

91新盤 3.4萬伙「殺到」

發展商勢薄利多銷 樓價料跌5.5%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近日開價的新盤,一個比一個貴,大有「供不應求」「唔憂賣」之勢。實情是今年的供應大軍已經「殺到嚟」。地政總署昨公佈,上月批准預售的新盤有2,388伙,而據地產業界統計,今年潛在可發售的新盤達91個,高達3.4萬伙,創下12年新高,預計今年實際推盤量將達1.85萬伙的13年高位。業界預料,今年新盤供應較多的地區,發展商在持貨壓力下,將採取薄利多銷的策略,預期整體新盤售價將按年下跌5.5%。



■今年潛在可發售的新盤達91個,高達3.4萬伙,創12年新高。

地政總署昨公佈,去年12月共批出6個新盤的預售樓花同意書,涉及2,388伙,換言之,這批單位可以隨時於市場上發售。6個新盤中以南昌站匯璽1期規模最大,涉及1,050伙,其次是已開價的Grand YOHO二期,涉及826伙。

去年1.7萬伙獲批售 12年新高

總結上季政府共批出10個項目的售樓紙,涉及4,594伙,2016全年獲批的單位數量高達17,008伙,按年大增47%外,更創下12年新高。與此同時,由於近年政府大增私樓供應,多個新盤於上月相繼入紙申請預售,涉及5新盤約2,024伙,包括提供689伙的新地元朗峻嶺第2A期,提供667伙的億京大埔白石科進路項

目,令上月待批預售的新盤單位維持12,948伙的高位,按月只微跌2.73%,反映新盤供應非常充足。總結去年新申請單位更多達19,206伙,按年多達17.2%外,更創自2002年後的14年新高。

今年一手料1.85萬伙 增18.4%

若以上數據仍未能證明新盤供應充沛,利嘉閣的數據亦可作參考。根據統計,今年將有多達91個全新盤,合共33,891伙可供發售,數量較去年年初所作的2016年預測30,220伙,按年增加12.1%,創12年新高。

上述近3.4萬個單位,指的是條件較成熟,有機會可發售的總伙數,惟實際推出數量則視乎市況及發展商的部署,該行初步估計較貼近實

際的推盤量約為1.85萬伙,較2016年約1.56萬伙增加18.4%。至於全年一手私樓買賣登記宗數(計及滾存貨尾之銷售)則可望增加21%至約2萬宗水平,勢再創2004年後的13年高位。

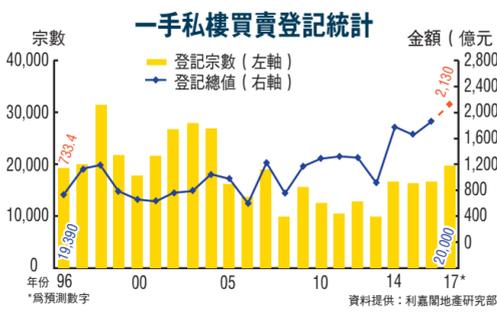
利嘉閣認為,今年環球經濟尚存變數,美國漸步入加息周期,對市場多少會帶來心理壓力;料在新盤伙數較多的區域,發展商將採取薄利多銷的策略,預期今年整體單位平均售價將較2016年回調5.5%。

新界佔59% 西貢荳灣最多

按地區劃分,新界區今年供應量依然最多,潛在可供發售項目涉及45個,單位總數20,053伙,佔整體供應約59%,當中又以西貢(包括將軍

澳)、荳灣及元朗區佔最多。九龍區有18個約9,527伙,主要集中在九龍城區(包括啟德新發展區)、觀塘及深水埗區。港島區在舊樓重建下,今年潛在供應量多達28個項目,共涉4,311伙,供應主要在港島東區、中西區。

而今年規模最大的項目為長實荳灣西站灣畔(2,406伙),其次為匯璽1期及2期(2,238伙)、將軍澳日出康城4期(2,184伙)、錦田PARK YOHO第2期及餘下期數(2,097伙)及觀塘市中心第2發展區及第3發展區(2,000伙)。2017年新地將蟬聯項目及單位供應最多的發展商,年內共有10個項目提供8,707伙,佔了全港整體供應量達25.7%,遙遙領先第二位長實的3,431伙及其他發展商。



新批預售及申請預售新盤

地區	新盤	伙數	預料落成日期
批出預售樓花同意書			
深水埗	南昌站匯璽1期	1,050	8/2018
元朗	Grand YOHO二期	826	6/2017
北角	油街項目	378	3/2019
沙田九肚	尚珩	61	12/2017
沙田九肚	雲端	59	6/2017
屯門	冠發街8號	14	12/2016
批出預售樓花總數: 2,388伙			
新申請預售樓花同意書			
元朗	峻嶺發展項目第2A期	689	12/2017
大埔	白石科進路	667	6/2019
沙田	沙田大埔公路大圍段	336	4/2019
大嶼山	愉景灣第N1d區	196	12/2017
葵涌	興芳路178號	136	9/2018
新申請預售樓花總數: 2,024伙			

資料來源:地政總署 整理:顏倫樂

地產界對今年樓市看法

趙國雄
長實執行董事

今年樓市氣氛好過去年,樓價波幅於10%內,因香港經濟好,銀根鬆動,加息幅度不大,次數亦不多。

黃建業
美聯集團主席

內地因素成為主導本地樓市最關鍵因素,內地資金成為支撐超級花園豪宅、寫字樓市道的強力臂助。展望二手樓價走勢將呈「U型」,調整後將回穩,若加息步伐溫和,全年料微升5%。

湯文亮
紀惠集團行政總裁

對於新盤加價進取表示「跌眼鏡」,認為樓市小陽春提早來臨。新辣招令市場積聚購買力,而非消滅購買力,在購買力積聚下樓價會先上升,下半年供應增加、息口上揚,相信會令樓價回軟,預期全年樓價波幅於5%內。

七連升告終 CCL跌1%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)受美國加息影響,本港樓價短暫回軟。中原城市領先指數CCL最新報144.72點,創5周新低,按周跌1.08%,連升7周後回軟。數據顯示,最新CCL四大指數齊跌,除CCL外,中原城市大型屋苑

領先指數CCL Mass報146.16點,按周跌1.16%。CCL(中小型單位)報144.30點,按周跌1.10%,連升5周後回軟。CCL(大型單位)報146.79點,按周跌0.98%。四區指數一升三跌,只得新界東指數上升,其餘港島區、九龍區、新

界西都下跌。中原料今月返歷史新高 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨認為,樓價向上逼近歷史高位的格局未變。他預計CCL可望於2017年1月份重返歷史高位後企

穩,兼累積再升動力。長實執行董事趙國雄則表示,現時本港銀根相對鬆動,加上預期今年美國加息次數亦不多,對按揭以至樓市影響不大,預料樓市氣氛會較去年好,全年上下波幅10%內。

一手兩極 啟德II旺收500票

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤瘋價推售,市場承接力各有不同。中國海外以折實平均價呎1.76萬元推出九龍啟德1號II首批125伙單位後,昨開始收票反應不俗,市場消息指,首日已收約500票,超額登記3倍,最大手有一客入12票,亦有兩個客各入8票。

式出售計劃不變。上半年集團不單月月有樓賣,更有機會雙盤齊發,除了Grand YOHO二期,西鐵南昌站匯璽及沙田九肚雲端均有機會今季推出。屯門珀御、西半山巴丙頓道等項目亦預期第二季推出,並預計今年樓價將溫和上升。華懋銷售部總監吳崇武表示,會於下周公佈荳灣畔項目銷售部署及命名,爭取今年中賣樓,同系九龍塘延文禮士道項目已獲滿意紙,料成為集團今年集團頭炮項目,希望農曆新年前上載樓書。

有信心在農曆新年前沽清。大圍項目將於年中推售。英皇國際執行董事張炳強表示,屯門冠發街項目已獲批入伙紙,但尚未獲滿意紙,估計項目於第二、三季推出,定價參考同區物業。他又指,新盤百花齊放,料今年樓市平穩。

正當發展商趕緊部署新盤銷售,恒隆於大角嘴浪澄灣錄得重推以來首宗捷定個案。一手住宅物業銷售網成交顯示,1座20樓A室,實用面積841方呎,上月24日平安夜當日以1,745.7萬元售出,呎價20,757元,但買家最終擱定,未有在簽定臨時買賣合約的5個工作天內簽定正式買賣合約,以臨時訂金樓價5%計,被殺定87萬元。

YOHO二期僅累收400票 新地於元朗GRAND YOHO二期首批166伙,消息則指首四天累收只有約400票。新地副董事總經理雷雲表示,元朗Grand YOHO二期計劃短期內加推,項目將於農曆年後入伙,大部分單位以現樓形

式出售計劃不變。上半年集團不單月月有樓賣,更有機會雙盤齊發,除了Grand YOHO二期,西鐵南昌站匯璽及沙田九肚雲端均有機會今季推出。屯門珀御、西半山巴丙頓道等項目亦預期第二季推出,並預計今年樓價將溫和上升。華懋銷售部總監吳崇武表示,會於下周公佈荳灣畔項目銷售部署及命名,爭取今年中賣樓,同系九龍塘延文禮士道項目已獲滿意紙,料成為集團今年集團頭炮項目,希望農曆新年前上載樓書。

迎海,駿岸加價 浪澄首捷定 此外,恒基地產等馬鞍山迎海第4期迎海,駿岸昨將其中4伙加價6%,全部位於6座28樓,分佈於C、E、F及G室,實用面積由491方呎至547方呎,加價後售價為895.3萬至981.1萬元。

元朗米埔洋房項目伊甸雅苑昨推出332號洋房發售,以2,124.3萬元沽出;以該洋房實用面積2,118方呎計(另連861方呎花園),實呎價10,030元。

黃建業料今年新盤旺 二手淡

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美聯集團主席黃建業昨出席集團周年晚宴時表示,今年國際政治換新屆,展望今年樓市與政局共舞。內地資金繼續成為支撐本港超級花園豪宅、寫字樓市道的強力臂助。他展望二手樓價走勢將呈「U型」,若加息步伐溫和,全年料微升5%。

釋放二手盤源 樓價回落

他指出,樓市受政府加辣、加息夾攻,但內地和香港經濟及股市平穩、連續誕生地王等利好氣氛,為發展商造就推盤條件,多個焦點新盤農曆年前已部署應市,預料一手盤繼續成樓市火車頭。他表示,政府多次加辣完全阻止不到樓價上升,真正可令樓價回落的方法,應該是釋放二手市場盤源。

黃建業認為,美國加息如「雞啄米」循序漸進,今年擬加息一次至兩次,本港則有機會加息一次,對樓市影響有限,以目前的樓市氣氛,樓價首季回落半成。若加息溫和,全年樓市料價升量穩;倘加息提速,將增加供樓負擔,存款利率一旦上升,更會影響物業市場的投資取向,引發震盪,樓市有機會量價俱跌。

他預料,今年二手註冊量僅錄3.3萬宗創新低,二手薄弱,惟新樓獨秀,一手私樓註冊量料衝1.9萬宗的13年新高,金額勢破2,000億元新高。

23代理爭一張單 細行或倒閉

與此同時,未來新供應陸續到,在中資發展商投地擇肥而噬,優質地皮競爭激烈下,預期地價不會大幅回落。不過,現屆特首自2012年上任至今,推出多輪「辣招」調控樓市,只是「壓量不壓價」,導致換樓鏈斷裂,市民難以細換大,只能愈住愈細。

黃建業預料,今年代理行壓力未除,代理得一手得天下,競爭方興未艾,現時持牌地產代理從業員逾3.7萬人,估計今年平均每人只造半張一手單,即每月逾23個代理爭一張一手單,地產代理爭霸戰蓄勢待發,大行食細行,汰強留更強,不排除再有中、小型行倒閉。