私樓落成8年新高 供應趨穩

去年竣工1.57萬伙 未來4年潛在供應7.4萬單位

香港文報匯訊 (記者 顏倫樂) 運輸及房屋局昨日公布，去年私樓落成量1.57萬伙，按年大增89%，創8年新高；同時，未來3至4年的潛在供應維持7.4萬伙，當中66%屬於中小型單位，消息對一衆沉醉在樓價只升不跌的幻想裡的人無疑當頭棒喝。有學者指出，目前樓價上升的最大原因在於供不應求，但政府持續增推土地供應，令情況已開始扭轉，雖然「遠水未能救近火」，隨着供應增加，長遠會對樓價造成壓力，入市風險高，不可不察。

■本港去年私樓落成量1.57萬伙，按年急增八成九。

財經事務及庫務局局長陳家強昨日表示，樓市受多個因素影響，例如私樓落成量，因此政府過往很努力供應土地，長遠的供應策略亦已開始見成效。但始終影響樓市有很多因素，現時是一個低息環境，最近見到較多人購買細價樓，樓價有上升情況，希望大家置業時要考慮風險。

年均落成超1.5萬伙 大增逾60%

運房局昨日公布最新一份《私人住宅一手市場供應統計數字》，顯示去年第4季度落成量3,500伙，按季跌25.5%，雖然上季落成量下跌，但總結2014全年落成量錄得1.57萬伙，較2013年8,300伙急升約89%，創2006年以來新高。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，去年多個大型新盤竣工，帶動落成量創新高，亦達到政府原先預測17,614伙，接近90%。至於今年，雖然政府預期會回落至12,660伙左右，按年下跌約2成，但估計明年會再度回升至約1.8萬伙，平均三年(2014至2016年)計算，每年落成量估計超過1.5萬伙，對比之前3年(2011至2013年)的平均約9,000伙，大幅上升約60%至70%。

施工量上季倍增 年達1.73萬伙

在政府不斷增加供應的情況下施工量亦見急升。上季施工量錄得3,400伙，按季升1.1倍，全年施工更達1.73萬伙，按年升22.7%，以過去3年(2012至2014年)施工量計算，合共已錄5萬伙，比起前3年(2009至2011年)的31,900伙大升約57%，此批項目將於未來陸續竣工，預測未來落成量勢必趨增。

運房局亦提到，因季內有未售的大型新盤(將軍澳緻藍天)落成，令已落成未售出單位按季增加1,000伙，至6,000伙，不過上季發展商積極賣樓，不少樓花單位被市場吸納，建築中仍未售出單位減少1,000伙，至53,000伙，兩者相抵下，未來3至4年一手私人住宅物業供應維持7.4萬伙的紀錄高位，連續7季高企7萬伙或以上水平，平均每年可供應18,500至24,667伙。

新盤急推 一手成交創7年新高

值得留意的是，去年一手私樓註冊宗數共錄16,822宗，創7年新高，但一手私人物業未來供應卻絲毫未減，比一年前更有所增加，反映發展商補充單位的速度較售出單位更快，亦反映政府增加供應漸見成效。

最近細價樓交投急升，價格也三級跳，但市場必須警覺未來中小型單位數量急升。據運房局提供資料，7.4萬個潛在供應中，多達4.9萬伙為實用面積少於70平米(753方呎)的中小型單位，佔整體供應量約66%，比之前一季多1000個單位。預測未來數月會再有17幅住宅用地轉為熟地，合共額外提供約15,000個單位，潛在供應將持續上升。

未來3至4年私宅供應預測

已落成樓宇但未售出單位數量	6,000伙
建築中單位數量	*53,000伙
已批出土地並可隨時動工的項目	15,000伙
總數	74,000伙

*減去已預售的7,000伙 ■製表：記者 顏倫樂

加息逼近供應增 樓市藏風險

香港文報匯訊 (記者 顏倫樂) 樓價近月持續攀升，尤其主打上車用家的細價物業，價量升幅之急，已大幅拋離其他物業類型，目前更有粉嶺公屋以每呎近1.2萬元成交，令市場嘩然。學者提醒，雖然今年樓價在供不應求下仍會上升，但加息預期下，加上運房局公布未來3至4年私宅潛在供應持續高企7.4萬伙，物業買賣存在風險，市民入市時必須做好心理準備。

學者：供不應求迫使樓價乾升

浸會大學經濟系副教授巫伯雄表示，現時租金高企，顯示用家有需求，除非樓價急升導致租金回報率大幅回落，否則暫時未見到樓價下跌，預測全年樓價仍將溫和上升。他又說，現時樓市存在兩批準買家，除有實際住屋需求的用家外，由於外圍經濟不明朗，其他投資產品存在較大風險，不少長綫投資者亦選擇此時入市，更推高市場對樓宇的需求。

被問到未來美國加息對本港樓市的影響，巫伯雄認為，加息於1至2年內對本港樓市的影響輕微，除了因加息幅度有限外，加息某程度亦代表經濟有好轉，一加一減下，對樓市的影響起了抵銷的作用。

他坦言，近月樓價持續上升，部分原因來自政府的樓市政策，令市場盤源減少，樓市呈現供不應求的局面；不過，辣招牽一髮動全身，政府現時只宜按兵不動，並由長遠增加土地供應去調節樓價，樓市措施可以調整的空間實在不多。

不過他同時強調，市場須留意房屋供應正逐步回升，政府亦推出不少公營房屋，長此下去對於樓價會造成壓力。

美聯：未來供應加快 樓價壓力大

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，本港去年一手住宅落成量是七年來最多，未來3、4年潛在供應維持在7.4萬伙高位，相信政府繼續加快供地，施工量繼續增加，會令今年供應創新高，在加息前提下，樓價會有明顯壓力。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇對樓市看法相對樂觀。他認為，私宅供應趨向穩定，對樓市而言，每年約2萬伙房屋供應不算偏高或偏低，對樓價而言，供應因素趨向中性。未來樓價走勢更多受到全球金融局勢影響，全球主要央行減息放水，催迫本地用家入市買樓，推高房價。預計2015年上半年樓價可升約一成。

■屯門業旺路商住地共收到9份標書。 張偉民 攝

屯門地截標 九財團競投

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、顏倫樂）政府持續增加土地供應，昨日就有一幅屯門業旺路商住地截標，地政總署公布收到9份標書，反應合乎預期。不過，因地皮位置「隔涉」，昨日入標財團以中小型發展商爲主，綜合市場資訊，獨資入標財團包括K&K Property、佳明、信置、莊士中國、恒地系、遠東發展等。

K&K Property行政經理林綺華表示，地盤位置遠離市中心，出價較審慎，有見市場仍有需求，故入標競投。佳明集團售樓部經理阮方華則說，由於地理問題，項目需出資興建道路並與政府協商，故出價較保守。

昨天截標的地盤位於屯門第18區業旺路，地盤形狀呈三角形，離市中心較遠，該地盤面積約26,135方呎，可建樓面逾14.3萬方呎，其中住宅樓面佔116,920方呎，商業用樓面約26,135方呎，業界估計每方呎樓面地價2,200元至3,000元，地皮估值約3.15億至4.29億元。

福榮街重建地盤邀26財團入標

此外，市建局昨推出深水埗福榮街重建地盤招標，邀請26間財團入標，3月13日截標。項目位於青山道及昌華街之間，佔地僅約6,415方呎，提供總樓面約54,153方呎，其中48,126方呎屬住宅部分，提供單位約90伙，平均單位面積約535方呎。其餘約6,017方呎爲商業樓面。

消息人士透露，項目將由發展商以價高者得方式競投發展權。賣樓收益達6.6億元或以上就須要分紅，住宅連商業計算，即每呎售價約12,188元以上。首個3,000萬元分紅20%；第2個3,000萬元分紅30%；第3個3,000萬元分紅40%；若賺逾9,000萬元，即賣樓收益達7.5億元以上，分紅就達50%。

樓價現疲態 CCL回落0.45%

過去一年中原CCL樓價指數走勢

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、顏倫樂) 連續上升多個星期的樓價出現疲態，中原地產昨公布中原城市領先指數(CCL)走勢，最新報134.03點，連續3周創歷史新高後回軟，按周下跌0.45%。不過，主打上車盤的新界區，樓價走勢依然凌厲，新界東及新界西樓價指數再創新高。

新界東西區樓價再創新高

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇稱，新居屋認購熱潮持續，帶動新界兩區樓價再創新高。新界西CCL Mass最新報120.55點，連續2周創歷史新高，按周升1.64%，連升2周共3.57%。新界東CCL Mass報140.01點，連續3周創歷史新高，按周升0.45%，連升3周3.53%。不過，市區樓價回軟，港島CCL Mass上周創歷史新高後回軟，報141.11點，按周跌2.27%。九龍CCL Mass報132.39點，按周跌0.33%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報135.01點，按周亦微跌0.32%。

綜合各區數據，雖然新界區樓價上升，但被市區樓價下跌所影響，CCL(中小型單位)最新報133.24點，連續3周創歷史新高後回軟，按周跌0.38%。CCL(大型單位)報134.52點，連續2周創歷史新高後回軟，按周跌0.89%。

周末睇樓氣氛繼續熾熱。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄約1,845組客戶於本周末預約睇樓，較上周末的1,790組上升3.1%，連升五周。中原地產十大屋苑本周末睇樓量錄585組，較上周輕微回落1.7%。

■市區樓價連創新高後回軟。