

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
2014年1月
25 星期六
大多多雲 間有陽光
氣溫16-20°C 濕度：75-90%
港字第23337 今日出紙3疊9大張 港售7元

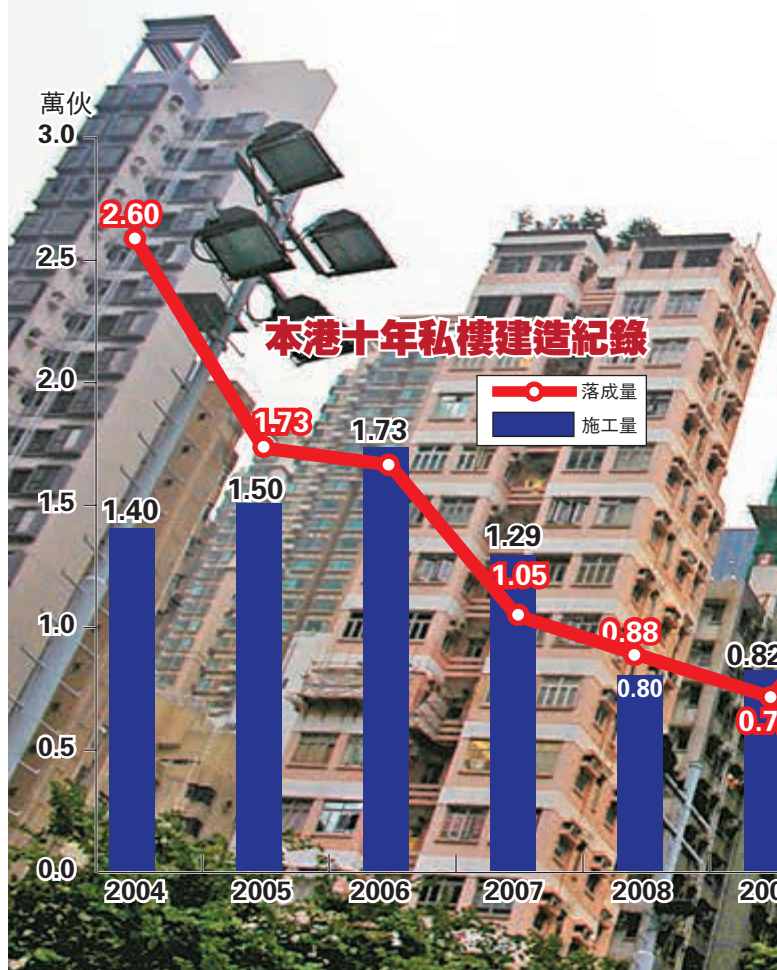


私樓落成蛇年降 馬年升

未來4載供應7.1萬伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府雖然大增土地供應，惟遠水難救近火。最新數據顯示，去年私樓落成量及施工量「雙降」，落成量8,300伙，按年減18%，為有紀錄以來次低；施工減24%至14,100伙；未來4年潛在供應量減至71,000伙，即平均每年僅1.77萬伙，較施政報告提出長遠每年19,000伙供應目標少。不過，美聯分析師推算，今年落成量有機會倍增至1.7萬伙的水平。市場人士預期，短期私樓供應即使未達政府目標，但在息口上升預期及政府實施需求管理措施之下，未來樓價只會平穩向下。

■本港去年私樓落成量8,300伙，按年減18%，為有紀錄以來次低；施工減24%至14,100伙。圖為鶴匯樓盤。 資料圖片



■張炳良任局長的運輸及房屋局昨日公布，上季共有3,900個私樓單位落成，按季增加34.48%。



運輸及房屋局昨日公布，施工量按年亦大減24%，跌至14,100伙。反映即使政府大增土地，但遠水未能救近火，政府在增加土地供應之餘，亦要想辦法加快發展商的建樓速度。

上季落成3900伙 季增34%

上季共有3,900個私樓單位落成，按季增加34.48%，可惜去年上半年落成數量太少，即使下半年落成數字急升，但仍不足以彌補，全年累計落成量為8,300伙，與政府原先估計的13,550伙有相當大的落差，對比2012年錄得的10,100伙，亦跌約17.82%。8,300伙的落成量除創2009年以來的新低外，更為自2003年有此項紀錄以來的「次低」。

運房局數字亦顯示，截至去年12月底，未來3至4年新供應（包括建築中仍未售出單位、已落成仍未售出及已批出土地可隨時動工的項目）共有71,000個單位（見表），按季比較，雖然輕微回落1,000伙，跌幅約1.39%。不過，已連續3季企穩7萬伙或以上水平，是自04年有紀錄以來的首次。不過，以4年來計，平均每年供應為1.77萬伙，較施政報告提出長遠每年1.9萬伙供應目標為少。

工程延誤 5000伙今年竣工

就私樓落成量大減，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，估計約5,000多個單位由於工程延誤，順延至2014年才竣工，若與估計今年落成的單位一併來推算，今年落成量甚至有機會回升至1.7萬伙的水平，屆時將大升一倍。

至於2013年施工量共1.41萬伙，回落24.19%，香港置業高級執行董事伍創業表示，施工量其實已連續4年逾萬伙水平，政府於近年積極增加土地供應，故發展商補充土地儲備機會亦有所增加，在加快施工速度之下，故連續多年施工逾萬伙。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇認為，去年私樓落成及施工量下跌，並非因為發展商放慢發展步伐，而是因為本港缺乏建築工人，拖慢不少大型項目工程進度，現階段難以預計今年施工及落成量數字，但有信心最快2016年，落成量可達到上屆政府訂下每年20,000伙的供應目標。

未來3至4年可售單位7.1萬伙

- 1. 已落成樓宇但仍未售出的單位數目 0.5萬伙
- 2. 建築中扣除已預售7,000伙的單位數目 5.0萬伙
- 3. 已批出土地可隨時動工的項目 1.6萬伙

註：不包括村屋 資料來源：運房局 製表：記者 顏倫樂

新盤少賣23% 貨尾增至5000伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）運房局數據顯示，去年新造私樓銷售量按年跌23.28%至9,753伙，是有紀錄以來的新低，新屋現樓貨尾被推高25%至5,000伙水平，反映落成量低亦無法抵銷辣招的影響。地產業界預期，隨著政府加推土地，私樓的長遠供應將會增加，加上息口上升預期及政府繼續實施需求管理措施，料未來樓價會平穩向下。

貨尾單位量上升，中原研究部高級聯席董事黃良昇認為，這反映政府辣招嚴重遏制樓市交投，現時仍未達到貨尾單位量增加的最嚴峻時期。他說，如果今年新屋銷售能夠上升到1.5萬個，現樓貨尾可以維持不升。但若銷售跟不上，只有1萬伙，現樓貨尾可以被推高至1萬伙的「警戒水平」。

預期本季樓價跌半成

同時，去年第四季多個新盤齊出，並提供優惠招徠，一手樓盤熱賣，粗略估計去年第四季售出超過4,000個單位，令建築中未售的單位數目大幅減少。黃良昇預期，未來私樓供應只會升不會跌，2015年或2016年應可達到每年2萬個的水平。相反，過去3年私樓每年的銷售量只有1萬個的水平。銷售低而供應多，將會愈來愈明顯，滾雪球效應勢必加快加大。



■上月開售的昇晉樓現場。 資料圖片

黃良昇認為，今次公布的一手供應數字不會對樓價有太大影響，因樓市早於去年已開始步入調整期，預期本季樓價會下跌半成。長遠來說，樓價要從現水平回落兩成，才可解決市民因為樓價高而未能置業的問題。

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦相信，即使截至上季的供應數字有所回落，但相信情況僅屬短暫。始終近年政府積極賣地，而政府銳意增加土

地供應，而今年首季政府再安排約5,500個單位的土地供應招標。因此估計新供應數字於上季輕微回落後將再次回升，而今年內甚至有超越7.3萬伙的紀錄高位。

劉嘉輝指出，在供應持續增加及預期樓市下行風險較大之下，發展商的賣樓壓力會更大。他相信，未來一年，發展商會繼續以補貼稅項的方式減價促銷。而二手業主降價賣樓的個案將有增無減。

樓價微升 跌勢未改



■新界西樓價指數重越100點大關，按周升1.95%。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黃嘉諾）新盤熱銷，帶動樓價指數輕微回升，但業內分析認為樓市調整勢頭未改。昨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），分別報118.2點及117.19點，按周回升0.42%及0.47%，但連續兩星期低於DSD後首個支持位，同時分別為53周及52周的第二低位。

新界西樓價周升近2%

四區大型屋苑樓價指數方面，港島、新界東及新界西於今周回升，而九龍則連跌三周。港島報126.58點，為八周新高，按周升0.45%。新界東報118.85點，按周升0.5%。新界西報100.88點，重上100點水平，按周升1.95%。而九龍報115.60點，為53周新低，連跌三周累計下跌4.51%，按周跌0.48%。

施政報告影響未反映

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，新一輪樓價調整威脅未除。昨公布的指數大概反映去年12月30日至今年1月5日聖誕新年長假的二手市況，亦是迎海、星灣開出首張價單及龍門II期第三次揀樓當周市況，當時新盤的收票及銷售情況均不俗。今年1月15日《施政報告》對樓市的影響，有待2月上旬公布的

CCL開始反映。

周六日（25、26日）睇樓量方面，市場仍然聚焦優惠較多的一手新盤上，加上臨近歲晚，令二手屋苑睇樓量持續在低位徘徊。利嘉閣地產研究部估算，全港50個指標屋苑周末僅錄1,490組客戶預約睇樓，按周減少2.9%，客量跌至近7周最少；十大指標屋苑預約睇樓客量更按周下跌9%至515組，跌幅較整體更大。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，中原地產十大屋苑本周末睇樓量錄得505組，較上週回落2.5%。預計新年過後，交投量將逐步回穩。

然而，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，施政報告後，樓市穩定格局已定，加上一手氣氛仍然熾熱，用家信心大增，購買力不斷釋出，當中新界區二手睇樓活動暢旺，亦帶動整體氣氛。根據美聯分行統計，周六周日15個指標屋苑預約睇樓量錄得約866組，較上週上升2.6%。