

# 新盤供應 8.3 萬伙創新高 美加息經濟前景未明

# 陳茂波：一手平過二手 置業需防風險



陳茂波昨日出席活動表示，過去兩個月，本港以至環球經濟前景不明朗，提醒有意置業的市民要量力而為。 翁麗娜 攝

香港文匯報訊（記者 翁麗娜）受到外圍經濟波動影響，市民上車需衡量風險。發展局局長陳茂波昨日在網誌「再談土地供應和私人住宅樓市」及出席活動時表示，預計未來3至4年可提供8.3萬伙新盤，創歷史新高。不過，他指過去兩個月，本港以至環球經濟前景不明朗，美國加息步伐未明，部分新盤在扣除回贈等優惠後，甚至出現平過同區二手樓的情況，提醒有意置業的市民要小心衡量風險，量力而為。

陳茂波表示，經過政府過去數年覓地建屋的工作，形容私人住宅物業市場「起了一些根本性變化」，新住宅單位供應正逐步增加。今年6月底本港新住宅單位供應正逐步增加，未來數年可提供8.3萬伙一手樓單位，較2012年同期高出約28%，估計潛在供應量會持續高企。而8.3萬伙一手樓單位中，近7成都是實用面積低於70平方米的中小單位。

## 明年落成量料達2萬伙增7成

與此同時，一批已完成補地價或即將完成招標程序的土地，亦可額外提供11,300伙單位。至於私樓落成量方面，他指，差餉物業估價署預測明年的落成量便達到約20,000伙，較過去十年的平均數高約七成。事實上，過去三年（2012至2014年）的平均動工量也較2007年至2011年的平均動工量增加約58%。據運輸及房屋局7月底公佈的數字顯示，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，短半年內供應急增9,000伙，增幅為近年最大，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。市場由過去擔心新盤供應不足，開始轉為擔心市場的承接力。

## 不明因素多 樓市現根本變化

陳茂波昨日亦提醒，本港下半年將要面對眾多外圍不明朗因素，包括美國加息步伐未明，歐洲和日本經濟未見復甦，以及中國經濟的下行壓力等，若內地經濟出現波動，本港將會首當其衝受到影響，加上銀行的壓力測試亦較以往嚴格，提醒有意置業的市民量力而為。他指，未來幾年供應會大幅增加，發展商積極推銷一手樓，近期投地的發展商大中小型都有，申請預售樓花亦創新高，反映市場競爭將日趨劇烈。過往新盤供不應求時，一手樓的售價有較二手樓高兩成多的情況，但現時一手樓樓價與二手樓樓價差距收窄，部分新盤在扣除回贈等優惠後，甚至出現一手樓較同區二手樓便宜的情況。

## 二手樓成交靜未能反映實況

陳茂波指，部分市民普遍參考的樓價指數，只是反映二手市場的樓價，並不反映一手市場的情況，當二手樓成交比較淡靜時，指數容易受到個別交易是否有特殊狀況影響。差餉物業估價署公佈的指數亦是滯後數字，例如上星期公佈的私人住宅售價及租金指數，處於歷史高位，是反映七月份的情況，未反映市場在過往兩個月的變化。陳茂波說，現時香港住宅整體成交量，徘徊於1997年以來的低位，2013年及2014年香港住宅的整體成交量分別只有約50,700宗及63,800宗，遠低於兩個樓市高峰期1997年（約172,700宗）和2010年（約135,800宗）的水平；而且一手樓所佔的比例是過去10年（自2005年）以來最高。陳茂波提到本港經濟未來面對不少挑戰，指今年以來，環球經濟表現遜於預期，以致亞洲出口全面受挫，區內經濟增長普遍放緩。與其他多個亞洲經濟體一樣，香港整體貨物出口在第二季亦告轉差，較去年同期實質下跌3.6%。他續指，訪港旅遊業持續放緩，訪港旅客人數過去兩個月更出現負增長，旅客人均消費亦繼續下滑；今年七月的零售業總銷貨價值，按年下跌2.8%，其中服裝、藥物及化妝品、珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物的銷售貨值跌幅較大。但陳茂波重申，要解決本港房屋問題，最根本的方法始終是要增加房屋供應，土地供應工作應持之以恆，不應因短期樓市波動而停頓。



# 大嶼山研建人工島住70萬人

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府積極覓地建屋，冀長遠解決房屋短缺問題。發展局局長陳茂波昨日披露，正要求港鐵研究小蠔灣車廠上蓋增建住宅。這幅佔地達30公頃的大型土地，佔地面積相等於1.58個維園，假若以3倍地積比率發展，初步估計可建逾萬個住宅單位，供數萬人居。但地盤位置鄰近機場跑道，建多少單位要取決於機場第三跑道。另外，政府亦研究在大嶼山與港島之間建人工島，填海面積約600至800公頃，預計人工島可容納40萬至70萬人。陳茂波說，由於有關小蠔灣車廠的研究未完全，具體住多少人、建多少單位，暫時不方便透露。

## 東涌填海擴建望人口增至20萬

他續說，大嶼山東涌人口不多，大約只有10萬人（資料顯示約14.24萬人），而具規模的社區應約有20萬人，故東涌需擴建，現正進行環境評估，今年11月或12月將公佈分區計劃大綱圖，之後啟動城規會程序，預計在東涌的填海擴展將可增加4.8萬個公私營單位，令人口增至20萬人。除研究在小蠔灣車廠上蓋興建住宅外，陳茂波表示，政府亦研究在大嶼山與港島之間建人工島，填海面積約600至800公頃。據了解，大嶼山發展諮詢委員會曾討論，預計人工島可容納40萬至70萬人口，再靠鐵路或高架天橋貫穿港島、大嶼山至屯門。被問到有報道指大嶼山未來會有100萬人居，陳茂波強調數量沒這麼多，但具體數字未能透露。此外，2014年《施政報告》成立的大嶼山發展諮詢委員會將於年底提交報告，目前已規劃

## 重建小蠔灣車廠提供逾萬伙

小蠔灣車廠佔地面積約30公頃，曾屬於政府北大嶼山東涌發展計劃第3及4期之內，惟後來因土地需求降低而擱置計劃，但近年政府為增加長遠供應，再次重提發展小蠔灣車廠。由於地皮位置鄰近東涌、愉景灣等已發展地區，有測量師估計，若以3倍地積比率發展，可望提供超過1萬個單位。陳茂波說，由於有關小蠔灣車廠的研究未完全，具體住多少人、建多少單位，暫時不方便透露。

# 東環原價加推 新盤撻訂損失百萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府大力增加土地供應，尤其將東涌列為未來重點發展地區，而剛好新地旗下東環東環II最近開售，面對未來龐大供應，樓盤定價克制，發展商昨日表示，上週六晚加推的172伙，屬原價加推，折實呎價11,478元。另一邊廂，最近股市大跌，樓市亦無可避免受到衝擊，多個新盤近日都錄得零星撻訂個案，其中將軍澳峻瀆II的一位準買家損失逾100萬元訂金。

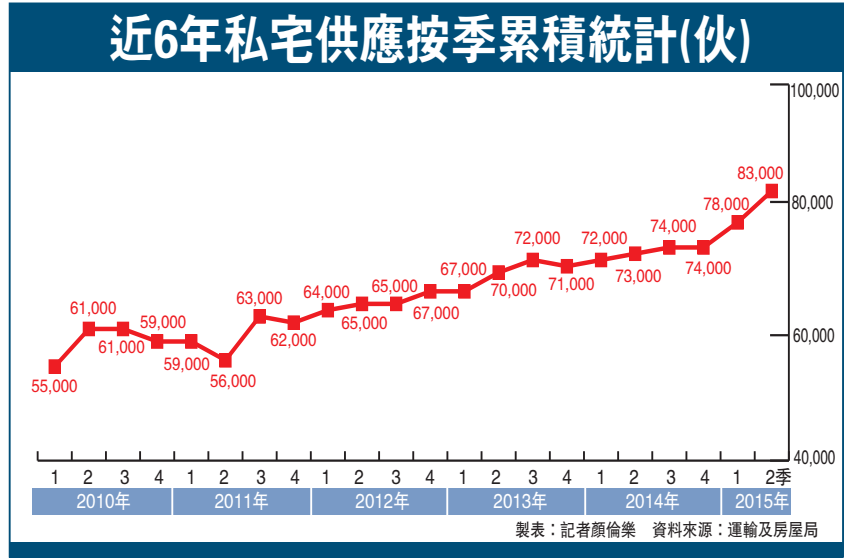
## 雷霆：今年成交料追貼去年

新地副董事總經理雷霆表示，東環II於上週六晚加推172伙，單位市值約11億元，折實平均呎價為11,478元，屬於原價加推。被問到陳茂波昨日說個別地區出現一手樓比二手樓便宜時，雷霆回應指，東環II開價貼近二手市場，而過去周六全沽完銷售的338伙，反映

市場剛性需求強勁，而今年預測一手成交將追貼去年約1.7萬宗水平。新地代理助理總經理胡致遠表示，樓市除考慮土地供應外，需求亦是一個考慮，在需求相應增加的同時，相信增加的供應亦可以被市場吸納。以東環II為例，上週六賣出的三百多伙，用家超過八成半。而且準買家購買新盤時，除了考慮價錢外，由於涉及龐大支出，地區與發展前景亦是主要考慮因素。另外，九龍建業環海·東岸昨上載最近銷售安排，當中涉及第1A號及第2A號價單中的30伙，第4B號及第5號價單的全部212個單位，合共242伙。本週三14:00截止登記，周四16:00發售。過去週末兩日，雖然市場錄得約367宗一手成交，但當中東環II賣出338伙，佔大市成交約92.1%，其餘新盤只得29宗成交。

## 將軍澳峻瀆II現連環5宗撻訂

這邊廂發展商加緊腳步推盤，那邊廂卻有新盤接連錄得撻訂個案，顯示本港樓市受到外圍經濟拖累的影響愈來愈明顯。據了解，根據一手成交記錄冊，長實將軍澳峻瀆II連環5宗撻訂，長實將軍澳峻瀆II有5個單位在9月10日終止買賣合約，該批單位成交價由527.3萬元至1,011.7萬元。其中最大宗撻訂，為一名準買家於今年6月2日以1,011.7萬元買入2座5樓E室及2座10樓A室，根據土地註冊處資料，準買家上月初已付訂金101.17萬元，佔樓價10%，合約訂明11月底要再付50.585萬元，惟本月10日該名買家已取消買賣合約。另外，房協兩年前以市價七折發售的「置安心」青衣綠悠雅苑，亦錄3宗撻訂個案，每宗逾30萬元，有消息指個別業主因破產而撻訂，礙於項目設5年禁售期而選擇離場。



### 周六日二手成交

地產代理	宗數	按周變幅
香港置業	2	-71.4%
中原地產	5	-44.4%
美聯物業	6	無升跌
利嘉閣	9	無升跌

製表：香港文匯報記者 吳婉玲

■各大地產代理在剛過去週末二手成交量只得單位數，兩大龍頭代理的十大屋苑成交，其中美聯有7個「捧蛋」，中原「捧蛋」屋苑更達8個。圖為港島大型藍籌屋苑太古城。 資料圖片

### 息魔逼近 二手成交陷冰封

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）美聯儲局本週三及周四議息，市場觀望氣氛濃厚，加上白居二及新盤搶市場，二手成交似乎踏入冰封局面。各大地產代理在剛過去週末二手成交量只得單位數，按周錄得跌幅或持平，兩大龍頭代理的十大屋苑成交，其中，美聯有7個「捧蛋」，中原「捧蛋」屋苑更達8個。美聯住宅部行政總裁布少明預期，在循序漸進的加息步伐下，二手樓價暴跌機會微。布少明昨表示，市場觀望美聯儲局本週議息會議結果，二手市場被「低氣壓」罩頂，加上發展商推盤攻勢升級，細碼新樓當道，周末兩天一手盤加碼熱銷，反觀二手減風未普及，整體氣氛猶淡，交投量低位徘徊。

### 周六日十大屋苑多「捧蛋」

美聯過去周六日10大藍籌屋苑中，有7個屋苑「捧蛋」，上週六日錄得6宗成交，按周持平。布少明指加息陰霾逼近，中小型物業買家相對受息口影響較大，惟加息時間擾攘多時，市場已陸續消化有關消息，相信隨著加息步伐，二手樓價暴跌機會不大。中原地產十大屋苑週末交投量連續7星期錄得個位數成交，過去的周末錄得5宗成交，較上週跌44.4%，零成交屋苑錄得8個。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，嘉湖山莊獨佔4宗成交，由於入場銀碼較細，故受上車客及新盤向隅客支持。利嘉閣亦未能倖免部分屋苑「捧蛋」，包括黃埔花園、麗港城、新都城及映灣園。過去兩日十大屋苑錄得9宗二手買賣成交，按周持平。新界區二手交投表現較為突出，沙田第一城及嘉湖山莊分別錄得2宗及3宗成交；港島區3大屋苑則各佔1宗成交；至於九龍區仍然僅由美孚新村支撐局面，錄1宗成交。

### 業主態度雖軟化 交投續淡

香港置業則錄得成交跌幅，截至昨日下午3時，周末兩天錄2宗成交，按周跌逾7成。將軍澳中心及新都城分別錄得1宗成交，其餘藍籌屋苑成交量均「捧蛋」。港置高級執行董事伍劍業指，雖有部分業主態度開始軟化，但整體減幅不高，故預計短期內二手樓價升幅將暫時放慢，交投將持續低位橫行發展。二手淡市持續，有業主面對現實，減價易手。美聯李聖智指，該行促成杏花邨40座低層04室單位成交，業主原叫價710萬元，7月份調整至698萬元後，至8月叫價688萬元，經議價後以約672.8萬元轉手。單位實用面積為547呎，實用呎價約為12,300元，由區外買家購入單位作自住之用。原業主於2012年9月以約488萬元購入單位，賬面獲利約184.8萬元，物業升值約38%。