%，創08年金融海嘯後新低，相信今年難以達到2萬個目標，加上低息環境持續，短期樓價仍然易升難跌，政府仍要持續增加土地供應來穩定樓價。

事實上，報告顯示，今年上半年私樓落成量數字累積只得2,300個單位，比去年同期減少近50%，並為08年上半年後新低，與施工量走勢背馳。不過，劉嘉輝指出，落成量低並未代表市場「冇」樓買。事實上，落成量實際僅為竣工數字，由於現時發展商大部分賣樓均是透過預售樓花同意書的機制出售樓花，無需待項目落成才推出市場，只要此機制持續，發展商最早可於項目落成前20個月預售樓花，故在施工量持續上升下，未來推盤量自然亦會增加，隨著施工量增，未來落成量上升勢成趨勢。



上半年一手註冊回升10%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府表明大增土地供應，發展商推盤步伐亦加快，以便套現。今年上半年一手盤註冊量5,656宗，比去年下半年回升10%，為連跌「5個半年」後首升，金額料達663.9億元，只較去年下半年減少1.5%。

新盤不斷 下半年7000伙登場

上半年各大發展商積極推盤，售樓收益可觀。其中長江實業和信和置業，上半年售樓收入均獲逾120億元；至於新世界發展，售樓收入亦逾70億元。中國海外也積極售樓，套現逾50億元，至於新地、會德豐、恒基地產及嘉里亦分別有逾40億元的售樓收入。

下半年新盤推售步伐未見減慢，粗略統計，至少有7,000伙登場，當中長實於將軍澳峻瀝共1,777伙已於6月底起分批推出，長實下半年推出的新盤還有九龍塘安域臺、荔枝角道住宅、大埔鳳園1期、荃灣西站1期及荃灣國瑞路等；新鴻基地產亦會有屯門站龍門、錦田及將軍澳天晉2期等新盤推售；恒基地產於西營盤的曉譽已推售中，其他新盤包括烏溪沙迎海1期、大埔道188號、元朗大棠等；信和則有灣仔利東街大型住宅項目推售。

製表：香港文匯報記者 周穎

資料來源：利嘉閣地產研究部

註：合作發展商之樓盤，單位數量歸入負責牽頭銷售的發展商

財經述評
港府近兩年大量增加土地供應，但學者指出，這批新增土地供應屬於「未來性」，最快2014年才會反映對樓價真正的影響。反而2010年前土地供應不足遺留的影響至今未散，今年內落成量要達到政府年初預計的1.18萬伙極具困難，單位供應不足下，市民不應奢望「增加供應=樓價跌」的願景今年內會實現，年內樓價相信仍會在高位徘徊。

理大建築及房地產學系教授許智文直言，上半年落成量只得2,300伙，屬於「不合理」水平，以每年落成量平均約1萬至1.3萬伙計算，半年2,300伙連一半的5,000伙也未有，明顯受到之前土地供應不足的拖累，而近兩年新增的土地供應又「未到位」，造成落成量偏低情況。

今年私樓落成量料僅8000伙

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，上半年落成量只有2,300伙，雖然今年還剩下半年時間，落成量可能出現變化，但回望08至10年期間提交的動工項目，有機會於年內落成的大型項目只得屯門站上蓋發展首期(1,075伙)。再將其餘三數個的500至1,000伙之間的中型項目、及大量100伙以內的小型項目納入估算，預料全年私宅落成量只有8,000伙，較政府初步預算的數值1.188萬伙減少33%，數量不足以應付市場龐大需求，因此未來一年樓價再升機會仍高。

需求龐大 來年樓價仍會再升

翻查資料，政府年初預測今年的落成量為1.188萬伙。許智文表示，年內要達標極為困難，因為這意味下半年的落成量要高達9,580伙，目前看不到這個情況會出現。由於供應不足，今年樓價將因此仍有支持作用，跌幅有限，並繼續在高位徘徊。

3年後供應急增 樓市或逆轉

港府直到2010年終於意識到供應不足帶來的「高樓價」問題，雖即時增加土地供應，但遠水未能救近火。按發展局年初公布的2011至12年度私人住宅總供應量，提供高達18,816伙(扣除流標的鐵路項目)，許智文稱，這些新供應約3年後落成，申請預售約在2014年左右推出，市民務必留意，屆時入市將面對加息期重臨，以及供應量劇增兩項負面因素，樓市可能出現大跌，入市風險非常高。

反觀施工量則另一番景象，自從2010年起政府主動增加土地供應，加上發展商年前趕搭發水樓尾班車，積極為旗下項目申請入則，令上半年私宅累計施工量有10,200伙，追貼2011年「全年」10,300伙。倘若施工進度不變，中原研究部高級聯席董事黃良昇表示，全年施工量有機會成為2000年以後的12年新高，達到2萬伙。

■香港文匯報記者 顏倫樂