

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	+61,000個
減去：已預售單位數目	-10,000個
■已批出土地並可隨時動工的項目	+21,000個
合計	78,000個

製表：記者 蘇洪鏘

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、顏倫樂）政府近年不斷增加土地供應，推高未來一手供應量。運房局昨公布，未來3至4年潛在一手供應急升至7.8萬伙，按季增加4,000伙，也是連續第3個季度創歷年新高。業內人士指，供應創新高，動力主要來自已批出土地可隨時動工（熟地）項目，首季達2.1萬伙為有紀錄以來最多，按季激增6,000伙，增幅高達4成，反映政府貫徹推售土地，每年建1.92萬個私樓的目標已經達到。

未來四年7.8萬伙 私宅供應新高

熟地按季勁升4成 達政府建屋目標

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》，顯示未來3至4年的潛在一手供應量預計高達7.8萬伙，數字已連升5個季度，是自2004年9月有紀錄以來新高，平均每年供應1.95萬個，符合政府的建屋目標。

兩大樓盤 共可供應4500伙

運房局發言人解釋，供應量創新高，主要因為有兩幅大型住宅用地轉為熟地。消息指，該兩幅熟地分別為已獲批補地價的港鐵大圍站項目及日出康城5期，兩盤合共已涉及約4,500伙。

資料顯示，該7.8萬伙之中，熟地涉及2.1萬伙，首次突破2萬伙水平外，更創下歷史新高，按季急升6,000伙；同期的樓花銷售數字亦同步跳升，建築中但已預售的樓花高

達1萬個，按季急增3,000個，升幅43%，同創歷史新高。扣除已預售樓花後，建築中的單位數目按季減少2,000伙至51,000伙，但由於熟地增加，最終潛在一手住宅供應仍然有增無減。

產銷齊升 助樓市供求平衡

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，上述數字反映政府持續推地的目標已經達到，亦顯示發展商因應政府的賣地政策，調升售樓目標，形成樓市新常態。即土地及新屋的產量和銷量同時提升，有助樓市供求趨向平衡，達到政府每年建屋私樓1.92萬個的目標。

佔供應67% 中小單位將受壓

值得一提的是，該7.8萬個一手單位中，運

房局發言人透露，當中5.2萬個為實用面積少於70方米的中小型單位，佔整體供應量約67%。業界預料對日後中小型單位造價有壓力。當局續指，預計未來數月會再有18幅住宅用地轉為熟地，為市場合共額外提供約1.2萬伙。

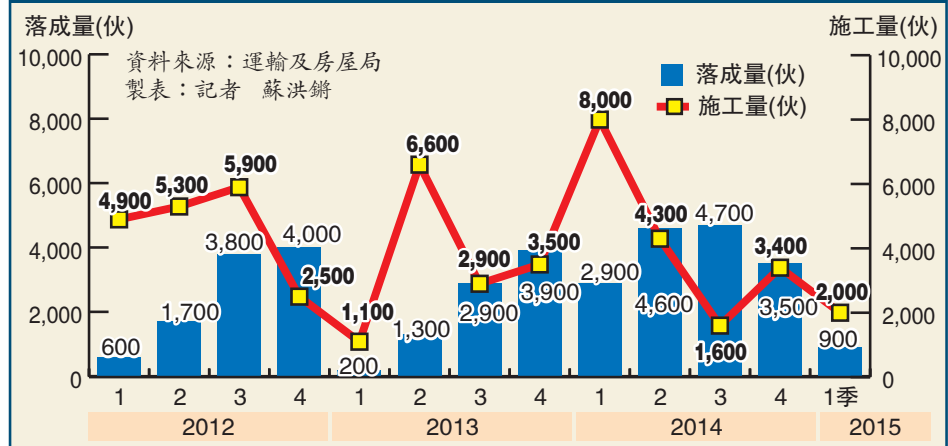
美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，供應創新高，動力主要來自已批出土地可隨時動工（熟地）項目，首季達2.1萬伙紀錄最多，料未來施工數字勢呈升勢。資料顯示，首季熟地單位數目為有紀錄以來首度衝破2萬伙水平，按季大幅增加6,000伙，數量亦為紀錄第二高。雖然同期建築中仍未售出的單位數目按季減少至51,000伙，但相信隨着上述2.1萬個熟地單位陸續施工，再經過申請預售樓花同意書，獲批後便可推出市場發售。由於政府已延長預售樓花期至30個月，將為市場供應加快帶來補給，料發展商持續積極推盤。

首季施工落成量兩年最低

兩幅大型住宅用地轉為熟地，將可大幅增加供應。圖為港鐵大圍站項目。



近年私宅施工量及落成量季度變化



香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）雖然未來新盤供應急升，但各項工程卻施工緩慢。運房局數據顯示，上季度新樓落成量僅900伙，涉及17個私人住宅項目，較去年第四季的3,500伙大跌74.3%，創下兩年新低，與去年同期2,900伙比較更下跌68%。同期施工量亦按季跌逾四成至2,000伙，同樣為兩年來新低，較上季的3,400伙減少41%，較去年同期8,000伙減少75%。

單季數字非反映樓市趨勢

運房局回應指，落成量減少主要是因為在首季完工的項目以小型樓盤為主，而視乎落成樓盤的大小、天氣、物料供應、建築工人的供應量、發展商的商業考慮等因素，季與季之間的落成量經常會有所上落。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇亦認為，首季落成量偏低屬季節性因素所致，因為首季度有新春假期，故不能因單季數字而推斷整體樓市趨勢。

美聯物業首席分析師劉嘉輝預計，由於年內將有多個大型項目落成，落成量數字將逐步追上預測目標13,290伙。施工量方面，劉嘉輝說，雖然首季施工量只有約2,000伙，但熟地單位數目顯著增加，這些可隨時動工的單位在首季達2.1萬伙紀錄最多，即使上述2.1萬個熟地單位未會短期內悉數施工，但隨着於未來陸續興建，年內施工量可望顯著增加，估計全年可望升至2萬伙，屆時將創15年新高。

發展商：今年樓價料升8%

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）對於上季落成量、施工量銳減，地產業界認為有關數字屬季度問題。地產建設商會執委會主席梁志堅表示，所有發展商手頭上的項目，只有趕急不會拖慢，「不少已批出的地皮均需要入則及批則，落成量數字每季不同，未必本季減少而下一季就會馬上回升，要看全年數字。」

對於未來數年潛在供應量高達7.8萬伙，恒地營業（一）部總經理林達民認為，發展商會自己因應市場的循環而作出調整，並不直接影響發展商的做法，賣樓進度並不會因供應量而加快，只會按自己的進度賣樓。他又指出，7.8萬伙即平均每年供

應約2萬伙，與需求相若，相信差不多可達致供求平衡，未來樓價走勢可望平穩，預計今年樓價平均可升7%至8%，豪宅升幅更看高一線至10%。

美加息不會快 樓價料穩

大昌集團執行董事李永修表示，雖然未來3、4年一手供應創新高，但由於上車客至大單位的需求仍然存在，未來住屋需求大，再加上美國加息不會快，對樓市影響不大，因此預料未來一段時間樓價穩定，甚至輕微向上。佳明集團售樓部經理阮方華指，未來7.8萬伙的潛在供應，主要集中在中小單位，因此不擔心豪宅市道。



林達民稱，發展商只會按自己的進度賣樓。梁偉聰攝

分析：此消彼長 樓價受影響不大

未來數年潛在房屋供應大幅增加，但市場人士認為未必對樓價有大影響，主因當前樓市「辣招」仍然生效，大幅收緊二手盤源流通量，加上未來息口低及整體經濟狀況不會太差，預計市場觀望氣氛仍然不變；反而本季落成量銳減，將會進一步推高租金水平。

辣招窒礙二手樓流通量

仲量聯行物業估價部港區董事謝偉鴻分析，儘管未來3至4年私人住宅新供應可達7.8萬伙，以4年平均計即每年供應1.95萬伙，仍遠較上世紀90年代連續10年每年新供應達到2.5萬伙為少，加上三項辣招（買家印花稅、額外印花稅、雙倍印花稅）已令二手樓流通量減低，對樓價影響不大，樓價往後表現主要視乎息口走勢及經濟狀況。

謝偉鴻預計，由於住宅新供應主要集中在新界如元朗及將軍澳，兩

區樓價將平穩發展；而首季動工量及落成量較少，但預料動工量將於未來三個季度上升，落成量將於下半年顯著增加。

落成量銳減 恐推高租金

而美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，不少新盤早在樓花期時獲承接，住宅落成量減少對樓價影響未必在短期內顯現，不過就令租盤減少，繼而令租金受支持。值得注意的是，在目前樓價高企下，不少實力有限的準買家轉買為租，需求增加下令整體租金進一步水漲船高，估計今年累計升幅最高達一成。

不過，港置高級執行董事伍創業則認為，隨着潛在供應屢創新高，預料發展商將繼續保持貨如輪轉策略推盤，加快資金回籠作新發展或投資，因此，此將促使發展商續以極具競爭力的定價推盤，一手盤亦將維持其主導大市的地位。

記者 蘇洪鏘

樓價周跌1.1% 近兩年最大



新界西樓價按周跌2.32%，跌幅近兩年最大。圖為嘉湖山莊。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價指數近期走勢反覆，經歷多個星期的攀升後，中原城市領先指數CCL最新報140.04點，按周跌1.1%，跌幅93周最大（近兩年），連跌2周共1.63%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，政府收緊樓按措施打擊新界區樓市，而且歐央行入市買債的利好消息逐漸被市場消化，影響本周樓價指數下跌。

人行降準影響料下月中反映

黃良昇指出，本周CCL八項樓價指數全

部下跌，為52周（約一年）以來首次。不過，本月20日人民銀行下調存款準備金率，對香港樓市的影響會在5月中旬CCL開始反映，他相信，樓價升勢仍然未盡，預期走勢反覆向上。而各區樓價指數中，受到金管局收緊按揭影響，新界西CCL Mass 跌幅最大。

CCL八指數齊挫 新界西最傷

該行資料顯示，新界西CCL Mass 最新報122.58點，按周跌2.32%，跌幅為104周最大。新界東CCL Mass 報143.36點，

按周跌0.91%，並連跌2周共1.89%。第7次收緊樓按後5周累計，新界西累跌2.45%，新界東累跌0.99%。反映收緊樓按的影響浮現，新界兩區樓價回軟，新界西及新界東樓價重返9周前2月居屋超額認購時的水平。

至於港島CCL Mass 報151.28點，按周跌0.14%，連跌2周共1.54%。九龍CCL Mass 報139.65點，按周跌1.73%，跌幅10周最大，連跌2周共2.09%。歐央行入市買債的利好消息逐漸降溫，影響港島及九龍樓價回軟至4周前（即歐央行入市買債之前的水平）。

另外，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass 報141.27點，按周跌1.29%，跌幅93周最大，連跌2周共1.83%。CCL 報140.04點，按周跌1.10%，跌幅93周最大，連跌2周共1.63%。CCL Mass 及CCL 同樣重返4周前（即歐央行入市買債之前的水平）。

CCL（大型單位）報139.6點，按周跌0.64%，連跌2周共1.50%。CCL（中小型單位）報139.39點，按周跌1.19%，跌幅93周最大，連跌2周共1.67%。CCL（大型單位）及CCL（中小型單位）同樣重返4周前（即歐央行入市買債之前的水平）。