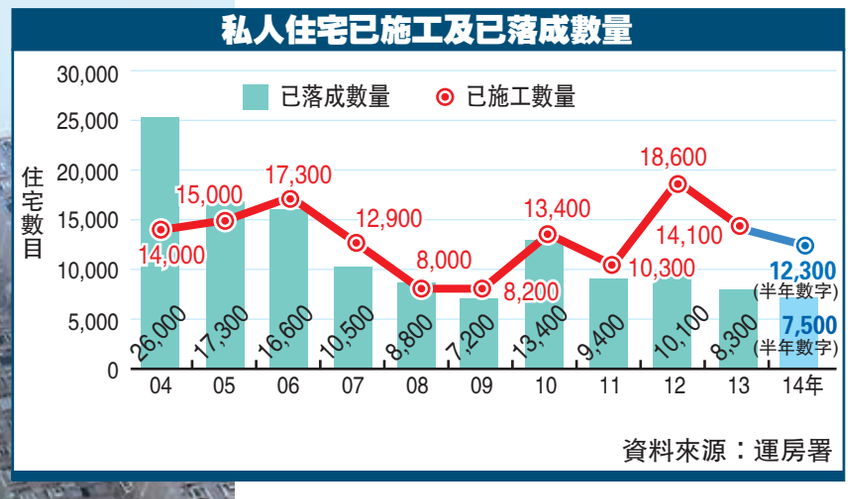
4年7.3萬伙 新樓供應破頂

半年施工1.23萬伙增60% 創新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、實習記者 倪夢璟)政府近年大增土地供應，加上限量限呎條款，令小型單位增多，成功扭轉供不應求的困局，未來3至4年私樓新供應將增至創紀錄的7.3萬伙，攤分計遠超過去十年平均每年的眞正吸納量24.49%至65.31%。以今年上半年計，私宅施工量及落成量按年大增60%及4倍。有學者直說，現時樓市猶如「溫水煮蛙」，市民必須留意市場供應正穩步上升，未來樓市有下調風險。

■本港未來3至4年私樓新供應將增至7.3萬伙，創歷史新高。



資料來源：運房署

未來三至四年可提供私宅數目

■已落成樓宇但未售出的單位數目	6,000個
■建築中的單位數目	+62,000個
減去：已預售單位數目	－6,000個
■已批出土地並可隨時動工的項目	+11,000個
合計：	73,000個

製表：實習記者 倪夢璟

運輸及房屋局昨公布，未來3至4年的一手私人住宅供應量，升至7.3萬伙的歷史新高，而上半年的施工量及落成量均全面上升，其中施工量1.23萬伙，同比激增六成外，亦創下半年計的新高，相等於去年全年施工量的87.23%。

年均供應1.8萬伙 遠超吸納量

據運房局數據，顯示未來新供應升至7.3萬伙個單位，按季增加1,000伙，創下歷史新高，紀錄追平04年第3季及06年第3季的高位，即平均每年供應量達1.83萬至2.43萬伙，較過去十年平均每年吸納量（以土地註冊處一手樓登記量計）的1.47萬伙，多出24.49%至65.31%。新供應中包括約6,000伙貨尾、56,000個興建中但未售出的單位和11,000個在熟地上能建的單位。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，未來平均每年新屋供應約1.8萬，接近之前政府定下每年約2萬個的指標，未來供應充足兼穩定，這是既定事實，已無法逆轉的局面。

美聯物業首席分析師劉嘉輝分析，政府去年第4季開始積極推盤，但市場吸納量亦相當強勁，與此同時政府推地步伐亦提速，令存貨量未有因去貨加快而減少，反而持續增加。由於政府增加供地的決心未有動搖，預料未來新供應單位將持續上升，並將再度刷新紀錄。

中小單位佔62% 將主導市場

值得留意的是，運房局發言人昨日補充，指7.3萬個新供應中，大約有4.5萬個為實用面積少於70平方米的中小型單位，佔整體供應量62%，可見將來樓市由中小型單位主導。而預計未來數月會再有17幅住宅用地轉為熟地，合共額外提供約15,700個單位，估計市場未必能全數消化，新供應勢必繼續上升。

運房局昨同步公布私宅施工量及落成量，亦雙雙再創紀錄。其中施工量在次季雖然跌至4,300伙，相比首季8,000伙的高位下跌46%，但上半年施工單位已達1.23萬伙，逼近去年全年的1.41萬個，並創下以半年計的歷史新高，甚至已分別超08年、09年、2011年該3年的全年總數，反映政府增加土地供應的方向已見效。業界預料今年施工量有機會達2萬伙，創14年高位。

半年落成7500伙 僅年目標43%

至於落成量，次季回升59%至4,600伙，創4年多以來季度新高，以上半年計算落成量為7500伙，約為去年全年(8,300伙)的9成，並超過09年全年7,200伙的水平。但政府預測今年落成量為1.761萬伙，上半年落成量僅及得上預測的42.59%。

黃良昇補充，若下半年合符預測有1萬伙落成，而同期銷售量與上半年相若僅7,000伙，新供應貨尾單位將增加3,000伙，推高至9,000伙的近年高位。

學者：小心樓市「溫水煮蛙」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)私宅供應量急升至7.3萬伙，創歷史新高。城市大學建築科技學部高級講師潘永祥昨表示，供應量增加，對於長遠紓緩樓價方面有正面作用，但對於最近上升的樓價就作用有限，因為最近1年運房局公布的私宅供應量都約7萬伙以上，市場早已消化相關數據。但市民需留意，長遠供應增加已成趨勢，眼前供應不足的局面已然扭轉，只是供應未到，樓市現時有如「溫水煮蛙」，入市小心成摸頂犧牲品。

供應將大增 一旦加息添風險

潘永祥指出，最近政治環境惡化，即使政府最新數據顯示私宅供應量上升，但市民對於政府增加長遠房屋供應欠缺信心，擔心供應量是否能持續上升。加上辣招收窄市場供應、低息環境持續、市場資金充裕、剛性需求上升等因素仍未消失，單憑運房局的數據，未致於扭轉最近樓市上升的趨勢。

他又提醒市民須留意樓市下行風險，因多項數據已顯示未來私宅供應仍將持續上升，樓市猶如「溫水煮蛙」，市民看不到將來的樓市危機，單純以目前的數據進行分析，就會墮入樓市的盲點，一旦日後加息、經濟不穩，再加上供應量大升，樓市只升不跌的神話就會幻滅。

地建商會：建築費升樓價難跌

然而，地產建設商會執委會主席及會德豐地產副主席梁志堅不認為未來樓價會下跌，反指最近3至4年建築費急升六成，尤其勞工成本急升，最近一年新盤之所以有空間減價，是因為不少新盤數年前已開始建築，當時建築費用與現時仍有差距，但未來樓價在建築費持續上升下，沒有回落的跡象。

政府上周公布「補地價仲裁先導計劃」的初步框架，梁志堅表示，地產商支持有關計劃，認為可以加快釋放土地供應，有助樓價下跌，雖然個別發展商有不同看法，但至少政府提供方式解決補地價問題。至於延後利益問題，梁氏認為仲裁小組有三個人，已有足夠的公平性。

■梁志堅不認為未來樓價會下跌。

新界東西區樓價齊創新高

香港文匯報訊 本港樓價升勢終於回氣，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，反映樓價走勢的CCL指數(中小型單位)最新報121.95點，指數創歷史新高後回軟，按周輕微下跌0.14%。中小型單位樓價連升6周後，將進入反覆向升階段，是典型用家市的特質。CCL(大型單位)最新報126.79點，按周下跌0.10%，連跌2周共1.13%。

不過，受上車客歡迎的細價盤則持續被熱搶，尤其新界區單位入場費較市區低，在用家及換樓客的剛性需求支持下，新界東及新界西樓價齊創歷史新高。新界東區指數報127.24點，創歷史新高，按周升1.12%，結束2周連跌。新界西區指數報107.28點，連續2周創歷史新高，按周升1.33%，並連升5周共6.84%。相反，市區樓價回軟。九龍區指數報122.49點，按周跌0.34%，結束3周連升。港島區指數報131.29點，按周跌1.67%，連跌2周共2.19%。

大型屋苑樓價破頂後回軟

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報123.70點，指數創歷史新高後回軟，按周下跌0.14%。中原城市領先指數CCL報123.20點，按周下跌0.13%。CCL及CCL Mass終止6周連升，並非掉頭回落，是由連續上升，轉為反覆向上。7月24日大澳居屋天利苑公布攪珠結果，有待8月中旬公布的CCL開始反映。昨天公布指數，根據2014年7月14日至20日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算。當中有逾七成的交易是在2014年6月30日至7月6日簽臨時買賣合約。

市場聚焦新盤 二手成交放緩

面對新盤持續熱銷，二手客源明顯被搶，二手盤缺新盤吸引力，十大屋苑睇樓氣氛持平，本周錄663組睇樓預約。中原地產十大屋苑錄得663組周末預約睇樓，按周減少4.6%，連跌兩周。大部分屋苑睇樓量平穩，按周無升跌；康怡花園跌幅最多，比上周25%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，二手市場受盤源缺乏所限制，加上業主叫價態度強硬，成交步伐放慢。本周末一手市場繼續有大型新盤開售，市場焦點將轉移至新盤，令二手市場市況受影響，不少屋苑睇樓人流減少或持平，料7月全月普遍二手屋苑，尤其中上價樓之成交量將難及上月。

預約睇樓減 業主叫價仍進取

港島區方面，中原地產趙鴻運表示，太古城本周睇樓量與上周相若，有50組預約睇樓量。九龍區方面，中原地產洪金興指，本周末大埔大型新盤開售，勢必搶去市場焦點，麗港城本周末睇樓量錄60組，按周回落7.7%，放盤量則下降至120個；業主叫價仍然進取。

新界區方面，中原地產黎宗文表示，沙田第一城受同區新盤開售影響，大量購買力被吸去，睇樓量持續於低位徘徊，錄約60組水平，較上周無升跌。由於市場早前已消化大量細價盤源，交吉盤源下降，買家見市旺，紛紛降低議價空間，或採取較進取叫價，準買家大多未能適應，部分轉至一手市場，預期本月交投放緩，屋苑本月至今暫錄約42宗買賣成交。

■在用家及換樓客的剛性需求支持下，新界東及新界西樓價齊創歷史新高。圖為天水圍嘉湖山莊。

傲璇複式戶 呎價10萬問鼎亞洲

■傲璇突宣布再推出3層招標，實呎高逾10萬元，勢挑戰亞洲分層呎價紀錄。

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市區超級豪盤再次搶佔市場焦點，「亞洲樓王」東半山傲璇（OPUS HONG KONG）繼月初以4.3億元標出11樓單位後，相隔3周後突然宣布再推出另外3層招標，其中地下連一樓的複式巨無霸位，指引價達5億元，實呎高逾10萬元，為項目推出以來最高呎價，勢挑戰亞洲分層呎價紀錄。

本月初以4.3億元成功標出一度流標的單位後，發展商太古食髓知味，昨天再推出3伙的銷售安排，分別為地下連1樓複式B室、6樓及10樓單位。其中複式單位實用面積達4,819方呎，附逾3,500呎大型花園，連全屋價值1,800萬元裝修，倘以指引價達5億元成交，呎價將達103,756元，勢挑戰由同一大廈的9樓，早年以實用呎價8.62萬元創下的亞洲分層紀錄。

至於另外6樓和10樓，實用面積分別5,199方呎和5,322方呎，指引價為4億元和4.8億元，呎價76,938元及90,192元，同樣堪稱超豪級。據銷售安排，複式單位截標日期為9月5日，其餘兩間為下月22日。

傳楊怡入市城中匯

另一方面市區單幢樓亦不遑多讓，由香港小輪發展的紅磡城中匯昨傍晚開售首批30伙，市場消息指，項目首2小時內八成單位獲認購，恒地營業(一)部總經理林達民亦到場視察揀樓情況。市場消息指，日前認購九龍項目向隅的藝人楊怡亦有入市，成功購得中層單位。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，該次銷售旗下客戶出席率約六成，其中以區內上車客為主。陳永傑另指，該行7月住宅部佣金截至昨日錄約2.2億元，預料全月佣金可達3億元，但仍較上月減少一成，主要由於本月一、二手成交宗數較上月減少約三成，預料本月一、二手成交共錄約7,000宗。

而美聯住宅部行政總裁布少明表示，該行旗下入票客戶中，投資者佔約6成，為近期新盤中少見。觀乎項目鄰近租盤實用呎租達40元至50元，估計項目落成後呎租可逾50元，回報率達4厘。

遠晴開價 入場435萬

筲箕灣單幢樓花遠晴昨天公布首張30伙價單，實用面積介乎253至527方呎，售價由463.2萬至941.2萬元，實用呎價由15,717至19,439元。

發展商協成行提供多元化的優惠，指定戶型可獲最高達樓價9%的折扣。計盡所有折扣後，折實實呎則由14,301元起。而項目的入場單位，為5樓C室一房戶，實用面積為275方呎，折實價為435.4萬元，呎價為15,832元。另外，協成行旗下員工在指定條件下選購，可額外再獲2%折扣。

嵐山收票逾萬 超購19倍

本月因銷售細節備受民間關注的大埔嵐山，今天進行首輪推售492伙，市場消息指項目截收逾萬票，超額認購至少19倍。