

明年2萬伙落成14年新高 供應吸納俱增抵消 空置僅微升 樓價料續癩



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)差估署昨日公佈,2016年私樓落成量為14,600伙,雖然與原本預計的18,200伙有差距,但按年增加仍接近30%,反映政府近年增加土地供應的新建房屋已陸續到位。而署方更預料今明兩年踏入私樓落成高峰期,其中2018年預測會達到19,530伙的14年新高。業界指,落成量大增的確會對樓價造成壓力,但市場用家需求強勁,由去年空置率僅微升0.1個百分點至3.8%可見一斑,相信樓價今年仍續升。

差估署昨日發佈《香港物業報告2017》的初步資料,提到近年私人住宅落成量數字及預測情況。數據顯示,去年落成量高達14,600伙,雖然與原先預測的1.8萬伙少約2成,但按年上升29%,當中新界、九龍及港島分別佔63%、22%及15%。按地區計,西貢、離島和元朗這三個地區提供最多新單位,合共佔整體落成量58%。

新界供應逾六成單位

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,預測與實際落成數字往往出現落差,惟項目落成乃時間問題。事實上,新供應將陸續到位,上月公佈的《財政預算案》預計未來5年私樓落成量平均每年達20,300伙,比前5年平均每年飆升約7成。

全港4.36萬空置單位

此外,去年單位入住量為11,880個,低於年內的落成量。與2015年相比,2016年年底空置率微升0.1%至總存量的3.8%,相當於43,660個空置單位,空置率仍維持偏低水平。至於1,076方呎以下的中小型單位,空置率維持3.3%低位,1,076方呎或以上的大單位空置率則明顯急升,按年升1.1個百分點至9.2%。

而2017年和2018年的預測落成量分別為

17,120個和19,530個,均屬近年的高位,其中2018年的預測落成量更可能創2004年後14年新高,業界料供應上升將對樓價造成壓力。新界依舊為各區供應之冠,2017年落成量中六成來自新界,全港較多供應地區為元朗區和九龍城區,分別佔26%和22%。2018年則有43%的供應來自新界區,全港較多供應地區為九龍城及深水埗,分別佔25%及14%。

須留意的是,去年差估署曾預測今年的私人住宅落成量達17,930伙,但今年的最新評估則為17,120伙,較原本預測少約4.5%,但比去年落成量14,600伙已升約17.3%。

而分開1,076方呎以下的中小型單位及1,076方呎以上的大單位去看。今明兩年的中小型單位預測分別達15,620伙及17,360伙,其中2018年的預測數字17,360伙同樣創2004年後的新高。至於大型單位的落成數量明顯較少,今明兩年只得1,500伙及2,170伙,2018年預測數字為2012年後6年新高。

甲廈落成量達269萬呎

寫字樓方面,今年同樣為寫字樓落成量的高峰期,高達296萬方呎,按年升近八成外,為2008年後的9年新高,2018年則預料會回落至121萬方呎。值得注意的是,今年落成的樓面中,佔269萬方呎都屬甲級寫字樓。



私人住宅近年落成量及空置率

年份	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量(伙)	10,150	8,250	15,720	11,280	14,600	(17,120)	(19,530)
入住量(伙)	7,550	8,060	16,520	10,530	11,880	/	/
空置量(伙)	48,000	46,570	43,260	42,040	43,660	/	/
空置率(%)	4.3	4.1	3.8	3.7	3.8	/	/

註:(/)為預測數字

資料來源:差估署

製表:記者 顏倫樂

皓畋提價加推143伙



長實趙國雄(中)指,星連海絕大部分買家為本港換樓客,新舉措不會影響銷情。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)銀聯煞停內地人刷由內地發行的銀聯卡購買香港樓新盤,新盤照賣。長實於馬鞍山星連海昨晚推售次批66伙,消息指出售22伙。另外,嘉里昨加推何文田皓畋143伙,提價少於4%,下周二將推售50伙,568方呎兩房單位折實入場價1,133萬元。

星連海一晚沽22伙

對於銀聯煞停內地人以刷銀聯卡購買香港樓,長實執行董事趙國雄回應指,星連海絕大部分買家為本港換樓客,內地客比例低,亦絕少使用銀聯卡作交易,故新舉措並不會影響星連海的銷售部署。星連海昨晚次輪銷售66伙共錄逾800票登記,超額認購逾11倍,大批準買家於昨晚6時30分已到場等候

抽籤揀樓,售樓處氣氛熱鬧。

嘉里於何文田皓畋昨乘勢加推143伙,價單平均呎價28,357元,折實平均呎價23,956元,比上一張價單加價不足4%。該盤於下周二推售50伙。嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊指,以定價計,最平單位為10座5樓E室,面積568方呎,定價1,341萬元,折實1,133萬元,折實呎價19,948元。最貴一伙為6座21樓B室,4房兩廳,面積1,477方呎,定價6,182萬元,折實5,223萬元,呎價35,363元,如成功沽出將為項目呎價新高。

對於銀聯出招,吳美珊回應指,旗下樓盤內地客比例不多,以皓畋為例,累售單位只有10%為內地客,對公司實際影響不大,無需設新策略回應有關消息。她又指,刷卡根本不可以牽涉太大銀碼,內地客用信用卡買香港樓付訂金不算多,大部分都經過銀行手續以本票付訂金,最重要是付尾數,他們大多透過按揭貸款付樓價尾數,因此銀聯這次的舉措不會構成太大影響。

龍譽收票超額逾6.5倍

由保利置業發展的啟德龍譽昨日下午3點截票,累收1,440票,以今天發售首批188伙單位計,超額認購逾6.5倍。保利置業(香港)市場銷售部主管高華華表示,對項目銷售有信心。由於近日市場關注度逐步增加,不排除短期內加推單位。

美聯料銀聯落閘難阻北水

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞、吳靜儀)日前市場盛傳銀聯叫停內地客藉銀聯卡刷卡在港買樓,旋即引起本港市場迴響。美聯物業住宅部行政總裁布少明昨回應本報查詢時指,該行收到銀行就有關措施、藉電郵發出的正式通知,個人估計措施主要對新盤交投影響較大。不過,他相信內地客來港除「碌卡」登記入票買樓外,亦可選擇銀行本票、現金及支票等付款途徑。

影響限一手 豪宅盤吃虧

布少明指,新盤登記入票認購時,客戶向代理行「碌卡」,然後代理行代客戶出本票入票,而本港二手住宅難以「碌卡」買樓,故今次銀聯措施主要影響一手市場。觀乎近期的一手交投,內地客在中小型新盤佔比約5%至10%,豪宅新盤佔比則高達兩至三成,故相信後者可能受影響較大。

銀公:向來不准「碌卡」買樓

署理銀行公會主席龔楊恩慈昨日亦回應表示,以政府的數據,自去年3月,非香港居民及以公司名義買樓的人士佔比低於5%,不是市場主要動力,而且境外發行的銀聯卡,



署理銀行公會主席龔楊恩慈認為,港元強勢,資金並沒有流走的跡象,故料最惠優利率短期內不會調整。

記者吳靜儀 攝向來僅限在香港作消費型產品,不開放作買樓用途。她續指,銀聯重申的收單規則並沒有大改變,相信商戶與銀行會配合,對業界影響不大。但她沒有回應銀聯有否直接接觸銀行並發出指令,僅交代「你們看到的公告,就是我們看到的東西」。

《中國證券網》昨日引述銀聯國際負責人指:「近期,我們對合作機構開展了銀聯卡的跨境大額可疑交易調查,重申加強商戶管理的要求。根據銀聯的收單管理規則,嚴禁內地發行的銀聯卡用於跨境購買房產,這一規則沒有變化。」



差估署數字顯示去年第四季,無論樓價指數及租金指數都按年錄得升幅,樓價升4.2%,租金升0.5%。市場或憧憬供應上升會令樓價下跌,浸大財務及決策學系副教授麥萃才卻表示,後市供應增加雖然會對樓價造成壓力,但不會令樓價大跌,原因是新供應雖然增加,但仍然無法紓緩現在樓市供求不平衡的現況。

辣招阻礙供應流通

他解釋,由差估署的數據可以發現,供應增加的同時,空置率並未顯著上升,這意味市場對於新供應有能力吸納,這源於政府近年年的辣招,如額外印花稅(SSD)令買家3年內易手成本大增,市場變成用家或長線投資者市場,單位

樓價好過收息炒股

麥萃才續說,銀行存款高企、市民供滿樓比例上升、市場上的投資產品不多,皆令需求出現上升,「股市波動,利息升又

不是自用就是出租,而不會丟空。而投資者換樓亦要面對去年11月新增的15%印花稅,變得更加惜售,兩者影響下,供應明升實降。

此外,外地買家過去一直是推高空置量的主要人士,因為不少外地買家購入單位後就會將其空置,但買家印花稅(BSD)下,近年各新盤的外地買家比例都不出10%。他認為,後市的變化,更大程度受到外圍因素影響,如香港何時跟隨美國加息、外圍經濟變化等等,「或者『黑天鵝』先會令樓價大跌」。

買樓好過收息炒股

會令債券跌,嗰人就會覺得買樓投資好。」他預測,今年樓價仍會有約5%升幅。租金受供應上升的影響會更明顯,升幅會較樓價少,甚至視乎地區性會橫行或下跌,例如一些新供應較多的地區。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文估計,未來3、4年住宅供應可達標,但長遠供應仍是難題。未來一手供應雖多,但價格高而二手流轉不足,相信樓市是「乾升」狀態。

他又指,未來能影響樓市是息口、本地經濟、供應及政府政策,估計本港樓按息要多1.5厘至2厘才對買家及樓市有壓力。長遠而言,要持續土地及房屋供應有一定難度,相信將成為未來新一屆、甚至幾屆特區政府需要面對的挑戰。

記者 顏倫樂

CCL七連升 首破150點



有代理認為,一手市場繼續吸收市場購買力,影響二手市場。

5周共5.79%,升幅是四區之冠。

新界西升幅跑出

本周新界西CCL Mass最新報137.05點,連續3周創歷史新高,按周升2.49%,升幅為24周以來最大,升幅跑贏大市。至於新界東CCL Mass報157.95點,連續2周創歷史新高,連升2周共1.92%。九龍CCL Mass報147.81點,為歷史次高,按周升1.58%,升幅為10周以來最大。港島CCL Mass報163.20點,為歷史次高,按周跌0.69%,連續2周創新高後回軟。

除CCL外,中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass及CCL(中小型單位)亦齊升5周,兼連續5周創歷史新高。前者報153.09點,連升5周共2.98%;後者報

151.11點,連升7周共3.51%。至於CCL(大型單位)報147.67點,按周跌0.33%,連續5周於148點上下高位增持。

「中美」預約睇樓增

至於今明兩日預約睇樓活動繼續升溫。中原地產十大屋苑本周末兩天錄得530組睇樓預約,按周上升4.3%。據美聯物業統計,本周末全港15個二手指標屋苑預約睇樓量止跌回升,錄得約577組,較上周末錄得的約558組升約3.4%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,新一屆特區行政長官將於周日誕生,但即將來臨的政局轉變未有壓抑高漲的樓市情緒。不過,二手始終受制於盤源稀少及業主開價強硬兩大阻礙,相信成交量暫難突破,呈「乾升」局面。

呎價撲1.4萬 景林邨登公屋王

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)公營房屋價格緊貼大市攀升,市場再度誕生公屋樓王,不過今次由新界樓居上。消息指,將軍澳景林邨景桃樓一個實用不足200方呎的劏房單位,以呎價近1.4萬元(已補價)成交,創全港最貴公屋呎價紀錄。

市場消息指,是次登上公屋王寶座的單位,為景林邨景桃樓高層27室,面積164方呎,以228萬元(已補價)易手,折合呎價高達13,902元,打破黃大仙鳳德邨2015年底創出的13,429元成交、較此高出3.5%。據土地註冊處資料顯示,原業主於2002年以65.6萬元(未補價)購入,及至2008年物業轉名至另一蕭姓人士,並附有「遺囑認證」備註,相信為遺產貨。

沙田第一城一個凶宅同層戶,屬兩房開隔,以呎價近1.4萬元易手,與近期市價水平差距甚微,反映樓價升勢之快已蓋過凶宅影響。美聯黃錦瀚指,沙田第一城48座高層戶,實用面積304方呎,作價420萬元成交,折合呎價13,816元。

一城凶宅同層戶市價沽

原業主於2014年以315萬元買入,今次轉手物業賬面升值33%。翻查記錄,與今次成交單位同層的一戶,於1990年發生住客開煤氣自殺事件,造成大爆炸,導致1死9傷。而市場資料顯示,沙田第一城本月暫錄約19宗成交,平均呎價約14,288元水平,今次凶宅同層戶呎價較此僅差約3%。



景林邨面積164方呎單位以228萬元(已補價)易手。