

# 文匯報

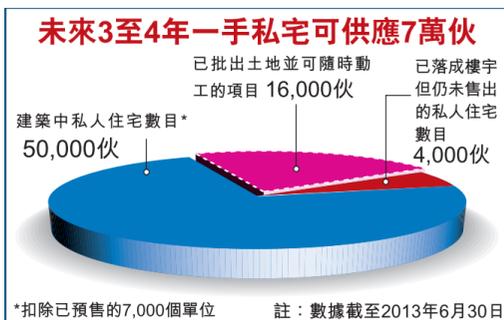
WEN WEI PO  
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物  
獲特許可在全國各地發行  
2013年7月  
27 星期六  
4897001360013  
大致多雲 驟雨雷暴  
氣溫：26-29℃ 濕度：75-95%  
港字第23156 今日出紙2疊8張半 售7元



# 建得快 賣得慢 四年新盤七萬伙

## 業界：供應增息口趨升 下半年樓價料跌10%



香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）港府大力賣地增供應終見效，第二季動工量按季勁增5倍，按年亦升24.5%，至6,600伙，創04年有紀錄以來新高，未來3-4年私樓潛在供應按季增加3,000伙，升至近9年高位的7萬伙。有分析指，供應增多，加上息口上升預期加強，料下半年樓價將下調5%至10%；惟認為目前市場需求仍然旺盛，只是被過高的樓價及各項辣招壓抑，銷情受阻，才令潛在供應增加。

運房局昨公布最新一手私宅數據，截至本年6月的估計，未來3至4年一手私宅供應共7萬伙，較第一季增加約3,000伙。而在這7萬伙當中，大約有4.2萬伙為實用面積小於70平方米的中小型單位，約佔整體供應量60%。此外，預計未來數月會再有18幅住宅用地轉為熟地，合共額外提供約1.07萬個單位。

### 上季施工6600伙增5倍

統計顯示，第二季私宅施工6,600伙，按季急增5倍，是政府自2004年開始公布有關數據的紀錄新高，但整個上半年私宅施工量只有7,700伙，按年減少24.5%。而截至6月底，在建私宅數目共5.7萬伙，當中7,000伙屬已售出的私宅樓花；在建但未售出或未發售的私宅共5.4萬伙。

此外，運房局指，發展局在本年6月28日公佈，將原先納入2013/14年度賣地

中的三幅土地，撥作興建公營房屋，但同時又額外將6幅地皮加入2013/14年度賣地表中，故本年度的賣地表（減除了已公布將於本年第三季推售的項目，合共仍有33幅土地（合計可興建約3,900單位）可供出售，運房局估計，未來幾年的一手私宅的供應量會繼續增加。

### 潛在供應逼歷史新高

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，未來3至4年私宅供應增至7萬伙，主因是2010年起，政府主動賣地，成功扭轉過去私樓供應偏低的局面，私樓供應未來只會增無減，供不應求已成過去。但另一個不能忽視的原因是，政府批出預售樓花同意書速度緩慢，以及一手新例的雙重監管，發展商推盤步伐受壓，再加上3D辣稅等壓抑市場需求，才令私樓的潛在供應接近歷史新高，相信第三季私樓潛在供應仍會繼續積壓。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指，最新可隨時動工熟地項目仍高達1.6萬伙，估計下半年施工數字仍會高企，而全年甚至有超越去年1.86萬伙水平。同時，未來3至4年一手市場供應將升至7萬伙，正好反映政府近年積極推地後的成果，預期下半年將有大型鐵路住宅項目推出招標，估計一手市場供應數字於今年內會超越自2004年第三季以來的7.3萬伙最高紀錄。

另一方面，私宅落成量雖由首季約200伙升至1,300伙，升幅高達5.5倍，但按年減少23.5%。而且上半年合計落成只有1,500伙，按年減近35%，數字僅佔政府全年預測1.35萬伙約11%。劉嘉輝預計，落成量只有約1.1萬伙左右，較政府預測約1.35萬伙少近2成，但較去年全年約1.01萬伙略高，可望創三年新高。黃良昇亦預期，全年私樓落成可達1.3萬伙，而全年施工量可達2萬伙的目標。

## 專家：美若加息 樓價跌兩成



■洗日明認為，樓價起跌關鍵在息口 資料圖片  
■鄧廣榮稱，未來供應增多，將添樓價下的調壓力。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）運房局第二季數字顯示，未來3、4年一手私宅供應增至7萬伙，較第一季的統計增加3,000伙，是自2004年第三季（7.3萬伙）後最多，即平均每年有1.7萬至2.3萬伙，市民關心供應增加會否令樓價下調。有分析指，供應量只是樓價起跌的部分原因，關鍵仍在息口的升跌及發展商的推售情況。此外，內地經濟若增長放緩，流入本港的資金將會減少，勢將影響本港各行各業，樓市亦難獨善其身。

### 高樓價辣招壓抑購買力

中文大學市場學系教授洗日明接受本報記者訪問時表示，未來3、4年平均每年約有2萬單位供應，的確比過往3、4年有「進步」，數字確已達標。然而，他認為現時市場需求仍高，只是因為樓價過高加上政府辣招而令購買力被壓抑，而且供應量始終頂多只是樓價起跌的部分原因，關鍵始終在於息口的升跌。

此外，洗日明又指出，7萬伙只是潛在的供應數字，不是推出市場的數字，發展商會因應市況發展，調整建樓及賣樓速度，未必會急於賣樓或建樓。他認為，香港發展商普遍實力雄厚，大有本錢囤貨惜售，如華懋和恒隆，故即使潛在供應增多，發展商也不一定需要減價推售。洗日明預計，下半年樓價有半成至一成的向下調整，但若果美國真的加息，樓價跌兩至三成絕對不足為奇。

### 內地經濟放緩帶來影響

港大房地產及建設系講座教授鄧廣榮亦稱，未來供應增多，確實會令樓價下調壓力增加，但值得一提的是，數據急升亦可反映出過往數年的供應實在太少，現階段只是步入正常化，但供應量是可以提前或押後的；相比之下，美國息口對香港樓價的影響更加關鍵，箇中原因無需贅述，反而市場要多關注內地經濟增長放緩對香港的影響。鄧廣榮解釋，近年來香港經濟發展絕對受內地資金流入所影響，若內地經濟增長持續放緩的話，令各行各業的表現均受影響，甚至影響就業，樓市亦很難獨善其身。他預計，美國年內加息機會不大，下半年樓市應持穩牛皮，最多調整半成。

### 或有發展商需減價套現

資深產業測量師彭兆基認為，供應增加令樓價受壓乃必然的事，但要視乎區份，估計供應最多的理應來自新界區居多，有可能令該區的樓價下跌，再加上政府的壓市辣招，預計於本年內都不會撤回，個別一手樓應該會減價，特別是一些知名度不高的發展商，在樓市牛皮當中，他們要面對較大的沽貨套現壓力。

## 負資產重現 27宗涉1.1億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「負資產」這個令港人聞之色變的名詞，於絕跡一年後再度重臨香港，似乎預示樓價已經見頂回落。金管局昨公布第二季負資產宗數為27宗，涉及住宅按揭款1.11億元，主要為一些銀行職員住屋按揭貸款，而這類貸款的按揭成數一般較高。業界指，上半年樓價仍有2.5%升幅，除非下半年突然急跌1成，否則第三季負資產數字只會溫和上升。

### 主要涉銀行員工按揭

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓表示，為保障銀行體系穩定，政府過去數年持續收緊按揭，現時置業人士入市需要預備較多首期。由於負資產是指現有物業的市值低於物業按揭

貸款額，理論上業主支付首期越多，成為負資產的機會就愈低，因此，除非今年樓價突然急跌超過一成，負資產個案才會顯著上升，但亦不會如2003年般大量攀升。

回顧當年負資產最多的年代，2002年的樓價全年累計下跌11.2%，負資產個案由第一季的67,500宗開始逐步增加，升至2003年第二季超過10萬宗。根據金管局數據顯示，今年6月份的新批住宅按揭比率平均為55.1%，與2002年高峰期的68.9%比較，相差13.8個百分點。

### 按揭客料下批負資產

值得注意的是，自從95%按揭取消後，現時最高按揭成數只有90%，並

只有400萬元或以下的住宅才有資格申請最高90%按揭貸款，其他價格的物業亦受指定按揭最高成數所限。若然樓價下跌超過一成，首當其衝將是一批以較高按揭成數購買資助房屋的買家，以及透過按揭保險計劃購買400萬元以下物業的私樓業主，將率先跌入負資產行列。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳亦稱，樓價於次季輕微下跌約2至3%，基本上不會構成負資產數字上升，新錄得的27宗負資產，主要是少部分個案承造較高成數按揭，加上個別物業價值跌幅較大所致。由於樓市已步入調整期，相信第三季負資產個案仍會增加，但由於樓價下調速度溫和，相信負資產增幅不會太多。

關於本港樓價的幾種預測

- 中大市場學系教授洗日明：下半年樓價有5-10%下調空間，若美國屆時加息，或跌兩至三成。
- 港大房地產及建設系講座教授鄧廣榮：下半年樓市最多調整半成。
- 經濟學家關焯照：下半年樓價或跌10-15%，明年將更嚴峻。
- 南豐發展董事總經理蔡宏興：現時樓市難預測去向，估計上下波幅約5%內。
- 資深測量師陳東岳：預計下半年中小型私樓樓價仍平穩，豪宅價可能跌5-10%。
- 仲量聯行董事總經理曾煥平：下半年樓價跌幅逾5-10%。
- 戴德梁行香港區董事總經理陶汝鴻：下半年樓價可再跌半成至一成。