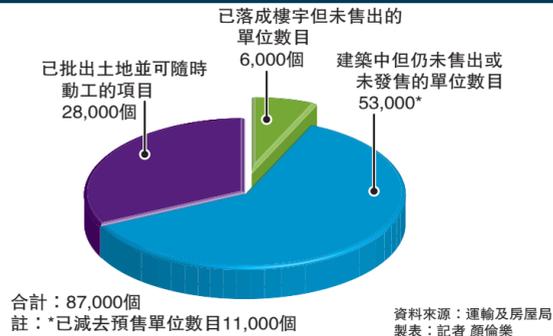


香港文匯報訊(記者 顏倫樂)運房局昨公佈未來3至4年的潛在私宅供應量升至8.7萬伙的歷史高峰,其中現樓貨尾約6,000伙,按月增幅高達兩成。而值得注意的是,今年1月份新盤登記暫錄425宗,為過去5年來1月份最差紀錄。業界人士直指,在今年息魔臨近、負資產又重現情況下,今年新盤銷情料進一步落後於供應速度,為免單位不斷滯銷,或逼使發展商割價求售,令樓價跌得更快。

### 未來三至四年可提供私宅數目



本港未來3至4年的潛在私宅供應量升至8.7萬伙的歷史高峰。

# 貨尾急增 樓價下調加快

## 負資產重現 一手供應8.7萬伙新高

### 運房局昨公佈最新一份《私人住宅一手市場供應統計》,截至去年第四季為止,未來3至4年一手私宅供應高達87,000個單位,按季再增1,000個,數字連續第6年上升,並創04年有記錄以來新高。

潛在供應的8.7萬伙中,新屋現樓貨尾6,000個,按季增加1,000個或兩成,反映新屋銷售面對消化問題,預料往後該數字仍將持續上升。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示,有跡象顯示新屋銷售的增長,追不上新屋的新增供應,如果情況持續,新屋現樓貨尾數字便會持續上升,不單止對樓市不利,對整體經濟亦有負面影響。他並說,過去新屋現樓貨尾數字最低是4,000個,最高是1.9萬個。超過1萬個便進入警戒水平,超過1.5萬個更是危機水平。

### 新盤銷情落後供應速度

仔細分析,新屋貨尾積壓,並非發展商減慢售樓,相反,發展商積極售樓,樓花銷售創歷史新高。據運房局公佈的潛在供應8.7萬伙中,建築中卻已預售的新屋有1.1萬個,按年增加5,000個,數字是歷史新高,兼連續4個季度高企於1萬個上下

的水平,遠高於過去數千個的水平。歸根究底,發展商積極售樓,惟售樓增幅仍然落後於新增供應。黃良昇指,雖然面對經濟下行壓力,市民買樓意欲下降,但政府批地建屋卻沒有相應下調,早前已明言維持每年約1.9萬伙供應,而昨日公佈的8.7萬伙潛在供應中,已批地仍未動工的新屋有2.8萬個,連創歷史新高。

### 一手滯銷 或現供過於求

城大建築科技學部高級講師潘永祥表示,政府近年的每年土地供應目標為1.9萬伙,即平均每季約4,750個供應,但回看過去數年每季一手吸納量都少於此數目,以2015年為例,全年一手註冊登記約1.68萬伙,與年度土地供應量就差了2,200伙。事實上,一手市場去年底已出現「滯銷」的現象。根據土地註冊處數字,1月份截至28日的一手登記僅425宗,為近5年最差的1月份數據,由於數字主要反映去年12月份數字,可想當時新盤銷情如何慘淡。推而廣之,今年的一手銷售情況亦相當不樂觀,翻查資料,近月開賣的長實元朗宙宙及新地錦田北

峻巒、香港小輪長沙灣海柏匯、恒地西半山帝濠豪庭等等,全部銷情都遜於市場預期。難怪潘永祥亦估計,今年新盤市場或出現「供過於求」,全年樓價料跌10至20%。

### 今年樓價料跌一至兩成

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指出,未來新盤供應蜂擁而至,料發展商定價要較二手折讓才可吸引購買力,特別是未來供應倉庫地區,如九龍城(包括啟德、何文田、九龍塘及紅磡等)、元朗(包括天水圍)及將軍澳(包括西貢)等。

另外,久違了的負資產重現樓市。金管局昨公佈,截至去年第四季,本港負資產宗數由零宗一躍增至95宗,樓按貸款涉資4.18億元,是自從2014年第3季以來,再次錄得負資產個案。金管局解釋這些個案主要涉及銀行職員住屋按揭貸款,這類貸款的按揭成數一般較高。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓預料,今年樓價將向下調約10%,負資產個案料再上升,採用高成數按揭或重按揭的業主變負資產風險增加。但認為美國將循序漸進加息,本港料下半年才加息。

## 憂加息削需求 發展商勢趕起樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)運房局昨公佈2015年全年的私人住宅項目施工量為14,200個單位,較2014年的少3,100個或18%。於政府大幅增推土地下,施工量卻掉頭回落,令人懷疑有發展商人為拖慢供應應價。但業內人士解釋指,不排除部分地皮未必可於短時間內施工,再加上勞工短缺,造成施工量不升反跌。但隨着已批出土地可隨時動工(熟地)顯著增加,加上置業需求減少以及未來息率勢調升,料發展商將加快起樓並推出市場發售,預期未來施工數字將會呈回升之勢。

### 施工量減料與勞工短缺有關

運房局發言人表示,施工量減少的主因是新施工項目大部分為中、小型樓盤,隨着政府持續出售土地供私人住宅發展,預計未來的施工量會有所增加。被問到會否有發展商因市況逆轉而放慢建屋速度,城大建築科技學部高級講師潘永祥表示,新盤動工有完工日期,故不認為發展商會因而放慢起樓。他認為施工速度緩慢的原因,與勞工短缺有關,由於近年政府不斷推地,加上各項基建亦起動,多個項目同時開展,市場存在勞工不足的問題,令發展商於開發項目上有先後緩急之分。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇亦認同建築工人不足,覺得

並非發展商拖延建屋進度,因為一旦支付地價,發展商便會全力趕工,盡快售樓回收資金。

### 今年落成量可升至近1.8萬伙

美聯物業首席分析師劉嘉輝指,雖然近年熟地的單位數目急增,去年第四季更攀升至2.8萬伙的歷史新高,但不排除有地皮未必可於短時間內施工,成為去年施工量回落的其中原因。隨着熟地單位顯著增加,加上置業需求減少以及未來息率勢調升之下,料發展商將加快起樓並推出市場發售,預期未來施工數字將會呈回升之勢。

私宅落成量亦同步下滑,2015年全年的落成量為11,300個,較2014年少4,400個或28%,並較差佔原預先期少約15%。運房局發言人指,落成量減少主要是因為完工的項目以中、小型樓盤為主。隨着多個樓盤將於來年落成,預計未來的落成量將有所增加。隨着近年新增項目逐步落成,劉嘉輝估計2016年落成量將回

升至近1.8萬伙,屆時將達12年新高。

運房局發言人補充,未來潛在量升至8.7萬伙,主要是因為有多幅中、大型住宅用地轉為熟地,預計未來數月會有11幅住宅用地轉為熟地,可額外提供約7,500個單位。而當中細單位供應多,8.7萬伙中估計有6萬個為實用面積少於70平米的中小型單位,佔整體供應量69%,較上一季增加1,000個單位。

### 近12年私宅施工量及落成量



### 近十年1月份成交比較

年份	一手成交登記(宗)	年份	一手成交登記(宗)
2016	425*	2011	310
2015	1,461	2010	975
2014	1,755	2009	437
2013	628	2008	1,519
2012	872	2007	857

\*截至1月28日 資料來源: 土地註冊處 製表: 記者 顏倫樂

### 深水埗宅地收18標書超預期



萬科林力山稱,不擔心供應量影響樓價。 張偉民攝

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)樓市雖然有下行壓力,早前的元朗住宅地更流標收場,但無損發展商昨日對深水埗地皮的熱情,地政總署公佈,深水埗福榮街、營盤街與福華街交界住宅地共接獲18份標書。測量師指反應超乎預期,反映市區用地需求殷切。

深水埗同區已有逾二十年未有政府住宅地供應,項目佔地約3.4萬方呎,總樓面約30.7萬方呎,其中住宅樓面佔約25.6萬方呎,可建約410伙單位。出售條款規定發展商須負責重置垃圾收集站,面積約7,986方呎,而政府會向發展商支付最多5,280萬元作建築費,另項目亦須提供公眾停車場,相關面積均納入項目總樓面內。市場估值約12億至18.4億元,樓面呎價約3,900至6,000元。

### 地皮可建上車盤 不擔心流標

對於早前元朗地皮流標收場,佳明集團售樓部經理阮方華表示,不擔心這地皮會出現流標,指地皮可興建小型住宅,相信吸引上車業主。她又提到,今次地皮買方需要興建垃圾收集站的政府地方及公眾停車場樓面面積,即使公司旗下擁有建築公司發展,建築費亦將會貴5%至10%,故認為未必每間發展商能承擔。

### 萬科:看好港樓市長遠發展

對於近期股樓波動,遠東發展地產發展部總經理朱寶林表示,本港樓市正值調整期,但對本港經濟仍然有信心。他指,每8至10年都會有短期的股市波動,但相信憑着香港人的努力,經濟會逐漸好轉,而身為發展商會重視長遠發展。萬科業務部助理董事林力山表示,看好香港長遠樓市發展,認為興建樓盤屬長遠投資,不擔心供應量影響樓價,他相信市場仍有一定需求。

### 長發邨銀主盤

### 「白居二」148萬承接

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)市場「按爆煲」個案接連出現,更蔓延至公屋成交。青衣長發邨新錄「白居二」買家承接,涉及一個「四按財仔盤」。美聯梁宏表示,長發邨發售樓高層18室,原業主將單位先後作4次抵按,惟最終未能繳還債務令物業由銀主接手,財務公司以約148萬元放售,最終獲同區「白居二」買家零議價下承接,以單位實用面積355方呎計算,折合呎價4,169元。

### 瓊璽今年蝕讓開齋 損手160萬

西九龍陸續出現蝕讓個案,當中大角咀瓊璽錄今年首宗成交以蝕讓「開齋」,中原鄭沛麟表示,涉及單位為6B座中層B室,實用面積667方呎,剛以1,240萬元低市價易手,折合呎價18,591元。原業主最初開價1,480萬元,乃至成交累減240萬元,讓幅達16%。原業主於2011年以1,346.16萬元一手買入,持貨至今4年半,轉手賬面蝕106.16萬元離場,連同使費估計共蝕約160萬元。

### 中原CCL樓價指數去年來走勢



## 八大指數齊跌 港樓價回到1年前

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)近期金融市場不穩,憂慮狙擊港元重現,市場不安的氣氛影響樓市走勢。反映二手樓價走勢的CCL、CCL\_Mass及CCL(中小型單位)本周跌幅分別為1.52%、1.77%及1.60%,同創133周內最大,反映市場恐慌性情緒拖累樓價跌幅擴大。本周八大指數齊跌,為16周內第5次,顯示調整尚未結束。

### 多個指數創133周最大跌幅

臨近年關,樓價跌幅進一步擴大,並創近兩年半以來最大。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報132.90點,按周跌1.52%,亦跌去年

1月133.34點的水平;中原城市大型屋苑領先指數CCL\_Mass報134.03點,按周跌1.77%,創133周內最大跌幅,創56周新低。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,近期金融市場不穩,大鱷狙擊港元憂慮重現,市場恐慌性情緒拖累樓價跌幅擴大,預計未來數周指數走勢反覆,跌幅擴大,CCL將會下試120點低位。

CCL(中小型單位)報132.26點,按周跌1.60%,創56周新低;CCL(大型單位)報136.37點,按周跌1.08%,創47周新低。

節日氣氛漸濃,市場睇樓意欲低下。據美聯物業統計,本周末(1月30日及31日)15個指標屋苑預約

睇樓量錄約575組,按周跌約4.6%,連跌兩周末。根據利嘉閣估算,全港50個指標屋苑共錄1,305組客戶於本周末預約睇樓,較上周末的1,315組微跌0.8%。

### 春節後二手交投可望回升

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,距離猴年春節只餘約1個星期,而一般於春節前後為市場傳統淡季,部分客戶辦年貨及準備應節,睇樓活動難免受阻,導致本周末預約睇樓量有所調整。不過,隨着業主接受現實減價,料可望刺激部分客人,尤其是上車客入市,故預期春節後二手交投可望有所回升。