

促銷透支購買力 小陽春恐難延續 新盤首季銷售率僅三成

今年新盤售出比例創新低

落成年度	貨尾單位 (a)	未推售單位 (b)	待售單位 (a+b)	售出比例
2016	1,872	6,191	8,063	53.1%
2015	1,427	796	2,223	80.3%
2014	303	334	637	95.9%
2013	190	24	214	97.4%
2012及以前	1,606	192	1,798	99.3%

註：1.統計截至2016年3月底登記銷售數字；
2.貨尾及未推出單位不包括出租或自用的住宅（2015年及2016年除外）；
3.私人住宅不包括村屋、公屋、居屋及夾屋；
4.於2002年落成的私人參建居屋紅灣半島（2,470個）撥入2004年落成的私人住宅，2007年易名為海濱南岸。

資料來源：中原地產研究部

新盤上季銷售率僅三成

時間	銷售率*
2016年第一季	30%
2015年第四季	49%
2015年第三季	66%
2015年第二季	89%
2015年第一季	84%

*以新盤於推售一個月內所售出單位除該新盤單位總數計

資料來源：美聯物業資料研究部
製表：記者 梁悅琴



樓市新形勢 分析系列

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）雖然近日經濟及樓市負面消息不絕，但無阻樓市銷情，4月一手私樓註冊達1,274宗，按月大增近一倍。不過樓市小陽春

能否延續卻存在疑問，新盤現時主要靠低價及低門檻作促銷，已過分透支購買力。統計顯示，首季新盤銷售率僅約30%，反映銷售速度明顯跟不上供應速度，新盤出現供過於求。業界相信，新盤今後的促銷難度將愈來愈大，開價料會低於二手，下半年整體樓價將再跌5%。

土地註冊處最新資料顯示，4月住宅物業註冊錄得4,820宗，按月大升84.5%，樓市出現小陽春。其中一手私樓註冊1,274宗，較3月的639宗大增約99.4%；一手私樓註冊金額則按月急升約112.4%，升幅較宗數多，錄得約159.1億元。同月二手住宅註冊量3,498宗，為9個月新高，較3月的1,973宗按月升約77.3%。

新盤已見供過於求

單看上面的數字，樓市形勢似乎一片大好。事實上，橫向比較即可發現相當不妙。今年首4月新盤銷售約2,800伙，按年大幅減少逾一半，反映今年新盤銷情嚴重放緩。截至今年首季，樓花及現樓貨尾盤急增至9,408伙，按年急升一倍；同期建築中仍未售出的新屋按季急增1.2萬伙，累積升至6.5萬伙的歷史新高，反映新盤銷售速度明顯跟不上供應速度，新盤已出現供過於求。

根據業內不同的統計方法，新盤的銷售率分別只有三成及五成三。先以美聯物業統計新盤銷售率的方法，即以相關項目錄得首宗成交的30日來計算，今年首季共推出12個全新新盤，該批新盤的單位總數達2,885伙，首月售出只有858伙，銷售率平均僅得約30%，連跌三季，遠低於去年第二季的近90%。以中原地產的統計方法，即以「售出單位÷待售單位（貨尾單位+未推售單位）」，首季一手樓售出比例亦僅53.1%，創出新低。

下半年樓價料跌5%

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，新盤銷情放緩，令貨尾單位數目進一步累積，最新已升至9,408伙，按年倍升；加上已批售樓紙未推售新盤約2,000伙，及待批售樓紙新盤達1.29萬伙，可供推售新盤已達24,345伙。他相信，在買家市場下，準買家對價格的敏感度較以往高，新盤要搶二手客源，開價料會略低於二手價，下半年整體樓價會跌5%。

由於過去一年樓花銷售大為放緩，導致計劃今年落成的新盤堆積近半貨尾待售。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，預計於今年落成的私人住宅有17,189個，其中未推售單位有6,191個，貨尾單位1,872個，合共待售單位8,063個，佔全年落成量的46.9%，創出新高；售出比例只有53.1%，創出新低。

黃良昇表示，新盤貨尾最新升至9,408伙，數字為連升三個季度，反映過去半年樓市調整，新盤銷售遇到阻力，推高貨尾數字。第二季發展商積極推售新盤，但銷情個別發展，有旺有淡，預期第二季貨尾數字將會上升到1萬伙水平。

投行看淡未來3年樓價

鑑於供應增加及預期息口上調等因素，投行高盛看淡本港未來3年樓價，料到2018年本港樓價將累計跌兩成，較之前預計只會累跌一成悲觀。高盛認為，本港有機會加息1.5厘至2厘，這是觸發樓價於2016年至2018年或之前大跌兩成的主因。不過該行補充，由於預期加息步伐相對緩慢，加上港府短期內放寬寬招的機會不大，樓市沾壓不大，料會維持高樓價但低成交的艱難局面。



莫被優惠及小陽春蒙蔽

本港經濟數據不佳，但近期樓市無論一手或二手皆有不俗的銷售成績，出現樓市小陽春，表現反常。其實細心分析，不難發現近月部分新盤熱賣的主要原因是定價下調，以及五花八門的促銷優惠，甚至以首兩年免息免供等手法吸客，將部分能力勉強強的買家都扶持「上車」，發展商大清貨所致。

另一邊廂，未來供應量卻源源不絕，除積壓的貨尾愈來愈多之外，申請預售的樓花數量亦急增。首先，貨尾單位由去年第二季開始，逐季上升，今年首季貨尾單位由去年第二季的5,174伙，升至8,188伙，增幅58.25%。8,188伙貨尾亦是2009年第二季（9301伙）以來的第27季新高。其次，最新4月新申請預售樓花同意書（售樓紙）的住宅項目共涉及3,892伙，比起3月的1,462伙大幅增加約166%，超過2004年8月的3,860伙水平，創自2002年10月後約13年半新高。

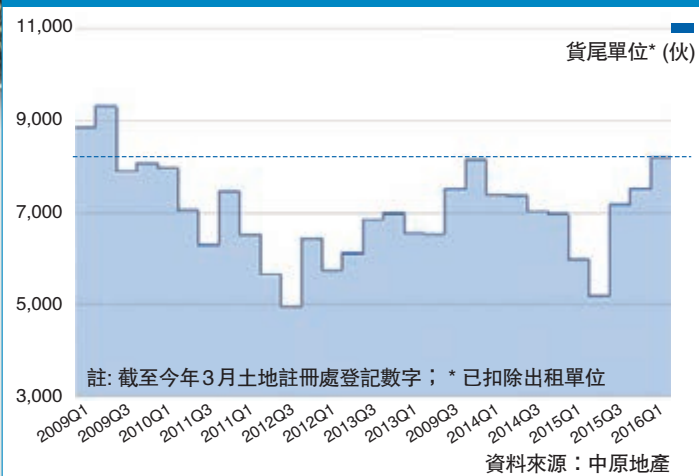
上述市況無疑與政府近年銳意增加供應以遏抑樓價有關。政府多年來密集式供應土地，近一兩年陸續供應到市場，惟遇上經濟下滑周期，可算是時間上的錯配。

供應增需求減 時間上錯配

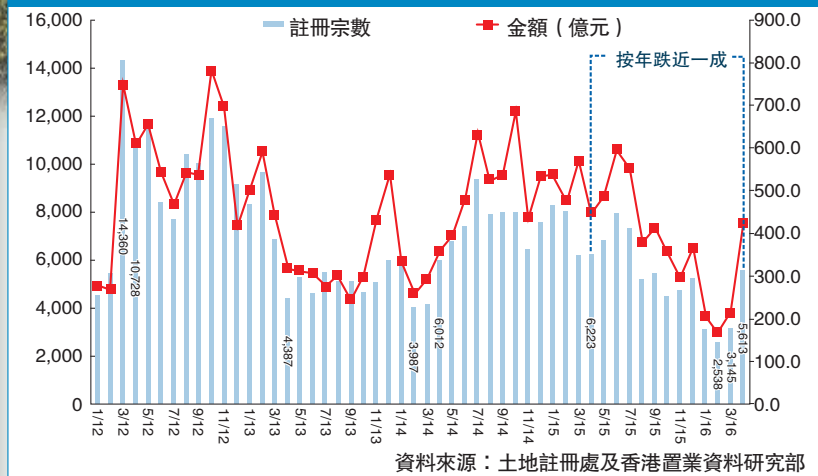
現在一手供應量持續增多，需求卻減少，由於樓宇涉及的銀碼巨大，發展商「創造」需求的手法其實有限，無非是減價、減價、再減價，或以一籃子優惠變相減價，直到市場有承接力為止。置業人士應綜合來看樓市數據，莫被優惠及小陽春蒙蔽。

香港文匯報記者 梁悅琴

今年首季私宅貨尾創27季新高



樓市4月出現小陽春



學者：空置率勢上升



潘永祥指，雖然去年空置率極低，但不代表市場存在大量住屋需求。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新盤銷情放緩，樓市會否供過於求？空置率是其中一項衡量房屋供求關係的指標。差估署最新數字顯示，去年本港私宅整體空置率按年微降零點一個百分點至3.7%，較5%的自然空置率為低，也是19年的新低。但讀者不要開心得太早，有學者指出，去年的空置率只因供求維持平衡，但今年預測私宅落成量將達1.82萬伙，明年亦有1.793萬伙，需求卻因對後市失去信心而被壓抑，預測空置率今後將回升。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥指出，雖

然去年空置率極低，但不代表市場存在大量住屋需求。需留意空置率的升跌，主要看該年的落成量與入住量，去年大致上取得平衡，令空置率變化不大，甚至再跌至新低。然而今年有所不同，落成量上升的同時，入住量未必追得上，再加上後市差影響入市意慾，估計今後空置率或見回升。

灣仔及離島空置率劇增

回顧2015年，私宅落成量按年減少28.2%至11,280伙，同年單位入住量為10,530個，略低於年內的落成量。不過由於拆卸舊樓的原因，導致年底空置率微降至3.7%，為1996年以來19年新低。值得注意的是，去年有兩個地區空置率急升，分別是灣仔區及離島區，其中灣仔區由2014年的3.2%急升至2015年的7.8%，離島區亦由3.5%升至11.3%。

差估署上週發佈的《香港物業報告2016》，除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，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，勢將扭轉本港樓市過往供不應求的局面。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，意味著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的下調壓力。據差估署預測，今年新落成的1.82萬伙中，68%來自新界，當中以元朗和西貢最多，分別有5,274伙及3,771伙，佔新供應的29%和21%。2017年新落成單位則主要位於九龍，涉7,728伙，佔該年預測落成量的43%。

今年套現155億 新地暫稱霸

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受美國去年底加息、市場觀望政府會否「減辣」，為市場增添不明朗因素影響，今年首季新盤推售遇冷，直至第二季發展商才積極推盤。截至上週六，今年以來新盤只售出約3,000伙，按年大減逾半，套現逾400億元。

各大發展商年內爭相出擊，以低價、增優惠谷銷量，當中以新地最積極推盤，尤其是4月靠何文田天鑄2期及將軍澳海天晉成功突围，今年以來新地售出約1,135伙，套現約155億元，成為售樓最多的發展商。其次是恒基地產，今年以來售出逾435伙，套現逾54億元。信和置業年內亦售出約109伙，套現約34億元，排行第三位。

申售樓花按季升逾90%

有見樓價持續向下，發展商亦加快了回籠資金步伐。地政總署資料顯示，今年首季新申請預售樓花項目所涉及的單位數目達4,370伙，按季急升逾90%，亦創自2004

年後的12年同期次高。當中，近90%單位的樓花期長逾30個月，反映發展商希望盡快推盤。

折讓價推盤料蔓延全港

同期獲批預售樓花同意書的項目單位共有5,097伙，創14年來的同期新高，加上近兩季合共有逾11,000伙獲批。發展商並不惜售，大部分項目於獲批後的短時間內推售應市，惟銷情繼續有分化跡象，其中何文田三個全新樓盤的成績不盡相同。

事實上，近數月僅有零星新盤首推時接近沽清或全數售罄，新盤銷情回軟，現樓貨尾數目將上升。樓市供過於求漸趨嚴重，相信發展商仍以貨如輪轉為目標，預計將以更具競爭力的定價及推出更多優惠繼續刺激新盤銷情。優惠上及按揭計劃上亦需要加大吸引力，以住新盤以低二手價出售的地區主要集中於新界，預期折讓價推盤會蔓延至全港。



新地近期積極推盤，旗下天鑄2期成功突围。圖為該盤準買家等候揀樓。

今年以來五大發展商賣樓收入

發展商	售出單位	套現
新鴻基地產	約1,135伙	約155億元
恒基地產	逾435伙	逾54億元
信和置業	約109伙	約34億元
太古地產	155伙	約31億元
恒隆	212伙	21.67億元

製表：記者 梁悅琴