新盤大軍肉搏戰 置業租樓有得揀

兩年萬九伙三地區最危

18區未來兩年預測落成量

全港18區	今年落成量(伙)	明年落成量(伙)	兩年合計落成量(伙)
西貢	3,771	3,092	6,863
元朗	5,274	1,436	6,710
九龍城	1,686	4,290	5,976
深水埗	892	2,554	3,446
離島	2,437	196	2,633
中西區	1,422	1,186	2,608
屯門	15	1,949	1,964
油尖旺	793	628	1,421
東區	146	1,177	1323
沙田	868	142	1,010
灣仔	487	353	840
北區	0	547	547
南區	407	121	528
觀塘	0	256	256
荃灣	5	/	5
大埔	0	1	1
黃大仙	0	/	/
葵青	0	/	/
總數	18,203	17,928	36,131

註：西貢包括將軍澳、離島包括東涌、九龍城包括何文田、深水埗包括南昌站 製表：顏倫樂

今年發展商可售貨量排行榜

發展商	項目(個)	單位(伙)	主要項目
新地	13	6,575	Grand YOHO首期 (1,114伙) 南昌站項目1A期 (1,014伙)
長實	6	3,211	荃灣西灣畔1及2期(2,410伙) 落禾沙彩沙街項目(454伙)
新世界	7	2,942	柏傲灣(983伙) 傲瀧(680伙)
恒地	10	2,554	古洞項目(515伙) 利奧坊2期(500伙)
華懋	5	1,951	荃灣西城畔(949伙) 將軍澳68B1區(857伙)
會德豐	4	1,892	SAVANNAH(804伙) 常富街1號(561伙)

資料來源：利嘉閣地產研究部 製表：記者 顏倫樂

近3年發展商買地排行榜

發展商	買地總數(幅)*	可建樓面(方呎)	投地金額(億元)
新地	13	8,821,307	280.16
會德豐	8	6,060,522	202.13
億京	3	2,894,289	105.07
新世界	3	2,859,424	62.91
南豐	4	2,633,568	66.8
信置	6	2,549,186	37.84
中海外	3	2,033,104	66.7
恒地	2	1,340,742	65.17
華懋	2	1,273,015	43
嘉里	2	1,258,548	140.78

註：計算2013年至今賣出的官地、鐵路項目、市建局項目
投地金額包括地價或補地價
因市建局未有公佈中標價，故投地金額未計市建局項目

製表：記者 顏倫樂

新地最重貨 長實賣樓壓力最大

■可提供逾千伙供應的新地南昌站上蓋1A期。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市近半年急挫近13%，市民買樓意慾大減，但說到最不願意見到的這種情況，肯定是地產商，尤其是持「重貨」的。據統計發現，今年最重貨的地產商為新地，旗下竟然有多達13個新盤可以在今年發售，伙數達6,575伙，拋離第二位長實足足一倍，淡市下重貨變成一種無形的負擔，逼發展商出盡法寶吸客。

新地今年以來售出新盤單位逾1,100伙，套現逾150億元，成為「賣樓王」，王座背後是百萬斤重擔。根據利嘉閣地產研究部資料，新地今年可出售的單位多達6,575伙，佔本港全年可供出售新盤29,976伙約22%或逾五分一。即使扣除上述已售的逾千伙，新地今年潛在可發售的新盤單位仍然超過5,000伙，為市場上最重貨的發展商。

新地部署推兩個千伙大盤

事實上，新地今年最矚目的兩個大型新盤都尚未登場，分別為Grand YOHO首期(1,114伙)、南昌站項目1A期(1,014伙)，現時仍等待地政總署批出預售樓花同意書。但6月美國可能加息，估計就算發展商即時批出售樓紙，亦會睇定市況再去推盤，以免受外圍經濟拖累而影響銷情，但多達兩千多個單位於淡市散貨，確實考驗發展商的訂價及銷售策略。

難怪最近有不少評論認為，今年跌市將由一手物業帶起，而目前只是開端，發展商先推出高成數按揭計劃及多重置業優惠去試探市場底線，假如再無起色，為免單位滯銷，未來或會出現新盤劈價潮。

第二重貨的發展商為長實，全年可供出售項目有6個，單位數量3,211伙，被新地拋離足足一倍。當中最大規模一定是荃灣西站5區灣畔1及2期，合共2,410伙，發展商曾表示下半年會先推出第1期約970伙，但目前項目仍未申請售樓紙，是否能趕及推盤仍屬未知之數。

長實今年嘆慢板未推全新盤

回帶看長實今年的賣樓進度，速度可謂異常緩慢，全年已過去差不多一半，但仍未售出旗下任何全新樓盤，是否看淡後市嘆慢板不得而知，但由此去推算，新地無疑已半隻腳踩到「年度賣樓王」的位置，因為其他發展商今年的推貨量根本無法與新地相比擬，排第三、四位的發展商新世界及恒地，今年可售單位分別只有2,942伙及2,554伙。

而值得留意的是，上述四間傳統最大型的地產商，今年可售單位合共已多達15,282伙，等於全年推貨量的一半以上，四大地產商今後的推盤策略實在值得注意。

群起散貨 萬三樓花趕住賣

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）今年新樓供應「氾濫」，單單4月份的申請預售樓花同意書（售樓紙）的住宅項目就涉及3,892伙，創約13年半新高，令累積待批預售樓花大幅回升至12,937伙，創7個月高位。目前待批售樓紙的新盤中，以新地數量最多，6個盤合共3,298待售，會德豐及中國海外緊隨其後，分別有2個新盤待售，涉1,386伙及1,169伙。

根據地政總署數據，4月新申請售樓紙的住宅項目共涉及3,892伙，比起3月1,462伙大幅增加約166%，打破2004年8月3,860伙水平，創自2002年10月後約13年半新高。而累計今年首4個月，共錄8,262伙新申請，已佔去年全年16,392伙一半。

今年申預售長期樓花佔74%

值得留意的是，該8,262伙中不少為遠期樓花，超過30個月的比率佔約74%，遠高於去年全年約42%；至於逾25個月至30個月的樓花亦達20%，則與去年全年相若。長樓花期新盤意味着準買家承受的風險更大，發展商為吸客，就要推出更多優惠或高成數按揭計劃，甚至直接減價，對未來樓價有降價壓力。

由於近年發展商土地儲備增加，料有不少項目於未來會陸續申請售樓紙，故累積待批數字有望進一步向上。而目前擁有最多樓花新盤待批售樓紙的發展商為新地，滾存6個新盤約3,298伙，當中最大型為Grand YOHO Development (第1期)及西鐵南昌站項目；會德豐及中國海外分別有2個樓花盤待售，涉1,386伙及1,169伙，排在第2及第3位。

■啓德是未來供應「重災區」之一，中國海外亦部署推區內啓德一號I及II項目，共涉1,169伙。

4月待批預售樓花情況

發展商*	項目數量	待批單位(伙)
新地	6	3,298
會德豐	2	1,386
中國海外	2	1,169
新世界	1	983
嘉華	1	924
南豐	3	894
華懋	1	857
建灝地產	2	840
麗新	2	814
宏安	1	640
信置	2	581
香港興業	2	283
寶聲集團	1	175
長實	1	67
英皇	1	14
AG Acquisition	1	12
總數	29	12,937

註：*以牽頭發展商為準 製表：記者 顏倫樂

樓市新形勢 分析系列

上期本報提到不少上車盤半年間就跌價100萬元，以僱員入息中位數1.55萬元計，遲半年買樓可慳5年人工。的確，近年密密賣地的新增供應已屆賣樓花及落成階段，樓價只升不跌預期扭轉，有新盤甚至以低過二手開價。本報統計發現，全港18區中，西貢區(包括將軍澳)、元朗區、九龍城區(包括何文田及啓德)今明兩年的落成量竟近2萬伙，佔期內全港預測總落成量逾五成。分析指，此三個供應重災區的租售價將受壓，未來跌幅會較其他地區多5%至10%，準備上車及租樓的市民可留意。

■香港文匯報記者 顏倫樂

差估署預測今年全港私宅落成量將高達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，扭轉本港樓市過往供不應求的局面。本報統計各區落成量，發現落成單位高度集中在三個地區，分別為西貢區、元朗區、九龍城區，三區今明兩年的落成量竟高達19,549伙，佔總落成量54.11%。

今年租售價料多跌5至10%

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文指，大量新盤落成對該區的租售價有一定影響，尤其新盤落成後，假設用家與投資者的比例約七比三，這1.95萬個單位就有將近5,900個新增租盤湧入市場。而就售價來說，例如將軍澳南一帶近年一直屬供應「重災區」，看發展商以低價、多重置業優惠等去吸客，就知落成量多對租售價造成一定壓力。

林浩文預測，今年整體租金下跌5%至10%、樓價則跌10%。但以上三個供應「重災區」因為抗跌力弱，跌幅或會更大，無論租金售價都將較其他區多跌至少5%至10%，視乎區份及供應量。而除了該三個區域，其餘有較多供應的地區包括深水埗區、離島區(包括東涌)、中西區，三個區的落成量分別達3,446伙、2,633伙、2,608伙，有意入市人士必須留意。

中小型單位佔新供應75%

除上述三區成供應「重災區」外，今明兩年落成單位中，中小型單位亦佔了75%。林浩文說，樓市受「辣招」制約，換樓要付出更高昂成本，不少購買力推入中小型單位，故相信中小型單位即使成為今後落成量最多的戶型，仍有一定需求，「但會影響市民生活質素」。問到下月美國可能加息，他相信本港仍未會跟隨，預料本港加息要待至9月才可能發生。

中大全球經濟及金融研究所常務所長莊太量指，上述三區落成量大增，無疑對租金會造成一定壓力，但由於受辣稅影響，現時新樓用家比例較多，由於租盤本身數量不會太多，預期對租金的壓力亦只會是短期。而市區屋苑如何文田、啟德等，由於本身地理優勢，租金跌勢會較新界地區為少。

樓價表現還看美息走向

他預測全年樓市不會大跌，最近跌幅亦見放緩。據中原城市領先指數(CCL)顯示，樓價由年初至今已下跌約5.5%。莊太量預料若市況變化不大，至年底或會再跌約5%，全年總共下跌10%。但一旦6月份美國加息，對本港樓市會造成衝擊，樓價或會因此再跌約2至3%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，今明兩年中小型單位落成量特別多，主要因為當年限呎限量的新盤開始落成。他說，最近一至兩個月，樓價跌幅減慢，預期6月加息幅度不大，二手業主由於當年借得不多，即使樓價大跌亦未會大劈價。該行預測往後樓價雖然下跌，但跌幅不多，由現時至年底跌幅約5%，若加息或會令跌幅擴大至8%。

豪宅呎價賣劏房將成絕唱

微觀點

本屆政府上場後大力加推土地供應，相關供應近年進入賣樓花與落成高峰期，對想置業的小市民來說無疑是一大喜訊，因為選擇增加，同時發展商之間互相競爭賣樓，除鬥價錢平之外，還會鬥置業優惠，置業者可以相對輕鬆上車及更易買到自己想要的單位，相信豪宅呎價賣劏房將成絕唱。租客亦會因為新租盤增加，而最終受惠。

投資者宜避開重災區

當然，對於想買樓投資的人則要留意避開那些供應「重災區」。觀乎本報今次的統計，如將軍澳、元朗，及啟德等落成量多的地區，相信日後除升值潛力會跑輸其他地區，將來的放盤難度也會較大。

樓市近半年下滑已是不爭的事實，從供應量、本港經濟，以及美國息口等宏觀情況來看，樓市下跌勢頭似乎未停止。從美聯儲主席耶倫最新講話看，美國下半年加息機會極大，雖然本港未必即時跟隨，但市民不要掉以輕心，美國一旦加息，港銀很快也會啟動加息程序，一些現行的平息優惠很快會取消。是否選擇現階段入市，購買那些地區、屋苑、單位類型，市民都宜以自己的供款能力及職業的穩固來考慮。 ■記者 顏倫樂