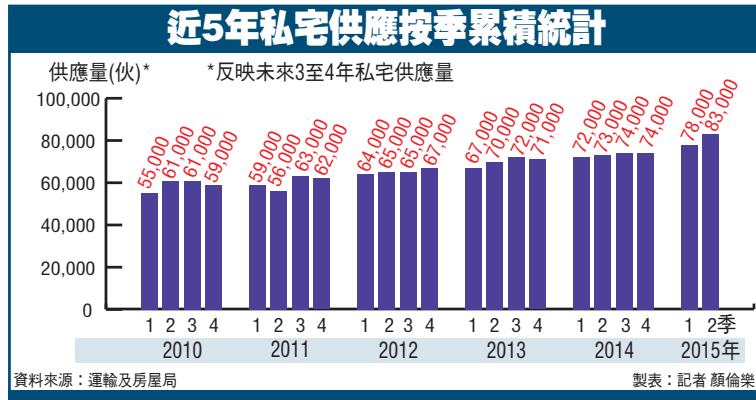


■本港未來三至四年私樓潛在供應急增至8.3萬伙，再創新高。資料圖片



香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁偉聰)本港樓價長期只升不跌，令不少想「上樓」的小市民望樓興嘆，不過以下數據或者為一眾無殼蝸牛帶來好消息！據運輸及房屋局昨日公佈的最新數字，未來3至4年一手私人住宅供應量升至8.3萬伙的歷史新高，短短半年內供應急增9,000伙，增幅為近年最大，亦反映政府一直以來增加土地供應的措施初見成效，以4年計，每年新盤亦超過政府年供2萬伙的目標。房屋供應充足，有學者直言未來樓價有下調壓力，尤其潛在私宅供應中69%為中小型單位，未來跌幅會更明顯。



4年8.3萬伙創新高 新樓供應充足

中小單位佔69% 學者料樓價有下調壓力

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，未來3至4年私宅供應量8.3萬伙，即使攤分4年計，每年亦至少有2萬伙供應，供應量大增，勢必對樓價造成壓力。另一方面，供應量急升亦意味日後市場租盤大增，租金有望獲得紓緩，而由於租平過供，估計不少市民將選擇租賃市場，亦會令私宅需求下跌，預測明年樓價會出現較明顯跌幅。

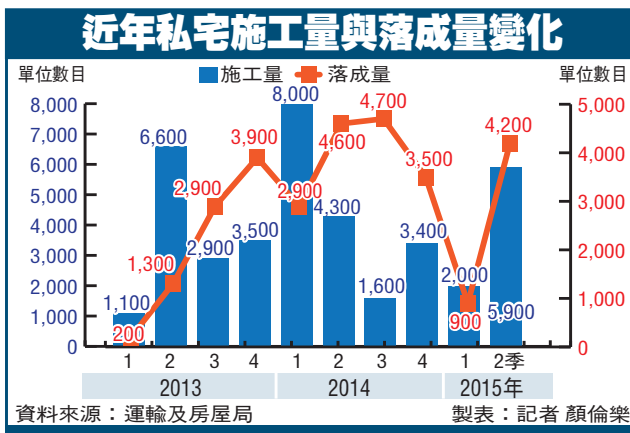
明年樓價或回落5%至10%

不過，由於現時香港經濟基調仍然良好，失業率低、息口低企，潘永祥指，除非外圍經濟突然出現大變化，否則樓價今年下跌的機會仍然輕微。但本港零售業數據差，經濟前景不明朗，再加上明年供應量有明顯上升，而樓宇需求又被一定程度消化，明年樓價預測會回落5%至10%。特別是中小型單位，由於近年升幅顯著，而未來供應較多，料跌幅會較明顯。

未來私宅供應量多達8.3萬伙，令港人回憶起港府1997年提出的「八萬五」政策。潘永祥說，當年的八萬五，指的是每年度公私營房屋的總供應，其中私宅供應為每年約3萬多伙，而今天8.3萬私宅供應，說的是未來3至4年的供應量，其實相較之下少得多，而且兩段時期的經濟環境、市場需求有明顯不同，很難直接比較。

新世界：剛性需求大撐樓價

不過，面對住宅供應不斷上升，發展商卻淡然若昔。新世界



世界執行副主席鄭志剛認為，住宅供應增加未必影響樓價，因市場仍存在剛性需求。他指，樓價的升跌要視乎個別地區供應，一個大數未必影響本港樓價，樓價升跌始終要視乎供需。

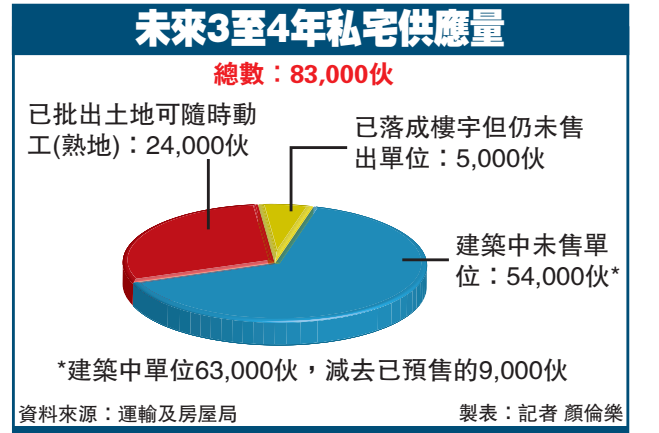
根據運房局資料，第2季打後的未來3至4年私宅供應量最新為83,000伙，為該局自2004年9月起有紀錄以來的新高，較首季激增5,000伙或6.4%，而以半年計供應量更上升了9,000伙。

運房局發言人回應指，供應量上升主要是因為有多幅大型住宅用地轉為熟地。發言人又指，8.3萬伙中，估計有5.7萬伙為實用面積少於70平方米(753方呎)的中小型單位，佔整體供應量約69%。

將增16幅熟地額外供11300伙

此外，預計未來數月會再有16幅住宅用地轉為熟地，可額外提供約11,300個單位。業界預測，下半年供應量將持續上升，有機會續創新高。運房局昨亦公佈第2季度一手私人住宅施工量及落成量，兩項數字都大升，其中施工量達5,900伙，按季急升1.95倍；落成量4,200個，較首季的900個急升近3.7倍。

然而，由於首季一手私人住宅施工量及落成量均偏低，總結上半年數字則按年有回落，當中施工量7,900個，按年減少36%；落成量上半年則有5,100個，按年減少32%。不過，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，預料下半年施工量可望急增，全年預測達1.8萬伙；但落成量仍未追得上，全年估計1.14萬個，低於政府預期的1.33萬個。



新盤定價料貼近二手 供應急增

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)未來私宅供應量大升，數字更首度升穿8萬伙水平，意味發展商未來售價面對的競爭加大，美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，在發展商得以補充土地加快下，預期發展商於下半年仍會積極推盤，而新盤定價與同區二手樓價的距離將收窄，而不少二手買家預料將因此投向一手市場。

供應上升令發展商加推盤步伐，帶動一手交投創新高。據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，今年首7個月(截至7月30日)一手私樓註冊量已錄9,815宗，較去年首7個月9,421宗按年上升約4.2%，更是自05年後的10年同期新高。

貨尾倘逾1萬個進警戒線

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇亦指，未來市場焦點應着眼於現樓貨尾的升跌，現樓貨尾持續上升，即需求跟不上供應。新盤供應高企，不容易回落，但新盤需求卻可以起伏不定；如果遇上經濟持續衰退，更可以長期下降。他表示，歷史上貨尾單位的低位是4,000個，高峰是1.9萬個，數字一旦升逾1萬個，就是進入警戒範圍。如果升逾1.5萬個，就會進入危險範圍。

政府積極推地成效漸顯現

分析未來3至4年一手私人供應高達8.3萬個單位，包括5,000個貨尾單位、54,000個興建中但未售出的單位，以及24,000個在已批出並可隨時動工的土地(熟地)上能興建的單位。劉嘉輝指出，其中熟地單位按季增加3,000伙，升至2.4萬伙的新高，佔整體8.3萬伙供應的28.9%，正正反映政府積極推地的成效。

此外，建築中未售單位亦同樣升3,000伙至54,000伙，即使貨尾單位減約1,000伙至5,000伙，未來3至4年新供應仍繼續升至8.3萬伙的紀錄新高。事實上，貨尾單位下降，反映新盤銷售良好，即新盤市場供應多而銷售亦多，是良好的發展。

未來供應料高企8萬水平

黃良昇預計，私宅供應量由2009年第3季的谷底(5.2萬個)，大致上連續5年持續增加，而熟地2.4萬伙亦同樣由2009年第3季的谷底約5,000個，大致上連升5年，主要因為5年前，特區政府開始加快賣地，目標是每年建私樓1.8到2.0萬個。他預期，未來數年新屋供應將會持續高企於8萬個水平，不會忽然大幅減。

錦綉花園以東地盤申建大型住宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府早前公佈落實興建北環線鐵路，消息帶起整個元朗北面的發展。最新有業主向城規會申請，於未來北環線附近興建大型住宅，項目位於元朗錦綉花園的東面，規模龐大，單計地盤面積已超過70萬方呎，預料以1.2倍興建18幢5至14層高住宅(另一層地庫停車場)，涉及住用樓面85萬方呎，料提供1,545個中小型單位，平均單位面積約551方呎。

申請由一間名叫「Capital Chance Limited」的公司提出，公司同時為地盤私人地段的業主，董事包括林漢華、梁淑冰。據了解，地盤鄰近未來北環線中擬建的牛潭尾站，北面及西面為錦綉路，東面為下竹園路，現時劃為「住宅(丁類)」，申請改劃為「住宅(乙類)」。

九龍木球會申放寬上蓋面積

屬於二級歷史建築物的九龍木球會，向城規會申請略為放寬上蓋面積限制由15%修訂為24%，以在九龍木球會作擴建准許的體育及康樂會發展，及提供附屬停車場許可。申請地盤面積27萬方呎，申請人解釋，擴建是為了持續增加的會員和公眾提供額外康樂設施及停車場。而擬議擴建涉及面積約15,339方呎。

據了解，九龍木球會是本港外籍人士的康樂中心，擁有眾多資深悠長的會員。木球會會館於1908年由當時的港督盧押主持開幕典禮，日佔時期，會所和主要場地都被日軍徵用作馬房，二次大戰後會所曾進行大型修復工程，今天所見的現代化會所大樓於1958年重新開放。

駐軍總部用地再倡改劃酒店



此外，再有顧問公司向城規會申請將約30萬方呎的中環解放軍駐港總部，由現時軍事用地，改劃為酒店用地，該公司今年1月已曾經呈交相同申請，但3月遭城規會拒絕。至於傅老榕家族與恒地合作發展的元朗南生圍項目，早前呈交新方案，雖然揚言濕地功能零損失，但單位數量卻由1,600伙大增58.2%至2,531伙，諮詢期內已收到1,150份意見，95%反對。

浸大「李地」申放寬高限增宿舍

浸會大學最近正式就前李惠利校舍(北面地盤)興建新綜合大樓，向城規會申請放寬高限，由現有的13層放寬至15層，興建908個宿舍，宿位數由1,600個增加至1,700個。另外，有財團向城規會申請於旗下將軍澳寶琳道地皮興建住宅，該地位於「綠化地帶」，佔地約24,703方呎，申請以0.4倍興建6幢3層高屋宇，總樓面約9,831方呎。

股市波動旺樓市 樓價再破頂

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)內地及本港股市波動，吸引資金流入樓市，反映本港數價走勢的中原地產上週八大指數齊升，其中五個指數創新高。與此同時，美國聯儲局維持利率不變，利好樓市氣氛，據利嘉閣地產估算，全港50個指標屋苑共錄1,630組客戶於本週末預約睇樓，按周增加0.3%。

八大指數齊升 五項創新高

反映整體樓價走勢的中原城市領先指數CCL創歷史新高，按周升1.51%至145.48點。而中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass亦創新高，報147.41點，按周升1.7%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，A股及港股下挫，中證監緊接人行出招救市。由於股市波動，吸引資金從股市流入大型屋苑市場，刺激香港樓價上升。預期未來數周，股市波動繼續影響本港樓價。CCL將繼續在高位反覆，直到兩地股市回穩為止。

其中，港島CCL Mass報159.56點，按周升2.93%，升幅為八周內最大，同時創歷史新高。而九龍區CCL Mass錄得143.43點，按周升1.67%，為歷史次高。新界東CCL Mass結束兩周連跌，報151.16點，按周升1.67%，並為歷史次高。新界西CCL Mass則報128.43點，按周升0.20%。

按戶型分類，CCL(中小型單位)及CCL(大型單位)指數均創新高，分別報145.58點及144.90點，按周分別升1.59%及1.04%。

樓價再破頂

預約睇樓增 新界區最踴躍

另外，本週末準買家預約睇樓情況踴躍。當中以新界區升幅較為顯著，由於該區上車、換樓需求強勁，21個指標屋苑在本週末錄800組客戶的睇樓預約，按周增加2.6%。九龍區方面，房協項目「喜濠」即將開售，市場目光重投一手市場，該區21個指標屋苑錄得555組客戶預約睇樓，按周減少1.8%。

而港島區8個指標屋苑預約睇樓量按周持平，暫有280組客戶。利嘉閣地產助理營業董事丁培鴻指出，現時太古城放盤量十分短缺，交吉匙盤僅有數十個左右，加上業主對樓市往後發展仍然充滿信心，每當有創新高成交後，業主即時提高叫價，窒礙七月份屋苑二手成交僅得12宗，較上月減少約三成。



■中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass創新高，按周升1.7%。圖為太古城。