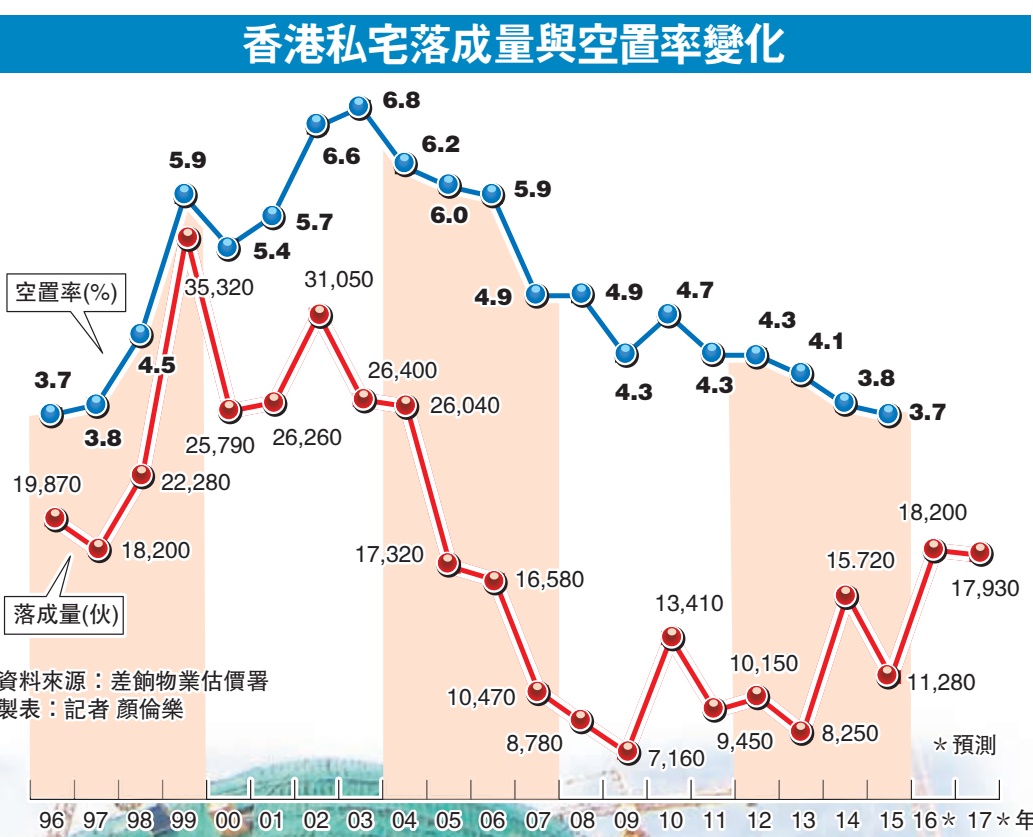


私宅落成量12載新高

今年激增61% 學者籲入市小心

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年積極推地,初見成效。差估署預測今年私宅落成量將高達1.82萬伙,按年激增61%,或創2004年後12年新高,而明年預測亦達1.793萬伙。連續兩年維持約萬八伙的高落成量,扭轉本港樓市過往供不應求的局面。但當鐘擺擺向另一邊時,有學者表示,租金及售價或因為落成量急升而跌得更急,市民入市前宜小心衡量風險。



今明兩年達三萬六伙

差餉物業估價署昨日公佈《香港物業報告2016》的初步資料,預測今年私宅落成量將達1.82萬伙,雖較原先預測的2.014萬伙減少約一成,但按年仍大增61.35%。若將今明兩年預測數字合計更達36,130伙,比起2014年及2015年兩年約2.7萬伙上升近34%。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,落成量上升,意味新盤現樓供應亦不斷增加,但觀乎近期新盤銷售速度緩慢,預料樓價將因此有較大下調壓力。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥直言,落成量急升,首當其衝一定是租盤,由於供應增加,租金將受壓而下;其次,不少原本擬入市的準買家亦會轉投租賃市場,最終樓價、租金都會受影響而下滑,再加上今年外圍環境不明朗,種種因素相加強,預測今年租金樓價都將下跌15% (首季已跌約5%),市民買樓或租樓前,最好先衡量風險再作決定。

元朗西貢供應量佔半

根據差估署預測,今年新落成單位中,68%來自新界,其中以元朗和西貢最多,分別佔新供應量的29%和21%。2017年新落成單位則主要位於九龍,佔該年預測落成量的43%。署方又確認,本港私宅售價和租金於去年第三季見頂,隨後在第四季分別下跌4%和2%。

值得一提的是,實用面積少於1,076呎的中小型單位,未來落成量將大幅攀升,價錢下跌壓力更大。資料顯示,去年中小型單位落成量9,360伙,但今年

將急增66%至15,540伙,明年再進一步升至16,020伙,換言之,今明兩年中小型單位的落成量為31,560伙,佔總落成量的87%。雖然去年入住量只有8,970伙,但由於拆卸舊樓的原因,令去年中小型單位的空置率反而降至3.3%,為26年來新低。

3.7%空置 見19年新低

回顧2015年,私宅落成量按年減少28.2%至11,280伙,當中約61%位於新界,17%位於九龍,22%位於港島。按地區計,沙田、離島和灣仔這三個地區提供最多新單位,合共佔整體落成量的44%。單位入住量為10,530個,略低於年內的落成量,但同樣由於拆卸舊樓的原因,導致年底空置率微降至3.7%,相當於42,040個單位,為1996年後19年新低。

潘永祥解釋,雖然去年空置率極低,但不代表市場存在大量住屋需求,須留意空置率的升跌,主要看該年的落成量與入住量情況,去年大致取得平衡,令空置率變化不大,甚至再跌至新低。然而今年情況不同,落成量上升的同時,入住量未必追得上,再加上樓市前景不明朗影響入市意慾,估計今後空置率或見底回升。

該署同日公佈其他物業類型的落成量與空置率,其中私人寫字樓於去年錄得16.5萬平方米的落成量,較原來預測的21.9萬平方米下跌25%,但仍按年急升59%。預測今明兩年落成量趨升,2016年約19.9萬平方米,2017年約23.2萬平方米。但去年私人寫字樓使用量只有2.7萬平方米,推高去年空置率升至8%,重回6年前2010年的水平。

差餉物業估價署預測今年私宅落成量將達1.82萬伙,較去年大增61%。資料圖片

ONE HOMANTIN 低價狂撼君柏天鑄

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實日前以「引蛇出動」價公佈九龍馬頭角亞皆老街豪宅君柏首批50伙價單,最低折實呎價22,671元,並形容為「超級低水價」,引爆鄰區何文田兩個新盤「後發制人」以低價還擊。

由新地發展的何文田豪宅盤天鑄第2期昨公佈首批55伙價單,折實入場呎價16,316元,不單比君柏折實最低呎價低28%,亦是天鑄第1、2期推售以來最低呎價。同區由會德豐地產發展的中小型住宅盤ONE HOMANTIN亦公佈首批118伙,即供折實平均呎價18,602元,比天鑄第2期首批55伙供折實平均呎價27,394元低32%,亦比君柏平均折實呎價23,370元低20%。

新地副董事總經理雷霆昨日形容,天鑄第2期首批價單售價屬「優質首選價」,與天鑄1期已推出價單相比,天鑄2期屬原價加推,價錢有別反映景觀及樓層等因素。

產務董事黃光耀形容ONE HOMANTIN首批售價為「啟動價」,約70%單位折實價低於1,000萬元,希望首批單位能以較優惠的價錢來吸引投資者及用家注意,定價參考了同區一二手樓盤,而且存在一定折讓,今次亦將二按提高至30%,還款期長至30年,首批118伙的定價總值約15億元,估計全盤561伙的市值近100億元。至於銷售安排將視乎今明兩日收票反應再決定,暫時不考慮大手買家優先揀樓,由於樓花期長達2年,不急於短期內推出所有單位。

會德豐地產主席梁志堅表示,ONE HOMANTIN是因應市場需要開價,「賺微响」都會做,務求貨如輪轉,會逐步加推單位。



新地副董事總經理雷霆(左圖)和會德豐地產主席梁志堅(右圖右)。記者梁悅琴攝

九龍三新盤簡介

樓盤	君柏	天鑄第2期	ONE HOMANTIN
區份	馬頭角	何文田	何文田
單位(伙)	50*	55	118
實用面積(方呎)	1,624至1,723	1,237至2,019	372至714
售價(萬元)	4,197至4,695	2,266至11,140	798至1,807
折扣優惠	建築期付款:換樓客最高折扣約12.2%,首置者最高折扣約11.9%	即供180天付款最高折扣11.5%	即供付款最高折扣售價1,000萬元以下17.5%,售價1,000萬以上18.5%
折實平均呎價(元)	23,370	27,394	18,602
折實入場呎價(元)	22,671	16,316	16,504
折實價(萬元)	3,684至4,121 (建築期付款計)	2,006至9,860 (即供180天付款計)	651至1,473 (即供價計)

*其中15伙推出招標,截標日期為5月31日。

製表:記者 梁悅琴

中原城市領先指數

	本周	按周變幅	按月變幅
中原城市領先指數	127.50	-2.15%	-2.36%
大型單位指數	132.92	-3.64%	-3.38%
中小型單位指數	126.47	-1.83%	-2.14%
大型屋苑指數	127.73	-1.79%	-2.34%
港島分區指數	137.22	-0.01%	-2.33%
九龍分區指數	124.25	-2.08%	-1.67%
新界東分區指數	132.99	-1.05%	-1.94%
新界西分區指數	111.26	-4.02%	-3.62%

二手周跌2.2% 海嘯後最勁

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)住宅市場經過一輪減價後,市場購買力被消耗,二手市場疲弱,反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報127.50,創77周新低,按周跌2.15%,創2008年金融海嘯以來的7年最大跌幅。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報127.73,按周跌1.79%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,新春長假後第二周,樓市確認進入季節性旺市,成交明顯增加,但用家主力吸納平盤,以致樓價顯著下跌。他預期樓價走勢繼續向下,CCL將會下試120點水平,即再跌6%。

新界西周跌4%

本周四區指數齊跌,8周內出現5次,當中以新界西CCL Mass報111.26跌幅顯著,按周跌4.02%,跌幅768周最大,即2001年6月24日之後。而港島CCL Mass最新報137.22點,九龍CCL Mass報124.25,新界東CCL Mass報132.99。

大碼單位樓價跌勢擴大,CCL(大型單位)報132.92,按周跌3.64%,創2008年11月金融海嘯之後以來跌幅最大。CCL(中小型單位)報126.47,按周跌1.83%。反映新春後有平價豪宅分層單位獲承接,令豪宅樓價偏軟向下,預期豪宅樓價會於高位反覆鞏穩。

今明約睇量再升

至於本周末睇樓意慾回溫,據美聯物業分行統計,本周末兩日15個指標屋苑預約睇樓量錄約663組,按周上升約5.6%,連續6周錄升幅。根據嘉閣地產研究部數據估算,全港50個指標屋苑共錄1,500組客戶於本周末預約睇樓,較上周末的1,470組增加2.0%,連升六個星期。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,再有全新元朗區新盤於本周末首度開售,吸納部分購買力及搶去市場焦點,惟近日經濟氣氛改善,自月初恒指重上2萬點水平徘徊,加上二手業主願意減價,部分早前積聚的購買力釋放,帶動3月份交投在低位反彈,而本周末二手指標屋苑預約睇樓量亦持續上揚,惟在一手攻勢下,樓價仍見下調壓力。

沙田嶺地皮收7標書

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)沙田大埔公路沙田嶺地皮昨日截標,反應冷淡,只收到7份標書。測量師認為,由於地皮是由綠化地帶改劃而成,中標財團需要負責項目北方位置一幅約50萬方呎的山坡進行岩土勘察工作並負責一切所需的防護措施,對發展商的興趣及出價造成很大影響,影響招標反應。

綜合市場資訊,昨日入標的7間財團,包括新地、

信置、遠東發展、嘉華、泛海等,以上5間發展商全是獨資。嘉華香港地產發展及租務總監尹紫薇表示,已考慮斜坡因素,並反映在出價上。遠東地產發展部總經理朱寶林表示,發展商出價受市況影響,目前會較審慎,但相信樓價回調至合理水平會有更多人買樓,不擔心供應多,認為市場有一定需求。

沙田嶺地皮約為35,521方呎,最高樓面約88,803方呎,市場估值由2.7億至4億元,每方呎樓面地價約3,000至4,500元不等。理想城市企業估值部主管張聖典早前指出,山坡面積為地盤面積的14倍,較上次流標的青衣地皮的10倍比率還要大,預期地皮成交價偏向保守,甚至「流標」。

愉景灣申建1601伙

另外,香港興業剛向城規會呈交申請,擬於愉景灣第10B區及6F區內,改劃土地用途至住宅及其他相關配合的地帶,興建1,601伙。其中規模較大,毗鄰稔樹灣的第10B區地盤(部分),佔地約67.68萬方呎,提供住宅樓面72.66萬方呎,擬建56幢3至4層高洋房、18幢4至18層高的分層住宅,提供1,125伙;另有23.68萬方呎用作通宵巴士停車場、貨倉等配套設施。

另一個規模較細的愉景灣第6F區(部分),位於寶峰旁邊,位置較接近內陸,佔地82,054方呎,亦申請改劃為住宅地帶,住宅樓面約23.25萬方呎,擬建2幢18層高住宅,提供約476伙。



嘉華代表入標。張偉民攝