買家困獸鬥 樓價逼破頂

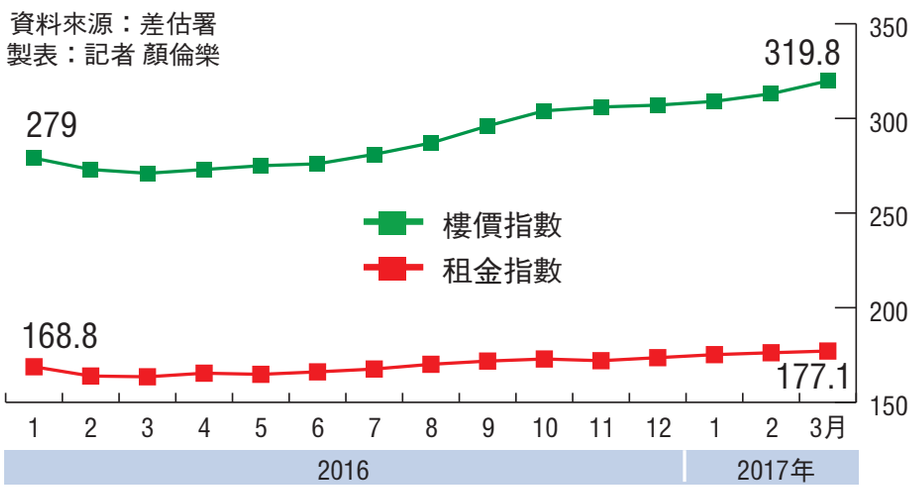
連升12月累漲17.8% 增土地遠水難救近火

樓市狂潮

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）昨日多項樓市數據出爐，全部都是新高。其中運房局公佈未來3至4年私樓供應量達9.6萬伙創新高，差估署3月份樓價指數達319.8點，除再創歷史新高外，按月升幅更擴大，急升逾2%，而一年累計勁升17.8%。坊間的中原CCL亦破歷史紀錄，報154.57點，按周升1.18%，是逾3個月以來最大升幅。市場人士指出，新增土地供應遠水難救近火，在辣招下二手盤源急跌，樓市已成為完全的賣方市場，買家有如困獸被逼互相搶奪有限盤源，導致樓價有升無跌。

■昨天多項樓市數據創新高，在辣招下買家有如困獸被逼互相搶奪有限盤源，導致樓價有升無跌。 記者梁悅琴 攝

差估署樓價及租金指數



差餉物業估價署公佈，3月份全港私人住宅售價指數報319.8點，按月升近2.1%，升幅較2月擴大0.9個百分點，連升12個月，與去年同期比較，樓價於一年內急升17.8%。翻查資料，去年11月樓價指數306.7點，打破2015年9月的306.1點舊紀錄，之後指數繼續攀升，並未因政府加辣回落，至今已連續5個月創新高，較2015年高位再高出約4.5%。

按月漲幅擴 細單位跑贏

各類型單位中，431方呎以下的A類細單位繼續一枝獨秀，3月份樓價指數為352.9點，按月急升2.44%，跑贏其他類別的單位，而431方呎至752方呎的B類單位及753方呎至1,075方呎的C類單位，3月份亦分別按月升1.83%及1.86%，表現標青。反觀1,076方呎或以上的單位，3月的樓價指數只上升0.6%，表現差強人意。

此外，按季度去比較，今年首季售價指數上升約4%，而去年首季則錄得約5%的跌幅。事實上，政府去年11月初公佈加辣，該指數仍連升5個月，累積升幅5.1%。至於今年3月份則報177.1點，按月上升約0.5%，已連升4個月，該指數亦是2015年9月後最高，按年則上升約8.3%。

樓市呈乾升 入市有風險

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，相信4月份樓價指數仍會上升，但升幅料會收窄。他形容現時市場扭曲，呈「乾升」狀態，因實際二手成交量偏低，少數成交已推高樓價，如未來2、3個月樓價仍創新高，估計政府會再加辣招。

他續說，現時市場由一手樓主導，買家以打工仔及自住人士為主，只要定價吸引及有優惠，買家都傾向購入一手樓，估計新盤今年將持續熱賣。他直言，市場有一定風險，以現時樓市情況，估計今年樓市會上升5%至8%。如無重大事故，相信樓價升幅會更高。

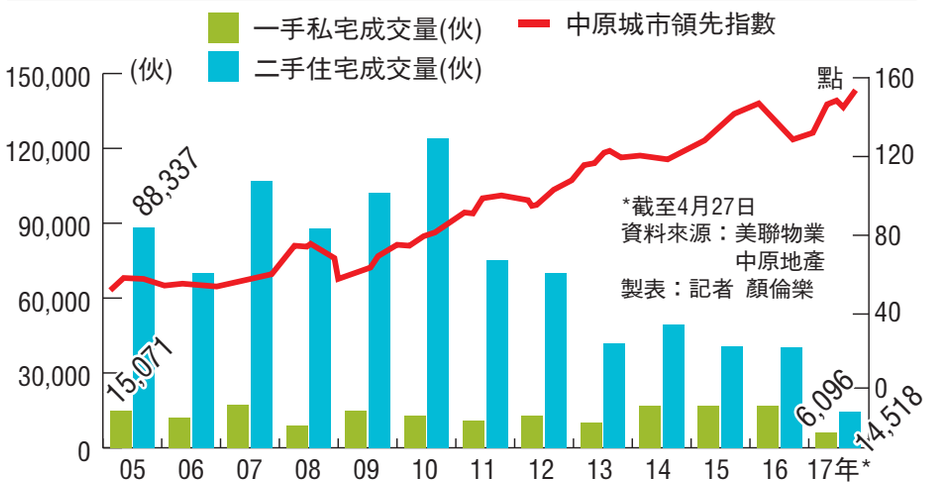
資料顯示，自政府2010年推出辣招後，樓市成交不斷萎縮，當中二手樓由2010年的12.34萬伙急減至2016年的4.05萬伙，減幅達67%；樓價同期則反覆創新高，由50點升至昨日的154.57點，上升2.09倍（**見表**），箇中原因就是辣稅及辣招的反效果顯現，令二手供應大減，失去平抑樓市功能。

CCL創新高 升勢或加快

坊間統計的中原城市領先指數CCL亦同時創新高，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周三大整體指數升幅明顯擴大，CCL報154.57點，按周升1.18%；中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報156.77點，按周升1.32%；CCL（中小型單位）報154.99點，按周升1.33%，三項指數升幅同為13周內最大，並已連續10周創歷史新高，未來數周升勢有望加快。

至於CCL（大型單位）最新報152.37點，亦連續4周創歷史新高，按周升0.41%。分區方面，九龍樓價指數報152.89點，為歷史新高，按周升2.91%，升幅為95周最大；港島報165.45點，亦為歷史新高，按周升1.46%；新界西報139.22點，再創歷史新高，按周升0.78%。不過新界東則報162.97點，按周則跌1.34%。

辣招令近年樓市呈乾升狀態



樓市似貨源歸邊細價股

微觀點

官方樓價指數連升12個月，有業界人士認為在辣招鎖死二手盤源下，成交量偏少，目前樓市就有如貨源歸邊細價股一般，只需少量成交就可輕易推高樓價。

自港府2010年11月首度推出辣招以來，置業成本大增，二手住宅放盤量及成交量年年下跌。翻看2010年初沒有辣招的年代，藍籌屋苑太古城的放盤量仍有約1,000個，但最近已跌至不足300個，跌幅高達七成。現在大型屋苑一個星期可能只得幾宗成交，只要有一宗創新高成交，樓價即會再被搶高，情況猶如細價股般，價格易被少量成交舞高弄低。

私樓供應量再創新高，但市場對消息如同「免疫」，說穿了亦是因現在的供應其實「明升實降」，樓價想跌都難。記者認識不少有意置業的人士，面對日日「海鮮價」的樓價，今天400萬元的放盤，明天可以叫410萬，後天可能更高，相當無奈。

業主高價賣樓其實也是情有可原，辣招下誰都想為之後搵樓「買個保障」，擔心賣了「買唔返」，只是可憐一班首置客只能望樓興嘆。 ■記者 顏倫樂

私樓潛在供應9.6萬伙新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）樓價再破頂，運房局同日公佈未來三至四年私宅新供應量達9.6萬伙，亦續創新高，溝淡樓價連升12個月的驚嚇消息。差估署昨指，今明年私樓的預測落成量分別為17,122伙和19,526伙。根據政府截至2016年12月底就熟地上已開展或將會開展的私人住宅項目之初步估算，2019至2021年的總落成量預計約為6.47萬伙。換言之，在未來5年，平均每年將約有2.03萬伙私宅落成，較過去5年平均每年落成量1.2萬伙勁增約70%。新盤供應似乎源源不絕，但業界認為在二手市場貨源被鎖死下，新供應對後市影響不大，估計樓市仍會向上。

首季落成4400伙年增1.44倍

運房局發言人表示，截至今年3月底，未來三至四年一手私宅供應量預計為9.6萬伙，是政府自2004年9月起每季公佈供應數字以來的新高。該9.6萬伙當中，包括8,000伙貨尾、61,000伙興建中但未售出單位，以及27,000個在已批出並可隨時動工的土地（熟地）上可興建的單位。3月底的預計供應量較上一季增加2,000伙，主要是因為有多幅中、大型住宅用地在2017年第一季轉為熟地。同時，首季施工量只有2,500伙，按季減60.94%，按年大減81.2%；但同期落成量達4,400伙，按季增12.82%，按年增1.44倍。

發言人稱，未來3至4年的潛在供應當中，估計有68,900伙為實用面積少於753方呎的中小型單位，較對上一季多2,000伙，佔整體供應量72%，按季多1個百分點。另外，預計未來數月將有11幅住宅用地轉為熟地，可額外提供約10,300個單位。

隨着政府過去致力增加房屋土地供應，預計未來數年的私人住宅落成量將繼續維持在較高水平。差估署昨日公佈《香港物業報告2017》，2017和2018年私樓的預測落成量分別為17,122個和19,526個。而根據政府截至2016年12月底就熟地上已開展或將會開展的私人住宅項目之初步估算，2019至2021年的總落成量預計約為6.47萬伙。換言之，在未來5年，平均每年將約有2.03萬伙私宅落成，較過去5年的平均每年落成量1.2萬伙增約70%。

報告又指，去年私樓空置率為3.8%，離島區繼續高企，達11.6%，而元朗、西貢則因新盤落成量較多，空置率分別由2015年的3.8%及6.5%，升至去年的6.6%及9%。

二手盤源減 新盤需求增

不過，新供應大增之餘，樓價卻未能回落，美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，新盤市場需求於去年下半年開始明顯轉強，過去一年（去年第二季至今年第一季）的一手私樓成交量（以下一個月土地註冊處反映）衝破2萬宗，按年急升約45%，並創十三年新高，箇中原因是本港樓市受3D辣招及收緊按揭措施影響，發展商可提供各式各樣的優惠及按揭計劃的同時，辣招令二手盤源急減，此消彼長下，購買力傾向一手市場。在二手盤源供應緊絀之下，樓價在新供應增加下仍持續上升。

香港置業行政總裁李志成亦指出，政府亦應注視二手供應因「辣招」而變得短缺，換樓鏈斷裂，市民上車換樓更為困難。故此，除了增加一手供應，政府應多管齊下，包括延長換樓退稅期限及調整按保計劃，從而協助市民置業。

■運房局數據指，未來5年平均每年將約有2.03萬伙私宅落成。圖為荃灣柏傲灣。 資料圖片

未來四年內私人住宅單位提供數目

已落成樓宇但未售出的單位數目	8,000個
建築中的單位數目	+75,000個
減去：已預售單位數目	−14,000個
已批出土地並可隨時動工的項目	+27,000個
合共	96,000個

資料來源：運輸及房屋局網頁 製表：記者 梁悅琴

專家：二手缺流通 難抑樓市升

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、梁悅琴）運房局昨日公佈未來潛在供應量增加至9.6萬伙，新增一手供應似乎大增，但業界對於供應上升對樓價的影響卻不以為然。有業界人士認為，現時樓市由一手供應主導，二手住宅卻因缺盤的原因，交投處於低水平，情況並不健康，建議政府應推出措施，增加二手住宅的流通量，以免樓市長期處於「乾升」狀態。

趙國雄：辣招增置業成本

新供應上升，理論上會令市場解讀為對樓價有壓力，但昨日市場評論一致認為影響不大。本港大型地產商之一的長實執行董事趙國雄亦指，雖然今年新盤單位供應量有所增加，但由於政府加辣，令二手供應減少，所以住宅供應量不會有大升幅，未來租金或有上升壓力。他又提到辣招令交易成本增加，現時見到更多真正用家入市。

對於本港私樓售價指數已連升數月，趙國雄指出，4月多個發展商新盤開售反應不俗、售價亦高，相信指數有可能再創新高。他預期年內樓價有10%波幅，而現時已升5%至7%，料下半年升勢不及上半年，因為樓價亦需視乎市民負擔能力。

仲量聯行物業估價部區域董事謝偉鴻表示，政府估計未來3至4年私人住宅供應量可達9.6萬伙，較2016年第四季預測多出2,000伙，相等於每年平均有2.4萬伙的新供應，接近1997年前每年平均供應量達2.5萬伙的水平，顯示新樓供應已回升至健康水平。

■長實執行董事趙國雄指，新辣招令交易成本增加。 資料圖片

建議檢討辣招增流通量

不過，住宅供應量雖然增加，但新建住宅的平均面積呈下跌。該行引用屋宇署數字，2013年的整體平均住宅面積約為1,000方呎，但2016年的平均面積已降到600方呎，反映發展商為求單位售價總額較低而增建細單位。要解決此問題，政府可以採取行政措施，要求單位要有合理面積，或重新檢討現行辣招，改善二手住宅市場流通量，才能有效增加住宅供應量。

Q房網香港董事總經理陳坤興表示，私宅潛在供應增加，反映現屆政府增加土地供應的成效已逐步顯現，惟政府不應忘記二手市場面對嚴重缺盤的問題，導致多個屋苑樓價被搶高，以致近月新高成交比比皆是，現階段應着手增加二手住宅流通量，才能讓樓市長遠健康發展。

高力國際發佈最新2017年第一季度報告，指本地物業買家及內地投資者對香港房地產的熱切需求支撐物業價格，而轉趨明朗的經濟前景及全球貿易復甦將令升勢持續。政府去年11月的新辣招成功減少非首次置業的成交個案，但亦降低換樓意慾，鑑於本地需求旺盛，預料壓抑樓價的作用不及降低成交量的顯著。