

私宅供應暴增 港樓價勢跌

未來4年7.2萬伙逼新高 憂需求難同步上升

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府近年大增土地供應，成功扭轉市場供求，首季私宅施工量多達8,000伙創歷史新高，按季急增1.28倍，按年更大增6.3倍，單一個季度的施工已相當於2008年全年的施工量。首季落成量有2,900伙，創2011年以來首季新高，按年升13.5倍。供應急升，未來三至四年本港私樓潛在供應高達7.2萬伙史上次高（紀錄最高為2006年第三季的7.3萬伙）。業界指，在辣招及加息預期下，需求難同步上升，若今後四年每年新盤吸納量如去年一樣（去年一手私樓註冊9,986宗），未來就有近3萬單位賣不出，料今年二手樓價將有逾一成跌幅，中小型單位將成劈價重災區。

運房局昨公布，今年首季共有19個私人住宅項目施工，可建8,000伙，數量不單佔去年全年預測施工量14,100伙約56.7%，甚至相等於2008年全年的總數。首季施工量除較去年第4季（約4,500伙）上升1.28倍外，較去年同期（1,100伙）更急增6.2倍，增幅之大屬近年罕見。

首季落成2900伙升13.5倍

運房局發言人解釋，動工量增加，主要是由於有數個大型項目動工，隨着政府持續出售土地以供私人住宅發展，預計未來的動工量仍會有所增加。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，施工量高企，源於過去三年政府積極賣地，只要政府堅持每年賣地建私樓2萬伙的目標，未來施工量都難以回落。

首季落成量上升至2,900伙，雖然按季跌25.6%，但較去年同期的僅200伙卻大幅上升13.5倍，創2011年以來首季新高。政府預測今年落成量17,610伙，是近10年的新高，首季數字已佔當中約16.5%。由於原先估計在去年落成的5,000多個單位將延至今年，美聯物業首席分析師劉嘉輝估計，今年落成量可望達到全年預測目標，而全年落成量及施工量均創新高。

施工量、落成量同步急升，運房屋宇預測未來三至四年的一手私樓供應7.2萬伙，按季上升1,000伙，數字已連續4個季度超過7萬伙水平，創下史上次高。供應包括約6,000個貨尾單位、54,000個興建中但未售出的單位和12,000個於已批出並可隨時動工的土地（熟地）的單位。

未來數月供應增至8.7萬

運房局發言人更透露，除7.2萬伙外，未來數月還有23幅住宅用地轉為熟地（已批出並可隨時動工的土地），合共額外提供約15,800個單位。業內人士指出，這意味未來數月的潛在供應數字將升至87,800伙（僅屬眼面推測，未計售出單位），潛在供應勢必會創下歷史新高。即使是按7.2萬伙計，除以四年每年亦有1.8萬伙，假若每年都維持去年的9,986宗新盤吸納量計，屆時將有逾3萬伙單位無人買。

更需留意的是，7.2萬個單位當中，大約有45,000個為實用面積少於70平方米的中小型單位，佔整體供應量約63%，估計日後這類單位在供應急升下，樓價跌幅將最大。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，未來三至四年7.2萬伙新供應的數字為已連續4個季度企穩7萬伙或以上水平，並僅次於2004年第三季及2006年第三季的7.3萬伙水平。更重要的是，過去半年發展商積極售樓，但首季供應數字卻「不跌反升」，顯示出發展商亦積極吸納不少土儲，而過去一季甚至出現「入多過出」的情況。

料今年二手樓價跌逾一成

他預期，施工單位數目於今年內仍會上升，主要反映過去兩年政府積極賣地的成果，而施工上升意味著將來的落成亦會上升，令今年私樓落成量及施工量均創新高。在預期推盤增加，但需求卻受到3D辣招大幅壓抑的情況下，相信對樓價下調壓力持續增加，而今年二手樓價料有逾一成的跌幅。

樓價稍挫 負資產已增逾兩倍

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價稍挫，負資產急增。外圍經濟環境屢傳不明朗消息，本港樓價（以中原城市領先指數（CCL）計）由去年3月的歷史高峰（123.66點），至目前（118.31點）僅為下跌4.33%，惟負資產按揭個案即有增長趨勢。金管局公布最新負資產數據顯示，今年首季新增負資產住宅按揭貸款個案達81宗，按季增加逾兩倍，涉及金額3.45億元。業界人士指，市場頻現利淡因素，衝擊本港樓市，令負資產風險增加。

首季負資產81宗 涉資3.45億

金管局昨公布今年首季負資產數字，由去年第4季的26宗增至81宗，涉及金額由1.2億元增至3.45億元，增幅逾1.8倍。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓指出，二手樓價自2013年第二季起持續調整，按季跌幅由

0.3%至1.5%不等，踏入2014年跌勢加劇，至今已連跌四季，數據顯示，今年首季二手樓價下跌約1.6%，跌幅進一步擴大，負資產個案隨之而增加。

劉圓認為，在「一手新盤減價促銷及預期息上升等利淡消息影響，增添二手業主減價以促成交易的壓力，惟政府現時仍未有意撤招，倘美國退市步伐加快，本港樓價在年內有機會加快調整，增加負資產的風險。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳亦認為，去年10月開始有新盤減價促銷，對二手樓價造成下調壓力，促使負資產數字由第4季始回升，預期年內樓價下調速度仍然溫和，料第2季負資產數字有機會由兩位數字升至三位數字水平，但仍是低水平。

中原指數118.31點 3周新低

與此同時，反映二手住宅樓價走勢的中原

城市領先指數（CCL），最新為118.31點，按周下跌0.61%，較年初的119.07點下跌約0.64%；至於中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）報117.41點，按周下跌0.45%，兩大指數同創3周新低。

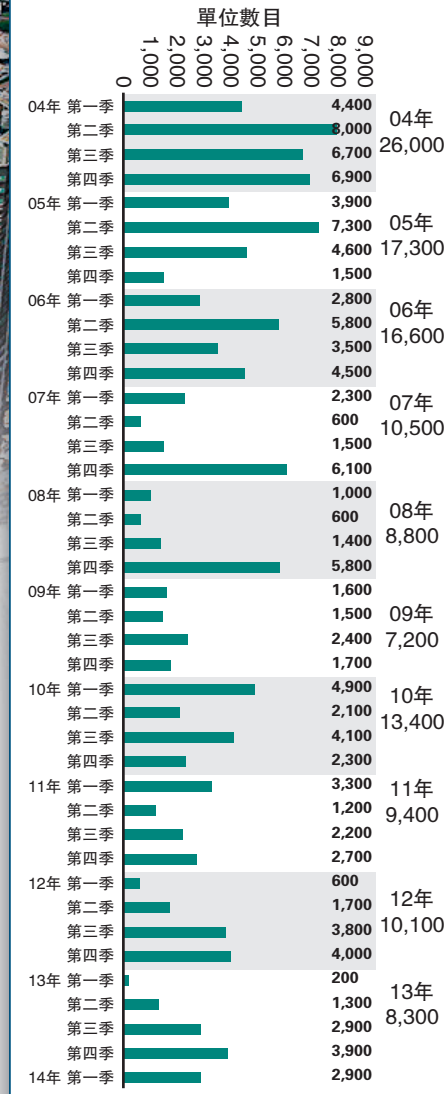
中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，兩大指數逐步下跌，反映馬鞍山白石地低價售出第二周，負面消息由新界逐步擴散至市區，CCL結束2周連升，CCL Mass連跌2周共0.49%。CCL及CCL Mass連續13周在第一個支持位上下徘徊，顯示樓價走勢反覆。

另外，金管局又公布，3月份新取用按揭貸款額較2月份增加8.8%，至135億元。同月新申請貸款個案按月增加30.8%，至9,416宗。至3月底的未償還按揭貸款總額按月增加0.4%，至9,146億元；按揭貸款拖欠比率維持於0.02%。經重組貸款比率維持於接近0%。

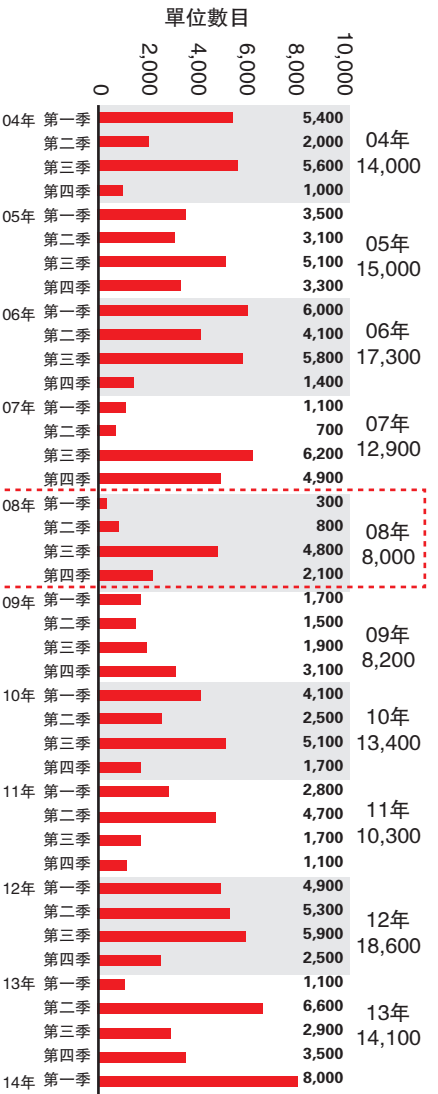


■業界指，落成量及施工量同創近年新高，料二手樓價將有逾一成跌幅。
資料圖片

今年首季落成量按年大增13.5倍



今年首季私樓動工8000伙創新高



地建商會：有發展商或大劈價



■梁志堅指出，不排除個別發展商為加速現金回籠，大幅減價賣樓。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）最新數據顯示，一手盤施工量大增，潛在供應升至7.2萬伙，地產建設商會執委會主席梁志堅指出，過去幾年政府積極推地，私樓項目興建至少需時3至4年，令期間施工量大增，發展商無理由不施工，因為項目延遲完成會被政府罰款，因此兩年多來累積的項目合共產生今年首季8,000個施工量並不算多，並預期未來新增供應，仍接近首季數目。

他稱，政府樓市辣招令投資客難以入市，市場需求減少，加上買家觀望政策及樓價方向，而發展商亦因地價及建築成本不肯大幅減價，市場維持拉鋸局面，導致成交量減少，令首季貨尾單位量推高至6,000伙。

梁志堅指出，不排除個別發展商希望加速現金回籠，大幅減價賣樓，但認為大部分發展商未必會這樣做。不過，他指出，由於兩年前的地皮價格較高，這批單位成本較高，料今年底市場供應的單位減價幅度有限，加上市況料半年後明朗化，屆時才可評估市場承受力及貨尾單位會否繼續向上。

已做到穩定樓價目標

新地代理助理總經理胡致遠表示，首季一手盤施工量大增，反映政府已做到穩定樓價目標，令樓價平穩發展，至於集團的推盤步伐會維持每個月都有樓盤推售，及會按照公司時間表推出。對於市場預期美國或提早加息令樓價受壓，他認為，現時香港整體經濟不錯，相信樓價會平穩發展。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，發展商透過減價及補貼印花稅等優惠積極售樓，但銷售量仍無法追上供應，令新屋現樓貨尾連升兩季，累積至6,000個，但暫不影響二手樓價，若升穿1萬個的警戒線，樓價將有大幅下調的壓力，地價亦會受影響。

年底貨尾或達萬伙 恐掀減價戰

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）數據顯示今年至今私樓貨尾達6,000伙，按季再添1,000伙，市場人士預料，一手私樓貨尾今年全年或將滾存達1萬伙，供應驟增或對二手樓價構成壓力。學者則稱，倘交投氣氛維持膠着，新盤承接乏力，發展商或祭出減價招徠，亦會令整體樓市受壓。

一萬伙貨尾為大調整警戒線

中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，新屋現樓貨尾連升兩個季度，累積到6,000伙，反映過去兩季度發展商雖然積極售樓，包括減價、補貼印花稅、兼有特長「先住後付」等優惠，銷售步伐卻未追上供應速度，令現樓貨尾回升。

該行估計今年私人住宅落成量1.5萬個，倘今年新屋銷售只有1萬個，餘下5,000伙新單位待售，新屋現樓貨尾便會上升到1萬伙的警戒水平，料將為樓價構成壓力。他指，貨尾上升源於樓市需求不足，主要因為辣招遏抑市場正常需

求。根據過去紀錄，新屋現樓貨尾最高是1.9萬個，會構成樓價大幅下調的潛在壓力。

黃良昇表示，目前新屋現樓貨尾回升暫不會影響二手樓價，但如果升穿1萬個水平，地價將首當其衝，以新界地價最值得擔心，因為未來土地供應集中於該區，發展商屆時對新界政府土地將會出價趨保守，或減少投地。

貨尾減價求售 二手再添壓

香港城市大學建築科技學部高級講師潘永祥指，以當局數字未來3至4年私樓潛在供應可達7.2萬伙，平均每年至少提供1.8萬伙，與政府早前提出每年提供1.88萬伙相若。雖然可能因施工進度等因素影響住宅落量，但整體不會出現大變動。

他又相信，今年發展商出貨意慾強勁，料今年落成單位可貼近2萬伙，但倘市場交投仍維持膠着，令新盤去貨步伐放緩，發展商不排除更進取地以減價、折扣等方式挽回買家，從而牽連二手市場亦受壓。