

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 美國退市言論一出，市場加息預期急升，本港樓市首當其衝，地產商最擔心市況轉壞。與此同時，過去一段時間預售樓花同意書(俗稱售樓紙)批出時間緩慢，上月待批樓花數目更達十年半新高，積壓近1.5萬個單位未售。其中，有樓盤等待20個月仍未批售樓紙，令地產商錯失賣樓時機，下半年或在跌市中沽貨。有學者直言，一手供應遲遲未到位，勢必影響樓市供需。

萬五樓花積壓

政府失供應良機 發展商失去貨時機

樓市「雙失」

策會委員兼經濟學者關焯照表示，政府上半年的售樓紙批出程序緩慢，一定程度上影響樓市供應量，始終樓花才是最即時的樓宇供應，所謂土地供應都是較長遠，新樓宇及時推出市場，可以令市場供需變得更平穩。不過，下半年隨著多個新盤預計批出售樓紙，相信整體上新盤供應會增加。

美國退市影響新盤叫價

除面對上半年樓市「失供應」，發展商更面對「失時機」，落入「雙失」的窘境。因為最近美國的退市言論，令樓股齊跌，發展商現時賣樓，將無奈面對較差的市況，定價必須克制，甚至調低。以南豐旗下東涌第55B區為例，至今已申請賣樓10個月時間，發展商去年底曾預料樓盤可於今年上半年發售，但最終於本月才獲批賣樓，推售進度明顯慢過預期。

南豐董事總經理蔡宏興回覆本報查詢時，未有評論項目預售樓花同意書是否批出時間較長，只說：「過去嘅嘢而家唔講啦，而家最主要係一手新例的問題。」

韋堅信測量師行估值董事林晉超表示，預售樓花同意書有一定的審批程序，發展商需提供資金投入，與施工進度的證明，每個樓盤都有其特別的情況，再加上最近《一手住宅物業銷售條例》實施，新舊制的不同，亦會拖慢部分新盤的批出時間，令樓花供應減慢。

延樓花期恐變供應空談

港府上周公布預售樓花期由現時20個月延長至30個月，以加快房屋供應的速度，估計亦是擔心供應遲遲未到位，會對市場供需造成影響，變相增加土地供應成為空談。根據資料，由於政府的新措施，5個未夠20個月的樓花新盤將直接受惠，可能提早批出預售，包括九龍塘義德道1及3號、大埔白石角發展區D1及D2地盤、深水埗喜盈及喜韻。

地政總署數字，5月待批售樓紙項目有26個，扣除已公布批預售的嘉里港灣及南豐東涌項目，目前待批單位亦達13,381萬伙。當中7個已申請長達1年以上，合共2,342伙。目前最長申請時間項目為香港興業等大嶼山愉景灣第15期第N1c區，已申請20個月。其次為信置等大埔滙玥、天賦海灣，入紙9個月。

未來一年有望批9千伙

香港興業高級銷售及市務經理陳秀珍對此未正面回應，只表示未批出預售文件涉及多個方面的原因，難以一一闡述，但有信心樓盤在下半年推出，並「希望快啲」。至於申請時間長達6個月至1年的，約9個項目，涉及6,662伙，申請少於6個月的約4,377伙，業界估計其中6個月以上的單位可望未來一年內陸續獲批，涉及約9,004伙。

導致待批樓花急升的另一原因，與申請項目急增加亦有關係。政府2010年開始增加土地供應，今年進入「收成期」，以今年首5個月計算，新申請預售的樓花單位合共約4,377伙，比起去年同期3,161伙大幅上升38.5%；惟今年同期獲批的單位只得1,521伙，較去年同期2,584伙按年急減41.1%，新申請預售數目與獲批數目走勢背道而馳。

待批售樓紙項目(截至5月)列表

樓盤	申請日期(月/年)	申請時間(月)	單位數量	發展商	落成時間
1 大嶼山愉景灣第15期第N1c區	10/2011	20	102	香港興業 中信泰富	12/2013
2 筲箕灣道333號	2/2012	16	274	房協	9/2014
3 土瓜灣旭日街9號(港圖灣)*	4/2012	14	175	嘉里	9/2013
4 灣仔麥加利歌街B地盤(轄滙)	4/2012	14	181	合和 信置 市建局	7/2014
5 灣仔利東街A地盤(轄滙)	4/2012	14	1,118	合和 信置 市建局	1/2015
6 旺角奶路臣街38號(麥花臣匯)	4/2012	14	293	九建 市建局	3/2013
7 屯門小欖第58區青龍路	5/2012	13	75	萬泰	6/2013
8 觀塘月華街8號(觀月·樺峯)	6/2012	12	299	信置 市建局	7/2014
9 大嶼山東涌第55B區*	8/2012	10	1,419	南豐 保利控股	11/2014
10 匯翔道8號柯士甸站C地盤(The Austin)	9/2012	9	576	新世界 會德豐 港鐵	12/2014
11 元朗龍水村公庵路(濠柏)	9/2012	9	1,620	新世界	3/2014
12 屯門鄉事會路83號	10/2012	8	911	新世界	5/2014
13 九龍塘義德道1及3號	11/2012	7	41	嘉里	3/2015
14 大嶼山長沙長富街3號	11/2012	7	16	信置	12/2013
15 大埔鳳園(嵐山)	11/2012	7	1,350	長實	12/2013
16 葵涌國瑞路106至114號及油麻地路61至69號(昇柏山)	11/2012	7	402	長實	10/2014
17 元朗洪水橋	11/2012	7	98	新世界	6/2014
18 將軍澳康城路1號(日出康城第3期)	12/2012	6	1,648	長實	11/2014
19 馬鞍山落禾沙(迎海第2期第18至21座)	2/2013	4	865	恒基 新世界	9/2014
20 深水埗青山道392至410號及昌華街交界(喜盈)	2/2013	4	130	房屋協會	6/2015
21 深水埗青山道346至370號及興華街交界(喜韻)	2/2013	4	175	房屋協會	10/2015
22 粉嶺聯和墟粉嶺樓路、和陸路及聯興街交匯點	3/2013	3	144	新地	12/2014
23 西營盤第三街及正街	3/2013	3	255	中國海外 市建局	12/2014
24 大埔科進路23號(白石角發展區D1地盤)	3/2013	3	545	信置	3/2015
25 大埔科進路23號(白石角發展區D2地盤)	3/2013	3	546	信置 嘉華	3/2015
26 永順街48號荃灣西站(環宇)*	5/2013	1	1,717	長實	12/2014

製表：記者 顏倫樂



旺角麥花臣匯 (293伙) 落成時間：2013年3月



觀塘觀月·樺峯 (299伙) 落成時間：2014年7月

最長紀錄 四年半未批出

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新盤獲售樓紙，發展商亦未必即使發售，有時會靜待最好時機賣樓，但當遇到售樓紙一直未批的情況，對發展商來說肯定造成困擾，史上最長申請期的新盤，一定是卓能旗下荃灣油柑頭豪宅一號九龍山頂，項目早於2007年12月申請賣樓，至去年5月撤回申請，期間長達4年半(54個月)，至今依然未再預售。

卓能樓盤70棵樹拖數年

一號九龍山頂位於寶豐台8號，過去一直分兩期發展，第1期為單幢式物業，樓高19層，設49個單位，包括連花園戶、標準分層及複式單位。第1期早於2007年12月已批入伙紙，並隨即申請預售，但直至2009年中樓盤落成仍未獲批。至於第2期則從未申請預售，興建5幢3層高獨立屋，涉及住宅樓面9,075方呎。

據了解，項目不獲批售樓的原因，主要是70棵樹木的保護問題，糾纏兩年多至2010年初才終於與政府達成協議，每棵樹賠償約20萬元，合共賠償約1,500萬元，另加補種樹木方案，但因補種樹木需時，加上部分新樹屬於第2期地盤範圍，令樓盤需要再拖1年至2年才能出售。

卓能集團去年5月突然撤回預售申請，情

況罕見。據當時發展商所指，主要準備將項目1、2期一次過申請賣樓，合共54個單位，所以才撤回申請，然而至今樓盤依然查無音信。於4年多等待樓盤批售樓紙的期間，卓能集團主席趙世曾曾多次公開批評政府批出售樓紙時間過慢，指錯失賣樓好時機，損失利息開支外，亦影響集團現金流，現金損失數以億計。

至於待批時間第二長項目，為至今仍未批預售樓花同意書的大嶼山愉景灣第15期第N1c區，由香港興業及中信泰富發展，待批達20個月，信置等大埔滙玥、天賦海灣第二，待批亦長達19個月。



卓能主席趙世曾(左)2007年介紹「一號九龍山頂」項目，至今仍未推出市場發售。資料圖片

過程繁瑣 審批時間難計算

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 發展商為求把握最佳賣樓時機，往往在樓盤仍在建築階段時率先賣樓。然而，地政總署審批預售文件的時間難以預測，視乎發展項目的複雜性審批時間有長有短，令發展商錯失賣樓良機。

究竟發展商申請預售需要哪些文件呢？據地政總署回覆，發展商須提供資金與施工進度的證明及其他文件，如買賣協議擬本及按揭地文件所需的批核書(例如項目設計及規劃的核證等)。因應發展項目的複雜性，發展商或需時回覆地政總署的提問及提供所要求的文件，在發展商符合所有的要求後，地政總署才會發出同意書。

大盤小盤速度無分別

面對近年變化莫測的樓市，何時推盤着實考驗發展商的賣樓智慧，但地政總署審批預售文件的時間快則半年至1年，大型項目甚至要1年以上，細項目則視乎發展商的準備工作進度而定，個別樓盤的申請時間亦相當

長，例如萬泰旗下屯門小欖第58區青龍路項目，提供75伙，目前仍然待批預售，其申請長達13個月。

去年新政府上台後推出的「梁十招」，曾言明會加快批出預售，但事實上申請預售文件過程繁瑣，可以壓縮加快的空間有限，故除了去年9月曾經「曇花一現」地單月批出5個項目共3,795伙外，之後批准賣樓的新盤一直不多，4月更曾出現少見的「零批出」；反映政府雖然有心加快賣樓，奈何實際情況並不容易掌握，加快賣樓變成「紙上談兵」。

一手新例進一步拖慢

發展局局長陳茂波上周表示，去年9月已開始加快審批工作，包括增撥資源，加快審批程序，並與發展商開會，但市民需了解，發展商畢竟要符合一定條件才批售樓紙，過去兩個月之所以批出較慢，主要因一手新例實施，發展商遞交資料要更詳細，事實上本月已批出2個樓花項目。

一手註冊年跌近三成



一手樓盤上半年買賣總值減少34%，跌幅較登記量為高。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府加強監控一手樓花銷售，加上審批預售樓花同意書進度緩慢，發展商減少推售一手樓盤，影響一手買賣登記量，土地註冊處資料顯示，上半年(截至6月27日)為止，下同)只得5,301宗，按年下跌26%。由於期間推售物業以細價單位為主，買賣總值減少34%至434.1億元水平，跌幅較登記量為高。

與此同時，主要反映5月市況的6月一手註冊表現亦遜色，暫時只錄130宗，與5月的500多宗大幅回落逾7成。香港置業高級執行董事伍創業表示，回落的原因是4月底實施的《一手住宅物業銷售條例》，發展商需時適應，故新例實施初期難免令發展商減慢推盤步伐，令數字偏低。

上月住宅註冊低企

另外，6月一、二手住宅註冊暫錄3,602宗，料全月數字將錄不足4,000宗，屆時相比5月的3,613宗雖然有機會有所回升，惟數字仍然不足4,000宗水平，市場估計7月份之住宅註冊量將繼續於低位徘徊。

數據顯示，上半年二手住宅買賣註冊量僅22,855宗，涉及金額為1,136.6億元，較去年同期的33,857宗及1,671.6億元，同時大減32%。期間，全港一共錄得38,702宗物業買賣(包括所有一、二手住宅及工商舖物業)登記，涉及金額2,496.2億元，預期上半年最終可達3.89萬宗及2,510.5億元，較2012年下半年分別下跌36%及28%，創12年上半以來的每半年新低紀錄。

不過，利嘉閣地產研究部主管周滿傑卻預期，雖然美國計劃退市，市場加息預期升溫，有損買家入市信心，不過預期業主見勢減價，拖累樓價回軟，二手單位吸引力及承接有望回升，加上發展商推盤步伐加快，由次季積壓下來的購買力可望重新釋放，估計下半年整體物業買賣登記量料可回升8%至4.2萬宗。