私樓落成十年高

今年逾1.7萬伙倍增 樓價租金勢受壓

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4月
5 星期六
甲午年三月初六 是日清明
天氣乾燥 間有陽光
氣溫18–23℃ 濕度：65–85%
港字第23404 今日出紙3疊9大張 港售7元

電子報 Apple iOS Android 文匯網

私人住宅落成量、入住量及空置量

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
落成量(伙)	7,160	13,410	9,450	10,150	8,250	*17,610	*12,660
入住量(伙)	11,090	8,030	11,400	7,550	8,060		
空置量(伙)	47,350	51,530	47,920	48,000	46,570		
空置率(%)	4.3	4.7	4.3	4.3	4.1		

註：「私人住宅」不包括「居者有其屋」、「私人機構參建居屋」、「可租可買」、「租者置其屋」、「市區改善」、「住宅發售」及「夾心階層住屋」計劃所建成的單位。也不包括村屋。*預測數字 製表：記者 顏倫樂

政府近年大增土地供應，今年開始進入「收成期」。差餉物業估價署昨預測，今年落成量將高達1.761萬伙，創10年來新高，較去年8,250伙增逾1.1倍，當中逾六成單位坐落新界區。業界預料，若入住量維持過去5年平均每年9,226伙的水平，可推測今年的現樓存貨將急升，空置率會由去年的4.1%低位上升至4.9%，重回2008年水平，對日後的樓價及租金構成壓力，其中落成量將創近半個世紀即45年新高的大型單位，今年樓價跌幅或達20%。 ■香港文匯報記者 顏倫樂

差估署昨公布《香港物業報告2014》初步數字，顯示2013年私人住宅單位落成量約8,250個，較上年少18.7%，空置率則下降至4.1%。不過，2014年則預計有1.761萬伙落成量。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，隨着近年政府積極推地之下，未來供應勢增，並會擺脫近年落成量偏低的情況。

值得留意的是，去年的入住量為8,060個，輕微少於當年的落成量，空置量本應上升或橫行，然而，年底時空置量卻輕微下降至總存量的4.1%，為近10年的低位，空置量相當於46,570個單位。差估署解釋，這是由於年內拆卸樓宇所致。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦分析，辣招影響下，投資者數量減少，用家主導市場，令單位空置率去年下降。

空置率將升至4.9% 6年前水平

雖然今年空置率下跌，但市民必須留意落成量正直線上升。若入住量維持過去5年的水平，即每年平均約9,226伙，以落成量扣除入住量後，「賬面」空置量已增加8,384伙，升至約5.5萬伙，換算空置率就升到4.8%至4.9%，回到2008年的水平。

翻查紀錄，空置率的升跌幾乎等同樓市「寒暑表」，每逢空置率上升，樓價及租金亦會下跌。2003年沙士期間，空置率就升至6.8%的高位，其後一直下跌，樓價亦隨之上升，直至2007年及2008年期間橫行在4.9%左右，當年市場雖出現金融海嘯，但對於樓市根本未有損傷，未幾2009年樓市即反彈，當年空置率跌至4.3%。

此後除2010年曾短暫升至4.7%之外，2011至2013年期間，空置率一直在4.1%至4.3%的低位徘徊，這幾年亦為樓價升幅破頂的時間。按照差估署的預測，由於中小型單位及豪宅市場今明兩年落成量都大升，估計會出現現樓存貨大增的情況，對樓價將構成壓力。

陳永傑指，尤其實用面積100平方米以上大型單位，於2015年的落成量達至3,180個的歷史新高，在辣招再加上銀行收緊按揭情況下，料豪宅市場最為受壓；再加上落成量新高的壓力，估計2014年豪宅樓價跌幅較大，年內跌幅或達20%。若今年落成量達到預測的1.761萬個，由於樓市承接力仍然疲弱，估計市場吸納力未必能追及落成量，2014年空置量必向升。

豪宅明年落成創半世紀新高

劉嘉輝則稱，被界定為D、E類大單位(即實用面積分別逾1,076呎或以上)，差估署預測今年落成量達1,210伙，比去年同類型單位936伙上升近3成，明年此類大單位更預期會進一步上升至約3,181伙，數量創自1979年以來的37年新高；若與未包括離島資料的1971年至1978年一併計算，數字甚至進一步達45年新高。

事實上，2009年前，因亞洲金融風暴、沙士等等經濟危機，政府曾先後多次暫停賣地以挽救樓市，但卻種下土地供應斷層的禍根，加上美國推出多輪量寬措施，令外地資金湧港，最終令本港近年樓價急速上漲。直至政府近年推出辣稅，再加上定下每年供應2萬伙的目標，才將供求不平衡的局面扭轉，亦直接令今年的預測落成量上升，而2萬伙的每年供應目標，勢必令接下來數年的落成量持續增加。

■今年私樓落成量將高達1.761萬伙，創10年來新高。

住宅租金指數(1999 = 100)

	2012	2013			
私人住宅樓宇	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
中/小型單位	151.2	152.6	154.9	157.3	158.4
(實用面積100平方米以下)					
大型單位	145.9	143.9	141.9	142.6	142.4
(實用面積100平方米或以上)					
整體	150.7	151.7	153.5	155.8	156.8

*臨時數字 製表：記者 顏倫樂

住宅售價指數(1999 = 100)

	2012	2013			
私人住宅樓宇	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
中/小型單位	224.9	237.0	240.8	245.4	245.1
(實用面積100平方米以下)					
大型單位	246.8	250.8	250.0	250.3	248.0
(實用面積100平方米或以上)					
整體	225.7	237.5	241.2	245.6	245.2

*臨時數字 製表：記者 顏倫樂

61%落成量坐落新界區

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 按差估署數字，若以地區劃分，新界區是未來主要供應區域，包括大中小型或大型單位。今年17,610個落成單位中，接近61%坐落新界區，涉及約10,750伙。其中荃灣、將軍澳及元朗，各佔新供應量的12%至14%。至於港島區方面，今年落成量預測約3,173伙，佔18%。九龍區預測落成3,694伙，佔21%。

2015年，新界仍然是主要供應來源，有7,377伙，佔比也達58.28%。單就將軍澳而言，供應的單位數目佔落成量約17%。

中小單位兩年供應近1.6萬伙

新界區除了單位數量最多，當中更有不少屬中小型單位，按該署資料，預測該區今明兩年中小型單位達15,898伙，而大單位則達2,229伙。港島區方面，該區今明兩年中小型單位有5,191伙，比起九龍區4,791伙略高；反觀港島區大單位今明兩年供應則最少，只有約594伙，而九龍有約1,568伙。

售樓處貼銷情表 爾巒售4伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受一手住宅銷售監管局「關注」的元朗爾巒，被指其「組合登記人」因可以優先購買物業，變相其他人可供選購單位減少，甚至可能出現沒有單位選購的情況，銷監局建議新地盡早通知準買家可供購買的單位數量，準買家亦應向賣方或地產代理查詢，以確定可供選購數量及類型。

現場消息指，由於昨日早上無大手客到場揀樓，新地於早上10時許已於元朗現樓售樓處內貼上銷情表，顯示無售出單位，令地產代理可通知其他散客於下午2時前來揀樓。昨日推售的單位包括茵娜大道第2座、茵娜大道第3座及菲利提諾大道第2座，各佔8伙，消息指，只售出4伙。

蔚林派售樓書 凱譽月內賣

新世界發展於洪水橋的蔚林昨上載售樓說明書，項目提供98伙，包括4座共90伙大廈單位，當中包括1樓連平台單位及頂層連天台單位；另設8幢花園洋房，預計於今年下半年落成。展銷廳設於荃灣愉景新城，料短期內開放予公眾參觀。另外，新世界於元朗溱林昨晚公布把其中2伙大幅提價20%，加價後的第8座1樓A單位，售價1,011.6萬元，呎價8,522元；第12座1樓A單位，售價1,030.3萬元，呎價8,404元，下周二起生效。溱林自去年開始推售，已累沽199伙，佔可售單位約95%，套現逾11.5億元。

恒基地產營業(一)部總經理林達民指出，恒地代理銷售的尖沙咀棉登徑8號凱譽昨邀請部分地產代理參觀現樓，有機會本月內發售。凱譽共提供262伙，項目前身為一座服務式住宅，過去只作出租用途，據悉發展商會依足一手住宅銷售條例，先上載售樓書才開價推售。他續稱，今年中亦會推售深水埗福華街住宅項目，主打細單位。

丰滙句半鐘沽清93伙

提價加推餘貨

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 市場消耗一批購買力，令新盤持續送稅增優惠下，銷情不一，港九新界三個新盤合共147伙昨日同步開售，最終合共售出100伙。其中收票約1,600票的長沙灣丰滙次批93伙，持續熱賣，於晚上9時短短1小時半沽清，發展商長實昨晚公布提價加推餘下93伙，下周推售；而銅鑼灣COHO首批30伙昨日下午4時截票，市傳只收約10票，晚上6時抽籤隨即揀樓，消息指，只售出3伙；受一手住宅銷售監管局關注銷售安排的新地元朗爾巒3幢共24伙「名門望族」，只售出4伙。

■丰滙準買家輪候買樓。張偉民 攝

環宇海灣有機會本月開售

長實集團執行董事趙國雄表示，丰滙昨日發售的93個單位，共錄得約1,600張入票，扣除重複入票後，實際入票量約1,300至1,400張，昨日買家出席踴躍，5時開始登記，晚上7點開始抽籤，首批50號籌買家隨即獲安排於7時半揀樓，連同上周六合共沽清309伙，套現料逾20億元，並隨即提價加推餘下93伙。他透露，同系西鐵荃灣西站環宇海灣有機會本月開售，樓書已交予合作夥伴港鐵待審批。

丰滙昨晚推售的93伙，售價由452.4萬元至963.7萬元，呎價介乎9,921元至13,612元，平均呎價11,697元，折扣優惠維持最多11.75%，其中3房戶入場費688.9萬元、即供折實入場費608萬元，比首批3房戶最低入場費要低；至於1房戶折實入場費近400萬元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，據美聯客戶統計，是次丰滙入票的客戶中，用家約佔逾80%，較首批單位略多，而各區客源分佈比例九龍區佔70%，新界區客源佔25%。雖然樓市辣招影響市民換樓意慾，由於丰滙的訂價及優惠等刺激，故項目以針對換樓客為主的3房單位不乏捧場客。初步統計，在入票客戶中不乏有意選購多於1個單位。

COHO反應冷清 僅沽3伙

至於收票約10張的銅鑼灣COHO首批30伙，包括28個標準單位及2個一房連平台特式單位，售價857.8萬元至1,246.9萬元，實用面積呎價由27,060元至39,710元。個人名義買家及公司名義買家若使用180天現金優惠付款，分別可享照售價減8.75%及18.75%，個人名義買家可獲「印花稅津貼」7.5%及「Soundwill Club」會員2.5%售價折扣優惠，最高折扣優惠達18.75%。業界指，此批單位減價後仍比市價貴約6%，令反應一般，消息指，只售出3伙。