

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府近年積極增加土地供應,但今年首季的施工量及落成量卻不升反跌,其中施工量1,100伙,按季減56%,為2011年第四季後的按季低位,落成量更錄得有紀錄新低的200伙,按季劇挫95%。學者解釋,近年多項基建啟動,建築業界勞工短缺,拖慢施工進度,影響新盤落成時間;業界指,雖然首季施工量偏低,但同時間已批土地可隨時動工(熟地)的單位亦錄得「破紀錄」的1.7萬伙,相信第2季施工量可以「鯉魚翻身」,全年施工量仍可達到2萬伙水平。

■建築業界勞工短缺,拖慢施工進度,首季施工量僅1,100伙,按季減56%。

# 有地無人建 萬七私樓等上馬

## 首季施工1100伙減56% 落成200伙創新低

房局昨公布首季「私人住宅一手市場供應統計數字」,施工量只約1,100伙,較去年第4季2,500伙下挫56%。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,雖然施工量偏低,但熟地亦同時升至約1.7萬伙的紀錄新高,意味著龐大的供應可隨時動工,估計年內餘下3季動工數字會急起直追,最終甚至有機會迎頭趕上,超越去年18,600伙水平。

大升約7.85倍至6,200伙。始終近年政府積極出售土地,發展商土地儲備增加之下,施工量已呈升勢,年內數字相信會回升。

理大建築及房地產學系教授許智文表示,近年多項基建啟動,加上多個地盤上馬施工,市場對建築工人需求上升,令勞工短缺,拖慢施工進度,亦影響新盤落成時間。問到最近市況低迷,是否會影響施工量,許智文稱,發展商於落成前已可以用樓花方式賣樓,相信近期的市況變化,不會影響樓宇落成進度。

### 建築工人短缺 拖慢進度

劉嘉輝又認為單季數字升跌並未具指標性,因為翻查紀錄,2011年第四季施工量亦曾低見1,100伙,其後一季已大幅攀升至4,900伙。而更極端的情況是07年第二季及第三季,數字由700伙

### 貨尾4000伙 5季最少

至於同時公布已落成未售出的單位數目(貨尾),仍處於4,000伙的低位,已持續5季維持有紀錄最少水平。建築中仍未售出單位減少2,000伙至4.6萬伙,惟同期已批出土地並可隨時動工的項目則增2,000伙至1.7萬伙高位。此消彼長之下,未來3至4年一手市場供應維持6.7萬伙,當中約41,000個為實用面積小於70平方米的中小型單位,佔整體供應量約61%。

運房局發言人指,除上述預計的6.7萬個一手供應外,預計未來數月會再有15幅住宅用地轉為熟地,合共額外提供約9,000個單位,此外,本財年經減除已公布將於本季推售的項目,仍有39幅土地可供出售,合計可興建約11,100伙,相信未來幾年的私人住宅單位的供應量應會繼續增加。

### 今年料落成萬三伙 近預測

值得留意的是,報告指首季的落成量只得200伙,按季更大跌95%,屬於有紀錄新低。資深測量師陳東岳表示,若按照樓宇建築期2年至3年來計算,現時的落成項目應該於2009年左右動工,當時全年施工單位只得8,200伙,屬偏低水平,當年供應不足的問題累積至今,造成落成量偏低情況。

不過,近年施工量呈升勢,隨著該批項目陸續竣工,中原地產研究部聯席董事黃良昇相信,今年全年落成量估計有1.3萬個,貼近差估署的全年預測1.355萬伙,而明年有1.5萬個,預計2016年便可以達到2萬個。另外,過去兩年政府開始主動賣地,並每年提供2萬個一手土地供應,雖然首季施工量少,但全年施工量相信可以達到2萬個。



## 辣招見效 樓價創13周新低

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 政府推出雙辣招至今半年,樓市氣氛已出現逆轉,反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報118.71點,創13周新低,按周下跌1.17%,大型屋苑CCL Mass最新報117.70點,亦創12周新低,按周下跌1.38%,CCL及CCL Mass均連跌5周,分別累跌4.01%及4.29%,其中新界西區指數已率先跌穿100點水平,最新報99.84點,創11周新低,按周下跌3.04%,創2008年金融海嘯之後近4年半最大跌幅。中原地產研究部預料,CCL短期內下試115點低位。

### 新界西區周跌3% 海嘯後最劇

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,新界西區指數率先跌穿100點水平,最新報99.84點,創11周新低,主要因為區內有全新大盤軟銷受挫暫緩推出,影響新界西樓價顯著下跌。新界西指數按周下跌3.04%,創2008年11月16日跌3.07%後231周最大跌幅,即金融海嘯之後近4年半最大跌幅。

### 大型屋苑連跌5周 累挫逾4%

中原城市領先指數CCL最新報118.71點,創13周新低,按周下跌1.17%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報117.70點,創12周新低,按周下跌1.38%,反映復活節及清明節長假期外遊旺季,二手市場買賣稀疏。CCL及CCL Mass均連跌5周,分別累跌4.01%及4.29%,反映雙倍印花稅及銀行上調新造按揭息繼續衝擊本地樓價,預料CCL短期內下試115點低位。

分區大型屋苑指數方面,除新界西區樓價下跌外,其餘三區樓價亦錄得跌幅。港島區指數報128.91點創12周新低,按周跌0.73%,跌幅為7周最大。九龍區指數報116.95點創14周新低,按周跌0.39%。港島及九龍樓價同樣連跌5周,分別累跌2.55%及5.63%。新界東區指數報116.41點創13周新低,按周跌2.56%,跌幅為21周最大。

## 二手擴議幅 買家心動「零的突破」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 近期部分二手業主肯讓價,買家心動入市,令部分多周均「零成交」的屋苑出現「零的突破」。但總體上,二手若要促成成交,減幅一般均需逾5%以上,如最新的香港仔南灣御園,業主就狠心劈價90萬元,減幅達14.3%,終沽出單位。

### 南灣御園高層劈價14%沽出

中原地產周世康表示,香港仔南灣御園高層D室,實用面積513呎,兩房兩廳,有露台,望海景,交吉出售,原業主叫價628萬元,放盤多時一直未有承接,原業主最終放軟態度,劈價90萬元,以538萬元將單位易手,減幅14.3%,實用面積呎價10,487元,買家為換樓客,買入作自用。原業主於2009年8月以515萬元一手入市,是次沽出單位賬面獲利23萬元。

### 響·港灣中層減價82萬易手

香港置業黃傑表示,新蒲崗響·港灣一個實用面積626呎單位,買賣雙方經議價後,業主同意大幅減價82萬(減幅8.9%)放盤,最終區內租客以「意頭價」838萬元承接單

位。該單位為響·港灣7座中層D室,實用面積約626呎,屬3房兩廳,望山景,實用面積呎價13,387元。業主於09年4月以約472.5萬元購入單位,是次轉手帳面獲利約365.5萬元,物業升值逾77%。

中原地產沙田中心馮澤源指,最新錄得沙田廣場本月破蛋成交,單位為B座中層04室,實用面積612呎,三房兩廳,以644.38萬元獲承接,實用面積平均呎價10,529元。新買家為用家。原業主則於2009年10月以387萬元購入物業,持貨約4年,是次沽出單位獲利約257.38萬元離場,單位升值約66.5%。

### 前景未明 沙田買家寧捷訂

他指,其實目前買家感樓市前景未明朗,對入市態度猶豫,二手交投步伐緩慢。本月沙田市中心交投淡靜,部分業主已接受現實減價,惟大部分與買家心目中減幅仍有距離,由於部分買家感遲買會平,本月區內更錄買家捷訂個案。本月初成交偉華中心2座低層H室,實用面積297呎,兩房兩廳,原以323萬元沽出,及後買家選擇捷訂,打算再觀望後市。

## 負擔比率降至36% 樓泡稍紓

香港文匯報訊(記者 陳遠威) 政府出辣招及金管局收緊按揭成數,樓市下調,令新造按揭的成數及市民供樓負擔比率出現「雙降」,分別於3月份降至54%及36%,樓泡有所紓緩。

據公布的3月份住宅按揭統計,本港住宅物業成交宗數按月減少28%至4,534宗,新批出住宅按揭貸款上升16%至7,526宗。新造按揭平均成數,由2009年9月的64%,降至3月份54%。平均供款與入息比率,由2010年8月的41%,降至3月36%,反映市民供樓負擔減少。

### 上月批出一手按揭增70%

3月份新取用按揭貸款額按月增52%至186億元。新批出的按揭貸款額按月增16.1%至216億元。其中,一手市場交易相關按揭批出貸款51億元,增加69.5%;二手市場交易相關按揭批出貸款130億元,略增0.6%;涉及轉按所批出的貸款為35億元,增30.5%。新批最優惠利率按揭(P按)佔比,由2月份86.4%增加至3月份的87.6%。大部分息率定於2厘至2.25厘

之間。新批銀行同業拆息按揭(H按)佔比,由2月份的11.4%下降至3月份的10.7%。3月底未償還按揭貸款總額8,841億元;按月增加0.8%。按揭貸款拖欠比率維持0.01%。負責產住宅按揭貸款個案連續3季維持零水平。

### 首季新取按揭跌逾兩成

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓表示,首季新取用按揭貸款宗數及金額錄得17,311宗及466.40億元,較去年第4季的22,291宗及590.55億元,下跌逾兩成,更創4個季度新低。首季新批按揭貸款額亦按季跌4%至615.21億元,相信尚未完全反映政府多番出招及銀行加息的影響,預期物業成交難有起色,樓市觀望氣氛濃厚,料按揭市場調整勢頭持續至第2季,預計上半年新取用按揭將跌至不足800億元。

3月份平均按揭貸款金額按月增加1萬元至288萬元再創新高,劉國圓認為二手樓業主叫價轉趨理性,加上新盤價格貼近二手市場,樓價輕微下調,將有助紓緩平均按揭貸款金額上升壓力。

## 版面導讀

四川今哀悼日  
向遇難者致哀

要聞 今日(27日)是四川全省哀悼日。四川省政府宣佈,在上午8時2分(地震發生時間),全省人民默哀3分鐘,汽笛、船舶鳴笛,防空警報鳴響。  
詳刊A4

訪華法商示好  
鼠首兔首歸國

要聞 在北京訪問的法國PPR集團董事長皮諾表示,將在下半年向中方「無償捐贈」圓明園水法中的鼠首和兔首。圓明園的青銅十二生肖獸首,被侵華八國聯軍搶走。  
詳刊A10

默克爾出口術  
促歐央行加息

國際 德國總理默克爾認為,低利率已對德國銀行業及存戶構成不良影響,歐央行需加息。歐面對失業及經濟泥沼,難以加息,默克爾出口術,無疑令歐央行左右為難。  
詳刊A12

「高分一號」升空  
先測蘆山震區

中國 中國高分辨率對地觀測系統的首發星「高分一號」衛星,昨日在酒泉衛星發射中心升空。據稱,「高分一號」運行後,會優先對蘆山地震災區開展災情監測。  
詳刊A13

「迷幻」的司機  
藥駕「舞龍」被捕

港聞 一名夜更的士司機昨凌晨疑「索K」後營業,在東廊行駛時如「舞龍」,嚇得女乘客改目的地落車,報警將的士司機拘捕,警方並在司機身上搜出懷疑K仔。  
詳刊A24

賣樓新例首新盤  
低市價10%開售

財經 近期樓市淡靜,加上一手住宅銷售條條例下周一生效,太古地產於何文田登巴道的DUNBAR PLACE昨公布價單,以低於市價約10%首推30伙,平均實用呎價20,869元。  
詳刊B1