

新盤明年落成激增五成

逾2萬伙十二年新高 學者料樓價跌20%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 港府近年大增土地供應，今明兩年進入收成期。差餉物業估價署昨日公布數據，預測今年私宅落成量13,290伙，明年更會飆升至20,140伙，按年急增逾五成，創12年新高之餘，當中逾九成更是中小型單位。學者提醒，樓市明年即將供求平衡，加上息口上升及經濟環境轉差等因素，預測明年樓價將跌最多20%。不過，香港中文大學同日公布的調查顯示，近八成市民認為未來一年樓價將和現時差不多甚或上升。

多年以來，雖然政府積極推地，但無奈「遠水不能救近火」，令致近年樓市依然處於供不應求的窘境，但這個局面終可望於一年至兩年內來打破。差餉物業估價署昨公布「香港物業報告2015」初步資料，預測今年落成量約13,290伙，雖然較2014年約15,720伙少15.46%，但明年數量將急增至20,140伙，按年急升51.54%，為2003年沙士26,040伙後，12年新高紀錄。值得留意是，今明兩年的私宅落成量中，大部分屬於實用面積在100平米(1,076方呎)以下的中小型單位，今年為10,190伙，佔比例76.67%，明年更達18,330伙，佔比例升至91%，明年中小型單位供應之多，同樣創下2004年後的12年新高。

新界區供應比率升至71%

與此同時，今年新落成的單位中，有一半坐落於新界區，其中沙田及九龍城分別佔16%及19%，2016年新界區比例更升至

71%，當中西貢及元朗分別佔24%及26%。

潘永祥料租金率先受壓

對此，城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，樓市明年將回復供求平衡，而落成量大增，首當其衝是租金，因為租盤增加下，租金亦失去上升動力，升幅勢將受壓，特別中小型單位落成量多，市場更可能出現減租情況，預測明年租金可能回落10%。在租金回落，以及香港旅遊業發展不景導致的經濟轉弱，明年息口回升等各項負面因素影響下，預測明年樓價將回落10%至15%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，政府多年來積極推地下，明年終見兩萬伙落成。若以三年供應量去統計，2014年至預測2016年的三年落成量，合共錄約49,149伙，即平均每年約16,383伙，比起之前3年(2011年至2013年)合共27,852伙，即平均每年9,284伙，大幅急升約76.5%。



■差估署估計本港明年將有逾1.8伙中小型單位供應。

資料圖片

劉嘉輝指，由於明年落成量大幅回升，在30個月的預售樓花期配合下，預期一手樓花供應將繼續上升，今年可推售的單位數目將逾2萬伙。翻查資料，政府近年銳意增加供應，未來並會持續穩定地向市場供應足夠土地，長遠房屋策略提出10年建屋48萬個單位的目標，而政府每年私宅供應目標為1.9萬伙。其餘寫字樓部分，差估署統計，去年落成量10.4萬平米，按年少16%，甲廈落

寫字樓2年增近40萬平米

差估署認為，今明兩年寫字樓落成量將都大增，主要集中在九龍，今年達21.9萬平米，明年達17萬平米，因此估計空置量將回升，寫字樓租金將受壓。

住宅需求勁 空置率僅3.8%

有因落成量增加而上升，反而由2013年的46,570伙跌至43,260伙，空置率亦由2013年的4.1%進一步下跌至去年僅3.8%，追平1997年水平，創17年新低。

去年空置量不足4.4萬伙

過去多年以來，香港樓市幾經風雨，空置率亦一定程度反映樓市寒暑，1997年金融風暴後，由於經濟大瀉，許多人變成負資產，空置率一度由3.8%一直升至2003年沙士時期的6.8%，其後空置率回落，2008年金融海嘯時曾維持兩年在4.9%的高位，但此外就一直回落，樓價亦一直攀升，至今年又再回落1997時水平。

空置率回到九七，莫非當年歷史即將重演？業內人士指，今天樓市與當年並不相同，其時炒風熾熱，外圍經濟不穩，經濟受衝擊後，樓市即出現大批負資產；而今天在政府辣招影響下，買家入市實力強勁，用家主導，持貨能力強，加上現時香港失業率低，現

時空置率低，最主要因為供不應求所造成，與當年脆弱不堪的樓市不可相提並論。

城大建築科技學部高級講師潘永祥亦表示，近年香港經濟表現良好，失業率低，不少市民及年輕人累積財富，都希望另置居所，或買或租，均造成社會需求上升，空置率亦隨之下跌，而當年經濟差，「啲人掛住撲水(錢)交水電煤啦，慳得就慳，仲邊會識搬出去。」他又認為，不可單單以空置率去評斷樓市去向，樓市變化有多項因素影響，包括加息及經濟環境等。

中小盤空置低處未算低

值得留意是，各類型空置單位中，中小型單位空置率更進一步跌至3.5%的超低水平，創自1990年後後的24年新低。美聯物業首席分析師劉嘉輝指，數據反映居住需求殷切，中小型單位樓價於短期內仍有支持。不過，一旦供應上升，配合加息周期的展開，屆時對樓價將有較大的壓力。

綠表居屋王 東濤苑628萬

■筲箕灣東濤苑一個高層單位成為首個升穿600萬元的綠表居屋買賣。資料圖片



全港屋居綠表價排名榜

單位	造價(萬元)	實用面積(方呎)	呎價(元)
筲箕灣東濤苑C座高層4室	628	666	9,429
筲箕灣東濤苑D座極高層5室	600	666	9,009
香港仔雅濤閣1座高層G室	600	576	10,417
樂富德強苑B座中層9室	595	656	9,070
筲箕灣東旭苑B座低層3室	595	650	9,154

資料來源：土地註冊處、市場消息 製表：記者 蘇洪鏘

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 昨日愚人節，公屋和居屋綠表市場單日「一炮雙響」創下全港新高紀錄，為樓市帶來並不輕鬆的「玩笑」。據房委會資料顯示，筲箕灣東濤苑一個高層單位以免補價628萬元成交，令全港綠表居屋價首度升穿「6球」(即600萬元)。另一邊廂，鴨脷洲公屋利東邨出現綠表呎價6,378元成交，令全港公屋免補價呎價首度升穿6,000元。

據市場人士透露，新近創下全港綠表居屋造價的東濤苑單位，位於嘩濤閣高層4室，實用面積666方呎，以免補價628萬元易手，折合呎價9,429元。原業主於2008年以267.41萬元一手買入，持貨近7年轉手物業賬面升值逾倍、勁賺360萬元。此前，「綠表居屋王」由香港仔雅濤閣及東濤苑並排居冠，個案造價均為600萬元，新紀錄較此高出近5%。

與此同時，位於樂富德強苑錄得595萬元免補價成交，貴絕九龍綠表居屋登上「九龍綠表居屋王」。市場人士透露，該單位位於B座德華閣中層9室，實用面積656方呎，折合呎價9,070元。物業的一手業主於2001

年以180.09萬元免補價買入，到2007年由下一名業主繼承，及至現今轉手，持貨逾10年間賬面勁升逾兩倍。

利東呎價6378 霖莊公屋王

公屋市場方面，鴨脷洲利東邨繼續蟬聯全港公屋綠表呎價之冠。據房委會資料顯示，該單位位於中層，實用面積381方呎，以243萬元免補價成交，折合呎價高達6,378元，較該屋苑今年初創下的舊紀錄5,940元高出7%。翻查市場資料，目前全港五大最貴綠表呎價公屋中，利東邨五居其四。

錦鞍苑反價兩成破「5球」

自由市場亦不遑多讓，馬鞍山錦鞍苑A座高層2室，實用面積約554方呎，連補價以517萬元成交，令屋苑造價首度衝破「5球」，折合呎價9,332元。原業主於2012年以325萬元買入，去年中放盤叫價425萬元，及至最近易手反價高達兩成，賬面升值近六成離場。

英皇福榮街興建中小盤

香港文匯報訊

(記者 梁悅琴)

面對外圍經濟未明朗，加上港府過去數年積極推地以及未來18個月將有大量中小型單位供應，英皇國際執行董事張炳強昨日表示，對本港整體住宅樓市後市審慎，惟整體樓價易跌難升。他又指出，集團剛投得的福榮街住宅項目傾向建中小型單位，實用面積不少於260方呎，以今日開盤價計，呎價可達1.5萬至1.6萬元，項目另有6,000方呎商業樓面，總投資額仍在計算。

他指出，集團對馬鞍山落不沙、何文田車輻扣押中心地皮、油塘臨海用地及黃竹坑商業等地皮有興趣，至於下周截標的上水地皮興趣較少。

對於本港零售市道，他坦言，本港零售市道弱、高檔消費品零售商擴充趨審慎，集團旗下商舖出租率97%，而集團位於羅素街22至24號物業，料今年中可將全幢商舖交予租戶意大利內衣品牌La Perla。

屯門別墅項目料末季售

張炳強稱，西營盤維港峰已累售87伙，套現22億元，目前尚有30伙分層及8伙複式戶，趁復活節長假期，維港峰會開放全新3房1套無改動示範單位予公眾參觀。該示範單位參照38樓C單位，面積約1,052方呎。至於下一個推售的新盤將會是屯門冠發街豪宅項目，共有14間別墅，料今年年底取得入伙紙，將以現樓形式於第四季推售。

太地培新推億億聲豪宅

香港文匯報訊

(記者 梁悅琴)

豪宅轉旺，多個價錢億億聲的樓盤接力推售。太古地產昨日公布以原價重推西半山西摩道蔚然52至53樓A室複式，實用面積2,451方呎(附有107方呎平台及1,026方呎天台)，售價1.48億元，呎價60,383元，業主可獲贈2個車位。此複式戶連同47B、50B及51C合共4伙於4月9日以先到先得方式出售。

另外，培新集團於赤柱環角徑昨亦公布7及9號(即A及B屋)的價單，其中7號屋(A屋)實用面積2,705方呎，售價1.688億元，呎價62,403元，附有1,134方呎花園，B屋實用面積為2,542方呎，附有1,004方呎花園，售價1.768億元，呎價69,552元。

發展商提供150天(可減1%樓價)及180天付款方式，並有6.5%買家印花稅津貼，而A屋可獲2.5%折扣作傢俬津貼，B屋可獲贈展示的傢俱，兩屋最大折扣分別為10%及7.5%。



■藝人徐榮(左)計劃以組合式入6票抽繳藍天。旁為長實黃思聰(右)及何家欣。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 將軍澳新盤熱潮持續，嘉華旗下將軍澳嘉悅前晚首推108伙合共售出96伙，所餘12個單位連同昨日原定推售的次批98伙合共110伙昨晚7時開售。消息指，截至昨晚11時，售出86伙，兩日累售至少182伙。至於長實旗下、本周六推售740伙的將軍澳日出康城繳藍天將於明晚截

票，至昨晚已累收12,052票，超額逾15倍。

今晚再推售逾百伙單位

嘉悅昨晚推售的110伙，分佈於第1座及第2座的3樓至26樓，實用面積由353方呎至1,067方呎，售價由551.6萬元至1,683.2萬元，售價750萬元或以下單位獲折扣優惠14.5%，售價750萬元以上單位可獲折扣優惠15.5%。該盤今晚會再推售第三批至少112伙。

另一同區新盤，將軍澳日出康城繳藍天吸引去年買不到新地將軍澳天晉IIIA的電視藝人徐榮。昨日出現售樓處的他表示，有意以組合式入6張票購一個三房單位，預算約600萬元，計劃作收租用途，「希望抽到啦！」他又稱，早前曾實地視察地盤環境，認為繳藍天是日出康城最遠離堆填區的期數，「不擔心有異味，因為我有些同事住這個樓盤其他期數都說聞不到異味。」

長實地產投資董事黃思聰昨表示，繳藍天最快於本周六或周日公布新一批加推單位，將不少於全盤10% (即167伙)，而本周六A組大手買家預留120伙的決定將維持不變，但未來A組預留的伙數將會與代理商

議。長實高級營業經理何家欣引述代理消息指，已有大手買家計劃購買第1座L翼全層4伙，料涉資至少3,000萬元。

Austine Place加推12伙

興勝創建於尖沙咀The Austine Place昨公布加推12伙價單，分佈於3樓至27樓，實用面積由866方呎至870方呎，售價由1,937萬元至3,637.2萬元，呎價由22,264元至42,000元，最大折扣7.1%，指定單位展示傢具，但未公布銷售安排。

會德豐油塘盤獲批預售

會德豐地產發展於油塘PENINSULA EAST昨已獲批預售樓花同意書，售樓說明書及示範單位正準備中，最快本月啟動銷售程序。項目由2座住宅大廈組成，提供2房至4房合共256伙，單位實用面積約480方呎至1,033方呎。另外，將軍澳唐賢街33號(將軍澳市地段第125號)已申請預售樓花同意書，預計下半年登場，提供約410伙住宅單位及13座洋房。