

香港文匯報訊(記者 周穎)隨港府近年積極推出土地供應，加上樓價急升，發展商加快建樓步伐以應市，惟落成量未能跟上，置業者「得個睇字」。運輸及房屋局昨公布，本港去年私樓施工量達1.86萬伙，按年大增80%，創下繼2000年以來的12年新新高；私樓落成量則增7%至1.01萬伙。分析認為，施工量大增顯示今後房屋供應將增多，明年起年施工2萬伙不難達到，但落成量則最快2015年才能達至2萬伙目標，換言之，這兩年樓市供應仍有缺口。

■本港去年私人住宅動工量為1.86萬伙，較前年升約八成，創下12年新新高。

# 私樓施工增八成 落成供應未跟上

## 2年內仍有缺口 3年後料可推6.7萬伙

截至去年底，施工中的單位數量為5.2萬伙，已落成但未售出的貨尾單位維持於4,000伙水平，按季增加5%，同比少42.9%，更較高峰期的1.9萬伙大幅減少；受樓市政策影響，去年第四季私宅施工單位2,500個，按季減少58%，而政府料未來3、4年可提供6.7萬個私宅，包括5.2萬伙已落成或建築中單位，及1.5萬伙已批出土地可隨時動工的單位。

去年建樓1.86萬伙 12年最多

運輸及房屋局發言人昨表示，本港去年私人住宅動工量為1.86萬伙，較前年升約八成，主要由於過去一段時間累積增加的熟地，於去年陸續開工。隨著賣出和批出的住宅土地增多，預計未來動工量會繼續增加。而未來三至四年一手私樓供應的6.7萬個單位中，有63%的單位，屬於實用面積少於753平方呎的中小型單位。

發言人預計，未來數月會再有多幅住宅用地轉為熟地，合共提供約9,000個單位，而在2012至2013年度的勾地表中，仍有23幅土地可供出售，合共提供約5,400個單位。而未來幾年一手私樓供應會繼續增加，同時市場仍有不少二手單位供應。

將再添多幅熟地 可供9千伙

美聯物業首席分析師劉嘉輝指，據統計，新盤推盤量繼去年回升至約1.12萬伙左右後，相信今年將升至1.8萬伙水平，屆時比起去年多約6成，有機會創十年來最多。在預期多個新盤推售下，新盤溢價料會收窄，而今年樓價升幅料未及去年升約2成般急勁。

值得注意的是，報告指出，目前已落成未售單位數目企穩於4,000伙的低水平，繼續維持該報告有紀錄以來新低，相比起該數目的高峰期1.9萬伙已大幅減少，而其估未來3至4年新供應(包括建築中仍未售出、已落成未售出及已批出土地仍未動工的單位)的比率亦由高位約28%減少至最新僅6%左右。此類單位數目如此偏低之下，即使徵收空置稅，相信對解決當前樓市所面對的問題效用不大。

未來新供應有力重上7萬伙

事實上，未來3至4年一手市場供應數字亦受市場關注，其實早前政府亦已公布截至去年第四季供應為6.7萬伙，數目已升至21個季度新高，即自07年第三季的逾五年新高。數字上升反映政府積極推出土地供應的成果。再者，由於政府未來仍然會持續積極推地，相信未來新供應數目有力重上7萬伙，甚至不排除超越該報告紀錄高位7.3萬伙水平。

### 掃管笏地反應熱烈

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)西鐵荃灣西六區日前高價成交，即時刺激地皮交易市場，屯門掃管笏路第56區項目昨日截標，反應熱烈，收9份標書。富豪酒店旗下富豪物業代理董事衛振聲更明言，相關因素會計入出價條件，又指內地發展商來港投地屬正常，預計未來會成趨勢，不擔心會造成競爭。

估值最高15.3億 7家表明獨資

地政總署發言人表示，昨日接獲9份標書。據悉，入標財團包括長實、新地、會德豐、信置、嘉華國際、英皇國際、南豐、富豪酒店及新世界發展。由於地盤投資額不大，市場估值由11.3億-15.3億元，呎價僅3,000-4,060元，除長實及南豐未有表態外，其他財團都表示獨資入標。

對於最近不少地皮都以高價成交，又有內地發展商參與投地，會德豐地產常務董事黃光耀認為，地價反映發展商看好樓市，多了內地發展商參與會增加競爭，公司將多作評估及留意市場因素。對於下月招標的何文田住宅地，他表示公司亦感興趣。

黃光耀預計，今年樓價將保持平穩，去年成交量減少，反映市場仍在消化「雙辣招」及施政報告，但認為今年波動不大，政府短期不會再出招。

屯門掃管笏路地皮佔地289,918方呎，地積比為1.3倍，可建總樓面376,891方呎，限量460至480個住宅單位，預計可興建中低密度住宅及洋房。翻查資料，新地於該地皮比鄰發展有樓盤「星堤」，以及在鄰近的屯門掃管笏路第55區有發展項目，市場估計該公司今次會出價進取。

何文田地王及東涌商地招標

另外，地政總署昨日推出兩幅土地招標，3月8日截標。賣地章程顯示，當中被稱為「百億地王」、何文田常樂街與常盛街交界的地皮，因四面被道路及公路圍繞，發展商日後需呈交噪音評估報告，並且需確保85%住宅單位受到的噪音影響低於70分貝，相當於1輛汽車開過帶來的噪音。測量師陳超國相信發展商可以在建築上作遷就，增加成本有限，對估值保持不變。據悉，何文田地可建樓面達1,142,168方呎，高限訂在主水平基準以上120米，市值由90億至114.22億元，每呎地價由7,880至10,000元。

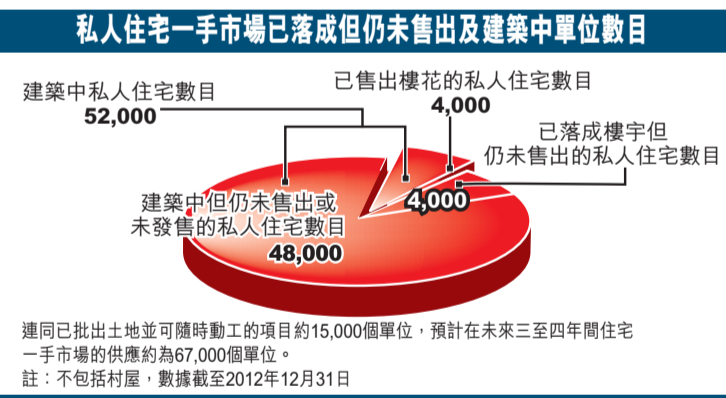
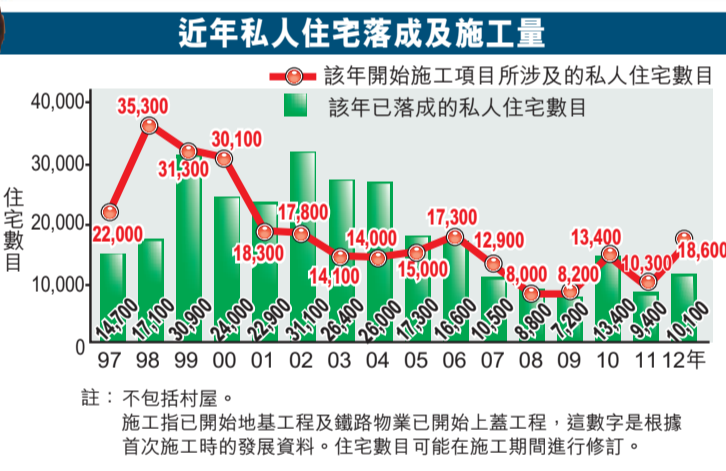
同日招標還有一幅東涌商業地，因地質問題需要進行岩土勘察，測量師預計會增加10%以上建築成本，對地皮成交價有影響，興建樓面約539,599方呎。由於地皮不屬商業區，業界估計樓面地價僅1,500至3,000元，市值約8億至16億元。



■新世界發展代表入標。張偉民攝



■長實代表入標。張偉民攝



連同已批出土地並可隨時動工的項目約15,000個單位，預計在未來三至四年間住宅一手市場的供應約為67,000個單位。  
註：不包括村屋，數據截至2012年12月31日

### 全城起哄 樓價高過辣招前

香港文匯報訊(記者 周穎)施政報告對樓市無辣招，加上發展商高價搶地，買家亦願高價入市，令樓價在一周內暴升2.1%，為近兩年來最猛烈升幅。最新公布的中原城市領先指數CCL及中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass均創歷史新高，分別報118.38點及116.61點，三區大型屋苑樓價亦同時破頂，齊創歷史新高，齊齊升穿政府去年10月底出「雙辣招」時的高位，樓市新一輪升浪全面展開。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中原城市領先指數CCL報118.38點，創歷史新高，升穿BSD及SSD2前的高峰116.81點。CCL按周升2.11%，創101周最大升幅。CCL連升二周，累計上升2.40%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報116.61點，亦創歷史新高，升穿舊紀錄的114.32點。CCL Mass按周升2.03%，創37周最大升幅。CCL Mass連升二周，累計上升2.35%。

中原三區大型屋苑樓價齊破頂

本周指數上升，主要反映三周前。五千白表申請超額11倍，置安心計劃申請超額57倍，用家的需求極為龐大。市場反應熱烈，帶動二手樓價破頂，創歷史新高，並展開新一輪顯著升浪。1月23日荃灣西六區高價批出，1月22日央行宣佈無限量寬，仍有待2月中旬公佈的CCL才開始反映。

樓價升浪遍及多個分區。三區大型屋苑樓價同時破頂，齊創歷史新高。港島報125.88點，連升二周累計上升2.03%。九龍報118.21點，四周累計上升4.96%。新界東報115.71點，連升二周累計上升3.66%。而新界西報97.68點，只要再升2.49%便升



君臨天下高層單位以5,800萬元易手，7年升值1.58倍。

破1997年6月15日所創的100.11點歷史高峰。

君臨天下高層單位呎價創新高

另據土地註冊處資料顯示，九龍站君臨天下2座71樓A室，連1個車位，單位建築面積1,369方呎，實用1,061方呎，以5,800萬元成交，建築呎價42,367元，實用呎價54,665元，創該屋苑標準單位呎價歷史新高。登記買家為何昌榮。據悉，原業主於2005年4月以公司名義AGP MODELS PTY LTD以2,250萬元購入，屬海外註冊公司，持貨7年賬面大幅獲利3,550萬元，期內物業升值1.58倍。

土地註冊處資料顯示，中環堅道73號芬芳大廈地下連閣樓，以4,550萬成交。登記買家為樂昌有限公司，公司董事為羅寶華及羅泰安，為代表田生地產或有關人士。據了解，芬芳大廈樓高7層，約有60年樓齡。原業主於2009年7月以120萬元購入，持貨3年多賬面大幅獲利4,430萬元，期間物業升值近37倍。

### 業界：供應漸增無需急入市

面對土地供應不足造成的高樓價問題，政府近年大增供應填補「空缺」，漸見成效，去年私樓施工量按年大升八成，達到1.86萬伙的高位。業界預計，相關新土地供應會於今年動工，2012年起每年施工量會達2萬伙的水平。至於落成量方面，由於上屆政府土地供應始終較少，未來落成數字仍會較低，到2015年才會升至2萬伙。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，雖然第四季施工量偏低，但全年整體私人住宅施工量達18,600個單位，加上政府積極推地，預期今年會再升10%，有望達到政府每年私人住宅供應量2萬個的目標。

每年供應兩萬伙目標可達

被問及會否加快推盤，黃光耀表示，還需視乎項目進度，但現時政府已加快審批預售樓花申請，涉及約萬伙，相信很快會陸續推出市場。而本港的施工量正慢慢增加，不會再如以往每年只有六至七千個單位應市，認為市民無需急於入市。

亦表示，政府2011年增加土地供應，令去年本港私樓施工量大升八成，升至1.86萬個單位，相信以現時的速度推算，政府未來不難達到每年供應兩萬私樓單位的目標。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，受過去一段長時間土地供應匱乏拖累，去年私人住宅落成量仍然偏低，預期2013年的落成量雖然有增加，但亦只有1.3萬個，最快要到2015年才會擺脫過去數年偏低的局面，達至2萬個的水平。黃良昇建議政府將預售2年樓花，放寬到3年，今年起將會有更多私樓投入市場，滿足買樓需求。



香港文匯報記者 顏倫樂、方楚茵